

WBE.2024.444 / sr / we

(2024-001437)

Art. 108

Urteil vom 1. Dezember 2025

Besetzung Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Lang
Verwaltungsrichterin Steiger
Gerichtsschreiberin Ruchti

Beschwerde-
führerin **A._____ AG,**
vertreten durch lic. iur. Michael Fretz, Rechtsanwalt,
Frey-Herosé-Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau

gegen

Konsortium R-Strasse Q._____,
bestehend aus:

Beschwerde-
gegnerin 1 **B._____ AG,**

Beschwerde-
gegnerin 2 **C._____ AG,**

Beschwerde-
gegnerin 3 **D._____ AG,**

alle vertreten durch Dr. iur. Beat Ries, Rechtsanwalt,
Bleichemattstrasse 43, Postfach, 5001 Aarau

und

Vorinstanzen **Gemeinderat Q._____,**

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

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Regierungsrats vom 20. November 2024

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Am 26. Februar 2024 erteilte der Gemeinderat Q._____ dem Konsortium R-Strasse Q._____, c/o E._____ AG, R._____, die Baubewilligung für den Abbruch der bestehenden Gebäude Nrn. mmm, nnn und ooo und eine Arealüberbauung aus sechs Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf der Parzelle Nr. aaa Q._____. Gleichzeitig wurden die unter anderem von der A._____ AG, S._____, gegen das Bauvorhaben erhobenen Einwendungen mit Ausnahme einer Auflage betreffend Baugrubensicherung und Fassadengestaltung des Gebäudes Nr. ppp (auf der Nachbarparzelle Nr. ccc) abgewiesen, soweit der Gemeinderat darauf eintrat.

Zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung wurde namentlich die Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung für Baubewilligungen, vom 3. April 2023 mit der darin enthaltenen Nutzungsbewilligung Nr. 221'269 und der fischereirechtlichen Bewilligung Nr. 2022.00181 erklärt.

B.

Auf Beschwerde der A._____ AG gegen die gemeinderätliche Baubewilligung entschied der Regierungsrat an der Sitzung vom 20. November 2024 (RRB Nr. 2024-001437):

1.

Die Beschwerde der A._____ AG wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'910.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 479.–, insgesamt Fr. 4'389.–, werden der A._____ AG auferlegt.

3.

Die A._____ AG wird verpflichtet, dem Konsortium R-Strasse Q._____ (bestehend aus B._____ AG, C._____ AG, und D._____ AG, alle R._____) die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 9'749.30 zu ersetzen.

C.

1.

Diesen Entscheid liess die A._____ AG mit Beschwerde vom 19. Dezember 2024 beim Verwaltungsgericht anfechten, mit den Anträgen:

1.

In Gutheissung der Beschwerde sei der Regierungsratsbeschluss Nr. 2024-001437 vom 20. November 2024 aufzuheben; das Baugesuch Nr. 2022-005 des Baukonsortiums R-Strasse Q._____ für den Abbruch der

Assek. Nrn. mmm, nnn und ooo, Arealüberbauung mit sechs Mehrfamilienhäuser und Tiefgarage, auf Parzelle aaa sei abzuweisen.

2.

Unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen.

2.

Das BVU, Rechtsabteilung, verzichtete mit Eingabe vom 14. Januar 2025 namens des Regierungsrats auf die Erstattung einer Beschwerdeantwort, unter Hinweis auf den angefochtenen Entscheid und die Vorakten, beantragte aber die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

3.

Mit Beschwerdeantworten vom 30. Januar 2025 und 4. Februar 2025 beantragten auch die Beschwerdegegnerinnen und der Gemeinderat Q._____ die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, erstere mit dem Zusatz, soweit darauf einzutreten sei.

4.

In der Replik vom 1. April 2025 hielt die Beschwerdeführerin an ihren Anträgen fest.

5.

Am 16. April 2025 reichten die Beschwerdegegnerinnen eine kurze Duplik ein, während sich das BVU, Rechtsabteilung, und der Gemeinderat Q._____ kein weiteres Mal vernehmen liessen.

D.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 1. Dezember 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 Regierungsrats ist verwaltungsintern letztinstanzlich. Das Verwaltungsgericht ist somit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

2.

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen, namentlich die Einhaltung der Beschwerdefrist und die Beschwerdelegitimation, geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

3.

Mit der Beschwerde ans Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen, einschliesslich Ermessensüber- und -unterschreitung sowie Ermessensmissbrauch, gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle findet hingegen nicht statt (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

Die streitbetreffene Bauparzelle Nr. aaa liegt in der Zentrumszone Z der Gemeinde Q._____, die nach § 8 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom tt.mm.jjjj den historischen Dorfkern sowie Flächen für bestehende und zukünftige Nutzungen umfasst, welche den Zentrumscharakter fördern. Zulässig sind Wohnbauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere solche mit einer öffentlichen Funktion oder grösserem Publikumsverkehr. Um eine gute Gesamtwirkung zu erzielen, werden in dieser Zone an die Gestaltung der Bauten und Freiräume besonders hohe Anforderungen gestellt. Neubauten sind so zu platzieren und zu gestalten, dass sie mit den bestehenden Gebäuden harmonieren und die historische Entwicklung des Dorfkerns ablesbar bleibt. Dies gilt insbesondere entlang der wichtigsten Strassenräume (Kantonsstrassen und G-Strasse) sowie im Umfeld geschützter Bauten (§ 8 Abs. 2 BNO). In masslicher Hinsicht gelten nach § 5 Abs. 1 BNO eine Ausnutzungsziffer von 0,7 (mit einem maximalen Anteil Wohnen von 0,6), eine maximale Gebäudehöhe von 10 m sowie Grenzabstände von 5 m (kleiner) und 8 m (grosser). Im Rahmen einer Arealüberbauung kann die maximale Ausnutzungsziffer um 0,1 erhöht werden (§ 37 Abs. 3 BNO). Die zonengemässe Gebäudehöhe kann um maximal 3 m überschritten werden, wobei gegenüber Nachbargrundstücken der zonengemässe Abstand um das halbe Mass der Mehrhöhe zu vergrössern ist (§ 37 Abs. 4 BNO). Der südwestliche Teil der Parzelle Nr. aaa untersteht sodann der Sondernutzungsplanpflicht (schwarz umrandete Fläche) und darf gemäss § 4 Abs. 1 BNO nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

Für die Bauparzelle Nr. aaa besteht weder ein Gestaltungs- noch ein Erschliessungsplan. Das streitgegenständliche Bauvorhaben umfasst den Neubau von sechs Mehrfamilienhäusern (Häuser A–F), die oberirdisch je drei Vollgeschosse (EG; 1.+ 2. OG) und ein Attikageschoss aufweisen. Vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum obersten Punkt der

Brüstung messen die Häuser teilweise über 10 m, gemäss Plan "Gebäudehöhen/Grenzabstände" jedoch maximal 10,76 m, an der Südostfassade von Haus C (Broschüre "Pläne + Berechnungen", revidiert am 11. Mai 2023, S. 27). Vom gewachsenen Terrain bis zur Oberkante des Attikageschosses wären es aber ausweislich der Fassadenpläne ("Ansichten") zumindest teilweise, insbesondere an den Nordwestfassaden der Häuser A–C (Längsansicht [L]1), über 13 m. Der Grenzabstand von Haus E zur südöstlichen Nachbarparzelle Nr. bbb beträgt 5 m, derjenige von Haus F zur selben Grenze 5,08 m.

Vor Verwaltungsgericht umstritten sind weiterhin die Pflicht zur vorgängigen Sondernutzungsplanung sowie die Einhaltung der maximalen Gebäudehöhen und der Grenzabstände (der Häuser E und F) zur südöstlich an die Bauparzelle angrenzenden Parzelle Nr. bbb (Landwirtschaftszone). Ferner wird eine Überschreitung der zulässigen Ausnützung geltend gemacht, falls die Balkone (oder Loggien) – wie von der Vorinstanz angenommen – vollverglast sein sollten.

2.

2.1.

Die Vorinstanz befand, das Fehlen des in § 4 Abs. 1 BNO für den südwestlichen Grundstücksteil vorgeschriebenen Sondernutzungsplans stehe der geplanten Überbauung der Parzelle Nr. aaa unter den konkreten Umständen nicht entgegen, weil von der Sondernutzungsplanungspflicht wegen grundlegend veränderter Verhältnisse eine Ausnahme gestützt auf § 67 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) gewährt werden könne (angefochtener Entscheid, Erw. 3.4).

§ 4 Abs. 1 BNO lege es ins pflichtgemässe Ermessen des Gemeinderats, welche Art von Sondernutzungsplan (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) er im Einzelfall verlange. Hier sei der Gemeinderat Q. _____ mit Blick auf die erhöhten qualitativen Anforderungen an die Überbauung von Grundstücken in der Zentrumszone und an Arealüberbauungen zur nachvollziehbaren Ansicht gelangt, dass für die Überbauung der Parzelle Nr. aaa ein Erschliessungsplan grundsätzlich genügen würde. Der Gemeinderat begründe die Sondernutzungsplanpflicht denn auch mit der ursprünglichen Lage der früheren Parzellen Nrn. bbb und aaa. Bis zum 23. November 2016 (vgl. den entsprechend datierten Katasterplan; Vorakten, act. 101) habe die im nördlichen Teil überbaute Parzelle Nr. aaa im Süden an die T-Strasse, im Westen an die unüberbaute Parzelle Nr. bbb, im Norden an die R-Strasse (Kantonsstrasse) und im Osten an die U-Strasse angrenzt. Die unüberbaute Parzelle Nr. bbb wiederum habe im Süden an die T-Strasse, im Westen an die überbauten Parzellen Nrn. ddd, eee, fff, ggg, hhh, iii und jjj, im Norden an die R-Strasse sowie im Osten an die Parzelle Nr. aaa angrenzt. Die Erschliessung der Parzelle Nr. bbb

(respektive des in der Bauzone gelegenen nördlichen Grundstücksteils) sei bei dieser Ausgangslage nicht ohne weiteres gewährleistet gewesen. Ein Direktanschluss an die Kantonsstrasse (im Norden) hätte eine vertiefte Prüfung vorausgesetzt, eine Erschliessung über die T-Strasse im Süden wäre aufgrund der dadurch bedingten Strassenführung über Landwirtschaftsland gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 118 Ib 497, Erw. 4a) unzulässig gewesen. Eine Erschliessung in westliche Richtung hätte einen Eingriff in die Eigentumsrechte der betroffenen Grundeigentümer (der Parzellen Nrn. ddd, eee, fff, ggg, hhh oder iii) erfordert. Vor dem Hintergrund dieser schwierigen Erschliessungssituation für den nördlichen Teil der Parzelle Nr. bbb habe es zum damaligen Zeitpunkt Sinn gemacht, das betroffene Gebiet (Parzellen Nrn. bbb und aaa) mit einer Sondernutzungsplanungspflicht zu belegen.

Heute hingegen präsentiere sich die Ausgangslage aufgrund der Landumlegung und neuen Grenzziehung zwischen den Parzellen Nr. bbb und aaa anders. Die neue Parzelle Nr. bbb liege vollständig in der Landwirtschaftszone, während die vollständig der Bauzone zugewiesene neue Parzelle Nr. aaa im Nordwesten an die R-Strasse, im Norden an die überbauten Parzellen Nrn. ccc und kkk, im Osten an die U-Strasse, im Süden an die Parzelle Nr. bbb und im Südwesten und Westen an die überbauten Parzellen Nrn. hhh, iii und jjj angrenze. Die geplante Erschliessung der sich im Miteigentum der Bauherrschaft befindlichen Parzelle Nr. aaa erfolge über denjenigen Grundstücksteil, welcher nicht der Sondernutzungsplanungspflicht unterstellt sei und direkt an die U-Strasse angrenze. Auf diese Weise sei die Erschliessung des gesamten Bauschil-des auch ohne vorgängige Erschliessungsplanung gewährleistet.

Soweit die Beschwerdeführerin moniere, es seien keine anderen Erschliessungsvarianten geprüft worden, was der Gemeinderat und die Bauherrschaft bestritten, sei ihr entgegenzuhalten, dass alternative Erschliessungsmöglichkeiten (als im Osten über die U-Strasse) begrenzt bzw. erschwert seien. Für eine Erschliessung über den V-Weg müssten die Eigentümer von überbauten Parzellen enteignet werden. Für eine Erschliessung in südliche Richtung über die Strassenparzelle Nr. III oder die T-Strasse müsste Landwirtschaftsland (der Parzelle Nr. bbb) in Anspruch genommen werde, was – wie dargelegt – unzulässig sei. Ein Direktanschluss im Norden an die Kantonsstrasse könnte nur bewilligt werden, sofern eine rückwärtige Erschliessung nicht möglich sei, was hier nicht der Fall sei. Mit einer Fahrbahnbreite von 5 m und einem 1 m breiten Gehsteig eigne sich die U-Strasse zur Erschliessung der Parzelle Nr. aaa.

Die im Rahmen der geplanten Arealüberbauung hinreichend aufgezeigte und rationelle verkehrliche Erschliessung liege aufgrund der Bündelung der Zufahrt für eine grössere Anzahl Wohneinheiten über zwei miteinander ver-

bundene Tiefgaragen im öffentlichen Wohl. Die Durchführung einer Erschliessungsplanung erweise sich unter diesen Umständen als planerischer Leerlauf. Es sei ausserdem nicht ersichtlich, inwiefern das Bauvorhaben einen späteren Erschliessungsplan negativ präjudiziere. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung seien erfüllt.

2.2.

Die Beschwerdeführerin rügt, die von der Vorinstanz beschriebene Veränderung der Ausgangslage führe nicht automatisch dazu, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung von der Sondernutzungsplanungspflicht gegeben seien. Durch die Landumlegung sei ein Erschliessungsplan nicht obsolet geworden. Die Erschliessung über die U-Strasse sei geplant worden, ohne deren Kapazitäten in einem Sondernutzungsplanungsverfahren zu überprüfen. Alternative Erschliessungsvarianten ab der R-Strasse oder dem V-Weg seien nicht untersucht worden. Ein Variantenstudium und eine umfassende Interessenabwägung zu verschiedenen Varianten sei ausgeblieben. Deshalb sei die gewährte Ausnahmegewilligung nicht mit dem Sinn und Zweck von § 4 BNO vereinbar. Abgesehen davon vermöge eine Landumlegung keine ausserordentlichen Verhältnisse im Sinne von § 67 Abs. 1 BauG zu begründen. Die Erschliessungsplanungspflicht sei weiterhin gerechtfertigt und ein Härtefall liege auch nicht vor.

Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung von der Gestaltungsplanungspflicht seien gar nicht überprüft worden. Es sei rechtsmissbräuchlich, sich bei der "Wahl" des Sondernutzungsplans für den Erschliessungsplan zu entscheiden, um hernach zu argumentieren, ein solcher sei nicht mehr notwendig. Selbst wenn die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung von der Erschliessungsplanungspflicht gegeben wären, treffe dies auf die Gestaltungsplanungspflicht nicht zu. In der Zentrumszone seien besonders hohe Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Freiräumen zu stellen, welche die geplante Arealüberbauung nicht erfülle, indem sie erstmals den Siedlungsbereich "F" mit dem Ortskern verbinde. Aufgrund dessen bleibe die historische Entwicklung nicht mehr im Sinne von § 8 Abs. 2 BNO ablesbar. Auch der vorgesehene Teilabbruch der Häuserzeile "F._____" widerspreche den Zonenvorschriften für die Zentrumszone. Mit dem Gestaltungsplan könnte ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis gesichert werden. Die Voraussetzungen für die Arealüberbauung vermöchten einen Gestaltungsplan nicht zu ersetzen. Der Entwurf der neuen BNO sehe sogar vor, Arealüberbauungen in der Zentrumszone zu verbieten (siehe § 39 Abs. 1 E-BNO). Es sei stossend, dass der Gemeinderat die strittige Arealüberbauung schütze, gleichzeitig aber ein Verbot von Arealüberbauungen an den betreffenden Grundstücken vorbereite.

