Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1P.296/2003 /zga

Urteil vom 22. August 2003
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesgerichtspräsident Aemisegger, Präsident,
Bundesrichter Féraud, Ersatzrichterin Geigy-Werthemann,
Gerichtsschreiberin Gerber.

Parteien
X._____,
Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt Willy Bolliger, Postfach 1548, 5401 Baden,

gegen

Y._____ AG,
Beschwerdegegnerin,
Gemeinderat Wohlen,
Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen,
Baudepartement des Kantons Aargau, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau,
Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau.

Gegenstand
Art. 9 BV (Baubewilligung),

Staatsrechtliche Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau, 3. Kammer, vom 27. Februar 2003.

Sachverhalt:
A.
Am 18. Juni 1997 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Aargau einen Gestaltungsplan der Gemeinde Wohlen vom 7. April 1997 für das in der Wohn- und Gewerbezone 4 (WG 4) gelegene Baugrundstück Nr. 1409 an der alten Bahnhofstrasse in Wohlen. Am 21. Januar 1998 reichte die aus A._____ und der B._____ AG bestehende Eigentümergemeinschaft Älte Bahnhofstrasse 2 - 6, 5610 Wohlen dem Gemeinderat Wohlen ein Baugesuch ein für die Erstellung von 20 Alterswohnungen als dreigeschossige Aufstockung auf dem Gebäude Nr. 3669 auf Parzelle Nr. 22/1409. Gegen dieses Baugesuch erhob X._____ Einsprache. Am 7. Februar 2000 wies der Gemeinderat Wohlen die Einsprache ab, soweit er auf sie eintrat und soweit ihr nicht durch Bedingungen und Auflagen entsprochen wurde, und erteilte der Eigentümergemeinschaft die Baubewilligung.
B.
Gegen diesen Bewilligungsentscheid erhob X._____ Beschwerde an das Baudepartement des Kantons Aargau. Den hierauf ergangenen Entscheid des Baudepartements vom 22. Februar 2001 hob das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau am 26. April 2001 in Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde von X._____ auf, worauf das Baudepartement am 18. Oktober 2001 einen neuen Entscheid fällte, gegen den X._____ wiederum Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau erhob. Mit Urteil vom 27. Februar 2003 wies dessen 3. Kammer nach durchgeführtem Augenschein die Beschwerde ab, auferlegte dem Beschwerdeführer 3/4 der Verfahrenskosten und sprach ihm eine Parteientschädigung in Höhe von 1/4 der richterlich festgesetzten Parteikosten zu.
C.

Gegen das verwaltungsgerichtliche Urteil hat X._____ am 15. Mai 2003 staatsrechtliche Beschwerde beim Bundesgericht eingereicht mit den Anträgen, das angefochtene Urteil sei aufzuheben und die Sache sei zur neuen Beurteilung an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen. Der Beschwerdeführer beruft sich auf Art. 9 BV und macht geltend, das angefochtene Urteil verstosse in verschiedener Hinsicht gegen das Willkürverbot. Insbesondere beanstandet der Beschwerdeführer die Ausnützungsberechnung sowie die vom Verwaltungsgericht vorgenommene Kostenverlegung.
D.
Der Gemeinderat Wohlen und das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau haben sich mit dem Antrag auf Abweisung der staatsrechtlichen Beschwerde vernehmen lassen. Das Baudepartement des Kantons Aargau sowie die als Rechtsnachfolgerin an Stelle der Eigentümergemeinschaft Älte Bahnhofstrasse 2-6, 5610 Wohlengetretene Y._____ AG als private Beschwerdegegnerin haben auf eine Vernehmlassung verzichtet.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts ist ein letztinstanzlicher kantonaler Endentscheid im Sinn von Art. 86 Abs. 1 OG, gegen den auf Bundesebene einzig die staatsrechtliche Beschwerde zur Verfügung steht.
1.1 Der Beschwerdeführer ist gemäss Art. 88 OG als Eigentümer eines benachbarten Grundstücks zur staatsrechtlichen Beschwerde legitimiert, soweit er die willkürliche Anwendung von Bestimmungen über die mögliche Ausnützung des Bodens rügt, die ausser den Interessen der Allgemeinheit auch dem Schutz der Nachbarn dienen (BGE 113 Ia 468 E. 1a S. 470 mit Hinweisen). Gleiches gilt, soweit er den Kostenentscheid des Verwaltungsgerichts als willkürlich rügt, der ihm Gerichtsgebühren und eine Parteientschädigung auferlegt und damit in seinen rechtlich geschützten Interessen betrifft.
1.2 Fraglich ist allerdings, ob die Rüge, die zulässige Ausnützung des Grundstücks sei willkürlich berechnet worden, nicht verspätet ist, nachdem schon der Gestaltungsplan von einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 8'509 m2 ausging und dieser Gestaltungsplan rechtskräftig geworden ist. Die Frage kann jedoch offen bleiben, wenn sich die Beschwerde diesbezüglich als unbegründet erweist.
1.3 Auf die staatsrechtliche Beschwerde ist somit grundsätzlich - unter dem Vorbehalt rechtsgenügend begründeter Rügen (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG) - einzutreten.
2.
Der Beschwerdeführer macht geltend, das angefochtene Urteil verstosse gegen das Willkürverbot von Art. 9 BV. Willkür liegt nach der Rechtsprechung nicht schon vor, wenn eine andere Lösung in Betracht zu ziehen oder sogar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht weicht vom Entscheid einer kantonalen Behörde nur ab, wenn dieser offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 125 II 10 E. 3a S. 15, mit Hinweisen). Willkür liegt ferner nur vor, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist (BGE 125 II 129 E. 5b S. 134, mit Hinweis).
3.
Als willkürlich beanstandet der Beschwerdeführer, dass das Verwaltungsgericht die Ausnützungsberechnung, wie sie dem Baubewilligungsentscheid des Gemeinderats Wohlen zugrunde liegt, geschützt hat.

Das Verwaltungsgericht hat im angefochtenen Urteil hierzu ausgeführt, die Fläche der Bauparzelle Nr. 1409 betrage gemäss Grundbuchauszug vom 28. März 2000 8156 m2. Gestützt auf die Ausnützungsberechnung der Bauherrschaft sei der Gemeinderat allerdings von einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 8'509 m2 ausgegangen. Zu diesem Resultat sei der Gemeinderat gelangt, indem er den Anteil von 1/3 an der privaten Wegparzelle Nr. 3188 im Halte von 196 m2, d.h. 65 m2, sowie eine Fläche von 288 m2 hinzuaddiert habe, welche die Eigentümer der Parzelle Nr. 1409 seinerzeit zwecks Erstellung eines Radwegs unentgeltlich an die Einwohnergemeinde Wohlen abgegeben hatten. Diesbezüglich hatten die Firma B._____ AG Wohlen und A._____ als Abtreter einerseits und die Einwohnergemeinde Wohlen als Übernehmerin andererseits am 19. Februar 1990 einen Äbtretungsvertrag mit Parzellierung und Vereinigung (Abtretungsvertrag) abgeschlossen, gemäss welchem die Abtreter der Übernehmerin zwei Landabschnitte im Halte von 288 m2 und 41 m2 abtraten. Während für den letzteren Abschnitt eine Entschädigung von Fr. 80.– pro m2 vereinbart wurde, traten die Abtreter die Fläche von 288 m2 unentgeltlich an die Einwohnergemeinde Wohlen ab. Als Gegenleistung wurde dafür in Ziffer 5 des Abschnitts Verschiedene Vertragsbestimmungen des Abtretungsvertrags vereinbart, dass

diese Fläche von den Abtretern ¨noch in die Ausnützungsberechnung für die Überbauung der Parzelle 1409 einbezogen werden (kann). Der Abgang dieser 288 m2 wird also bei der Ausnützungsberechnung nicht berücksichtigt.¨

Das Verwaltungsgericht hat im angefochtenen Urteil (S. 26) festgehalten, der Abtretungsvertrag hätte so nicht abgeschlossen werden dürfen, da gemäss dem damals noch geltenden Recht die für die Erschliessung notwendigen öffentlichen Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirflächen von der Anrechnung ausgeschlossen gewesen seien. Das Verwaltungsgericht ging jedoch davon aus, dass die Abtreter in ihrem Vertrauen auf die Gültigkeit dieser Vertragsbestimmung zu schützen seien, zumal sie irreversible, mit der zugesicherten Gegenleistung (Berücksichtigung bei der Ermittlung der anrechenbaren Grundstücksfläche) kausal zusammenhängende Dispositionen getätigt hätten und sie als Laien die Rechtswidrigkeit der Abmachung mit der Gemeinde nicht ohne Weiteres hätten erkennen müssen. Unter diesen Umständen dürfe sich die private Beschwerdegegnerin dem Gemeinderat gegenüber nach wie vor auf die vertragliche Zusage, dass die Abtretungsfläche von 288 m2 zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehöre, berufen.

4.

4.1 Der zwischen der Firma B._____ AG Wohlen und A._____ einerseits und der Einwohnergemeinde Wohlen andererseits abgeschlossene Abtretungsvertrag vom 19. Februar 1990 bezieht sich auf Fragen, die vom öffentlichen Recht geregelt sind. Es handelt sich daher entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers nicht um einen privatrechtlichen sondern um einen öffentlichrechtlichen Vertrag (vgl. BGE 105 la 207 E. 2a S. 209; 103 la 505 E. 2a S. 509; René Rhinow/Beat Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Nr. 46 XI.b S. 147). Öffentlichrechtliche Verträge sind zulässig, wenn sie - wie im vorliegenden Fall - vom Gesetz nicht ausdrücklich ausgeschlossen werden (BGE 105 Ia 207 E. 2b S. 210; 103 la 505 E. 3a S. 512).

4.2 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verleiht der in Art. 9 BV enthaltene Grundsatz von Treu und Glauben dem Bürger einen Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörde. Die Voraussetzungen bestehen u.a. darin, dass sich die Angabe oder Zusicherung der Behörde auf eine konkrete, den betreffenden Bürger berührende Angelegenheit bezieht, dass die Amtsstelle, welche die Angabe oder Zusicherung gegeben hat, dafür zuständig war, dass der Bürger im Vertrauen auf die Zusage nicht wieder rückgängig zu machende Dispositionen getroffen hat, und dass die Rechtslage zur Zeit der Verwirklichung des Tatbestandes die gleiche ist wie im Zeitpunkt der Zusage (vgl. BGE 125 I 267 E. 4c S. 274; 122 II 113 E. 3b/cc S. 123; 118 la 245 E. 4b S. 254). Eine Vertrauensgrundlage stellt auch der verwaltungsrechtliche Vertrag dar (Ulrich Häfelin/Georg Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2002, Rz. 635): Wie das Bundesgericht in BGE 103 la 505 E. 4a S. 514 festgehalten hat, liegt es im Wesen jedes Vertrages und somit auch des öffentlichrechtlichen Vertrages, dass er dazu bestimmt ist, Vertrauen im Hinblick auf das zukünftige Verhalten des
Vertragspartners zu begründen. Im Rahmen der staatsrechtlichen Beschwerde kann das Bundesgericht daher frei prüfen, ob die kantonalen Instanzen bei der Beurteilung der Rechtswirkungen eines verwaltungsrechtlichen Vertrags den Verfassungsgrundsatz von Treu und Glauben (Art. 9 BV) verletzt haben (BGE 122 I 328 E. 3a S. 333; 103 Ia 505 E. 4a S. 514 f.).

5.

5.1 Der Beschwerdeführer beanstandet, dass das Verwaltungsgericht den Grundsatz des Vertrauensschutzes von Amtes wegen angewendet habe, nachdem sich die Bauherrschaft im gesamten Verfahren nie auf den Vertrauensschutz berufen habe. Inwiefern dies jedoch gegen das Willkürverbot verstosse, legt der Beschwerdeführer nicht dar. Im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde gilt nach Art. 90 Abs. 1 lit. b OG das Rügeprinzip. Das Bundesgericht prüft im staatsrechtlichen Beschwerdeverfahren nur klare und detailliert begründete Rügen. Auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein. Auf die Rüge, das Verwaltungsgericht habe den Vertrauensgrundsatz von Amtes wegen angewendet, ist daher nicht einzutreten.

5.2 Das Verwaltungsgericht ist ohne Begründung davon ausgegangen, dass sich die Wirkungen des Abtretungsvertrags auch auf die Rechtsnachfolgerin der damaligen Abtreter, die Y._____ AG, erstrecken und diese den Vertrauensschutz für die in Ziffer 5 des Abtretungsvertrags enthaltene Zusicherung betreffend die Anrechnung der abgetretenen Fläche von 288 m2 für sich in Anspruch nehmen kann. Was der Beschwerdeführer dagegen vorbringt ist nicht stichhaltig. Jedenfalls erweist sich die Annahme des Verwaltungsgerichts, dass sich diese Zusicherung auch zugunsten der Y._____ AG auswirkt, nicht als willkürlich.

5.3 Nicht ersichtlich ist entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers auch, inwiefern sich die in Ziffer 5 des Abtretungsvertrags enthaltene Zusicherung nicht auf einen konkreten Fall beziehen soll. Mit dieser Bestimmung

wurde den Abtretern (beziehungsweise deren Rechtsnachfolgerin) garantiert, dass die abgetretene Fläche von 288 m2 noch in die Ausnützungsberechnung für die Überbauung der Parzelle 1409 einbezogen werden kann. Geregelt wird somit die Ausnützungsberechnung bei einer künftigen Überbauung des Grundstücks und damit eine konkrete, die Eigentümer der Parzelle 1409 betreffende Angelegenheit. Aufgrund dieser Regelung durften die Abtreter bzw. ihre Rechtsnachfolger darauf vertrauen, die Gemeinde werde - wie auch in der Baubewilligung des Gemeinderats Wohlen vom 7. Februar 2000 geschehen - die abgetretene Fläche für die Ausnützungsberechnung zur anrechenbaren Grundstücksfläche hinzuaddieren.

5.4 Der Beschwerdeführer stellt ferner in Abrede, dass die in Ziffer 5 des Abtretungsvertrags enthaltene Zusicherung von einer Behörde abgegeben worden sei. Die Einwohnergemeinde als Gemeinwesen, handelnd durch den Gemeinderat als dessen Exekutive, ist unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes einer Behörde ohne weiteres gleichzusetzen, geht es doch um den Schutz des Vertrauens des Bürgers in staatliches Handeln und in Zusicherungen, die ihm von für das Gemeinwesen handelnden Organen beziehungsweise Behörden abgegeben worden sind. Nachdem im Abtretungsvertrag ausdrücklich festgehalten ist, dass die Einwohnergemeinde Wohlen als Übernehmerin vertreten war durch den Gemeinderat Wohlen, erweist sich die Behauptung des Beschwerdeführers, der Abtretungsvertrag sei nicht unter Mitwirkung einer Behörde abgeschlossen worden, als trölerisch.

6.

6.1 Das Verwaltungsgericht hat im angefochtenen Urteil (S. 26) festgehalten, dass an der Augenscheinsverhandlung vom 27. Februar 2003 Einigkeit darüber bestanden habe, dass die im Abtretungsvertrag getroffene Vereinbarung, wonach als Gegenleistung für die Unentgeltlichkeit der Abtretung die abgetretene Fläche von 288 m2 in die anrechenbare Grundstücksfläche einbezogen werden dürfe, unrechtmässig war. Die bei Abschluss des Abtretungsvertrags in Kraft stehende Bestimmung von § 39 Abs. 3 der Bauordnung der Gemeinde Wohlen vom 23. Mai 1977 (BO) entsprach nach der Feststellung des Verwaltungsgerichts inhaltlich der nun in § 9 Abs. 4 der allgemeinen Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994 (ABauV) enthaltenen Bestimmung, wonach Flächen bestehender und projektierter öffentlicher Strassen und ihrer Bestandteile bei der Ermittlung der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht berücksichtigt werden. Im Hinblick auf die den Abtretern attestierte Gutgläubigkeit und die von diesen getroffenen, irreversiblen Dispositionen gewährte das Verwaltungsgericht jedoch trotzdem den Vertrauensschutz und schützte die Anrechenbarkeit der Abtretungsfläche von 288 m2. Der Beschwerdeführer rügt dies als willkürlich.

6.2 Voraussetzungen für die Zubilligung des Vertrauensschutzes an die private Beschwerdegegnerin sind, dass die Abtreter die Rechtswidrigkeit der mit der Einwohnergemeinde getroffenen Abmachung nicht kannten und somit gutgläubig waren, und dass sie irreversible, mit der zugesicherten Gegenleistung kausal zusammenhängende Dispositionen getätigt haben. Beide Voraussetzungen hat das Verwaltungsgericht als erfüllt betrachtet. Im Hinblick darauf, dass der Abtretungsvertrag durch einen öffentlichen Notar des Kantons Aargau in öffentlicher Urkunde abgefasst und vor diesem abgeschlossen worden ist, erweist sich die Annahme der Gutgläubigkeit der Abtreter jedenfalls nicht als willkürlich, selbst wenn es sich bei diesen um in Bausachen erfahrene Fachleute gehandelt haben sollte, wie der Beschwerdeführer, ohne dies allerdings zu belegen, geltend macht. Angesichts der Mitwirkung des öffentlichen Notars durfte das Verwaltungsgericht ohne Willkür die Gutgläubigkeit der Abtreter bejahen. Ebenfalls nicht willkürlich ist, dass das Verwaltungsgericht die von den Abtretern im Hinblick auf Ziffer 5 des Abtretungsvertrags getätigten Dispositionen berücksichtigte. Diese sind der jetzigen Bauherrschaft und privaten Beschwerdegegnerin zuzurechnen (vgl.
oben E. 5.2), weshalb es ohne Belang ist, ob diese selbst diesbezüglich auch noch Dispositionen getroffen haben.

6.3 Ist nach dem Gesagten davon auszugehen, dass Ziffer 5 des Abtretungsvertrags gegen eine zwingende Bestimmung der Bauordnung verstiess, so war die darin getroffene Regelung inhaltlich fehlerhaft. Die ursprüngliche inhaltliche Fehlerhaftigkeit eines verwaltungsrechtlichen Vertrags führt jedoch nicht ohne weiteres zu dessen Ungültigkeit. Im Kollisionsfall zwischen Legalitätsprinzip und Vertrauensschutz hat eine Interessenabwägung stattzufinden (BGE 105 Ia 207 E. 2b S. 210 f.; 103 Ia 505 E. 4a S. 515; Rhinow/Krähenmann, a.a.O. Nr. 74 VIII S. 229/230 und, speziell zum verwaltungsrechtlichen Vertrag, Nr. 46 V.d S. 145 f.; Häfelin/Müller, a.a.O., Rz. 629, 1114 und 1116 f.). Gegeneinander abzuwägen sind das Vertrauensinteresse der betreffenden Person, vorliegend der Abtreter beziehungsweise der privaten Beschwerdegegnerin als deren Rechtsnachfolgerin einerseits, das mit der verletzten Rechtsnorm verfolgte öffentliche Interesse andererseits sowie das Interesse allfällig betroffener Dritter. Das Verwaltungsgericht hat eine solche Interessenabwägung nicht ausdrücklich

vorgenommen, was der Beschwerdeführer allerdings nicht beanstandet. Im Ergebnis hat das Verwaltungsgericht den Vertrauensschutz höher gewichtet. Im Hinblick darauf, dass
das Vertrauensinteresse des Privaten dann als besonders gewichtig erscheint, wenn er durch einen Vertrag begünstigt wird (vgl. Häfelin/Müller, a.a.O. Rz. 1117), ist dies nicht zu beanstanden. Hinsichtlich seines eigenen Interesses macht der Beschwerdeführer nur geltend, die Auslegung des Vertrauensschutzes zugunsten der Bauherrschaft wirke sich krass nachteilig für ihn aus. Damit hat er sein eigenes Interesse nicht ausreichend substantiiert, weshalb hierauf nicht näher einzugehen ist.
7.
Als willkürlich erachtet der Beschwerdeführer ferner, dass das Verwaltungsgericht im angefochtenen Urteil nicht begründete, warum der 65 m2 umfassende 1/3-Anteil an der privaten Wegparzelle Nr. 3188 zur Berechnung der Ausnützungsziffer zur anrechenbaren Grundstücksfläche hinzuaddiert wurde. Eine Verletzung der Begründungspflicht wäre allenfalls unter dem Gesichtspunkt einer Verletzung des rechtlichen Gehörs zu rügen. Eine solche hat der Beschwerdeführer jedoch nicht geltend gemacht. Angesichts dessen, dass gemäss dem Baubewilligungsentscheid des Gemeinderats Wohlen vom 7. Februar 2000 bei einer zulässigen Bruttogeschossfläche von 8'509 m2 (anrechenbare Grundstücksfläche 8'509 m2 x Ausnützungsziffer 1%) und einer vom Bauprojekt beanspruchten Bruttogeschossfläche von 8'437 m2 eine Reserve von 72 m2 besteht, kann allerdings offen bleiben, aus welchen Gründen der Anteil von 65 m2 bei der Berechnung der anrechenbaren Grundstücksfläche berücksichtigt worden ist, da selbst unter Weglassung dieses Anteils die gemäss Gestaltungsplan zulässige Ausnützungsziffer von 1% nicht überschritten wäre.
8.
Der Beschwerdeführer macht ferner geltend, das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts sei auch im Ergebnis willkürlich. Hierzu ist festzustellen, dass ohne die Abtretung der Fläche von 288 m2 für den gemäss der Vernehmlassung des Gemeinderats Wohlen im Jahre 1994 erstellten Radweg das Bauvorhaben der zulässigen Ausnützungsziffer ohne weiteres entsprochen hätte. Die Abtretung beziehungsweise die weitere Anrechnung der abgetretenen Fläche bei der Ausnützungsberechnung bewirkte somit keine Schlechterstellung des Beschwerdeführers. Im Hinblick darauf, dass die Rechtsvorgänger die Fläche von 288 m2 unentgeltlich an die Einwohnergemeinde Wohlen abgetreten haben und aufgrund des Abtretungsvertrags auf die weitere Anrechenbarkeit dieser Fläche vertrauen durften, ist auch das Ergebnis des angefochtenen Urteils nicht als willkürlich anzusehen.
9.
9.1 Das Verwaltungsgericht hat im angefochtenen Urteil festgehalten, für die Aussenverkaufsfläche des bestehenden Coop-Centers, das gemäss dem umstrittenen Bauvorhaben aufgestockt werden soll, bestehe keine Baubewilligung. Es werde daher Sache des Gemeinderates sein, der Sache nachzugehen und allenfalls ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Der Beschwerdeführer hält diese Ausführungen für willkürlich. Er macht geltend, diese Aussenverkaufsfläche werde seit der Eröffnung des Coop-Centers für gewerbliche Zwecke genutzt. Der Gemeinderat Wohlen greife jedoch nicht ein, obwohl er seit vielen Jahren darüber informiert sei. Diese Aussenverkaufsfläche zähle zur Ausnützungsziffer, die dadurch in einem weiteren Masse überschritten werde.
9.2 Auf die an den Gemeinderat Wohlen gerichtete Rüge des Untätigbleibens ist im vorliegenden staatsrechtlichen Beschwerdeverfahren gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 27. Februar 2003 nicht einzutreten. Gegenstand des Verfahrens vor Verwaltungsgericht war die vom Gemeinderat Wohlen am 7. Februar 2000 erteilte Baubewilligung für die Erstellung von 20 Alterswohnungen auf dem Gebäude Nr. 3669 auf Parzelle Nr. 22/1409 an der alten Bahnhofstrasse 2 in Wohlen. Anlässlich der Augenscheinsverhandlung des Verwaltungsgerichts vom 27. Februar 2003 erklärte C._____, Bauverwalter der Gemeinde Wohlen, die Aussenverkaufsfläche von Coop im Halte von 150 m2 sei offiziell nie bewilligt worden. Diese Fläche sei bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt worden und müsse nach Ansicht des Gemeinderates Wohlen nicht eingerechnet werden (vgl. Protokoll der Augenscheinsverhandlung vom 27. Februar 2003, S. 19). Ob diese Aussenverkaufsfläche zu berücksichtigen ist oder nicht, hat das Verwaltungsgericht im angefochtenen Urteil nicht entschieden. Hierüber wird allenfalls zu entscheiden sein, wenn sich herausstellt, dass hinsichtlich dieser Aussenverkaufsfläche noch ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt
werden muss. Dass das Verwaltungsgericht im angefochtenen Urteil nicht über die Frage der Berücksichtigung der Aussenverkaufsfläche entschieden hat, erweist sich somit nicht als willkürlich.
10.

Schliesslich beanstandet der Beschwerdeführer den Kostenentscheid des Verwaltungsgerichts als willkürlich.
10.1 Das Verwaltungsgericht hat dem Baudepartement verschiedene Verletzungen des rechtlichen Gehörs des Beschwerdeführers angelastet, weil es mehrere von ihm vorgebrachte Argumente nicht geprüft habe. Das Verwaltungsgericht hat dies in seinem Kostenentscheid dadurch berücksichtigt, dass es dem Beschwerdeführer ein Viertel der nach dem Ausgang des Verfahrens an sich von ihm zu tragenden Verfahrens- und Parteikosten zu Lasten des Kantons abgenommen hat. Der Beschwerdeführer setzt sich mit dieser Begründung nicht auseinander, sondern hält den Kostenentscheid für willkürlich, weil das Verwaltungsgericht selbst einsehe, dass die Ausnützungsziffer effektiv falsch berechnet worden sei und eine Ausnützungszifferüberschreitung gegeben sei, und weil das Verwaltungsgericht anerkenne, dass der Abtretungsvertrag aus dem Jahre 1990 unrechtmässig abgeschlossen worden sei.
10.2 Bei seinem Kostenentscheid hat sich das Verwaltungsgericht auf die Bestimmung von § 33 Abs. 2 Sätze 1 und 2 des aargauischen Verwaltungsrechtspflegesetzes vom 9. Juli 1968 (VRPG) berufen, wonach im Beschwerdeverfahren die Kosten, bestehend aus einer Gebühr und den Auslagen, in der Regel dem Unterliegenden aufzuerlegen und bei teilweiser Gutheissung der Beschwerde anteilsmässig zu verlegen sind. Mit der Formulierung ïn der Regelẅird der urteilenden Behörde ein Ermessensspielraum eingeräumt, der es ihr erlaubt, vom Grundsatz der Kostenverlegung nach dem Ausgang des Verfahrens abzuweichen, wenn die Umstände es rechtfertigen. Das Verwaltungsgericht hat die Beschwerde des Beschwerdeführers in materieller Hinsicht als vollumfänglich unbegründet beurteilt und daher abgewiesen, was nach der genannten Bestimmung erlaubt hätte, dem Beschwerdeführer die vollen Verfahrenskosten aufzuerlegen und von der Zusprechung einer Parteientschädigung abzusehen. Die Argumente, die der Beschwerdeführer zur Begründung der von ihm für richtig erachteten vollumfänglichen Kostenbefreiung anführt, sind nicht zutreffend beziehungsweise nicht stichhaltig, indem das Verwaltungsgericht die Ausnützungsberechnung der Bauherrschaft entgegen der Vermutung des Beschwerdeführers ausdrücklich als zutreffend bezeichnet hat (angefochtenes Urteil E. 5a/cc S. 25) und Ziffer 5 des Abtretungsvertrags trotz der festgestellten Unrechtmässigkeit der getroffenen Abrede aufgrund des Vertrauensschutzes für anwendbar erklärt hat. Praxisgemäss wird den kantonalen Gerichten bezüglich ihrer Kostenentscheide ein weiter Ermessensspielraum eingeräumt (BGE 114 V 83 E. 4b S. 87; unveröffentlichter Entscheid 1P.229/2001 vom 2. Oktober 2001 E. 5b). Angesichts der vollumfänglichen Abweisung der Beschwerde erscheint die Belastung des Beschwerdeführers mit nur 3/4 der Kosten im Lichte von § 33 Abs. 1 VRPG jedenfalls nicht als willkürlich.
11.
Zusammenfassend erweist sich die staatsrechtliche Beschwerde als unbegründet. Sie ist daher abzuweisen.

Bei diesem Ausgang gehen die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens zu Lasten des Beschwerdeführers (Art. 156 Abs. 1 OG). Die private Beschwerdegegnerin hat keine Vernehmlassung eingereicht, weshalb ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.– wird dem Beschwerdeführer auferlegt.
3.
Dieses Urteil wird den Parteien, dem Gemeinderat Wohlen sowie dem Baudepartement des Kantons Aargau und dem Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 22. August 2003
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: