

WBE.2024.240 / MW / jb

(BVURA.23.269)

Art. 57

Urteil vom 3. Juli 2025

Besetzung

Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz

Verwaltungsrichterin Lang

Verwaltungsrichterin Steiger

Gerichtsschreiber Wildi

Beschwerde-
führerin

A._____ AG,

vertreten durch lic. iur. Michael Fretz und/oder MLaw Giulia Spirig,
Rechtsanwälte, Frey-Herosé-Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau 1

gegen

Beschwerde-
gegnerin

B._____,

vertreten durch lic. iur. Christoph Schärli, Rechtsanwalt,
Jenatschstrasse 1, 8002 Zürich

und

Vorinstanzen

Gemeinderat Q._____,

vertreten durch lic. iur. Alexander Rey, Rechtsanwalt, Langhaus 4,
5400 Baden

Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung,
Entfelderstrasse 22, Buchenhof, 5001 Aarau

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 6. Juni 2024

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Nachdem ein erstes Baugesuch (Nr. 18.28) für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses und den Neubau eines 3-Familienhauses auf der Parzelle Nr. aaa (Q.____) am 27. November 2019 zurückgezogen und ein zweites Baugesuch (Nr. 19.47) am 10. August 2020 vom Gemeinderat Q.____ aufgrund unzureichender Einordnung abgewiesen worden war, reichte die neue Grundeigentümerin A.____ AG am 23. November 2021 beim Gemeinderat ein Vorentscheidgesuch (Nr. 21.69) betreffend Festlegung des massgebenden Terrains auf Parzelle Nr. aaa ein. Mit Baubewilligungsentscheid vom 27. Juni 2022 stimmte der Gemeinderat den in der Bewilligung aufgelisteten Planunterlagen (vom 24. November 2021) zu. Gleichzeitig wies er eine gegen das Gesuch erhobene Einwendung ab. Der Entscheid des Gemeinderats erwuchs in Rechtskraft.

2.

Am 8. November 2022 reichte die A.____ AG ein Baugesuch (Nr. 22.65) für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses und den Neubau eines Dreifamilienhauses (verfasst vom selben Projektverfasser wie die ersten zwei Baugesuche) auf der Parzelle Nr. aaa ein. Während der öffentlichen Auflage vom 14. November 2022 bis 16. Dezember 2022 gingen zwei Einwendungen ein, eine davon von B.____. Mit Protokollauszug vom 17. April 2023 wies der Gemeinderat das Baugesuch ab. Dies mit der Begründung, dass das Projekt den qualitativen Anforderungen von § 27 und § 29 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q.____ vom ____ 2019 / ____ 2020 (BNO) nicht entspreche (fehlende Eingliederung in das Orts-, Quartier- und Strassenbild).

B.

Dagegen erhob die A.____ AG Verwaltungsbeschwerde beim Departement, Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung. Dieses fällt am 6. Juni 2024 folgenden Entscheid:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Dispositiv-Ziff. III/4 des angefochtenen Entscheids insoweit korrigiert, als die der Beschwerdeführerin A.____ AG für den Bauabschlag auferlegten Kosten von Fr. 6'408.10 auf Fr. 6'237.10 herabgesetzt werden.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'300.- sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 964.-, insgesamt Fr. 5'264.-, werden der Beschwerdeführerin A.____ AG zu $\frac{3}{4}$

(Fr. 3'948.–) auferlegt. Im Übrigen werden die Kosten auf die Staatskasse genommen.

3.

3.1

Die Beschwerdeführerin A._____ AG wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin B._____ die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 5'400.– zu ersetzen.

3.2

Die Beschwerdeführerin A._____ AG wird verpflichtet, der Einwohnergemeinde Q._____ die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 5'850.– zu ½ (Fr. 2'925.–) zu ersetzen.

C.

1.

Gegen den am 7. Juni 2024 zugestellten Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, erhob die A._____ AG am 2. Juli 2024 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit den Anträgen:

1.

In Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei der Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 6. Juni 2024 aufzuheben und das Baugesuch an die Vorinstanz zur richtigen Feststellung des Sachverhalts und zur Erteilung der Baubewilligung zurückzuweisen.

2.

Unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Zudem stellte sie folgenden Verfahrensantrag:

Es sei ein Augenschein vor Ort durchzuführen.

2.

Auf Gesuch der Beschwerdeführerin vom 4. Juli 2024 hin wurde ihr mit Verfügung vom 9. Juli 2024 erlaubt, die Bauprofile einstweilen zu beseitigen. Die erneute Profilierung für den Fall, dass eine verwaltungsgerichtliche Augenscheinsverhandlung durchgeführt wird, wurde dabei ausdrücklich vorbehalten.

3.

Mit Beschwerdeantwort vom 9. August 2024 beantragte das BVU, Rechtsabteilung, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin.

4.

Der Gemeinderat Q._____ stellte mit Beschwerdeantwort vom 3. September 2024 folgende Anträge:

1.

Die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden darf.

2.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich gesetzlich geschuldeter Mehrwertsteuer zulasten der Beschwerdeführerin.

5.

Mit Beschwerdeantwort vom 11. September 2024 beantragte B. _____:

1.

Die Beschwerde vom 2. Juli 2024 sei vollumfänglich abzuweisen; Der Entscheid der Vorinstanz 2 vom 6. Juni 2024 sei zu bestätigen.

2.

Die Kosten des Verfahrens seien der Beschwerdeführerin aufzuerlegen und diese sei zu verpflichten, der Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen.

6.

In der Replik vom 3. Oktober 2024 hielt die Beschwerdeführerin an den Anträgen gemäss Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 2. Juli 2024 fest.

7.

Mit Duplik vom 14. November 2024 hielt auch die Beschwerdegegnerin an ihren Anträgen gemäss Beschwerdeantwort vom 11. September 2024 vollumfänglich fest.

8.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 3. Juli 2025 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 4. Dezember 2007 [VRPG; SAR 271.200]). Das gilt auch in Bausachen (§ 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Der angefochtene Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, ist verwaltungsintern letztinstanzlich (§ 50 Abs. 2 VRPG i.V.m. §§ 9 Abs. 1 und 13 Abs. 1 lit. a Ziffer 1 der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats vom 10. April 2013 [Delegationsverordnung, DelV; SAR 153.113]). Demzufolge ist das Verwaltungsgericht für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

2.

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

Die Parzelle Nr. aaa liegt talseitig an der R-Strasse. Gemäss Projekt soll das bestehende, giebelständig direkt an der Strasse stehende Einfamilienhaus abgebrochen und durch einen Neubau mit drei Wohnungen und Einstellhalle ersetzt werden. Der Neubau umfasst zwei Vollgeschosse ("Untergeschoss" und darüber befindliches "Erdgeschoss") und ein Attikageschoss. Im untersten Geschoss ist die Einstellhalle geplant, ebenso befinden sich hier zwei zu den beiden Erdgeschosswohnungen gehörende Räume "Disponible" (pro Wohnung ein Raum, direkt aus den jeweiligen Wohnungen über eine Treppe zugänglich), ein Technikraum und ein Raum "Winterdienst/Gartengeräte". Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt über den im südöstlichen Teil der Parzelle liegenden Bereich der bisherigen Ein- / Ausfahrt (mit Stützmauer zur R-Strasse hin). Auf der Ebene Erdgeschoss sind – wie erwähnt – zwei Wohnungen geplant. Auch der Haupteingang befindet sich auf dieser Ebene. Er ist von der R-Strasse her über einen Vorplatz erreichbar. Das Attikageschoss mit einer weiteren Wohnung ist hangseitig ca. 30 cm von der Erdgeschossfassade zurückversetzt; die grosse Terrasse ist talseitig angeordnet.

2.

2.1.

2.1.1.

Die Beschwerdeführerin rügt eine unvollständige Abklärung des Sachverhalts. Die Vorinstanz habe zu Unrecht keinen Augenschein durchgeführt. Ein solcher hätte dazu beigetragen, dass sich die Vorinstanz und/oder die kantonale Fachstelle ein anderes, richtiges Bild hätte(n) machen können. Der Augenschein sei zwingend nachzuholen und habe als Grundlage für die Einordnung der projektierten Baute zu dienen (Beschwerde, S. 7 ff.; Replik, S. 3 f.). Ein weiterer Mangel liege darin, dass die Akten betreffend die Parzellen Nrn. ddd, eee, fff, ggg, hhh, iii und jjj nicht beigezogen worden seien. Die vorinstanzliche Begründung, wonach diese Bauprojekte vor Inkrafttreten der neuen BNO bewilligt worden seien, sei nicht nachvollziehbar (Beschwerde, S. 9 f.; Replik, S. 4). Es treffe auch nicht zu, dass die Parzelle Nr. aaa, welche mehrere Bautiefen von der Bauzonengrenze entfernt sei, am Siedlungsrand liege. Diese Fehleinschätzung hätte an einer Begehung vor Ort richtiggestellt werden können (Beschwerde, S. 10; Replik, S. 4 f.). Falsch sei weiter die Aussage, wonach das Garagengeschoss unnötigerweise um bis zu einem Meter angehoben werde. Die Beschwerdeführerin habe bereits vor Vorinstanz erklärt, weshalb die Parkierung nicht

vollständig unterirdisch realisierbar sei. Das maximal zulässige Gefälle der Zufahrtsrampe und die Vorschriften des Hochwasserschutzes liessen wenig Spielraum. Eine Tiefgarage vollständig unter dem Terrain sei vorliegend nicht realisierbar. Eine tiefergelegte Anordnung des Garagengeschosses würde auch nicht automatisch dazu führen, dass die Wohngeschosse weniger hoch lägen (Beschwerde, S. 10 f.). Eine Parkierung mit Einfahrt direkt von der Strasse sei zudem aufgrund der Strassenführung und des Hochwasserschutzes verworfen worden (Replik, S. 7). Die Beschwerdeführerin habe auf mehrere falsche Sachverhaltsfeststellungen der kantonalen Fachstelle hingewiesen, die Vorinstanz habe die falschen Feststellungen aber unbeschrieben übernommen (Beschwerde, S. 11 f.; Replik, S. 5). Schliesslich habe die Vorinstanz die Begründungspflicht verletzt. Sie habe sich mit den Parteistandpunkten nicht auseinandergesetzt. Die wesentlichen Beweggründe für den stritten Entscheid seien nicht nachvollziehbar. Das pauschale Abstellen auf eine (inhaltlich falsche) Stellungnahme der kantonalen Fachstelle ohne Auseinandersetzung mit den Argumenten der Beschwerdeführerin genüge der Begründungspflicht nicht (vgl. Beschwerde, S. 23 f.).

