

WBE.2024.343 / MW / we

(BVURA.23.545)

Art. 81

Urteil vom 4. September 2025

Besetzung

Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichter Leibundgut
Verwaltungsrichterin Schöb
Gerichtsschreiber Wildi

Beschwerde-
führerin

A._____ AG,
vertreten durch Dr. iur. Christoph Thurnherr, Rechtsanwalt,
Stadtturmstrasse 17, Postfach 160, 5401 Baden

gegen

Beschwerde-
gegnerin

B._____,
vertreten durch Dr. iur. Peter Heer, c/o Voser Rechtsanwälte,
Rechtsanwalt, Stadtturmstrasse 19, 5400 Baden

und

Vorinstanzen

Stadtrat Q._____,

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

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt
vom 2. September 2024

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Der Stadtrat Q._____ legte vom 12. Dezember 2022 bis zum 20. Januar 2023 das Baugesuch der B._____ für den Rückbau der Gebäude Nrn. fff, ggg, hhh und iii sowie den Neubau eines Gewerbe- und Mehrfamilienhauses (inkl. Solaranlage) auf den Parzellen Nrn. eee, ddd, ccc und bbb öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage erhob u.a. die A._____ AG Einwendung. Mit Entscheid vom 11. September 2023 wies der Stadtrat die Einwendungen ab, soweit er sie nicht ausdrücklich anerkannte und/oder guthiess. Gleichzeitig erteilte er die Baubewilligung, unter Auflagen und Bedingungen.

B.

Gegen den Entscheid vom 11. September 2023 erhob die A._____ AG Beschwerde beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung. Dieses fällte am 2. September 2024 folgenden Entscheid:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen.
2.
Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'910.- sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 819.-, insgesamt Fr. 4'729.-, werden der A._____ AG auferlegt.
3.
Die A._____ AG wird verpflichtet, der B._____ die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 11'142.- zu ersetzen.

C.

1.

Gegen den am 3. September 2024 zugestellten Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, erhob die A._____ AG am 27. September 2024 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit den Anträgen:

1.
Der Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau vom 2. September 2024 (BVURA.23.545) sowie die Baubewilligung der Einwohnergemeinde Q._____ (Stadtrat) vom 11. September 2023 (Rückbau Gebäude Nrn. fff, ggg, hhh, iii; Neubau Mehrfamilienhaus [21 Wohnungen, 2 Gewerbeflächen]; Solaranlage auf Dach [Parzellen Nrn. ccc, ddd, eee, bbb]) seien aufzuheben und es sei das Baugesuch abzuweisen bzw. die Baubewilligung zu verweigern.
2.
Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, subeventualiter an die Einwohnergemeinde Q._____ (Stadtrat) zurückzuweisen.

3.
Es seien die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen und der Beschwerdeführerin sei für das vorinstanzliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen.

4.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu Lasten der Beschwerdegegnerin).

Zudem stellte die A._____ AG folgende prozessualen Anträge:

1.
Es sei bei der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) und/oder der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) ein besonderes Gutachten im Sinne von Art. 17a NHG einzuholen.

2.
Eventualiter sei von einem unabhängigen Experten eine umfassende städtebauliche Analyse (Gutachten) zum Projekt der Beschwerdegegnerin betreffend dessen Einordnung in das Ortsbild an der R-Strasse (Einhaltung der Anforderungen insbes. der Ensembleschutzzone Nr. 2 und des ISOS) einzuholen.

3.
Es seien die vorinstanzlichen Akten sowie diejenigen der Einwohnergemeinde Q._____ beizuziehen und es sei ein Augenschein durchzuführen.

2.

Der Stadtrat Q._____ stellte mit Beschwerdeantwort vom 18. November 2024 (Postaufgabe: 22. November 2024) die Rechtsbegehren:

1.
Die Beschwerde (Rechtsbegehren) sei vollumfänglich abzuweisen.

2.
Die prozessualen Anträge (externe Begutachtung) seien ebenfalls abzuweisen.

3.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin.

3.

Mit Beschwerdeantwort vom 20. November 2024 beantragte die B._____:

1.
Die Beschwerde sei abzuweisen.

2.
Die prozessualen Anträge der Beschwerdeführerin seien abzuweisen.

3.
Unter gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen.

4.

Das BVU, Rechtsabteilung, beantragte in seiner Beschwerdeantwort vom 27. November 2024, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

5.

Am 14. Januar 2025 erstattete die Beschwerdeführerin eine Replik, mit der sie an den Beschwerdeanträgen vollumfänglich festhielt.

6.

In der Duplik vom 11. Februar 2025 hielt die Beschwerdegegnerin an den Anträgen in der Beschwerdeantwort fest.

7.

Das BVU, Rechtsabteilung, beantragte in seiner Duplik vom 17. Februar 2025 erneut, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

8.

Am 24. Februar 2025 reichte die Beschwerdeführerin eine weitere Stellungnahme ein, mit der sie an den in der Beschwerde gestellten Anträgen weiterhin festhielt.

9.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 4. September 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 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 angefochtene Entscheid des BVU ist verwaltungsintern letztinstanzlich (§ 61 Abs. 1 BauV und § 9 Abs. 1 i.V.m. § 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]). Das Verwaltungsgericht ist somit zuständig.

2.

Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen –

einschliesslich Ermessensüberschreitung, Ermessensunterschreitung und Ermessensmissbrauch (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 442) – gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Die Kontrolle der Angemessenheit ist demgegenüber ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

3.

Dem Stadtrat wurde die Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit Verfügung vom 8. Oktober 2024 zur Beschwerdeantwort und Aktenvorlage bis zum 7. November 2024 zugestellt. Mit Protokollauszug vom 30. Oktober 2024 ersuchte der Stadtrat um Erstreckung dieser Frist bis zum 21. November 2024. Das Gericht bewilligte dieses Fristerstreckungsgesuch am 31. Oktober 2024. Eingaben müssen spätestens am letzten Tag der Frist beim Gericht eingereicht oder zu dessen Händen der Schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben werden (§ 28 Abs. 1 VRPG i.V.m. Art. 143 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO; SR 272]). Die Beschwerdeantwort (Entscheid des Stadtrats) datiert zwar vom 18. November 2024, sie wurde allerdings erst am 22. November 2024 der Post übergeben (Sendungsverfolgung der auf dem Couvert angebrachten A-Post-Plus Sendungsnummer 98.01.042821.00000220), womit sie verspätet ist.

Die verspätet eingereichte Beschwerdeantwort des Stadtrats ist daher nur soweit beachtlich, als die Untersuchungsmaxime dies gebietet (§ 17 Abs. 1 VRPG; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1997, S. 280, Erw. I/1b; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2020.19 vom 23. November 2020, Erw. I/4, WBE.2017.496 vom 27. Juni 2018, Erw. I/3).

II.

1.

1.1.

Die Stadt Q._____ ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Stadt 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. __ Q._____ / S._____ [Q._____, S._____]). Gemäss ISOS liegt liegen die Parzellen Nrn. eee, ddd, ccc und bbb im Gebiet G2 "Bebauung an der R-Strasse, Wohn- und Geschäftsbauten, vorwiegend 19. Jh.". Diesem Gebiet misst das Inventar die Aufnahmekategorie AB und das (höchstmögliche) Erhaltungsziel A zu. Bei Gebieten mit Erhaltungsziel der Kategorie A soll die Substanz erhalten werden. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sollen integral erhalten, störende Eingriffe beseitigt werden (vgl. Erläuterungsblatt ISOS; siehe auch Anhang zu den Weisungen vom 1. Januar 2020 des Eidgenössischen

Departements des Innern [EDI] über das ISOS [WISOS]; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.377 vom 17. Juli 2024, Erw. II/3.1).

Das Gebiet G2 zählt zu den wichtigsten Ortsbildteilen. Gemäss ISOS stellt die R-Strasse im Anschluss an das D-Tor (M-Turm) im gesamten Stadtbild die wohl klarste Stadtbebauung dar. Auf einer Länge von ca. 250 m begrenzen die oft zu Zeilen zusammengefassten Wohn- und Geschäftsbauten beidseits den Strassenraum, von dem nur wenige Quergassen abzweigten. Das ehemalige einheitliche Erscheinungsbild der vorwiegend dreigeschossigen, klassizistischen Häuserfronten habe durch einzelne Neubauten und insbesondere durch die vielen erdgeschossigen Ladenbauten mit grossflächigen Schaufenstern gelitten. Dennoch sei das Baugebiet im ursprünglichen Zusammenhang fassbar geblieben.

1.2.

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 aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Diese Schutzbestimmung gilt indes, wie Art. 6 Abs. 2 NHG festhält, lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 2 NHG) in unmittelbarer Weise. Soweit (wie im vorliegenden Baubewilligungsverfahren) keine Bundesaufgabe in Frage steht, wird der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet (vgl. Art. 78 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]). 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. 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; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.405 vom 14. Januar 2025, Erw. II/3.3.1, WBE.2022.377 vom 17. Juli 2024, Erw. II/3.2.1, je mit Hinweisen).

1.3.

Im Rahmen der Nutzungsplanung wurden die Parzellen Nrn. eee, ddd, ccc und bbb der Zentrumszone Z4 zugeordnet. Die Zentrumszonen sind für mässig störende, innerstädtische Nutzungen wie Ladengeschäfte, Einkaufszentren, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen bestimmt. In der Regel gilt geschlossene Bauweise (§ 10 der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Q._____ vom _____ 2013, _____ 2014, _____ 2015 / _____ 2016 [BNO]). In der Zentrumszone Z4 beträgt der kleine Grenzabstand 4.50 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe 17 m (welche um höchstens 2.0 m überschritten werden darf, wenn eine gute Ein-

ordnung ins Strassen- und Quartierbild gewährleistet ist und die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigt werden). Es sind 4 Geschosse zulässig. Der minimale Wohnflächenanteil beträgt 30 %. Der Zentrumszone Z4 ist die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet (§ 6 Abs. 1 und 2 BNO).

