Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.84/2006 /fun

Urteil vom 26. Januar 2007
I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aeschlimann, Fonjallaz,
Gerichtsschreiber Kessler Coendet.

Parteien
X._____, Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Fritz Frey,

gegen

A._____ AG, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwalt Christoph Waller,
Gemeinderat Hilfikon, Poststrasse 127, 5613 Hilfikon,
Regierungsrat des Kantons Aargau, Rechtsdienst, Regierungsgebäude, 5001 Aarau,
Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau.

Gegenstand
Art. 16a RPG (Baubewilligung für offene Reithalle),

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen das Urteil
des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau,
3. Kammer, vom 19. Dezember 2005.

Sachverhalt:
A.
Der Hof "D._____" ist ein allein stehender Gutshof aus dem 18. Jahrhundert in der Landwirtschaftszone der Gemeinde Hilfikon. Das Gehöft liegt leicht erhöht am westlichen Abhang des Tals, durch das die Kantonsstrasse von Villmergen nach Sarmenstorf führt. Von der Kantonsstrasse zweigt ein Landsträsschen ab und steigt am Hof vorbei den Hang hinauf. Die A._____ AG betreibt auf dem Hof "D._____" eine Pferdezucht. Bei der Tiererhebung 2005 wurden dort 26 Pferde gemeldet. Gebäude, Anlagen und Umschwung des Hofs "D._____" gehören dem Ehepaar B.Y._____ und C.Y._____; die Eheleute sind gleichzeitig Mitglieder des Verwaltungsrats des Zuchtbetriebs. Dieses Unternehmen ist Eigentümer der Zuchtstuten; gezüchtet wird die Rasse "Quarter Horses".
B.
Auf dem Hofgelände befindet sich auf Parzelle Nr. 262 seit 1996 ein bewilligter Pferdeausbildungsplatz von 40 x 20 Metern. Der Gemeinderat Hilfikon bewilligte der A._____ AG (im Folgenden: Bauherrschaft) am 1. Dezember 2003, mit Zustimmung der Koordinationsstelle Baugesuche des kantonalen Baudepartements, den Ausbildungsplatz auf einer Fläche von 21 x 20 Metern mit einer teilweise offenen Halle zu überdachen. Im selben Entscheid wies die kommunale Baubehörde die Einsprache von X._____ gegen das Bauprojekt ab.

X._____ beschwerte sich beim Regierungsrat des Kantons Aargau gegen die Baubewilligung. Dieser hiess ihre Beschwerde am 11. August 2004 insofern teilweise gut, als er das Bauprojekt nur unter zusätzlichen Auflagen genehmigte; diese betrafen aber nicht die Gestaltung der Baute selbst. Die gegen den regierungsrätlichen Beschluss gerichtete Beschwerde von X._____ wies das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau am 19. Dezember 2005 ab.

C.
Mit Eingabe vom 28. April 2006 führt X._____ Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht. Sie verlangt die Aufhebung des angefochtenen Urteils und die Verweigerung der umstrittenen Baubewilligung; eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Weiter stellt sie den Verfahrensantrag, es seien Fachgutachten zur Existenzfähigkeit des Zuchtbetriebs sowie zur Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem Ortsbild- und Denkmalschutz einzuholen.
Die Bauherrschaft und der Gemeinderat Hilfikon ersuchen um Abweisung der Beschwerde. Das Verwaltungsgericht verzichtet auf eine Stellungnahme. Der Regierungsrat hat sich nicht vernehmen lassen. Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) stellt in seiner Vernehmlassung vom 15. August 2006 den Antrag, die Beschwerde gutzuheissen.
D.
Den Verfahrensbeteiligten ist Gelegenheit gegeben worden, sich zu den eingegangenen Eingaben zu äussern. X._____ hat in der Folge auf weitere Vorbringen verzichtet. Die Bauherrschaft und der Gemeinderat Hilfikon halten an ihren Rechtsbegehren fest. Regierungsrat und Verwaltungsgericht haben sich nicht mehr vernehmen lassen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Am 1. Januar 2007 sind die Bundesgesetze vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG) und über das Bundesverwaltungsgericht (VGG) in Kraft getreten (AS 2006, 1243 und 2212). Da der angefochtene Entscheid vorher ergangen ist, richtet sich das Verfahren in Anwendung von Art. 132 BGG noch nach dem Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG).
1.1 Nach Art. 34 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) in der ebenfalls noch übergangsrechtlich anwendbaren Fassung vom 20. März 1998 ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht unter anderem zulässig gegen Entscheide kantonaler Instanzen über die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sowie über Bewilligungen im Sinne von Art. 24-24d RPG. Vorliegend wurde eine ordentliche Baubewilligung für eine landwirtschaftliche Baute erteilt. Da der Anwendungsbereich von Art. 24 RPG von der Beurteilung der Zonenkonformität im Sinne von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG abhängt, kann mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde auch gerügt werden, eine Baute oder Anlage sei in zu weitgehender Bejahung der Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone gemäss Art. 16 und 22 RPG bewilligt worden (vgl. BGE 123 II 499 E. 1a S. 501 f.). Andere Entscheide letzter kantonaler Instanzen sind endgültig; vorbehalten bleibt die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht (Art. 34 Abs. 3 RPG). Das letztere Rechtsmittel wurde vorliegend nicht ergriffen.
1.2 Die Beschwerdeführerin wohnt auf dem Geländerücken der Talseite, die dem Hof "D._____" gegenüberliegt, und damit in einiger Entfernung. Ob die entsprechende Sichtverbindung für eine Anfechtung des Bauprojekts genügt, kann offen bleiben. Die Beschwerdeführerin ist unter anderem auch Eigentümerin eines landwirtschaftlichen Grundstücks, das sich im Talboden in der Nachbarschaft des Hofs "D._____" erstreckt. Hinzu kommt, dass sie dieses Grundstück an C.Y._____ zugunsten der Pferdezucht verpachtet hat. Es wurde vom Verwaltungsgericht für die Annahme einer genügenden eigenen Futterbasis und damit für die Zonenkonformität des umstrittenen Bauprojekts herangezogen. Vor diesem Hintergrund ist die Legitimation der Beschwerdeführerin im Sinne von Art. 103 lit. a OG zu bejahen.
1.3 Im Verfahren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde wendet das Bundesgericht das Bundesrecht von Amtes wegen an; an die Begründung der Begehren ist es nicht gebunden (Art. 114 Abs. 1 OG in fine). Es kann die Beschwerde aus anderen als den geltend gemachten Gründen gutheissen oder den Entscheid mit einer Begründung bestätigen, die von jener der Vorinstanz abweicht (BGE 132 II 257 E. 2.5 S. 262 mit Hinweisen). Da als Vorinstanz eine richterliche Behörde entschieden hat, bindet ihre Feststellung des Sachverhalts das Bundesgericht, wenn sie ihn nicht offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen festgestellt hat (Art. 105 Abs. 2 OG).
2.
2.1 In der Teilrevision des RPG vom 20. März 1998 sind unter anderem die in der Landwirtschaftszone als zonenkonform geltenden Nutzungen neu gefasst worden (vgl. dazu Ulrich Zimmerli, Zu den Neuerungen im Raumplanungsrecht, recht 2001 S. 89 ff., insb. S. 92 ff.). Die Zonenkonformität ist gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG eine Voraussetzung für eine (ordentliche) Baubewilligung.

Wie das Bundesgericht bereits in E. 2.3 des Urteils 1A.134/2002 vom 17. Juli 2003 (in: ZBl 106/2005 S. 158) festgehalten hat, liegt der Raumplanung der Gedanke der geordneten Besiedlung des Landes, der zweckmässigen, haushälterischen Nutzung des Bodens sowie das Gebot der Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet zu Grunde (Art. 75 Abs. 1 BV, Art. 1 RPG). Ziel der Motion Zimmerli vom 3. Oktober 1990 zur Revision des RPG war einerseits die Zonenkonformität für Bauten in der Landwirtschaftszone neu zu umschreiben und andererseits eine gewisse Lockerung für das Bauen ausserhalb der Bauzone zu erreichen.

Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG wurde von der Teilrevision vom 20. März 1998 nicht berührt. Nach wie vor sollen der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben (vgl. Art. 75 BV). Nach der bundesrätlichen Botschaft kann die Zonenkonformität einzelner Bauvorhaben auch unter dem neuen Art. 16a RPG nur bejaht werden, wenn dies zur landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Bewirtschaftung unerlässlich ist. Die Voraussetzungen der Zonenkonformität nach dem neuen Art. 16a RPG seien streng auszulegen und auf Verordnungsstufe näher zu umschreiben. Es sei jedoch darauf hinzuweisen, dass sich allfällige Neubauten auf das für die landwirtschaftliche Tätigkeit Nötigste zu beschränken hätten (vgl. die Botschaft des Bundesrates vom 22. Mai 1996 zur RPG-Revision, BBl 1996 III 513, 531 f.).

Gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG sind Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zonenkonform, wenn sie zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung bleiben Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen, in jedem Fall zonenkonform. Der erweiterte Gehalt der Zonenkonformität ist in der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) näher umschrieben (Art. 34-38 RPV; vgl. dazu Stephan H. Scheidegger, Neue Spielregeln für das Bauen ausserhalb der Bauzonen, Baurecht 2000, S. 81 ff.). Vorliegend ist zunächst zu klären, ob die geplante Baute für die in Frage stehende landwirtschaftliche Bewirtschaftung nötig ist. Diese Voraussetzung ist in Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV verankert.
2.2 Das Bundesgericht hat unter der Herrschaft von Art. 16 aRPG die selbstständige, bodenabhängige Pferdezucht als landwirtschaftliche Nutzung eingestuft (BGE 111 Ib 213 E. 2 S. 216; Urteil 1A.178/1992 vom 15. Oktober 1993, E. 2c, in: ZBl 95/1994 S. 81). Hingegen hat es die Zonenkonformität gewerbsmässiger Ställe, Reithallen und damit auch der Pferdepension durch Nichtlandwirte verneint (BGE 122 II 160 E. 3b S. 162 f. mit Hinweisen). Die RPG-Revision vom 20. März 1998 hat an dieser Abgrenzung grundsätzlich nichts geändert. Im Rahmen der Beratungen war eine Mehrheit des Nationalrats der Auffassung, dass Bauten und Anlagen, die dem Reitsport bzw. dem Reiten als Freizeitbeschäftigung dienen, grundsätzlich nicht in die Landwirtschaftszone gehören. Reithallen, dem Publikum offenstehende Springgärten und ähnliche Anlagen lassen sich auch seit der genannten Gesetzesrevision nur in Bauzonen oder speziell dafür ausgeschiedenen Zonen (Art. 18 RPG) verwirklichen (Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung, Bern 2000/01, Ziff. IV/2.3.1 zu Art. 34 RPV, S. 29). Eine Pferdesportanlage ist auch dann nicht zonenkonform, wenn sie einem Landwirtschaftsbetrieb angegliedert ist, um dessen wirtschaftliche Existenz zu
sichern; sie kommt somit nicht als innere Aufstockung im Sinne von Art. 16a Abs. 2 RPG in Frage (Thomas Widmer Dreifuss, Planung und Realisierung von Sportanlagen, Diss. Zürich 2002, S. 177 f.).
2.3 Das ARE hat im Jahr 2003 die Wegleitung "Pferd und Raumplanung" herausgegeben. Darin wird präzisiert, was unter Pferdezucht verstanden wird und welche Bauten und Anlagen dabei für die Tierhaltung als nötig erachtet werden. Von besonderem Interesse sind hier die Ausführungen im Zusammenhang mit dem Ausbildungsplatz.

Nach der Wegleitung kann die Pferdezucht auch die Grundausbildung der Jungpferde umfassen. Der Markt verlange heute nach seriös ausgebildeten Reit- und Fahrpferden für Sport und Freizeit. Wolle der landwirtschaftliche Pferdezüchter diese Nachfrage befriedigen, brauche er eine entsprechende Infrastruktur, um seinen Tieren eine angemessene Grundausbildung geben zu können. Dabei handle es sich um die reiterliche bzw. fahrerische Erstausbildung der Jungpferde bis zur Stufe "angeritten" bzw. "eingefahren" (z.B. bis zum "Feldtest", der mit den Pferden absolviert werden kann, wenn sie 3-4-jährig sind; vgl. Wegleitung, Ziff. B/2.1 und 2.2, S. 10). Die Spezialausbildung von Sportpferden sei demgegenüber nicht der landwirtschaftlichen Pferdezucht zuzurechnen (Wegleitung, Ziff. C/4, S. 17).

Für die Grundausbildung von Jungpferden bedürfe es eines verfestigt angelegten Platzes ohne Hartbelag. Die Abmessungen seien kleiner als die Mindestturniermasse (20 x 40 Meter) zu halten. Möglich sei auch, eine Fläche von 800 m^2 zuzugestehen, wenn der Platz einseitig ein deutliches Untermass gegenüber den Turniermassen aufweise. Zudem könne die Überdachung des halben Ausbildungsplatzes bewilligt werden (höchstens 400 m^2; vgl. Wegleitung, Ziff. B/2.5, S. 11). Ausbildungsplätze seien in kreisförmiger (Longierzirkel) oder rechteckiger Form (Dressurviereck) denkbar (Wegleitung, Anhang 4, S. 27 f.).
2.4 Im angefochtenen Urteil wird erwogen, die Grundausbildung der Jungpferde bestehe hier darin, dass diese alle Disziplinen des sog. "Reining" beherrschten. Die Überdachung einer Fläche von 400 m^2 des Ausbildungsplatzes halte sich an die bei E. 2.3 erörterten Empfehlungen des ARE. Alternativen für das Bauvorhaben gebe es auf dem Hofgelände keine. Die Betriebsnotwendigkeit sei folglich zu bejahen.

Das ARE erhebt in seiner Stellungnahme zur Beschwerde Einwände gegen die Betriebsnotwendigkeit. Es macht darauf aufmerksam, dass der bewilligte Ausbildungsplatz Turniermasse aufweist; die teilweise Überdachung eines derart angelegten Platzes sei aus Sicht der Zonenkonformität nicht unproblematisch. Hinzu komme, dass das umstrittene Bauvorhaben nicht nur eine Überdachung im Sinne der Wegleitung, sondern eine vollständige Einwandung auf zwei Seiten vorsehe; dies sei nicht nötig. Das Zureiten sei grundsätzlich auch bei ungünstigen Witterungsverhältnissen und tiefen Temperaturen im Freien möglich. Aus Gründen der Sicherheit und zum Schutz gegen Verletzungsgefahren dränge es sich allerdings auf, dass die Jungpferde bei tiefen Temperaturen an einem geschützten Platz eingelaufen werden könnten. Dazu bedürfe es keiner geschlossenen Halle; vielmehr genüge ein gedeckter Unterstand, d.h. eine bloss überdachte Baute ohne Seitenwände.

Diesen Vorbringen hält die Beschwerdegegnerin entgegen, bereits bei der Grundausbildung von Quarter Horses würden im Hinblick auf das "Reining" sog. sliding stops (mit auf dem Boden rutschender Hinterhand) trainiert. Die deswegen gegebene besondere Verletzungsgefahr erfordere einen möglichst gleich bleibenden Untergrund; dies sei bei einer einfachen Überdachung nicht gewährleistet.

Im Streit liegt letztlich die Frage, ob das vorliegende Bauvorhaben im Ergebnis einer Reithalle gleichkommt, die nach der bei E. 2.2 dargelegten Rechtsprechung in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform ist.
2.5 Es ist grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn in der Wegleitung "Pferd und Raumplanung" bei einem Pferdezuchtbetrieb eine minimale Infrastruktur für die Grundausbildung der Tiere als notwendig erachtet wird. In diesem Zusammenhang lässt sich auch die teilweise Überdachung des Ausbildungsplatzes rechtfertigen, soweit eine solche für die Sicherheit von Reiter und Pferd geboten ist. Weiter ist es zwar richtig, dass die Grundausbildung bei Reitpferden ein Zureiten bedingt; Bauten und Anlagen für das Zureiten sind aber in der Landwirtschaftszone nur dann zonenkonform, wenn sichergestellt ist, dass die für das Zureiten bewilligte Infrastruktur nicht leichthin zu Reitsportzwecken entfremdet werden kann. Bei der Grundausbildung kann es nicht um mehr gehen als um das Erlernen der Grundgangarten wie Schritt, Trab und Galopp. Zu Recht wird daher in der Wegleitung Wert darauf gelegt, dass die Turniermasse im Hinblick auf die Grösse von Bauten und Anlagen für die Grundausbildung deutlich zu unterschreiten sind (vgl. Urteil 1A.256/2005 vom 10. März 2006, E. 3). Im Hinblick auf die Grundausbildung soll die Überdachung - anders als bei der Reithalle - nur dem Warmlaufen und nicht dem eigentlichen Training der Tiere dienen. Das Zureiten als
landwirtschaftliche (Neben-)Tätigkeit hat grundsätzlich im Freien stattzufinden. Dies kann bedeuten, dass gegebenenfalls je nach klimatischen Bedingungen auf Galoppübungen verzichtet werden muss.
2.6 Die Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin lässt darauf schliessen, dass die geplante Baute für die Pferdedressur, verstanden als sportliche Betätigung, und nicht für die Grundausbildung der Tiere bestimmt ist. Beim Reining handelt es sich um die Disziplin Dressur des Westernreitens; diese wird im Galopp geritten. Das Reining gehört heute zu den offiziell anerkannten Disziplinen des Pferdereitsports. Der rasante Stopp (sliding stop) ist ein Dressurelement des Reining (vgl. Brockhaus Enzyklopädie in 30 Bänden, 21. Auflage 2006, Band 21, Stichwort "Pferdesport", und Band 22, Stichwort "Reining"). Selbst wenn der Galopp bei Quarter Horses als speziell gezüchteten Westernpferden bereits in der Grundausbildung eine besondere Rolle spielen sollte, kann dieser Umstand zu keinem anderen Ergebnis führen. Um den landwirtschaftlichen Charakter der Landwirtschaftszone zu bewahren, muss ein allgemeiner Massstab für die zonenkonformen Tätigkeiten angelegt werden, die zu entsprechenden baulichen Nutzungen berechtigen. Auch bei der Zucht hochwertiger Reitpferde

für den Spitzensport erweisen sich in der Landwirtschaftszone nur Bauten und Anlagen für eine Grund- und nicht für eine Spezialausbildung der Tiere als zonenkonform.
2.7 Für die Annahme einer nicht zonenkonformen Reithalle spricht hier auch der Gesamteindruck des äusseren Erscheinungsbilds.

Die geplante Baute ist nach Süden und Westen hin vollständig sowie gegen Osten teilweise geschlossen; ganz offen ist sie nur nach Norden, wohin sich der Ausbildungsplatz erstreckt. Weiter weist sie eine Gebäudehöhe von 4.7 Metern auf; darüber soll sich ein Satteldach mit einer Firsthöhe von 8.1 Metern spannen. Eine einfache Überdachung könnte hingegen bei offenen Seitenwänden deutlich niedriger gehalten werden. Damit sind weder die weitgehende seitliche Abschliessung noch die geplante Gebäudehöhe notwendig für den landwirtschaftlich zulässigen Zweck des Zureitens.
Ausserdem ist der Grundriss von 21 x 20 Metern so angelegt, dass die bestehenden 800 m^2 Bewegungsfläche des Ausbildungsplatzes für die Pferde in keiner Weise verringert werden. Auch wenn die offene Halle nur rund die Hälfte des Ausbildungsplatzes bedeckt, wird mit einem derartigen Grundriss im Ergebnis das ganzjährige Dressurtraining ermöglicht. Es liegt auf der Hand, dass sich eine derartige Sportanlage für das Training aller Pferde auf dem Hof und nicht nur der Jungtiere anbietet. Darüber hinaus kann aufgrund der nahen Kantonsstrasse auch nicht ausgeschlossen werden, dass die offene Halle schliesslich Drittnutzern zu Trainingszwecken zur Verfügung gestellt wird. Eine Ausschöpfung der Richtgrösse von 400 m^2 überdachter Fläche gemäss der Wegleitung "Pferde und Raumplanung" geht deshalb vorliegend nicht an.
2.8 Zusammengefasst ergibt sich, dass das geplante Vorhaben die Zonenkonformität sprengt. Die vom Regierungsrat angeordneten Auflagen betreffen im Wesentlichen die talseitige Anpflanzung von Bäumen und ein Benutzungsverbot nach Art. 16b RPG für den Fall, dass kein bodenabhängiger landwirtschaftlicher Betrieb mehr gegeben sein sollte. Auf diese Auflagen ist nicht näher einzugehen; sie vermögen an der fehlenden Zonenkonformität der fraglichen Baute nichts zu ändern. Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob der Betrieb der Beschwerdegegnerin überhaupt als landwirtschaftlich zu qualifizieren ist. Damit wird auch der Verfahrensantrag der Beschwerdeführerin um Einholung eines unabhängigen Gutachtens zur langfristigen Existenzfähigkeit dieses Betriebs gegenstandslos.
3.
Eine Bewilligung des Vorhabens nach Art. 24-24d RPG wurde von der Beschwerdegegnerin im kantonalen Verfahren nicht (explizit) verlangt. Da das Verwaltungsgericht die Zonenkonformität - zu Unrecht - bejahte, setzte es sich mit der Möglichkeit einer Ausnahmebewilligung nach Art. 24 ff. RPG nicht auseinander. Es ist nicht Aufgabe des Bundesgerichts, erstinstanzlich eine derartige rechtliche Würdigung vorzunehmen und die Parteien dazu anzuhören. Dies führt zur Rückweisung des Verfahrens an die Vorinstanz in diesem Punkt.

Um unnötige Weiterungen zu vermeiden, ist bereits an dieser Stelle eine Behandlung mit dem weiteren Verfahrensantrag der Beschwerdeführerin zur Einholung eines Gutachtens betreffend Ortsbild- und Denkmalschutz sowie mit der damit in Zusammenhang stehenden Gehörsrüge gerechtfertigt. Es ist nicht zu beanstanden, wenn das Verwaltungsgericht die im kantonalen Verfahren abgegebene Würdigung des Bauprojekts durch die kantonalen Fachstellen als ausreichende Entscheidungsgrundlage erachtet hat. Insbesondere hat die kantonale Denkmalpflege erhebliche Bedenken gegen das Bauvorhaben aus denkmalpflegerischer Sicht geäussert und Empfehlungen zur Überarbeitung abgegeben; bei diesen Empfehlungen wurde der historische Bezug zwischen dem Hof "D._____" und der Schlossanlage Hilfikon, die auf dem Geländerücken der gegenüberliegenden Talseite liegt, einbezogen. Den Anliegen wurde mit den vom Verwaltungsgericht bestätigten Auflagen des Regierungsrats nur teilweise Rechnung getragen. Im Wesentlichen teilt die Beschwerdeschrift die Bedenken der kantonalen Denkmalpflege; auf die Gewichtung der Argumente kommt es dabei nicht entscheidend an. Bei dieser Sachlage ist kein Bedarf an einem zusätzlichen unabhängigen Fachgutachten erkennbar. Durch die Abweisung des entsprechenden Verfahrensantrags hat das Verwaltungsgericht das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin nicht verletzt.
4.
Nach dem Gesagten dringt die Beschwerde im Eventualantrag durch. Das angefochtene Urteil ist aufzuheben und die Angelegenheit an das Verwaltungsgericht zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der vorstehenden Erwägungen zurückzuweisen.

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gebühren des bundesgerichtlichen Verfahrens der im Wesentlichen unterliegenden Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 OG). Diese hat die Beschwerdeführerin angemessen zu entschädigen (Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird gutgeheissen. Das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau vom 19. Dezember 2005 wird aufgehoben. Die Angelegenheit wird zur Fortführung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.– wird der Beschwerdegegnerin auferlegt.
3.
Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'000.– zu entschädigen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien, dem Gemeinderat Hilfikon, dem Regierungsrat, Rechtsdienst, und dem Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer, sowie dem Bundesamt für Raumentwicklung schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 26. Januar 2007
Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: