

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Rechtsabteilung

BVURA.25.122

ENTSCHEID vom 7. Juli 2025

**A. _____ und B. _____; Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderats Q. _____ vom 27. Januar 2025 betreffend Baugesuch von C. _____ für Rückbau Einfamilienhaus / Neubau Doppel-
einfamilienhaus auf Parzelle aaa (Baugesuch 2023-0074-01); teilweise Gutheissung**

Erwägungen

2. Ausgangslage und Streitthemen

2.1 Ausgangslage

Die Bauherrschaft beabsichtigt auf der Parzelle aaa den Abbruch des bestehenden Gebäudes Nr. bbb und den Neubau eines Doppel-
einfamilienhauses, bestehend aus einem Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Dach- bzw. Attikageschoss (vgl. Plan "Grundrisse" vom 13. Januar 2025). Die Erschliessung und Zufahrt des geplanten Doppel-
einfamilienhauses erfolgt nordwestseitig über die R-Strasse mit direkter Zufahrt zu den beiden im Untergeschoss integrierten Garagen auf der Nordost-
und Südwestseite. Zwischen den Garagen befinden sich ebenfalls im Untergeschoss die separaten Hauseingänge zu den beiden spiegelbildlich angeordneten Wohneinheiten. Zur Belichtung der Ein-
gangsbereiche sind Oberlichter vorgesehen. Neben dem Entrée mit Garderobenbereich befinden sich im Untergeschoss jeweils noch die Keller-, Technik- und Waschräume. Die Treppen führen jeweils in die oberen Geschosse. Die Zufahrtsrampen zu den beiden seitlich angeordneten Garagen weisen ein Gefälle von je 15 % auf (vgl. Umgebungsplan vom 20. März 2024). Vor den Aussenwänden der Ein-
gangsbereiche ist eine trapezförmige, zur Fassade ansteigende Stützmauereinfassung vorgesehen, welche unter anderem mit einem "Solitärbaum" bepflanzt werden soll (vgl. Plan Fassaden [Nordwest-
fassade] vom 13. Januar 2025 sowie Umgebungsplan vom 20. März 2024). Zur Strasse hin fällt die Mauereinfassung entsprechend dem natürlichen Terrain ab.

Die Streitbetroffene Parzelle liegt gemäss dem geltenden Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Q. _____ vom 7. November 2018 in der Wohnzone 2. Zulässig sind zwei Vollgeschosse (vgl. § 13 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q. _____ vom 7. November 2018 [BNO]). Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse (vgl. Ziff. 6.1 Anhang 1 und 2 BauV). Es gilt eine Ausnützungsziffer von 0,50 (vgl. § 13 Abs. 1 BNO). Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnützungsziffer nicht angerechnet (§ 74 Abs. 1 BNO).

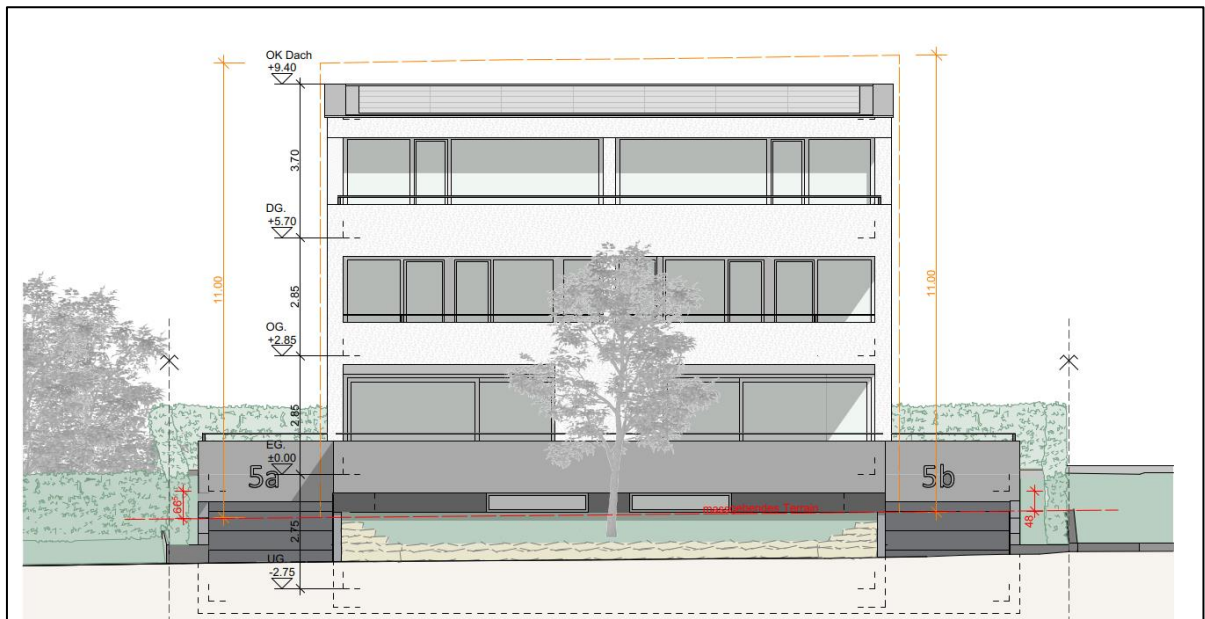


Abbildung 1: Nordwestfassade gemäss Plan "Fassaden" vom 13. Januar 2025

2.2 Streitthemen

Zwischen den Parteien ist umstritten, ob das Bauprojekt die Vorgabe von § 23 Abs. 2 BauV einhält. Demnach dürfen Untergeschosse auf höchstes einem Drittel der Fassadenlänge abgetragen werden. Das vormalige Bauprojekt hat bezüglich dieses Streitpunkts bereits eine Vorgeschichte. Strittig war dazumal unter anderem die Auslegung des Begriffs "Fassadenlänge" gemäss § 23 Abs. 2 BauV. Der damaligen Auffassung des Gemeinderats, die Drittelsregelung beziehe sich auf den gesamten Gebäudeumfang, also auf die Summe der Fassadenlinien über die gesamte Gebäudeabwicklung, konnte nicht gefolgt werden. § 23 Abs. 2 BauV kann nur so verstanden werden, dass die Drittelsregelung bei jeder einzelnen Fassade (für sich betrachtet) einzuhalten ist. Das ursprüngliche Bauvorhaben war schliesslich aufgrund der vorgesehene Abgrabung auf der gesamten Länge der Nordwestfassade nicht bewilligungsfähig. Die damals entlang der Aussenwand der Hauszugänge projektierte halbkreisförmige Mauereinfassung mit Solitärbaum vermochte den optischen Eindruck der Fassadenabgrabung nicht derart beeinflussen, dass nicht mehr von einer Abgrabung auf der gesamten Länge der Nordwestfassade gesprochen werden konnte (vgl. zur Vorgeschichte den EBVU 22.594 vom 12. Juni 2023).

Des Weiteren ist umstritten, ob die Entrées und Garderobebereiche im Untergeschoss bei der Berechnung der Ausnützungsziffer zur Geschossfläche hinzugerechnet werden müssen oder nicht.

3. Geschossigkeit

3.1 Parteivorbringen

Die Beschwerdeführenden machen zunächst geltend, das Untergeschoss sei als Vollgeschoss zu qualifizieren, da die Drittelsregel nach § 23 BauV nicht eingehalten werde. Das Projekt weise demnach mindestens drei Vollgeschosse auf, was der im betreffenden Gebiet zulässigen Geschosshöhe widerspreche. Der Auffassung des Gemeinderats, wonach die Abgrabung lediglich die beiden 3,25 m breiten Garageneinfahrten betreffe, könne nicht gefolgt werden. Nach Ansicht der Beschwerdeführenden werde der optische Eindruck einer begrenzten Fassadenabgrabung durch die trapezförmige Mauereinfassung nicht derart relativiert, dass nicht mehr von einer durchgehenden Abgrabung auf der gesamten Fassadenlänge gesprochen werden könne. Die vorgelagerte Mauereinfassung sei eindeutig als Abgrabung des gewachsenen Terrains zu interpretieren. Durch die seitlich positionierten Garagen sowie die im Vergleich zum ursprünglichen Projekt vergrösserte Brüstung über die gesamte Länge von

19,80 m entstehe vielmehr der Eindruck einer noch massiveren Fassadenabgrabung. Auch die Reduktion der Stirnhöhe der Mauereinfassung von 0,80 m auf 0,30 m sowie der leichte Anstieg gegen das Gebäude ändere daran nichts. Die Mauereinfassung werde weiterhin als Baukörper und somit als Abgrabung wahrgenommen und nicht als natürlich gewachsenes Terrain. Dabei dürften die Fassadenpläne vom 13. Januar 2025 nicht darüber hinwegtäuschen, dass die 0,30 m hohe Stirnseite stärker in Erscheinung trete als gemäss Plan, da auch das Gefälle der Zufahrt von 15 % noch zu berücksichtigen sei. Dieses werde in der fraglichen Planversion elegant kaschiert. Auch die teilweise Ausführung der Einfassung mit Blocksteinen anstelle von Beton ändere nichts am künstlichen Charakter des Baukörpers. Dieser sei nicht als natürliches Terrain zu deuten, neben dem lediglich punktuell abgegraben worden sei.

Der Gemeinderat und die Bauherrschaft sind der Meinung, dass die Teile des Sockelgeschosses, die mehr als 1,50 m über die Fassadenflucht hinausragen, rechtlich nicht zum Untergeschoss gehören. Dabei handle es sich um unterirdische Bauten resp. Unterniveaubauten, die bei der Ermittlung der Fassadenlänge nicht zu berücksichtigen seien. Der für die Abgrabungen massgebende Teil der beiden Garagen betrage nur 3 m (2 x 1,50 m); die massgebliche Fassadenlänge betrage somit 16,30 m (13,30 m + 3 m). Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden weise das überarbeitete Bauprojekt sehr wohl relevante Differenzen zum vormaligen Projekt auf. Im Vergleich zum vormaligen Bauprojekt werde ein viel grösserer Teil der Fassade eingefasst und mithin werde weit weniger als ein Drittel der Fassadenlänge abgegraben. Darüber hinaus enthalte die geplante trapezförmige Mauereinfassung in ihrer Mitte neu eine Aussparung. Dort solle ein grosser Baum gepflanzt werden. Dadurch werde der optische Eindruck der Fassade zusätzlich aufgelockert. Durch die neu gewählte Einfassung des trapezförmigen Vorbaus mit Blocksteinen setze sich die Mauereinfassung nun auch optisch klar von den beiden Garagen ab. Gegenüber dem vormaligen Projekt, bei dem für die halbkreisförmige Einfassung nur Beton verwendet werden sollte, wirke die neue Mauereinfassung viel weniger künstlich. Durch den Umstand, dass sich die begrünte trapezförmige Fläche nun über nahezu 80 % der massgeblichen Fassadenlänge erstrecke und in der Mitte ein grosser Baum gepflanzt werden solle, werde die Gestaltung der Fassade gegenüber dem Vorprojekt derart aufgelockert, dass die gesamte Fassadenlänge nicht mehr als einheitliche Front in Erscheinung trete, die als einheitliche Fassade gelesen werden müsse. Durch die neue Gestaltung werde vielmehr der Eindruck vermittelt, dass es bei der vorgelagerten Mauereinfassung um eine von den Garagen klar abgegrenzte Aufschüttung handle, die bereits aus optischen Gesichtspunkten klar nicht als Abgrabung qualifiziert werden könne. Auch technisch gesehen handle es sich nicht um eine Abgrabung. Die Mauereinfassung falle analog zum massgebenden Terrain zur Strasse hin ab. Im Zuge der Realisierung eines Bauprojekts komme es regelmässig zu Abgrabungen, beispielsweise um das Untergeschoss zu betonieren oder um Leitungen zu verlegen. Diese Abgrabungen werden aber im Zuge der abschliessenden Umgebungsarbeiten wieder aufgeschüttet. Massgebend sei einzig, ob ein Bauprojekt nach dessen Fertigstellung Abgrabungen aufweise. Wenn die vorgenommenen Abgrabungen anschliessend wieder bis mindestens zum Niveau des massgebenden Terrains aufgeschüttet würden, könne in diesem Bereich nicht mehr von einer Abgrabung gesprochen werden. Die Länge der massgeblichen Abgrabungen auf der Nordwestfassade betrage somit gesamthaft bloss 3,50 m. Die Abgrabungen dürften bei der Fassadenlänge von 16,30 m maximal 5,45 m betragen. Die Abgrabung betrage somit 21,47 % der Fassadenlänge und halte den vorgeschriebenen Drittel bei weitem ein.

3.2 Untergeschosse nach IVHB

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt (§ 16 i.V.m. Anhang 1 Ziffer 6.2 BauV). Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (Ziff. 3.1 Anhang 1 und 2 BauV). Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain

(Ziff. 3.2 Anhang 1 und 2 BauV). § 23 BauV konkretisiert für den Kanton Aargau, dass Untergeschosse im Mittel nicht mehr als 80 cm über die Fassadenlinie hinausragen dürfen (Abs. 1).

Als weitere Voraussetzung dürfen Untergeschosse, soweit die Gemeinde nichts anderes festlegt, auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben werden (Abs. 2). Diese Drittelsregel gilt auch in der Gemeinde Q._____, welche diesbezüglich nichts anderes festgelegt hat. Demnach gilt e contrario ein Untergeschoss, das zu mehr als einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben ist, als Vollgeschoss (§ 23 Abs. 2 BauV e contrario). Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) enthält keine Regelung über Abgrabungen. Sie definiert einzig das massgebende Terrain (Ziff. 1.1 Anhang 1 und 2 BauV). Der Kanton Aargau regelt die Abgrabungen lediglich durch die Drittelsregel bei den Untergeschossen. Dadurch soll in casu verhindert werden, dass durch die Abgrabungen auf einem grösseren Teil der Fassadenlänge das Gebäude als dreigeschossig in Erscheinung tritt. Sinn und Zweck der Norm liegt in erster Linie also vor allem darin, das optische Erscheinungsbild eines Gebäudes zu regulieren (EBVU 22.594 vom 12. Juni 2023, Erw. 4.2; Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau [VGE] vom 15. Februar 2006 [WBE.2005.13], Erw. 5.2, S. 11 f.). Der Begriff der Abgrabung selber ist nicht geregelt. Einzig klar ist, dass eine Abgrabung das Drittelsmass direkt an der Fassade nicht überschreiten darf. Zweifelsfrei als Abgrabung gilt, wenn das Untergeschoss für Fenster, Türen, Garageneinfahrten, Werkstattzugängen etc. freigelegt wird (vgl. LEXpress Newsletter Bau- und Immobilienrecht "Untergeschosse nach IVHB", VOSER Rechtsanwälte, Januar 2020, S. 3).

Schliesslich gilt es bei Untergeschossen zu berücksichtigen, dass sich Untergeschosse in der horizontalen Ausdehnung nicht auf den Grundriss der (darüberliegenden) Vollgeschosse (Fassadenflucht) beschränken müssen. Sie können kleiner oder grösser sein. Sind sie grösser, handelt es sich nur soweit um Untergeschosse im Rechtssinn, als sie nicht mehr als "das zulässige Mass (a) für vorspringende Gebäudeteile" über die Fassadenflucht hinausragen (vgl. Figur 6.2 Anhang 2 BauV). Vorspringende Gebäudeteile im Rechtssinn ragen höchstens 1,50 m über die Fassadenflucht (Mass a) hinaus (§ 21 Abs. 1 BauV). Somit sind Sockelgeschosse nur insoweit rechtlich Untergeschosse, als sie nicht mehr als 1,50 m über die Fassadenflucht hinausragen. Die Teile des Sockelgeschosses, die mehr als 1,50 m über die Fassadenflucht hinausragen, gehören rechtlich nicht zum Untergeschoss. Es handelt sich um unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Hauptbauten oder Anbauten. Untergeschosse im Rechtssinn müssen von der restlichen Baute räumlich nicht abgetrennt sein. Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen (Ziff. 2.4 Anhang 1 und 2 BauV), während Unterniveaubauten das massgebende Terrain und bei Abgrabungen das tiefer gelegte Terrain um höchstens 80 cm überragen dürfen (§ 20 Abs. 1 BauV i.V.m. Ziff. 2.5 Anhang 1 und 2 BauV). Mit dieser Regelung will die IVHB offensichtlich dem Umstand Rechnung tragen, dass für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Vergleich zu Hochbauten unterschiedliche Grenzabstandsvorgaben gelten. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten müssen einen Grenzabstand von 50 cm einhalten (vgl. § 20 Abs. 2 BauV). Handelt es sich bei dem über das Mass von 1,5 m auskragenden Gebäudeteil aufgrund dessen Ausgestaltung demgegenüber nicht mehr um eine unterirdische Baute oder Unterniveaubaute, so ist dieser Gebäudeteil Bestandteil der Hochbaute und hat demgemäss den für diese geltenden Grenzabstand einzuhalten (vgl. EBVU 21.286 vom 12. Juli 2022, Erw. 3.5.2; Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht [BNR], Version 3.1 von 2014, Rz. 226 und 227).

3.3 Beurteilung

3.3.1 Abgrabung

Unbestritten ist, dass das streitbetreffene Geschoss im Mittel nicht mehr als 80 cm über die Fassadenlinie hinausragt. Streitpunkt ist jedoch, ob die geplante, trapezförmig ausgeführte Stützmauereinfassung entlang der Nordwestfassade als Abgrabung im Sinne von § 23 Abs. 2 BauV zu qualifizieren ist und damit zur Folge hätte, dass die Drittelsregel für Untergeschosse verletzt würde.

Eine Abgrabung im Sinn von § 23 Abs. 2 BauV liegt zunächst offensichtlich dann vor, wenn das massgebende Terrain i.S.v. Ziff. 1.1 Anhang 1 BauV – also der natürlich gewachsene Geländeverlauf – an der Fassade des Untergeschosses künstlich unter diesen natürlichen Terrainverlauf abgesenkt wird, wodurch die Fassadenfläche freigelegt wird. Es ist somit ein Vergleich zwischen dem massgebenden und dem gestalteten Terrain nach Realisierung des Bauvorhabens an der Fassade des Untergeschosses vorzunehmen. Abgrenzungsfragen stellen sich aber insbesondere dann, wenn eine Abgrabung des massgebenden Terrains nicht direkt an der Fassade erfolgt, sondern in einem gewissen Abstand vor dieser. Dies kann u.U. dazu führen, dass es sich gleichwohl um eine Abgrabung i.S.v. § 23 Abs. 2 BauV handelt, selbst wenn das Terrain an der Fassade selbst dem massgebenden Terrain entspricht. Wie gross der Abstand zur Fassade sein muss, damit eine Abgrabung nicht als solche im Sinne der Beurteilung der Vollgeschossigkeit gilt, wird im kantonalen Recht nicht geregelt. Soweit ersichtlich, hatte sich auch das Verwaltungsgericht bislang noch nicht mit dieser Frage zu befassen. Der Beurteilung zugrunde zu legen ist dabei – ausgehend vom Sinn und Zweck von § 23 Abs. 2 BauV – der optisch wahrnehmbare Eindruck des Gebäudes, also der visuelle Eindruck, in welchem Ausmass das Untergeschoss in Erscheinung tritt. Dabei gilt, je näher eine Abgrabung an der Fassade vorgenommen wird, desto eher tritt das Untergeschoss optisch als Vollgeschoss in Erscheinung. Würde unmittelbar vor der Fassade – etwa im Abstand von nur einem bis eineinhalb Metern – eine Stützmauer in der Höhe des Untergeschosses errichtet und mit Erdmaterial hinterfüllt, einzig mit dem Ziel, das Untergeschoss zu kaschieren, so wäre dies offensichtlich als Umgehung von § 23 Abs. 2 BauV zu betrachten, träte das Untergeschoss diesfalls doch als Vollgeschoss in Erscheinung. Ein solche Gestaltung widerspräche offensichtlich Sinn und Zweck der Regelung von § 23 Abs. 2 BauV und hätte zur Folge, dass das betroffene Geschoss bei der Ermittlung der zulässigen Geschosshöhe als Vollgeschoss zu berücksichtigen wäre.

Im vorliegenden Fall ergibt sich aus den eingereichten Plänen – insbesondere dem Fassadenplan "Nordwestfassade" vom 13. Januar 2025, dem Grundriss "Untergeschoss" vom 13. Januar 2025 sowie den Schnittplänen "Querschnitt Garage" und "Querschnitt 01" vom 15. Juli 2024 –, dass die begrünte trapezförmige Fläche innerhalb der Mauereinfassung auf einer Länge von rund 4 m in Richtung R-Strasse hin abfällt, wobei sie etwa 2 m vor der Strassenkante endet (dort befindet sich der Besucherparkplatz). Die begrünte Fläche innerhalb der Stützmauereinfassung entspricht entlang der Fassade auf einer Länge von 13,30 m dem Niveau des massgebenden Terrains bzw. liegt teilweise sogar höher. Im Bereich unmittelbar an der Fassade liegt somit keine Abgrabung im Rechtssinn vor. Zur Strasse hin fällt das Gelände innerhalb der Mauereinfassung jedoch ab einer Distanz zur Fassade von rund 0,5 m bis 1,30 m steiler ab als das massgebende Terrain (vgl. Schnittpläne "Querschnitt Garage" und "Querschnitt 01" vom 15. Juli 2024), weshalb in diesem Bereich von einer lokalen Abgrabung gesprochen werden muss. Dieser Mangel lässt sich jedoch ohne Weiteres mit einer Auflage heilen, wonach das Gelände innerhalb der projektierten trapezförmigen Stützmauereinfassung auf dem Niveau des massgebenden Terrains zu belassen ist (vgl. dazu Erw. 3.4 hinten).

Bei der gewählten trapezförmigen Stützmauereinfassung kann sodann auch nicht von einer Umgehung von § 23 Abs. 2 BauV gesprochen werden. Unter der Voraussetzung, dass die begrünte Fläche innerhalb der Stützmauereinfassung auf dem Niveau des massgebenden Terrains belassen wird, entspricht das Terrain ab der Fassade über eine Tiefe von rund vier Metern in Richtung Strasse dem massgebenden Terrain. Dass die Mauereinfassung nicht bis zur Strasse reicht, ändert nichts an dieser Beurteilung. Der Besucherparkplatz befindet sich in einem Abstand von rund vier Metern zur Nordwestfassade und kann daher nicht mehr als abgrabungsrelevanter Bereich an der Fassade betrachtet werden. Es ist nicht Sinn und Zweck von § 23 Abs. 2 BauV, dass von der Fassade bis zur Grundstücksgrenze keinerlei Terrainveränderungen mehr vorgenommen werden dürfen. Auch die durch die trapezförmige Gestaltung entstehenden seitlichen Spickel auf der West- und Ostseite treten optisch nur untergeordnet in Erscheinung und begründen keine abgrabungsrelevanten Elemente. Im Gegenteil: Die Aufweitung des Bereichs vor den Garageneinfahrten verbessert die Fassadengestaltung, da andernfalls bei einer rechteckigen Einfassung enge, gassenartige Einfahrten entstanden wären, was sich negativ auf das Gesamtbild des Gebäudes ausgewirkt hätte.

Insgesamt kann daher – unter der Bedingung der Belassung des Geländes innerhalb der Stützmauereinfassung auf dem Niveau des massgebenden Terrains – auf der Länge von 13,30 m nicht von einer Abgrabung des Untergeschosses i.S.v. § 23 Abs. 2 BauV gesprochen werden. Das Gebäude tritt nicht als dreigeschossig in Erscheinung.

3.3.2 Fassadenlänge

Umstritten ist vorliegend weiter, wie die Fassadenlänge zu bestimmen ist. So dürfen Untergeschosse wie bereits gesagt auf höchstens einem Drittel *der Fassadenlänge* abgegraben werden (§ 23 Abs. 2 BauV). Die Beschwerdeführenden vertreten die Auffassung, dass die gesamte sichtbare Fassadenlänge – einschliesslich der seitlich angeordneten Garagen – zur Fassadenlänge zu zählen sei, was eine Gesamtlänge von 19,80 m ergibt. Der Gemeinderat hingegen ist der Ansicht, dass die Teile des Sockelgeschosses, welche mehr als 1,50 m über die Fassadenflucht hinausragen, rechtlich nicht zum Untergeschoss gehören und deshalb bei der Ermittlung der Fassadenlänge auch nicht zu berücksichtigen sind. Die massgebliche Fassadenlänge betrage daher lediglich 16,30 m (13,30 m + [2 x 1,50 m]).

Die Frage kann jedoch vorliegend offenbleiben, da selbst bei Berücksichtigung der gesamten sichtbaren Nordwestfassade inklusive der seitlich angeordneten Garagen die zulässige Abgrabung von einem Drittel nicht überschritten wird. Dem Plan "Berechnung Abgrabung Zufahrt Garagen" vom 20. März 2024 ist zu entnehmen, dass die Abgrabungen im Bereich der beiden Garageneinfahrten jeweils 3,25 m betragen, insgesamt also 6,50 m. Dies entspricht bei einer angenommenen Fassadenlänge von 19,80 m sogar etwas weniger als einem Drittel (6,60 m). Die projektierte Abgrabung bleibt somit innerhalb des zulässigen Rahmens. Nicht massgeblich sein kann demgegenüber lediglich die Fassadenlänge der oberen Geschosse, liegen die Abgrabungen für die Garageneinfahrten doch seitlich versetzt zu diesen und stellen demgemäss keine Abgrabungen in Bezug auf den so beschränkten Fassadenabschnitt dar.

3.3.3 Qualifikation als Unterniveaubauten

Wie der Gemeinderat zutreffend ausführt, zählen jene Bereiche des Sockelgeschosses, die mehr als 1,50 m über die Fassadenflucht hinausragen, rechtlich nicht mehr zum Untergeschoss. Konkret stellt sich daher die Frage, wie die über das Untergeschoss hinausragenden Bauteile baurechtlich zu qualifizieren sind. Auch wenn dieser Aspekt von den Parteien nicht ausdrücklich thematisiert wurde, ist er im Rahmen des vorliegenden Beschwerdeverfahrens im Sinne der Rechtsanwendung von Amtes wegen zu prüfen, da es sich dabei um eine relevante Voraussetzung für die Zulässigkeit des vorgesehenen reduzierten Grenzabstands der seitlichen Garagen handelt.

Damit diese Teile der Garagen als zulässige Unterniveaubauten im Sinne von § 20 Abs. 1 BauV qualifiziert werden können, dürfen sie im besagten Bereich – mit Ausnahme der notwendigen Erschliessung – nicht mehr als 80 cm (Mass f) über das massgebende Terrain hinausragen (§ 20 Abs. 1 BauV). Für die Ermittlung des Höhenunterschieds ist derjenige Fassadenteil massgebend, der am meisten über das massgebende Terrain hinausragt. Verfügt die Unterniveaubaute über Brüstungen, so sind diese für die Höhenmessung massgebend, andernfalls wird das zulässige Mass in der Fassadenflucht zwischen massgebenden Terrain und Oberkante des fertigen Bodens gemessen (vgl. Figur 2.4 und 2.5 Anhang 2 BauV; IVHB-Erläuterungen vom 3. September 2013, S. 5; vgl. auch EBVU 23.132 vom 8. Februar 2024, Erw. 4.1). Mit fertigem Boden ist dabei gemäss IVHB die fertige Konstruktion des Gebäudeteils unter Einschluss des Bodenbelags gemeint. Bei einer Terrasse kann das etwa der Plattenboden sein (vgl. IVHB-Erläuterungen vom 3. September 2013, S. 13).

Gemäss dem eingereichten Schnittplan vom 15. Juli 2024 (vgl. Längsschnitt 03) wird das Erdreich über den beiden seitlichen Garagen so angepasst bzw. aufgeschüttet, dass es eine ebene Fläche mit den Terrassen im Erdgeschoss bildet. Das Erdreich soll mit Bodenplatten versehen werden und dient damit der Erweiterung der Terrassenfläche. Zur Begrenzung dieser Bereiche werden die Aussenwände der Garagen jeweils auf der Nordwest- und Nordost resp. Südwestseite als Brüstungen hochgezogen. Auf der linken Seite weist die Seitenmauer ab dem massgebenden Terrain eine Höhe von 1,90 m auf; auf der rechten Seite eine solche von 1,63 m.

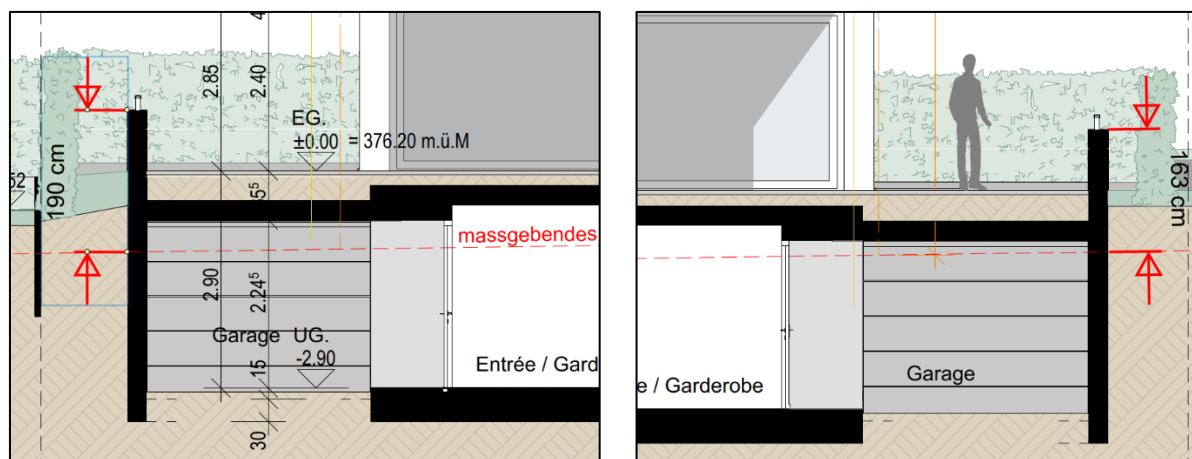


Abbildung 2 und 3: Ausschnitte aus dem Längsschnitt 03; inkl. eingefügter Messung der Garagenaussenwände

Hinsichtlich der gegen die R-Strasse gerichteten vorderen Mauern (vgl. Plan Nordwestfassade vom 13. Januar 2025) ist festzuhalten, dass diese den erforderlichen Absturzsicherungen entlang der Garagenzufahrten dienen. So ist jede bei Normalbenutzung begehbare Fläche, bei der eine Gefährdung durch Absturz von über 1 m möglich ist, durch ein Schutzelement zu sichern (vgl. Schweizer Norm 543 358 "Geländer und Brüstungen" des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins [SIA] vom 1. März 2010, Ziffern 2.1.1 f.). Bei gemauerten Absturzsicherungen von ins Untergeschoss führenden (Tief-)Garageneinfahrten handelt es sich um "notwendige Erschliessung" im Sinne von § 20 Abs. 1 BauV, die mehr als 80 cm aus dem massgebenden Terrain ragen dürfen (vgl. auch Regierungsratsbeschluss [RRB] 2024-000774 vom 19. Juni 2024, publ. in: www.ag.ch/agve). Die Zufahrten zu den Garagen stellen unzweifelhaft notwendige Erschliessungen dar und dürfen entsprechend mit den aus Sicherheitsgründen erforderlichen Absturzsicherungen versehen werden, ohne dass dies die Qualifikation als Unterniveaubaute beeinträchtigt. Sie sind bei der Bemessung der Höhe der Unterniveaubaute somit nicht zu berücksichtigen.

Anders verhält es sich bei den seitlichen Wänden. Diese dienen nicht der Absturzsicherung entlang der Erschliessung, sondern primär der Begrenzung der Terrasse sowie der Wahrung der Privatsphäre. Sie sind deshalb bei der Beurteilung der zulässigen Höhe von Unterniveaubauten über dem massgebenden Terrain zu berücksichtigen. Nachdem die Seitenwände insbesondere in den Bereichen des auf den Abbildungen 2 und 3 dargestellten Ausschnitten des Längsschnitts 03 eine Höhe von 1,90 m und 1,63 m aufweisen (vgl. abgebildete Messungen der Beschwerdeinstanz), können die Garagenteile, die mehr als 1,50 m über die Fassadenflucht hinausragen, nicht mehr als Unterniveaubauten qualifiziert werden. Gleiches gilt auch bei der Messung des Höhenunterschieds vom massgebenden Terrain bis zur Oberkante des fertigen Plattenbodens. Die Höhe beträgt gemessen im Schnittplan "Längsschnitt 03" auf der linken Seite rund 110 cm und auf der rechten Seite rund 85 cm. Beide Werte überschreiten die maximal zulässige Übertragung des massgebenden Terrains von 80 cm. Die vom Gemeinderat vorgenommene Messung bis zur Oberkante der rohen Konstruktion (vgl. angefochtener Entscheid, S. 4) erweist sich daher als fehlerhaft. Gemäss der IVHB ist die fertige Konstruktion inklusive Bodenbelag massgebend.

Das vorliegende Baugesuch weist demnach auch im Hinblick auf die Höhenvorgaben für Unterniveaubauten Mängel auf und erfüllt die rechtlichen Anforderungen an § 20 Abs. 1 BauV in der derzeitigen Form nicht.

3.4 Behebung der Mängel mittels Nebenbestimmungen

Die rechtsanwendende Behörde hat, wenn ein Baugesuch mangelhaft ist, beziehungsweise nicht durchwegs mit dem objektiven Recht übereinstimmt, nach Massgabe des Verhältnismässigkeitsprinzips zu entscheiden, ob das Gesuch gesamthaft abgewiesen werden muss oder ob die Mängel mittels

geeigneter Nebenbestimmungen behoben werden können (vgl. Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2002, S. 242 f. mit Hinweisen; VGE vom 11. Juni 2013 [WBE.2011.411], Erw. II/3.3.1; VGE vom 14. Dezember 2017 [WBE.2017.269], Erw. II/3.2). Das Vorgehen der Behörde hat sich in solchen Fällen nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu richten. Die Baubewilligungsbehörde hat den Grundsatz der Verhältnismässigkeit als allgemeines verfassungs- und verwaltungsrechtliches Prinzip von Amtes wegen zu beachten (vgl. Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts [BGE] 108 Ia 216). Diese Grundsätze gelten in analoger Weise auch für das verwaltungsinterne und das verwaltungsexterne Beschwerdeverfahren. 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 Einwendungen und Kostennachteilen ein. Derartige Verfahrensverzögerungen zu vermeiden, kann zudem auch im Interesse der Öffentlichkeit liegen (vgl. AGVE 2016, S. 406 f.; 1986, S. 307 f. mit Hinweisen; VGE vom 13. Mai 2008 [WBE.2007.261], Erw. II/4.5.1).

Durch Nebenbestimmungen können allerdings lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden (Urteil des Bundesgerichts [BGer] 1C_25/2019 vom 5. März 2020, Erw. 8.2; 1C_266/2018 vom 12. April 2019, Erw. 3.3; 1C_476/2016 vom 9. März 2017, Erw. 2.4; 1C_398/2016 vom 2. Februar 2017, Erw. 2.7 mit Hinweisen; ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, § 59 N 44). Dies ergibt sich aus dem Grundsatz der Einheit des Bauentscheids, mit dem eine einheitliche Beurteilung eines baurechtlichen Sachverhalts sichergestellt werden soll (vgl. auch das Koordinationsgebot von Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]; BGer 1C_266/2018 vom 12. April 2019, Erw. 3.3; 1C_398/2016 vom 2. Februar 2017, Erw. 2.7). Die Anordnung von Nebenbestimmungen kommt mit anderen Worten nicht in Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht. Und nachgelagerte Verfahren sind nur dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll ist und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen für das Projekt ergeben oder ergeben können (BGer 1C_25/2019 vom 5. März 2020, Erw. 8.2; 1C_266/2018 vom 12. April 2019, Erw. 3.3; 1C_615/2017 vom 12. Oktober 2018, Erw. 2.5). Muss das Projekt grundlegend überarbeitet werden, ist ein neues Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Welcher Fall zutrifft, ist in erster Linie nach qualitativen und nicht nach quantitativen Gesichtspunkten zu entscheiden. Das Gewicht eines Mangels ist am Umfang des Gesamtbauvorhabens zu messen (BAUMANN, a.a.O., § 59 N 44 und 51; VGE vom 7. Juli 2016 [WBE.2015.373], Erw. II/5.1). Ganz entscheidendes Gewicht kommt auch dem Umstand zu, welche faktischen und rechtlichen Schwierigkeiten mit der Behebung des Projekt mangels beziehungsweise der Realisierung der Auflage verbunden sind (vgl. BGer 1C_192/2009 vom 17. November 2009, Erw. 2.4).

Beim vorliegenden Baugesuch handelt es sich um eine Projektänderung, nachdem die vorgesehene Abgrabung der gesamten Nordwestfassade ausgehend vom vorangegangenen Entscheid der Beschwerdeinstanz geändert werden musste. Das Baubewilligungsverfahren nimmt entsprechend bereits einige Zeit in Anspruch und liegt nun zur erneuten Beurteilung der Beschwerdeinstanz vor. Das eingereichte Bauprojekt weist jedoch weiterhin Mängel auf. Zum einen erreicht die begrünte Fläche innerhalb der Stützmauereinfassung nicht durchgehend das Niveau des massgebenden Terrains, weshalb in diesem Bereich von einer Abgrabung i.S.v. § 23 Abs. 2 BauV gesprochen werden muss, die zur Qualifikation des Untergeschosses als Vollgeschoss führt. Zum anderen überschreiten die Seitenwände der Garagen sowie das aufgeschüttete Erdreich über den Garagen die gemäss § 20 Abs. 1 BauV zulässige maximale Höhe von 80 cm über dem massgebenden Terrain, wodurch eine Qualifikation als Unterniveaubaute nicht mehr möglich ist.

Die festgestellten Mängel lassen sich jedoch durch einfache, geringfügige Anpassungen beheben. Konkret würde sich das Projekt als bewilligungsfähig erweisen, wenn das Gelände innerhalb der Stützmaureinfassung bis auf das Niveau des massgebenden Terrains aufgefüllt wird (wobei unter Umständen die Stützmauer erhöht werden muss) und die Höhe der Seitenwände der Garagen sowie das über den Garagen aufgeschüttete Erdreich bis auf maximal 80 cm ab massgebenden Terrain reduziert wird. Die erforderlichen Änderungen bedingen keine grösseren planerischen Aufwände und haben keine wesentlichen neuen Auswirkungen für das Gesamtprojekt, womit diese als geringfügige Änderungen beurteilt werden können. Demgemäss erwiese es sich vorliegend als offensichtlich unverhältnismässig, die Baubewilligung aufgrund dessen erneut aufzuheben und die Bauherrschaft wiederum in ein weiteres Baubewilligungsverfahren zu zwingen. Angesichts des untergeordneten Charakters der Mängel des vorliegenden Bauprojekts können diese mittels entsprechenden Auflagen geheilt werden. Der Gemeinderat wird die betreffenden Pläne und Unterlagen in einem nachgelagerten Verfahren prüfen müssen. Dabei wird er die Beschwerdeführenden in das Verfahren einzubeziehen haben. Über die Erfüllung der Nebenbestimmung wird er in einem, auch diesen zu eröffnenden anfechtbaren Entscheid zu entscheiden haben.

4. Ausnützungsziffer

4.1 Parteivorbringen

Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass Korridore, Treppen und Aufzüge, die überwiegend Wohnräume erschliessen, der Ausnützung anzurechnen seien. Aus diesem Grund seien die Entrées resp. Garderobenbereiche im Untergeschoss mit Flächen von je 22,35 m² und damit insgesamt 44,7 m² anzurechnen. Die anrechenbare Geschossfläche erhöhe sich damit auf 271,6 m², womit sich die Ausnützungsziffer bei einer Grundstücksfläche von 468,13 m² auf nicht mehr zulässige 0,58 belaufe. Die vom Gemeinderat angewandte Praxis, wonach die Anrechenbarkeit von Erschliessungsflächen aus dem Untergeschoss oder dem Dachgeschoss für Bauten am Hang für den Fall, dass sich der Hauseingang dort befände, auszunehmen seien, verstosse nach Auffassung der Beschwerdeführenden gegen zwingendes kantonales Recht. § 74 BNO könne zudem nicht pauschal die gesamten Flächen von Dach-, Attika- und Untergeschossen umfassen. Von der Anrechenbarkeit ausgenommen werden könnten nur spezifisch bezeichnete Räume, wie in § 32 Abs. 3 BauV explizit festgehalten sei.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die Gemeinde gestützt auf § 32 Abs. 3 BauV Dach-, Attika- und Untergeschosse in ihrer Gesamtheit von der Anrechenbarkeit ausnehmen können. Dies habe die Einwohnergemeinde Q. _____ in § 74 BNO so vorgesehen, weshalb die Entrées resp. Garderobenbereiche im Untergeschoss bei der Berechnung der Ausnützungsziffer zu Recht nicht berücksichtigt worden seien.

4.2 Rechtliches

Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 32 Abs. 1 BauV). Sie ist ein zonenplanerisches Mittel, um im Verein mit anderen namentlich die bauliche Dichte zu begrenzen, und ermöglicht so einer Gemeinde, die Intensität der Besiedlung, d.h. die Zahl der Wohnungen und Arbeitsstätten, also praktisch die Grösse der wohnenden und arbeitenden Bevölkerung, bezogen auf eine bestimmte Fläche zu beeinflussen.

Als anrechenbare Geschossflächen gelten alle ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte (§ 32 Abs. 2 Satz 1 BauV). Nicht angerechnet werden alle nicht dem Wohnen und dem Gewerbe dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen (§ 32 Abs. 2 Satz 2 lit. a Ziffern 1–6 BauV). Dazu zählen z.B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Wasch- und Trockenräume (§ 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 1) oder Korridore, Treppen und Aufzüge, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen (§ 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 4 BauV). Nicht angerechnet werden sodann Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen (§ 32 Abs. 2 lit. b BauV) und gewerbliche Lagerräume in den Untergeschossen ohne ständige Arbeitsplätze und ohne

Publikums-, Kunden- und Besucherverkehr (§ 32 Abs. 2 lit. c BauV). Den Gemeinden ist es erlaubt, die Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen abweichend zu regeln (§ 32 Abs. 3 BauV).

Die Gemeinde Q._____ hat von der Möglichkeit in § 32 Abs. 3 BauV Gebrauch gemacht: Gemäss § 74 Abs. 1 BNO werden Dach-, Attika- und Untergeschosse bei der Ausnützungsziffer nicht angerechnet.

4.3 Beurteilung

Der Auffassung der Beschwerdeführenden, wonach sich die Ausnahme gemäss § 32 Abs. 3 BauV i.V.m. § 74 BNO nicht pauschal auf sämtliche Flächen eines Untergeschosses beziehen könne, sondern sich lediglich auf spezifisch bezeichnete Räume beziehen dürfe, kann nicht gefolgt werden. Zum einen ergibt sich aus dem klaren Wortlaut von § 32 Abs. 3 BauV, dass darin nicht auf bestimmte oder einzelne Räume Bezug genommen wird. Vielmehr spricht § 32 Abs. 3 BauV allgemein von "Räumen" in Dach-, Attika- und Untergeschossen. Die Verordnungsbestimmung lässt den Gemeinden somit offen, sämtliche Räume in den genannten Geschossen – und damit auch das gesamte Untergeschoss – von der Anrechenbarkeit auszunehmen, sofern dies in der BNO klar so geregelt ist, was vorliegend der Fall ist. Zum anderen steht diese Regelung im engen Zusammenhang mit dem städtebaulichen Ziel der inneren Verdichtung. § 32 Abs. 3 BauV erlaubt den Gemeinden durch Nichtanrechnung gewisser Geschossflächen eine bessere Ausnützung der Parzellen zu ermöglichen, ohne dabei die zulässige bauliche Dichte gemäss BNO im Sinne einer Übernutzung zu überschreiten.

Die Gemeinde Q._____ hat mit § 74 BNO von der Ermächtigung in § 32 Abs. 3 BauV in rechtlich zulässiger Weise Gebrauch gemacht. Die kommunale Bestimmung, wonach Dach-, Attika- und Untergeschosse bei der Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden, ist ohne Weiteres zulässig und steht im Einklang mit übergeordnetem kantonalem Recht. Eine Beschränkung der Anrechenbarkeit auf einzelne Räume im Untergeschoss, wie sie die Beschwerdeführenden fordern, findet in der Verordnungsbestimmung keine Stütze. Folglich kann das gesamte Untergeschoss vom Anrechnungsprivileg gemäss § 32 Abs. 3 BauV i.V.m. § 74 Abs. 1 BNO profitieren. Die Einwände der Beschwerdeführenden bezüglich der Überschreitung der zulässigen Ausnützungsziffer durch Anrechnung der Entrées und Garderobenbereiche im Untergeschoss erweisen sich daher als unbegründet und sind abzuweisen.