2.1.2.

Die Vorinstanz, der Gemeinderat und die Beschwerdegegnerin stellen die behaupteten formellen Mängel in Abrede. Die Vorinstanz habe den Sachverhalt rechtsgenügend abgeklärt und sei nicht von falschen Sachverhaltsfeststellungen ausgegangen. Auf den beantragten Augenschein und Aktenbeizug habe verzichtet werden können. Die antizipierte Beweiswürdigung sei im angefochtenen Entscheid auch begründet worden. Ebenso wenig habe die Vorinstanz die Begründungspflicht bei der Beurteilung der Einordnung des Bauvorhabens verletzt. Sie habe sich auch mit der Kritik der Beschwerdeführerin an der Stellungnahme der kantonalen Fachstelle auseinandergesetzt (vgl. Beschwerdeantwort BVU, S. 2 f., 5; Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 4 ff., 14; Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerin, S. 4 ff., 11; Duplik Beschwerdegegnerin, S. 3).

2.2.

Unter Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) fällt das Recht der betroffenen Person, sich vor Erlass eines in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern sowie das Recht auf Abnahme der rechtzeitig und formrichtig angebotenen rechtserheblichen Beweismittel (BGE 127 I 54, Erw. 2b). Es handelt sich um ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht im Sinne einer verfassungsmässigen Mindestgarantie (Urteil des Bundesgerichts 1C_75/2022 vom 5. September 2023, Erw. 3.1 mit Hinweisen).

Nach der bundesgerichtlichen Praxis zur Begründungspflicht im Rahmen des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 BV) ist es nicht erforderlich,

dass die Behörde sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Sie muss wenigstens kurz die Überlegungen nennen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. BGE 142 I 135, Erw. 2.1; 141 V 249, Erw. 1.3.1). Der Gehörsanspruch umfasst namentlich auch das Recht der betroffenen Person, sich vor Erlass eines in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern sowie das Recht auf Abnahme der angebotenen rechtserheblichen Beweismittel (vgl. BGE 133 I 270, Erw. 3.1; 127 I 54, Erw. 2b). Dem Anspruch auf rechtliches Gehör lässt sich keine allgemeine Pflicht der Behörde zur Abnahme aller angebotenen Beweise und zur Würdigung sämtlicher Argumente entnehmen. Die Abweisung eines Beweisantrags erweist sich namentlich als zulässig, falls die Verwaltungs- oder Gerichtsbehörde sich ihre Meinung aufgrund zuvor erhobener Beweise bereits bilden konnte und sie ohne Willkür in vorweggenommener, antizipierter Beweismittelwürdigung annehmen darf, die gewonnene Überzeugung werde durch weitere Beweiserhebungen nicht erschüttert (BGE 144 II 427, Erw. 3.1.3; 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.3; zum Ganzen: Urteil des Bundesgerichts 1C_75/2022 vom 5. September 2023, Erw. 3.1 und 3.2).

Gemäss § 17 Abs. 1 VRPG haben die Behörden den Sachverhalt, unter Beachtung der Vorbringen der Parteien, von Amtes wegen zu ermitteln und die dazu notwendigen Untersuchungen anzustellen. Die Behörde kann sich jener Beweismittel bedienen, die sie nach pflichtgemäsem Ermessen zur Ermittlung des Sachverhalts erforderlich hält (vgl. § 24 Abs. 1 VRPG). Sie würdigt das Ergebnis der Untersuchung frei (§ 17 Abs. 2 VRPG).

2.3.

2.3.1.

Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, die Vorinstanz habe zu Unrecht keinen Augenschein durchgeführt. Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird (oder darauf in antizipierter Beweismittelwürdigung verzichtet werden kann; siehe soeben Erw. II/2.2), steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Eine dahin gehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (Urteile des Bundesgerichts 1C_589/2022 vom 4. Juli 2023, Erw. 3.2, 1C_618/2022 vom 30. Mai 2023, Erw. 3.1, 1C_56/2021 vom 23. September 2022, Erw. 2.1, 1C_129/2021 vom 9. Februar 2022, Erw. 3.3, 1C_578/2019 vom 25. Mai 2020, Erw. 3.1).

Die Vorinstanz verzichtete auf einen Augenschein. Der Bauabschlag erfolge nicht, weil die Ausschöpfung der in § BNO vorgegebenen Maximalmasse bzw. die Erstellung eines modernen (mit einem Massstabssprung einhergehenden) Mehrfamilienhauses generell als unzulässig erachtet werde oder eine einheitliche Bauweise gefordert werde. Der Grund sei,

dass die projektierte Baute bezüglich ihrer eigenen Gestaltung, welche gestützt auf die Baupläne beurteilt werden könne, nicht zu überzeugen vermöge, wobei es mit Blick auf die angestrebte qualitative Verdichtung nicht zu beanstanden sei, wenn der Gemeinderat den gestalterischen Anforderungen heute eine grössere Bedeutung zumesse als dies womöglich früher der Fall gewesen sei. Das massgebende Ortsbild lasse sich zudem anhand der von der Beschwerdeführerin eingereichten Fotos sowie der allgemein zugänglichen Quellen (Google Street-View; kantonales Geoportal AGIS [= Aargauisches Geografisches Informationssystem]) rechtsgenüglich feststellen (angefochtener Entscheid, S. 24).

Diese Ausführungen sind nicht zu beanstanden. Bei den Akten befinden sich zahlreiche Fotos und (von der Beschwerdeführerin angefertigte) Fotomontagen (siehe Vorakten, act. 24, 28 ff., 61 ff.) sowie weitere Bilder von von der Beschwerdeführerin genannten Vergleichsobjekten (siehe Vorakten, act. 33 f., 67, 192 ff.). Aus den aktenkundigen Fotografien, Plänen und weiteren Unterlagen sowie den allgemein zugänglichen AGIS-Karten und den Bildern auf Google Street-View lässt sich der rechtlich relevante Sachverhalt zur Genüge entnehmen. Dies gilt namentlich auch für das bestehende Terrain sowie die Zufahrtssituation auf der Parzelle Nr. aaa (vgl. Beschwerde, S. 9). Die Vorinstanz durfte ohne Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör annehmen, dass sich ihre Überzeugung mit der Durchführung eines Augenscheins nicht ändern würde. Aus denselben Gründen kann auch das Verwaltungsgericht auf einen Augenschein (siehe Beschwerde, S. 3 [Verfahrensantrag]; Replik, S. 3) in antizipierter Beweiswürdigung verzichten.

Soweit die Beschwerdeführerin der Vorinstanz vorhält, von einem falschen Sachverhalt ausgegangen zu sein, wenn sie von einem Mehrfamilienhaus spreche (vgl. Beschwerde, S. 8 f.), ist der Vorwurf unbegründet. Zwar mag es zutreffen, dass das Dreifamilienhaus kein Mehrfamilienhaus im Sinne der Definition von § 18 Abs. 1 BauV ist, der Vorinstanz war jedoch sehr wohl bewusst, dass es um ein Dreifamilienhaus geht. Der Begriff "Mehrfamilienhaus" wurde an der betreffenden Stelle offenkundig nicht im "rechtlichen" Sinne nach § 18 Abs. 1 BauV verwendet. Dass die Vorinstanz nicht von einem Mehrfamilienhaus im Rechtssinne ausging, zeigt sich im Übrigen auch aus den Ausführungen, wonach es – im Unterschied zu Mehrfamilienhäusern (§ 54 BauG) – keine gesetzliche Grundlage für Spielflächen gebe (vgl. angefochtener Entscheid, S. 20).

2.3.2.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Vorinstanz habe zu Unrecht auf den Beizug der von der Beschwerdeführerin beantragten Baugesuchunterlagen verzichtet. Die Vorinstanz hätte die betreffenden Akten beiziehen müssen, um das Bauvorhaben im Kontext bereits beurteilter Fälle einordnen zu können. Die Beschwerdeführerin lässt unerwähnt, dass sie den Beizug der Ak-

ten verlangte, um nachzuweisen, dass nicht in allen dieser Bauprojekte ein Gutachten zum Thema Ortsbild eingeholt wurde (vgl. Vorakten, act. 24 sowie ferner act. 181).

