

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2025-000141

A._____ und Mitbeteiligte, alle O._____; Beschwerde vom 17. Mai 2023 gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)/Gemeinderats O._____ vom 14. März 2023/20. April 2023 betreffend Baugesuch des Konsortiums J._____ für Rückbau Mehrfamilienhaus sowie Neubau Wohn- und Geschäftshaus auf Parzellen aaa, bbb und ccc, innerhalb der Bauzone, an der Kxy und der B._____; teilweise Gutheissung (Änderung des kommunalen Entscheids)

Sitzung vom 19. Februar 2025

Versand: 25. Februar 2025

Sachverhalt

(...)

Erwägungen

1. Institutioneller Ausstand

Wird der Entscheid eines Departements beim Regierungsrat angefochten, hat das dem betreffenden Departement vorstehende Regierungsratsmitglied bei der Beschlussfassung über die Beschwerde lediglich beratende Stimme (sogenannter institutioneller Ausstand; vgl. § 16 Abs. 2 Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG] vom 4. Dezember 2007). Demzufolge hat der Vorsteher BVU vorliegend lediglich beratende Stimme beziehungsweise befindet sich im institutionellen Ausstand.

2. Ausgangslage

2.1

Die Beschwerdegegnerschaft beabsichtigt, das auf Parzelle bbb bestehende Gebäude Nr. 60 abzubauen und auf den Parzellen bbb sowie aaa ein sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Das Bauprojekt basiert auf dem Siegerprojekt eines zweistufigen Studienauftrags der Gemeinde aus dem Jahr 2018 mit Präqualifikation. Geplant sind im Erdgeschoss zwei Gewerbelokale sowie drei sogenannte Ateliers. In den fünf Obergeschossen sollen gesamthaft 19 Wohnungen entstehen, davon 12 Alterswohnungen. Während sich das erste und das zweite Obergeschoss über das gesamte Erdgeschoss erstrecken, umfasst das Volumen der drei weiteren Obergeschosse nur den südwestlichen Kopfbereich des Gebäudes. Die Bauparzellen grenzen nordwestlich an die kommunale J-Strasse, südlich stossen sie direkt an den Umfahrungstunnel (M-Tunnel) der Kantonsstrasse Kxy (Parzelle ccc). Ein Teil des fünfgeschossigen Kopfbereichs des Gebäudes würde über das Tunnelportal auskragen. Der nördlich des Tunnelportals bestehende Treppenaufgang soll rückgebaut und ersetzt werden. Zudem sind auf dem im Eigentum des Kantons Aargau stehenden Tunnelportal (Parzelle ccc) eine Spielfläche sowie ein Velo- und Containerplatz vorgesehen. Schliesslich sind im

Untergeschoss neben Technik-, Keller-, Hobbyräumen und Waschküche ein Veloraum und ein Abstellplatz für Kinderwagen angeordnet (vgl. Ansichten, Quer- und Längsschnitte, act. 78 ff.). Die Bau-parzellen liegen gemäss der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde O._____ vom [...] (vom Regierungsrat am [...] genehmigt) und dem dazugehörigen Bauzonenplan innerhalb der Bauzone in der Kernzone (Bereich A).

2.2

Wie erwähnt, gingen gegen das publizierte Baugesuch vier Einwendungen ein. In diesen wurden unter anderem Ausstandsbegehren gegen den Gemeinderat (beziehungsweise einzelne Mitglieder der Behörde) sowie den Leiter der Abteilung Bau und Planung gestellt. Diese hiess der Gemeinderat in zwei Entscheiden vom 20. Juli 2021 teilweise gut und bejahte, dass bezüglich zweier Mitglieder des Gemeinderats sowie des Abteilungsleiters Bau und Planung ein Ausstandsgrund bestehe; soweit der Ausstand weiterer Mitglieder des Gemeinderats verlangt wurde, wies der Gemeinderat die Ausstandsbegehren indessen ab. Während einer dieser Entscheide in Rechtskraft erwuchs, wurde gegen den anderen eine Verwaltungsbeschwerde beim BVU erhoben und der Ausstand eines weiteren Mitglieds des Gemeinderats verlangt. Das BVU bestätigte den kommunalen Entscheid am 4. Februar 2022; der Entscheid des BVU wurde rechtskräftig. Demgemäss befanden sich Gemeindeammann P._____, Vizeammann AA._____ sowie der Abteilungsleiter Bau und Planung, DF._____, bei der Behandlung des streitbetroffenen Baugesuchs im Ausstand (vgl. act. 314, 373 und 448; vgl. auch Erw. 4.2).

3. Parteibezeichnung/Legitimation

3.1

Die Beschwerde vom 17. Mai 2023 richtet sich gegen das Konsortium J._____, den Gemeinderat O._____ und das BVU (vgl. act. 350 f.). Die Beschwerdegegnerschaft wendet ein, da ein Konsortium als einfache Gesellschaft nicht parteifähig sei, hätten die einzelnen Mitglieder des Konsortiums als Beschwerdegegnerschaft genannt werden müssen. Da die Beschwerde somit gegen eine nicht prozessfähige einfache Gesellschaft erhoben worden sei, sei darauf nicht einzutreten (vgl. Beschwerdeantwort vom 18. September 2023, act. 399 f.). Unter Berücksichtigung der Gegenbemerkungen der Beschwerdeführenden modifiziert die Beschwerdegegnerschaft ihre Argumentation in der Duplik vom 24. Januar 2024 und hält fest, die Thematik sei eine Frage des materiellen Rechts, so dass die Beschwerde wegen mangelnder Sachlegitimation abzuweisen sei.

Unabhängig davon, ob die Frage der Passivlegitimation unter formellen oder materiellen Aspekten zu behandeln und ob der Begriff der Sachlegitimation vorliegend einschlägig ist (vgl. Stellungnahme der Beschwerdeführenden vom 29. Februar 2024, act. 469), kann der Beschwerdegegnerschaft nicht gefolgt werden. Zwar trifft es zu, dass dem Konsortium J._____ als einfacher Gesellschaft keine Rechtspersönlichkeit zukommt und das Konsortium demzufolge auch nicht parteifähig ist. Allerdings gilt es zu berücksichtigen, dass sich eine Beschwerde im Verwaltungsbeschwerdeverfahren nicht gegen bestimmte Personen, sondern gegen einen vorinstanzlichen Entscheid richtet (vgl. § 41 Abs. 1 VRPG). Mit anderen Worten: Als Anfechtungsobjekt ins Recht gefasst wird im vorliegenden Beschwerdeverfahren der Entscheid der Abteilung für Baubewilligungen BVU/des Gemeinderats vom 14. März 2023/20. April 2023, nicht aber das Konsortium J._____. Nachdem auch eine Verwechslung der Parteien im Sinne von § 13 Abs. 2 VRPG ausgeschlossen werden kann (vgl. dazu BGE 136 III 545 E. 3.4.1), besteht demzufolge keine Veranlassung, aufgrund einer allenfalls falschen Parteibezeichnung nicht auf die Beschwerde einzutreten beziehungsweise diese abzuweisen. Nur am Rande sei deshalb darauf hingewiesen, dass der Vorhalt der Beschwerdegegnerschaft auch insofern widersprüchlich erscheint, als sie selbst im vorinstanzlichen Verfahren als Konsortium J._____ auftrat und als solches um die umstrittene Baubewilligung ersuchte.

3.2

Schliesslich sei der Vollständigkeit halber erwähnt, dass die Legitimation der Beschwerdeführenden zu Recht nicht bestritten wird, leben doch diese in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Bauparzellen und sind vom Bauvorhaben betroffen beziehungsweise haben ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids (vgl. § 42 Abs. 1 lit. a VRPG; vgl. auch Stellungnahmen der Beschwerdegegnerschaft zu den Einwendungen vom 24. Juni 2021, kommunale Akten).

4. Befangenheit/Ausstand

4.1

4.1.1

In der Beschwerde wird ausgeführt, AE. _____ und H. _____ hätten in ihrer Einwendung vom 10. Mai 2021 den Antrag gestellt, das Projekt solle auf Kosten der Bauherrschaft durch ein unabhängiges Fachgremium begutachtet werden. Unter dem Titel "Befangenheit" hätten sie zur Begründung vorgebracht, dass der Gemeinderat nicht unabhängig sei. Damit hätten AE. _____ und H. _____ zum Ausdruck gebracht, dass der Gesamtgemeinderat befangen sei und das Baugesuch nicht beurteilen könne. Obwohl somit klar erkennbar ein Ausstandsbegehren gestellt worden sei, habe der Gemeinderat keinen entsprechenden (Zwischen-)Entscheid gefällt. Demzufolge sei die Baubewilligung nichtig (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 346 f.).

4.1.2

AE. _____ und H. _____ legten in ihrer Einwendung vom 10. Mai 2021 unter dem Titel "Befangenheit" dar, da "die Gemeinde sowohl in der Gestaltung des Projekts wie auch in deren Baueingabe involviert" gewesen sei, würden sie bezweifeln, "dass aufgrund dieser Konstellation eine objektive Beurteilung des Projekts möglich" sei; demzufolge beantragten sie die Begutachtung des Projekts durch ein unabhängiges Fachgremium. Der Gemeinderat hielt in seinem Entscheid vom 20. April 2023 dazu fest, AE. _____ und H. _____ wiesen zwar in ihrer Einwendung auf eine mögliche Befangenheit der Beteiligten hin, beantragten aber nicht deren Ausstand, sondern "stattdessen eine unabhängige Beurteilung des Projekts durch Dritte" (vgl. act. 312).

Der Regierungsrat teilt diese Auffassung. Auch wenn man berücksichtigt, dass AE. _____ und H. _____ juristische Laien sind (und im Rahmen des Einwendungsverfahrens nicht anwaltlich vertreten waren), musste ihnen der Unterschied zwischen "Begutachtung" und "Entscheid" bewusst sein. Der Gemeinderat durfte somit davon ausgehen, dass AE. _____ und H. _____ zwecks objektiver Begutachtung des Bauprojekts den Beizug eines bis anhin nicht mit der Angelegenheit befassten Fachgremiums wünschten, dass sie aber betreffend den eigentlichen Entscheid kein Ausstandsbegehren stellten. Oder anders ausgedrückt: AE. _____ und H. _____ waren so zu verstehen, dass externe Experten zwar ein unabhängiges Gutachten abgeben, nicht aber als entscheidende Instanz amten sollten. Nachdem somit feststeht, dass der Gemeinderat das Begehren von AE. _____ und H. _____ um ein unabhängiges Fachgremium korrekterweise nicht als Ausstandsbegehren betreffend die Beschlussfassung behandelte, versteht sich auch von selbst, dass deren diesbezüglicher Anspruch auf rechtliches Gehör nicht verletzt wurde beziehungsweise dass auch kein Zwischenentscheid über einen allfälligen Ausstand zu fällen war (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 343). Schliesslich sei darauf hingewiesen, dass die Anhandnahme des Antrags von AE. _____ und H. _____ als Ausstandsbegehren kaum zu einem anderen Ergebnis geführt hätte, als dies bezüglich der behandelten Ausstandsbegehren (vgl. Erw. 2.2) der Fall war, so dass AE. _____ und H. _____ infolge ihrer missverständlichen Formulierung in faktischer Hinsicht kein Nachteil entstanden ist.

4.2

4.2.1

Mit je einem Entscheid vom 20. Juli 2021 hiess der Gemeinderat verschiedene, von A._____ und I._____ gestellte Ausstandsbegehren gut und hielt bezüglich des Abteilungsleiters Bau und Planung, DF._____, fest, dieser habe im "Baubewilligungsverfahren Baugesuch Nr. 2021-19 Rückbau MFH Geb. 60 und Neubau Wohn- und Geschäftshaus J._____" in den Ausstand zu treten; die Vorbereitung des Entscheids über das Baugesuch und über die Einwendungen werde an den Stellvertreter der Abteilung Bau und Planung delegiert (vgl. Entscheid BVURA.21.529, Beilage zur Stellungnahme der Abteilung für Baubewilligungen BVU vom 30. August 2023, act. 377; Entscheid des Gemeinderats vom 20. April 2023, act. 312). Demgemäss erfolgte der kommunale Entscheid über das umstrittene Bauprojekt – unter anderem – im Ausstand des Abteilungsleiters Bau und Planung, DF._____ (vgl. auch Erw. 2.2; vgl. Entscheid des Gemeinderats vom 20. April 2023, act. 314). Ursache für den Ausstand war der Umstand, dass DF._____ im Rahmen des zweistufigen Studienauftrags mit Präqualifikation Mitglied des Beurteilungsgremiums war.

Am 10. November 2022 fand im Hinblick auf die anstehende Sanierung der J-Strasse eine Besprechung zwischen DF._____ und seinem Stellvertreter sowie privaten Planern statt (vgl. Stellungnahme des Gemeinderats vom 22. Januar 2024, act. 447). Die Beschwerdeführenden machen geltend, mit seiner Teilnahme an dieser Besprechung habe DF._____ seine Ausstandspflicht verletzt, sei doch dabei auch über den Güterumschlag auf der J-Strasse im Bereich des streitbetroffenen Bauprojekts diskutiert und festgehalten worden, das Konsortium J._____ solle ein "niederschwelliges, betriebliches Güterumschlagskonzept" nachreichen (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 345). Der Gemeinderat hält entgegen, DF._____ habe an dieser Besprechung in seiner Funktion als Projektleiter für das anstehende Strassen- und Werkleitungssanierungsprojekt J-Strasse sowie als Vertreter der Planungs- und Verkehrskommission teilgenommen und dabei die Interessen der Strasseneigentümerin wahrgenommen. Es bestehe kein Anlass dafür, dass ausserhalb des vom Ausstand betroffenen Baugesuchs alle laufenden Bauprojekte in der Gemeinde, die allenfalls einen Berührungspunkt mit dem streitbetroffenen Bauprojekt haben könnten, durch Stellvertretungen bearbeitet werden müssten (vgl. Stellungnahme vom 14. August 2023, act. 372 f.). Die Beschwerdegegnerschaft führt aus, da DF._____ am angefochtenen Entscheid nicht mitgewirkt habe, habe er seine Ausstandspflicht nicht verletzt (vgl. Beschwerdeantwort vom 18. September 2023, act. 397).

4.2.2

Aus den Akten ergibt sich, dass die Anordnung des Güterumschlagplatzes auf der J-Strasse im Bereich des Bauprojekts in der Tat Thema der Besprechung vom 10. November 2022 war und die Anwesenden dabei zum Schluss kamen, die Problematik sei nicht mit einer baulichen, sondern mit einer betrieblichen Lösung zu klären. Weiter wurde entschieden und gegenüber dem Konsortium J._____ kommuniziert, dass die Abteilung Bau und Planung diese Meinung – ohne einen Entscheid zu präjudizieren – gegenüber dem Gemeinderat vertreten werde; Voraussetzung dafür sei allerdings, dass das Konsortium J._____ ein entsprechendes, gewisse Anforderungen erfüllendes Güterumschlagskonzept einreiche (vgl. Mail des Stellvertreters von DF._____ vom 11. November 2022 an die Planer des umstrittenen Bauprojekts, Beschwerdebeilage 5, act. 315).

Wie aufgezeigt, wurde am 20. Juli 2021 rechtskräftig entschieden, dass DF._____ aufgrund seiner Vorbefassung im streitbetroffenen Baubewilligungsverfahren in den Ausstand zu treten hat. Wenn die Beschwerdegegnerschaft geltend macht, eine Verletzung der Ausstandspflicht liege deshalb nicht vor, da DF._____ am angefochtenen Entscheid selbst nicht mitgewirkt habe, übersieht sie, dass eine festgestellte Ausstandspflicht nicht nur für die zur Diskussion stehende Entscheidung gilt, sondern auch hinsichtlich deren Vorbereitung; der Ausstandspflicht unterworfen sind demgemäss nicht nur die eigentlichen Entscheidungsträger und Entscheidungsträgerinnen, sondern auch Mitglieder beratender Kommissionen, die mit fachlichen oder politischen Meinungsäusserungen auf die Entscheidfindung Einfluss nehmen (vgl. RRB Nr. 2015-001035 vom 16. September 2015 i.S. E.K.).

Erw. 2; RRB Nr. 2023-001232 vom 27. September 2023 i.S. S. und S. A. Erw. 3.2; Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2015.427 vom 16. August 2016 Erw. 2.3).

Es mag zutreffen, dass die Besprechung vom 10. November 2022 primär die Sanierung der J-Strasse zum Gegenstand hatte und DF._____ als diesbezüglicher Projektleiter teilnahm. Nicht ausser Acht gelassen werden kann aber, dass dabei betreffend den mit dem umstrittenen Bauprojekt einhergehenden Güterumschlag nicht bloss ein Berührungspunkt geschaffen, sondern vielmehr ein konkreter Beschluss (betriebliche statt bauliche Lösung) gefasst und festgehalten wurde, die Abteilung Bau und Planung werde diesen anlässlich der Beurteilung des Baugesuchs gegenüber dem Gemeinderat vertreten (vgl. Mail vom 11. November 2022, Beschwerdebeilage 5, act. 315). DF._____ war somit an einer Besprechung anwesend, an der das den Gemeinderat fachlich beratende Gremium einen Entscheid über einen Aspekt des Bauvorhabens traf. Unabhängig davon, ob er dabei eine aktive Rolle wahrnahm (vgl. Duplik der Beschwerdegegnerschaft vom 24. Januar 2024, act. 457), verletzte er nach dem Gesagten mit dieser Teilnahme die ihm auferlegte Pflicht, bei der Vorbereitung des Entscheids über das Baugesuch nicht mitzuwirken.

4.2.3

Die Verletzung eines Verfahrensrechts wie der Anspruch auf eine unbefangene Entscheidungsinstanz hat in der Regel, ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde selbst, die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz zur Folge. Allerdings lässt die bundesgerichtliche Praxis eine sogenannte Heilung zu und sieht im Interesse der Verfahrenseffizienz von einer Aufhebung ausnahmsweise ab, wenn die Ausstandspflichtverletzung im Verwaltungsverfahren nicht schwer wiegt und ein Einfluss auf den Inhalt der Entscheidung praktisch ausgeschlossen werden kann (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2020.310 vom 10. Februar 2021 Erw. 1.4.1, mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung).

Diese Konstellation ist vorliegend gegeben. Anders, als dies die Beschwerdeführenden insinuierten (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 344), bestehen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass DF._____ die Ausstandsvorschrift über den genannten Tatbestand hinaus missachtet hat. Zudem ist davon auszugehen, dass der Besprechung vom 10. November 2022 im Kontext des gesamten Baubewilligungsverfahrens doch eher geringe Bedeutung zukam. Des Weiteren ist, nicht zuletzt angesichts seiner im Rahmen des Beschwerdeverfahrens abgegebenen Stellungnahmen, zu erwarten, dass der Gemeinderat im Fall einer Rückweisung einen im Ergebnis mit dem angefochtenen Entscheid identischen Beschluss fällen würde, so dass eine solche in der Tat einen blossen prozessualen Leerlauf darstellen würde und mit dem Interesse der Beschwerdegegnerschaft an einer beförderlichen Behandlung der Sache nicht vereinbar wäre; dies umso mehr, als sich das Verfahren bereits über mehrere Jahre erstreckt. Der Regierungsrat sieht deshalb von einer Rückweisung der Streitsache an die Vorinstanz ab und betrachtet den formellen Mangel als im Beschwerdeverfahren geheilt. Er ist allerdings bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.

5. Rechtliches Gehör

5.1

Die Beschwerdeführenden machen eine mehrfache Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend: So habe der Gemeinderat weder den von A._____ gestellten Antrag auf Einsetzung einer externen Bauverwaltung zwecks Vorprüfung des Bauvorhabens behandelt noch seien sie in das Verfahren des zweistufigen Studienauftrags mit Präqualifikation einbezogen worden. Auch habe der Gemeinderat den Einwendenden die kurz vor seinem Entscheid über das Bauvorhaben erlassenen Richtlinien für das Bauen in der Kernzone nicht zugestellt. Des Weiteren seien dem BVU zwar die im Rahmen des erstinstanzlichen Verfahrens erhobenen Einwendungen, nicht aber die weiteren Stel-

lunghnahmen der Einwendenden zugestellt worden. Schliesslich sei der vorinstanzliche Entscheid bezüglich der Aspekte des Ortsbildschutzes und der Unterschreitung des Kantonsstrassenabstands mangelhaft begründet (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 342 f.).

5.2

Der gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 und § 22 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau (Kantonsverfassung, KV) vom 25. Juni 1980 gewährleistete Anspruch auf rechtliches Gehör als persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beinhaltet als Teilgehalt das Recht der materiell betroffenen Person auf Orientierung, Äusserung und Mitwirkung im Beweisverfahren. Aus dem Anspruch auf Äusserung und Stellungnahme ergibt sich sodann grundsätzlich ein Recht der Betroffenen, sich zu allen entscheidungsrelevanten Sachfragen zu äussern. Der Anspruch auf Mitwirkung am Beweisverfahren beinhaltet zudem das Akteneinsichtsrecht und daraus die Pflicht der Behörden, die Akten vollständig, geordnet und übersichtlich zu führen, sowie den Anspruch auf Eröffnung und Begründung des Entscheids (vgl. RENÉ RHINOW/HEINRICH KOLLER/CHRISTINA KISS/DANIELA THURNHERR/DENISE BRÜHL-MOSER; Öffentliches Prozessrecht, Basel 2014, N 318 ff.). Das kantonale Recht hat insbesondere den letztgenannten Anspruch auf Begründung ausdrücklich nochmals in § 26 VRPG geregelt. Gemäss § 26 Abs. 2 VRPG ist die verfügende Behörde deshalb grundsätzlich verpflichtet, ihre Anordnungen schriftlich zu begründen. Die Begründung eines Entscheids muss dabei so abgefasst sein, dass sich die Rechtssuchenden ein Bild über dessen Tragweite machen und den Entscheid sachgerecht anfechten können (vgl. BGE 134 I 83 E. 4.1 mit Hinweisen). Die Begründungspflicht wird nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung allerdings nicht schon dadurch verletzt, dass sich die entscheidende Instanz nicht mit allen Gesichtspunkten einlässlich auseinandersetzt. Vielmehr kann sich die Behörde auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Zudem sind nach der Praxis des Bundesgerichts und des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau an die Begründung von erstinstanzlichen Verfügungen weniger hohe Anforderungen zu stellen als an diejenigen von Rechtsmittelentscheiden (BGE 117 Ib 86, 114 Ia 242, je mit Hinweisen; AGVE 1987 S. 319 ff.).

5.3

Unter Berücksichtigung der soeben genannten Grundlagen ergibt sich im Einzelnen das Folgende:

5.3.1

Mit Schreiben vom 3. Februar 2023 beantragte A. _____ unter dem Titel "Verletzung von Ausstandsvorschriften", die Vorprüfung des Baugesuchs zuhanden des Gemeinderats sowie sämtliche weitere Aufgaben, welche die Abteilung Bau und Planung im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben wahrnehme, seien inskünftig von einer externen Bauverwaltung durchzuführen; diese habe auch sämtliche bisher erfolgten Verfahrenshandlungen, in die die Abteilung Bau und Planung involviert gewesen sei, zu wiederholen. Der Antrag steht im Zusammenhang mit der Teilnahme von DF. _____ an der Besprechung vom 10. November 2022 (vgl. Erw. 4.2.; Beschwerdebeilage 6, act. 315).

Es trifft zu, dass sich im angefochtenen Entscheid keine ausdrückliche Begründung dafür findet, weshalb auf die Einsetzung einer externen Bauverwaltung verzichtet wurde. Allerdings ergibt sich implizit, dass der Gemeinderat davon ausging, diese Frage sei mit der Umsetzung der rechtskräftigen Entscheide über die Ausstandsbegehren und der Übergabe des Geschäfts an den stellvertretenden Leiter der Abteilung Bau und Planung obsolet (vgl. Entscheid des Gemeinderats vom 20. April 2023, act. 312 und 310). Insbesondere, weil der anwaltlich vertretene Einwender die Motive der Baubewilligungsbehörde – nicht zuletzt auch angesichts der Gesamtsituation – für ein Absehen von der Einsetzung einer externen Bauverwaltung erkennen und den Entscheid auch sachgerecht anfechten konnte, ist dem Gemeinderat unter diesem Aspekt keine Gehörsverletzung vorzuwerfen. Hinzu kommt, dass es sich beim Gemeinderat um die erstinstanzliche Bewilligungsbehörde handelt, so dass nach dem Gesagten von geringeren Anforderungen an die Begründungspflicht ausgegangen

werden kann. Unerheblich ist an dieser Stelle, dass der Gemeinderat und die Abteilung Bau und Planung die Ausstandsregelung nur vermeintlich korrekt angewendet haben (vgl. Erw. 4.2).

5.3.2

Die Beschwerdeführenden rügen weiter, dass das Verfahren des zweistufigen Studienauftrags ohne ihren Einbezug stattgefunden habe (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 343).

Aus dem angefochtenen Entscheid ergibt sich, dass der Studienauftrag 2018 zwecks sachgerechter Überbauung der Grundstücke im Auftrag der damaligen Grundeigentümer (Einwohnergemeinde O. _____ [Parzelle aaa] sowie E. _____ und D. _____ [Parzelle bbb]) durchgeführt und mit einem Bericht des eingesetzten Beurteilungsgremiums am 26. September 2018 abgeschlossen wurde. Gestützt darauf hat die heutige Beschwerdegegnerschaft das streitbetroffene Bauprojekt ausgearbeitet und das entsprechende Baugesuch am 8. April 2021 dem Gemeinderat zur Bewilligung eingereicht. Es ist nicht ersichtlich, unter welchem Titel die Beschwerdeführenden – die zum damaligen Zeitpunkt bloss Anstösser der Bauparzelle waren – in die Projektierung beziehungsweise in den Studienauftrag hätten einbezogen werden müssen, stellt doch das Wettbewerbsergebnis nichts anderes, denn einen Vorschlag für ein Bauprojekt dar. Der Vorwurf der Gehörsverletzung zielt demzufolge auch unter diesem Aspekt ins Leere. Unabhängig von dieser Beurteilung wird die Klärung des – von den Beschwerdeführenden in diesem Zusammenhang primär erhobenen (vgl. Gegenbemerkungen vom 12. Dezember 2023, act. 434) – Vorwurfs sein, dass sich die Bewilligungsbehörde bei ihrer Prüfung des Bauvorhabens zu stark vom Resultat des Studienauftrags habe leiten lassen (vgl. Erw. 6.1).

5.3.3

Gemäss der unbestrittenen Darstellung der Beschwerdeführenden rügten diese zum Teil in ihren Einwendungen, entgegen der Vorschrift von § 9 Abs. 8 BNO habe der Gemeinderat bis anhin keine Richtlinien für das Bauen in der Kernzone erlassen. In ihrer Beschwerde führen sie dazu weiter aus, der Gemeinderat habe die Richtlinien am [...], mithin knapp einen Monat vor Erteilung der Baubewilligung, in Kraft gesetzt. Da ihnen die Richtlinien nicht zugestellt worden seien, hätten sie sich dazu nicht äussern können, womit ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden sei (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 343).

Gemäss § 9 Abs. 8 BNO liegt die Zuständigkeit zum Erlass der fraglichen Richtlinien in der Kompetenz des Gemeinderats. Es ist nicht ersichtlich – und wird wohl letztlich auch von diesen nicht geltend gemacht – inwiefern den Beschwerdeführenden ein Anspruch zugestanden haben sollte, in dieses Verfahren einbezogen zu werden (vgl. Stellungnahmen des Gemeinderats und der Beschwerdegegnerschaft vom 14. August und 18. September 2023, act. 372 und 396). Doch auch betreffend die unterlassene Zustellung der Richtlinien nach deren Inkraftsetzung (und vor dem Entscheid über das Bauvorhaben) ist der Argumentation der Beschwerdeführenden nicht zu folgen. Da das Fehlen der Richtlinien Thema der Einwendungen war, wäre es zwar naheliegend gewesen, diese den Einwendenden zuzustellen. Nachdem die Richtlinien aber unmittelbar nach ihrem Erlass online publiziert wurden (vgl. Stellungnahme des Gemeinderats vom 22. Januar 2024, act. 447), kann im Vorgehen des Gemeinderats indessen keine Verletzung der den Beschwerdeführenden zustehenden Verfahrensrechte gesehen werden. Es wäre den ortsansässigen Beschwerdeführenden ohne Weiteres möglich gewesen, die Richtlinien zur Kenntnis zu nehmen und sich dazu zu äussern.

5.3.4

Des Weiteren monieren die Beschwerdeführenden, indem der Gemeinderat ihre im Einwendungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen dem BVU – anders, als die Einwendungen selbst – nicht zugestellt habe, seien ihre Vorbringen nicht vollständig gehört und vom BVU nicht in seinen Entscheid einbezogen worden (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 342).

Gemäss § 56 Abs. 1 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 entscheidet der Gemeinderat über das Baugesuch und die dagegen erhobenen Einwendungen. Er holt zu Einwendungen, die kantonale oder eidgenössische Bewilligungen oder Zustimmungen berühren, vor seinem Entscheid die Stellungnahme der Abteilung für Baubewilligungen BVU ein.

Dieser Vorschrift kam der Gemeinderat nach. Mit der Zustellung der Einwendungen an die Abteilung für Baubewilligungen BVU am 11. Mai 2022 (vgl. Entscheid der Abteilung für Baubewilligungen BVU vom 14. März 2023, act. 296) gab er dieser Gelegenheit, ihren Entscheid unter Berücksichtigung der Einwendungen zu fällen und damit implizit eine Stellungnahme zu diesen abzugeben. Angesichts dessen, dass gemäss § 56 Abs. 1 BauV letztlich der Gemeinderat über die Einwendungen entscheidet, bestand für ihn keine weitergehende Pflicht, die Abteilung für Baubewilligungen BVU mit den weiteren, im Rahmen des Einwendungsverfahrens verfassten Schriftstücken zu bedienen. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist somit auch unter diesem Titel zu verneinen.

5.4

Soweit die Beschwerdeführenden über die soeben behandelten Aspekte hinaus eine mangelhafte Begründung des angefochtenen Entscheids monieren, werden die sich dabei stellenden Fragen nicht an dieser Stelle, sondern im Zusammenhang mit den entsprechenden materiellen Rügen behandelt. Nach dem Gesagten kann somit hier als Zwischenergebnis festgehalten werden, dass der den Beschwerdeführenden zustehende Anspruch auf rechtliches Gehör in verfahrensmässiger Hinsicht nicht verletzt wurde.

6. Bedeutung des Studienauftrags

6.1

Wie erwähnt, basiert das streitbetroffene Baugesuch auf einem Projekt, welches im Rahmen eines Studienauftrags ermittelt wurde. Die Beschwerdeführenden machen geltend, beim angefochtenen kommunalen Entscheid handle es sich nicht um einen eigenständigen Entscheid des Gemeinderats, sondern dieser stütze sich vielmehr in unzulässiger Weise auf die Ergebnisse des Studienauftrags ab (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 341 f.).

Gemäss § 59 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 ist der jeweilige Gemeinderat Baubewilligungsbehörde. Es geht somit nicht an, dass der Gemeinderat in einem Entscheid über ein Baugesuch beziehungsweise die dagegen erhobenen Einwendungen pauschal auf allfällige Fachgutachten oder Expertenmeinungen verweist, ohne selbst zu den aufgeworfenen Fragen Stellung zu nehmen. Es genügt indessen eine kurze Auseinandersetzung mit der Thematik (vgl. BVURA.22.494 vom 6. Juni 2023 Erw. 3.3 mit weiteren Hinweisen). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden kommt der Gemeinderat dieser Pflicht nach. Wohl wird verschiedentlich auf den Studienauftrag und/oder auf dessen Ergebnisse verwiesen (vgl. Entscheid des Gemeinderats vom 20. April 2023, act. 308 ff.). Dies geschieht aber nie, ohne dass der Gemeinderat seine eigene Meinung äussert; von einem pauschalen Verweis auf den Studienauftrag oder einem nicht eigenständigen Entscheid des Gemeinderats kann jedenfalls keine Rede sein. Der Gemeinderat erfüllte damit die Anforderungen an eine selbstständige Prüfung des Baugesuchs in rechtsgenügender Weise. Dass im Rahmen dieser Prüfung gewisse Beurteilungen des Studienauftrags miteinbezogen wurden, kann ihm nach dem Gesagten nicht zu Vorwurf gereichen und es besteht unter diesem Aspekt kein Grund, weshalb ein Vorentscheidverfahren gemäss § 62 BauG angezeigt gewesen wäre (vgl. dagegen Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 342). Dies umso weniger, als A._____ beziehungsweise sein Rechtsvertreter Einsicht in die Akten des Studienauftrags hatten (vgl. dazu Entscheid des Gemeinderats vom 20. April 2023, act. 310; RRB Nr. 2020-000863 vom 12. August 2020 i.S. M.A. und M.M. Erw. 1.2).

6.2

Im Zusammenhang mit dem Studienauftrag rügen die Beschwerdeführenden weiter, der Gemeinderat habe unter Verweis auf diesen von der Einholung eines Fachgutachtens abgesehen (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 340).

Es trifft zu, dass der Gemeinderat den von A. _____ im erstinstanzlichen Verfahren gestellten Antrag auf ein Gutachten mit der Begründung abgewiesen hat, nachdem das Projekt bereits durch eine Fachjury beurteilt worden sei, hätte ein zusätzliches Fachgutachten zu keinen neuen Erkenntnissen geführt (vgl. Entscheid vom 20. April 2023, act. 310). In seiner Stellungnahme vom 14. August 2023 führt der Gemeinderat weiter aus, auch die Baukommission, die sich mit dem Baugesuch befasst habe, könne als Fachgremium bezeichnet werden, gehörten ihr doch unter anderem drei Architekten ETH, ein Jurist und ein Natursachverständiger an (vgl. act. 371).

§ 47 Abs. 2 lit. c BNO hält fest, dass der Gemeinderat bei Baugesuchen in empfindlichen Umgebungen sowie bei aussergewöhnlichen Bauten auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen kann, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Da es sich bei dieser Norm um eine "Kann-Bestimmung" handelt, steht es im Ermessen des Gemeinderats, ob er ein Fachgutachten einholen will. Es sei hier offengelassen, ob ein solches allenfalls zu einem für die heutigen Beschwerdeführenden nachvollziehbareren Entscheid geführt hätte. Dass der Gemeinderat als mit den örtlichen Verhältnissen vertraute Behörde davon ausging, ein Fachgutachten würde im Vergleich zum Studienauftrag und zur Beurteilung durch die aus Sachverständigen zusammengesetzte Baukommission zu keinen neuen Erkenntnissen führen und in der Folge auf die Einholung eines Fachgutachtens verzichtete, ist jedenfalls in rechtlicher Hinsicht nicht zu beanstanden. Der Regierungsrat sieht demgemäss keinen Grund dafür, diesbezüglich in die kommunale Autonomie einzugreifen.

7. Koordinationsgebot

7.1

Der Gemeinderat hat seinen Entscheid vom 20. April 2023 mit verschiedenen Auflagen versehen, wonach das Projekt unter bestimmten Aspekten nochmals zu überarbeiten sei. So verfügte er einerseits in Ziffer V.13 des Dispositivs, vor Baubeginn sei gegenüber der Abteilung Bau und Planung der Nachweis über die Anzahl und die Anordnung aller Veloabstellplätze zu erbringen, andererseits hielt er unter Ziffer V.17 fest, die Fassadengestaltung und die Grösse eines Fensters in einem Gewerbe-raum seien zu überprüfen und dem Gemeinderat vor Baubeginn Bericht zu erstatten. Zudem erklärte er in Ziffer V.3 die Planbegutachtung der Procap, Fachstelle Hindernisfreies Bauen, mit den darin aufgeführten Hinweisen und Auflagen (Anpassung der Küche in einer Wohnung, Vergrösserung je eines Zimmers in drei Wohnungen; Verbreiterung der Türen zu den Kellerabteilen) zum integrierenden Bestandteil seiner Bewilligung (vgl. Entscheid vom 20. April 2023, act. 301 ff.).

Insbesondere im Hinblick auf die Fassadengestaltung rügen die Beschwerdeführenden, die kommunale Bestimmung sei nur so zu verstehen, dass im Nachgang des Baugesuchsverfahrens ein weiterer Entscheid zu erfolgen habe. Damit werde indessen das in Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 festgelegte Koordinationsgebot verletzt. Dies gelte auch bezüglich der Veloabstellplätze und der von der Procap geforderten Anpassungen. Hinzu komme, dass auch die geplante Nutzung des Erdgeschosses unklar sei (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 337 ff.).

7.2

Erfüllt ein Baugesuch die gesetzlichen Anforderungen nicht, ist es grundsätzlich abzuweisen. Durch Nebenbestimmungen können lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden.

Die Anordnung von Nebenbestimmungen kommt demgemäss nicht in Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht. Dies folgt aus dem von den Beschwerdeführenden erwähnten Grundsatz der Einheit des Bauentscheids, mit dem eine einheitliche Beurteilung eines baurechtlichen Sachverhalts sichergestellt werden soll. Das von den Beschwerdeführenden genannte bundesrechtliche Koordinationsgebot von Art. 25a RPG verlangt, dass ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren geprüft wird (Urteile des Bundesgerichts 1C_615/2017 vom 12. Oktober 2018 E. 2.5 und 1C_266/2018 vom 12. April 2019 E. 3.3, je mit weiteren Hinweisen).

Wann ein Mangel als von untergeordneter Natur zu qualifizieren ist und unter welchen weiteren Voraussetzungen mit einer Nebenbestimmung Mängel des Baugesuchs zu beheben sind, beurteilt sich grundsätzlich nach dem anwendbaren kantonalen und kommunalen Recht. Dieses kann indessen auch unabhängig von einer kantonal- oder kommunalrechtlichen Regelung aus Gründen der Verhältnismässigkeit die Anordnung einer Nebenbestimmung (als mildere Massnahme zum Bauabschlag) gebieten (Urteile des Bundesgerichts 1P.16/2000 vom 29. März 2000 E. 4 und 1C_476/2016 vom 9. März 2017 E. 2.4). Im Kanton Aargau besteht die Praxis, dass geringfügige Mängel eines Baugesuchs mit der Statuierung von Nebenbestimmungen und – soweit erforderlich – der Nachreichung korrigierter Pläne geheilt werden können. Der Baubewilligungsbehörde kommt bei der Frage, ob ein Baugesuch abgewiesen werden muss oder ob eine Korrektur mittels Nebenbestimmungen möglich ist, Ermessen zu (vgl. RRB Nr. 2020-000863 vom 12. August 2020 i.S. M.A. und M.M. Erw. 5.1.; vgl. auch ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, Rz. 44 zu § 59).

7.3

7.3.1

Die von der Procap geforderten Anpassungen können durch wohnungs- beziehungsweise gebäudeinterne Modifikationen – ohne von aussen sichtbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft – vorgenommen werden. Dass es sich dabei, nicht zuletzt auch mit Blick auf das Gesamtvorhaben (vgl. BAUMANN, a.a.O., Rz. 44 zu § 59), um einen geringfügigen Mangel handelt, der mittels Nebenbestimmung geheilt werden kann, liegt auf der Hand.

Bezüglich der Veloabstellplätze ging der Gemeinderat in seinem angefochtenen Entscheid davon aus, die Frage könne durch ein geeigneteres, ihm bekanntes, platzsparendes Parkierungssystem im Untergeschoss des Gebäudes und eine in den Planunterlagen bereits angedachte Erweiterung des Velounterstands im Freien gelöst werden (vgl. Entscheid vom 20. April 2023, act. 303). Auch dergestaltige, hauptsächlich im Gebäudeinneren beziehungsweise an einem bereits definierten Ort vorzunehmende Korrekturen führen nicht zu einer grundlegenden Überarbeitung des Projekts und können deshalb nach dem oben Ausgeführten mittels Nebenbestimmungen eingefordert werden. Ob, wie dies die Beschwerdeführenden behaupten (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 338), das Untergeschoss für die Einrichtung eines Veloraums grundsätzlich ungenügend ist, ist eine Frage des materiellen Rechts und hat auf die vorliegende Frage keinen Einfluss (vgl. Erw. 14).

Betreffend die Fassadengestaltung ist auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu verweisen, wonach es in Verfahren zur Bewilligung von Bauvorhaben regelmässig und zulässigerweise vorkomme, dass die Bewilligung des Farb- und Materialkonzepts von Fassaden (sowie der Umgebungsarbeiten) nicht gleichzeitig mit der Hauptbewilligung erteilt werde, sondern dass in dieser verfügt werde, die entsprechenden Pläne seien rechtzeitig einzureichen und bewilligen zu lassen (Urteil des Bundesgerichts 1C_25/2019 vom 5. März 2020 E. 8.3). Auch wenn es vorliegend nicht primär um die Farbe, sondern um die Prägnanz (beziehungsweise die Feingliedrigkeit) der Faserzementplatten geht, ist der genannte bundesgerichtliche Entscheid insofern relevant, als er festhält, die geforderte Einordnung dreidimensionaler Baukörper in die Umgebung (Kernzone) hänge in der Regel nicht von deren

Material- und Farbgebung ab. Der Eventualfall, dass eine ungünstige Material- und Farbwahl zu einer ungenügenden Eingliederung führe, könne durch den Vorbehalt der nachträglichen Genehmigung der Materialien und Farben gerade verhindert werden. Auch hinsichtlich der Fassadengestaltung war die Mängelbehebung mittels Nebenbestimmung vorliegendenfalls somit verhältnismässig und zulässig. Dies umso mehr, als der Gemeinderat in seinem Entscheid bereits eine mögliche Lösung aufzeigt, welche die Anforderung an das Bauvorhaben zu erfüllen vermag (vgl. Entscheid des Gemeinderats vom 20. April 2023, act. 311; vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_25/2019 vom 5. März 2020 E. 8.3).

Was die gemäss den Ausführungen der Beschwerdeführenden unklare Nutzung des Erdgeschosses (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 338) betrifft, ist auf den bewilligten Plan "Grundriss UG und EG" vom 7. April 2021 sowie auf den Baubeschrieb vom April 2021 zu verweisen, wonach im Erdgeschoss Ateliers für die Kleingewerbenutzung und zwei grössere Gewerbeflächen geplant sind (vgl. act. 11 und 83). Diese Nutzung deckt sich auch mit § 9 Abs. 4 BNO, der verlangt, dass in den Erdgeschossen von Gebäuden entlang der J-Strasse Gewerbe und Dienstleistungen realisiert werden. Es kann daher vorab festgehalten werden, dass gemäss den verbindlichen Baugesuchsunterlagen – im Gegensatz zu dem den Studienauftrag abschliessenden Bericht des Beurteilungsgremiums vom 26. September 2018, in dem in der Tat von "Wohnateliers" die Rede ist (vgl. Kommunale Akten, Einwendungsakten, Beilage 4 zur Einwendung von I._____, S. 17; vgl. auch Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 338) – den Räumlichkeiten im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung zugewiesen wird (vgl. auch Entscheid des Gemeinderats vom 20. April 2023, act. 314). Das Anliegen der Beschwerdeführenden, Genaueres über die Nutzung des Erdgeschosses zu erfahren, ist grundsätzlich nachvollziehbar. Allerdings übersehen sie, dass ihre Position neben dem bereits erwähnten § 9 Abs. 4 BNO auch durch § 9 Abs. 2 BNO geschützt ist; danach ist die Kernzone bestimmt für Wohnen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Läden, Hotels, Restaurants und dergleichen. Es ist verständlich, dass die Beschwerdegegnerschaft, bevor überhaupt eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, noch nicht detailliert weiss, welchen gewerblichen Zwecken die Räumlichkeiten im Erdgeschoss letztlich zugeführt werden sollen. Mit dem Gemeinderat und der Beschwerdegegnerschaft (vgl. Beschwerdeantwort vom 18. September 2023, act. 390) ist der Regierungsrat somit der Auffassung, dass die Rechte der Beschwerdeführenden durch die Tatsache, dass einzig eine zonenkonforme Nutzung möglich ist, ausreichend geschützt sind und auch unter dem Aspekt der Nutzung des Erdgeschosses keine Verletzung des Koordinationsgebots vorliegt. Dies umso mehr, als aktuell keinerlei Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Beschwerdegegnerschaft die Implementierung einer nicht zonenkonformen Nutzung beabsichtigen würde. Der Gemeinderat wird indessen eingeladen, den Aspekt der Nutzung der Räume im Erdgeschoss, nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Parkplatzfrage (vgl. auch Erw. 9), im Rahmen des Vollzugs besonders zu beachten. In diesem Sinne ist denn auch der entsprechende, an die Bauherrschaft gerichtete Hinweis im kommunalen Entscheid vom 20. April 2023 (vgl. act. 303, lit. h) ausdrücklich zu begrüssen.

7.3.2

Zusammenfassend ergibt sich somit nach dem Gesagten, dass der angefochtene Entscheid die Vorgaben des Koordinationsgebots gemäss Art. 25a RPG grundsätzlich einhält. Allerdings gilt es bezüglich der Fassadengestaltung zu berücksichtigen, dass der festgestellte Mangel zwar von untergeordneter Natur ist und sich letztlich keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt im oben erwähnten Sinn ergeben werden, wie dies beispielsweise bei Fragen der Erschliessung der Fall sein könnte. Auch wenn die Baubewilligung entsprechende Vorgaben enthält, ist aber zu berücksichtigen, dass der Beschwerdegegnerschaft und der Baubewilligungsbehörde – anders als hinsichtlich der schon genau skizzierten und grösstenteils im Gebäudeinneren vorzunehmenden Wohnungsanpassungen und der Überarbeitung des Veloparkierungssystems – betreffend Farbgebung, Materialisierung und Qualität der Fassade ein gewisser Gestaltungs- beziehungsweise Beurteilungsspielraum zusteht. Die seitens des Gemeinderats formulierte Vorstellung einer "urbaner", "gewichtiger" und "prägnanter" Fassadengestaltung (vgl. Entscheid des Gemeinderats vom 20. April

2023) lässt sich zweifellos auf verschiedene Art und Weise umsetzen und wird die Erscheinung des gesamten Gebäudes prägen. Der Gemeinderat wird im Rahmen der Genehmigung prüfen müssen, ob die gewählte Lösung geeignet ist, die beanstandeten Mängel zu beseitigen. Damit ergibt sich indessen, dass das Baubewilligungsverfahren erst mit dieser Genehmigung in Form eines Endentscheids abgeschlossen sein wird. Die erteilte Baubewilligung ist somit eine suspensiv bedingte Baubewilligung. Anlässlich der Prüfung beziehungsweise der Genehmigung der einverlangten Abänderungsunterlagen wird den Beschwerdeführenden – wie auch AC._____ – weiterhin Parteistellung zukommen, das heisst, sie müssen in das nachgelagerte Genehmigungsverfahren einbezogen werden und es muss ein – wiederum anfechtbarer – Entscheid über die Auflagenbereinigung ergehen. Nur auf diese Weise werden die Anfechtbarkeit des Entscheids über die Fassadengestaltung ermöglicht und die Parteirechte der Einwendenden gewahrt (vgl. zum Ganzen: Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2024.31 vom 14. August 2024 mit weiteren Hinweisen). Die Baubewilligung ist entsprechend mit einer Auflage betreffend den Einbezug der Beschwerdeführenden zu versehen. Auch dieser Aspekt wird im Rahmen der Kostenverteilung zu berücksichtigen sein.

8. Gestaltungsplanpflicht

8.1

Aus § 4 Abs. 1 und 6 BNO sowie dem Bauzonen- und Kulturlandplan ergibt sich, dass die streit betroffenen Parzellen aaa und bbb Bestandteil eines Gebiets sind, das grundsätzlich erst erschlossen und überbaut werden darf, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt; ausnahmsweise kann der fragliche Bereich aber dann ohne Gestaltungsplan überbaut werden, "sofern für die Parkierung zweckmässige Lösungen oder Verpflichtungen ausgewiesen werden können."

