

AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-BE.2024.18 vom 21. Januar 2026

Ag Spezialverwaltungsgericht, 2026-01-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/ag_spezialverwaltungsgericht_4-BE.2024.18

FR: AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-BE.2024.18 du 21 janvier 2026

IT: AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-BE.2024.18 del 21 gennaio 2026

Erwägungen

E. 12

September 2022 storniert seien (A.4.; Beschwerde, Rz. 14). A.7. Mit Datum vom 5. Januar 2024 erhob die A._____ AG Einsprache gegen die verfügten Gebühren (Vorakten). Am 12. März 2024 fand eine Einspracheverhandlung mit Augenschein statt, wobei keine Einigung zustande kam (Beschwerde, Rz. 15). A.8. Mit Einspracheentscheid vom 2. September 2024 hiess der Gemeinderat Q._____ die Einsprache teilweise gut und reduzierte die Wasseranschluss- gebühr auf Fr. 14'967.80 und die Abwasseranschlussgebühr auf Fr. 74'792.31 (inkl. MWST; Beschwerdebeilage 2; Beschwerde, Rz. 16; fortan Einspracheentscheid). B. B.1. Mit Eingabe vom 4. Oktober 2024 liess die A._____ AG (fortan Beschwerdeführerin) beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE) Beschwerde erheben (fortan Beschwerde) und stellte folgende Anträge: «A. Materielle

- 4 - 1. Es sei der Einspracheentscheid des Gemeinderates Q._____ vom 2. September 2024 aufzuheben. 2. Die nach der Bruttogeschossfläche berechnete Wasseranschlussge- bühr sei auf maximal CHF 2'595.00 zu reduzieren. 3. Eventualiter sei die nach der Bruttogeschossfläche berechnete Wasser- anschlussgebühr auf maximal CHF 7'199.10 zu reduzieren. 4. Die nach der Bruttogeschossfläche berechnete Abwasseranschlussge- bühr sei auf maximal CHF 7'106.65 inkl. MwSt. zu reduzieren. 5. Eventualiter sei die nach der Bruttogeschossfläche berechnete Abwas- seranschlussgebühr auf maximal CHF 18'968.55 inkl. MwSt. zu reduzie- ren. 6. Die nach der Gebäudegrundfläche / Hartfläche berechnete Abwasser- anschlussgebühr sei auf maximal CHF 17'135.55 inkl. MwSt. zu redu- zieren. 7. Unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. zu Lasten der Beschwerdegegnerin. B. Formelle 1. Der Beschwerdeführerin seien die Finanzpläne 2013-2033 der Eigen- wirtschaftsbetriebe Wasser und Abwasser der Gemeinde Q._____ zur Einsicht zur Verfügung zu stellen. 2. Der Beschwerdeführerin sei anschliessend Gelegenheit zu bieten, sich zu den in Ziffer 1 genannten Unterlagen innert einer anzusetzenden Frist zu äussern (rechtliches Gehör) und ihre Anträge anzupassen. 3. Es sei ein Augenschein durchzuführen.» B.2. Das SKE eröffnete das vorliegende Verfahren und forderte die Beschwerdeführerin zur Leistung eines Kostenvorschusses auf (Verfügung des SKE vom 7. Oktober 2024). Nach Eingang des Kostenvorschusses ersuchte das Gericht die Gemeinde Q._____ (fortan Beschwerdegegnerin) mit Da- tum vom 14. Oktober 2024 um Stellungnahme. B.3. Mit Eingabe vom 2. Dezember 2024 liess sich die Beschwerdegegnerin in- nert erstreckter Frist vernehmen (fortan Vernehmlassung) und beantragte die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin. B.4. Mit Replik vom 24. Januar 2025 (fortan Replik) hielt die Beschwerdeführe- rin an ihren Anträgen fest und beantragte ergänzend, die mit der

Vernehmung eingereichten Finanzpläne seien der Beschwerdegegnerin zur Überarbeitung und Anpassung zurückzuweisen. Der Beschwerdeführerin sei anschliessend Gelegenheit zu bieten, sich zu den angepassten Unterlagen zu äussern.

- 5 - B.5. Mit Schreiben vom 29. Januar 2025 ersuchte das Gericht die Beschwerdegegnerin um Einreichung der Duplik und forderte diese im gleichen Zug auf, die Finanzpläne in einer lesbaren Form einzureichen. B.6. Mit Schreiben vom 27. Februar 2025 reichte die Beschwerdegegnerin die eingeforderten Unterlagen ein und ersuchte im gleichen Zug um Erstreckung der Frist zur Duplik. Mit Datum vom 10. März 2025 duplizierte sie (fortan Duplik) und hielt an ihren Anträgen fest. Die Duplik inkl. der überarbeiteten Unterlagen wurden der Beschwerdeführerin mit Datum vom 11. März 2025 zur Kenntnisnahme zugestellt. B.7. Mit Schreiben vom 17. März 2025 nahm die Beschwerdeführerin unaufgefordert Stellung (unbedingtes Replikrecht; fortan Triplik). In ihrer Triplik bringt die Beschwerdeführerin vor, die Beschwerdegegnerin berufe sich in ihrer Duplik erstmals auf eine scheinbare Praxis des Gemeinderats Q._____. Sofern es sich um eine konstante Praxis handle, sei die Beschwerdegegnerin aufzufordern, die entsprechenden vergleichbaren Gebührenentscheide einzureichen. Die Triplik wurde der Beschwerdegegnerin mit Datum vom 18. März 2024 zur Kenntnisnahme zugestellt. C. C.1. Mit Beweisanordnung vom 1. Juli 2025 forderte das Gericht von der Beschwerdegegnerin weitere Unterlagen ein. Diese wurden dem Gericht am 21. August 2025 eingereicht. C.2. Mit Beweisanordnung vom 24. September 2025 forderte das Gericht weitere Unterlagen ein: «Die Beschwerdeführerin bringt in ihrer Triplik vor, die Beschwerdegegnerin berufe sich in ihrer Duplik erstmals auf eine scheinbare Praxis des Gemeinderates Q._____, wonach Verkaufs- und Büroflächen nicht als gewerbliche und industrielle Produktions- und Arbeitsflächen qualifiziert würden. Sie stellt den Verfahrens Antrag, es seien vergleichbare Gebührenentscheide bezüglich der gebührenrelevanten Qualifikation von Verkaufs- und Büroflächen aus den letzten Jahren einzureichen (Triplik, Rz. 2-3). Gibt es Belege für diese Praxis der Gemeinde?» Mit Eingabe vom 30. September 2025 teilte die Beschwerdegegnerin mit, es existiere keine solche belegbare Praxis.

- 6 - D. Das Gericht führte am 21. Januar 2026 eine Augenscheinsverhandlung (Präsenz vgl. Protokoll, S. 1) durch und fällte im Anschluss an die Beratung das nachfolgende Urteil. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. 1.1. Gegen Abgabeverfügungen kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim verfügenden Organ Einsprache erhoben werden (§ 35 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993). Dessen Einspracheentscheid kann innert 30 Tagen mit Beschwerde beim SKE angefochten werden (§ 35 Abs. 2 Satz 2 BauG in Verbindung mit § 44 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.100] vom 4. Dezember 2007). Der Entscheid des Gemeinderats vom 5. Januar 2024 (Beilage 2 zur Beschwerde) ist ein Einspracheentscheid im Sinne von § 35 Abs. 2 BauG. Das SKE ist für die Behandlung der Beschwerde zuständig. 1.2. Zur Einreichung einer Beschwerde ist legitimiert, wer ein schutzwürdiges und aktuelles Interesse geltend macht (§ 42 lit. a VRPG). Die Beschwerdeführerin ist Adressatin des Einspracheentscheids vom 5. Januar 2024 und ist als Stockwerkeigentümerin der Anteile bbb, ccc, ddd und eee (Anteile 725/1000; A.) und Gebührenbelastete ohne weiteres zur Beschwerdeerhebung legitimiert. Der Anteil jjj (Wohnung im Erd- und Obergeschoss) steht im Alleineigentum einer weiteren Eigentümerin, welche den Anteil von der Beschwerdeführerin erworben hat (Einsicht via AGOBIS am 13. Mai 2025; zuletzt abgerufen am 26. Januar 2026). Gemäss Kaufvertrag

vom 20. März 2022, Ziffer 1.a. umfasst der Kaufpreis die pauschale Abgeltung unter anderem der Anschlussgebühren für Kanalisation und Wasser (S. 4). Es wurde auch unter diesem Aspekt die korrekte Partei ins Recht gefasst. Dies wird von den Parteien denn auch nicht bestritten. 1.3. Der Einspracheentscheid ist der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin am 6. September 2024 zugegangen (Beilage 2 zur Beschwerde). Nach § 28 Abs. 1 und 2 VRPG gelten für die Berechnung der Fristen, deren Unterbruch und die Wiederherstellung gegen die Folgen der Säumnis sowie bezüglich der Rechtsstillstandsfristen die Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) vom 19. Dezember 2008. Die mit Poststempel vom 4. Oktober 2024 versehene Beschwerde wurde fristgerecht erhoben.

- 7 - 1.4. Die Rechtsvertretenden wurden mit Vollmacht vom 4. Januar 2024 und 19. Oktober 2025 (Beilage 1 zur Beschwerde; eingereicht per E-Mail am 19. Oktober 2025) bzw. Vollmacht vom 12. November 2024 (Beilage zum Schreiben vom 12. November 2024) gehörig bevollmächtigt. 1.5. Auf die auch im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten. 2. Vorliegend ist einerseits umstritten, ob die fragliche Baute als Ersatzbaute oder als Umbaute (Um-, An-, Aus- oder Erweiterungsbaute) zu qualifizieren (Erw. 4.) oder – eventualiter – ob reduzierte Ansätze für gewerbliche und industrielle Produktions- und Arbeitsflächen anzuwenden sind (Erw. 5.). Weiter ist umstritten, ob bereits geleistete Zahlungen korrekt angerechnet worden sind (Erw. 6.) und ob ein Versickerungsrabatt gewährt werden muss (Erw. 7.). Schliesslich ist umstritten, ob die verfügbaren Gebühren das Kostendeckungs- (Erw. 8-10.) und das Äquivalenzprinzip (Erw. 11.) verletzen. Nicht bestritten sind die Gebührenpflicht als solche sowie die Berechnungsgrundlagen (Protokoll, S. 4). 3. 3.1. Nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung setzt eine Abgabenerhebung ein Gesetz im formellen Sinn voraus, welches zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen (Subjekt der Abgabe), den Gegenstand der Abgabe (den abgabebegründenden Tatbestand, Objekt der Abgabe) und in Grundzügen die Höhe der Abgabe (Bemessungsgrundlage) festlegt (Bundesgerichtsentscheid [BGE] 126 I 183; BGE 132 II 374; vgl. auch Art. 127 Abs. 1 BV, der analog auf andere Geldleistungen anwendbar ist [BGE 134 I 180]). 3.2. Das kantonale Recht ermächtigt die Gemeinden, von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung von Anlagen der Versorgung mit Wasser und Energie sowie der Abwasserbeseitigung zu erheben. Soweit die Kosten dadurch nicht gedeckt werden, sowie für den Betrieb, sind sie verpflichtet, Gebühren zu erheben (§ 34 Abs. 2 BauG). Sie haben die Erhebung der Beiträge und Gebühren auch zu regeln, wo keine kantonalen Vorschriften bestehen (§ 34 Abs. 3 BauG; vgl. auch § 23 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässern [EG UWR; SAR 781.200] vom 4. September 2007 und § 60a Abs. 1 des

- 8 - Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer [GSchG; SR 814.20] vom 24. Januar 1991). 3.3. Gemäss Art. 60a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20) vom 24. Januar 1991 sind die Kosten für Bau, Betrieb, Unterhalt, Sanierung und Ersatz der Abwasseranlagen mit Gebühren oder anderen Abgaben den Verursachern zu überbinden (vgl. auch § 23 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer [EG UWR; SAR 781.200] vom 4. September 2007). 3.4. 3.4.1. Rechtliche Grundlage für die Erhebung einer Wasseranschlussgebühr ist das Wasserreglement der Gemeinde Q._____ (fortan WR; beschlossen am tt.mm.jjjj, in Kraft seit tt.mm.jjjj). Das WR wurde kompetenzgemäss von der Gemeindeversammlung

beschlossen (vgl. § 20 Abs. 2 lit. i Gesetz über die Einwohnergemeinden [Gemeindegesezt, GG, SAR 171.100] vom 19. Dezember 1978). 3.4.2. Für den Anschluss an die Wasserversorgung erhebt die Gemeinde eine Anschlussgebühr gemäss dem Tarif. Die Gebühr wird gemäss § xyz WR unter Berücksichtigung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche festgelegt. Für gewerbliche und industrielle Lagerfläche kann die Gebühr reduziert werden (§ xyz WR). Der Gebührenansatz beläuft sich auf Fr. 15.00/m² der Bruttogeschossfläche. Der reduzierte Ansatz für Industrie- und Gewerbebauten beträgt bei gewerblichen und industriellen Lagerflächen Fr. 2.90/m² und bei gewerblichen und industriellen Produktions- und Arbeitsflächen Fr. 4.80/m² (Tarif Anhang zum WR). 3.4.3. Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits an die Wasserversorgung angeschlossenen Baute ist eine zusätzliche Anschlussgebühr entsprechend der durch die baulichen Veränderungen bedingten Erhöhung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und unabhängig davon, ob die baulichen Veränderungen die Wasserversorgung mehr beanspruchen, zu bezahlen (§ xyz WR). 3.4.4. Wird ein bereits angeschlossenes Gebäude abgebrochen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, so werden die seinerzeit bezahlten Gebühren

- 9 - angerechnet. Der Nachweis für die damals bezahlte Abgabe ist vom Grundeigentümer zu erbringen (§ xyz WR). 3.4.5. Alle festgelegten Abgabentarife verstehen sich ohne Mehrwertsteuerzuschlag. Die von der Gemeinde für ihre Leistungen zu erbringende eidgenössische Mehrwertsteuer wird den Abgabepflichtigen zusätzlich zu den Abgaben auferlegt. Sie wird separat ausgewiesen und ist mit der Abgaben- bzw. Gebührenverfügung zur Zahlung fällig (§ xyz WR). Die Gemeinde hat bei der Wasseranschlussgebühr keine MWST erhoben. 3.4.6. Die Zahlungspflicht entsteht bei Neubauten mit dem Anschluss an die Wasserversorgung. Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute entsteht die Zahlungspflicht mit dem Abschluss der Bauarbeiten; spätestens jedoch zwei Jahre nach Baubeginn. Ersatzbauten sind Neubauten gleichgestellt (§ xyz WR). 3.4.7. Schuldner der Abgabe ist der Grundeigentümer im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht (§ xyz WR). 3.4.8. Der Kreis der Abgabepflichtigen, der Gegenstand der Abgabe und die Bemessungsgrundlage sind im WR in den Grundzügen umschrieben (Erw. 3.1.); dieses wurde von der Gemeindeversammlung beschlossen (Erw. 3.4.1.). Es genügt den Anforderungen an eine gesetzliche Grundlage zu Erhebung von Anschlussgebühren. Dies wird von den Parteien nicht bestritten (Protokoll, S. 6). 3.5. 3.5.1. Rechtliche Grundlage für die Erhebung einer Kanalisationsanschlussgebühr ist in das Abwasserreglement der Gemeinde Q._____ (fortan AR; beschlossen am tt.mm.jjjj, in Kraft seit tt.mm.jjjj). Das AR wurde kompetenzgemäss von der Gemeindeversammlung beschlossen (vgl. § 20 Abs. 2 lit. i GG). 3.5.2. Die Gemeinde erhebt für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen eine Anschlussgebühr gemäss dem Tarif. Die Gebühr wird unter Berücksichtigung der Gebäudegrundfläche, der in die Kanalisation entwässerten Hartfläche und der Bruttogeschossfläche festgelegt (§ xyz AR). Für gewerbliche und industrielle Lagerflächen ohne oder mit unbedeutendem Abwasseranfall wird eine Gebühr nach reduzierten Ansätzen erhoben (§ xyz AR).

- 10 - Der Gebührenansatz beläuft sich auf Fr. 39.00/m² der Gebäudegrundfläche und der in die Kanalisation entwässerten Hartflächen sowie Fr. 39.00/m² der Bruttogeschossfläche. Der reduzierte Ansatz für Industrie- und Gewerbebauten beträgt bei gewerblichen und industriellen Lagerflächen Fr. 8.00/m² und bei gewerblichen und industriellen Produktions- und Arbeitsflächen Fr. 11.00/m² (Tarif Anhang II zum AR). 3.5.3. Wird ein

bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossenes Gebäude abgebrochen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, so werden die seinerseits bezahlten Abgaben angerechnet. Der Nachweis für die bereits bezahlte Abgabe ist vom Grundeigentümer zu erbringen (§ xyz AR). Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten wird die Anschlussgebühr für die erweiterte Fläche erhoben (§ xyz AR). Bei Zweckänderungen bereits angeschlossener Bauten, die eine wesentliche Mehrbelastung der Abwasseranlagen verursachen, wird die Anschlussgebühr neu festgelegt. Bereits geleistete Zahlungen werden angerechnet. Ein allfälliger Überschuss wird nicht zurückerstattet (§ xyz AR).

3.5.4. Alle festgelegten Abgabentarife verstehen sich ohne Mehrwertsteuerzuschlag. Die von der Gemeinde für ihre Leistungen zu erbringende eidgenössische Mehrwertsteuer wird den Abgabepflichtigen zusätzlich zu den Abgaben auferlegt. Sie wird separat ausgewiesen und ist mit der Abgaben- bzw. Gebührenverfügung zur Zahlung fällig (§ xyz AR).

3.5.5. Die Zahlungspflicht entsteht bei Neubauten mit dem Anschluss an die Kanalisation; bei bestehenden Gebäuden mit der Inbetriebnahme des Anschlusses. Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute entsteht die Zahlungspflicht mit dem Abschluss der Bauarbeiten; spätestens jedoch zwei Jahre nach Baubeginn. Ersatzbauten sind Neubauten gleichgestellt (§ xyz AR).

3.5.6. Schuldner der Abgabe ist der Grundeigentümer im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht (§ xyz AR).

3.5.7. Der Kreis der Abgabepflichtigen, der Gegenstand der Abgabe und die Bemessungsgrundlage sind im AR in den Grundzügen umschrieben (Erw. 3.1.) und dieses wurde von der Gemeindeversammlung beschlossen (Erw. 3.5.1.). Es genügt den Anforderungen an eine gesetzliche Grundlage

- 11 - zu Erhebung von Anschlussgebühren. Dies wird von den Parteien nicht bestritten (Protokoll, S. 6).

4. 4.1. Zunächst ist umstritten, ob es sich beim Bauprojekt der Beschwerdeführerin um einen Ersatzbau oder um einen Um-, An-, Aus- oder Erweiterungsbau handelt.

4.2. 4.2.1. Die Beschwerdeführerin bringt vor, die erstellten Gewerbe-, Büro- und Wohnbauten seien auf den bestehenden Betongrundmauern der bisherigen Gebäude Nr. III und Nr. mmm erstellt worden und seien unter Einbezug und im Umfang der anlässlich des Abbruchs stehengelassenen tragenden Rück- und Seitenwände erfolgt. Die Gewerbehalle entspreche in ihrer Abmessung (34.90 m x 15.00 m) exakt den Massen des abgebrochenen Gebäudes Nr. III. Die Gewerbehalle umfasse eine Galerie, einen Lagerraum, eine Werkstatt, eine Serviceannahme sowie einen Empfang mit Büro. Zudem seien der Technikraum und die Toilette beim Abbruch der ehemaligen Baute (XY) erhalten und eine neue Kundentoilette eingebaut worden. Diese werde nur selten genutzt. Auf der Südostseite sei auf das stehengelassene Untergeschoss ein zweigeschossiger Bau gesetzt worden. Er umfasse einerseits auf sämtlichen Geschossen Büroräumlichkeiten mit je einer Toilette pro Geschoss, andererseits eine 3.5-Zimmer-Wohnung. Vor den baulichen Massnahmen sei das Gebäude Nr. mmm im beibehaltenen Untergeschoss als Ausstellungsraum genutzt worden. Neben dem Ausstellungsraum sei im Untergeschoss eine Toilette eingebaut gewesen. Im Erdgeschoss habe sich ein Pferdestall befunden (Beschwerde, Rz. 17- 21; Protokoll, S. 6 ff.). Die Berechnung der Anschlussgebühren sei nach der baurechtlichen Betrachtungsweise erfolgt, wonach Ersatzbauten als Neubauten gelten würden, wenn sie nach Art und Umfang der vorgenommenen Veränderungen einem Neubau gleichkämen. Richtigerweise müsste bei Liegenschaften, für welche in der Vergangenheit bereits eine Anschlussgebühr entrichtet worden sei, die Gebühr auch bei Ersatzbauten allein nach der Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Anschlusses bemessen werden. Entscheidend sei nicht die baurechtliche Qualifikation von baulichen

Veränderungen auf einem angeschlossenen Grundstück. Massgeblich sei, ob das Versorgungswerk für sie zusätzliche Kapazitäten zur Verfügung stellen müsse und dem Gemeinwesen daher allenfalls zusätzliche Baukosten erwachsen würden (Beschwerde, Rz. 22-26; Replik, Rz. 4 und 15, Protokoll, S. 6 ff.).

- 12 - Die abgebrochenen Gebäude seien in den Jahren 1982 und 1987 erbaut worden. Damals sei eine Anschlussgebühr geleistet und die Liegenschaften damit ins Leitungsnetz der Gemeinde eingekauft worden. Die Lebensdauer der Bauten sei bei deren Rückbau nicht abgelaufen und der Anschluss sei auch nicht seit längerer Zeit ausser Gebrauch gewesen. Die Beschwerdeführerin habe die Bauten durch die Erneuerung lediglich wirtschaftlich wiederbelebt und neuen Bedürfnissen angepasst. Die Lage, Anordnung und Ausrichtung entsprächen den bisherigen Bauten und auch die Gebäudegrund- und Hartflächen hätten sich lediglich durch eine kleine Anbaute nordwestlich des Gewerbe- und Wohngebäudes minim verändert. Für die Umnutzung habe die Gemeinde keinerlei zusätzliche Kapazitäten zur Verfügung stellen müssen und es seien ihr auch keine zusätzlichen Kosten erwachsen. Nach der Nutzungsänderung sei die ehemalige XY einzig durch die Kundentoilette erweitert worden. Es sei daher davon auszugehen, dass die neuen Gebäude gegenüber den bisherigen Bauten das öffentliche Leistungsnetz maximal gleich (Gebäude Nr. III) bzw. weniger stark (Gebäude Nr. mmm) in Anspruch nehmen würden. Aus diesem Grund sei die Anwendung von §§ xyz WR und xyz AR unangemessen. Damit werde das Äquivalenzprinzip und das Verhältnismässigkeitsprinzip verletzt. Unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgebotes seien die Gebühren im Sinne von besonderen Verhältnissen gemäss §§ xyz WR und xyz AR dahin gehend anzupassen, dass die Anschlussgebühren nur für die erweiterten Flächen zu erheben seien (Beschwerde, Rz. 27-29; Replik, Rz. 7-8 und 11-14; zum Äquivalenzprinzip im Besonderen vgl. Erw. 11.).

4.2.2. Die Beschwerdegegnerin bringt vor, der genaue Umfang eines Baugesuchs werde anhand der Baugesuchsakten beurteilt. Die Beschwerdeführerin habe ihr Baugesuch selbst mit «Neubau Gewerbe-/Büro- und Wohnungsbau» bezeichnet. Auch der mit Baugesuch Nr. ggg eingereichte Situationsplan vom 17. Mai 2022 spreche eine deutliche Sprache. Beide Ersatzbauten für die bestehenden Gebäude Nr. III und Nr. mmm seien vollständig als Neubauten bezeichnet worden. Einzig der Technikraum und die Toilette seien vom Bestand übriggeblieben. Es spiele keine Rolle, dass die Ersatzbauten, die den Charakter von Neubauten aufweisen würden, mehr oder weniger am selben Standort wie die vorbestehenden Bestandesbauten errichtet worden seien. Die Bausumme habe gemäss Baugesuch rund Fr. 2 Mio. betragen. Dies ergäbe pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche einen Betrag von Fr. 2'492.50, was einem Neu- bzw. Ersatzbau gleichkomme. Die Beschwerdegegnerin habe zudem die bereits geleisteten Zahlungen angerechnet (Vernehmlassung, Rz. 10-19; Duplik, Rz. 3-7; Protokoll, S. 7 f.).