2.3.

Vorab kann auf die in diesem Punkt zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen verwiesen werden, mit denen sich die Beschwerdeführerin nicht genügend auseinandersetzt.

Die Argumentation der Beschwerdeführerin, es brauche neben der Ausnahmebewilligung von der Erschliessungsplanungspflicht eine solche von der Gestaltungsplanungspflicht, obwohl die Vorinstanzen eine Gestaltungsplanungspflicht mit guten Gründen ablehnen und sich dabei im Rahmen von § 4 Abs. 1 BNO bewegen, der für die in Frage stehende Fläche der Parzelle Nr. aaa gerade keine bestimmte Art von Sondernutzungsplan vorschreibt, verfängt nicht. Wenn eine Gestaltungsplanungspflicht zu Recht verneint wird, besteht diesbezüglich auch kein Raum für eine Ausnahmebewilligung respektive ist eine solche nicht erforderlich. Zudem ist nicht nachvollziehbar, weshalb für die Erfüllung der erhöhten Gestaltungsanforderungen in der Zentrumszone (nach § 8 Abs. 2 BNO), die schon für die Regelbauweise gelten, ein Gestaltungsplan erforderlich sein sollte. Wenn dem so wäre, müsste die gesamte Zentrumszone zugleich der Gestaltungsplanungspflicht unterstellt werden. Eine gute (architektonische) Abstimmung einer Überbauung auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung kann zwar ein Grund für den Erlass eines Gestaltungsplans sein (vgl. § 21 Abs. 1 lit. a BauG). Daraus lässt sich jedoch nicht der Umkehrschluss ziehen, dass sich diese Abstimmung nur mit dem Instrument der Gestaltungsplanung sicherstellen lässt. Eine gute architektonische Gestaltung von Bauten, Anlagen und Freiräumen sowie eine gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild bildet auch Bewilligungsvoraussetzung für eine Arealüberbauung (vgl. § 39 Abs. 2 lit. b und c BauV). Abgesehen von der pauschalen und nicht näher erläuterten Behauptung, die geplante Überbauung verunkläre die historische Entwicklung des Dorfkerns, bringt denn die Beschwerdeführerin auch nichts vor, was gegen eine ungenügende Einordnung des Bauvorhabens in die bauliche oder landschaftliche Umgebung bzw. ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild sprechen würde. Weil das Bauvorhaben nach geltendem Recht zu beurteilen ist, ist sodann ihr Einwand betreffend das im Entwurf der neuen BNO vorgesehene Verbot von Arealüberbauungen in der Zentrumszone unbehilflich (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_647/2020 vom 10. Mai 2022, Erw. 3.4).

Es mag im Übrigen sein, dass die Landumlegung und neue Grenzziehung zwischen den Parzellen Nrn. bbb und aaa die Notwendigkeit eines Erschliessungsplans für die (rationelle) Erschliessung des südwestlichen Grundstücksteils der neuen Parzelle Nr. aaa nicht automatisch haben obsolet werden lassen. Es könnte weiterhin eine Erschliessungsnot für diesen Grundstücksteil entstehen, wenn er ganz oder teilweise von der heutigen Parzelle Nr. aaa abparzelliert und separat überbaut würde. Die Möglichkeit von künftigen Grundstücksteilungen dürfte auch der Grund dafür sein, wes-

halb die gesamte Parzelle Nr. aaa samt den nordöstlich angrenzenden Parzellen Nrn. ccc und kkk im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Q._____ der sog. "bedingten Gestaltungsplanpflicht gemäss § 4 Abs. 3 E-BNO" unterstellt werden sollen. Die erwähnte Bestimmung regelt, dass in Gebieten mit einer bedingten Gestaltungsplanpflicht ein Gestaltungsplan zu erarbeiten sei, um eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung oder eine bessere Gesamtlösung für die Überbauung zu sichern. Der Gemeinderat kann jedoch von der Erarbeitung eines Gestaltungsplans absehen, wenn der Zweck der bedingten Gestaltungsplanpflicht auf andere Weise erfüllt werden kann. In diesem Zusammenhang wird im dazugehörigen Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000; SR 700.1), Stand: Vorprüfung/Mitwirkung, tt.mm.jjjj, auf überzeugende Gesamtkonzepte oder Baugesuche für eine Arealüberbauung verwiesen (vgl. Planungsbericht, S. 47).

Dies unterstreicht einmal mehr, dass mit der Sondernutzungsplanpflicht in erster Linie die koordinierte Erschliessung und allenfalls Überbauung des betroffenen Gebiets bezweckt wurde und nach wie vor wird, wobei zusätzlich zur gesamten heutigen Parzelle Nr. aaa künftig auch noch die Parzellen Nr. ccc und kkk einbezogen werden sollen. Befindet sich die Parzelle Nr. aaa – wie aktuell – in der Hand eines einzigen Grundeigentümers respektive mehrerer gemeinschaftlicher Eigentümer, die zusammen die Überbauung des gesamten Grundstücks (im Rahmen einer Arealüberbauung) planen, ist die angestrebte erschliessungstechnische und allenfalls bauplanerische Koordination auch ohne einen Erschliessungs- oder Gestaltungsplan hinreichend gewährleistet. Zu Recht geht die Vorinstanz bei dieser Ausgangslage hinsichtlich einer vorgängigen Sondernutzungsplanung von einem planerischen Leerlauf aus, der durch nichts bzw. durch den damit verfolgten Zweck (der koordinierten Erschliessung und Überbauung des gesamten Gebiets) nicht zu rechtfertigen wäre. Weshalb es nicht möglich sein sollte, mögliche Erschliessungsvarianten in einem Baubewilligungsverfahren betreffend eine Arealüberbauung zu prüfen, ist nicht ersichtlich. Vielmehr verpflichten § 39 Abs. 2 lit. a und d BauV zu einer solchen Prüfung im Hinblick auf eine rationelle Erschliessung und haushälterische Nutzung des Bodens. Auch die Frage, ob die gewählte Erschliessungsvariante die Kapazitätsanforderungen erfüllt, lässt sich ohne weiteres im Baubewilligungsverfahren beurteilen. Und auch hier bringt die Beschwerdeführerin nichts Konkretes vor, das auf einen entsprechenden Erschliessungsmangel des Bauvorhabens hinweisen würde.

Einer vorgelagerten Erschliessungsplanung bedarf es umso weniger, wenn die Erschliessungsoptionen – wie im vorliegenden Fall – nach zutreffender Einschätzung der Vorinstanz von vornherein sehr überschaubar sind und die gewählte Variante am plausibelsten erscheint. Die Beschwerdeführerin bringt erneut Erschliessungsvarianten direkt über die R-Strasse und den V-

Weg ins Spiel, ohne auf die diesbezüglichen überzeugenden Erwägungen der Vorinstanz einzugehen, wonach die genannten Erschliessungsvarianten wegen rechtlicher Hindernisse (nach Möglichkeit keine Direktanschlüsse an Kantonsstrassen; grundsätzliches Verbot, Bauland über Landwirtschaftsland zu erschliessen; Enteignung von bereits teilweise überbautem Land) kaum ernsthaft in Betracht fallen und folglich auch nicht vertiefter untersucht zu werden brauchten.

