

WBE.2023.405 / MW / jb

(2023-001288)

Art. 6

Urteil vom 14. Januar 2025

Besetzung

Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichter Michel
Verwaltungsrichterin Steiger
Gerichtsschreiber Wildi
Rechtspraktikant Wang

Beschwerde-
führerin

A. _____ AG,
vertreten durch MLaw Christoph Hindermann, Rechtsanwalt,
Kasernenstrasse 26, Postfach, 5001 Aarau

gegen

Beschwerde-
gegner

B. _____,
vertreten durch lic. iur. Matthias Becker, Rechtsanwalt,
Niederlenzerstrasse 10, Postfach, 5600 Lenzburg

und

Vorinstanzen

Stadtrat Q. _____,
vertreten durch Dr. iur. Oliver Bucher, Rechtsanwalt, Oberstadtstrasse 7,
Postfach, 5402 Baden

Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5000 Aarau
handelnd durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt,
Rechtsabteilung, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Regierungsrats vom 18. Oktober 2023

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Am 9. September 2020 reichte B._____ beim Stadtrat Q._____ ein (überarbeitetes) Baugesuch für den Umbau des Gebäudes Nr. fff ("Umbau Schüür") auf der Parzelle Nr. aaa ein. Gemäss Baugesuch soll das bestehende Gebäude um ein Geschoss erhöht werden, mit entsprechender Anhebung des Satteldachs und Einbau von Dachflächenfenstern. In den beiden oberen Geschossen sollen neu drei Wohnungen und im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum eingebaut werden. Während der öffentlichen Auflage vom 18. September bis zum 19. Oktober 2020 erhob die A._____ AG Einwendung.

Am 17. Mai 2021 stimmte die Kantonale Denkmalpflege der Abteilung Kultur des Departements Bildung, Kultur und Sport (BKS) dem Bauvorhaben unter Auflagen zu. Nach weiteren Eingaben und Stellungnahmen wies der Stadtrat Q._____ die Einwendung am 3. November 2021 ab und erteilte die Baubewilligung, unter Bedingungen und Auflagen.

B.

Auf Beschwerde der A._____ AG hin fällte der Regierungsrat – nachdem das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, das Verfahren instruiert hatte – am 18. Oktober 2023 folgenden Entscheid:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'000.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 948.–, insgesamt Fr. 4'948.–, werden der Beschwerdeführerin A._____ AG zu 4/5 (Fr. 3'958.–) auferlegt. Im Übrigen werden die Kosten auf die Staatskasse genommen.

3.

Die Beschwerdeführerin A._____ AG wird verpflichtet, der Bauherrschaft B._____ die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 5'100.– zu ersetzen.

4

Die Beschwerdeführerin A._____ AG wird verpflichtet, der Einwohnergemeinde Q._____ die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 5'990.– zu 3/5 (Fr. 3'594.–) zu ersetzen.

C.

1.

Gegen den am 25. Oktober 2023 zugestellten Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, erhob die A._____ AG am 23. November 2023 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit den Anträgen:

1.

Es sei der Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-001288 vom 18. Oktober 2023 vollumfänglich aufzuheben.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MWST.

2.

Mit Beschwerdeantwort vom 15. Januar 2024 beantragte das BVU, Rechtsabteilung, namens des Regierungsrats, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

3.

Der Bauherr B._____ beantragte in seiner Beschwerdeantwort vom 25. Januar 2024, die Beschwerde vom 23. November 2023 sei vollumfänglich abzuweisen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWSt).

4.

Mit Beschwerdeantwort vom 26. Februar 2024 beantragte auch der Stadtrat Q._____, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 23. November 2023 sei abzuweisen, unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWSt).

5.

Mit Replik vom 10. Mai 2024 hielt die Beschwerdeführerin am Beschwerdeantrag fest.

6.

Der Beschwerdegegner hielt mit Duplik vom 13. Juni 2024 an seinem Beschwerdeantwortbegehren fest.

7.

Mit Duplik vom 12. Juli 2024 hielt auch der Stadtrat an seinen mit Beschwerdeantwort vom 26. Februar 2024 gestellten Rechtsbegehren fest.

8.

Das Verwaltungsgericht hat am 14. Januar 2025 eine Augenscheinsverhandlung durchgeführt, anlässlich welcher C._____ (BVU, Abteilung Raumentwicklung, Siedlungsentwicklung und Ortsbild) befragt wurde. Im Anschluss daran hat es den Fall beraten und entschieden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Das gilt auch in Bausachen (§ 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Der Entscheid des Regierungsrats ist verwaltungsintern letztinstanzlich. Das Verwaltungsgericht ist für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde somit zuständig.

2.

Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Die Kontrolle der Angemessenheit ist demgegenüber ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

Die Beschwerdeführerin rügte im vorinstanzlichen Verfahren in mehrfacher Hinsicht eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]; § 22 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 [KV; SAR 110.000]) durch den Stadtrat. Die Vorinstanz bejahte eine Gehörsverletzung dahingehend, dass der Stadtrat bezüglich der Einordnung des Vorhabens in das Ortsbild seiner Begründungspflicht nicht genügend nachgekommen sei (vgl. angefochtener Entscheid, S. 7 ff.). Diese Gehörsverletzung sei nicht unbeträchtlich, was an sich gegen eine Heilung spreche. Vorliegend sei es aber dennoch gerechtfertigt, von einer Heilung auszugehen, da ihr – der Vorinstanz – die uneingeschränkte Überprüfungsbefugnis zukomme (§ 52 VRPG) und im Beschwerdeverfahren ein Fachbericht zur Einordnung des Bauvorhabens ins Ortsbild (des BVU, Abteilung Raumentwicklung, Fachstelle Siedlungsentwicklung und Ortsbild [nachfolgend: Fachbericht FSO]) eingeholt worden sei. Zudem sei ein mehrfacher Schriftenwechsel durchgeführt worden. Eine Rückweisung an die Vorinstanz würde deshalb zu einem unerwünschten formalistischen Leerlauf führen und eine unnötige Verfahrensverzögerung darstellen. Auch neue rechtliche Gesichtspunkte würden sich aller Voraussicht nach keine ergeben. Auf eine Rückweisung sei daher zu verzichten. Die Gehörsverletzung sei aber im Kostenpunkt (mit 1/5 bei den Verfahrens- und den Parteikosten) angemessen zu berücksichtigen (angefochtener Entscheid, S. 11 f., 31).

Die Beschwerdeführerin bestreitet zwar, dass die Vorinstanz die Gehörsverletzung habe heilen können (vgl. Beschwerde, S. 5 f., 11; Replik, S. 5), sie unterlässt es jedoch, sich mit den ausführlichen und differenzierten Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen. Letztere legte die Grundlagen zu den Rechtsfolgen einer Gehörsverletzung (inkl. Möglichkeit einer Heilung) zutreffend dar und erörterte eingehend und überzeugend, weshalb in der vorliegenden Konstellation von einer Heilung ausgegangen und von einer Rückweisung abgesehen werden durfte (angefochtener Entscheid, S. 11). Die geheilte Gehörsverletzung berücksichtigte sie zudem beim Kostenentscheid (angefochtener Entscheid, S. 11 f.; 31). Inwiefern die Erörterungen der Vorinstanz rechtsfehlerhaft sein sollen (vgl. Erw. II/2), ist nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht substantiiert dargelegt. Es besteht kein Anlass, korrigierend einzugreifen.

2.

Die Vorinstanz beurteilte die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Ortsbild sowohl nach dem geltenden Recht (vgl. angefochtener Entscheid, S. 12 ff.) als auch nach dem künftigen Recht (angefochtener Entscheid, S. 19 ff.). Auch die Beschwerdeführerin äussert sich zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem geltenden (Beschwerde, S. 4 ff.) und mit dem künftigen Recht (Beschwerde, S. 17 ff.), ebenso der Beschwerdegegner (Beschwerdeantwort Beschwerdegegner, S. 5 ff. und S. 13 ff.) und der Stadtrat (Beschwerdeantwort Stadtrat, S. 5 ff. und S. 13 ff.; Duplik Stadtrat, S. 5 ff. und S. 8).

Zum anwendbaren Recht lässt sich festhalten, dass nach wie vor die Bauordnung der Stadt Q. _____ vom _____ 1997 / _____ 1998 (BO) in Kraft und damit massgebend ist. Der Einwohnerrat der Stadt Q. _____ beschloss am _____ 2023 zwar eine neue, totalrevidierte Bau- und Nutzungsordnung (revidierte BNO). Diese wurde vom Regierungsrat jedoch noch nicht genehmigt (§ 27 BauG) und ist noch nicht in Kraft. Mangels positiver Vorwirkung (vgl. BGE 129 V 455, Erw. 3; 125 II 278, Erw. 3c; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 298 f.) kommt sie daher nicht zur Anwendung (siehe auch Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.377 vom 17. Juli 2024, Erw. II/2). Eine gewisse Bedeutung ist ihr allerdings dahingehend beizumessen, als es um die Frage geht, ob eine Bausperre anzuordnen ist (siehe dazu Erw. II/9).

3.

3.1.

3.1.1.

Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, die aktuell noch gültige BO und der Strukturplan "Altstadt und Umgebung" vom _____ 1997 widersprechen den Zielen des ISOS (= Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung), weshalb die Nutzungsplanung inkl. Strukturplan vorfrageweise auf eine Übereinstimmung mit dem ISOS und

den Vorgaben des Richtplans zu prüfen sei. Zum Zeitpunkt der Genehmigung der BO und des Strukturplans im Jahre 1997 sei das ISOS auf dem Gebiet der Stadt Q._____ grundsätzlich bereits in Kraft gewesen. Die gesetzlichen und rechtlichen Voraussetzungen hätten sich unter Verweis auf die zwischenzeitlich ergangene Rechtsprechung des Bundesgerichts (namentlich BGE 135 II 209) sowie die Anpassung des Richtplans im Jahre 2017 seit Planerlass aber so erheblich geändert, dass die Planung, welche spezifisch einzelne Gebäude vom Substanzschutz ausnehme, rechtswidrig geworden sei. 26 Jahre nach Erlass der Bauordnung überwiege das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit gemäss Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700), weshalb ja auch seit Jahren versucht werde, die Bau- und Nutzungsordnung zu revidieren. Die geplanten Anpassungen für die Bauparzelle verdeutlichten die Unzulänglichkeiten der bisherigen Bestimmungen der BO. § 20 BO und dem Strukturplan sei deshalb die Anwendung zu versagen. Die darauf basierende Prüfung der Einordnung der geplanten Baute durch die Vorinstanz sei untauglich, weshalb das Baugesuch abzuweisen bzw. zur Vornahme einer neuen Beurteilung zurückzuweisen sei (vgl. Beschwerde, S. 7 ff.; Replik, S. 3 f., 6 f., 11 f.).

3.1.2.

Das BVU, der Stadtrat und der Beschwerdegegner teilen die Ansicht der Beschwerdeführerin nicht. Sie sehen keinen Anlass, dass die geltende Nutzungsplanung akzessorisch zu überprüfen und ihr die Anwendung zu versagen wäre (zum Ganzen: Beschwerdeantwort BVU, S. 2 ff., namentlich S. 3 f.; Beschwerdeantwort Stadtrat, S. 7 f.; Duplik Stadtrat, S. 6 f.; Beschwerdeantwort Beschwerdegegner, S. 7 f.).

3.2.

Die Stadt Q._____ ist im ISOS als Kleinstadt (Flecken) aufgeführt (vgl. Art. 1 Abs. 1 und Art. 5 der Verordnung vom 13. November 2019 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [VISOS; SR 451.12] i.V.m. Anhang 1 zum VISOS, AG Nr. _____), wobei die Aufnahme ins ISOS bereits im Jahre 1986 erfolgte. Gemäss ISOS liegt das Gebäude Nr. fff (auf Parzelle Nr. aaa) innerhalb des Gebiets G 3 "Stadterweiterung am Fusse des Schlosshanges 18./19. Jh.". Diesem Gebiet misst das Inventar die Aufnahmekategorie AB und das höchstmögliche Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) zu.

Beim Gebäude Nr. fff handelt es sich – im Gegensatz zum unmittelbar daneben stehenden (Haupt-)Gebäude Nr. ggg – nicht um ein kantonales Denkmalschutzobjekt.

3.3.

3.3.1.

Durch die Aufnahme eines Objekts in ein Inventar des Bundes gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Die Schutzwirkung entfaltet sich grundsätzlich nur bei der Wahrnehmung von Bundesaufgaben (vgl. Art. 6 Abs. 2 i.V.m Art. 2 NHG). Soweit keine solche in Frage steht, wird der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales Recht gewährleistet. Die Bundesinventare sind insoweit aber nicht völlig unmassgeblich. Sie sind vielmehr bei der Nutzungsplanung, bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts sowie bei im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägungen zu berücksichtigen (vgl. statt vieler: BGE 135 II 209, Erw. 2.1; Urteile des Bundesgerichts 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022, Erw. 3.2, 1C_488/2015 vom 24. August 2016, Erw. 4.3; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.377 vom 17. Juli 2024, Erw. II/3.2.1 mit Hinweisen).

3.3.2.