4.2.3. In ihrer Replik ergänzt die Beschwerdeführerin, es erstaune, dass die Beschwerdegegnerin die Bauten als Neubau bezeichne, zumal diese im

- 13 - Einspracheentscheid festgehalten habe, dass sich die Veränderung der relevanten Flächen in einem Bereich bewegen würden, in welchem für sich allein genommen wohl von einer An-, Aus- bzw. Erweiterungsbaute gesprochen werden könne. Die Bezeichnung im Baugesuch sei nicht relevant (Replik, Rz. 3; Protokoll, S. 8). Sodann sei die Bausumme nicht relevant für die Berechnung der Anschlussgebühren. Abklärungen hätten zudem ergeben, dass durch die Erneuerung der Liegenschaften ein Grossteil des bestehenden Gebäudewertes bestehen geblieben sei. Die Liegenschaften seien Ende 2021 für rund Fr.

1.5 Mio. erworben worden. Davon seien rund Fr. 1.1 Mio. auf das Grundstück entfallen (Fr. 1.1 Mio. \div xyz m² = Fr. xyz.00/m²). Die damals bestehenden Gebäude hätten somit einen Wert von ca. Fr. 400'000.00 aufgewiesen. Gemäss eingeholter Offerten hätten sich die Kosten für die Erstellung bzw. der Wert der stehen gelassenen Fundamente auf rund Fr. 300'000.00 belaufen. Die bestehenden und mittlerweile abgebrochenen Gebäudeteile hätten aufgrund der einfachen Bauweise folglich einen Restwert von rund Fr. 100'000.00 aufgewiesen. Mit anderen Worten seien durch die Bauarbeiten rund 75 % der vorhandenen Gebäudesubstanz bzw. des Gebäudewertes bestehen geblieben. Es handle sich auch gestützt darauf nicht um eine Neubaute (Replik, Rz. 16-19). Bei einer Qualifikation der Baute als Um- und Erweiterungsbaute und unabhängig davon, ob die baulichen Veränderungen die Versorgungswerke mehr beanspruchen, würden der Beschwerdeführerin folgende Anschlussgebühren entstehen: Wasseranschlussgebühr Fr. 2'959.99 Abwasseranschlussgebühr BGF Fr. 7'106.65 Abwasseranschlussgebühr GGF / Hartfläche Fr. 17'135.65 Total Fr. 26'837.20 Gestützt auf die Qualifikation als Neubaute entstünden der Beschwerdeführerin dagegen folgende Anschlussgebühren: Wasseranschlussgebühr Fr. 14'967.80 Abwasseranschlussgebühr Fr. 74'792.31 Total Fr. 89'760.11 Die Gebühren für eine angebliche Neubaute würden somit das rund 3.5-fache der Gebühren betragen, die für eine Umbaute angefallen wären, obwohl die Versorgungswerke durch die baulichen Veränderungen tendenziell eher weniger belastet würden. Eine solche Berechnung verstosse gegen das Gleichbehandlungsgebot (Replik, Rz. 22-24).

- 14 - 4.2.4. In ihrer Duplik ergänzt die Beschwerdegegnerin, das SKE habe in einer vergleichbaren Konstellation entschieden, dass neben der ursprünglichen und neuen Nutzung des Gebäudes insbesondere auch die verbleibenden Baustrukturen sowie die Formveränderungen für die rechtliche Einordnung entscheidend seien. Das Gericht habe die Auskernung einer Scheune als Ersatzbau qualifiziert, da nur die West- und Ostfassade sowie das Dach erhalten worden seien. Der Rest sei vollständig abgebrochen worden. In die verbleibenden Gebäudeteile sei ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen eingebaut worden. Ausschlaggebend sei gewesen, dass die ursprüngliche Baute zuvor als Lagerraum genutzt worden sei, über mehrere Jahre leer gestanden habe und der Neubau in seiner Form als auch in seiner Nutzung erheblich von den vorbestehenden Bauten abgewichen sei (mit Verweis auf den Entscheid des Spezialverwaltungsgerichts [SKEE 4-BE.2017.8] vom 20. Juni 2018 in: AGVE 2018 S. 449 ff.; Duplik, Rz. 7-8). Im vorliegenden Fall hätten ursprünglich eine XY, ein Gebäude mit Büroräumlichkeiten sowie ein Pferdestall auf dem Grundstück gestanden. Vom Gebäude mit Büro und Pferdestall bleibe das Kellergeschoss bestehen, welches weiterhin Büroräumlichkeiten umfasse. Anstelle des Pferdestalles würden zwei zusätzliche Geschosse mit Büros und Wohnungen errichtet. Beim XY-Gebäude würden das Kellergeschoss, die Betonwände sowie zwei kleine Nebenräume bestehen bleiben, während die darauf liegende Holzkonstruktion einschliesslich des Daches zurückgebaut werde. Geplant seien neue Lager- und Gewerberäumlichkeiten. Die Zufahrt werde neu angelegt. Die Gebäudegrundfläche werde um 40 m² erweitert, während sich die anrechenbare Bruttogeschossfläche um 168 m² vergrössere. Die Hartfläche werde um 371.5 m² vergrössert, wobei die totale Bruttogeschossfläche 972.49 m² betrage und die gesamte Gebäude- sowie Hartfläche 1'056.92 m² umfasse. Die Veränderung der relevanten Flächen bewege sich somit in einem Bereich von rund 20 % bis maximal 35 %. Der ursprüngliche Charakter der Baute sei fast vollständig verloren gegangen, insbesondere auch durch die teilweise Nutzungsänderung, welche zu einer verstärkten Büro- und Wohnnutzung geführt

habe. Diese Faktoren würden klar gegen eine blosser Erweiterung sprechen (Duplik, Rz. 9-12). In einem anderen Entscheid des Spezialverwaltungsgerichts sei als Abgrenzungskriterium die Höhe der Baukosten pro Quadratmeter berücksichtigt worden. Die Bausumme sei folglich relevant für die Qualifikation der Baute (mit Verweis auf SKEE [4-BE.2020.17] vom 26. Januar 2022, Erw. 6.3.2.1.; Duplik, Rz. 13-16). Die Beschwerdegegnerin differenziere in ihren Reglementen zwischen Um-, Aus-, An- und Erweiterungsbauten (Zusatzgebühr nach Massgabe der Flächenerhöhung) und Ersatzbauten (Gebühr basierend auf der

- 15 - gesamten anrechenbaren Bruttogeschossfläche, Gebäudegrundfläche bzw. entwässerten Hartfläche unter Abzug bereits geleisteter Zahlungen). Diese Differenzierung entspreche der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und sei zulässig (Duplik, Rz. 17-20). 4.2.5. Unter dem Titel «konkrete Berechnung der Anschlussgebühren» bringt die Beschwerdeführerin vor, für die bestehenden Flächen seien bereits in den Jahren 1982 und 1987 Anschlussgebühren erhoben worden. Durch die neue Nutzung müssten von den Versorgungswerken keine neuen und zusätzlichen Kapazitäten zur Verfügung gestellt werden und es würden der Gemeinde daher keine zusätzlichen Baukosten entstehen. Aufgrund der veränderten Nutzung sei sogar damit zu rechnen, dass weniger Wasser benötigt und weniger Abwasser anfallen werde. Es seien daher höchstens Anschlussgebühren für die erweiterten und zusätzlichen Flächen zu erheben. Die Beschwerdeführerin stellt anschliessend eine Berechnung der Flächen auf, welche aus ihrer Sicht effektiv erweitert worden seien. Gestützt darauf hätte die Beschwerdegegnerin lediglich Gebühren für 318.76 m² erheben dürfen (statt für 1'142.89 m²). Es ergäben sich gestützt auf diese Betrachtungsweise folgende zu belastenden Flächen (Beschwerde, Rz. 35-36): Gewerbliche und industrielle Lagerfläche 76.20 m² Gewerbliche und industrielle Produktions-/Arbeitsfläche 123.96 m² Bruttogeschossfläche übrige 118.60 m² Total 318.76 m² Unter Berücksichtigung der reduzierten Ansätze für gewerbliche und industrielle Lager sowie Produktions- und Arbeitsstätten berechnet die Beschwerdeführerin eine Wasseranschlussgebühr von Fr. 2'595.00 und eine Abwasseranschlussgebühr von Fr. 7'106.65 inkl. MWST (von 7.7 %) für die Bruttogeschossflächen und eine Abwasseranschlussgebühr von Fr. 17'135.55 inkl. MWST (von 7.7 %) für die Hartflächen (Beschwerde, Rz. 37-41). 4.3. 4.3.1. In der Vergangenheit hat das Bundesgericht mehrfach festgehalten, dass es sich bei Abwasseranschlussgebühren um eine einmalige Abgabe handle (BGE 112 Ia 260, Erw. 5.a.; BGE 97 I 337, Erw. 2.a.). In Fällen, in denen eine Baute nachträglich aus- oder umgebaut wurde, konnten jedoch schon damals ergänzende Anschlussgebühren vorgesehen werden (Urteil des Bundesgerichts [2P.45/2003] vom 28. August 2003, Erw. 5.3.).

- 16 - 4.3.2. In neueren Entscheiden scheint das Bundesgericht von diesem früheren, ursprünglich auch in der Lehre verbreiteten Einmaligkeitsgrundsatz abgerückt zu sein. So hat es zur gebührenrechtlichen Behandlung von Ersatzbauten einerseits und von Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten andererseits zwar festgehalten, dass Ersatzbauten grundsätzlich gleich zu behandeln sind wie Um-, An-, Aus- oder Erweiterungsbauten. Das ergibt sich einerseits aus dem mit der Anschlussgebühr verfolgten Finanzierungszweck, andererseits aber auch aus praktischen Gründen. Es ist oft nicht möglich, zwischen Ersatzbau und Um-, An-, Aus- oder Erweiterungsbau eine klare Trennlinie zu ziehen (Urteil des Bundesgerichts [2P.78/2003] vom 1. September 2003, Erw. 3.6.; Urteil des Bundesgerichts [2P.45/2003] vom 28. August 2003 in: ZBl 2004, S. 263 ff.). «Die

