

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 22. März 2023

Versand: 27. März 2023

Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000313

A._____ und B._____, Q._____; Beschwerde vom 18. Juli 2022 gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)/Gemeinderats Q._____ vom 15. März 2022/13. Juni 2022 betreffend Baugesuch der C._____ AG und D._____ GmbH für 3 Mehrfamilienhäuser auf Parzelle Nr. aaa am K-Weg, innerhalb der Bauzone, angrenzend an die E (Bach); teilweise Gutheissung (Änderung des kommunalen Entscheids)

Sachverhalt

(...)

Erwägungen

1. Bauprojekt und Zonierung

Die C. AG und die D. GmbH (nachfolgend: Beschwerdegegnerinnen) beabsichtigen, die bestehenden Gebäude Nrn. fg (inklusive Nr. rs) und hi auf Parzelle Nr. aaa abzubrechen und auf derselben Parzelle eine Arealüberbauung mit drei Mehrfamilienhäusern (Nrn. rs, qr und vw) zu errichten. Eigentümerin der Parzelle ist die D. GmbH. Geplant sind drei parallel ausgerichtete Wohnzeilen mit je einem Unter-, Erd-, Ober- und Attikageschoss; dabei sind in den Häusern Nrn. rs und qr je zehn und im Haus Nr. vw neun Wohnungen projektiert. Die Häuser wären durch eine gemeinsame Tiefgarage im Untergeschoss miteinander verbunden. Das "Working Area"-Gebäude käme östlich des Mehrfamilienhauses Nr. qr zu liegen (vgl. Baueingabepläne, act. 3 ff.). Die Bauparzelle liegt gemäss der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Q. vom tt.mm.jjjj (vom Regierungsrat am tt.mm.jjjj genehmigt) und dem dazugehörigen Bauzonenplan innerhalb der Bauzone in der Wohnzone W2. Sie wird über den (kommunalen) K-Weg, welcher entlang der nordwestlichen Parzellengrenze verläuft, erschlossen. Wiederum nordwestlich des K-Wegs fliesst die E (Bach).

2. Zuständigkeit

Der Entscheid des Gemeinderats vom 13. Juni 2022 samt Teilentscheid der Abteilung für Baubewilligungen BVU vom 15. März 2022, der integrierender Bestandteil der Baubewilligung bildet, wurde gemäss der diesem angefügten Rechtsmittelbelehrung beim Regierungsrat angefochten.

Die Zuständigkeit der rechtsanwendenden Behörde ist eine Sachurteilsvoraussetzung und als solche von Amts wegen zu prüfen (vgl. § 8 Abs. 1 Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG] vom 4. Dezember 2007). Gemäss § 61 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 kann gegen Entscheide des Gemeinderats in Anwendung der Baugesetzgebung innert 30 Tagen seit Zustellung beim Departement BVU Beschwerde geführt werden, soweit keine andere Behörde als zuständig erklärt wird (Abs. 1); beruht der Entscheid des Gemeinderats jedoch auf

einem Teilentscheid eines Departements und richtet sich ein Beschwerdeantrag gegen diesen Teilentscheid, ist der Regierungsrat zuständig (Abs. 2).

Vorliegend hat sich die Abteilung für Baubewilligungen BVU mit Verfügung vom 15. März 2022 (auch) zur Frage des Gewässerabstands geäußert und die für das Bauvorhaben erforderliche Ausnahmebewilligung erteilt (vgl. act. 63 f.). Der Gemeinderat erklärte dann in der Folge den kantonalen Teilentscheid auch zum integrierenden Bestandteil seines Entscheids vom 13. Juni 2022 (vgl. act. 70). Zwar ist den Beschwerdegegnerinnen insofern zuzustimmen, als die Beschwerdeführenden weder ausdrücklich die Aufhebung des Teilentscheids der Abteilung für Baubewilligungen BVU vom 15. März 2022 verlangen noch sich ein Beschwerdeantrag dagegen richtet (vgl. Stellungnahme vom 13. September 2022, act. 114). Allerdings beantragen die Beschwerdeführenden die Aufhebung der Baubewilligung als Ganzes, das heisst, die Beschwerde betrifft auch den kantonalen Teilentscheid als integrierender Bestandteil der kommunalen Baubewilligung. Somit ist mit den Beschwerdeführenden festzuhalten (vgl. Beschwerde vom 18. Juli 2022, act. 87), dass gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts die in § 61 Abs. 1 BauV vorgesehene Delegation der Entscheidkompetenz an das BVU nicht greift und der Regierungsrat für die Beurteilung der Beschwerde zuständig ist (vgl. AGVE 2015 S. 165). Da in dieser unter anderem gerügt wird, die Unterschreitung des gesetzlich vorgesehenen Gewässerabstands sei nicht mit dem öffentlichen Wohl vereinbar (vgl. Beschwerde vom 18. Juli 2022, act. 83), erfolgte die Verfahrensleitung und Antragstellung an den Regierungsrat durch dessen Rechtsdienst (vgl. § 2 Abs. 1 lit. b Verordnung über den Rechtsdienst des Regierungsrats [V RDRR] vom 16. Oktober 2013).

3. Gebäudehöhe

3.1

Die Beschwerdeführenden monieren, der Gemeinderat habe sich bei der Beurteilung der Gebäudehöhe zu Unrecht auf Anhang 3 der Bauverordnung beziehungsweise auf § 12 der nicht mehr anwendbaren Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994 abgestützt. Hätte sich der Gemeinderat korrekterweise an die in der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 vorgeschriebene Messweise gehalten, würden alle drei Mehrfamilienhäuser die gemäss § 6 BNO zulässige Gebäudehöhe von 7 m deutlich überschreiten (vgl. Beschwerde vom 18. Juli 2022, act. 84).