Im Rahmen ihrer allgemeinen Planungspflicht nach Art. 2 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) legen die Kantone die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung im Allgemeinen fest (Art. 6 RPG) und berücksichtigen namentlich die Konzepte und Sachpläne des Bundes (Art. 6 Abs. 4 RPG). Dazu zählen auch die Bundesinventare (vgl. Art. 6 Abs. 2 lit. b RPG; Urteil des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 3.1.2; PIERRE TSCHANEN, in: Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, 2019, N. 30 zu Art. 6). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art. 9 RPG) finden die Schutzanliegen der Bundesinventare auf diese Weise Eingang in die Nutzungsplanung (Art. 14 ff. RPG). Erst eine solchermassen ausgestaltete Nutzungsplanung ist auch für die Eigentümer verbindlich, und erst wenn diese grundeigentümerverbindlichen Festlegungen erfolgt sind, finden diese im Baubewilligungsverfahren Anwendung (vgl. BGE 135 II 209, Erw. 2.1; Urteile des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 3.1.2, 1C_459/2020 vom 27. Oktober 2022, Erw. 3, 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022, Erw. 3.3, 1C_488/2015 vom 24. August 2016, Erw. 4.5.3 und 4.5.5; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.377 vom 17. Juli 2024, Erw. II/3.2.2).

Nach Art. 21 Abs. 2 RPG werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Ein Zonenplan kann seinen Zweck nur erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist (BGE 144 II 41, Erw. 5.1; 132 II 408, Erw. 4.2; 120 Ia 227, Erw. 2b). Für Bauzonen gilt ein Planungshorizont von grundsätzlich 15 Jahren (Art. 15 Abs. 1 RPG). Je neuer ein Zonenplan ist, umso mehr darf mit

seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen (BGE 120 Ia 227, Erw. 2c; 113 Ia 444, Erw. 5b; Urteile des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 3.1.2, 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022, Erw. 3.3).

3.3.3.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung werden Nutzungspläne prozessual wie Verfügungen behandelt. Sie müssen bei ihrem Erlass angefochten werden, ansonsten sie im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG rechtsbeständig werden, und können, anders als Normen, im Baubewilligungsverfahren nicht mehr vorfrageweise überprüft werden. Davon gibt es indes verschiedene Ausnahmen. Das ist insbesondere der Fall, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen oder rechtlichen Verhältnisse seit Planerlass so erheblich geändert haben, dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte und das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG überwiegt (vgl. BGE 148 II 417, Erw. 3.3; 145 II 83, Erw. 5.1; 144 II 41, Erw. 5.2; Urteil des Bundesgerichts 1C_634/2020 vom 7. Januar 2022, Erw. 3.4). Diese Rechtslage gilt auch, wenn das ISOS in der Nutzungsplanung keine oder nur ungenügende Berücksichtigung gefunden hat. Diesfalls ist eine akzessorische Überprüfung der Nutzungsplanung ebenfalls nur dann zulässig, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit der Planfestsetzung in einer Weise verändert haben, die den Plan als nicht mehr rechtmässig erscheinen lassen, weshalb kein überwiegendes Interesse an seiner Aufrechterhaltung besteht. Es müssen dabei regelmässig verschiedene Umstände zusammentreffen, die für eine vorfrageweise Überprüfung sprechen, damit eine solche verlangt werden kann; andernfalls ist sie ausgeschlossen (vgl. BGE 135 II 209, Erw. 5.1; Urteile des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 3.1.3, 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022, Erw. 3.4; je mit Hinweisen).

3.4.

3.4.1.

Das Bauvorhaben betrifft ein Grundstück (Parzelle Nr. aaa) in der Bauzone. Bei der Erteilung einer Baubewilligung in der Bauzone handelt es sich nicht um eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG. Die Vorgaben des ISOS sind für die Bauherrschaft deshalb nicht unmittelbar verbindlich, sondern erst die in der Nutzungsplanung umgesetzten Festlegungen sind grundeigentümerverbindlich.

Die geltende BO (inkl. Zonenplan) wurde vom Einwohnerrat am _____ 1997 beschlossen und vom Grossen Rat am _____ 1998 genehmigt, d.h. zu einem Zeitpunkt als die Stadt Q. _____ längst im ISOS aufgenommen war (siehe Erw. II/3.2). Der südliche Teil des ISOS-Gebiets G 3 wurde im

Rahmen der Nutzungsplanung der Weiteren Schutzzone D ("E; Schutz des bestehenden Grundmusters") zugewiesen, der nördliche Teil – in welchem u.a. das streitbetroffene Gebäude Nr. fff liegt – der Ringzone R (vgl. ISOS-Karte sowie Zonenplan). Die *Schutzzone D* ist Teil des zu bewahrenden städtebaulichen Grundmusters; bauliche Erweiterungen und Ersatzbauten haben sich in die bestehende Ordnung einzufügen (§ 18 Abs. 1, § 19 Abs. 3 BO). Bezüglich des Abbruchs, der Grundsätze für Neubauten, Umbauten und Renovationen, sowie der Nutzung bestehender Gebäude gelten § 11 Abs. 2 – 4 BO und bezüglich der Reklamen § 17 BO der Altstadtzone (§ 18 Abs. 2 BO). Namentlich § 11 Abs. 2 BO, auf den § 18 Abs. 2 BO verweist, statuiert im Grundsatz ein Abbruchverbot. In der *Ringzone R* haben sich bauliche Erneuerungen und die Schliessung von Baulücken gut in das bestehende, historische Ortsbild einzuordnen und dürfen insbesondere den Charakter der Altstadt und der weiteren Schutzzonen nicht beeinträchtigen; die gewünschte Struktur ist im Strukturplan "Altstadt und Umgebung" festgehalten (§ 20 Abs. 2 BO). Die erwähnten beiden Zonen (Schutzzone D sowie Ringzone R) werden im Weiteren überlagert von der Umgebungsschutzzone für die Altstadt (vgl. Zonenplan), welche die Nachbarschaft des charakteristischen Stadtbildes umfasst (vgl. § 27 Abs. 1 BO). In dieser *Umgebungsschutzzone* kann nach der Bauordnung gebaut werden, sofern der Charakter des Grundmusters nicht beeinträchtigt wird. Es sind deutliche Unterscheidungen gegenüber dem städtebaulichen Grundmuster der Altstadt anzustreben. Nötigenfalls stellt der Gemeinderat ergänzende Bedingungen über Gebäudestellung, Dachform, Farbgebung usw. auf. Zu beachten ist der Strukturplan "Altstadt und Umgebung" (§ 27 Abs. 2 BO). Zusätzlich wurden im Rahmen der Nutzungsplanung diverse Gebäude auf dem Stadtgebiet in das Inventar der kommunal schutzwürdigen Gebäude aufgenommen, u.a. auch in der Ringzone R (siehe Zonenplan sowie Anhang 1 zur BO; § 31 Abs. 1 BO). Im Bereich des ISOS-Gebiets G 3 findet sich zwar kein solches Objekt. Zu beachten ist dabei aber, dass im Teilbereich des ISOS-Gebiets G 3, welcher der Ringzone R zugewiesen wurde, schon damals ein Grossteil der Hauptgebäude unter *kantonalem Denkmalschutz* standen, namentlich auch das Gebäude Nr. ggg (siehe Zonenplan sowie Anhang 2 zur BO [Objekt-Nr. _____]; § 32 BO), dessen Nebenbau/Scheune das Gebäude Nr. fff bildet. Die betreffenden Gebäude waren insofern bereits auf diesem Weg (d.h. ausserhalb der Nutzungsplanung) besonders geschützt.

Bei der vorgenommenen Zonierung, den in der BO gemachten Vorgaben zum Umgang mit den bestehenden Gebäuden und dem Ortsbild sowie zur Gestaltung und Einordnung von Bauten in das Ortsbild handelt es sich um typische Elemente zur Umsetzung des ISOS. Zum Zeitpunkt der Nutzungsplanung standen zudem bereits diverse Gebäude (im hier interessierenden ISOS-Gebiet G 3) unter kantonalem Denkmalschutz. Die erwähnten Massnahmen tragen dazu bei, das Quartier zu erhalten, weiterzuentwickeln und

allenfalls bestehende Defizite zu beheben. Von einer eigentlichen Missachtung der Anliegen des Ortsbildschutzes lässt sich daher nicht sprechen.

3.4.2.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, aufgrund des am 1. April 2009 ergangenen BGE 135 II 209, des am 1. Juli 2010 in Kraft getretenen Art. 4a der altrechtlichen Verordnung vom 9. September 1981 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (aVISOS; heute: Art. 11 VISOS) sowie des (entsprechend diesen Vorgaben) angepassten Richtplans 2017 hätten sich die rechtlichen Verhältnisse seit Planerlass erheblich geändert (vgl. Beschwerde, S. 9 f.). Diesen Veränderungen ist jedoch entgegenzuhalten, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts BGE 135 II 209 sowie Art. 4a aVISOS (bzw. heute Art. 11 VISOS) nicht als ausreichende nachträgliche Entwicklung für eine vorfrageweise Überprüfung der Nutzungsplanung auf die Vereinbarkeit mit dem Bundesinventar eingestuft werden können (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 3.1.5 sowie 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022, Erw. 3.6 und 3.10). Nichts anderes kann hinsichtlich der Umsetzung von BGE 135 II 209 bzw. Art. 4a aVISOS im Richtplan 2017 gelten.

Dass sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit der Festsetzung des Nutzungsplans derart verändert hätten, dass sich der Plan als nicht mehr rechtmässig erweisen würde, ist somit nicht ersichtlich. Eine akzessorische Überprüfung der kommunalen Nutzungsplanung fällt ausser Betracht. Die Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit überwiegen – auch wenn seit Planerlass die 15-jährige Frist (vgl. Art. 15 Abs. 1 RPG; Erw. II/3.3.2) abgelaufen ist – dasjenige an der akzessorischen Überprüfung. Dementsprechend muss auch nicht darüber entschieden werden, ob die Schutzziele des ISOS, insbesondere das Erhaltungsziel A, in der Nutzungsplanung genügend umgesetzt bzw. berücksichtigt worden sind. Mit den dargelegten Schutzmassnahmen liegt – wie vorne dargelegt (Erw. II/3.4.1) – jedenfalls keine Situation vor, in der die ISOS-Schutzziele geradezu missachtet werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 3.1.6).

4.

4.1.

Das Bauprojekt beinhaltet den Umbau des Gebäudes Nr. fff ("Umbau Schüür") auf der Parzelle Nr. aaa. Das bestehende Gebäude soll um ein Geschoss erhöht werden, entsprechend soll auch das neue Satteldach angehoben werden, in welches zudem Dachflächenfenster eingebaut werden sollen. Im 1. Obergeschoss sind zwei und im 2. Obergeschoss ist eine Wohnung geplant. Im Erdgeschoss soll ein Gemeinschaftsraum (für das Gesamtensemble) entstehen (siehe Planunterlagen [unterzeichnet am 30.04.2021]).

4.2.

Die Parzelle Nr. aaa liegt teilweise in der Ringzone R und teilweise in der Wohnzone W 7.5b, wobei sich das Gebäude Nr. fff ("Schüür") in der Ringzone R befindet. Die Parzelle liegt zudem im Perimeter der Umgebungsschutzzone für die Altstadt (überlagerte Schutzzone) (vgl. Zonenplan). Unmittelbar neben dem Gebäude Nr. fff befindet sich das Gebäude Nr. ggg (R-Weg), welches unter kantonalem Denkmalschutz steht.

Umstritten ist im Wesentlichen die Frage der Einordnung des Bauvorhabens in das Ortsbild bzw. die Umgebung.

4.3.

Gemäss § 20 BO ist in der Ringzone eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nutzungsdurchmischung für Wohnen und nicht störendes bis mässig störendes Gewerbe zulässig (Abs. 1). Bauliche Erneuerungen und die Schliessung von Baulücken haben sich gut in das bestehende, historische Ortsbild einzuordnen und dürfen insbesondere den Charakter der Altstadt und der weiteren Schutzzone nicht beeinträchtigen. Die gewünschte Struktur ist im Strukturplan "Altstadt und Umgebung" festgehalten (Abs. 2). Die zulässige Ausnützung und die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat bestimmt, auch gegenüber angrenzenden Zonen (Abs. 3). Die zulässige Gebäudehöhe ist im Bauzonenplan, Ausschnitt Altstadt und Umgebung 1:2'000, festgehalten (Abs. 4). Die Umgebungsschutzzone für die Altstadt umfasst gemäss § 27 BO die Nachbarschaft des charakteristischen Stadtbildes (Abs. 1). In der Umgebungsschutzzone kann nach der Bauordnung gebaut werden, sofern der Charakter des Grundmusters nicht beeinträchtigt wird. Es sind deutliche Unterscheidungen gegenüber dem städtebaulichen Grundmuster der Altstadt anzustreben. Nötigenfalls stellt der Gemeinderat ergänzende Bedingungen über Gebäudestellung, Dachform, Farbgebung usw. auf. Zu beachten ist der Strukturplan "Altstadt und Umgebung" (Abs. 2).

In Bezug auf die Einordnung ist im Weiteren § 42 BauG zu beachten. Die Bestimmung besagt, dass sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen müssen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht (Abs. 1). Bauten und Anlagen, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Abs. 2). Die Kriterien für die Beurteilung der Einordnung werden in § 15e BauV festgehalten (siehe ferner auch Hinweise zu § 57 BO).

