

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Rechtsabteilung

BVURA.24.572

ENTSCHEID vom 20. Juni 2025

A._____; Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderats Q._____ vom 17. September 2024 betreffend Baugesuch für Neubau Reiheneinfamilienhäuser, Parzelle aaa (vormals R._____ Parzelle bbb; Baugesuch 2020-03); teilweise Gutheissung/Nichteintreten

Erwägungen

1. Zuständigkeit und Legitimation

[...]

1.2

Der Beschwerdeführer (Bauherrschaft) ist als Eigentümer der Bauparzelle aaa (Ortsteil R._____, ehemals Parzelle bbb) und als Adressat des angefochtenen Entscheids grundsätzlich zur Beschwerdeführung befugt (§ 42 Abs. 1 lit. a VRPG). Nicht einzutreten ist hingegen auf das Begehren, dass eine offenbar bereits beglichene Abgeltung für die Baugesuchsprüfung, die der Gemeinderat im Gebührentscheid vom 7. März 2023 einverlangt hat, teilweise (gemäss dem Antrag 2 in der Triplik: in vollem Umfang) zurückzuerstatten sei. Dieser Gebührentscheid ist rechtskräftig und damit verbindlich geworden (siehe BVURA.23.186). Hinzu kommt, dass das Begehren erstmals in der Replik vorgebracht wird. Solche Beschwerdeerweiterungen sind ohnehin unzulässig (Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau [VGE] vom 4. Januar 2022 [WBE.2021.165], S. 5 ff.).

1.3

Die Legitimationsvoraussetzungen erfüllt ebenfalls der private Beschwerdegegner B._____, der damals Einwendung mit dem Antrag auf Abweisung des Baugesuchs erhoben hat und sich am Beschwerdeverfahren beteiligt. Seine Parzelle ccc (S-Weg 22) liegt östlich der Bauparzelle und ist einzig durch den S-Weg (Gemeindestrasse) von der Bauparzelle getrennt.

Die Bauherrschaft bringt in diesem Zusammenhang vor, dass der private Beschwerdegegner Beschwerdegründe vorbringe, die er im erstinstanzlichen Verfahren nicht vorgebracht habe. Dazu sei er nicht mehr legitimiert. – Dieser Vorhalt ist unbegründet. Die Rechtsmittelinstanzen sind gehalten, den Sachverhalt frei zu prüfen und das Recht von Amtes wegen anzuwenden. Daraus folgt, dass neue Tatsachen und Beweismittel sowie neue Beschwerdegründe auch noch im Beschwerdeverfahren vorgebracht werden dürfen. Ein Novenverbot (Ausschluss neuer Beschwerdegründe) würde gegen Bundesrecht verstossen. Somit ist auch auf neu vorgebrachte Einwände einzugehen (Art. 110 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] i.V.m. Art. 29a BV; Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts [BGE] 135 II 369, Erw. 3.3, 136 II 165, Erw. 4.3; Urteil des Bundesgerichts [BGer] 2C_690/2010 vom 25. Januar 2011, Erw. 2; siehe auch Regierungsratsbeschluss [RRB] 2016-000919 vom 17. August 2016, Erw. 1.3.2 bezüglich der Unterscheidung von Antrag und Begründung).

2. Vorabklärungen und Auskunft

2.1

Die Bauherrschaft hat ihr Baugesuch mit den aktualisierten Plänen vom 10. Dezember 2021 am 31. Dezember 2021 eingereicht. Sie beruft sich darauf, dass es sich dabei um ein überarbeitetes Baugesuch handle, das dem Befund von Vorabklärungen mit der Gemeinde entspreche. Es sei missbräuchlich, dass die Gemeinde nun Einwände vorbringe, die gemäss Vorverfahren als bereinigt anzusehen seien.

2.2

Will eine Bauherrschaft von der zuständigen Bewilligungsbehörde eine verbindliche Auskunft über wichtige Bau- und Nutzungsfragen erhalten, kann sie dies in Form eines Vorentscheids erwirken. Dieser Vorentscheid ist im gleichen Verfahren zu treffen wie der Entscheid über das Baugesuch. Ist der Vorentscheid für ein ausschreibungspflichtiges Bauvorhaben ohne die erforderliche Ausschreibung ergangen, verletzt dies die Verfahrensrechte möglicher legitimer Dritter und die Rechtsschutzbestimmungen des Bundesrechts (Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]; VGE vom 7. April 2017 [WBE.2016.181], Erw. 4.2.2, S. 16). Überdies verlieren Vorentscheide – gleichwie Baubewilligungen – nach Ablauf von 2 Jahren ihre Bindungskraft (§ 65 Abs. 1 BauG).

Das von der Bauherrschaft erwähnte Protokoll vom 9. Mai 2018 und der Entscheid des Gemeinderats R. _____ vom 24. November 2020 stellen keine baugesetzlichen Vorentscheide dar, da eine vorgängige öffentliche Auflage zu den betroffenen baurechtlichen Fragen nicht erfolgt ist. Beim Protokoll vom 9. Mai 2018 kommt hinzu, dass bis zur Einreichung des Baugesuchs Ende 2021 mehr als zwei Jahre vergangen sind. Wegen dieses langen Zeitablaufs kann dem Protokoll – selbst wenn eine Ausschreibung erfolgt wäre – so oder so keine Bindungskraft mehr zukommen. Entsprechend fehlt die Begründung dafür, die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen mit der Anweisung, die Akten des "Vorentscheidverfahrens" miteinzubeziehen (Replik-Antrag 1).

Zu prüfen bleibt, ob der Beschluss vom 24. November 2020 eine Vertrauensgrundlage darstellt und das allfällig begründete Vertrauen schutzwürdig ist.

2.3

Der Schutz der Privaten bei unrichtigen Auskünften der Behörden stellt einen besonders wichtigen Anwendungsfall des Vertrauensschutzes dar (Art. 9 BV; § 2 der Kantonsverfassung). Die Voraussetzungen für die Bindungswirkung einer Auskunft sind, dass (ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, § 10 N 667 ff. und N 706 ff.; BGE 143 V 95, 103; 137 II 182, 193):

- (a) es sich um eine vorbehaltlose Auskunft der Behörden handelt,
- (b) sich die Auskunft auf eine konkrete Angelegenheit der anfragenden Person bezieht,
- (c) die auskunftserteilende Behörde dafür zuständig ist oder die anfragende Person sie als zuständig hat erachten dürfen,
- (d) die Unrichtigkeit der Auskunft für die anfragende Person nicht ohne Weiteres erkennbar war,
- (e) die anfragende Person im Vertrauen hierauf Dispositionen getroffen hat, die nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden können,
- (f) Rechtslage und Sachverhalt sich seither nicht geändert haben,
- (g) das Interesse an der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts dasjenige am Vertrauensschutz nicht überwiegt.

Im vorliegenden Fall hat der Gemeinderat im fraglichen Entscheid von 2020 den Vorbehalt angebracht: "Vorbehalten bleibt eine Neubeurteilung, sofern Einwendungen dazu eintreffen sollten." Somit fehlt es bereits an der erstgenannten Voraussetzung. Hinzu kommt, dass die Bauherrschaft durch einen im

Baurecht kundigen Anwalt, C._____, vertreten war. Diesem war ohne Weiteres klar, dass einer Bauherrschaft ausserhalb von förmlichen Verfahren keine Zusicherungen zu Fragen gemacht werden können, die die Zulässigkeit eines ausschreibungspflichtigen Vorhabens betreffen und Gegenstand von Einwendungen sein können. Dieses Wissen ist der Bauherrschaft anzurechnen. Nachteilige Dispositionen, die nicht wieder rückgängig zu machen wären, hat sie nicht getätigt; es sei denn, das Ausarbeiten eines fehlerhaften Baugesuchs wäre als eine solche Disposition anzusehen. Dabei geht es um rein finanzielle Interessen, die allenfalls Gegenstand eines Haftungsprozesses sein können, aber das öffentliche Interesse an der richtigen Rechtsanwendung (mit Auswirkungen auf Dritte) nicht überwiegen. Ein Vertrauensschutz ist daher nicht gegeben.

2.4

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es wegen der Gefahr der Vorbestimmung des anschliessenden Verfahrens heikel ist, wenn ein Behördenmitglied im Vorfeld Auskünfte erteilt, die weitergehen als eine bloss unverbindliche Stellungnahme zu abstrakten Rechtsfragen. Das Bundesgericht hat ausgeführt (BGE 140 I 326, Erw. 6.2):

"Angesichts dieser herausragenden Bedeutung der Einsprache zur Gewährleistung des Gehörsanspruchs Dritter darf informelles Verwaltungshandeln im Vorfeld der öffentlichen Planaufgabe den Einspracheentscheid in keiner Weise vorwegnehmen. Andernfalls verlöre das bundesrechtlich vorgeschriebene Auflageverfahren (Art. 33 Abs. 1 RPG) seine Bedeutung als Mittel für eine sachgerechte Entscheidungsfindung im Bau- und Planungsrecht."

Wenn auch verständlich ist, dass die Bauherrschaft in der Replik bemängelt, dass die Vorinstanz die Baubewilligung abgelehnt habe, ohne konkrete Verbesserungsvorschläge zu machen, ist der Vorwurf der Willkür hier fehl am Platz, ist doch die Behörde zur Zurückhaltung verpflichtet, um eine unabhängige Beurteilung in nachfolgenden Verfahren sicherzustellen. Die Bauherrschaft verkennt hier die Rolle des Gemeinderats als Baupolizeibehörde, wenn sie – unter Hinweis auf ihre Eingabe vom 26. Juni 2023 – meint, dass dieser "aufzufordern (sei) ... mitzuhelfen, bei kontroversen Punkten Lösungen zu finden" (Replik, Pkt. 12). Es ist Sache der Bauherrschaft – und nicht des Gemeinderats – ein Baugesuch baurechtskonform zu entwerfen. Ist sie dazu nicht in der Lage, muss sie sich anderweitig nötiges Know-how beschaffen und für erforderliche Unterstützung sorgen. Der Gemeinderat darf dazu nicht – oder nur in sehr begrenztem Umfang – Hand bieten. Entsprechend ist auch der Replik-Antrag 2 (und das in der Triplik gestellte Begehren um Durchführung eines "Workshopverfahrens") abzuweisen, worin – gemäss Begründung – um eine solche Lösungsfindung ersucht wird.

3. Bauvorhaben, Situation und Zonenvorschriften

3.1

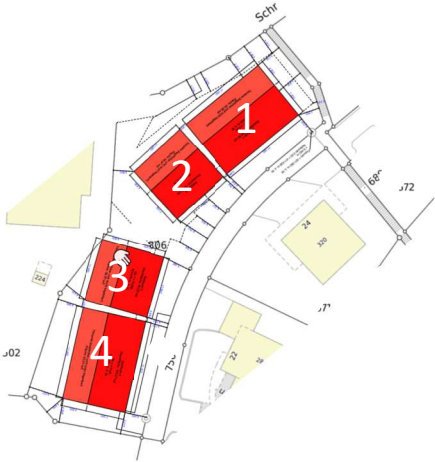
Das Bauvorhaben umfasst die Erstellung von zehn Reiheneinfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage, deren Erschliessung über die T-Strasse erfolgen soll (Parzelle ddd; U-Strasse gemäss Google Street View). Insgesamt sind es vier Gebäude: die Gebäude 1 und 2 im Norden und davon abgewinkelt weiter südlich die Gebäude 3 und 4. Die beiden grösseren Gebäude 1 und 4 umfassen je drei Reihenhäuser, die beiden mittleren je zwei. Alle Gebäude haben zwei Vollgeschosse, ein Untergeschoss und ein Attikageschoss. Unter den beiden Gebäuden im Norden (1 und 2) befindet sich zusätzlich die erwähnte Tiefgarage. Die anrechenbare Bruttogeschossfläche beträgt insgesamt 2'511,43 m², was bei einer Grundstücksfläche von 1'717 m² eine Ausnützung von 0,68 ergibt.

Gemäss der "Ansicht G" (Gebäude 2, Südfassade) mit den grössten Gesamt- und Fassadenhöhen beträgt die Gesamthöhe 9,08 m und die Fassadenhöhe 7,50 m. In der "Ansicht L" (Gebäude 1, Nordfassade) – mit den geringsten Höhen – misst die Gesamthöhe 7,10 m und die Fassadenhöhe 5,80 m (vgl. Plan "Übersicht Ansichten und Schnitte").

3.2

Die Bauparzelle aaa (vormals R.____, Parzelle bbb) befindet sich im Ortsteil R.____ in der Wohnzone 2b. Nordseitig grenzt sie an die erwähnte T-Strasse und den S-Weg (Parzelle eee; Treppe in Fortsetzung zum X-Stig), ostseitig an den S-Weg. Es handelt sich dabei um zwei Gemeindestrassen (vgl. Bau- und Nutzungsordnung, Ortsteil R.____, vom 29. November 2013 [BNO] samt Bauzonensplan). Das Gefälle mit einem Anstieg von Westen nach Osten beträgt etwas mehr als 30 %.

Im Westen, zwischen Bauparzelle und V-Strasse befindet sich unmittelbar angrenzend die Parzelle fff (V-Strasse 4) mit einem bäuerlichen Vielzweckbau, der unter kommunalem Substanzschutz steht (iii). Derselbe Schutz gilt auch für das unmittelbar südlich liegende Gebäude (Parzelle ggg, V-Strasse 2, jijj).

[...]	
[...]	Abbildung 1 Geplante Überbauung auf Parzelle aaa Gebäude 1 und 4 mit je 3 Reihenhäusern Gebäude 2 und 3 mit je 2 Reihenhäusern

3.3

Die Zonenvorschriften für die W2b sind die Folgenden (§ 6 BNO):

Vollgeschosse max.	2
Ausnützungsziffer	keine
Fassadenhöhe bei Hanglage max.	7,5 m (talseitig gemessen)
Gesamthöhe max.	12 m
Kleiner Grenzabstand	4 m
Grosser Grenzabstand	8 m
Gebäudelänge max.	25 m

Die Zone ist bestimmt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser (§ 8 Abs. 3 BNO).

4. Gebäudelänge (Gebäudeabstand)

4.1

Der Gemeinderat und mit ihm der private Beschwerdegegner meinen, dass die maximal zulässige Gebäudelänge von 25 m überschritten sei. Die Gebäude 1 + 2 sowie die Gebäude 3 + 4 seien je zusammengebaut, da sie optisch nicht erkennbar getrennt seien. Die Bauherrschaft bringt dagegen

vor, dass die Gebäude voneinander abgewinkelt lägen, eine zum Teil unterschiedliche Höhe hätten und nur unterirdisch miteinander verbunden seien.

4.2

Gemäss den gesetzlichen Vorgaben ist die Gebäudelänge die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Als Fassadenlinie gilt die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt (Anhang 1 Ziff. 4.1 i.V.m. Ziff. 1.1 und 3.1–3.3 BauV). Unbeachtlich sind die vertikale Gliederung eines Baukörpers wie auch Bauteile, die unter dem massgebenden Terrain liegen (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2016, S. 170 f.).

Unklar ist, ob für die Bestimmung der Gebäudelänge die beiden Gebäude 1 (17,35 m) und 2 (11,60 m) – gleich wie die beiden Gebäude 3 und 4 – zusammenzurechnen sind. Bei einer solchen Zusammenrechnung ergibt sich eine Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge (25 m).

4.3

Bei Konstellationen mit zwei nahe beieinanderstehenden Baukörpern stellt sich die Frage, ob von einem oder zwei Gebäuden auszugehen ist. In seiner Rechtsprechung zur Regelung der Gebäudelänge vor Einführung der Messweise gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat das Verwaltungsgericht auf das äussere Erscheinungsbild abgestellt (vgl. AGVE 2008, S. 483 ff.; 2016, S. 169). Dasselbe Problem stellt sich indessen in grundsätzlich gleicher Art auch nach der Messweise gemäss IVHB, zumal die Definition der Gebäudelänge nach altem Recht der neuen IVHB-Definition entspricht (zur alten Regelung siehe Anhang 3 BauV: § 11 ABauV). In einem Entscheid in Anwendung der IVHB hatte das Gericht entschieden, dass es sich bei zwei freistehenden Einfamilienhäusern mit angebauten Doppelgaragen und dazwischenliegender, 1,30 m breiter, nicht überdachter Treppe um eigenständige Gebäude handelt und die Gebäudelängen für die beiden Häuser je separat zu messen sind (VGE vom 21. November 2022 [WBE.2021.412], Erw. II/4.2 und BGer 1C_35/2023 vom 13. Juni 2023, Erw. 6).

In der Kommentierung zum Zürcher Recht wird zu dieser Frage auf einen Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich verwiesen. Dieses hat erkannt, dass zwei Baukörper in einer Distanz von 20 bis 30 cm nicht als offene Überbauung angesehen werden könnten, und hat in diesem Fall eine getrennte Messung der Gebäudelänge abgelehnt. Das Gericht hat ferner darüber räsoniert, wie gross der Gebäude-Mindestabstand zu sein hätte, und dabei einen Abstand von 3,5 m als "naheliegend" angesehen. Allerdings wird in der Zürcher Kommentierung "bezweifelt ..., ob diese Annahme einer echten Regelungslücke der bundesgerichtlichen Überprüfung standhalten würde" (CHRISTIAN BENZ / ANTONIO FRIGERIO, in: Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 7. Aufl. 2024, S. 1460 f.; Baurechtsentscheide Kanton Zürich [BEZ] 2010 Nr. 30).

4.4

Die Frage, ab welcher Nähe zwei Gebäude bei der Berechnung der Gebäudelänge zusammenzurechnen sind, steht in Zusammenhang mit der Vorschrift, dass der Abstand zweier Gebäude nur soweit reduziert werden darf, als die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben (§ 27 Abs. 2 BauV). Wenn – wie hier – ein gewisser Beurteilungsspielraum gegeben ist, gebietet die neue Gesetzgebung des Bundes zum Klimaschutz, dass bei der Auslegung – insbesondere im Bereich Raumplanung – die Klimaschutzziele mitzuberücksichtigen sind (Art. 1 lit. b und 12 Abs. 1 des Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit vom 30. September 2022 [KIG; SR 814.310], in Kraft seit 1. Januar 2025). Die Freihaltung eines genügend breiten Zwischenraums zwischen grösseren Gebäuden ermöglicht, dass frische Luft durch die Korridore hindurch zirkulieren und kalte Luft in aufgeheizte Siedlungsgebiete hineingetragen werden kann. Eine Begrünung des Zwischenraums unterstützt zudem zumindest kleinräumig den Klimaausgleich, so was die Temperatur, die Luftfeuchtigkeit und die Luftreinigung angeht. Mitzuberücksichtigen ist ferner, dass die Gemeinde mit dem Begrenzen der Gebäudelänge in der Wohnzone

eine gewisse Körnigkeit der Überbauung erreichen und mit dieser Vorschrift siedlungsgestalterische Ziele umsetzen will. Bei allzu nah erstellten Baukörpern wird dieses Ziel vereitelt und der Sinn der Norm verletzt.

Im vorliegenden Fall beträgt der Freiraum (Abstand) zwischen den jeweiligen beiden Gebäuden westseitig 1,49 m. Hangaufwärts (nach Osten hin) verengt sich der Abstand keilartig auf 84 cm. Die schmalen Zwischenräume – im Umgebungsplan als Kiesflächen dargestellt – sind von Gebäudewänden umfassen, deren Höhen zwischen 5,95 m (Schnitt D) bis 8,85 m (Schnitt C) betragen. Eine sinnvolle Nutzung und Bepflanzung der beiden Zwischenräume ist kaum möglich. Eine solche Planung, die dazu führt, dass sich tote, nicht nutzbare Bodenflächen ergeben, widerspricht dem raumplanerischen Gebot einer haushälterischen Bodennutzung. Ein genügender Gebäudeabstand ist daher – gesamthaft betrachtet – nicht gewahrt. Grundsätzlich darf davon ausgegangen werden, dass – gemäss dem erwähnten Zürcher Entscheid – die Einhaltung eines Abstands von 3,50 m als genügend angesehen werden kann. Ob ein geringerer Abstand möglich ist, kann hier nicht entschieden werden und muss offenbleiben.

Der Gemeinderat hat somit zurecht keine Baubewilligung erteilt, und die Beschwerde dagegen ist unbegründet. Dennoch soll auf die weiteren Punkte der Beschwerde kurz eingegangen werden, soweit sich bei der Überarbeitung des Baugesuchs ähnliche Fragen wieder stellen können.



Abbildung 2 Visualisierung des Bauprojekts: links die Gebäude 1+2 mit keilförmig verlaufendem Zwischenraum aus Kies; rechts (südlich) die Gebäude 3+4. Für die Berechnung der Gebäudelänge gelten die Baukörper 1+2 als ein Baukörper, ebenso die Gebäude 3+4.

5. Gebäudeabstand zum Nachbargebäude auf Parzelle fff

Umstritten ist, ob die Abstandsunterschreitung zwischen Gebäude 3 und dem bestehenden Gebäude auf Parzelle fff (vormals Parzelle hhh) öffentlich-rechtlich zulässig sei.

5.1

Die privatrechtliche Zulässigkeit der Abstandsunterschreitung ist dienstbarkeitsvertraglich geregelt. In diesem Vertrag wird den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern der beiden Parzellen "gegenseitig ein Grenzbaurecht ein[geräumt] entlang der gesamten gemeinsamen Grenze für die Erstellung und Beibehaltung von Bauten" (Dienstbarkeitsvertrag vom 27. Juli 2018).

5.2

Öffentlich-rechtlich ist eine Verkleinerung oder Aufhebung des Grenz- und Gebäudeabstands grundsätzlich möglich. Eine Voraussetzung dafür ist, dass ein Dienstbarkeitsvertrag dies so zulässt; dies ist hier erfüllt. Weiter ist vorausgesetzt, dass das kommunale Recht keine anderslautende Regelungen enthält (§ 47 Abs. 1 und 2 BauG). Auch diese Voraussetzung ist gegeben.

Das Verordnungsrecht regelt ergänzend dazu den Fall einer Abstandsunterschreitung zwischen zwei Gebäuden auf demselben Grundstück. Es gilt hier das Gesagte mit dem Unterschied, dass das Erfordernis eines Dienstbarkeitsvertrags wegfällt, da eine vertragliche Abmachung mit sich selber ein Unding wäre (§ 27 BauV).

Nebst diesen Voraussetzungen müssen selbstredend alle übrigen baupolizeilichen Vorschriften erfüllt sein, wie namentlich die Vorschriften betreffend den Brandschutz und die Einpassung.

5.3

Für die Beurteilung der Einhaltung der Brandschutzvorschriften ist abzustellen auf die Brandschutznormen und -richtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF; § 1 Abs. 1 lit. a der Brandschutzverordnung vom 23. März 2005 [BSV; SAR 585.113] i.V.m. Ziff. 1 des Beschlusses des Interkantonalen Organs Technische Handelshemmnisse [IOTH; SAR 585.115]; publiziert in: www.bsvonline.ch).

Die grundsätzlich einzuhaltenden Brandschutzabstände dürfen zwischen Einfamilienhäusern (eine Wohnung mit einer Einliegerwohnung) und generell "zwischen Gebäuden geringer Höhe" auf 4 m reduziert werden, "wenn die äusserste Schicht beider Aussenwandkonstruktionen aus Baustoffen der RF1 besteht" (VKF-Brandschutzrichtlinie 15-15, Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte, vom 1. Januar 2017, Ziff. 2.2 Abs. 3; zur speziellen Messweise bei Dachauskragungen über 1 m vgl. a.a.O. Ziff. 2.1). Als "Gebäude geringer Höhe" sind Gebäude "bis 11 m Gesamthöhe" gemeint (VKF-Brandschutzrichtlinie 10-15, Begriffe und Definitionen, vom 1. Januar 2019, S. 22 [Gebäudegeometrie]; zum Begriff "Einliegerwohnung" siehe a.a.O. S. 19). Die Formulierung "Baustoffe der RF1" meint Baustoffe, die "kein(en) Brandbeitrag" leisten (VKF-Brandschutzrichtlinie 13-15, Baustoffe und Bauteile, vom 1. Januar 2017, S. 5, Ziff. 2.1). "RF" ist die Abkürzung für "réaction au feu". Weitergehende Reduktionen des Gebäudeabstands sind zulässig, wenn entsprechende Ersatzmassnahmen umgesetzt werden (siehe dazu die Varianten-Matrix in: VKF-Brandschutzrichtlinie 15-15, a.a.O., Anhang: "zu Ziffer 2.4 Ersatzmassnahmen bei Unterschreitung der Brandschutzabstände", S. 23).

Solange die äusserste Schicht der Aussenwandkonstruktionen beider (!) Gebäude aus Baustoffen RF1 besteht (z.B. Putz auf Gipsbasis, siehe die VKF-Publikation, Allgemeine anerkannte Bauprodukte, vom 31. März 2017, Punkt 2.1, Tabelle 1), der Gebäudeabstand mindestens 4 m beträgt und die Gesamthöhen des bestehenden und des geplanten Gebäudes das Schwellenmass von 11 m nicht überschreiten, sind die Brandschutzvorschriften erfüllt (Aktennotiz der Besprechung mit der Aargauischen Gebäudeversicherung, Leiter Bereich Brandschutz, vom 6. März 2025).

Im vorliegenden Fall sind die Aussenwände der beiden Gebäude gemäss den Angaben der Bauherrschaft verputzt (geplant) und also nicht brennbar. Der Abstand beträgt 4,9 m und mehr, und die Gesamthöhen der Gebäuden überschreiten das Schwellenmass von 11 m nicht – Die Brandschutzvorschriften sind unter diesen Prämissen eingehalten (zur Messweise der Gesamthöhe: VKF-Brandschutzrichtlinie 10-15, a.a.O., Anhang: "zu Gesamthöhe"; die Definition entspricht der Messweise gemäss Anhang 1 und 2 BauV; zur Messweise des Brandschutzabstands: VKF-Brandschutzrichtlinie 15-15, a.a.O., Anhang: "zu Ziffer 2.1 Messweise").

Die dienstbarkeitsvertraglich abgestützte Unterschreitung des fraglichen Gebäudeabstands ist damit grundsätzlich zulässig.

5.4

Auf die Frage der Ortsbildverträglichkeit, bei der diese Abstandsunterschreitung mit einer Rolle spielen kann, wird noch einzugehen sein.

6. Strassenabstand (Tiefgarage)

6.1

Die Tiefgarage weist im Norden zum S-Weg hin (Gemeindestrasse, Parzelle eee) einen Abstand von 0,75 m bis 1,57 m auf (Situationsplan und Plan "Grundriss TG"). Der Gemeinderat rügt im angefochtenen Entscheid diese Strassenabstandsverletzung, währenddem die Bauherrschaft der Ansicht ist, dass der Abstand für Unterniveaubauten (50 cm) eingehalten sei.

6.2

Bauten und Anlagen haben gegenüber Gemeindestrassen – gemessen ab Strassenmark – einen Abstand von wenigstens 4 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben besondere Regelungen in Sondernutzungsplänen, kantonalen Nutzungsplänen und aufgrund von Sichtzonen sowie abweichendes kommunales Recht für bestimmte Baukategorien und schliesslich die Sonderregelungen für Einfriedungen und einzelne Bäume (§ 111 Abs. 1 und 2 BauG; zum Begriff Gemeindestrassen: § 81 Abs. 1 BauG).

Die Strassenabstände dienen der ungehinderten und sicheren Abwicklung des Verkehrs, dem Schutz der Strasse und Strassenbenützenden sowie der Wahrung eines angemessenen Gebäudeabstands für Bauten dies- und jenseits der Strasse. Sie sichern überdies einen Planungsspielraum und den möglichen Landerwerb für Bedürfnisse des künftigen Verkehrs. Und nicht zuletzt haben sie auch eine siedlungsgestalterische Funktion. Anwendbar sind die Strassenabstandsvorschriften – mit Ausnahme der erwähnten Sonderregeln – auf alle Baukategorien, namentlich auch auf Unterniveaubauten (Tiefbauten), unterirdische Bauteile sowie Abstellplätze. Sie gehen als Spezialbestimmungen den allgemeinen Grenzabstandsvorschriften vor (ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, § 111 N 1 und 7; AGVE 1992, S. 362).

Die allgemeine Abstandsvorschrift für Unterniveaubauten in § 20 Abs. 2 BauV, worauf sich die Bauherrschaft bezieht, regelt den Abstand zur Grenze zwischen zwei (privaten) Nachbargrundstücken. Als Spezialregelung gehen die Strassenabstandsvorschriften dieser allgemeinen Regelung vor. Die Tiefgarage verletzt die Strassenabstandsbestimmungen. Auch dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

7. Erleichterte Ausnahmegewilligung

7.1

Im Unterabstand zur Gemeindestrasse (S-Weg) befinden sich ferner die beiden Treppen auf der Ostseite – die eine führt zum Lift zwischen den Gebäuden 2 und 3, die andere führt vom Gebäude 3 zum Gebäude 4 (vgl. Plan "Grundriss 1. OG" und Plan "Grundriss UG"; siehe auch Plan "Ansicht Q"). Der Gemeinderat und die privaten Beschwerdegegner bemängeln die Strassenabstandsverletzung. – Die Bauherrschaft bringt dagegen vor, dass bei einem allfälligen Ausbau des S-Weg die Treppen problemlos entfernt oder angepasst werden könnten, und beantragt, eine erleichterte Ausnahmegewilligung.

7.2

Für untergeordnete Bauten und Anlagen wie namentlich Klein- und Anbauten kann eine erleichterte Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands erteilt werden, wenn kein überwiegendes, aktuelles öffentliches Interesse entgegensteht. Die Bauten und Anlagen, die gestützt auf diese Bestimmung bewilligt worden sind, müssen vom Eigentümer auf erstmalige Aufforderung hin sowie auf eigene Kosten und entschädigungslos entfernt oder versetzt werden, wenn die überwiegenden Interessen eines öffentlichen Werkes es erfordern (§ 67a BauG).

Als Beispiel von untergeordneten Bauten erwähnt das Gesetz Klein- und Anbauten. Aufgrund der bloss beispielhaften Erwähnung der Klein- und Anbauten steht vorab fest, dass auch andere Bauten und Anlagen "untergeordnet" sein können. Gemäss Rechtsprechung wird dabei auf den Aufwand abgestellt, der mit der Beseitigung einhergeht. Dazu zählen nicht nur die eigentlichen Beseitigungskosten,

sondern auch die weiteren wirtschaftlichen Nachteile, wie nutzlos gewordene Aufwendungen, die der Bauherrschaft bei einer Beseitigung erwachsen. Aus den Materialien ergibt sich, dass eine erleichterte Ausnahmegewilligung möglich ist für Reklametafeln, Schaukästen, Gerätehäuschen und grundsätzlich auch für Autounterstände (Botschaft 07.314 vom 5. Dezember 2007 zur Teilrevision des Baugesetzes, S. 89; VGE vom 28. März 2022 [WBE.2021.179], S. 23). Die Rechtsprechung hat bei Aufwendungen bis zu Fr. 20'000.– die Erteilung einer erleichterten Ausnahmegewilligung zugelassen, in einem Fall mit Aufwendungen von Fr. 22'000.– aber abgelehnt (Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt [EBVU] 21.722 vom 16. Januar 2023, Erw. 2.2.3.4; 24.137 vom 4. Juni 2024, Erw. 3.3; siehe auch VGE vom 5. Juli 2018 [WBE.2017.407], Erw. 5; AGVE 2010, S. 166; 2011, S. 142 f.).

Mit "untergeordnet" wird (nebst dem erwähnten Aufwand für die Beseitigung und den weiteren Kosten) zudem vorausgesetzt, dass es sich grundsätzlich um nichtbetriebswichtige Bauten und Anlagen handelt (zum Beispiel Parkfelder, die nicht zum Pflichtbedarf zählen) oder dass aber bei betriebswichtigen Bauten und Anlagen (zum Beispiel Pflichtparkfelder) im Falle einer späteren Beseitigung eine Ersatzlösung garantiert ist (VGE vom 28. März 2022 [WBE.2021.179], Erw. II/6.2.2.2).

7.3

Im Falle eines Strassenbauprojekts mit Landabtretung im Strassenabstandsbereich wären gewisse Anpassungen im Übergangsbereich zur privaten Parzelle nötig. Es erscheint plausibel, dass bei Wegfall der einen oder anderen oder beider Treppen der ostseitige Zugang zu den einzelnen Reihenhäusern auf andere verhältnismässige Art sichergestellt werden könnte. Erleichterte Ausnahmegewilligungen (mit Beseitigungsvorbehalt) wären daher für die beiden Treppen denkbar. Da das Baugesuch aber so oder so zu überarbeiten ist, muss die Frage nicht weiter entschieden werden.

8. Parkfelder im Strassenunterabstand

Im Strassenunterabstand stehen auch das Besucherparkfeld 23 (Westseite, vor Gebäude 1), die "Besucherparkfelder" 24–26, die offenbar als Veloabstellplätze dienen sollen, und das Querparkfeld (Besucherparkfeld) 27 (Ostseite, vor Gebäude 4; Umgebungsplan sowie Plan "Grundriss TG").

Parkfelder dürfen zwar nach allgemeiner kommunaler Vorschrift im Strassenunterabstand erstellt werden; dies gilt allerdings nicht für Pflichtparkfelder, da dies das öffentliche Interesse verletzen würde, den Strassenraum im Bedarfsfall verbreitern zu können (vgl. § 30 BNO sowie angefochtener Entscheid, S. 7, N 5). Es kann dazu auf die vorherigen Erwägungen verwiesen werden.

Das Baugesuch ist daher auch in diesem Punkt zu überarbeiten, sei es, dass die Pflichtparkfelder unter Einhaltung des Strassenabstands geplant oder entsprechende Ersatzflächen für den Fall späterer Strassenanpassungen garantiert werden.

9. Tiefgarage: Fahrgassenbreite

9.1

Im angefochtenen Entscheid vermerkt der Gemeinderat als kritischen Punkt, dass in der Tiefgarage eine Fahrgassenbreite von mindestens 5 m sicherzustellen sei, und ferner auch, dass die Befahrbarkeit der Parkfelder 16 und 22 "nicht nachgewiesen" sei. Die Bauherrschaft meint, die massgeblichen VSS-Bestimmungen einzuhalten. Eine Ampel könne angebracht werden, wenn der Gemeinderat dies wünsche.

9.2

Für die technische Gestaltung der Parkfelder und Verkehrsflächen gilt als Richtlinie die Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS-Norm) 40 291a "Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen" vom 31. März 2019 (§ 44 Abs. 1 BauV). Gemäss

Rechtsprechung sind die VSS-Normen nicht völlig schematisch und stur zu übernehmen. Die Anwendung muss im Einzelfall den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit standhalten (VGE vom 28. März 2022 [WBE.2021.464], Erw. II/2).

Die VSS-Norm unterscheidet drei verschiedene Komfortstufen, nämlich A für nicht öffentlich zugängliche Parkieranlagen, B für öffentlich zugängliche Parkieranlagen mit PW-Nutzung und C für öffentlich zugängliche Parkieranlagen mit Lieferwagennutzung (Ziffer 5 und Tabelle 1 der Norm). Die Tiefgarage hier ist geplant für Parkfelder von Bewohnerinnen und Bewohnern. Es gilt die Komfortstufe A mit den Werten für die Breite von Parkfeld und Fahrgasse gemäss den Tabellen 3 und 4 der Norm.

Tabelle 3 (S. 13 der Norm) gibt die Mindestmasse vor, damit ein Einparken möglich ist. Es gelten für beide Komfortstufen A und B (bei einem Parkfeld-Winkel von 90° und einer Parkfeldlänge von 5 m) folgende Werte:

Parkfeldbreite	Breite der Fahrgasse
2,35 m	6,5 m
2,50 m	5,75 m
2,65 m	4 m

Tabelle 4 (S. 14 der Norm) gibt die Mindestmasse vor für die Fahrgassenbreite beim Zirkulieren durchs Parkhaus – unter Ausklammerung des Platzbedarfs beim Manövrieren fürs Einparken. Es gelten (für beide Komfortstufen A und B) folgende Werte:

Verkehrsart	Breite der Fahrgasse	Breite der Fahrgasse in Kehren
Einbahnverkehr	3,00m	3,40 m
Gegenverkehr	5,00 m	5,40 m

Die kantonale Fachperson (Abteilung Verkehr BVU), die den Plan "Grundriss UG" geprüft hat, gibt die Beurteilung ab, dass eine 4-m-Gassenbreite (im mittleren Bereich der Tiefgarage) kein Kreuzen erlaube. Für ein privates Parkhaus sei dies aber auch nicht zu beanstanden. Doch solle idealerweise mit einer Markierung klargemacht werden, wo ein Kreuzen möglich sei und wo nicht. Ab einer Breite von 4,2 m sei ein langsames Kreuzen möglich. Würden nur die minimalen VSS-Anforderungen der Tabelle 3 erfüllt, dürfe die Behörde nicht einschreiten. In der Praxis würden allerdings solche "Mindest-Mindest-Lösungen" – namentlich mit den heutigen grösseren Autos – als ungenügend empfunden, da die Anlagen eigentlich so nicht nutzbar seien. Sie entsprächen wohl der Norm, aber nicht den Bedürfnissen. Zu empfehlen sei, die Parkfelder mit wenigstens 2,5 m Breite und die Fahrgasse mit wenigstens 6 m Breite zu dimensionieren. Eine Variante wäre eine Parkfeldbreite von 2,65 m und eine Fahrgassenbreite von 4,5 m. Bei dieser zweiten Lösung bleibe ein Kreuzen möglich, und gleichzeitig sei das Parkieren (Ein- und Aussteigen) komfortabler. Im vorliegenden Fall wiesen die hinteren Parkfelder eine Breite von bloss 2,35 m auf. Die Fahrgasse müsse gemäss Norm wenigstens 6,5 m breit sein. Dieses Mass lasse sich erreichen, wenn die Veloparkierung weg falle. – Bei den Parkfeldern 1 (Breite 2,35 m, Abstand zur Wand: 0,51 m), 6 und 22 lasse sich das Fahrzeug nicht wenden. Diese seien daher so nicht realisierbar. Problematisch seien – wegen der fraglichen Wendemöglichkeit – auch die Parkfelder 2 und 5. Als Empfehlung könne mitgegeben werden, wegen der fehlenden Übersichtlichkeit eine Signalisierung anzubringen. Das Anbringen einer Signalisierung sei zwar nicht Pflicht, doch würde ein Fehlen als lästig empfunden (Akttenotiz der internen Besprechung vom 19. Februar 2025).

9.3

Die Ausführungen der Fachperson erweisen sich ohne Weiteres als nachvollziehbar und schlüssig. Entsprechend ist die Bauherrschaft gehalten, bei der Überarbeitung ihres Projekts diese Überlegungen einzubeziehen, jedenfalls soweit es um Pflichtparkfelder geht. In der Triplik hat die Bauherrschaft diese Beanstandungen und Empfehlungen ausdrücklich akzeptiert.

Auffällig ist ferner, dass die Tiefe der Parkfelder normkonform mit 5 m angegeben, dieses Mass bei den hinteren Parkfeldern aber unterschritten wird. Nicht klar ist, ob es sich dabei um ein bewusstes Abweichen oder um ein unsorgfältiges Planverfassen handelt. Damit Fehler erkennbar sind und aus Transparenzgründen wird die Bauherrschaft angehalten, solche Abweichungen klar zu deklarieren und dem Entwerfen der Pläne die nötige Sorgfalt zu schenken.

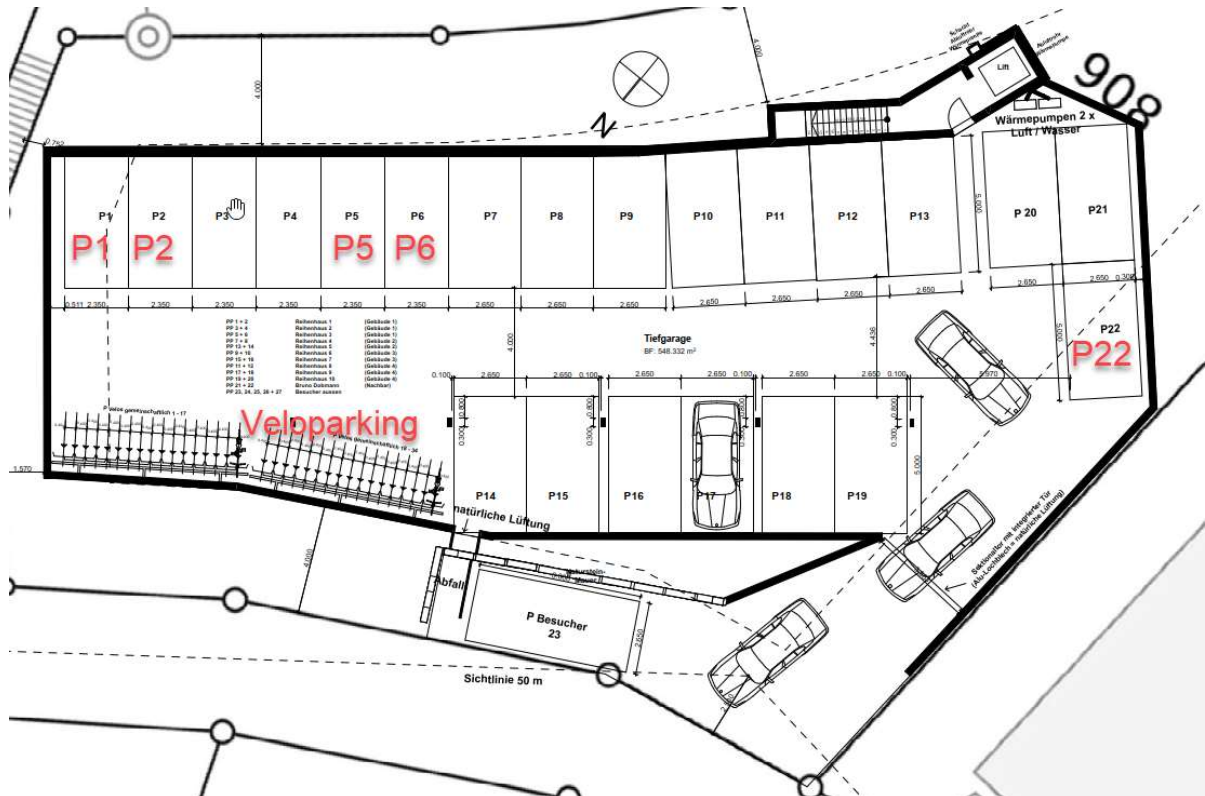


Abbildung 3 Plan "Grundriss UG"; Beanstandung der Parkfelder 1, 2, 5, 6 und 22 sowie des Veloparkings