

WBE.2025.252 / sr / we

(BVURA.24.435)

Art. 86

Urteil vom 11. August 2026

Besetzung

Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Lang
Verwaltungsrichterin Steiger
Gerichtsschreiberin Ruchti

Beschwerde-
führerin

Stadt Q._____

handelnd durch den Stadtrat Q._____

dieser vertreten durch Dr. iur. Peter Heer und/oder Mlaw Dominik Greder,
Rechtsanwälte, Stadtturmstrasse 19, 5400 Baden

gegen

Beschwerde-
gegnerin

A._____ **AG**

vertreten durch lic. iur. Marcel Aebi, Rechtsanwalt, Lenzburgerstrasse 2,
Postfach 112, 5702 Niederlenz

Vorinstanzen

Stadtrat Q._____

Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung,
Entfelderstrasse 22, Buchenhof, 5001 Aarau

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 2. Juni 2025

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

Am 11. Februar 2021 reichte die A._____ AG beim Stadtrat Q._____ ein Baugesuch für den Abbruch diverser bestehender Gebäude auf ihren Parzellen Nrn. aaa (Obere R-Strasse) und bbb (Z-Strasse) der Stadt Q._____ ein, unter anderem für das Gebäude Nr. ccc (sog. "Villa B._____").

2.

Mit Schreiben vom 16. Februar 2021 teilte der Stadtrat der A._____ AG zwecks Gewährung des rechtlichen Gehörs mit, dass er das Abbruchgesuch mit Blick auf die laufende Teilrevision der Nutzungsplanung ("C"), welche für die Parzellen Nrn. aaa und bbb eine Gestaltungsplanpflicht vorsehe, nicht als bewilligungsfähig erachte und deshalb nicht öffentlich auflegen werde. Es werde zudem der Erlass einer Bausperre nach § 30 BauG (Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 [SAR 713.100]) über die beiden genannten Parzellen für die Dauer von maximal zwei Jahren in Erwägung gezogen, um die geplante Einführung der Gestaltungsplanpflicht nicht negativ zu präjudizieren. Die angedrohte Bausperre wurde in der Folge nicht verfügt; das Abbruchgesuch aber auch nicht weiter behandelt.

3.

Am 1. November 2021 wurde die Teilrevision Nutzungsplanung C rechtskräftig.

4.

Mit Eingabe beim Stadtrat vom 4. Juli 2023 ersuchte die A._____ AG um umgehende Publikation und Auflage ihres Abbruchgesuchs. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 11. Juli 2023 bis 9. August 2023. Gegen das Abbruchprojekt gingen sieben Einwendungen ein.

5.

An der Sitzung vom 14. Februar 2024 wies der Stadtrat Q._____ das Abbruch- bzw. Rückbaugesuch ab. Versandt wurde der Entscheid am 12. Juli 2024.

B.

1.

Dagegen erhob die A._____ AG am 12. August 2024 Beschwerde beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) und beantragte die Aufhebung des Stadtratsentscheids vom 14. Februar 2024 sowie die Erteilung der Baubewilligung für ihr Rückbaugesuch.

2.

Am 2. Juni 2025 entschied das BVU, Rechtsabteilung:

1.

In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid des Stadtrats Q._____ vom 14. Februar 2024 aufgehoben, und der Stadtrat wird angewiesen, das Abbruchgesuch zu bewilligen.

2.

Die Kosten des Verfahrens werden auf die Staatskasse genommen.

3.

Der Stadtrat Q._____ wird verpflichtet, der Beschwerdeführerin A._____ AG die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 1'573.- zu ersetzen.

C.

1.

Diesen Entscheid liess die Einwohnergemeinde Q._____ mit Beschwerde vom 2. Juli 2025 beim Verwaltungsgericht anfechten, mit den Anträgen:

1.

Der Entscheid des Departement Bau Verkehr und Umwelt BVURA.24.435 vom 2. Juni 2025 sei bezüglich dem Wohnhaus Obere R-Strasse (Villa B._____, Bauinventar I, Gebäude Nr. ccc) aufzuheben, eventuell sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

2.

Unter gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen (inklusive Ersatz der Mehrwertsteuer).

2.

Das BVU, Rechtsabteilung, übermittelte dem Verwaltungsgericht am 17. Juli 2025 die Akten und verzichtete dabei auf eine Beschwerdeantwort und Antragstellung.

3.

Die A._____ AG beantragte mit Beschwerdeantwort vom 15. Oktober 2025 die Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids.

4.

Im zweiten Schriftenwechsel (Replik vom 8. Januar 2026; Duplik vom 23. Februar 2026) hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

D.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 11. August 2026 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, Rechtsabteilung, ist verwaltungsintern letztinstanzlich (§ 50 Abs. 2 VRPG i.V.m. §§ 9 Abs. 1 und 12 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats vom 10. April 2013 [Delegationsverordnung, DelV; SAR 153.113] sowie § 61 Abs. 1 und 3 BauV). Das Verwaltungsgericht ist somit zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

2.

Gemäss § 42 VPRG ist zur Beschwerde befugt: (a) wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder der Änderung des Entscheids hat, (b) jede andere Person, Organisation oder Behörde, die durch Bundesrecht oder kantonales Recht zur Beschwerde ermächtigt ist. Auf die Beschwerdebefugnis gemäss § 42 lit. a VRPG können sich analog zu Privatpersonen auch Einwohnergemeinden berufen, wenn sie ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Entscheids haben. Schutzwürdig ist das eigene Interesse einer Einwohnergemeinde, wenn es einem spezifischen lokalen Lebensbereich entspringt; gemeint sind jene Belange, welche die Gemeindeglieder erheblich anders als die Kantonseinwohner im Allgemeinen berühren (vgl. Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1989, S. 305 f.; 1988, S. 373; 1986, S. 322; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2020.90 vom 31. August 2020, Erw. I/2.2, WBE.2017.45 vom 31. Mai 2017, Erw. I/2.2, WBE.2015.502, 503 vom 17. August 2016, Erw. I/2.3, und WBE.2006.430 vom 2. März 2009, Erw. I/4; je mit Hinweisen).

In Bausachen sind Einwohnergemeinden nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts insbesondere zur Beschwerde befugt, wenn die kantonale Instanz entgegen der gemeinderätlichen Verfügung eine Baubewilligung erteilt hat – weil dies zu Veränderungen in der Gemeinde führt, welche der Gemeinderat für unzulässig hält – (vgl. AGVE 1989, S. 306; 1986, S. 322; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2013.113 vom 23. Januar 2014, Erw. I/2, und WBE.2006.430 vom 2. März 2009, Erw. I/4; MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [vom 9. Juli 1968], Kommentar zu den §§ 38–72 [a]VRPG, Diss., Zürich 1998, N. 206 zu § 38).

Die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin, die sich mit der vorliegenden Beschwerde gegen eine ihr bzw. ihrem Stadtrat unliebsame, das Ortsbild verändernde Abbruchbewilligung für ein Gebäude auf ihrem Gemeindegebiet wehrt, ist demnach ausgewiesen.

3.

Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

4.

Mit der Beschwerde ans Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen im Grundsatz ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

Umstritten ist zwischen den Parteien die von der Vorinstanz angeordnete Abbruchbewilligung für den Rückbau der sog. "Villa B._____" (Gebäude Nr. ccc) auf der Parzelle Nr. aaa der Beschwerdegegnerin.

Das Gebäude, ein repräsentatives Wohnhaus, wurde ungefähr 1915 erbaut und ist gemäss Eintrag im Kurzinventar der Denkmalpflege des Kantons Aargau (Beschwerdebeilage 3) als Heim der Familie von D.____ und E.____ bekannt. D.____ (1906–2003) hatte 1960 nach dem Tod seines Vaters F.____ die Leitung des in Q.____ beheimateten, grössten Schweizer Verlagshauses übernommen und diese bis 1985 inne. Das Haus an der oberen R-Strasse 16 (an leicht erhöhter Lage über dem Neubauquartier an der Hangkante des Rebbergs) ist eines von mehreren Häusern, von denen F.____ jedem seiner Kinder eines geschenkt hat. Es tendiert im Gesamteindruck zum Neubarock mit einzelnen neoklassizistischen Elementen, wurde im Laufe der Zeit um Anbauten und Aussenraumgestaltungselemente erweitert und weist eine L-förmige Struktur auf. Zum Gebäude gehört eine weitläufige, terrassierte Gartenanlage, die bis 2020 einen dichten Baumbestand aufwies.

Im Jahr 2013 wurde durch die damalige Eigentümerin (G.____ AG) schon einmal ein Abbruchgesuch für die Villa B.____ gestellt. In einem daraufhin im Auftrag der Stadt Q.____ erstellten Denkmalpflegerischen Gutachten vom Juli 2014 wurde die Villa trotz einer gewissen Bedeutung in sozial- und wirtschaftshistorischer sowie ortsbaulicher Hinsicht mangels architektonischer Qualitäten nicht als schutzwürdig eingestuft (Vorakten, act. 87; Beschwerdebeilage 4, S. 22). Dennoch zog der Stadtrat eine kommunale Unterschutzstellung des Gebäudes in Erwägung. Die G.____

AG liess in der Folge eine Konzeptstudie durch ein Zürcher Architekturbüro erarbeiten (Beschwerdebeilage 6), die von einem Erhalt der Villa und der Ergänzung mit mehreren Neubauten ausging. Ihr Abbruchgesuch wurde später (am 19. März 2019) zurückgezogen (vgl. Beschwerdebeilage 8).

Anfang 2017 startete die Teilrevision Nutzungsplanung C mit dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren. Vom 12. Mai 2018 bis 11. Juni 2018 lag die Teilrevision öffentlich auf. Am 18. März 2019 wurde sie vom Einwohnerrat und an der Urnenabstimmung vom 20. Oktober 2019 von den Stimmberechtigten der Stadt Q._____ beschlossen. Am 7. April 2021 erfolgte die Genehmigung durch den Regierungsrat, der allerdings den Stadtrat Q._____ anwies, § 4b Abs. 4 BNO im Sinne der Erwägungen (Erw. 6.1) erneut dem Einwohnerrat zum Beschluss vorzulegen (vgl. zum Ganzen den Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2021.180 vom 14. Juni 2021). Diesen Beschluss fasste der Einwohnerrat am 13. September 2021. Am 1. November 2021 erwuchs die Teilrevision mit dem Beschluss vom 13. September 2021 in Rechtskraft. Gegenstand dieser Teilrevision bildeten die §§ 4a–e der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Q._____ vom 21. Mai 2012. § 4c BNO regelt die Gestaltungsplanpflicht unter anderem für die B._____villen Heitern und Obere R-Strasse und weist den folgenden Wortlaut auf:

¹Die Gestaltungspläne bezwecken eine massvolle Verdichtung unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauungsstruktur. Der Umgang mit den B._____villen ist nachvollziehbar zu klären. Den B._____villen sind angemessene Freiräume zu erhalten.

²Die Gestaltungspläne bezwecken eine optimale Verdichtung. Soweit möglich sind im Erdgeschoss den öffentlich zugewandten Räumen publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.

Per 17. Juni 2019 wurden die Parzellen Nrn. bbb und aaa von der G._____ AG an die Beschwerdegegnerin verkauft (vgl. Beschwerdebeilagen 9 und 10). Im Januar/Februar 2020 rodete die Beschwerdegegnerin den Baumbestand auf diesen Parzellen.

An der Sitzung vom 22. April 2020 beschloss der Stadtrat Q._____, dass als Grundlage für einen Gestaltungsplan auf den Parzellen Nrn. bbb und aaa vorgängig ein Studienauftrag durchzuführen sei (Beschwerdebeilage 11). Im gleichen Beschluss wurden die Rahmenbedingungen und Planungsleitsätze für eine Überbauung der beiden Parzellen formuliert, darunter die Bedingung, dass die "Villa B._____" belassen und in die Neuüberbauung integriert wird. Die Rahmenbedingungen wurden der Beschwerdegegnerin in einem Schreiben vom 3. Juni 2020 (Beschwerdebeilage 12) eröffnet. Am 7. Oktober 2022 legte ein Architekt der Beschwerdegegnerin einen Entwurf des Programms für einen Studienauftrag vor (vgl. Beschwerdebeilage 14, S. 3), obwohl die Beschwerdegegnerin dieses Vorgehen nicht als sinnvoll erachtete und sich gegenüber den Vertretern der Stadt

auch entsprechend äusserte (vgl. Beschwerdebeilage 15, S. 2 und 3; Beschwerdebeilage 16, S. 2). Der (zweistufige) Studienauftrag wurde in der Folge von einem Planungsbüro durchgeführt. Auf der ersten Planungsstufe nahmen daran fünf Planungsteams/Architekturbüros teil. Im dazugehörigen Schlussprotokoll vom 31. März 2025 (Beschwerdebeilage 22) wurden drei Projektstudien zur Weiterbearbeitung (auf der zweiten Planungsstufe) empfohlen. Im Schlussbericht vom 24. Oktober 2025 (Replik-Beilage 2) wurde ein Siegerprojekt ausgewählt und zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Parallel zu diesen Vorbereitungsarbeiten für einen Gestaltungsplan reichte die Beschwerdegegnerin am 11. Februar 2021 das streitgegenständliche Abbruchgesuch für die diversen bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nrn. bbb und aaa ein (Vorakten, act. 118), das sie nach Ablauf der vermeintlich mit Mitteilung des Stadtrats vom 16. Februar 2021 (Beschwerdebeilage 13) verhängten zweijährigen Bausperre am 4. Juli 2023 erneuerte und um umgehende Publikation und öffentliche Auflage ersuchte (Beschwerdebeilage 18). Den mehrfachen Aufforderungen des Stadtrats zum Rückzug des Abbruchgesuchs (vgl. Beschwerdebeilage 14, S. 3; Beschwerdebeilage 15, S. 4) leistete die Beschwerdegegnerin keine Folge. Am 14. Februar 2024 wurde das Abbruchgesuch vom Stadtrat Q._____ abgewiesen (Vorakten, act. 1–8; Beschwerdebeilage 20).

2.

Die Vorinstanz begründete ihren Entscheid betreffend Erteilung der von der Beschwerdegegnerin nachgesuchten Abbruchbewilligung für die "Villa B._____" und die weiteren Gebäude auf den Parzellen Nrn. bbb und aaa im Wesentlichen damit, dass bis anhin keine (kommunale) Unterschutzstellung der Villa gestützt auf § 24 (richtig: 25) Abs. 4 BNO erfolgt sei und das Gebäude aus gutachterlicher Sicht (gemäss dem denkmalpflegerischen Gutachten von H._____ vom Juli 2024 [Vorakten, act. 66–104; Beschwerdebeilage 4]) auch nicht schutzwürdig sei (angefochtener Entscheid, Erw. 3). Die Gestaltungsplanpflicht gemäss § 4c BNO ziele zwar darauf ab, die Villa zu erhalten, begründe aber für sich genommen keine Unterschutzstellung des Gebäudes, die einem Abbruch entgegenstünde. Dies ergebe sich allein schon daraus, dass eine einlässliche Interessenabwägung und Auseinandersetzung mit der damals erfolgten – die Schutzwürdigkeit der Villa verneinenden – Begutachtung nicht stattgefunden habe. Eine solche Interessenabwägung wäre aber Voraussetzung dafür, um einen Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]) begründen zu können (angefochtener Entscheid, Erw. 4.2). Planerische Sicherungsmittel, die einen Abbruch der Villa weiterhin verhindern könnten, seien schon mit Blick auf die gemäss Gutachten abzulehnende Unterschutzstellung nicht zu rechtfertigen. So könne auch offenbleiben, ob die ungewöhnlich lange Behandlungsdauer des Abbruchgesuchs von rund drei Jahren eine faktische Bausperre beinhaltet habe und dieses planerische

Sicherungsmittel auch deswegen nicht mehr länger (für den Fall einer allfällig geplanten kommunalen Unterschutzstellung des Gebäudes) zur Verfügung stehe (angefochtener Entscheid, Erw. 5).

3.

Die Beschwerdeführerin rügt den angefochtenen Entscheid als unhaltbar. Er missachte insbesondere die Gestaltungsplanpflicht für den betroffenen Perimeter, die auch für den Abbruch der bestehenden Gebäude, nicht nur für Neubauten gelte. Ausserdem würden die Vorgeschichte und die Absprachen zwischen den Parteien nicht berücksichtigt. Im Weiteren werde verkannt, dass die Beschwerdeführerin eine weitere Teilrevision der Nutzungsplanung zur Ausscheidung von kommunalen Schutzobjekten vorbereite, wovon auch die "Villa B._____" betroffen sein könnte. Die Beschwerdeführerin müsse daher allenfalls zu plansichernden Massnahmen (Planungszone oder Bausperre) greifen, um diese Planung nicht negativ zu präjudizieren.

Die für die Parzellen Nrn. bbb (1'808 m²) und aaa (5'217 m²) unstreitig bestehende Gestaltungsplanpflicht gemäss § 4 Abs. 1 i.V.m. § 4a Abs. 1 und insbesondere § 4c BNO stehe der von der Beschwerdegegnerin nachgesuchten Abbruchbewilligung unabhängig von der Unterschutzstellung oder Schutzwürdigkeit der Gebäude entgegen. Solange kein rechtskräftiger Gestaltungsplan für die Parzellen Nrn. bbb und aaa vorliege, dürfe das Gebiet grundsätzlich nicht baulich verändert werden. Bauliche Massnahmen seien einzig zulässig, wenn klar sei, dass sie den Zielen der Gestaltungsplanung nicht widersprüchen oder diese erschweren oder gar verunmöglichen. Aus dem Wortlaut von § 4c Abs. 1 BNO, wonach der Umgang mit den B.____villen nachvollziehbar zu klären und diesen angemessene Freiflächen zu gewährleisten seien, ergebe sich das Ziel des Gestaltungsplans, das Gebäude Nr. ccc zu erhalten. Werde es stattdessen abgebrochen, gebe es keinen "Umgang" damit mehr zu "klären" und keine "angemessenen Freiflächen" mehr zu "gewährleisten". Zwar sei der Abbruch der Villa nicht ausgeschlossen, doch müsse die Zulässigkeit eines Abbruchs im Gestaltungsplanverfahren geklärt werden. Erst gestützt auf einen rechtskräftigen Gestaltungsplan wäre ein Abbruch der Villa denkbar. Ansonsten würde § 4c BNO, der die Klärung des Umgangs mit der Villa B._____ im Gestaltungsplanverfahren vorschreibe, seines Sinnes entleert. Ein Gestaltungsplan könne den Erhalt eines Gebäudes unabhängig von dessen Schutzwürdigkeit in denkmalpflegerischer Hinsicht vorschreiben. Voraussetzung sei einzig, dass der Erhalt im öffentlichen Interesse liege und verhältnismässig sei, was im Gestaltungsplanverfahren zu prüfen sei. Das öffentliche Interesse könne dabei in der denkmalpflegerischen Schutzwürdigkeit, aber auch im Ortsbildschutz liegen. Vorschriften im Interesse des Natur-, Ortsbild-, Denkmal-, Gewässer- und Umweltschutzes sowie der Siedlungsqualität seien in Gestaltungsplänen zulässig (§ 21 BauG und § 8 Abs. 1 lit. c BauV).

Die Argumentation der Vorinstanz, wonach die Gestaltungsplanpflicht keine Unterschutzstellung der Gebäude bewirke, gehe an der Sache vorbei. Diese Aussage sei grundsätzlich richtig, ändere jedoch nichts daran, dass die Gestaltungsplanpflicht bauliche Veränderungen im Perimeter verbiete, solange kein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliege. Besonders verbiete eine Gestaltungsplanpflicht mit dem Ziel des Erhalts der Villa B._____ deren Abbruch, zumal ohne einen diesen legitimierenden Gestaltungsplan, selbst wenn die Villa nicht als Baudenkmal schutzwürdig sein sollte. Es gebe auch noch andere Gründe für den Erhalt des Gebäudes, was die Vorinstanz verkenne. Die Vorinstanz blende zudem aus, dass die Parteien schon seit längerem gemeinsam an einem Gestaltungsplan (Studienauftrag) arbeiteten. Diese Arbeiten würden klar auf einen Erhalt der Villa hinauslaufen. Dabei fielen neben den architektonischen Qualitäten die orts-, städtebauliche und historische Bedeutung des Gebäudes ins Gewicht. Die Beschwerdegegnerin könnte sich gegen den Beschluss eines aus ihrer Sicht übermässig in ihre Eigentumsrechte eingreifenden Gestaltungsplans wehren und geltend machen, dass der Eingriff nicht durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt und/oder unverhältnismässig sei.

Die bislang noch nicht bestehende Unterschutzstellung der Villa könnte im Gestaltungsplanverfahren oder im Rahmen einer weiteren Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung ("Schutzobjekte") vollzogen werden. Ihre Haltung, dass die Villa nicht schutzwürdig sei, stütze die Vorinstanz einzig auf das denkmalpflegerische Gutachten von H._____ (Vorakten, act. 66–104; Beschwerdebeilage 4). Mit dem kantonalen Kurz- und Bauinventar (Beschwerdebeilagen 3, 17 und 21), worin die Villa B._____ schon seit 2010 verzeichnet sei und wonach die kantonale Denkmalpflege das Gebäude als schutzfähig und schutzwürdig erachte, habe sich die Vorinstanz nicht auseinandergesetzt. Das Bauinventar sei von der kantonalen Denkmalpflege zur Vorbereitung der Teilrevision Nutzungsplanung "Schutzobjekte" erstellt worden. In einer Stellungnahme vom 10. Juli 2020 (Beschwerdebeilage 23) habe sodann die kantonale Abteilung Raumentwicklung des BVU die Wichtigkeit der Villa B._____ bestätigt und die Prüfung von deren Schutzwürdigkeit im Gestaltungsplanverfahren angeregt. Das Ergebnis des Unterschutzstellungsverfahrens dürfte nicht durch einen vorschnellen Abbruch der Villa präjudiziert werden. Eine förmliche Unterschutzstellung sei bis anhin nur deshalb unterblieben, weil die Beschwerdegegnerin bei der Erarbeitung eines Gestaltungsplans (mit Erhalt der Villa) kooperiert habe.

4.

Die Beschwerdegegnerin hält dagegen, es habe nie eine Absprache zwischen den Parteien gegeben, wonach die Beschwerdegegnerin auf einen Rückbau der Villa B._____ verzichte. Aus der Kooperation der

Beschwerdegegnerin beim Studienauftrag könne kein solcher Verzicht abgeleitet werden. Nachdem die Vorinstanz die Abbruchbewilligung angeordnet habe, werde es zu einer entsprechenden Überarbeitung der diesbezüglichen Planungsideen für die Gestaltungsplanung kommen. Die Stadt Q._____ arbeite keineswegs gemeinsam mit der Beschwerdegegnerin an einem Gestaltungsplan. Stattdessen versuche sie seit Jahren, der Grundeigentümerschaft ihre Planungsideen aufzuzwingen. Der Einsitz des Vertreters der Beschwerdegegnerin im Beurteilungsgremium des Studienauftrags habe lediglich zum Zweck gehabt, zu verhindern, dass die Bauverwaltung der Stadt Q._____ über den Kopf der Beschwerdegegnerin hinweg mache, was sie wolle. Tatsächlich habe aber in den grundlegenden Fragen nie eine Einigung zwischen den Parteien erzielt werden können.

Es wäre sodann nicht zulässig, die am 10. Februar 2023 abgelaufene Bausperre und die in der Teilrevision Nutzungsplanung C unterlassene Planungszone nun durch die Hintertüre mit einer neuerlichen Teilrevision Nutzungsplanung (Objektschutz) ungeschehen zu machen. Einerseits sei eine solche Planungskadenz (vier Jahre nach Abschluss der letzten Teilrevision) gemäss Art. 15 RPG nicht statthaft und geradezu rechtsmissbräuchlich, was vom Verwaltungsgericht in einem obiter dictum festzuhalten sei. Andererseits sei das Abbruchgesuch nicht auf Basis der aktuellen Rechtslage zu beurteilen. Die erst nach dem Abbruchentscheid vom 14. Februar 2024 aktualisierte Objektliste Bauinventar vom 5. März 2025 (Beschwerdebeilage 21) und das Schlussprotokoll vom 31. März 2025 (der ersten Planungsstufe des Studienauftrags) seien insofern unbeachtlich.

Im Zeitpunkt der Einreichung des Abbruchgesuchs am 11. Februar 2021 habe es auf den Parzellen Nrn. bbb und aaa auch noch keine Gestaltungsplanpflicht gegeben. Bausperre und Planungszone zur Sicherung der geplanten Gestaltungsplanpflicht seien zu diesem Zeitpunkt ebenfalls keine verfügt gewesen. Auf das Abbruchgesuch komme demgemäss noch die damals noch nicht teilrevidierte BNO der Stadt Q._____ vom 21. Mai 2012 (ohne den angerufenen § 4c BNO) zur Anwendung. Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn das neue Recht für die Beschwerdegegnerin günstiger wäre. Für die Vorwirkung strengerer neuen Rechts auf hängige Baugesuche, das im Zeitpunkt von dessen Einreichung noch nicht bestanden habe, bestehe eine langjährige bundesgerichtliche Rechtsprechung. Die jüngste Rechtsprechung erlaube eine solche Vor-/Rückwirkung dann, wenn zwingende Gründe (im Bereich des Gewässer-, Natur, Heimat- und Umweltschutzrechts) für eine sofortige Anwendung sprechen würden (BGE 139 II 243, Erw. 11.1; 135 II 384, Erw. 2.3). Solche zwingenden öffentlichen Interessen seien im vorliegenden Fall offensichtlich nicht vorhanden, nachdem ein denkmalpflegerisches Gutachten die Schutzwürdigkeit der Objekte auf den Parzellen Nrn. bbb und aaa verneint habe. Es fehle

aber auch daran, dass der Erlass selbst eine Vorwirkung vorsehe, was das Bundesgericht ebenfalls verlange. Schliesslich verbiete das Bundesgericht eine Vorwirkung, wenn das Baubewilligungsverfahren – wie im vorliegenden Fall – ungebührlich verzögert worden sei.

Zudem könne eine Gestaltungsplanpflicht nicht ein Abbruchverbot bezüglich einer einzelnen Liegenschaft beinhalten. Eine solchermassen individuell-konkrete Anordnung könne nur nach § 29/30 BauG i.V.m. § 25 Abs. 2 des Kulturgesetzes vom 31. März 2009 (KG; SAR 495.200) erfolgen. Der Erlass einer Bau- und Nutzungsordnung entspreche schon formell nicht den Anforderungen für eine (faktische) Unterschutzstellung, die zunächst die Definition eines öffentlichen Interesses (am Erhalt eines Objekts), anschliessend eine Abwägung dieses öffentlichen Interesses mit entgegenstehenden Privatinteressen und schliesslich die Wahrung des rechtlichen Gehörs des betroffenen Eigentümers in einem Unterschutzstellungsverfahren voraussetze. Es gehe nicht darum, ob eine Abbruchbewilligung die Gestaltungsplanung präjudiziere, sondern ob die Gestaltungsplanung den Abbruch von Gebäuden verhindern könne. Dem sei nicht so, weil sie keine Unterschutzstellung bewirke. Der Stadt Q._____ wäre es unbenommen gewesen, für die B._____ Villa trotz der gutachterlich verneinten Schutzwürdigkeit der Baute ein Unterschutzstellungsverfahren nach § 25 Abs. 2 KG mit umfassender Interessenabwägung, Anhörung der Beschwerdegegnerin und Festsetzung des Schutzobjekts in einem besonderen Inventar einzuleiten, was sie nicht getan habe. Das in § 25 Abs. 4 BNO geregelte Unterschutzstellungsverfahren für kommunale Schutzobjekte habe hier nicht stattgefunden. Das kantonale Bauinventar sei lediglich ein Hinweisinventar, welches den kommunalen und kantonalen Behörden als Grundlage für die Ortsplanung und baurechtliche Entscheide diene. Gegenüber dem Grundeigentümer entfalte es keine unmittelbare rechtliche Wirkung. Zur Erlangung der Grundeigentümergegenstandsverbindlichkeit bedürfe das Inventar der Umsetzung im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung (Objektschutz).

Derweil diene ein Gestaltungsplan der Gestaltung einer künftigen Überbauung, nicht dem Schutz bestehender Gebäude. Für einen entsprechenden Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) biete § 21 BauG keine gesetzliche Grundlage. Es dürften zwar Vorschriften erlassen werden, die – wie § 4c BNO – eine ortsbildverträgliche Rücksichtnahme von Neubauten zu Bestandesbauten beinhalteten. Eine solche Regelung werde jedoch im Falle des Abbruchs von Bestandesbauten entgegen der Argumentation der Beschwerdeführerin nicht ad absurdum geführt. Im Richtprojekt des Gestaltungsplans sei dann einfach nicht länger Rücksicht darauf zu nehmen. Andere Ortsbildverträglichkeiten nach § 39 BNO dürfe der Stadtrat im Rahmen des Baugesuchs selbstverständlich unverändert beurteilen.

5.

5.1.

Die hier interessierenden §§ 4a und 4c BNO sind Ergebnis der Teilrevision Nutzungsplanung C, die vom Einwohnerrat am 18. März 2019 sowie von der Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung vom 20. Oktober 2019 beschlossen und vom Regierungsrat am 7. April 2021 genehmigt wurde. Per 16. April 2021 wurden sie in Kraft gesetzt. Rechtskräftig wurde die gesamte Teilrevision am 1. November 2021. Das am 11. Februar 2021 eingereichte streitgegenständliche Abbruchgesuch der Beschwerdegegnerin war zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung und dem Eintritt der Rechtskraft bereits hängig. Somit stellt sich die Frage, ob bei der Beurteilung des Abbruchgesuchs übergangsrechtlich die §§ 4a und 4c BNO anwendbar sind, was die Beschwerdegegnerin unter Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung bestreitet und das Recht im Zeitpunkt der Einreichung des Abbruchgesuchs für massgeblich hält.

Die Regelung intertemporaler Probleme ist primär Aufgabe des Gesetzgebers, der – soweit notwendig – Übergangsbestimmungen zu erlassen hat. Dabei ist es dem (kommunalen) Gesetzgeber unbenommen, von der Regel abzuweichen, wonach die Rechtmässigkeit eines Verwaltungsakts nach der Rechtslage zur Zeit seines Erlasses zu beurteilen ist bzw. im Laufe des Rechtsmittelverfahrens eingetretene Rechtsänderungen vorbehältlich zwingender Gründe für eine sofortige Anwendbarkeit des neuen Rechts nicht zu berücksichtigen sind (vgl. zu dieser Regel BGE 139 II 263, Erw. 6; 135 II 384 Erw. 2.3; Urteil des Bundesgerichts 1C_23/2014, 1C_25/2014 vom 24. März 2015, Erw. 7.4.2 mit Hinweisen). Er kann insbesondere in einer Übergangsbestimmung vorsehen, dass sämtliche Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Bestimmungen noch nicht rechtskräftig beurteilt sind, dem neuen Recht unterstehen (Urteil des Bundesgerichts 1C_23/2014, 1C_25/2014 vom 24. März 2015, publiziert und diskutiert in: Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 116/2015, S. 536 ff.; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.140 vom 6. Juni 2023, Erw. II/1.2).

Die Legislative der Einwohnergemeinde Q._____ hat in § 49 Abs. 2 BNO legiferiert, dass die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der BNO hängigen Baugesuche nach neuem Recht beurteilt werden. Das Verwaltungsgericht hat den Begriff der "hängigen Baugesuche" in konstanter Praxis stets dahingehend interpretiert, dass bei einer Rechtsänderung zwischen Gesuchseinreichung und der endgültigen, rechtskräftigen Gesuchserledigung in Baubewilligungssachen grundsätzlich und in Anlehnung an die Rechtsprechung zu § 20 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 9. Juli 1968 (Aargauische Gesetzessammlung [AGS] Bd. 7, S. 199 ff.; aVRPG), das neue, im Zeitpunkt des Entscheides in Kraft stehende Recht anzuwenden ist (AGVE 2006, S. 146, Erw. 2.5.2; 2004, S. 188, Erw. 2c; 1997, S. 333, Erw. 2a; 1995, S. 389, Erw. 2b/aa; 1984,

S. 313 ff.; 1980, S. 269 ff., je mit Hinweisen; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.140 vom 6. Juni 2023, Erw. II/1.2 mit zahlreichen Hinweisen). Diese Praxis hält sich auch an die frühere Übergangsbestimmung des kantonalen Baugesetzes (§ 169 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 [Baugesetz, BauG; SAR 713.100], in der bis zum 1. Januar 2010 in Kraft stehenden Fassung), wonach hängige Baugesuche nach dem neuen Recht beurteilt werden, welche Regelung dem vorliegend anwendbaren § 49 Abs. 2 BNO entspricht. Sie folgt sodann den allgemeinen intertemporalen Grundsätzen für nicht abschliessend unter dem alten Recht verwirklichte Sachverhalte (sogenannte unechte Rückwirkung). Die Anwendung des geltenden Rechts im Entscheidungszeitpunkt auf Dauerverhältnisse wird auch in der Lehre grundsätzlich, sofern ihr nicht wohlerworbene Rechte entgegenstehen, als zulässig erachtet (ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage 2020, Rz. 279 ff. mit Hinweisen; siehe auch BGE 138 I 189, Erw. 3.4; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.140 vom 6. Juni 2023, Erw. II/1.2).

Ob diese Praxis des Verwaltungsgerichts mit Rücksicht auf die Erwägungen im bundesgerichtlichen Urteil 1C_581/2023 vom 5. Dezember 2024 noch haltbar ist, kann vorliegend offenbleiben, denn schon im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Bauentscheids des Stadtrats Q._____ vom 14. Februar 2024 (nicht erst im anschliessenden Rechtsmittelverfahren) standen die §§ 4a und 4c BNO längstens in Kraft. Entgegen dem Dafürhalten der Beschwerdegegnerin ist auf das zu diesem Zeitpunkt geltende Recht abzustellen, nicht auf dasjenige bei Gesuchseinreichung. Dies würde aufgrund der klaren übergangsrechtlichen Regelung in § 49 Abs. 2 BNO auch nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung selbst dann gelten, wenn der Stadtrat Q._____ die Behandlung des Abbruchgesuchs über Gebühr verzögert hätte, was hier aber nicht der Fall ist. Die Beschwerdegegnerin hat unter dem Eindruck einer möglichen und vom Stadtrat angedrohten Bausperre nach § 30 BauG die faktische Sistierung des Abbruchgesuchs bis Juli 2023 offenbar widerspruchslos hingenommen. Es ist nicht aktenkundig, dass sie sich schon früher und noch vor dem Eintritt der Rechtskraft der Teilrevision Nutzungsplanung C am 1. November 2021 dagegen gewehrt hätte. Abgesehen davon wäre eine Behandlung des Abbruchgesuchs (innert angemessener Frist) noch vor der Genehmigung der Teilrevision Nutzungsplanung C am 7. April 2021 und deren Inkraftsetzung am 16. April 2021 ohnehin undenkbar gewesen. Somit sind die §§ 4a und 4c BNO auf das Abbruchgesuch der Beschwerdegegnerin anwendbar.

Weil bereits diese Bestimmungen dem Abbruchgesuch zumindest vorläufig (ohne Grundlage in einem Gestaltungsplan) entgegenstehen – wie nachfolgend zu zeigen sein wird – braucht nicht beurteilt zu werden, ob auch eine allfällige neue, erst nach dem erstinstanzlichen Entscheid über das Abbruchgesuch beschlossene bzw. noch zu beschliessende Planungszone

(für eine künftige Nutzungsplanung Objektschutz) unbeachtlich wäre oder den Abbruch der Villa B. _____ verhindern könnte.

5.2.

Die Gemeinden können in den allgemeinen Nutzungsvorschriften vorsehen, dass im allgemeinen Nutzungsplan bezeichnete Gebiete nur überbaut werden dürfen, wenn von bestimmten Instrumenten der Sondernutzungsplanung (darunter der Gestaltungsplanung) Gebrauch gemacht worden ist (§ 16 Abs. 3 BauG). Im Sinne dieser Bestimmung ist es möglich, im Zonenplan gewisse Gebiete entsprechend zu markieren und mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen. Die Ausscheidung einer Pflicht zur Gestaltungsplanung zeigt das Bedürfnis zu einer räumlich differenzierten Nutzungsplanung. Die Gründe dafür liegen in spezieller Berücksichtigung städtebaulicher Ziele, Ziele der Erhaltung der Ortskerne, des Denkmalschutzes, der Einpassung in die Landschaft usw. (CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, N. 24 und 26 zu Vorbem. zu §§ 16 bis 21). Die Gestaltungsplanpflicht greift immer mehr oder weniger intensiv in die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) der betroffenen Grundeigentümer ein, indem diese ihr Grundstück nur aufgrund und nach Massgabe eines Gestaltungsplans baulich nutzen dürfen.

Die Gestaltungsplanpflicht bezieht sich dabei nicht notwendigerweise nur auf neue Überbauungen des Gestaltungsplangebiets. Vielmehr zeigt der Wortlaut von § 21 Abs. 1 lit. a BauG, dass Gestaltungspläne auch der zielgerichteten "baulichen *Umgestaltung*" des Gestaltungsplangebiets (im Hinblick auf eine gute Architektur und/oder die Abstimmung auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung) dienen dürfen. Gerade wenn es – wie bei der Teilrevision der Nutzungsplanung C – im Wesentlichen auch um eine (mass- und qualitätsvolle) Verdichtung des Gestaltungsplangebiets geht, ist die Festlegung des Umgangs mit bestehender Bausubstanz (Abbruch und verdichteter Neubau versus Ergänzung mit Verdichtungspotenzial) unabdingbar. Der Inhalt von Gestaltungsplänen ist daher keineswegs auf Vorschriften für neue Überbauungen beschränkt. Entsprechend kann in Gestaltungsplänen etwa festgelegt werden, wie mit bestehenden Gebäuden im Gestaltungsplangebiet umzugehen ist und ob und inwieweit diese baulich verändert werden dürfen, bis hin zu deren Abbruch, und zwar unabhängig davon, ob die Gebäude gleichzeitig unter (kommunalem oder kantonalem) Denkmalschutz stehen.

Die Auffassung der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin, wonach nur eine denkmalpflegerechtliche Unterschutzstellung einem Abbruch von bestehenden Gebäuden im Gestaltungsplangebiet entgegenstehen könne, greift insofern zu kurz. Die §§ 4a Abs. 1 i.V.m. § 4c Abs. 1 BNO schreiben vor, dass der Umgang mit den B. _____ villen (hier relevant das Gebäude Nr. ccc auf der Parzelle Nr. aaa) auf Ebene der Gestaltungsplanung

nachvollziehbar zu klären sei. Daher braucht es für bauliche Veränderungen und Neuerungen auf den Parzellen Nrn. bbb und aaa, insbesondere für bauliche Veränderungen am Gebäude Nr. ccc (inklusive dessen Abbruch), einen Gestaltungsplan. Mit dem Abbruch der Villa ohne Grundlage in einem Gestaltungsplan, der neben dem Rückbau der bestehenden Gebäude die bauliche Weiterentwicklung der Grundstücke aufzeigt, würde die Absicht von § 4c BNO auf jeden Fall durchkreuzt. Man kann sich sogar fragen, ob § 4c BNO nicht sogar den Abbruch der Villa als solchen, selbst gestützt auf einen rechtskräftigen Gestaltungsplan verbietet, indem er vorschreibt, dass den B._____villen angemessene Freiräume zu erhalten seien, was selbstredend den Erhalt der Villen voraussetzt.

Fehl geht ferner die Auffassung der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin, dass die Rechte der betroffenen Grundeigentümer nur in einem denkmalpflegerechtlichen Unterschutzstellungsverfahren hinreichend gewahrt werden könnten. Der kommunale Denkmalschutz wird in der Regel ohnehin im Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung vollzogen, nicht mittels Unterschutzstellungsverfügung für Einzelobjekte wie bei kantonalen Baudenkmalern, indem im Rahmen einer Revision der allgemeinen Nutzungsplanung (Gesamt- oder Teilrevision) Schutzobjekte (oft mehrere) von lokaler oder kommunaler Bedeutung ausgeschieden werden. Zwischen der Ausscheidung von kommunalen Schutzobjekten und dem Erlass einer Nutzungsvorschrift, die eine Gestaltungsplanpflicht für Überbauungen und/oder bauliche Umgestaltungen im Gestaltungsplangebiet begründet, bestehen somit keine relevanten verfahrensmässigen Unterschiede. In einem wie im anderen Fall können sich die betroffenen Grundeigentümer gegen entsprechende Nutzungsplanänderungen, die ihre Rechte einschränken, zunächst mit Einwendungen und anschliessend im Rechtsmittelverfahren zur Wehr setzen und in beiden Fällen ist eine umfassende Interessenabwägung unter Einbezug der privaten Interessen unerlässlich und explizit vorgeschrieben (vgl. Art. 3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]).

Sowohl die Unterschutzstellung eines Baudenkmals als auch eine Gestaltungsplanpflicht erfordern sodann ein die entgegenstehenden (privaten) Interessen überwiegendes öffentliches Interesse, weshalb auch inhaltlich keine erhöhten Anforderungen für eine Unterschutzstellung gelten. Wird die Gestaltungsplanpflicht für bauliche Umgestaltungen an bestehenden Gebäuden im Gestaltungsplangebiet rein mit der (denkmalpflegerischen) Schutzwürdigkeit derselben begründet (ohne zusätzliche Berücksichtigung von ortsbaulichen oder anderweitigen Gesichtspunkten), so muss die Schutz- und Erhaltungswürdigkeit grundsätzlich auch in diesem Verfahren voll ausgewiesen werden (wofür aber analog dem Unterschutzstellungsverfahren nicht zwingend in jedem Fall ein unabhängiges Gutachten verlangt werden kann, sondern verwaltungsinterne Fachberichte, beispielsweise der kantonalen Denkmalpflege in einem Inventar für schützenswerte Bau-

ten, sich als ausreichend erweisen können; vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_136/2023 vom 27. Dezember 2023, Erw. 4).

Ob das öffentliche Interesse am Erhalt der B._____villen im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung C genügend überprüft, ausgewiesen und gegen das Interesse der Grundeigentümerin am Abbruch des Gebäudes und der Neugestaltung des Grundstücks abgewogen wurde, kann hier allerdings dahingestellt bleiben, nachdem sich die damalige Eigentümerin der Parzellen Nrn. bbb und aaa nicht gegen die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht mit Verpflichtung zur Klärung des Umgangs mit der Villa B._____ in den §§ 4a Abs. 1 und 4c Abs. 1 BNO zur Wehr gesetzt hat und die Voraussetzungen für eine akzessorische Überprüfung dieser Bestimmungen zumindest derzeit (ohne Veränderung der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse seit der noch jungen Teilrevision) nicht gegeben sein dürften. Aus den nämlichen Gründen spielt es keine Rolle, wie schutzwürdig die Villa in denkmalpflegerischer Hinsicht tatsächlich ist.

Ohne einen den Abbruch des Gebäudes Nr. ccc auf der Parzelle Nr. aaa legitimierenden Gestaltungsplan darf somit für die Villa B._____ entgegen der diesbezüglichen Sichtweise der Vorinstanz keine Abbruchbewilligung erteilt werden. Vielmehr ist darin eine Verletzung der §§ 4a Abs. 1 i.V.m. § 4c Abs. 1 BNO zu erblicken, die für Veränderungen an der Bausubstanz der Villa auf jeden Fall einen (rechtskräftigen) Gestaltungsplan erfordern.

6.

Demnach ist der vorinstanzliche Entscheid in Gutheissung der vorliegenden Beschwerde als rechtsfehlerhaft aufzuheben.

Da sich die Beschwerde in der Sache als begründet erweist und der vorinstanzliche Entscheid bereits deswegen aufzuheben ist, kann offenbleiben, ob er darüber hinaus an einem formellen Mangel leidet, weil er die Anforderungen an die behördliche Begründungspflicht als Ausfluss des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) nicht erfüllt (vgl. dazu Beschwerde, S. 14 f. Rz. 29).

Offengelassen werden kann obendrein mangels Relevanz für das vorliegende Verfahren, ob der Erlass einer Planungszone (oder Bausperre) für die Absicherung einer künftigen Nutzungsplanungsrevision (Objektschutz) heute noch zulässig und für die Beurteilung des streitgegenständlichen Abbruchgesuchs überhaupt beachtlich wäre und ob und inwieweit die Beschwerdegegnerin bei den Vorbereitungen zur Gestaltungsplanung (Studienauftrag) – freiwillig oder gezwungenermassen – mit der Beschwerdeführerin bzw. dem Stadtrat und der Bauverwaltung Q._____ kooperiert und gleichzeitig an ihren Abbruchplänen festgehalten hat (letzteres ist mit Blick auf das vorliegende Verfahren offensichtlich der Fall). Auf die Abnahme der von der Beschwerdegegnerin in diesem Zusammenhang beantragten Zeu-

genbeweise (siehe Beschwerdeantwort, S. 16 und 17) darf dementsprechend verzichtet werden.

III.

1.

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§§ 31 Abs. 2 Satz 1 und 32 Abs. 2 VRPG). Als Parteien gelten die Beschwerdeführerin (§ 13 Abs. 2 lit. f VRPG), die Beschwerdegegnerin (§ 13 Abs. 2 lit. b VRPG) und das BVU, Rechtsabteilung (§ 13 Abs. 2 lit. e VRPG). Dementsprechend haben im Falle des Obsiegens auch Behörden und Gemeinwesen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

Als unterliegend sind die Beschwerdegegnerin und die Vorinstanz zu betrachten, wobei die Vorinstanz sich mangels eines schwerwiegenden Verfahrensfehlers oder Willkür in der Sache nicht an der Tragung der verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten beteiligen muss (§ 31 Abs. 1 Satz 2 VRPG). Diese sind folglich vollumfänglich der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Dasselbe gilt für die vorinstanzlichen Verfahrenskosten. Für deren Bemessung ist auf § 20 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 i.V.m. § 7 Abs. 1 bzw. § 21 Abs. 1 des Gebührendekrets vom 19. September 2023 (GebührD; SAR 662.110) abzustellen.

2.

2.1.

Die obsiegende Beschwerdeführerin hat Anspruch auf den Ersatz ihrer Parteikosten für die anwaltliche Vertretung im vorinstanzlichen Verfahren und vor Verwaltungsgericht. Die Parteikosten im vorinstanzlichen Verfahren sind ihr vollständig von der unterliegenden Beschwerdegegnerin zu ersetzen, diejenigen vor Verwaltungsgericht je hälftig von der Beschwerdegegnerin und der Vorinstanz, weil das Behördenprivileg gemäss § 31 Abs. 1 Satz 2 VRPG bei der Verlegung der Parteikosten nicht greift.

2.2.

Die Höhe der Parteientschädigung an die obsiegende Gegenpartei bestimmt sich gemäss § 5 lit. d des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 2. November 2004 (EG BGFA; SAR 290.100) nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif; SAR 291.150). In vermögensrechtlichen Verwaltungssachen bemisst sich die Entschädigung nach dem gemäss § 4 Anwaltstarif berechneten Streitwert und beträgt in Beschwerdeverfahren mit einem Streitwert bis Fr. 20'000.00 Fr. 600.00 bis Fr. 4'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 1 Anwaltstarif). Innerhalb der vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes sowie nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 Anwaltstarif). Die Entschädigung wird als

Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c Anwaltstarif).

In Bausachen beläuft sich der Streitwert in der Regel auf 10% der Bausumme (§ 20 Abs. 3 GebührD), was der langjährigen Praxis des Verwaltungsgerichts entspricht (vgl. AGVE 1992, S. 397, Erw. 2a; 1989, S. 283, Erw. 2a/aa; 1983, S. 249, Erw. 4a). Vorliegend beträgt die Bausumme (Abbruchkosten) nach unbestritten gebliebener Festlegung im Bauentscheid des Stadtrats Q._____ vom 14. Februar 2024 Fr. 161'280.00 (Vorakten, act. 127). Entsprechend ist in Übereinstimmung mit der Vorinstanz von einem Streitwert in Höhe von Fr. 16'128.00 auszugehen. Dieser Streitwert liegt im obersten Viertel des Streitwertrahmens nach § 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 1 Anwaltstarif. Der mutmassliche Aufwand des Anwalts der Beschwerdeführerin ist als durchschnittlich zu bezeichnen, ebenso die Komplexität der Materie und die Bedeutung des Falles für die Beschwerdeführerin. Demzufolge ist die Parteientschädigung für die anwaltliche Vertretung der Beschwerdeführerin vor Verwaltungsgericht auf Fr. 2'500.00 festzulegen. Bei der Parteientschädigung für die Vertretung der Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren ist der von der Vorinstanz auf Fr. 1'700.00 (ohne Mehrwertsteuerabzug) bezifferte Betrag zu übernehmen, zumal der Vorinstanz bei der Kostenverlegung ein grosses Ermessen zukommt und die Beschwerdeführerin den erwähnten Betrag nicht als zu tief beanstandet hat.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, vom 2. Juni 2025 aufgehoben.

2.

2.1.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 2'200.00, sind von der Beschwerdegegnerin zu bezahlen.

2.2.

Die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens, bestehend aus einer Gebühr von Fr. 1'000.00, sind von der Beschwerdegegnerin zu bezahlen.

3.

3.1.

Die Beschwerdegegnerin und das BVU, Rechtsabteilung, werden verpflichtet, der Beschwerdeführerin die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 2'500.00 je hälftig mit Fr. 1'250.00 zu ersetzen.

3.2.

Die Beschwerdegegnerin wird verpflichtet, der Beschwerdeführerin die im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 1'700.00 zu ersetzen.

Zustellung an:

die Beschwerdeführerin (Vertreter)

die Beschwerdegegnerin (Vertreter)

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung

Mitteilung an:

den Regierungsrat

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]).

Aarau, 11. August 2026

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Winkler

Ruchti