Da das Gebäude unmittelbar neben einem kantonalen Denkmalschutzobjekt steht, stellt sich schliesslich die Frage des Umgebungsschutzes (siehe § 29 der Verordnung zum Kulturgesetz vom 4. November 2009 [VKG; SAR 495.211]). Ziel des Umgebungsschutzes ist es, die Wirkung der kan-

tonal geschützten Baudenkmäler zu erhalten (§ 29 Abs. 1 VKG). Der Umgebungsschutz umfasst sowohl einen Nahschutz (in der Regel bis zu einer Distanz von einer Bautiefe um das Areal, auf dem das Schutzobjekt steht) als auch einen Fernschutz (im Bereich von Sichtachsen auf das Objekt, insbesondere in dessen Vorder- und Hintergrund) (§ 29 Abs. 2 VKG). Der vom Umgebungsschutz betroffene Bereich ist abhängig vom Schutzobjekt, dessen Lage und der vorgesehenen Baute oder Anlage (§ 29 Abs. 3 VKD) (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2014.138 vom 26. März 2015, Erw. II/2.2; Botschaft des Regierungsrats des Kantons Aargau an den Grossen Rat vom 20. August 2008, Kulturgesetz, 08.246, S. 47).

4.4.

4.4.1.

Dem Gemeinderat kommt bei der Anwendung von Ästhetikvorschriften ein erheblicher Ermessensspielraum zu; hier darf die Gemeinde den verfassungsrechtlichen Schutz beanspruchen, der ihr gestützt auf die Gemeindeautonomie zusteht (§ 106 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 [KV; SAR 110.000]). Es obliegt in erster Linie den örtlichen Behörden, über den architektonischen Aspekt zu wachen, weshalb sie diesbezüglich über einen breiten Ermessensspielraum verfügen. Die Rechtsmittelinstanzen haben sich deshalb bei der Überprüfung einschlägiger gemeinderätlicher Entscheide zurückzuhalten. Wo eine Regelung unbestimmt ist und verschiedene Auslegungsergebnisse sachlich vertretbar erscheinen, sind die kantonalen Rechtsmittelinstanzen gehalten, das Ergebnis der gemeinderätlichen Rechtsauslegung zu respektieren und nicht ohne Not ihre eigene Rechtsauffassung an die Stelle der gemeinderätlichen zu setzen (vgl. AGVE 2008, S. 153, Erw. II/3.7.1, und 2006, S. 183, Erw. 2.2; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2022.377 vom 17. Juli 2024, Erw. II/4.2, WBE.2023.148 vom 31. Januar 2024, Erw. II/4.4, WBE.2015.362 vom 27. Mai 2016, Erw. II/5.4.2). Die Grenze zwischen erlaubter Zweckmässigkeitsprüfung und autonomieverletzendem eigenem Ermessensentscheid der Rechtsmittelinstanz ist nicht leicht zu ziehen (Urteil des Bundesgerichts 1P.464/2003 vom 28. Oktober 2003, Erw. 3.2). Die Praxis zieht die Grenze zunächst dort, wo sich eine Auslegung mit dem Wortlaut sowie mit Sinn und Zweck des Gesetzes nicht mehr vereinbaren lässt (AGVE 2008, S. 153, Erw. II/3.7.1; 2006, S. 183, Erw. 2.2; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2015.362 vom 27. Mai 2016, Erw. II/5.4.2). Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts können auch überwiegende private Interessen eine Korrektur des gemeinderätlichen Entscheids rechtfertigen (AGVE 2008, S. 153, Erw. II/3.7.1; 1995, S. 328, Erw. 5c/bb). Schliesslich erscheint ein Eingriff dann als zulässig, wenn sich die Beurteilung der Gemeindebehörden aufgrund überkommener öffentlicher Interessen als unzweckmässig erweist oder wenn sie den wegleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht entspricht oder unzureichend Rechnung trägt (AGVE 2008, S. 153, Erw. II/3.7.1; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2022.377 vom 17. Juli 2024, Erw. II/4.2,

WBE.2023.248 vom 31. Januar 2024, Erw. II/4.4, WBE.2015.362 vom 27. Mai 2016, Erw. II/5.4.2). Je weiter die öffentlichen Interessen am Ortsbildschutz über den lokalen Bereich hinausgehen, desto kleiner wird die Entscheidungsfreiheit der Gemeinde. Verfügt die Gemeinde über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung, ist sie an den im ISOS definierten Schutzgrad gebunden, sodass die Gemeindeautonomie insoweit eingeschränkt ist (vgl. AGVE 2008, S. 153, Erw. II/3.7.1; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2022.377 vom 17. Juli 2024, Erw. II/4.2, WBE.2018.347 vom 19. August 2019, Erw. II/2; WBE.2015.179 vom 14. Juni 2016, Erw. II/3.6, WBE.2014.138 vom 26. März 2015, Erw. II/3.1.1, WBE.2006.312 vom 19. Juni 2008, Erw. I/2).

Abgesehen von einfachen oder klar gelagerten Fällen müssen die Gemeinden ausserdem spätestens im Rekursverfahren selber darlegen, welche Erwägungen für ihren Entscheid massgeblich waren. Unterlässt es die Gemeinde, spätestens im Rekursverfahren ihre Auslegung einer kommunalen Vorschrift oder ihren Einordnungsentscheid genügend zu begründen, so überlässt sie den Entscheid den kantonalen Rechtsmittelinstanzen. Diese können in diesem Fall den angefochtenen Entscheid frei prüfen, ohne die Gemeindeautonomie zu verletzen, und sind nicht verpflichtet, auf eine mögliche andere Auslegung durch die Gemeinde Rücksicht zu nehmen (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_349/2018 vom 8. Februar 2019, Erw. 4.3, 1C_116/2018 vom 26. Oktober 2018, Erw. 4.4, 1C_311/2012 vom 28. August 2013, Erw. 3.3, 1C_53/2013 vom 7. Mai 2013, Erw. 5.4; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.65 vom 25. Oktober 2023, Erw. II/2.3.4.1, WBE.2019.286 vom 11. Mai 2020, Erw. II/3.4.1.1).

4.4.2.

Anders ist die rechtliche Ausgangslage beim Denkmalschutz: Der Schutz von Kulturdenkmälern, deren Bedeutung über die Gemeindegrenze hinausragt, ist Sache des Kantons. Der Denkmalschutz beruht auf einer kantonalen Regelung und wird durch kantonale Behörden vollzogen (vgl. Kulturgesetz). Den kantonalen Schutz von Baudenkmälern können die Gemeinden im kommunalen Recht ausweiten, nicht aber schmälern. Insofern ist die Autonomie der Gemeinden eingeschränkt (vgl. AGVE 2008, S. 153, Erw. II/3.7.2; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2014.138 vom 26. März 2015, Erw. II/3.1.2).

5.

5.1.

Die Vorinstanz erachtet das Projekt als bewilligungsfähig. Bei der Beurteilung stellte sie wesentlich auf den Fachbericht FSO vom 13. April 2023 sowie die Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege vom 17. Mai 2021 ab. Hinsichtlich der Gebäudehöhe schloss sie sich der Meinung im Fachbericht FSO an, wonach die Vorgabe, dass die Gebäudehöhen den bestehenden Gebäudehöhen anzupassen seien, aus ortsbaulicher Sicht im vorliegenden

Zusammenhang nur zweckmässig und sachgerecht sei, wenn sie sich auf das jeweilige Gebäude beziehe. Auf der anderen Seite führte die Vorinstanz aus, im grundeigentümerverbindlichen Strukturplan "Altstadt und Umgebung" sei für das umstrittene Gebäude – im Unterschied zu anderen "übrigen Bauten" – keine Gebäudehöhe definiert, was einen Spielraum bezüglich der einzuhaltenden Gebäudehöhe offen lasse (vgl. angefochtener Entscheid, S. 17).

Auch wenn nicht zu bestreiten sei, dass das Bauvorhaben, wie im Fachbericht FSO dargelegt, durch die Aufstockung stärker aus dem Gelände hervortrete und im Strassenraum deutlich präsenter erscheine, lasse sich daraus nicht zwingend auf eine Verletzung von § 20 Abs. 2 BO schliessen, zumal diese Bestimmung in erster Linie auf den Schutz der historischen Ortsbilder des Altstadtkerns und der weiteren Schutzzonen gemäss §§ 18 f. BO abziele, welche durch das Bauvorhaben nicht tangiert würden. Hinzu komme, dass die fragliche Bestimmung im Unterschied etwa zu den Vorschriften der Altstadtzone und der weiteren Schutzzonen keine spezifischen oder auch nur generellen Vorgaben zur Dach- oder Fassadengestaltung enthalte und die Kritik der kantonalen Fachperson hinsichtlich der Höhe der geplanten Baute insofern zu relativieren sei, als der Strukturplan "Altstadt und Umgebung" für das fragliche Gebäude (im Unterschied zu anderen "übrigen Bauten") keine Gebäudehöhe definiere. Weiter sei zu berücksichtigen, dass vorliegend eine Gesamtbetrachtung aus der Sicht des Denkmal- und Ortsbildschutzes vorzunehmen sei. Die Kantonale Denkmalpflege habe das Projekt (namentlich auch hinsichtlich der Aufstockung/Erhöhung) positiv beurteilt (vgl. angefochtener Entscheid, S. 17 f.).

Angesichts dieser Sachlage, des den Gemeinden in ästhetischen Fragen zustehenden Ermessensspielraums und der Tatsache, dass die Frage, welche Anforderungen ein Bauvorhaben genügen müsse, damit es sich hinsichtlich Stellung, Ausmass und Fassadengestaltung ausreichend gut in das bestehende Ortsbild einfüge, kaum je allgemeingültig beantwortet werden könne und dementsprechend die Fachmeinungen divergieren könnten, erscheine ein korrigierendes Eingreifen der Beschwerdeinstanz bei der ortsbildrechtlichen Beurteilung des Bauvorhabens nach den geltenden Vorschriften nicht angezeigt. Dies umso weniger, als die kantonale Fachperson dem Bauvorhaben eine gerade noch ausreichend gute Einordnung ins Ortsbild attestiere und die von der kantonalen Fachperson geforderte sorgfältige Ausführung, Detail-/Farb- und Materialgestaltung durch die Auflagen B.1.6 und B.4.5 sichergestellt würden (wobei die diesbezüglichen Verbesserungen nach vorgängiger Anhörung mittels beschwerdefähiger Verfügung zu eröffnen seien) (vgl. angefochtener Entscheid, S. 18).

Es könne somit festgehalten werden, dass das Bauprojekt zwar die geltenden Zonen- und Ästhetikvorschriften vollumfänglich ausschöpfe, dem Projekt aber nicht attestiert werden könne, dass es sich geradezu ungenügend

einordne, weshalb ein Eingriff in die Eigentumsfreiheit vorliegend nicht gerechtfertigt wäre. Die Verweigerung der Baubewilligung wäre unter diesen Umständen nicht gerechtfertigt (angefochtener Entscheid, S. 18).

5.2.

Die Beschwerdeführerin beanstandet zunächst, es sei nicht korrekt, dass sich die Vorinstanz entsprechend den Ausführungen in Erw. 4.1.3 des angefochtenen Entscheids bei der Beurteilung der Einordnung unter Verweis auf die Gemeindeautonomie eine eigene Zurückhaltung auferlegt habe. Dies zum einen weil der Stadtrat von dem durch die Gemeindeautonomie geschützten Beurteilungsspielraum keinen Gebrauch gemacht habe und zum andern überkommene öffentliche Interessen entgegenständen. Ausserdem werde im Fachbericht FSO als Fazit festgehalten, dass mit dem Bauprojekt in der Gesamtbetrachtung – bei sorgfältiger Ausführung, Detail-/Farb- und Materialgestaltung – nur eine knapp ausreichend gute Gesamtwirkung und Einordnung ins Ortsbild erreicht werden könne. Dabei werde allerdings vorausgesetzt, dass die notwendigen Anpassungen und Abklärungen vorgenommen würden, was bisher nicht geschehen sei und auch nicht in ein separates Verfahren verlagert werden könne (Beschwerde, S. 11 f.).

Bezüglich der Gebäudehöhe gebe es entgegen der Ansicht der Vorinstanz keinen "Spielraum", um von den Vorgaben des Bauzonenplans abzuweichen. Selbst wenn ein Spielraum bestehen würde, hätte es mit dieser Feststellung zudem nicht sein Bewenden. Entsprechend den kritischen Äusserungen der FSO wäre zu begründen gewesen, weshalb die projektierte Aufstockung noch als massvolle Erhöhung im Vergleich zur bestehenden Gebäudehöhe beurteilt werden könne. Das Vorliegen einer an die bestehende Gebäudehöhe angepasste Erhöhung werde nach wie vor bestritten (Beschwerde, S. 13 f.). Dies auch mit Blick auf den Eintrag (des R-Wegs) im IVS (= Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz) sowie der Tatsache, dass der Baukörper durch die Aufstockung stärker hervortrete, im Strassenraum deutlich präsenter wirke und die Erhöhung der Schüür in Blickrichtung Westen zu einer merklichen Veränderung des Sichtbezugs zum Hauptgebäude führe. Der geplante Sitzplatz habe auch nach Auffassung der FSO negative Auswirkungen auf die Gesamtwirkung und könne nicht überzeugen, was unter Berücksichtigung des Schutzgedankens des IVS und des ISOS noch viel eher gelten dürfte. Unabhängig davon, dass auch die Vorinstanz (wie bereits der Stadtrat) ihren Entscheid diesbezüglich in Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht begründet habe, könne die projektierte Aufstockung an einer derart sensiblen Lage nicht als massvoll bezeichnet werden (Beschwerde, S. 14 f.). Von der Vorinstanz ebenfalls nicht erwähnt werde die von der FSO explizit erwähnte und aus ortsbaulicher Sicht als störend in Erscheinung tretende Glasfläche an der Ostseite. Es sei unklar, ob diese notwendigen Anpassungen nachträglich auch mittels des noch zu erstellenden und von der Denkmalpflege zu ge-

nehmigenden Konstruktions- und Materialkonzepts bewilligt werden sollten oder ob auf diese Anpassungen gänzlich verzichtet werden solle bzw. das Projekt nach Auffassung der Vorinstanz auch so bewilligungsfähig wäre (Beschwerde, S. 15; Replik, S. 7 f., 12 f.).

Als unzulässig erachtet die Beschwerdeführerin schliesslich das vorgesehene nachgelagerte Verfahren für das Konstruktions-, Farb- und Materialkonzept. Die FSO habe im Fazit festgehalten, dass mit dem Projekt nur bei sorgfältiger Ausführung, Detail-, Farb- und Materialgestaltung – die offene Glasfläche auf der Ostseite ausgenommen – eine gute Gesamtwirkung erreicht werden könne. Ohne Kenntnis der konkreten Ausgestaltung könne das Projekt nicht gesamtheitlich beurteilt werden. Dies schliesse die Beurteilung in einem separaten, der Hauptbewilligung nachgelagerten Verfahren aus. Das Vorgehen verstosse gegen den Grundsatz der Einheit der Baubewilligung und das Koordinationsprinzip (Art. 25a RPG) (Beschwerde, S. 15 ff.; Replik, S. 9, 13).

5.3.

Der Stadtrat bringt vor, die Aspekte, von denen er sich habe leiten lassen, liessen sich bereits der Baubewilligung entnehmen, wo auf die Zustimmungsverfügung der kantonalen Denkmalpflege und die Beurteilung der Bau- und Stadtbildkommission verwiesen worden sei. Hinsichtlich der monierten Gebäudehöhe sei festzuhalten, dass der Strukturplan "Altstadt und Umgebung" (entgegen der Auffassung der Vorinstanz) rein behördenverbindlich sei und für das streitbetroffene Gebäude keine minimale oder maximale Gebäudehöhe definiere. Abgesehen davon könnte bei einer gleichwertigen städtebaulichen Lösung ohnehin von den im Strukturplan als "Richtplaninhalt" ausgewiesenen Bauoptionen abgewichen werden. Ferner lege auch die kommunale Bauordnung keine exakte Gebäudehöhe fest, werde in § 20 Abs. 4 BO doch festgehalten, die Gebäudehöhe sei der bestehenden Gebäudehöhe "anzupassen". Damit werde der Baubehörde ein Beurteilungsspielraum hinsichtlich der geforderten Einordnung ins historische Ortsbild und der angestrebten städtebaulichen Struktur eröffnet. Falsch sei die Behauptung der Beschwerdeführerin, wonach die Vorinstanz sich mit den Äusserungen bezüglich der geplanten Aufstockung im Fachbericht FSO nicht auseinandergesetzt habe. Es treffe auch nicht zu, dass sich die Vorinstanz mit der "Glasfläche auf der Ostseite" eingehend hätte auseinandersetzen müssen, obschon diese von der Baubewilligung gar nicht umfasst sei bzw. allenfalls erst (wenn überhaupt) im Rahmen des noch zur Genehmigung einzureichenden Konstruktions-, Farb- und Materialkonzepts zu prüfen sein werde. Soweit die Beschwerdeführerin auf das IVS Bezug nehme, verfange dies nicht. Das Bauvorhaben greife nicht in die Wegsubstanz ein und die Schutzziele der Inventarobjekte würden nicht tangiert (Beschwerdeantwort Stadtrat, S. 9 ff. und S. 5 f.; Duplik Stadtrat, S. 7). Unzutreffend sei auch die behauptete Verletzung des Koordinationsprinzips. Die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens stehe ausser Frage und

die Auflage, wonach vor Baubeginn ein Konstruktions-, Farb- und Materialkonzept betreffend sämtliche Aussenbauteile einzureichen und zu bewilligen lassen sei, sei nicht zu beanstanden (Beschwerdeantwort Stadtrat, S. 12; Duplik Stadtrat, S. 8).

5.4.

Der Beschwerdegegner hält ebenso fest, der Stadtrat habe auf die Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege sowie der Bau- und Stadtbildkommission verwiesen und diese als richtig und schlüssig beurteilt. Der Fachbericht der FSO sei zwar kritisch, das Projekt werde schlussendlich aber als bewilligungsfähig taxiert. Es verfange nicht, wenn die Beschwerdeführerin die kritischsten Äusserungen der FSO zitiere und gestützt darauf suggeriere, die Einpassung in das Ortsbild fehle. Wenn offengelassen werde, inwieweit sich die Aufstockung in die bestehende Praxis des Stadtrats einordnen lasse, so erfordere dies keine vertiefte und weitere Beurteilung, da sich aus der Bewilligung selbst ergebe, dass der Stadtrat sie damit als möglich und mit der bestehenden Praxis vereinbar erachtet habe. Nicht zu beanstanden sei weiter, wenn die Vorinstanz auf den Spielraum des Ermessens der kantonalen Bewilligungsbehörden verweise, den es tatsächlich auch gebe. Es verfange nicht, im Beschwerdeverfahren allein die fehlende oder unvollständige Begründung des Bewilligungs- bzw. Beschwerdeentscheids zu rügen, aber auf jegliche materielle Argumentation zu verzichten, weshalb die Aufstockung materiell nicht mehr an die bestehende Gebäudehöhe angepasst und damit der Ermessensspielraum überschritten sein solle. Dass der R-Weg im IVS eingetragen sei, sei zudem nicht von Relevanz. Die angrenzenden Gebäude und deren Volumen seien für die Beurteilung des Verkehrswegs nicht massgebend. Abgesehen davon habe die Aufstockung keinen relevanten Einfluss auf die Wirkung des Verkehrswegs (zum Ganzen: Beschwerdeantwort Beschwerdegegner, S. 9 ff.; ferner: Duplik Beschwerdegegner, S. 5 f.). Schliesslich liege auch keine Verletzung des Koordinationsprinzips vor. Eine Aufsplittung der Einpassungsbeurteilung in zwei Verfahren und die nachgelagerte Beurteilung der Detail-, Farb- und Materialgestaltung könne ohne weiteres erfolgen und sei auch sinnvoll. Die Beurteilung der Volumetrie und der weiteren Fragen könne getrennt erfolgen (vgl. Beschwerdeantwort Beschwerdegegner, S. 12, 13).

6.

6.1.

Soweit der Stadtrat und der Beschwerdegegner sinngemäss vorbringen, der Stadtrat sei der Begründungspflicht genügend nachgekommen, trifft dies nicht zu. Die Vorinstanz lege im angefochtenen Entscheid sorgfältig und schlüssig dar, dass und weshalb die Beurteilung bzw. Begründung des Stadtrats betreffend die Einordnung in das Ortsbild den Anforderungen an Art. 29 Abs. 2 BV (Begründungspflicht bzw. rechtliches Gehör) nicht genügt. Auf die diesbezüglichen Ausführungen kann verwiesen werden (vgl. angefochtener Entscheid, S. 9 ff.). Der Stadtrat und der Beschwerdegeg-

ner scheinen zwar anderer Meinung zu sein, sie unterlassen es jedoch, sich mit den einlässlichen Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen und substantiiert darzulegen, weshalb diese falsch sein sollen. Es besteht kein Anlass, die von der Vorinstanz festgestellte Verletzung der Begründungspflicht zu beanstanden.

6.2.

Nicht korrekt ist im Weiteren die Behauptung der Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe in Erw. 4.1.3 des angefochtenen Entscheids unter Verweis auf die Gemeindeautonomie zu Unrecht eine eigene Zurückhaltung auferlegt:

Die Vorinstanz legte in Erw. 4.1.3 des angefochtenen Entscheids den Ermessensspielraum des Stadtrats korrekt dar (angefochtener Entscheid, S. 13 f.; siehe auch vorne Erw. II/4.4.1). Ebenso zutreffend wies sie in Erw. 3.2.2.2 des angefochtenen Entscheids aber auch auf die Rechtsprechung hin, wonach in Fällen, in denen der Gemeinderat seiner Begründungspflicht nicht genügend nachkommt und auch im Beschwerdeverfahren nicht genügend darlegt, auf welche massgeblichen Elemente er seinen Entscheid bzw. die von ihm gewählte Auslegung einer kommunalen Vorschrift stützt, davon auszugehen ist, dass er von dem durch die Gemeindeautonomie geschützten Beurteilungsspielraum keinen Gebrauch gemacht, sondern den Entscheid den kantonalen Rechtsmittelinstanzen überlassen hat und sich (wie auch ein privater Beschwerdeführer) hernach nicht auf eine Verletzung der Gemeindeautonomie durch die kantonalen Rechtsmittelinstanzen berufen kann (angefochtener Entscheid, S. 8).

Da der Stadtrat hinsichtlich der Einordnung des Bauvorhabens die Begründungs- und Beurteilungspflicht verletzte, eine genügende Begründung auch im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren nicht "nachlieferte" (siehe Vorakten, act. 132 f.) und darüber hinaus überkommunale öffentliche Interessen an der Erhaltung des Ortsbids von nationaler Bedeutung (ISOS) im Raum standen, erörterte die Vorinstanz korrekt, dass sie die sonst übliche Zurückhaltung bei der Überprüfung solcher Entscheide aufhebe und die ästhetische Beurteilung selbst vornehme (vgl. angefochtener Entscheid, S. 12; siehe zur Thematik auch vorne Erw. II/4.4.1). Der Einwand der Beschwerdeführerin, wonach sich die Vorinstanz bei der Beurteilung der Einordnung unter Verweis auf die Gemeindeautonomie zu Unrecht eine eigene Zurückhaltung auferlegt habe, trifft nicht zu.

7.

7.1.

Da zum Schutze eines Denkmals auch eine Rücksichtnahme auf dessen Umgebung gehört (siehe Erw. II/4.4.2), besteht zwischen den Fragen des Denkmal- und Ortsbildschutzes dann ein enger Zusammenhang, wenn die Umgebung des Denkmals zugleich ortsbildprägend ist. Angesichts des

Sachzusammenhangs der verschiedenen materiellrechtlichen Vorschriften bedarf es deshalb einer Gesamtbetrachtung des Denkmal- und Ortsbildschutzes (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2014.138 vom 26. März 2015, Erw. II/3.2.1).

7.2.

7.2.1.

Die FSO legte die Ausgangslage und den ortsbaulichen Kontext wie folgt dar (Fachbericht FSO, S. 3 [Vorakten, act. 209]):

Das kantonal geschützte repräsentative Wohnhaus Nr. ggg (____), das zugehörige Ökonomiegebäude "Schüür" und der nördlich gelegene kleine Nebenbau bilden mit der Gartenanlage zusammen ein Ensemble, das namentlich grundstücksintern zur Geltung kommt. Gegen aussen tritt das repräsentative Wohnhaus an der Ecke T-Strasse/R-Weg markant in Erscheinung, während die Gartenanlage mit den Neubauten wenig einsehbar ist. Die "Schüür" steht mit der Südfassade unmittelbar am R-Weg und bildet zusammen mit der Gartenmauer die Einfriedung des Grundstücks. Wegen des steilen Aufstiegs "versinkt" die "Schüür" am R-Weg augenfällig im Gelände, so dass lediglich der obere Teil der Giebelfassade im Gassenraum sichtbar ist. Durch die auf beiden Seiten direkt am R-Weg stehenden Bauten wird der Gassenraum im Bereich der "Schüür" reizvoll räumlich verengt.

Das Projekt sehe vor, dass das bestehende Ökonomiegebäude "Schüür" aufgestockt und zum Wohnhaus umgebaut werde. Von der T-Strasse sei die "Schüür" vom Baumbestand verdeckt und kaum einsehbar. Blicke man in den R-Weg Richtung Osten, dominiere das repräsentative Hauptgebäude das Bild, und die "Schüür" reihe sich rückseitig unauffällig ein. Die massgeblichen ortsbaulichen Auswirkungen des Projekts beschränkten sich auf den Nahbereich am R-Weg und auf das grundstücksinterne Ensemble, wobei diese Bereiche aus ortsbaulicher Sicht als empfindlich beurteilt würden. Durch die Aufstockung rage der Baukörper stärker aus dem Gelände hervor und wirke im Strassenraum deutlich präsenter. Die Verengung im R-Weg und die räumliche Spannung werde dadurch marginal verstärkt und der Baukörper "versinke" weniger im Gelände. Die Wirkung des Baukörpers im Strassenraum werde in der Nahansicht dadurch jedenfalls nicht verschlechtert. Blicke man jedoch im R-Weg von weiter oben hangabwärts Richtung Westen, werde der Sichtbezug zum repräsentativen Hauptgebäude durch die Erhöhung der "Schüür" merklich verändert bzw. eingeschränkt. Die Wirkung im grundstücksinternen Ensemble werde durch die Aufstockung ebenfalls wahrnehmbar verändert, die ortsbauliche Hierarchie könne jedoch beibehalten werden. Die "Schüür" ordne sich dem repräsentativen Hauptgebäude nach wie vor klar unter. Aus fachlicher Sicht FSO könne mit dem vorliegenden Projekt hinsichtlich der Wirkung im Strassenraum und Grösse des Baukörpers eine knapp ausreichend gute Einordnung ins empfindliche Ortsbild erreicht werden (Fachbericht FSO, S. 3 [Vorakten, act. 209]).

In Bezug auf die Gebäudehöhen werde im Bauzonenplan (Ausschnitt Altstadt und Umgebung 1:2'000) für den betreffenden Bereich festgehalten, dass die Gebäudehöhen an die bestehenden Gebäudehöhen anzupassen seien. Die FSO lege dies so aus, dass sich die Aufforderung grundsätzlich auf das jeweils betreffende Gebäude zu beziehen habe. Aus ortsbaulicher Sicht erscheine nur dies im vorliegenden Kontext zweckmässig und sachgerecht. Die geplante Aufstockung der "Schüür" an die bestehende Gebäudehöhe angepasst zu taxieren, werde aus fachlicher Sicht FSO als äusserst grenzwertig eingeschätzt. Inwiefern sich dies in die bestehende Praxis einordnen lasse, sei der FSO nicht bekannt (Fachbericht FSO, S. 3 [Vorakten, act. 209]).

Zur Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung wurde erörtert, im Erdgeschoss blieben die Umfassungsmauern mit den bestehenden Fassadenöffnungen erhalten. Durch die Aufstockung vergrösserten sich die Fassadenflächen, die Giebelfassaden würden vom Bestand ausgehend gestaltet und verputzt. In den Giebfeldern sei je eine neue Fensteröffnung mit französischen Balkon vorgesehen. Zum Obergeschoss seien an den Trauffassaden grosse Fensterflächen angelegt, die westseitig mit vertikalen Holzlamellen kaschiert würden. Auf der Ostseite werde auf die Kaschierung der Glasfläche mit Holzlamellen verzichtet. Dachform und -gestaltung würden von der bestehenden "Schüür" übernommen, es seien beidseitig drei Dachflächenfenster vorgesehen. Vom steil abfallenden R-Weg sei die ostseitige Fassade und Dachfläche gut einsehbar, so dass die grosse Glasfläche aus ortsbaulicher Sicht im vorliegenden Kontext störend in Erscheinung trete. Aus ortsbaulicher Sicht FSO könne bei sorgfältiger Ausführung, Detail-/Farb- und Materialgestaltung – die offene Glasfläche auf der Ostseite ausgenommen – eine gute Gesamtwirkung erreicht werden. In der vorliegenden Form könne insgesamt bloss eine knapp ausreichend gute Einordnung ins Ortsbild erreicht werden (Fachbericht FSO, S. 3 f. [Vorakten, act. 209 f.]).

Die Umgebung bleibe – abgesehen vom neuen gedeckten Aussenraum und einem Sitzplatz auf der Ostseite – unverändert. Der gedeckte Aussenraum zum Erdgeschoss werde zwischen der "Schüür" und der bestehenden Gartenmauer angelegt. Darüber sei der Sitzplatz zum 1. Obergeschoss angelegt. Der private Sitzplatz sei vom R-Weg her gut einsehbar. Das spätere Anbringen von Sichtschutzelementen oder dergleichen könnte die Gesamtwirkung beeinträchtigen. Die ortsbaulich bedeutende Abgrenzung des öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Raums sei hier nicht optimal gelöst (Fachbericht FSO, S. 4 [Vorakten, act. 210]).

Als Fazit hielt die FSO schliesslich fest, bei einer Gesamtbetrachtung könne mit dem Bauprojekt – bei sorgfältiger Ausführung, Detail-/Farb- und Materialgestaltung – eine knapp ausreichend gute Gesamtwirkung und Einordnung ins Ortsbild erreicht werden (Fachbericht FSO, S. 4 [Vorakten,

act. 210]). Die im Fachbericht gemachte Beurteilung wurde seitens der FSO am verwaltungsgerichtlichen Augenscheinsverhandlung nochmals erläutert und bestätigt (vgl. Protokoll, S. 3 ff. [Voten C. _____]).

7.2.2.

Die Kantonale Denkmalpflege stimmte dem Bauvorhaben am 17. Mai 2021 unter Auflagen zu. Sie bekräftigte dabei die Bedeutung des Ökonomiegebäudes Nr. fff und des nördlich gelegenen Wasch- und Backhauses für die Umgebung des kantonal geschützten Wohnhauses Nr. ggg (_____) und dessen Wahrnehmung als zusammengehörendes, gewachsenes Ensemble, was sie bereits in der Stellungnahme vom 10. Januar 2017 ausführlich dargelegt habe. Das Projekt werde von der Denkmalpflege positiv beurteilt und könne als Umbau im Sinne des Grundsatzes "Schutz durch Bauen" bewertet werden. Das Projekt präsentiere sich als sorgfältige Planung und weise in seiner architektonischen Gestaltung eine hohe Wertigkeit auf. Die baulichen Veränderungen im Innern der Scheune seien nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Denkmalschutzobjekts zu bewerten. Die bestehende und für das Nahumfeld prägende Bausubstanz der Scheune werde in ihrer nach aussen sichtbaren Substanz im Erdgeschoss erhalten. Die Höherführung des Baus sei in seiner Raumbildung und Ausführung als stimmig zu beurteilen. Die vorhandenen Maueröffnungen würden respektiert und – wo neu nicht mehr in Gebrauch – substanziell erhalten und lesbar gemacht. Die neuen Elemente orientierten sich gestalterisch und formal am bestehenden Baukörper und seien als "Weiterbauen des Bestands" und als zeitgemässe Ergänzung ablesbar. Der Umgang mit den bestehenden Toröffnungen (Nordseite) und die Gestaltung der neuen Befensterung im Bereich der Giebelfassaden seien präzisiert worden. Die historischen Öffnungen und Torflügel im Bereich der Nordfassade blieben erhalten. Die neuen Fenster in der Nord- und Südfassade seien verkleinert worden und fügten sich auf diese Weise typologisch besser in die bauliche Umgebung ein. Die Dachflächenfenster präsentierten sich ruhig durch ihre klare Setzung und stellten mit ihrem hochrechteckigen Format einen erkennbaren Eingriff dar, der sich gut in die Dachfläche und in die bauliche Umgebung einfüge.

Als in die Baubewilligung aufzunehmende Auflagen forderte die Kantonale Denkmalpflege, dass die Detailgestaltung sowie die Farb- und Materialwahl aller Elemente von Gebäude Nr. fff und in der Umgebung in engem Einvernehmen mit der Kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen hätten. Dieses Vorgehen entspreche der seit Jahren geübten und gängigen Praxis im Umgang mit historischen Bauten und mit baulichen Massnahmen im Nahumfeld von kantonal geschützten Baudenkmalern. Diese Auflage entspreche dem Standard der Baudenkmalpflege in der Schweiz und stelle keine wertende Beurteilung des vorliegenden Projekts dar. Vor Bauausführung sei der Scheunenbau Nr. fff zudem durch die Kantonsarchäologie zu dokumentieren (Bereich Untersuchungen Mittelalter) (vgl. Vorakten, act. 180 f.).

7.3.

7.3.1.

Wie dargelegt verlangt § 20 Abs. 2 BO, dass sich in der Ringzone bauliche Erneuerungen gut in das bestehende, historische Ortsbild einzuordnen haben und insbesondere den Charakter der Altstadt und der weiteren Schutz-zonen nicht beeinträchtigen dürfen. Ebenso verlangt § 42 BauG, dass sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen müssen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht (Abs. 1) und dass Bauten und Anlagen, Bemalungen, Antennen und Reklamen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen dürfen (Abs. 2) (Erw. II/4.3).

7.3.2.

Die FSO erörterte die Ausgangslage, den ortsbaulichen Kontext, das Zusammenspiel der bestehenden Bauten und Anlagen und die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umgebung eingehend. Sie würdigte das Bauvorhaben sorgfältig und nachvollziehbar. Der Fachstelle kann beige-pflichtet werden, dass sich die massgeblichen ortsbaulichen Auswirkungen des Projekts auf den Nahbereich am R-Weg und das grundstücksinterne Ensemble (bestehend aus Wohnhaus [Gebäude Nr. ggg; kantonales Denkmalschutzobjekt], Scheune [Gebäude Nr. fff] sowie der nördlich gelegenen Nebenbaute und der Gartenanlage) beschränken, wobei diese Bereiche aus ortsbaulicher Sicht empfindlich sind. Dies bestätigt sich auch in der Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege, wo v.a. der Bereich und das Zusammenspiel der Bauten innerhalb des Ensembles thematisiert werden.

An der Ecke T-Strasse/R-Weg tritt das repräsentative Wohnhaus (Gebäude Nr. ggg; kantonales Denkmalschutzobjekt) markant in Erscheinung, während die Nebenbauten und die Gartenanlage wenig bis überhaupt nicht einsehbar sind. Geht man der T-Strasse weiter in Richtung Norden, ist die Scheune nicht bzw. kaum wahrnehmbar, da sie von dem Wohngebäude und der Bestockung (Hecke und Baumbestand) im Garten verdeckt wird (siehe etwa Fotos, in Vorakten, act. 205 f.). Daran wird die geplante Aufstockung nichts ändern, sie hat in dieser Hinsicht keine Auswirkungen. Entlang des R-Wegs steht die Scheune dagegen mit der Südfassade direkt an der Gasse und bildet zusammen mit der Gartenmauer die Einfriedung des Grundstücks. Aufgrund des steilen Anstiegs des R-Wegs "versinkt" die Scheune heute im Gelände (siehe Fotos, in: Vorakten, act. 206). Mit der Aufstockung wird sich der Baukörper stärker aus dem Gelände hervorheben, womit er präsenter erscheint. Dies beeinträchtigt die Wirkung indes nicht, da die ortsbauliche Hierarchie – Hauptgebäude und Nebengebäude, das sich dem repräsentativen Hauptgebäude unterordnet – weiterhin gewährleistet ist. Im Strassenraum wird in der Nahansicht der von der FSO (aufgrund der auf beiden Seiten des R-Wegs stehenden Bauten) als reizvoll eingestufte Gassenraum (vgl. Vorakten, act. 209, Protokoll, S. 3 [Votum

C._____) zusätzlich akzentuiert. Soweit der Inhaber der Beschwerdeführerin einräumt, es werde Tag und Nacht praktisch dunkel sein, weil keine Sonne mehr hereinkomme (vgl. Protokoll, S. 7 [Votum D.____]), verfährt dies nicht. Für Schattenwurf auf der Gasse ist – wenn man den Sonnenverlauf berücksichtigt – das Gebäude Nr. fff (welches nördlich der Gasse steht) nicht von relevanter Bedeutung. Die FSO führt im Fachbericht sodann aus, der Sichtbezug von weiter oben im R-Weg werde hangabwärts zum repräsentativen Hauptgebäude durch die Erhöhung der Scheune merklich verändert bzw. eingeschränkt. Anlässlich der Augenscheinsverhandlung wurde diesbezüglich präzisiert, es sei eine Beeinträchtigung der Sicht, nicht eine qualitative Beeinträchtigung. Das Dach des Hauptgebäudes werde einfach weniger einsehbar als jetzt (vgl. Protokoll, S. 9 [Votum C.____]). Diese Feststellung ist grundsätzlich richtig. Zu beachten ist indes, dass ein Sichtbezug zum Hauptgebäude wegen der dichten Bestockung im Garten (Bäume sowie Hecken entlang der Parzelle Nr. aaa) und dem Scheunendach bereits heute nur sehr eingeschränkt und nur von einem Teilabschnitt des R-Wegs aus besteht (dies zeigte sich nicht nur am Augenschein, sondern lässt sich auch den Fotos Nrn. 4 und 6 [wo man lediglich einen Teil des Dachs des Denkmalschutzobjekts sieht], in: Vorakten, act. 206, entnehmen; ferner: Protokoll, S. 9 [Hinweise Vorsitzender]). Zu keinem anderen Beurteilungsergebnis führt im Übrigen der auf Vorschlag des Inhabers der Beschwerdeführerin (Protokoll, S. 9 [Votum D.____]) an der Augenscheinsverhandlung besuchte Standort auf der Parzelle Nr. ccc. Zwar sieht man von diesem Standort (jedenfalls im Winter, wenn die Bäume kein Laub tragen) das Hauptgebäude und die Scheune, bei einer Aufstockung der Scheune wird jedoch auch von hier aus das ortsbauliche Gefüge (Hauptgebäude und Nebengebäude, das sich dem repräsentativen Hauptgebäude unterordnet) weiterhin erkennbar gewährleistet sein. Es kann im Übrigen offenbleiben, ob bzw. inwieweit der Standort auf Parzelle Nr. ccc für die Ortsbildbeurteilung überhaupt relevant sein kann, zumal er öffentlich nicht zugänglich und der Beschwerdeführerin vorbehalten ist. Mit der Aufstockung ändert sich schliesslich auch innerhalb des Ensembles auf Parzelle Nr. aaa das Erscheinungsbild. Die ortsbauliche Hierarchie kann – wie die FSO zutreffend festhält – jedoch beibehalten werden, da sich die Scheune dem repräsentativen Hauptgebäude nach wie vor klar unterordnet. Diese Auffassung teilt auch die Kantonale Denkmalpflege. Im Rahmen einer früheren Projektvorlage (mit analoger Aufstockung des Gebäudes Nr. fff) hielt sie fest, der geplante Eingriff bedeute für das kantonale Denkmalschutzobjekt keine Wirkungsbeeinträchtigung, das Zusammenwirken von Denkmal und Nebenbau bleibe erhalten. Sie begrüßte auch ausdrücklich den Erhalt der Grundstruktur der historischen Hofbildung. Unter diesen Vorzeichen sei die Aufstockung der Scheune als Massnahme zum Erhalt des räumlich wirksamen Gartenensembles zu verstehen und entlaste weiter auch das kantonale Denkmalschutzobjekt, indem das Hinzufügen neuer Bauvolumen unterlassen werde (Zustimmung Kantonale Denkmalpflege vom 10. Januar 2017, S. 2). Das aktuelle Projekt beurteilt die Kantonale

Denkmalpflege ebenfalls als positiv. Der Umbau könne im Sinne des Grundsatzes "Schutz durch Bauen" bewertet werden. Das Projekt sei sorgfältig geplant und weise in seiner architektonischen Gestaltung eine hohe Wertigkeit auf (Vorakten, act. 181). Die Höherführung des Baus sei in seiner Raumbildung und seiner Ausgestaltung als stimmig zu beurteilen (Vorakten, act. 181). Diese Einschätzungen und Darlegungen überzeugen und sind schlüssig. Hinsichtlich der Wirkung des Baukörpers im Strassenraum und der Umgebung sowie der Grösse lässt sich somit nicht in Abrede stellen, dass sich das Bauprojekt gut in das empfindliche Ortsbild einordnet. Dass die FSO im Fachbericht von einer knapp ausreichend guten Einordnung spricht (Vorakten, act. 209), tut dem keinen Abbruch. Die Formulierung macht lediglich deutlich, dass es sich nach Ansicht der FSO um einen Grenzfall handelt, der jedoch als zulässig bzw. noch als gut beurteilt wird. An der Augenscheinsverhandlung bestätigte die Vertreterin der FSO denn auch, mit "knapp ausreichend gut" sei gemeint, dass das Vorhaben (bezogen auf die rechtsgültige BO) ausreiche bzw. vertretbar sei (vgl. Protokoll, S. 5 und 6 [Voten C._____]).

Der Umgang mit der historischen Bausubstanz, die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung werden von den Fachstellen im Grundsatz ebenfalls als positiv bewertet, wobei eine sorgfältige Ausführung, Detail-/Farb- und Materialgestaltung vorausgesetzt wird. In der Baubewilligung wurde dem Rechnung getragen, indem die von der Kantonalen Denkmalpflege verlangte Auflage, wonach die Detailgestaltung sowie die Farb- und Materialwahl aller Elemente von Gebäude Nr. fff und in der Umgebung in engem Einvernehmen mit der Kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen haben, verfügt wurde (vgl. Vorakten, act. 29 f. [Auflagen B/1.6 und B/4.5], 181). Aus ortsbaulicher Sicht störend in Erscheinung tretend bezeichnet die FSO die grosse Glasfläche an der ostseitigen Fassade, welche vom steil abfallenden R-Weg gut einsehbar sei (Vorakten, act. 210; Protokoll, S. 4 [Votum C._____]). Die Kritik an der Glasfläche ist zwar nachvollziehbar, bedarf aber der Relativierung, da die angesprochene ostseitige Fassade aufgrund der bestehenden dichten Bestockung im Garten (Bäume sowie Hecken entlang der Parzelle Nr. aaa) nur von ausgewählten Standorten des R-Wegs sichtbar sein wird (siehe etwa Fotos Nrn. 4, 5 und 6, in Vorakten, act. 206); die durchgeführte Augenscheinsverhandlung bestätigte dies. Zudem handelt es sich nicht um die das Ortsbild primär prägende Hauptansicht (welche von der T-Strasse bzw. vom unteren Teil des R-Wegs erfolgt), sondern um die weniger wahrnehmbare Rückansicht. Unter dem Aspekt der Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung (wobei die Detailgestaltung sowie die Farb- und Materialwahl im nachgelagerten Verfahren zu bewilligen sind) erachtet das Verwaltungsgericht die Einordnung insgesamt – trotz der erwähnten Glasfläche – noch als gut. Die FSO attestierte dem Bauvorhaben in der vorliegend vorliegenden Form eine knapp ausreichend gute Einordnung. Gemäss der Fachstelle liegt somit ein Grenzfall vor, der aber noch als gut eingestuft werden kann.

Bei der Umgebungsgestaltung wies die FSO zutreffend darauf hin, dass die Umgebung – abgesehen vom neuen gedeckten Aussenraum (auf der Erdgeschossenebene) zwischen Scheune und bestehender Gartenmauer sowie dem darüber (auf der Ebene des 1. Obergeschosses) auf der Ostseite befindlichen Sitzplatz – unverändert bleibt. Die FSO befürchtet, dass das spätere Anbringen von Sichtschutzelementen oder dergleichen die Gesamtwirkung beeinträchtigen könnte; die ortsbaulich bedeutende Abgrenzung des öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Raums sei hier nicht optimal (Vorakten, act. 210; vgl. auch Protokoll, S. 4 [Votum C. _____]). Der Befürchtung der FSO ist entgegenzuhalten, dass keine Sichtschutzelemente projektiert sind. Entlang des R-Wegs ist auf der Mauerkrone ein Staketengeländer vorgesehen (siehe Plan "Ansichten / Schnitt Bestand" [unterzeichnet am 30.04.2021]). Hinzu kommt, dass der Sitzplatz vom R-Weg aus kaum bzw. nur auf einer kurzen Strecke sichtbar sein wird. Hinzuweisen ist im Übrigen, dass die Detailgestaltung sowie die Farb- und Materialwahl für die Elemente in der Umgebung im nachgelagerten Verfahren noch zu genehmigen sein werden (siehe vorne; Vorakten, act. 29 f. [Auflagen B/1.6 und B/4.5], 181).

7.3.3.

Soweit die Beschwerdeführerin Bezug nimmt zum IVS und geltend macht, das Vorhaben habe Auswirkungen auf den R-Weg, verfangen die Ausführungen nicht. Beim R-Weg handelt es sich um einen historischen Verkehrsweg von lokaler Bedeutung (siehe im Aargauischen Geographischen Informationssystem [AGIS] abrufbare Karte "IVS Inventar historischer Verkehrswege"; IVS-Dokumentation, Kanton Aargau, AG _____; vgl. Art. 11 Abs. 1 VIVS). Objekte, welche die Kantone als lokal bedeutend bezeichnen, fallen nicht unter den Schutz der Verordnung vom 14. April 2010 über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS; SR 451.13) (siehe Art. 11 Abs. 3 sowie Umkehrschluss aus Art. 1 lit. a VIVS). Auch auf kantonaler oder kommunaler Ebene bestehen keine Normen, welche die an den R-Weg angrenzenden Gebäude einem "Veränderungsverbot" o.ä. unterstellen würden (vgl. auch Beschwerdeantwort BVU, S. 4). Hinzu kommt, dass – wie das BVU, Rechtsabteilung, zutreffend festhält (Beschwerdeantwort BVU, S. 4) – der Schutzgedanke des IVS durch das Bauvorhaben nicht unterlaufen wird. Das Bauvorhaben greift nicht in die Wegsubstanz ein. Ebenso bleiben die in der IVS-Dokumentation (S. 2) erwähnten Stützmauern der anstossenden Gebäude, welche den Einschnitt des Weges beidseitig flankieren, erhalten. Durch die Aufstockung wirkt der Baukörper im Strassenraum zwar präsenter, der historische Verlauf des R-Wegs, die Wegsubstanz und auch die durch die wesentlichen Wegbegleiter erzielte Gesamteinheit des Wegs bleiben jedoch erhalten.

7.3.4.

Bei einer Gesamtwürdigung lässt sich festhalten, dass das Bauvorhaben die geltenden Ästhetikvorschriften zwar weitgehend ausschöpft, dem Projekt jedoch nicht attestiert werden kann, es ordne sich nicht gut in das bestehende, historische Ortsbild sowie die Umgebung ein und es entstehe keine gute Gesamtwirkung. Die geforderte gute Einordnung ist erfüllt. Dem Vorhaben kann auch nicht unterstellt werden, es beeinträchtige den Charakter der Altstadt oder denjenigen der weiteren Schutzzonen. Von einer Verletzung von § 20 Abs. 2 BO und § 42 BauG lässt sich nicht sprechen.

7.4.

Soweit die Beschwerdeführerin die Zulässigkeit eines nachgelagerten Verfahrens für die Detailgestaltung sowie die Farb- und Materialwahl (siehe angefochtener Entscheid, S. 18) in Abrede stellt und geltend macht, dies verstosse gegen den Grundsatz der Einheit der Baubewilligung und das Koordinationsprinzip, gilt Folgendes:

Zwar verlangt das Koordinationsgebot gemäss Art. 25a RPG, dass ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren geprüft wird. Nachgelagerte Verfahren nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts aber dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll erscheint – so etwa, wenn die Beurteilung der Farb- und Materialwahl während der Bauausführung besser möglich ist – und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben können (vgl. BGE 149 II 170, Erw. 1.7; Urteile des Bundesgerichts 1C_12/2024, 1C_13/2024 vom 1. Juli 2024, Erw. 2.2.2 [zur Publikation vorgesehen], 1C_348/2022 vom 2. Februar 2023, Erw. 1.3.2; je mit Hinweisen). Eine solche Konstellation liegt hier vor, geht es doch einzig noch um die Detailgestaltung sowie die Farb- und Materialwahl, deren Beurteilung im nachgelagerten Verfahren sinnvoll und sachgerecht erscheint. Aus dem nachgelagerten Verfahren sind vorliegend auch keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das geplante Projekt zu erwarten.

Hinzuweisen ist im Übrigen, dass die Behauptung des Stadtrats in seiner Beschwerdeantwort, wonach die "Glasfläche auf der Ostseite" von der Baubewilligung gar nicht umfasst bzw. allenfalls erst (wenn überhaupt) im Rahmen des noch zur Genehmigung einzureichenden Konstruktions-, Farb- und Materialkonzepts zu prüfen sein werde (Beschwerdeantwort Stadtrat, S. 12), nicht zutrifft. In der Baubewilligung wurden die Pläne – namentlich auch die Pläne "Ansichten / Schnitte" und "Grundrisse", je rev. 29.04.2021 (unterzeichnet am 30.04.2021), in welchen die Verglasungen an der ostseitigen Fassade festgehalten sind – zum Bestandteil der Baubewilligung erklärt (vgl. Vorakten, act. 28). Dass die Glasfläche an der ostseitigen Fassade von der Baubewilligung nicht mitumfasst wäre, lässt sich der Baubewilligung nicht entnehmen. Namentlich lässt sich bei der grossen Glasflä-

che auch nicht von einem bloss untergeordneten Punkt sprechen, der erst im Rahmen der Detailgestaltung und der Farb- und Materialwahl bzw. des Konstruktionskonzepts im nachgelagerten Verfahren (oder sogar überhaupt nicht, wie der Stadtrat andeutet) zu beurteilen wäre.

7.5.

7.5.1.

Umstritten ist weiter die Gebäudehöhe. Zur zulässigen Gebäudehöhe hält der Bauzonenplan für den betroffenen Bereich fest: "Anpassung an bestehende Gebäudehöhen" (vgl. Vorakten, act. 209; § 20 Abs. 4 BO sowie Bauzonenplan). Soweit die Vorinstanz bezüglich der Gebäudehöhe den "grundeigentümergebundenen Strukturplan" als massgebend bezeichnete (angefochtener Entscheid, S. 13, 17), kann ihr nicht gefolgt werden, da der Strukturplan "Altstadt und Umgebung" nicht grundeigentümergebunden, sondern lediglich ein behördenverbindliches Instrument ist (§ 6 Abs. 1 BO sowie Urteil des Bundesgerichts 1C_162/2008 vom 24. Oktober 2008, Erw. 3.3).

Die nicht weiter definierte Umschreibung bzw. Vorgabe, wonach die Gebäudehöhe an die bestehenden Gebäudehöhen anzupassen ist, räumt den Verwaltungsbehörden einen Ermessens- bzw. Beurteilungsspielraum ein, in welchen das Verwaltungsgericht nicht eingreift (siehe Erw. I/2). Die FSO äusserte in ihrer Stellungnahme die Ansicht, die im Bauzonenplan definierte "Anpassung an bestehende Gebäudehöhen" habe sich grundsätzlich auf das jeweils betreffende Gebäude zu beziehen (vgl. Vorakten, act. 209). Der Stadtrat hielt dem entgegen, praxismässig würden sowohl die im Nahbereich des Bauvorhabens vorhandenen Gebäude herangezogen und allenfalls (wie vorliegend der Fall) auch das von einem Umbau betroffene Gebäude. Dies bedeute indes nicht, dass Gebäude lediglich in der bestehenden Gebäudehöhe umgebaut werden dürften. Vielmehr entscheide sich das verträgliche Höhenmass anhand einer Gesamtbeurteilung (vgl. Vorakten, act. 247). Dieses differenzierte Verständnis der Vorgabe "Anpassung an bestehende Gebäudehöhen" leuchtet ein und ist nicht zu beanstanden. Die Vorgabe verlangt denn auch nicht eine "Beibehaltung der bestehenden Gebäudehöhen", sondern sie ist mit "Anpassung an bestehende Gebäudehöhen" offener formuliert, was eine Gesamtbeurteilung nahe legt.

7.5.2.

Die Vorinstanz erachtete die projektierte Gebäudehöhe (Anhebung des Dachs um rund 2.5 m) als zulässig, wobei sie wesentlich auf die Einschätzung der Kantonalen Denkmalpflege abstellte (vgl. angefochtener Entscheid, S. 18). Diese beurteilte das Vorhaben als positiv. Das Projekt sei sorgfältig geplant und weise in seiner architektonischen Gestaltung eine hohe Wertigkeit auf (Vorakten, act. 181). Die Höherführung des Baus in seiner Raumbildung und seiner Ausgestaltung sei stimmig (Vorakten, act. 181). Die Kantonale Denkmalpflege und die FSO bestätigten überein-

stimmend, dass das Zusammenwirken von Denkmal und Nebenbau beibehalten bleibe, da sich das strittige (aufgestockte) Gebäude dem repräsentativen Hauptgebäude nach wie vor klar unterordne (vgl. Stellungnahme Kantonale Denkmalpflege vom 10. Januar 2017, S. 2 sowie Vorakten, act. 209). Ausdrücklich begrüsst wurde von der Kantonalen Denkmalpflege der Erhalt der Grundstruktur der historischen Hofbildung. Unter diesen Vorzeichen sei die Aufstockung der Scheune als Massnahme zum Erhalt des räumlich wirksamen Gesamtensembles zu verstehen und entlaste auch das kantonale Denkmalschutzobjekt, indem das Hinzufügen neuer Bauvolumen unterlassen werde (vgl. Zustimmung Kantonale Denkmalpflege vom 10. Januar 2017, S. 2).

Diese Einschätzungen sind nachvollziehbar und schlüssig (siehe bereits Erw. II/7.3.2). Wie die Kantonale Denkmalpflege einleuchtend darlegte, kann die Höherführung des Baus in seiner Raumbildung und Ausgestaltung als stimmig bezeichnet werden. Zudem kann – ohne der Vorgabe "Anpassung an bestehende Gebäudehöhen" Gewalt anzutun – die projektierte Gebäudehöhe auch als an die Gebäudehöhe des unmittelbar benachbarten repräsentativen Hauptgebäudes (Nr. ggg) angepasst eingestuft werden, da sich das Bauvorhaben mit der neuen Gebäudehöhe dem repräsentativen (und deutlich höheren) Hauptgebäude nach wie vor klar unterordnet. Dass die Vorinstanzen das Bauvorhaben als mit § 20 Abs. 4 BO vereinbar einstufen, ist nicht zu beanstanden.

8.

Zusammenfassend erweist sich das Bauvorhaben gestützt auf das geltende Recht (Erw. II/2) als zulässig. Die vom Stadtrat erteilte und von der Vorinstanz geschützte Baubewilligung ist insoweit nicht zu beanstanden.

Da der Einwohnerrat am _____ 2023 eine revidierte BNO beschlossen hat, stellt sich in einem weiteren Schritt die Frage, ob eine Plansicherungsmassnahme, konkret eine Bausperre (§ 30 BauG), anzuordnen ist.

9.

9.1.

9.1.1.

Die Vorinstanz erachtete eine Bausperre als nicht erforderlich. Zwar liege eine feste Planungsabsicht vor. Ebenso treffe zu, dass das Bauvorhaben aufgrund des geplanten Teilabbruchs nicht dem allgemeinen Erhaltungsgebot für Gebäude gemäss § 17 Abs. 3 Satz 1 des Entwurfs der neuen BNO (heute: § 16 Abs. 3 Satz 1 revidierte BNO) entspreche. Die Wesentlichkeit dieser Bestimmung werde indes relativiert, indem der Stadtrat nach Anhörung der zuständigen Kommission Ausnahmen bewilligen könne (mit Hinweis auf § 17 Abs. 3 Satz 2 des Entwurfs der neuen BNO [heute: § 16 Abs. 3 Satz 2 revidierte BNO]). Voraussetzung für eine Ausnahmegewilligung sei, dass ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung

der Bausubstanz unzumutbar sei, was durch ein entsprechendes Fachgutachten eines unabhängigen Fachgutachters nachzuweisen sei. Im konkreten Fall seien die übergeordneten Interessen des Denkmalschutzes ohne weiteres gewahrt. Der Scheune komme keine offensichtlich besondere Bedeutung für das Ortsbild zu. Deshalb sei nicht von vornherein ausgeschlossen, dass nach künftigem Recht eine Ausnahmegewilligung erteilt werden könnte. Ein augenfälliger Widerspruch zur neuen BNO bestehe nicht. Entsprechend könne auch nicht gesagt werden, das Bauvorhaben verletze die revidierte BNO derart, dass die Verwirklichung der Planung infrage gestellt sei. Abweichungen von der Erhaltungspflicht seien in dieser Zone auch künftig möglich, weshalb im betroffenen Gebiet mit Neubauten gerechnet werden müsse. Eine Bausperre würde im Weiteren auch die Voraussetzungen einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung nicht erfüllen (fehlendes öffentliches Interesse, fehlende Erforderlichkeit und fehlende Zumutbarkeit). Zu beachten sei im Übrigen, dass der zuständige Stadtrat an der Neuordnung festhalte und der Meinung sei, mit der Bewilligung des Bauvorhabens liege keine ungünstige Präjudizierung der neuen Pläne vor. Diese Beurteilung sei vertretbar. Hinzu komme, dass es der Beschwerdeinstanz nicht gestattet sei, gegen den ausdrücklich erklärten Willen des Stadtrats § 30 BauG anzuwenden und an dessen Stelle eine Bausperre über die Parzelle Nr. aaa zu verfügen (zum Ganzen: angefochtener Entscheid, S. 22 ff., namentlich S. 24 f.).

9.1.2.

Die Beschwerdeführerin hält daran fest, dass eine Bausperre zu erlassen sei. Es liege nicht an der Vorinstanz, anstelle des Fachgutachtens über die Wichtigkeit der "Schüür" für das Ortsbild zu urteilen. Ein Abweichen vom generellen Erhaltungsgebot nach ISOS solle nur möglich sein, wenn dies durch ein Gutachten belegt sei – sei dies in Bezug auf die Frage, ob das Gebäude für das Ortsbild wichtig sei oder in Bezug auf die Bausubstanz. Beides liege nicht vor. Entscheidend sei auch nicht einzig das ISOS und das Denkmalschutzobjekt, sondern es sei auch das IVS zu beachten, welches den R-Weg unter Schutz stelle, was die Vorinstanz nicht beachtet habe (Beschwerde, S. 20 f.; Replik, S. 9).

9.1.3.

Der Beschwerdegegner und der Stadtrat teilen im Ergebnis die Ansicht der Vorinstanz, dass die Voraussetzungen für eine Bausperre nicht erfüllt sind (Beschwerdeantwort Beschwerdegegner, S. 15 f.; Beschwerdeantwort Stadtrat, S. 15 f.; Replik Stadtrat, S. 8) .

9.2.

Die Bausperre ist eine Plansicherungsmassnahme und wird in § 30 BauG wie folgt geregelt: "Während der Erlass oder die Änderung von Nutzungsordnungen vorbereitet wird, kann die zuständige Behörde die Gesuche für die Bewilligung von Bauten und Anlagen in den von den neuen Plänen be-

troffenen Gebieten für die Dauer von höchstens zwei Jahren zurückstellen; Bewilligungen für Bauten und Anlagen dürfen nur erteilt werden, wenn feststeht, dass diese die Verwirklichung der neuen Pläne nicht erschweren."

Nach der Rechtsprechung gelten als "Vorbereitung" ernsthafte Massnahmen zur Verwirklichung der geplanten Neuordnung wie etwa die Verabschiedung eines Zonen- oder Bauordnungsentwurfs durch den Gemeinderat oder die Einreichung an das Baudepartement zur Vorprüfung. § 30 BauG ist im Weiteren eine "Kann-" oder Ermächtigungsnorm, d.h. der Entscheidung, ob eine Bausperre anzuordnen ist oder nicht, ist in das Ermessen der rechtsanwendenden Behörde gestellt. Dieses Ermessen ist pflichtgemäss, unter Beachtung der allgemeinen Rechtsgrundsätze der Rechtsgleichheit, der Verhältnismässigkeit usw. zu handhaben. Als "erschwerend" schliesslich betrachtet die Praxis ein Bauvorhaben dann, wenn mit ihm ein derart starkes Präjudiz geschaffen würde, dass die vorgesehene Zonierung generell fragwürdig würde; es geht darum, Abweichungen zu verhindern, die für die Ausscheidung, Abgrenzung und Gestaltung der Zonierung im fraglichen Gebiet wesentlich sind (AGVE 2004, S. 188, Erw. 2c; 1997, S. 270, Erw. 3d; 1996, S. 312, Erw. II/1a, b und c; ERICA HÄUPTLI-SCHWALLER, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, N. 7 ff. zu § 30). Neben diesen Voraussetzungen ist die Eigentumsbeschränkung nur rechtmässig, wenn die verfassungsmässigen Prinzipien ebenfalls eingehalten werden. Die Bausperre ist mit der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV; § 21 KV) nur vereinbar, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV; AGVE 2004, S. 188, Erw. 2d/bb; HÄUPTLI-SCHWALLER, a.a.O., N. 12 zu § 30).

Wenn die Ausarbeitung einer Nutzungsplanung so weit fortgeschritten ist, dass ein konkreter und gesicherter Massstab gewonnen worden ist, kann dies unter Umständen bedeuten, dass der Gemeinderat – trotz des ihm zustehenden Ermessens – insofern zum Erlass einer Bausperre verpflichtet ist, als er nur noch die Wahl hat, entweder in allen einschlägigen Fällen die Baugesuche zurückzustellen oder den Entwurf so abzuändern, dass das Bauvorhaben die Verwirklichung der Planung nicht erschwert (AGVE 2004, S. 188, Erw. 2c; 1996, S. 312, Erw. II/1c). Die Beschwerdeinstanzen können ebenfalls in die Lage kommen, § 30 BauG erstinstanzlich anzuwenden, wenn die Pflicht zum Erlass einer Bausperre erst im Laufe des Beschwerdeverfahrens entstanden ist; sie haben von Amtes wegen das jeweils geltende Recht anzuwenden, auch im Zusammenhang mit einer Bausperre (AGVE 2004, S. 188, Erw. 2c; 1980, S. 256 ff.; HÄUPTLI-SCHWALLER, a.a.O., N. 17 zu § 30). Mit Rücksicht auf die autonome Stellung der Gemeinden (§ 106 KV) darf eine Beschwerdeinstanz, die nicht selber Planungsorgan ist, § 30 BauG allerdings nur anwenden, wenn sich der Gemeinderat im Beschwerdeverfahren klar dahingehend äussert, er wolle an der Neuordnung festhalten bzw. würde § 30 BauG selber anrufen, wenn er

(im heutigen Zeitpunkt) selber über die Baubewilligung zu entscheiden hätte (AGVE 2004, S. 188, Erw. 2b; 1980, S. 256 ff.; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2016.108 vom 11. Januar 2017, Erw. I/2.2.1; HÄUPTLI-SCHWALLER, a.a.O., N. 17 zu § 30).

9.3.

Anlass für die von der Beschwerdeführerin verlangte Bausperre ist die revidierte BNO. Da diese vom Einwohnerrat in der Zwischenzeit am _____ 2023 beschlossen wurde, steht ausser Frage, dass die Nutzungsplanung so weit fortgeschritten ist, dass eine Bausperre angeordnet werden könnte. Zu beurteilen ist, ob mit dem Bauvorhaben im Hinblick auf die revidierte BNO ein derartig starkes Präjudiz geschaffen würde, dass die vorgesehene (d.h. die vom Einwohnerrat bereits beschlossene) Zonierung generell fragwürdig würde.

9.4.

9.4.1.

Mit der revidierten BNO werden die Bestimmungen für das Gebiet, in welchem die Parzelle Nr. aaa liegt, im Hinblick auf die ortsbaulich empfindliche Lage (ISOS-Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz) angepasst (siehe Fachbericht FSO, S. 4 [Vorakten, act. 210], angefochtener Entscheid, S. 20). Die Parzelle Nr. aaa wird in der Weiteren Schutzzone (WS) L (Häusergruppe östlich der T-Strasse) liegen (§ 17 revidierte BNO; im öffentlich aufgelegten Bauzonenplan [Stand vom: 5. Juli 2023] mit "M" bezeichnet, eine WS M gibt es in der revidierten BNO allerdings nicht; siehe zur "Schutzzone L" im Übrigen auch Planungsbericht nach Art. 47 RPG zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung, _____ 2023, S. 32). Gemäss der Tabelle in § 17 Abs. 3 revidierte BNO bezweckt die Schutzzone L (Häusergruppe östlich der T-Strasse) den Schutz der Häusergruppe inkl. der parkähnlichen Freiräume. Es gelten folgende Detailvorschriften: Die Gebäude, Vorplatzbereiche und die Gärten sind in ihrer historischen Struktur, Substanz und in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten.