Ob ausserordentliche Verhältnisse im Sinne von § 67 Abs. 1 lit. b BauG vorliegen, beurteilt sich einerseits nach der Interessenlage. Diese muss von der durchschnittlichen bzw. typischen Lebenssituation abweichen, die der gesetzgeberischen Interessenbeurteilung zugrunde liegt. Dies kann der Fall sein, wenn jemand durch die Einhaltung der Norm wesentlich schwerer getroffen wird, als dies dem Gesetzgeber bei der Normierung des Regelfalls vorschwebte, oder wenn die öffentlichen oder privaten Interessen, welche normalerweise die Eigentumsbeschränkung verlangen, im konkreten Fall nicht vorliegen. Andererseits dürfen die Exekutivbehörden § 67 BauG nicht dazu missbrauchen, die gesetzliche Grundordnung auszuhöhlen und in einer Vielzahl von Fällen Ausnahmen zu bewilligen (vgl. statt vieler: Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2019, S. 99 ff. mit weiteren Hinweisen). Tatsächlich ergibt sich aus dem Umstand, dass die Sondernutzungsplanpflicht seit der Landumlegung und der neuen Grenzziehung zwischen den Parzellen Nrn. bbb und aaa nur noch einen Teil der Parzelle Nr. aaa betrifft, auf welcher aktuell eine Gesamtüberbauung mit gemeinsamer Erschliessung geplant ist, dass sich der Zweck der Sondernutzungsplanpflicht bezogen auf das vorliegende Bauvorhaben auch ohne vorgängige Sondernutzungsplanung erfüllen lässt. So gesehen gibt es in der vorliegenden Konstellation schlicht keine öffentlichen oder privaten Interessen, welche die Durchsetzung der Sondernutzungsplanpflicht erheischen würden. Dass der Gemeinderat Q._____ bereits in anderen Fällen durch die (zu grosszügige) Erteilung von Ausnahmegewilligungen von Sondernutzungsplanungspflichten abgewichen wäre und diese regelrecht ausgehöhlt hätte, ist im vorliegenden Rechtsstreit kein Thema.

Wegen des vollständigen Wegfalls der Interessen an einer Sondernutzungsplanung in einer spezifischen Situation der beschriebenen Art ist in Übereinstimmung mit der Vorinstanz von ausserordentlichen Verhältnissen auszugehen. Dies genügt neben der Vereinbarkeit der Ausnahme mit dem öffentlichen Wohl sowie mit Sinn und Zweck der Rechtssätze (vgl. § 67 Abs. 1 lit. a BauG), um eine Ausnahmegewilligung gestützt auf § 67 Abs. 1 BauG zu erteilen. Eine besondere Härte durch die Anwendung der Pläne (hier: der Sondernutzungsplanungspflicht) muss nicht kumulativ (zu den ausserordentlichen Verhältnissen) gegeben sein. Es ist sodann kein Grund erkennbar, weshalb es nicht mit dem öffentlichen Wohl sowie mit Sinn und Zweck von § 4 Abs. 1 BNO vereinbar sein sollte, die darin statuierte Sondernutzungsplanungspflicht ausnahmsweise nicht anzuwenden, wenn

deren Zweck (der koordinierten Erschliessung und allenfalls Überbauung des betroffenen Gebiets) anderweitig erreicht werden kann. Demnach ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanzen die geplante Überbauung ohne vorgängige Sondernutzungsplanung bewilligt bzw. geschützt haben.

3.

3.1.

Die Einhaltung der maximalen Gebäudehöhen sowie der um einen Mehrhöhenzuschlag nach § 37 Abs. 4 BNO erhöhten (kleinen) Grenzabstände (der Häuser E und F) gegenüber der Nachbarparzelle Nr. bbb hängt davon ab, ob das Attikageschoss das zulässige Mass nach § 16a Abs. 2 der gemäss § 64 Abs. 1 BauV intertemporalrechtlich anwendbaren Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV; SAR 713.111) respektiert, daher nicht als Vollgeschoss gilt und insofern bei der Bestimmung der Gebäudehöhe (§ 12 ABauV) und folglich des Mehrhöhenzuschlags für die Grenzabstände (§ 37 Abs. 4 BNO) auszuklammern ist. Sollte das Gegenteil der Fall und das Attikageschoss als Vollgeschoss zur Gebäudehöhe hinzuzurechnen sein, käme es in Teilen der geplanten Überbauung zu einer Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (inklusive Arealüberbauungsbonus) von 13 m (siehe dazu schon Erw. 1 vorne) wie auch zu einer Verletzung von einzelnen Grenzabständen (der Häuser E und F gegenüber der Parzelle Nr. bbb).

3.2.

Die Vorinstanz gelangte in Erw. 4.3 des angefochtenen Entscheids zum Schluss, die Flächen der geplanten Balkone bzw. Loggien seien an die Vollgeschossflächen der unter den Attikageschossen liegenden 2. Obergeschosse anzurechnen, die gemäss § 16a Abs. 2 ABauV als Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der zulässigen Attikageschossfläche dienten. Infolgedessen würden die zulässigen Attikageschossflächen beim vorliegenden Bauvorhaben nicht überschritten, weil die Grundflächen der Attikageschosse rechnerisch höchstens einem Geschoss entsprächen, das auf den Längsseiten um das Mass seiner Höhe von der (entlang der Brüstung der Loggien verlaufenden) Fassade zurückversetzt sei. Sie schloss sich dabei der Rechtsauffassung der Beschwerdegegnerinnen an und hielt der Beschwerdeführerin entgegen, der Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2019.286 vom 11. Mai 2020, der das Gegenteil besage und die Fläche von Loggien nicht als Vollgeschossfläche berücksichtigt habe, sei noch zu einem Zeitpunkt ergangen, als § 25 Abs. 1 BauV Balkone, ohne dabei Loggien explizit zu erwähnen, nicht als Teil der Vollgeschossfläche vorgesehen habe. Seit der am 1. November 2021 in Kraft getretenen Revision von § 25 Abs. 1 BauV würden jedoch Loggien im Unterschied zu (auskragenden) Balkonen zur Vollgeschossfläche zählen. Das BVU verfolge gemäss Mail-Auskunft einer Sektionsleiterin der Rechtsabteilung (Vorakten, act. 103) seit 2022 die unveränderte Praxis, neue Bestimmungen (der BauV) auch unter der Geltung der ABauV anzuwenden, soweit dies im

Rahmen der Auslegung möglich sei. Diese Praxis sei richtig, umso mehr als die Frist gemäss § 64 Abs. 1 BauV zur Anpassung der Nutzungspläne an die IVHB inzwischen abgelaufen sei. Zudem stehe der Wortlaut von § 16a Abs. 2 ABauV der Regelung im revidierten § 25 Abs. 1 BauV nicht entgegen. Hinzu komme, dass die geplanten, vollverglasten Loggien mit einem Wintergarten vergleichbar seien. Die Verglasung bewirke eine optische Einheit mit der Gebäudefassade (Lochfassade), weshalb die dahinterliegenden Loggien als zum Gebäudevolumen zugehörig zu behandeln und auch aus diesem Grund zur Vollgeschossfläche hinzuzurechnen seien.

3.3.

Die Beschwerdeführerin kritisiert, dass das vorliegende Bauvorhaben einzig nach den Bestimmungen der ABauV gemäss Anhang 3 BauV zu beurteilen sei. Eine Übergangsbestimmung zur Anwendbarkeit von Bestimmungen der BauV unter der Geltung der ABauV existiere nicht. Die angebliche gegenteilige Praxis der Vorinstanz (oder des BVU) bedeute faktisch eine unzulässige Vorwirkung der Baubegriffe und Messweisen der IVHB, obwohl die Gemeinde Q._____ ihre allgemeine Nutzungsplanung noch nicht revidiert und an diese angepasst habe. Die positive Vorwirkung eines noch nicht in Kraft getretenen Erlasses sei grundsätzlich unzulässig. Dagegen spreche einerseits das Legalitätsprinzip, andererseits der Grundsatz der Rechtssicherheit, da nicht vorhergesehen werden könne, ob, wann und mit welchem Inhalt eine Regelung in Kraft trete (ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage 2020, Rz. 298 ff.). Hinsichtlich der sich in Revision befindlichen BNO der Gemeinde Q._____ sehe dies auch die Vorinstanz so (angefochtener Entscheid, Erw. 3.4.2, S. 11). Weshalb für die Bestimmungen der BauV etwas anderes gelten sollte, begründe die Vorinstanz nicht. Sie verhalte sich insofern widersprüchlich. Die Vorinstanz vermeide es tunlichst, von einer positiven Vorwirkung der BauV zu sprechen und kaschiere diese stattdessen als "Praxis, die neuen Bestimmungen der BauV auch unter der Geltung der ABauV anzuwenden", ohne eine derartige Praxis anhand von konkreten Entscheiden nachzuweisen. Aus der von der Vorinstanz angerufenen Mail-Auskunft der Sektionsleiterin der Rechtsabteilung (Vorakten, act. 103) sei vielmehr ersichtlich, dass diese Fragestellung noch nie Gegenstand eines Entscheids gebildet habe. Eine blosser behördliche Auskunft vermöge noch keine Praxis zu begründen. Zudem lasse sich damit nicht die Praxis einer übergeordneten Instanz (des Verwaltungsgerichts) ändern. Die Voraussetzungen für eine zulässige Praxisänderung wären im vorliegenden Fall ohnehin nicht erfüllt, weil es insbesondere an einem ernsthaften und sachlichen Grund für eine neue Praxis, etwa neuen Erkenntnissen, fehle. Für die Definition des zulässigen Masses von Attikageschossen sei somit ausschliesslich auf § 16a Abs. 2 ABauV abzustellen, während § 25 Abs. 1 BauV im vorliegenden Fall nicht massgebend sei.

Sämtliche der geplanten Mehrfamilienhäuser verfügten im ersten und zweiten OG über Balkone, die über die Gebäudeecken angeordnet seien. Auf den Grundrissplänen würden diese Bauteile explizit als "Balkone" bezeichnet. Sie seien gemäss den Fassadenansichten auf zwei Seiten offen und nicht, wie die Vorinstanz fälschlicherweise annehme, vollverglast. Damit die Aussenseiten der Balkone als Fassade im Sinne von § 16a Abs. 2 ABauV qualifiziert werden könnten (von der Attikageschosse auf der Längsseite des Gebäudes um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein müssen), müssten sie zugleich als Aussenwand des Gebäudes gelten. Der Begriff der Fassade werde hauptsächlich optisch definiert und sei als kompakte und weitgehend oder zumindest mehrheitlich geschlossen wahrgenommene Aussenhülle zu verstehen. In diesem Zusammenhang könne auch der Verlauf der Hauptwärmedämmung behilflich sein. Die vorliegend geplanten Balkone seien keine lochartig in die Fassade hineingeschnittenen Aussenräume und charakterisierten sich daher nicht als Loggien. Auch lägen sie ausserhalb des Dämmperimeters. Damit sei klar, dass die Balkonflächen bei der Berechnung der zulässigen Attikagrundfläche nicht berücksichtigt werden dürften. Selbst wenn es sich aber bei den Balkonen um Loggien handeln würde, würde dies am Resultat nichts ändern, denn gemäss bisheriger Praxis des Verwaltungsgerichts im Anwendungsbereich von § 16a Abs. 2 ABauV dürften auch die Flächen von Loggien nicht zur Vollgeschossfläche für die Berechnung der zulässigen Attikagrundfläche hinzugerechnet werden. Diese Frage sei mit dem Urteil WBE.2019.286 vom 11. Mai 2020 geklärt worden.

Ohne Berücksichtigung der Fassadeneinschnitte beim Hauseingang sowie bei den Balkonen bzw. Loggien resultiere eine zulässige Attikagrundfläche von $139,9 \text{ m}^2$ ($179,52 \text{ m}^2$ [$22,3 \text{ m} \times 8,05 \text{ m}$ { $14,25 \text{ m} - 2 \times 3,1 \text{ m}$ }] – $16,94 \text{ m}^2$ [$4,4 \text{ m} \times 3,85 \text{ m}$] – $14,4 \text{ m}^2$ [$4,8 \text{ m} \times 3 \text{ m}$] – $8,28 \text{ m}^2$ [$3,6 \text{ m} \times 2,3 \text{ m}$]) anstelle den von den Beschwerdegegnerinnen berechneten $171,2 \text{ m}^2$ (gemäss Broschüre "Pläne + Berechnungen", revidiert am 11. Mai 2023, S. 24). Die geplante Attikagrundfläche betrage demgegenüber $165,86 \text{ m}^2$ ($17,8 \text{ m} \times 9,65 \text{ m} - 9,85 \text{ m} \times 0,6 \text{ m}$; inklusive gedeckter Sitzplatz) oder sogar $168,5 \text{ m}^2$ gemäss den Planangaben der Bauherrschaft. Damit seien die Attikageschosse klar überdimensioniert und gelten als Vollgeschosse, die an die Gebäudehöhe anzurechnen seien. Ergänze man die ausgewiesene Gebäudehöhe von $11,45 \text{ m}$ um die Höhe des Attikageschosses von $3,1 \text{ m}$ ergebe sich eine Gebäudehöhe von $14,55 \text{ m}$, welche die maximale Gebäudehöhe auch mit dem Arealüberbauungszuschlag von 3 m zur zonengemässen maximalen Gebäudehöhe von 10 m deutlich überschreite. Gründe für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Überschreitung der Gebäudehöhe lägen nicht vor. Ausserdem hielten die Häuser E und F unter Berücksichtigung des Mehrhöhenzuschlags gegenüber der Regelbauweise den vergrösserten kleinen Grenzabstand gegenüber der Nachbarparzelle Nr. bbb nicht ein, der beispielsweise für das Haus F aufgrund einer Gebäudehöhe von $13,53 \text{ m}$ $6,765 \text{ m}$ ($5 \text{ m} + 1,765 \text{ m}$ [$3,53 \text{ m}$ { $13,53 \text{ m} - 10 \text{ m}$ }] /

2]) betrage. Das Bauvorhaben hätte daher wegen massiver Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe und wegen Verletzung von Grenzabständen nicht bewilligt werden dürfen.

3.4.

3.4.1.

Die Kritik der Beschwerdeführerin erweist sich als berechtigt. Die Vorinstanz argumentiert tatsächlich widersprüchlich. Einerseits hält sie (zu Recht) dafür, die Bestimmungen im dritten Titel der BauV (Baubegriffe und Messweisen) nicht auf das streitgegenständliche Baugesuch anzuwenden bzw. dieses in Anwendung von § 64 Abs. 1 BauV nach den in Anhang 3 BauV angeführten Bestimmungen der ABauV zu beurteilen, solange die Gemeinden – wie Q._____ – ihre allgemeinen Nutzungspläne nicht an die Baubegriffe und Messweisen der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 [SAR 713.010]) angepasst haben (angefochtener Entscheid, Erw. 5.2). Andererseits berücksichtigt sie gleichwohl Änderungen und Präzisierungen der BauV bei der Auslegung der ABauV, was letztlich darauf hinausläuft, den (angepassten) Bestimmungen der BauV eine mit dem Legalitätsprinzip (Art. 5 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]) unvereinbare positive Vorwirkung zu verleihen, die sie an anderer Stelle (für den Entwurf der neuen BNO Q._____) selbst ablehnt (angefochtener Entscheid, Erw. 3.4.2 in fine). Eine solche Vorwirkung ist auch dann unzulässig, wenn die Gemeinden die zehnjährige Frist nach § 64 Abs. 1 BauV zur Anpassung ihrer allgemeinen Nutzungspläne an die Baubegriffe und Messweisen der IVHB unbenutzt haben verstreichen lassen, zumal § 64 BauV gerade nicht vorsieht, dass bei unbenutztem Ablauf der Übergangsfrist automatisch die neuen Regelungen bzw. Begriffsdefinitionen (der BauV) in Kraft treten, zu denen die in alten Bau- und Nutzungsordnungen verwendeten Begrifflichkeiten auch nicht ohne weiteres passen würden.

3.4.2.

Der Inhalt von § 16a Abs. 2 ABauV ist nach den gängigen und anerkannten Auslegungsmethoden zu ermitteln (grammatikalisches Element, anhand des Wortlauts einer Bestimmung; historisches Element, anhand der Entstehungsgeschichte einer Norm; teleologisches Element, anhand des Zwecks einer Regelung; systematisches Element, anhand des Zusammenhangs mit anderen Vorschriften; statt vieler: BGE 145 III 133, Erw. 6; 143 I 272, Erw. 2.2.3; 142 I 135, Erw. 1.1.1). Die Berücksichtigung von Bestimmungen (inklusive Rechtsänderungen) in einem anderen, übergangsrechtlich (noch) nicht anwendbaren Erlass, der dereinst die ABauV vollständig ersetzen wird, aber keine parallele, gleichzeitige Geltung zu den in Anhang 3 angeführten Bestimmungen der ABauV, darunter § 16a, beansprucht, gehört auch im Rahmen einer systematischen Gesetzesauslegung nicht zu den anerkannten Auslegungsmethoden. Dies gilt ungeachtet dessen, dass

sich der Wortlaut von § 16a Abs. 2 ABauV mit dem heutigen Wortlaut von § 25 Abs. 1 BauV vereinbaren lässt; denn der Wortlaut von § 16a Abs. 2 ABauV stand auch der vormaligen, bis 31. Oktober 2021 in Kraft stehenden Regelung in § 25 Abs. 1 BauV, welche die Fläche von Balkonen in allgemeiner Weise von der Vollgeschossfläche für die Berechnung der Attikagrundfläche ausklammerte, ohne zwischen Balkonen und Loggien zu unterscheiden, nicht entgegen. In dieser Situation eines nicht vollständig klaren Wortlauts kann aus dem Beizug von § 25 Abs. 1 BauV ganz offensichtlich nichts für die Auslegung von § 16a Abs. 2 ABauV gewonnen werden, weder in die eine noch in die andere Richtung, wenn man der geltenden Fassung von § 25 Abs. 1 BauV nicht die verfassungsmässig unzulässige positive Vorwirkung zugesteht (vgl. dazu HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 298 ff.).

Viel entscheidender für die Auslegung von § 16a Abs. 2 ABauV ist daher, wie diese Bestimmung von den rechtsanwendenden Behörden verstanden und angewandt wurde, bevor mit der am 1. November 2021 in Kraft getretenen Änderung § 25 Abs. 1 BauV dahingehend präzisiert wurde, dass Loggien bzw. innenliegende Balkone im Gegensatz zu anderen (auskragenden) Balkonen Teil der für die Berechnung der Attikagrundfläche massgeblichen Vollgeschossfläche des darunterliegenden Geschosses bilden. Bis zu diesem Zeitpunkt bestand eine jahrelange Praxis des BVU sowohl im Anwendungsbereich von § 16a Abs. 2 ABauV als auch in demjenigen von § 25 Abs. 1 BauV, alle Arten von Balkonen, einschliesslich Loggien bzw. innenliegende Balkone, nicht an die für die Berechnung der zulässigen Attikagrundfläche massgeblichen Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses anzurechnen.

Das Verwaltungsgericht hat diese Praxis des BVU erstmals mit Urteil WBE.2014.159 vom 28. April 2015 bestätigt. In einem späteren Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2015.373 vom 7. Juli 2016, Erw. II/4.3, wurde sie zwar relativiert und von der Grösse und dem Erscheinungsbild von Loggien abhängig gemacht, deren Aussen- oder Innenseite je nachdem fassadenprägend sei oder nicht, dann aber in Präzisierung der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung mit Urteil WBE.2019.286 vom 11. Mai 2020, Erw. II/4.3, auszugsweise amtlich publiziert in der AGVE 2020, S. 265 ff., klar bestätigt. Grund für die Bestätigung der Praxis war für das Verwaltungsgericht dabei die stringente Argumentation des BVU, dass das aargauische Baurecht (ABauV und BauV) den Begriff des rückspringenden Gebäudeteils (gemäss IVHB) samt Unterscheidung in bedeutend und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile, nicht kenne bzw. definiere und deshalb die Fassade eines Gebäudes im Falle von Loggien, auch wenn deren Rücksprung noch so geringfügig und optisch unauffällig sei, stets entlang von deren Innenseite verlaufe, was zur Folge habe, dass die Fläche der Loggia ausserhalb der Fassade liege und nicht zur Vollgeschossfläche

des unter dem Attikageschoss liegenden Geschosses zähle (vgl. Erw. II/4.3.2 des betreffenden Entscheids).

Dieses Verständnis von § 16a Abs. 2 ABauV bzw. des darin enthaltenen Begriffs der "Fassade", von welcher das Attikageschoss auf der Längsseite des Gebäudes um das Mass seiner Höhe zurückspringen muss, um rein rechnerisch die zulässige Attikagrundfläche einzuhalten, überzeugt auch heute noch unverändert, nachdem im Anwendungsbereich der ABauV keine Gesetzesanpassung stattgefunden hat (und nach deren Aufhebung und Ausserkraftsetzung per 1. September 2011 auch gar nicht mehr stattfinden konnte). Die neue Regelung in der geltenden Fassung von § 25 Abs. 1 BauV ist nach zutreffender Auffassung der Beschwerdeführerin sodann kein (ernsthafter und sachlicher) Grund für eine Praxisänderung, weil es sich dabei nicht etwa um eine neue (bessere) Erkenntnis zur Auslegung respektive zum Gesetzeszweck von § 16a Abs. 2 ABauV und auch nicht um einen Ausdruck gewandelter Rechtsanschauungen zur betreffenden Bestimmung der ABauV handelt (vgl. dazu BGE 148 V 174, Erw. 7; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 589 ff.). Vielmehr entspringt sie einem neuen gesetzgeberischen Gestaltungswillen im Rahmen der BauV als Nachfolgerlass, dem im Anwendungsbereich der ABauV aufgrund der nach dem Legalitätsprinzip verbotenen positiven Vorwirkung von Erlassen nicht zum Durchbruch verholfen werden darf.

3.4.3.

Abgesehen davon wäre mit speziellem Augenmerk auf einen vor kurzem publizierten Leitentscheid des BVU zweifelhaft, ob sich die vorliegend geplanten Balkone tatsächlich als Loggien im Sinne von § 25 Abs. 1 BauV qualifizieren lassen. Im Entscheid EBVU 24.659 vom 10. März 2025, Erw. 5.1.2, S. 4, hielt das BVU, Rechtsabteilung, zur Abgrenzung von nicht zur Vollgeschossfläche zählenden Balkonen von Loggien fest, dass Loggien ins Gebäudevolumen einkragten und dadurch integrierender Bestandteil des Gebäudevolumens seien. Eine Loggia im Sinne von § 25 Abs. 1 BauV sei ein innerhalb des isolierten Gebäudevolumens angeordneter, überdachter, auf drei Seiten von Wänden umfasster, lediglich einseitig offener Raum, der sich nicht in beliebige Richtungen erweitern lasse, ohne Wohnraum zu verkleinern. Die Erfüllung dieser Kriterien verneinte das BVU in jenem Fall, unter Hinweis darauf, dass die umstrittenen Aussenflächen eindeutig nicht in die isolierte Gebäudehülle integriert, sondern dieser vorgelagert, auskragend und in diesem Sinne "angehängt" seien. Sie seien alle mindestens auf zwei Seiten offen, mithin nicht auf drei Seiten von Wohnraum umschlossen. Dasselbe gilt auch für die im vorliegenden Fall geplanten Balkone der 2. Obergeschosse der Häuser A–F. Aufgrund der streng kubischen Form der Gebäude erscheinen sie zwar optisch besser in die Gebäudehülle integriert und vermitteln etwas weniger den Eindruck von auskragenden oder "angehängten" Balkonen. Doch auch sie sind nicht in die isolierte Gebäudehülle integriert und durch ihre Anordnung an den Ge-

bäudeecken auf zwei Seiten hin offen (wodurch sie mehr Licht in den dahinterliegenden Wohnraum durchlassen als eine auf drei Seiten von Wänden umfasste typische Loggia). Dies würde unabhängig davon gelten, ob sie vollverglast sind oder – ausweislich der Fassadenpläne – nur verglaste Brüstungen aufweisen. Die Grösse des fraglichen Aussenraums kann hingegen kein taugliches Abgrenzungskriterium für das Vorliegen eines Balkons oder einer Loggia sein, ansonsten auch die Masse (zumindest im Sinne einer Verhältniszahl) definiert werden müssten. Auch ob der Baukörper – wie im vorliegenden Fall – streng kubisch gestaltet, oder ob er – wie im vom BVU in seinem Leitentscheid beurteilten Fall – spielerisch verwindelt ist, kann für die Beurteilung als Balkon oder Loggia nicht entscheidend sein. Stellt man stattdessen zumindest schwerpunktmässig auf den Grad der Integration in die Gebäudehülle und die dreiseitige Umschliessung des Aussenraums durch Wände ab, so wären auch die von den Beschwerdegegnerinnen geplanten Balkone nicht als Loggien aufzufassen.

3.4.4.

Auch unter diesem Gesichtspunkt hätten die Vorinstanzen die Flächen der Balkone der 2. Obergeschosse nicht an die Vollgeschossflächen für die Berechnung der zulässigen Attikagrundflächen anrechnen dürfen. Unter Ausklammerung derselben verringert sich die zulässige Attikagrundfläche von den von den Beschwerdegegnerinnen berechneten 171,2 m² (vgl. Broschüre "Pläne + Berechnungen", revidiert am 11. Mai 2023, S. 24) um insgesamt 32,44 m² (16,94 m² [4,4 m x 3,85 m] + 15,5 m² [5 m x 3,1 m]) auf 138,76 m². Die Bruttogeschossflächen der geplanten Attikageschosse von jeweils 168,5 m² (vgl. den Plan "Grundriss Attika", Massstab 1:200, rev. 11.5.2023) liegen somit um mehr als 29 m² über den zulässigen Attikagrundflächen, womit die überdimensionierten Attikageschosse als Vollgeschosse gelten.

Als solche sind sie an die Gebäudehöhe im Sinne von § 12 Abs. 1 ABauV anzurechnen. Zwar stimmen die diesbezüglichen Berechnungen der Beschwerdeführerin nicht, weil erstens weder im Plan "Gebäudehöhen/ Grenzabstände" auf S. 27 der Broschüre "Pläne + Berechnungen", revidiert am 11. Mai 2023, noch in den Ansichtsplänen Gebäudehöhen von 11,45 m (vom anschliessenden gewachsenen Terrain [≠ Erdgeschosskote +/- 0.00] bis zum obersten Punkt der Brüstung gemessen) ausgewiesen werden. Zweitens beträgt die Differenz zwischen dem obersten Punkt der Brüstung bis zur Oberkante der Attikageschosses nicht 3,1 m. Dennoch weist zumindest ein Teil der Häuser eine Gebäudehöhe von über 13 m auf, wenn das Attikageschoss mitberücksichtigt wird (siehe dazu schon Erw. 1 vorne).

Und zwar beträgt die Gebäudehöhe der Häuser A bis C ausweislich des Plans "Ansicht/Schnitt L1 + L3", Massstab 1:200, revidiert am 11. Mai 2023, vom gewachsenen Terrain entlang den Nordwestfassaden bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachoberfläche der Attikageschosse gemessen (im

Bereich des Eingangsportals) rund 13,8 m (bei Haus A), 13,4 m (bei Haus B) und sogar etwas über 14 m (bei Haus C). Auch die Häuser D–F weisen gemäss demselben Plan an den Nordostfassaden (wiederum im Bereich des Eingangsportals) Gebäudehöhen von klar über 13 m bzw. sogar über 14 m (Haus D) auf.

Indem das Haus E an der Südostfassade gemäss Plan "Ansicht/ Schnitt L2 + L4", Massstab 1:200, rev. 11.5.2023, eine Gebäudehöhe von ca. 12,3 m aufweist, müsste es gemäss § 37 Abs. 4 BNO einen um einen Mehrhöhenzuschlag von ca. 1,15 m ($2,3 \text{ m} / 2$) erhöhten kleinen Grenzabstand von ca. 6,15 m einhalten. Effektiv beträgt der Grenzabstand gemäss dem Plan "Gebäudehöhen/Grenzabstände" auf S. 27 der Broschüre "Pläne + Berechnungen", revidiert am 11. Mai 2023, nur 5 m und wird somit um mehr als 1 m unterschritten. Zu einer Grenzabstandsunterschreitung kommt es auch beim Haus F, dort sogar um ca. 1,3 m (ca. 12,7 m Gebäudehöhe – 10 m maximale Gebäudehöhe in Regelbauweise = $2,7 \text{ m} / 2 = 1,35 \text{ m}$, ergibt einen erhöhten kleinen Grenzabstand von ca. 6,35 m gegenüber einem effektiven Grenzabstand von 5,08 m).

3.4.5.

Erfüllt ein Baugesuch die gesetzlichen Anforderungen nicht, ist grundsätzlich der Bauabschlag zu erteilen; durch Nebenbestimmungen können lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden (Urteile des Bundesgerichts 1C_287/2021 vom 25. Juli 2022, Erw. 5.1, 1C_25/2019 vom 5. März 2020, Erw. 8.2, 1C_266/2018 vom 12. April 2019, Erw. 3.3, 1C_615/2017 vom 12. Oktober 2018, Erw. 2.5; 1C_476/2016 vom 9. März 2017, Erw. 2.4, und 1C_398/2016 vom 2. Februar 2017, Erw. 2.7). Dies ergibt sich aus dem Grundsatz der Einheit des Bauentscheids, mit dem eine einheitliche Beurteilung eines baurechtlichen Sachverhalts sichergestellt werden soll (vgl. auch Koordinationsgebot von Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]). Die Anordnung von Nebenbestimmungen kommt mit anderen Worten nicht in Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht. Und nachgelagerte Verfahren sind nur dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll ist und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen für das Projekt ergeben oder ergeben können (Urteile des Bundesgerichts vom 1C_25/2019 vom 5. März 2020, Erw. 8.2, 1C_266/2018 vom 12. April 2019, Erw. 3.3, 1C_615/2017 vom 12. Oktober 2018, Erw. 2.5).

Angesichts dessen, dass die maximale Gebäudehöhe von 13 m an fünf Häusern um ca. 0,8 m oder mehr, also nicht bloss um einige cm (vgl. dazu das Urteil des Bundesgerichts 1C_546/2022 vom 31. März 2023, Erw. 6) überschritten wird und zudem die Häuser E und F den Grenzabstand ge-

genüber der Parzelle Nr. bbb um über 1 m unterschreiten, kann beim vorliegenden Bauvorhaben nicht mehr von geringfügigen oder untergeordneten Projektmängeln im oben dargelegten Sinne gesprochen werden, die sich ohne weiteres mit Nebenbestimmungen heilen liessen. Vielmehr bedarf das Projekt einer Überarbeitung durch die Bauherrschaft, zumal in Bezug auf die erforderlichen Anpassungen Spielräume bei deren Umsetzung bestehen und diese auch weitere Planänderungen auslösen könnten, gerade etwa im Falle der Vergrösserung des Grenzabstands des Hauses E zur Parzelle Nr. bbb bei der Umgebungsgestaltung. Dementsprechend ist das vorliegende Bauvorhaben auch nicht mit Nebenbestimmungen (Auflagen oder Bedingungen) bewilligungsfähig.

4.

Zusammenfassend erweist sich die vorliegende Beschwerde als begründet. Zwar schadet dem konkreten Bauvorhaben nicht, dass ihm keine vorgängige Sondernutzungsplanung (Erschliessungsplanung) zugrunde liegt. Insoweit ist eine Ausnahmegewilligung rechtens. Doch verletzt es Höhen- und Grenzabstandsvorschriften, so dass sich die vom Gemeinderat Q._____ dafür erteilte und von der Vorinstanz geschützte Baubewilligung als rechtsfehlerhaft erweist. In Gutheissung der Beschwerde ist der angefochtene regierungsrätliche Entscheid vom 20. November 2024 (RRB Nr. 2024-001437) aufzuheben, was auch zur Aufhebung der mitangefochtenen gemeinderätlichen Baubewilligung vom 26. Februar 2024 führt.

Bei diesem Ergebnis braucht nicht beurteilt zu werden, ob die Flächen der Balkone, wenn diese denn vollverglast wären (was sie aber ausweislich der Fassadenpläne nicht sind), vollumfänglich an die Ausnützung anzurechnen wären und in der Folge auch die Ausnützungsziffer überschritten wäre.

III.

1.

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (sog. Unterliegerprinzip), wobei den Behörden Verfahrenskosten nur auferlegt werden, wenn sie schwerwiegende Verfahrensfehler begangen oder willkürlich entschieden haben. Bei der Verlegung der Parteikosten greift dieses Behördenprivileg nicht (§§ 31 Abs. 2 und 32 Abs. 2 VRPG).

Als obsiegende Partei gilt die Beschwerdeführerin; unterliegende Parteien sind neben den Beschwerdegegnerinnen die Vorinstanzen Regierungsrat und Gemeinderat Q._____ (§ 13 Abs. 2 lit. b, e und f VRPG).

2.

Weil weder dem Regierungsrat noch dem Gemeinderat (schwerwiegende) Verfahrensfehler oder Willkür in der Sache vorzuwerfen sind, haben die Beschwerdegegnerinnen für die Kosten des verwaltungsgerichtlichen so-

wie des vorinstanzlichen Verfahrens vollumfänglich aufzukommen, und zwar unter solidarischer Haftbarkeit (vgl. § 33 Abs. 3 VRPG).

3.

3.1.

Die Kosten für die anwaltliche Vertretung vor Verwaltungsgericht sind der Beschwerdeführerin demgegenüber zu je gleichen Teilen, also zu je einem Drittel von den Beschwerdegegnerinnen, dem Regierungsrat und dem Gemeinderat Q._____ zu ersetzen (vgl. § 33 Abs. 1 VRPG). In Bezug auf die Kosten der Beschwerdeführerin für die anwaltliche Vertretung im vorinstanzlichen Verfahren findet eine hälftige Kostenteilung unter den Beschwerdegegnerinnen und dem Gemeinderat statt (vgl. § 33 Abs. 1 VRPG). Für ihre jeweiligen Kostenanteile von einem Drittel bzw. der Hälfte haften die Beschwerdegegnerinnen wiederum solidarisch (vgl. § 33 Abs. 3 VRPG).

3.2.

Die Höhe der Parteientschädigung bestimmt sich nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150). 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 sowie 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). In Anwendung von § 12a Abs. 1 AnwT kann die von Gemeinwesen zu leistende Entschädigung bei hohem Streitwert – was praxisgemäss bei über Fr. 100'000.00 der Fall ist – um bis zu 1/3 herabgesetzt werden.

In Bausachen geht das Verwaltungsgericht praxisgemäss von einer vermögensrechtlichen Streitsache aus, wobei der Streitwert in der Regel 10 % der Bausumme beträgt (§ 20 Abs. 3 des Gebührendekrets vom 19. September 2023 [GebührD; SAR 662.110]; vgl. auch AGVE 1992, S. 398; 1989, S. 284 f.; 1983, S. 250). Vorliegend beträgt der Streitwert Fr. 1'736'100.00 (10% von Fr. 17'361'000.00 laut Bauumschlag [Fr. 15'992'000.00 für den umbauten Raum + Fr. 1'369'000.00 für Umgebungsarbeiten). Bei einem Streitwert zwischen Fr. 1 Mio. und Fr. 2 Mio. beträgt der Rahmen für die Entschädigung in Beschwerdeverfahren Fr. 8'000.00 bis Fr. 30'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 6 AnwT). Der Streitwert liegt im oberen Bereich des Streitwertrahmens. Die Schwierigkeit des Falles war durchschnittlich. Der mutmassliche Aufwand des Anwaltes der Beschwerdeführerin ist als mittel einzustufen.

Ohne Berücksichtigung von § 12a Abs. 1 AnwT erscheint für das Verfahren vor Verwaltungsgericht eine Entschädigung in Höhe von Fr. 22'000.00 als

sachgerecht. Davon sind vorab 8,1% Mehrwertsteuern abzuziehen, weil die Beschwerdeführerin mehrwertsteuerpflichtig und somit zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, womit eine Entschädigung von Fr. 20'351.50 verbleibt. Ein Drittel dieses Betrags, d.h. Fr. 6'783.85 haben die Beschwerdegegnerinnen der Beschwerdeführerin zu ersetzen. Die Anteile der Vorinstanz sowie des Gemeinderats (von je einem Drittel) sind gestützt auf § 12a Abs. 1 AnwT um 20% herabzusetzen, d.h. die Vorinstanz und der Gemeinderat haben der Beschwerdeführerin je Fr. 5'427.10 zu ersetzen.

Für die anwaltliche Vertretung im vorinstanzlichen Verfahren wird die vom Regierungsrat auf Fr. 9'749.30 festgesetzte Parteientschädigung übernommen. Die Hälfte davon, d.h. Fr. 4'874.65 entfällt auf die Beschwerdegegnerinnen. Der auf den Gemeinderat entfallende hälftige Anteil ist analog der Verlegung der verwaltungsgerichtlichen Parteikosten um 20% auf Fr. 3'899.70 zu kürzen.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Beschwerde werden der Entscheid des Regierungsrats vom 20. November 2024 (RRB Nr. 2024-001437) und die Baubewilligung des Gemeinderats Q. _____ vom 26. Februar 2024 aufgehoben.

2.

2.1.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 20'000.00, sind von den Beschwerdegegnerinnen unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

2.2.

Die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'910.– sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 479.–, insgesamt Fr. 4'389.–, werden den Beschwerdegegnerinnen auferlegt, die dafür solidarisch haften.

3.

3.1.

Die Beschwerdegegnerinnen werden verpflichtet, der Beschwerdeführerin die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 20'351.50 zu 1/3 mit Fr. 6'783.85 unter solidarischer Haftbarkeit zu ersetzen.

3.2.

Der Regierungsrat und der Gemeinderat Q. _____ werden verpflichtet, der Beschwerdeführerin die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 20'351.50 mit je Fr. 5'427.10 zu ersetzen.

3.3.

Die Beschwerdegegnerinnen werden verpflichtet, der Beschwerdeführerin die im vorinstanzlichen Verfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 9'749.30 zur Hälfte mit Fr. 4'874.65 unter solidarischer Haftbarkeit zu ersetzen.

3.4.

Der Gemeinderat Q. _____ wird verpflichtet, der Beschwerdeführerin die im vorinstanzlichen Verfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 9'749.30 mit Fr. 3'899.70 zu ersetzen.

Zustellung an:
die Beschwerdeführerin (Vertreter)
die Beschwerdegegnerinnen (Vertreter)
den Regierungsrat
den Gemeinderat Q. _____

Mitteilung an:
das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung

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, 1. Dezember 2025

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Winkler

Ruchti