Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
2P.78/2003 /bmt

Urteil vom 1. September 2003
II. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Wurzburger, Präsident,
Bundesrichter Hungerbühler, Bundesrichter Müller,
Bundesrichterin Yersin, Bundesrichter Merkli,
Gerichtsschreiber Moser.

Parteien
Einwohnergemeinde Baden, 5400 Baden,
Beschwerdeführerin, handelnd durch den Stadtrat, vertreten durch Fürsprecher lic. iur. Ralph van den Bergh, Bahnhofstrasse 88, Postfach 2181, 5430 Wettingen,

gegen

B._____ AG,
Beschwerdegegnerin, vertreten durch Fürsprecher
lic. iur. Martin Sacher, Badenerstrasse 13, Postfach, 5200 Brugg,
Baudepartement des Kantons Aargau,
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau,
Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 2. Kammer, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau.

Gegenstand
Kanalisationsanschlussgebühren,

Staatsrechtliche Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau, 2. Kammer, vom 28. November 2002.

Sachverhalt:
A.
Die A._____ AG plante auf der Parzelle Nr. xxxx in Baden den Bau einer (mittlerweile erstellten) Industriehalle von rund 125 m Länge, 23 m Breite und 13 m Höhe mit zweigeschossigem Vorbau für die Fertigung und Montage von Turbo-Grossladern. Das Gebäude ersetzte eine bzw. - nach bestrittener Darstellung der Bauherrin - mehrere am gleichen Ort stehende Hallen, welche abgebrochen wurden.
B.
Am 10. Juni 1996 erteilte der Stadtrat Baden die Baubewilligung, wobei er in Ziff. 15 der Bedingungen und Auflagen Folgendes bestimmte:
"Für das Bauvorhaben sind die Kanalisationsanschlussgebühren gemäss § 38 Abwasserreglement vom 17. Oktober 1989 (AR) zu entrichten. Die provisorische Anschlussgebühr im Sinne von § 41 AR wird wie folgt festgelegt:

3'888 m2 Begrünte Flachdächer (Erdüberdeckung 10-30 cm), Fr. 30.–/m2 Fr. 116'640.–
755 m2 Hartflächen ohne Versickerung,
Fr. 40.–/m2 Fr. 30'200.–
1,3 % vom Brandversicherungswert,

geschätzt Fr. 84'500.–

Total Fr. 231'340.–

Die provisorische Anschlussgebühr wird mit der Baubewilligung rechtskräftig und nach Anschluss des Gebäudes in Rechnung gestellt. Die Festlegung der definitiven Anschlussgebühr erfolgt nach der Gebäudeschatzung durch das Aarg. Versicherungsamt."

C.

Ein von der A._____ AG eingereichtes Wiedererwägungsgesuch, mit dem sie um Befreiung von der in der Baubewilligung festgelegten Kanalisationsanschlussgebühr ersuchte, wies der Stadtrat von Baden mit Verfügung vom 27. Januar 1997 - in Bestätigung der Rechtmässigkeit der eingeforderten Kanalisationsanschlussgebühr - ab. Eine dagegen erhobene Beschwerde beim Baudepartement des Kantons Aargau blieb ohne Erfolg. Am 17. Juni 1999 hob das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau in Gutheissung einer Beschwerde der B._____ AG (Rechtsnachfolgerin der A._____ AG) den departementalen Entscheid mangels einer genügenden Begründung auf und wies das Verfahren zur Neuentscheidung an die Vorinstanz zurück. Am 15. November 1999 wies das Baudepartement die Beschwerde erneut ab und stellte fest, "dass die B._____ AG dem Stadtrat Baden Kanalisationsanschlussgebühren im Umfang von Fr. 231'340.– schuldet".

D.