Die Zentrumszone Z4 ist im Bereich der Parzellen Nrn. eee, ddd, ccc teilweise – d.h. entlang der bestehenden Bebauung an der R-Strasse (inkl. der gesamten Parzelle Nr. aaa der Beschwerdeführerin) – mit einer Ensembleschutzzone (Nr. 2) überlagert (Nutzungsplan der Stadt Q. _____ vom _____ 2013, _____ 2015 / _____ 2015, _____ 2016 [Bauzonenplan]; vgl. § 32 BNO und Anhang I BNO). Die Ensembleschutzzone dient dem Schutz geschichtlich, architektonisch oder stadträumlich einheitlicher Bebauungsstrukturen (§ 32 Abs. 1 BNO). Um- und Ergänzungsbauten sowie äussere z.B. wärmetechnische Sanierungen und Renovationen sind gut in das bestehende Ensemble einzupassen. Die prägenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen sind zu wahren (§ 32 Abs. 2 BNO). Die Ensembleschutzzonen Nrn. 1 - 3 sind durch eine einheitliche Bebauungsstruktur geprägt, weisen aber eine unterschiedliche Gestaltung der einzelnen Bauten auf. Ersatzbauten in diesen Ensembleschutzzonen müssen die für das Ensemble besonders charakteristischen Gestaltungselemente übernehmen bzw. zeitgemäss interpretieren. Abweichungen sind nur gestattet, sofern daraus eine architektonisch mindestens gleichwertige Lösung resultiert und das Gesamtbild des Ensembles nicht beeinträchtigt wird (§ 32 Abs. 3 BNO). Massgebend für die Beurteilung sind die Beschriebe im Anhang I zur BNO (§ 32 Abs. 5 BNO). Für die Parzellen Nrn. eee, ddd und ccc sind entlang der R-Strasse überdies eine Baulinie (BL EG - 3. OG) und verschiedene Spezialbauvorschriften massgebend (vgl. Überbauungsplan R-Strasse / E-Platz / T-Platz vom _____ 1989 / _____ 1991).

Beim Gebäude Nr. iii auf der Parzelle Nr. bbb (U-Weg __) handelt es sich schliesslich um ein Inventarobjekt gemäss § 40 BNO (vgl. § 41 BNO i.V.m. Verzeichnis der Inventarobjekte gemäss § 40 BNO [Stand: Mai 2022], ____). Die Inventarobjekte zeichnen sich durch ihre architekturhistorische, städtebauliche oder historische Bedeutung oder einen typologischen Stellenwert aus und werden im behördenverbindlichen Verzeichnis der Inventarobjekte aufgeführt (§ 40 Abs. 1 BNO). Bei Bauabsichten an einem Inventarobjekt berät die Abteilung Planung und Bau die Eigentümer. Sie stützt sich dabei auf das Verzeichnis der Inventarobjekte (§ 40 Abs. 2 BNO).

1.4.

Die Beschwerdegegnerin beabsichtigt, vier Altstadtgebäude (Nrn. fff, ggg, hhh und iii) abzureissen, um den Neubau eines Gewerbe- und Mehrfamilienhauses (inkl. Solaranlage) zu realisieren. Die Bauherrschaft führte einen Projektwettbewerb durch. In diesem sollte insbesondere das maximal mögliche Nutzungsmass und die höchstmögliche Flächeneffizienz bei einer gleichzeitig hohen städtebaulichen Verträglichkeit evaluiert werden.

Nach dem im Wettbewerb im 1. Rang platzierten (bereinigten) Projekt "F" ist geplant, die betreffenden Parzellen (heute Nrn. eee, ddd, ccc und bbb) zusammenzulegen bzw. zu vereinheitlichen (nach Rechtskraft der Baubewilligung) und ein (angeblich – siehe nachfolgend aber Erw. II/3) viergeschossiges Gewerbe- und Mehrfamilienhaus mit zusätzlichem Attikageschoss sowie einer auf dem Dach angeordneten Solaranlage zu erstellen. Die Erschliessung erfolgt teilweise von der R-Strasse her (Gewerbenutzung), im Wesentlichen aber über den U-Weg mittels einer in der hofseitigen Einbuchtung befindlichen, aussenliegenden, kreisförmigen Treppenanlage (Wohnnutzung). In Bezug auf die Gestaltung soll das Gebäude optisch in drei (zuzüglich dem Treppenhaus; siehe hinten Erw. II/3.3) Gebäudeteile mit unterschiedlichen Fassaden, Traufhöhen und Dachformen auf gegliedert werden, sodass optisch der Eindruck dreier zusammengebauter Häuser (mit einem gemeinsamen Treppenhaus) entsteht (vgl. Planunterlagen).

2.

2.1.

2.1.1.

Die Beschwerdeführerin beanstandet, die Vorinstanz habe keinen Augenschein durchgeführt und im angefochtenen Entscheid auch nicht begründet, weshalb sie auf einen Augenschein verzichtet habe. Die Argumentation der Vorinstanz zur Einordnung der Baute und zum Abweichen vom Fachbericht stütze sich beinahe vollständig auf einen im Entscheid anhand einzelner abgedruckter Bilder aus Google Street View vorgenommenen "virtuellen Augenschein". Dieses Vorgehen genüge jedoch nicht, um den ortsbaulichen Kontext und die Auswirkungen der projektierten Baute richtig erfassen zu können. Die Feststellungen der Vorinstanz seien in verschiedener Hinsicht falsch, auch sei die Vorinstanz – ohne einen Augenschein durchgeführt zu haben – vom klaren Ergebnis des Fachberichts abgewichen. Der Beschwerdeführerin seien im Rahmen des "virtuellen Augenscheins" auch keine Parteirechte gewährt worden. Für eine Auseinandersetzung mit den historischen Bauten, eine (allenfalls) kritische Betrachtung der neuen Bauten sowie eine städtebauliche Gesamtwürdigung wäre ein Augenschein vor Ort mit Gewährung der Parteirechte erforderlich gewesen. Das Vorgehen verstosse gegen den Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101], § 21 Abs. 1 VRPG) weshalb der angefochtene Entscheid bereits aus diesem Grund aufzuheben sei (vgl. zum Ganzen: Beschwerde, S. 5 f., 7, 22 ff.; ferner: S. 12, 15, 19, 20, 51; Replik, S. 7 f., 15, 16 f.).

2.1.2.

Die Vorinstanz begründete im angefochtenen Entscheid nicht, weshalb sie keinen Augenschein vor Ort durchführte. Vor Verwaltungsgericht äussert

sie, die Beschwerdeführerin habe keinen expliziten prozessualen Antrag auf Durchführung eines Augenscheins gestellt. Im angefochtenen Entscheid habe deshalb nicht dargelegt werden müssen, weshalb kein Augenschein angeordnet worden sei. Auf die Durchführung eines Augenscheins sei bewusst verzichtet worden. Wie sich der umfangreichen Aktenlage entnehmen lasse, sei der Standort R-Strasse inkl. der baulichen Umgebung mit zahlreichen Plänen, Fotos und Unterlagen dokumentiert. Zudem habe das BVU zur Ergänzung und Verifizierung des Sachverhalts (zulässigerweise) öffentlich zugängliches Bildmaterial aus dem Internet (AGIS [= Aargauisches Geografisches Informationssystem], Google Street View, Google Maps und Google Earth) konsultiert. Sämtliche Gebäude im betreffenden Perimeter, d.h. alle westlich und östlich der R-Strasse sowie in der näheren Umgebung befindlichen Bauten hätten einer Betrachtung unterzogen werden können. Des Weiteren habe das BVU resp. die zuständige Sachbearbeiterin des BVU aufgrund ihrer langjährigen Tätigkeit und früherer Augenscheine in anderer Sache in Q._____ über gute Kenntnisse der städtischen Bebauung verfügt, insbesondere im fraglichen Bereich. Auf die Durchführung eines Augenscheins habe in antizipierter Beweismündigkeit verzichtet werden dürfen (vgl. zum Ganzen: Beschwerdeantwort BVU, S. 3 f.; Duplik BVU, S. 2).

2.1.3.

Die Beschwerdegegnerin erachtet – angesichts der sehr ausführlichen und nachvollziehbaren Entscheide des Stadtrats und der Vorinstanz – einen Augenschein nicht für nötig. Sie wehre sich aber keinesfalls gegen einen Augenschein, falls das Verwaltungsgericht ihn für die Beurteilung der Angelegenheit als erforderlich erachte (vgl. Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerin, S. 5 f.).

2.2.

Zum Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) gehört u.a. das Recht des Betroffenen, an Beweiserhebungen teilzunehmen oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Eine Beschwerdeinstanz, welche beabsichtigt, ihren Entscheid auf neue Beweise zu stützen, muss daher die Parteien darüber informieren und ihnen Gelegenheit zur diesbezüglichen Stellungnahme einräumen (vgl. BGE 143 IV 380, Erw. 1.1, 132 V 387, Erw. 3.1; 124 II 132, Erw. 2b). Über notorische Tatsachen muss allerdings kein Beweis geführt werden (vgl. BGE 143 IV 380, Erw. 1.1; Urteil des Bundesgerichts 1C_593/2020 vom 12. Mai 2021, Erw. 2.1). Allgemeinnotorische Tatsachen sind allgemein bekannte bzw. der allgemeinen sicheren Wahrnehmung zugängliche Tatsachen, selbst wenn die Behörde sie ermitteln muss (BGE 128 III 4, Erw. 4c/bb; Urteile des Bundesgerichts 1C_593/2020 vom 12. Mai 2021, Erw. 2.1, 1C_253/2022 vom 21. August 2023, Erw. 3.2). Als allgemeinnotorisch können namentlich allgemein zugängliche elektronische Landkarten wie etwa Google Maps bzw. die darin enthaltenen Informationen gelten (Urteile des Bundesgerichts

1C_593/2020 vom 12. Mai 2021, Erw. 2.1, 1C_253/2022 vom 21. August 2023, Erw. 3.2; je mit Hinweisen). Dasselbe gilt für die im Internet allgemein zugänglichen Luftbilddaufnahmen auf dem kantonalen Geoportal der Kantone (vgl. etwa Urteile des Bundesgerichts 1C_285/2022 vom 25. Juni 2024, Erw. 2.2, 1C_253/2022 vom 21. August 2023, Erw. 3.2, 1C_582/2018 vom 23. Dezember 2019, Erw. 2.4).

