

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2024.343 vom 4. September 2025

AG Verwaltungsgericht, 2025-09-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2024.343

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2024.343 du 4 septembre 2025

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2024.343 del 4 settembre 2025

Erwägungen

E. 3

Es seien die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen und der Beschwerdeführerin sei für das vorinstanzliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen.

E. 3.1.1

Die Beschwerdeführerin bringt vor, der nördliche Baukörper (auf Parzelle Nr. ccc und auf einem westlichen Teil der Parzelle Nr. ddd) trete nicht nur

- 16 - fünfgeschossig in Erscheinung, sondern er sei fünfgeschossig. Analog verhalte es sich beim Baukörper auf Parzelle Nr. bbb (am U-Weg) (Beschwerde, S. 27). Die Vorinstanz halte fest, dass aufgrund der Einpassungsvorschriften nur Einzelbauten zulässig seien, die Geschossigkeit aber aufgrund des gesamten "grossen Gebäudekomplexes" beurteilt werden könne, mit der Folge, dass der "Eindruck einer 5-geschossigen Baute" entstehe, obwohl in der massgebenden Zentrumszone Z4 keine fünfgeschossigen Bauten zulässig seien (Beschwerde, S. 27 f.). Wenn die Ensembleschutzvorschriften so auszulegen seien, dass ein "grosser Gebäudekomplex" nur dann erstellt werden könne, wenn er den Eindruck von Einzelbauten vermittele, müssten diese Einzelbauten selbstverständlich auch gemäss den Ensemblevorschriften ausgeführt werden. Anders zu argumentieren bedeute, dass die gleichen Ensemblevorschriften für das eine Argument (nur dann genügende Einpassung, wenn es sich um Einzelbauten handle) rein nach optischen Gesichtspunkten, für das andere aber (Geschossigkeit) nach rein funktionalen Kriterien zu interpretieren wären, was nicht begründbar und willkürlich sei. Die Beurteilung der Einpassung habe für jeden optisch als solchen wahrnehmbaren einzelnen Baukörper zu erfolgen. Andernfalls könnten mit optisch aufgetrennten Grossbauten die Schutzvorschriften unterlaufen werden. Und selbst wenn der Hintergrund der (optischen) Einzelbauten nicht auf die Ensembleschutzbestimmungen zurückzuführen wäre, müsste – zumindest in einem (wie vorliegend) sensiblen Bereich – auf das Erscheinungsbild und könne nicht auf rein organische oder funktionale Aspekte (welche nicht sichtbar oder sonst wie erkennbar seien) abgestellt werden (vgl. Beschwerde, S. 28 f.; ferner S. 30 f.). Anhang 1 BauV lasse sich sodann entnehmen, dass bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt seien, die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt werde. Vorliegend liege zufolge der unterschiedlichen Höhen sowie der räumlich verschiedenen Anordnung klarerweise eine Staffelung vor. Auch handle es sich um zusammengebauete Gebäude mit unterschiedlicher Gestaltung. Demnach sei die Geschossigkeit separat zu beurteilen (Beschwerde, S. 29, 31 f.). Bei der Ermittlung der

Vollgeschosszahl sei auch das Attikageschoss – bzw. die Frage, ob es sich um ein Voll- oder ein Attikageschoss handle – miteinzu- beziehen (vgl. Beschwerde, S. 32). Die Möglichkeit eines Flächentransfers von nicht realisierten Attikaflächen auf andere Gebäude oder Gebäudeteile sei in den gesetzlichen Grundlagen im Übrigen nicht vorgesehen. Ein entsprechender Transfer sei nicht zulässig (Beschwerde, S. 32). Entgegen der Ansicht der Vorinstanz gehe es daher nur subsidiär um die Frage der Anordnung eines Attikageschosses. Entscheidend sei vielmehr die Frage, ob das "Attikageschoss" anhand des gesamten Gebäudekomplexes berechnet und mit den sich daraus ergebenden Massen als Vollgeschoss auf lediglich einem, als fünfgeschossige Einzelbaute in Erscheinung tretenden Baukörper angeordnet werden könne (vgl. Beschwerde, S. 30).

- 17 - Abgesehen davon sei die Anordnung der Attikafläche vorliegend nicht frei wählbar, da das Nachbargrundstück der Beschwerdeführerin (Parzelle Nr. aaa) durch den Neubau übermässig beeinträchtigt werde (§ 25 Abs. 1bis BauV) (vgl. Beschwerde, S. 32). In den weiteren Rechtsschriften hält die Beschwerdeführerin an den Ausführungen in der Beschwerde fest (vgl. Replik, S. 18 f., 28; Stellungnahme Beschwerdeführerin vom 24. Februar 2025, S. 7 f.).

E. 3.1.2

Die Vorinstanz erörterte, aus den Planunterlagen ergebe sich, dass es sich sowohl organisatorisch als auch funktional um ein einzelnes Gebäude mit verschiedenen Nutzungen handle. Keller, Technik und Abstellräume im UG und EG seien für das Gesamtbauwerk konzipiert, d.h. es gebe einen grossen Kellerbereich mit 21 Abteilen (entsprechend der Anzahl Wohnungen im Haus), zwei nebeneinander liegende grössere Technikräume, in denen sämtliche technischen Anlagen für das ganze Gebäude untergebracht würden und einen Veloraum mit 43 Abstellplätzen. Hinzu komme die Solaranlage auf dem 4. Dachgeschoss, welche wiederum den Gesamtbau mit Strom versorgen solle. Im Weiteren sei das Gebäude, abgesehen von den strassenseitigen Zugängen (R-Strasse) zu den Verkaufs- und Gastrobereichen, mit einer einzelnen, gemeinsamen Erschliessungsanlage (mit Zugang vom U-Weg) versehen, über die sämtliche Wohnungen, aber auch die im UG und EG geplanten Dienstleistungsflächen erreicht werden könnten. Ohne diesen Treppenaufgang würde es allen Wohnungen an einer genügenden Erschliessung fehlen. Aus den Plänen werde zudem deutlich, dass sich die innere Anordnung der Räumlichkeiten nicht an der äusseren dreiteiligen Fassadengestaltung orientiere. Die Flächen seien vielmehr, insbesondere zwischen dem blau-grauen und dem grünen Hausteil, durchgehend und unabhängig davon angeordnet. Dies zeige sich nicht nur bei den Retailflächen im EG, sondern insbesondere auch bei den Wohnungen im 1. bis 4. OG, deren einzelne Zimmer z.T. auf beide Hausabschnitte verteilt seien (angefochtener Entscheid, S. 6). Für die Vorinstanz sei weiter offensichtlich, dass die unterschiedliche Gestaltung der Fassaden inkl. Dachflächen den Eindruck von drei Einzelbauten vermitteln solle, um den geltenden Ensembleschutzvorschriften gerecht zu werden. Daraus aber abzuleiten, dass es sich dementsprechend auch um zusammengebaute Häuser handeln müsse, deren Vollgeschosszahl unterschiedlich zu beurteilen wäre, gehe nicht an. Die gemischte Nutzung über die gesamten Geschosse, die durchgehende, innere Verbindung der Räumlichkeiten und der Gesamtkomplexcharakter sprächen klar gegen diese Annahme. Desgleichen könne auch nicht von einer gestaffelten Baute gesprochen werden. Wohl wiesen die Gebäudeteile unterschiedliche Dachformen und Höhen auf. Dies sei nebst der Gestaltung jedoch vornehmlich dem Rücksprung des verkleinerten

Dachgeschosses geschuldet. Vor diesem Hintergrund bemesse sich die Gesamthöhe der vorliegenden

- 18 - Baute vom höchsten Punkt der Dachoberfläche (hier First des Attikageschosses beim grünen Hausteil) bis zum tiefsten Punkt lotrecht darunter auf dem massgebenden Terrain (vgl. Ziffer 5.1, Anhang 1 zur BauV) und sei mit 17 m grundsätzlich eingehalten (vgl. § 6 Abs. 1 BNO). Eine Gebäudestaffelung, welche zu einer separaten Beurteilung der einzelnen Hausabschnitte führen würde, sei nicht ersichtlich (angefochtener Entscheid, S. 6). Insgesamt ergebe sich, dass sich das Bauvorhaben nicht in mehrere Einzelbauten aufteilen lasse. Es lägen weder zusammengebaute Häuser vor noch sei von einer Staffelung der Baute auszugehen. Vielmehr handle es sich um einen einzelnen Gesamtgebäudekomplex mit grundsätzlich vier Vollgeschossen, wobei auf den grau-blauen und grünen Gebäudeabschnitten ein zusätzliches Geschoss aufgesetzt sei, welches einerseits mit einem flach geneigten Dach (R-Strasse) und andererseits mit einem Satteldach (U-Weg) ausgestattet sei (angefochtener Entscheid, S. 7). Bei der Berechnung der zulässigen 60 % sei es sodann vertretbar, dass der Stadtrat nicht von der Fläche des 3. Obergeschosses ausgegangen sei (da dies wegen der fehlenden Überdachung der Erschliessungsanlage das kleinste Vollgeschoss sei), sondern aus dem Durchschnitt aller Obergeschosse (d.h. ohne das flächenmässig grösste Geschoss, dem EG) das massgebende "normale" Vollgeschoss abgeleitet habe. Das vom Stadtrat berechnete zulässige Mass von 325.3 m² werde daher mit konkret 322.4 m² des aufgesetzten Geschosses noch unterschritten. Es sei somit in der betreffenden Grösse zulässig (vgl. angefochtener Entscheid, S. 7). Im Weiteren sei das Geschoss gänzlich im nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich des Gebäudes situiert und der gesamte südwestliche Teil sei freigehalten worden. Es sei damit auf einer Gebäudeseite (Süden) weit mehr als das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt und klar verkleinert, weshalb auch diese Voraussetzung für die Annahme eines Attikageschosses erfüllt sei (angefochtener Entscheid, S. 7). Schliesslich verneinte die Vorinstanz auch, dass die Anordnung des Attikageschosses zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Nachbargenschaften führe. Es spreche nichts dagegen, dieses fassadenbündig auf dem blau-grauen und grünen Hausteil zu platzieren (vgl. angefochtener Entscheid, S. 8). Der Vollständigkeit halber sei anzufügen, dass, selbst wenn das Gebäude als drei zusammengebaute Bauten angesehen würde, Attikageschosse dennoch nicht unzulässig wären. Zum einen zeige die Berechnung einzelfallweise hinsichtlich deren Grösse in etwa ein ähnliches Bild wie wenn – wie vorliegend – eine Gesamtberechnung erfolge. Zum andern wäre auch eine fassadenbündige Anordnung zur Strasse hin, die wiederum – frontal betrachtet – eine fünfgeschossige Baute suggeriere, grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Ob dieser Anordnung der Ortsbildschutz entgegenstehe, sei eine andere Frage (vgl. angefochtener Entscheid, S. 9). Vor Verwaltungsgericht hält die Vorinstanz an ihrer Beurteilung vollumfänglich fest (siehe Beschwerdeantwort BVU, S. 4 f.).

E. 3.1.3

Die Beschwerdegegnerin stellt mit der Vorinstanz in Abrede, dass der nördliche Baukörper unzulässigerweise fünfgeschossig sei. Aus den Vorschriften zu den Ensembleschutzzonen ergebe sich nicht, dass effektiv Einzelbauten erstellt werden müssten. Gegenstand der Ensembleschutzzonen sei das Ortsbild, also das Äussere von Bauten, hingegen nicht die innere Gebäudeaufteilung. Beim Bauvorhaben handle es sich nicht um "zusammengebaute Gebäude". Ein Verstoss gegen die Anordnungsvorschriften

(§ 25 Abs. 1bis BauV) sei im Übrigen ebenfalls nicht ersichtlich. Eine übermässige Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke liege nicht vor. Auch sei das Attika an der R-Strasse mit dem Überbauungsplan vereinbar (Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerin; S. 12 f.; Duplik Beschwerdegegnerin, S. 7 f.).

E. 3.1.4

Der Stadtrat stellte zur Berechnung der Attikagrundfläche auf den Durchschnitt der Flächen der drei oberen Vollgeschosse (d.h. des 1. bis 3. Obergeschosses) ab, die deutlich grössere Erdgeschossfläche klammerte sie dagegen aus. Basierend auf dem Durchschnitt der herangezogenen Geschosse ergebe sich eine zulässige Attikagrundfläche von 323.34 m². Das projektierte Attikageschoss liege mit einer Fläche von 322.40 m² somit innerhalb der maximal möglichen Fläche und sei zulässig (vgl. Vorakten, act. 6 f.). Der geplante Neubau erstrecke sich zwar über mehrere Parzellen. Betrachtete man die innere Organisation, zeige sich, dass es sich funktional um ein Gebäude mit durchgehenden Geschossen und einer Erschliessung handle. Die äussere Gliederung und Gestaltung diene allein der baulichen Einordnung in das bestehende Ensemble. Zudem sei der Bauherrschaft beizupflichten, dass die Parzellengrenzen ohne Zutun der Baubewilligungsbehörde jederzeit geändert oder aufgehoben werden könnten. Die Parzellierung könne daher ebenfalls nicht massgebend für die Berechnung und Anordnung des Attikageschosses sein. Es sei denn auch vorgesehen, dass die fraglichen Parzellen vereinigt würden. Das Attikageschoss werde auf dem Gebäude angeordnet, weise eine zulässige Fläche auf und sei auf der Südseite um mindestens das Mass seiner Höhe zurückversetzt (Vorakten, act. 7). Hinsichtlich der Anordnung der Fläche des Attikas gelangte der Stadtrat zum Schluss, dass diese die Nachbarschaft nicht übermässig beeinträchtige. Jedenfalls sei die Liegenschaft u.a. der Beschwerdeführerin diesbezüglich nicht wesentlich mehr betroffen als bei einer Satteldachlösung (vgl. Vorakten, act. 7 f.).

- 20 -

E. 3.2

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt (§ 16 BauV i.V.m. Ziffer 6.1, Anhang 1 BauV). Der Begriff der Staffelung fand sich auch im früher geltenden § 12 Abs. 3 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994 (ABauV) ("Am Hang werden Gebäudehöhe, Firsthöhe und Geschossezahl talseitig gemessen. Bei gestaffelten und terrassierten Bauten werden sie für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen."). Das Verwaltungsgericht hielt zu jener Bestimmung fest, eine "Staffelung" liege vor, wenn der betreffende Bauteil oder -körper sich in einem gewissen Masse optisch verselbständigt habe. Massgebend müsse demnach das äussere Erscheinungsbild einer Bauteile sein (vgl. AGVE 2009, S. 153, Erw. 2.2.2 mit Hinweisen; CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, N. 35 zu § 49). Eine Staffelung könne etwa vorliegen bei markant unterschiedlichen Gebäudeformen, Proportionen oder versetzter Anordnung der verschiedenen Gebäudeteile (AGVE 2009, S. 153, Erw. 2.2.2; Erläuterungen des BVU zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau [BNR], Version 3.1 [Juni 2012 / Januar 2024], S. 138 [Rz. 580]). Namentlich ist aber vor Augen zu halten, dass – im Unterschied zu § 12 Abs. 3 ABauV – Ziffer 6.1, Anhang 1 BauV auch auf Bauten

zur Anwendung kommt, welche nicht in einer Hanglage erstellt werden. Das Attikageschoss gilt, wie dargelegt, nicht als Vollgeschoss. Es wird definiert als ein auf Flachdächern aufgesetztes, zusätzliches Geschoss. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein (Ziffer 6.4, Anhang 1 BauV). Diese Vorgabe wird in § 25 BauV konkretisiert. Demnach darf die Grundfläche eines Attikageschosses höchstens 60 % der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Balkone, Loggias ausgenommen, zählen nicht zur Vollgeschossfläche, unabhängig davon, ob sie verglast oder unverglast sind (§ 25 Abs. 1 BauV). In der Regel ist diejenige Vollgeschossfläche zur Bestimmung der zulässigen Attikageschossfläche massgebend, welche direkt unter dem Attikageschoss liegt. Ist diese Vollgeschossfläche im Verhältnis zu den übrigen Vollgeschossen allerdings übergross, stellt das Attikageschoss im Verhältnis zu den übrigen Vollgeschossen nicht ein verkleinertes Geschoss dar. Aus diesem Grund ist in denjenigen Fällen, in welchen das direkt unter dem Attikageschoss liegende Vollgeschoss übergross ist, nicht dieses übergrosse Geschoss massgebend, sondern die Fläche eines normalen Vollgeschosses (vgl. Entscheidung des Verwaltungsgerichts WBE.2023.167 vom 24. März 2025, Erw. II/2.2; Leitscheid des Regierungsrats RRB 2020-000950 vom 10. August 2022, Erw. 5.2.3; BNR, S. 64 f. [Rz. 245]; HÄUPTLI, a.a.O., N. 27

- 21 - zu § 49). Das Attikageschoss muss so platziert werden, dass es auf einer Längs- oder Breitseite mindestens um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt ist. Soweit die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden, ist im Übrigen die Anordnung der Grundfläche frei (§ 25 Abs. 1 bis BauV). Dachvorsprünge bis 60 cm sind ohne Anrechnung an die Grundfläche zulässig (§ 25 Abs. 2 BauV).

E. 3.3

Die Vorinstanz legte zwar eingehend dar, weshalb die geplante Bauteorganisatorisch und funktional ein einzelnes Gebäude sei. Mit der Frage, ob die verschiedenen Gebäudeteile im Sinne von Ziffer 6.1, Anhang 1 BauV gestaffelt sind und die Anzahl Vollgeschosse deshalb für jeden Gebäudeteil separat zu ermitteln ist, setzte sie sich dagegen nur am Rande auseinander, indem sie ausführte, die Gebäudeteile wiesen zwar unterschiedliche Dachformen und Höhen auf; dies sei nebst der Gestaltung jedoch vornehmlich dem Rücksprung des verkleinerten Dachgeschosses geschuldet. Der Stadtrat hielt zudem lediglich fest, betrachte man die innere Organisation, so zeige sich, dass es sich funktional um ein Gebäude mit durchgehenden Geschossen und einer Erschliessung handle. Mit der Frage, ob die einzelnen Gebäudeteile im Sinne von Ziffer 6.1, Anhang 1 IHVB gestaffelt sind, befasste er sich dagegen nicht. Für die Beurteilung, ob eine Staffelung vorliegt, ist – wie dargelegt – das äussere (optische) Erscheinungsbild der Baute massgebend. Gestützt auf die Planunterlagen lässt sich festhalten, dass die geplante Baute den Eindruck dreier zusammengebauter Gebäude vermittelt bzw. optisch aus drei verselbständigten Gebäudeteilen besteht (einem südlichen [auf heutiger Parzelle Nr. eee], einem nordöstlichen [auf den bisherigen Parzellen Nrn. ddd und ccc] und einem nordwestlichen Gebäudeteil [im Bereich der heutigen Parzelle Nr. bbb]), welche – im Bereich der heutigen Hinterhöfe bzw. Gärten – über ein gemeinsames, ovales Treppenhaus verfügen. Die Gebäudeteile grenzen sich aufgrund der unterschiedlichen Fassadengestaltungen, der verschiedenen Trauf- und Gebäudehöhen, der je unterschiedlichen Dachgestaltungen sowie der Zurückversetzung des nordwestlichen Gebäudeteils optisch klar voneinander ab

(siehe Plan "Ansicht Ost- R-Strasse", 1:100, Plan-Nr. BP.21, vom 11. November 2022; Plan "Ansicht Nord-U-Weg", 1:100, Plan-Nr. BP.22, vom 11. November 2022; Plan "Ansicht West-Innenhof", 1:100, Plan-Nr. BP.23, vom 11. November 2022). Diese Gestaltung ist gewollt, da damit der Eindruck von drei Einzelbauten vermittelt werden soll, um den Ensembleschutzvorschriften gerecht zu werden (siehe angefochtener Entscheid, S. 6; ferner auch Vorakten, act. 7). Die abgrenzende bzw. individualisierende Gestaltung der Gebäudeteile wird auch im Bericht des Preisgerichts zum Projektwettbewerb betont. Im Beschrieb des Projekts "F" (Projekt vor Bereinigungsstufe) wird festgehalten, spontan betrachtet habe man den Eindruck einer Bautengruppe aus

- 22 - drei Einzelhäusern. Diese Täuschung sei beabsichtigt, denn sie verfolge das Ziel, den parzellenübergreifenden Massstab des Neubaus zu brechen, und der nach wie vor typischen Kleinteiligkeit sowie dem Richtungswechsel von U-Weg und R-Strasse Referenz zu erweisen. Die unterschiedlichen Traufhöhen, die durch die starke Differenzierung der Dachformen erst wirklich entstehe, rhythmisierten den Strassenraum, vermieden allzu grosse Fassadenabwicklungen und damit die Ausgliederung der ungleich zierlichen Bauten in der unmittelbaren Nachbarschaft (Bericht des Preisgerichts, S. 38). Verbunden würden die Hausteile durch eine grosszügige und themagebundene Treppenanlage, die im Zentrum stehe und der Hofseite eine eigene Identität gebe. Indem die Treppe nicht nur ein Funktionselement darstelle, sondern als räumliches Gebilde auftrete, entstehe im Hofbereich eine Art Laubenarchitektur, die einen ausgesprochen altstädtischen Charakter verkörpere und damit bestens in den vorhandenen Kontext passe (Bericht des Preisgerichts, S. 38). Im Beschrieb des Siegerprojekts "F" (nach Bereinigungsstufe) wird ausgeführt, das Konzept einer stark zergliederten Gebäudeform habe nichts von seiner Gültigkeit eingebüsst. Mit der scheinbaren Aufgliederung in drei Gebäudeteile werde nicht nur die R-Strasse als Hauptadresse aufgewertet, sondern auch der U-Weg. Indem dort der Eindruck eines eigenständigen Hauses entstehe, werde der U-Weg nicht länger eine rückwärtige Adresse bleiben (in dem Sinne wäre auch eine zweifache Adressbildung – an der R-Strasse für Läden und Gastrobetriebe, am U-Weg für Büros und Wohnungen – durchaus plausibel) (vgl. Bericht des Preisgerichts, S. 24). Schliesslich wird erörtert, mit viel Gespür werde auf die Integration der Neubauten in den Kontext gesetzt. Der unterschiedliche architektonische Ausdruck der Gebäudeteile sei in diesem Sinne Programm und gehe einher mit ebenso verschiedenen Traufhöhen und Dachformen. Insbesondere die Staffelung der Traufhöhen entlang der R-Strasse sei dabei von grosser Relevanz. Bei einer allfälligen Aufstockung des niedrigeren Gebäudes zwecks Erhöhung der Gesamtnutzfläche müsse diese Qualität durch eine geeignete Differenzierung der Dachformen erhalten werden (Bericht des Preisgerichts, S. 24). Von der äusseren (optischen) Erscheinung her ist die Baute somit als im Sinne von Ziffer 6.1, Anhang 1 BauV als in drei (mit dem Treppenhaus allenfalls sogar in vier – wobei das Treppenhaus nachfolgend ausgeblendet wird) verselbständigte Gebäudeteile und damit als gestaffelt einzustufen, weshalb die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat zu ermitteln ist. Dabei lässt sich feststellen, dass der nordöstliche und der nordwestliche Gebäudeteil je über fünf Vollgeschosse verfügen, da das jeweils oberste Geschoss dieser Gebäudeteile die in § 25 Abs. 1 und 1bis BauV für Attikageschosse verlangten Parameter nicht einhalten. Die Möglichkeit eines Flächentransfers von nicht realisierter Attikafläche (des südlichen Gebäudeteils) auf andere – bezüglich der Frage der Geschossigkeit separat zu beurteilende – Gebäudeteile sieht § 25 BauV zudem nicht vor (siehe analog auch Leitentscheid des Regierungsrats RRB 2022-000950 vom 16. August

- 23 - 2022, Erw. 5.2.3). Von Dachgeschossen im Sinne von § 24 BauV kann beim jeweils obersten Geschoss des nordöstlichen und nordwestlichen Gebäudeteils ebenfalls keine Rede sein. Da der nordöstliche und der nordwestliche Gebäudeteil somit je fünf Vollgeschosse aufweisen, in der Zentrumszone Z4 jedoch nur vier Geschosse zulässig sind (siehe § 6 Abs. 1 BNO; oben Erw. II/2.1), erweist sich das Vorhaben als nicht bewilligungsfähig.

E. 3.4

Soweit die Vorinstanz vorsorglich Erörterungen zur Frage macht, ob eine fassadenbündige Anordnung von (verkleinerten) Attikageschossen zur Strasse hin zulässig wären, ist darauf an sich nicht weiter einzugehen. Die Ausführungen ändern nichts daran, dass das Vorhaben – so wie es projektiert ist – aufgrund der Geschossigkeit (fünf anstatt maximal vier Vollgeschosse) nicht bewilligungsfähig ist. Immerhin ist aber darauf hinzuweisen, dass die von der Vorinstanz angesprochene fassadenbündige Anordnung mit Blick auf die Einschätzung der kantonalen Fachstelle (aus Ortsbildschutzgründen) heikel sein dürfte. Da das Projekt aufgrund der Geschossigkeit so oder anders nicht bewilligt werden kann, muss auch nicht weiter geprüft werden, ob es korrekt war, dass bei der Bestimmung der zulässigen Attikageschossfläche der Durchschnitt aller Obergeschossflächen (ohne Erdgeschoss) als Basis genommen wurde, anstatt die Grösse des Attikageschosses nach Massgabe des direkt darunter liegenden Vollgeschosses, welches im Vergleich zu den übrigen Vollgeschossen auch nicht übergross (sondern kleiner) ist (siehe Erw. II/3.2), zu berechnen. 4.

E. 4

Das BVU, Rechtsabteilung, beantragte in seiner Beschwerdeantwort vom 27. November 2024, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

E. 4.1

Bei der Dachgestaltung fallen schliesslich die grosszügigen Dachdurchbrüche bei den strassen- bzw. gassenseitigen Schrägdächern ins Auge. Die Beschwerdeführerin erachtet diese beim südlichen Gebäudeteil als mit der "Drittelsregelung" (§ 24 Abs. 1 bis BauV und § 71 Abs. 3 BNO) nicht vereinbar (Beschwerde, S. 46 f.). Die Vorinstanz und der Stadtrat erachten die Durchbrüche dagegen als zulässig (vgl. Vorakten, act. 18; angefochtener Entscheid, S. 28).

E. 4.2

Die BNO regelt in § 71 BNO die "Schrägdächer" (siehe Randtitel zu § 71 BNO). Die Bestimmung steht im Kapitel 4 "Schutzvorschriften" / 4.1 "Ortsbild- und Denkmalschutz" der BNO (§§ 69 – 74 BNO). § 71 BNO, hält in Abs. 3 fest: "Die Gesamtlänge von Dachaufbauten, Dachterrassen und Dachfenstern ist so zu beschränken, dass die Dachfläche vorherrschend bleibt. Sie darf in der Regel 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten." Die dargelegte Bestimmung ist zu unterscheiden von § 24 Abs. 1 bis BauV,

- 24 - welche Norm zwar ebenfalls eine Drittelsregel beinhaltet, sich aber auf "Dachgeschosse" bezieht, wohingegen der in der BNO in Kapitel 4 "Schutzvorschriften" / 4.1 "Ortsbild- und Denkmalschutz" eingeordnete § 71 [Abs. 3] BNO generell für "Schrägdächer" gilt. Das Projekt sieht auf dem südlichen resp. dem nordwestlichen Gebäudeteil je ein strassen- resp. gassenseitiges Schrägdach vor. Aus den Projektplänen

zeigt sich, dass die erwähnte Drittelsregelung (§ 71 Abs. 3 BNO) bei diesen Schrägdächern nicht annähernd eingehalten ist. Die beiden Schrägdächer werden je durch eine grosse Gaube (mit verglasten Türflügeln, weiteren türhohen Fenstern sowie Terrasse / Balkon) und durch zwei kleinere Gauben (je mit Fenster) durchbrochen (der Begriff "grosse Gaube" und "kleine Gaube" wird ausdrücklich im Plan "Ansicht Nord-U-Weg", 1:100, Plan-Nr. BP.22, vom 11. November 2022 verwendet), wobei (zu Recht) ausser Frage steht, dass die erwähnten Dachdurchbrüche (Gauben) unter die in § 71 Abs. 3 BNO genannten "Dachaufbauten, Dachterrassen und Dachfenster" fallen. Beim strassenseitigen Schrägdach auf dem südlichen Gebäudeteil machen die erwähnten Dachdurchbrüche nicht – wie in der Regel gefordert – maximal 1/3, sondern fast 3/4 der darunter liegenden Fassadenlänge und beim gassenseitigen Schrägdach auf dem nordwestlichen Gebäudeteil rund 2/3 aus. Die Abweichungen vom Regelmass (Drittelsregel, § 71 Abs. 3 BNO) sind demnach massiv. Hinzu kommt, dass die Durchbrüche nicht nur horizontal dominieren, sondern auch bezüglich ihrer Höhe (im Vergleich zur Gesamthöhe der jeweiligen Schrägdächer) und in der seitlichen Schrägansicht (im Vergleich zur Dachfläche) ins Auge stechen. Betrachtet man die Pläne "Ansicht Ost-R-Strasse", 1:100, Plan-Nr. BP.21, vom 11. November 2022 und "Ansicht Nord-U-Weg", 1:100, Plan-Nr. BP.22, vom 11. November 2022) so lässt sich – bei objektivierter Betrachtung – auf jeden Fall nicht davon sprechen, dass die Dachflächen im Sinne von § 71 Abs. 3 BNO vorherrschend bleiben. Dies auch unter Berücksichtigung der Gemeindeautonomie (welche aufgrund des ISOS-Schutzgrads allerdings zu relativieren ist; siehe oben Erw. II/2.4.2). Die genteilige Ansicht des Stadtrats (Vorakten, act. 18), welche von der Vorinstanz geschützt wurde (angefochtener Entscheid, S. 28), erscheint nicht haltbar. Daran ändert auch nichts, dass die kantonale Fachstelle beim "zur R-Strasse hin geneigten Dachgeschoss" im Ergebnis ausführte, die Dachgestaltung könne jedoch "dank der durchgehenden Traufe" insgesamt genügen – obwohl sie einen Satz zuvor noch festhielt, dem Grundsatz, wonach die Dachfläche weiterhin dominierend bleibe, werde "nur teilweise Rechnung getragen" (Vorakten, act. 167). Weshalb die durchgehende Traufe dazu führen soll, dass im Sinne von § 71 Abs. 3 BNO die Dachfläche vorherrschend bleibt – obwohl der Drittelsregel nicht annähernd Rechnung getragen (bzw. diese de facto ignoriert) wird und die Dachdurchbrüche im Vergleich zur Dachfläche auch sonst klar dominierend ins Auge stechen –, kann nicht nachvollzogen werden. Würde man der Auffassung der Vorinstanzen folgen, verkäme § 71 Abs. 3 BNO zum toten Buchstaben, was

- 25 - erhebliche präjudizielle Auswirkungen hätte und dem Legalitätsprinzip widerspricht. Soweit der Stadtrat im Übrigen ausführte, im vorliegenden Fall handle es sich um ein Attikageschoss, für welches die Regelung über Schrägdächer grundsätzlich nicht zur Anwendung gelange (siehe Vorakten, act. 18), kann dies nicht nachvollzogen werden. Solches lässt sich der BNO nicht entnehmen. § 71 BNO ("Schrägdächer") ist bei den "Schutzvorschriften" / "Ortsbild- und Denkmalschutz" (§§ 69 ff. BNO) eingeordnet; es handelt sich um eine Ästhetik- bzw. Gestaltungsvorschrift, welche für Schrägdächer generell gilt. 5. Zusammenfassend ist die Beschwerde schon aus diesen Gründen gutzuheissen. Die weiteren von der Beschwerdeführerin beanstandeten Punkte können offenbleiben. Namentlich muss auch nicht weiter geprüft werden, ob dem ISOS bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts und der im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägungen (siehe Erw. II/1.2) sachgerecht Rechnung getragen und die Stellungnahme der kantonalen Fachstelle korrekt gewürdigt wurde. Der angefochtene Entscheid, mit dem die Baubewilligung geschützt wurde, ist aufzuheben. III. 1. 1.1. Die

Verfahrenskosten werden im Beschwerdeverfahren in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt. Den Behörden werden Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 VRPG). Entsprechend dem Verfahrensausgang hat die Beschwerdeführerin keine Verfahrenskosten zu tragen. Neben der Beschwerdeführerin haben vor Verwaltungsgericht die Beschwerdegegnerin (§ 13 Abs. 2 lit. b i.V.m. Abs. 1 lit. a VRPG), die Vorinstanz (§ 13 Abs. 2 lit. e VRPG) und der Stadtrat Parteistellung (§ 13 Abs. 2 lit. f VRPG). Letzterer trägt keine Verfahrenskosten, da ihm kein Grund gemäss § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG vorgeworfen werden kann. Anders liegt die Sache bei der Vorinstanz. Diese hat den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, welcher Mangel schwer wiegt (siehe Erw. II/2.3 und 2.4). Deshalb sind ihr ein Drittel der Verfahrenskosten aufzuerlegen (vgl. § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG). Die restlichen zwei Drittel trägt die Beschwerdegegnerin.

- 26 - 1.2. 1.2.1. Die Parteikosten werden im Beschwerdeverfahren in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§ 32 Abs. 2 VRPG). Anders als bei den Verfahrenskosten werden die Behörden bei den Parteikosten nicht privilegiert (vgl. § 32 Abs. 2 im Vergleich zu § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG). Da die anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin obsiegt, hat sie Anspruch auf Parteikostenersatz. Die Parteikosten sind ihr zu je einem Drittel von der Beschwerdegegnerin, von der Vorinstanz und vom Stadtrat zu ersetzen. 1.2.2. Zur Festlegung der Parteientschädigung ist das Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150) massgebend (§ 1 Abs. 1 AnwT). Nach § 8a AnwT bemisst sich die Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitigkeiten nach dem gemäss § 4 AnwT berechneten Streitwert. Innerhalb der in § 8a Abs. 1 AnwT vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes, nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c AnwT). Geht die Entschädigung in Zivil- und Verwaltungssachen zu Lasten des Gemeinwesens, kann sie bei hohem Streitwert – was präzisgemäss bei über Fr. 100'000.00 der Fall ist (statt vieler: Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.405 vom 14. Januar 2025, Erw. III/2, WBE.2024.183 vom 4. November 2024, Erw. III/2.2, WBE.2017.345 vom 1. März 2018, Erw. III/1.2.2) zudem um bis zu einem Drittel herabgesetzt werden (§ 12a Abs. 1 AnwT). Bausachen gelten als vermögensrechtliche Streitsachen, wobei der Streitwert in der Regel 10 % der Bausumme beträgt (vgl. § 20 Abs. 3 des Gebührendekrets vom 19. September 2023 [GebührD; SAR 662.110]). Vorliegend beträgt der Streitwert unbestritten Fr. 1'365'000.00 (vgl. angefochtener Entscheid, S. 33; Baugesuchsdeckel [Bausumme: Fr. 13'650'000.00]). Für Streitwerte über Fr. 1'000'000.00 bis Fr. 2'000'000.00 beträgt in Beschwerdeverfahren der Rahmen für die Entschädigung Fr. 8'000.00 bis Fr. 30'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 6 AnwT). Der Streitwert (Fr. 1'365'000.00) liegt im unteren Bereich des Rahmens (über Fr. 1'000'000.00 bis Fr. 2'000'000.00). Die Schwierigkeit des Falles war mittel, der mutmassliche Aufwand des Anwaltes war – für einen Fall mit einem Streitwert von Fr. 1'365'000.00 – durchschnittlich. Darin mitberücksichtigt ist auch, dass der Rechtsvertreter die Beschwerdeführerin bereits im vorinstanzlichen Verfahren vertrat, womit er hinsichtlich des Aufwands Erleichterungen hatte, da er den Fall bereits kannte. Ebenso ist darin mitberücksichtigt, dass keine Verhandlung stattfand, auf der anderen Seite neben der

- 27 - Beschwerde auch noch eine (umfangreiche) Replik sowie eine weitere Stellungnahme verfasst wurden. Insgesamt erscheinen ohne Berücksichtigung von § 12a Abs. 1 AnwT Parteikosten in Höhe von Fr. 17'400.00 sachbezogen. Davon hat die Beschwerdegegnerin 1/3 zu ersetzen, d.h. Fr. 5'800.00. Die Anteile, welche die Vorinstanz und der Stadtrat zu tragen haben, sind aufgrund des sehr hohen Streitwerts in Anwendung von § 12a Abs. 1 AnwT um je 1/3 herabzusetzen. Die Vorinstanz und der Stadtrat haben der Beschwerdeführerin folglich je (gerundet) Fr. 3'867.00 zu ersetzen. 2. 2.1. Aufgrund des verwaltungsgerichtlichen Verfahrensausgangs sind auch die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens neu zu verlegen. Die Beschwerdeführerin ist auch in jenem Verfahren als obsiegend zu betrachten. Ein Grund gemäss § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG liegt nicht vor, weshalb die Beschwerdegegnerin die vorinstanzlichen Verfahrenskosten zu bezahlen hat. 2.2. 2.2.1. Die obsiegende Beschwerdeführerin war bereits im vorinstanzlichen Verfahren anwaltlich vertreten, weshalb er Anspruch auf Ersatz seiner Parteikosten hat (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG). Neben der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin hatte im vorinstanzlichen Verfahren auch der Stadtrat Parteistellung (§ 13 Abs. 2 lit. e VRPG). Da die Beschwerdegegnerin und der Stadtrat unterliegen, haben sie der Beschwerdeführerin die Parteikosten des Verfahrens vor dem BVU, Rechtsabteilung, je zur Hälfte zu ersetzen. 2.2.2. Bei der Festsetzung der Höhe der vorinstanzlichen Parteikosten gilt auch hier zu berücksichtigen, dass der Streitwert im unteren Bereich des massgebenden Rahmens liegt. Die Schwierigkeit des Falles war mittel, der mutmassliche Aufwand des Anwalts war durchschnittlich (im Vergleich zum verwaltungsgerichtlichen Verfahren war der mutmassliche Aufwand jedoch etwas tiefer). Darin ist auch mitberücksichtigt, dass der Rechtsvertreter die Beschwerdeführerin bereits im kommunalen Verfahren vertrat (womit er bezüglich des Aufwands gewisse Erleichterungen hatte), ebenso, dass keine Verhandlung durchgeführt wurde, auf der anderen Seite aber neben der Beschwerde eine Replik (Vorakten, act. 132 ff.) und zwei weitere Stellungnahmen (Vorakten, act. 198 ff. und 215 ff.) verfasst wurden. Ohne Berücksichtigung von § 12a Abs. 1 AnwT erscheint eine Entschädigung von Fr. 15'000.00 sachgerecht. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin davon die Hälfte, d.h. Fr. 7'500.00 zu ersetzen. Der Anteil des Stadtrats ist aufgrund des sehr hohen Streitwerts gestützt auf § 12a Abs. 1 AnwT um 1/3 herabzusetzen. Der Stadtrat hat der Beschwerdeführerin Fr. 5'000.00 zu ersetzen.

- 28 - Das Verwaltungsgericht erkennt:

E. 5

Am 14. Januar 2025 erstattete die Beschwerdeführerin eine Replik, mit der sie an den Beschwerdeanträgen vollumfänglich festhielt.

E. 6

In der Duplik vom 11. Februar 2025 hielt die Beschwerdegegnerin an den Anträgen in der Beschwerdeantwort fest.

E. 7

Das BVU, Rechtsabteilung, beantragte in seiner Duplik vom 17. Februar 2025 erneut, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

E. 8

Am 24. Februar 2025 reichte die Beschwerdeführerin eine weitere Stellungnahme ein, mit der sie an den in der Beschwerde gestellten Anträgen weiterhin festhielt.

E. 9

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 4. September 2025 beraten und entschieden. Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung: I. 1. Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Das gilt auch in Bausachen (§ 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Der angefochtene Entscheid des BVU ist verwaltungsintern letztinstanzlich (§ 61 Abs. 1 BauV und § 9 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 1 lit. a Ziffer 1 der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats vom 10. April 2013 [Delegationsverordnung, DelV; SAR 153.113]). Das Verwaltungsgericht ist somit zuständig. 2. Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen –

- 5 - einschliesslich Ermessensüberschreitung, Ermessensunterschreitung und Ermessensmissbrauch (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 442) – gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Die Kontrolle der Angemessenheit ist demgegenüber ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG). 3. Dem Stadtrat wurde die Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit Verfügung vom 8. Oktober 2024 zur Beschwerdeantwort und Aktenvorlage bis zum 7. November 2024 zugestellt. Mit Protokollauszug vom 30. Oktober 2024 ersuchte der Stadtrat um Erstreckung dieser Frist bis zum 21. November 2024. Das Gericht bewilligte dieses Fristerstreckungsgesuch am 31. Oktober 2024. Eingaben müssen spätestens am letzten Tag der Frist beim Gericht eingereicht oder zu dessen Händen der Schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben werden (§ 28 Abs. 1 VRPG i.V.m. Art. 143 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO; SR 272]). Die Beschwerdeantwort (Entscheid des Stadtrats) datiert zwar vom 18. November 2024, sie wurde allerdings erst am 22. November 2024 der Post übergeben (Sendungsverfolgung der auf dem Couvert angebrachten A-Post-Plus Sendungsnummer 98.01.042821.00000220), womit sie verspätet ist. Die verspätet eingereichte Beschwerdeantwort des Stadtrats ist daher nur soweit beachtlich, als die Untersuchungsmaxime dies gebietet (§ 17 Abs. 1 VRPG; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1997, S. 280, Erw. I/1b; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2020.19 vom 23. November 2020, Erw. I/4, WBE.2017.496 vom 27. Juni 2018, Erw. I/3). II. 1. 1.1. Die Stadt Q._____ ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Stadt aufgeführt (vgl. Art. 1 Abs. 1 und Art. 5 der Verordnung vom 13. November 2019 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [VISOS; SR 451.12] i.V.m. Anhang 1 zum VISOS, AG Nr. __ Q._____ / S._____ [Q._____, S._____]). Gemäss ISOS liegt liegen die Parzellen Nrn. eee, ddd, ccc und bbb im Gebiet G2 "Bebauung an der R-Strasse, Wohn- und Geschäftsbauten, vorwiegend 19. Jh.". Diesem Gebiet misst das Inventar die Aufnahmekategorie AB und das (höchstmögliche) Erhaltungsziel A zu. Bei Gebieten mit Erhaltungsziel der Kategorie A soll die Substanz erhalten werden. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sollen integral erhalten, störende Eingriffe beseitigt werden (vgl. Erläuterungsblatt ISOS; siehe auch Anhang zu den Weisungen vom 1. Januar 2020 des Eidgenössischen

- 6 - Departements des Innern [EDI] über das ISOS [WISOS]; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.377 vom 17. Juli 2024, Erw. II/3.1). Das Gebiet G2 zählt zu den wichtigsten Ortsbildteilen. Gemäss ISOS stellt die R-Strasse im Anschluss an das D-Tor (M-Turm) im gesamten Stadtbild die wohl klarste Stadtbebauung dar. Auf einer Länge von ca. 250 m begrenzen die oft zu Zeilen zusammengefassten Wohn- und Geschäftsbauten beidseits den Strassenraum, von dem nur wenige Quergassen abzweigten. Das ehemalige einheitliche Erscheinungsbild der vorwiegend dreigeschossigen, klassizistischen Häuserfronten habe durch einzelne Neubauten und insbesondere durch die vielen erdgeschossigen Ladenbauten mit grossflächigen Schaufenstern gelitten. Dennoch sei das Baugebiet im ursprünglichen Zusammenhang fassbar geblieben. 1.2. Durch die Aufnahme eines Objekts in ein Inventar des Bundes gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Diese Schutzbestimmung gilt indes, wie Art. 6 Abs. 2 NHG festhält, lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 2 NHG) in unmittelbarer Weise. Soweit (wie im vorliegenden Baubewilligungsverfahren) keine Bundesaufgabe in Frage steht, wird der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet (vgl. Art. 78 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]). Die Bundesinventare sind insoweit aber nicht völlig unmassgeblich. Sie sind vielmehr bei der Nutzungsplanung, bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts sowie bei im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägungen zu berücksichtigen (vgl. BGE 135 II 209, Erw. 2.1; Urteile des Bundesgerichts 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022, Erw. 3.2, 1C_488/2015 vom 24. August 2016, Erw. 4.3; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.405 vom

E. 14

Februar 2025, S. 10). Die Beschwerdeführerin folgert daraus, dass die Vorinstanz aufgrund dieses Mangels auch die Einordnung falsch beurteilt habe. Ein Augenschein hätte sich vorliegend im Übrigen umso mehr aufgedrängt, weil die von der Vorinstanz beigezogene kantonale Fachstelle (BVU, Abteilung Raumentwicklung, Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung Ost) zum Fazit gelangt war, dass das Bauvorhaben nur in Teilen mit den Bestimmungen der Ensembleschutzzonen (gemäss § 32 BNO) und den Schutzziele gemäss Anhang I BNO vereinbar ist. Insbesondere beim nördlichen Gebäudeteil an der R-Strasse erachtete die Fachstelle die Höhenwirkung der nördlichen Brandmauer durch das fassadenbündige Attikageschoss sowie

- 14 - die Dachform, welche diese Wirkung noch verstärkte, als ungenügend. Diese Punkte – so die kantonale Fachstelle – führten in ihrem Zusammenwirken zu einer ungünstigen Gesamtbeurteilung hinsichtlich der geforderten guten Einordnung in das Ortsbild der R-Strasse (Vorakten, act. 163 ff., namentlich act. 168). Angesichts dieser – im Ergebnis negativen – Einschätzung, welcher als fachliche Stellungnahme erhöhte Beweiskraft zukommt (zum Ganzen: Urteil des Bundesgerichts 1C_136/2023 vom 27. Dezember 2023, Erw. 4.2 mit Hinweisen; ferner auch angefochtener Entscheid, S. 27 mit Hinweisen) und welche dem (durchgehend positiven) Beurteilungsergebnis des Stadtrats entgegensteht, wäre es geboten gewesen, die verschiedenen Meinungen anlässlich einer Augenscheinsverhandlung zu verifizieren und sich ein eigenes Bild zu machen. Soweit die Vorinstanz weiter ausführt, das BVU resp. die zuständige Sachbearbeiterin verfüge

aufgrund ihrer langjährigen Tätigkeit und früherer Augenscheine in anderer Sache in der Stadt Q._____ über eine gute Kenntnis der städtischen Bebauung, insbesondere im fraglichen Bereich (Beschwerdeantwort BVU, S. 4), hilft dies nicht weiter. Zum einen legt die Vorinstanz nicht dar, aus welchen früheren Verfahren das BVU resp. die Sachbearbeiterin welche Kenntnisse hat (zu allgemeinnotorischen und gerichtsnotorischen [bzw. hier behördennotorischen] Tatsachen, worunter Wissen des Gerichts [bzw. der Behörde] über den konkreten Beweisgegenstand aber nicht gehört, siehe etwa Urteil des Bundesgerichts 1C_250/2020 vom 25. März 2021, Erw. 3.1). Zum anderen vermöchten auch notorische Erkenntnisse den erforderlichen Augenschein nicht zu ersetzen. Anlässlich des Augenscheins wären nämlich nicht nur die Örtlichkeiten und die Umgebung zu besichtigen gewesen, sondern es hätte(n) vor Ort auch das Bauprojekt (u.a. anhand der Baugespanne) ermittelt, die Vertreter der kantonalen Fachstelle und des Stadtrats zur (unterschiedlich beurteilten) Einordnung befragt (siehe oben) und den Parteien das rechtliche Gehör gewährt werden müssen. Nach dem Gesagten wäre eine Augenscheinsverhandlung durch die Vorinstanz unumgänglich gewesen. Indem die Vorinstanz darauf verzichtet hat, hat sie den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV; § 22 Abs. 1 KV) verletzt.

2.4. 2.4.1. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist nach der Praxis des Bundesgerichts formeller Natur; seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen

- 15 - kann. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus, im Sinne einer Heilung des Mangels, selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 137 I 195, Erw. 2.3.2; 136 V 117, Erw. 4.2.2.2; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2015.78 vom 9. Dezember 2015, Erw. II/2.3.3).

2.4.2. Die Verletzung des rechtlichen Gehörs ist vorliegend als gravierend einzustufen. Das Verwaltungsgericht kann den Sachverhalt zwar frei überprüfen, jedoch steht ihm nur die Rechtskontrolle und keine Kontrolle der Angemessenheit zu (siehe oben Erw. I/2; § 55 Abs. 1 und 3 VRPG). Im Vergleich zur Vorinstanz (vgl. § 52 VRPG) ist die Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts eingeschränkt. Daran ändert nichts, dass sich aufgrund der Gemeindeautonomie auch die Vorinstanz bei der Überprüfung teilweise zurückhalten hat – wobei diese Zurückhaltung vorliegend zu relativieren ist, da die Stadt Q._____ ein Ortsbild von nationaler Bedeutung hat und an den in ISOS definierten Schutzgrad (im vorliegenden Bereich: Erhaltungsziel A) gebunden ist, was die Gemeindeautonomie einschränkt (vgl. zum Ganzen etwa AGVE 2008, S. 153, Erw. II/3.7.1; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.405 vom 14. Januar 2025, Erw. II/4.4.1, WBE.2022.377 vom 17. Juli 2024, Erw. II/4.2 mit Hinweisen). Darüber hinaus lässt sich auch nicht davon sprechen, dass eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur Durchführung einer Augenscheinsverhandlung und Neuurteilung von vornherein einen formalistischen Leerlauf darstellte. Das Interesse an einer beförderlichen Erledigung der Angelegenheit liegt ohnehin nicht auf Seiten der in erster Linie von der Gehörsverletzung betroffenen Beschwerdeführerin, sondern auf derjenigen der

bauwilligen Beschwerdegeg-
nerin. Eine Heilung der Gehörsverletzung im
verwaltungsgerichtlichen Ver-
fahren kommt daher nicht in Betracht. Demnach müsste die
Sache an die Vorinstanz zurückgewiesen werden. Aus prozessökonomischen Gründen
erscheint es jedoch angezeigt, die Geschossigkeit und die bei den Schrägdächern
vorgesehenen Dachdurch-
brüche bereits hier zu behandeln, da diese Punkte bereits in den
Planun-
terlagen ins Auge stechen und zudem (ohne Augenschein) anhand der Ak-
ten
beurteilt werden können. 3.

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