

# **SO\_GERICHTE VWBES.2024.402 vom 29. April 2024**

SO Obergericht, 2024-04-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VWBES.2024.402](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2024.402)

FR: SO\_GERICHTE VWBES.2024.402 du 29 avril 2024

IT: SO\_GERICHTE VWBES.2024.402 del 29 aprile 2024

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Beschwerde ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (vgl. § 2 Abs. 3 Kantonale Bauverordnung, KBV, BGS 711.61

sowie § 49 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12). Sie ist frist- und formgerecht erfolgt (§ 67 Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG, BGS 124.11). Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerde delegitimiert (§ 12 VRG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

Die Beschwerdeführer verlangen in der Beschwerde bzw. Beschwerdeergänzung die Anordnung eines Gerichtsgutachtens bezüglich Ortsverträglichkeit des geplanten Bauvorhabens sowie die Durchführung eines Augenscheins. Gemäss § 52 Abs. 1 VRG sind die Verwaltungsgerichtsbehörden nicht an die Beweisanträge der Parteien gebunden. Das Bauprojekt ist vorliegend insbesondere mit den Plänen, den Akten und den Eingaben der Parteien hinreichend dokumentiert. Der heutige Zustand ist zudem im solothurnischen geografischen Informationssystem (SOGIS) sowie auf Google Street View hinreichend einsehbar (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C\_591/2023 vom 26. April 2024 E. 2 mit Hinweisen). Die Durchführung eines Augenscheins ist deshalb nicht notwendig. Auf das Einholen eines Gerichtsgutachtens kann mit Blick auf nachfolgende Ausführungen ebenfalls verzichtet werden.

### **E. 2**

Es ist unbestritten, dass die Parzelle, auf welcher das Bauvorhaben realisiert werden soll, sich in der Zone W2b befindet. Gemäss § 17 des Zonenreglements der Einwohnergemeinde [...] (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 2022/1660 vom 7. November 2022, nachfolgend Zonenreglement, abrufbar unter [https://www.\[...\].ch/public/upload/assets/3700/Zonenreglement\\_per\\_16122022\\_Web.pdf?fp=1](https://www.[...].ch/public/upload/assets/3700/Zonenreglement_per_16122022_Web.pdf?fp=1)) handelt es sich hierbei um eine Zone für 2-geschossige Wohnnutzung in verdichteter Bauweise. Erlaubt sind u.a.

Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohnungen. Betreffend Baumasse gilt § 42 des Zonenreglements. Es ist unbestritten, dass das geplante Bauvorhaben (zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Attika und insgesamt vier Wohnungen) diesen Vorschriften entspricht.

### **E. 3**

Gemäss § 145 Planungs- und Baugesetz, PBG, BGS 711.1 sowie § 63 KBV haben sich Bauten 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. Wie die systematische Einordnung im Gesetz zeigt, handelt es sich hierbei um (materielle) Bauvorschriften. Die KBV ist für die Gemeinden des Kantons Solothurn verbindlich. Sie

können in einem Reglement ergänzende Vorschriften erlassen, soweit sie der vorliegenden Verordnung nicht widersprechen (§ 1 Abs. 1 und 2 KBV sowie § 133 PBG). § 7 Abs. 1 Zonenreglement schreibt vor, dass sich die Bauten über das gesamte Gemeindegebiet gut in das Siedlungsgebiet (Quartierbild) einzugliedern haben. Für die Erarbeitung und Beurteilung von Neubauprojekten sind die Quartiermerkblätter hinweisend zu berücksichtigen. Sie dienen der Baubehörde für die Beurteilung von Baugesuchen (§ 7 Abs. 2 Zonenreglement). Bei Neu- und Ersatzneubauten soll sich die Dachgestaltung und -form an den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten orientieren (§ 7 Abs. 3 Zonenreglement).

Für das Grundstück, auf dem das Bauvorhaben der Beschwerdegegner realisiert werden soll, ist das Merkblatt Quartier 4 «[...]» hinweisend und damit bei der Beurteilung der Quartierverträglichkeit zu berücksichtigen. Aus der allgemeinen Beschreibung in diesem Merkblatt geht hervor, dass sich im Quartier ein heterogenes Bild sowohl der Nutzungen als auch der dazugehörigen Bebauungsstruktur und Typologie ■ Gewerbe und Wohnen lägen dicht beieinander - finde. Das Quartier bestehe hauptsächlich aus zwei- und dreigeschossigen Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern sowie grösservolumigen Gebäuden mit Gewerbenutzung. Die Wohnbebauungen hätten generell eine feine Körnung mit geringer Dichte, während im Gewerbeteil eine grosse Körnung vorhanden sei. Die Durchgrünung sei insbesondere bei der Wohnnutzung vergleichsweise hoch. Als Möglichkeitsgebiet gelte dieses Quartier als zu pflegendes Quartier, in dem eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen möglich sei. Im Zusammenhang mit den quartierspezifischen Merkmalen wird festgehalten, das Quartier sei geprägt von der Schnittstelle zwischen Wohn- und Gewerbenutzung sowie dem Anschluss an die stark befahrene [...]strasse. Entsprechend seien die Bebauungsmuster und Typologien vielfältig. Im Zusammenhang mit den Verdichtungsmöglichkeiten wird festgehalten, das Gebiet südlich der I. \_\_\_strasse sei robust und tolerant und dadurch besser geeignet für Nachverdichtungen im Bestand. Nördlich der I. \_\_\_strasse seien die Strukturen in der Wohnnutzung homogener, die Vorgärten prägender und dadurch die Reaktion auf Nachverdichtungen sensibler. Umbauten und Ersatzneubauten sollten in Volumetrie und Massstab die Körnung respektieren ■ diese differiere von fein bis grob je nach Nutzung.

#### **E. 4**

Die Beschwerdeführer rügen zusammengefasst, das Bauvorhaben entspreche diesen Vorschriften, insbesondere den Vorgaben des anwendbaren Quartiermerkblattes 4, wonach Umbauten und Ersatzneubauten in Volumetrie und Massstab die Körnung respektieren sollten, nicht. Dies auch mit Blick auf den Umstand, dass sich die zu bebauende Parzelle in einem Gebiet befinde, welches sensibler für Nachverdichtungen sei, da die Umgebung dort homogener erscheine. Dem sei keine Rechnung getragen worden. Das Bauvorhaben erfülle die Vielzahl der Anforderungen an die Quartierverträglichkeit nicht und sei deshalb nicht bewilligungsfähig. Weiter beanstanden die Beschwerdeführer das Fehlen eines Vorgartens und machen geltend, die gewählte Fassadengestaltung und die geplante Aussentreppe zu den beiden oberen Geschossen seien exotisch und quartierfremd. Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren reichten die Beschwerdeführer eine von ihnen in Auftrag gegebene Beurteilung des Bauvorhabens in die bestehende Quartierstruktur durch die J. \_\_\_ GmbH vom 13. Januar 2025 ein. Diese kommt zum Schluss, dass das Bauvorhaben nicht als einordnend beurteilt werden könne.

5.1 Das Gebot der Eingliederung gehört zu den Grundsätzen der Raumplanung (Art. 3 Abs. 2 lit. b Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700). Generell sollen sich Gebäude in die

Umgebung eingliedern, sodass eine gute Gesamtwirkung erzielt werden kann. Allgemeine Eingliederungsgebote und sonstige Ästhetikvorschriften haben einen eigenständigen Normgehalt. Diese können auch dann angerufen werden, wenn alle anderen Bauvorschriften eingehalten sind. In diesem Fall darf ihre Anwendung jedoch nicht dazu führen, dass generell die Zonenordnung aus den Angeln gehoben wird (vgl.: Amstutz Kathrin, Der Weg zur Baubewilligung ■ häufig zu lang, zuweilen steinig, in: Schweizerische Baurechtstagung 2025, S. 93 ff. u.a. mit Verweis auf BGE 145 I 52/63 E. 4.4 sowie Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2022, S. 354; Alexander Rey, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 3.468 sowie BGE 114 Ia 343 E. 4b).

5.2 Das Bauvorhaben ist einerseits für sich allein und andererseits in seinem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung zu beurteilen. Besonders zu berücksichtigen sind charakteristische Gestaltungsmerkmale, die in der Umgebung vorkommen, wie etwa die Materialien und Farben oder die Formgebung und die Proportionen. Je heterogener sich die Umgebung in Bezug auf die charakteristischen Merkmale präsentiert, umso weniger kann von typischen Charakteristiken gesprochen werden und umso weniger muss ein Bauvorhaben ihnen Rechnung tragen. Das Einordnungsgebot wirkt demgegenüber umso stärker, je einheitlicher die Umgebung ist; ausschlaggebend ist der Gesamteindruck. Das Einordnungsgebot soll verhindern, dass Bauvorhaben das charakteristische Erscheinungsbild durchbrechen oder stören. Die Bauvorhaben sollen der Umgebung in ausreichendem Mass Rechnung tragen (vgl. Beat Zumstein, Die Anwendung der ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, St. Gallen 2001, S. 144 f.).

5.3 Dabei ist auch eine Interessenabwägung vorzunehmen zwischen dem öffentlichen Interesse an der Einhaltung des ästhetischen Minimalstandards und den anderen öffentlichen Interessen, die für das Bauvorhaben von Bedeutung sind, so wie sie sich in der Raumplanung und anderen Vorschriften des Baurechts oder Denkmalschutzes manifestieren. Widersprüche zwischen den massgebenden öffentlichen Interessen können dabei nicht ausgeschlossen werden, wie auch der vorliegend zu beurteilende Fall zeigt. Gegenstand der Interessenabwägung sind auch die privaten Interessen des Bauherrn, wozu hauptsächlich das Interesse an einer optimalen Nutzung des Grundstücks zählt (Beat Zumstein, a.a.O., S. 150 f.). Die Ausnutzung der maximalen Baumasse entspricht grundsätzlich einem öffentlichen Interesse, da die schweizerische Raumordnungspolitik das wichtige Ziel verfolgt, die Siedlungsentwicklung zur haushälterischen Nutzung des Bodens nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen. Wird aus ästhetischen Gründen eine Reduktion der grundsätzlich zugelassenen Baumasse verlangt, muss diese Reduktion deshalb durch überwiegende öffentliche Interessen, wie zum Beispiel den Schutz von denkmalgeschützten Bauten oder Gebäudekomplexen, gerechtfertigt werden (Urteile 1C\_116/2018 vom 26. Oktober 2018 E. 5.3 sowie 1C\_182/2022 vom 20. Oktober 2023 E. 4.3, je mit weiteren Hinweisen).

5.4 Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts steht den kommunalen Baubehörden bei der Anwendung kantonalen Ästhetikvorschriften ein von der Gemeindeautonomie geschützter besonderer Ermessensspielraum zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist. Bei der Überprüfung solcher Entscheide haben sich die kantonalen Instanzen deshalb trotz ihrer grundsätzlich umfassenden Kognition Zurückhaltung aufzuerlegen. Ist der Einordnungsentscheid einer kommunalen Baubehörde nachvollziehbar, das heisst, beruht er

auf einer vertretbaren und auch die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit während der Würdigung der massgebenden Sachumstände, so haben die kantonalen Instanzen diesen zu respektieren und dürfen das Ermessen der kommunalen Behörde nicht durch ihr eigenes ersetzen (Urteil 1C\_397/2022 vom 31. Oktober 2023 E. 4.4 mit Verweis auf 1C\_265/2014 vom 22. April 2015 E. 5.3 nicht publ. in: BGE 141 II 245 mit Hinweisen sowie BGE 145 I 52 E. 3.6). Ein entsprechender Einordnungsentscheid einer kommunalen Baubehörde darf mit anderen Worten nur aufgehoben werden, wenn diese ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat (vgl. auch Urteil 1C\_70/2021 vom 7. Januar 2022 E. 6.4 mit Hinweisen). Eine Angemessenheitskontrolle steht dem Verwaltungsgericht nicht zu (§ 67bis Abs. 2 VRG).

## **E. 6**

Aus dem Quartiermerkblatt 4 geht hervor, dass die Wohnbebauungen generell eine feine Körnung mit geringer Dichte haben. Der Umstand, dass Umbauten und Ersatzneubauten die Körnung in Volumetrie und Massstab einhalten sollen, bedeutet nicht grundsätzlich, dass dies auch für Neubauten gilt, zumal in der entsprechenden Zone explizit zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohnungen erlaubt sind. Unabhängig davon, ob das Quartiermerkblatt auch für Neubauten gilt, ist auf Folgendes hinzuweisen: Die Quartieranalysen fanden im Rahmen der Ortsplanungsrevision statt. Daraus resultierten die in § 7 Zonenreglement erwähnten Quartiermerkblätter. Die Zielsetzung dieser Ortsplanungsrevision war es die Wohnzonen zu differenzieren, wobei einerseits die damit gewachsenen, identitätsstiftenden und charakteristischen Strukturen der Gemeinde geschont werden sollen; andererseits an den dafür geeigneten raumplanerischen sinnvollen Lagen eine verdichtete Bauweise zugelassen und mit den entsprechenden Vorschriften gefördert werden soll. Verdichtung soll dort ermöglicht und unterstützt werden, wo es raumplanerisch Sinn macht und für das Ortsbild der Gemeinde erwünscht ist. Als Folge davon kam es zu einer Aufteilung der Wohnzone W2, wobei in der Wohnzone W2a explizit eine weniger dichte Bauweise möglich bleiben soll. Nicht mehr zulässig in dieser Zone ist das Erstellen von Mehrfamilienhäusern, da diese nicht in die gewachsene Struktur passen und in der Wohnzone W2a nicht als quartierverträglich eingestuft werden (vgl. Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV Gesamtrevision der Ortsplanung [...], S. 49 f.). Hingegen liegt die zu bebauende Parzelle in der dichteren Zone W2b, womit sich die Gemeinde bewusst dafür entschieden hat, Mehrfamilienhäuser, welche sich per se hinsichtlich Volumetrie und Massstab von Einfamilienhäusern abheben, zuzulassen. Es ist somit als Konsequenz der Nutzungsplanung hinzunehmen, dass Mehrfamilienhäuser neben Einfamilienhäusern entstehen können. Der Bau von Mehrfamilienhäusern kann daher nicht per se mit der Begründung verweigert werden, sie respektierten in Volumetrie und Massstab die Körnung nicht. Dies würde im Ergebnis auf eine Aushebelung der Zonenordnung hinauslaufen. Mit Blick auf diese Ausgangslage erscheint es daher auch widersprüchlich, aus dem Quartiermerkblatt abzuleiten, man habe grundsätzlich die Verstärkung einer (weiteren) Inkohärenz vermeiden wollen oder es sei der Wille des kommunalen Gesetzgebers gewesen, weitere voluminösere Bauten zu verhindern. Im Weiteren kann aus dem Quartiermerkblatt, auch mit Blick auf die Zielsetzung der Ortsplanungsrevision, nicht geschlossen werden, die Eingliederung habe Priorität gegenüber der Verdichtung, wie die Beschwerdeführer in ihrer Replik vorbringen.

## **E. 7**

Weiter ist zu berücksichtigen, dass das Einordnungsgebot in erster Linie verhindern soll, dass Bauvorhaben das charakteristische Erscheinungsbild durchbrechen oder stören. Die Vorschrift lässt es daher nicht zu, dass positiv eine bestimmte Gestaltung und architektonische Qualität verlangt wird. Wenn bestimmte Bauteile einheitlich gestaltet werden sollen, genügt das Einordnungsgebot nicht, sondern es sind entsprechenden Bauvorschriften zu erlassen. Es ist also nicht möglich, allein gestützt auf eine ästhetische Generalklausel eine einheitliche Überbauung, die Übernahme bestimmter Bauformen, Materialien und Farben durchzusetzen (Beat Zumstein, a.a.O., S. 145, vgl. auch S. 85). Dies ist bei der Beurteilung der Quartierverträglichkeit bzw. der damit verbundenen Interessenabwägung zu berücksichtigen, zumal das Quartiermerkblatt 4, auf welches die Beschwerdeführer sich stützten, letztlich nicht über eine ästhetische Generalklausel hinausgeht und keine spezifischen Vorschriften bezüglich einzelner Gestaltungselemente der Bauten enthält. Es ist darauf hinzuweisen, dass das ästhetische Interesse das Legalitätsprinzip und die Nutzungsvorschriften nicht einfach zurückdrängen kann. Bauten, die den Zonenvorschriften entsprechen, können daher nicht schon deshalb als mit den Einordnungsvorschriften unvereinbar bezeichnet werden, weil sie grössere Ausmasse und grössere Nutzungsdichten aufweisen als die umstehenden Gebäude (wie letztlich von den Beschwerdeführern behauptet); darin liegt aber nicht von vornherein eine Verletzung des Einordnungsgebots. Mit ästhetischen Generalklauseln kann, wie erwähnt, keine Pflicht zur Übernahme vorherrschender Gestaltungselemente begründet werden. Soll, wie vorliegend, aufgrund der Ästhetik im Ergebnis das zonenkonforme Bauvolumen nicht voll ausgeschöpft werden, muss ein klarer und krasser Widerspruch des Bauvorhabens zur baulichen Umgebung bestehen (vgl. Alexander Rey, a.a.O. Rz. 3.468).

## **E. 8**

Aufgrund dieser Ausgangslage ist daher nicht massgebend, ob sich der Neubau gemäss § 7 Abs. 1 Zonenreglement über das gesamte Gemeindegebiet gut in das Siedlungsgebiet (Quartierbild) eingliedert, sondern einzig, ob ein klarer und krasser Widerspruch des Bauvorhabens zur baulichen Umgebung besteht, was nachfolgend zu prüfen ist. Dabei ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass eine Reduktion der Baumasse aus ästhetischen Gründen durch überwiegende öffentliche Interessen, wie zum Beispiel den Schutz von denkmalgeschützten Bauten oder Gebäudekomplexen, gerechtfertigt sein muss.

## **E. 9**

Die vorhandenen Akten (Bilder, allgemeine Beschreibung und Nennung der quartierspezifischen Merkmale im Merkblatt 4 sowie Ausführungen in den Fachberichten) zeigen, dass das Quartier, in welchem das Bauvorhaben realisiert werden soll, grundsätzlich heterogen erscheint (vgl. auch Beschreibung sowie quartierspezifische Merkmale im Quartiermerkblatt 4; E. II. 3 dieses Urteils). Zwar wird der betreffende Abschnitt an der E.\_\_\_\_strasse, wo sich die zu bebauende Parzelle befindet, als homogener beschrieben. Die K.\_\_\_\_(nachfolgend K.\_\_\_\_) führte in ihrem Bericht vom 18. November 2023, welcher von der Baukommission in Auftrag gegeben wurde, um die Eingliederung des vorliegenden Bauvorhabens in das bestehende Quartier beurteilen zu können, übereinstimmend dazu aus, der betreffende Abschnitt an der E.\_\_\_\_strasse zeige sich recht einheitlich als kleinstrukturiertes und stark durchgrüntes Wohngebiet mit mehrheitlich hangparallelen, zweigeschossigen Baukörpern. Ziegelgedeckte Sattel- und Walmdächer dominierten und prägten den Quartiercharakter. Aber es gibt Ausnahmen. So finden sich in der Nahumgebung im westlichen Abschnitt der E.\_\_\_\_strasse vereinzelt ebenfalls kleinformatige

Mehrfamilienhäuser, welche dreigeschossig erscheinen. Dies wird nicht nur von der K. \_\_\_ festgehalten, sondern auch im Fachgutachten der J. \_\_\_ GmbH vom 13. Januar 2025. Ausserdem gibt es weitere Bauten, die diesen als homogener beschriebenen Abschnitt durchbrechen. So finden sich in der unmittelbaren Umgebung des Bauvorhabens nicht nur verschiedene Dachtypen (auch Flachdächer und ein achtseitiges Zeltdach [Oktagondach], sondern es sind auch grossvolumige Bauten sowohl an der E. \_\_\_ strasse als auch der I. \_\_\_ - und [...]strasse vorhanden (vgl. Orthofoto sowie Einspracheentscheid der Baukommission vom 29. April 2024 und Beschwerdeentscheid der Vorinstanz vom 20. November 2024). Auch betreffend Farbe oder Material ist keine Einheitlichkeit zu erkennen. Betreffend Vorgarten ist darauf hinzuweisen, dass es an der E. \_\_\_ strasse vereinzelt ebenfalls Bauten ohne Vorgärten gibt, was auch von den Beschwerdeführern nicht bestritten wird. Mit Blick auf die Einteilung des Gemeindegebiets in die entsprechenden Quartiere ist es zudem in Übereinstimmung mit der Vorinstanz nicht zu beanstanden, dass nicht einzig die unmittelbar angrenzenden Grundstücke für die Frage der Eingliederung ins Siedlungsgebiet einbezogen wurden. Eine grundsätzliche Homogenität musste nicht angenommen werden (vgl. hierzu auch den von den Beschwerdegegnern im Rahmen des Einspracheverfahrens eingereichten Bericht des Büros L. \_\_\_ vom 20. November 2023). Auch die Beschwerdeführer bestreiten im Grundsatz nicht, dass die Architektur des Quartiers bereits heute keine klare gestalterische Linie oder gemeinsame Typologie aufweise (S. 5 ihrer Replik vom 17. März 2025).

## **E. 10**

Mit Blick auf das Gesamtbild kann der Wert der Umgebung daher nicht als hoch bezeichnet werden (vgl. Beat Zumstein, a.a.O., S. 152). Im betreffenden Quartier bzw. in der betreffenden Nahumgebung befinden sich auch keine besonders geschützten Bauten, weshalb keine überwiegenden öffentlichen Interessen an einer Reduktion der Baumasse vorliegen. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Baukommission im vorliegenden Einzelfall die ästhetischen Interessen nicht höher als die raumplanerischen Interessen gewichtet hat, zumal gemäss K. \_\_\_ die Gebäudelänge des Bauvorhabens nicht quartierfremd ist und die baurechtlich maximal erlaubte Gebäudelänge deutlich unterschritten wird. Hinweise auf einen überdimensionierten Fremdkörper fehlen. Die K. \_\_\_ hielt vielmehr fest, die Massstäblichkeit und Quartierverträglichkeit sei unter den genannten Aspekten grundsätzlich gegeben. Der Umstand, dass gemäss der K. \_\_\_ die Volumetrie an der obersten Grenze der Quartierverträglichkeit liege, ändert vorliegend nichts bzw. begründet noch keinen krassen Widerspruch, ebenso wenig ihre Schlussfolgerung, wonach sich das flachgedeckte, optisch dreigeschossig in Erscheinung tretende Bauvorhaben nur bedingt ins Ortsbild zu integrieren vermöge. Gleiches gilt für die Beurteilung der J. \_\_\_ GmbH. Der Umstand, dass die vorgeschlagene Bebauung in den betrachteten Kriterien keinen qualifizierten Bezug zur Umgebung schaffen könne und von den erkannten Kriterien deutlich abweiche und das Projekt nicht als einordnend bezeichnet werden könne, begründet ebenfalls noch keinen krassen Widerspruch zur Umgebung, zumal sich die Beurteilung der J. \_\_\_ GmbH ausschliesslich auf die eng begrenzte Umgebung bezog. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass sowohl ihre Einschätzungen als auch diejenigen der M. \_\_\_ keine Interessenabwägung enthalten (bzw. auch nicht enthalten müssen). Auch der grundsätzliche Konflikt zur zonenmässig möglichen Nutzung bleibt in diesen Beurteilungen unberücksichtigt.

Der Umstand, dass es sich bei der zu bebauenden Parzelle um die einzige Parzelle an der E.\_\_\_strasse handelt, die noch nicht überbaut ist, führt vorliegend, entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführer, nicht dazu, dass die Anforderung an die Eingliederungsqualität höher zu gewichten ist. Da das Quartier insgesamt heterogen erscheint und auch an der E.\_\_\_strasse nur eine beschränkte Homogenität (vereinzelt bestehen bereits dreigeschossig erscheinende Mehrfamilienhäuser) vorliegt, stellt ein weiteres Mehrfamilienhaus auch in einer Baulücke keinen krassen Widerspruch dar.

#### **E. 11**

Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die K.\_\_\_ unter dem Aspekt, dass die architektonische Umsetzung und Materialisierung sowie insbesondere die Umgebungsgestaltung noch kaum ausformuliert seien, zum Schluss der bedingten Quartierverträglichkeit gekommen ist. Die Baukommission hat deswegen zusätzlich die Materialisierung und das Farbkonzept zu den Fassaden (Visualisierung) sowie eine detaillierte Umgebungsgestaltungsplanung eingefordert (vgl. ihr Schreiben vom 1. Februar 2024). Weiter verlangte sie die Erstellung einer Visualisierung mit den benachbarten Baukörpern (vgl. ihr Schreiben vom 29. Februar 2024). Diesen Aufforderungen kamen die Beschwerdegegner nach. Sie legten in der Folge die Visualisierungen auch N.\_\_\_ als Verfasser der Quartiermerkblätter und der Beurteilung vom 18. November 2023 zur Stellungnahme vor. Aus seinem E-Mail vom 13. März 2024 geht hervor, dass aus seiner Sicht die Anmerkungen bezüglich Aussenraumgestaltung insbesondere im Vorgartenbericht zur Strasse in adäquater Art und Weise umgesetzt worden seien, so dass die Eingliederung in den vorhandenen Quartiercharakter viel eher gegeben erscheine. Auch die Fassadenausbildung und die vorgeschlagene Materialisierung sowie Farbgebung erscheine sinnvoll. Der Wechsel der Putzstruktur und Farbgebung zwischen Normalgeschossen und Attika sei sicherlich hilfreich für die Eingliederung. Ob das Attikageschoss heller oder dunkler abgesetzt werde, sei hierbei eher unerheblich. Zwar erfolgte diese Stellungnahme aufgrund einer Nachfrage der Beschwerdegegner. Es ergeben sich aber keine Hinweise auf eine Gefälligkeitsstellungnahme oder eine Befangenheit von N.\_\_\_. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die Quartierverträglichkeit gegenüber der ersten Beurteilung nochmals verbessert hat. Zudem zeigt dieser Verfahrensablauf, dass die Baukommission sich intensiv mit der Frage der Quartierverträglichkeit auch mit Blick auf die Quartiermerkblätter auseinandersetzte; dies obwohl die K.\_\_\_ bereits in ihrer ersten Beurteilung als abschliessendes Fazit ein bezüglich Körnigkeit und Massstab quartierverträgliches Projekt erkannte. Dem vorhandenen Steigerungspotenzial wurde durch die Baukommission Rechnung getragen.

#### **E. 12**

Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführer prüfte die Baukommission das Projekt damit offensichtlich nicht nur unter dem Aspekt der Eigentumsgarantie oder den anwendbaren (anderen) Bauvorschriften, sondern nahm ebenfalls eine Beurteilung des Bauvorhabens mit Blick auf seine konkrete Ausgestaltung und den Charakter des betreffenden Quartiers vor (vgl. Begründung in ihrem Einspracheentscheid vom 29. April 2024). Bezugnehmend auf die soeben gemachten Ausführungen, kann nicht davon ausgegangen werden, die Baukommission hätte in Missachtung des anwendbaren Quartiermerkblattes eine nicht gesetzeskonforme Gewichtung zu Gunsten der inneren Verdichtung vorgenommen, weshalb auch der Entscheid der Vorinstanz nicht zu beanstanden ist. Dass die Baukommission im Ergebnis das Interesse an der Verdichtung

und die Interessen der Bauherrschaft an einer optimalen Nutzung im Ergebnis höher gewichtete, stellt keine Überschreitung ihres Ermessensspielraums dar. Weder liess sie sich von unsachlichen, dem Zweck der anzuwendenden Regelung fremden Erwägungen leiten noch verletzte sie die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit. Dies gilt auch für ihre Bejahung der Quartierverträglichkeit. Ein solcher Schluss ist mit Blick auf die Charakteristik des Quartiers, die Beurteilung der K.\_\_\_\_ sowie der nachgeforderten Visualisierung nachvollziehbar. Die Vorbringen der Beschwerdeführer vermögen daran nichts zu ändern. Es ist denn auch nicht ersichtlich und wird nicht begründet, inwiefern sich das Bauvorhaben ohne Reduktion der Baumasse, beispielsweise durch eine andere Stellung des Gebäudes zum Hang, andere Dachform bzw. andere Fassadengestaltung oder dem Weglassen der Aussentreppe massgeblich besser ins Ortsbild einfügen liesse. Ursprünglich rügten die Beschwerdeführer denn auch gar nicht einzelne Details des Bauvorhabens, was zeigt, dass es ihnen in erster Linie um das Volumen und den Massstab an und für sich und damit die grundsätzliche Verhinderung weiterer Mehrfamilienhäuser geht (vgl. Beschwerde an die Vorinstanz vom 1. Juni 2024 sowie Einsprache vom 6. November 2023).

Die Beschwerde ist abzuweisen.

### **E. 13**

Die Prozesskosten (Gerichtskosten und Parteientschädigung) werden gemäss § 77 VRG in Verbindung mit Art. 106 - 109 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) nach dem Ausgang des Verfahrens auferlegt. Somit haben B.\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_ sowie C.\_\_\_\_ die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 2'500.00 festzusetzen sind, unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in selber Höhe verrechnet.

Entsprechend ist an die Beschwerdeführer keine Parteientschädigung zu entrichten.

Bei dem Ausgang des Verfahrens haben B.\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_ sowie C.\_\_\_\_ aber den durch Rechtsanwalt Michael Grimm vertretenen D.\_\_\_\_ für das Verfahren vor Verwaltungsgericht eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Rechtsanwalt Michael Grimm macht mit Kostennote vom 1. April 2025 einen Honoraraufwand von CHF 2'520.00 (8,4 Stunden à CHF 300.00/Std.) und Auslagen von CHF 746.60 geltend. Dies ergibt eine Parteientschädigung von CHF 3'531.20 (inkl. CHF 264.60 MWST), was zu keinerlei Beanstandungen Anlass gibt; eine Honorarvereinbarung mit dem verrechneten Stundenansatz liegt ebenfalls vor. Damit haben B.\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_ sowie C.\_\_\_\_, an D.\_\_\_\_ unter solidarischer Haftbarkeit eine Parteientschädigung von CHF 3'531.20 auszurichten.

Demnach widerkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 2'500.00 werden B.\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_ sowie C.\_\_\_\_ unter solidarischer Haftbarkeit zur Bezahlung auferlegt.

3. B.\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_ sowie C.\_\_\_\_ werden unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, D.\_\_\_\_ eine Parteientschädigung von CHF 3'531.20 (inkl. Spesen und MWST) zu entrichten.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlichrechtlichen 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

Obrecht Steiner

Die Gerichtsschreiberin

Kurt

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