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV ergibt sich für die Parteien sodann das Recht, Beweisanträge zu stellen, und für die Behörden die Pflicht, rechtzeitig und formgültig angebotene Beweisbegehren entgegenzunehmen und zu berücksichtigen. Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt indes vor, wenn ein Gericht (oder eine Behörde) auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil es (bzw. sie) aufgrund bereits abgenommener Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür (vgl. Art. 9 BV) in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (vgl. BGE 145 I 167, Erw. 4.1; 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.2 und 5.3). Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, 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; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2021.156 vom 16. November 2021, Erw. II/3.3.4; je mit Hinweisen).

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör folgt schliesslich die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. 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 (vgl. BGE 148 III 30, Erw. 3.1; 146 II 335, Erw. 5.1; 143 III 65, Erw. 5.2; 141 IV 249, Erw. 1.3.1).

2.3.

2.3.1.

Es ist unbestritten, dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid nicht begründete, weshalb auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet wurde. In ihrer Beschwerdeantwort bringt sie vor, die Beschwerdeführerin in ihren Eingaben keinen expliziten prozessualen Antrag auf Durchführung eines Augenscheins gestellt. Deshalb habe im Entscheid auch nicht darge-

legt werden müssen, weshalb kein Augenschein angeordnet worden sei (vgl. Beschwerdeantwort BVU, S. 3).

Diese Ansicht trifft nicht zu. Anträge auf Abnahme einzelner Beweismittel ergeben sich regelmässig aus dem Text der Rechtsschriften. In der Beschwerde vom 18. Oktober 2023 wurde an insgesamt acht Stellen als Beweismittel "Augenschein R-Strasse, U-Weg Q._____" genannt (siehe Vorakten, act. 39, 40, 49, 53, 54, 55, 56 und 59; siehe auch Replik, S. 23). Dass damit um Durchführung eines Augenscheins ersucht wurde, ergibt sich von selbst. Da sich die Vorinstanz mit dem entsprechenden Beweis-antrag nicht auseinandersetzte und nicht darlegte, weshalb sie einen Augenschein als entbehrlich erachtete (obwohl es wesentlich um die Thematik der Einordnung in das Orts- bzw. Strassenbild ging), verletzte sie die Begründungspflicht und damit den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV; § 22 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 [KV; SAR 110.000]).

2.3.2.

Umstritten ist weiter, ob auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet werden durfte. Dazu ergibt sich Folgendes:

Bereits im vorinstanzlichen Verfahren bildete die Frage der Einordnung in das Orts- bzw. Strassenbild zentrales Verfahrensthema. Das Projekt sieht vor, dass die drei zusammengebauten Gebäude (Nrn. fff, ggg und hhh) an der R-Strasse ___ - ___ sowie ein weiteres Gebäude (Nr. iii) am U-Weg ___ abgebrochen und an deren Stelle auf den vier frei werdenden Parzellen Nrn. eee, ddd, ccc und bbb ein neues Gewerbe- und Mehrfamilienhaus (inkl. Solaranlage) erstellt werden soll. Der Standort liegt zentral in der Fussgängerzone von Q._____, an einer in Bezug auf das Ortsbild sensiblen Lage (siehe dazu Erw. II/1.1 und 1.3). Die R-Strasse gilt als lebendige Einkaufsmeile mit überregionalem Charakter (vgl. Bericht Preisgericht, S. 9; angefochtener Entscheid, S. 9); es wird von einer Tagesfrequenz am Standort von ca. 30'000 Personen gesprochen, wovon ca. 8'500 als potenzielle Kunden angesehen werden könnten (siehe Bericht Preisgericht, S. 9). Der U-Weg verbindet als Seitengasse die R-Strasse mit der V-Strasse bzw. dem Bahnhof.

Die zusammengebauten Gebäude Nrn. fff, ggg und hhh, welche abgerissen werden sollen, bilden einen wesentlichen Teil der Zeile zwischen dem W-Weg und dem U-Weg, wo die ursprüngliche Strassenbebauung bzw. der ortsbauliche Zusammenhang – im Gegensatz zu anderen Bereichen an der R-Strasse – (trotz des sanierten, grossvolumigen Gebäudes Nr. jjj; angefochtener Entscheid, S. 29) noch weitgehend unverändert und ablesbar ist (siehe etwa Stellungnahme der kantonalen Fachstelle, S. 3, 4 [Vorakten, act. 165, 166]; Replik, S. 11 [Grafik "Bestandesliegenschaften"]). Ein Abbruch der vier Gebäude (Nrn. fff, ggg, hhh und iii) mit anschliessendem

Neubau eines markant grösseren Gewerbe- und Mehrfamilienhauses, welches im Vergleich zu den bisherigen (dreistöckigen, mit Satteldächern versehenen) Gebäuden auch eine andere Fassaden-, Dach- und Hinterhofgestaltung aufweist, hat auf das Orts- und Strassenbild fraglos Auswirkungen. Für die Beurteilung, ob das Projekt den Einordnungsvorgaben entspricht, ist von wesentlicher Bedeutung, was geschützt werden soll, wie sich das Orts- und Strassenbild aktuell präsentiert und wie sich dieses mit dem Bauvorhaben verändern wird.

Bezüglich des bestehenden Ortsbilds wurden im angefochtenen Entscheid einige Bilder, welche gemäss Vorinstanz aus "Google Maps (Street View)" seien, abgedruckt (wobei eine genauere Quellangabe der Bilder fehlt; über Google Street View kann die R-Strasse nicht "abgefahren" werden, wie dies bei Strassen oftmals der Fall ist). Mit den Bildern wollte die Vorinstanz indes nur ausgewählte – sanierte oder neu gebaute – Gebäude an der R-Strasse zeigen, welche sich heute grossvolumig, mit vier oder fünf Vollgeschossen, teilweise mit auffälligen, fassadenbündigen Attikageschossen, Flachdächern etc. präsentieren. Für die Ermittlung des massgeblichen Orts- und Strassenbilds genügt dies jedoch nicht. Die Bilder vermitteln einen unvollständigen Eindruck, da alle anderen Gebäude, darunter namentlich die noch bestehenden, ursprünglichen Gebäude – um die es beim Schutz des Orts- und Strassenbilds sowie der Frage der Einordnung wesentlich geht – nicht gezeigt werden. Auch aus den Akten ergibt sich das Orts- und Strassenbild nicht ausreichend. Soweit die Vorinstanz in der Beschwerdeantwort ausführt, sie habe zur Ergänzung und Verifizierung des Sachverhalts "öffentlich zugängliches Bildmaterial aus dem Internet (AGIS, Google Street View und Google Earth)" konsultiert (vgl. Beschwerdeantwort BVU, S. 3 f.), gilt – wie dargelegt – zunächst festzuhalten, dass die R-Strasse auf Google Street View nicht "abgefahren" werden kann. Es sind lediglich an einigen Punkten einzelne (von Privatpersonen hochgeladene) Bilder abrufbar, bei welchen aufgrund der auf Google Street View angegebenen Zeitpunkte (so z.B. Februar 2014 [Aufnahme von C._____] oder November 2017 [Aufnahme von D.____]) auch nicht klar ist, ob sie mit den heutigen Verhältnissen (noch) übereinstimmen. Die Q._____ Innenstadt, namentlich auch die R-Strasse, ist seit Jahren von Baustellen geprägt, wobei die Vorinstanz von einer "in den letzten Jahren erfolgten Entwicklung" der R-Strasse spricht (vgl. angefochtener Entscheid, S. 28). Vom U-Weg und der altstädtischen Hofsituation mit kleinen Gärten (siehe Stellungnahme der kantonalen Fachstelle, S. 3 [Vorakten, act. 165]) sind im Übrigen (soweit ersichtlich) überhaupt keine Bilder abrufbar.