Der Gemeinderat reichte bezüglich der Parzellen Nrn. bbb und ccc – wo grössere Bauvorhaben (drei Baukörper mit neun Wohneinheiten [Parzelle Nr. bbb] bzw. Versetzung und Umbau bestehendes Einfamilienhaus und Neubau Wohnhaus mit drei Wohnungen [Parzelle Nr. ccc]) ebenfalls unter Geltung der aktuellen BNO bewilligt worden waren – die von ihm eingeholten Fachgutachten und weitere Unterlagen zu den Akten (vgl. Vorakten, act. 148 ff.). Auch in jenen Fällen war der Gutachter zum Schluss gekommen, dass die Vorhaben (grundlegend) überarbeitet werden müssen. Auf den Beizug der von der Beschwerdeführerin verlangten Akten der Bauprojekte auf den Parzellen Nrn. ddd, eee, fff, ggg, hhh, iii und jjj verzichtete die Vorinstanz dagegen. Sie führte aus, diese Bauvorhaben seien (teilweise weit) vor dem Inkrafttreten der neuen BNO bewilligt worden, womit die Beschwerdeführerin mit dem Beizug dieser Akten keine uneinheitlich strenge Praxis des Gemeinderats hinsichtlich der Einholung eines Gutachtens unter der neuen BNO zu begründen vermöge (angefochtener Entscheid, S. 7). Diese Ausführungen sind einleuchtend. Sie bestätigen sich auch in den Darlegungen des Gemeinderats, wonach sich nach der Erhöhung der Ausnützungsziffer in der BNO vom 16. April 2019 rasch gezeigt habe, dass die damit entstehenden grossvolumigen Bauten einer sorgfältigen Gestaltung bedürften, was den unter Geltung der aktuellen BNO vermehrt erfolgten Beizug von Fachpersonen begründe und rechtfertige (Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 5). Dass die Vorinstanz auf den Beizug von Akten altrechtlicher Bauten verzichtet hat, ist somit nicht zu beanstanden.

2.3.3.

Die Beschwerdeführerin stösst sich daran, dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid davon sprach, das Baugrundstück liege am Siedlungsrand (vgl. angefochtener Entscheid, S. 6, 7, 20, 23). Bezüglich des Einwands trifft zwar zu, dass die Parzelle nicht unmittelbar an der Zonengrenze (Bauzone/Landwirtschaftszone) liegt, sondern ca. 45 m davon entfernt. Die Vorinstanz hielt jedoch auch an keiner Stelle fest, die Parzelle liege unmittelbar an der Zonengrenze bzw. das Bauvorhaben bilde den Siedlungsrand. Mit Blick auf die im AGIS abrufbaren Luftbilder sowie den Bauzonenplan lässt sich zudem nicht wegdiskutieren, dass die eher peripher im oberen Teil der (besiedelten) R-Strasse liegende Parzelle in der Nähe der Zonengrenze Bauzone/Landwirtschaftszone liegt (namentlich in Richtung Westen und in Richtung Norden). Die Diskussion, ob sie "am Siedlungsrand" liegt oder nicht, erscheint vorliegend ohnehin nicht zielführend, war und ist doch allen Beteiligten klar, wo und in welcher Umgebung die Parzelle Nr. aaa liegt (namentlich dass sie nicht direkt an der Zonengrenze liegt) und wie die Geländeverhältnisse dort sind. Soweit die Beschwerdeführerin von einer Fehleinschätzung der Vorinstanz spricht, kann

ihr nicht gefolgt werden. Die Vorinstanz führte im Übrigen auch an keiner Stelle aus, dass sich das Bauvorhaben negativ auf die Aussenansicht des Siedlungsgebiets auswirkt.

2.3.4.

Die Beschwerdeführerin kritisiert, dass die Vorinstanz das Garagengeschoss als "unnötigerweise um bis zu einem Meter [...] angehoben" bzw. als unnötig aus dem Terrain herausgehoben bezeichnete (vgl. angefochtener Entscheid, S. 20, 21, 22, 23). Diese Aussagen seien falsch, weil das zulässige Gefälle der Zufahrtsrampe und die Vorschriften des Hochwasserschutzes wenig Spielraum liessen. Die Beschwerdeführerin habe bereits in der vorinstanzlichen Replik erklärt, weshalb die Parkierung nicht vollständig unterirdisch realisierbar sei. Diesen Einwänden ist entgegenzuhalten, dass – entgegen der sinngemässen Behauptung der Beschwerdeführer – weder die Vorinstanzen noch die Fachgutachter eine Garage, welche vollständig unter dem massgebenden Terrain liegt, verlangten. Kritisiert wurde aber, dass das (teilweise bis zu einem Meter über dem massgebenden Terrain geplante) Garagengeschoss von seiner Sockelwirkung und Gestaltung her unangemessen dominant und störend in Erscheinung tritt (vgl. angefochtener Entscheid, S. 21). Die Beschwerdeführerin untermauert (geschweige denn belegt) diesbezüglich bis heute nicht, weshalb die erhebliche, mehrfach kritisierte Anhebung des Garagengeschosses technisch die einzig mögliche Lösung sein soll, um die Fahrzeuge auf dem Grundstück unterbringen zu können. Der Gemeinderat weist zu Recht darauf hin, dass die meisten Bauten entlang der R-Strasse eine Parkierung auf Strassenniveau haben (Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 6). Weshalb dies "aufgrund der Strassenführung und des Hochwasserschutzes" bei der Parzelle Nr. aaa nicht möglich sein soll (Replik, S. 7), ist nicht einsichtig. Insofern ist der Vorwurf, die Vorinstanz habe den Sachverhalt ungenügend abgeklärt und daraus falsche Schlüsse gezogen, nicht gerechtfertigt.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Vorinstanz habe den bestehenden oder den "natürlichen" Verlauf des Terrains (gemäss § 29 BNO) gar nie festgestellt. Deshalb habe sie auch nicht beurteilen können, ob die geplanten Terrainveränderungen "unnötig" seien und § 29 BNO verletzt werde (Beschwerde, S. 11). Diese Ausführungen können nicht nachvollzogen werden, wurde der Verlauf des Terrains doch in einem rechtskräftigen Verfahren geklärt (Vorentscheidgesuch Nr. 21.69).

2.3.5.

Die Beschwerdeführerin verweist stichwortartig auf angeblich falsche Sachverhaltsfeststellungen in der Stellungnahme der kantonalen Fachstelle vom 29. April 2024. Sie (die Beschwerdeführerin) habe diese Punkte bereits in ihrer Eingabe vom 21. Mai 2024 gerügt, was von der Vorinstanz jedoch unbeachtet geblieben sei. Dieser Einwand trifft nicht zu. Die Vorinstanz hat sich mit den Rügen der Beschwerdeführerin in der Eingabe vom

21. Mai 2024 sehr wohl auseinandergesetzt, wie die Ausführungen in Erw. 5.5.2 des angefochtenen Entscheids (S. 21 f.) zeigen.

2.4.

Die Beschwerdeführerin beanstandet, die Vorinstanz habe bezüglich der Einordnung des Bauvorhabens die Begründungspflicht verletzt. Auch diese Rüge geht fehl. Die Vorinstanz hat sich im angefochtenen Entscheid sehr eingehend mit der Einordnung und den sich diesbezüglich stellenden wesentlichen Fragen befasst (zum Ganzen: angefochtener Entscheid, S. 9 ff., namentlich S. 19 ff.). Dabei hat sie auch das Fachgutachten sowie die fachliche Stellungnahme gewürdigt und eingeordnet. Sie sah keine triftigen Gründe, von der fachlichen Einschätzung abzuweichen. Weiter hat sich die Vorinstanz auch mit der Kritik der Beschwerdeführerin an der Stellungnahme der kantonalen Fachstelle sowie mit weiteren Einwänden der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt (vgl. angefochtener Entscheid, S. 21 ff.). Von einer Verletzung der Begründungspflicht kann keine Rede sein. Der angefochtene Entscheid enthält die Überlegungen, von denen sich die Vorinstanz hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (siehe oben Erw. II/2.2). Der Beschwerdeführerin war es bezeichnenderweise auch problemlos möglich, den Entscheid sachgerecht anzufechten.

2.5.

Die von der Beschwerdeführerin vorgebrachten formellen Rügen verfangen somit nicht. Die Vorinstanz durfte auf die Abnahme weiterer Beweismittel (namentlich die Durchführung eines Augenscheins sowie den Beizug weiterer Akten) in antizipierter Beweismündigung verzichten ohne den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör zu verletzen. Im Weiteren lässt sich der Vorinstanz auch nicht vorwerfen, den Sachverhalt ungenügend oder unvollständig abgeklärt oder hinsichtlich der Frage der Einordnung die Begründungspflicht verletzt zu haben.

3.

3.1.

3.1.1.

In materieller Hinsicht umstritten ist die Frage der Einordnung und Gestaltung des Bauvorhabens. Der Gemeinderat erachtete die Eingliederung in das Orts-, Quartier und Strassenbild als unzureichend. Er stellte dabei wesentlich auf ein von ihm eingeholtes Fachgutachten vom 12. Dezember 2022 (von C._____, dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner NDS ETH FSU) ab. Dieses sei in sich schlüssig und nachvollziehbar. Der Gutachter sei zu Recht zum Schluss gekommen, dass das Bauvorhaben die Einpassungsanforderungen nicht erfülle. Zwar dürfe die Anwendung der ästhetischen Generalklausel nicht dazu führen, dass masslich Erlaubtes aus grundsätzlichen Überlegungen untersagt werde. Davon könne vorliegend aber nicht gesprochen werden. Vielmehr gehe es darum, dass die geplanten Nutzungen auf dem Baugrundstück auch untergebracht werden könnten, ohne

dass es zu einer Beeinträchtigung des Orts-, Quartier- und Strassenbilds komme. Störend wirke namentlich das Garagengeschoss (und die damit einhergehende Höhenlage des Gesamtvolumens), die Anordnung des Attikageschosses, die abweisende Gestaltung der Strassenfassade und die Gestaltung des Strassenabstandsbereichs. Eine gute Einordnung gemäss § 27 BNO liege nicht vor. Darüber hinaus erfülle auch die Aussenraumgestaltung die Anforderungen nicht; verletzt werde namentlich § 29 Abs. 1 BNO, wonach das Terrain in seinem natürlichen Verlauf möglichst zu belassen sei und § 29 Abs. 3 BNO, wonach mindestens 50 % der Strassenanstosslänge als Vorgarten zu begrünen und optisch wirksam zu bepflanzen sei (zum Ganzen: Vorakten, act. 3 ff. und act. 11 ff.).

3.1.2.

Die Vorinstanz schützte den Entscheid des Gemeinderats, wobei sie sich nicht nur mit dem (vom Gemeinderat eingeholten) Fachgutachten vom 12. Dezember 2022 von C._____ befasste, sondern auch mit der (von der Vorinstanz zusätzlich eingeholten) Stellungnahme vom 29. April 2024 der kantonalen Fachstelle (BVU, Abteilung Raumentwicklung, Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung Ost). Die Bauherrschaft weise zwar zu Recht darauf hin, dass ihr die Ausschöpfung der in § 4 Abs. 1 BNO vorgegebenen Maximalmasse und das damit einhergehende Volumen nicht gestützt auf die ästhetische Generalklausel generell untersagt werden könne. Allerdings dürfe der Gemeinderat bei solch voluminösen – vom in § 16 Abs. 2 BNO enthaltenen Nutzungsbonus profitierenden – Bauvorhaben in Hanglage am Siedlungsrand gestützt auf §§ 27 ff. BNO und § 42 BauG entsprechende Anforderungen an die Einpassung stellen. Es sei sachlich vertretbar, wenn der Gemeinderat diese Anforderungen (wegen des ungenügend gestalteten und nur unzureichend ins Terrain eingepassten Bauvolumens) als nicht erfüllt erachte und die von § 42 Abs. 1 BauG und § 27 Abs. 1 BNO geforderte gute Gesamtwirkung sowie die von § 29 BNO geforderte Rücksichtnahme auf den natürlichen Terrainverlauf und die gute Gestaltung des Strassenraums verneine. Der geplante Neubau lasse auch hinsichtlich Form und Gliederung der Baumasse bzw. Fassaden keinen erkennbaren guten architektonischen Gestaltungswillen und damit einhergehend eine gute ästhetische Gesamtwirkung erkennen. Da sich die Beurteilung des Gemeinderats auf vernünftige Gründe stützen lasse, dürfe die Gemeinde den verfassungsrechtlichen Schutz beanspruchen, der ihr gestützt auf die Gemeindeautonomie zustehe. Als Rechtsmittelinstanz sei das BVU gehalten, das Ergebnis der gemeinderätlichen Rechtsauslegung zu respektieren. Die unzureichende Einpassung des Bauvorhabens könne auch nicht durch Nebenbestimmungen behoben werden, weshalb der Bauabschlag rechtmässig sei (zum Ganzen: angefochtener Entscheid, S. 10 ff., namentlich S. 23 f.).

In der Beschwerdeantwort hält die Vorinstanz an ihrer Beurteilung fest. Sie weist (erneut) darauf hin, dass es sich bei den Vorgaben von § 42 Abs. 1

BauG bzw. § 27 Abs. 1 BNO um eine positive ästhetische Generalklausel und nicht um ein blosses Verunstaltungs- bzw. Beeinträchtigungsverbot handle. Zudem erläutert sie anhand der Kriterien von § 29 und § 27 BNO nochmals, dass und weshalb aus ihrer Sicht das Bauvorhaben keine gute Gesamtwirkung zu erzielen vermag. Das Bauprojekt verletze § 42 BauG, § 27 und § 29 BNO. Daran ändere auch nichts, dass das Bauvorhaben (mit Ausnahme einer geringfügigen Überschreitung der zulässigen Ausnutzungsziffer) die in § 4 BNO vorgegebenen Massvorschriften einhalte. Die Ausschöpfung der zulässigen Maximalmasse werde der Beschwerdeführerin nicht vorgehalten (zum Ganzen: Beschwerdeantwort Vorinstanz, S. 3 ff.).

3.1.3.

Die Beschwerdeführerin teilt die Ansicht der Vorinstanz nicht. Sie bringt unter dem Titel "Zulässige Aussenraumgestaltung" vor, § 29 Abs. 1 BNO lasse notwendige Terrainveränderungen zu. Indem sie die bestehende Terraingestaltung übernehme (bestehende Zufahrt, bestehende Stützmauer), respektiere sie den heutigen Verlauf des Terrains und halte neue Eingriffe so gering als möglich. Sie habe keine unnötigen Terrainveränderungen geplant. Das Bauprojekt verletze § 29 BNO (namentlich auch Abs. 3) nicht (Beschwerde, S. 13 ff.). Unter dem Titel "Einpassung ins Ortsbild" erläutert sie sodann, die in § 16 BNO neu geschaffene Verdichtungsmöglichkeit setze kein strengeres Mass an die Gestaltung, wie die Vorinstanz sinngemäss annehme. Die Formulierung von § 16 BNO deute eher auf eine Verdichtungspflicht denn auf eine Verdichtungsmöglichkeit hin. Es deute nichts darauf hin, dass der Gesetzgeber mit § 16 BNO eine automatische Verschärfung der Anforderungen an die Gestaltung vorgesehen habe. Die Interpretation der Vorinstanz von § 16 BNO sei unbegründet und falsch. Für die Kriterien der Einpassung seien einzig § 27 BNO und § 42 BauG massgebend. Das Quartierbild sei vorliegend geprägt von vergleichbaren Neubauten in Hanglage. Keinem neutralen Betrachter würde auf der eingereichten Fotomontage (wo das projektierte Gebäude miteingetragen sei) ein Gebäude ins Auge stechen, welches aus dem Rahmen falle. Die kantonale Fachstelle umschreibe das Quartierbild ebenfalls so, wie es auf dem erwähnten Foto erkennbar sei (mit der Ausnahme, dass sie davon spreche, dass die Bauten in diesem Quartier am Siedlungsrand lägen). Trotz dieser Feststellung sei die Vorinstanz zum Schluss gekommen, dass sich das Projekt nicht in das bestehende Quartierbild einordne. Diese Einschätzung sei nicht nur falsch, sondern geradezu willkürlich. Unter Bezugnahme zu § 42 Abs. 1 BauG und den in § 27 Abs. 2 BNO genannten Kriterien vertritt die Beschwerdeführerin die Ansicht, dass das Bauvorhaben rechtmässig sei. Sämtliche Massvorgaben würden eingehalten. Die notwendigen Terrainveränderungen seien objektiv begründet und die Gestaltung des Neubaus orientiere sich an den neueren Bauten im Quartier. Der Neubau passe sich einwandfrei in das bestehende Quartierbild ein (zum Ganzen: Beschwerde, S. 15 ff.).

In der Replik hält die Beschwerdeführerin vollumfänglich an der in der Beschwerde geäusserten Ansicht fest.

3.1.4.

Die Beschwerdegegnerin erachtet die Beschwerde als unbegründet. Sie teilt die Ansicht der Vorinstanz und des Gemeinderats. Die Beschwerdeführerin schreibe sich ihr Projekt "schön", wende dabei aber § 42 Abs. 1 BauG und § 27 BNO falsch an. Die Ästhetikvorschriften hätten eine eigenständige Bedeutung und seien nicht bereits dann eingehalten, wenn die anderen Bauvorschriften respektiert würden. Die von der Beschwerdeführerin zu den einzelnen Kriterien von § 27 BNO gemachten Ausführungen beschränkten sich weitgehend darauf, zu behaupten, dass die Vorschriften zu den Baumassen eingehalten seien – was aber nicht dazu führe, dass die Anforderungen der Ästhetikklausel erfüllt seien. Die Beschwerdegegnerin beruft sich namentlich auf die ungenügende Fassadengestaltung, die mit § 29 Abs. 1 BNO nicht vereinbare Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie den (namentlich aufgrund des überhöhten, abweisenden Garagengeschosses) fehlenden Beitrag zur Quartierentwicklung. Das Baugesuch sei zu Recht abgewiesen worden, da das Projekt den Vorgaben von § 42 BauG, § 27 BNO und § 29 BNO nicht entspreche (zum Ganzen: Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerin, S. 8 ff.; siehe auch Duplik Beschwerdegegnerin, S. 4 ff.).

3.2.

3.2.1.

Die Parzelle Nr. aaa liegt in der Wohnzone W2 (Bauzonenplan der Gemeinde Q. _____ vom _____ 2019 / _____ 2020; § 4 Abs. 1 und § 8 BNO). Gemäss § 27 BNO ("Orts- und Landschaftsbildgestaltung") sind die Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Reklamen, Schriften, Bemalungen, Beleuchtungen und Freiräume so zu gestalten, dass unter Berücksichtigung des bestehenden und zukünftigen Quartierbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht (Abs. 1). Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen im gesamten Ortsbild insbesondere nach folgenden Kriterien: a) Grösse und Volumetrie der Baukuben, b) Wirkung im Strassenraum und im Quartier, c) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse, d) Dachgestaltung, e) Fassadengliederung, f) Materialwahl, Farbe, g) Terrain- und Umgebungsgestaltung, h) angestrebte längerfristige Quartierentwicklung unter Berücksichtigung des Verdichtungspotentials (Abs. 2). § 28 BNO äussert sich zur Dachgestaltung. § 29 BNO ("Aussenraumgestaltung") bestimmt sodann (u.a.), dass das Terrain in seinem natürlichen Verlauf möglichst zu belassen ist; die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendigste zu beschränken; Parkierungsflächen sind soweit möglich wasserdurchlässig zu gestalten (Abs. 1). Haus- und Kellerzugänge sowie Garagenzufahrten sind zusammenzufassen, deren Freilegung darf im Normalfall höchstens auf der halben Strassenanstosslänge des Grundstücks er-

folgen; mindestens 50 % der Strassenanstosslänge ist als Vorgarten zu begrünen und optisch wirksam zu bepflanzen (Abs. 3). Zu berücksichtigen ist weiter § 42 BauG ("Einordnung von Bauten und Anlagen"), gemäss welcher Bestimmung sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraums so in die Umgebung einordnen müssen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht (Abs. 1). Bauten und Anlagen, Anschriften, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Abs. 2).

Die rechtlichen Vorgaben zur Einordnung enthalten in § 27 Abs. 1 BNO und in § 42 Abs. 1 BauG somit ein Eingliederungsgebot (sog. positive ästhetische Generalklausel) und in § 42 Abs. 2 BauG ein Beeinträchtigungsverbot. Die Vorinstanz legte im angefochtenen Entscheid die Grundlagen und Grundsätze im Zusammenhang mit Eingliederungsgeboten resp. Beeinträchtigungsverboten zutreffend dar (angefochtener Entscheid, S. 11 f. [Erw. 5.3]; siehe auch Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2023.148 vom 31. Januar 2024, Erw. II/4.6.2.1 mit Hinweisen), weshalb darauf verwiesen werden kann. Ebenso kann auf die rechtlichen Ausführungen der Vorinstanz zum (erheblichen) Ermessensspielraum, welcher dem Gemeinderat bei der Anwendung von Ästhetikvorschriften zusteht (Gemeindeautonomie; § 106 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 [KV; SAR 110.000]) (vgl. angefochtener Entscheid, S. 10 f. [Erw. 5.2]), verwiesen werden. Auch diese Ausführungen sind korrekt (vgl. auch 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; je mit Hinweisen).

3.2.2.

Der Gemeinderat holte zur Frage der Einordnung ein Fachgutachten bei C._____, dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner NDS ETH FSU, ein, welches am 12. Dezember 2022 erstattet wurde (bei den kommunalen Baugesuchsakten Nr. 22.65). Eine weitere fachliche Stellungnahme zur Einordnung holte die Vorinstanz bei der kantonalen Fachstelle – BVU, Abteilung Raumentwicklung, Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung Ost (Stellungnahme vom 29. April 2024; Vorakten, act. 211 ff.) – ein. Von solchen behördlich eingeholten Fachexpertisen ist nur ausnahmsweise, aus triftigen Gründen, abzuweichen. Die Entscheidungsinstanz hat zu prüfen, ob sich aufgrund der übrigen Beweismittel und der Vorbringen der Parteien ernsthafte Einwände gegen die Schlüssigkeit des Gutachtens aufdrängen (vgl. BGE 150 II 133, Erw. 4.1.3; 145 II 70, Erw. 5.5; 132 II 257, Erw. 4.4.1; Urteile des Bundesgerichts 1C_507/2023 vom 8. November 2024, Erw. 2.3, 1C_559/2022, 1C_560/2022 vom 28. Oktober 2024, Erw. 5.3.4; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2023.217 vom 14. Dezember 2023, Erw. II/3.3.1).

3.2.3.

3.2.3.1.

Im Fachgutachten vom 12. Dezember 2022 wurde (mit Blick auf § 27 Abs. 2 BNO) erörtert, dass der geplante Neubau das Grundstück in der Fläche maximal besetze. In der Höhenentwicklung verblieben 67 cm bis zum Maximalmass der Gesamthöhe nach § 4 BNO, die Volumetrie werde bestimmt durch die Baulinie der R-Strasse und die Einhaltung der minimalen Grenzabstände. Der Fussabdruck sei maximal möglich. Auch die maximale Ausnützungsziffer sei praktisch ausgeschöpft. Das vorgesehene neue Volumen stelle gegenüber der Stellung der giebelständigen Altbauten südlich der R-Strasse einen Paradigmenwechsel dar. Zudem werde das geplante Gebäude gegenüber dem bereits früher erhöhten Terrain (südwestseitige Stützmauer) stark angehoben, indem nordwest-, südwest- und südostseitig ein weiteres Mal Aufschüttungen vorgenommen würden. Im Bereich des Besucherparkplatzes gegenüber der R-Strasse ergebe sich dadurch ein unnatürliches Gegengefälle. Die Respektierung des natürlichen Verlaufs des Terrains werde missachtet, indem das Untergeschoss auf der ganzen südwestlichen Längsseite 60 bis 80 cm über das massgebende Terrain hinausrage. Das Volumen erscheine im Strassenraum überhöht. Dies auch wegen des bündig mit der Strassenfassade angeordneten Attikageschosses. Namentlich in der Nordost- bzw. Längsansicht und in der Südostansicht trete der Neubau von der ansteigenden R-Strasse her unangemessen massiv in Erscheinung. Gegenüber der Umgebung erfolge durch die massive Erscheinung ein Massstabssprung. Die Volumina und der Fussabdruck der umgebenen Bauten würden erheblich übertroffen. Im Strassenraum entstehe eine unerwünschte Kanalwirkung. Ein Beitrag zu einer positiven Strassenraumgestaltung sei nicht ersichtlich, da der Bereich zwischen Gebäude und Strasse primär durch den Zufahrtsbereich zur Tiefgarage, das Besucherparkfeld, den Containerplatz sowie die Stützmauern belegt werde. Der Anforderung, dass mindestens 50 % der Strassenanstosslänge als Vorgarten zu begrünen und optisch wirksam zu bepflanzen sei (§ 29 Abs. 3 BNO), werde weder ansatzweise noch situationskonform entsprochen. Im Weiteren wirkten die Gebäudeform, die Staffelung des Attikas und die Gliederung des ganzen Baukörpers zufällig und beliebig. Sie seien offensichtlich nicht aus einer ortsbaulichen Analyse heraus entwickelt worden. Es fehle der Architektur an spezifischem Ortsbezug, Sensibilität und massstäblicher Einpassung. Auch die marginale Gestaltung der Dach- und Terrassenflächen leiste weder einen Beitrag zu einer besonders guten Einordnung der Baute in das Ortsbild noch zu einer klimagerechten, wohnhygienischen und ökologischen Qualität an dieser Hanglage am Rand des Siedlungsgebiets. Bemängelt wird sodann die Fassadengliederung. Diese sei von Geschoss zu Geschoss unterschiedlich. Ein Ordnungsprinzip und eine architektonische Absicht bzw. Herleitung (auch mit Blick auf eine gute Einordnung) sei nicht erkennbar, zumal die Tragstruktur von Geschoss zu Geschoss wechsele. Auffallend sei die Abwendung vom Strassenraum der R-Strasse, indem die nordwestseitigen

Öffnungen klein gehalten seien und eine Privatheit betont werde. Ein erwünschter Beitrag zur Aufwertung des Strassenraums sei nicht erkennbar, im Gegenteil. Der Strasse werde der Rücken zugewandt, womit der Neubau eine positive Identität und Adressbildung vermissen lasse. Einzig die Seitenfassaden seien ablesbar gegliedert, während namentlich die lange Südwestfassade keinerlei Gestaltungsprinzip erkennen lasse. Unerklärlich und zufällig erscheine die unterschiedliche Ausformulierung der Balkongeländer im Erdgeschoss und der Terrassenbrüstungen im Attika. Die Fassadengliederung der Südwestseite wirke beliebig und erscheine im Untergeschoss mit den symmetrisch angeordneten Öffnungen unangemessen und fremd. Im Vergleich zum vorausgehenden Baugesuch trete das vom massgebenden Terrain abgehobene unterste Geschoss noch dominanter in Erscheinung. Bezüglich Materialwahl und Farbe fehlten Angaben zum Sonnenschutz, zu den Fensterkonstruktionen und zur Bedeutung der Raster in den Fassadenplänen, weshalb diese Bauteile und Aspekte nicht beurteilt werden könnten. Im Zusammenhang mit der Terrain- und Umgebungsgestaltung würde eine gute Einordnung anstelle der vorgesehenen Aufschüttungen bis zum Maximalmass von 1.50 m (nach § 29 Abs. 2 BNO) eher einen Verzicht darauf erfordern. Die enorm grosse Gebäudegrundfläche und das maximal aus dem Boden herausgehobene Gebäudevolumen ständen einer wertvollen, nutzerfreundlichen und qualitätsvollen Gestaltung des Umschwungs entgegen. Die Bäume und Bepflanzung seien bescheiden und so unterhaltsarm wie möglich gehalten. Das sei nicht ortstypisch und leiste weder einen Beitrag zur guten Einordnung noch zu einem guten Mikroklima im Sommer. Das Baugesuch widerspreche der längerfristig angestrebten Quartierentwicklung – angesichts mangelnder Einpassung von Volumen, Höhenentwicklung, Fussabdruck, äusserer Erscheinung, Terrain- und Umgebungsgestaltung. Die Gebäudesetzung, die Einpassung ins Terrain, die Volumetrie, die Höhenentwicklung, die Fassadengliederung, die Disposition des Untergeschosses sowie die Gestaltung des Freiraums, der Terrassen und der Begrünung seien zwingend zu ändern, dabei könne angesichts der Lage, Form und Beschaffenheit des Grundstücks nicht zum Vornherein vom Erreichen der maximal möglichen Baumasse ausgegangen werden. Das Projekt genüge den qualitativen Vorstellungen von § 27 und § 29 BNO nicht.

3.2.3.2.

Die kantonale Fachstelle hielt in ihrer Stellungnahme vom 29. April 2024 (Vorakten, act. 211 ff.) fest, das Bauvorhaben stelle gegenüber dem bestehenden giebelständigen Altbau mit grosser begrünter Freifläche eine grundlegende ortsbauliche Veränderung dar. Das geplante Volumen nutze die Grundstücksgrösse weitgehend aus, wobei die Grundfläche namentlich durch die grosszügige Einstellhalle bestimmt werde. Aufgrund des abfallenden Geländes trete die Einstellhalle talseitig als dominantes, geschlossenes Voll- bzw. Sockelgeschoss in Erscheinung, auf das ein weiteres Vollgeschoss und ein Attikageschoss aufgesetzt würden. Auf einen direkten

Bezug zu den umgebenden Freiräumen und möglichen Gartenflächen werde – abgesehen von den Ausgängen der beiden verfügbaren Räume sowie dem Ausgang der nordwestlichen Erdgeschosswohnung – verzichtet. Durch das weitgehend geschlossene Sockelgeschoss, das grosszügig verglaste Vollgeschoss und das zurückgesetzte Attikageschoss gliedere sich das Volumen talseitig in drei gestalterisch unterschiedliche Ebenen, die durch die teilweise umlaufenden Geschossplatten bzw. Dachkanten zusätzlich betont würden. Diese Gliederung bzw. die geschossweise Gestaltung sei konzeptionell nicht nachvollziehbar und lasse einen erkennbaren architektonischen Gestaltungswillen vermissen. Auch die fehlende Gestaltung der Dach- und Terrassenflächen trage nicht zu einer guten Gesamtwirkung des Baukörpers und einer guten Einordnung der Baute in das Ortsbild bei. Hangseitig zur R-Strasse hin lasse der Ersatzneubau – zusammen mit der rein funktionalen Umgebungsgestaltung und der fehlenden Begrünung – eine strassenräumliche Qualität für das Quartier vermissen und werde der Lage am Siedlungsrand nicht gerecht. Generell werde eine Durchgrünung der Parzelle, wie sie heute im Quartier vorherrsche, aufgrund des grosszügig geplanten Baukörpers kaum realisierbar sein, was einer qualitätsvollen Freiraumgestaltung entgegenstehe. Durch die hohe Ausnutzung der Grundstücksfläche, das maximal aus dem Boden ragende Gebäudevolumen und die befestigten Flächen (Dachterrassen, Flachdächer, Zufahrten) blieben die möglichen Grünflächen relativ gering, was bedauert werde. Das Projekt lasse aus fachlicher Sicht wesentliche gestalterische Qualitäten vermissen. Die Gebäudeform, die Staffelung des Attikageschosses und die Gliederung des gesamten Baukörpers wirkten zufällig und beliebig, weshalb das geplante Gebäude keine gute Gesamtwirkung aufweise. Ein detailliertes Farb- und Materialkonzept liege nicht vor und könne daher nicht beurteilt werden. Mit der geplanten Bebauung gehe (bezüglich Volumina und Fussabdruck) ein Massstabssprung einher, was bedauert werde, unter Berücksichtigung des heutigen, baulich dichten und heterogenen Quartierbilds jedoch nicht auszuschliessen sei. Das Projekt lasse jedoch einen spezifischen Ortsbezug nicht nur der äusseren Entwicklung und damit der gestalterischen Einordnung in das Ortsbild, sondern auch in der Gebäudestellung, der Höhenentwicklung und der Einfügung ins Gelände vermissen. Dies führe zu einer Beeinträchtigung des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds und stehe einer langfristig angestrebten qualitätsvollen Quartierentwicklung grundsätzlich entgegen. Der Ersatzneubau werde gegenüber dem bestehenden Gebäude maximal angehoben, was zu mehreren grösseren Aufschüttungen im Freiraum und u.a. zu einer dominanten Stützmauer (mit Absturzsicherung) um das Grundstück führe. Im Bereich der Besucherparkplätze werde hingegen ein Gegengefälle zur R-Strasse geschaffen. Durch die Anordnung der Einstellhalle werde eine Zufahrt in den Hang (gegen den Geländeverlauf) notwendig. Dadurch entstehe eine überdimensionierte befestigte Fläche und durch den Höhen sprung zur R-Strasse sei auch hier eine massiv in Erscheinung tretende Stützmauer (mit Absturzsicherung) erforderlich. Die in § 29 BNO geforderte

Rücksichtnahme auf den natürlichen Geländeverlauf sei nicht zufriedenstellend umgesetzt. Mit dem vorliegenden Projekt könne keine gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume (gemäss den Kriterien von §§ 27 ff. BNO) erreicht werden. Bezüglich der Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds vermöge das Vorhaben die Anforderungen gemäss § 42 BauG bzw. §§ 27 ff. BNO unter Berücksichtigung des bestehenden und künftigen Quartierbilds nicht zu erfüllen.

3.2.3.3.

Der Fachgutachter und die kantonale Fachstelle kamen somit im Wesentlichen aus denselben Gründen zum Ergebnis, dass das Projekt mit dem Gestaltungs- und Einordnungsvorschriften sowie weiteren Vorgaben – namentlich § 29 Abs. 1 und 3 BNO (Aussenraumgestaltung) – nicht vereinbar ist. Das Bauvorhaben lasse wesentliche geforderte Qualitäten hinsichtlich der Einordnung vermissen.

3.2.4.

3.2.4.1.

Gemäss § 29 Abs. 1 Satz 1 BNO ist das Terrain "in seinem natürlichen Verlauf möglichst zu belassen". Ausgehend davon erörterte die Vorinstanz nachvollziehbar, der kommunale Gesetzgeber bringe damit zum Ausdruck, dass Terrainveränderungen wenn möglich zu unterlassen und (auch innerhalb der Regelmasse von § 29 Abs. 2 BNO) nur insoweit zulässig seien, als besondere Geländebeziehungen diese bei objektiver Betrachtung auch effektiv erforderten. Damit habe der kommunale Gesetzgeber die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Terrainveränderungen in der neuen BNO verschärfen und klarstellen wollen, dass persönliche Zweckmässigkeit alleine nicht mehr ausreiche, sondern das entsprechende Bedürfnis auch objektiv begründet werden können müsse (vgl. angefochtener Entscheid, S. 20). Diese Erörterungen leuchten ein und geben zu keinen Beanstandungen Anlass. Der Gemeinderat weist in der Beschwerdeantwort im Übrigen auch darauf hin, § 29 Abs. 1 BNO verlange eine "bezüglich der Terrainveränderungen optimierte Erstellung von Bauten" (Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 7).

Das Projekt sieht vor, dass das unterste Geschoss gegenüber dem massgebenden Terrain auf der Talseite (Südwestseite) um bis fast einen Meter (558.09 – 557.19 m.ü.M.) angehoben wird. Dies hat zur Folge, dass auch das Terrain talseitig im Bereich des Freiraums noch mehr (bis 1.3 m) angehoben werden muss als zur Schaffung einer ebenen Gartenfläche aufgrund der Hanglage ohnehin schon erforderlich. Zudem soll das Terrain nicht nur auf der Südwestseite, sondern auch auf der Südostseite und der Nordwestseite stark angehoben werden. Im Bereich des bergseitigen Besucherparkplatzes resultiert gegenüber der Strasse sogar ein unnatürliches Gegengefälle. Dass diese Aufschüttungen (namentlich auch von den Ausmassen her) bei objektiver Betrachtung aufgrund der besonderen Gelän-

deverhältnisse objektiv notwendig wären, ist mit der Vorinstanz nicht ersichtlich. Die Beschwerdeführerin bringt zwar vor, die Lage des untersten Geschosses mit der Einstellhalle sei gewissen Rahmenbedingungen geschuldet (Gefälle der Rampe, Hochwasserschutz). Dabei lässt sie indes die vorab zu stellende und grundsätzliche Frage, weshalb es überhaupt notwendig sein soll, die Fahrzeuge ab der höher liegenden R-Strasse mit einer Rampe in ein angehobenes unterstes Geschoss zu führen (was mit erheblichen Änderungen des natürlichen Terrains verbunden ist), unbeantwortet. Nach Angaben des Gemeinderats werden entlang der R-Strasse bei den meisten der talseits gelegenen Gebäude die Fahrzeuge auf Strassenniveau untergebracht (Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 7). Dies bestätigen auch die auf Google-Street-View abrufbaren Bilder der R-Strasse. Dass es nicht möglich sein soll, auf der Parzelle Nr. aaa ein Bauvorhaben zu realisieren, bei dem das abfallende natürliche Terrain nicht derart aufgeschüttet und verändert werden muss, wie im Projekt vorgesehen, ist nicht ersichtlich. Selbst bei der von der Beschwerdeführerin gewählten "Variante" mit seitlicher Rampe und Einstellhalle im untersten Geschoss untermauert die Beschwerdeführerin nicht, weshalb es (aus objektiven Gründen) nicht möglich gewesen sein soll, das Gebäude tiefer ins Gelände gesetzt zu planen, damit das natürliche Terrain nicht derart angehoben werden muss. Der Einwand der Beschwerdeführerin, die Anhebung des Geländes sei aus Gründen des Gefälles der Rampe und des Hochwasserschutzes notwendig, wird durch nichts untermauert und erscheint nicht überzeugend. Ebenfalls nicht weiter hilft die Argumentation der Beschwerdeführerin, wonach sie die bestehende Terraingestaltung übernehme (bestehende Zufahrt, bestehende Stützmauer) (vgl. Beschwerde, S. 14). Der geplante Neubau hat mit der bestehenden Baute nichts mehr gemein, weshalb die Berufung bloss auf den Bestand wenig weiterführt. § 29 Abs. 1 Satz 1 BNO spricht vom "natürlichen Terrainverlauf" und nicht von der "bestehenden Terraingestaltung", d.h. nicht vom bei der Baueingabe bestehenden (bereits früher künstlich gestalteten) Terrain.

Im Sinne eines Zwischenfazit hielt die Vorinstanz zutreffend fest, dass sich Terrainveränderungen bei Bauvorhaben in Hanglage in der Regel zwar kaum vermeiden lassen (namentlich zwecks Schaffung einer ebenen Gartenfläche), die vorliegend geplanten Terrainveränderungen aber über das objektiv notwendige Mass hinausgehen. Das Ergebnis der Vorinstanzen, wonach die von § 29 Abs. 1 BNO geforderte Rücksichtnahme auf den natürlichen Terrainverlauf nicht zufriedenstellend umgesetzt wurde und sich das Gebäude ungenügend in das Terrain einpasst, ist nicht zu beanstanden. Das Bauvorhaben erweist sich schon aus diesem Blickwinkel als nicht bewilligungsfähig.

3.2.4.2.

Die Bestimmung von § 29 Abs. 3 BNO verlangt sodann, dass mindestens 50 % der Strassenanstosslänge als Vorgarten zu begrünen und optisch

wirksam zu bepflanzen ist (Satz 2). Gemäss Umgebungsplan (1:100, vom 08.11.2022, Plan-Nr. PM_2022-01-07) beträgt die Strassenanstosslänge rund 46 m. Davon können ca. 17 m (im nordöstlichen Parzellenbereich) als begrünter, optisch wirksam bepflanzter Vorgarten eingestuft werden. Dass die Vorinstanzen die Begrünung der strassenabgewandten Seite der Stützmauer mit Efeu und Jungferhrebe (siehe Umgebungsplan) nicht als Vorgarten mit optisch wirksamer Bepflanzung im Sinne von § 29 Abs. 3 Satz 2 BNO einstufen, ist nicht zu beanstanden. Ob die ca. 2 m breite Grünfläche (Rabatte), welche von der Strasse ca. 3 m zurückversetzt hinter dem mit Beton-Sickersteinen versehenen Vorplatz projektiert ist, als begrünter, optisch wirksamer Vorgarten gelten kann (was die Vorinstanzen verneinten), kann schliesslich offenbleiben. Selbst wenn man dies bejahe wollte, wären damit lediglich ca. 19 m (17 m + 2 m) und damit nach wie vor weniger als 23 m (= 50 % der Strassenanstosslänge von 46 m) als Vorgarten begrünt und optisch wirksam bepflanzte. Das Bauvorhaben genügt somit auch § 29 Abs. 3 Satz 2 BNO nicht.

3.2.5.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, mit der neu geschaffenen Verdichtungsmöglichkeit (§ 16 BNO) sei kein strengeres Mass an die Gestaltung gesetzt worden. Es beständen keine Hinweise, dass mit § 16 BNO eine Verschärfung der Anforderungen an die Gestaltung vorgenommen worden sei. Die Beschwerdeführerin blendet dabei aus, dass die erhebliche Verdichtung des Bestands, welche durch § 16 Abs. 2 BNO (namentlich in der Zone W2) neu möglich wird, zu Bauvorhaben mit grösserem Volumen führt. Unter Bezugnahme zu dieser Tatsache erörterte der Gemeinderat nachvollziehbar und schlüssig, dieser an sich gewollte Massstabssprung führe dazu, dass diese grösseren Volumen vermehrt in Widerspruch zur bereits gestalteten Umgebung treten würden, was entsprechende gestalterische Anforderungen an solche Bauten stelle, damit sie im Sinne von § 27 BNO und § 42 BauG als gut in die Umgebung eingegliedert betrachtet werden könnten. Es würden nicht strengere Anforderungen an die Bauten gestellt, sondern es sei bloss anspruchsvoller, grössere Bauvolumen in eine gestaltete Umgebung einzugliedern als kleinere (Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 9). Der Gemeinderat weist zu Recht darauf hin, dass die Beschwerdeführerin diese Problematik erkennt. Es sind nicht die Anforderungen an die Eingliederung, die strenger wurden, sondern die voluminösen Bauten, die grössere Anforderungen an die Eingliederung stellen (siehe Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 9).

Die Vorinstanz ging im Übrigen ebenfalls nicht davon aus, § 16 BNO enthalte verschärfte Gestaltungsanforderungen. Sie wies einzig darauf hin, dass in § 29 BNO der neuen BNO die Anforderungen an die Aussenraum- und Terraingestaltung verschärft worden seien. Sie hielt fest, es sei – nicht zuletzt mit Blick auf die angestrebte längerfristige Quartierentwicklung unter Berücksichtigung des neu geschaffenen Verdichtungspotentials – nicht

zu beanstanden, wenn der Gemeinderat den gestalterischen Anforderungen vor dem Hintergrund der mit der revidierten BNO neu geschaffenen Verdichtungsmöglichkeiten (§ 16 Abs. 2 BNO) und verschärften Anforderungen an die Aussenraum- und Terraingestaltung (§ 29 BNO) heute eine grössere Bedeutung zumesse als dies womöglich früher der Fall gewesen sei, verfüge er hierfür doch über sachliche Gründe sowie eine gesetzliche Grundlage (vgl. angefochtener Entscheid, S. 22; Beschwerdeantwort BVU, S. 4). Inwiefern diese Erwägungen falsch bzw. rechtsverletzend sein sollen, ist nicht ersichtlich.

3.2.6.

3.2.6.1.

Die Beschwerdeführerin vertritt unter Hinweis auf die für die Einordnung massgeblichen Kriterien (vgl. § 27 Abs. 2 BNO) die Ansicht, dass das Baugesuch keine Rechtsnorm verletze, wobei sie im Wesentlichen auf ihre bereits vor Vorinstanz gemachten Ausführungen verweist bzw. diese "noch einmal aufführt". Sämtliche Massvorgaben würden eingehalten, die notwendigen Terrainveränderungen seien objektiv begründet und die Gestaltung des Neubaus orientiere sich an den neueren Bauten im Quartier und passe sich daher einwandfrei in das bestehende Quartierbild ein (vgl. Beschwerde, S. 19 ff.). Auf die Erwägungen der Vorinstanz zur Einordnung geht die Beschwerdeführerin dabei nicht weiter ein.

3.2.6.2.

Ausgangspunkt und Streitgegenstand bildet der angefochtene Entscheid. Die Vorinstanz erörterte, der Bauherrschaft könne die Ausschöpfung der in § 4 BNO vorgegebenen Maximalmasse (Anzahl Vollgeschosse, Ausnützungsziffer, Gesamthöhe, Gebäudelänge, Grenzabstände) nicht in genereller Weise unter Berufung auf die ästhetische Generalklausel untersagt werden. Dass das vorgesehene Volumen des Bauvorhabens gegenüber dem giebelständigen Bestand einen Paradigmenwechsel bzw. eine grundlegende ortsbauliche Veränderung darstelle und mit der geplanten Baute ein Massstabssprung (und aufgrund der Gebäudelänge eine Kanalwirkung) einhergehe, rechtfertige für sich betrachtet daher keinen Bauabschlag, zumal in der näheren Umgebung ähnlich grosse Bauvolumen bereits erstellt worden seien, welche zu einem baulich dichten und heterogenen Quartierbild geführt hätten. Vor dem Hintergrund der mit der neuen BNO eingeführten Ausnützungszuschläge (§ 16 Abs. 2 und 3 BNO) erstaune es denn auch wenig, dass in der Wohnzone W2 neu geplante Bauprojekte, welche (wie hier) von den neuen Nutzungsboni profitierten, im Vergleich zu älteren Bauten als verhältnismässig gross erscheinen könnten. Soweit dem Bauvorhaben also bereits aus grundsätzlichen Überlegungen zum Volumen und Fussabdruck (eine Grünflächenziffer sei nicht vorhanden) eine ungenügende Einordnung des Bauvorhabens attestiert werde, gehe dies zu weit (angefochtener Entscheid, S. 19). Diese Erwägungen sind nicht zu beanstanden, sie entsprechen auch der Ansicht der kantonalen Fachstelle, wel-

che ausführte, dass der mit dem Bauvorhaben einhergehende Massstabsprung zwar zu bedauern, aber unter Berücksichtigung des heutigen baulich dichten und heterogenen Quartierbilds aus fachlicher Sicht nicht auszuschliessen sei (vgl. Vorakten, act. 213). Ebenfalls richtig ist der Hinweis der Vorinstanz, wonach (im Unterschied etwa zu Terrassenhäusern, vgl. § 29 Abs. 5 BNO) keine gesetzliche Grundlage für die Einforderung einer Begrünung der Attikaterasse (oder gar eines Sonnenschutzes) oder (im Unterschied zu Mehrfamilienhäusern, § 54 BauG) zu Spielflächen besteht (angefochtener Entscheid, S. 20).

Auf der anderen Seite wies die Vorinstanz ebenso korrekt darauf hin, dass Ästhetikvorschriften eine eigenständige Bedeutung haben und nicht bereits eingehalten sind, wenn das Vorhaben die (übrigen) Bauvorschriften bzw. die vorgegebenen Maximalmasse einhält. Die ästhetischen Anforderungen an Bauten und Anlagen gelten auch für Gebäude, welche die masslichen Vorschriften einhalten (vgl. ALEXANDER REY, in: Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 3.468). Vor Augen zu halten ist dabei auch, dass positive ästhetische Generalklauseln (wie § 27 Abs. 1 BNO und § 42 Abs. 1 BauG) weiter gehen als blosse Beeinträchtigungsverbote (wie § 42 Abs. 2 BauG). Wird in den rechtlichen Vorgaben (wie vorliegend) verlangt, dass unter Berücksichtigung des bestehenden und zukünftigen Quartierbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht (vgl. § 27 Abs. 1 BNO), so dürfen auch in einem Quartier mit fehlender Einheitlichkeit entsprechende Anforderungen an die Einpassung gestellt werden, d.h. ein Bauabschlag ist nicht erst dann zu erteilen, wenn die Baute im Quartier als geradezu erheblich störend bzw. als eigentliche Verunstaltung einzustufen ist (siehe auch angefochtener Entscheid, S. 20). Ein Bauabschlag rechtfertigt sich vielmehr schon dann, wenn das Gebäude – entsprechend der rechtlichen Vorgabe (positive ästhetische Generalklausel) – dem Erfordernis einer guten Gesamtwirkung nicht entspricht. Andernfalls würde die Differenzierung zwischen positiven und negativen ästhetischen Generalklauseln keinen Sinn machen.

3.2.6.3.

Unter Berücksichtigung dieser Grundlagen kam die Vorinstanz zum Ergebnis, dass die dem Bauvorhaben von den Fachpersonen (Stellungnahme kantonale Fachstelle sowie Fachgutachten) auch losgelöst von seinem Volumen bzw. der Ausschöpfung der in § 4 Abs. 1 BNO vorgegebenen Maximalmasse als ungenügend attestierte Gestaltung und Einpassung, sachlich vertretbar sei. Namentlich sei die Beurteilung der Fachpersonen, wonach die in § 29 Abs. 1 BNO geforderte Respektierung des natürlichen Terrains missachtet werde, nachvollziehbar und schlüssig (vgl. angefochtener Entscheid, S. 20). Diese Einschätzung kann geteilt werden (siehe bereits Erw. II/3.2.4.1). Die Anhebung des untersten Geschosses mit der entsprechenden Terrainveränderung um bis zu rund einem Meter ist nicht zwingend erforderlich. Die erwähnte Anhebung hätte zudem zur Folge, dass

auch das Terrain talseitig im Bereich des Freiraums noch mehr (bis 1.3 m) aufgeschüttet werden müsste (als zur Schaffung einer ebenen Gartenfläche aufgrund der Hanglage ohnehin schon erforderlich). Weiter soll das Terrain nicht nur auf der Südwestseite, sondern auch auf der Südost- und Nordwestseite stark angehoben werden und im Bereich des bergseitigen Besucherparkplatzes (vor dem Gebäude gegenüber der Strasse) resultierte sogar ein unnatürliches Gegengefälle. Die Beurteilung, wonach sich das Gebäude ungenügend in das Terrain einpasst, ist – wie bereits erläutert (Erw. II/3.2.4.1) – nicht zu beanstanden. Im Hinblick auf die Terrain- und Umgebungsgestaltung (vgl. § 27 Abs. 1 und Abs. 2 lit. g BNO) überzeugt das Bauvorhaben nicht.

Ebenfalls negativ eingestuft wurde von den Fachpersonen die Gestaltung des Baukörpers, namentlich hinsichtlich der Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse (vgl. § 27 Abs. 2 lit. c BNO) sowie der Fassadengliederung (§ 27 Abs. 2 lit. e BNO). Die Gliederung bzw. die geschossweise Gestaltung des Neubaus sei konzeptionell nicht nachvollziehbar und lasse einen erkennbaren, guten Gestaltungswillen vermissen. Auch diese Einschätzung leuchtet ein. Namentlich die lange, gegenüber dem massgebenden Terrain angehobene und weitgehend geschlossene Südwestfassade des untersten Geschosses tritt – wie die Vorinstanz schlüssig festhielt – unangemessen dominant und geradezu störend in Erscheinung. Sodann lässt die von Geschoss zu Geschoss variierende Fassadengestaltung (insbesondere Fassadengliederung, unterschiedliche Gestaltung der Geländer) kein Ordnungsprinzip und kein gestalterisches Gesamtkonzept erkennen. Ebenso nachvollziehbar erscheint die Kritik des Fachgutachters an der nordostseitigen (Strassen-)Fassade, welche durch den Hauseingang, das Treppenhaus sowie die kleinen Öffnungen abweisend wirkt und zur angestrebten Aufwertung des Strassenraums keinerlei Beitrag leistet (vgl. § 27 Abs. 2 lit. b BNO). Im Hinblick auf die Wirkung im Strassenraum kommt hinzu, dass das Bauvorhaben auch dem Erfordernis von § 29 Abs. 3 Satz 2 BNO, wonach mindestens 50 % der Strassenanstosslänge als Vorgarten zu begrünen und optisch wirksam zu bepflanzen sind, klar nicht genügt (siehe Erw. II/3.2.4.2). Auch in dieser Hinsicht vermag das Vorhaben nicht zu überzeugen.

Dass die Vorinstanzen bei einer Gesamtwürdigung zum Ergebnis gelangten, das Bauvorhaben erziele bezüglich der eigenen Gestaltung sowie der Wirkung auf die Umgebung keine gute Gesamtwirkung, leuchtet somit ohne weiteres ein. Das Vorhaben entspricht den Anforderungen an § 27 Abs. 1 (i.V.m. Abs. 2) BNO nicht. Das Ergebnis deckt sich auch mit der Ansicht der Fachpersonen, welche übereinstimmend zum Schluss gelangten, dass das Bauvorhaben den qualitativen Anforderungen von §§ 27 und 29 BNO nicht genügt. Es besteht kein Anlass, vom Beurteilungsergebnis der Fachpersonen sowie der Vorinstanzen abzuweichen.

4.

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

III.

1.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 31 Abs. 2 VRPG). Zudem hat sie der Beschwerdegegnerin (Parteistellung gemäss § 13 Abs. 2 lit. c VRPG) und dem Gemeinderat (Parteistellung gemäss § 13 Abs. 2 lit. f VRPG) die Parteikosten zu ersetzen.

2.

Die Höhe der Parteientschädigung richtet sich nach Massgabe des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif; SAR 291.150 [nachfolgend: AnwT]). Gemäss § 8a Abs. 1 AnwT bemisst sich die Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitsachen nach dem gemäss § 4 AnwT berechneten Streitwert. Innerhalb der 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 praxismässig 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 1/3 herabgesetzt werden (vgl. § 12a AnwT). Aus Rechtsgleichheitsgründen ist diese Sonderregelung (§ 12a AnwT) auch bei der Festsetzung der Parteientschädigung zu Gunsten des Gemeinwesens anzuwenden (AGVE 2011, S. 247 ff.).

Bausachen gelten als vermögensrechtliche Streitsachen, wobei der Streitwert in der Regel 10 % der Bausumme beträgt (vgl. § 20 Abs. 3 des Gebührendekrets vom 19. September 2023 [GebührD; SAR 662.110]). Vorliegend beträgt die Bausumme unstrittig Fr. 2'198'350.00 (angefochtener Entscheid, S. 24, 26), womit von einem Streitwert von Fr. 219'835.00 auszugehen ist. 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. 219'835.00) liegt im unteren Drittel des Rahmens (über Fr. 100'000.00 bis Fr. 500'000.00). Die Schwierigkeit ist als durchschnittlich und der mutmassliche Aufwand der Anwälte jeweils als knapp mittel einzustufen, wobei der Aufwand des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin im Vergleich zu demjenigen des Gemeinderats leicht höher war, da er (im Gegensatz zum Rechtsvertreter des Gemeinderats) zusätzlich eine – wenn auch kurze – Duplik verfasste. Bei der Schwierigkeit und beim Aufwand mitberücksichtigt ist auch, dass die Beschwerdegegnerin und der Gemeinderat bereits

vor Vorinstanz durch ihre Rechtsvertreter vertreten waren und die Rechtsvertreter insoweit Erleichterungen hatten. Ebenfalls mitberücksichtigt ist beim Aufwand, dass keine Verhandlung durchgeführt wurde. Bei einer Gesamtbetrachtung sind die Parteikosten der Beschwerdegegnerin auf Fr. 8'500.00 festzusetzen. Beim Gemeinderat ist bei den Parteikosten von einem Betrag von Fr. 8'000.00 auszugehen, welcher – da ein hoher Streitwert vorliegt und die Parteientschädigung zugunsten des Gemeinwesens geht – in analoger Anwendung von § 12a AnwT um 10 % herabzusetzen ist. Die Parteikosten des Gemeinderats sind somit auf Fr. 7'200.00 festzulegen.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 11'600.00, sind von der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

3.

Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 8'500.00 zu ersetzen.

4.

Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, dem Gemeinderat Q._____ die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 7'200.00 zu ersetzen.

Zustellung an:

die Beschwerdeführerin (Vertreter)

die Beschwerdegegnerin (Vertreter)

den Gemeinderat Q._____ (Vertreter)

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung

Mitteilung an:

den Regierungsrat

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. 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. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]).

Aarau, 3. Juli 2025

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Winkler

Wildi