Ein Gestaltungsplan existiert unbestrittenermassen nicht (vgl. Entscheid des Gemeinderats vom 20. April 2023, act. 309). Während sich der Gemeinderat (vgl. Entscheid vom 20. April 2023, act. 309) und die Beschwerdegegnerschaft (vgl. Beschwerdeantwort vom 18. September 2023, act. 390) auf den Standpunkt stellen, auf einen Gestaltungsplan könne verzichtet werden, da für das umstrittene Bauvorhaben bezüglich der Parkierung eine zweckmässige Lösung vorliege, machen die Beschwerdeführenden geltend, von der Gestaltungsplanpflicht könne nur dann abgesehen werden, wenn nicht nur für das fragliche Bauvorhaben, sondern für das gesamte, von den genannten Bestimmungen betroffene Gebiet (das heisse auch für die Parzellen ddd, hhh, eee und iii) eine zweckmässige Lösung oder Verpflichtung gefunden werde (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 336).

Der Gestaltungsplan hat seine Grundlage in § 21 BauG. Gemäss § 8 BauV enthalten Gestaltungspläne beispielsweise Bestimmungen zu Einpassung und Qualität der Überbauung, Volumen, Nutzung, Erschliessung, Freiraumgestaltung, Energie oder Lärmschutz, die besonders auf das betroffene Areal und die Umgebung zugeschnitten sind. Mit dem Erlass eines Gestaltungsplans soll eine konzeptionelle Gesamtbetrachtung des fraglichen Gebiets sichergestellt werden.

§ 4 Abs. 6 BNO bestimmt, dass das streitbetroffene Gebiet ohne Gestaltungsplan überbaut werden darf, sofern für die Parkierung zweckmässige Lösungen oder Verpflichtungen ausgewiesen werden können. Mit andern Worten: Unter bestimmten Voraussetzungen kann im fraglichen Gebiet auf die grundsätzlich geforderte Gesamtsichtweise verzichtet werden. Es liegt auf der Hand, dass diese Regelung ihren Sinn verliert, wenn zwar einerseits von der Idee der Gesamtbetrachtung abgewichen werden darf, diese Ausnahme aber andererseits nur dann greifen kann, wenn – zumindest in gewissen Bereichen – eine das gesamte Gebiet betreffende Lösung präsentiert wird. Anders als die Beschwerdeführenden dies darstellen (vgl. Gegenbemerkungen vom 12. Dezember 2023, act. 432), spricht § 4 Abs. 6 BNO denn auch nicht von einer gemeinsamen Lösung. Nachdem der Gemeinderat bei der Beurteilung des Baugesuchs zum Schluss kam, es liege betreffend das Bauvorhaben auf den Parzellen aaa und bbb im Hinblick auf die Parkierung eine zweckmässige Lösung vor (vgl. Entscheid vom 20. April 2023, act. 309), hat er demzufolge den ihm bezüglich der Gestaltungsplanpflicht zustehenden Entscheidungsspielraum nicht missbraucht beziehungsweise durfte er auf das Erfordernis

eines Gestaltungsplans verzichten. Unabhängig davon wird zu prüfen sein, ob die Lösung der Parkierung tatsächlich rechtmässig ist (vgl. Erw. 9).

8.2

Gemäss den bewilligten Plänen (vgl. kommunale Akten sowie act. 73) sind auf der Tunneldecke des M-Tunnel (Parzelle ccc) ein Spielbereich sowie ein Velo- und ein Containerabstellplatz vorgesehen. Unter Verweis auf die Richtlinie für die Nutzung der Tunneltrasse vom 1. Mai 2006 (fortan: Tunnelbaurichtlinie) sowie mittels der Formulierung entsprechender Auflagen hat der Kanton als Eigentümer von Parzelle ccc den Bauten und Anlagen auf der Tunnelüberdeckung mit Entscheid vom 14. März 2023 zugestimmt (vgl. act. 293).

Auch Parzelle ccc ist von der oben erwähnten Gestaltungsplanpflicht betroffen (Gestaltungsplan V.____; vgl. § 4 Abs. 5 BNO). Gemäss § 4 Abs. 2 BNO können unter anderem geringfügige Bauvorhaben vor dem Gestaltungsplan bewilligt werden, sofern sie keine wesentlichen Auswirkungen haben. Während der Gemeinderat und die Beschwerdegegnerschaft diese Voraussetzung als erfüllt betrachten (vgl. Entscheid vom 20. April 2023, act. 309; Beschwerdeantwort vom 18. September 2023, act. 390), machen die Beschwerdeführenden im Wesentlichen geltend, in Folge der geplanten Spiel- und Aufenthaltsfläche stehe die Tunneldecke für weitere Nutzungen nicht mehr zur Verfügung, was sehr wohl eine Präjudizierung der Gestaltungsplanung V.____ darstelle (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 335).

Zur Diskussion steht eine Fläche von 265,24 m² (vgl. Ergänzung zur Baueingabe vom 29. August 2022, kommunale Akten), auf der Bauten für die Aussennutzung erstellt werden sollen. Dabei kann zweifellos von einem geringfügigen Bauvorhaben gesprochen werden, was auch die Beschwerdeführenden nicht ausdrücklich bestreiten. Demgegenüber ist es offensichtlich, dass die geplante Bebauung Auswirkungen auf den dereinst zu erlassenden Gestaltungsplan V.____ haben wird. Dies anerkennt denn auch die Beschwerdegegnerschaft (vgl. Beschwerdeantwort vom 18. September 2023, act. 389). Zu fragen bleibt jedoch, ob es sich dabei um "wesentliche Auswirkungen" im Sinne von § 4 Abs. 2 BNO handelt.

Mit den Beschwerdeführenden (vgl. Gegenbemerkungen vom 12. Dezember 2023, act. 431) ist vorab festzuhalten, dass die auf dem Tunnelportal vorgesehene Nutzung gesetzlich vorgeschrieben ist (vgl. §§ 54 f. BauG, §§ 39 f. BNO) und somit erhalten bleiben muss (vgl. auch Stellungnahme des Gemeinderats vom 22. Januar 2024, act. 447). Indessen ist ebenso zu berücksichtigen, dass die fragliche Fläche nur einen kleinen Teil (rund 1/10) des von der Planungspflicht umfassten Areals ausmacht. Zudem erscheint auch die Argumentation des Gemeinderats schlüssig, wonach aufgrund der statischen Vorgaben der Tunnelbaurichtlinie, die keine grösseren Einzellasten zulässt (vgl. Ziff. 3.1. und 3.2 der Tunnelbaurichtlinie, Beschwerdebeilage 12, act. 315; vgl. auch Entscheid der Abteilung für Baubewilligungen BVU vom 14. März 2023, act. 295), davon auszugehen sei, dass der Bereich auch bei einer späteren Überbauung des V.____-Areals als Freiraum genutzt werde (vgl. Entscheid vom 20. April 2023, act. 309). In diesem Sinne erwähnt der Gemeinderat in Ziffer 31 der Auflagen seines Entscheids denn auch die Möglichkeit zukünftiger gemeinsamer Lösungen (vgl. act. 299). Damit wird der Planungsspielraum zweifellos vergrössert, was sich umso mehr anbietet, als § 40 Abs. 2 BNO gemeinsame Spiel- und Aufenthaltsbereiche ausdrücklich vorsieht.

Nach dem Gesagten ergibt sich, dass die vorliegend geplante Nutzung zwar Auswirkungen auf den zukünftigen Gestaltungsplan V.____ hat, dass diese aber gesamthaft betrachtet von untergeordneter Natur und die Voraussetzungen von § 4 Abs. 2 BNO grundsätzlich erfüllt sind. Nicht auszuschliessen ist allerdings auch, dass die streitbetreffende Bebauung dereinst ungünstig gelegen ist und für eine sinnvolle Nutzung der Tunneldecke verschoben werden muss. Um die präjudizierende Wirkung der geplanten Bebauung zusätzlich zu reduzieren, ist die Beschwerdegegnerschaft diesbezüglich verbindlicher in die Pflicht zu nehmen. Ziffer 31 der Auflagen ist deshalb entsprechend zu präzisieren und die Bauherrschaft darauf hinzuweisen, dass die gemeinsame Lösungssuche auch die Neuordnung ihrer Bebauung der Tunneldecke umfassen kann.

9. Parkierung

9.1

Das Baugesuch der Beschwerdegegnerschaft sieht 11 Parkplätze vor (vgl. Parkplatzberechnung vom 7. April 2021, act. 86). Diese sind nicht im Neubau selbst untergebracht, sondern sollen im rund 230 m entfernten, gemeindeeigenen öffentlichen Parkhaus Zentrum zur Verfügung gestellt werden. Der Gemeinderat führt dazu in seinem Entscheid vom 20. April 2023 aus, die Einwohnergemeinde habe den Abschluss eines entsprechenden Dienstbarkeitsvertrags in Aussicht gestellt und verfügte in Auflage Ziffer V.9, die errechnete Anzahl von 11 Pflichtparkplätzen sei vor Baubeginn mittels Dienstbarkeitsvertrags rechtlich zu sichern (vgl. act. 302). Betreffend Anlieferung und Entsorgung hat die Beschwerdegegnerschaft ein vom Gemeinderat genehmigtes Betriebskonzept eingereicht (vgl. kommunale Akten).

Die Beschwerdeführenden bemängeln, da die Ateliers im Erdgeschoss nicht der Wohnnutzung zuge schlagen worden seien, sei die Parkplatzberechnung fehlerhaft. Des Weiteren genügten Abstell- und Parkplätze in einer Distanz von rund 250 m, insbesondere auch angesichts der geplanten Alterswoh nungen, nicht. Hinzu komme, dass kein geeigneter Güterumschlagplatz existiere. Diese Umstände führten dazu, dass eine bereits jetzt problematische Verkehrssituation verschärft werde (vgl. Be schwerde vom 17. Mai 2023, act. 331 ff.).

9.2

9.2.1

Dass im Erdgeschoss keine Wohnnutzung vorgesehen ist, wurde bereits unter Erw. 7.3.1 dargelegt. Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführenden ist somit im Folgenden von 19 Wohneinheiten auszugehen. Zusätzlich sind im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung Parkfelder für Perso nal und Kunden vorzusehen. Die gesamthaft erforderliche Anzahl von 11 (Pflicht-)Parkplätzen ergibt sich gestützt auf § 43 BauV, § 42 Abs. 1 BNO sowie Anhang V BNO. Nachdem auch die Beschwer deführenden diese Berechnung an sich nicht infrage stellen und § 44 BNO bei Bauten in der Kern zone dem Gemeinderat zudem die Möglichkeit gäbe, die Anzahl der Parkfelder weiter zu reduzieren beziehungsweise ganz aufzuheben, ist darauf nicht weiter einzugehen. Zu prüfen bleiben somit die Fragen der Entfernung zwischen der geplanten Liegenschaft und den Parkplätzen sowie des Güter umschlags.

9.2.2

Gemäss § 55 Abs. 1 BauG müssen Pflichtparkplätze in nützlicher Distanz zur Liegenschaft, der sie zu dienen haben, liegen und dauernd als solche benutzt werden können. "Nützlich" ist eine Distanz, bei der das Parkplatzgrundstück unter Berücksichtigung der Verhaltensgewohnheiten der durch schnittlichen Parkplatzbenützer und aller die Parkplatzbenutzung indirekt beeinflussenden Randbe dingungen wahrscheinlich benutzt wird (vgl. AGVE 2002 S. 229). Dabei ist zu berücksichtigen, dass längere Distanzen in Kauf genommen werden, wenn die Baute für einen ganzen Tag oder mehrere Stunden aufgesucht wird, als wenn es sich um einen Kurzbesuch von wenigen Minuten handelt (vgl. AGVE 1987 S. 252). Gestützt auf diese Kriterien hat die aargauische Gerichtspraxis Distanzen von 150–500 m als nützlich qualifiziert (vgl. CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Kommentar zum Baugesetz des Kan tons Aargau, Bern 2013, Rz. 36 zu § 55, mit weiteren Hinweisen).

Vorliegend geht es primär darum, Parkplätze für Mieter und/oder Eigentümer von Wohnungen und Gewerberäumen zur Verfügung zu stellen. Diese wissen bei Vertragsabschluss um die Parkplatzsitu ation und nehmen sie bewusst in Kauf. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass die Nutzerinnen und Nutzer des Neubaus oder ihre Gäste auf andere Parkplätze ausweichen werden; dies umso mehr, als die Kosten des Parkplatzes zusätzlich zum Mietpreis entrichtet werden müssen, so dass auch diesbezüglich eine Bindung besteht. Angesichts der Tatsache, dass im fraglichen Bereich auf öffentlichem Grund kaum Parkierungsflächen vorhanden sind – aus diesem Grund wurde nota bene

auch das Parkhaus Zentrum errichtet – (vgl. Stellungnahme des Gemeinderats vom 14. August 2023, act. 370), dürfte diese Beurteilung auch auf länger in der Liegenschaft verweilende Handwerker beziehungsweise übrige Dienstleister zutreffen; auch diese werden (nach Ausladen der Güter) wohl die Distanz zwischen der aufzusuchenden Liegenschaft und dem dazugehörigen Parkplatz akzeptieren. In diesem Sinne hält denn auch das Bestandteil der Gesuchsunterlagen bildende "Betriebskonzept Anlieferung und Entsorgung" (vgl. kommunale Akten, fortan: Betriebskonzept) fest, dass Lieferanten entsprechend informiert würden. Schliesslich sei erwähnt, dass gemäss Darstellung des Gemeinderats auch die Procap in ihrer Planbegutachtung das Fehlen eines behindertengerechten, unmittelbar beim Neubau liegenden Parkplatzes nicht bemängelt hat (vgl. Stellungnahme vom 14. August 2023, act. 370). Angesichts dieser Gesamtsituation und unter Berücksichtigung der in dieser Frage geltenden Gemeindeautonomie (vgl. HÄUPTLI, a.a.O., Rz. 36 zu § 55) ist die Distanz zwischen dem Bauprojekt und dem Parkhaus Zentrum somit als "nützlich" gemäss § 55 Abs. 1 BauG zu qualifizieren. Indem die Baubewilligung vor Baubeginn den Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrags verlangt, ist auch die dauernde Nutzung der Parkplätze gemäss § 55 Abs. 1 BauG sichergestellt.

9.2.3

Unter "Güterumschlag" im Sinne des Strassenverkehrsrechts ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung das "Verladen oder Ausladen von Sachen zu verstehen, die nach Grösse, Gewicht oder Menge die Beförderung durch ein Fahrzeug nötig machen", dazu zählen auch die Vor- und Nachstadien des Ein- und Ausladens (vgl. BGE 136 IV 133 E. 2.3.1, 2.3.2). Aus Art. 18 Abs. 4 der Verkehrsregelnverordnung (VRV) vom 13. November 1962 ergibt sich, dass der Güterumschlag als eine besondere Form des freiwilligen Haltens gemäss Art. 37 des Strassenverkehrsgesetzes (SVG) vom 19. Dezember 1958 gilt. Gestützt auf Art. 21 Abs. 2 und 3 VRV müssen Fahrzeuge zum Güterumschlag grundsätzlich ausserhalb der Strasse oder abseits des Verkehrs anhalten; ist dies nicht möglich, ist die Behinderung anderer Strassenbenützer möglichst zu vermeiden und die Ladetätigkeit ohne Verzug zu beenden; muss ein Fahrzeug zum Güterumschlag halten, wo es den Verkehr gefährden könnte, zum Beispiel auf kurvenreicher Bergstrasse, so sind Pannensignale oder Warnposten aufzustellen. Das Bundesgericht leitet daraus eine Privilegierung des Güterumschlags gegenüber den allgemeinen Parkierungsvorschriften ab (vgl. BGE 136 IV E. 2.4.1; vgl. auch PHILIPPE WEISSENBACHER, Kommentar zum Strassenverkehrsgesetz; Zürich/St. Gallen 2011, Rz. 29 zu Art. 37 SVG).

Gemäss Betriebskonzept (vgl. kommunale Akten) soll für den Güterumschlag unmittelbar vor der Liegenschaft am Rand der J-Strasse angehalten werden. Dabei wird täglich mit vier Anlieferungen mit Lieferwagen (Lebensmittel für den Gastrobetrieb; Pakete für Wohnungen sowie Dienstleistungs- und Büronutzung) und vier Vorfahrten (Ein- und Aussteigen) mit Personenwagen gerechnet; zusätzlich sind einmal wöchentlich eine Anlieferung mittels Lastwagen für den Gastrobetrieb und die Kehrichtentsorgung geplant. Der vorgesehene, nicht markierte Halteplatz befindet sich in einer Distanz von rund 45 m zu der je nach Fahrtrichtung – so insbesondere für aus dem M-Tunnel in die J-Strasse einmündende Fahrzeuge – eine Kurve bildenden Verzweigung "Kxy/J-Strasse". Das von den Beschwerdeführenden diesbezüglich nicht infrage gestellte Betriebskonzept zeigt auf, dass ein zufahrendes Fahrzeug rund 40 m Sichtweite auf ein Anlieferungs- oder Entsorgungsfahrzeug hat, wie es sich mit den Schleppkurven grosser Gelenkbusse verhält und wo die Busse kreuzen können.

Nach dem oben Ausgeführten ergibt sich, dass der Güterumschlag in der geplanten Art und Weise gemäss den einschlägigen Vorschriften zulässig ist. Selbst wenn die Nähe zur Kurve problematischer sein sollte, als dies die Beschwerdegegnerschaft darstellt, liesse Art. 21 Abs. 3 VRV – unter entsprechenden Sicherheitsmassnahmen – den Güterumschlag am geplanten Ort zu; dies umso mehr, als vorliegend nicht eine kurvenreiche Bergstrasse, sondern eine Begegnungszone mit Tempo 20 zur Diskussion steht. Auch wenn die Anzahl der täglichen Anlieferungen und Zufahrten letztlich höher ausfallen sollte, als von der Beschwerdegegnerschaft im Baugesuchsverfahren vermutet, dürfte diese in einem moderaten Bereich bleiben. Wenn die Beschwerdeführenden darauf verweisen,

dass Halten gemäss Art. 18 Abs. 2 lit. a und b VRV in Kurven und Engpässen untersagt ist (vgl. Gegenbemerkungen vom 12. Dezember 2023, act. 422), übersehen sie die oben dargestellte Bevorzugung des Güterumschlags gegenüber dem Halten. Es versteht sich von selbst, dass ein gekennzeichnete, an einem geeigneten Standort gelegener Güterumschlagplatz zu begrüssen wäre (vgl. Art. 21 Abs. 2 VRV; vgl. auch Mail von AD. _____ vom 11. November 2022, Beschwerdebeilage 5, act. 315); ebenso aufgezeigt wurde indessen, dass das Strassenverkehrsrecht mangels eines solchen Standorts die Inanspruchnahme der Fahrbahn zwecks Güterumschlag – wie dies offenbar auch bei den Liegenschaften eines Teils der Beschwerdeführenden gehandhabt wird (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 334) – erlaubt (vgl. Art. 21 Abs. 2 VRV). Mit dem Gemeinderat lässt sich somit festhalten, dass das geplante Betriebskonzept für den Güterumschlag nicht zu beanstanden ist.

9.3

Damit soll nicht gesagt werden, die von den Beschwerdeführenden geäusserten Befürchtungen hinsichtlich der Entwicklung der Verkehrs- beziehungsweise Parkplatzsituation im fraglichen Bereich entbehrten jeglicher Grundlage. Von der Beschwerdegegnerschaft ist denn auch zu erwarten, dass sie die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner beziehungsweise Nutzenden der Liegenschaft dezidiert zu einer Respektierung des Parkplatzkonzepts anhält. Zudem wird es Aufgabe der Polizeibehörden sein, dafür zu sorgen, dass insbesondere die Fläche für den Güterumschlag nicht für das Parkieren von Fahrzeugen missbraucht wird (vgl. auch Stellungnahme des Gemeinderats vom 22. Januar 2024, act. 445; zur Definition des Parkierens vgl. WEISSENBERGER, a.a.O., Rz. 9 zu Art. 37 SVG). Schliesslich ist die Beschwerdegegnerschaft mit Nachdruck darauf hinzuweisen, dass die kommunale Baubewilligung für den Fall, dass sich die Nutzung kundenintensiver als momentan geplant erweisen sollte, ein neues Baugesuch verlangt (vgl. Entscheid des Gemeinderats vom 20. April 2023, act. 306); zu lösen wäre diese Situation wohl mit der zusätzlichen, dinglich sichergestellten Anmietung von Parkplätzen im Parkhaus Zentrum.

10. Strassenabstand

10.1

Der vom Strassenmark gemessene Abstand für Bauten und Anlagen beträgt gegenüber Kantonsstrassen 6 m und gegenüber Gemeindestrassen 4 m. Diese Abstände können durch Sondernutzungspläne, kantonale Nutzungspläne sowie Sichtzonen erhöht oder, namentlich zum Schutz von Ortsbildern, herabgesetzt oder aufgehoben werden (§ 111 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 BauG).

Vorliegend hält das Neubauprojekt die Strassenabstände weder gegenüber der (kommunalen) J-Strasse noch gegenüber der Kantonsstrasse Kxy (M-Tunnel) ein beziehungsweise unterschreitet diese gänzlich. Nutzungspläne mit herabgesetzten oder aufgehobenen Strassenabständen existieren nicht (vgl. Stellungnahme der Abteilung Tiefbau BVU vom 22. August 2023, act. 376). Die Beschwerdeführenden halten demnach zu Recht fest, dass das Neubauprojekt auf die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss § 67 BauG angewiesen ist (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 330). Gemäss dem vorinstanzlichen Entscheid erfüllt das umstrittene Bauprojekt die entsprechenden Voraussetzungen (vgl. Entscheid der Abteilung für Baubewilligungen BVU vom 14. März 2023 [act. 295]/des Gemeinderats vom 20. April 2023 [act. 307]).

10.2

Gestützt auf § 67 Abs. 1 und 2 BauG kann der Gemeinderat bei der Bewilligung von Bauten und Anlagen, unter billiger Abwägung der beteiligten privaten Interessen, Ausnahmen von kommunalen und/oder – mit Zustimmung des zuständigen Departements – kantonalen 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. Eine Ausnahmegewilligung erfordert somit ein Doppeltes: Zum einen bedarf es ausserordentlicher Verhältnisse oder eines Härtefalls. Zum anderen kommt eine Ausnahmegewilligung nur dann in Betracht,

wenn sie gleichzeitig mit dem öffentlichen Wohl sowie dem Sinn und Zweck der Rechtssätze zu vereinbaren ist. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein (AGVE 2006 S. 167).

Die Strassenabstände dienen der ungehinderten Abwicklung des Verkehrs, das heisst den Interessen der Verkehrssicherheit sowie der Gesundheitspolizei, ferner der Erhaltung des Planungsspielraums und der Möglichkeit des Landerwerbs für die Bedürfnisse des künftigen Verkehrs. Die Strassenabstände sollen sodann Gefährdungen der Strassenbenützerinnen und Strassenbenützer durch Bauten und Bäume sowie Tätigkeiten auf anstossenden Grundstücken verhindern und bei Gebäuden Gewähr für angemessene Gebäudeabstände gegenüber Bauten auf der anderen Strassenseite bieten (ANDREAS BAUMANN, a.a.O., Rz. 1 zu § 111; RRB Nr. 2021-000463 vom 28. April 2021 i.S. T.K., Erw. 2.1).

Die Frage, ob ausserordentliche Verhältnisse vorliegen, beurteilt sich 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 die oder 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. Das gilt namentlich dann, wenn der Gesuchsteller durch die Einhaltung der Norm wesentlich schwerer getroffen wird, als dies dem Gesetzgeber bei der Normierung des Regelfalls vorschwebte (vgl. zum Ganzen: AGVE 1992 S. 348 und 355, je mit Hinweisen; AGVE 1997 S. 314 f., S. 332; VGE III/27 vom 19. Juni 2008 Erw. 8.4). § 67 BauG soll aber keine rechtliche Handhabe bieten, in jedem Einzelfall eine individualisierte Würdigung der Interessen vorzunehmen. Sonst würde die gesetzliche Grundordnung ihres Anwendungsbereichs beraubt und die Regel zur Ausnahme werden. Nur in besonders gelagerten Situationen darf und soll gestützt auf § 67 BauG eine individualisierte Interessenbeurteilung greifen (AGVE 2019 S. 99 Erw. II.2.4.1 mit Hinweisen).

10.3

10.3.1

Zwar weist vorliegendenfalls das Baugrundstück eine etwas besondere Form auf, die an eine Überbauung erhöhte Anforderungen stellt, eine solche wäre aber in reduzierter Form auch unter Einhaltung des Strassenabstands realisierbar. Den Beschwerdeführenden (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 329) ist nach dem Gesagten insofern zuzustimmen, als die wirtschaftlichen Interessen der Beschwerdegegnerschaft an einer möglichst optimalen Bebauung der an die Kxy beziehungsweise an den M-Tunnel stossenden Parzellen aaa weder einen Härtefall noch ausserordentliche Verhältnisse darstellen. Allerdings kann die vorliegende Situation nicht losgelöst vom Bau des M-Tunnel betrachtet werden. Damals, das heisst im Jahr 2002, überliess die Einwohnergemeinde O._____ dem Kanton im Rahmen eines Enteignungsverfahrens verschiedene Parzellen und es wurde die Nutzung der Tunneltrasse nach Erstellung des Tunnels im Jahr 2006 zwischen Kanton und Gemeinde in der bereits erwähnten Tunnelbaurichtlinie geregelt. Aus deren Ziffer 1.1 ergibt sich, dass an die Tunneltrasse grenzende Bauten – vorbehältlich einer Beurteilung des konkreten Bauvorhabens (vgl. Ziff. 1.5) – grundsätzlich möglich sein sollen (vgl. Beschwerdebeilage 12, act. 315). Die Absicht, dass das Tunnelbauwerk angebaut werden darf, wurde offenbar auch in – allerdings nicht dokumentierten – mündlichen Vereinbarungen zwischen Kanton und Gemeinde geäussert und findet ihren Niederschlag ebenso im Enteignungsvertrag, wird doch in diesem (rein obligatorisch) festgehalten, dass die bauliche Nutzung der enteigneten Parzellen bei der Einwohnergemeinde verbleibt (vgl. Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 17. Oktober 2022, act. 257 ff. [Beilage 2] und act. 285). So bestehen denn auch auf der gesamten Länge des M-Tunnel Bauten (zum Beispiel die seitens des Kantons 2009 und 2020 bewilligten Schulhäuser AG._____ und ON._____), welche mehrheitlich direkt an das Tunnelbauwerk angrenzen und/oder dieses zum Teil auch überragen (vgl. Stellungnahme der Abteilung Tiefbau BVU vom 22. August 2023, act. 376); das umstrittene Bauprojekt

würde somit gleichsam den Anfangs- beziehungsweise Endpunkt einer Gebäudezeile bilden. Es lässt sich demzufolge festhalten, dass hier infolge des mitten durch das Dorf führenden M-Tunnel und der damit verbundenen Verhandlungen zwischen dem Kanton als Bauherrn und der Gemeinde als damalige Landeigentümerin eine sehr besondere Situation besteht, deren man mit dem Erlass der Tunnelbaurichtlinie begegnen wollte. Mit anderen Worten: Die im angefochtenen Entscheid (vgl. Entscheid der Abteilung für Baubewilligungen BVU vom 14. März 2023 [act. 295]/des Gemeinderats vom 20. April 2023 [act. 307]) sowie in den Stellungnahmen der Vorinstanz (vgl. Stellungnahmen des Gemeinderats vom 14. August 2023, act. 369, sowie der Abteilung Tiefbau BVU vom 22. August 2023, act. 376) für das Vorliegen einer Ausnahmesituation ins Feld geführten Gründe sind singulär und dürften sich kaum jemals in einem anderen Fall anführen lassen. Der Regierungsrat stimmt somit der Abteilung für Baubewilligungen BVU und dem Gemeinderat zu, dass vorliegend bezüglich des Kantonsstrassenabstands von ausserordentlichen Verhältnissen ausgegangen werden kann. Nachdem die Abteilung Tiefbau BVU nachvollziehbar darlegt, dass das Bauvorhaben keine verkehrssicherheitsrelevanten Aspekte tangiert, ein künftiger Ausbau des Tunnels aufgrund der entlang des Bauwerks bereits bestehenden Gebäude nahezu ausgeschlossen werden kann und auch keine sonstigen gegen das Bauvorhaben sprechende öffentlichen Interessen ersichtlich sind, ist der reduzierte Strassenabstand auch ohne Weiteres mit dem Sinn und Zweck der Rechtssätze vereinbar. Dies wird denn auch von den Beschwerdeführenden nicht infrage gestellt.

10.3.2

Einzig der Vollständigkeit halber sei hier schliesslich erwähnt, dass die ebenfalls in den Kantonsstrassenabstand zu liegen kommenden Werkleitungen als standortgebunden gelten und ihrem Bau daher praxisgemäss ohne Inanspruchnahme einer Ausnahmegewilligung zugestimmt werden kann (vgl. Entscheid der Abteilung für Baubewilligungen BVU 14. März 2023, act. 295; RRB Nr. 2016-000963 vom 31. August 2016 i.S. W. und E. P.-B., Erw. 5.2).

10.4

Es versteht sich von selbst, dass auch betreffend die Unterschreitung des Strassenabstands gegenüber der (kommunalen) J-Strasse kein Härtefall vorliegt. Die Parzellen liessen sich auch unter Einhaltung des kommunalen Strassenabstands von 4 m überbauen. Der Gemeinderat bejaht indessen mit Verweis auf das Ortsbild das Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse (vgl. Entscheid des Gemeinderats vom 20. April 2023, act. 307; Stellungnahme vom 14. August 2023, act. 369).

Dieser Auffassung ist zuzustimmen: Soweit ersichtlich (vgl. www.ag.ch/), grenzen nahezu sämtliche westlich und östlich der J-Strasse gelegenen Gebäude unmittelbar an diese oder unterschreiten den Strassenabstand beträchtlich. Der Gemeinderat erklärt diesbezüglich, dass alle Neubauten in der Kernzone entlang der J-Strasse unmittelbar am Strassenmark angeordnet seien (vgl. Stellungnahme vom 14. August 2023, act. 369). Bei einer Einhaltung des Strassenabstands wäre das umstrittene Bauvorhaben somit gegenüber der übrigen östlichen Fassadenflucht zurückversetzt und würde insofern einen Widerspruch zum Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (fortan: ISOS) schaffen, als dieses die Häuserzeile an der J-Strasse als "gassenartigen Strassenraum" qualifiziert. Auch die kantonale Fachstelle begrüsst denn die geplante Fortsetzung der Häuserflucht (vgl. Stellungnahme der Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung Ost der Abteilung Raumentwicklung BVU vom 7. August 2023, act. 363). In diesem Sinne hält schliesslich auch das Leitbild Kern O. _____ vom 19. März 2012 fest, auf den streitbetroffenen Parzellen solle ein "städtebaulich markantes Eckgebäude J-Strasse/Kernumfahrung" entstehen. Wohl trifft es zu, dass aus dem Verweis auf das ISOS oder das Leitbild Kern O. _____ nicht direkt eine Reduktion des Strassenabstands abgeleitet werden kann (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 327). Allerdings ergibt sich, dass den Zielen des Ortsbildschutzes erheblich stärker Nachachtung verschafft werden kann, wenn auf die Einhaltung des Strassenabstands verzichtet wird. Die kantonale Fachstelle spricht von einer guten Einordnung in das Orts- und Quartierbild (vgl. Stellungnahme der Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung Ost der Abteilung Raumentwicklung BVU vom 7. August 2023, act. 361; vgl. dazu auch Erw. 13). Aufgrund

dieser ortsbildschützerischen Aspekte beziehungsweise der damit verbundenen Tatsache, dass auch die dem Neubau benachbarten Gebäude den gesetzlichen Abstand gegenüber der Gemeindestrasse nicht einhalten, unterscheidet sich die vorliegende Situation denn auch klar von dem vom Gesetzgeber normierten Regelfall. Diese Auffassung wird dadurch verstärkt, dass auch das auf Parzelle bbb abzubrechende Gebäude Nr. 60 sowie das auf Parzelle aaa bereits 2016 rückgebaute Gebäude Nr. 61 unmittelbar an die J-Strasse grenz(t)en (vgl. www.ag.ch/[...]). Schliesslich sei auch erwähnt, dass mit dem umstrittenen Bauvorhaben eine Nutzungskonzentration erreicht wird, die dem öffentlichen Interesse an einer verdichteten Bauweise vor allem in Ortszentren und einem möglichst sparsamen und rationellen Landverbrauch Rechnung trägt. Gesamthaft gesehen ist demzufolge mit der Vorinstanz das Vorliegen einer besonders gelagerten Situation zu bejahen (vgl. dazu auch AGVE 2019 S. 107).

Da gemäss der Aussage des Gemeinderats eine Verbreiterung der J-Strasse weder geplant noch angesichts der bereits bestehenden Bauten beidseits der Strasse möglich wäre (vgl. Stellungnahmen vom 14. August 2023, act. 369, und 22. Januar 2024, act. 445), sind auch keine Freihalteinteressen ersichtlich. Selbst wenn die Einhaltung des Strassenabstands zu mehr Platz für Fussgängerinnen und Fussgänger, Velofahrende sowie haltende Fahrzeuge führen würde (vgl. Gegenbemerkungen der Beschwerdeführenden vom 12. Dezember 2023, act. 420), ist nicht davon auszugehen, dass vorliegend mit dessen Unterschreitung eine Gefährdung der Verkehrssicherheit einhergeht und/oder weitere gesundheitspolizeiliche Interessen berührt werden. Auch unter Berücksichtigung des Sinns und Zwecks der Abstandsvorschrift rechtfertigt sich somit die geplante Reduktion des Strassenabstands.

10.5

Die Beschwerdeführenden machen geltend, der angefochtene Entscheid begründe nur mangelhaft, weshalb betreffend die Unterschreitung des Kantonsstrassenabstands eine Ausnahmegewilligung erteilt werde (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 330 und 342). Dieser Vorwurf zielt ins Leere: So ergibt sich aus dem vorinstanzlichen Entscheid unmissverständlich, dass die Abteilung für Baubewilligungen BVU die Ausnahmesituation mit Verweis auf den Bau des M-Tunnel beziehungsweise auf die damit verbundenen Vereinbarungen bejaht und dass der Gemeinderat für die Unterschreitung des kommunalen Strassenabstands die Aspekte einer "vernünftigen Bebaubarkeit" der Parzelle und des Ortsbildschutzes ins Felde führt (vgl. Entscheid der Abteilung für Baubewilligungen BVU vom 14. März 2023 [act. 295]/des Gemeinderats vom 20. April 2023 [act. 305]). Für die damaligen Einwendenden war somit auch ohne Weiteres erkennbar, mit welchen Argumenten sie sich in einer allfälligen Beschwerde auseinandersetzen müssten. Mit Verweis auf das oben Ausgeführte (vgl. Erw. 5.2) lässt sich somit festhalten, dass die erstinstanzliche Baubewilligungsbehörde der ihr obliegenden Begründungspflicht nachkam.

11. Geschossigkeit

Unter Verweis auf die einschlägigen Rechtsnormen der BNO rügen die Beschwerdeführenden die Höhe des im Kopfbereich über sechs Vollgeschosse verfügenden Bauprojekts (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 326 f.).

Nach § 8 Abs. 1 BNO sind in der Kernzone weder die Gebäudehöhe noch die Geschosshöhe konkret festgelegt. Gemäss § 8 Abs. 3 BNO richten sie sich vielmehr nach den in Anhang IV BNO skizzierten typischen Querschnitten. Der hier einschlägige Schnitt sieht vier Vollgeschosse sowie ein reduziertes Geschoss vor. Allerdings kann der Gemeinderat gestützt auf § 8 Abs. 3 BNO Ausnahmen bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Gemäss § 9 Abs. 1 BNO gelten in der Kernzone unter anderem die Ziele einer qualitätsvollen Entwicklung des Kerngebiets sowie die Ergänzung der bestehenden Bebauungsstruktur mit hoher urbaner Qualität. Dabei haben sich Neubauten sorgfältig in das bestehende Ortsbild einzufügen (§ 9 Abs. 3 BNO). Es ist davon auszugehen, dass man die höchstzulässige Gebäudehöhe und

Geschosszahl in der Kernzone O._____ deshalb nicht abschliessend festlegen wollte, weil mit einer grossen gestalterischen Freiheit das Ziel des Ortsbildschutzes bestmöglich erreicht werden kann. In diesem Sinne hält denn auch die Richtlinie für das Bauen in der Kernzone vom [...] fest, der Eingang zum Kern O._____ (das heisst die hier zur Diskussion stehenden Parzellen) könnten mit einem städtebaulich markanten Eckgebäude ausgezeichnet werden (S. 3). Demzufolge erscheint es trotz der Formulierung gewisser Richtwerte letztlich von untergeordneter Bedeutung, ob eine Baute eine bestimmte Höhe einhält oder nicht, solange unter ortsbaulichen und architektonischen Aspekten eine gute Wirkung erzielt wird. Dem Gemeinderat wurde somit bewusst ein grosser Ermessensspielraum eingeräumt, den er ohne Weiteres auch im Vergleich mit ausserhalb der Kernzone liegenden Gebäuden und deren Umgebung wahrnehmen kann (vgl. auch RRB Nr. 2014-000676 vom 18. Juni 2014 i.S. P.M., Erw. 5.1). Ob sich der Bau tatsächlich in das Ortsbild eingliedert und/oder ob er zu übermässigem Schattenwurf führt, wird später (vgl. Erw. 12 und 13) zu erläutern sein. An dieser Stelle bleibt festzuhalten, dass das Bauprojekt bezüglich Geschossigkeit keine Norm der kommunalen Bauordnung verletzt. Nicht zu beanstanden ist schliesslich, dass der Gemeinderat bei seinem Entscheid über die Geschossigkeit des Bauprojekts unter anderem auf die Resultate des Studienauftrags verwiesen hat (vgl. dazu Erw. 6). Der Gemeinderat begründet in rechtsgenügender Weise, weshalb er der geplanten Gebäudehöhe zustimmt (vergleichbare benachbarte Gebäude, Einordnung in das Ortsbild); wenn die Beschwerdeführenden die Argumente des Gemeinderats nicht teilen (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 326 und 343), ist dies eine Frage des materiellen Rechts und nicht des Anspruchs auf rechtliches Gehör und der hieraus fliessenden Begründungspflicht des Entscheids.

12. Schattenwurf

Die Beschwerdeführenden rügen, das Bauprojekt verursache einen unzulässig langen Schattenwurf (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 325).

Gemäss § 52 Abs. 2 BauG müssen alle Gebäude den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen, namentlich auch in Bezug auf Besonnung und Belichtung. Abgesehen von dieser Vorschrift enthält das kantonale Recht keine weiteren präzisierenden Bestimmungen zur Zulässigkeit des Schattenwurfs. Wenn die Beschwerdeführenden ausführen, die zulässige Dauer des Schattenwurfs auf eine Nachbarliegenschaft dürfe an einem mittleren Wintertag (8. Februar und 3. November) höchstens zwei Stunden betragen, beziehen sie sich auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung. Sie übersehen dabei aber, dass das Bundesgericht darauf hinweist, dass die Regelung, wonach nur ein zweistündiger Verlust der Besonnung zulässig sei, sich auf die Beschattung des ganzen Gebäudes beziehe; werde hingegen nur ein Teil des Gebäudes oder der betroffenen Parzelle beschattet, müsse dies bei der Beurteilung der geltend gemachten Beeinträchtigung berücksichtigt werden. Zudem kann die Grössenordnung von zwei Stunden gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts keinen absoluten Charakter haben und für sich allein nicht entscheidend sein; es müssten vielmehr die Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden. Im fraglichen Entscheid erachtete das Bundesgericht eine verbleibende Besonnung des ganzen Hauses während 30 Minuten und eine verbleibende Besonnung des Obergeschosses während $\frac{3}{4}$ Stunden im Winter als zulässig und führte dazu erläuternd aus, es sei nicht ersichtlich, "inwiefern unter diesen Umständen bezüglich der Besonnung des Hauses unhygienische Verhältnisse" vorliegen würden, wenn berücksichtigt werde, "dass in dichter bebauten oder in gebirgigen Gebieten ein Teil der Wohnungen im Winter teilweise nicht oder nur wenig besonnt werden, ohne dass daraus zwingend auf unhygienische Verhältnisse geschlossen werden könnte" (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_233/2016 vom 20. Januar 2017 E. 4.2, 4.3). Daraus lässt sich schliessen, dass das Beschattungskriterium in einer Dorf- oder Kernzone mit relativ enger Bebauungsstruktur einen anderen Stellenwert hat als etwa in einer reinen Wohnzone, umso mehr, als – wie bereits oben erwähnt (vgl. Erw. 10.4) – das Postulat des verdichteten Bauens allgemein zu berücksichtigen ist (vgl. Entscheid des Departements BVU vom 1. Juni 2023, BVURA.22.296, E. 6.2).

Wie die Bauparzellen sind auch die Parzellen beziehungsweise die Liegenschaften der Beschwerdeführenden Bestandteil der Kernzone. Neben der bereits genannten "Ergänzung der bestehenden Bauungsstruktur mit hoher urbaner Qualität" (vgl. Erw. 11), statuiert § 9 Abs. 1 BNO die Erhaltung und Ergänzung der ortstypischen Baustruktur und Elemente mit dem geschlossenen Strassenzug als weiteres Ziel der Kernzone. Gemäss ISOS handelt es sich bei der hier betroffenen Fassadenflucht der östlichen Häuserzeile an der J-Strasse um einen "gassenartigen Strassenraum" (vgl. Stellungnahme der Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung Ost der Abteilung Raumentwicklung BVU vom 7. August 2023, act. 365). In einer solchen Umgebung kommt dem Beschattungskriterium nach dem Gesagten ein untergeordneter Stellenwert zu. Die Grenze würde eine derart schwerwiegende Beschattung bilden, welche dazu führe, dass die gesundheitspolizeilichen Anforderungen in der Nachbarschaft nicht mehr gewahrt würden (vgl. Entscheid des Departements BVU vom 1. Juni 2023, BVURA.22.296, E. 6.2).

Aus den im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Schattendiagrammen (vgl. kommunale Akten) ergibt sich, dass die Liegenschaften der Beschwerdeführenden gar keinen vom Bauprojekt ausgehenden Schattenwurf in Kauf nehmen müssten (J-Strasse 20) beziehungsweise auch nach dessen Errichtung zu keinem Zeitpunkt vollständig im Schatten liegen würden. Zwar fällt die Liegenschaft J-Strasse 18 im Frühjahr/Sommer morgens unter den sogenannten "2-Stundenschatten", dies betrifft aber lediglich einen Teil des Gebäudes; auch würden die fraglichen Liegenschaften im November und im Februar lediglich marginal um 8 Uhr (J-Strasse 18) beziehungsweise während gut einer Stunde ab 15 Uhr (Liegenschaft X-Strasse 1) vom Schattenwurf tangiert. Unabhängig von einer allfälligen Vergleichsbaute (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 325) führt das Bauprojekt nach dem Gesagten somit bei den Beschwerdeführenden nicht zu unhygienischen, nicht mehr den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechenden Verhältnissen. In diesem Sinne ist denn auch die wohnhygienische Situation in den Wohnungen des Bauprojekts selbst zu werten. Von einer übermässigen Beschattung kann, gerade auch mit Blick auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung, demzufolge nicht die Rede sein. Nicht einzugehen ist an dieser Stelle auf die von den Beschwerdeführenden mit Verweis auf den kommunalen Entscheid erwähnte allfällige Errichtung einer Solaranlage (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 325), ist diese doch nicht Gegenstand des Bauseuchs (vgl. dazu auch § 47 Abs. 3 BNO) und damit nicht vom Streitgegenstand erfasst.

13. Ortsbild

13.1

Gemäss § 42 Abs. 1 BauG haben sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraums so in die Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Auf kommunaler Ebene hält § 9 Abs. 3 BNO fest, dass sich Neubauten, Umbauten und Renovationen sorgfältig in das bestehende Ortsbild einfügen müssen; sie haben die bestehende Siedlungsstruktur bezüglich der volumetrischen Erscheinung, der architektonischen Gestaltung sowie der Stellung zu den Nachbargebäuden wie auch zum öffentlichen Aussenraum zu unterstützen und zu ergänzen.

Die Beschwerdeführenden monieren, diese Vorschrift werde mit dem umstrittenen Bauprojekt verletzt. So sprengte dessen volumetrische Erscheinung die Grenze des Zulässigen und auch die vorgesehene Dachgestaltung (Flachdach statt Schräg- oder Satteldach) sei nicht mit dem Ortsbildschutz verträglich; zudem hätte die Einfügung in das Ortsbild von einem Fachgutachter geprüft werden müssen (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 324).

Der Gemeinderat führt dazu im angefochtenen Entscheid aus, das Bauvorhaben weiche weder in Bezug auf die Höhe noch auf das Volumen oder hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung von den Gebäuden in der Umgebung ab und erfülle somit die ortsbildschützerischen Kriterien (Entscheid des Gemeinderats vom 20. April 2023, act. 308).

13.2

Den kommunalen Behörden kommt bei der Anwendung des kommunalen Rechts beziehungsweise von Ästhetikvorschriften grundsätzlich ein erheblicher Ermessensspielraum zu; die Gemeinde darf den verfassungsrechtlichen Schutz beanspruchen, der ihr gestützt auf die Gemeindeautonomie zusteht (§ 106 Abs. 1 KV). Im Rahmen des Ortsbildschutzes obliegt es in erster Linie den örtlichen Behörden, über den architektonischen Aspekt zu wachen, weshalb sie diesbezüglich über einen breiten Ermessensspielraum verfügen. Die Rechtsmittelinstanzen haben sich deshalb bei der Überprüfung einschlägiger gemeinderätlicher Entscheide zurückzuhalten. Wo eine Regelung unbestimmt ist und verschiedene Auslegungsergebnisse rechtlich vertretbar erscheinen, sind die kantonalen Rechtsmittelinstanzen gehalten, das Ergebnis der gemeinderätlichen Rechtsauslegung zu respektieren und nicht ohne Not ihre eigene Rechtsauffassung an die Stelle der gemeinderätlichen zu setzen (siehe etwa BGE 115 Ia 118 f. = Pra 78/1989 S. 796 f.; vgl. auch AGVE 2008 S. 163 ff.). Die Grenze zwischen erlaubter Zweckmässigkeitsprüfung und autonomieverletzendem eigenem Ermessensentscheid der Rechtsmittelinstanz ist nicht leicht zu ziehen (Urteil des Bundesgerichts 1P.464/2003 vom 28. Oktober 2003 E. 3.2). Die Praxis setzt die Grenze dort, wo sich eine Auslegung mit dem Wortlaut sowie mit Sinn und Zweck des Gesetzes nicht mehr vereinbaren lässt (vgl. AGVE 2006 S. 188; 2005 S. 152).

13.3

Dass sich bereits die Bauherrschaft mit den Aspekten des Ortsbildschutzes auseinandergesetzt hat, ergibt sich aus dem Bestandteil der Baueingabe bildenden Baubeschrieb vom April 2021 (vgl. kommunale Akten sowie Entscheid des Gemeinderats vom 20. April 2023, act. 313 f.). In der Folge hat der Gemeinderat das Bauprojekt hinsichtlich Volumen und Dachgestaltung gemäss den eingereichten Plänen bewilligt, hat aber betreffend die Fassadengestaltung zwecks besserer Eingliederung in das Ortsbild eine Überarbeitung verlangt (vgl. Erw. 7.1, Entscheid des Gemeinderats vom 20. April 2023, act. 311). Die Beurteilung der kommunalen Behörde wird von der Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung Ost der Abteilung Raumentwicklung BVU, die sich im Rahmen des vorliegenden Beschwerdeverfahrens sehr detailliert und sorgfältig mit dem Bauvorhaben auseinandergesetzt, geteilt (vgl. Stellungnahme vom 7. August 2023, act. 361 ff.). So lehnt auch die kantonale Fachstelle das Fassadenbild ab, hält aber insbesondere fest, einerseits werde durch die Proportionen und Dimensionen der geplanten Baute ein "qualitätsvoller Übergang zur hangseitigen offenen Bebauung erreicht", andererseits wären geneigte Dächer vorliegend städtebaulich nicht angemessen. Gesamthaft zieht die Fachstelle das Fazit, da eine gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie eine gute Einordnung in das Orts- und Quartierbild erreicht werde, könne sie den kommunalen Entscheid mittragen.

Der Regierungsrat sieht keinen Grund, an der Richtigkeit der schlüssigen Einschätzung seiner Fachinstanz zu zweifeln. Entgegen der Vorbringen der Beschwerdeführenden (vgl. Gegenbemerkungen vom 12. Dezember 2023, act. 415) ist insbesondere auch nicht aufzuzeigen, inwiefern die gewählte Lösung in ortsbildschützerischer Hinsicht überzeugender ist, als eine Baute, die den typischen Querschnitt gemäss Anhang IV BNO einhält. Gestützt auf die Beurteilung der Abteilung Raumentwicklung BVU sowie im Lichte der erwähnten, den kommunalen Behörden bei der Handhabung von Ästhetikvorschriften zukommenden Autonomie lässt sich der Entscheid des Gemeinderats unter diesem Aspekt somit rechtlich nicht beanstanden beziehungsweise wäre es im Gegenteil nicht rechtmässig, dem Bauvorhaben gestützt auf die Bestimmungen des Ortsbildschutzes die Baubewilligung zu versagen. Dass der Gemeinderat nicht zum Beizug eines Fachgutachters verpflichtet war, wurde bereits unter Erw. 6.2 dargelegt.

13.4

Wenn die Beschwerdeführenden geltend machen, der Gemeinderat begründe nur sehr kurz, weshalb die Ortsbildvorschriften eingehalten sein sollten (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 343), ist ihnen entgegenzuhalten, dass sich einerseits bereits aus der unter dem Titel "Ortsbild" zwar in der

Tat sehr kurz formulierten Begründung im Wesentlichen ergibt, weshalb die kommunale Behörde die diesbezüglichen Argumente des damaligen Einwenders nicht teilte (vgl. Entscheid des Gemeinderats vom 20. April 2023, act. 308); andererseits darf diese Erläuterung des Gemeinderats nicht isoliert betrachtet werden, sondern ist – worauf denn auch der angefochtene Entscheid verweist – insbesondere in Kontext zur Erwägung betreffend die Anzahl der Geschosse zu sehen. Als erstinstanzlich zuständige Behörde kam der Gemeinderat somit der ihm obliegenden Begründungspflicht nach.

14. Veloparkierung

14.1

Gemäss dem von der Beschwerdegegnerschaft im Rahmen des Baugesuchsverfahrens eingereichten Schema "Veloparkierung" vom 29. August 2022 (vgl. kommunale Akten) werden im Untergeschoss des geplanten Gebäudes 40 und auf der Freifläche über dem Umfahungstunnel 16 (überdachte) Veloabstellplätze ausgewiesen. Der Gemeinderat hat dazu im angefochtenen Entscheid vom 20. April 2023 festgehalten, einerseits bedinge das Bauvorhaben nicht bloss 56, sondern 58 Abstellplätze, andererseits reiche die im Untergeschoss ausgewiesene Fläche nicht aus, um 40 Velos abzustellen (act. 305). Demzufolge ordnete der Gemeinderat in Ziffer V.13 seines Entscheids an, der Nachweis über die Anzahl und die Anordnung aller Veloabstellplätze sei vor Baubeginn gegenüber der Abteilung Bau und Planung zu erbringen (vgl. auch Erw. 7; vgl. act. 301). Die Beschwerdegegnerschaft stellt diese Anordnung beziehungsweise die ihr zugrunde liegenden Berechnungen nicht infrage.

Demgegenüber machen die Beschwerdeführenden geltend, da im Erdgeschoss Wohnateliers geplant seien, genügten auch 58 Abstellplätze nicht; zudem gehe es nicht an und widerspreche der einschlägigen Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen und Verkehrsfachleute (fortan: VSS), dass die Veloparkplätze im Untergeschoss nur über einen Lift oder eine Treppe, nicht aber fahrend, erreicht werden könnten. Des Weiteren habe der Gemeinderat nicht berücksichtigt, dass der fragliche Kellerraum auch für das Abstellen von Kinderwagen verwendet werden solle. Ebenfalls unzulässig sei schliesslich, dass Abstellplätze an der J-Strasse vollumfänglich fehlen (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 322 f.).

14.2

Es ist vorab auch an dieser Stelle festzuhalten, dass die Ateliers im Erdgeschoss nicht der Wohnnutzung dienen. Demzufolge ist von 58 erforderlichen Veloabstellplätzen auszugehen. Während unbestritten ist, dass auf der Tunnelfläche 16 Plätze zur Verfügung gestellt werden können, bleibt auf die Thematik der Veloabstellplätze im Untergeschoss einzugehen.

Die Ermittlung der Anzahl und die Gestaltung von Parkfeldern, auch für leichte Zweiräder, ist in § 56 BauG geregelt (vgl. CHRISTIAN HÄUPTLI, a.a.O., Rz. 14 zu § 56). Im vorliegenden Zusammenhang relevant ist Absatz 5 der Bestimmung; danach regelt der Regierungsrat die Anzahl der Parkfelder, die Bauweise und technische Gestaltung von Parkierungsanlagen und Verkehrsflächen sowie die Ausnahmen, wobei die Anzahl und Gestaltung im konkreten Fall vom Gemeinderat festgelegt werden. In Ausführung von § 56 BauG hält § 43 Abs. 4 BauV unter dem Titel "Parkfelderzahl" fest, für Velos und Mofas gelte als Richtlinie die Norm VSS 40 065 "Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen" vom 31. März 2019. Dabei ist von Bedeutung, dass die Norm VSS 40 065 ausdrücklich nur als Richtlinie genannt wird (vgl. demgegenüber § 43 Abs. 1 BauV betreffend Personenwagen); das heisst, die Norm ist nicht schematisch zu übernehmen, sondern dem Gemeinderat steht bei deren Anwendung ein gewisses Ermessen zu, wobei insbesondere auch der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu berücksichtigen ist (vgl. HÄUPTLI, a.a.O., Rz. 18 f. zu § 56; AGVE 2009 S. 160).

Die Beschwerdeführenden legen korrekt dar, dass Parkierungsanlagen für Velos gemäss Ziffer 23 der Norm VSS 640 056 (entspricht der Norm VSS 40 056, vgl. § 43 Abs. 4 BauV) fahrend erreicht

werden müssen (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 323). Vorliegend ist indessen zu berücksichtigen, dass das Bauvorhaben über keine Tiefgarage verfügt (insofern ist denn auch der von den Beschwerdeführenden zitierte RRB Nr. 2022-001535 vom 30. November 2022 i.S. M. und E. L.-E. nicht einschlägig), das heisst, es müsste einzig zum Erreichen des Veloabstellplatzes eine Zufahrt in das Untergeschoss errichtet werden. Dies erscheint, nicht zuletzt auch im Hinblick auf einen sparsamen und rationellen Landverbrauch (vgl. Erw. 10.4), als unverhältnismässig, zumal mittels Lift problemlos und sicher zu den Abstellplätzen gelangt werden kann und eine Rampe höchstens einen minimalen Gewinn darstellen würde. Hinzu kommt, dass auf der Freifläche über dem Umfahrungstunnel zusätzliche, überdachte Veloabstellplätze zur Verfügung stehen werden, die fahrend erreicht werden können. Demgemäss ist der Regierungsrat der Auffassung, dass es vorliegendenfalls angesichts der konkreten Verhältnisse durchaus gerechtfertigt ist, vom Grundsatz der Norm VSS 40 065 abzuweichen und auf die fahrende Erreichbarkeit der Veloabstellplätze im Untergeschoss zu verzichten. Des Weiteren ist dem Gemeinderat zuzustimmen, wenn er ausführt, dass die mit 44,17 m² ausgewiesene Fläche im fraglichen Kellerraum für 40 Velos nicht ausreicht: Subtrahiert man von den zur Verfügung stehenden 44,17 m² (grosszügige) 10 m² für das Abstellen von Kinderwagen (vgl. § 39 Abs. 3 BNO) verbleiben für die Velos gut 34 m², was bei einer zweireihigen, höhenversetzten Parkierung für lediglich 24 Velos Raum bietet (vgl. § 44 Abs. 2 BauV beziehungsweise Norm VSS 40 066, Ziff. 25). Beachtet man allerdings, dass einerseits die Beschwerdegegnerschaft bereit ist, im Untergeschoss ein doppelstöckiges Parkiersystem einzurichten und andererseits gemäss dem Schema "Veloparkierung" auf der Tunneldecke noch 8 zusätzliche Abstellplätze möglich sind, ist nicht zu beanstanden, dass der Gemeinderat das Bauvorhaben unter Anordnung einer entsprechenden Auflage bewilligt hat, lassen sich doch mit einer doppelstöckigen Parkierung bereits im Untergeschoss 42 Velos stationieren (vgl. Norm VSS 40 066, Ziff. 25). Entgegen der (nicht näher begründeten) Auffassung der Beschwerdeführenden (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 322) ist schliesslich nicht zu bemängeln, dass entlang der J-Strasse keine Veloabstellplätze geplant sind; angesichts des bereits unterschrittenen Strassenabstands (vgl. Erw. 10.4) ist es im Gegenteil zu begrüßen, dass die oberirdischen, als Kurzzeitparkplätze vorgesehenen Abstellplätze nicht vor, sondern – gut erreichbar – an der Westseite des Gebäudes geplant sind; dies umso mehr, als sich unmittelbar daneben ein Eingang zum Gebäude befindet (vgl. Situation Umgebung vom 6. April 2021, kommunale Akten). Zusammenfassend ergibt sich somit, dass das umstrittene Bauprojekt auch in Bezug auf die Veloparkierung nicht zu beanstanden ist.

15. Grenzabstand

Die Beschwerdeführenden monieren, dass der Abstand des auf Parzelle bbb geplanten Gebäudetrakts gegenüber der östlich davon liegenden Parzelle eee teilweise lediglich einen Meter betragen würde (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 322). Zu Recht nicht thematisiert wird dagegen der Grenzabstand des Gebäudeteils auf Parzelle aaa, besteht doch zwischen dieser und Parzelle eee unbestrittenermassen ein gegenseitiges Näherbaurecht bis auf einen Meter (vgl. Entscheid des Gemeinderats vom 20. April 2023, act. 308).

Gemäss § 8 Abs. 1 und 2 BNO legt der Gemeinderat in der Kernzone die Grenzabstände im Rahmen der Planungsgrundsätze unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Anders als die Beschwerdeführenden (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 321 f.) ist der Regierungsrat nicht der Auffassung, der Gemeinderat habe diese Vorschrift im vorliegenden Fall willkürlich angewendet. Dazu ist einerseits festzuhalten, dass der Grenzabstand nur im nördlichsten Bereich der beiden Parzellen lediglich einen Meter beträgt, sich aber gegen Süden kontinuierlich auf 1,5 bis 2 m verbreitert. Andererseits weist eine dichte Bebauung zwar durchaus negative Elemente im von den Beschwerdeführenden dargestellten Sinn auf (zum Beispiel mangelnde Wohnhygiene und Privatsphäre, feuerpolizeiliche Aspekte), ist aber in einer Kernzone letztlich üblich (vgl. auch Ausführungen zum Schattenwurf, Erw. 12; vgl. Situation 1:500, act. 47; Bauzonen- und

Kulturlandplan vom [...]/[...]). Indem der Gemeinderat dem privaten Interesse an einer optimalen Bebauung der Parzelle bbb sowie dem öffentlichen Interesse an einer verdichteten Bauweise gegenüber grösseren Freiflächen den Vorzug gegeben hat, hat er demgemäss seinen ihm zustehenden Ermessensspielraum nicht missbraucht. Nur am Rande sei schliesslich angemerkt, dass mit der Einräumung eines Näherbaurechts zwischen den Parzellen eee und aaa wohl genau dieselbe Interessenabwägung vorgenommen worden sein dürfte.

16. Spielfläche

16.1

Die Beschwerdeführenden bemängeln, die projektierte Spielfläche sei einerseits zu klein und andererseits sei insbesondere die Sicherheit der Kinder nicht gewährleistet (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 320 f.).

16.2

§ 40 Abs. 1 BNO hält fest, dass bei Gebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen auf privatem Grund zu erstellen sind. Ihre Grundfläche muss mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen betragen und bei ihrer Ausgestaltung sind die örtlichen Verhältnisse sowie die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen. § 40 Abs. 2 BNO führt weiter aus, die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche könnten auch auf anderen Grundstücken realisiert werden, sofern sie auf kurzem Weg gefahrlos erreichbar seien.

Gemäss dem von der Beschwerdegegnerschaft im Baubewilligungsverfahren eingereichten und vom Gemeinderat genehmigten Plan "Situation Umgebung" vom 6. April 2021 soll die Spielfläche im Umfang von 265,24 m² auf der Tunneldecke ausgeschieden werden (vgl. kommunale Akten). Betreffend die genaue Ausgestaltung der Spielfläche verlangt der Gemeinderat vor Baubeginn die Nachreichung eines detaillierten und durch die Baukommission zu genehmigenden Umgebungsplans (vgl. Entscheid des Gemeinderats vom 20. April 2023, act. 300, Ziff. V.20).

16.3

Auch in diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die Ateliers nicht einer Wohn-, sondern einer gewerblichen Nutzung zugewiesen werden (vgl. Erw. 7.3), womit von einer anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen von 1'739 m² auszugehen ist. Indem die Spielfläche über eine Fläche von 265,24 m² verfügen soll, wird die gemäss § 40 Abs. 1 BNO geforderte Dimension von 261 m² demgemäss eingehalten. Ebenfalls nicht zu bemängeln ist der Umstand, dass die Spielfläche nicht auf den Parzellen der Beschwerdegegnerschaft, sondern auf der Tunneldecke vorgesehen ist, ist doch diese durch den Westeingang des Neubaus gut und gefahrlos erreichbar und hat der Kanton der fraglichen Nutzung mit Teilentscheid vom 14. März 2023 zugestimmt. Schliesslich bestehen auch keinerlei Anhaltspunkte dafür – und werden auch von den Beschwerdeführenden nicht vorgebracht – dass die Baukommission bei der Genehmigung der Detailplanung der Sicherheit der Kinder nicht genügend Augenmerk schenken wird; der Gemeinderat verweist im Gegenteil darauf, dass diese gestützt auf die einschlägigen Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) und der Beratungsstelle für Unfallverhütung (BfU) erfolgen werde (vgl. Stellungnahme vom 14. August 2023, act. 368); nur am Rande sei angemerkt, dass bereits der vorliegende Umgebungsplan eine Absturzsicherung vorsieht.

Nach dem Gesagten hält das umstrittene Bauprojekt die in § 40 BNO an eine Spielfläche gestellten Anforderungen ein und die Beschwerde ist auch diesbezüglich abzuweisen. Zwar kommt der Gemeinde bei der noch zu erfolgenden Beurteilung der Detailplanung ein gewisser Entscheidungsspielraum zu, anders als betreffend die Fassadengestaltung handelt es sich aber bezüglich der Spielfläche nicht um eine Modifikation des eingereichten Baugesuchs, sondern um eine praxisübliche

Konkretisierung eines – insbesondere auch angesichts der Dimensionen des Bauprojekts – untergeordneten, sich auf die Nachbarschaft kaum auswirkenden Aspekts des Vorhabens.

17. Lärmschutz

17.1

Bestandteil des Baugesuchs bildete unter anderem ein vom 25. März 2021 datierendes (und am 16. August 2022 ergänztes) Lärmschutzgutachten, das von einem privaten, auf akustische und bauphysikalische Fragen spezialisierten Büro erstellt worden war. Gestützt darauf erteilten die Abteilung für Umwelt BVU am 27. Mai 2021 beziehungsweise die Abteilung für Baubewilligungen BVU am 14. März 2023 ihre Zustimmung zum Baugesuch (act. 109 und 294). Das Gutachten war auch Basis für die lärmschutzrechtliche Beurteilung des Gesuchs durch den Gemeinderat (vgl. Entscheid vom 20. April 2023, act. 305 f.). Die Beschwerdeführenden machen im Wesentlichen geltend, das fragliche Gutachten verwende veraltete Verkehrsdaten und habe hauptsächlich das dritte und vierte Obergeschoss des gegenüberliegenden Gebäudes J-Strasse 18 untersucht, nicht aber den Neubau beziehungsweise die Lärmbelastung der übrigen Geschosse (Erdgeschoss, erstes und zweites Obergeschoss); auch seien die von der kommunalen Strasse (J-Strasse im Abschnitt Portal M-Tunnel bis X._____) ausgehenden Immissionen nicht berücksichtigt worden. Es sei demzufolge davon auszugehen, dass die einschlägigen Grenzwerte nicht eingehalten seien und das Bauvorhaben auch deshalb nicht bewilligungsfähig sei (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 319 f.).

17.2

In der Kernzone gilt gemäss § 8 Abs. 1 BNO die Empfindlichkeitsstufe III. Somit betragen die Immissionsgrenzwerte (IGW) 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht (vgl. Art. 43 Lärmschutz-Verordnung [LSV] vom 15. Dezember 1986 sowie Anhang 3). Gemäss dem Lärmschutzgutachten vom 25. März 2021/16. August 2022 ist bei den lärmexponiertesten Fenstern an der strassenzugewandten Südfassade des Neubaus mit Strassenlärm von 59,2 dB(A) am Tag und 49,8 dB(A) in der Nacht zu rechnen, womit die Vorgaben der LSV klar eingehalten wären. Allerdings ist den Beschwerdeführenden gestützt auf die fachliche Stellungnahme der Abteilung für Umwelt BVU vom 31. Juli 2023 (vgl. act. 358 ff.) insofern zuzustimmen, als die dem Gutachten zugrundeliegenden Verkehrsdaten mittlerweile nicht mehr aktuell sind, als auch der von der Gemeindestrasse auszugehende Verkehrslärm zu berücksichtigen wäre und als bei der Beurteilung der Reflexionswirkung auf das gegenüberliegende Gebäude sämtliche Geschosse beurteilt werden müssten beziehungsweise begründet werden sollte, weshalb von einer gesamthaften Betrachtung abgewichen wurde. Angesichts dieser Ausgangslage geht die Abteilung für Umwelt BVU in der Folge sehr detailliert auf die fraglichen Aspekte ein und gelangt zusammenfassend zum Ergebnis, dem Baugesuch könne ohne lärmschutzrechtliche Auflagen zugestimmt werden. Im Einzelnen zeigt die Fachinstanz auf, dass sich unter Berücksichtigung des Lärmpegels der Gemeindestrasse und mit aktualisierten Emissionspegeln für die Kantonsstrasse Werte von 61,1 dB(A) am Tag und 50,7 dB(A) in der Nacht ergeben. Des Weiteren wird erklärt, dass auch der Einbezug der Reflexionen von den an der J-Strasse gegenüberliegenden Gebäuden nicht zu einer Überschreitung der IGW führen würde. Schliesslich legt die Fachstelle dar, da das Lärmschutzgutachten für das dritte und vierte Obergeschoss keine sehr hohe Reflexionswirkung aufzeige, sei nicht zu erwarten, dass dessen Erweiterung auf das Erdgeschoss sowie das erste und zweite Obergeschoss an der Gesamtbeurteilung etwas ändere; auch sei diesbezüglich festzuhalten, dass es keine rechtliche Grundlage gebe, die Beschwerdegegnerschaft zu einer bestimmten schalldämmenden Fassadengestaltung zu verpflichten.

Der Regierungsrat sieht keinen Anlass an den schlüssigen Ausführungen seiner Fachinstanz zu zweifeln. Zwar ist mit den Beschwerdeführenden (vgl. Stellungnahme vom 12. Dezember 2023, act. 417 f.) festzuhalten, dass die Beurteilung der Abteilung für Umwelt BVU auf Schätzungen beruht und – naturgemäss – auch noch unklar ist, ob die Erschliessung des Neubaus zusätzlichen Verkehrslärm verursachen wird. Da die Annahmen der Fachstelle aber fundiert und plausibel erscheinen

und die Berechnungsergebnisse immer noch unter den massgeblichen IGW liegen, teilt der Regierungsrat deren Auffassung, wonach kein Grund besteht, die Erstellung eines neuen Lärmschutzgutachtens zu fordern. Dem Bauvorhaben kann somit auch unter Aspekten des Lärmschutzes zugestimmt werden.

18. Beweisabnahme/Fristen

18.1

Die Durchführung eines von den Beschwerdeführenden beantragten Augenscheins sowie von Parteibefragungen (vgl. Beschwerde vom 17. Mai 2023, act. 333, 348; Stellungnahme vom 29. Februar 2024, act. 473) 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 i.S. H.M. vom 19. Dezember 2012). Soweit die Beschwerdeführenden auf das kommunale Strassensanierungsprojekt J-Strasse verweisen (vgl. Stellungnahme vom 29. Februar 2024, act. 470, 474), ist festzuhalten, dass diesem im vorliegenden Beschwerdeverfahren keine Bedeutung zukam, so dass weder dessen Beizug noch eine damit verbunden Akteneinsicht der Beschwerdeführenden erforderlich war.

18.2

Schliesslich monieren die Beschwerdeführenden, es sei nicht einzusehen, weshalb der Beschwerdegegnerschaft die Frist zur Einreichung ihrer Replik grosszügig erstreckt wurde, wohingegen ihr Fristerstreckungsgesuch zur Abgabe einer Duplik nur teilweise gutgeheissen worden sei (vgl. Stellungnahme vom 12. Dezember 2023, act. 439).

Es trifft zu, dass der Beschwerdegegnerschaft die Frist zur Einreichung der Beschwerdeantwort letztlich um 68 Tage erstreckt, den Beschwerdeführenden dagegen die Frist zur Einreichung von Gegenbemerkungen um nur 40 Tage verlängert wurde (vgl. Eingabe der Beschwerdegegnerschaft vom 16. August 2023, act. 375; Instruktionsschreiben des Rechtsdiensts des Regierungsrats vom 2. November 2023, act. 407). Diese unterschiedliche Behandlung ist indessen dadurch gerechtfertigt, dass eine beförderliche Behandlung des Verfahrens in der vorliegenden Konstellation insbesondere im Interesse der Beschwerdegegnerschaft lag, eine Verlängerung der Verfahrensdauer durch zu grosszügig bewilligte Fristerstreckungsgesuche der Beschwerdeführenden aber zu verhindern war. Hinzu kommt, dass die Replik der Beschwerdegegnerschaft im Rahmen des zwingend durchzuführenden ersten Schriftenwechsels abzugeben war (vgl. § 45 Abs. 1 VRPG), es sich bei der fraglichen Eingabe der Beschwerdeführenden dagegen um eine dieser freigestellten Duplik handelte (vgl. Instruktionsschreiben des Rechtsdiensts des Regierungsrats vom 13. Oktober 2023, act. 404; § 45 Abs. 4 VRPG). Der Vorwurf der Beschwerdeführenden zielt somit ins Leere.

19. Zusammenfassung und Kostenverlegung

19.1

Nach dem Gesagten erweisen sich die Rügen der Beschwerdeführenden hinsichtlich der Verletzung der Ausstandsvorschriften teilweise (Mitwirkung des Abteilungsleiters Bau und Planung am angefochtenen Entscheid) sowie bezüglich eines Aspekts des Koordinationsgebots (Einbezug der Beschwerdeführenden in das die Fassadengestaltung betreffende Genehmigungsverfahren) als gerechtfertigt. Entgegen den Anträgen der Beschwerdeführenden führen diese Mängel aber nicht zur

Aufhebung oder gar Nichtigkeit des angefochtenen Entscheids, sondern können geheilt beziehungsweise mittels einer zusätzlichen Auflage in der Baubewilligung behoben werden; zu ergänzen ist zudem die Auflage V.31 (mögliche Neuordnung der Bebauung der Tunneldecke). Im Übrigen dringen die Beschwerdeführenden mit ihren Argumenten nicht durch. Insgesamt resultiert somit eine teilweise Gutheissung der Beschwerde.

19.2

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

Vorliegend hat der Gemeinderat betreffend die Verletzung der Ausstandsvorschriften einen schwerwiegenden Verfahrensfehler begangen. Insofern rechtfertigt es sich, vorab 25 % der Verfahrenskosten im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren der Einwohnergemeinde O. _____ aufzuerlegen. Die restlichen 75 % der Verfahrenskosten sind nach Massgabe des Obsiegens und Unterliegens zu verlegen. Angesichts des gestellten Beschwerdeantrags, die Baubewilligung sei nichtig beziehungsweise aufzuheben sowie der zahlreichen abgewiesenen Einzelrügen ist die oben dargestellte teilweise Gutheissung der Beschwerde von so untergeordneter Bedeutung, dass von einem Obsiegen von unter 10 % auszugehen ist. Praxisgemäss verzichtet der Regierungsrat darauf, bei marginalen Obsiegsquoten von unter 10 % die Kosten aufzuteilen (RRB Nr. 2015-000882 vom 19. August 2015 E. 10; VGE III./69 vom 27. August 2006 E. II./3.2.2). Dies hat im Ergebnis zur Folge, dass die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat zu 25 % von der Einwohnergemeinde und zu 75 % von den Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftbarkeit (§§ 29 Abs. 1, 31 Abs. 2 und 33 Abs. 3 VRPG) zu tragen sind.

19.3

Die Parteikosten sind im Beschwerdeverfahren in der Regel ebenfalls nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien zu verlegen (§ 32 Abs. 2 VRPG). Die Behörden werden bei den Parteikosten nicht privilegiert, sondern den übrigen Parteien gleichgestellt (vgl. § 32 Abs. 2 im Vergleich zu § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG). Bei teilweisem Obsiegen/Unterliegen sind die Quoten praxisgemäss zu verrechnen, selbst dann, wenn bloss eine Partei anwaltlich vertreten ist (AGVE 2012 S. 223; 2011 S. 249 f).

Die vom Gemeinderat begangene Gehörsverletzung hat zur Folge, dass die Einwohnergemeinde den vom Verfahrensfehler betroffenen Beschwerdeführenden vorweg 25 % ihrer Parteikosten zu ersetzen hat. Da die Beschwerdeführenden materiellrechtlich unterliegen und die Obsiegsquoten praxisgemäss zu verrechnen sind, auch wenn nur eine Partei anwaltlich vertreten war (AGVE 2012 S. 223 ff.), haben sie die restlichen 75 % ihrer Parteikosten selbst zu tragen. Die Ausrichtung einer Parteientschädigung an die mehrheitlich obsiegende Einwohnergemeinde entfällt mangels anwaltlicher Vertretung (§ 29 Abs. 1 VRPG).

Für den seitens der Einwohnergemeinde begangenen Verfahrensfehler rechtfertigt es sich wiederum, vorab 25 % der den obsiegenden Beschwerdegegnern zustehenden Parteientschädigung der Einwohnergemeinde aufzuerlegen. Die nach diesem Vorabzug noch verbleibenden 75 % der Parteikosten der Beschwerdegegnerschaft sind ihnen durch die Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftbarkeit zu ersetzen.

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. Bausachen sind praxisgemäss vermögensrechtliche Streitsachen; der Streitwert beträgt in der Regel 10 % der Bausumme (vgl. AGVE 1992 S. 398). Im vorliegenden Fall beläuft sich die Bausumme auf Fr. 8'765'680.– (vgl. Baugesuchsumschlag, act. 2), womit sich ein Streitwert von Fr. 876'568.– ergibt. Für Streitwerte über Fr. 500'000.– bis Fr. 1'000'000.– geht der

Rahmen für die Entschädigung von Fr. 7'000.– bis Fr. 22'000.– (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 5 AnwT). Entsprechend der Bedeutung des Falls liegt die tarifgemässe Entschädigung für den genannten Streitwert in der Regel innerhalb eines Bands von Fr. 7'800.– bis Fr. 20'300.–. Der massgebende Aufwand wird im vorliegenden Verfahren als mittel beurteilt, die Schwierigkeit als mittel. Dies ergibt für ein vollständig durchgeführtes Verfahren eine berechnete Grundentschädigung von Fr. 14'050.–. Da die Rechtsvertretung Erleichterungen bezüglich Aufwand und Schwierigkeit hatte, weil sie bereits in der Vorinstanz tätig war, ist ein Abzug von 20 % gerechtfertigt. Die Parteientschädigung beträgt somit (bei vollständigem Obsiegen) aufgerundet Fr. 11'300.–. Somit haben die Beschwerdeführenden der Beschwerdegegnerschaft Fr. 8'475.– (75 % von Fr. 11'300.–) und die Einwohnergemeinde grundsätzlich Fr. 2'825.– (25 % von Fr. 11'300.–) zu ersetzen. Zu berücksichtigen ist indessen zusätzlich § 12a AnwT, wonach eine Parteientschädigung, die zulasten eines Gemeinwesens geht, bei einem hohen Streitwert bis zu einem Drittel herabgesetzt werden kann. Angesichts des vorliegend hohen Streitwerts rechtfertigt sich eine Kürzung der durch die Gemeinde zu entrichtenden Entschädigung um 10 %, das heisst, die der Beschwerdegegnerschaft durch die Einwohnergemeinde zu ersetzende Parteientschädigung beträgt Fr. 2'542.50. Auslagen und Mehrwertsteuer sind in den festgelegten Parteientschädigungen inbegriffen (§ 8c AnwT).

Beschluss

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid des Gemeinderats O. _____ vom 20. April 2023 wie folgt angepasst:

a)

- Dispositiv-Ziffer V.18 ist aufzuheben und wie folgt neu zu fassen:

"Für die Beurteilung und Freigabe von Materialisierung, Farbgebung und Qualität der Fassaden durch den Gemeinderat ist auf der Bauparzelle ein Mockup im Massstab 1:1 zu erstellen. Zu dieser Bemusterung gehören auch allfällige Absturzsicherungen von Fenstern oder auf Terrassen und Balkonen. Sofern für die Absturzsicherungen Glas gewährt wird, darf dafür nicht Grünglas, sondern es muss Weissglas verwendet werden. Die Anschlussdetails sind aufzuzeigen. Die Ausführungsdetails und Abmessungen des Mockups sind vorgängig mit der Baukommission abzusprechen. Die Bemusterung hat vor der Schnurgerüstübernahme zu erfolgen. Der Gemeinderat muss sämtliche Einwendenden als Partei in das Verfahren zur Prüfung der Auflage bezüglich der Fassadengestaltung einbeziehen und mittels eines anfechtbaren Entscheids über die Auflagenerfüllung befinden."

b)

- Dispositiv-Ziffer V.31 ist wie folgt zu ergänzen:

"Eine gemeinsame Lösung kann auch die Neuordnung des hiermit bewilligten Aussenbereichs auf der Tunneldecke umfassen."

c)

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'000.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 1'264.80, total Fr. 4'264.80, werden zu 25 %, das heisst mit Fr. 1'066.20, der Einwohnergemeinde O. _____, zu 75 %, das heisst mit Fr. 3'198.60 und unter solidarischer Haftbarkeit den Beschwerdeführenden (A. _____, AE. _____ und H. _____ sowie I. _____) auferlegt. Unter Berücksichtigung des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.– haben die Beschwerdeführenden noch Fr. 1'198.60 zu bezahlen.

3.

a)

Die Beschwerdeführenden A._____, AE._____ und H._____ sowie I._____ haben der Beschwerdegegnerschaft (L._____, D._____ und E._____) unter solidarischer Haftbarkeit Parteikosten in der Höhe von Fr. 8'475.– zu erstatten.

b)

Die Einwohnergemeinde O._____, handelnd durch den Gemeinderat, hat der Beschwerdegegnerschaft (L._____, D._____ und E._____) Parteikosten in der Höhe von Fr. 2'542.50 zu erstatten.

d)

Weitere Parteikosten sind nicht zu entschädigen.