

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 2. März 2022

Versand: 7. März 2022

Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-000200

F.____, Q.____; Beschwerde vom 12. Oktober 2020 gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)/Stadtrats Q.____ vom 29. Juli 2020/2. September 2020 betreffend Baugesuch der A.____ für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung auf Parzelle aaa, an der K xy; Gutheissung (Aufhebung des kommunalen Entscheids)

Erwägungen

1. Formelle Rügen

Der Beschwerdeführer rügt zunächst in formeller Hinsicht eine Verletzung seines rechtlichen Gehörs.

Wie aus den nachfolgenden Ausführungen hervorgeht, erweist sich das in Frage stehende Bauprojekt als nicht bewilligungsfähig. Demzufolge wird die Beschwerde gutgeheissen und die angefochtene Baubewilligung aufgehoben. Dem Beschwerdeantrag des Beschwerdeführers wird damit vollumfänglich entsprochen. Auf die Prüfung der formellen Rüge des Beschwerdeführers bezüglich der Verletzung seines rechtlichen Gehörs kann demzufolge verzichtet werden.

2. Ausgangslage und rechtliche Grundlagen

2.1

Die Bauherrschaft plant auf der Parzelle aaa eine Arealüberbauung bestehend aus drei Wohn- und Gewerbehäusern (Gebäude A, B und C). Das Bauvorhaben umfasst zunächst den Rückbau der Gebäude Nrn. zz, yy und xx und den Teilrückbau des Gebäudes Nr. ww. Gestützt auf den angefochtenen Entscheid der Vorinstanz sowie auf die Beschwerdeschrift vom 12. Oktober 2020 lässt sich feststellen, dass die Rechtmässigkeit des geplanten Rückbaus der soeben erwähnten Gebäude vorliegend unbestritten ist.

2.2

Des Weiteren plant die Bauherrschaft den Neubau von zwei Wohn- und Gewerbegebäuden (fortan: Gebäude A und B) mit insgesamt 11 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 33 Parkplätzen und den Anbau eines neuen Treppenhauses und von Veloabstellplätzen an das fortbestehende Gebäude C, welches aus drei miteinander verbundenen Teilgebäuden (Nrn. vv, ww und uu) besteht.

Das Bauvorhaben liegt gemäss dem geltenden Bauzonenplan der Stadt Q. (vom Einwohnerrat am [...] beschlossen und vom Regierungsrat am [...] genehmigt) in der Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3). Nach § 7 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Q. vom (...), genehmigt vom Regierungsrat am (...), ist die Wohn- und Arbeitszone WA3 für Wohnen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Das projektierte Bauvorhaben ist in Anbetracht des genannten Zonenzwecks als zonenkonform einzustufen, was auch vom Beschwerdeführer grundsätzlich nicht bestritten wird. Er macht jedoch geltend, dass mit dem Bauvorhaben die in der WA3

geltenden Massvorschriften nicht eingehalten würden. Es werde nämlich die Ausnützung um 12,5 % überschritten und die zonengemässe Gesamthöhe nicht eingehalten.

Nach § 5 Abs. 1 BNO ist in der WA3 unter anderem eine maximale Ausnützungsziffer von 0,80 und eine maximale Gebäudehöhe von 10 m vorgeschrieben. Dem Baugesuch vom 16. Dezember 2019 ist zu entnehmen, dass das Bauvorhaben eine Ausnützungsziffer von 0,89 aufweist. Damit ergibt sich eine Überschreitung der in der WA3 festgelegten Ausnützung um 0,09.

Die maximale Höhe des Gebäudes A beträgt gemäss dem genehmigten Plan "Baueingabe – Fassaden/Schnitte Haus A" (1:100) vom 15. Mai 2020 13,27 m. Das Gebäude B weist gemäss dem genehmigten Plan "Baueingabe – Fassaden/Schnitte Haus B" (1:100) vom 15. Mai 2020 eine maximale Gebäudehöhe von 13,11 m auf. Es lässt sich somit feststellen, dass das geplante Bauvorhaben, auch unter Berücksichtigung, dass die zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,00 m erhöht werden darf, wenn das Erdgeschoss zu mehr als 50 % gewerblich genutzt wird und eine Mehrhöhe erfordert, die in der WA3 festgelegte maximale Gebäudehöhe überschreitet.

2.3

Gestützt auf die soeben gemachten Ausführungen lässt sich feststellen, dass mit dem Bauvorhaben die in der WA3 geltenden Massvorschriften sowohl in Bezug auf die Ausnützung als auch in Bezug auf die zonengemässe Gebäudehöhe nicht eingehalten sind.

Der angefochtenen Baubewilligung des Stadtrats Q. vom 2. September 2020 ist jedoch zu entnehmen, dass der Stadtrat Q. das umstrittene Bauvorhaben als eine Arealüberbauung qualifiziert und nach deren Grundsätzen eine höhere Ausnützung (+ 0,1) sowie eine grössere Gebäudehöhe (+ 3,0 m) bewilligt hat. Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerde vom 12. Oktober 2020 geltend, dass die Voraussetzungen für die Arealbauweise im vorliegenden Fall nicht gegeben seien.

3. Arealüberbauung

3.1

Die Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 legt im § 39 Abs. 2 folgende Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen fest:

- "a) haushälterische Nutzung des Bodens,*
- b) gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume,*
- c) gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild,*
- d) sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Autoabstellanlagen,*
- e) energieeffiziente Gebäude, die*
 - 1. den MINERGIE®-Standard erreichen oder*
 - 2. höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) vom 27. Juni 2012 1) benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mit erneuerbarer Energie decken,*
- f) gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen und*
- g) gemeinsame Entsorgungseinrichtungen."*

Laut § 39 Abs. 1 BauV sind Arealüberbauungen in allen Bauzonen zulässig, wenn die Gemeinde nichts Anderes festlegt. Die Gemeinden können Minimalwerte für benötigte Landflächen festlegen. Gemäss § 34 Abs. 1 BNO erfordern Arealüberbauungen eine minimale zusammenhängende Landfläche von 2'500 m².

3.2

Der Beschwerdeführer macht zunächst geltend, dass im vorliegenden Fall die in der BNO festgelegte Mindestfläche von 2'500 m² nicht vorhanden sei. In diesem Zusammenhang ist zunächst festzustellen, dass die Bauparzelle aaa eine Fläche von 2'760 m² aufweist. Der Beschwerdeführer begründet

seine Ansicht jedoch damit, dass das bereits vorhandene Gebäude C in den Nachweis der minimalen zusammenhängenden Landfläche nicht einbezogen werden dürfe. Dabei stellt der Beschwerdeführer die grundsätzliche Zulässigkeit der Anrechenbarkeit der bereits bebauten Flächen an die für die Arealüberbauungen erforderliche minimale zusammenhängende Landfläche zu Recht nicht in Frage. Wie bereits oben dargelegt wurde, stützt sich § 34 Abs. 1 BNO auf § 39 Abs. 1 BauV, der auf die §§ 46 und 50 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 ausdrücklich verweist. Dabei sieht § 46 BauG vor, dass die Gemeinden eine verdichtete Bauweise, die Schliessung von Baulücken sowie die vollständige Ausnutzung bestehender Gebäude zu fördern haben. Nach dem Gesagten ergibt sich, dass bei der Ermittlung der nach § 34 Abs. 1 BNO für die Arealüberbauungen erforderlichen minimalen zusammenhängenden Landfläche die Anrechenbarkeit der bereits überbauten Flächen grundsätzlich zulässig ist.

3.3

3.3.1

Der Beschwerdeführer stellt sich jedoch auf den Standpunkt, dass im vorliegenden Fall das Gebäude C bei der Ermittlung der minimalen zusammenhängenden Landfläche im Sinne von § 34 Abs. 1 BNO nicht berücksichtigt werden dürfe, da es sich bei diesem Gebäude um eine rechtswidrige Baute handle. Er begründet seine Ansicht damit, dass alle drei Teile des Gebäudes C den Abstand zur X-Strasse (K xy) von 6,00 m gemäss § 111 Abs. 1 lit. a BauG nicht einhalten würden. Insbesondere sei die Unterschreitung beim Gebäude Nr. vv gegeben, welches auf dem Mark des Strassengrundstücks stehe. Um die bestehende Rechtswidrigkeit beim Gebäude C zu beseitigen, sei ein Rückbau mit anschliessendem Ersatzneubau erforderlich. Das Arealbauvorhaben sehe dies jedoch nicht vor. Mit dem Einbezug des rechtswidrigen Gebäudes C in die Arealbaubewilligung würde das rechtswidrige Gebäude C nicht nur privilegiert (höhere Ausnützung etc.), sondern geradezu formellrechtlich legalisiert. Des Weiteren bringt der Beschwerdeführer sinngemäss vor, dass beim Einbezug des Gebäudes C in die Arealüberbauung das ganze Areal im Unterabstand zur Kantonsstrasse zu stehen komme. Eine Abweichung von den Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen sehe § 39 Abs. 4 BauV jedoch nicht vor.

Wie bereits erwähnt, handelt es sich beim Gebäude C um einen Gebäudekomplex, der aus drei Gebäuden besteht (Nr. vv, ww und uu). Die Gebäude Nr. vv und ww wurden gemäss den Angaben des Stadtrats Q. im Jahr 1893 respektive 1850 erstellt. Eine Bau- und Nutzungsordnung sowie ein Baubewilligungsverfahren im heutigen Sinn gab es zu dieser Zeit nicht. Es war ebenfalls noch kein Strassenabstand vorgeschrieben, welcher beim Bau eines neuen Gebäudes beachtet werden musste. Das erste Baugesetz des Kantons Aargau (aBauG) vom 2. Februar 1971 ist erst am 1. Mai 1972 in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz wurde in § 72 aBauG neu ein Mindestabstand für Bauten angrenzend an eine Kantonsstrasse eingeführt. Die beiden Gebäude Nr. vv und ww wurden somit materiell rechtmässig erstellt und geniessen dadurch unbestrittenermassen Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG.

Das Gebäude Nr. uu wurde gemäss der Auskunft der Abteilung für Baubewilligungen BVU im Jahr 1931 erbaut. Im Jahr 2002 wurde dieses Gebäude, welches sich zu diesem Zeitpunkt noch nicht im Unterabstand zur Kantonsstrasse K xy befand, mit der kommunalen Bewilligung vom 13. November 2002 zurückgebaut und neu erstellt. Mit Eingabe vom 22. Februar 2021 teilte die Abteilung für Baubewilligungen BVU dem regierungsrätlichen Rechtsdienst mit, dass das Erstellungsdatum der K xy trotz Nachfrage bei der Abteilung Tiefbau BVU und bei der Abteilung Verkehr BVU nicht in Erfahrung gebracht werden konnte. Es steht jedoch fest, dass im Jahr 1966 die K xy (damals Nr. yz) bereits im Eigentum des Kantons stand und mit einem Belag versehen war. Ab dem Jahr 2004 wurde die K xy durch die Abteilung Tiefbau BVU ausgebaut. Dazu war auch ein Landerwerb von der Parzelle aaa erforderlich, wodurch der Abstand zwischen der Kantonsstrasse und dem Gebäude C verringert wurde. Das bis zu diesem Zeitpunkt rechtmässige Gebäude Nr. uu ist somit erst durch den Ausbau der Kantonsstrasse K xy im Jahr 2004 rechtswidrig geworden. Die Voraussetzungen für die Anwendung von § 68 BauG sind deshalb auch in Bezug auf das Gebäude Nr. uu erfüllt.

Gestützt auf die soeben gemachten Ausführungen ist zunächst festzustellen, dass das Gebäude C eine zwar materiell widerrechtliche aber formell rechtmässige Baute darstellt. Die Bauherrschaft darf dieses Gebäude gestützt auf die Besitzstandsgarantie unterhalten, zeitgemäss erneuern, angemessen erweitern, umbauen oder in ihrem Zweck ändern, wenn dadurch seine Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen. Das Erfordernis, dass die Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt werden darf, stellt einen unbestimmten Rechtsbegriff dar. Somit muss das Vorliegen dieser Voraussetzung im Einzelfall eingehend überprüft und begründet werden (vgl. ANDREAS BAUMANN, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 68, N. 21). Vorliegend sind bauliche Massnahmen am Gebäude Nr. ww ausschliesslich am von der Kantonsstrasse abgewandten, nicht im Strassenunterabstand stehenden Teil geplant, so dass es im Verhältnis zwischen dem Gebäude Nr. ww und der Kantonsstrasse zu keiner Veränderung kommen würde. Zudem soll die Fläche des Gebäudes Nr. ww durch das Bauvorhaben verkleinert und nicht erweitert werden. Der Abteilung für Baubewilligungen BVU ist zuzustimmen, dass neue Auswirkungen auf die Kantonsstrasse aufgrund des Gesagten nicht zu erwarten sind, weshalb die baulichen Massnahmen am Gebäude C auch keine Verstärkung der Rechtswidrigkeit zur Folge haben. Ebenfalls stellt der Einbezug des Gebäudes C in die geplante Arealüberbauung entgegen der Meinung des Beschwerdeführers keine Verstärkung der Rechtswidrigkeit des Gebäudes C dar, da der rechtliche Status des Gebäudes dadurch nicht verändert wird. Auch nach dem Einbezug des Gebäudes C in die Arealüberbauung wird dieses Gebäude den Strassenabstand unterschreiten und eine materiell rechtswidrige Baute darstellen, die jedoch weiterhin Besitzstandsgarantie im Sinn von § 68 BauG geniesst. Das Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach der Einbezug des Gebäudes C in die Arealüberbauung nicht zulässig sei, weil sich dieses Gebäude im Unterabstand zur Kantonsstrasse befinde, erweist sich somit als nicht stichhaltig.

3.4

3.4.1

In der Replik vom 15. April 2021 macht der Beschwerdeführer des Weiteren geltend, dass das bereits vorhandene Gebäude C in den Nachweis der minimalen zusammenhängenden Landfläche von 2'500 m² ausserdem deshalb nicht einbezogen werden dürfe, weil bei diesem Gebäude die Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen nach § 39 Abs. 2 lit. e BauV nicht erfüllt seien.

Gemäss § 39 Abs. 2 lit. e BauV müssen die Gebäude einer Arealüberbauung entweder den MINERGIE®-Standard erreichen (Ziff. 1) oder höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) vom 27. Juni 2012 benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mit erneuerbarer Energie decken (Ziff. 2).

Da in den Baugesuchsakten kein Nachweis dafür vorliegt, dass die Gebäude A, B und C den MINERGIE®-Standard erreichen würden, ist im vorliegenden Fall zu prüfen, ob die Voraussetzungen nach § 39 Abs. 2 lit. e Ziff. 2 BauV erfüllt sind. Demnach müssen zwei Anforderungen kumulativ erfüllt werden: die Gebäude dürfen höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 EnergieV benötigen und zudem müssen sie den Wärmebedarf für das Warmwasser mit erneuerbarer Energie decken.

Es ist noch zu erwähnen, dass nach dem erstinstanzlichen Entscheid des Stadtrats Q. vom 2. September 2020 am 1. November 2021 eine Änderung des § 39 Abs. 1 lit. e Ziff. 2 BauV in Kraft getreten ist. Gemäss dieser Rechtsänderung müssen heute die Gebäude einer Arealüberbauung den Wärmebedarf für das Warmwasser ausschliesslich mit erneuerbarer Energie decken, während im Zeitpunkt der Entscheidfällung durch den Stadtrat Q. am 2. September 2020 der Wärmebedarf für das Warmwasser lediglich mehrheitlich, das heisst im Jahresschnitt zu mehr als 50 % mit erneuerbarer Energie gedeckt werden musste. Die Änderung der Ziffer 2 des § 39 Abs. 1 lit. e BauV betrifft somit nur die zweite Anforderung in Bezug auf den Wärmebedarf für das Warmwasser, während die erste Anforderung, wonach die Gebäude höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss

§ 5 Abs. 4 EnergieV benötigen dürfen, unverändert blieb. Gestützt auf den von der Bauherrschaft erbrachten energetischen Nachweis vom 17. August 2020, verfasst von D., Q., Kontrollstelle: E., R., kann festgestellt werden, dass die Anforderung in Bezug auf den Wärmebedarf für das Warmwasser sowohl nach dem alten Recht als auch nach den neuen gesetzlichen Grundlagen erfüllt werden kann. Die Rechtsänderung, die nur diese Anforderung betrifft, muss somit bei der Beurteilung des vorliegenden Falls nicht weiter berücksichtigt werden. Dementsprechend muss auch die Frage der Anwendbarkeit des neuen Rechts im Rahmen des Beschwerdeverfahrens nicht näher untersucht werden. Es bleibt somit in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob das Bauvorhaben die zweite Voraussetzung nach § 39 Abs. 2 lit. e Ziff. 2 BauV, wonach die Gebäude der Arealüberbauung höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 EnergieV benötigen dürfen, erfüllt.

3.4.2

Gemäss dem energetischen Nachweis erfüllen die Gebäude A und B die energetischen Anforderungen gemäss § 39 Abs. 1 lit. e Ziff. 2 BauV. In Bezug auf das Gebäude C lässt sich dagegen feststellen, dass bei diesem Gebäude der Grenzwert der Systemanforderung nicht eingehalten wird. Die Voraussetzung gemäss § 39 Abs. 1 lit. e Ziff. 2 BauV, wonach Gebäude einer Arealüberbauung höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 EnergieV benötigen dürfen, ist beim Gebäude C somit nicht erfüllt. Dieses Ergebnis wird auch weder seitens der Bauherrschaft noch seitens des Stadtrats Q. bestritten. Der Umstand, dass das Gebäude C die Anforderungen nach § 39 Abs. 1 lit. e Ziff. 2 BauV nicht erfüllt, steht jedoch aus Sicht des Stadtrats Q. der Erteilung der Baubewilligung als Arealüberbauung nicht entgegen; der Stadtrat Q. geht offensichtlich davon aus, dass bei einer Arealüberbauung die gesetzlichen Anforderungen auch dann erfüllt sind, wenn alle Gebäude der Arealüberbauung insgesamt, das heisst im Durchschnitt 80 % des Grenzwertes nicht überschreiten.

Dieser Ansicht des Stadtrats Q. kann jedoch nicht gefolgt werden. Für die vom Stadtrat Q. angewendete durchschnittliche Betrachtung gibt es keine gesetzliche Grundlage. Bewilligungsvoraussetzung für Arealüberbauungen ist nach dem klaren Wortlaut der Bauverordnung die Erstellung von energieeffizienten Gebäuden und nicht von mehrheitlich oder durchschnittlich energieeffizienten Gebäuden. Im Rahmen einer Arealüberbauung wird baurechtlich jedes Gebäude für sich allein betrachtet und geprüft. Das heisst, dass auch der energetische Nachweis bei mehreren Gebäuden einer Arealüberbauung immer für jedes Gebäude separat zu erbringen ist und jedes Gebäude der Arealüberbauung für sich allein die Energieanforderungen erfüllen muss.

3.4.3

Es stellt sich letztlich noch die Frage, ob das Gebäude C von den erhöhten Anforderungen nach § 39 Abs. 2 lit. e Ziff. 2 BauV ausgenommen werden kann, da es sich bei diesem Gebäude um ein bestehendes Gebäude handelt.

Die bereits durchgeführte Prüfung der Sach- und Rechtslage hat gezeigt, dass das aus insgesamt drei Gebäuden bestehende Bauvorhaben die baurechtlichen Anforderungen in der Zone WA3 in Bezug auf die Ausnützung wie auch auf die zonengemässe Gebäudehöhe ohne die für Arealüberbauungen geltenden Erleichterungen nicht erfüllt. Das geplante Bauprojekt ist somit zwingend auf den Status als Arealüberbauung angewiesen.

Das Institut der Arealüberbauung schöpft seinen Sinn aus den Mängeln der Regelbauweise, die sich an die vorhandene und aus der Sicht der Planung zufällige, meist kleinräumige Grundstückseinteilung halten muss und daher tendenziell zu einer monotonen, gestalterisch wenig hervorstechenden Überbauung, zu einer tieferen Ausnützung des Bodens und zu einem mittelmässigen Standard der Infrastrukturanlagen führt. Mit der Arealüberbauung soll und kann dagegen auf einem grösseren Areal, das die Ausmasse der gewöhnlichen Einzelparzellen überschreitet, eine einheitliche, städtebaulich und architektonisch sowie infrastrukturell überdurchschnittliche Lösung mit guter, das heisst rationeller und funktionsgerechter Ausnützung des Bodens erreicht werden (AGVE 2002,

S. 255; AGVE 2006, S. 475). In der Stadt Q. erfordern Arealüberbauungen eine minimale zusammenhängende Landfläche von 2'500 m².

Das Gebäude C besitzt eine Grundfläche von rund 320 m², während die gesamte Bauparzelle aaa eine Fläche von 2'760 m² aufweist. Zieht man die Grundfläche des Gebäudes C von der gesamten Fläche der Bauparzelle ab, so ergibt sich eine beplanbare Fläche von nur noch 2'440 m². Die Mindestfläche von 2'500 m² für die Bewilligung als Arealüberbauung wird damit klar unterschritten und es kann offen bleiben, ob auch noch der für die Ausnützung des Gebäudes C beanspruchte Umschwung von der Arealüberbauungsfläche abzuziehen wäre. Es steht somit fest, dass das gesamte Bauprojekt nur dann vom Bonus des Instituts der Arealüberbauung hinsichtlich der zulässigen Ausnützung und der Gebäudehöhe profitieren kann, wenn auch das Gebäude C ein Teil dieser Arealüberbauung bildet. Daraus folgt, dass nicht nur die Gebäude A und B, sondern auch das bestehende Gebäude C sämtliche Anforderungen einer Arealüberbauung erfüllen muss, was nach dem Gesagten aber nicht zutrifft. Somit sind die Voraussetzungen für die Bewilligung als Arealüberbauung mit der geplanten erhöhten Ausnützungsziffer und grösseren Gebäudehöhe nicht erfüllt.

4. Zusammenfassung und Kostenentscheid

4.1

Die durchgeführte Prüfung der Sach- und Rechtslage hat ergeben, dass sich das in Frage stehende Bauprojekt in der WA3 als nicht bewilligungsfähig erweist, da mit dem umstrittenen Bauvorhaben die in der Zone WA3 geltenden Massvorschriften hinsichtlich der zulässigen Ausnützung und der zonen gemässen Gebäudehöhe nicht eingehalten werden. Das Bauvorhaben könnte deshalb nur dann bewilligt werden, wenn das gesamte Projekt als Arealüberbauung qualifiziert werden könnte. Dafür müsste eine minimale zusammenhängende Landfläche von 2'500 m² ausgewiesen werden. Diese wäre im vorliegenden Fall nur dann erreicht, wenn das bestehende Gebäude C in die Arealüberbauung einbezogen würde. Damit sämtliche Bauten des Bauprojekts an die Mindestfläche von 2'500 m² angerechnet und als Arealüberbauung bewilligt werden können und die Bauherrschaft vom Bonus hinsichtlich der zulässigen Ausnützung und der Gebäudehöhe profitieren kann, müssen aber auch alle Gebäude der Arealüberbauung, also die Gebäude A, B und C, sämtliche Anforderungen für eine Arealüberbauung nach § 39 Abs. 2 BauV erfüllen. Aus den Akten ergibt sich jedoch, dass das Gebäude C den Anforderungen nach § 39 Abs. 2 lit. e BauV nicht entspricht, da es weder den MINERGIE®-Standard erreicht noch die Voraussetzung nach § 39 Abs. 2 lit. e Ziff. 2 BauV erfüllt, wonach das Gebäude höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 EnergieV benötigen muss.

Das in Frage stehende Bauprojekt erfüllt somit die gesetzlichen Voraussetzungen nicht und erweist sich damit als nicht bewilligungsfähig. In Gutheissung der Beschwerde ist daher die Baubewilligung des Stadtrats Q. aufzuheben. Die weiteren Argumente des Beschwerdeführers für die Aufhebung der umstrittenen Baubewilligung, beispielsweise bezüglich der Erschliessung der Bauparzelle oder des belasteten Standorts sind daher nicht mehr relevant und somit nicht zu prüfen.

4.2

4.2.1

Nach dem Gesagten unterliegt die Bauherrschaft vollumfänglich. Gemäss § 31 Abs. 2 und § 32 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG) vom 4. Dezember 2007 werden im Beschwerdeverfahren die Verfahrens- und Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt. Im vorliegenden Fall obsiegt der Beschwerdeführer vollständig, während die Stadt Q. und die Bauherrschaft unterliegen. Den Behörden werden Verfahrenskosten gemäss § 31 Abs. 2 VRPG nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben.

Die Nichtzustellung der kantonalen Verfügung der Abteilung für Baubewilligungen BVU vom 29. Juli 2020 an den Beschwerdeführer stellt unbestrittenermassen einen Verfahrensfehler dar. Dieser Verfahrensfehler hatte jedoch weder einen Einfluss auf den Entscheid bezüglich der vorliegend angefochtenen Baubewilligung noch eine nachteilige Auswirkung auf die Beschwerdebefugnis des Beschwerdeführers. Die vom Stadtrat Q. begangene Unterlassung war für die Beschwerdeerhebung auch nicht ursächlich. Eine Abweichung vom Unterliegerprinzip infolge des erwähnten Verfahrensfehlers des Stadtrats Q. ist somit vorliegend nicht angezeigt. Dementsprechend hat die Bauherrschaft die Verfahrenskosten allein zu tragen.

4.2.2

Die Parteikosten sind nach § 32 Abs. 2 VRPG ebenfalls nach Massgabe des Unterliegens und Ob-siegens auf die Parteien zu verteilen. Eine Einschränkung entsprechend der Regelung bei den Ver-fahrenskosten, wonach den Behörden nur Verfahrenskosten auferlegt werden, wenn sie schwerwie-gende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben, sieht das Gesetz bei der Parteikostenverteilung nicht vor. Richtet sich das Beschwerdeverfahren gegen mehrere Parteien, tra-gen sie die aufzuerlegenden Kosten zu gleichen Teilen. Dies hat zur Folge, dass die Stadt Q. und die Bauherrschaft dem Beschwerdeführer die Kosten seiner anwaltlichen Vertretung je zur Hälfte zu er-setzen haben.

Für die Höhe der Parteientschädigung ist das Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwalts-tarif) vom 10. November 1987 (AnwT) massgebend. Diesem zufolge bemisst sich die Parteientschä-digung nach dem Streitwert (vgl. §§ 8a–8c i.V.m. § 4 AnwT). Bausachen sind praxisgemäss vermö-gensrechtliche Streitsachen; der Streitwert beträgt in der Regel 10 % der Bausumme (AGVE 1992 S. 398; 1989 S. 284 f.). Im vorliegenden Fall beträgt der Streitwert aufgrund der geschätzten Erstel-lungskosten von Fr. 6'485'000.– Fr. 648'500.–. Für Streitwerte über Fr. 500'000.– bis Fr. 1'000'000.– geht der Rahmen für die Entschädigung in Beschwerdeverfahren von Fr. 7'000.– bis Fr. 22'000.– (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 5 AnwT). Innerhalb dieses Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand der Anwältin oder des Anwalts sowie nach der Bedeutung und der Schwier-igkeit des Falls (§ 8a Abs. 2 AnwT). Mit einer Entschädigung innerhalb des Rahmens werden die in einem Verfahren notwendigen und entsprechend der Bedeutung der Sache üblichen Leistungen der Anwältin oder des Anwalts, einschliesslich der üblichen Vergleichsbemühungen, abgegolten (Instruk-tion, Aktenstudium, rechtliche Abklärungen, Korrespondenz und Telefongespräche sowie eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung; vgl. § 2 AnwT). Die Entschädi-gung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c Abs. 1 AnwT). Der genannte Streitwert liegt eher im unteren Bereich des vorgegebenen Rahmens. Der massgebende Aufwand und die Schwierigkeit werden als durchschnittlich beurteilt. Die nicht durchgeführte Verhandlung wurde aufwandmässig durch den erfolgten zweiten Schriftenwechsel kompensiert. Demgemäss erscheint bei vollständigem Obsiegen eine Parteientschädigung von Fr. 12'200.– angemessen. Die A. und die Stadt Q. haben dem Beschwerdeführer F. daher grundsätz-lich je Fr. 6'100.– seiner Parteikosten zu ersetzen. Aufgrund des hohen Streitwerts ist die zu Lasten des Gemeinwesens beziehungsweise zu Lasten der Stadt Q. gehende Parteikostenentschädigung jedoch um einen Drittel auf aufgerundet Fr. 4'100.– herabzusetzen (§ 12a AnwT).

Beschluss

1.

In Gutheissung der Beschwerde wird die Baubewilligung des Stadtrats Q. vom 2. September 2020 aufgehoben.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor dem Regierungsrat, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'500.–, den Kanzleigebühren und den Auslagen von Fr. 587.50, zusammen Fr. 3'087.50,

werden der A. auferlegt. Der von F. geleistete Kostenvorschuss von Fr. 2'000.– wird F. aus der Staatskasse zurückerstattet.

3.

Die dem Beschwerdeführer F. im Verfahren vor dem Regierungsrat entstandenen Parteikosten sind ihm durch die A. mit Fr. 6'100.– und durch die Stadt Q. mit Fr. 4'100.– zu ersetzen.