Auffassung des Verwaltungsgerichts, wonach für eine derartig konzipierte Anschlussgebühr zwischen Um- und Erweiterungsbauten einerseits und Ersatzbauten andererseits kein grundsätzlicher Unterschied gemacht werden darf, lässt sich verfassungsrechtlich nicht beanstanden. Wenn bei Um- und Erweiterungsbauten nur der bauliche Mehrwert der veränderten Baute sowie die zusätzlich geschaffene Hartfläche durch eine ergänzende Anschlussgebühr erfasst wird, muss diese Betrachtungsweise konsequenterweise auch für Ersatzbauten gelten. Das drängt sich bis zu einem gewissen Grad schon aus praktischen Gründen auf, da zwischen Um- und Erweiterungsbauten und eigentlichen Ersatzbauten keine scharfe Trennung gemacht werden kann. Bei Um- und Erweiterungsbauten kann die neu geschaffene Bausubstanz wert- und volumenmässig neben der verbliebenen Altsubstanz derart dominieren, dass der Vorgang baulich und wirtschaftlich der Erstellung einer Ersatzbaute gleich- oder nahekommt» (zit. Urteil des Bundesgerichts [2P.78/2003] vom 1. September 2003, Erw. 3.6.). 4.3.3. Die Gleichsetzung gilt indessen nicht absolut. Wo zwischen Altbaute und Ersatzbaute eine grosse Diskrepanz besteht, kann für die Ersatzbaute trotz eines grundsätzlich vorhandenen Anschlusses die volle Anschlussgebühr erhoben werden. Eine unterschiedliche Behandlung der beiden Sachverhalte «Ersatzbau» und «Umbau» ist zudem zulässig, wenn das abgebrochene Gebäude baufällig war und der Anschluss während längerer Zeit nicht benutzt wurde (Urteil des Bundesgerichts [2P.78/2003] vom 1. September 2003, Erw. 3.6.; Urteil des Bundesgerichts [2P.223/2004] vom 18. Mai 2005, Erw. 3.2. und 3.3.1. ff.; Urteil des Bundesgerichts [2C_153/2007] vom 10. Oktober 2007, Erw. 5.2.; Urteil des Bundesgerichts [2P.45/2003] vom 28. August 2003 in: ZBl 2004, S. 263 ff.). «Die erwähnte Argumentation unterstellt, dass Ersatzbauten stets nur dann errichtet würden, wenn das frühere Gebäude das Ende seiner Lebensdauer erreicht habe und es wegen seiner Baufälligkeit abgebrochen - 17 - werde. Damit wird ausgeblendet, dass oftmals Bauten aufgrund neuer wirtschaftlicher Bedürfnisse oder aus anderen Gründen lange vor Ablauf ihrer Lebensdauer beseitigt und durch neue Bauten ersetzt werden. [...] Unter diesem Gesichtspunkt erscheint es indessen nicht entscheidend, wie spätere bauliche Veränderungen auf einem angeschlossenen Grundstück in baurechtlicher Hinsicht zu qualifizieren sind. Massgeblich ist in erster Linie, ob das Versorgungswerk für sie zusätzliche Kapazitäten zur Verfügung stellen muss und dem Gemeinwesen deshalb allenfalls zusätzliche Baukosten erwachsen. Im Blick auf den mit den Anschlussgebühren verfolgten Finanzierungszweck erscheint es daher grundsätzlich nicht gerechtfertigt, Ersatzbauten anders zu behandeln als Um- und Erweiterungsbauten sowie Neubauten nach unfreiwilliger Zerstörung. Eine andere Beurteilung drängt sich allenfalls dann auf, wenn das abgebrochene Gebäude baufällig war und der ihm dienende Anschluss während längerer Zeit nicht mehr benutzt wurde» (zit. Urteil des Bundesgerichts [2C_153/2007] vom 10. Oktober 2007, Erw. 5.2.). 4.3.4. Ebenfalls zulässig ist eine Abgaberegulung, die für Um-, An-, Aus- oder Erweiterungsbauten eine Zusatzgebühr nach Massgabe des Mehrwerts bzw. der Mehrfläche vorsieht, bei Ersatzbauten die Gebühr aber nach dem gesamten Versicherungswert bzw. der gesamten Fläche bemisst, sofern die seinerzeit für die beseitigte Altbaute bezahlten Anschlussgebühren abgezogen werden. Das Bundesgericht führte dazu folgendes aus: «Durch die Errichtung und den Anschluss eines neuen Gebäudes wird, auch wenn dieses ein anderes, bereits angeschlossenes Gebäude ersetzt, grundsätzlich ein neuer Abgabetatbestand geschaffen. Es gibt kein unabhängig von einem bestimmten Gebäude bestehendes, zeitlich unbeschränktes wohl erworbenes Anschlussrecht, das bei späteren baulichen Änderungen als feste Grösse respektiert werden müsste [...]. Gründe der

Billigkeit können es aber gerechtfertigt erscheinen lassen, auch bei Ersatzbauten, gleich wie bei Erweiterungs- und Umbauten, bei der Bemessung der Anschlussgebühr den bisher auf den betreffenden Grundstücken vorhandenen und durch eine entsprechende Abgabe bereits abgegoltenen Anschlüssen bis zu einem gewissen Grade Rechnung zu tragen» (zit. Urteil des Bundesgerichts [2P.223/2004] vom 18. Mai 2005, Erw. 3.3.3.). 4.3.5. Auch eine Regelung, die an die Lebensdauer des angeschlossenen Gebäudes und den Erneuerungsbedarf der über die Anschlussgebühren finanzierten Anlagen anknüpft und nach Ablauf von 50 Jahren die Erhebung einer vollen Anschlussgebühr vorsieht, wurde vom Bundesgericht als zulässig erachtet. In einem Urteil vom 8. November 2010 (2C_722/2009) hatte das Bundesgericht die ergänzende bzw. nachträgliche Erhebung einer als Einkaufsgebühr bezeichneten Anschlussgebühr für die Trinkwasserversorgung aufgrund einer umfangreichen Sanierung von bereits angeschlossenen 38- bis 40-jährigen Gebäuden zu beurteilen. Es führte dazu

- 18 - aus, eine über 50-jährige Baute habe die technische Lebensdauer der genutzten Erschliessung im Regelfall konsumiert, sodass sich eine erneute Erhebung von Anschlussgebühren rechtfertige. Weiter hielt es fest, es sei zulässig, Umbauten und Sanierungen von bereits angeschlossenen Gebäuden zum Anlass zu nehmen, den auf einen beschränkten Zeithorizont von 50 Jahren ausgelegten Einkauf in die Wasserversorgung zu erneuern bzw. zu aktualisieren. Auch sei es nicht zu beanstanden, wenn weiter zurückliegende Einkäufe in die Versorgungswerke in einer geringeren Masse angerechnet würden wie solche, die weniger weit zurücklägen (Erw. 3.5.2.). Bei der erneuten Erhebung von Anschlussgebühren dürfe es nicht darauf ankommen, ob ein Umbau bewilligungspflichtig sei oder nicht. Auch könne es keine Rolle spielen, ob ein Umbau im Innern oder an der Gebäudehülle stattfindet. Massgebend sei, ob die Arbeiten auf den Beginn eines neuen Lebenszyklus des Gebäudes schliessen liessen (Erw. 3.5.3.). In einem Urteil vom 18. Mai 2005 (2P.223/2004) hielt das Bundesgericht fest, es sei mit dem Rechtsgleichheitsgebot vereinbar, wenn die nachträglichen Anschlussgebühren aus Praktikabilitätsgründen nicht anlässlich jeder vom Gemeinwesen getätigten Investition von sämtlichen Grundeigentümern erhoben würden, sondern nur von denjenigen Grundeigentümern, welche auf ihrer Parzelle eine Neu- bzw. Ersatzbaute errichten, da in diesem Fall der ursprüngliche Einkauf in die Versorgung als amortisiert bzw. konsumiert gelten könne (Erw. 3.3.3.). 4.3.6. Die in den vorstehenden Erwägungen herausgearbeitete Entwicklung in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wird vom SKE geteilt und von diesem in der breiten Palette der verschiedenen kommunalen Reglemente mit Respekt vor dem in der Gemeindeautonomie wurzelnden Ermessensspielraum jeweils umgesetzt (SKEE [4-BE.2020.17] vom 26. Januar 2022, Erw. 5.2.6.; SKEE [4-BE.2017.14] vom 20. Juni 2018, Erw. 5.2.3. ff.). Es kann im Spannungsfeld zwischen höchstrichterlichen Vorgaben und kommunaler Rechtsetzungshoheit nicht Aufgabe und Kompetenz eines unteren kantonalen Gerichts sein, aufgrund eines theoretischen Verbesserungspotentials (z.B. vollständige Refinanzierung eines kommunalen Abwassersystems über Benützungsgebühren) einer als zulässig erkannten Norm die Anwendung zu versagen. 4.4. 4.4.1. Grundsätzlich wäre nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine Gleichbehandlung der beiden Sachverhalte «Ersatzbau» und «Um-, An-, Aus- oder Erweiterungsbau» vorzuziehen. Unter besonderen Umständen wird aber auch eine Ungleichbehandlung toleriert. Dies gilt es nachfolgend zu prüfen.

- 19 - 4.4.2. § xyz WR lauten wie folgt: Um-, An-, Aus- Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer be- und Erweiterungs- reits angeschlossenen Baute ist eine zusätzliche An- bauten schlussgebühr zu bezahlen entsprechend der durch die baulichen Veränderungen bedingten Erhöhung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, unabhän- gig davon, ob durch die baulichen Veränderungen die Wasserversorgung mehr beansprucht wird. Gebäudeabbruch, Wird ein bereits angeschlossenes Gebäude abgebro- Ersatzbauten chen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, so werden die seinerzeit bezahlten einmaligen Abgaben angerechnet. Der Nachweis für die damals bezahlte einmalige Abgabe ist vom Liegenschaftseigentümer zu erbringen. Das kommunale Reglement sieht folglich eine Ungleichbehandlung von ei- nerseits Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten und Ersatzbauten ande- rerseits vor. Eine solche Regelung erscheint unter Berücksichtigung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zulässig (vgl. insbes. Erw. 4.3.4.). 4.4.3. § xyz AR lauten wie folgt: Ersatz-, Umbau- Wird ein bereits angeschlossenes Gebäude abgebro- ten, Zweckkände- chen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, so rung werden die seinerzeit bezahlten einmaligen Abgaben angerechnet. Der Nachweis für die damals bezahlte einmalige Abgabe ist vom Liegenschaftseigentümer zu erbringen. Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten wird die Anschlussgebühr für die erweiterte Fläche gemäss [...] erhoben. Auch das AR sieht eine Ungleichbehandlung von Um-, An-, Aus- und Er- weiterungsbauten und Ersatzbauten vor, was zulässig ist. 4.4.4. Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass §§ xyz WR sowie xyz AR nicht ge- gen höherrangiges Recht verstossen. Die Normen dürfen und müssen auf- grund des Legalitätsprinzips angewendet werden (§ 2 Abs. 1 VRPG), wenn die Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sind. 4.5. Es ist nachfolgend zu prüfen, welche Tatbestandsvoraussetzungen der §§ xyz WR und xyz AR erfüllt sind, mithin ob die bewilligten baulichen Ver- änderungen die Intensität eines Ersatzbaues im Sinne von §§ xyz WR und

- 20 - xyz AR erreichen, oder ob lediglich eine Um-, An-, Aus- oder Erweiterungs- baute im Sinne von §§ xyz WR und xyz AR vorliegt. 4.5.1. Die Parzelle Nr. aaa wurde mit Kaufvertrag vom 17. Dezember 2021 von der Beschwerdeführerin erworben (Einsicht via AGOBIS am 25. März 2025). Im Zeitpunkt der Übernahme durch die Beschwerdeführe- rin standen auf der Parzelle zwei Gebäude (Nr. III und Nr. mmm) einer XY (B.____; Baubewilligung ggg, S. 1). Im Gebäude Nr. III war die XY unter- gebracht, im Gebäude Nr. mmm war ein Bürogebäude und ein Pferdestall untergebracht (Protokoll, S. 2). 4.5.2. Die Beschwerdeführerin brach beide Gebäude ab, wobei sie die bestehen- den Betongrundmauern und Fundamente beibehielt (Baugesuch ggg; Aar- gauisches Geografisches Informationssystem [AGIS], Luftbild 2022; A.2.; Protokoll, S. 2). Auf den bestehenden Betongrundmauern und Fundamen- ten errichtete sie ein Gewerbe- und Bürogebäude mit einer Wohnung (Bau- gesuch ggg). Ganz neu wurde ein Anbau an das Gebäude Nr. mmm reali- siert (Grundfläche von rund 40 m²; Baugesuchsakten ggg, Plan Nr. 3, Pro- tokoll, S. 6 f.). Im Rahmen der Bezugskontrolle des Gewerbelokales wurden diverse Ab- weichungen im Ausbau festgestellt, die eine Projektänderung erforderten. Diese wurde mit Baubewilligung hhh bewilligt (A.4.; Baugesuchsakten hhh, Plan Nr. 1 überarbeitet). 4.5.3. Auf dem beibehaltenen Fundament des Gebäudes Nr. mmm erstellte die Beschwerdeführerin neben einer Wohnung mit Terrasse einen Technik- raum, einen Kellerraum sowie eine Bürofläche mit Balkon (Baugesuchsak- ten ggg, Plan Nr. 1 und 14; Protokoll, S. 6). Das Untergeschoss wurde folg- lich beibehalten, zwei Geschosse wurden neu erstellt (Baugesuchsak- ten ggg, Plan Nr. 1). Das alte Gebäude wurde folglich abgebrochen und zwei neue Stockwerke erstellt. Erhalten blieb lediglich das Untergeschoss.

Der Neubau weicht nicht nur in der Form, sondern auch in der Nutzung stark von der vorbestehenden Baute ab. Vorher wurde das Gebäude als Büro genutzt. Zudem war ein Pferdestall untergebracht. Neu dient das Gebäude zwar weiterhin teilweise als Büro. Ein Teil dient neu jedoch der Wohnnutzung. Der Pferdestall ist vollständig gewichen. Hinzu kommt, dass ein Teil vollständig neu angebaut wurde (Erw. 4.5.2.).

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