

AG_REGIERUNGSRAT RRB Nr. 2023-000313 vom 22. März 2023

Ag Regierungsrat, 2023-03-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_regierungsrat_RRB Nr. 2023-000313](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_regierungsrat_RRB_Nr.2023-000313)

FR: AG_REGIERUNGSRAT RRB Nr. 2023-000313 du 22 mars 2023

IT: AG_REGIERUNGSRAT RRB Nr. 2023-000313 del 22 marzo 2023

Erwägungen

E. 13

Juni 2022, act. 73). Demgegenüber kann die überdachte Tiefgarageneinfahrt, die das gewachsene Terrain um 2,3 m überragt und mit deren westlichen Ecke der Strassenabstand um 77 cm unterschritten wird (vgl. Baueingabe Untergeschoss, act. 11), nicht mehr als untergeordnete Baute nach § 67a BauG gelten. Dies erklärt sich schon daraus, dass eine bei einem allfälligen Strassenausbau erforderlich werdende Be- seitigung oder Anpassung einen beträchtlichen Aufwand bedingen würde. Für eine ausnahmsweise Bewilligung der Unterschreitung des Strassenabstands müssten somit gemäss § 67 BauG ein Härtefall oder ausserordentliche Verhältnisse vorliegen. Mit den Beschwerdeführenden (vgl. Beschwerde vom 18. Juli 2022, act. 82) ist festzuhalten, dass dies nicht zutrifft. Wie eine Vielzahl anderer Grund- eigentümergegenrinnen und Grundeigentümer, deren Grundstück an eine Strasse grenzt, sind auch die Be- schwerdegegnerinnen durch die Abstandsvorschriften in der Nutzung und Bebauung ihres Grund- stücks eingeschränkt, ohne dass jedoch die Nutzung des Grundstücks grundsätzlich infrage gestellt würde. Solange dies nicht der Fall ist, liegt aber gemäss ständiger verwaltungsgerichtlicher Recht- sprechung keine Härte im Sinn von § 67 BauG vor. Die Tiefgarageneinfahrt erweist sich deshalb in der vorliegenden Form als nicht bewilligungsfähig. Gemessen am Umfang des Gesamtbauvorhabens handelt es sich dabei indessen um einen Mangel von untergeordneter Natur, der sich zum aktuellen Zeitpunkt leicht beheben lassen dürfte. Die angefochtene Baubewilligung ist daher mit einer zusätzli- chen Nebenbestimmung zu ergänzen, wonach die Beschwerdegegnerinnen dem Gemeinderat vor Baubeginn revidierte Pläne zur Genehmigung einzureichen haben, welche aufzeigen, dass die Tief- garageneinfahrt den Strassenabstand gegenüber dem K-Weg einhält. 6. Gewässerabstand Gemäss den unbestrittenen Ausführungen im vorinstanzlichen Entscheid (vgl. Zustimmung der Ab- teilung für Baubewilligungen BVU vom 15. März 2022, act. 64) haben Bauten auf der streitbetreffende- nen Parzelle gegenüber der E (Bach) gestützt auf die bundesrechtlichen Bestimmungen einen Ab- stand von 11,7 m (ab Uferlinie) einzuhalten (vgl. Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GschG] vom 24. Januar 1991 sowie Abs. 2 der Übergangsbe- stimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der Gewässerschutzverordnung [GSchV] vom 28. Okto- 5 von 11

ber 1998). Die Abteilung für Baubewilligungen BVU hält weiter fest, das Bauprojekt halte diesen Ab- stand, bis auf die westliche Umgebungsgestaltung, welche den bundesrechtlichen Abstand minimal verletzen würde, ein, und erteilte in der Folge für diese Unterschreitung gestützt auf Art. 41c Abs. 1 lit. abis GschV (Baulücke innerhalb einer Gebäudegruppe) eine Ausnahmbewilligung (vgl. act. 64). Des Weiteren erklärt die Abteilung Landschaft und Gewässer BVU in ihrer Stellungnahme vom 6. September 2022,

da bereits die beidseitigen Uferwege (K-Weg und L-Weg) eine Beeinträchtigung des Gewässerraums darstellen würden und eine künftige Verbreiterung der E (Bach) nahezu auszu-schliessen sei, wäre ein erweiterter Abstand für das vorliegende Projekt unverhältnismässig und ohne Mehrwert für die E (Bach) (vgl. act. 96). Der Regierungsrat sieht keine Veranlassung, von der überzeugenden Beurteilung seiner Fachinstanz abzuweichen; anders, als die Beschwerdeführenden (vgl. Beschwerde vom 18. Juli 2022, act. 83) und in Übereinstimmung mit der Vorinstanz sieht er in der geringfügigen Unterschreitung des Ge-wässerabstands keine Verletzung des öffentlichen Wohls. Dem Bauvorhaben kann somit auch unter dem Aspekt des Gewässerabstands zugestimmt werden.

7. Arealüberbauung

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

7.2 Das Institut der Arealüberbauung schöpft seinen Sinn aus den Mängeln der Regelbauweise, die sich an die vorhandene und aus der Sicht der Planung zufällige, meist kleinräumige Grundstückseinteilung halten muss und daher tendenziell zu einer monotonen, gestalterisch wenig hervorstechenden Überbauung, zu einer unzureichenden Ausnützung des Bodens und zu einem mittelmässigen Standard der Infrastrukturanlagen führt. Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, kann die Arealüberbauung gemäss § 39 Abs. 4 BauV in verschiedener Hinsicht von der Regelbauweise abweichen, so bezüglich Bauweise, Gebäudelänge, Gebäude- und Dachform, Grenz- und Gebäudeabstand sowie Ausnützungsziffer. Damit die Bauherrschaft von diesen Privilegien profitieren kann, müssen die in § 39 Abs. 2 BauV genannten Voraussetzungen erfüllt sein. Danach muss unter anderem der Boden haushälterisch genutzt sein, die Gestaltung des Projekts muss architektonisch überzeugen und eine gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild muss gesichert sein (§ 39 Abs. 2 lit. a, b und c BauV). Die Qualitätssicherung erfolgt mittels Begutachtung durch eine unabhängige Fachperson (§ 40 BauV; vgl. CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, Rz. 74 ff. zu § 50; AGVE 2002 S. 255). Auf kommunaler Ebene hält § 37 Abs. 1 BNO fest, dass Arealüberbauungen (auch) in der W2 zulässig sind. Während dabei die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen einzuhalten sind (§ 37 Abs. 2 BNO), wird die Ausnützungsziffer von 0,45 auf 0,60 erhöht (§ 37 Abs. 3 BNO); ebenso darf gemäss § 7 Abs. 2 BNO die in der W2 geltende Gebäudelänge bei Arealüberbauungen überschritten werden.

7.3 Umstritten ist einzig, ob das Institut der Arealüberbauung in der W2 der Gemeinde Q. mehr als die zonenkonformen sechs Wohnungen pro Gebäude ermöglicht. Es ist den Beschwerdeführenden insofern zuzustimmen, als die Erhöhung der Anzahl Wohnungen in keiner der einschlägigen Bestimmungen explizit vorgesehen ist. Allerdings erlaubt § 39 Abs. 4 lit. a BauV unter anderem Abweichungen 6 von 11

von der Bauweise. Gemäss seinen Erläuterungen interpretiert der Gemeinderat diese Bestimmung in Übereinstimmung mit dem eingeholten Fachgutachten praxisgemäss so, dass darunter auch die Realisierung von Gebäudetypen mit mehr als die in kleineren Mehrfamilienhäusern vorgesehenen sechs Wohnungen fallen (vgl. Fachbericht vom 22. Juli 2021, act. 32; Stellungnahme des Gemeinderats vom 16. September 2022, act. 126). Bereits unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck einer Arealüberbauung, die unter anderem auch in einer haushälterischen Nutzung des Bodens liegt, scheint diese Auffassung durchaus zulässig. Hinzu kommt, dass der Wortlaut von § 7 Abs. 2 BNO ("Die Wohnzone

W2 ist für Einfamilienhäuser sowie für kleine Mehrfamilienhäuser bis zu 6 Wohnungen bestimmt. Gebäudelängen über 30 m sind nur im Rahmen einer Arealüberbauung zulässig.") ohne Weiteres den Schluss zulässt, dass mit der bei Arealüberbauungen zulässigen Überschreitung der Gebäudelänge auch der Typ des "kleinen Mehrfamilienhauses" mit sechs Wohnungen verlassen wird. Diese Auffassung wird auch durch § 37 Abs. 2 BNO bestätigt: Die Bestimmung hält explizit fest, welche Vorschriften der W2 auch bei einer Arealüberbauung weiterhin Geltung beanspruchen; die Anzahl zulässiger Wohneinheiten wird dabei nicht genannt, so dass davon auszugehen ist, dass im Rahmen einer Arealüberbauung von der entsprechenden Norm abgewichen werden darf. Wenn die Beschwerdeführenden geltend machen, die höhere Wohnungszahl führe zu einer Aushöhlung der Besonderheiten der W2 (vgl. Beschwerde vom 18. Juli 2022, act. 81) ist ihnen vorab entgegenzuhalten, dass mit der Arealüberbauung ja gerade eine von der Grundordnung abweichende Überbauung gestattet werden soll. Hinzu kommt, dass das Bauvorhaben über die Anzahl Wohnungen hinaus einzig bezüglich der Ausnützungsziffer und der Gebäudelängen von den für die W2 geltenden Zonenvorschriften abweicht (vgl. Fachbericht vom 22. Juli 2021, act. 33), wohingegen Grenzabstände und Gebäudehöhe – in Übereinstimmung mit der gesetzlichen Bestimmung in § 37 Abs. 2 BNO – eingehalten werden. Es kann somit keine Rede davon sein, die vorliegende Arealüberbauung führe dazu, dass eine in der W2 gelegene Parzelle nach den Vorschriften der W3, WG3 oder WG4 überbaut werde. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass der Gemeinderat zu Recht darauf erkannt hat, dass im Rahmen einer Arealüberbauung von der in der W2 bezüglich Wohnungsanzahl geltenden Regelbauweise abgewichen werden kann. 8.

Zonenkonformität 8.1 Wie erwähnt, befindet sich die streitbetreffende Parzelle in der W2. Diese dient gemäss § 7 BNO vorwiegend dem Wohnen, wobei nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungen zugelassen sind. Als nicht störendes Gewerbe definiert § 24 Abs. 1 BNO in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie auch mit dem Wohnen entstehen (vgl. auch § 15c Abs. 1 BauV). Die Beschwerdeführenden rügen unter diesem Aspekt, die "Working Area" sei nicht zonenkonform und monieren insbesondere, die eigentliche Nutzung dieses Gebäudes werde im Baugesuch nicht konkretisiert, es müsse deshalb sogar davon ausgegangen werden, die Räumlichkeiten würden als Party-Location genutzt (vgl. Beschwerde vom 18. Juli 2022, act. 80). 8.2 8.2.1 Bei der "Working Area" handelt es sich um ein rechteckiges, zweigeschossiges, teils unterkellertes Gebäude mit einer Grundfläche von rund 42,5 m², welches östlich des Mehrfamilienhauses Nr. qr und somit westlich der Liegenschaft der Beschwerdeführenden erstellt werden soll; auf der Südseite verfügt die "Working Area" über einen gedeckten, dreiseitig offenen Gemeinschaftsraum (vgl. Baueingabe Erdgeschoss und Umgebung sowie Obergeschoss, act. 9 f.). Gemäss den bewilligten (be- 7 von 11

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

8.2.2 Es trifft zu, dass die vorinstanzliche Baubewilligung nicht auf die Nutzung der "Working Area" ein- geht. An der Einwendungsverhandlung vom 1. Februar 2022 gaben die heutigen Beschwerdegegnerinnen zu Protokoll, die Nutzung sei noch nicht definitiv festgelegt beziehungsweise ein stilles Ge- werbe sei denkbar (vgl. kommunale Akten Protokoll zur Einwendungsverhandlung vom 1. Februar 2022, S. 16). Das Anliegen der Beschwerdeführenden, Genaueres über die Nutzung der "Working Area" zu wis- sen, ist grundsätzlich nachvollziehbar. Allerdings übersehen sie, dass ihre Position – auch hinsicht- lich des Lärmschutzes und ohne dass eine entsprechende Auflage verfügt wird – durch die einschlä- gigen Vorschriften der kommunalen BNO geschützt ist; die "Working Area" darf nur für die Führung eines nicht störenden Gewerbes im Sinne von § 24 Abs. 1 BNO genutzt werden. Es ist verständlich, dass die Beschwerdegegnerinnen, bevor überhaupt eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, noch nicht detailliert wissen, welchem Zweck das "Working Area" – nota bene ein Nebengebäude der Are- alüberbauung – letztlich zugeführt werden soll. Es ist indessen offensichtlich und auch den Be- schwerdegegnerinnen klar (vgl. Stellungnahme vom 13. September 2022, act. 103), dass jegliche, über ein nicht störendes Gewerbe hinausgehende Nutzung von der streitbetroffenen Baubewilligung nicht mehr gedeckt wäre. In diesem Sinne ist denn auch mit Nachdruck auf die Erklärung des Ge- meinderats zu verweisen, wonach eine den Zonenvorschriften widersprechende Nutzung nicht bewil- ligungsfähig wäre (vgl. Stellungnahme vom 16. September 2022, act. 125). Mit dem Gemeinderat ist der Regierungsrat somit der Auffassung, dass die Rechte der Beschwerdeführenden durch die Tat- sache, dass einzig eine zonenkonforme Nutzung möglich ist, ausreichend geschützt sind. Dies umso mehr, als aktuell keinerlei Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Beschwerdegegnerinnen die Im- plementierung einer nicht zonenkonformen Nutzung beabsichtigen würden. Der Gemeinderat wird indessen eingeladen, den Aspekt der Nutzung der "Working Area" im Rahmen des Vollzugs beson- ders zu beachten. 8.3 Schliesslich ist festzuhalten, dass es – wie vorliegend erfolgt – durchaus zulässig ist, ein Bauprojekt im Laufe des Baugesuchsverfahrens so zu überarbeiten, dass die Wahrscheinlichkeit einer Bewilli- gungserteilung erhöht wird. Indem die bezüglich der Fensteranordnung revidierten Pläne sämtlichen Einwendenden zugestellt wurden (vgl. Beschluss des Gemeinderats vom 13. Juni 2022, Ziff. II.7 und II.16, act. 74), sind auch deren Verfahrensrechte gewahrt worden. Nicht ersichtlich ist, ob noch denk- bare weitere Anstösser über die Überarbeitung informiert wurden. Diese Frage kann aber bereits deshalb offenbleiben, weil es ohne Weiteres möglich gewesen wäre, den allfälligen, geringfügigen Mangel des Baugesuchs mittels einer Nebenbestimmung in der Baubewilligung zum Vorteil der An- wohnenden zu beheben (vgl. AGVE 2017 S. 396). 8.4 Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Zonenkonformität des Bauprojekts zu bejahen ist. 8 von 11

9. Immissionen Die Beschwerdeführenden monieren, die Vorinstanz habe die Einhaltung der Lärmgrenzwerte nicht überprüft und führen aus, einerseits seien die Heizungsschächte exakt vor ihrer Wohnbaute geplant, andererseits sei im Innen- und Aussenbereich der "Working Area" mit Anlässen und Festen zu rech- nen, so dass die Planungswerte zu Spitzenzeiten deutlich überschritten würden (vgl. Beschwerde vom 18. Juli 2022, act. 79 f.). Es ist wohl nicht auszuschliessen, dass es durch die Veranstaltung von Anlässen in der "Working Area" gelegentlich zu Geräuschen (zum Beispiel durch Gespräche oder Gelächter) kommen wird, die im Wohnhaus der Beschwerdeführenden zu hören sein werden. Indessen ist mit den Beschwerde- gegnerinnen und dem Gemeinderat (vgl. Stellungnahmen vom 13. und 16. September 2022, act. 102 und 124) festzuhalten, dass im

Moment keinerlei Grund zur Annahme besteht, dass die Überschreitung der einschlägigen Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II zu befürchten ist; dies umso mehr, als es sich bei der Umschreibung der "Working Area" als "Party-Bau" um eine blosser Vermutung der Beschwerdeführenden handelt. Die Vorinstanz durfte demgemäss davon ausgehen, dass keine erhebliche Störung des Wohlbefindens im Sinne von Art. 15 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983 zu erwarten ist. Bei dieser Ausgangslage ist gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 4. April 2014 1C_753/2013, E. 7) nicht zu beanstanden, dass keine weiteren Ermittlungen in Form einer Lärmprognose vorgenommen wurden (vgl. Art. 36 Abs. 1 Lärmschutz-Verordnung [LSV] vom

E. 15

Dezember 1986). Betreffend die Heizungsschächte gilt es festzuhalten, dass das von der Vorinstanz eingeholte externe Fachgutachten zum Schluss kommt, die Planungswerte würden auch beim kritischsten Beurteilungspunkt um mindestens 5 dB(A) unterschritten (vgl. kommunale Akten, Gutachten der S + K AG vom 22. September 2021, S. 9). Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Beschwerdeführenden behaupten, es sei davon auszugehen, dass die Heizungsschächte die Lärmgrenzwerte dauerhaft überschreiten würden beziehungsweise die Vorinstanz habe die akustischen Immissionen der Heizung nicht geprüft (vgl. Beschwerde vom 18. Juli 2022, act. 79). Der Regierungsrat sieht jedenfalls keinen Anlass, am Fachgutachten zu zweifeln, so dass hier festzuhalten ist, dass die Anforderungen der LSV vollständig erfüllt sind. Angesichts dieser Situation (deutliche Einhaltung der Planungswerte) ist dem Gemeinderat nicht vorzuwerfen, dass er davon abgesehen hat, weitere als die im Gutachten formulierten Massnahmen (vgl. S. 9, Ziff. 4) zu verfügen; zusätzliche Lärmschutzmassnahmen wären auch im Sinne des Vorsorgeprinzips unverhältnismässig (vgl. Art. 11. Abs. 2 USG). 10. Beweisabnahme Die Durchführung eines von den Beschwerdegegnerinnen beantragten Augenscheins sowie von Parteibefragungen (vgl. Stellungnahme vom 13. September 2022, act. 98 ff.) erübrigt sich, da der Sachverhalt durch die Akten bestens dokumentiert und die Rechtslage klar ist. Nach ständiger Praxis des Bundesgerichts und des Regierungsrats wird der Anspruch auf rechtliches Gehör durch den Verzicht auf die Abnahme eines Beweismittels nicht verletzt, wenn sich die rechtsanwendende Behörde eine Überzeugung bereits auf Grundlage der abgenommenen Beweise und der Akten bilden und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, die Überzeugung werde durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert (BGE 119 Ib S. 505 [mit Hinweisen], 117 Ia 268, 115 Ia 101; RRB Nr. 2012-001738 vom 19. Dezember 2012). 11. Zusammenfassung und Kostenverlegung Nach dem Gesagten erweisen sich die Rügen der Beschwerdeführenden fast ausnahmslos als unbegründet. Die Beschwerdeführenden dringen mit ihrer Argumentation lediglich bezüglich des Stras-

senabstands der Tiefgarageneinfahrt durch. Dieser Mangel rechtfertigt indessen die von den Beschwerdeführenden beantragte vollständige Aufhebung der Baubewilligung nicht, sondern lässt sich durch eine zusätzliche Nebenbestimmung in der Baubewilligung beheben. Die Beschwerdegegnerinnen sind zu verpflichten, dem Gemeinderat vor Baubeginn revidierte Pläne zur Genehmigung einzureichen, welche der Erwägung betreffend den Strassenabstand der Tiefgarageneinfahrt Rechnung tragen (vgl. Erw. 5). Insgesamt resultiert somit eine teilweise Gutheissung der Beschwerde. Angesichts des gestellten Beschwerdeantrags, die Baubewilligung sei aufzuheben, der hohen Bausumme

von Fr. 16'000'000.–, der zahlreichen Einzelrügen und des dadurch verursachten, nicht unerheblichen Aufwands erweist sich die teilweise Gutheissung aber von so untergeordneter Bedeutung, dass sie bei der Kostenverlegung nicht zu berücksichtigen ist (vgl. hierzu AGVE 2007 S. 225 ff.; 2004 S. 331). Dies hat zur Folge, dass die Verfahrenskosten vollständig unter solidarischer Haftbarkeit von den Beschwerdeführenden zu tragen sind (§§ 29 Abs. 1, 31 Abs. 2 und 33 Abs. 3 VRPG). Ausserdem haben die Beschwerdeführenden den anwaltlich vertretenen Gegenparteien (Beschwerdegegnerinnen und Gemeinderat) vollumfänglich und unter solidarischer Haftbarkeit ihre Parteikosten zu ersetzen (§§ 32 Abs. 2 und 33 Abs. 3 VRPG). Die Höhe der Parteientschädigung in Verwaltungssachen bestimmt sich in Verfahren mit einem Streitwert nach den §§ 8a–8c des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT) vom 10. November 1987 (AnwT). Bausachen sind praxisgemäss vermögensrechtliche Streitsachen; der Streitwert beträgt in der Regel 10 % der Bausumme (vgl. AGVE 1992 S. 398). Vorliegendenfalls wird eine Bausumme von Fr. 16'000'000.– ausgewiesen (vgl. Gesuchsformular des Baugsuchverfahrens, act. 42; Beschwerde vom 18. Juli 2022, act. 86; Stellungnahme der Beschwerdegegnerinnen vom 13. September 2022, act. 114). Der Streitwert beträgt somit Fr. 1'600'000.–. Für Streitwerte über Fr. 1'000'000.– bis Fr. 2'000'000.– geht der Rahmen für die Entschädigung von Fr. 8'000.– bis Fr. 30'000.– (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 6 AnwT). Entsprechend der Bedeutung des Falls liegt die tarifgemässe Entschädigung für den genannten Streitwert in der Regel innerhalb eines Bands von Fr. 10'400.– bis Fr. 26'800.–. Der massgebende Aufwand wird im vorliegenden Verfahren als durchschnittlich beurteilt, die Schwierigkeit als mittel. Dies ergibt für ein vollständig durchgeführtes Verfahren eine berechnete Grundentschädigung von Fr. 18'600.–. Weil das Verfahren nicht vollständig durchgeführt wurde (kein Augenschein), ist praxisgemäss ein Abzug von 20 % vorzunehmen (vgl. § 2 in Verbindung mit analog § 6 Abs. 1 AnwT). Die Parteientschädigung des Rechtsvertreters des Gemeinderats beträgt somit (aufgerundet) Fr. 14'900.–. Da die Parteientschädigung zugunsten der Gemeinde ausgesprochen wird und ein hoher Streitwert über Fr. 100'000.– vorliegt, ist ein Abzug von einem Drittel vorzunehmen (§ 12a Abs. 1 AnwT, vgl. auch AGVE 2011 S. 247 ff.). Dementsprechend ist die Parteientschädigung auf gerundet Fr. 10'000.– festzulegen. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin inbegriffen (vgl. § 8c AnwT). Bezüglich des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerinnen ist zu berücksichtigen, dass er Erleichterungen bezüglich Aufwand und Schwierigkeit hatte, weil er bereits in der Vorinstanz tätig war; somit ist ein weiterer Abzug von 20 % gerechtfertigt, so dass die Parteientschädigung des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerinnen (aufgerundet) Fr. 12'000.– beträgt. Hinzu kommt, dass die Beschwerdegegnerinnen mehrwertsteuerpflichtig sind, was zur Folge hat, dass von diesem Betrag die Mehrwertsteuer abzuziehen ist (vgl. AGVE 2011 S. 465 ff.). Dies führt für die Beschwerdegegnerinnen zu einer Parteientschädigung von gerundet Fr. 11'100.–. 10 von 11

Beschluss 1. a) In teilweiser Gutheissung der Beschwerde werden die C. AG und die D. GmbH verpflichtet, dem Gemeinderat Q. vor Baubeginn im Sinne der Erwägungen überarbeitete Pläne zur Genehmigung einzureichen, die aufzeigen, dass die Tiefgarageneinfahrt den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand gegenüber dem K-Weg einhält. b) Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen. 2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'500.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 433.25, total Fr. 2'933.25, werden unter solidarischer Haftbarkeit den Beschwerdeführenden A. und B. auferlegt. Abzüglich des

geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.– müssen die Beschwerdeführenden somit noch Fr. 933.25 bezahlen. 3. a) A. und B. haben unter solidarischer Haftbarkeit der C. AG und der D. GmbH Parteikosten in der Höhe von Fr. 11'100.– zu ersetzen. b) A. und B. haben der Einwohnergemeinde Q., handelnd durch den Gemeinderat, unter solidarischer Haftbarkeit Parteikosten in der Höhe von Fr. 10'000.– zu ersetzen. 11 von 11

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.