

WBE.2023.203 / MW / wm

(BVURA.22.528)

Art. 17

Urteil vom 22. Februar 2024

Besetzung

Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Lang
Verwaltungsrichter Leibundgut
Gerichtsschreiber Wildi

Beschwerde-
führer

A._____
vertreten durch Dr. iur. Karl Gehler, Rechtsanwalt, Lattenhofweg 4,
Postfach, 8645 Rapperswil-Jona

gegen

Beschwerde-
gegnerin

B.____ **AG**
vertreten durch MLaw Christoph Hindermann, Rechtsanwalt,
Kasernenstrasse 26, Postfach, 5001 Aarau

Vorinstanzen

Gemeinderat Q._____

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

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 4. Mai 2023

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Die B._____ AG betreibt das Alters- und Pflegeheim "C._____" in Q._____. Vom 29. Oktober bis zum 29. November 2021 legte der Gemeinderat Q._____ das Baugesuch der D._____ (richtig: B._____ AG) für die Erstellung eines neuen, zusätzlichen Gebäudes mit 38 Wohnungen öffentlich auf. Geplant sind zwei dreigeschossige, punktförmige Baukörper, die auf einem gemeinsamen Sockelgeschoss (in welchem zudem ein Mehrzweckraum und Räume für Dienstleistungen geplant sind) platziert werden sollen. Im Untergeschoss ist eine Einstellhalle vorgesehen. Das Projekt soll auf den Parzellen Nrn. bbb, fff und ggg verwirklicht werden. Während der öffentlichen Auflage erhob u.a. A._____ Einwendung. Mit Entscheid vom 5. September 2022 wies der Gemeinderat die Einwendungen ab, soweit er darauf eintrat. Gleichzeitig erteilte er die Baubewilligung, unter Bedingungen und Auflagen.

B.

Auf Beschwerde von A._____ hin fällte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, am 4. Mai 2023 folgenden Entscheid:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerden wird die Beschlussziffer 4.5 des angefochtenen Gemeinderatsbeschlusses vom 5. September 2022 aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

"4.5 Zonenkonformität

- Die Wohnungen dürfen ausschliesslich an betagte Personen (Mindestalter der Mieter 60 Jahre) vermietet werden.
- Mit den Mieterinnen und Mietern der Alterswohnungen ist jeweils ein Pensionsvertrag mit fixen, im Pensionspreis inbegriffenen Leistungen (lebenslanges Wohn- und Betreuungsrecht, Notrufsystem und Pflegebereitschaft über 24 Stunden, Tägliches Mittagessen, wöchentliche Wohnungsreinigung, Benutzung aller Gemeinschaftsräume inkl. Fitness und Wellness) abzuschliessen.
- Die Mieterinnen und Mieter der Alterswohnungen sowie die Bewohnerinnen und Bewohner des bestehenden Alters- und Pflegeheims sind berechtigt, die Dienstleistungen der neu bewilligten, nicht im Pensionsvertrag inbegriffenen Nebennutzungen (Coiffure, Podologie) in Anspruch zu nehmen.

Die genannten Auflagen sind gestützt auf § 163 Abs. 1 lit. a BauG im Grundbuch auf Parzelle aaa anzumerken. Der Gemeinderat veranlasst die Anmerkungen nach Rechtskraft der Bewilligung auf Kosten der Gesuchstellerin."

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'000.– sowie der Kanzleigeühr und den Auslagen von Fr. 485.–, insgesamt Fr. 3'485.–, werden zu 4/5 (Fr. 2'788.–) dem Beschwerdeführer A._____ und zu 1/5 (Fr. 697.–) der Bauherrschaft B._____ AG auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer A._____ wird verpflichtet, der Bauherrschaft B._____ AG die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 13'500.– zu 3/5 (Fr. 8'100.–) zu ersetzen.

C.

1.

Gegen den am 5. Mai 2023 zugestellten Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, erhob A._____ am 5. Juni 2023 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit den Anträgen:

1.

Der Entscheid der Vorinstanz vom 4. Mai 2023 betreffend Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderats Q._____ vom 5. September 2022 betreffend Baugesuch der B._____ AG für 38 neue Wohnungen auf Parzellen bbb, fff und ggg (Baugesuch 2021-61); teilweise Gutheissung sei aufzuheben.

2.

Der Entscheid des Gemeinderats Q._____ vom 5. September 2022 betreffend Baubewilligung für 38 neue Wohnungen auf den Parzellen bbb, fff und ggg, Gemeinde Q._____, sei aufzuheben.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. Mehrwertsteuer und Spesen) zulasten der Bauherrschaft.

2.

Mit Beschwerdeantwort vom 15. Juni 2023 (Posteingang am 27. Juni 2023) beantragte das BVU, Rechtsabteilung, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

3.

Die B._____ AG beantragte in ihrer Beschwerdeantwort vom 5. Juli 2023, die Beschwerde sei abzuweisen, unter ordentlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen.

4.

Der Gemeinderat Q._____ reichte keine Beschwerdeantwort ein.

5.

In seiner Replik vom 9. Oktober 2023 hielt der Beschwerdeführer an den Beschwerdebegehren vollumfänglich fest.

6.

Ebenso hielt die Beschwerdegegnerin in ihrer Duplik vom 8. November 2023 an ihrem Antrag fest, dass die Beschwerde abzuweisen sei, unter ordentlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen.

7.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 22. Februar 2024 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.

Der Beschwerdeführer, dessen Parzelle Nr. ccc nur einige Meter vom Baugrundstück (Parzelle Nr. aaa) entfernt liegt (dazwischen liegt lediglich die R-Strasse [Parzelle Nr. ddd]), hat an den vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Nachbar vom Bauvorhaben betroffen. Er hat ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids und ist zur Beschwerde befugt (§ 42 lit. a VRPG). Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

3.

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

II.

1.

1.1.

Das Projekt sieht die Erstellung eines neuen Gebäudes mit 38 Wohnungen vor, welches östlich neben das auf der Parzelle Nr. bbb bereits bestehende Alters- und Pflegeheim (Gebäude Nr. eee) platziert werden soll. Geplant sind zwei dreigeschossige, punktförmige Baukörper, die auf einem gemeinsamen Sockelgeschoss (= Erdgeschoss) platziert werden sollen. Im Sockelgeschoss sind zudem Dienstleistungen wie eine Kindertagesstätte, Coiffure und Podologie sowie ein Fitness- und ein Multifunktionsraum vorgesehen. Im Untergeschoss ist u.a. eine Einstellhalle mit 25 Parkfeldern geplant. Weiter soll auf der Ebene des Untergeschosses das neue Gebäude mit dem bestehenden Alters- und Pflegeheim verbunden werden (siehe Planunterlagen, in: Vorakten, act. 143).

1.2.

Die Parzellen Nrn. bbb, fff und ggg, auf welchen das Vorhaben verwirklicht werden soll, liegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) (Bauzonenplan vom _____ 2013 / _____ 2013). Nach § 13 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q. _____ vom _____ 2013 / _____ 2013 (BNO) ist die Zone Oe für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

2.

Gemäss Art. 22 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Abs. 1). Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass a) die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen; und b) das Land erschlossen ist (Abs. 2). Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten (Abs. 3).

3.

3.1.

3.1.1.

Umstritten ist zunächst die Zonenkonformität (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Die Vorinstanz hielt einleitend – unter dem Titel "Bedarf" – fest, dass der vom Beschwerdeführer bestrittene Bedarf an 38 neuen Alterswohnungen nicht im Baubewilligungsverfahren bzw. im Rahmen der Zonenkonformität zu prüfen sei. Vielmehr habe dies Gegenstand vorgängiger Abklärungen, namentlich im Planungsverfahren, zu sein. Der Beschwerdeführer bemängelte die Zuweisung der Bauparzellen zur Zone Oe nicht, weshalb auf den entsprechenden Einwand im vorliegenden Baubewilligungsverfahren nicht näher einzugehen sei (angefochtener Entscheid, S. 11). Hinsichtlich der Zonenkonformität stellte die Vorinstanz bei ihrer Beurteilung sodann fest, dass

die Wohnungen bzw. das Gebäude mit der erteilten Baubewilligung weder über eine funktionale oder rechtliche Bindung an das bestehende Alters- und Pflegeheim verfüge noch der sozialpolitische öffentliche Zweck hinreichend sichergestellt sei. Das Bauvorhaben sei insoweit nicht bewilligungsfähig (zum Ganzen: angefochtener Entscheid, S. 11 ff.). In Bezug auf die Nebennutzungen erörterte sie weiter, dass Betriebe ohne jede Anbindung an das Alterszentrum keinen öffentlichen Zweck aufwiesen und nicht auf den Standort im Alterszentrum in der Zone Oe angewiesen seien. Mangels einer sichergestellten Anbindung der geplanten Dienstleistungsbetriebe an den öffentlichen Zweck erweise sich der geplante Bau auch unter diesem Gesichtspunkt als nicht bewilligungsfähig (zum Ganzen: angefochtener Entscheid, S. 16 f.).

Sei ein Baugesuch – wie hier – mangelhaft bzw. stimme es nicht durchwegs mit dem objektiven Recht überein, habe die Baupolizeibehörde nach den konkreten Umständen und nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, ob das Gesuch gesamthaft abgewiesen werden müsse oder ob die Mängel mit Nebenbestimmungen geheilt werden könnten. Nachdem vorliegend die Bauherrschaft in ihrer Beschwerdeantwort vom 12. Dezember 2022 festgehalten habe, dass mit sämtlichen Bewohnern der Alterswohnungen ein Pflegevertrag mit fixen, im Pensionspreis inbegriffenen Leistungen (lebenslanges Wohn- und Betreuungsrecht, Notrufsystem und Pflegebereitschaft über 24 Stunden, tägliches Mittagessen, wöchentliche Wohnungsreinigung, Benutzung aller Gemeinschaftsräume inkl. Fitness und Wellness) abgeschlossen werden solle, lasse sich der Mangel der fehlenden Bindung der Wohnungen an das Alters- und Pflegeheim ohne weiteres dadurch heilen, dass der Abschluss entsprechender Pensionsverträge mittels im Grundbuch anzumerkender Bewilligungsauflage zwingend vorgeschrieben werde. Die fehlende rechtliche Anbindung der neuen, nicht im Pensionspreis inbegriffenen Nebennutzungen (Coiffure, Podologie), die nach Angaben der Bauherrschaft primär den Bewohnern des Altersheims und der Alterswohnungen dienen sollten, könne ebenfalls mittels Statuierung einer weiteren Bewilligungsauflage mit dem Inhalt, dass den Heimbewohnern und Bewohnern der Alterswohnungen das Recht zustehe, die fraglichen Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen, sichergestellt werden (vgl. angefochtener Entscheid, S. 17 f.).

3.1.2.

Der Beschwerdeführer erachtet den Entscheid der Vorinstanz als nicht haltbar. Er bringt vor, die geplante Baute sei kein Erweiterungsbau zum bestehenden Altersheim. Sie beinhalte keine neuen Zimmer für das Alters- und Pflegeheim, insbesondere keine Einrichtungen für die Pflege. Das Bauprojekt sehe v.a. Wohnungen vor, die an Dritte vermietet werden könnten. Die Bauherrschaft sei eine rein private, gewinnorientierte Unternehmung, deren Interesse v.a. darin liege, durch den Betrieb und die Vermietung der Wohnungen möglichst grossen Gewinn zu erzielen. An den geplanten 38

Alterswohnungen bestehe kein öffentliches Interesse. Es bestehe auch weder eine funktionale noch eine rechtliche Bindung an das bestehende Alters- und Pflegeheim, noch sei der sozialpolitische öffentliche Zweck hinreichend sichergestellt. Gleiches gelte für die Nebennutzungen. Auch diese wiesen keinen öffentlichen Zweck auf und seien auf einen Standort in der Zone Oe nicht angewiesen.

Soweit die Vorinstanz mit der eigenmächtigen Ergänzung der Baubewilligung versucht habe, den öffentlichen Zweck sicherzustellen und die Nebennutzungen zonenkonform zu gestalten, sei dies nicht zulässig. Zum einen entbehre dieses Vorgehen einer rechtlichen Grundlage, zum anderen genüge die vorgenommene Ergänzung der Baubewilligung nicht, um die Zweckbestimmung der geplanten Baute sicherzustellen. Die Alterslimite von 60 Jahren sei viel zu tief angesetzt. Zudem blieben zu viele Schlupflöcher (z.B. Begründung von Stockwerkeigentum und Verkauf der Wohnungen, Aufnahme von jüngeren Personen durch betagte Personen, Untermiete, fehlendes Verbot von Zweckänderungen etc.), welche in Zukunft der Zweckbestimmung entgegenstehen könnten. Auch bezüglich der Nebennutzungen genüge die zusätzliche Nebenbestimmung nicht, um die Zweckbindung der Nebennutzungen sicherzustellen. Zudem sei weder eine Betriebsnotwendigkeit noch ein öffentliches Interesse für diese Nebennutzungen gegeben. Es sei rechtswidrig, dass die Vorinstanz die Baubewilligung ergänzt habe. Vorliegend habe man es nicht mit einem untergeordneten Mangel eines Baugesuchs zu tun. Die Behebung des Mangels mittels Nebenbestimmungen sei nicht zulässig (zum Ganzen: Beschwerde, S. 3 ff.; Replik, S. 3 ff., 12 f.).

3.1.3.

Die Beschwerdegegnerin hält fest, die Vorinstanz habe korrekt ausgeführt, dass der Bedarf der Baute nicht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen sei. Die Zonierung der Parzelle werde vom Beschwerdeführer ausdrücklich anerkannt (Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerin, S. 4; Duplik, S. 3). Hinsichtlich der Zonenkonformität betont die Beschwerdegegnerin, dass die Wohnungen schon nach der gemeinderätlichen Baubewilligung nicht jeder Wohnnutzung ab 60 Jahren offen gestanden hätten; die Nutzung sei auf betagte Personen mit Mindestalter 60 eingeschränkt gewesen. Die im Erweiterungsbau geplanten 38 Wohnungen dürften zudem nur vermietet und nicht verkauft werden, was auch die Bildung und den Verkauf einzelner Wohnungen als Stockwerkeigentumseinheiten ausschliesse (Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerin, S. 6; Duplik, S. 4). Sodann sei eine räumliche und funktionale Anbindung an das bestehende Alters- und Pflegeheim aufgrund der baulichen Verbindung der beiden Gebäude und der räumlichen Nähe offensichtlich. Beim Projekt handle es sich nicht um einen reinen Wohnungsbau, sondern um eine Erweiterung des bestehenden Betriebs. Zudem habe die Vorinstanz die Eigentumsbeschränkung nach § 163 Abs. 1 lit. a BauG ergänzt, indem auch der Ab-

schluss des Pensionsvertrags und damit der Bezug der Leistungen vom bestehenden Alters- und Pflegeheim im Grundbuch vorgemerkt werde bzw. die Wohnungen nur im Verbund mit dem bestehenden Alters- und Pflegeheim betrieben werden dürften (vgl. Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerin, S. 7; Duplik, S. 4 ff.). Hinsichtlich der Nebennutzungen habe die Vorinstanz mit einer Auflage zudem sichergestellt, dass keine Benachteiligung der Bewohner des Altersheims erfolge. Der Bau einer Kindertagesstätte in der Zone Oe sei zudem ohne weitere Sicherstellung zonenkonform (Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerin, S. 7 f.; Duplik, S. 6 f.). Soweit der Beschwerdeführer schliesslich rüge, die Vorinstanz habe eigenmächtig und rechtswidrig versucht, die beiden Mängel zu korrigieren, treffe dies nicht zu. Die nach Auffassung der Vorinstanz ungenügende Sicherstellung des öffentlichen Zwecks könne durch die statuierten Nebenbestimmungen gewährleistet werden. Zu Recht sei aus Gründen der Verhältnismässigkeit darauf verzichtet worden, den angefochtenen Entscheid des Gemeinderats aufgrund dieses Mankos aufzuheben und zurückzuweisen, was einem formalistischen Leerlauf gleichgekommen wäre (vgl. Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerin, S. 8 ff.; Duplik, S. 7 ff.).

3.2.

Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung ist wie dargelegt u.a., dass die Baute bzw. Anlage dem Zweck der Nutzungszone entspricht (Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG), d.h. zonenkonform ist. Die Zonenkonformität ergibt sich für jede Zone aus dem Nutzungsplan und den zugehörigen Nutzungsvorschriften. Die Zonenkonformität verlangt einen positiven, funktionalen Zusammenhang zwischen Bauvorhaben und Zonenzweck, sie ist nicht schon damit erwiesen, dass das Bauwerk dem Zonenzweck – besonders was Immissionen angeht – nicht widerspricht (vgl. PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. Aufl. 2022, S. 215).

§ 13 BNO konkretisiert auf kommunaler Ebene die in § 15 Abs. 2 lit. a BauG vorgesehene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Diese ist bestimmt für Bauten und Anlagen, die dem öffentlichen Interesse dienen (§ 13 Abs. 1 BNO). Nach der Rechtsprechung sind Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse Bauwerke, welche – ungeachtet der Eigentümerschaft – im weitesten Sinn Aufgaben des modernen Leistungs- und Sozialstaats wahrzunehmen helfen. Zu denken ist dabei an Schulhäuser, Spitäler, öffentliche Verwaltungsgebäude, Alters- und Pflegeheime etc. sowie an Bauten privater Bauherren wie etwa Schwimmbäder, Tennisanlagen, Schrebergärten und Pfadfinderheime. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zonenkonform sind sodann auch Alterswohnungen, die in einem engen funktionalen Zusammenhang zu einem Alters- und Pflegeheim stehen (Urteile des Bundesgerichts 1C_99/2022, 1C_101/2022 vom 25. April 2023, Erw. 8.1, 1C_497/2020, 1C_507/2020 vom 27. Juni 2022, Erw. 7.3.2, 1C_384/2016 vom 16. Januar 2018, Erw. 5.4.2). Die Praxis lässt ausserdem private Nebennutzungen einer öffentlichen Baute oder An-

lage zu, sofern sie entweder betriebsnotwendig sind oder mit der öffentlichen Nutzung in einem engen sachlichen Zusammenhang stehen (siehe etwa Urteil des Bundesgerichts 1P.498/2000 vom 29. März 2001, Erw. 4c; HETTICH/MATHIS, in: Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 1.72).

3.3.

Der Beschwerdeführer bringt – wie bereits vor Vorinstanz – vor, der Bedarf an 38 Alterswohnungen sei in Q._____ nicht ausgewiesen und auch nicht gegeben. Es fehle somit am öffentlichen Interesse, auch wenn Alterswohnungen gemäss Rechtsprechung im öffentlichen Interesse sein könnten (Beschwerde, S. 5; Replik, S. 3, 12 f.). Dieser Einwand verfängt nicht. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist nicht im Baubewilligungsverfahren bzw. im Rahmen der Zonenkonformität zu prüfen, ob überhaupt ein Bedarf an der geplanten Baute besteht. Vielmehr hat dies Gegenstand vorgängiger Abklärungen, namentlich im Planungsverfahren, zu sein (Urteil des Bundesgerichts 1C_497/2020, 1C_507/2020 vom 27. Juni 2022, Erw. 7.3.1). Die Zuweisung der betroffenen Parzellen zur Zone Oe bemängelt der Beschwerdeführer jedoch nicht. Es besteht auch sonst kein Anlass, die bestehende Zonierung zu hinterfragen.

Abgesehen davon lässt sich festhalten, dass die Gemeinde Q._____ gemäss dem aktenkundigen Auszug aus dem Planungsbericht vom _____ 2013 (der letzten Zonenplanrevision) eine sozial und altersmässig gute Durchmischung der Bevölkerung anstrebt, was u.a. mit einer Förderung behinderten- und altersgerechter Wohnformen erreicht werden soll (siehe Vorakten, act. 45, 67). Die Erweiterung des bestehenden Alters- und Pflegeheims mit den (in unmittelbarer Nähe) geplanten Alterswohnungen entspricht diesem Anliegen offensichtlich. In der Gemeinde Q._____ selber gibt es zudem noch keine mit den geplanten Alterswohnungen vergleichbaren Angebote. Solche nennt auch der Beschwerdeführer nicht. Letzterer verweist lediglich auf Nachbargemeinden oder Gemeinden in der weiteren Umgebung (ca. 15 km), wo Alterswohnungen vorhanden seien (Beschwerde, S. 5; siehe auch Vorakten, act. 77 ff.).

3.4.

3.4.1.

Das projektierte Gebäude soll unmittelbar neben das bestehende Alters- und Pflegeheim gebaut werden. Grundeigentümerin und Bauherrschaft ist die Beschwerdegegnerin, welche bereits das Alters- und Pflegeheim betreibt. Der Zugang zu den beiden Gebäuden erfolgt auf der Erdgeschoßebene von der S-Strasse her über einen gemeinsamen Weg; westlich von diesem Weg befindet sich das bestehende Alters- und Pflegeheim, östlich der geplante Neubau. Auf der Ebene Untergeschoss soll das neue Gebäude mit dem bestehenden Alters- und Pflegeheim verbunden werden, u.a. ist ein durchgehender Korridor geplant. Acht der im neuen Gebäude geplanten Wohnungen sind im südlichen Teil des Sockelgeschosses und

30 in den Obergeschossen der beiden punktförmigen Baukörper geplant (siehe Planunterlagen, in: Vorakten, act. 143). Gemäss Bauherrschaft sollen sämtliche Alterswohnungen hindernisfrei ausgestattet werden. Die Zimmer im Sockelgeschoss sind überdies als Pflegezimmer geplant, da diese Zimmer wahlweise den Bedarf des bestehenden Altersheims infolge Aufhebung der heute noch bestehenden Zweierzimmer abdecken oder alternativ auch als Alterswohnungen genutzt werden sollen. Weiter betont die Bauherrschaft, im Sockelgeschoss seien auch Räume vorhanden (z.B. Raum "Ausguss"), die von der Pflege genutzt werden könnten. In den Obergeschossen sind ausschliesslich hindernisfreie Kleinstwohnungen geplant (vgl. Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerin, S. 6; Duplik, S. 4 f. mit Hinweis auf Planausschnitt; Vorakten, act. 42). Den Bewohnern der Alterswohnungen stehen im Sockelgeschoss Räumlichkeiten zum Waschen und Trocknen der Wäsche zur Verfügung ("WA/TU/ Trocknen"; Duplik, S. 5). Der neue "Wäscheraum" und der "Trockenraum" im Untergeschoss dagegen ist – so die Bauherrschaft – für das bestehende Alters- und Pflegeheim vorgesehen, dasselbe gilt für die grosszügigen Lagerräume. Auch die im Untergeschoss projektierte "Umkleide Damen" und die "Umkleide Herren" dienen ausschliesslich dem Personal des Alters- und Pflegeheims. Da solche Räume bisher nicht in genügender Form bzw. nicht mehr in zeitgemäßem Ausmass vorhanden waren, sollen diese Räume für die gesamte Belegschaft im Neubau realisiert werden. Weiter ist gemäss Bauherrschaft vorgesehen, dass der bisher fehlende Multifunktionsraum und der Fitnessraum im Sockelgeschoss von sämtlichen Bewohnern des Alters- und Pflegeheims wie auch der Alterswohnungen gebraucht wird, da solche Räume im alten Teil nicht bestehen (vgl. Duplik, S. 5; siehe auch Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerin, S. 6 f.). Im Sockelgeschoss sind schliesslich auch die Nebennutzungen wie Coiffure und Podologie vorgesehen, ebenso soll dort die Kindertagesstätte realisiert werden (zum Ganzen: Planunterlagen, in: Vorakten, act. 143).

Die Vorinstanz erachtete die Anbindung der geplanten Alterswohnungen und Nebennutzungen an das bestehende Alters- und Pflegeheim nicht genügend gesichert, weshalb sie verschiedene Nebenbestimmungen anordnete, um diese Mängel zu beheben. Auflage-Ziffer 4.5 der Baubewilligung fasste sie deshalb wie folgt neu:

4.5 Zonenkonformität

- Die Wohnungen dürfen ausschliesslich an betagte Personen (Mindestalter der Mieter 60 Jahre) vermietet werden.
- Mit den Mieterinnen und Mietern der Alterswohnungen ist jeweils ein Pensionsvertrag mit fixen, im Pensionspreis inbegriffenen Leistungen (lebenslanges Wohn- und Betreuungsrecht, Notrufsystem und Pflegebereitschaft über 24 Stunden, Tägliches Mittagessen, wöchentliche Wohnungsreinigung, Benutzung aller Gemeinschaftsräume inkl. Fitness und Wellness) abzuschliessen.

- Die Mieterinnen und Mieter der Alterswohnungen sowie die Bewohnerinnen und Bewohner des bestehenden Alters- und Pflegeheims sind berechtigt, die Dienstleistungen der neu bewilligten, nicht im Pensionsvertrag inbegriffenen Nebennutzungen (Coiffure, Podologie) in Anspruch zu nehmen.

Die genannten Auflagen sind gestützt auf § 163 Abs. 1 lit. a BauG im Grundbuch auf Parzelle aaa anzumerken. Der Gemeinderat veranlasst die Anmerkungen nach Rechtskraft der Bewilligung auf Kosten der Gesuchstellerin.

3.4.2.

Aus dem Dargelegten ergibt sich, dass der Neubau nicht nur direkt neben dem bestehenden Alters- und Pflegeheim erstellt werden soll, sondern die beiden Gebäude im Untergeschoss auch baulich miteinander verbunden werden sollen und überirdisch über einen zwischen den beiden Gebäuden führenden gemeinsamen Weg erreicht werden. Im Untergeschoss des Neubaus sind sodann verschiedene Räume geplant, welche nicht ausschliesslich der Nutzung im Neubau, sondern dem Alters- und Pflegeheim dienen, wie z.B. die Umkleieräume für das Personal, der Wäscheraum, der Trockenraum sowie die grosszügigen Lagerräume. Die Wohnungen bzw. Pflegezimmer im Sockelgeschoss des Neubaus werden zudem vom Alters- und Pflegeheim betrieben, alternativ können sie aber auch als Alterswohnungen genutzt werden. Der projektierte Multifunktionsraum und der Fitnessraum im Sockelgeschoss soll von sämtlichen Bewohnern des Alters- und Pflegeheims wie auch der Alterswohnungen gebraucht werden können. Mittels Auflage in der Baubewilligung (welche im Grundbuch zu Parzelle Nr. aaa anzumerken ist) wurde auch sichergestellt, dass mit den Mietern der Alterswohnungen jeweils ein Pensionsvertrag mit fixen im Pensionspreis inbegriffenen Leistungen (lebenslanges Wohn- und Betreuungsrecht, Notrufsystem und Pflegebereitschaft über 24 Stunden, tägliches Mittagessen, wöchentliche Wohnungsreinigung, Benutzung aller Gemeinschaftsräume inkl. Fitness und Wellness) abgeschlossen wird. Daraus wird deutlich, dass der räumliche und sachliche Zusammenhang des Neubaus und den darin geplanten Alterswohnungen mit dem unmittelbar benachbarten Alters- und Pflegeheim sehr eng ist und aufgrund der abzuschliessenden Pensionsverträge auch eine rechtliche Bindung an das bestehende Alters- und Pflegeheim besteht. Für den engen Zusammenhang spricht auch, dass die Beschwerdegegnerin das bestehende Alters- und Pflegeheim führt und auch die Wohnungen vermietet und betreuen wird. Grundeigentümerin der Parzellen Nrn. fff und ggg ist im Übrigen ebenfalls die Beschwerdegegnerin.

Mit der Auflage (welche im Grundbuch zu Parzelle Nr. aaa anzumerken ist), dass die Wohnungen ausschliesslich an betagte Personen (Mindestalter der Mieter 60 Jahre) vermietet werden dürfen, wurden im Weiteren die persönlichen Voraussetzungen definiert, die seitens der Bewohner erfüllt sein

müssen, um eine Wohnung mieten zu können. Damit wurde in geeigneter Weise sichergestellt, dass die Wohnungen zweckentsprechend genutzt werden, und kann vorliegend offenbleiben, ob Eigentumsübertragungen an Teilen der Anlage möglich sind. Die Alterslimite von mindestens 60 Jahren wurde auch in anderen Fällen schon geschützt (vgl. etwa Urteil des Bundesgerichts 1C_99/2022, 1C_101/2022 vom 25. April 2023 sowie die zugrunde liegenden Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2020.411 vom 25. November 2021, Erw. II/5.3 sowie WBE.2020.423 vom 25. November 2021, Erw. II/6.5). Im Rahmen der Rechtskontrolle besteht kein Anlass, ein höheres Mindestalter für die Mieter der Wohnungen zu fordern.

Soweit der Beschwerdeführer weitere "Schlupflöcher" thematisiert, welche nicht abgedeckt seien, und auf die im angefochtenen Entscheid auf S. 14 aufgelisteten Massnahmen Bezug nimmt, gilt festzuhalten, dass es sich dabei um Massnahmen handelt, die in einem Sondernutzungsplan vorgesehen waren, den die Rechtsmittelinstanzen in einem anderen Fall zu beurteilen hatten. Welche Massnahmen konkret genügen, um den öffentlichen Zweck sicherzustellen und eine zweckwidrige Nutzung soweit möglich zu verhindern, kann – wie die Vorinstanz korrekt festhielt – nicht generell beantwortet werden, sondern ist anhand des Einzelfalls zu definieren (angefochtener Entscheid, S. 14). Im vorliegenden Fall dürfen die Wohnungen aufgrund der angeordneten Auflagen ausschliesslich an betagte Personen (Mindestalter der Mieter 60 Jahre) vermietet werden und mit den Mietern der Alterswohnungen muss ein Pensionsvertrag abgeschlossen werden mit fixen im Pensionspreis inbegriffenen Leistungen (lebenslanges Wohn- und Betreuungsrecht, Notrufsystem und Pflegebereitschaft über 24 Stunden, tägliches Mittagessen, wöchentliche Wohnungsreinigung, Benutzung aller Gemeinschaftsräume inkl. Fitness und Wellness). Diese Anordnungen – welche im Grundbuch zu Parzelle Nr. aaa anzumerken sind – erscheinen im Rahmen der vorliegenden Rechtskontrolle geeignet und genügend, um die vorgesehene Nutzung der Alterswohnungen und den sehr engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Alters- und Pflegeheim dauerhaft zu sichern. Die Beschwerdegegnerin legte zudem einen Muster-Pensionsvertrag vor, in welchem u.a. vorgesehen ist, dass das Überlassen der Wohnung an einen Dritten nicht erlaubt ist (Vorakten, act. 62). Selbst wenn aber versucht werden sollte, die Beschränkungen bzw. den Zweck der Zone Oe zu umgehen, könnte die Gemeinde jederzeit, unverzüglich und gegenüber jedem künftigen Grundeigentümer oder Bewirtschafter die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verlangen.

3.4.3.

Bezüglich der geplanten Nebennutzungen wurde mittels Auflage in der Baubewilligung (welche im Grundbuch zu Parzelle Nr. aaa anzumerken ist) sichergestellt, dass die Mieter der Alterswohnungen und die Bewohner des bestehenden Alters- und Pflegeheims berechtigt sind, die Dienstleistungen der neu bewilligten, nicht im Pensionsvertrag inbegriffenen Nebennutzun-

gen (Coiffure, Podologie) in Anspruch zu nehmen. Damit wurden die Nebennutzungen, welche primär den Bewohnern des Alters- und Pflegeheims und der Alterswohnungen dienen sollen (vgl. Vorakten, act. 43 f.), auch rechtlich angebunden. Die Nebennutzungen stehen mit der Hauptnutzung in einem engen sachlichen Zusammenhang. Sollte es bei einer Nebennutzung später zu einem Wechsel kommen, müsste selbstredend auch eine neu eingemietete Nebennutzung den Anforderungen an eine in der Zone Oe zulässigen Nebennutzung entsprechen. Sind diese Anforderungen nicht erfüllt bzw. würde versucht, die Beschränkungen oder den Zweck der Zone Oe zu umgehen, könnte die Gemeinde aber auch hier jederzeit intervenieren und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verlangen.

Anzumerken bleibt schliesslich, dass der Beschwerdeführer in Bezug auf die Kindertagesstätte nicht substantiiert darlegt, weshalb diese – entgegen den Erörterungen der Vorinstanz (angefochtener Entscheid, S. 17) – in der Zone Oe nicht zonenkonform sein soll.

3.5.

Die von der Vorinstanz unter Mitberücksichtigung der von ihr ergänzten Auflage-Ziffer 4.5 bejahte Zonenkonformität ist somit nicht zu beanstanden. Die geplanten Wohnungen sind als Alterswohnungen geeignet und liegen im öffentlichen Interesse. Die vorgesehene Nutzung der Alterswohnungen und der sehr enge räumliche und sachliche Zusammenhang mit dem Alters- und Pflegeheim ist zudem zureichend und dauerhaft gesichert. Dass für das Alters- und Pflegeheim und die Alterswohnungen sodann ein Raum für Coiffure und einer für Podologie (sowie ein Warteraum) geplant ist, entspricht einem berechtigten Bedürfnis der Benützer. Das öffentliche Interesse erstreckt sich in diesem Sinne auch auf diese Nebennutzungen. Die Nebennutzungen sind auch rechtlich an das Alters- und Pflegeheim und die Alterswohnungen angebunden. Ausser Frage steht überdies, dass die geplante Kindertagesstätte ebenfalls im öffentlichen Interesse liegt. Bei einer Gesamtbetrachtung lässt sich entsprechend festhalten, dass – unter Mitberücksichtigung der von der Vorinstanz ergänzten Auflage-Ziffer 4.5 der Baubewilligung – das streitgegenständliche Bauprojekt in der Zone Oe zonenkonform ist. Für die Bejahung der Zonenkonformität nicht entscheidend ist, dass die Grundeigentümerin und Bauherrin vorliegend ein privates Unternehmen und nicht eine öffentlich-rechtliche Trägerschaft ist (siehe Erw. II/3.2).

3.6.

3.6.1.

Zu prüfen bleibt, ob die Vorinstanz die Auflage-Ziffer 4.5 der Baubewilligung zu Recht mit weiteren Nebenbestimmungen ergänzte, um sicherzustellen, dass das strittige Projekt zonenkonform und damit bewilligungsfähig ist. Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, für die Anordnungen fehle es

an einer rechtlichen Grundlage. Darüber hinaus sei der Mangel des Baugesuchs nicht untergeordnet, weshalb er nicht durch Nebenbestimmungen behoben werden könne.

3.6.2.

Nach dem Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung bedürfen auch die einem Verwaltungsakt beigefügten Bedingungen und Auflagen (Nebenbestimmungen) einer gesetzlichen Grundlage. Indessen ist nicht in allen Fällen erforderlich, dass die Nebenbestimmungen ausdrücklich in einem Rechtssatz vorgesehen sind. Die Zulässigkeit der Nebenbestimmungen kann sich vielmehr auch aus dem mit dem Gesetz verfolgten Zweck ergeben (hier der Zonenkonformität) und damit aus einem mit der Hauptanordnung in einem engen Sachzusammenhang stehenden öffentlichen Interesse hervorgehen (vgl. BGE 121 II 88, Erw. 3a; Urteile des Bundesgerichts 1C_587/2018 vom 18. September 2019, Erw. 3.3, 1C_476/2016 vom 9. März 2017, Erw. 2.6; ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, N. 43 zu § 59). Eine Bewilligung kann insbesondere dann ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage mit einer Nebenbestimmung versehen werden, wenn sie im Lichte der gesetzlichen Bestimmungen verweigert werden könnte (BGE 121 II 88, Erw. 3a; Urteil des Bundesgerichts 1C_587/2018 vom 18. September 2019, Erw. 3.3). Der Einwand des Beschwerdeführers, für die angeordneten Nebenbestimmungen fehle es an einer rechtlichen Grundlage, geht daher fehl. Die gesetzliche Grundlage für die Anmerkung der Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch ergibt sich im Übrigen aus § 163 Abs. 1 lit. a BauG.

3.6.3.

3.6.3.1.

Erfüllt ein Baugesuch die gesetzlichen Anforderungen nicht, ist grundsätzlich der Bauabschlag zu erteilen. Durch Nebenbestimmungen können lediglich untergeordnete Mängel behoben werden. Die Möglichkeit, mittels einer Nebenbestimmung vorzugehen, entfällt, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern (Urteile des Bundesgerichts 1C_72/2021 vom 12. September 2022, Erw. 4.2, 1C_25/2019 vom 5. März 2020, Erw. 8.2; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2020.19 vom 22. November 2020, Erw. II/6.2). Der Erlass einer Nebenbestimmung setzt somit einen Projektmangel voraus, der jedoch geringfügig ist. Muss das Projekt grundlegend überarbeitet werden, fällt eine Korrektur mittels Nebenbestimmung ausser Betracht. Welcher Fall zutrifft, ist nach qualitativen und nicht nach quantitativen Gesichtspunkten zu entscheiden. Das Gewicht eines Mangels ist am Umfang des Gesamtbauvorhabens zu messen (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2015.373 vom 7. Juli 2016, Erw. II/5.1; BAUMANN, a.a.O., N 44 und 51 zu § 59). Nebenbestimmungen können auch präventiv zur Erhaltung des rechtmässigen Zustands oder aus polizeilichem Interesse erlassen werden (BAUMANN, a.a.O., N. 45 zu § 59). Das Vorgehen

der Behörden hat sich nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu richten. Eine Baubewilligung zu verweigern, statt sie mit Nebenbestimmungen zu erteilen, kann namentlich deswegen unverhältnismässig sein, weil die Ablehnung des Baugesuchs den Bauherrn zwingt, ein nur geringfügig abgeändertes Baugesuch nochmals dem vollständigen Baubewilligungsverfahren mit öffentlicher Auflage und Rechtsmittelweg zu unterstellen; damit geht er möglicherweise das Risiko von Rechtsänderungen, weiteren Einsprachen und Kostennachteilen ein. Derartige Verfahrensverzögerungen zu vermeiden, kann zudem auch im Interesse der Öffentlichkeit liegen (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2002, S. 229, Erw. II/3b/cc; 1986, S. 306, Erw. 2a/aa; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2015.373 vom 7. Juli 2016, Erw. II/5.1, WBE.2009.299 vom 21. Oktober 2013, Erw. II/6.2.1, WBE.2007.261 vom 13. Mai 2008, Erw. II/4.5.1).

3.6.3.2.

Im konkreten Fall bewilligte bereits der Gemeinderat das Bauvorhaben unter der Auflage einer Aufnahme einer Anmerkung im Grundbuch betreffend betagte Personen (Mindestalter der Mieter 60 Jahre) sowie der Verpflichtung zur Vermietung der Wohnungen (vgl. Vorakten, act. 15). Anstatt die Bewilligung zu verweigern, entschied sich die Vorinstanz im Rahmen ihres Ermessens und basierend u.a. auf einem entsprechenden Vorschlag der Bauherrschaft (vgl. Vorakten, act. 43, 45) dazu, die verfügten Auflagen anzupassen und zusätzlich zur Anordnung der Vermietung an betagte Personen (Mindestalter der Mieter 60 Jahre) auch den zwingenden Abschluss eines Pensionsvertrags sowie die Berechtigung der Bewohner zur Nutzung der nicht im Pensionsvertrag inbegriffenen Nutzungen im Grundbuch festzulegen. Die angeordneten Auflagen sind klar und lassen sich mit einer Anmerkung im Grundbuch entsprechend der Auflage problemlos umsetzen. Bauliche, konzeptionelle oder gestalterische Anpassungen des Vorhabens sind nicht nötig. Es handelt sich um eine untergeordnete Anpassung, die einzig der Sicherung der zonenkonformen Nutzung dienen und keinerlei Auswirkungen auf das Bauvorhaben als solches hat. Dass die von der Vorinstanz angeordneten Nebenbestimmungen "vollumfänglich wirkungslos" sind, wie der Beschwerdeführer behauptet (Replik, S. 8), ist schlichtweg falsch. Am Erlass entsprechender Nebenbestimmungen kommt man vorliegend nicht vorbei, um den öffentlichen Zweck der Alterswohnungen sicherzustellen. Eine rechtlich gesicherte Anbindung an das bestehende Alters- und Pflegeheim entspricht im Übrigen auch den Interessen des Beschwerdeführers, welcher eine Öffnung der Nutzung befürchtet.

Dass die Vorinstanz aus Verhältnismässigkeitsgründen darauf verzichtete, die Baubewilligung aufzuheben und die Beschwerdegegnerin in ein weiteres Baubewilligungsverfahren zu zwingen, ist demnach nicht zu beanstanden. Mit einer Aufhebung der Baubewilligung wäre nichts gewonnen. Die

Bauherrschaft müsste das Bauvorhaben nicht abändern und die im angefochtenen Entscheid verfügten Auflagen würden in einem neuen Baugesuchsverfahren einfach bereits von der erstinstanzlichen Baubewilligungsbehörde angeordnet. Eine Aufhebung der Baubewilligung führte entsprechend zu einem formalistischen Leerlauf und zu unnötigen Verzögerungen und Mehrkosten. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

4.

4.1.

4.1.1.

Umstritten ist weiter die Erschliessung bzw. die Frage, ob die S-Strasse (über welche die Erschliessung erfolgen soll) genügend dimensioniert ist. Die Vorinstanz hielt fest, über die S-Strasse seien aktuell ca. 30 Wohnliegenschaften sowie ein Kindergarten und das bestehende Alters- und Pflegeheim erschlossen. Mit dem Bauvorhaben würden noch 38 Alterswohnungen hinzukommen, sodass die S-Strasse dem Typ "Zufahrtsstrasse" zugeordnet werden könne. Eine Zufahrtsstrasse müsse so dimensioniert sein, dass zwei Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit kreuzen könnten. Die erforderliche minimale lichte Breite betrage vorliegend 4 m. Die Mindestbreite der S-Strasse betrage 4.25 m. Dass ein Teil der Fahrbahn als "Aargauer Trottoir" markiert sei, sei für die Berechnung nicht relevant. Da die Seitenfreiheit beidseits der Strasse gegeben sei, genüge dieses Mass der massgebenden VSS-Richtlinie. Die Vorinstanz erachtete die Erschliessung über die S-Strasse somit als genügend (vgl. angefochtener Entscheid, S. 18 ff.).

4.1.2.

Der Beschwerdeführer bringt vor, bei der S-Strasse handle es sich nicht um eine Strasse des Typs "Zufahrtsstrasse", sondern um eine "Quartiererschliessungsstrasse". Die Strasse erschliesse das ganze Quartier und sei durchgehend befahrbar. Eine Quartiererschliessungsstrasse benötige eine Mindestbreite von 4.80 m, die S-Strasse habe aber lediglich eine Breite von 4.25 m. Es fehle an den notwendigen Dimensionen. Die Gemeinde habe dies erkannt und eine Sanierung angeregt, die Sanierung sei in der Volksabstimmung vom 12. März 2023 allerdings abgelehnt worden. Die Erschliessung sei nicht gewährleistet (Beschwerde, S. 11 f.; Replik, S. 11).

4.1.3.

Die Beschwerdegegnerin teilt die Ansicht der Vorinstanz. Die Strasse sei unter den Typ "Zufahrtsstrasse" zu subsumieren und sei genügend dimensioniert (Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerin, S. 14; Duplik, S. 11 f.).

4.2.

Die Vorinstanz legte die rechtlichen Grundlagen eingehend und zutreffend dar, weshalb vorab darauf verwiesen werden kann (angefochtener Ent-

scheid, S. 18 ff.). Zu betonen ist nochmals, dass der Typ "Zufahrtsstrasse" zur Erschliessung von Siedlungsgebieten in der Grösse bis zu 150 Wohneinheiten oder bei Verkehrsaufkommen gleichwertiger Quellen anzuwenden sind (vgl. § 41 Abs. 1 lit. e BauV i.V.m. Ziffer 8 der VSS-Norm 40 045 "Projektierung, Grundlagen; Strassentyp: Erschliessungsstrassen" vom 31. März 2019). Der Typ "Zufahrtsstrasse" liegt zwischen dem Typ "Zufahrtsweg" (welcher zur Erschliessung von bis zu 30 Wohneinheiten anzuwenden ist) und dem Typ "Quartiererschliessungsstrasse" (welcher zur Erschliessung von bis zu 300 Wohneinheiten anzuwenden ist) (siehe Ziffer 8 VSS-Norm 40 045).

Nach unbestrittener Feststellung der Vorinstanz kann unter der Annahme, dass nebst den direkten Anstössern auch sämtliche Bewohner an der R-Strasse und am U-weg mehrheitlich über die fragliche Strasse und nicht via E zu ihren Liegenschaften fahren, davon ausgegangen werden, dass die S-Strasse ca. 30 Wohnliegenschaften sowie einem Kindergarten und das bestehende Alters- und Pflegeheim erschliesst. Mit dem geplanten Bauvorhaben würden noch 38 Alterswohnungen hinzukommen (angefochtener Entscheid, S. 20). Mit Blick auf die Anzahl erschlossener Wohneinheiten handelt es sich damit klar um eine "Zufahrtsstrasse". Dass die S-Strasse durchgängig befahrbar ist, was bei Zufahrtsstrassen in der Regel nicht der Fall ist (siehe Tabelle 1 der VSS-Norm 40 045), ändert daran nichts. Von einer "Quartiererschliessungsstrasse" kann auf jeden Fall keine Rede sein. Nicht umstritten ist schliesslich die Einschätzung der Vorinstanz, wonach – ausgehend von einer Zufahrtsstrasse, bei der das Kreuzen zweier Personwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit möglich sein muss (vgl. Tabelle 1 der VSS-Norm 40 045) – die minimale lichte Breite der Strasse mindestens 4 m zu betragen hat, sofern Seitenfreiheit gegeben ist (vgl. zur erforderlichen Breite von 4 m auch AGVE 2009, S. 156, Erw. 4.3.1 letzter Absatz; angefochtener Entscheid, S. 20). Da die S-Strasse mindestens 4.25 m breit und Seitenfreiheit auf beiden Seiten der Strasse gegeben ist, genügt dieses Mass. Nicht zu beanstanden ist die (unbestritten gebliebene) Feststellung der Vorinstanz, wonach der Umstand, dass ein Teil der Fahrbahn als "Aargauer Trottoir" markiert ist, für die Berechnung nicht relevant ist (angefochtener Entscheid, S. 20). Die S-Strasse genügt den Erschliessungsanforderungen somit. Diese Ansicht teilt auch der mit den örtlichen Verhältnissen am besten vertraute Gemeinderat (Vorakten, act. 8). Dass er die Absicht hatte, die Strasse zu sanieren, spricht im Übrigen nicht dagegen, dass die Dimensionen der bestehenden Strasse ausreichend sind.

5.

5.1.

5.1.1.

Bezüglich der Baumasse zog die Vorinstanz als Referenzzone die Dorfkernzone heran. Diese sei für Wohnen, Gewerbe und mässig störende (Dienstleistungs-)Betriebe bestimmt. Im konkreten Fall sei ebenso eine ge-

mischte Nutzung geplant, indem neben Wohnungen auch Dienstleistungen angeboten würden, die zumindest in Teilen gewerblichen Charakter hätten. Vom Nutzungszweck her bestehe eine ausreichende Ähnlichkeit zur Dorf-kernzone, weshalb diese Zone als Referenzzone heranzuziehen sei. Es wäre nicht einsehbar, dass die streitige Baute die Höhenvorschrift der angrenzenden W2-Zone (maximale Gesamthöhe 9 m) einzuhalten hätte, stehe doch auf dem westlichen Nachbargrundstück mit dem bestehenden Alters- und Pflegeheim bereits eine deutlich höhere Baute, deren Nutzungszweck sich ebenfalls von demjenigen der W2-Zone erheblich unterscheidet. Auch die beiden Gebäude der Primarschule R-Strasse in der Zone Oe an der W-Strasse seien deutlich höher als die in der Wohnzone W2 erlaubte Gesamthöhe. Die an die Zone Oe angrenzende Wohnzone W2 erachtete die Vorinstanz dagegen als nicht passend. Der Zonenzweck der Wohnzone W2 sei auf eine reine Wohnnutzung mit nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungen beschränkt. Zudem wäre es auch nicht durch die Interessen der Nachbarschaft in der östlich der R-Strasse angrenzenden Wohnzone W2 gedeckt, im vorliegenden Fall hinsichtlich der Gebäudehöhe das Referenzmass der Wohnzone W2 zu verlangen, zumal die Wohnparzellen auf der gegenüberliegenden Seite der R-Strasse rund 5 m höher lägen als die Parzelle Nr. aaa im Bereich der geplanten Baute. Als Referenzzone erst recht nicht in Betracht kam für die Vorinstanz die im Norden angrenzende Grünzone (zum Ganzen: angefochtener Entscheid, S. 22 ff.).

5.1.2.

Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, als Referenzzone sei die Zone W2 heranzuziehen. Das geplante Objekt grenze bei weitem nicht an die Dorf-kernzone. Die Dorf-kernzone liege 100 m östlich des bestehenden Alters- und Pflegeheims und orientiere sich vom Bauprojekt abgewandt. Das Bauvorhaben komme inmitten einer Zone mit den Zonenbestimmungen W2 zu stehen und sei (mit Ausnahme des Alters- und Pflegeheims) durch Bauten der Zone W2 (Einfamilien- und Zweifamilienhäuser) umgeben. Das Alters- und Pflegeheim sei die einzige Baute im Quartier, welche grössere Dimensionen als die Zone W2 aufweise. Es seien deshalb die falschen Referenzwerte angewandt worden. Die geplante Baute sei völlig überrissen, sie passe hinsichtlich Gebäudehöhe und Gebäudelänge nicht. Bei richtiger Betrachtung hätten die Referenzwerte der Zone W2 herangezogen werden müssen (vgl. Beschwerde, S. 12 f.; Replik, S. 11).

5.1.3.

Die Beschwerdegegnerin erachtet mit der Vorinstanz die Dorf-kernzone als massgebliche Referenzzone. Ein Abstellen auf die Masse der Wohnzone W2 sei nicht sachgerecht und auch nicht geboten (vgl. Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerin, S. 14 f.; Duplik, S. 12).

5.2.

5.2.1.

Das Baugrundstück liegt in der Zone Oe. Die einschlägige Nutzungsbestimmung (§ 13 BNO) lautet:

Nutzung

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

Baumasse Abstände

² Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

Einpassung

³ Die Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und die naturgemässe Umgebungsgestaltung ist bei öffentlichen Bauten und Anlagen besonders zu beachten.

Der Tabelle mit den Zonenvorschriften (§ 7 Abs. 1 BNO) lässt sich zur Zone Oe entnehmen, dass weder eine "maximale Gebäudelänge" noch eine "Ausnutzung" (Ausnützungsziffer) vorgeschrieben ist; diese beiden Parameter sind mit "-" gekennzeichnet. Die weiteren Parameter "Vollgeschoss", "Gesamthöhe", "traufseitige Fassadenhöhe (talseitig)", "Grenzabstand klein" und "Grenzabstand gross" sind nicht quantifiziert; sie sind mit der Bezeichnung "o" versehen. § 7 Abs. 2 BNO bestimmt dazu:

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

5.2.2.

In Bezug auf die Grundmasse (insbesondere Gesamthöhe) in der Zone Oe ist die BNO somit – mit Ausnahme der Abstandsvorgaben gegenüber Wohnzonen (§ 13 Abs. 2 Satz 2 BNO) – offen und unbestimmt. Der Gemeinderat wird angewiesen, die mit "o" bezeichneten Parameter im Einzelfall festzulegen. Der kommunale Gesetzgeber hat davon abgesehen, dem Gemeinderat Entscheidungsmassstäbe bzw. allgemein geltende Kriterien vorzugeben.

Das Verwaltungsgericht hatte sich schon in verschiedenen analogen Fällen mit dieser Problematik rechtssatzmässiger Verwaltung zu befassen. Zusammengefasst ist es dabei zu folgenden Schlüssen gelangt: In der bisherigen Rechtsprechung sei es bei inhaltlich unbestimmten Normen jeweils als zulässig erachtet worden, auf die Wertungen zurückzugreifen, welche sich in andern Bestimmungen des gleichen Erlasses fänden. Daran sei festzuhalten. Nutzungsbestimmungen der in Frage stehenden Art seien bewusst sehr offen gehaltene Normen, welche der rechtsanwendenden Behörde einen grossen Spielraum bei der Anwendung, insbesondere bei der Gewichtung der zu beachtenden öffentlichen und privaten Interessen ein-

räumen. Dies könne freilich nicht bedeuten, dass ohne Bindung an allgemein geltende Regeln einzig unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse des Einzelfalls Billigkeitsentscheide getroffen werden dürften; vielmehr sei die rechtsanwendende Behörde gehalten, nach objektiven Kriterien und in Anlehnung an das bestehende Recht Regeln zu erarbeiten, welche der Verallgemeinerung fähig seien. Als Besonderheit sei sodann die Stellung des Gemeinderats zu beachten, der bei derartigen Baugesuchen von Einwohnergemeinden sozusagen in eigener Sache zu entscheiden habe. Aus dieser Sicht drängten sich "Leitplanken" und Begrenzungen seiner Entscheidungsfreiheit auf. Namentlich sei dem Schutz der Nachbarn generell grosse Beachtung zu schenken. Entsprechend der bisherigen Praxis sei also festzuhalten, dass Entscheide im Rahmen derartiger Bestimmungen an das geltende kommunale Baurecht gebunden seien, aus welchem die erforderlichen Massstäbe und Kriterien in erster Linie abgeleitet werden müssten. Von Bedeutung seien insbesondere die allgemeinen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung einerseits und die speziellen Bestimmungen der angrenzenden Zonen sowie jener Zonen, in welchen ein Bauvorhaben der fraglichen Art am ehesten zu realisieren wäre (sog. Referenzzonen), andererseits. In diesem Sinne blieben der Rechtsanwender und auch der Richter an das geltende kommunale Baurecht gebunden, auch wenn sie zu dessen Vervollständigung gleichsam an die Stelle des Gesetzgebers treten würden. Von den auf diese Weise gewonnenen Kriterien und Vorgaben dürfe nur insofern abgewichen werden, als dies aufgrund einer Abwägung der konkret in Betracht fallenden öffentlichen und privaten Interessen begründet erscheine und die Grundmassstäblichkeit der geltenden Ordnung insgesamt nicht erheblich gestört und damit verletzt werde. Dies müsse auch bei einem hoch zu veranschlagenden öffentlichen Interesse gelten. Wenn sich der kommunale Gesetzgeber nicht veranlasst gesehen habe, in Bezug auf die Errichtung von Bauten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Vorschriften über die Nutzungsstärke und zulässige Bauweise zu erlassen, sei es dem Gemeinderat auch bei einer solchen Interessenlage verwehrt, die in den vergleichbaren Zonen bestehenden Vorschriften erheblich zu überschreiten, ohne dass das Gewaltenteilungsprinzip verletzt werde (siehe zum Ganzen: AGVE 2016, S. 397, Erw. 5.2.3; 2002, S. 229, Erw. II/2b mit Hinweisen; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2015.201 vom 5. April 2016, Erw. II/3.3 [siehe dazu auch Urteil des Bundesgerichts 1C_240/2016 vom 5. Januar 2017]).

5.2.3.

Es rechtfertigt sich, auch im vorliegenden Fall die erwähnte Rechtsprechung heranzuziehen, obwohl es sich bei der Beschwerdegegnerin um eine private Bauherrin handelt. Das Bauvorhaben liegt – wie oben dargelegt – im öffentlichen Interesse und ist in der Zone Oe zonenkonform. Der Beschwerdeführer beanstandet die Gebäudehöhe und die Gebäudelänge.

Die Fläche mit dem geplanten Bauvorhaben schliesst im Westen an das bestehende Alters- und Pflegeheim an, welches ebenfalls in der Zone Oe liegt. Im Süden und im Osten schliesst das Areal an die Wohnzone W2 (gemäss § 9 Abs. 1 und 3 BNO) und im Norden an die W2 und – schräg gegenüber – an die Grünzone (gemäss § 12 BNO). Dass die Grünzone, die der Siedlungsbegrünung und Erholung dient und von allen Bauten freizuhalten ist (zulässig sind lediglich Spazierwege, Erholungseinrichtungen sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind; vgl. § 12 BNO), als Referenzzone ausser Betracht fällt, steht ausser Frage. Bezüglich der Wohnzone W2 trifft zwar zu, dass diese an die fragliche Zone Oe angrenzt. Als Wohnzone dient sie primär dem Wohnen, nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen (siehe § 9 Abs. 1 BNO). Zwar sind im konkreten Fall u.a. Alterswohnungen geplant, der Neubau steht jedoch räumlich und sachlich in einem sehr engen Zusammenhang zum Alters- und Pflegeheim. Mit den abzuschliessenden Pensionsverträgen sind die Alterswohnungen auch rechtlich an das Alters- und Pflegeheim gebunden. Im Untergeschoss ist eine bauliche Verbindung (u.a. Korridor) zwischen dem Neubau und dem bestehenden Alters- und Pflegeheim geplant, und verschiedene Räume im Neubau sind für das Alters- und Pflegeheim vorgesehen (so etwa im Untergeschoss der "Wäscherraum", der "Trockenraum", die "Umkleide Damen", die "Umkleide Herren" und die grosszügigen Lagerräume). Der im Neubau geplante Multifunktionsraum, der Fitnessraum und die geplanten Nebennutzungen (Coiffeur, Podologie) sind sodann für die Bewohner des Alters- und Pflegeheims und der Alterswohnungen gleichermassen vorgesehen. Weiter ist im Neubau eine Kindertagesstätte geplant, die u.a. vom Personal des Alters- und Pflegeheims genutzt werden kann. Die Beschwerdegegnerin, welche das bestehende Alters- und Pflegeheim führt, wird auch die Alterswohnungen vermieten und betreuen. Insgesamt bildet der geplante Neubau somit Teil eines eigentlichen "Alterszentrums", mit all seinen Facetten, (Neben-)Nutzungen und den damit zusammenhängenden räumlichen Auswirkungen. Vor diesem Hintergrund ist es nachvollziehbar, dass die Vorinstanz als Referenzzone die Dorfkernzone – auch wenn diese nicht direkt angrenzt, sondern rund 100 m östlich des Alters- und Pflegeheims beidseits der S-Strasse beginnt – heranzog, welche ebenfalls für gemischte Nutzungen vorgesehen ist (Wohnungen, Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe, Läden, Gaststätten, Büros und andere geeignete, mässig störende Betriebe; vgl. § 8 Abs. 2 BNO). Die Dorfkernzone passt hier am ehesten. In der Dorfkernzone ist eine Gesamthöhe von 12.50 m, bei guter Einpassung ins Ortsbild von 15 m erlaubt (§ 7 Abs. 1 BNO). Die zu beurteilende Baute weist auf der Ostseite eine maximale Gesamthöhe von 12.66 m auf (Plan Nr. 4902, "Ansichten B Nord/ West", 1:100, vom 27. September 2021). Sie liegt damit nur wenig über dem tieferen Wert der Höhenvorschrift (12.50 m) und hält den höheren Wert der Höhenvorschrift (15 m) bei weitem ein. Dass sich die geplante Neubaute gut einpasst, wurde von der Vorinstanz unter Bezugnahme zum vom Gemeinderat eingeholten Fachbericht dargelegt (siehe angefochtener

Entscheid, S. 24 ff.) und wird vom Beschwerdeführer nicht substantiiert bestritten. Aufgrund der guten Einordnung gilt damit der höhere Wert der vorgenannten Höhenvorschrift (15 m), welcher klarerweise eingehalten ist. Die Gesamthöhe ist somit nicht zu beanstanden. Hinzuweisen ist im Übrigen, dass die Parzellen östlich der R-Strasse einige Meter höher liegen als die Parzelle Nr. aaa im Bereich der geplanten Baute (bei der Parzelle Nr. ccc des Beschwerdeführers sind dies z.B. rund 5 m) (angefochtener Entscheid, S. 23 f.; im Aargauischen Geographischen Informationssystem [AGIS] abrufbare Karte "Amtliche Vermessung"). Auch die unmittelbaren Nachbarparzellen südlich der geplanten Baute liegen 2 - 3 m erhöht. Dies relativiert die Interessen der Nachbarschaft, in der der Zone Oe das Referenzmass der Wohnzone W2 zu verlangen. Abgesehen davon bestehen zwischen dem geplanten Neubau und den Grundstücken und Gebäuden der benachbarten Wohnparzellen grosszügige Freiräume (z.T. sind überdies jeweils noch eine Strasse dazwischen). Nicht zu beanstanden ist schliesslich die Gebäudelänge, zumal in der Zone Oe explizit keine maximale Gebäudelänge vorgeschrieben ist (der Parameter ist mit "-" und nicht – wie etwa bei der Gesamthöhe – mit "o" gekennzeichnet; siehe oben Erw. II/5.2.1). Abgesehen davon orientiert sich die Gebäudelänge an derjenigen des bestehenden Alters- und Pflegeheims.

6.

6.1.

6.1.1.

Umstritten ist schliesslich die vorinstanzlichen Kostenverteilung. Die Vorinstanz stuft den Beschwerdeführer – gemessen an den gestellten Anträgen und den vorgebrachten Einwänden – als zu 1/5 obsiegend ein. Da der Gemeinde weder Willkür noch schwere formelle Fehler vorzuwerfen waren, wurden die Verfahrenskosten zu 4/5 dem Beschwerdeführer und zu 1/5 der Bauherrschaft auferlegt. Der Beschwerdeführer wurde zudem verpflichtet, der Bauherrschaft 3/5 (= 4/5 – 1/5) der Parteikosten zu ersetzen. Dies, weil bei der Verlegung der Parteikosten die Anteile von Obsiegen und Unterliegen verrechnet werden (angefochtener Entscheid, S. 28).

6.1.2.

Der Beschwerdeführer bringt vor, er habe vor Vorinstanz grundsätzlich obsiegt. Die Vorinstanz habe in zwei Punkten feststellen müssen, dass die Baubewilligung nicht bewilligungsfähig sei. Dies hätte zwingend dazu führen müssen, dem Beschwerdeführer die Kosten zu erlassen und die Bauherrschaft zu verpflichten, dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung auszurichten (Beschwerde, S. 13; Replik, S. 12, 13).

6.1.3.

Die Beschwerdegegnerin erachtet die von der Vorinstanz vorgenommene Kostenverteilung als richtig. Der Entscheid der Vorinstanz sei auch in die-

sem Punkt zu bestätigen (Beschwerdeantwort Beschwerdegegnerin; S. 16; Duplik, S. 12).

6.2.

6.2.1.

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und die Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§ 31 Abs. 2 Satz 1 und § 32 Abs. 2 VRPG). Den Behörden werden Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG). Anders als bei den Verfahrenskosten, werden die Behörden bei der Verlegung der Parteikosten nicht privilegiert (siehe § 32 Abs. 2 im Vergleich zu § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG). Bei den Parteikosten gilt überdies zu beachten, dass bei teilweisem Obsiegen / Unterliegen die Anteile von Obsiegen und Unterliegen verrechnet werden (AGVE 2012, S. 223, Erw. 4.2.2.1 2011, S. 247, Erw. 3.1; 2009, S. 279, Erw. III).

Obsiegender in einem Verfahren ist, wer gemessen am Dispositiv und unabhängig von der Begründung mit seinem Begehren durchgedrungen ist; massgebend ist stets der formelle Ausgang des Verfahrens (AGVE 1991, S. 153, Erw. 1; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2022.383 vom 6. März 2023, Erw. II/2.1, WBE.2019.34 vom 27. Juni 2017, Erw. II/5.2, WBE.2015.441 vom 26. April 2016, Erw. II/3.1).

6.2.2.

Die Festsetzung und Verlegung von Verfahrens- und Parteikosten erfolgt weitgehend nach Ermessen, das Verwaltungsgericht kann sie demnach nur in beschränktem Umfang überprüfen; der Vorinstanz steht in dieser Hinsicht ein grosser Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu (Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.104 vom 23. August 2023, Erw. I/3, WBE.2023.168 vom 7. August 2023, Erw. I/3, WBE.2022.383 vom 6. März 2023, Erw. I/2, WBE.2022.60 vom 29. April 2022, Erw. I/2; RUTH HERZOG, in: Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl. 2020, N. 19 zu Art. 80, N. 22 zu Art. 66; KASPAR PLÜSS, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Aufl. 2014, N. 25 und 43 zu § 13).

6.3.

Der Beschwerdeführer beantragte im vorinstanzlichen Verfahren die Aufhebung der Baubewilligung (vgl. Vorakten, act. 24 [Beschwerdeantrag-Ziffer 1]). Die Vorinstanz entsprach diesem Antrag nicht, sondern ergänzte Auflage-Ziffer 4.5 der Baubewilligung lediglich mit zwei weiteren Nebenbestimmungen. Entsprechend hiess sie die Beschwerde nur teilweise gut. Von einem vollständigen Obsiegen kann keine Rede sein. Dass die Vorinstanz das Obsiegen des Beschwerdeführers mit 1/5 gewichtet hat, ist unter Berücksichtigung des der Vorinstanz zustehenden grossen Beurtei-

lungs- und Ermessensspielraums (Erw. II/6.2.2) nicht zu beanstanden. Die zusätzlichen Nebenbestimmungen führten zu keinerlei Anpassung der projektierten Baute, sondern dienten lediglich der rechtlichen Sicherung der zonenkonformen Nutzung der Baute. Die Beschwerde erweist sich damit auch in diesem Punkt als unbegründet.

7.

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

III.

1.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 31 Abs. 2 VRPG). Zudem hat der der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG).

2.

Die Höhe der Parteientschädigung richtet sich nach Massgabe des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif; SAR 291.150 [nachfolgend: AnwT]). Gemäss § 8a Abs. 1 AnwT bemisst sich die Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitsachen nach dem gemäss § 4 AnwT berechneten Streitwert. Innerhalb der 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). Unterliegt die obsiegende Partei jedoch selber der Mehrwertsteuerpflicht, darf die Mehrwertsteuer bei der Bemessung der Parteientschädigung nicht mit einbezogen werden (vgl. AGVE 2011, S. 465, Erw. 12.2.2; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2015.337 vom 22. Oktober 2015, Erw. II/2).

In Bausachen geht das Verwaltungsgericht praxisgemäss von einer vermögensrechtlichen Streitsache aus, wobei der Streitwert in der Regel 10 % der Bausumme beträgt (vgl. AGVE 1992, S. 397, Erw. 2a; 1989, S. 283, Erw. 2a/aa; 1983, S. 249, Erw. 4a). Vorliegend beträgt der Streitwert unbestritten Fr. 1'350'000.00 (angefochtener Entscheid, S. 28). Bei einem Streitwert über Fr. 1'000'000.00 bis Fr. 2'000'000.00 beträgt 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. 1'350'000.00) liegt in der unteren Hälfte des Rahmens (über Fr. 1'000'000.00 bis Fr. 2'000'000.00). Die Schwierigkeit des Falles war knapp mittel und der mutmassliche Aufwand des Anwalts war – für ein Verfahren mit einem Streitwert von Fr. 1'350'000.00 – eher unterdurchschnittlich. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass der Anwalt hinsichtlich des Aufwands und der Schwierigkeit Erleichterungen hatte, da er die Beschwerdegegnerin bereits vor Vorinstanz vertrat und sich dort dieselben Rechtsfragen stellten. Insgesamt erscheinen somit Parteikosten in

der Höhe von Fr. 10'000.00 sachgerecht. Davon abzuziehen ist die Mehrwertsteuer, da die obsiegende Beschwerdegegnerin mehrwertsteuerpflichtig ist. Dies ergibt Parteikosten von Fr. 9'285.05.

IV.

Vorliegend wurde die Baubewilligung mit diversen Nebenbestimmungen erteilt. Mitunter wird verlangt, dass verschiedene Unterlagen und revidierte Pläne noch nachgereicht und zur Genehmigung vorgelegt werden müssen. Das Bundesgericht hält in BGE 149 II 170 fest: Wenn bei der Umsetzung der Nebenbestimmungen ein Spielraum besteht und trotz nominaler Erteilung einer "Baubewilligung" noch gar nicht gebaut werden darf, liegt ein Zwischenentscheid vor, der nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) vor dem Bundesgericht angefochten werden kann. Es ist nicht ausgeschlossen, dass das Bundesgericht den vorliegenden Entscheid als Zwischenentscheid einstuft.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 10'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 492.00, insgesamt Fr. 10'492.00, sind vom Beschwerdeführer zu bezahlen.

3.

Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 9'285.05 zu ersetzen.

Zustellung an:
den Beschwerdeführer (Vertreter)
die Beschwerdegegnerin (Vertreter)
den Gemeinderat Q. _____
das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), 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 (gegebenenfalls sind die zusätzlichen Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG zu beachten; siehe Erw. IV). 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. BGG).

Aarau, 22. Februar 2024

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Winkler

Wildi