Mit Urteil vom 28. November 2002 (Postversand am 18. Februar 2003) hiess das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau (2. Kammer) die von der B._____ AG gegen den Entscheid des Baudepartements vom 15. November 1999 eingereichte Verwaltungsgerichtsbeschwerde gut, hob den angefochtenen Entscheid sowie die Verfügung des Stadtrates von Baden vom 27. Januar 1997 auf und wies die Sache an diesen zurück (Ziff. 2.a Urteilsdispositiv). Ergänzend hielt das Gericht fest, dass die "Erhebung einer Anschlussgebühr gestützt auf eine noch zu schaffende ausreichende gesetzliche Grundlage (...) damit nicht ausgeschlossen" sei (Ziff. 2.b Urteilsdispositiv). Sodann wurden der Einwohnergemeinde Baden die (vorinstanzlichen und verwaltungsgerichtlichen) Verfahrenskosten auferlegt (Ziff. 3) und diese im Weiteren zum Ersatz der Parteikosten der B._____ AG verpflichtet (Ziff. 4). Zur Begründung gab das Gericht im Wesentlichen an, die für die Gebührenerhebung herangezogene kommunale gesetzliche Grundlage (§ 43 des Abwasserreglements der Stadt Baden vom 17. Oktober 1989) stehe im Widerspruch zu höherrangigem Recht, insbesondere zum Rechtsgleichheitsgebot, weshalb ihr die Anwendung zu versagen sei.

E.

Mit Eingabe vom 20. März 2003 erhebt die Einwohnergemeinde Baden beim Bundesgericht staatsrechtliche Beschwerde wegen Verletzung ihrer Autonomie, mit der sie die Aufhebung von Ziff. 2 bis 4 des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 28. November 2002 und die Rückweisung der Sache an dieses zur Neubeurteilung beantragt.

Die B._____ AG beantragt, die staatsrechtliche Beschwerde abzuweisen, soweit "überhaupt auf sie einzutreten sei". Das Baudepartement des Kantons Aargau schliesst auf Gutheissung der staatsrechtlichen Beschwerde. Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau (2. Kammer) verzichtet unter Hinweis auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid darauf, sich zur Beschwerde vernehmen zu lassen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

1.1 Das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau stellt einen letztinstanzlichen kantonalen Entscheid dar, gegen den als eidgenössisches Rechtsmittel einzig die staatsrechtliche Beschwerde zur Verfügung steht (Art. 84 Abs. 2 und Art. 86 Abs. 1 OG). Ausgeschlossen ist insbesondere die Verwaltungsgerichtsbeschwerde, da das Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20) lediglich Grundsätze über die Finanzierung der Abwasseranlagen bzw. über die Kostenverteilung auf die Abwassererzeuger enthält (Art. 3a bzw. insbesondere Art. 60a GSchG) und den Kantonen Raum für den Erlass selbständigen Rechts belässt (BGE 128 I 46 E. 1b S. 49 ff.).

1.2 Das angefochtene Urteil heisst die Beschwerde gegen den die kommunale Gebührenerhebung schützenden Entscheid des Baudepartements gut, hebt die entsprechende Verfügung des Stadtrates von Baden auf und weist die Sache an diesen zurück unter Hinweis darauf, dass es nunmehr der Stadt Baden obliege, die Kanalisations-

anschlussgebühr der Beschwerdegegnerin nach Massgabe einer noch zu schaffenden neuen Rechtsgrundlage festzusetzen. Das angefochtene Urteil erweist sich insoweit als Rückweisungs- bzw. als Zwischenentscheid, der das Verfahren nicht abschliesst und gemäss Art. 87 Abs. 2 OG nur dann gesondert mit staatsrechtlicher Beschwerde angefochten werden kann, wenn er einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken kann. Dies ist nach der Rechtsprechung u.a. der Fall, wenn eine Gemeinde gezwungen würde, aufgrund eines Rückweisungsentscheides eine neue Verfügung zu erlassen, die sie als falsch und autonomiewidrig erachtet (BGE 128 I 3 E. 1b S. 7 mit Hinweisen). Diese Eintretensvoraussetzung ist vorliegend erfüllt.
1.3 Die Einwohnergemeinde Baden wird durch den angefochtenen Entscheid als Gläubigerin einer öffentlichen Abgabe und damit in ihrer Eigenschaft als Trägerin hoheitlicher Gewalt berührt. Sie ist daher legitimiert, wegen Verletzung der Gemeindeautonomie staatsrechtliche Beschwerde zu führen. Ob die beanspruchte Autonomie besteht, ist keine Frage des Eintretens, sondern der materiellen Beurteilung (BGE 128 I 3 E. 1c S. 7, 136 E. 1.2 S. 139, je mit Hinweisen).
1.4 Die staatsrechtliche Beschwerde ist, von hier nicht in Betracht fallenden Ausnahmen abgesehen, rein kassatorischer Natur. Soweit die Beschwerdeführerin mehr verlangt als die Aufhebung des angefochtenen Entscheids, kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden (BGE 129 I 173 E. 1.5 S. 176 mit Hinweis).
1.5 Nach Art. 90 Abs. 1 lit. b OG muss die staatsrechtliche Beschwerde die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche Rechtssätze inwiefern durch den angefochtenen Entscheid verletzt worden sind. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen; auf ungenügend begründete Vorbringen und appellatorische Kritik tritt es nicht ein (statt vieler BGE 125 I 492 E. 1b S. 495 mit Hinweisen).
2.
2.1 Eine Gemeinde ist in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen (BGE 128 I 3 E. 2a S. 7 f., 136 E. 2.1 S. 140; 124 I 223 E. 2b S. 226 f., je mit Hinweisen).
2.2 Das Gesetz vom 19. Januar 1993 über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz; im Folgenden: BauG/AG) bestimmt in § 34 Abs. 2 und 3:
"2 Die Gemeinden (...) können von den Grundeigentümern - nach Massgabe der diesen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile - Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung von Anlagen (...) der Abwasserbeseitigung erheben. Soweit die Kosten dadurch nicht gedeckt werden, sowie für den Betrieb, sind sie verpflichtet, Gebühren zu erheben.

3 Die Erhebung von Beiträgen und Gebühren wird von den Gemeinden (...) geregelt, soweit keine kantonalen Vorschriften bestehen."
-:-
Nähere Angaben über die Erhebung von Beiträgen und Gebühren im Bereich der Abwasserbeseitigung enthält das kantonale Recht (vgl. auch §§ 5 ff. des aargauischen Einführungsgesetzes vom 11. Januar 1977 zum eidgenössischen Gewässerschutzgesetz) ebenso wenig wie das eidgenössische Gewässerschutzgesetz, welches in Art. 60a - in Konkretisierung des (allgemeinen) Verursacherprinzips (Art. 3a GSchG bzw. nunmehr auch Art. 74 Abs. 2 BV) - lediglich entsprechende Grundsätze aufstellt und den Kantonen einen breiten Spielraum in der Umsetzung belässt (vgl. dazu die Botschaft in BBl 1996 IV S. 1223 und 1229 f.; BGE 128 I 46 E. 1b/cc S. 50 f.). Damit verbleibt den aargauischen Gemeinden im Rahmen des eidgenössischen und des kantonalen Rechts bei der Ausgestaltung der betreffenden Erlasse ein weiter Gestaltungsspielraum, für den sie den Schutz der Gemeindeautonomie beanspruchen können; dieser Schutz erstreckt sich auch auf die Anwendung dieser autonomen Normen.
2.3 Eine Gemeinde kann sich mit staatsrechtlicher Beschwerde wegen Verletzung ihrer Autonomie (Art. 189 Abs. 1 lit. b BV) u.a. dagegen zur Wehr setzen, dass eine kantonale Behörde in einem Rechtsmittel- oder Genehmigungsverfahren ihre Prüfungsbefugnis überschreitet oder die den betreffenden Sachbereich ordnenden kommunalen, kantonalen oder bundesrechtlichen Normen falsch anwendet. Die Gemeinden können in diesem Rahmen auch geltend machen, die kantonalen Instanzen hätten die Tragweite eines Grundrechts verkannt und dieses zu Unrecht als verletzt betrachtet. Ebenso können sie eine Verletzung des Willkürverbots, des Rechts-

