

SO_GERICHTE VWBES.2018.342 vom 4. Februar 2019

SO Obergericht, 2019-02-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2018.342

FR: SO_GERICHTE VWBES.2018.342 du 4 février 2019

IT: SO_GERICHTE VWBES.2018.342 del 4 febbraio 2019

Erwägungen

E. 1

Die F.____ aus [...] beabsichtigt, in E.____ an der [...]strasse auf GB Nr. [...] drei Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle zu bauen. In Überarbeitung eines ersten Gesuchs wurde bei allen Mehrfamilienhäusern ein Geschoss weggelassen. Am 1. Mai 2017 prüfte die kommunale Baukommission das Vorhaben und stellte fest, die baurechtlichen Bestimmungen der Zone W3 seien eingehalten. Es wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet. Niemand forderte einen Gestaltungsplan. Nach der Publikation gingen Einsprachen ein. Unter anderem wurde jetzt geltend gemacht, es sei zu Unrecht auf einen Gestaltungsplan verzichtet worden. Die Baukommission wies die Einsprachen ab, soweit sie darauf eintrat und bewilligte das Projekt am 23. Januar 2018 unter Auflagen.

E. 1.1

Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (vgl. § 49 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12; § 2 Abs. 3 Kantonale Bauverordnung, KBV, BGS 711.61). Die Beschwerdeführer als Eigentümer benachbarter Grundstücke sind durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 1.2

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann nach § 67 bis Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG, BGS 124.11) Verletzung von kantonalem oder Bundesrecht, einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens geltend gemacht werden, ebenso unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts.

E. 2

und 18 Wohnungen habe die Bauherrschaft die Vorgaben mehr als erfüllt. Für einen generellen Parkplatzmangel in der näheren Umgebung sei sie nicht verantwortlich.

E. 2.1

Die Beschwerdeführer rügen, man habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem man auf eine Verhandlung verzichtet und gewisse Rügen nicht abgehandelt habe; man hätte eine Einspracheverhandlung durchführen müssen und einen Gestaltungsplan erarbeiten sollen. Das Vorhaben sei nicht visualisiert worden. Es habe kein Augenschein stattgefunden.

E. 2.2

Die Bauherrschaft erwiderte zusammengefasst, es handle sich um ein schriftliches Verfahren. Der Sachverhalt habe mit den Akten und Plänen genügend erstellt werden

können. Der Umfang der Beschwerde habe jedes zumutbare Mass gesprengt. Man habe einzig aus verfahrensökonomischen Überlegungen auf einen Rückweisungsantrag verzichtet. Die entscheidende Behörde sei nicht verpflichtet, sich zu allen Vorbringen zu äussern. Was die Anwendung der kommunalen Gestaltungsplanpflicht anbelange, sei die Kognition des Verwaltungsgerichts eingeschränkt. Sowohl die Baukommission als auch der Gemeinderat seien zum Schluss gekommen, das Baugesuch erfülle die Ziele eines Gestaltungsplans. Die meisten «Ziele» eines Gestaltungsplans seien ohnedies von Gesetzes wegen einzuhalten. Das Vorhaben halte sich an die Grundnutzung.

E. 2.3

Das Departement wies die Beschwerden am 21. August 2018 kostenfälliger ab, soweit es darauf eintrat.

E. 2.3.1

Das Einspracheverfahren und das Verwaltungsbeschwerdeverfahren sind schriftliche Verfahren. Die Behörden sind berechtigt, zur Feststellung des Sachverhaltes u.a. Beteiligte und Auskunftspersonen zu befragen und Augenscheine vorzunehmen (§ 15 VRG); eine Pflicht dazu besteht nicht. Die Beschwerdeführer konnten sich schriftlich äussern und haben dies auch reichlich getan. Eine Baubewilligung ist im Kern eine negative Feststellung, die besagt, dem Bauvorhaben stünden keine gesetzlichen Vorschriften entgegen. Die Prüfung, ob dem so sei, erfolgt durch die Baubehörden von Amtes wegen (§ 14 VRG), regelmässig anhand einer Checkliste. Um zu entscheiden, ob ein Vorhaben bewilligungsfähig sei, braucht es keine Einspracheverhandlung. Ein Augenschein und/oder eine Verhandlung können im Einzelfall zwar die Akzeptanz der Parteien erhöhen und zur Klärung noch offener Fragen beitragen. Eine Verhandlung durchzuführen, wenn aufgrund der umfangreichen Akten schon alles klar ist, ist aber nicht nur unnötig und weckt höchstens falsche Hoffnungen bei der Gegenseite sondern auch unfair. Da das Neubauprojekt ja noch nicht besteht, kann es nicht in Augenschein genommen werden. Zur Beurteilung der bestehenden Überbauung im Quartier und der Eingliederung stehen heute aussagekräftige Informationen (Luftaufnahmen, Terrinaufnahmen etc) aus den öffentlich zugänglichen geografischen Informationssystemen zur Verfügung. Es geht um drei zwar recht grosse Baukörper. Form und Anordnung sind aber einfach. Die zu überbauende Parzelle liegt nicht am Hang. In einer solchen Situation braucht es auch keine zusätzliche Visualisierung, beispielsweise durch ein Modell. Der Entscheid der kommunalen Baukommission und der Entscheid des Departements sind beide ausführlich begründet. Die Begründungsdichte ist ausreichend. Die Behörde darf sich auf die wesentlichen Gesichtspunkte beschränken und braucht sich nicht mit jedem sachverhaltlichen und rechtlichen Einwand auseinanderzusetzen (Gerold Steinmann, in Bernhard Ehrenzeller / Benjamin Schindler / Rainer J. Schweizer / Klaus A. Vallender [Hrsg.], Die schweizerische Bundesverfassung, St. Gallen, 3. Aufl. 2014, Art. 29 N 49 mit zahlreichen Hinweisen).

E. 2.3.2

Im kommunalen Zonenreglements (ZR) handelt § 18 von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht. Er besagt: Auf einen Gestaltungsplan kann dann verzichtet werden, wenn im Baugesuchsverfahren alle Ziele des Gestaltungsplanes erfüllt werden. Der Gestaltungsplan ist möglichst frühzeitig mit dem Gemeinderat abzusprechen. Der Gestaltungsplan hat insbesondere Folgendes aufzuzeigen: [...]strasse Erschliessung: Erschliessung des Grundstückes und Aufzeigen einer flächensparenden gemeinsamen

Parkierung; Gestaltung: Aufzeigen der zonenkonformen Überbaumöglichkeit. Der Einbettung von Bauten und Umgebungsgestaltung in das natürlich gewachsene Terrain ist besondere Beachtung zu schenken. Sowohl der Gemeinderat als auch die Baukommission waren der Auffassung, auf einen Gestaltungsplan könne verzichtet werden; dies mit Blick auf das konkrete Projekt. Es bleibt weitgehend der Gemeinde überlassen, wie streng sie sein will. Als zweite Beschwerdeinstanz ist die Kognition des Verwaltungsgerichts ohnedies eingeschränkt (§ 67 bis VRG, vorne Erw. 1.2). Bei der Auslegung des kommunalen Rechts greift das Verwaltungsgericht nicht ohne Not ein; der kommunalen Behörde wird ein Beurteilungsspielraum belassen (Urteil des Bundesgerichts 1C_272/2017). Hinzu kommt Folgendes: Es dürfte ungewöhnlich sein, für die Überbauung einer einzelnen, wenn auch geräumigen Parzelle einen Gestaltungsplan zu fordern, wenn nicht von der geltenden Grundordnung abgewichen werden soll. Ein Gestaltungsplan postuliert zwar Qualität, garantiert sie aber keineswegs. In Fällen wie dem vorliegenden würde der Gestaltungsplan einfach für das bereits vorliegende Projekt gezeichnet. In einem Gestaltungsplan wird üblicherweise ein Ausnützungsbonus gewährt; die Überbauung würde noch dichter, was den Beschwerdeführern wohl nicht zupasskäme.

E. 3

Die rubrizierten Anwohner erhoben Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Die Hauptanträge lauteten, die Departementalverfügung sei aufzuheben, und es sei ein Gestaltungsplanverfahren durchzuführen. Eventuell sei die Baubewilligung zu verweigern. Auf die einzelnen Anbringen, die zum Teil nachträglich und unaufgefordert persönlich erfolgten, ist in den nachstehenden Erwägungen soweit erforderlich einzugehen.

E. 3.1

Die Beschwerdeführer bezweifeln, ob die verkehrsmässige Erschliessung genüge. Sie sei jedenfalls knapp bemessen. Auf einen Schlag würden 18 Wohnungen zur Verfügung stehen. Es sei auf einen möglichen Strassenausbau hingewiesen worden.

E. 3.2

Die Bauherrschaft entgegnet, der Erschliessungsplan sei rechtskräftig. Die [...]strasse und die [...]strasse seien Erschliessungsstrassen Die [...]strasse West sei erst im Jahre 2007 erbaut worden. Beide Strassen würden einen herkömmlichen Ausbaustandard und übliche Strassenbreiten aufweisen. Die drei Wohnbauten mit den 18 Wohneinheiten würden strassenmässig ohne Probleme erschlossen. Ein Fahrversuch mit einem 4-Achs-LKW mit Tieflader habe gezeigt, dass die Strassenbreite ausreiche, um den Baustellenverkehr über das öffentliche Strassennetz abzuwickeln. Einzig der Einfahrtsradius bei der Einmündung in die [...]strasse habe geringfügig angepasst werden müssen. Zum Baustellenverkehr habe die kommunale Baubehörde Auflagen erlassen.

E. 3.3

Hinter dem Erschliessungserfordernis der Zufahrt stehen vorab verkehrs■, gesundheits■ und feuerpolizeiliche Überlegungen. Hinreichende Zufahrt besteht, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benützer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, Kehrtrabfuhr, Elektrizitäts■ und Wasserwerke etc.) gewährleistet ist. Die Zufahrten sollen verkehrssicher sein und haben sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Flächen zu richten, die sie erschliessen sollen. Soweit der Ausbaustandard von Strassen zu beurteilen ist, sind hierfür in der Regel die VSS■ Normen heranzuziehen, die indes nicht allzu schematisch und starr gehandhabt

werden dürfen. Die Festlegung des Ausmasses der Erschliessungsanlagen und die Umschreibung der genügenden Zugänglichkeit ist Sache des kantonalen Rechts (Urteil des Bundesgerichts, 1C_376/2007, BGE 123 II 337 E. 5b S. 350). Aus bundesrechtlicher Sicht genügt es, wenn eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt. Die [...]strasse und die [...]strasse sind beide ca. fünf Meter breit. Nach der VSS-Norm 640201 «Geometrisches Normalprofil, Grundabmessungen und Lichtraumprofil» hat ein Personenwagen eine Grundabmessung von 1.85 m (Breite). Addiert man 60 cm an horizontalem Bewegungsspielraum und einen Sicherheitszuschlag von 40 cm, so ergibt sich eine Breite von 2.85 m. Zwei Personenwagen können sich somit zwar kreuzen. Dies aber kaum in voller Fahrt mit 50 km/h, sondern nur mit einer gebotenen Temporeduktion und Rücksichtnahme. Dies ist vorliegend nicht zu beanstanden. Eine fünf Meter breite Strasse genügt für die Erschliessung des kleinräumigen Quartiers. Auch wenn sämtliche auf der neuen Überbauung parkierten Fahrzeuge innerhalb einer Stunde weg- oder zuführen, handelte es sich nach den einschlägigen Normen immer noch um eine schwach befahrene Quartierstrasse.

E. 3.25

m. Soweit sie mit einer Fassadenlänge von 8 m im obersten Geschoss gebaut ist, betrüge sie 4 m. Wird die Fassade als dreigeschossig betrachtet, beträgt der Grenzabstand bei einer Gesamtlänge von 13.91 m 4.40 m. Der minimale Gebäudeabstand zwischen den beiden Bauten B und C beträgt also höchstens 7.65 m, was deutlich unter dem tatsächlich geplanten Abstand von 10.15 m liegt. Die Angaben im Baugesuch, Plan Nr. 107-16 «Situation 3er mfh 3G + A 2G + C 3G» vom 24. November 2017 im Massstab 1:500 sind also korrekt und entsprechen den rechtlichen Vorgaben. Sogar wenn beide Bauten als dreigeschossig betrachtet würden, wäre der notwendige Minimalabstand von 8.60 m bei weitem eingehalten.

E. 4

Das Departement beantragte, die Beschwerde sei kostenfällig abzuweisen. Die Bauherrschaft beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; dies unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Dafür wird auf die Akten verwiesen. II.

E. 4.1

Die Beschwerdeführer machen geltend, das Eingliederungsgebot werde missachtet. Es würden drei Fremdkörper implantiert; dies verändere den landschaftlichen und siedlungsbaulichen Charakter sowie das gesamte Erscheinungsbild des attraktiven Wohnquartiers auf nachhaltige Weise. Die Bauten würden die Umgebung durch ihre Volumetrie dominieren. So werde die ortstypische Volumetrie nicht berücksichtigt. Die Masse dieser Bauten werde durch die Ausrichtung parallel zur [...]strasse noch betont.

E. 4.2

Die Bauherrschaft machte geltend, das Quartier sei geprägt von einer heterogenen Bauweise. Eine einheitliche Typologie sei nicht ablesbar. Das Quartier habe sich in den letzten Jahren zu einer durchmischten Siedlungsform mit geneigten und flachen Dächern entwickelt. Die zulässige Gebäudehöhe werde deutlich unterschritten. Durch die zurückversetzten Attikageschosse werde das Volumen optisch schon tatsächlich verringert. Das Bebauungsmuster der Umgebung werde fortgeführt. Die gewählte Dachform entspreche einer zeitgemässen Architektur. Die kommunale Baubehörde habe in jüngerer Zeit 13 Flachdachbauten bewilligt. 4.3.1 Es bleibt weitgehend dem Ermessen der Gemeinde

überlassen, wie strenge Anforderungen sie an die Eingliederung stellen will. Das Verwaltungsgericht greift hier nicht ohne Not ein; der kommunalen Behörde wird ein Beurteilungsspielraum belassen. Heute ist Verdichtung geboten (Art. 3 Abs. 3 lit. a bis des Raumplanungsgesetzes, RPG; SR 700). Die Dichte ist in der vorliegenden Überbauung noch immer bescheiden. Ob die Überbauung den Anforderungen von § 63 KBV genüge, ist im Folgenden zu prüfen.

4.3.2 Die Gemeinden haben das Landschafts-, Orts- und Strassenbild zu schützen (§ 119 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes, PBG, BGS 711.1). Bauten und Aussenräume haben sich typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist. Volumen, Gestaltung und Formgebung haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen die Qualität der Siedlung fördern (§ 145 PBG; § 63 KBV; SOG 2000 Nr. 21). Die (seit 1992) positiv formulierte ästhetische Generalklausel wehrt nicht nur Verunstaltungen ab, sondern gebietet eine befriedigende Einordnung. Es wird eine einordnende architektonische Gestaltung verlangt (Marcel Steiner: Die Ästhetikgeneralklauseln, BR 1994, S. 117). Bauten und Anlagen verunstalten das Ortsbild, wenn ein Gegensatz zum Bestehenden entsteht, der erheblich stört. Volumen, Gestaltung und Formgebung der Bauten und Aussenräume haben sich typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern (SOG 1995, Nr. 23).

4.3.3 Aus ästhetischen Gründen können – im Verhältnis zu den allgemeinen Baunormen – zusätzliche Anforderungen an ein Bauvorhaben gestellt werden. Das zonenkonforme Bauen kann jedoch nicht generell eingeschränkt werden. Die Ästhetikklausel darf nicht dazu verwendet werden, die geltenden Bauvorschriften zu umgehen (ZBI 1998, S. 170 ff.). Zwar können aus rein ästhetischen Gründen – im Verhältnis zu den allgemeinen Bauvorschriften – zusätzliche Anforderungen (z.B. für die Fassaden- und Dachgestaltung) gestellt werden (ZBI 1984, S. 47 f.). Es ist aber nicht zulässig, wegen des Eingliederungsgebots generell Reduktionen der zulässigen Gebäudehöhen und -längen sowie der geltenden Ausnützung zu verlangen (vgl. Peter Hänni: Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2016, S. 326 ff.). Bauten, die den Zonenvorschriften entsprechen, können nicht als mit den Einordnungsvorschriften unvereinbar bezeichnet werden, weil sie grössere Ausmasse und grössere Nutzungsdichten aufweisen als die umstehenden Gebäude (Alain Griffel et al. [Hrsg.]: Fachhandbuch öffentliches Baurecht, Zürich 2016, Rz 3.468). Die Anwendbarkeit der Generalklausel hängt auch von der Dichte der übrigen Vorschriften ab. Die baurechtliche Ordnung soll nicht aus den Angeln gehoben, sondern verfeinert werden. Von der geltenden Zonenordnung kann nicht generell, sondern nur im Einzelfall zur Verbesserung der Gestaltung abgewichen werden (Beat Zumstein: Die Anwendung der ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, St. Gallen 2001, S. 84).

Ästhetikvorschriften haben eine eigenständige Bedeutung. Sie sind nicht von vornherein eingehalten, wenn die Bauvorschriften respektiert werden, denn die Schutzbereiche der Normen decken sich nicht zwingend (Urteil des Bundesgerichts 1C_434/2012, E. 3.3). Die ästhetischen Generalklauseln können auch angerufen werden, wenn die übrigen relevanten Bauvorschriften (wie z.B. Geschosshöhe, Abstände) eingehalten worden sind (SG-GVP 2005 Nr. 29). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dürfen bei positiv formulierten ästhetischen Generalklauseln strengere Massstäbe angelegt werden, als bei Normen, die bloss eine Verunstaltung verbieten. Diese sind aber sorgfältig zu begründen. Es ist nicht einfach auf ein beliebiges subjektives architektonisches Empfinden oder Gefühl abzustellen. Vielmehr ist im Einzelnen darzutun, warum mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für den Bau selbst noch die Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (Urteile des Bundesgerichts 1C_148/2011, 1C_346/2007,

1P.280/2002, BGE 114 Ia 346). Im Übrigen belassen die Rechtsmittelinstanzen den zuständigen Behörden einen gewissen Ermessensspielraum, auch aufgrund ihrer örtlichen Kenntnisse. Ist der Einordnungsentscheid einer kommunalen Behörde nachvollziehbar, beruht er mithin auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so haben die Rechtsmittelinstanzen diesen zu respektieren und dürften das Ermessen der kommunalen Behörde nicht durch ihr eigenes ersetzen (BGE 141 II 245, nicht publ. E. 5.3 von Urteil 1C_265/2014; VWBES.2017.148 vom 10. Juli 2017 E. 2.4 mit Hinweisen). 4.3.4 In verschiedenen historischen Beispielen kann man einen Typus von Bauten und Aussenräumen ausfindig machen. Eine Überbauung kann nur dann als Typ gelten, wenn sie (bezüglich Firstrichtung, Anordnung der Bauten, Dachneigung etc.) einheitlich wirkt und eine Planungsidee sichtbar macht. Die meisten Quartiere im Kanton Solothurn sind heterogen. Es ist meist kein Typ auszumachen. In SOG 2000 Nr. 20 hat das Verwaltungsgericht zum Beispiel entschieden, eine aus vorfabrizierten Wohncontainern bestehende, mit Satteldach versehene Asylbewerberunterkunft verletze in einem heterogenen Wohnquartier das Eingliederungsgebot nicht. 4.3.5 Im vorliegenden Fall ist das Quartier heterogen. Volumina und Firstrichtungen stimmen nicht überein. Es ist kein Typ auszumachen. Zwei grössere Volumina stehen direkt nördlich der Bauparzelle. Bei der Parzelle, die nun überbaut werden soll, handelt es sich um die einzige in der Gemeinde, die der Zone W 3 zugewiesen ist. Innerhalb des Strassengevierts stimmen die geplanten Baukörper mit denjenigen rundum in der Ausrichtung (West-Ost) überein, und sie sind nicht wesentlich grösser, als die beiden bestehenden Mehrfamilienhäuser direkt nördlich. Dass eine Überbauung in einer 3-geschossigen Zone einen grösseren «Fussabdruck» hinterlässt als Einfamilienhäuser in einer zweigeschossigen Zone liegt auf der Hand und braucht nicht näher erörtert zu werden, sondern ist aufgrund des kommunalen Plans so gewollt. Es ist und bleibt möglich, die Parzelle mit Mehrfamilienhäusern zu überbauen. Die Überbauung ist nicht sehr dicht; es wird bloss eine Ausnützungsziffer von 0.55 erreicht. (Ohne Gestaltungsplan wären maximal 0.6 erlaubt. Mit einem Gestaltungsplan wären wohl 0.72 denkbar.) Die Grünflächenziffer bleibt mit 0.59 hoch. Das Eingliederungsgebot ist nicht verletzt. 5.1 Die Beschwerdeführer meinen, es hätten keine Flachdächer bewilligt werden dürfen. Das Zonenreglement sehe Satteldächer vor. Wenn man Flachdächer bewilligen wolle, müsse man das Reglement ändern und nicht nur dessen Anwendung lockern. 5.2 Die Bauherrschaft widerspricht, durch ein Flachdach könne die Höhe der Bauten minimiert werden, was den umliegenden Gebäuden durch Besonnung und Aussicht zugutekomme. Die Gemeinde habe sogar eine Zone mit Flachdach geschaffen. Mit Steildächern wären viel grössere Volumina geschaffen worden. 5.3 Das kommunale Zonenreglements besagt in § 5 für die dreigeschossige Wohnzone, Flach- und Pultdächer könnten bei Haupt- und Nebengebäuden auf Gesuch bewilligt werden, wenn sie sich in die Umgebung einfügen. Auch für die Anwendung dieser kommunalen Norm gilt, dass das Verwaltungsgericht über eine eingeschränkte Kognition verfügt und nicht ohne Not von der Auslegung abweicht, die die Gemeindebehörde ihrer Bestimmung in Ausübung ihrer Autonomie gegeben hat. In aller Regel wird sich ein Gebäude mit Flach- oder Pultdach eher in die Umgebung einfügen als ein Gebäude mit Steildach. Der Gemeinde liegt offenbar seit jeher daran, die Aussicht auf das Mittelland und vor allem die Alpen zu erhalten. Sie hat deshalb eigens eine Wohnzone mit Flachdach geschaffen. Wenn sie auch im vorliegenden Fall auf die Forderung von Satteldächern verzichtet hat, liegt darin keine Rechtsverletzung. Dem Projekt kommt dies zugute.

Die Beschwerdeführer rügen die Verletzung von Grenz- und Gebäudeabständen. Die entsprechenden Rügen wurden mehrfach in verschiedenen Ausfertigungen, mithin recht weitschweifig und kompliziert eingereicht. Im Folgenden werden die Rügen einzeln abgehandelt. Vorab ist festzuhalten, dass es bei den Grenz- und Gebäudeabständen um Wohnhygiene, namentlich um den Entzug von Licht und Sonne geht. Die Abstände stehen durchwegs in Relation zu der Gebäudehöhe (Hänni, a.a.O., S. 319). So muss ein dreigeschossiger Baukörper einen grösseren Abstand einhalten als eine bloss zwei- oder eingeschossige Baute. Das Departement bekräftigte in seinem Schreiben vom 4. Dezember 2018, die angefochtene Verfügung entspreche seiner langjährigen Praxis. Sie entspricht, wie zu zeigen ist, dem Gesetz bzw. den Ausführungsvorschriften des kantonalen Rechts.

E. 6.1

Die Beschwerdeführer bemängeln den nördlichen Grenzabstand des Hauses A. In der Nordfassade des Hauses A befindet sich der Haupteingang. Dieser ist beidseits mit einer Art Windfang umgeben, der je 1.5 m tief ist. Bei dem Haus handelt es sich um ein dreigeschossiges Gebäude, das 39.78 m lang ist (Ausrichtung West-Ost). Nach Anhang II zur KBV braucht ein solches Gebäude einen Abstand von 8.6 m. Bis auf den Hauseingang ist dieser Abstand zur Nachbargrenze eingehalten. Nach § 22 KBV werden unter anderem offene Hauseingänge dann nicht angerechnet, wenn die Ausladung 1.2 m nicht übersteigt. Soweit der Windfang dieses Mass in der Tiefe übersteigt, ist er also für die Berechnung des Grenzabstandes zu berücksichtigen. Entscheidend ist indessen, dass sich nach § 22 Abs. 2 KBV gegenüber der Nachbargrenze der Grenzabstand nach Geschosszahl und Gebäudelänge richtet, wobei für Einzelheiten auf den Anhang II [zur KBV] verwiesen wird. Dort ist in Abbildung B (auf S. 83) dargestellt, wie bei höhenmässig gestaffelten Baukörpern vorzugehen ist. Der für die eingeschossige Anlage «Windfang» (die 30 cm «zu tief») ist, erforderliche Abstand beträgt 3 m, was zusammen mit der Tiefe von 1.5 m 4,5 m Grenzabstand ergibt. Dieser ist in dem für den 3-geschossigen Bau nötigen Abstand von 8.6 m enthalten. Der Windfang des Eingangs entzieht ja auch offensichtlich niemandem Licht und Sonne.

E. 6.2

Die Beschwerdeführer rügen weiter den Abstand zwischen den Häusern C und A, insbesondere wegen der angebauten Balkone.

E. 6.2.1

Haus C ist eine dreigeschossige Baute, die nach geltendem altem Recht nordseits einen Abstand von 8.2 m benötigt. Für den Eingang mit dem Windfang gilt, was oben in Erw. 6.1 dargelegt wurde: Der auskragende eingeschossige Windfang vergrössert den notwendigen Gebäudeabstand nicht. Der notwendige minimale Abstand für Haus A beträgt auf der Südseite grundsätzlich 8.6 m, wenn von der Hauptfassade ausgegangen wird. Die Beschwerdeführer sehen die Abstandsvorschriften durch den südöstlichen Balkon des Hauses A und den Eingang des Hauses C verletzt. Die Balkone des Hauses A sind fassadenbildend, da sie südseits mit Stützen versehen sind. Sie sind aber nur zweigeschossig und haben somit auch nur diesen Abstand einzuhalten. Der notwendige Minimalabstand beträgt demzufolge für diesen Balkon, der 1.8 m über die Fassade hinausragt, 7.8 m, was innerhalb des ohnehin notwendigen und ausgewiesenen Abstandes von 8.6 m liegt. Durch den Hauseingang und diesen Balkonanbauten nimmt der erforderliche Gebäudeabstand zwischen den beiden Häusern A und C nicht zu.

E. 6.2.2

Die Beschwerdeführer sehen eine Gebäudeabstandsunterschreitung weiter im an der Südseite des Hauses A mittig angebrachten eingeschossigen Balkon mit einer Ausladung von 2.9 m sowie durch den Hauseingang des Hauses C. Auch dies ist unzutreffend, weil auch für diesen Balkon nur der zweigeschossige Abstand eingehalten werden muss, der 6 m beträgt. Zusammen mit der Auskrugung von 2.9 m ergibt sich ein Abstand von total 8.90 m für den Bereich des Balkons von Haus A gegenüber dem Haus C, welcher eingehalten ist, beträgt doch der totale Abstand zwischen den Häusern 17.34 m. Es bleibt eine Reserve von 0.24 m ($17.34\text{ m} - 8.90\text{ m} - 8.20\text{ m}$, vergleiche zum Ganzen auch: Regula Reber, Ausgewählte Fälle aus dem materiellen Baurecht, in: Baukonferenzen Juni 2015, S. 19 ff., S. 30, publiziert unter [https //www.so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-dsbsd/pdf/Mitteilungsblatt/LowRes_Baukonferenz_2015_Juni_f_Internet.pdf](https://www.so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-dsbsd/pdf/Mitteilungsblatt/LowRes_Baukonferenz_2015_Juni_f_Internet.pdf)).

E. 6.3

Schliesslich wird auch der Gebäudeabstand zwischen den Häusern B und C als zu klein gerügt. Bei diesem Abstand beträgt der Grenzabstand für das Haus B bei einer Gesamtfassadenlänge von 12.91 m, also inkl. Balkone, nicht mehr als 3.25 m, wie aus der Tabelle im Anhang II zur KBV für Bauten dieser Fassadenlänge mit zwei Geschossen abzulesen ist; das Attikageschoss zählt nach der Regel von § 17 bis Abs. 2 KBV nicht als Geschoss. Für die Baute C beträgt der Abstand, soweit sie als zweigeschossige Baute mit einer Gesamtlänge (inkl. Balkone) von 13.91 m ausgestaltet ist, ebenfalls

E. 7

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, sie ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang haben die Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidegebühr auf CHF 3'000.00 festzusetzen sind. Die Beschwerdeführer haben der F.____ eine Parteientschädigung zu bezahlen, die auf den geltend gemachten Betrag von CHF 3'574.40 (inkl. Auslagen und MWST), der angemessen erscheint, festzusetzen ist.

E. 29

N 49 mit zahlreichen Hinweisen).

2.3.2 Im kommunalen Zonenreglements (ZR) handelt § 18 von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht. Er besagt: Auf einen Gestaltungsplan kann dann verzichtet werden, wenn im Baugesuchsverfahren alle Ziele des Gestaltungsplanes erfüllt werden. Der Gestaltungsplan ist möglichst frühzeitig mit dem Gemeinderat abzusprechen. Der Gestaltungsplan hat insbesondere Folgendes aufzuzeigen:

[...]strasse

Erschliessung: Erschliessung des Grundstückes und Aufzeigen einer flächensparenden gemeinsamen Parkierung;

Gestaltung: Aufzeigen der zonenkonformen Überbaumungsmöglichkeit. Der Einbettung von Bauten und Umgebungsgestaltung in das natürlich gewachsene Terrain ist besondere Beachtung zu schenken.

Sowohl der Gemeinderat als auch die Baukommission waren der Auffassung, auf einen Gestaltungsplan könne verzichtet werden; dies mit Blick auf das konkrete Projekt. Es bleibt weitgehend der Gemeinde überlassen, wie streng sie sein will. Als zweite

Beschwerdeinstanz ist die Kognition des Verwaltungsgerichts ohnedies eingeschränkt (§ 67bisVRG, vorne Erw. 1.2). Bei der Auslegung des kommunalen Rechts greift das Verwaltungsgericht nicht ohne Not ein; der kommunalen Behörde wird ein Beurteilungsspielraum belassen (Urteil des Bundesgerichts 1C_272/2017). Hinzu kommt Folgendes: Es dürfte ungewöhnlich sein, für die Überbauung einer einzelnen, wenn auch geräumigen Parzelle einen Gestaltungsplan zu fordern, wenn nicht von der geltenden Grundordnung abgewichen werden soll. Ein Gestaltungsplan postuliert zwar Qualität, garantiert sie aber keineswegs. In Fällen wie dem vorliegenden würde der Gestaltungsplan einfach für das bereits vorliegende Projekt gezeichnet. In einem Gestaltungsplan wird üblicherweise ein Ausnützungsbonus gewährt; die Überbauung würde noch dichter, was den Beschwerdeführern wohl nicht zupasskäme.

3.1 Die Beschwerdeführer bezweifeln, ob die verkehrsmässige Erschliessung genüge. Sie sei jedenfalls knapp bemessen. Auf einen Schlag würden 18 Wohnungen zur Verfügung stehen. Es sei auf einen möglichen Strassenausbau hingewiesen worden.

3.2 Die Bauherrschaft entgegnet, der Erschliessungsplan sei rechtskräftig. Die [...]strasse und die [...]strasse seien Erschliessungsstrassen Die [...]strasse West sei erst im Jahre 2007 erbaut worden. Beide Strassen würden einen herkömmlichen Ausbaustandard und übliche Strassenbreiten aufweisen. Die drei Wohnbauten mit den 18 Wohneinheiten würden strassenmässig ohne Probleme erschlossen. Ein Fahrversuch mit einem 4-Achs-LKW mit Tieflader habe gezeigt, dass die Strassenbreite ausreiche, um den Baustellenverkehr über das öffentliche Strassennetz abzuwickeln. Einzig der Einfahrtsradius bei der Einmündung in die [...]strasse habe geringfügig angepasst werden müssen. Zum Baustellenverkehr habe die kommunale Baubehörde Auflagen erlassen.

3.3 Hinter dem Erschliessungserfordernis der Zufahrt stehen vorab verkehrssicher, gesundheits- und feuerpolizeiliche Überlegungen. Hinreichende Zufahrt besteht, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, Kehrtrabfuhr, Elektrizitäts- und Wasserwerke etc.) gewährleistet ist. Die Zufahrten sollen verkehrssicher sein und haben sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Flächen zu richten, die sie erschliessen sollen. Soweit der Ausbaustandard von Strassen zu beurteilen ist, sind hierfür in der Regel die VSS-Normen heranzuziehen, die indes nicht allzu schematisch und starr gehandhabt werden dürfen. Die Festlegung des Ausmasses der Erschliessungsanlagen und die Umschreibung der genügenden Zugänglichkeit ist Sache des kantonalen Rechts (Urteil des Bundesgerichts, 1C_376/2007, BGE 123 II 337E. 5b S. 350). Aus bundesrechtlicher Sicht genügt es, wenn eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt.

Die [...]strasse und die [...]strasse sind beide ca. fünf Meter breit. Nach der VSS-Norm 640201 «Geometrisches Normalprofil, Grundabmessungen und Lichtraumprofil» hat ein Personenwagen eine Grundabmessung von 1.85 m (Breite). Addiert man 60 cm an horizontalem Bewegungsspielraum und einen Sicherheitszuschlag von 40 cm, so ergibt sich eine Breite von 2.85 m. Zwei Personenwagen können sich somit zwar kreuzen. Dies aber kaum in voller Fahrt mit 50 km/h, sondern nur mit einer gebotenen Temporeduktion und Rücksichtnahme. Dies ist vorliegend nicht zu beanstanden. Eine fünf Meter breite Strasse genügt für die Erschliessung des kleinräumigen Quartiers. Auch wenn sämtliche auf der neuen Überbauung parkierten Fahrzeuge innerhalb einer Stunde weg- oder zuführen, handelte es sich nach den einschlägigen Normen immer noch um eine schwach befahrene Quartierstrasse.

4.1 Die Beschwerdeführer machen geltend, das Eingliederungsgebot werde missachtet. Es würden drei Fremdkörper implantiert; dies verändere den landschaftlichen und siedlungsbaulichen Charakter sowie das gesamte Erscheinungsbild des attraktiven Wohnquartiers auf nachhaltige Weise. Die Bauten würden die Umgebung durch ihre Volumetrie dominieren. So werde die ortstypische Volumetrie nicht berücksichtigt. Die Masse dieser Bauten werde durch die Ausrichtung parallel zur [...]strasse noch betont.

4.2 Die Bauherrschaft machte geltend, das Quartier sei geprägt von einer heterogenen Bauweise. Eine einheitliche Typologie sei nicht ablesbar. Das Quartier habe sich in den letzten Jahren zu einer durchmischten Siedlungsform mit geneigten und flachen Dächern entwickelt. Die zulässige Gebäudehöhe werde deutlich unterschritten. Durch die zurückversetzten Attikageschosse werde das Volumen optisch schon tatsächlich verringert. Das Bebauungsmuster der Umgebung werde fortgeführt. Die gewählte Dachform entspreche einer zeitgemässen Architektur. Die kommunale Baubehörde habe in jüngerer Zeit 13 Flachdachbauten bewilligt.

4.3.1 Es bleibt weitgehend dem Ermessen der Gemeinde überlassen, wie strenge Anforderungen sie an die Eingliederung stellen will. Das Verwaltungsgericht greift hier nicht ohne Not ein; der kommunalen Behörde wird ein Beurteilungsspielraum belassen. Heute ist Verdichtung geboten (Art. 3 Abs. 3 lit. abis des Raumplanungsgesetzes, RPG; SR 700). Die Dichte ist in der vorliegenden Überbauung noch immer bescheiden. Ob die Überbauung den Anforderungen von § 63 KBV genüge, ist im Folgenden zu prüfen.

4.3.2 Die Gemeinden haben das Landschafts-, Orts- und Strassenbild zu schützen (§ 119 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes, PBG, BGS 711.1). Bauten und Aussenräume haben sich typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist. Volumen, Gestaltung und Formgebung haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen die Qualität der Siedlung fördern (§ 145 PBG; § 63 KBV; SOG 2000 Nr. 21). Die (seit 1992) positiv formulierte ästhetische Generalklausel wehrt nicht nur Verunstaltungen ab, sondern gebietet eine befriedigende Einordnung. Es wird eine einordnende architektonische Gestaltung verlangt (Marcel Steiner: Die Ästhetikgeneralklauseln, BR 1994, S. 117). Bauten und Anlagen verunstalten das Ortsbild, wenn ein Gegensatz zum Bestehenden entsteht, der erheblich stört. Volumen, Gestaltung und Formgebung der Bauten und Aussenräume haben sich typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern (SOG 1995, Nr. 23).

4.3.3 Aus ästhetischen Gründen können ■ im Verhältnis zu den allgemeinen Baunormen ■ zusätzliche Anforderungen an ein Bauvorhaben gestellt werden. Das zonenkonforme Bauen kann jedoch nicht generell eingeschränkt werden. Die Ästhetikklausel darf nicht dazu verwendet werden, die geltenden Bauvorschriften zu umgehen (ZBI 1998, S. 170 ff). Zwar können aus rein ästhetischen Gründen ■ im Verhältnis zu den allgemeinen Bauvorschriften ■ zusätzliche Anforderungen (z.B. für die Fassaden- und Dachgestaltung) gestellt werden (ZBI 1984, S. 47 f.). Es ist aber nicht zulässig, wegen des Eingliederungsgebots generell Reduktionen der zulässigen Gebäudehöhen und -längen sowie der geltenden Ausnützung zu verlangen (vgl. Peter Hänni: Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2016, S. 326 ff.). Bauten, die den Zonenvorschriften entsprechen, können nicht als mit den Einordnungsvorschriften unvereinbar bezeichnet werden, weil sie grössere Ausmasse und grössere Nutzungsdichten aufweisen als die umstehenden Gebäude (Alain Griffel et al. [Hrsg.]: Fachhandbuch öffentliches Baurecht, Zürich 2016, Rz 3.468). Die Anwendbarkeit der Generalklausel hängt auch von der Dichte der übrigen Vorschriften ab. Die

baurechtliche Ordnung soll nicht aus den Angeln gehoben, sondern verfeinert werden. Von der geltenden Zonenordnung kann nicht generell, sondern nur im Einzelfall zur Verbesserung der Gestaltung abgewichen werden (Beat Zumstein: Die Anwendung der ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, St. Gallen 2001, S. 84).

Ästhetikvorschriften haben eine eigenständige Bedeutung. Sie sind nicht von vornherein eingehalten, wenn die Bauvorschriften respektiert werden, denn die Schutzbereiche der Normen decken sich nicht zwingend (Urteil des Bundesgerichts 1C_434/2012, E. 3.3). Die ästhetischen Generalklauseln können auch angerufen werden, wenn die übrigen relevanten Bauvorschriften (wie z.B. Geschosshöhe, Abstände) eingehalten worden sind (SG-GVP 2005 Nr. 29). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dürfen bei positiv formulierten ästhetischen Generalklauseln strengere Massstäbe angelegt werden, als bei Normen, die bloss eine Verunstaltung verbieten. Diese sind aber sorgfältig zu begründen. Es ist nicht einfach auf ein beliebiges subjektives architektonisches Empfinden oder Gefühl abzustellen. Vielmehr ist im Einzelnen darzutun, warum mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für den Bau selbst noch die Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (Urteile des Bundesgerichts 1C_148/2011, 1C_346/2007, 1P.280/2002, BGE 114 Ia 346). Im Übrigen belassen die Rechtsmittelinstanzen den zuständigen Behörden einen gewissen Ermessensspielraum, auch aufgrund ihrer örtlichen Kenntnisse. Ist der Einordnungsentscheid einer kommunalen Behörde nachvollziehbar, beruht er mithin auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so haben die Rechtsmittelinstanzen diesen zu respektieren und dürften das Ermessen der kommunalen Behörde nicht durch ihr eigenes ersetzen (BGE 141 II 245, nicht publ. E. 5.3 von Urteil 1C_265/2014; VWBES.2017.148 vom 10. Juli 2017 E. 2.4 mit Hinweisen).

4.3.4 In verschiedenen historischen Beispielen kann man einen Typus von Bauten und Aussenräumen ausfindig machen. Eine Überbauung kann nur dann als Typ gelten, wenn sie (bezüglich Firstrichtung, Anordnung der Bauten, Dachneigung etc.) einheitlich wirkt und eine Planungsidee sichtbar macht. Die meisten Quartiere im Kanton Solothurn sind heterogen. Es ist meist kein Typ auszumachen. In SOG 2000 Nr. 20 hat das Verwaltungsgericht zum Beispiel entschieden, eine aus vorgefertigten Wohncontainern bestehende, mit Satteldach versehene Asylbewerberunterkunft verletze in einem heterogenen Wohnquartier das Eingliederungsgebot nicht.

4.3.5 Im vorliegenden Fall ist das Quartier heterogen. Volumina und Firstrichtungen stimmen nicht überein. Es ist kein Typ auszumachen. Zwei grössere Volumina stehen direkt nördlich der Bauparzelle. Bei der Parzelle, die nun überbaut werden soll, handelt es sich um die einzige in der Gemeinde, die der Zone W 3 zugewiesen ist. Innerhalb des Strassengevierts stimmen die geplanten Baukörper mit denjenigen rundum in der Ausrichtung (West-Ost) überein, und sie sind nicht wesentlich grösser, als die beiden bestehenden Mehrfamilienhäuser direkt nördlich. Dass eine Überbauung in einer 3-geschossigen Zone einen grösseren «Fussabdruck» hinterlässt als Einfamilienhäuser in einer zweigeschossigen Zone liegt auf der Hand und braucht nicht näher erörtert zu werden, sondern ist aufgrund des kommunalen Plans so gewollt. Es ist und bleibt möglich, die Parzelle mit Mehrfamilienhäusern zu überbauen. Die Überbauung ist nicht sehr dicht; es wird bloss eine Ausnutzungsziffer von 0.55 erreicht. (Ohne Gestaltungsplan wären maximal 0.6 erlaubt. Mit einem Gestaltungsplan wären wohl 0.72 denkbar.) Die Grünflächenziffer bleibt mit 0.59 hoch. Das Eingliederungsgebot ist nicht verletzt.

5.1 Die Beschwerdeführer meinen, es hätten keine Flachdächer bewilligt werden dürfen. Das Zonenreglement sehe Satteldächer vor. Wenn man Flachdächer bewilligen wolle, müsse man das Reglement ändern und nicht nur dessen Anwendung lockern.

5.2 Die Bauherrschaft widerspricht, durch ein Flachdach könne die Höhe der Bauten minimiert werden, was den umliegenden Gebäuden durch Besonnung und Aussicht zugutekomme. Die Gemeinde habe sogar eine Zone mit Flachdach geschaffen. Mit Steildächern wären viel grössere Volumina geschaffen worden.

5.3 Das kommunale Zonenreglements besagt in § 5 für die dreigeschossige Wohnzone, Flach- und Pultdächer könnten bei Haupt- und Nebengebäuden auf Gesuch bewilligt werden, wenn sie sich in die Umgebung einfügen. Auch für die Anwendung dieser kommunalen Norm gilt, dass das Verwaltungsgericht über eine eingeschränkte Kognition verfügt und nicht ohne Not von der Auslegung abweicht, die die Gemeindebehörde ihrer Bestimmung in Ausübung ihrer Autonomie gegeben hat. In aller Regel wird sich ein Gebäude mit Flach- oder Pultdach eher in die Umgebung einfügen als ein Gebäude mit Steildach. Der Gemeinde liegt offenbar seit jeher daran, die Aussicht auf das Mittelland und vor allem die Alpen zu erhalten. Sie hat deshalb eigens eine Wohnzone mit Flachdach geschaffen. Wenn sie auch im vorliegenden Fall auf die Forderung von Satteldächern verzichtet hat, liegt darin keine Rechtsverletzung. Dem Projekt kommt dies zugute.

6. Die Beschwerdeführer rügen die Verletzung von Grenz- und Gebäudeabständen. Die entsprechenden Rügen wurden mehrfach in verschiedenen Ausfertigungen, mithin recht weitschweifig und kompliziert eingereicht. Im Folgenden werden die Rügen einzeln abgehandelt.

Vorab ist festzuhalten, dass es bei den Grenz- und Gebäudeabständen um Wohnhygiene, namentlich um den Entzug von Licht und Sonne geht. Die Abstände stehen durchwegs in Relation zu der Gebäudehöhe (Hänni, a.a.O., S. 319). So muss ein dreigeschossiger Baukörper einen grösseren Abstand einhalten als eine bloss zwei- oder eingeschossige Baute. Das Departement bekräftigte in seinem Schreiben vom 4. Dezember 2018, die angefochtene Verfügung entspreche seiner langjährigen Praxis. Sie entspricht, wie zu zeigen ist, dem Gesetz bzw. den Ausführungsvorschriften des kantonalen Rechts.

6.1 Die Beschwerdeführer bemängeln den nördlichen Grenzabstand des Hauses A. In der Nordfassade des Hauses A befindet sich der Haupteingang. Dieser ist beidseits mit einer Art Windfang umgeben, der je 1.5 m tief ist. Bei dem Haus handelt es sich um ein dreigeschossiges Gebäude, das 39.78 m lang ist (Ausrichtung West-Ost). Nach Anhang II zur KBV braucht ein solches Gebäude einen Abstand von 8.6 m. Bis auf den Hauseingang ist dieser Abstand zur Nachbargrenze eingehalten. Nach § 22 KBV werden unter anderem offene Hauseingänge dann nicht angerechnet, wenn die Ausladung 1.2 m nicht übersteigt. Soweit der Windfang dieses Mass in der Tiefe übersteigt, ist er also für die Berechnung des Grenzabstandes zu berücksichtigen. Entscheidend ist indessen, dass sich nach § 22 Abs. 2 KBV gegenüber der Nachbargrenze der Grenzabstand nach Geschosszahl und Gebäudelänge richtet, wobei für Einzelheiten auf den Anhang II [zur KBV] verwiesen wird. Dort ist in Abbildung B (auf S. 83) dargestellt, wie bei höhenmässig gestaffelten Baukörpern vorzugehen ist. Der für die eingeschossige Anlage «Windfang» (die 30 cm «zu tief») ist, erforderliche Abstand beträgt 3 m, was zusammen mit der Tiefe von 1.5 m 4,5 m Grenzabstand ergibt. Dieser ist in dem für den 3-geschossigen Bau nötigen Abstand von 8.6 m enthalten. Der Windfang des Eingangs entzieht ja auch offensichtlich niemandem Licht

und Sonne.

6.2 Die Beschwerdeführer rügen weiter den Abstand zwischen den Häusern C und A, insbesondere wegen der angebauten Balkone.

6.2.1 Haus C ist eine dreigeschossige Baute, die nach geltendem altem Recht nordseits einen Abstand von 8.2 m benötigt. Für den Eingang mit dem Windfang gilt, was oben in Erw. 6.1 dargelegt wurde: Der auskragende eingeschossige Windfang vergrössert den notwendigen Gebäudeabstand nicht.

Der notwendige minimale Abstand für Haus A beträgt auf der Südseite grundsätzlich 8.6 m, wenn von der Hauptfassade ausgegangen wird. Die Beschwerdeführer sehen die Abstandsvorschriften durch den südöstlichen Balkon des Hauses A und den Eingang des Hauses C verletzt. Die Balkone des Hauses A sind fassadenbildend, da sie südseits mit Stützen versehen sind. Sie sind aber nur zweigeschossig und haben somit auch nur diesen Abstand einzuhalten. Der notwendige Minimalabstand beträgt demzufolge für diesen Balkon, der 1.8 m über die Fassade hinausragt, 7.8 m, was innerhalb des ohnehin notwendigen und ausgewiesenen Abstandes von 8.6 m liegt. Durch den Hauseingang und diesen Balkonanbauten nimmt der erforderliche Gebäudeabstand zwischen den beiden Häusern A und C nicht zu.

6.2.2 Die Beschwerdeführer sehen eine Gebäudeabstandsunterschreitung weiter im an der Südseite des Hauses A mittig angebrachten eingeschossigen Balkon mit einer Ausladung von 2.9 m sowie durch den Hauseingang des Hauses C. Auch dies ist unzutreffend, weil auch für diesen Balkon nur der zweigeschossige Abstand eingehalten werden muss, der 6 m beträgt. Zusammen mit der Auskrugung von 2.9 m ergibt sich ein Abstand von total 8.90 m für den Bereich des Balkons von Haus A gegenüber dem Haus C, welcher eingehalten ist, beträgt doch der totale Abstand zwischen den Häusern 17.34 m. Es bleibt eine Reserve von 0.24 m ($17.34\text{ m} - 8.90\text{ m} = 8.20\text{ m}$, vergleiche zum Ganzen auch: Regula Reber, Ausgewählte Fälle aus dem materiellen Baurecht, in: Baukonferenzen Juni 2015, S. 19 ff., S. 30, publiziert unter https://www.so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-dsbsd/pdf/Mitteilungsbl_aetter/LowRes_Baukonferenz_2015_Juni_f_Internet.pdf).

6.3 Schliesslich wird auch der Gebäudeabstand zwischen den Häusern B und C als zu klein gerügt. Bei diesem Abstand beträgt der Grenzabstand für das Haus B bei einer Gesamtfassadenlänge von 12.91 m, also inkl. Balkone, nicht mehr als 3.25 m, wie aus der Tabelle im Anhang II zur KBV für Bauten dieser Fassadenlänge mit zwei Geschossen abzulesen ist; das Attikageschoss zählt nach der Regel von § 17bis Abs. 2 KBV nicht als Geschoss. Für die Baute C beträgt der Abstand, soweit sie als zweigeschossige Baute mit einer Gesamtlänge (inkl. Balkone) von 13.91 m ausgestaltet ist, ebenfalls 3.25 m. Soweit sie mit einer Fassadenlänge von 8 m im obersten Geschoss gebaut ist, betrüge sie 4 m. Wird die Fassade als dreigeschossig betrachtet, beträgt der Grenzabstand bei einer Gesamtlänge von 13.91 m 4.40 m. Der minimale Gebäudeabstand zwischen den beiden Bauten B und C beträgt also höchstens 7.65 m, was deutlich unter dem tatsächlich geplanten Abstand von 10.15 m liegt. Die Angaben im Baugesuch, Plan Nr. 107-16 «Situation 3er mfh 3G + A 2G + C 3G» vom 24. November 2017 im Massstab 1:500 sind also korrekt und entsprechen den rechtlichen Vorgaben. Sogar wenn beide Bauten als dreigeschossig betrachtet würden, wäre der notwendige Minimalabstand von 8.60 m bei weitem eingehalten.

7. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, sie ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang haben die Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens vor

Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 3'000.00 festzusetzen sind. Die Beschwerdeführer haben der F.____ eine Parteientschädigung zu bezahlen, die auf den geltend gemachten Betrag von CHF 3'574.40 (inkl. Auslagen und MWST), der angemessen erscheint, festzusetzen ist.

Demnach widerkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Beschwerdeführer A.____, B.____ sowie C.____ haben die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 3'000.00 zu gleichen Teilen und unter Solidarhaft zu bezahlen.

3. Die Beschwerdeführer haben der F.____ für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren zu gleichen Teilen eine Parteientschädigung von insgesamt CHF 3'574.40 zu bezahlen; sie haften auch dafür solidarisch.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Die Präsidentin

Der Gerichtsschreiber

Scherrer Reber

Schaad

Das vorliegende Urteil wurde vom Bundesgericht mit Urteil 1C_147/2019 vom 1. November 2019 aufgehoben.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.