

# **BGer 1C\_327/2016 vom 22. März 2017**

Bundesgericht, 2017-03-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_327\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_327_2016)

FR: TF 1C\_327/2016 du 22 mars 2017

IT: TF 1C\_327/2016 del 22 marzo 2017

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Das Bundesgericht prüft die Zulässigkeit der Beschwerde von Amtes wegen ( Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 135 II 22 E. 1 S. 24 mit Hinweis).

### **E. 1.2**

Gegen kantonal letztinstanzliche Endentscheide des Verwaltungsgerichts im Bereich des Baurechts steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen ( BGE 133 II 353 E. 2 S. 356).

### **E. 1.3**

Gemäss der strittigen Baubewilligung dürfen die damit bewilligten Gebäude - abgesehen von den noch nicht bewilligten Farben und Materialien - errichtet werden, was sich daraus ergibt, dass die Gemeinde bei Bedarf bezüglich der Farben und Materialien das Ansetzen grossflächiger Muster am Bau verlangen kann. Demnach hängt die praktische Wirksamkeit der strittigen Baubewilligung nicht von der noch ausstehenden Bewilligung der Materialwahl und Farbgebung ab, weshalb eine Teilbaubewilligung vorliegt und daher der angefochtene Entscheid als direkt anfechtbarer Teilentscheid und nicht als Zwischenentscheid zu qualifizieren ist (Urteil 1C\_202/2016 vom 23. November 2016 E. 1.3; vgl. auch: Urteile 1C\_620/2015 vom 4. Mai 2016 E. 1.6; 1C\_407/2008 vom 25. Mai 2009 E. 1.2.1 und 1.2.2; je mit Hinweisen).

### **E. 1.4**

Die Beschwerdeführerin ist gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde legitimiert, da sie am vorinstanzlichen Verfahren teilnahm und als Miteigentümerin der südlich an das Baugrundstück angrenzenden Parzelle Nr. 107 zum Bauprojekt eine spezifische Beziehungsnähe hat und damit durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist. Unter diesen Umständen braucht ihr Anfechtungsinteresse nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die von der Beschwerdeführerin als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird. Sie kann als Nachbarin vielmehr die Überprüfung des Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf ihre Stellung auswirken, dass ihr im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht ( BGE 141 II 50 E. 2.1 S. 5.2 mit Hinweisen). Ein solcher Nutzen ist zu bejahen, wenn das Durchdringen von Rügen dazu führen würde, dass das Bauvorhaben im die Beschwerdeführerin belastenden Bereich nicht oder anders realisiert würde als geplant ( BGE 139 II 499 E. 2.2 S. 504 mit Hinweisen). Nicht zulässig ist hingegen das Vorbringen von Beschwerdegründen, mit denen einzig ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass der Beschwerdeführerin im Falle des Obsiegens ein eigener Vorteil entsteht ( BGE 141 II 50 E. 2.1 S. 5.2 mit Hinweisen).

## **E. 1.5**

Da auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

## **E. 2.1**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundesrecht, Völkerrecht oder kantonale verfassungsmässige Rechte ( Art. 95 lit. a, b und c BGG ). Die Verletzung des übrigen kantonalen Rechts kann abgesehen von hier nicht relevanten Ausnahmen gemäss Art. 95 lit. d BGG vor Bundesgericht nicht gerügt werden; zulässig ist jedoch die Rüge, die Anwendung dieses Rechts führe zu einer Verletzung von Bundesrecht, namentlich des verfassungsmässigen Willkürverbots ( BGE 138 I 143 E. 2 S. 149 f.). Nach der Praxis des Bundesgerichts verstösst ein Entscheid gegen dieses Verbot, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, weil er zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar erscheint, genügt nicht ( BGE 141 I 70 E. 2.2 S. 72 mit Hinweisen).

## **E. 2.2**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt zugrunde ( Art. 105 Abs. 1 BGG ), den es nur berichtigen oder ergänzen kann, wenn er offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht ( Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG ; BGE 137 III 226 E. 4.2 mit Hinweisen).

## **E. 2.3**

Rügt ein Beschwerdeführer die Verletzung des Willkürverbots von Art. 9 BV , genügt es nicht, wenn er einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Er hat vielmehr anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern dieser an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet. Auf Rügen, mit denen bloss allgemein gehaltene, appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid geübt wird, tritt das Bundesgericht nicht ein ( BGE 141 IV 249 E. 1.3.1 S. 253; 136 II 489 E. 2.8; je mit Hinweisen).

## **E. 3.1**

Die Vorinstanz kam zum Ergebnis, das BVU habe die bei ihm eingereichten revidierten Projektpläne vom 11. März 2015 im vereinfachten Verfahren gemäss § 61 BauG ohne Publikation und öffentliche Auflage bewilligen dürfen, weil die damit vorgesehenen Änderungen des Bauprojekts zwar bewilligungspflichtig, aber für die Betroffenen vorteilhaft oder zumindest nicht nachteilig gewesen seien.

## **E. 3.2**

Die Beschwerdeführerin wendet ein, die geänderten Pläne hätten bewilligungspflichtige, substantielle Änderungen und erstmals eine Umgebungsgestaltung vorgesehen, die aufgrund der Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen für die Nachbarn durch Schattenwurf und Aussichtsbeschränkung negative Auswirkungen hätten. Da diese Auswirkungen für die Öffentlichkeit im ursprünglich aufgelegten Projekt so nicht erkennbar gewesen seien, müssten die revidierten Pläne öffentlich aufgelegt werden. Sie sei berechtigt, diese Auflage zu verlangen, weil sie als Nachbarin bezüglich eines Bauprojekts, das im Rechtsmittelverfahren überarbeitet worden sei, auf die Einhaltung der Rechtsordnung

insistieren dürfe.

### **E. 3.3**

Mit diesen Ausführungen zeigt die Beschwerdeführerin nicht auf, inwiefern sie durch die Projektänderungen einen Nachteil erleiden soll. Dies ist auch nicht ersichtlich, da sich das Grundstück der Beschwerdeführerin südlich des Baugrundstücks befindet und sie daher vom Schatten darauf gepflanzter Bäume nicht betroffen wäre. Dies wird dadurch bestätigt, dass der Beschwerdeführerin die Projektänderungen im Verfahren vor dem BVU mitgeteilt wurden und sie dagegen keine Einwände erhob. Damit fehlt ihr bezüglich ihres Begehrens auf öffentliche Auflage der geänderten Pläne ein schutzwürdiges eigenes Interesse im Sinne von Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG, weshalb auf dieses Begehren und die entsprechenden Rügen nicht einzutreten ist (vgl. E. 1.4 hievore).

### **E. 4.1**

§ 6 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Siglistorf vom 14. Juni 2013 weist folgende Absätze auf:

1 Die Dorfzone umfasst die schützenswerten alten Dorfteile, Dorfzone D in denen die Erhaltung der bestehenden Mischnutzung mit Wohn-, Kleingewerbe- und Landwirtschaftsbauten sowie die bestehende Bebauungsstruktur im Hinblick auf die Anordnung, die Gesamtform und die Gestaltungsmerkmale der Gebäude und Freiräume erreicht werden soll.

Anstelle von Abbruch und Neubau sind Umbauten und Sanierung zu fördern.

2 [...] Nutzung

3 Renovationen, Um-, Ersatz- und Neubauten müssen Einfügung sich in Stellung, Ausmass, Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung sinnvoll in das bestehende Dorfbild einfügen.

### **E. 4.2**

Im vorinstanzlichen Verfahren war umstritten, ob sich das Bauprojekt - abgesehen von den noch nicht bestimmten Farben und Materialien - im Sinne von § 6 Abs. 3 BNO sinnvoll in das bestehende Dorfbild einfügt. Die Vorinstanz kam zum Ergebnis, aufgrund der beiden Fachberichte der OSS und der am Augenschein des BVU vorgebrachten Angaben der Fachberaterin der OSS lasse sich gut nachvollziehen, dass sie das überarbeitete Projekt als hinreichend eingegliedert erachtet habe, weil die im ersten Bericht unterbreiteten Verbesserungsvorschläge mit der Überarbeitung des Projekts zum grossen Teil berücksichtigt worden seien. So sei das Bauvorhaben mit der Reduktion von Terrainveränderungen besser an den natürlichen Geländeverlauf angepasst worden, Terrainsprünge seien verringert, Übergänge sanfter gestaltet und markante Stilelemente abgeschwächt bzw. schlichter gestaltet worden (Erker aus Holz und mit Pult- anstatt Giebeldächern, Pultvordächer in den Eingangsbereichen). Die Umgebungsgestaltung sei

von einem Landschaftsarchitekten durch Bepflanzung auf die ortsbauliche Situation abgestimmt worden. Das Garagengebäude trete dank der extensiven Begrünung des Dachs und der an Fassaden vorgesehenen Kletterpflanzen weniger prominent in Erscheinung. Dem im ersten Fachbericht genannten weiteren Überarbeitungsbedarf werde mit den Auflagen des BVE, das Garagengebäude mit Holzfassaden und -toren zu verkleiden und bei den Fenstersprossen und -läden keine Imitate zu verwenden, weitgehend Rechnung getragen. Die Fachberaterin habe ihre Meinung nicht geändert, weil sie nie tiefgreifende gestalterische Anpassungen des Bauvorhabens bezüglich der kubischen Erscheinung, sondern bloss einen zurückhaltenderen Umgang mit historisierenden Stilelementen verlangt habe, damit die Häuser weniger herrschaftlich in Erscheinung treten. Zwar habe sie anfänglich die Parallelstellung der Häuser kritisiert, jedoch am Augenschein ausgesagt, dass diese Stellung kein "No-Go" sei. Demnach hätten für sie die zu massive Geländeterrassierung und die ungenügende Abstimmung der Umgebungsgestaltung beim ersten Projekt im Vordergrund gestanden. Das überarbeitete Projekt sei bezüglich dieser Punkte verbessert worden.

#### **E. 4.3**

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe willkürlich angenommen, die Fachmeinung der OSS sei widerspruchsfrei und nachvollziehbar. Dies treffe nicht zu, weil die OSS auf ihre im ersten Fachbericht gestellte Forderung nach der Aufgabe der Parallelstellung der beiden Häuser später verzichtet habe. Dies könne nicht mit der Angabe der Fachberaterin erklärt werden, die Parallelstellung sei kein "No-Go", weil sie am Augenschein auch ausgeführt habe, die Aufgabe der Parallelstellung könne helfen, die Baute besser in das Gelände einzupassen. Wie sich das neue Projekt adäquat in das Gelände einpasse, werde im zweiten Gutachten nicht aufgezeigt. Zudem sei nicht nachvollziehbar, wie marginale Terrainveränderungen und die Erstellung eines Umgebungsplans dazu führen könnten, dass das Bauprojekt gemäss § 6 Abs. 1 BNO ortsbildkonform werde.

#### **E. 4.4**

Am Augenschein führte die Fachberaterin der OSS aus, die Aufgabe der Parallelstellung sei kein "No-Go", könne jedoch zu einer besseren Einpassung der Häuser in das Gelände führen. Damit brachte sie zum Ausdruck, dass für sie die im ersten Bericht empfohlene Aufgabe der Parallelstellung zur Einpassung der Häuser in das Gelände nicht unbedingt notwendig war. Inwiefern ihre Annahme, die genügende Einpassung in das Gelände sei durch Veränderungen des Terrains und eine bessere Umgebungsgestaltung erreicht worden, unhaltbar sein soll, legt die Beschwerdeführerin nicht rechtsgenügend dar und ist auch nicht ersichtlich, zumal sie selber anführt, das Projekt sei in Bezug auf die Umgebung durch den Plan eines Landschaftsarchitekten äusserst raumwirksam neu gestaltet worden. Die Vorinstanz durfte daher bezüglich der genügenden Einordnung des Bauprojekts trotz Beibehaltung der Parallelstellung der Häuser willkürfrei eine sachlich nachvollziehbare Begründung der OSS bejahen.

#### **E. 5**

Die Vorinstanz ging davon aus, die am Augenschein gemachte Aussage des Leiters der OSS, H. \_\_\_\_\_, innerhalb der Gebäude sei ein Höhenunterschied zu machen, beziehe sich einzig auf die Notwendigkeit zur Anpassung von Terrainveränderungen.

Die Beschwerdeführerin wendet ein, nach ihrem Verständnis habe H. \_\_\_\_\_ mit der Forderung, innerhalb der Gebäude sei ein Höhenunterschied zu machen, eine

unterschiedliche Höhe der beiden Häuser im Verhältnis zueinander gemeint. Dieser Forderung sei nicht entsprochen worden, weshalb diesbezüglich die Haltung der OSS widersprüchlich sei.

Mit diesen Ausführungen zeigt die Beschwerdeführerin nicht auf, inwiefern die vorinstanzliche Annahme, die Aussage von H. \_\_\_\_\_ beziehe sich auf die Terraingestaltung, unhaltbar sein soll. Dies ist auch nicht ersichtlich, da er ergänzend ausdrücklich ausführte, es gäbe eine Lösung mit niedrigeren Stützmauern. Zudem wurde im ersten Fachbericht keine unterschiedliche Höhe der beiden Häuser verlangt, weshalb diesbezüglich kein Widerspruch zum zweiten Gutachten erkennbar ist.

## **E. 6**

Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, die Baubewilligung sei aufzuheben, weil die Konformität des Bauprojekts mit dem ISOS Erhaltungsziel B "Erhalten der Struktur" bezüglich der benachbarten Bauten und Bauten in der weiteren Umgebung der Dorfzone nicht nachgewiesen sei. Diesbezüglich sei der Sachverhalt nicht rechtsgenügend abgeklärt worden.

Auf diese Rüge ist nicht einzutreten, weil die Beschwerdeführerin nicht darlegt, welche Sachverhaltsabklärungen noch hätten vorgenommen werden müssen und davon ausgegangen werden kann, dass die OSS bei ihrer Beurteilung der geplanten Gebäude die bestehenden Bauten im an das Baugrundstück angrenzenden Dorfteil, für den das ISOS Erhaltungsziel B festgelegt wurde, berücksichtigte.

## **E. 7.1**

Das von der Beschwerdeführerin eingeholte Gutachten der I. \_\_\_\_\_ AG vom 1. September 2015 gelangte zum Schluss, das strittige Bauprojekt vermöge in seiner konzeptionellen Anlage, der Volumenverteilung, der Stellung sowie der Bauausmasse den Anforderungen in der Dorfzone ganz grundsätzlich nicht zu genügen. Die Vorinstanz kam zum Ergebnis, dieses Privatgutachten habe zu wenig Überzeugungskraft, um die Einschätzung der Fachberaterin der OSS zur Ortsbildverträglichkeit des Bauvorhabens zu widerlegen. Zur Begründung führte die Vorinstanz namentlich an, kritisch zu würdigen sei die These der I. \_\_\_\_\_ AG, dass die Häuser aufgrund ihrer Stellung fremd in Erscheinung treten würden, weil zwei nahezu identische, nebeneinander aufgereihte Baukörper mit der Verdoppelung der beiden identischen Dächer in der Dorfzone in der Regel nicht vorkomme. Für diese These stellten die Doppeleinfamilienhäuser auf den Parzellen Nrn. 642 - 646 in der nächsten Umgebung des Bauvorhabens ein Gegenbeispiel dar, was sich aus den bei den Akten liegenden Plänen und Luftbildaufnahmen sowie den Luftbildausschnitten auf [www.google.ch/mapsergebe](http://www.google.ch/mapsergebe).

## **E. 7.2**

Die Beschwerdeführerin macht geltend, entgegen der vorinstanzlichen Feststellung hätten die strittigen Häuser andere Baugrundrisse als die auf den Parzellen Nrn. 642 - 646 erstellte Löwenüberbauung. Diese sei gemäss dem bei den Akten liegenden Katasterplan asymmetrisch, was auch den Luftaufnahmen von Google Maps entsprechen müsse.

## **E. 7.3**

Gemäss dem bei den Akten befindlichen Ausschnitt aus dem Katasterplan (11.03.2016) umfasst die Überbauung auf den Parzellen 642-646 zwei parallele Häuser und ein angewinkeltes Haus. Demnach ist die vorinstanzliche Feststellung, dass zwei Häuser dieser

Überbauung parallel zueinander stehen, nicht willkürlich. Dies wird durch die Luftaufnahmen von Google Maps bestätigt. Da die Vorinstanz diesen Aufnahmen keine selbständige beweismässige Bedeutung zumass, brauchte sie der Beschwerdeführerin keine Gelegenheit zu geben, sich vorweg dazu zu äussern (vgl. zum Beizug von Google Maps: Urteile 1C\_138/2014 vom 3. Oktober 2014 E. 2.1; 1C\_382/2015 vom 22. April 2016 E. 6.5).

#### **E. 7.4**

Im Übrigen übt die Beschwerdeführerin an der einlässlichen begründeten Würdigung des Parteigutachtens durch die Vorinstanz appellatorische Kritik, auf die nicht einzutreten ist (vgl. E. 2.3 hievore).

#### **E. 8.1**

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör wird die Pflicht der Behörden abgeleitet, die ihr rechtzeitig angebotenen Beweise abzunehmen, wenn diese zur Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts tauglich erscheinen. Die Behörde darf die Beweistauglichkeit eines Beweismittels verneinen, wenn sie auf Grund der bereits abgenommenen Beweise ihre Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener (antizipierter) Beweiswürdigung annehmen kann, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde ( BGE 141 I 60 E. 3.3 S. 64 mit Hinweis).

#### **E. 8.2**

Mit Eingabe vom 15. Mai 2015 beantragte die Beschwerdeführerin dem BVU, der OSS folgende Zusatzfragen zu unterbreiten.

"a) Weshalb wird keine Anpassung des Haustyps verlangt, der als Flachlandhaustyp nicht in den Hang passt (Wortmeldung Frau G. \_\_\_\_\_s anlässlich des Augenscheins, Prot. S. 2), der nicht als unterordnende Nebenbaute gegenüber dem angrenzenden, geschützten Bauernhaus konzipiert ist (gemäss 1. fachlicher Stellungnahme vom 16.7.14) und der nicht als zurückhaltende Hinterhausbaute erscheint (Wortmeldung Frau G. \_\_\_\_\_s am Augenschein, Prot. S. 3 und 5) ?

[..]

c. Inwiefern vermag das überarbeitete Projekt die ungünstige Höhenwirkung der gleichbleibend, ausladend, üppigen Baukuben zu mildern?

[...]

h. Hat auf die Ortsbildbeurteilung die Tatsache einen Einfluss, dass am angrenzenden Löwenweg, Parzellen 642-646, ebenfalls in der Dorfzone D wie das streitgegenständliche Projekt, bei der Überbauung ein nach BNO an sich für Neubauten zulässiges zweites Vollgeschoss nicht realisiert und eine unterirdische anstatt eine oberirdische Garage realisiert wurde?

i. Hat auf die Ortsbildbeurteilung die Tatsache einen Einfluss, dass an der in der Dorfzone D liegenden Oberdorfstrasse, Parzellen 652, 218 und 651, derzeit gebaut wird und ebenfalls ein nach BNO an sich zulässiges Vollgeschoss nicht realisiert und eine oberirdische Garage mit Pult- anstatt wie vorliegend mit Flachdach realisiert wurde?

j. Wurde der Neubau des Chalets auf der angrenzenden Parzelle 104 gemäss Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 2.12.14, der dezidiert zurückhaltender ausfällt als das zu beurteilende Projekt, in der zweiten Beurteilung berücksichtigt?"

### **E. 8.3**

Die Vorinstanz ging davon aus, das BVU habe in Anbetracht der Schlüssigkeit der Stellungnahmen der OSS zu Recht in antizipierter Beweiswürdigung auf die Unterbreitung dieser Zusatzfragen verzichtet. Soweit die Antworten nicht schon hinreichend den Fachberichten und den Voten der Fachberaterin der OSS am Augenschein des BVU habe entnommen werden können, seien die Fragen für die Beurteilung der vorliegenden Streitsache irrelevant.

Sodann führte die Vorinstanz unter Berufung auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts aus, es wäre fragwürdig, die in der Bauzone D als Richtwert zulässigen zwei Vollgeschosse mit der Begründung zu verweigern, in der näheren Umgebung sei nirgends ein zweites Vollgeschoss realisiert worden. Durch die Anwendung von Ästhetikvorschriften dürfe nicht generell - etwa für ein ganzes Quartier - die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt werden. Es liefe schon in einem Einzelfall auf eine Aushöhlung der Zonenregelung hinaus, wenn Bauherrn unter Berufung auf Ästhetikvorschriften die Ausschöpfung der Maximalmasse untersagen würden.

### **E. 8.4**

Inwiefern diese Ausführungen unzutreffend sein sollen, legt die Beschwerdeführerin nicht dar. Sie kann daher daraus, dass gemäss ihren Behauptungen in den Zusatzfragen h, i und j, auf Nachbargrundstücken die Maximalmasse nicht ausgeschöpft werden, nicht ableiten, bei den strittigen Häusern hätte aus ästhetischen Gründen ebenfalls auf eine Ausschöpfung verzichtet werden müssen, weshalb sie um ein Vollgeschoss zu reduzieren seien. Daran vermag nichts zu ändern, dass nach der Ansicht der Beschwerdeführerin die Löwenüberbauung ein Beispiel für eine ortsbildkonforme und adäquate Ausnutzung der Parzellen in nächster Umgebung des umstrittenen Bauprojekts darstellt. Die Vorinstanz verfiel somit nicht in Willkür, wenn sie annahm, an ihrer Beurteilung der sinnvollen Einordnung der strittigen Häuser in das Dorfbild hätte die Beantwortung der Zusatzfragen lit. h, i und j durch die OSS nichts ändern können.

### **E. 8.5**

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe in willkürlicher antizipierter Beweiswürdigung auf die Unterbreitung der Zusatzfrage lit. a verzichtet. Diese Frage sei relevant, weil der Haustyp nicht geändert worden sei. Zudem sei weder beantwortet worden noch nachvollziehbar, inwiefern die geplanten Häuser aufgrund der mit der Projektanpassung reduzierten Terrainveränderung und der Bepflanzung im Verhältnis zum geschützten angrenzenden Bauernhaus als untergeordnete Nebenbauten wahrgenommen würden, wie dies die Fachberaterin der OSS anlässlich des Augenscheins verlangt habe. Auch sei unbeantwortet geblieben, weshalb die entsprechende Forderung verzichtbar sei.

### **E. 8.6**

Zwar trifft zu, dass die Fachberaterin der OSS am Augenschein des BVU vom 15. Dezember 2014 ausführte, dass man hinter dem strassenbegleitenden Bauernhaus in der zweiten Reihe zurückhaltende Bauten erwarten würde (Hinterhaus), die sich dem strassenbegleitenden Bauernhaus unterordneten. Sie führte jedoch im ersten Fachgutachten

sinngemäss aus, die beiden Häuser seien zum Bauernhaus nicht als untergeordnete Nebenbauten konzipiert, sondern in einer ausgeprägten Formsprache (Landhausstil mit Erkern, Giebellukarne, Sprossenfenstern usw.) gestaltet; im Hinblick auf die gute Einordnung sei ein zurückhaltender Umgang mit derart markanten Stilelementen angezeigt. Demnach verfiel die Vorinstanz nicht in Willkür, wenn sie annahm, die Fachberaterin der OSS habe die fehlende Unterordnung nicht bezüglich der Grösse der geplanten Häuser, sondern hinsichtlich ihrer Stilelemente bemängelt. Dies wird dadurch bestätigt, dass im ersten Fachbericht eine zurückhaltendere Anwendung solcher Elemente verlangt wird. Da das Bauprojekt diesbezüglich angepasst wurde, besteht insoweit kein Widerspruch zum zweiten Bericht. Demnach konnte die Vorinstanz willkürfrei annehmen, die Antwort auf die Frage lit. a könnte den Fachberichten der OSS und den Voten ihrer Fachberaterin entnommen werden, weshalb die Unterbreitung dieser Frage an der Beurteilung des zweiten Gutachtens nichts mehr ändern könnte.

### **E. 8.7**

Sodann bringt die Beschwerdeführerin vor, mit der Frage lit. c werde nach dem Grund dafür gefragt, weshalb die OSS auf die anfänglich gestellte Forderung der Aufgabe der Parallelstellung der Häuser später verzichtet habe. Diese Frage sei nie beantwortet worden. Die Vorinstanz sei in Willkür verfallen, wenn sie angenommen habe, die Fachmeinung der OSS sei insoweit nicht widersprüchlich.

Da für die Beschwerdeführerin erkennbar war, weshalb der OSS für die Einordnung der Häuser die Aufgabe ihrer Parallelstellung nicht als zwingend ansah, und sich die entsprechende Willkürüge als unbegründet erwiesen hat (vgl. E. 4.4, hievor), durfte die Vorinstanz willkürfrei davon ausgehen, die Antwort der OSS auf die Ergänzungsfrage lit. c - die sich im Übrigen höchstens indirekt auf die Parallelstellung der Häuser bezieht - könnte am Beweisergebnis nichts mehr ändern.

### **E. 9.1**

Die Vorinstanz führte aus, die Angaben über die Verwendung von Baumaterialien und Farben gehörten in der Regel zur Dokumentation eines Baugesuchs gemäss § 52 der Bauverordnung des Kantons Aargau vom 25. Mai 2011 (BauV; SAR 713.121). Es spreche aber nichts dagegen, im vorliegenden Fall die Materialisierung und Farbgebung mittels separater Verfügung im Nachgang zur eigentlichen Baubewilligung zu genehmigen. Dass sich aus dem zweistufigen Vorgehen weiterer Konfliktstoff und Verzögerungen ergäben, beruhe vor allem für den Bauherrn Nachteile. Die Beschwerdeführerin sei davon kaum bzw. mitwirkungsmässig überhaupt nicht tangiert, da sie vom Gemeinderat Siglistorf vorgängig angehört werde und sie betreffend die Bewilligung bzw. Genehmigung der Material- und Farbwahl eine anfechtbare Verfügung erhalte.

### **E. 9.2**

Die Beschwerdeführerin rügt, die separate Beurteilung des Farb- und Materialisierungskonzepts der umstrittenen Gebäude verstosse gegen das Prinzip des Aargauer Baurechts, dass eine Baubewilligung in Form eines Gesamtentscheids ergehen müsse. Eine separate Beurteilung dieser Konzepte sei im Baugesetz und der Bauverordnung des Kantons Aargau und auch in der BNO Siglistorf nicht vorgesehen. Vielmehr müssten die ästhetischen Anforderungen an die Ortsbildverträglichkeit gemäss § 6 Abs. 3 BNO und § 45 Abs. 1 lit. g BNO gegeben sein. Ohne das Farb- und Materialisierungskonzept könnten sich die Öffentlichkeit und die Nachbarn kein vollständiges und ganzheitliches Bild des

Bauprojekts verschaffen. Dies widerspreche Art. 25a PRG und dem Zweck der öffentlichen Auflage. Selbst wenn in anderen Fällen bezüglich der verwendeten Farben und Materialien ein separates Bewilligungsverfahren vertretbar wäre, treffe dies vorliegend nicht zu, weil die Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit der geplanten Gebäude nach der Meinung aller Fachstellen vom Farb- und Materialisierungskonzept abhängt. Auch die Vorinstanz bestätigte, dass die Ortsbildkonformität des Bauvorhabens durch eine ungünstige Material- und Farbwahl entfallen könne. Somit verbiete die erforderliche Gesamtschau, dass die Wahl der Farben und Materialien der Öffentlichkeit und der Fachstelle OSS in separaten Verfügungen eröffnet würden.

### **E. 9.3**

Der Grundsatz der Einheit des Bauentscheids lässt die teilweise Bewilligung einer Baute oder Überbauung nur zu, wenn der bewilligte Teil unabhängig vom nicht bewilligten Teil beurteilt werden kann (Urteil 1C\_350/2014 vom 13. Oktober 2015 E. 2.5, in: ZBl 117/2016 S. 269). Auch bei einer Aufteilung eines Bauvorhabens in verschiedene Teilschritte und Bewilligungsverfahren sind die Gesamtauswirkungen des Vorhabens zu prüfen (BGE 124 II 293 E. 26b S. 346 f.). Demnach kann die Aufteilung einer Baubewilligung in mehrere Zwischen- oder Teilverfügungen gegen das Gebot der materiellen Koordination gemäss Art. 25a RPG und der umfassenden Interessenabwägung verstossen, wenn sich einzelne Aspekte oder Anlagenteile nicht sinnvoll isoliert beurteilen lassen, sondern eine Gesamtschau verlangen (Urteil 1C\_150/2009 vom 8. September 2009 E. 2.2 mit Hinweisen; ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, N. 34 zu § 59 BauG). Die Möglichkeit der isolierten Beurteilung eines Teils einer Baute wird in der Lehre bezüglich der Farbgebung der Fassade, der Putzstruktur, der Materialien der Bedachung und der Fassadenverkleidung bejaht, weshalb gemäss der Praxis im Kanton Zürich der Entscheid über diese Teilaspekte der Baute zum Teil einem nachträglichen Verfahren vorbehalten wird (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 1, 5. Aufl. 2011, S. 308 Rz. 6.7.3.2). Auch im Kanton Bern wird die Meinung vertreten, im Baubewilligungsverfahren dürften die Farbgebung oder andere Einzelheiten der Aussenraumgestaltung einer nachträglichen Definition und Entscheidung vorbehalten werden, da diese nicht mit anderen Bewilligungen koordiniert werden müsse (ZAUGG/LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, 4. Aufl. 2013 Bd. I., N. 17 zu Art. 38-39 BauG/BE).

### **E. 9.4**

Die von § 6 Abs. 3 BNO verlangte Prüfung der sinnvollen Einordnung einer Baute bezüglich der Stellung, des Ausmasses, der Dachformen, Dachneigungen und der Fassadengestaltung kann grundsätzlich unabhängig von der in dieser Bestimmung ebenfalls genannten Materialwahl und Farbgebung vorgenommen werden, da die Einordnung bezüglich der dreidimensionalen Baukörper in der Regel nicht von der Material- und Farbgebung abhängt. Daran vermag nichts zu ändern, dass bei einem in dreidimensionaler Hinsicht hinreichend eingegliederten Bauvorhaben eine ungünstige Material- und Farbwahl zu einer ungenügenden Eingliederung führen könnte, kann doch dieser Eventualfall durch den Vorbehalt der nachträglichen Genehmigung der Materialien und Farben verhindert werden. Dass dies beim strittigen Bauprojekt unmöglich sein soll, legt die Beschwerdeführerin nicht dar und ist auch nicht ersichtlich, zumal die OSS in ihren Fachberichten dem Gemeinderat lediglich empfahl, die Materialisierung und Farbgebung mit Bemusterung vor Ort rechtzeitig vor Ausführung zur Genehmigung vorlegen zu lassen.

Zudem kann nach der allgemeinen Lebenserfahrung die optische Wirkung der gewählten Farben und Materialien anhand von grossflächigen Mustern am Rohbau im direkten Vergleich mit der Umgebung besser beurteilt werden als gestützt auf Muster, die vor der Errichtung der Baute zu beurteilen sind. Demnach erlaubt die zeitlich aufgeschobene Beurteilung der Farben und Materialien für die Betroffenen und die Behörden eine präzisere Beurteilung der Gesamtwirkung, was der Zielsetzung von § 6 Abs. 3 BNO entspricht. Die Beschwerdeführerin macht nicht geltend, dass sie durch dieses Vorgehen bezüglich ihrer Rechte beschränkt wird. Unter diesen Umständen hat die Vorinstanz weder die Grundsätze der Koordination gemäss Art. 25a RPG verletzt noch § 6 Abs. 3 BNO willkürlich angewandt, wenn sie eine separate Prüfung der von dieser Bestimmung verlangten Eingliederung des Bauprojekts hinsichtlich der Materialwahl und Farbgebung zulies.

#### **E. 10.1**

Die Vorinstanz verpflichtete die Beschwerdeführerin, die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 10'000.-- sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 506.--, zu tragen und dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 10'000.-- zu bezahlen. Zur Begründung wird im angefochtenen Urteil ausgeführt, der Streitwert betrage paxisgemäss 10 % der Bausumme, d.h. von Fr. 2'580'000.--. Bei diesem Streitwert liege der Rahmen für die Entschädigung nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, SAR 291.150) zwischen Fr. 5'000.-- und Fr. 15'000.--. Innerhalb dieses Rahmens richte sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes und der Bedeutung und Schwierigkeit des Falles. Im vorliegenden Fall sei der anwaltliche Aufwand und die Komplexität des Rechtsstreits als durchschnittlich zu bezeichnen, weshalb die Parteientschädigung auf Fr. 10'000.-- zu bemessen sei.

In ihrer Vernehmlassung vor dem Bundesgericht führte die Vorinstanz ergänzend aus, nach § 22 Abs. 1 lit. c des Verfahrenskostendekrets (VKD; SAR 221.150, in der bis zum 31. Dezember 2015 geltenden Fassung) betrage der Gebührenrahmen für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Fr. 26.-- bis Fr. 10'420.--. Innerhalb dieses Rahmens bemesse sich die Gerichtsgebühr in Verwaltungssachen nach dem Zeitaufwand und der Bedeutung der Sache (§ 3 Abs. 1 VKD). Nach der kantonalen Rechtsprechung werde die Staatsgebühr im Regelfall auf 6 - 8 % des Streitwerts, der vorliegend Fr. 258'000.-- betrage, festgesetzt. Die Gerichtsgebühr von Fr. 10'000.-- entspreche all diesen Vorgaben.

#### **E. 10.2**

Die Beschwerdeführerin rügt, die vorinstanzliche Festsetzung der Gerichts- und Parteikosten auf je Fr. 10'000.-- sei willkürlich und widerspreche dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip. Die Vorinstanz habe die Komplexität der Streitsache als durchschnittlich eingestuft, einen einfachen Schriftenwechsel durchführen lassen, keine eigenen Beweise erhoben, keine eigenen Stellungnahmen von Fachstellen eingeholt und keinen Augenschein durchgeführt. Das Verfahren sei somit mit vergleichsweise wenig Aufwand verbunden gewesen. Mit Rücksicht auf das vergleichsweise schlanke vorinstanzliche Beschwerdeverfahren wären Staatsgebühren und eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 5'000.-- adäquat gewesen. Die höhere Fixierung der Verfahrenskosten wirke sich prohibitiv aus und würde künftige Rechtsuchende aus Kostenüberlegungen von der Ergreifung eines Rechtsmittels abhalten.

#### **E. 10.3**

Gerichtskosten sind Kausalabgaben, weshalb sie dem Äquivalenzprinzip genügen müssen. Nach diesem Prinzip hat eine Gebühr in einem vernünftigen Verhältnis zum objektiven Wert der abzugeltenden Leistung zu stehen. Dieser Wert bemisst sich nach dem wirtschaftlichen Nutzen, den sie dem Pflichtigen bringt, oder nach dem Kostenaufwand der konkreten Inanspruchnahme im Verhältnis zum gesamten Aufwand des betreffenden Verwaltungszweigs. Dabei darf auf Durchschnittserfahrungen abgestellt werden, weshalb die Gebühren nicht in jedem Fall genau dem erbrachten Verwaltungsaufwand entsprechen müssen. Sie sollen jedoch nach sachlich vertretbaren Kriterien bemessen sein. Bei ihrer Festsetzung darf innerhalb eines gewissen Rahmens der wirtschaftlichen Situation des Pflichtigen und dessen Interesse am abzugeltenden Akt Rechnung getragen werden. Gerichtsgebühren dürfen die Inanspruchnahme der Justiz zur Wahrung der Rechtsweggarantie gemäss Art. 29a BV nicht verunmöglichen oder übermässig erschweren. Bei der Festsetzung der Gerichtsgebühr verfügt das Gericht über einen grossen Ermessensspielraum. Das Bundesgericht geht erst von einer Verletzung des Äquivalenzprinzips aus, wenn dieser Spielraum überschritten wurde und ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der Gebühr und dem objektiven Wert der bezogenen Leistung besteht ( BGE 141 I 105 E. 3.2.2 S.108 f.; 120 Ia 171 E. 2a S. 174; Urteil 1C\_50/2016 vom 12. Mai 2016 E. 3.2; je mit Hinweisen). Ein solches Missverhältnis bejahte das Bundesgericht bezüglich einer Gerichtsgebühr von Fr. 12'000.-- in einem Verfahren betreffend die abstrakte Normenkontrolle in Bezug auf eine Änderung der kantonalen Bauverfahrensverordnung (Urteil 1C\_50/2016 vom 12. Mai 2016 E. 3.5). Dagegen erachtete es eine Gerichtsgebühr von Fr. 10'000.-- für einen Entscheid über einen Beitragsplan betreffend den Ausbau einer Strasse als mit dem Äquivalenzprinzip vereinbar (Urteil 2C\_1131/2014 vom 5. November 2015 E. 5). In einer baurechtlichen Streitigkeit verneinte es ein krasses Missverhältnis zwischen einer Gerichtsgebühr von Fr. 7'500.-- und dem objektiven Wert der bezogenen Leistung, weil aus der relativ kurzen Urteilsbegründung von knapp sieben Seiten nicht auf einen kleinen Zeitaufwand geschlossen werden konnte und der Beschwerdeführer ein erhebliches finanzielles Interesse an der Streitentscheidung hatte (Urteil 1C\_319/2016 vom 1. Februar 2017 E. 5.4).

#### **E. 10.4**

Die Vorinstanz nahm im angefochtenen Urteil, das 27 Seiten umfasst, unter Berücksichtigung mehrerer Fachgutachten zu einer Vielzahl von Rügen betreffend Rechts- und Tatfragen Stellung. Demnach hatte die Vorinstanz auch dann einen erheblichen zeitlichen Aufwand, wenn sie keine eigenen Beweiserhebungen vornahm und sie die Komplexität des vorliegenden Rechtsstreits als "durchschnittlich" bezeichnete. Da die Baubewilligung für eine Überbauung mit zwei Doppeleinfamilienhäusern und einem Garagenbau mit acht Einstellplätzen strittig ist, kann für beide Parteien von einem erheblichen finanziellen Streitinteresse ausgegangen werden. Zudem macht die Beschwerdeführerin nicht geltend, dass für sie die Höhe der Gerichtsgebühr die Inanspruchnahme der Justiz übermässig erschwert habe. Unter diesen Umständen ist ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der vorinstanzlichen Gerichtsgebühr und dem objektiven Wert der bezogenen Leistung nicht erkennbar. Demnach hat die Vorinstanz das ihr bei der Festsetzung der Höhe der Gerichtsgebühr zustehende Ermessen nicht überschritten und das Äquivalenzprinzip nicht verletzt.

#### **E. 10.5**

Das Bundesgericht kam überdies zum Ergebnis, im kantonalen Verfahren verstosse die Bemessung der Parteientschädigung nach dem Streitwert bei öffentlich-rechtlichen Streitigkeiten im Bereich des Bau- und Umweltrechts nicht gegen das Willkürverbot, weshalb die entsprechende Praxis im Kanton Aargau bundesrechtskonform sei (Urteil 1C\_507/2015 vom 18. Mai 2016 E. 5.4 mit Hinweisen). Dass die Vorinstanz die Berechnung der Parteientschädigung nach dem Streitwert willkürlich vorgenommen habe, macht die Beschwerdeführerin nicht geltend. Sie legt auch nicht substantiiert dar, inwiefern die Vorinstanz bei der Bestimmung der Parteientschädigung das Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 in unhaltbarer Weise angewendet haben soll. Dies ist auch nicht ersichtlich, weshalb bezüglich der vorinstanzlichen Festlegung der Parteientschädigung ein Verstoß gegen das Willkürverbot zu verneinen ist.

#### **E. 11**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Diese hat dem anwaltlich vertretenen privaten Beschwerdegegner eine angemessene Parteientschädigung auszurichten ( Art. 68 Abs. 2 BGG ).

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