Anhand der Bilder auf Google Street View lässt sich die Einordnung somit nicht beurteilen. Die im Internet abrufbaren Luftbilder (AGIS, Google Maps, Google Earth) helfen ebenfalls nicht weiter, da sie nur die Vogelperspektive zeigen. Der Durchschnittsbetrachter nimmt das Orts- und Strassenbild nicht aus der Luft, sondern von der Erde (bzw. von öffentlich zugänglichen

Bauten) aus wahr. Soweit die Vorinstanz behauptet, auf dem Bildmaterial seien sogar die betreffenden Profile des Neubauprojekts detailliert sichtbar (vgl. Duplik BVU, S. 2), ist unklar, auf welches Bildmaterial sie sich stützt; die Vorinstanz macht (auch hier) keine genaueren Quellangaben. Sollte sie sich auf die AGIS-Karte "Luftbild 2024" beziehen, trifft zwar zu, dass an einigen Stellen (von oben) Bauprofile erkennbar sind, das Volumen der geplanten Bebauung lässt sich daraus jedoch nicht ablesen. Sollte sich die Vorinstanz auf das auf Google Street View abrufbare Bild vom November 2017 (Aufnahme von D._____) beziehen, auf dem bei bzw. auf den Gebäuden Nrn. fff, ggg und hhh Bauprofile ersichtlich sind, gilt festzuhalten, dass es sich bei diesen Profilstangen nicht um das hier zu beurteilende Bauprojekt – dessen Profile (vgl. § 60 Abs. 3 BauG, § 53 BauV) erst am 9. Dezember 2022 aufgestellt wurden (siehe Baugesuchsdeckel) – handeln kann. Das Volumen der geplanten Baute lässt sich aus den erwähnten, im Internet abrufbaren Bildern und Karten somit nicht ablesen. Den Projektunterlagen kann das Volumen zwar entnommen werden, allein anhand der Akten lässt sich jedoch nicht beurteilen, wie das Bauvorhaben mit dem geplanten Volumen in der Umgebung wirkt und ob das Projekt mit den Einordnungsvorschriften vereinbar ist. Immerhin sollen mit dem Projekt vier alte, dreigeschossige Gebäude aus den Jahren 1820, 1900, 1850 und 1820 (siehe Beilagen zur Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 24. Februar 2025), welche das (im ISOS mit dem höchstmöglichen Erhaltungsziel A eingestufte) Orts- und Strassenbild bisher wesentlich mitprägten, vollständig abgerissen und durch einen markant grösseren und anders gestalteten Neubau ersetzt werden. Die ursprüngliche Zeile zwischen W-Weg und U-Weg wird sich mit dem Bauvorhaben eingreifend und nachhaltig verändern. Um das schutzwürdige Orts- und Strassenbild (einerseits) und das Bauvorhaben mit seinen Auswirkungen auf die Umgebung (andererseits) vollständig und vorbehaltlos erfassen zu können, wäre ein Augenschein unumgänglich gewesen. Die Beschwerdeführerin rügt denn auch diverse Punkte, bezüglich welcher die Vorinstanz den Sachverhalt bzw. die Situation falsch erfasst habe, was – so die Beschwerdeführerin – mit einem Augenschein nicht geschehen wäre (siehe etwa Beschwerde, S. 15, 19, 20, 22 f., 31, 37 f., 44 f.; Replik, S. 8, 15, Stellungnahme Beschwerdeführerin vom 14. Februar 2025, S. 10). Die Beschwerdeführerin folgert daraus, dass die Vorinstanz aufgrund dieses Mangels auch die Einordnung falsch beurteilt habe.

Ein Augenschein hätte sich vorliegend im Übrigen umso mehr aufgedrängt, weil die von der Vorinstanz beigezogene kantonale Fachstelle (BVU, Abteilung Raumentwicklung, Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung Ost) zum Fazit gelangt war, dass das Bauvorhaben nur in Teilen mit den Bestimmungen der Ensembleschutzzonen (gemäss § 32 BNO) und den Schutzzielen gemäss Anhang I BNO vereinbar ist. Insbesondere beim nördlichen Gebäudeteil an der R-Strasse erachtete die Fachstelle die Höhenwirkung der nördlichen Brandmauer durch das fassadenbündige Attikageschoss sowie

die Dachform, welche diese Wirkung noch verstärke, als ungenügend. Diese Punkte – so die kantonale Fachstelle – führten in ihrem Zusammenwirken zu einer ungünstigen Gesamtbeurteilung hinsichtlich der geforderten guten Einordnung in das Ortsbild der R-Strasse (Vorakten, act. 163 ff., namentlich act. 168). Angesichts dieser – im Ergebnis negativen – Einschätzung, welcher als fachliche Stellungnahme *erhöhte Beweiskraft* zukommt (zum Ganzen: Urteil des Bundesgerichts 1C_136/2023 vom 27. Dezember 2023, Erw. 4.2 mit Hinweisen; ferner auch angefochtener Entscheid, S. 27 mit Hinweisen) und welche dem (durchgehend positiven) Beurteilungsergebnis des Stadtrats entgegensteht, wäre es geboten gewesen, die verschiedenen Meinungen anlässlich einer Augenscheinsverhandlung zu verifizieren und sich ein eigenes Bild zu machen.

Soweit die Vorinstanz weiter ausführt, das BVU resp. die zuständige Sachbearbeiterin verfüge aufgrund ihrer langjährigen Tätigkeit und früherer Augenscheine in anderer Sache in der Stadt Q. _____ über eine gute Kenntnis der städtischen Bebauung, insbesondere im fraglichen Bereich (Beschwerdeantwort BVU, S. 4), hilft dies nicht weiter. Zum einen legt die Vorinstanz nicht dar, aus welchen früheren Verfahren das BVU resp. die Sachbearbeiterin welche Kenntnisse hat (zu allgemeinnotorischen und gerichtsnotorischen [bzw. hier behördennotorischen] Tatsachen, worunter Wissen des Gerichts [bzw. der Behörde] über den konkreten Beweisgegenstand aber nicht gehört, siehe etwa Urteil des Bundesgerichts 1C_250/2020 vom 25. März 2021, Erw. 3.1). Zum anderen vermöchten auch notorische Erkenntnisse den erforderlichen Augenschein nicht zu ersetzen. Anlässlich des Augenscheins wären nämlich nicht nur die Örtlichkeiten und die Umgebung zu besichtigen gewesen, sondern es hätte(n) vor Ort auch das Bauprojekt (u.a. anhand der Baugespanne) ermittelt, die Vertreter der kantonalen Fachstelle und des Stadtrats zur (unterschiedlich beurteilten) Einordnung befragt (siehe oben) und den Parteien das rechtliche Gehör gewährt werden müssen.

Nach dem Gesagten wäre eine Augenscheinsverhandlung durch die Vorinstanz unumgänglich gewesen. Indem die Vorinstanz darauf verzichtet hat, hat sie den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV; § 22 Abs. 1 KV) verletzt.

2.4.

2.4.1.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist nach der Praxis des Bundesgerichts formeller Natur; seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen

kann. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus, im Sinne einer Heilung des Mangels, selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 137 I 195, Erw. 2.3.2; 136 V 117, Erw. 4.2.2.2; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2015.78 vom 9. Dezember 2015, Erw. II/2.3.3).

2.4.2.

Die Verletzung des rechtlichen Gehörs ist vorliegend als gravierend einzustufen. Das Verwaltungsgericht kann den Sachverhalt zwar frei überprüfen, jedoch steht ihm nur die Rechtskontrolle und keine Kontrolle der Angemessenheit zu (siehe oben Erw. I/2; § 55 Abs. 1 und 3 VRPG). Im Vergleich zur Vorinstanz (vgl. § 52 VRPG) ist die Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts eingeschränkt. Daran ändert nichts, dass sich aufgrund der Gemeindeautonomie auch die Vorinstanz bei der Überprüfung teilweise zurückzuhalten hat – wobei diese Zurückhaltung vorliegend zu relativieren ist, da die Stadt Q._____ ein Ortsbild von nationaler Bedeutung hat und an den in ISOS definierten Schutzgrad (im vorliegenden Bereich: Erhaltungsziel A) gebunden ist, was die Gemeindeautonomie einschränkt (vgl. zum Ganzen etwa AGVE 2008, S. 153, Erw. II/3.7.1; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.405 vom 14. Januar 2025, Erw. II/4.4.1, WBE.2022.377 vom 17. Juli 2024, Erw. II/4.2 mit Hinweisen). Darüber hinaus lässt sich auch nicht davon sprechen, dass eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur Durchführung einer Augenscheinsverhandlung und Neubeurteilung von vornherein einen formalistischen Leerlauf darstellte. Das Interesse an einer beförderlichen Erledigung der Angelegenheit liegt ohnehin nicht auf Seiten der in erster Linie von der Gehörsverletzung betroffenen Beschwerdeführerin, sondern auf derjenigen der bauwilligen Beschwerdegegnerin. Eine Heilung der Gehörsverletzung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren kommt daher nicht in Betracht.

Demnach müsste die Sache an die Vorinstanz zurückgewiesen werden. Aus prozessökonomischen Gründen erscheint es jedoch angezeigt, die Geschossigkeit und die bei den Schrägdächern vorgesehenen Dachdurchbrüche bereits hier zu behandeln, da diese Punkte bereits in den Planunterlagen ins Auge stechen und zudem (ohne Augenschein) anhand der Akten beurteilt werden können.

3.

3.1.

3.1.1.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, der nördliche Baukörper (auf Parzelle Nr. ccc und auf einem westlichen Teil der Parzelle Nr. ddd) trete nicht nur

fünfgeschossig in Erscheinung, sondern er sei fünfgeschossig. Analog verhalte es sich beim Baukörper auf Parzelle Nr. bbb (am U-Weg) (Beschwerde, S. 27). Die Vorinstanz halte fest, dass aufgrund der Einpassungsvorschriften nur Einzelbauten zulässig seien, die Geschossigkeit aber aufgrund des gesamten "grossen Gebäudekomplexes" beurteilt werden könne, mit der Folge, dass der "Eindruck einer 5-geschossigen Baute" entstehe, obwohl in der massgebenden Zentrumszone Z4 keine fünfgeschossigen Bauten zulässig seien (Beschwerde, S. 27 f.). Wenn die Ensembleschutzvorschriften so auszulegen seien, dass ein "grosser Gebäudekomplex" nur dann erstellt werden könne, wenn er den Eindruck von Einzelbauten vermittle, müssten diese Einzelbauten selbstverständlich auch gemäss den Ensemblevorschriften ausgeführt werden. Anders zu argumentieren bedeute, dass die gleichen Ensemblevorschriften für das eine Argument (nur dann genügende Einpassung, wenn es sich um Einzelbauten handle) rein nach optischen Gesichtspunkten, für das andere aber (Geschossigkeit) nach rein funktionalen Kriterien zu interpretieren wären, was nicht begründbar und willkürlich sei. Die Beurteilung der Einpassung habe für jeden optisch als solchen wahrnehmbaren einzelnen Baukörper zu erfolgen. Andernfalls könnten mit optisch aufgetrennten Grossbauten die Schutzvorschriften unterlaufen werden. Und selbst wenn der Hintergrund der (optischen) Einzelbauten nicht auf die Ensembleschutzbestimmungen zurückzuführen wäre, müsste – zumindest in einem (wie vorliegend) sensiblen Bereich – auf das Erscheinungsbild und könne nicht auf rein organisatorische oder funktionale Aspekte (welche nicht sichtbar oder sonst wie erkennbar seien) abgestellt werden (vgl. Beschwerde, S. 28 f.; ferner S. 30 f.). Anhang 1 BauV lasse sich sodann entnehmen, dass bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt seien, die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt werde. Vorliegend liege zufolge der unterschiedlichen Höhen sowie der räumlich verschiedenen Anordnung klarerweise eine Staffelung vor. Auch handle es sich um zusammengebaute Gebäude mit unterschiedlicher Gestaltung. Demnach sei die Geschossigkeit separat zu beurteilen (Beschwerde, S. 29, 31 f.). Bei der Ermittlung der Vollgeschosszahl sei auch das Attikageschoss – bzw. die Frage, ob es sich um ein Voll- oder ein Attikageschoss handle – miteinzubeziehen (vgl. Beschwerde, S. 32). Die Möglichkeit eines Flächentransfers von nicht realisierten Attikaflächen auf andere Gebäude oder Gebäudeteile sei in den gesetzlichen Grundlagen im Übrigen nicht vorgesehen. Ein entsprechender Transfer sei nicht zulässig (Beschwerde, S. 32).

Entgegen der Ansicht der Vorinstanz gehe es daher nur subsidiär um die Frage der Anordnung eines Attikageschosses. Entscheidend sei vielmehr die Frage, ob das "Attikageschoss" anhand des gesamten Gebäudekomplexes berechnet und mit den sich daraus ergebenden Massen als Vollgeschoss auf lediglich einem, als fünfgeschossige Einzelbaute in Erscheinung tretenden Baukörper angeordnet werden könne (vgl. Beschwerde, S. 30).

Abgesehen davon sei die Anordnung der Attikafläche vorliegend nicht frei wählbar, da das Nachbargrundstück der Beschwerdeführerin (Parzelle Nr. aaa) durch den Neubau übermässig beeinträchtigt werde (§ 25 Abs. 1^{bis} BauV) (vgl. Beschwerde, S. 32). In den weiteren Rechtsschriften hält die Beschwerdeführerin an den Ausführungen in der Beschwerde fest (vgl. Replik, S. 18 f., 28; Stellungnahme Beschwerdeführerin vom 24. Februar 2025, S. 7 f.).

3.1.2.

Die Vorinstanz erörtere, aus den Planunterlagen ergebe sich, dass es sich sowohl organisatorisch als auch funktional um ein einzelnes Gebäude mit verschiedenen Nutzungen handle. Keller, Technik und Abstellräume im UG und EG seien für das Gesamtbauwerk konzipiert, d.h. es gebe einen grossen Kellerbereich mit 21 Abteilen (entsprechend der Anzahl Wohnungen im Haus), zwei nebeneinander liegende grössere Technikräume, in denen sämtliche technischen Anlagen für das ganze Gebäude untergebracht würden und einen Veloraum mit 43 Abstellplätzen. Hinzu komme die Solaranlage auf dem 4. Dachgeschoss, welche wiederum den Gesamtbau mit Strom versorgen solle. Im Weiteren sei das Gebäude, abgesehen von den strassenseitigen Zugängen (R-Strasse) zu den Verkaufs- und Gastrobereichen, mit einer einzelnen, gemeinsamen Erschliessungsanlage (mit Zugang vom U-Weg) versehen, über die sämtliche Wohnungen, aber auch die im UG und EG geplanten Dienstleistungsflächen erreicht werden könnten. Ohne diesen Treppenaufgang würde es allen Wohnungen an einer genügenden Erschliessung fehlen. Aus den Plänen werde zudem deutlich, dass sich die innere Anordnung der Räumlichkeiten nicht an der äusseren dreiteiligen Fassadengestaltung orientiere. Die Flächen seien vielmehr, insbesondere zwischen dem blau-grauen und dem grünen Hausteil, durchgehend und unabhängig davon angeordnet. Dies zeige sich nicht nur bei den Retailflächen im EG, sondern insbesondere auch bei den Wohnungen im 1. bis 4. OG, deren einzelne Zimmer z.T. auf beide Hausabschnitte verteilt seien (angefochtener Entscheid, S. 6).

Für die Vorinstanz sei weiter offensichtlich, dass die unterschiedliche Gestaltung der Fassaden inkl. Dachflächen den Eindruck von drei Einzelbauten vermitteln solle, um den geltenden Ensembleschutzvorschriften gerecht zu werden. Daraus aber abzuleiten, dass es sich dementsprechend auch um zusammengebaute Häuser handeln müsse, deren Vollgeschosszahl unterschiedlich zu beurteilen wäre, gehe nicht an. Die gemischte Nutzung über die gesamten Geschosse, die durchgehende, innere Verbindung der Räumlichkeiten und der Gesamtkomplexcharakter sprächen klar gegen diese Annahme. Desgleichen könne auch nicht von einer gestaffelten Baute gesprochen werden. Wohl wiesen die Gebäudeteile unterschiedliche Dachformen und Höhen auf. Dies sei nebst der Gestaltung jedoch vornehmlich dem Rücksprung des verkleinerten Dachgeschosses geschuldet. Vor diesem Hintergrund bemesse sich die Gesamthöhe der vorliegenden

Baute vom höchsten Punkt der Dachoberfläche (hier First des Attikageschosses beim grünen Hausteil) bis zum tiefsten Punkt lotrecht darunter auf dem massgebenden Terrain (vgl. Ziffer 5.1, Anhang 1 zur BauV) und sei mit 17 m grundsätzlich eingehalten (vgl. § 6 Abs. 1 BNO). Eine Gebäudestaffelung, welche zu einer separaten Beurteilung der einzelnen Hausabschnitte führen würde, sei nicht ersichtlich (angefochtener Entscheid, S. 6).

Insgesamt ergebe sich, dass sich das Bauvorhaben nicht in mehrere Einzelbauten aufteilen lasse. Es lägen weder zusammengebaute Häuser vor noch sei von einer Staffelung der Baute auszugehen. Vielmehr handle es sich um einen einzelnen Gesamtgebäudekomplex mit grundsätzlich vier Vollgeschossen, wobei auf den grau-blauen und grünen Gebäudeabschnitten ein zusätzliches Geschoss aufgesetzt sei, welches einerseits mit einem flach geneigten Dach (R-Strasse) und anderseits mit einem Satteldach (U-Weg) ausgestattet sei (angefochtener Entscheid, S. 7).

Bei der Berechnung der zulässigen 60 % sei es sodann vertretbar, dass der Stadtrat nicht von der Fläche des 3. Obergeschosses ausgegangen sei (da dies wegen der fehlenden Überdachung der Erschliessungsanlage das kleinste Vollgeschoss sei), sondern aus dem Durchschnitt aller Obergeschosse (d.h. ohne das flächenmässig grösste Geschoss, dem EG) das massgebende "normale" Vollgeschoss abgeleitet habe. Das vom Stadtrat berechnete zulässige Mass von 325.3 m² werde daher mit konkret 322.4 m² des aufgesetzten Geschosses noch unterschritten. Es sei somit in der betreffenden Grösse zulässig (vgl. angefochtener Entscheid, S. 7). Im Weiteren sei das Geschoss gänzlich im nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich des Gebäudes situiert und der gesamte südwestliche Teil sei freigehalten worden. Es sei damit auf einer Gebäudeseite (Süden) weit mehr als das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt und klar verkleinert, weshalb auch diese Voraussetzung für die Annahme eines Attikageschosses erfüllt sei (angefochtener Entscheid, S. 7). Schliesslich verneinte die Vorinstanz auch, dass die Anordnung des Attikageschosses zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaften führe. Es spreche nichts dagegen, dieses fassadenbündig auf dem blau-grauen und grünen Hausteil zu platzieren (vgl. angefochtener Entscheid, S. 8). Der Vollständigkeit halber sei anzufügen, dass, selbst wenn das Gebäude als drei zusammengebaute Bauten angesehen würde, Attikageschosse dennoch nicht unzulässig wären. Zum einen zeige die Berechnung einzelfallweise hinsichtlich deren Grösse in etwa ein ähnliches Bild wie wenn – wie vorliegend – eine Gesamtberechnung erfolge. Zum andern wäre auch eine fassadenbündige Anordnung zur Strasse hin, die wiederum – frontal betrachtet – eine fünfgeschossige Baute suggeriere, grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Ob dieser Anordnung der Ortsbildschutz entgegenstehe, sei eine andere Frage (vgl. angefochtener Ent-

scheid, S. 9). Vor Verwaltungsgericht hält die Vorinstanz an ihrer Beurteilung vollumfänglich fest (siehe Beschwerdeantwort BVU, S. 4 f.).

3.1.3.

Die Beschwerdegegnerin stellt mit der Vorinstanz in Abrede, dass der nördliche Baukörper unzulässigerweise fünfgeschossig sei. Aus den Vorschriften zu den Ensembleschutzzonen ergebe sich nicht, dass effektiv Einzelbauten erstellt werden müssten. Gegenstand der Ensembleschutzzonen sei das Ortsbild, also das Äussere von Bauten, hingegen nicht die innere Gebäudeaufteilung. Beim Bauvorhaben handle es sich nicht um "zusammengebaute Gebäude". Ein Verstoss gegen die Anordnungsvorschriften (§ 25 Abs. 1^{bis} BauV) sei im Übrigen ebenfalls nicht ersichtlich. Eine übermässige Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke liege nicht vor. Auch sei das Attika an der R-Strasse mit dem Überbauungsplan vereinbar (Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerin; S. 12 f.; Duplik Beschwerdegegnerin, S. 7 f.).

3.1.4.

Der Stadtrat stellte zur Berechnung der Attikagrundfläche auf den Durchschnitt der Flächen der drei oberen Vollgeschosse (d.h. des 1. bis 3. Obergeschosses) ab, die deutlich grössere Erdgeschossfläche klammerte sie dagegen aus. Basierend auf dem Durchschnitt der herangezogenen Geschosse ergebe sich eine zulässige Attikagrundfläche von 323.34 m². Das projektierte Attikageschoss liege mit einer Fläche von 322.40 m² somit innerhalb der maximal möglichen Fläche und sei zulässig (vgl. Vorakten, act. 6 f.).

Der geplante Neubau erstrecke sich zwar über mehrere Parzellen. Betrachte man die innere Organisation, zeige sich, dass es sich funktional um ein Gebäude mit durchgehenden Geschossen und einer Erschliessung handle. Die äussere Gliederung und Gestaltung diene allein der baulichen Einordnung in das bestehende Ensemble. Zudem sei der Bauherrschaft beizupflichten, dass die Parzellengrenzen ohne Zutun der Baubewilligungsbehörde jederzeit geändert oder aufgehoben werden könnten. Die Parzellierung könne daher ebenfalls nicht massgebend für die Berechnung und Anordnung des Attikageschosses sein. Es sei denn auch vorgesehen, dass die fraglichen Parzellen vereinigt würden. Das Attikageschoss werde auf dem Gebäude angeordnet, weise eine zulässige Fläche auf und sei auf der Südseite um mindestens das Mass seiner Höhe zurückversetzt (Vorakten, act. 7).

Hinsichtlich der Anordnung der Fläche des Attikas gelangte der Stadtrat zum Schluss, dass diese die Nachbarschaft nicht übermässig beeinträchtige. Jedenfalls sei die Liegenschaft u.a. der Beschwerdeführerin diesbezüglich nicht wesentlich mehr betroffen als bei einer Satteldachlösung (vgl. Vorakten, act. 7 f.).

3.2.

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt (§ 16 BauV i.V.m. Ziffer 6.1, Anhang 1 BauV). Der Begriff der Staffelung fand sich auch im früher geltenden § 12 Abs. 3 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994 (ABauV) ("Am Hang werden Gebäudehöhe, Firsthöhe und Geschosszahl talseitig gemessen. Bei gestaffelten und terrassierten Bauten werden sie für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen."). Das Verwaltungsgericht hielt zu jener Bestimmung fest, eine "Staffelung" liege vor, wenn der betreffende Bauteil oder -körper sich in einem gewissen Masse optisch verselbständigt habe. Massgebend müsse demnach das äussere Erscheinungsbild einer Baute sein (vgl. AGVE 2009, S. 153, Erw. 2.2.2 mit Hinweisen; CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, N. 35 zu § 49). Eine Staffelung könne etwa vorliegen bei markant unterschiedlichen Gebäudeformen, Proportionen oder versetzter Anordnung der verschiedenen Gebäudeteile (AGVE 2009, S. 153, Erw. 2.2.2; Erläuterungen des BVU zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau [BNR], Version 3.1 [Juni 2012 / Januar 2024], S. 138 [Rz. 580]). Namentlich ist aber vor Augen zu halten, dass – im Unterschied zu § 12 Abs. 3 ABauV – Ziffer 6.1, Anhang 1 BauV auch auf Bauten zur Anwendung kommt, welche nicht in einer Hanglage erstellt werden.

Das Attikageschoss gilt, wie dargelegt, nicht als Vollgeschoss. Es wird definiert als ein auf Flachdächern aufgesetztes, zusätzliches Geschoss. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein (Ziffer 6.4, Anhang 1 BauV). Diese Vorgabe wird in § 25 BauV konkretisiert. Demnach darf die Grundfläche eines Attikageschosses höchstens 60 % der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Balkone, Loggias ausgenommen, zählen nicht zur Vollgeschossfläche, unabhängig davon, ob sie verglast oder unverglast sind (§ 25 Abs. 1 BauV). In der Regel ist diejenige Vollgeschossfläche zur Bestimmung der zulässigen Attikageschossfläche massgebend, welche direkt unter dem Attikageschoss liegt. Ist diese Vollgeschossfläche im Verhältnis zu den übrigen Vollgeschossen allerdings übergross, stellt das Attikageschoss im Verhältnis zu den übrigen Vollgeschossen nicht ein verkleinertes Geschoss dar. Aus diesem Grund ist in denjenigen Fällen, in welchen das direkt unter dem Attikageschoss liegende Vollgeschoss übergross ist, nicht dieses übergrosse Geschoss massgebend, sondern die Fläche eines normalen Vollgeschosses (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2023.167 vom 24. März 2025, Erw. II/2.2; Leitscheid des Regierungsrats RRB 2020-000950 vom 10. August 2022, Erw. 5.2.3; BNR, S. 64 f. [Rz. 245]; HÄUPTLI, a.a.O., N. 27

zu § 49). Das Attikageschoss muss so platziert werden, dass es auf einer Längs- oder Breitseite mindestens um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt ist. Soweit die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden, ist im Übrigen die Anordnung der Grundfläche frei (§ 25 Abs. 1^{bis} BauV). Dachvorsprünge bis 60 cm sind ohne Anrechnung an die Grundfläche zulässig (§ 25 Abs. 2 BauV).

3.3.

Die Vorinstanz legte zwar eingehend dar, weshalb die geplante Baute organisatorisch und funktional ein einzelnes Gebäude sei. Mit der Frage, ob die verschiedenen Gebäudeteile im Sinne von Ziffer 6.1, Anhang 1 BauV gestaffelt sind und die Anzahl Vollgeschosse deshalb für jeden Gebäudeteil separat zu ermitteln ist, setzte sie sich dagegen nur am Rande auseinander, indem sie ausführte, die Gebäudeteile wiesen zwar unterschiedliche Dachformen und Höhen auf; dies sei nebst der Gestaltung jedoch vornehmlich dem Rücksprung des verkleinerten Dachgeschosses geschuldet. Der Stadtrat hielt zudem lediglich fest, betrachte man die innere Organisation, so zeige sich, dass es sich funktional um ein Gebäude mit durchgehenden Geschossen und einer Erschliessung handle. Mit der Frage, ob die einzelnen Gebäudeteile im Sinne von Ziffer 6.1, Anhang 1 IHVB gestaffelt sind, befasste er sich dagegen nicht.

Für die Beurteilung, ob eine Staffelung vorliegt, ist – wie dargelegt – das äussere (optische) Erscheinungsbild der Baute massgebend. Gestützt auf die Planunterlagen lässt sich festhalten, dass die geplante Baute den Eindruck dreier zusammengebaute Gebäude vermittelt bzw. optisch aus drei verselbständigten Gebäudeteilen besteht (einem südlichen [auf heutiger Parzelle Nr. eee], einem nordöstlichen [auf den bisherigen Parzellen Nrn. ddd und ccc] und einem nordwestlichen Gebäudeteil [im Bereich der heutigen Parzelle Nr. bbb]), welche – im Bereich der heutigen Hinterhöfe bzw. Gärten – über ein gemeinsames, ovales Treppenhaus verfügen. Die Gebäudeteile grenzen sich aufgrund der unterschiedlichen Fassadengestaltungen, der verschiedenen Trauf- und Gebäudehöhen, der je unterschiedlichen Dachgestaltungen sowie der Zurückversetzung des nordwestlichen Gebäudeteils optisch klar voneinander ab (siehe Plan "Ansicht Ost-R-Strasse", 1:100, Plan-Nr. BP.21, vom 11. November 2022; Plan "Ansicht Nord-U-Weg", 1:100, Plan-Nr. BP.22, vom 11. November 2022; Plan "Ansicht West-Innenhof", 1:100, Plan-Nr. BP.23, vom 11. November 2022). Diese Gestaltung ist gewollt, da damit der Eindruck von drei Einzelbauten vermittelt werden soll, um den Ensembleschutzvorschriften gerecht zu werden (siehe angefochtener Entscheid, S. 6; ferner auch Vorakten, act. 7). Die abgrenzende bzw. individualisierende Gestaltung der Gebäudeteile wird auch im Bericht des Preisgerichts zum Projektwettbewerb betont. Im Beschrieb des Projekts "F" (Projekt vor Bereinigungsstufe) wird festgehalten, spontan betrachtet habe man den Eindruck einer Bautengruppe aus

drei Einzelhäusern. Diese Täuschung sei beabsichtigt, denn sie verfolge das Ziel, den parzellenübergreifenden Massstab des Neubaus zu brechen, und der nach wie vor typischen Kleinteiligkeit sowie dem Richtungswechsel von U-Weg und R-Strasse Referenz zu erweisen. Die unterschiedlichen Traufhöhen, die durch die starke Differenzierung der Dachformen erst wirklich entstehe, rhythmisierten den Strassenraum, vermieden allzu grosse Fassadenabwicklungen und damit die Ausgliederung der ungleich zierlicheren Bauten in der unmittelbaren Nachbarschaft (Bericht des Preisgerichts, S. 38). Verbunden würden die Hausteile durch eine grosszügige und themagebundene Treppenanlage, die im Zentrum stehe und der Hofseite eine eigene Identität gebe. Indem die Treppe nicht nur ein Funktionselement darstelle, sondern als räumliches Gebilde auftrete, entstehe im Hofbereich eine Art Laubenarchitektur, die einen ausgesprochen altstädtischen Charakter verkörpere und damit bestens in den vorhandenen Kontext passe (Bericht des Preisgerichts, S. 38). Im Beschrieb des Siegerprojekts "F" (nach Bereinigungsstufe) wird ausgeführt, das Konzept einer stark zergliederten Gebäudeform habe nichts von seiner Gültigkeit eingebüsst. Mit der scheinbaren Aufgliederung in drei Gebäudeteile werde nicht nur die R-Strasse als Hauptadresse aufgewertet, sondern auch der U-Weg. Indem dort der Eindruck eines eigenständigen Hauses entstehe, werde der U-Weg nicht länger eine rückwärtige Adresse bleiben (in dem Sinne wäre auch eine zweifache Adressbildung – an der R-Strasse für Läden und Gastrobetriebe, am U-Weg für Büros und Wohnungen – durchaus plausibel) (vgl. Bericht des Preisgerichts, S. 24). Schliesslich wird erörtert, mit viel Gespür werde auf die Integration der Neubauten in den Kontext gesetzt. Der unterschiedliche architektonische Ausdruck der Gebäudeteile sei in diesem Sinne Programm und gehe einher mit ebenso verschiedenen Traufhöhen und Dachformen. Insbesondere die Staffelung der Traufhöhen entlang der R-Strasse sei dabei von grosser Relevanz. Bei einer allfälligen Aufstockung des niedrigeren Gebäudes zwecks Erhöhung der Gesamtnutzfläche müsse diese Qualität durch eine geeignete Differenzierung der Dachformen erhalten werden (Bericht des Preisgerichts, S. 24).

Von der äusseren (optischen) Erscheinung her ist die Baute somit als im Sinne von Ziffer 6.1, Anhang 1 BauV als in drei (mit dem Treppenhaus allenfalls sogar in vier – wobei das Treppenhaus nachfolgend ausgeblendet wird) verselbständigte Gebäudeteile und damit als gestaffelt einzustufen, weshalb die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat zu ermitteln ist. Dabei lässt sich feststellen, dass der nordöstliche und der nordwestliche Gebäudeteil je über fünf Vollgeschosse verfügen, da das jeweils oberste Geschoss dieser Gebäudeteile die in § 25 Abs. 1 und 1^{bis} BauV für Attikageschosse verlangten Parameter nicht einhalten. Die Möglichkeit eines Flächentransfers von nicht realisierter Attikafläche (des südlichen Gebäudeteils) auf andere – bezüglich der Frage der Geschossigkeit separat zu beurteilende – Gebäudeteile sieht § 25 BauV zudem nicht vor (siehe analog auch Leitscheid des Regierungsrats RRB 2022-000950 vom 16. August

2022, Erw. 5.2.3). Von Dachgeschossen im Sinne von § 24 BauV kann beim jeweils obersten Geschoss des nordöstlichen und nordwestlichen Gebäudeteils ebenfalls keine Rede sein. Da der nordöstliche und der nordwestliche Gebäudeteil somit je fünf Vollgeschosse aufweisen, in der Zentrumszone Z4 jedoch nur vier Geschosse zulässig sind (siehe § 6 Abs. 1 BNO; oben Erw. II/2.1), erweist sich das Vorhaben als nicht bewilligungsfähig.

3.4.

Soweit die Vorinstanz vorsorglich Erörterungen zur Frage macht, ob eine fassadenbündige Anordnung von (verkleinerten) Attikageschossen zur Strasse hin zulässig wären, ist darauf an sich nicht weiter einzugehen. Die Ausführungen ändern nichts daran, dass das Vorhaben – so wie es projiziert ist – aufgrund der Geschossigkeit (fünf anstatt maximal vier Vollgeschosse) nicht bewilligungsfähig ist. Immerhin ist aber darauf hinzuweisen, dass die von der Vorinstanz angesprochene fassadenbündige Anordnung mit Blick auf die Einschätzung der kantonalen Fachstelle (aus Ortsbildschutzgründen) heikel sein dürfte.

Da das Projekt aufgrund der Geschossigkeit so oder anders nicht bewilligt werden kann, muss auch nicht weiter geprüft werden, ob es korrekt war, dass bei der Bestimmung der zulässigen Attikageschossfläche der Durchschnitt aller Obergeschossflächen (ohne Erdgeschoss) als Basis genommen wurde, anstatt die Grösse des Attikageschosses nach Massgabe des direkt darunter liegenden Vollgeschosses, welches im Vergleich zu den übrigen Vollgeschossen auch nicht übergross (sondern kleiner) ist (siehe Erw. II/3.2), zu berechnen.

4.

4.1.

Bei der Dachgestaltung fallen schliesslich die grosszügigen Dachdurchbrüche bei den strassen- bzw. gassenseitigen Schrägdächern ins Auge. Die Beschwerdeführerin erachtet diese beim südlichen Gebäudeteil als mit der "Drittelsregelung" (§ 24 Abs. 1^{bis} BauV und § 71 Abs. 3 BNO) nicht vereinbar (Beschwerde, S. 46 f.). Die Vorinstanz und der Stadtrat erachten die Durchbrüche dagegen als zulässig (vgl. Vorakten, act. 18; angefochtener Entscheid, S. 28).

4.2.

Die BNO regelt in § 71 BNO die "Schrägdächer" (siehe Randtitel zu § 71 BNO). Die Bestimmung steht im Kapitel 4 "Schutzvorschriften" / 4.1 "Ortsbild- und Denkmalschutz" der BNO (§§ 69 – 74 BNO). § 71 BNO, hält in Abs. 3 fest: "Die Gesamtlänge von Dachaufbauten, Dachterrassen und Dachfenstern ist so zu beschränken, dass die Dachfläche vorherrschend bleibt. Sie darf in der Regel 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten." Die dargelegte Bestimmung ist zu unterscheiden von § 24 Abs. 1^{bis} BauV,

welche Norm zwar ebenfalls eine Drittelsregel beinhaltet, sich aber auf "Dachgeschosse" bezieht, wohingegen der in der BNO in Kapitel 4 "Schutzvorschriften" / 4.1 "Ortsbild- und Denkmalschutz" eingeordnete § 71 [Abs. 3] BNO generell für "Schrägdächer" gilt.

Das Projekt sieht auf dem südlichen resp. dem nordwestlichen Gebäudeteil je ein strassen- resp. gassenseitiges Schrägdach vor. Aus den Projektplänen zeigt sich, dass die erwähnte Drittelsregelung (§ 71 Abs. 3 BNO) bei diesen Schrägdächern nicht annähernd eingehalten ist. Die beiden Schrägdächer werden je durch eine grosse Gaube (mit verglasten Türflügeln, weiteren türhohen Fenstern sowie Terrasse / Balkon) und durch zwei kleinere Gauben (je mit Fenster) durchbrochen (der Begriff "grosse Gaube" und "kleine Gaube" wird ausdrücklich im Plan "Ansicht Nord-U-Weg", 1:100, Plan-Nr. BP.22, vom 11. November 2022 verwendet), wobei (zu Recht) ausser Frage steht, dass die erwähnten Dachdurchbrüche (Gauben) unter die in § 71 Abs. 3 BNO genannten "Dachaufbauten, Dachterrassen und Dachfenster" fallen. Beim strassenseitigen Schrägdach auf dem südlichen Gebäudeteil machen die erwähnten Dachdurchbrüche nicht – wie in der Regel gefordert – maximal 1/3, sondern fast 3/4 der darunter liegenden Fassadenlänge und beim gassenseitigen Schrägdach auf dem nordwestlichen Gebäudeteil rund 2/3 aus. Die Abweichungen vom Regelmass (Drittelsregel, § 71 Abs. 3 BNO) sind demnach massiv. Hinzu kommt, dass die Durchbrüche nicht nur horizontal dominieren, sondern auch bezüglich ihrer Höhe (im Vergleich zur Gesamthöhe der jeweiligen Schrägdächer) und in der seitlichen Schrägansicht (im Vergleich zur Dachfläche) ins Auge stechen. Betrachtet man die Pläne "Ansicht Ost-R-Strasse", 1:100, Plan-Nr. BP.21, vom 11. November 2022 und "Ansicht Nord-U-Weg", 1:100, Plan-Nr. BP.22, vom 11. November 2022) so lässt sich – bei objektiver Betrachtung – auf jeden Fall nicht davon sprechen, dass die Dachflächen im Sinne von § 71 Abs. 3 BNO vorherrschend bleiben. Dies auch unter Berücksichtigung der Gemeindeautonomie (welche aufgrund des ISOS-Schutzgrads allerdings zu relativieren ist; siehe oben Erw. II/2.4.2). Die gegenteilige Ansicht des Stadtrats (Vorakten, act. 18), welche von der Vorinstanz geschützt wurde (angefochtener Entscheid, S. 28), erscheint nicht haltbar. Daran ändert auch nichts, dass die kantonale Fachstelle beim "zur R-Strasse hin geneigten Dachgeschoss" im Ergebnis ausführte, die Dachgestaltung könne jedoch "dank der durchgehenden Traufe" insgesamt genügen – obwohl sie einen Satz zuvor noch festhielt, dem Grundsatz, wonach die Dachfläche weiterhin dominierend bleibe, werde "nur teilweise Rechnung getragen" (Vorakten, act. 167). Weshalb die durchgehende Traufe dazu führen soll, dass im Sinne von § 71 Abs. 3 BNO die Dachfläche vorherrschend bleibt – obwohl der Drittelsregel nicht annähernd Rechnung getragen (bzw. diese de facto ignoriert) wird und die Dachdurchbrüche im Vergleich zur Dachfläche auch sonst klar dominierend ins Auge stechen –, kann nicht nachvollzogen werden. Würde man der Auffassung der Vorinstanzen folgen, verkäme § 71 Abs. 3 BNO zum toten Buchstaben, was

erhebliche präjudizielle Auswirkungen hätte und dem Legalitätsprinzip widerspricht.

Soweit der Stadtrat im Übrigen ausführt, im vorliegenden Fall handle es sich um ein Attikageschoss, für welches die Regelung über Schrägdächer grundsätzlich nicht zur Anwendung gelange (siehe Vorakten, act. 18), kann dies nicht nachvollzogen werden. Solches lässt sich der BNO nicht entnehmen. § 71 BNO ("Schrägdächer") ist bei den "Schutzvorschriften" / "Ortsbild- und Denkmalschutz" (§§ 69 ff. BNO) eingeordnet; es handelt sich um eine Ästhetik- bzw. Gestaltungsvorschrift, welche für Schrägdächer generell gilt.

5.

Zusammenfassend ist die Beschwerde schon aus diesen Gründen gutzuheissen. Die weiteren von der Beschwerdeführerin beanstandeten Punkte können offenbleiben. Namentlich muss auch nicht weiter geprüft werden, ob dem ISOS bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts und der im Einzelfalls erforderlichen Interessenabwägungen (siehe Erw. II/1.2) sachgerecht Rechnung getragen und die Stellungnahme der kantonalen Fachstelle korrekt gewürdigt wurde. Der angefochtene Entscheid, mit dem die Baubewilligung geschützt wurde, ist aufzuheben.

III.

1.

1.1.

Die Verfahrenskosten werden im Beschwerdeverfahren in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt. Den Behörden werden Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 VRPG).

Entsprechend dem Verfahrensausgang hat die Beschwerdeführerin keine Verfahrenskosten zu tragen. Neben der Beschwerdeführerin haben vor Verwaltungsgericht die Beschwerdegegnerin (§ 13 Abs. 2 lit. b i.V.m. Abs. 1 lit. a VRPG), die Vorinstanz (§ 13 Abs. 2 lit. e VRPG) und der Stadtrat Parteistellung (§ 13 Abs. 2 lit. f VRPG). Letzterer trägt keine Verfahrenskosten, da ihm kein Grund gemäss § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG vorgeworfen werden kann. Anders liegt die Sache bei der Vorinstanz. Diese hat den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, welcher Mangel schwer wiegt (siehe Erw. II/2.3 und 2.4). Deshalb sind ihr ein Drittel der Verfahrenskosten aufzuerlegen (vgl. § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG). Die restlichen zwei Drittel trägt die Beschwerdegegnerin.

1.2.

1.2.1.

Die Parteikosten werden im Beschwerdeverfahren in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§ 32 Abs. 2 VRPG). Anders als bei den Verfahrenskosten werden die Behörden bei den Parteikosten nicht privilegiert (vgl. § 32 Abs. 2 im Vergleich zu § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG).

Da die anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin obsiegt, hat sie Anspruch auf Parteikostenersatz. Die Parteikosten sind ihr zu je einem Drittel von der Beschwerdegegnerin, von der Vorinstanz und vom Stadtrat zu ersetzen.

1.2.2.

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.2023.405 vom 14. Januar 2025, Erw. III/2, WBE.2024.183 vom 4. November 2024, Erw. III/2.2, WBE.2017.345 vom 1. März 2018, Erw. III/1.2.2) zudem um bis zu einem Drittel herabgesetzt werden (§ 12a Abs. 1 AnwT).

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 der Streitwert unbestritten Fr. 1'365'000.00 (vgl. angefochtener Entscheid, S. 33; Baugesuchsdeckel [Bausumme: Fr. 13'650'000.00]). Für Streitwerte über Fr. 1'000'000.00 bis Fr. 2'000'000.00 beträgt in Beschwerdeverfahren der Rahmen für die Entschädigung Fr. 8'000.00 bis Fr. 30'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 6 AnwT). Der Streitwert (Fr. 1'365'000.00) liegt im unteren Bereich des Rahmens (über Fr. 1'000'000.00 bis Fr. 2'000'000.00). Die Schwierigkeit des Falles war mittel, der mutmassliche Aufwand des Anwalts war – für einen Fall mit einem Streitwert von Fr. 1'365'000.00 – durchschnittlich. Darin mitberücksichtigt ist auch, dass der Rechtsvertreter die Beschwerdeführerin bereits im vorinstanzlichen Verfahren vertrat, womit er hinsichtlich des Aufwands Erleichterungen hatte, da er den Fall bereits kannte. Ebenso ist darin mitberücksichtigt, dass keine Verhandlung stattfand, auf der anderen Seite neben der

Beschwerde auch noch eine (umfangreiche) Replik sowie eine weitere Stellungnahme verfasst wurden. Insgesamt erscheinen ohne Berücksichtigung von § 12a Abs. 1 AnwT Parteikosten in Höhe von Fr. 17'400.00 sachbezogen. Davon hat die Beschwerdegegnerin 1/3 zu ersetzen, d.h. Fr. 5'800.00. Die Anteile, welche die Vorinstanz und der Stadtrat zu tragen haben, sind aufgrund des sehr hohen Streitwerts in Anwendung von § 12a Abs. 1 AnwT um je 1/3 herabzusetzen. Die Vorinstanz und der Stadtrat haben der Beschwerdeführerin folglich je (gerundet) Fr. 3'867.00 zu ersetzen.

2.

2.1.

Aufgrund des verwaltungsgerichtlichen Verfahrensausgangs sind auch die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens neu zu verlegen. Die Beschwerdeführerin ist auch in jenem Verfahren als obsiegend zu betrachten. Ein Grund gemäss § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG liegt nicht vor, weshalb die Beschwerdegegnerin die vorinstanzlichen Verfahrenskosten zu bezahlen hat.

2.2.

2.2.1.

Die obsiegende Beschwerdeführerin war bereits im vorinstanzlichen Verfahren anwaltlich vertreten, weshalb er Anspruch auf Ersatz seiner Parteikosten hat (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG). Neben der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin hatte im vorinstanzlichen Verfahren auch der Stadtrat Parteistellung (§ 13 Abs. 2 lit. e VRPG). Da die Beschwerdegegnerin und der Stadtrat unterliegen, haben sie der Beschwerdeführerin die Parteikosten des Verfahrens vor dem BVU, Rechtsabteilung, je zur Hälfte zu ersetzen.

2.2.2.

Bei der Festsetzung der Höhe der vorinstanzlichen Parteikosten gilt auch hier zu berücksichtigen, dass der Streitwert im unteren Bereich des massgebenden Rahmens liegt. Die Schwierigkeit des Falles war mittel, der mutmassliche Aufwand des Anwalts war durchschnittlich (im Vergleich zum verwaltungsgerichtlichen Verfahren war der mutmassliche Aufwand jedoch etwas tiefer). Darin ist auch mitberücksichtigt, dass der Rechtsvertreter die Beschwerdeführerin bereits im kommunalen Verfahren vertrat (womit er bezüglich des Aufwands gewisse Erleichterungen hatte), ebenso, dass keine Verhandlung durchgeführt wurde, auf der anderen Seite aber neben der Beschwerde eine Replik (Vorakten, act. 132 ff.) und zwei weitere Stellungnahmen (Vorakten, act. 198 ff. und 215 ff.) verfasst wurden. Ohne Berücksichtigung von § 12a Abs. 1 AnwT erscheint eine Entschädigung von Fr. 15'000.00 sachgerecht. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin davon die Hälfte, d.h. Fr. 7'500.00 zu ersetzen. Der Anteil des Stadtrats ist aufgrund des sehr hohen Streitwerts gestützt auf § 12a Abs. 1 AnwT um 1/3 herabzusetzen. Der Stadtrat hat der Beschwerdeführerin Fr. 5'000.00 zu ersetzen.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Beschwerde werden der Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, vom 2. September 2024 sowie die Baubewilligung des Stadtrats Q._____ vom 11. September 2023 aufgehoben.

2.

2.1.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 18'000.00, sind vom BVU, Rechtsabteilung, zu 1/3 mit Fr. 6'000.00 und von der Beschwerdegegnerin zu 2/3 mit Fr. 12'000.00 zu bezahlen.

2.2.

Die Beschwerdegegnerin wird verpflichtet, der Beschwerdeführerin für die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten Fr. 5'800.00 zu ersetzen. Das BVU, Rechtsabteilung, und der Stadtrat Q._____ werden verpflichtet, der Beschwerdeführerin für die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten je Fr. 3'867.00 zu ersetzen.

3.

3.1.

Die Verfahrenskosten im Verfahren vor dem BVU, Rechtsabteilung, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'910.00 sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 819.00, insgesamt Fr. 4'729.00, sind von der Beschwerdegegnerin zu bezahlen.

3.2.

Die Beschwerdegegnerin wird verpflichtet, der Beschwerdeführerin für die im Verfahren vor dem BVU, Rechtsabteilung, entstandenen Parteikosten Fr. 7'500.00 zu ersetzen. Der Stadtrat Q._____ wird verpflichtet, der Beschwerdeführerin für die im Verfahren vor dem BVU, Rechtsabteilung, entstandenen Parteikosten Fr. 5'000.00 zu ersetzen.

Zustellung an:

die Beschwerdeführerin (Vertreter)
die Beschwerdegegnerin (Vertreter)
den Stadtrat Q._____
das BVU, 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, 4. September 2025

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Winkler

Wildi