§ 17 Abs. 2 revidierte BNO verweist bezüglich des Abbruchs, der Grundsätze für Neubauten, Umbauten und Renovationen, sowie der Nutzung bestehender Gebäude auf die Bestimmungen der Altstadtzone gemäss § 16 Abs. 3 und 7 revidierte BNO. Gemäss § 16 Abs. 3 revidierte BNO sind die Gebäude mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden (Satz 1). Der Stadtrat kann nach Anhörung der zuständigen Kommission Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist, was mit einem entsprechenden Fachgutachten eines unabhängigen Fachgutachters nachzuweisen ist (Satz 2). § 16 Abs. 7 revidierte BNO bestimmt, dass sich Umbauten, Renovationen und Neubauten gut in das historische Stadt- und Strassenbild einfügen müssen. Dabei ist der Charakter des städtebaulichen Grundmusters unter Beach-

tung folgender Aspekte zu erhalten und soweit möglich in seiner Wirkung zu steigern: Kleinmassstäblichkeit, städtebauliche Gliederung und Dimensionierung, typische Form und Konstruktionsmerkmale, einheitliche Gruppenwirkungen in den Teilgebieten. Die relevanten Gestaltungselemente und -merkmale gemäss (§ 16) Absatz 4 sind sinngemäss zu adaptieren. Bei Neubauten können sie zeitgemäss interpretiert werden.

9.4.2.

Mit Blick auf die geplanten Vorschriften erörterte die FSO, durch den Erhalt der Erdgeschoss-Umfassungsmauern, die Ausformung der Aufstockung mit schlichtem Satteldach würden die historische Struktur und das Erscheinungsbild der "Schüür" aus Sicht FSO lediglich in den Grundzügen erhalten. Der Ausdruck der neu hinzugefügten Elemente und die sorgfältige Detail-/Farb- und Materialgestaltung würden dadurch umso bedeutender. Durch den ausgeprägt "wohnlichen" Ausdruck der neuen Elemente – der französischen Balkone und der grossen Verglasung auf der Ostseite – werde das Erscheinungsbild der "Schüür" weiterreichend verändert. Aus fachlicher Sicht FSO vermöge das Projekt im Hinblick auf den künftig geforderten Erhalt des Erscheinungsbilds nicht vollumfänglich zu überzeugen.

Gemäss den vorliegenden Plänen würden die Erdgeschoss-Umfassungsmauern erhalten, die innere Raumstruktur und die Aufstockung mit Satteldach neu hinzugefügt. Ökonomiegebäude verfügten erfahrungsgemäss über wenig innere Raumstrukturen und innere Bausubstanz. Die Umnutzung bzw. der Ausbau sei daher hinsichtlich angestrebtem Substanzerhalt in der Regel unproblematisch. Im Hinblick auf die geplanten Bestimmungen zur Schutzzone M (gemäss revidierter BNO ist dies die WS L) würden die baulichen Eingriffe (Aufstockung; Abbruch der kompletten Dachkonstruktion) jedoch als weitreichend beurteilt. Nach § 17 (gemäss revidierter BNO ist dies § 17 Abs. 2 i.V.m. § 16 Abs. 3) wäre mit einem Fachgutachten nachzuweisen, dass die Erhaltung der Bausubstanz (teilweise) unzumutbar oder das Gebäude für das Ortsbild unwichtig sei. Da es sich um einen Teilabbruch handle, würde im Rahmen des Gutachtens eine differenzierte Auseinandersetzung mit dem Gebäude und dessen Substanz erforderlich. Angaben zum Zustand der Bausubstanz und eine Begründung des Stadtrats bezüglich des ausnahmsweise zu bewilligenden Teilabbruchs lägen der FSO nicht vor. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen lasse sich nicht beurteilen, ob die geplanten baulichen Eingriffe im Hinblick auf den angestrebten Substanzerhalt vertretbar wären (Vorakten, act. 211).

9.4.3.

Auch wenn das Projekt gemäss der fachlichen Beurteilung in Bezug auf den künftig geforderten Erhalt des Erscheinungsbilds "nicht vollumfänglich zu überzeugen" vermag und für einen Abbruch bzw. die Abweichung von der Erhaltungspflicht inskünftig ein Fachgutachten eines unabhängigen

Fachgutachters notwendig ist (um nachzuweisen, dass das Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist), bedeutet dies noch nicht, dass die vorgesehene Zonierung durch das Bauvorhaben generell in Frage gestellt würde. Im Raum steht nicht ein Totalabbruch mit anschliessendem Neubau, sondern die Aufstockung und Umnutzung eines bestehenden Nebenbaus (bisherige Scheune). Die Erdgeschoss-Umfassungsmauern des Gebäudes bleiben erhalten. Die Scheune liegt von der T-Strasse betrachtet hinter dem repräsentativen Hauptgebäude (kantonales Denkmalschutzobjekt). Eine gewisse Bedeutung kommt ihr hinsichtlich der Stellung zum erwähnten Denkmalschutzobjekt zu. Diese besteht aber primär darin, das Denkmalschutzobjekt in seiner Wirkung nicht zu beeinträchtigen. Das Bauvorhaben trägt dem Rechnung. Die Kantonale Denkmalpflege kam denn auch zum Schluss, dass das Projekt das Denkmalschutzobjekt nicht beeinträchtigt, das Zusammenwirken von Denkmal und Nebenbau werde erhalten (siehe vorne Erw. II/7.4.2). Auch wenn es angesichts der Ausführungen der FSO zweifelhaft ist, dass das Bauvorhaben gestützt auf die revidierte BNO bewilligt werden könnte, so lässt sich angesichts der gemachten Darlegungen sowie der Tatsache, dass selbst ein Abbruch bzw. ein Abweichen von der Erhaltungspflicht nach künftigem Recht nicht generell und von vornherein ausgeschlossen ist (es bedürfte eines entsprechenden Fachgutachtens), nicht davon sprechen, dass das Bauvorhaben die Bestimmungen der revidierten BNO derart verletzen würde, dass die Planung der Stadt durchkreuzt und die Nutzungsordnung in Frage gestellt würde. Der Charakter der WS L wird durch das Bauvorhaben nicht ausgehebelt. Der Stadtrat sieht dies nicht anders. Er ist ebenfalls der Ansicht, dass mit der Bewilligung des Bauvorhabens keine ungünstige Präjudizierung der neuen Pläne vorliegt. Die Vorinstanz wies im Weiteren auch zutreffend darauf hin, dass es der Beschwerdeinstanz nicht gestattet ist, gegen den ausdrücklich erklärten Willen des Gemeinderats § 30 BauG anzuwenden und an dessen Stelle eine Bausperre über die Parzelle Nr. aaa anzuordnen. Damit würde die Rechtsmittelinstanz eine Planungsabsicht sichern, wo nach Dafürhalten des Stadtrats kein entsprechender Absicherungsbedarf besteht (vgl. angefochtener Entscheid, S. 25). Da nicht von einer ungünstigen Präjudizierung des Bauprojekts auf die revidierte Nutzungsordnung ausgegangen werden kann, wurde zu Recht auf die Anordnung einer Bausperre verzichtet. Für das Verwaltungsgericht besteht ebenfalls kein Anlass, eine Bausperre anzuordnen.

10.

10.1.

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe im Zusammenhang mit der Beurteilung der Gebäudehöhe die Begründungspflicht verletzt (vgl. Beschwerde, S. 14, 15, 17).

10.2.

Aus dem Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) fliesst als Teilgehalt die Pflicht der Behörde, die Vorbringen der Beteiligten tatsächlich zu hören, zu prüfen und bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen. Ausserdem hat die Behörde ihren Entscheid zu begründen, wobei sie wenigstens kurz die wesentlichen Überlegungen nennen muss, von denen sie sich hat leiten lassen (BGE 142 I 135, Erw. 2.1 mit Hinweisen). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 148 III 30, Erw. 3.1 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1C_551/2022 vom 16. April 2024, Erw. 3.1).

10.3.

Die Vorinstanz hat sich im Rahmen der Beurteilung der Einordnung des Bauvorhabens gleichzeitig auch mit der Gebäudehöhe befasst. Sie hat diese – namentlich unter Bezugnahme zu den Ausführungen der kantonalen Fachstellen sowie zum Strukturplan "Altstadt und Umgebung" – im Ergebnis als eingehalten eingestuft (siehe angefochtener Entscheid, S. 18). Von einer Verletzung der Begründungspflicht kann nicht gesprochen werden. Ob die Begründung inhaltlich richtig war, ist im Übrigen eine Frage der materiellen Beurteilung und nicht des rechtlichen Gehörs.

11.

Insgesamt ist der vorinstanzliche Entscheid nicht zu beanstanden und die Verwaltungsgerichtsbeschwerde abzuweisen.

III.

1.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 31 Abs. 2 VRPG). Zudem hat sie dem Beschwerdegegner und dem Stadtrat, welche beide Parteistellung haben (Beschwerdegegner: § 13 Abs. 2 lit. b i.V.m. Abs. 1 lit. a VRPG; Stadtrat: § 13 Abs. 2 lit. f VRPG) und anwaltlich vertreten sind, die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 und § 29 VRPG).

2.

Zur Festlegung der Parteientschädigung ist das Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150) massgebend (§ 1 Abs.1 AnwT). Nach § 8a AnwT bemisst sich die Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitigkeiten nach dem gemäss § 4 AnwT berechneten Streitwert. Innerhalb der in § 8a Abs. 1 AnwT vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes, nach der Bedeutung und der

Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c AnwT). Geht die Entschädigung in Zivil- und Verwaltungssachen zu Lasten des Gemeinwesens, kann sie bei hohem Streitwert – was praxisgemäss bei über Fr. 100'000.00 der Fall ist (statt vieler: Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2024.183 vom 4. November 2024, Erw. III/2.2, WBE.2017.345 vom 1. März 2018, Erw. III/1.2.2) um bis zu einem Drittel herabgesetzt werden (§ 12a Abs. 1 AnwT). Diese Sonderregelung ist (analog) auch bei der Festsetzung der Parteientschädigung zu Gunsten des Gemeinwesens anzuwenden (AGVE 2011, S. 247).

In Bausachen geht das Verwaltungsgericht praxisgemäss von einer vermögensrechtlichen Streitsache aus, wobei der Streitwert in der Regel 10 % der Bausumme beträgt (vgl. AGVE 1992, S. 397, Erw. 2a; 1989, S. 283, Erw. 2a/aa; 1983, S. 249, Erw. 4a). Vorliegend beträgt der Streitwert unbestritten Fr. 105'800.00 (vgl. angefochtener Entscheid, S. 31; Baugesuchsdeckel [Bausumme: Fr. 1'058'000.00]). Für Streitwerte über Fr. 100'000.00 bis Fr. 500'000.00 beträgt in Beschwerdeverfahren der Rahmen für die Entschädigung Fr. 5'000.00 bis Fr. 15'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 4 AnwT). Der Streitwert (Fr. 105'800.00) liegt am unteren Rand des Rahmens (über Fr. 100'000.00 bis Fr. 500'000.00). Die Schwierigkeit des Falles war mittel, der mutmassliche Aufwand der Anwälte war durchschnittlich. Darin mitberücksichtigt ist auch, dass die betreffenden Rechtsvertreter ihre Parteien (Beschwerdegegner bzw. Stadtrat) bereits im vorinstanzlichen Verfahren vertraten, womit sie hinsichtlich des Aufwands Erleichterungen hatten, da sie den Fall bereits kannten. Insgesamt erscheinen sowohl für den Beschwerdegegner als auch für den Stadtrat Parteikosten in Höhe von Fr. 8'000.00 sachbezogen. Da ein hoher Streitwert vorliegt, ist die Entschädigung des Stadtrats schliesslich (in analoger Anwendung von § 12a Abs. 1 AnwT) um einen Fünftel herabzusetzen, womit sie auf Fr. 6'400.00 festzulegen ist.

IV.

Vorliegend wurde die Baubewilligung mit diversen Nebenbestimmungen erteilt. Mitunter wird verlangt, dass verschiedene Unterlagen (z.B. Detailgestaltung, Farb- und Materialwahl bzw. Konstruktionskonzept [Vorakten, act. 29 f. {Auflagen B/1.6 und B/4.5}]) noch nachgereicht und zur Genehmigung vorgelegt werden müssen. Das Bundesgericht hält in BGE 149 II 170 fest: Wenn bei der Umsetzung der Nebenbestimmungen ein Spielraum besteht und trotz nominaler Erteilung einer "Baubewilligung" noch gar nicht gebaut werden darf, liegt ein Zwischenentscheid vor, der nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) vor dem Bundesgericht angefochten werden kann. Es ist nicht ausgeschlossen (bzw. davon auszugehen), dass das Bundesgericht den vorliegenden Entscheid als Zwischenentscheid einstuft.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 8'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 813.00, insgesamt Fr. 8'813.00, sind von der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

3.

Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, dem Beschwerdegegner die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 8'000.00 zu ersetzen.

4.

Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, dem Stadtrat Q._____ die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 6'400.00 zu ersetzen.

Zustellung an:

die Beschwerdeführerin (Vertreter)
den Beschwerdegegner (Vertreter)
den Stadtrat Q._____ (Vertreter)
den Regierungsrat
das Bundesamt für Kultur

Mitteilung an:

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung
das BVU, Abteilung Raumentwicklung, Orts-, Siedlungs- und
Regionalplanung West
das Departement Bildung, Kultur und Sport, Abteilung Kultur, Kantonale
Denkmalpflege

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**,

1000 Lausanne 14, angefochten werden (gegebenenfalls sind die zusätzlichen Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG zu beachten; siehe Erw. IV). Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. BGG).

Aarau, 14. Januar 2025

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Winkler

Wildi