gleichheitsgebots oder eine Verweigerung des rechtlichen Gehörs rügen, sofern diese Vorbringen mit der behaupteten Verletzung der Autonomie in engem Zusammenhang stehen (BGE 128 I 3 E. 2b S. 9 mit Hinweisen).
2.4 Soweit es um die Handhabung von eidgenössischem oder kantonalem Verfassungsrecht bzw. um die Handhabung von Grundrechtsgarantien geht, prüft das Bundesgericht das Vorgehen der kantonalen Behörden mit freier Kognition, sonst nur auf Willkür hin (BGE 128 I 3 E. 2b S. 9, 136 E. 2.2 S. 140 f., je mit Hinweisen). Vorliegend ist in erster Linie streitig, ob das Verwaltungsgericht der als gesetzliche Grundlage für die Gebührenerhebung herangezogenen Bestimmung von § 43 des kommunalen Abwasserreglements zulässigerweise wegen Verstosses gegen das Rechtsgleichheitsgebot die Anwendung versagen durfte, was das Bundesgericht nach dem Gesagten mit freier Kognition beurteilt. Für Fragen des Sachverhaltes gilt dagegen die Willkürkognition.
3.
3.1 Die Beschwerdegegnerin hat eine neue Industriehalle von 125 m Länge, 23 m Breite und 13 m Höhe errichtet, welche eine am gleichen Ort gestandene Halle (evtl. mehrere Hallen) ersetzt. Dafür erhebt die Stadt Baden eine Kanalisationsanschlussgebühr von Fr. 231'340.–. Das Grundstück bzw. die abgebrochene Altbaute war unbestrittenermassen schon bisher an die Kanalisation angeschlossen und es waren dafür bereits Kanalisationsanschlussgebühren entrichtet worden.
3.2 Nach übereinstimmender Auffassung der Beteiligten, von der abzuweichen kein Anlass besteht, gelangt im vorliegenden Fall nicht das neue Abwasserreglement der Stadt Baden vom 8. September 1998, sondern noch das frühere kommunale Abwasserreglement vom 17. Oktober 1989 (im Folgenden: AR) zur Anwendung (vgl. E. II/1d S. 8 f. des angefochtenen Entscheids). Dieses sieht in § 37 zur Finanzierung der Abwasserentsorgung einmalige Anschlussgebühren, periodische Benützungsgebühren und - für Bauten ausserhalb des Baugebiets sowie für sonstige Einzelbauten (vgl. § 48) - die Möglichkeit der Erhebung einmaliger besonderer Baubeiträge vor. Die Anschlussgebühr bemisst sich gemäss § 38 einerseits nach der Gebäudegrundfläche und den übrigen in die Kanalisation entwässerten Hartflächen (Fr. 40.– pro m2) und andererseits nach dem Brandversicherungswert der Baute (1,3 %). Bei Um- und Erweiterungsbauten bestimmt sich die (zusätzliche) Anschlussgebühr nach Massgabe der Vergrösserung der Gebäudegrundfläche und der übrigen Hartflächen sowie nach der Erhöhung des Brandversicherungswertes (§ 40 Abs. 1). Für Ersatzbauten, die nach Abbruch eines bereits angeschlossenen Gebäudes errichtet werden, ist die volle Anschlussgebühr gemäss § 38 zu entrichten (§
43).
3.3 Nach Auffassung des Verwaltungsgerichts handelt es sich bei der "Kanalisationsanschlussgebühr des aargauischen Rechts" nicht um eine Gebühr im rechtstechnischen Sinne, welche das Entgelt für die Inanspruchnahme der Verwaltung bzw. für die Benützung einer öffentlichen Einrichtung darstellt, sondern um eine Vorzugslast, welche den besonderen wirtschaftlichen Vorteil, der dem Eigentümer aus der Entwässerung seines Grundstückes (als eine der Voraussetzungen für die Überbaubarkeit) erwächst, abgelten soll (E. II/3 S. 10 f. des angefochtenen Entscheids mit Hinweis auf AGVE 1984 S. 271 f.; vgl. auch das Urteil des aargauischen Verwaltungsgerichts vom 18. November 1986, in: ZBl 89/1988 S. 206). Eine klassische Gebühr sei dagegen die von den Eigentümern periodisch erhobene Benützungsgebühr. Diese Auffassung wird von der Beschwerdeführerin nicht, jedenfalls nicht explizit, in Frage gestellt. Nach den Vorgaben des eidgenössischen und kantonalen Rechtes könnten die hier fraglichen einmaligen Abgaben sowohl als Gebühr als auch als Vorzugslast (Beitrag) ausgestaltet sein (vgl. Art. 60a GSchG - "mit Gebühren oder anderen Abgaben" - sowie § 34 Abs. 2 BauG/AG, wonach die Gemeinden für die Abwasserbeseitigung Vorzugslasten erheben "können" und,
soweit zur Deckung der Kosten notwendig, Gebühren erheben müssen; vgl. Ernst Kistler/René Müller, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl., Lenzburg 2002, N. 9 zu § 34 BauG). Dass die vorliegende Abgabe nicht schon bei der Bereitstellung der öffentlichen Kanalisation bzw. mit der gewährten Anschlussmöglichkeit, sondern erst mit Erteilung der Baubewilligung, d.h. bei unmittelbar bevorstehender tatsächlicher Inanspruchnahme der Abwasseranlagen geschuldet ist (§ 41 AR), spricht eher für die Einstufung der Abgabe als eigentliche Anschlussgebühr (vgl. etwa BGE 106 Ia 241 E. 3b S. 242 f.; Urteil 2P.121/2001 vom 18. August 2001, E. 2b; Ulrich Häfelin/Georg Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., Zürich 2002, Rz. 2650; René A. Rhinow/Beat Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel/ Frankfurt a.M. 1990, Nr. 111 B Ib bzw. Nr. 110 B VII), ebenso der Umstand, dass die Abgabe nicht nach der (maximal) möglichen, sondern gemäss der tatsächlichen Nutzung des Grundstückes berechnet wird. Im Übrigen kann auch für die Bemessung von Gebühren auf das Ausmass des dem Pflichtigen erwachsenden Vorteils abgestellt werden (vgl. BGE 109 Ib 308 E. 5b S. 314; 101 Ib 462 E. 3b S. 467; 97 I 193 E. 6 S. 204). Die Frage der

Rechtsnatur der streitigen Kausalabgabe ist jedoch, wie sich zeigen wird, für den vorliegenden Streitfall nicht ausschlaggebend.
3.4 Das Verwaltungsgericht erblickte in der unterschiedlichen abgaberechtlichen Behandlung von Um- und Erweiterungsbauten einerseits und Ersatzbauten andererseits einen Verstoss gegen das Gebot der Rechtsgleichheit. Im einen Fall werde in konsequenter Fortführung der Regelung von § 38 AR eine zusätzliche Anschlussgebühr lediglich nach Massgabe der Erhöhung des Brandversicherungswertes sowie der Vergrösserung der Hartflächen erhoben, während im anderen Fall die Gebühr wie bei einer Neubaute bemessen werde, ohne das Vorbestandene und allfällig bereits bezahlte Anschlussgebühren zu berücksichtigen. Der dem Grundeigentümer zukommende Sondervorteil bleibe indessen gleich, ob er nun ein Gebäude baulich abändere oder aber nach Abbruch eine neue Baute erstelle.
3.5 Die Stadt Baden hält dem in ihrer Beschwerde entgegen, ihr Baugebiet sei weitgehend überbaut, weshalb wenig Reserven für Neubauten und entsprechend wenig Einnahmemöglichkeiten aus Neuanschlüssen bestünden. Zudem sei ihr Kanalisationsnetz auf weiten Strecken überaltert und müsse in absehbarer Zeit erneuert werden; die Erneuerung der Abwasserreinigungsanlage stehe unmittelbar bevor. Die Stadt Baden habe daher sowohl im hier massgebenden Reglement von 1989 wie auch im neu erlassenen Abwasserreglement von 1998 Ersatzbauten bewusst als "neu zu handhabende Veranlagungstatbestände" behandelt. Entsprechend der Vorgabe von § 34 Abs. 2 BauG/AG gehe die Stadt Baden davon aus, dass die Erstellung und Erneuerung der Abwasseranlagen in erster Linie durch Vorzugslasten zu finanzieren seien. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts sei der dem Eigentümer erwachsende Sondervorteil bei einem blossen Umbau nicht derselbe wie bei einem Abbruch mit Erstellung einer Neubaute. Im letzteren Falle halte sich der Bauherr nicht mehr an das Vorbestehende, sondern konsumiere (wiederum) seine gesamte Baufreiheit und beginne eine neue Lebensdauer des Gebäudes.
3.6 Die vom Grundeigentümer zur Finanzierung der Abwasserentsorgung neben den periodischen Benützungsgebühren zu entrichtenden einmaligen Abgaben, welche vorab die Investitionsausgaben decken sollen, können als Vorzugslast (Mehrwertbeitrag) oder als Anschlussgebühr konzipiert sein. Die Vorzugslast ist im Allgemeinen bereits dann geschuldet, wenn die öffentliche Anlage fertig gestellt ist und dem Grundeigentümer für den Anschluss einer allfälligen Baute zur Verfügung steht; der abzugeltende Sondervorteil wird abstrakt, d.h. nach der möglichen Nutzung des Grundstückes, bestimmt. Die Anschlussgebühr (welche auch zusätzlich zu Mehrwertbeiträgen erhoben werden kann) will dagegen den tatsächlichen Anschluss an das öffentliche Netz, den "Einkauf" in dieses, abgelten; sie bestimmt sich regelmässig nach Art und Grösse der errichteten Baute. Die vorliegend streitige Abgabe erfüllt, wie dargelegt, im Wesentlichen die Merkmale einer Anschlussgebühr. Die im Abwasserreglement von 1989 vorgesehenen Bemessungskriterien (Brandversicherungswert, Grösse der Hartflächen) berücksichtigen einerseits das Interesse des Grundeigentümers, welches im Wert der angeschlossenen Baute zum Ausdruck kommt, und tragen andererseits, durch Abstellen auf die
Hartflächen, bereits auch der Menge des anfallenden Meteorwassers Rechnung, wie dies das in Art. 60a GSchG verankerte Verursacherprinzip verlangt, welches seine Wirkung im Übrigen insbesondere bei den periodischen Benützungsgebühren entfaltet. Die Auffassung des Verwaltungsgerichts, wonach für eine derartig konzipierte Anschlussgebühr zwischen Um- und Erweiterungsbauten einerseits und Ersatzbauten andererseits kein grundsätzlicher Unterschied gemacht werden darf, lässt sich verfassungsrechtlich nicht beanstanden. Wenn bei Um- und Erweiterungsbauten nur der bauliche Mehrwert der veränderten Baute sowie die zusätzlich geschaffene Hartfläche durch eine ergänzende Anschlussgebühr erfasst wird, muss diese Betrachtungsweise konsequenterweise auch für Ersatzbauten gelten. Das drängt sich bis zu einem gewissen Grad schon aus praktischen Gründen auf, da zwischen Um- und Erweiterungsbauten und eigentlichen Ersatzbauten keine scharfe Trennung gemacht werden kann. Bei Um- und Erweiterungsbauten kann die neu geschaffene Bausubstanz wert- und volumenmässig neben der verbliebenen Altsubstanz derart dominieren, dass der Vorgang baulich und wirtschaftlich der Erstellung einer Ersatzbaute gleich- oder nahekommt. Das Reglement macht in dieser
Hinsicht keinerlei Differenzierung und es stellt auch nicht darauf ab, aus welchem Grunde eine Baute abgebrochen wird und wie lange sie bestanden hat. Während Um- und Erweiterungsbauten, unabhängig vom Verhältnis der alten zur neuen Bausubstanz, gemäss § 40 AR nur für die zusätzlich geschaffenen Grössen mit einer Anschlussgebühr belastet werden, schreibt § 43 AR für Ersatzbauten, unabhängig von der Grösse der abgebrochenen Altbaute und auch unabhängig vom Grund des Abbruches, gleich wie für erstmals angeschlossene Neubauten die Erhebung der vollen Anschlussgebühr vor. Die Errichtung einer Ersatzbaute würde sogar die volle Anschlussgebühr neu auslösen, wenn sie für die Abwasseranlage eine geringere Belastung darstellen

würde als die beseitigte Altbaute; im Gegensatz dazu gewährt § 40 Abs. 3 AR bei Umbauten, die zu einer Reduktion der Hartfläche führen, sogar eine Rückerstattung der Anschlussgebühren. Wenn das Verwaltungsgericht in der unterschiedlichen Berechnung der Anschlussgebühr bei Um- bzw. Erweiterungsbauten einerseits und Ersatzbauten andererseits einen Verstoss gegen das Gleichbehandlungsgebot erblickte und der Regelung von § 43 AR die Anwendung versagte, lässt sich dies verfassungsrechtlich nicht beanstanden. Auch in der Lehre wird postuliert, dass Ersatzbauten bezüglich der Anschlussgebühr wie Umbauten zu behandeln seien bzw. dass lediglich für die Differenz gegenüber dem früheren Zustand eine Zusatzgebühr zu erheben sei (Werner Spring/Rudolf Stüdeli, Die Finanzierung kommunaler Abwasseranlagen, Schriftenfolge Nr. 41/Schweizerische Vereinigung für Landesplanung, Bern 1985, S. 51; Peter Karlen, Die Erhebung von Abwasserabgaben aus rechtlicher Sicht, in: URP 1999 S. 568, mit Hinweisen; vgl. auch das Urteil des bernischen Verwaltungsgerichts vom 27. April 1998, in: BVR 1998 S. 465 f.). Dass das Bundesgericht in einem unveröffentlichten Urteil vom 31. Mai 1994 (2P.161/1992) es als nicht willkürlich erachtet hatte, die Errichtung von zwei Mietshäusern mit unterirdischen Parkplätzen, die anstelle von drei abgebrochenen, 1914 erbauten Gebäuden auf einer neu parzellierten Fläche erstellt wurden, für die Bemessung der Anschlussgebühr wie eine Neubaute und nicht wie eine blosse Umbaute oder Erweiterung zu behandeln, steht dieser Beurteilung nicht entgegen (vgl. zu diesem Urteil Karlen, a.a.O., S. 568). Es wird weder behauptet noch dargetan, dass im vorliegenden Fall zwischen der beseitigten Altbaute und der Ersatzbaute bezüglich Alter und Nutzungszweck
eine ähnliche Diskrepanz bestanden habe. Das von der Gemeinde herangezogene Kriterium des Lebensalters einer Baute findet im fraglichen Reglement, wie das Verwaltungsgericht ohne Willkür annehmen konnte, keine Grundlage.
An diesem Ergebnis würde sich auch nichts ändern, wenn die hier fragliche Abgabe gemäss der Auffassung des Verwaltungsgerichts als Vorzugslast einzustufen wäre. Es läge auch in diesem Fall bezüglich der finanziellen Folgen von Umbauten und Ersatzbauten eine rechtsungleiche Behandlung vor.
3.7 Dass auch Gemeinden, deren Gebiet weitgehend überbaut ist und in denen vermehrt nur noch Umbauten und Ersatzbauten entstehen, auf Abgaben zur Finanzierung der Erneuerung ihrer Abwasseranlagen angewiesen sind, steht ausser Frage. Soweit die öffentliche Abwasseranlage neu erstellt oder in einer allen Liegenschaften zugute kommenden Weise ausgebaut wird, können zusätzliche Anschlussgebühren generell auch für bereits angeschlossene Liegenschaften erhoben werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2P.45/2003 vom 28. August 2003, E. 5.3). Im Übrigen verbleibt der Gemeinde die Möglichkeit, auch für Umbauten und Ersatzbauten nach einem den heutigen Finanzbedürfnissen entsprechenden Satz ergänzende Anschlussgebühren zu erheben; sie hat sich bei der Erfassung solcher Tatbestände aber an die Schranken der Rechtsgleichheit zu halten.
4.
Nach dem Gesagten ist die staatsrechtliche Beschwerde - soweit darauf einzutreten ist (oben E. 1.4 und 1.5) - als unbegründet abzuweisen.

Dem Verfahrensausgang entsprechend wird die unterliegende Beschwerdeführerin, welche mit ihrer Beschwerde vermögensrechtliche Interessen wahrgenommen hat, kostenpflichtig (Art. 156 Abs. 1 und 2, Art. 153 sowie 153a OG). Darüber hinaus hat sie die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen (Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 6'000.– wird der Beschwerdeführerin auferlegt.
3.
Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 5'000.– zu entschädigen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien, dem Baudepartement und dem Verwaltungsgericht, 2. Kammer, des Kantons Aargau schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 1. September 2003
Im Namen der II. öffentlichrechtlichen Abteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: