KANTON AARGAU

Verwaltungsgericht

3. Kammer

WBE.2026.180 / MW / wm

Art. 77

Urteil vom 15. Juli 2026

Besetzung	Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz Verwaltungsrichterin Lang Verwaltungsrichter Michel Gerichtsschreiber Wildi
Beschwerde-führerin	***A._____ GmbH***
	gegen
	Einwohnergemeinde Q._____, handelnd durch den Gemeinderat dieser vertreten durch lic. iur. Christian Munz, Rechtsanwalt, Frey-Herosé-Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau
Gegenstand	Beschwerdeverfahren betreffend Submission
	Verfügung der Einwohnergemeinde Q._____ (Gemeindeverwaltung, Planung und Bau) vom 14. April 2026

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.
Die Einwohnergemeinde Q._____, Bereich Planung und Bau, schrieb im Zusammenhang mit der Sanierung und dem Umbau des alten Gemeindehauses die Architekturleistungen mit Gesamtleitung (BKP 291) im offenen Verfahren öffentlich aus (nicht im Staatsvertragsbereich). Die Publikation der Ausschreibung erfolgte am _____ auf www.simap.ch (Meldungsnummer _____). Innert Eingabefrist gingen sechs Angebote mit Brutto-Eingabesummen (ohne Rabatt, MWST und Skonto) zwischen Fr. 102'000.00 und Fr. 340'400.00 ein. Mit Entscheid vom 14. April 2026 vergab die Gemeindeverwaltung Q._____ (Planung und Bau) die Leistungen "BKP 291 Architekt mit Gesamtleitung" an die B._____ AG, R._____, zum Preis von Fr. 105'800.00 netto inkl. MWST. Der A._____ GmbH wurde die anderweitige Auftragsvergabe mit Verfügung vom 14. April 2026 eröffnet. Die Publikation des Zuschlags erfolgte am _____ auf www.simap.ch unter der Meldungsnummer _____.

B.
1.
Mit Eingabe vom 4. Mai 2026 erhob die A._____ GmbH Beschwerde beim Verwaltungsgericht und stellte folgende Anträge:

> A.
> Es sei die Verfügung zur Arbeitsvergabe vom 14. April 2026 (Absage "BKP 291 Architekt mit Gesamtleitung") aufzuheben, die Zuschlagsempfängerin aus dem Verfahren auszuschliessen und eine Neubewertung der verbleibenden Angebote vorzunehmen; auf eine Wiederaufnahme des Verfahrens sei zu verzichten.
>
> B.
> Eventuell sei die Sache an die Vergabestelle zurückzuweisen.
>
> C.
> Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inklusive Ersatz der Mehrwertsteuer).

In prozessualer Hinsicht beantragte sie:

> D.
> Es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

2.
Mit Verfügung vom 6. Mai 2026 wurde der Beschwerde superprovisorisch die aufschiebende Wirkung erteilt.

3.
Mit Beschwerdeantwort vom 21. Mai 2026 stellte die Einwohnergemeinde Q._____ die folgenden Anträge:

> 1.
> Die Beschwerde sei abzuweisen.
>
> 2.
> Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin (zuzüglich Mehrwertsteuer).

Sie verzichtete darauf, die Aufhebung der superprovisorisch erteilten aufschiebenden Wirkung zu beantragen.

4.
Mit Verfügung vom 29. Mai 2026 wurde das Gesuch der Beschwerdeführerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung gutgeheissen und der Beschwerde weiterhin die aufschiebende Wirkung gewährt.

5.
Die B._____ AG hat sich am Beschwerdeverfahren nicht beteiligt (vgl. Ziffer 3 der Verfügung vom 6. Mai 2026; Ziffer 3 der Verfügung vom 29. Mai 2026).

6.
Mit Replik vom 9. Juni 2026 hielt die Beschwerdeführerin an ihren Rechtsbegehren fest.

7.
Die Einwohnergemeinde Q._____ hielt mit Duplik vom 24. Juni 2026 ihrerseits an den in der Beschwerdeantwort gestellten Anträgen fest.

8.
Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (vgl. § 7 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 [GOG; SAR 155.200]).

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.
1.
1.1.
Die Beschwerde an das Verwaltungsgericht ist zulässig gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden und gegen Entscheide des Spezialverwaltungsgerichts (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [VRPG; SAR 271.200]). Ausge-

schlossen ist die Beschwerde in den Sachbereichen gemäss § 54 Abs. 2 lit. a–h VRPG. Vorbehalten bleiben sodann Sonderbestimmungen in anderen Gesetzen (§ 54 Abs. 3 VRPG). Die Beschwerde ist auch in den Fällen von Absatz 2 und 3 zulässig, wenn die Verletzung des Anspruchs auf Beurteilung von Streitigkeiten durch eine richterliche Behörde gerügt wird (§ 54 Abs. 4 VRPG).

1.2.
Gegen Verfügungen der Auftraggeber ist die Beschwerde an das Verwaltungsgericht als einzige kantonale Instanz zulässig, wenn die Schwellenwerte des Einladungsverfahrens erreicht sind (§ 4 des Dekrets über das öffentliche Beschaffungswesen vom 23. März 2021 [DöB; SAR 150.920]; Art. 52 Abs. 1 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. November 2019 [IVöB; SAR 150.960]). Sind die Schwellenwerte des Einladungsverfahrens gemäss Anhang 2 IVöB erreicht, ist durch Beschwerde u.a. der Zuschlag anfechtbar (Art. 53 Abs. 1 lit. e IVöB).

Die Einwohnergemeinde Q._____ ist eine Auftraggeberin im Sinne von Art. 4 Abs. 1 IVöB. Der vorliegend streitige Dienstleistungsauftrag erreicht den Schwellenwert des Einladungsverfahrens gemäss Anhang 2 IVöB. Das Verwaltungsgericht ist somit zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

2.
2.1.
Angefochten ist der in einem offenen Verfahren erteilte Zuschlag. Die Beschwerdelegitimation beurteilt sich daher nach dem VRPG, da die IVöB in Art. 56 Abs. 5 nur für die Anfechtung von Zuschlägen im freihändigen Verfahren eine eigene Legitimationsbestimmung enthält (vgl. ELISABETH LANG, in: Handkommentar zum Schweizerischen Beschaffungsrecht, 2020, N. 27 zu Art. 55). Zur Beschwerde befugt ist, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder der Änderung des Entscheids hat (§ 42 lit. a VRPG i.V.m. Art. 55 IVöB). Die Beschwerdebefugnis ist – wie die Vergabestelle zutreffend vorbringt (Beschwerdeantwort, S. 3) – von Amtes wegen zu prüfen. Der Rechtsschutz im öffentlichen Beschaffungswesen hat zum Zweck, dass die Anbietenden gegen vermutete Verletzungen von Submissionsvorschriften im Zusammenhang mit Beschaffungen, an denen sie ein Interesse haben oder gehabt haben, sollen Beschwerde führen können (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2013, S. 193, Erw. I/2.1; 2008, S. 191, Erw. 2.1.1; 1998, S. 350, Erw. I/4a/bb). Zur Beschwerde befugt ist insbesondere ein Anbieter, dessen Offerte für den Zuschlag nicht berücksichtigt wurde (vgl. AGVE 2013, S. 193, Erw. I/2.1; 2008, S. 191, Erw. 2.1.1; 1998, S. 350, Erw. I/4a/bb). Als direkter Verfügungsadressat formell beschwert ist, wer ein Angebot eingereicht hat. Eine materielle Beschwer des nicht berücksichtigten Anbieters besteht dann,

wenn er bei Gutheissung seiner Beschwerde eine realistische Chance hat, mit dem eigenen Angebot zum Zuge zu kommen, oder wenn er eine neue Ausschreibung bzw. eine Wiederholung des Submissionsverfahrens (mit neuem Angebot) erreichen kann (vgl. AGVE 1999, S. 321 ff.; vgl. auch BGE 141 II 14 ff.); andernfalls fehlt ihm das schutzwürdige Interesse an der Beschwerdeführung. Ob eine solche reelle Chance besteht, ist aufgrund der gestellten Anträge und Parteivorbringen zu prüfen und zu beantworten (BGE 141 II 14, Erw. 4.9). Ob die entsprechenden Rügen begründet sind, ist insofern sowohl Gegenstand der materiellen Beurteilung als auch bereits vorfrageweise von Bedeutung für das Vorliegen der Prozessvoraussetzungen. Für derartige doppelrelevante Sachverhalte gilt, dass es im Stadium der Prüfung der Eintretensvoraussetzungen genügt, wenn der Beschwerdeführer glaubhaft macht, dass seine Aussichten, nach einer Aufhebung der angefochtenen Verfügung den Zuschlag zu erhalten, intakt sind (BGE 141 II 14 Erw. 5.1 mit Hinweisen; Zwischenentscheid des Bundesverwaltungsgerichts B-5500/2021 vom 29. Juli 2022, Erw. 5.3.3 f.). Die Frage, ob dies tatsächlich der Fall ist, wird danach, mit der materiellen Prüfung der Sache entschieden, sofern die weiteren Eintretensvoraussetzungen gegeben sind (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2024.129 vom 14. Oktober 2024, Erw. I/2.2 mit Hinweis).

2.2.
Die Beschwerdeführerin hat fristgerecht ein gültiges Angebot eingereicht, das für den Zuschlag nicht berücksichtigt wurde. Ihre formelle Beschwer ist damit gegeben. Sie beantragt den Ausschluss der Zuschlagsempfängerin vom Verfahren und eine Neubewertung der verbleibenden Angebote. Im Offertvergleich liegt sie mit zwei anderen Anbieterinnen punktgleich mit je 250 Punkten an zweiter Stelle (hinter der mit Abstand preisgünstigsten Zuschlagsempfängerin [Fr. 105'796.39; total 300 Punkte]). Sie hat das drittniedrigste Preisangebot (Fr. 243'225.00) abgegeben; die preislich zweitgünstigste Anbieterin (Fr. 230'604.33) wurde insgesamt mit lediglich 170 Punkten bewertet. Es ist somit möglich und jedenfalls nicht ausgeschlossen, dass die Beschwerdeführerin im Rahmen einer allfälligen Neubewertung unter Ausschluss der bisherigen Zuschlagsempfängerin die höchste Gesamtpunktzahl erreichen kann (vgl. auch die Neuberechnung durch die Beschwerdeführerin in Beschwerdebeilage 4). Vor diesem Hintergrund ist ihr ein schutzwürdiges Interesse an einer gerichtlichen Überprüfung der Vergabe und damit an der Beschwerdeführung nicht abzusprechen. Die Beschwerdebefugnis ist zu bejahen.

3.
Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

4.
Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, und die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 56 Abs. 3 lit. a und b IVöB). Die Angemessenheit einer Verfügung kann im Rahmen eines Beschwerdeverfahrens nicht überprüft werden (Art. 56 Abs. 4 IVöB).

II.
1.
Streitig ist in erster Linie, ob die Zuschlagsempfängerin wegen des Nichterfüllens der geforderten Eignungskriterien vom Verfahren hätte ausgeschlossen werden müssen.

2.
2.1.
Gemäss Art. 27 IVöB legt der Auftraggeber in der Ausschreibung oder in den Ausschreibungsunterlagen die Kriterien zur Eignung des Anbieters abschliessend fest. Die Kriterien müssen im Hinblick auf das Beschaffungsvorhaben objektiv erforderlich und überprüfbar sein (Abs. 1). Die Eignungskriterien können insbesondere die fachliche, finanzielle, wirtschaftliche, technische und organisatorische Leistungsfähigkeit sowie die Erfahrung des Anbieters betreffen (Abs. 2). Der Auftraggeber gibt in der Ausschreibung oder in den Ausschreibungsunterlagen bekannt, zu welchem Zeitpunkt welche Nachweise einzureichen sind (Abs. 3). Er darf nicht zur Bedingung machen, dass der Anbieter bereits einen oder mehrere öffentliche Aufträge eines dieser Vereinbarung unterstellten Auftraggebers erhalten hat (Abs. 4). Sowohl bei der Auswahl der Eignungskriterien und der Eignungsnachweise als auch bei der Beurteilung der Anbieter anhand der ausgewählten Eignungskriterien kommt der Vergabestelle ein grosses Ermessen zu (AGVE 2013, S. 219, Erw. 4.2; RAMONA WYSS, in: Handkommentar zum Schweizerischen Beschaffungsrecht, 2020, N. 12 und 16 zu Art. 27). Das Verwaltungsgericht hat nur dann einzugreifen, wenn die Vergabestelle ihr Ermessen überschritten oder missbraucht hat. Hingegen kann es nicht Sache des Verwaltungsgerichts sein, anstelle der Vergabestelle eine eigene Beurteilung vorzunehmen. Die Vergabestelle ist aber an ihre eigenen Vorgaben in Bezug auf die Eignungskriterien und die verlangten Eignungsnachweise gebunden und kann nicht zu Gunsten einzelner Anbieter davon abweichen (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2021.422 vom 16. Juni 2022, Erw. II/2.2 mit Hinweisen; ferner GALLI/MOSER/LANG/STEINER, Praxis des öffentlichen Beschaffungsrechts, 3. Aufl. 2013, Rz. 628 ff.). Einzig wenn kein Anbieter die von der Vergabebehörde definierten Eignungskriterien erfüllt, kann die Vergabestelle unter Wahrung der Gleichbehandlung der Anbietenden auf die betreffende Anforderung nachträglich verzichten, zumal wenn ein Abbruch des Verfahrens unverhältnis-

mässig wäre (BGE 141 II 353, Erw. 7.3 und 7.4.2; WYSS, a.a.O., N. 5 zu Art. 27).

2.2.
Eignungskriterien sind grundsätzlich als Ausschlusskriterien zu definieren, so dass bei Nichterfüllen auch nur eines Eignungskriteriums ein Ausschluss vom Vergabeverfahren die Folge sein muss, ausser wenn die Mängel geringfügig sind und der Ausschluss unverhältnismässig wäre (vgl. BGE 145 II 249 Erw. 3.3; 143 I 177 Erw. 2.3.1; 141 II 353 Erw. 7.1; 139 II 489 Erw. 2.2.4; Urteil des Bundesgerichts 2C_576/2022, 2C_623/2022 vom 3. August 2023 Erw. 4.3). Die im Rahmen einer Ausschreibung formulierten (Eignungs-)Kriterien sind bei einer unklaren Formulierung auslegungsbedürftig. Auszulegen und anzuwenden sind die Kriterien diesfalls derart, wie sie von den Anbietern in guten Treuen verstanden werden konnten und mussten. Auf den subjektiven Willen der Vergabebehörde oder der dort tätigen Personen kommt es nicht an. Von mehreren möglichen Auslegungen hat die gerichtliche Beschwerdeinstanz nicht die ihr zweckmässig erscheinende auszuwählen, sondern die Grenzen des rechtlich Zulässigen abzustecken (Urteil des Bundesgerichts 2C_576/2022, 2C_623/2022 vom 3. August 2023 Erw. 4.3 mit Hinweisen).

Gemäss Art. 44 Abs. 1 IVöB kann der Auftraggeber einen Anbieter u.a. dann vom Vergabeverfahren ausschliessen, wenn festgestellt wird, dass er die Voraussetzungen für die Teilnahme am Verfahren nicht erfüllt (lit. a) oder sein Angebot wesentliche Formfehler aufweist oder wesentlich von den verbindlichen Anforderungen der Ausschreibung abweicht (lit. b). Der Vergabestelle kommt bei formellen und inhaltlichen Fehlern ein gewisser Ermessensspielraum zu und sie hat die Verhältnismässigkeit zu beachten. Entspricht das Angebot indessen nicht den Vorgaben der Ausschreibung bzw. den Ausschreibungsunterlagen, fehlen wesentliche Angaben oder Belege und weist der betreffende Ausschlussgrund ein gewisses Gewicht auf, muss die Vergabestelle das Angebot ausschliessen, andernfalls sie die Gebote der Gleichbehandlung und Transparenz verletzt (vgl. zum Ganzen WYSS, a.a.O., N. 5 und 16 ff. zu Art. 27; DOMINIK KUONEN, in: Handkommentar zum Schweizerischen Beschaffungsrecht, 2020, N. 16 zu Art. 34; LAURA LOCHER, in: Handkommentar zum Schweizerischen Beschaffungsrecht, 2020, Art. 44 N. 6 und 11 f. zu Art. 44; ferner BGE 145 II 249, Erw. 3.3.; 143 I 177, Erw. 2.3.1; 141 II 353, Erw. 7.1).

3.
3.1.
Gemäss Ziffer 3.7 lit. a der Bestimmungen zum Vergabeverfahren für Planerleistungen, Teil A (Vorlage KBOB [Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren]), S. 7 f., waren in Bezug auf die fachliche und technische Leistungsfähigkeit (Nachhaltigkeit) folgende Eignungskriterien zu erfüllen:

- Referenzen der Anbieterin über die Ausführung von 3 mit der vorgesehenen Aufgabe vergleichbaren realisierten Projekten (insbesondere bezüglich Altbausanierung) in den letzten 10 Jahren.

- Ausreichende und geeignete personelle Ressourcen zur termingerechten Realisierung des Bauvorhabens.

Für die Angaben bezüglich der Referenzen war das vorgegebene Formular 3 (KBOB-Dokument Nr. 11) zu verwenden.

Die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit war mit aktuellen Handels- und Betreibungsregisterauszügen und Versicherungsnachweisen zu belegen (Ziffer 3.7 lit. b der erwähnten Bestimmungen zum Vergabeverfahren).

3.2.
Die Zuschlagsempfängerin führte in ihrem Angebot unter Verwendung des Formulars 3 vier Referenzprojekte auf, die sie zusätzlich (Fotos, Beschrieb) dokumentierte:

Referenzprojekt Nr. 1
MFH Umbau / Sanierung inkl. Erweiterung, R._____ (Fam. M.)
Leistungen: Vorstudie, Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Ausführungsplanung, Bauleitung, Abnahme
Zeitpunkt der Inbetriebnahme: 2024
Reine Bauzeit in Monaten: 9
Auftragssumme: Fr. 1'300'000.00
Vergleichbarkeit mit gestellter Aufgabe: Gemäss Zuschlagsempfängerin umfasste dieses Projekt "sämtliche wesentlichen Aufgaben eines anspruchsvollen Bauvorhabens: Von der sorgfältigen Bestandesaufnahme und der Überprüfung der bestehenden baulichen Struktur, bis zur Planung und Realisierung einer Kernsanierung mit strukturellen Verstärkungen sowie An- und Aufbauten."

Referenzprojekt Nr. 2
MFH mit Gewerbenutzung und 4 Duplex-Wohneinheiten, R._____ (L.)
Leistungen: Vorstudie, Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Ausführungsplanung, Bauleitung, Abnahme
Zeitpunkt der Inbetriebnahme: 2016
Reine Bauzeit in Monaten: 12
Auftragssumme: Fr. 1'600'000.00
Vergleichbarkeit mit gestellter Aufgabe: Gemäss Zuschlagsempfängerin deckte das "anspruchsvolle Bauprojekt einer Altbausanierung […] alle wesentlichen Planungs- und Ausführungsphasen ab: Von der präzisen Bestandesaufnahme über die etappenweise Fassaden- und Techniksanierung, der sorgfältigen Sanierung von Duplex-Wohneinheiten bis hin zur Planung und Realisierung einer strassenseitigen, strukturell verstärkten Schallschutzwand aus Glas.“

Referenzprojekt Nr. 3
Wohnsanierungen im Altbau inkl. Dachausbau (Loftwohnungen) (H.)

Leistungen: Vorstudie, Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Ausführungsplanung, Bauleitung, Abnahme (in Bearbeitung)
Zeitpunkt der Inbetriebnahme: 2027
Reine Bauzeit in Monaten: 12
Auftragssumme: Fr. 1'800'000.00
Vergleichbarkeit mit gestellter Aufgabe: Gemäss Zuschlagsempfängerin beinhalten die Wohnsanierungen im Altbau inkl. Dachausbau (Loftwohnungen) "die sorgfältige Bestandesaufnahme mit Überprüfung der bestehenden baulichen Struktur, sowie die Planung und Ausführung von strukturellen Verstärkungen."

Referenzprojekt Nr. 4 (zusätzlich)
Umbau / Sanierung inkl. Erweiterung von 2 Doppelkindergärten, R._____
Leistungen: Vorstudie, Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Ausführungsplanung, Bauleitung, Abnahme
Zeitpunkt der Inbetriebnahme: 2005
Reine Bauzeit in Monaten: 12
Auftragssumme: Fr. 5'400'000.00
Vergleichbarkeit mit gestellter Aufgabe: Gemäss Zuschlagsempfängerin beinhalteten die Altbausanierungen inkl. Erweiterungen "alle Planungs- und Ausführungsphasen: Von der präzisen Bestandesaufnahme über die etappenweise Fassaden- und Techniksanierung, der sorgfältigen Sanierung bis hin zur Planung und Realisierung einer auf den Altbau abgestimmten Erweiterung."

3.3.
Die aufgrund der Bewertung der Zuschlagsempfängerin beim Zuschlagskriterium "Erfahrung / Fachkompetenz" (3 Referenzobjekte) mit 0 Punkten ("Es wurden keine eingereicht") wiederholt geäusserte Vermutung der Beschwerdeführerin, die Zuschlagsempfängerin habe mit ihrer Offerte keine Referenzprojekte eingereicht (Beschwerde, S. 2 f.; Replik, S. 1, 3 f.), ist – wie sich schon aus vorstehender Erwägung ergibt – offensichtlich unbegründet. Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass nicht bereits das am 23. März 2026 fristgerecht eingegangene Angebot der Zuschlagsempfängerin vom 20. März 2026, das dem Verwaltungsgericht vorliegt, die Referenzangaben (Formular 3 sowie eine zusätzliche Dokumentation mit Fotos) enthalten hätte.

Zu prüfen ist aber, ob die im Angebot genannten Referenzprojekte den in Ziffer 3.7 lit. a der Bestimmungen zum Vergabeverfahren verlangten Nachweis der Eignung der Zuschlagsempfängerin für die nachgefragten Planerleistungen in Bezug auf die Sanierung und den Umbau des alten Gemeindehauses zu erbringen vermögen.

3.4.
Die Beschwerdeführerin bestreitet – zumindest sinngemäss –, dass die Zuschlagsempfängerin die Eignung bzw. das Eignungskriterium "Referenzen" erfüllt (vgl. Beschwerde, S. 3).

Nach Auffassung der Vergabestelle hingegen hat die Zuschlagsempfängerin mit ihren Referenzprojekten das Eignungskriterium "Referenzen" erfüllt.

Das Referenzprojekt Nr. 3 (Altbausanierung bestehendes Gebäude / Wohnungssanierung inkl. Dachausbau) sei nicht berücksichtigt worden, da es noch nicht abgeschlossen sei (Beschwerdeantwort, S. 8). Sämtliche verbleibende Referenzprojekte beträfen Bestandesbauten; keines der Projekte sei ein Neubau. Dies sei von zentraler Bedeutung, da die planerischen Anforderungen beim Bauen im Bestand sich grundlegend von denjenigen beim Neubau unterschieden. Der Umgang mit vorhandener Bausubstanz, die Notwendigkeit einer sorgfältigen Bestandesaufnahme, die Einbindung allfällig notwendiger neuer Elemente in bestehende Tragstrukturen sowie die Koordination von Rückbau, Umbau und technischer Erneuerung erforderten spezifische Erfahrung, die sich nur durch tatsächlich realisierte Bestandesprojekte belegen lasse. Diese Erfahrung weise die Zuschlagsempfängerin mit ihren Referenzen nach (vgl. Beschwerdeantwort, S. 8 ff.).

3.5.
Die Vergabestelle hat das Referenzprojekt Nr. 3 der Zuschlagsempfängerin (Wohnsanierung im Altbau) bei der Eignungsprüfung zu Recht nicht berücksichtigt, da es im Zeitpunkt der Offerteingabe noch nicht abgeschlossen bzw. (vollständig) realisiert war (Inbetriebnahme erst 2027; Abnahme noch nicht erfolgt). Aber auch das (zusätzliche) Referenzprojekt Nr. 4 (Doppelkindergärten P._____) der Zuschlagsempfängerin hätte nicht berücksichtigt werden dürfen. Der Zeitpunkt der Inbetriebnahme wurde hier im Angebot mit 2005 angegeben. Er liegt somit klarerweise ausserhalb des von der Vergabestelle vorgegeben Zeitraums; es handelt sich mit andern Worten nicht um ein in den letzten zehn Jahren realisiertes Referenzprojekt. Die Realisierung ist vielmehr vor rund 20 Jahren erfolgt. Das Referenzprojekt Nr. 2 (MFH mit Gewerbenutzung und 4 Duplex-Wohneinheiten) nennt als Zeitpunkt der Inbetriebnahme das Jahr 2016. Das genaue Datum ist nicht bekannt. Ob auch hier die Realisierung im Zeitpunkt der Offerteingabe (23. März 2026), wenn auch nur geringfügig, um mehr als zehn Jahre zurücklag, ist nicht ersichtlich, kann aber ohnehin offen bleiben.

Mithin hat die Zuschlagsempfängerin lediglich (bzw. höchstens) zwei Referenzprojekte genannt, die den Anforderungen der Ausschreibung zumindest in zeitlicher Hinsicht genügen dürften. Verlangt waren in den Bestimmungen zum Vergabeverfahren jedoch drei vergleichbare Referenzen. Die Zuschlagsempfängerin erfüllte somit schon aus diesem Grund die Eignungskriterien klar nicht und wäre richtigerweise vom Vergabeverfahren auszuschliessen gewesen. Ihre Zulassung zur Angebotsbewertung steht im Widerspruch zu den diesbezüglich unmissverständlichen Vorgaben in den Bestimmungen zum Vergabeverfahren.

3.6.
3.6.1.
Nur mehr der Vollständigkeit halber ist auf die von der Beschwerdeführerin aufgeworfene Frage der Vergleichbarkeit der Referenzprojekte mit dem

ausgeschriebenen Projekt einzugehen. Dieses umfasst die Sanierung und den Umbau eines 1830 – 1832 errichteten Gebäudes. Es handelt sich um eine spätklassizistische-biedermeierliche Baute, die ursprünglich als Landschulhaus und später als Gemeindehaus genutzt wurde. Das Ortsbild von Q._____ ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Objekt von regionaler Bedeutung aufgenommen, wobei das Gebäude "Altes Gemeindehaus" (E 1.0.3) mit dem Erhaltungsziel A erwähnt wird. Es handelt sich zudem um ein kommunales Kulturobjekt gemäss § 22 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q._____ vom _____ 2000 / _____ 2001 (Beschwerdebeilage 5a). Fassade, Dach und Fenster wurden im Jahr 2020 erneuert und sind weitgehend intakt (vgl. zum Ganzen Departement Bildung Kultur und Sport, Kantonale Denkmalpflege, _____ [Dossier Bauinventar], insbesondere S. 3 [Beschwerdebeilage 5c]; Ziff. 2.1 des Aufgabenbeschriebs Planerleistungen, KBOB-Dokument Nr. 03, S. 3; Beschwerdeantwort, S. 4 f.). Die vorliegend streitgegenständlichen Planerleistungen betreffen vor allem den Innenausbau und die Haustechnik des zu sanierenden Gebäudes. Das Projekt umfasst den Rückbau (Abriss von Böden und Holzbalkendecken, nicht tragender Wände und der alten Haustechnik), die Sanierung und den Umbau (Neubau von Böden und Holzbalkendecken, neue WC-Anlagen und Technikräume im rückwärtigen Teil, dezente Innendämmung, wo erforderlich), die Haustechnik (Ersatz der bestehenden Gasheizung durch eine moderne Anlage, Erneuerung Sanitär- und Elektroinstallationen), Aussenanlagen (Anpassung von Zugängen und Umgebung) sowie die Koordination der Fachplaner (Ziffer 2.4 des Aufgabenbeschriebs). Unter den einzuhaltenden Rahmenbedingungen wird unter dem Stichwort "Ortsbild" festgehalten, dass die gestalterische Umsetzung unter Berücksichtigung der Anforderungen des Ortsbildes zu erfolgen habe (Ziffer 2.6 des Aufgabenbeschriebs).

Die dem Verwaltungsgericht vorliegenden Vergabeakten (Vorakten) enthalten mit Ausnahme von KBOB_Doc_46_Offertvergleich_31913.xlsx, worin die Erfüllung der Eignungskriterien durch alle Anbieter ohne Begründung bejaht wird, keine Unterlagen zur Eignungsprüfung. Nach Darstellung der Vergabestelle in der Beschwerdeantwort nahm sie eine Gesamtbeurteilung der Vergleichbarkeit hinsichtlich folgender Kriterien vor: Art des Eingriffs in die bestehende Bausubstanz, planerische und organisatorische Komplexität, funktionale Vergleichbarkeit, Umfang der Sanierungsarbeiten sowie Anforderungen an die Bearbeitung im Bestand vor. Sie kam zum Schluss, dass die Referenzprojekte der Zuschlagsempfängerin eine fundierte und nachgewiesene Erfahrung im Bauen im Bestand, in der vollständigen technischen Erneuerung von Altbauten, in der Koordination von Fachplanern sowie der Erbringung des vollständigen Architekturleistungsumfangs nach SIA belegen würden. Gestützt darauf habe sie die Eignung der Zuschlagsempfängerin bejaht (Beschwerdeantwort, S. 7 ff.).

Die Erfahrung der Anbieter, namentlich der Zuschlagsempfängerin, mit historischer Bausubstanz war im Rahmen der Eignungsprüfung somit ganz offensichtlich kein zu beurteilendes Kriterium. Dieser Verzicht ist angesichts der Tatsache, dass es sich vorliegend um die Sanierung eines rund 195-jährigen Gebäudes von anerkannter historischer Bedeutung handelt, und vor dem Hintergrund, dass Referenzprojekte mit dem Ausschreibungsgegenstand zwar nicht identisch, aber doch möglichst vergleichbar sein sollten, nur sehr schwer nachvollziehbar. Ob er rechtlich standhält, kann indessen einerseits angesichts der Formulierung des betreffenden Eignungskriteriums im vorliegenden Aufgabenbeschrieb, die in der Tat lediglich vergleichbare realisierte Projekte, insbesondere bezüglich Altbausanierung, nicht aber explizit Erfahrung mit historischer Bausubstanz verlangt, und anderseits angesichts des den Vergabestellen bei der Festlegung und Beurteilung der Eignungskriterien, namentlich auch bezüglich der Referenzen, zukommenden Ermessensspielraums, letztlich offen bleiben, da die Beschwerde ohnehin gutzuheissen ist.

3.6.2.
Zuzustimmen ist der Beschwerdeführerin in ihrer Ansicht, dass zwischen der Beurteilung der Eignung der Zuschlagsempfängerin und ihrer Bewertung beim Zuschlagskriterium "Erfahrung / Fachkompetenz" mit 0 Punkten ein nicht nachzuvollziehender Widerspruch bestehe (vgl. insbesondere Replik, S. 3 f.). Diesen Widerspruch vermag die Vergabestelle weder in der Beschwerdeantwort noch in der Duplik zu beseitigen (vgl. Beschwerdeantwort, S. 13 ff.; Duplik, S. 3 ff.). Die Verfahrensakten enthalten, wie bereits erwähnt, weder zur Beurteilung der Eignung noch zur Bewertung der Zuschlagskriterien auch nur ansatzweise eine Begründung. Warum die Referenzprojekte der Zuschlagsempfängerin beim Zuschlagskriterium "Erfahrung / Fachkompetenz" mit 0 Punkten bewertet wurden, ist und bleibt letztlich unerfindlich.

4.
Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als begründet. Der an die B._____ AG erteilte Zuschlag ist in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben, und die Beschwerdesache ist – im Sinne des Eventualantrags der Beschwerdeführerin – zur Neubewertung der Angebote unter Ausschluss der B._____ AG an die Vergabestelle zurückzuweisen.

III.
1.
Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrenskosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt. Den Behörden werden Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 VRPG).

Im vorliegenden Fall obsiegt die Beschwerdeführerin mit ihrem Antrag auf Aufhebung der Zuschlagsverfügung und dem Eventualantrag auf Rückweisung der Sache zur Neubeurteilung, was einem vollumfänglichen Obsiegen gleichkommt (siehe auch BGE 141 V 281, Erw. 11.1; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.314 vom 21. Dezember 2022, Erw. III/1.1). Die Beschwerdeführerin trägt daher keine Verfahrenskosten. Diese gehen zu Lasten des Kantons, da der Vergabestelle – welcher Parteistellung zukommt (§ 13 Abs. 2 lit. e VRPG) – nicht vorgeworfen werden kann, sie habe schwerwiegende Verfahrensfehler begangen oder willkürlich entschieden (vgl. § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG).

2.
Die nicht anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin hat keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG).

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.
In Gutheissung der Beschwerde wird der mit Verfügung der Einwohnergemeinde Q._____ vom 14. April 2026 an die B._____ AG erteilte Zuschlag aufgehoben. Die Beschwerdesache wird zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Einwohnergemeinde Q._____ zurückgewiesen.

2.
Die Verfahrenskosten gehen zu Lasten des Kantons.

3.
Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung an:
die Beschwerdeführerin
die Einwohnergemeinde Q._____ (Vertreter)

1. Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Entscheid kann – bei gegebenen Voraussetzungen – **innert 30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Auf dem Gebiet des öffentlichen Beschaffungswesens ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der geschätzte Auftragswert den massgebenden Schwellenwert nach Artikel 52 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 4 Ziffer 2 des Bundesgesetzes über das öffentliche Beschaf-

fungswesen vom 21. Juni 2019 (BöB; SR 172.056.1) erreicht **und** sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt (Art. 83 lit. f des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid das Bundesrecht oder kantonale Verfassungsrechte (Art. 95 ff. BGG) verletzt und warum sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Der **geschätzte Auftragswert** beträgt: Fr. 97'872.35 (ohne MWST).

2. Subsidiäre Verfassungsbeschwerde

Dieser Entscheid kann, soweit keine Beschwerde gemäss Ziff. 1 zulässig ist, wegen Verletzung von verfassungsmässigen Rechten innert **30 Tagen** seit Zustellung mit der **subsidiären Verfassungsbeschwerde** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern ist, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Verfassungsrecht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 113 ff. BGG). Wird gegen einen Entscheid sowohl ordentliche Beschwerde als auch Verfassungsbeschwerde geführt, sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen (Art. 119 Abs. 1 BGG).

Aarau, 15. Juli 2026

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau
3. Kammer

Vorsitz:	Gerichtsschreiber:
Winkler	Wildi