

WBE.2024.72 / MW / jb

(BVURA.23.533)

Art. 60

Urteil vom 11. Juni 2024

Besetzung

Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz

Verwaltungsrichterin Lang

Verwaltungsrichterin Steiger

Gerichtsschreiber Wildi

Beschwerde-
führerin

A._____ AG

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

gegen

Vorinstanzen

Gemeinderat Q._____

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

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung (Umnutzung)

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt
vom 24. Januar 2024

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Am 30. August 2021 reichte die A._____ AG dem Gemeinderat Q._____ ein nachträgliches Baugesuch für die bereits erfolgte Umnutzung von zwei Büro- und Gewerberäumen in eine 130 m² gross Wohnung (1. OG) und in eine 137 m² grosse Wohnung (2. OG) auf der Parzelle Nr. aaa an der R-Strasse b, Q._____, ein. Gegen das Bauvorhaben wurden keine Einwendungen erhoben. Am 22. August 2022 fällte der Gemeinderat Q._____ folgenden Entscheid:

1.

Der Gemeinderat lehnt das am 30. August 2021 nachträglich eingereichte Baugesuch für die bereits erfolgte Umnutzung von Gewerbe- zu Wohnraum in der Liegenschaft R-Strasse b vollumfänglich ab.

2.

[...]

3.

Die Bauherrschaft wird aufgefordert, mit der Abteilung Bau und Planung einen Termin zu vereinbaren, damit eine Behördendelegation den Umfang des Rückbaus prüfen und das rechtliche Gehör gewähren kann.

4.

Die umgenutzten Gewerberäume dürfen nicht als Wohnung vermietet und genutzt werden. Falls bereits Mietverhältnisse bestehen, ist dies den Mieterinnen und Mietern sofort anzuzeigen. Nach Rechtskraft dieses Entscheids sind die Mietvertragsverhältnisse unverzüglich unter Wahrung der gemäss gültigen Mietverträgen vorgegebenen Fristen zu kündigen. Die Kündigungen sind der Gemeinde zu den Akten zu geben.

5. – 6.

[...]

B.

1.

Gegen diesen Entscheid erhob die A._____ AG Beschwerde beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, welche das Verfahren (BVURA.22.496) auf Antrag der Beschwerdeführerin sistierte. Nach einer Einigungsverhandlung mit den Gemeindebehörden reichte die A._____ AG am 1. Februar 2023 beim Gemeinderat ein Wiedererwägungsgesuch ein. Der Gemeinderat Q._____ lehnte das Wiedererwägungsgesuch mit Entscheid vom 11. September 2023 ab. Dagegen erhob die A._____ AG wiederum Beschwerde beim BVU, Rechtsabteilung (Verfahren BVURA.23.533).

2.

Am 24. Januar 2024 vereinigte das BVU, Rechtsabteilung, die Verfahren BVURA.22.496 und BVURA.23.533 und fällte folgenden Entscheid:

1.

Die Beschwerden gegen die Entscheide des Gemeinderats vom 22. August 2022/11. September 2023 werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Kosten der Verfahren, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 322.–, insgesamt Fr. 2'322.–, werden vollumfänglich der A._____ AG, Q._____, aufgelegt.

3.

Parteikosten werden keine ersetzt.

B.

1.

Gegen den am 27. Januar 2024 zugestellten Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, erhob die A._____ AG am 23. Februar 2024 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit den Anträgen:

1.

Der Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung, BVURA.23.533 vom 24. Januar 2024 betreffend das Baugesuch für die Umnutzung Gewerbe- zu Wohnraum, Parzelle aaa, BG-Nr. 2021-55 sei aufzuheben, und es sei für die Wohnnutzung im Raum B3 (ehemals "Yogaraum") und im Raum B1 (ehemals "Büroraum L._____"), je R-Strasse b, Q._____, eine Ausnahmegewilligung zu erteilen; eventualiter sei die Angelegenheit zur Neu Beurteilung und Erteilung der Ausnahmegewilligung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

2.

Eventualiter:

a) Die Ausnahmegewilligung für den Raum B3 (ehemals "Yogaraum") sei zu erteilen;

b) Die Ausnahmegewilligung für den Raum B1 (ehemals "Büroraum L._____") sei zu erteilen mit der Auflage, bei Mieterwechseln den Raum für Gewerbe (nicht störendes Gewerbe mit wenig Publikumsverkehr) auszuschreiben. Kann der Raum für ein solches Gewerbe nicht innert einer Frist von 3 Monaten seit Ausschreibung zu marktüblichen Bedingungen vermietet werden, darf der Raum als Wohnung vermietet werden.

3.

Subeventualiter zu Ziff. 2 lit. a): Die Ausnahmegewilligung für die Nutzung des Raums B3 (ehemals "Yogaraum") zu Wohnzwecken sei unter der Auflage zu erteilen, dass bei einem Mieterwechsel diese Räume für Gewerbe (nicht störendes Gewerbe mit wenig Publikumsverkehr) auszuschreiben sind. Können diese Räume für ein solches Gewerbe nicht innert einer Frist

von 3 Monaten seit Ausschreibung zu marktüblichen Bedingungen vermietet werden, dürfen sie als Wohnung vermietet werden.

4.

Unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.);

Zudem stellte die Beschwerdeführerin folgenden Verfahrensantrag:

Es sei ein Augenschein durchzuführen.

2.

Mit Beschwerdeantwort vom 8. April 2024 beantragte der Gemeinderat Q._____, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen. Die Entscheide der Vorinstanz sowie des Gemeinderats seien zu bestätigen.

3.

Das BVU, Rechtsabteilung, beantragte mit Beschwerdeantwort vom 10. April 2024, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

4.

Am 22. Mai 2024 reichte die Beschwerdeführerin eine Replik ein, mit der sie am Beschwerdeantrag festhielt.

5.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 11. Juni 2024 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 (vgl. § 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 ans Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen ge-

rügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

1.1.

Die Parzelle Nr. aaa liegt an der R-Strasse in Q._____. Das Grundstück ist mit der Liegenschaft A._____ überbaut, welche sich in zwei grössere Baukörper (R-Strasse a und R-Strasse b) gliedert, welche teilweise zusammengebaut sind. Während das Haus R-Strasse a unmittelbar an die R-Strasse grenzt, liegt das Haus R-Strasse b etwas zurückversetzt dahinter, so dass es teilweise vom Haus R-Strasse a verdeckt wird. Vor dem anderen Teil des Hauses R-Strasse b befindet sich ein mit Bäumen bepflanzter Freibereich mit Abstellplätzen sowie die Zufahrt zur Garage/Einstellhalle (siehe Beschwerde, S. 10 f. [Fotos]; Grundrissplan EG [in: kommunale Akten]; im Aargauischen Geographischen Informationssystem [AGIS] abrufbare Online-Karte "Luftbild 2023").

Im Jahre 2021 nahm die Beschwerdeführerin im Haus R-Strasse b ohne Baubewilligung eine Umnutzung von zwei Büro- und Gewerberäumen, die bis dahin während längerer Zeit als Yogacenter (2. OG; Raumeinheit B3) und Büroraum "L._____" (1. OG; Raumeinheit B1) genutzt wurden, in Wohnraum vor. Durch den Einbau von Wänden, Küchen und Bädern entstanden im 1. OG eine 130 m² grosse Wohnung (Raumeinheit B1) und im 2. OG eine 137 m² grosse Wohnung (Raumeinheit B3) (vgl. Baugesuchsunterlagen [in: kommunale Akten]; angefochtener Entscheid, S. 5).

1.2.

Die Parzelle Nr. aaa befindet sich in der Bäderzone B (Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Q._____ vom _____ 2017 / ____ Februar 2018). Gemäss § 10 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q._____ vom _____ 2017 / ____ Februar 2018 (BNO) gelten in der Bäderzone folgende Ziele: Entwicklung und Förderung des kulturhistorisch bedeutsamen Bäderquartiers; Erhaltung der attraktiven städtebaulichen Situation (Abs. 1). Zugelassen sind Nutzungen im Gesundheits-, Pflege- und Wohlfühlbereich, Hotels, Gaststätten, Läden, Kultureinrichtungen sowie Wohnen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (Abs. 2). Entlang der R-Strasse sind im Erdgeschoss Gewerbe und Dienstleistungen, nach Möglichkeit mit Publikumsverkehr, zu realisieren. Zusätzlich ist das vorhandene Thermalwasser im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss entsprechend den Zielen gemäss Abs. 1 zweckmässig zu nutzen. (Abs. 3). Mindestens 30 % und maximal 70 % der anrechenbaren Geschossfläche sind im Gesundheits-, Pflege- und Wohlfühlbereich zu nutzen. Hotels dürfen mit 100 % der anrechenbaren Geschossfläche genutzt werden. Beim Wohnen sind unterschiedliche Wohnungsgrössen vorzusehen (Abs. 4). Weitere – hier nicht

interessierende – Vorgaben zur Bäderzone B enthalten die Abs. 5 – 9 des § 10 BNO.

Im konkreten Fall ist unbestritten, dass mit der Umnutzung der Räume B1 und B3 zu Wohnraum die in der Bäderzone vorgeschriebene Nutzung von mindestens 30 % der anrechenbaren Geschossfläche im Gesundheits-, Pflege- und Wohlfühlbereich (§ 10 Abs. 4 BNO) deutlich unterschritten wird. Die Erteilung einer ordentlichen Baubewilligung fällt damit ausser Betracht. Strittig und zu prüfen ist, ob für die Umnutzung eine Ausnahmebewilligung nach § 67 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) erteilt werden kann.

2.

2.1.

Gemäss § 67 Abs. 1 BauG kann der Gemeinderat bei der Bewilligung von Bauten und Anlagen, unter billiger Abwägung der beteiligten privaten Interessen, Ausnahmen von kommunalen Nutzungsplänen gestatten, wenn a) es mit dem öffentlichen Wohl sowie mit Sinn und Zweck der Rechtssätze vereinbar ist und b) ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder die Anwendung der Pläne zu hart wäre. § 67 Abs. 1 BauG verlangt somit nicht nur eine Interessenabwägung, sondern setzt kumulativ das Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse oder einer unzumutbaren Härte voraus. Ein Ausnahmetatbestand lässt sich nicht allein damit begründen, es bestünden keine öffentlichen (oder privaten) Interessen an der Einhaltung der Zonenvorschrift bzw. die Ausnahme sei mit dem Sinn und Zweck des Rechtssatzes (von dem abgewichen wird) vereinbar. Es bedarf darüber hinaus ausserordentlicher Verhältnisse oder eines Härtefalls, die eine Ausnahme rechtfertigen. Das Verwaltungsgericht hat in seiner bisherigen Praxis stets strenge Anforderungen an das Vorliegen einer Ausnahmesituation gestellt; eine solche darf nicht leichthin angenommen werden.

Die Frage, ob ausserordentliche Verhältnisse vorliegen, beurteilt sich einerseits nach der Interessenlage: Die Umschreibung der Normtatbestände richtet sich an durchschnittlichen Lebenssituationen aus. Dem Gesetz liegt eine Interessenbeurteilung zugrunde, die der Gesetzgeber für diese typische Lebenssituation durchgeführt hat. Einschränkungen, die sich aus dieser Beurteilung ergeben, muss der Betroffene hinnehmen. Der zu entscheidende Sachverhalt kann indessen von der Interessenlage her so ausserordentlich sein, dass angenommen werden muss, der Gesetzgeber habe diesen Einzelfall stillschweigend ausgeschlossen, sei es, dass der Gesuchsteller durch die Einhaltung der Norm wesentlich schwerer getroffen wird, als dies dem Gesetzgeber bei der Normierung des Regelfalls vorschwebte, oder sei es, dass die öffentlichen oder privaten Interessen, welche normalerweise die Eigentumsbeschränkung verlangen, im konkreten Fall gar nicht vorliegen. Die Verhältnisse sind aussergewöhnlich, wenn der kon-

krete Fall nach der Interessenlage von der durchschnittlichen Lebenssituation abweicht, die der Gesetzgeber geregelt hat. Unter diesem Gesichtspunkt hat die Behörde, die eine Ausnahme in Erwägung zieht, zu prüfen, in welchem Mass die Verhältnisse des Einzelfalls von der Interessenbeurteilung abweichen, die der Gesetzgeber vorgenommen hat. Sieht sich ein Bauherr Sachzwängen gegenüber, die er durch bauliche Vorkehren selber geschaffen und zu vertreten hat, vermag dies noch keine Ausnahmesituation zu begründen.

Bei der Beurteilung der Frage, ob aussergewöhnliche Verhältnisse vorliegen, ist ausserdem die im Gesetz angelegte Aufgabenteilung zwischen Legislative und Exekutive zu beachten. Die rechtsanwendende Behörde hat im Normalfall die gesetzliche Grundordnung zu respektieren, die der Gesetzgeber in generell-abstrakter Form erlassen hat. Die Exekutivbehörde darf § 67 BauG nicht dazu missbrauchen, die gesetzliche Grundordnung auszuhöhlen oder das gesetzlich vorgegebene Verhältnis von Regel und Ausnahme zu korrigieren. Das wäre dann der Fall, wenn die Behörde die Ausnahmebestimmung so anwendet, dass die Regel zur Ausnahme wird, oder Ausnahmen auf Gründe stützt, die sich in einer Vielzahl der Fälle anführen lassen. So stellt etwa die optimale Nutzung des Baugrundstücks ein allgemeines (privates) Interesse dar, das für sich allein keinen ausreichenden Grund für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung bilden kann. Hätte der Gesetzgeber Gesichtspunkte berücksichtigen wollen, die in einer Vielzahl der Fälle geltend gemacht werden können, hätte er die Grundordnung angepasst oder um gesetzliche Ausnahmegründe erweitert. Nach der gesetzlich vorgegebenen Aufgabenteilung zwischen Legislative und Exekutive bietet § 67 BauG keine rechtliche Handhabe, in jedem Einzelfall eine individualisierte Würdigung der Interessen vorzunehmen. Sonst würde die gesetzliche Grundordnung ihres Anwendungsbereichs beraubt. Nur in besonders gelagerten Situationen darf und soll gestützt auf § 67 BauG eine individualisierte Interessenbeurteilung eingreifen (vgl. zu Ganzen und statt vieler: AGVE 2019, S. 99, Erw. 2.4.1 mit zahlreichen Hinweisen; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.296 vom 28. März 2023, Erw. II/3.3).

2.2.

2.2.1.

Die Vorinstanz erachtete die Voraussetzung für eine Ausnahmegewilligung als nicht erfüllt. Die Liegenschaft "A. _____ a und b" sei seit vielen Jahren und bereits als die Beschwerdeführerin sie erworben habe, teilweise gewerblich genutzt worden. Schon damals habe die Vorgabe gegolten, dass in der Bäderzone grundsätzlich nur Nutzungen gestattet seien, die dem Kur- und Badebetrieb dienen. Nutzungen, die diesen Betrieb sinnvoll ergänzten, seien zulässig gewesen, allerdings nur in begrenztem Masse, d.h. sie hätten 50 % nicht überschreiten dürfen. Dass die Wohnnutzung nur sehr eingeschränkt erlaubt gewesen sei, sei der Beschwerdeführerin bereits bei der Übernahme bekannt gewesen. Die nachfolgenden Nutzungs-

planungsrevisionen hätten diesbezüglich keine wesentlichen Änderungen gebracht. In der Bäderzone solle nach wie vor eine gemischte Nutzung stattfinden. Auch im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision 2018 sei die Aufwertung und Wiederbelebung des Bäderquartiers ein massgebliches Planungsziel gewesen. Dieses hoch zu gewichtende öffentliche Interesse bestehe nach wie vor. Dass in der Umgebung auch andere Gewerbebetriebe der betreffenden Art vorhanden seien, bedeute im Weiteren nicht, dass der Markt in der Bäderzone übersättigt sei. Vielmehr zeige dies, dass die Vermietung an Betriebe, die im Gesundheits-, Pflege- und Wohlfühlbereich tätig seien, möglich sei und auch künftig Potential habe. Von ausserordentlichen Verhältnissen oder einem Härtefall könne nicht ausgegangen werden. Daran vermöchten die Ausführungen der Beschwerdeführerin zur angeblich fehlenden Eignung der Räumlichkeiten nichts zu ändern. Weshalb die Räume für stilles Gewerbe und Kleingewerbe derart ungünstig liegen sollten, könne nicht nachvollzogen werden. Dies umso mehr, als sie bereits viele Jahre genau wie vorgeschrieben gewerblich genutzt worden seien. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb dies heute nicht (mehr) möglich sein solle. Abgesehen davon würden die Argumente betreffend mangelhafter Eignung oder fehlendem Bedarf eher auf die Bestimmung selbst abzielen bzw. diese in Frage stellen. Sollten sich die Verhältnisse derart verändert haben, dass die geltende Nutzungsvorschriften nicht mehr sinnvoll seien, wäre dies im Rahmen eines Nutzungsplanungsverfahrens zu korrigieren. Die Gemeindebehörden zögen dies gegenwärtig allerdings nicht in Betracht.

Die mit der Umnutzung verbundenen rein wirtschaftlichen Interessen vermöchten die Voraussetzungen von § 67 Abs. 1 lit. b BauG somit nicht zu begründen. Dies gelte auch hinsichtlich des angeblich erhöhten Bedarfs nach mehr Wohnraum in der Gemeinde. Einem solchen Anliegen müsste allenfalls im Rahmen der nächsten Zonenplanrevision Rechnung getragen werden. Das Interesse an der Einhaltung der kommunalen Nutzungsordnung überwiege somit. Dafür sprächen auch die Grundsätze der Rechtssicherheit und der Rechtsgleichheit. Mit Blick auf diese Grundsätze sowie unter Berücksichtigung der Gemeindeautonomie (Kann-Vorschrift) bestehe kein Anlass, von der kommunalen Beurteilung abzuweichen. Dass die kommunale Baukommission die Bewilligung der Umnutzung beantragt habe, tue hier im Übrigen nichts zur Sache. Für den Entscheid zuständig sei letztlich der Gemeinderat gewesen (zum Ganzen: angefochtener Entscheid, S. 7 ff.; siehe auch Beschwerdeantwort BVU).

2.2.2.

Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, sie habe Anspruch auf eine Ausnahmegewilligung. Die "besonderen Verhältnisse" im Sinne von § 67 Abs. 1 BauG sieht sie in der Lage/Situierung sowie der architektonischen Eigenheiten der Liegenschaft "A. _____" und in der fehlenden Eignung der beiden streitbetroffenen Raumeinheiten B1 und B3, jeweils in Bezug auf

die R-Strasse (Beschwerde, S. 8 ff.). Die Situation des Baukörpers B (Haus R-Strasse b) unterscheide sich von derjenigen des Baukörpers A (Haus R-Strasse a) sowie den übrigen, direkt an die R-Strasse/U-Promenade ausgerichteten Wohn- und Geschäftsbauten. Letztere würden als Teil der Fussgängerpromenade und des öffentlichen Raums wahrgenommen; sie hätten auch Zugänge auf Strassenniveau. Der Baukörper B dagegen grenze sich optisch und funktional deutlich von der Promenade ab (vgl. Beschwerde, S. 12). Er werde nicht als Bestandteil des öffentlichen Raums entlang der Limmat wahrgenommen und eigne sich aufgrund des nur über eine Erschliessungstreppe erreichbaren Zugangs nicht für Nutzungen im Gesundheits-, Pflege- und Wohlfühlbereich. Die Treppe sei für Personen, die auf einen Rollstuhl angewiesen seien, zudem unüberwindbar und stelle auch für anderweitig mobilitätseingeschränkte Personen ein wesentliches Hindernis dar. Selbst wenn die unverhältnismässig hohen Kosten eines Lifts aufgewendet würden, bliebe der Zugang im Verhältnis zu den leicht (d.h. von der R-Strasse ebenerdig zugänglich) Liegenschaften, ein nachteiliges Erschwernis (Beschwerde, S. 12 f.). Zum selben Ergebnis sei im Übrigen die fach- und ortskundige Baukommission gekommen, welche die Erteilung einer Ausnahmegewilligung beantragt habe. Weshalb der Gemeinderat der Empfehlung der Baukommission nicht gefolgt sei, sei schleierhaft und wohl politisch motiviert (Beschwerde, S. 13 f.).

Dass die Vorinstanz ausführte, die Argumentation der Beschwerdeführerin zielle "eher auf die Bestimmung selbst" ab bzw. stelle "diese in Frage", erachtet die Beschwerdeführerin als nicht nachvollziehbar und unbegründet. Ausserhalb der Zentren des X.-Bades und des C._____ bestehe bereits heute ein mehr als ausreichendes Angebot im Bereich des Gesundheits-, Pflege- und Wohlfühlbereichs-Sektors. Der Markt für die von der Planungsbehörde angestrebte "bädernahe" Nutzung sei mehr als hinreichend gedeckt (Beschwerde, S. 15 f.). Die Konsequenz davon sei, dass kaum (noch) eine Nachfrage für Räumlichkeiten für Gewerbe-, Pflege- und Wohlfühlbereich bestehe und sicherlich nicht für solche, die sich in abseits des Publikumsverkehrs liegenden und schwer zugänglichen Liegenschaften befänden (vgl. Beschwerde, S. 16 ff.). Letztlich liesse sich die ersuchte Ausnahmegewilligung mit Sinn und Zweck von § 10 BNO vereinbaren, zumal die nutzungsplanerisch angestrebte Attraktivität und Belebung der U-Promenade dadurch nicht beeinträchtigt werde. Dem öffentlichen Interesse sei bereits hinreichend Rechnung getragen, auch ohne einen mindestens 30 %-igen bädernahen Gewerbeanteil auf dem streitbetroffenen Grundstück. Weiter ist die Beschwerdeführerin der Ansicht, dass weitere Gewerbe zu einer hinderlichen und störenden Erhöhung des Fussgänger- und (Parkplatz-)Suchverkehrs und zu unnötigen Konflikten führten. Bereits die heute bestehende Parkplatzsituation sei untragbar, da auf der Parzelle der Beschwerdeführerin regelmässig unberechtigte Fahrzeuge parkierten. Hinzu kämen die durch die Verkehrsmanöver verursachten störenden Immissionen. Weitere Gewerbebetriebe würden zu einer weiteren Verschär-

fung der ohnehin schon prekären, teilweise gefährlichen, Verkehrssituation führen (vgl. Beschwerde, S. 18 ff.). Sodann behauptet die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe den Sachverhalt ungenügend ermittelt, da sie keinen Augenschein durchgeführt habe. Ausserdem sei zu bezweifeln, dass im "C._____" und "D._____" der erforderliche Gewerbeanteil eingehalten werde. Schliesslich weist sie darauf hin, dass ein akuter Mangel an Mietwohnungen bestehe, welchem die Gemeinde mit der Gründung einer "Gemeinde AG" Abhilfe schaffen wolle. An der Vermietung der streit betroffenen Räumlichkeiten zu Wohnzwecken bestehe ein zwingend zu berücksichtigendes hohes öffentliches Interesse, welchem durch die Erteilung der beantragten Ausnahmegewilligung nachgelebt werden könne (vgl. Beschwerde, S. 20 ff.). Im Übrigen hält die Beschwerdeführerin an ihren Eventual- und Subeventualanträgen fest (Beschwerde, S. 22 f.).

2.2.3.

Der Gemeinderat erachtet die Beschwerde als unbegründet. Die Beschwerdeführerin lasse unerwähnt, dass ein neuer, einladender Zugang auch von der W-Strasse her geschaffen worden sei, welcher öffentlich sei und direkt vor das Haus B führe. Eine Beurteilung der Zugänglichkeit und der Einsicht des Gebäudes nur von der R-Strasse her sei somit nicht korrekt. Ausserdem sei der Gemeinderat sehr wohl bemüht, den Verkehr auf der R-Strasse so gut wie möglich zu beschränken. Es sei falsch, wenn die Beschwerdeführerin aus der aktuellen Verkehrssituation ableite, Gewerberäume seien zu vermeiden und darum bestehe ein Anrecht auf eine Ausnahmegewilligung. Im Übrigen hält der Gemeinderat an der Ablehnung des nachträglichen Baugesuchs fest (Beschwerdeantwort Gemeinderat). Das Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse oder eines Härtefalls verneinte der Gemeinderat bereits im Entscheid vom 22. August 2022. Ebenso verneinte er, dass die Umnutzung mit dem öffentlichen Wohl sowie mit Sinn und Zweck der Rechtssätze vereinbar sei.

2.2.4.

In der Replik hält die Beschwerdeführerin an den bereits in der Beschwerde vorgebrachten Argumenten fest. Zudem bringt sie vor, der vom Gemeinderat erwähnte Zugang von der W-Strasse her sei ihr nicht bekannt gewesen. Dass über den privat anmutenden rückwärtigen Hof des Hotels "D._____" zum streit betroffenen Haus B gelangt werden könne, sei höchstens den unmittelbaren Anwohnern bekannt. Mieter oder Besucher der Liegenschaft "A._____" hätten zudem keine Rechte, im erwähnten Hofbereich zu parkieren. Für Fussgänger, insbesondere Spaziergänger entlang der U-Promenade, sei dieser Zugang zudem nicht ersichtlich. Die Zugänglichkeit und Einsicht der streit betroffenen Liegenschaft (insbesondere "Haus B") sei allein von der R-Strasse aus zu beurteilen.

2.3.

2.3.1.

Die Beschwerdeführerin sieht die "besonderen Verhältnisse" im Sinne von § 67 Abs. 1 BauG in der Lage/Situierung sowie der architektonischen Eigenheiten der Liegenschaft und in der fehlenden Eignung der beiden streit betroffenen Raumeinheiten B1 und B3, jeweils in Bezug auf die R-Strasse.

2.3.2.

Was die Lage/Situierung sowie die architektonischen Eigenheiten anbelangt, wurde bereits dargelegt, dass sich die Liegenschaft "A. _____" in zwei grössere Baukörper (R-Strasse a und R-Strasse b) gliedert, welche teilweise zusammengebaut sind. Während der Baukörper A (R-Strasse a) unmittelbar an die R-Strasse grenzt, liegt der Baukörper B (R-Strasse b) etwas zurückversetzt dahinter, so dass er teilweise vom Baukörper A verdeckt wird. Vor dem anderen Teil des Baukörpers B befindet sich ein mit Bäumen bepflanzter Freibereich mit Abstellplätzen sowie die Zufahrt zur Garage/Einstellhalle (siehe Erw. II/1.1). Zum auf der Ebene des 1. OG liegenden Eingang des Baukörpers B gelangt man vom erwähnten Freibereich her über eine Aussentreppe, welche ein paar Meter neben der Garageineinfahrt beginnt und entlang des Gebäudes hochführt (siehe z.B. Fotos, in: Beschwerde, S. 11). Darüber hinaus besteht ein neuer Zugang auch von der W-Strasse her. Dieser wurde im Rahmen der Sanierung des Hotels "D. _____" sowie des dahinterliegenden Neubaus geschaffen und ist gemäss Angaben des Gemeinderats öffentlich (vgl. Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 1). Fussgänger können von der W-Strasse über die Rampe und den anschliessenden Hof/Platz auf der Parzelle Nr. bbb ("D. _____") sowie ein paar wenige Treppenstufen direkt auf den Hof/Platz (auf Parzelle Nr. aaa) vor dem Baukörper B (wo sich auch dessen Eingang befindet) gelangen (siehe u.a. AGIS-Karten "Amtliche Vermessung", "Luftbild" [ab 2018]). Auf den Zugang von der W-Strasse her ist nachfolgend nicht weiter einzugehen, da – wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt – bereits der Zugang von der R-Strasse her genügt.

Weshalb es aufgrund der Lage/Situierung des Baukörpers B und der architektonischen Eigenheiten (jeweils in Bezug auf die R-Strasse) nicht geeignet sein soll, die strittigen Raumeinheiten im Gesundheits-, Pflege- und Wohlfühlbereich zu nutzen, kann nicht nachvollzogen werden. Die Vergangenheit belegt vielmehr, dass dies sehr wohl möglich ist, wurde die 137 m² grosse Raumeinheit B3 (im 2. OG) doch über viele Jahre als Yogacenter genutzt. Auch die 130 m² grosse Raumeinheit B1 (im 1. OG) könnte problemlos im Gesundheits-, Pflege- und Wohlfühlbereich genutzt werden. Eine solche Nutzung setzt – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin – auch nicht voraus, dass die Räume zwingend in einem Baukörper direkt an der R-Strasse/U-Promenade liegen müssten (siehe Beschwerde, S. 12 f.). Dienstleistungen im Gesundheits-, Pflege- und Wohlfühlbereich – zu denken ist etwa an Arztpraxen, Physiotherapie, medizinische Massage, Aku-

punktur, Podologie, Atemtherapie, Klangtherapie, Haartransplantation, Kosmetik, Kurse in Yoga, Pilates, Gymnastik, Meditation etc. – sind in aller Regel nicht auf Publikumsverkehr ausgelegt. Sie erfolgen auf vorgängige Anmeldung hin, die entsprechenden Anbieter können insoweit gut auch in der 2. Bautiefe situiert sein. Anhaltspunkte, wonach in der Vergangenheit Kunden/Besucher von im Baukörper B angesiedelten Betrieben den Eingang zum Baukörper B nicht finden konnten, bestehen zudem nicht. Die Beschwerdeführerin macht solches auch nicht geltend. Abgesehen davon könnte eine Unklarheit betreffend die Lage des Eingangs mit einfachsten Mitteln, wie z.B. mit einer Beschilderung bzw. einer Werbestele, behoben werden. Für das im Baukörper A (R-Strasse a) eingemietete E._____ (Beschwerde, S. 15; siehe https://www._____) wurde bei der Aussentreppe z.B. ebenfalls ein entsprechendes Schild angebracht (siehe Fotos, in: Beschwerde, S. 11 sowie Vorakten, act. 36 [hinten links]; Beschwerdebeilage 4 [Abb. 4 und 5]), damit die Kunden/Besucher den auf der Ebene des 1. OG befindlichen Eingang (zum betreffenden Eingang siehe Grundrissplan 1. OG [in: kommunale Akten], wobei sich das Gesundheitscenter im 2. OG des Baukörpers A befindet, da im EG/1. OG die H._____ GmbH domiziliert ist [Beschwerde, S. 15; Beschwerdebeilage 8; Begleitschreiben Baugesuch [in: kommunale Akten]) problemlos finden. Sollte ein Kunde/Besucher die Aussentreppe zum Eingang des Baukörpers B allenfalls mobilitätsbedingt nicht bewältigen können, besteht im Weiteren die Möglichkeit, dass diese Person (z.B. auf telefonische Anmeldung hin) auf der Ebene EG unterhalb der Aussentreppe abgeholt und über die Garage/Einstellhalle mit dem Lift (siehe Grundrissplan EG [in: kommunale Akten]) nach oben zur betreffenden Nutzung im Gesundheits-, Pflege- und Wohlfühlbereich geführt wird. Eine weitere Möglichkeit wäre z.B. die Installation eines Treppen- oder eines Aussenlifts. In der Vergangenheit war eine solche bauliche Massnahme für die zonenkonforme Nutzung der Liegenschaft offenkundig jedoch nicht erforderlich.

Die von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Vorbringen verfangen somit nicht. Die im Baukörper B befindlichen Räumlichkeiten B1 (im 1. OG) und B3 (im 2. OG) sind für eine Nutzung im Gesundheits-, Pflege- oder Wohlfühlbereich ohne weiteres geeignet. Die Lage/Situierung und die architektonischen Eigenheiten des Baukörpers B (jeweils in Bezug auf die R-Strasse) vermögen im Hinblick auf eine Nutzung im Gesundheits-, Pflege- und Wohlfühlbereich ebenfalls keine ausserordentlichen Verhältnisse oder einen Härtefall (§ 67 Abs. 1 lit. b BauG) zu begründen. Daran ändert im Übrigen auch nichts, dass die Baukommission Q._____ das angebehrte Ausnahmegesuch unterstützte (vgl. Schreiben der Abteilung Bau und Planung vom 30. Mai 2022 [in: kommunale Akten]). Baubewilligungsbehörde ist nicht die Baukommission, sondern der Gemeinderat (§ 59 Abs. 1 BauG). Dieser erkannte zu Recht, dass kein Ausnahmegrund im Sinne von § 67 Abs. 1 lit. b BauG vorliegt (vgl. Entscheid des Gemeinderats vom 22. August 2022, S. 3 f. [in: kommunale Akten]). Dass er der Baukommission nicht

folgte, ist – wie die vorstehende Beurteilung bestätigt – weder "schleierhaft" noch "politisch motiviert", sondern war schlicht richtig.

2.4.

2.4.1.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, der Markt für die seitens der Planungsbehörde angestrebten "bädernahen" Nutzung sei bereits heute mehr als hinreichend gedeckt bzw. gesättigt. Die Konsequenz davon sei, dass kaum (noch) eine Nachfrage nach Räumlichkeiten für Gewerbe im Gesundheits-, Pflege- und Wohlfühlbereich bestehe.

2.4.2.

§ 10 Abs. 4 Satz 1 BNO, um welche Bestimmung es vorliegend geht, spricht von Nutzungen "im Gesundheits-, Pflege- und Wohlfühlbereich". Die Regelung schreibt vor, dass mindestens 30 % und maximal 70 % der anrechenbaren Geschossflächen im Gesundheits-, Pflege- und Wohlfühlbereich zu nutzen sind. Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, im Bädergebiet seien schon ausreichend "bädernahe" Nutzungen vorhanden, weshalb keine weitere Nachfrage für solche Räumlichkeiten bestehe. Implizit macht sie damit geltend, dass der in geforderte Mindestwert von 30 % (den sie auf ihrem Grundstück unbestrittenermassen nicht erbringt) zu hoch sei. Die Argumentation richtet sich sinngemäss gegen die Regelung von § 10 Abs. 4 Satz 1 BNO als solche. Dass im angefochtenen Entscheid auch die Vorinstanz davon sprach, die Argumente der Beschwerdeführerin u.a. betreffend fehlendem Bedarf richteten sich "eher auf die Bestimmung selbst" bzw. stellten "diese in Frage" (vgl. angefochtener Entscheid, S. 9), ist insofern richtig und nachvollziehbar. Die Vorinstanz wies im Weiteren auch korrekt darauf hin, dass eine Anpassung/Korrektur der geltenden Nutzungsvorschrift (sofern diese nicht mehr sinnvoll sein sollte) im Nutzungsplanungsverfahren (§§ 23 ff. BauG) vorzunehmen wäre und nicht im Baubewilligungsverfahren über eine Ausnahmegewilligung (angefochtener Entscheid, S. 9). Im (Baubewilligungs-)Verfahren kann sich höchstens die Frage stellen, ob Anlass für eine akzessorische Überprüfung der geltenden Nutzungsplanung besteht. Dazu ergibt sich Folgendes:

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung werden Nutzungspläne prozessual wie Verfügungen behandelt. Sie müssen bei Erlass angefochten werden, ansonsten werden sie grundsätzlich bestandeskräftig. Die akzessorische Überprüfung von Nutzungsplänen ist aus Gründen der Rechtssicherheit nur ausnahmsweise zulässig (vgl. BGE 135 II 209, Erw. 5.1; Urteil des Bundesgerichts 1C_287/2021 vom 25. Juli 2022, Erw. 3.2). Dies kann der Fall sein, wenn die Betroffenen sich bei Planerlass noch nicht über die ihnen auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnten und sie somit im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatten, ihre Interessen zu verteidigen (vgl. BGE 123 II 337, Erw. 3.a; Urteile des Bundesgerichts 1C_287/2021 vom 25. Juli 2022, Erw. 3.2, 1C_25/2019 vom 5. März 2020,

Erw. 6.1, 1C_290/2019 vom 13. Mai 2020, Erw. 3.1). Dasselbe gilt, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen seit Planerlass so erheblich geändert haben, dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte, und das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG) überwiegt (vgl. BGE 145 II 83, Erw. 5.1; 144 II 41, Erw. 5.1; Urteil des Bundesgerichts 1C_287/2021 vom 25. Juli 2022, Erw. 3.2).

Die geltende BNO wurde von der Gemeindeversammlung am _____ 2017 beschlossen und vom Regierungsrat am ____ Februar 2018 genehmigt. Die Beschwerdeführerin wurde zwar erst am ____ Oktober 2018 im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragen (siehe www.zefix.ch; Firmennummer CHE-_____), sie hat sich jedoch die Rechtspositionen ihrer Rechtsvorgänger anrechnen zu lassen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_283/2016 vom 11. Januar 2017, Erw. 4.4). Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision war es für diese ein Leichtes zu erkennen, dass bezüglich der Liegenschaft Parzelle Nr. aaa inskünftig ein Mindestanteil von 30 % (und ein Maximalanteil von 70 %) der anrechenbaren Geschossfläche gilt, welcher im Gesundheits-, Pflege- und Wohlfühlbereich zu nutzen ist. Die damalige Eigentümerschaft konnte sich somit aus objektiven Gründen Rechenschaft über die ihnen auferlegten Beschränkungen geben und sich mittels Anfechtung der Nutzungsplanung dagegen zur Wehr setzen. Die Beschwerdeführerin bringt keine Gründe vor, weshalb der damaligen Eigentümerschaft eine Anfechtung nicht möglich gewesen sein soll. Solche Gründe sind auch nicht ersichtlich. Im Weiteren haben sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen seit Planerlass auch nicht so verändert, dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte. Dass ein vielfältiges Angebot an Nutzungen im Gesundheits-, Pflege- und Wohlfühlbereich entsteht, war gewollt. Soweit die Beschwerdeführerin verschiedene Nutzungen im Bäderquartier von R._____ und Q._____ auflistet – wobei sie auch solche im Zusammenhang mit der Wiedereröffnung des am S-Platz (in R._____) gelegenen "F._____" nennt, dessen Zukunft und künftige Nutzung heute bekanntermassen jedoch unbestimmt und unklar ist (siehe etwa Medienmitteilung vom ____ August 2023 der Stiftung S., abrufbar unter: www._____) – hilft dies nicht weiter. Seit Inkrafttreten der revidierten BNO sind im Übrigen erst ein paar Jahre vergangen, weshalb den Interessen an der Rechtssicherheit und an der Planbeständigkeit der noch jungen Nutzungsplanung hohes Gewicht zukommt. Dass die Gemeinde Q._____ eine anderslautende BNO-Bestimmung erlassen hätte, wenn sie im Zeitpunkt der Entscheidung mit den gegenwärtigen Verhältnissen konfrontiert gewesen wäre, lässt sich nicht bestätigen. Solche Anhaltspunkte bestehen nicht. Der Gemeinderat hält denn auch dezidiert daran fest, dass die geltende Vorgabe von § 10 Abs. 4 BNO einzuhalten ist (vgl. Entscheid des Gemeinderats vom 22. August 2022 [in: kommunale Akten]). Die Voraussetzungen für eine akzessorische Überprüfung

von § 10 Abs. 4 Satz 1 BNO sind somit nicht erfüllt. Die Beschwerdeführerin stellte im Übrigen auch gar keinen Antrag auf eine akzessorische Überprüfung.

2.4.3.

Soweit die Beschwerdeführerin mit ihren Ausführungen, wonach der Markt für "bädernahe" Nutzungen hinreichend gedeckt bzw. gesättigt sei und kaum (noch) eine Nachfrage nach Räumlichkeiten für Gewerbe im Gesundheits-, Pflege- und Wohlfühlbereich bestehe, dennoch auf eine Ausnahmesituation im Sinne von § 67 Abs. 1 lit. b BauG abzielt, verfängt dies nicht. Es handelt sich um Gründe, die jeder beliebige (nicht-Hotel-)Grundeigentümer in der Bäderzone für sich anführen kann. Eine Ausnahmegewilligung darf indes nicht dazu eingesetzt werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen lassen; auf diesem Weg würde das Gesetz abgeändert (vgl. oben Erw. II/2.1 [letzter Absatz]; BGE 117 Ib 225, Erw. 6d; Urteile des Bundesgerichts 1C_275/2020 vom 6. Dezember 2021, Erw. 2.2, 1C_91/2020 vom 4. März 2021, Erw. 5.2; AGVE 2001, S. 293, Erw. 2c; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2016.263 vom 7. April 2017, Erw. II/5.2).

2.5.

Nichts anderes gilt für die Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach ein akuter Mangel an Mietwohnungen bestehe, weshalb an der Vermietung der betroffenen Räumlichkeiten zu Wohnzwecken ein zwingend zu berücksichtigendes hohes öffentliches Interesse mit einer entsprechenden Nachfrage bestehe und es folglich widersinnig wäre, sklavisch an einer (nicht nachgefragten) gewerblichen Nutzung der Räume festzuhalten. Auch dies sind generelle Argumente bzw. Gründe, die jeder Grundeigentümer in der Bäderzone für sich anführen kann. Solche generellen Gründe vermögen keine Ausnahmesituation im Sinne von § 67 Abs. 1 lit. b BauG zu begründen.

2.6.

2.6.1.

Die Beschwerdeführerin beruft sich auf die ihrer Ansicht nach untragbare Verkehrs- und Parkierungssituation. Weitere Gewerbebetriebe würden zu einer weiteren Verschärfung der ohnehin schon prekären, teilweise gefährlichen, Verkehrssituation führen.

2.6.2.

Was die behauptete Verkehrs- bzw. Parkierungssituation auf der Parzelle (Nr. aaa) der Beschwerdeführerin anbelangt, hängt es letztlich von der Beschwerdeführerin selber ab, inwieweit sie unerlaubt auf ihrer Parzelle parkierte Fahrzeuge duldet bzw. welche Massnahmen sie dagegen ergreift und wie konsequent sie gegen Fehlbares vorgeht. Die Entwicklung auf ihrer eigenen Parzelle hat sie weitgehend selber in der Hand.

In Bezug auf den öffentlichen Grund ist der Gemeinderat zudem bemüht, den Verkehr auf der R-Strasse so weit wie möglich zu beschränken. Er hält fest, zur Ahndung von Parksündern habe er zusätzlich zu den regelmässigen Kontrollen durch die Stadtpolizei einen Sicherheitsdienst beauftragt, der die fehlbaren Autofahrer büsse. Eine Arbeitsgruppe erarbeite aktuell Lösungsvorschläge für eine Beruhigung des Verkehrs auf der R-Strasse und für eine bessere Beschattung. Längerfristig scheine ein kontrollierter Zugang mittels Senkpollern unumgänglich (Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 1 f.). Daraus wird deutlich, dass der Gemeinderat bemüht ist, Nutzungskonflikte zu verringern und die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Bäderquartier stetig zu verbessern.

Selbst wenn bezüglich der Verkehrs- und Parkierungssituation auf bzw. um den C.____-Platz aktuell allenfalls ein Defizit bestehen sollte, bestehen somit Möglichkeiten, dass dieses behoben werden kann. Seitens der Gemeinde wurden erste Massnahmen bereits ergriffen. Dass eine Nutzung der beiden umstrittenen Räumlichkeiten im Gesundheits-, Pflege- und Wohlfühlbereich zu einer weiteren Verschärfung der Situation führen wird, ist im Übrigen alles andere als zwingend. Die Beschwerdeführerin kann die künftigen Mieter z.B. anhalten, ihre Kunden/Besucher vorgängig darüber zu informieren, dass beim Gebäude keine Besucherparkplätze zur Verfügung stehen und das öffentliche Parkhaus "W.____" in Q.____ zu benutzen ist. Von ausserordentlichen Verhältnissen oder einem Härtefall (§ 67 Abs. 1 lit. b BauG), die es rechtfertigen würden, die Räumlichkeiten B1 (im 1. OG) und B3 (im 2. OG) nicht entsprechend der Zonenvorgabe (§ 10 Abs. 4 Satz 1 BNO) im Gesundheits-, Pflege- und Wohlfühlbereich zu nutzen, kann auf jeden Fall keine Rede sein.

3.

Die von der Beschwerdeführerin gestellten Eventual- und Subeventualanträge (Beschwerde, S. 3 [Anträge-Ziffern 2 und 3], 22 f., Replik, S. 8 f.) entsprechen denjenigen, die sie bereits vor Vorinstanz gestellt hatte (siehe angefochtener Entscheid, S. 2). Die Vorinstanz führte dazu aus, dass auch mit diesen Anträgen letztlich die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Wohnnutzungen in den betreffenden Räumlichkeiten verlangt werde. Dies für den Fall, dass sie nicht innert einer Frist von drei Monaten seit der Ausschreibung an Gewerbeeinrichtungen vermietet werden könnten. Diese Rechtsbegehren korrespondierten damit an sich mit dem Hauptantrag der betreffenden Beschwerde, allein mit dem Unterschied, dass die Ausnahme zeitversetzt, d.h. später dennoch erteilt werden solle. Wie bereits dargelegt, begründeten eine momentan mangelnde Nachfrage und wirtschaftliche Gründe keine ausserordentlichen Verhältnisse nach § 67 Abs. 1 lit. b BauG. Dies dürfte auch drei Monate später nicht anders beurteilt werden, weshalb die Anträge im Grundsatz mit derselben Begründung ebenfalls abzuweisen seien. Sollte der Gemeinderat der Beschwerdeführerin einen Aufschub gewähren bzw. eine Frist einräumen wollen, um vor der allfälligen

Anordnung eines Rückbau einen Nachmieter im Gewerbebereich zu finden, könne er dies im (nachfolgenden) Verfahren betreffend Herstellung des rechtmässigen Zustands prüfen (angefochtener Entscheid, S. 10).

Da sich die Beschwerdeführerin mit diesen Erörterungen nicht sachbezogen auseinandersetzt und auch sonst nicht ersichtlich ist, inwiefern diese falsch sein sollten, bleibt es bei der dargelegten vorinstanzlichen Beurteilung. Es besteht kein Anlass, korrigierend einzugreifen.

4.

4.1.

Die Beschwerdeführerin beanstandet schliesslich, die Vorinstanz habe den Sachverhalt ungenügend ermittelt und zu Unrecht keinen Augenschein durchgeführt, was einen schweren, nicht heilbaren Verfahrensmangel darstelle (vgl. Beschwerde, S. 20 f.). Sofern das Verwaltungsgericht die entsprechenden Sachverhaltsermittlungen – insbesondere den erneut ausdrücklich beantragten Augenschein – vornehme, werde festzustellen sein, dass die Beschwerdeführerin Anspruch auf die ersuchte Ausnahmegewilligung habe. Dies nicht zuletzt unter dem Aspekt der Gleichbehandlung; aufgrund der im "C._____" und im "D._____" ausgeübten Nutzungen beständen erhebliche Zweifel daran, dass in diesen Bauten der erforderliche Gewerbeanteil eingehalten werde (vgl. Beschwerde, S. 4 [Verfahrensantrag], 21). Werde auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet, würde dies eine elementare Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör der Beschwerdeführerin darstellen (Replik, S. 6)

4.2.

Zum Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101]) gehört u.a., dass die Behörde alle erheblichen und rechtzeitigen Vorbringen der Parteien würdigt und die ihr angebotenen Beweise abnimmt, wenn diese zur Abklärung des Sachverhalts tauglich erscheinen. Umgekehrt folgt daraus, dass keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegt, wenn eine Behörde auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil sie aufgrund der Bereits abgenommenen Beweise ihre Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener (antizipierter) Beweiswürdigung annehmen kann, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (vgl. BGE 147 IV 534, Erw. 2.5.1, 144 II 427, Erw. 3.1.3, 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.3, 134 I 140, Erw. 5.3).

Der Sachverhalt ist gestützt auf die bei den Akten liegenden Unterlagen sowie die allgemein zugänglichen AGIS-Karten genügend erstellt, um den Fall beurteilen zu können. Namentlich sind auch diverse Fotos vorhanden (siehe etwa Vorakten, act. 15, 36, 46; Beschwerde, S. 10 f.; Beschwerdebeilage 4; Replikbeilagen 1 und 2). Inwiefern weitere Sachverhaltsabklärungen – wie u.a. auch die ausdrücklich beantragte Durchführung eines

Augenscheins – zu neuen Erkenntnissen führen würden, ist nicht ersichtlich. Die Parteien konnten sich in ihren Rechtsschriften zudem umfassend äussern, wovon die Beschwerdeführerin in ihren umfangreichen Eingaben auch Gebrauch gemacht hat. Eine Befragung von Herrn G._____, Verwaltungsratspräsident der Beschwerdeführerin (www.zefix.ch; Firmennummer CHE-_____) und Bewohner der Liegenschaft R-Strasse b (vgl. Beschwerde, S. 19), würde zu keinen weiteren Erkenntnissen führen. Auf die beantragten weiteren Beweisabnahmen kann in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden. Ebenso kann auf weitere Abklärungen betreffend der Nutzungen im "C._____" und im "D._____" verzichtet werden. Diese bilden nicht Verfahrensgegenstand. Abgesehen davon bestehen – abgesehen von der durch nichts untermauerten Behauptung der Beschwerdeführerin – auch keine Anhaltspunkte, dass diese Liegenschaften nicht rechtskonform genutzt würden. Dass eine eigentliche gesetzwidrige Praxis bestehen würde und die zuständigen Baubehörden – trotz Kenntnis der Gesetzwidrigkeit – auch in Zukunft an dieser Praxis festhalten wollten, ist erst Recht nicht ersichtlich (zur Gleichbehandlung im Unrecht vgl. etwa BGE 146 I 105, Erw. 5.3.1; 136 I 65, Erw. 5.6; Urteil des Bundesgerichts 1C_373/2020 vom 16. Februar 2021, Erw. 5.2; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2021.156 vom 16. November 2021, Erw. II/5). Im Entscheid vom 22. August 2022 hielt der Gemeinderat vielmehr fest, er habe bisher bei allen Bauprojekten in der Bäderzone konsequent an der gewerblichen Nutzung festgehalten (siehe kommunale Akten). Für weitere Abklärungen besteht insoweit auch in dieser Hinsicht kein Anlass.

Aus den gleichen Gründen durfte auch die Vorinstanz auf weitere "Sachverhaltsermittlungen" bzw. Beweisabnahmen (wie z.B. die Durchführung eines Augenscheins) verzichten.

5.

Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen.

III.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten zu bezahlen (§ 31 Abs. 2 VRPG). Es besteht kein Anspruch auf Parteikostenersatz (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG).

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 310.00, gesamthaft Fr. 3'310.00, sind von der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

4.

Zustellung der Replik der Beschwerdeführerin (inkl. Beilagen) an den Gemeinderat Q._____ und das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, zur Kenntnisnahme.

Zustellung an:
die Beschwerdeführerin (Vertreter)
den Gemeinderat 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, 11. Juni 2024

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Winkler

Wildi