3.2

3.2.1

Zwecks Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen beschloss die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz am 22. September 2005 die IVHB. Der Kanton Aargau erklärte mit Beschlüssen des Grossen Rats und des Regierungsrats vom 15. September 2009 beziehungsweise vom 20. Januar 2010 den Beitritt zur IVHB; am 26. November 2010 wurde diese rechtskräftig. Mit Erlass der BauV, die am 1. September 2011 in Kraft trat, wurde die IVHB auf kantonaler Ebene umgesetzt. § 64 Abs. 1 BauV hält fest, dass die Gemeinden ihre allgemeinen Nutzungspläne bis spätestens zehn Jahre nach Inkrafttreten der Verordnung an die Begriffe und Messweisen der IVHB anpassen; solange keine Anpassung erfolge, würden anstelle der Bestimmungen im Titel 3 der IVHB (Baubegriffe und Messweisen) die Bestimmungen der (alten) ABauV gelten, wie sie im Anhang 3 der (neuen) BauV aufgeführt seien.

3.2.2

Es steht fest, dass die Gemeinde Q. ihre BNO den Begriffen und Messweisen der IVHB bis anhin noch nicht angepasst hat. Ebenfalls offensichtlich ist, dass die 10-Jahresfrist gemäss § 64 Abs. 1 BauV verstrichen ist. Umstritten ist dagegen, ob dieser Umstand – wie dies die Beschwerdeführenden darlegen (vgl. Beschwerde vom 18. Juli 2022, act. 84) – zur Folge hat, dass nun die Messweisen

der IVHB, die in der BauV übernommen und umgesetzt wurden zur Anwendung gelangen, oder aber, ob – wie dies die Beschwerdegegnerinnen und der Gemeinderat vorbringen (vgl. Stellungnahmen vom 13. und 16. September 2022, act. 110 ff. und act. 127 ff.) – nach wie vor auf die einschlägigen Bestimmungen der ABauV (gemäss Anhang 3 der BauV), abzustellen ist.

Gemäss Art. 2 Abs. 3 IVHB passen die Kantone ihre Gesetzgebung innert eines gewissen Zeitrahmens an und bestimmen die Fristen für die Umsetzung in der Nutzungsplanung. Wie erwähnt, hat der Kanton Aargau die Überführung ins kantonale Recht mit der Ablösung der ABauV durch die BauV vollzogen und in deren § 64 Abs. 1 auch die Gemeinden in die Pflicht genommen, die erforderlichen Anpassungen innert zehn Jahren vorzunehmen. Es ist den Beschwerdeführenden insofern zuzustimmen, als § 64 Abs. 1 BauV (auch) so verstanden werden könnte, dass die in Satz 2 formulierte Regel (*"Solange eine Anpassung nicht erfolgt ist, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 [Baubegriffe und Messweisen] die Bestimmungen der ABauV, wie sie im Anhang 3 aufgeführt sind"*) nur während der 10-Jahresfrist Geltung haben soll und danach auf die in der BauV übernommenen Baubegriffe und Messweisen der IVHB abzustellen ist. Diese Sichtweise kann indessen bereits deshalb nicht zutreffen, weil die Umsetzung der neuen Baubegriffe und Messweisen einer Überarbeitung der Nutzungspläne und der dazugehörigen kommunalen Bauvorschriften durch die zuständigen Organe bedarf (vgl. §§ 25 und 27 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG] vom 19. Januar 1993) beziehungsweise eine unmittelbare Geltung der IVHB, angesichts ihrer Rechtsnatur als Konkordat, womit einzig die beigetretenen Kantone zur Umsetzung des Konkordats verpflichtet werden, nicht möglich ist. Bei der 10-Jahresfrist gemäss § 64 Abs. 1 BauV handelt es sich lediglich um eine Ordnungsfrist, deren Verstreichen allenfalls eine Ersatzvornahme nach § 14 BauG auslösen könnte. Solange eine solche aber – wie im vorliegenden Fall – nicht ergriffen wird, sind, selbst wenn die 10-Jahresfrist abgelaufen ist, weiterhin die Vorschriften der ABauV anwendbar. Mit andern Worten: Die Baubegriffe und Messweise der IVHB können in jedem Fall erst dann tatsächlich angewendet werden, wenn die jeweilige Gemeinde ihre Bau- und Nutzungsordnung angepasst hat; eine andere Sichtweise würde letztlich zu einer unzulässigen positiven Vorwirkung der IVHB führen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_607/2019 vom 26. August 2020, E. 3.2). Für diese Auffassung spricht im Übrigen auch, dass der Ordnungsgeber anlässlich der auf den 1. November 2021 – und damit nach Ablauf der 10-Jahresfrist – in Kraft getretenen Revision der BauV Anhang 3 der BauV nicht als obsolet betrachtete und aufhob; im Wissen darum, dass damals erst rund die Hälfte der Gemeinden die IVHB umgesetzt hatte, versuchte man vielmehr mit dem neuen § 15a BauV (Rückweisung einer Vorlage bei Verletzung überfälliger Umsetzungspflichten) Druck für die erforderlichen Anpassungen zu schaffen (vgl. ...).

Es ist anerkannt, dass der Gemeinderat Q. anlässlich der Gemeindeversammlung vom tt.mm.jjjj kommuniziert hat, bei einer nicht fristgerechten Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung an die IVHB würden die Bestimmungen der BauV gelten (vgl. Stellungnahme des Gemeinderats vom 16. September 2022, act. 128, sowie Beilage 2, act. 122). Diese (falsche) Aussage mag bedauerlich sein, führt allerdings nicht zu einem Abweichen von obiger Beurteilung. Ebenfalls nicht ersichtlich ist, inwiefern die Tatsache, dass der Gemeinderat das Protokoll der Gemeindeversammlung vom tt.mm.jjjj den Beschwerdeführenden im Rahmen des erstinstanzlichen Verfahrens nicht zugestellt hat, deren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt haben sollte (vgl. Beschwerde vom 18. Juli 2022, act. 85), war doch weder sein Inhalt bestritten noch war dieser für die Entscheidungsfindung relevant.

Schliesslich sei der Vollständigkeit halber erwähnt, dass der Regierungsrat die Aussage des Gemeinderats, die Anpassung der BNO an die IVHB sei aktuell im Gang, zur Kenntnis nimmt und davon ausgeht, dass das entsprechende Verfahren zügig anhand genommen wird.

3.3

Festzuhalten gilt es nach dem Gesagten, dass die Gebäudehöhe nach Anhang 3 BauV beziehungsweise den §§ 12 und 14 Abs. 1 ABauV zu bestimmen ist, womit die gemäss § 6 Abs. 1 BNO zulässige Gebäudehöhe eingehalten ist (vgl. Baueingabe Ansichten, act. 6 und 7). Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

4. Baulinie östlich der E (Bach)

4.1

Der Gemeinderat verweist in seinem Entscheid vom 13. Juni 2022 auf einen Landschaftsgestaltungsplan und eine Baulinie entlang der E (Bach) beziehungsweise des K-Wegs (vgl. act. 73). Während Ersterer eine ökologische Bepflanzung entlang der E (Bach) sicherstellen sollte, wurde mit der Baulinie zum Schutz der E (Bach) und des Uferwegs ein Abstand von 11 m ab Wegrand auf der gewässerabgewandten Seite der E (Bach) festgelegt (vgl. Beilage 6 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerinnen vom 13. September 2022, act. 97). Die Baulinie vergrössert sowohl den bundesrechtlich normierten Gewässerabstand als auch den gemäss § 111 Abs. 1 lit. a BauG grundsätzlich geltenden Abstand von Bauten gegenüber Gemeindestrassen von 4 m.

Unter dem Titel "Strassenabstände" hält der Gemeinderat in seinem Entscheid 13. Juni 2022 fest, da der in § 111 Abs. 1 lit. a BauG normierte Strassenabstand von 4 m eingehalten sei, werde für das vorliegende Bauprojekt gestützt auf § 67 BauG eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung der Baulinie erteilt (vgl. act. 73). Die Beschwerdeführenden verneinen das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands und machen geltend, das Bauprojekt hätte zufolge Verletzung der Baulinie und des Landschaftsgestaltungsplans nicht bewilligt werden dürfen (vgl. Beschwerde vom 18. Juli 2022, act. 82).

4.2

Dieser Auffassung ist nicht beizupflichten. Die Baulinie und der Landschaftsgestaltungsplan stammen aus dem Jahr 1947. Mittlerweile werden die Gewässerräume mit den bundes- und kantonrechtlichen Gewässerschutzvorschriften geschützt und es wurden die Strassenabstände in § 111 BauG geregelt, so dass heute weder für eine Baulinie zwecks Freihaltung des Gewässerraums noch für eine solche entlang des K-Wegs ein über die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften hinausgehendes öffentliches Interesse besteht. Dies hat auch der Gemeinderat erkannt und mit Entscheid vom 10. Januar 2022 beschlossen, der Landschaftsgestaltungsplan mit Baulinie werde aufgehoben und das Grundbuchamt Q werde beauftragt, die entsprechenden Anmerkungen zu löschen (vgl. Beilage 6 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerinnen vom 13. September 2022, act. 97). Es kann davon ausgegangen werden, dass die Löschung am 13. Juni 2022 vollzogen war; der Gemeinderat erklärt jedenfalls in seiner Stellungnahme vom 16. September 2022, die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung der Baulinie hätte bei der Fällung des vorliegend umstrittenen Entscheids gar nicht geprüft werden müssen (vgl. act. 127). Nur der Vollständigkeit halber sei deshalb darauf hingewiesen, dass selbst bei Bestehen des Grundbucheintrags aufgrund des infolge gewandelter Verhältnisse fehlenden öffentlichen Interesses ohnehin nicht mehr auf die Baulinie hätte abgestellt werden dürfen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_345/2014 vom 17. Juni 2015, E. 2.2 und 2.3; AGVE 2000 S. 260).

4.3

Es ist demgemäss festzuhalten, dass weder im Baugesuchsverfahren auf die Baulinie und den Landschaftsgestaltungsplan abzustellen war, noch, dass diesen im vorliegenden Beschwerdeverfahren Bedeutung zukommt. Anzuwenden sind hingegen die bundes- und kantonrechtlichen Gewässer- und Strassenabstandsvorschriften.

Zu erwähnen bleibt, dass für den Gemeinderat im Rahmen des Baugesuchsverfahrens – entgegen der Behauptung der Beschwerdeführenden (vgl. Beschwerde vom 18. Juli 2022, act. 83) – keine Veranlassung zur öffentlichen Auflage der einschlägigen Grundbuchauszüge bestand, beinhaltet doch diese einzig das Baugesuch (vgl. ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, Rz. 36 zu § 60).

5. Strassenabstand

Beim K-Weg handelt es sich um eine Gemeindestrasse, so dass für das streitbetroffene Bauprojekt gemäss § 111 Abs. 1 lit. a BauG ein Strassenabstand von 4 m gilt. Dieser wird mit dem Unterflur- und dem Grüncontainer, den sechs Besucherparkplätzen sowie der westlichen Ecke der Tiefgarageneinfahrt nicht eingehalten (vgl. Baueingabe Erdgeschoss und Umgebung, act. 10). Der Gemeinderat hat diese baulichen Massnahmen als untergeordnete Bauten im Sinne von § 67a BauG qualifiziert (vgl. dazu ANDREAS BAUMANN, a.a.O., Rz. 2 zu § 67a) und in Erwägung, dass diesen kein überwiegendes aktuelles öffentliches Interesse entgegensteht, gestützt auf diese Bestimmung eine erleichterte Ausnahmegewilligung erteilt. Demzufolge hat die kommunale Behörde insbesondere das Vorliegen eines Härtefalls oder ausserordentlicher Verhältnisse nicht geprüft, da diese Voraussetzungen nur für die Erteilung einer (ordentlichen) Ausnahmegewilligung nach § 67 BauG gefordert werden. Diese Beurteilung erfolgte betreffend den Unterflur- und den Grüncontainer sowie die sechs (die Anzahl der Pflichtparkplätze übersteigenden) Besucherparkplätze zu Recht; ebenfalls korrekterweise wurde schliesslich ein Beseitigungsrevers verfügt (vgl. Entscheid des Gemeinderats vom 13. Juni 2022, act. 73).

Demgegenüber kann die überdachte Tiefgarageneinfahrt, die das gewachsene Terrain um 2,3 m überragt und mit deren westlichen Ecke der Strassenabstand um 77 cm unterschritten wird (vgl. Baueingabe Untergeschoss, act. 11), nicht mehr als untergeordnete Baute nach § 67a BauG gelten. Dies erklärt sich schon daraus, dass eine bei einem allfälligen Strassenausbau erforderlich werdende Beseitigung oder Anpassung einen beträchtlichen Aufwand bedingen würde. Für eine ausnahmsweise Bewilligung der Unterschreitung des Strassenabstands müssten somit gemäss § 67 BauG ein Härtefall oder ausserordentliche Verhältnisse vorliegen. Mit den Beschwerdeführenden (vgl. Beschwerde vom 18. Juli 2022, act. 82) ist festzuhalten, dass dies nicht zutrifft. Wie eine Vielzahl anderer Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstück an eine Strasse grenzt, sind auch die Beschwerdegegnerinnen durch die Abstandsvorschriften in der Nutzung und Bebauung ihres Grundstücks eingeschränkt, ohne dass jedoch die Nutzung des Grundstücks grundsätzlich infrage gestellt würde. Solange dies nicht der Fall ist, liegt aber gemäss ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung keine Härte im Sinn von § 67 BauG vor. Die Tiefgarageneinfahrt erweist sich deshalb in der vorliegenden Form als nicht bewilligungsfähig. Gemessen am Umfang des Gesamtbauvorhabens handelt es sich dabei indessen um einen Mangel von untergeordneter Natur, der sich zum aktuellen Zeitpunkt leicht beheben lassen dürfte. Die angefochtene Baubewilligung ist daher mit einer zusätzlichen Nebenbestimmung zu ergänzen, wonach die Beschwerdegegnerinnen dem Gemeinderat vor Baubeginn revidierte Pläne zur Genehmigung einzureichen haben, welche aufzeigen, dass die Tiefgarageneinfahrt den Strassenabstand gegenüber dem K-Weg einhält.

6. Gewässerabstand

Gemäss den unbestrittenen Ausführungen im vorinstanzlichen Entscheid (vgl. Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen BVU vom 15. März 2022, act. 64) haben Bauten auf der streitbetroffenen Parzelle gegenüber der E (Bach) gestützt auf die bundesrechtlichen Bestimmungen einen Abstand von 11,7 m (ab Uferlinie) einzuhalten (vgl. Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GschG] vom 24. Januar 1991 sowie Abs. 2 der Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der Gewässerschutzverordnung [GSchV] vom 28. Okto-

ber 1998). Die Abteilung für Baubewilligungen BVU hält weiter fest, das Bauprojekt halte diesen Abstand, bis auf die westliche Umgebungsgestaltung, welche den bundesrechtlichen Abstand minimal verletzen würde, ein, und erteile in der Folge für diese Unterschreitung gestützt auf Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} GschV (Baulücke innerhalb einer Gebäudegruppe) eine Ausnahmegewilligung (vgl. act. 64). Des Weiteren erklärt die Abteilung Landschaft und Gewässer BVU in ihrer Stellungnahme vom 6. September 2022, da bereits die beidseitigen Uferwege (K-Weg und L-Weg) eine Beeinträchtigung des Gewässerraums darstellen würden und eine künftige Verbreiterung der E (Bach) nahezu auszu-schliessen sei, wäre ein erweiterter Abstand für das vorliegende Projekt unverhältnismässig und ohne Mehrwert für die E (Bach) (vgl. act. 96).

Der Regierungsrat sieht keine Veranlassung, von der überzeugenden Beurteilung seiner Fachinstanz abzuweichen; anders, als die Beschwerdeführenden (vgl. Beschwerde vom 18. Juli 2022, act. 83) und in Übereinstimmung mit der Vorinstanz sieht er in der geringfügigen Unterschreitung des Gewässerabstands keine Verletzung des öffentlichen Wohls. Dem Bauvorhaben kann somit auch unter dem Aspekt des Gewässerabstands zugestimmt werden.

7. Arealüberbauung

7.1

Das Bauvorhaben wurde als Arealüberbauung gemäss § 39 BauV bewilligt. Die Beschwerdeführenden monieren, auch im Rahmen einer Arealüberbauung gehe es nicht an, dass pro Wohnbaute neun beziehungsweise zehn Wohnungen zugelassen würden, seien doch gemäss § 7 Abs. 2 BNO in der Wohnzone W2 nur kleinere Mehrfamilienhäuser bis zu sechs Wohnungen erlaubt (vgl. Beschwerde vom 18. Juli 2022, act. 81 f.).

7.2

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 unzureichenden Ausnützung des Bodens und zu einem mittelmässigen Standard der Infrastrukturanlagen führt. Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, kann die Arealüberbauung gemäss § 39 Abs. 4 BauV in verschiedener Hinsicht von der Regelbauweise abweichen, so bezüglich Bauweise, Gebäudelänge, Gebäude- und Dachform, Grenz- und Gebäudeabstand sowie Ausnützungsziffer. Damit die Bauherrschaft von diesen Privilegien profitieren kann, müssen die in § 39 Abs. 2 BauV genannten Voraussetzungen erfüllt sein. Danach muss unter anderem der Boden haushälterisch genutzt sein, die Gestaltung des Projekts muss architektonisch überzeugen und eine gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild muss gesichert sein (§ 39 Abs. 2 lit. a, b und c BauV). Die Qualitätssicherung erfolgt mittels Begutachtung durch eine unabhängige Fachperson (§ 40 BauV; vgl. CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, Rz. 74 ff. zu § 50; AGVE 2002 S. 255).

Auf kommunaler Ebene hält § 37 Abs. 1 BNO fest, dass Arealüberbauungen (auch) in der W2 zulässig sind. Während dabei die zonengemässen Gebäude- und Firshöhen einzuhalten sind (§ 37 Abs. 2 BNO), wird die Ausnützungsziffer von 0,45 auf 0,60 erhöht (§ 37 Abs. 3 BNO); ebenso darf gemäss § 7 Abs. 2 BNO die in der W2 geltende Gebäudelänge bei Arealüberbauungen überschritten werden.

7.3

Umstritten ist einzig, ob das Institut der Arealüberbauung in der W2 der Gemeinde Q. mehr als die zonenkonformen sechs Wohnungen pro Gebäude ermöglicht. Es ist den Beschwerdeführenden insofern zuzustimmen, als die Erhöhung der Anzahl Wohnungen in keiner der einschlägigen Bestimmungen explizit vorgesehen ist. Allerdings erlaubt § 39 Abs. 4 lit. a BauV unter anderem Abweichungen

von der Bauweise. Gemäss seinen Erläuterungen interpretiert der Gemeinderat diese Bestimmung in Übereinstimmung mit dem eingeholten Fachgutachten praxisgemäss so, dass darunter auch die Realisierung von Gebäudetypen mit mehr als die in kleineren Mehrfamilienhäusern vorgesehenen sechs Wohnungen fallen (vgl. Fachbericht vom 22. Juli 2021, act. 32; Stellungnahme des Gemeinderats vom 16. September 2022, act. 126). Bereits unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck einer Arealüberbauung, die unter anderem auch in einer haushälterischen Nutzung des Bodens liegt, scheint diese Auffassung durchaus zulässig. Hinzu kommt, dass der Wortlaut von § 7 Abs. 2 BNO (*"Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser sowie für kleine Mehrfamilienhäuser bis zu 6 Wohnungen bestimmt. Gebäudelängen über 30 m sind nur im Rahmen einer Arealüberbauung zulässig."*) ohne Weiteres den Schluss zulässt, dass mit der bei Arealüberbauungen zulässigen Überschreitung der Gebäudelänge auch der Typ des "kleinen Mehrfamilienhauses" mit sechs Wohnungen verlassen wird. Diese Auffassung wird auch durch § 37 Abs. 2 BNO bestätigt: Die Bestimmung hält explizit fest, welche Vorschriften der W2 auch bei einer Arealüberbauung weiterhin Geltung beanspruchen; die Anzahl zulässiger Wohneinheiten wird dabei nicht genannt, so dass davon auszugehen ist, dass im Rahmen einer Arealüberbauung von der entsprechenden Norm abgewichen werden darf. Wenn die Beschwerdeführenden geltend machen, die höhere Wohnungszahl führe zu einer Aushöhlung der Besonderheiten der W2 (vgl. Beschwerde vom 18. Juli 2022, act. 81) ist ihnen vorab entgegenzuhalten, dass mit der Arealüberbauung ja gerade eine von der Grundordnung abweichende Überbauung gestattet werden soll. Hinzu kommt, dass das Bauvorhaben über die Anzahl Wohnungen hinaus einzig bezüglich der Ausnützungsziffer und der Gebäudelängen von den für die W2 geltenden Zonenvorschriften abweicht (vgl. Fachbericht vom 22. Juli 2021, act. 33), wohingegen Grenzabstände und Gebäudehöhe – in Übereinstimmung mit der gesetzlichen Bestimmung in § 37 Abs. 2 BNO – eingehalten werden. Es kann somit keine Rede davon sein, die vorliegende Arealüberbauung führe dazu, dass eine in der W2 gelegene Parzelle nach den Vorschriften der W3, WG3 oder WG4 überbaut werde.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass der Gemeinderat zu Recht darauf erkannt hat, dass im Rahmen einer Arealüberbauung von der in der W2 bezüglich Wohnungsanzahl geltenden Regelbauweise abgewichen werden kann.

8. Zonenkonformität

8.1

Wie erwähnt, befindet sich die streitbetroffene Parzelle in der W2. Diese dient gemäss § 7 BNO vorwiegend dem Wohnen, wobei nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungen zugelassen sind. Als nicht störendes Gewerbe definiert § 24 Abs. 1 BNO in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie auch mit dem Wohnen entstehen (vgl. auch § 15c Abs. 1 BauV).

Die Beschwerdeführenden rügen unter diesem Aspekt, die "Working Area" sei nicht zonenkonform und monieren insbesondere, die eigentliche Nutzung dieses Gebäudes werde im Baugesuch nicht konkretisiert, es müsse deshalb sogar davon ausgegangen werden, die Räumlichkeiten würden als Party-Location genutzt (vgl. Beschwerde vom 18. Juli 2022, act. 80).

8.2

8.2.1

Bei der "Working Area" handelt es sich um ein rechteckiges, zweigeschossiges, teils unterkellertes Gebäude mit einer Grundfläche von rund 42,5 m², welches östlich des Mehrfamilienhauses Nr. qr und somit westlich der Liegenschaft der Beschwerdeführenden erstellt werden soll; auf der Südseite verfügt die "Working Area" über einen gedeckten, dreiseitig offenen Gemeinschaftsraum (vgl. Baueingabe Erdgeschoss und Umgebung sowie Obergeschoss, act. 9 f.). Gemäss den bewilligten (be-

züglich der Fensteranordnung im Obergeschoss in Folge der vorinstanzlichen Einwendungsverhandlung am 11. April 2022 überarbeiteten) Plänen liegt der Eingangsbereich im Erdgeschoss an der Nordostfassade und verfügt das Obergeschoss über zwei grosse nach Südwesten ausgerichtete Fenster sowie ein kleineres Fenster an der (schmalen) Nordfassade. Im Erdgeschoss ist ein Empfangsraum mit WC und kleiner Küchenzeile ausgewiesen; das Obergeschoss besteht aus einem einzigen, nicht näher definierten Raum (vgl. act. 10 sowie kommunale Akten, Baueingabe Obergeschoss revidiert, sowie Protokoll zur Einwendungsverhandlung vom 1. Februar 2022, S. 16 f.).

8.2.2

Es trifft zu, dass die vorinstanzliche Baubewilligung nicht auf die Nutzung der "Working Area" eingeht. An der Einwendungsverhandlung vom 1. Februar 2022 gaben die heutigen Beschwerdegegnerinnen zu Protokoll, die Nutzung sei noch nicht definitiv festgelegt beziehungsweise ein stilles Gewerbe sei denkbar (vgl. kommunale Akten Protokoll zur Einwendungsverhandlung vom 1. Februar 2022, S. 16).

Das Anliegen der Beschwerdeführenden, Genaueres über die Nutzung der "Working Area" zu wissen, ist grundsätzlich nachvollziehbar. Allerdings übersehen sie, dass ihre Position – auch hinsichtlich des Lärmschutzes und ohne dass eine entsprechende Auflage verfügt wird – durch die einschlägigen Vorschriften der kommunalen BNO geschützt ist; die "Working Area" darf nur für die Führung eines nicht störenden Gewerbes im Sinne von § 24 Abs. 1 BNO genutzt werden. Es ist verständlich, dass die Beschwerdegegnerinnen, bevor überhaupt eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, noch nicht detailliert wissen, welchem Zweck das "Working Area" – nota bene ein Nebengebäude der Arealüberbauung – letztlich zugeführt werden soll. Es ist indessen offensichtlich und auch den Beschwerdegegnerinnen klar (vgl. Stellungnahme vom 13. September 2022, act. 103), dass jegliche, über ein nicht störendes Gewerbe hinausgehende Nutzung von der streitbetroffenen Baubewilligung nicht mehr gedeckt wäre. In diesem Sinne ist denn auch mit Nachdruck auf die Erklärung des Gemeinderats zu verweisen, wonach eine den Zonenvorschriften widersprechende Nutzung nicht bewilligungsfähig wäre (vgl. Stellungnahme vom 16. September 2022, act. 125). Mit dem Gemeinderat ist der Regierungsrat somit der Auffassung, dass die Rechte der Beschwerdeführenden durch die Tatsache, dass einzig eine zonenkonforme Nutzung möglich ist, ausreichend geschützt sind. Dies umso mehr, als aktuell keinerlei Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Beschwerdegegnerinnen die Implementierung einer nicht zonenkonformen Nutzung beabsichtigen würden. Der Gemeinderat wird indessen eingeladen, den Aspekt der Nutzung der "Working Area" im Rahmen des Vollzugs besonders zu beachten.

8.3

Schliesslich ist festzuhalten, dass es – wie vorliegend erfolgt – durchaus zulässig ist, ein Bauprojekt im Laufe des Baugesuchsverfahrens so zu überarbeiten, dass die Wahrscheinlichkeit einer Bewilligungserteilung erhöht wird. Indem die bezüglich der Fensteranordnung revidierten Pläne sämtlichen Einwendenden zugestellt wurden (vgl. Beschluss des Gemeinderats vom 13. Juni 2022, Ziff. II.7 und II.16, act. 74), sind auch deren Verfahrensrechte gewahrt worden. Nicht ersichtlich ist, ob noch denkbare weitere Anstösser über die Überarbeitung informiert wurden. Diese Frage kann aber bereits deshalb offenbleiben, weil es ohne Weiteres möglich gewesen wäre, den allfälligen, geringfügigen Mangel des Baugesuchs mittels einer Nebenbestimmung in der Baubewilligung zum Vorteil der Anwohnenden zu beheben (vgl. AGVE 2017 S. 396).

8.4

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Zonenkonformität des Bauprojekts zu bejahen ist.

9. Immissionen

Die Beschwerdeführenden monieren, die Vorinstanz habe die Einhaltung der Lärmgrenzwerte nicht überprüft und führen aus, einerseits seien die Heizungsschächte exakt vor ihrer Wohnbaute geplant, andererseits sei im Innen- und Aussenbereich der "Working Area" mit Anlässen und Festen zu rechnen, so dass die Planungswerte zu Spitzenzeiten deutlich überschritten würden (vgl. Beschwerde vom 18. Juli 2022, act. 79 f.).

Es ist wohl nicht auszuschliessen, dass es durch die Veranstaltung von Anlässen in der "Working Area" gelegentlich zu Geräuschen (zum Beispiel durch Gespräche oder Gelächter) kommen wird, die im Wohnhaus der Beschwerdeführenden zu hören sein werden. Indessen ist mit den Beschwerdegegnerinnen und dem Gemeinderat (vgl. Stellungnahmen vom 13. und 16. September 2022, act. 102 und 124) festzuhalten, dass im Moment keinerlei Grund zur Annahme besteht, dass die Überschreitung der einschlägigen Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II zu befürchten ist; dies umso mehr, als es sich bei der Umschreibung der "Working Area" als "Party-Bau" um eine blosser Vermutung der Beschwerdeführenden handelt. Die Vorinstanz durfte demgemäss davon ausgehen, dass keine erhebliche Störung des Wohlbefindens im Sinne von Art. 15 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983 zu erwarten ist. Bei dieser Ausgangslage ist gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 4. April 2014 1C_753/2013, E. 7) nicht zu beanstanden, dass keine weiteren Ermittlungen in Form einer Lärmprognose vorgenommen wurden (vgl. Art. 36 Abs. 1 Lärmschutz-Verordnung [LSV] vom 15. Dezember 1986).

Betreffend die Heizungsschächte gilt es festzuhalten, dass das von der Vorinstanz eingeholte externe Fachgutachten zum Schluss kommt, die Planungswerte würden auch beim kritischsten Beurteilungspunkt um mindestens 5 dB(A) unterschritten (vgl. kommunale Akten, Gutachten der S + K AG vom 22. September 2021, S. 9). Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Beschwerdeführenden behaupten, es sei davon auszugehen, dass die Heizungsschächte die Lärmgrenzwerte dauerhaft überschreiten würden beziehungsweise die Vorinstanz habe die akustischen Immissionen der Heizung nicht geprüft (vgl. Beschwerde vom 18. Juli 2022, act. 79). Der Regierungsrat sieht jedenfalls keinen Anlass, am Fachgutachten zu zweifeln, so dass hier festzuhalten ist, dass die Anforderungen der LSV vollständig erfüllt sind. Angesichts dieser Situation (deutliche Einhaltung der Planungswerte) ist dem Gemeinderat nicht vorzuwerfen, dass er davon abgesehen hat, weitere als die im Gutachten formulierten Massnahmen (vgl. S. 9, Ziff. 4) zu verfügen; zusätzliche Lärmschutzmassnahmen wären auch im Sinne des Vorsorgeprinzips unverhältnismässig (vgl. Art. 11. Abs. 2 USG).

10. Beweisabnahme

Die Durchführung eines von den Beschwerdegegnerinnen beantragten Augenscheins sowie von Parteibefragungen (vgl. Stellungnahme vom 13. September 2022, act. 98 ff.) erübrigt sich, da der Sachverhalt durch die Akten bestens dokumentiert und die Rechtslage klar ist. Nach ständiger Praxis des Bundesgerichts und des Regierungsrats wird der Anspruch auf rechtliches Gehör durch den Verzicht auf die Abnahme eines Beweismittels nicht verletzt, wenn sich die rechtsanwendende Behörde eine Überzeugung bereits auf Grundlage der abgenommenen Beweise und der Akten bilden und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, die Überzeugung werde durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert (BGE 119 Ib S. 505 [mit Hinweisen], 117 Ia 268, 115 Ia 101; RRB Nr. 2012-001738 vom 19. Dezember 2012).

11. Zusammenfassung und Kostenverlegung

Nach dem Gesagten erweisen sich die Rügen der Beschwerdeführenden fast ausnahmslos als unbegründet. Die Beschwerdeführenden dringen mit ihrer Argumentation lediglich bezüglich des Stras-

senabstands der Tiefgarageneinfahrt durch. Dieser Mangel rechtfertigt indessen die von den Beschwerdeführenden beantragte vollständige Aufhebung der Baubewilligung nicht, sondern lässt sich durch eine zusätzliche Nebenbestimmung in der Baubewilligung beheben. Die Beschwerdegegnerinnen sind zu verpflichten, dem Gemeinderat vor Baubeginn revidierte Pläne zur Genehmigung einzureichen, welche der Erwägung betreffend den Strassenabstand der Tiefgarageneinfahrt Rechnung tragen (vgl. Erw. 5). Insgesamt resultiert somit eine teilweise Gutheissung der Beschwerde. Angesichts des gestellten Beschwerdeantrags, die Baubewilligung sei aufzuheben, der hohen Bausumme von Fr. 16'000'000.–, der zahlreichen Einzelrügen und des dadurch verursachten, nicht unerheblichen Aufwands erweist sich die teilweise Gutheissung aber von so untergeordneter Bedeutung, dass sie bei der Kostenverlegung nicht zu berücksichtigen ist (vgl. hierzu AGVE 2007 S. 225 ff.; 2004 S. 331). Dies hat zur Folge, dass die Verfahrenskosten vollständig unter solidarischer Haftbarkeit von den Beschwerdeführenden zu tragen sind (§§ 29 Abs. 1, 31 Abs. 2 und 33 Abs. 3 VRPG). Ausserdem haben die Beschwerdeführenden den anwaltlich vertretenen Gegenparteien (Beschwerdegegnerinnen und Gemeinderat) vollumfänglich und unter solidarischer Haftbarkeit ihre Parteikosten zu ersetzen (§§ 32 Abs. 2 und 33 Abs. 3 VRPG).

Die Höhe der Parteientschädigung in Verwaltungssachen bestimmt sich in Verfahren mit einem Streitwert nach den §§ 8a–8c des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT) vom 10. November 1987 (AnwT). Bausachen sind praxisgemäss vermögensrechtliche Streitsachen; der Streitwert beträgt in der Regel 10 % der Bausumme (vgl. AGVE 1992 S. 398). Vorliegendenfalls wird eine Bausumme von Fr. 16'000'000.– ausgewiesen (vgl. Gesuchsformular des Baugsuchverfahrens, act. 42; Beschwerde vom 18. Juli 2022, act. 86; Stellungnahme der Beschwerdegegnerinnen vom 13. September 2022, act. 114). Der Streitwert beträgt somit Fr. 1'600'000.–. Für Streitwerte über Fr. 1'000'000.– bis Fr. 2'000'000.– geht der Rahmen für die Entschädigung von Fr. 8'000.– bis Fr. 30'000.– (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 6 AnwT). Entsprechend der Bedeutung des Falls liegt die tarifgemässe Entschädigung für den genannten Streitwert in der Regel innerhalb eines Bands von Fr. 10'400.– bis Fr. 26'800.–. Der massgebende Aufwand wird im vorliegenden Verfahren als durchschnittlich beurteilt, die Schwierigkeit als mittel. Dies ergibt für ein vollständig durchgeführtes Verfahren eine berechnete Grundentschädigung von Fr. 18'600.–. Weil das Verfahren nicht vollständig durchgeführt wurde (kein Augenschein), ist praxisgemäss ein Abzug von 20 % vorzunehmen (vgl. § 2 in Verbindung mit analog § 6 Abs. 1 AnwT). Die Parteientschädigung des Rechtsvertreters des Gemeinderats beträgt somit (aufgerundet) Fr. 14'900.–. Da die Parteientschädigung zugunsten der Gemeinde ausgesprochen wird und ein hoher Streitwert über Fr. 100'000.– vorliegt, ist ein Abzug von einem Drittel vorzunehmen (§ 12a Abs. 1 AnwT, vgl. auch AGVE 2011 S. 247 ff.). Dementsprechend ist die Parteientschädigung auf gerundet Fr. 10'000.– festzulegen. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin inbegriffen (vgl. § 8c AnwT). Bezüglich des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerinnen ist zu berücksichtigen, dass er Erleichterungen bezüglich Aufwand und Schwierigkeit hatte, weil er bereits in der Vorinstanz tätig war; somit ist ein weiterer Abzug von 20 % gerechtfertigt, so dass die Parteientschädigung des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerinnen (aufgerundet) Fr. 12'000.– beträgt. Hinzu kommt, dass die Beschwerdegegnerinnen mehrwertsteuerpflichtig sind, was zur Folge hat, dass von diesem Betrag die Mehrwertsteuer abzuziehen ist (vgl. AGVE 2011 S. 465 ff.). Dies führt für die Beschwerdegegnerinnen zu einer Parteientschädigung von gerundet Fr. 11'100.–.

Beschluss

1.

a)

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde werden die C. AG und die D. GmbH verpflichtet, dem Gemeinderat Q. vor Baubeginn im Sinne der Erwägungen überarbeitete Pläne zur Genehmigung einzureichen, die aufzeigen, dass die Tiefgarageneinfahrt den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand gegenüber dem K-Weg einhält.

b)

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'500.– sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 433.25, total Fr. 2'933.25, werden unter solidarischer Haftbarkeit den Beschwerdeführenden A. und B. auferlegt. Abzüglich des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.– müssen die Beschwerdeführenden somit noch Fr. 933.25 bezahlen.

3.

a)

A. und B. haben unter solidarischer Haftbarkeit der C. AG und der D. GmbH Parteikosten in der Höhe von Fr. 11'100.– zu ersetzen.

b)

A. und B. haben der Einwohnergemeinde Q., handelnd durch den Gemeinderat, unter solidarischer Haftbarkeit Parteikosten in der Höhe von Fr. 10'000.– zu ersetzen.