

BGer 1C_123/2022 vom 3. Juli 2023

Bundesgericht, 2023-07-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_123_2022

FR: TF 1C_123/2022 du 3 juillet 2023

IT: TF 1C_123/2022 del 3 luglio 2023

Erwägungen

E. 1

Die beiden Beschwerden richten sich gegen dasselbe Urteil des Verwaltungsgerichts. Sie hängen inhaltlich eng zusammen. Es rechtfertigt sich deshalb, die Verfahren in sinngemässer Anwendung von Art. 24 BZP (in Verbindung mit Art. 71 BGG) zusammenzufassen und durch ein einziges Urteil zu erledigen (vgl. Urteil 1C_679/2021 vom 23. September 2022 E. 1.1 mit Hinweis).

E. 2.1

Das angefochtene, kantonale letztinstanzliche Urteil betrifft eine Massnahme des Denkmalschutzes und damit eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a und Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG).

E. 2.2

Der private Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Eigentümer des von den strittigen Denkmalschutzmassnahmen betroffenen Gebäudes durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und daher zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Die beschwerdeführende Gemeinde wird durch den angefochtenen Entscheid in ihrer hoheitlichen Stellung berührt und ist somit gemäss Art. 89 Abs. 2 lit. c BGG befugt, eine Verletzung der in Art. 50 Abs. 1 BV gewährleisteten Gemeindeautonomie zu rügen (BGE 146 I 36 E. 1.4 mit Hinweisen). Auf die Beschwerden ist freilich von vornherein nur insofern einzutreten, als die Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren unterlegen sind. Soweit das Verwaltungsgericht den Entscheid des Baurekursgerichts abänderte, indem es die Rekurskosten teilweise dem ZVH auferlegte, sind die Beschwerdeführer nicht beschwert.

E. 2.3

Das Verwaltungsgericht bestätigte mit seinem Urteil den Entscheid des Baurekursgerichts, das die Sache an den Stadtrat Bülach zurückgewiesen hatte. Das Verfahren ist somit formell noch nicht abgeschlossen. Allerdings hat das Baurekursgericht dem Stadtrat den Schutzzumfang konkret vorgeschrieben, sodass in der Sache, soweit ersichtlich, kein Entscheidungsspielraum mehr verbleibt. Praxisgemäss behandelt das Bundesgericht einen derartigen Rückweisungsentscheid wie einen Endentscheid (BGE 144 V 280 E. 1.2; Urteile 1C_203/2022 12. April 2023 E. 1.9 [zur Publ. vorgesehen]; 1C_679/2021 vom 23. September 2022 E. 1.4; je mit Hinweisen).

E. 2.4

Selbst wenn dem Stadtrat gestützt auf den Rückweisungsentscheid noch ein Entscheidungsspielraum verbliebe, wäre auf die Beschwerden einzutreten. Nach Art. 93

Abs. 1 lit. a BGG ist gegen andere (als die in Art. 90 BGG genannten) selbständig eröffnete Zwischenentscheide die Beschwerde zulässig, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können. Der Gemeinde, die sich auf ihre Autonomie berufen kann, ist nicht zuzumuten, einer von ihr als falsch erachteten Weisung Folge zu leisten, um später ihren eigenen Entscheid anzufechten. Ein nicht wieder gutzumachender Nachteil ist deshalb zu bejahen (BGE 133 II 409 E. 1.2; Urteil 1C_373/2022 vom 23. Februar 2023 E. 1.5; je mit Hinweisen). Und wenn sich die Gemeinde gegen den Rückweisungsentscheid (bzw. dessen Bestätigung) wehrt, ist auch die gleichzeitige Beschwerde eines betroffenen Privaten zulässig. Der Art. 93 BGG zu Grunde liegende Zweck, eine Mehrfachbefassung des Bundesgerichts mit der gleichen Sache zu vermeiden, kommt in diesem Fall nicht mehr zum Tragen. Zudem erscheint es auch als Gebot der Prozessökonomie, des Prinzips der Einheit des Verfahrens und der Waffengleichheit, dass nicht nur die Beschwerde der Gemeinde, sondern auch diejenige eines gleichzeitig Beschwerde führenden Privaten zugelassen wird (BGE 133 II 409 E. 1.2 in fine; Urteil 1C_54/2008 vom 3. März 2009 E. 1.1; vgl. auch Urteil 9C_70/2022 vom 16. Februar 2023 E. 2.3 mit Hinweisen, wonach dasselbe für eine im vorinstanzlichen Verfahren teilweise unterlegene Gegenpartei gilt).

E. 2.5

Die zulässigen Beschwerdegründe ergeben sich aus Art. 95 ff. BGG . Die Gemeinde Bülach kann im Rahmen ihrer Autonomiebeschwerde auch Rügen erheben, die mit der Gemeindeautonomie in engem Zusammenhang stehen, was insbesondere auf die Rüge der Verletzung von Verfahrensrechten (insbesondere des rechtlichen Gehörs) oder der Verletzung des Willkürverbots sowie der unrichtigen Feststellung des Sachverhalts zutreffen kann (BGE 139 I 169 E. 6.1 ; 136 I 265 E. 3.2 ; 129 I 410 E. 2.3; je mit Hinweisen).

E. 3

Die Stadt Bülach rügt mehrfach eine Verletzung der Begründungspflicht durch das Verwaltungsgericht (Art. 29 Abs. 2 BV). Es habe sich über zentrale Erwägungen scheinbar hinweggesetzt, so unter anderem über die fehlende Bausubstanz, die Heterogenität des baulichen Umfelds, den Verlust der Stadtmauer und vieles mehr. Sie übersieht dabei, dass eine Behörde sich nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen muss. Indem das Verwaltungsgericht die Begründung seines Entscheids so abfasste, dass sich die beiden Beschwerdeführer über dessen Tragweite Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache ans Bundesgericht weiterziehen konnten, genügte es seiner Begründungspflicht (vgl. BGE 143 III 65 E. 5.2 mit Hinweisen).

E. 4.1

Beide Beschwerdeführer bringen vor, das Verwaltungsgericht habe § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) willkürlich angewendet, indem es das umstrittene Gebäude als Schutzobjekt qualifiziert habe. Die Gemeinde ist darüber hinaus der Auffassung, der erhebliche Beurteilungsspielraum, der ihr in diesem Zusammenhang zukomme, sei missachtet und damit ihre Autonomie verletzt worden. § 203 Abs. 1 lit. c PBG hat folgenden Wortlaut:

"[Schutzobjekte sind:] Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die

Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung[.]"

E. 4.2

Die Gemeinde ist ein Institut des kantonalen Rechts. Art. 50 Abs. 1 BV gewährleistet die Gemeindeautonomie denn auch nach Massgabe des kantonalen Rechts. Nach der Rechtsprechung sind Gemeinden in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale oder eidgenössische Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen. Der Schutz der Gemeindeautonomie setzt eine solche nicht in einem ganzen Aufgabengebiet, sondern lediglich im streitigen Bereich voraus. Im Einzelnen ergibt sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht (BGE 147 I 433 E. 4.1 ; 146 I 83 E. 2.1; je mit Hinweisen).

E. 4.3

Wie das Bundesgericht bereits wiederholt festgehalten hat, kommt den Gemeinden des Kantons Zürich bei der Beurteilung, ob eine Baute im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG als wichtiger Zeuge einer Epoche erhaltenswürdig ist oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägt, ein erheblicher Beurteilungsspielraum und damit Autonomie zu (Urteil 1C_679/2021 vom 23. September 2022 E. 4.1 mit Hinweisen).

E. 4.4

Diesen Spielraum überschreitet die Gemeinde insbesondere dann, wenn ihr Entscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist, aber auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck der Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt. Das von der Gemeindeautonomie geschützte Ermessen bei der Anwendung des kantonalen Rechts wird zudem überschritten, wenn die Gemeinde ungerechtfertigt Grundsätze missachtet, die Rechtsprechung und Lehre zur Auslegung dieser Begriffe entwickelt haben. Schliesslich bewegt sich die Gemeinde ausserhalb des Schutzbereichs ihrer Autonomie, wenn sie in Bezug auf Fachfragen ohne sachlichen Grund von einem amtlichen Fachgutachten abweicht (zum Ganzen: BGE 145 I 52 E. 3.6; Urteile 1C_212/2022 vom 30. März 2023 E. 3.1.2; 1C_679/2021 vom 23. September 2022 E. 4.1; je mit Hinweisen).

E. 4.5

Ob das Verwaltungsgericht den in den Anwendungsbereich der Gemeindeautonomie fallenden Beurteilungsspielraum respektiert hat, kontrolliert das Bundesgericht frei (BGE 145 I 52 E. 3.1 ; 141 I 36 E. 5.4 mit Hinweisen). Im Übrigen ist die Auslegung von § 203 Abs. 1 lit. c PBG nur auf Willkür zu prüfen. Willkür in der Rechtsanwendung liegt vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 148 III 95 E. 4.1 mit Hinweisen).

E. 5.1

Das Vielzweckgebäude an der Hans-Haller-Gasse 11, um das es hier geht, wurde 1915 erbaut. Das betreffende Grundstück befindet sich in der Kernzone KA und gehört zum historischen Ortskern von Bülach, der seinerseits sowohl im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als auch im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBİ) verzeichnet ist. Aufgrund des Provokationsbegehrens des Beschwerdeführers (vgl. § 213 PBG) beauftragte der Stadtrat die B. _____ GmbH, ein Gutachten zur Schutzwürdigkeit zu erstellen. Das Gutachten datiert vom 2. März 2020 und enthält folgende Würdigung:

"Das Gebäude ist räumlich durch seine Stellung am Rande der Altstadt, als Teil des Altstadtrings sowie als Teil der historischen Gebäudegruppe an der Hans-Haller-Gasse 14, 10, 8 und 9, die den Eingang in die historische Altstadt bildet, höchst bedeutsam.

In seiner architektonischen und baukünstlerischen Qualität entspricht der Bau einem zeittypischen, sehr schlicht gestalteten Vielzweckbau des frühen 20. Jahrhunderts. Dieser hat sich zwar vor allem im Wohnhauteil im Wesentlichen bauzeitlich erhalten, zeigt aber wenige baukünstlerisch oder architektonisch herausragende Details, sondern eher eine zeittypische und einfache Ausstattung.

Durch seine singuläre Stellung, die unter anderem auch auf die spätere Anlage der Hans-Haller-Gasse zurückgeht, sowie durch den Verlust des ursprünglich gegen Osten anschliessenden ehemaligen längsgestreckten Vielzweckbaus, ist der ursprüngliche Verlauf der einstigen Stadtmauer in diesem Bereich heute nicht mehr ablesbar.

Daher ist das Gebäude aus denkmalwissenschaftlichen Aspekten als nicht schutzwürdig zu empfehlen."

E. 5.2

Das Verwaltungsgericht erwog, in der Praxis würden die beiden in § 203 Abs. 1 lit. c PBG genannten Eigenschaften auch als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet. Die Schutzwürdigkeit eines Objekts könne sich aus dem einen oder dem anderen Wert oder auch aus deren Zusammenspiel ergeben. Bei der Beantwortung der Frage, ob ein Objekt als "wichtiger Zeuge" zu qualifizieren sei oder ob es seine Umgebung "wesentlich mitpräge", habe die Behörde eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung vorzunehmen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtige (BGE 120 Ia 270 E. 4a). Das Baurekursgericht habe den Eigenwert des Gebäudes als höchstens gering bezeichnet. Auch bezüglich der Freiflächen auf dem Grundstück habe es die Schutzwürdigkeit verneint. Bejaht habe es die Schutzwürdigkeit jedoch aufgrund des Situationswerts.

Die besondere Stellung und Lage einer Baute, so das Verwaltungsgericht weiter, begründe für sich alleine grundsätzlich keinen besonderen Situationswert im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG . Die zu schützende Baute müsse vielmehr auch von ihrer besonderen Gestaltung und Erscheinung her (Fassaden, Fenster, Dachflächen usw.) sowie hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz zur prägenden Wirkung beitragen. An diese zusätzlichen Voraussetzungen dürften indessen keine übermässig strengen Anforderungen gestellt werden, ansonsten eine Baute nur noch aufgrund ihres Eigenwerts unter Schutz gestellt werden könnte. Als Ensemble, das einen rechtserheblichen Situationswert im Sinn des

Natur- und Heimatschutzes zu begründen vermöge, bezeichne man eine Gruppe von Gebäuden und Aussenräumen, die in ihrem Zusammenhang eine besondere städtebauliche Qualität haben und als Gruppe wahrgenommen werden.

Bei der Gebäudegruppe Hans-Haller-Gasse 8, 9, 11 und 14 handle es sich um ein bedeutsames Ensemble. Dies stütze sich zum einen auf die gutachterliche Feststellung, wonach das Gebäude als Teil der historischen Gebäudegruppe an der Hans-Haller-Gasse am Eingang in die historische Altstadt höchst bedeutsam sei. Weiter lasse sich die Ensemblewirkung auf den Bildern des Augenscheins (insbesondere Foto 4) und des Gutachtens (a.a.O., S. 4 und 23) zwanglos erkennen. Die vier Gebäude lägen hälftig links und rechts entlang der Hans-Haller-Gasse, die unmittelbar zum eigentlichen Mittelpunkt der Altstadt mit Rathaus und Kirche führe. Abgesehen von dieser gemeinsamen prominenten Lage ergäben sich die gegenseitigen Bezüge auch aus einer durchaus ähnlichen Gestaltung der Gebäude. Es handle sich um historische Giebelhäuser, die eine vergleichbare Höhe, deutliche First- und Trauffassaden sowie ähnliche Fensteranordnungen in den Fassaden aufwiesen. Auch wenn die Gestaltung der Gebäude variere, seien also einige einheitsstiftende Elemente gegeben. Eine historisch gewachsene Gebäudegruppe bzw. ein entsprechendes Ensemble sei somit zu bejahen. Dabei sei für den Experten die bauhistorische Entwicklung ablesbar; für den unbefangenen Betrachter seien die unterschiedlichen Erstellungsjahre vorliegend ohnehin kaum erkennbar, zumal sich das streitbetreffende als jüngstes Gebäude teilweise an der früheren Bauweise orientiert habe. Zusammen mit den anderen drei Gebäuden an der Hans-Haller-Gasse präge es die Umgebung bzw. den erwähnten benachbarten Altstadt kern mit Rathaus und Kirche ganz wesentlich.

Das Verwaltungsgericht ging weiter auf die Argumente der Beschwerdeführer gegen die Unterschutzstellung ein, erachtete diese jedoch nicht als überzeugend. In diesem Zusammenhang erwog es unter anderem, die Beschwerdeführer vermöchten nicht aufzuzeigen, dass das Gutachten das Gebäude zu Unrecht als höchst bedeutsam geschildert hätte. Die grosse Bedeutung des Gebäudes sei im Gutachten nicht etwa bloss aus der Lage am Rande der Altstadt, sondern eben auch explizit aus seiner Zugehörigkeit zur dortigen historischen Gebäudegruppe hergeleitet worden. Es bestehe kein Anlass, von diesen tatsächlichen Feststellungen im behördlich angeordneten Gutachten abzuweichen. Ohne massgebliche Relevanz sei dagegen die sinngemässe Empfehlung des Gutachtens, auf eine Unterschutzstellung des Gebäudes zu verzichten, denn Gutachten dienen lediglich zur Abklärung des relevanten Sachverhalts. Ob und in welchem Grad das vorliegende Objekt schutzwürdig sei, sei deshalb als Rechtsfrage durch die Behörde bzw. durch die Gerichte zu beurteilen.

Gestützt auf diese Erwägungen kam das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass das streitbetreffende Gebäude die Siedlung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG wesentlich mitpräge. Die prägende Bedeutung des Gebäudes sei gross. Das Baurekursgericht habe somit die gegenteilige Auffassung der Gemeinde zu Recht korrigiert, ohne damit die Gemeindeautonomie zu verletzen.

E. 5.3

Die Beweiswürdigung und die Beantwortung der sich stellenden Rechtsfragen ist Aufgabe des Gerichts. Gutachten unterliegen, wie andere Beweise auch, der freien richterlichen Beweiswürdigung. In Fachfragen darf das Gericht jedoch nur aus triftigen Gründen von

einer Expertise abweichen. Es hat zu prüfen, ob sich aufgrund der übrigen Beweismittel und der Vorbringen der Parteien ernsthafte Einwände gegen die Schlüssigkeit der gutachterlichen Darlegungen aufdrängen. Erscheint ihm die Schlüssigkeit eines Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft, hat es nötigenfalls ergänzende Beweise zur Klärung dieser Zweifel zu erheben. Das Abstellen auf eine nicht schlüssige Expertise bzw. der Verzicht auf die gebotenen zusätzlichen Beweiserhebungen kann gegen das Verbot willkürlicher Beweismittelwürdigung (Art. 9 BV) verstossen (BGE 136 II 539 E. 3.2; s. auch BGE 141 IV 369 E. 6.1; je mit Hinweisen).

E. 5.4

Die Bindungswirkung eines Gutachtens erstreckt sich nur auf die darin enthaltenen Feststellungen tatsächlicher Art und beschränkt sich zudem auf Fachfragen (Urteil 5A_742/2021 vom 8. April 2022 E. 3.3.3.1 mit Hinweisen, in: FamPra.ch 2022 S. 700). Das Verwaltungsgericht war deshalb nicht verpflichtet, der gutachterlichen Schlussfolgerung zu folgen, wonach das Gebäude aus einem denkmalschützerischen Blickwinkel als nicht schutzwürdig einzuschätzen sei. Ob ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG vorliegt, ist eine Rechtsfrage, die vom Gericht und nicht von Expertinnen und Experten zu entscheiden ist. Allerdings ist die Abgrenzung zwischen Sachverhalts- und Rechtsfrage in diesem Bereich schwierig. Hinzu kommt, dass die Gerichte bei der ihnen obliegenden Rechtsanwendung die Gemeindeautonomie zu beachten haben.

E. 5.5

Vorab drängt sich allerdings die Frage auf, ob das Gutachten als schlüssig erachtet werden kann, zumal die beschwerdeführende Gemeinde und die kantonalen Gerichtsbehörden gestützt darauf zu gegensätzlichen Schlussfolgerungen gelangten. Wie aus dem oben im Wortlaut wiedergegebenen Gutachtenstext hervorgeht, hielt die Gutachterin (die B._____ GmbH) das Gebäude räumlich durch seine Stellung für höchst bedeutsam. Allerdings führte sie ebenfalls aus, der ursprüngliche Verlauf der einstigen Stadtmauer sei in diesem Bereich heute nicht mehr ablesbar (was mit seiner singulären Stellung, die unter anderem auch auf die spätere Anlage der Hans-Haller-Gasse zurückgehe, sowie mit dem Verlust des ursprünglich gegen Osten anschliessenden ehemaligen längsgestreckten Vielzweckbaus erklärt wird). Wenn die Gutachterin im unmittelbaren Anschluss an diese Feststellung die Empfehlung abgab, das Gebäude als nicht schutzwürdig einzustufen, so entsteht insofern ein Spannungsverhältnis zur einleitenden Qualifizierung des Gebäudes als "höchst bedeutsam". Eine mögliche Interpretation dieser Diskrepanz ist, dass mit der zweiten Aussage die erste (auf die das Verwaltungsgericht grosses Gewicht legte) relativiert werden sollte, eine andere, dass mit "höchst bedeutsam" nicht der Situationswert, sondern die denkmalschützerische Sensibilität des betreffenden Bereichs gemeint war. Wie es sich damit verhält, erschliesst sich aus dem äusserst knapp gehaltenen Gutachtenstext indessen nicht. Das Gutachten ist somit in einem zentralen Punkt nicht schlüssig.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass sich in den Akten ein vom 19. August 2015 datierendes Gutachten befindet, das die Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) des Kantons Zürich im Auftrag des Baurekursgerichts verfasste. Es betrifft ein heute nicht mehr aktuelles Projekt für einen Ersatzbau anstelle des hier zur Diskussion stehenden Gebäudes. Die Kommission hielt fest, das Grundstück liege in einem für die Ablesbarkeit der ehemaligen Stadtmauer bzw. des Bebauungslands äusserst empfindlichen Bereich. Obwohl sie das ihr vorliegende Projekt als ortsbaulich ungeeignete Lösung erachtete, schloss sie

einen Ersatzbau allerdings keineswegs aus. Ihre betreffenden Erwägungen enthalten Hinweise darauf, wie das später erstellte Gutachten der B._____ GmbH verstanden werden könnte. Indessen hatte sie nicht die Schutzwürdigkeit der bestehenden, sondern die Einordnung der damals geplanten Baute ins Ortsbild zu begutachten. Damit kann nicht gesagt werden, im Licht ihrer Ausführungen erscheine das Gutachten der B._____ GmbH hinreichend klar.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Abstellen auf das Gutachten der B._____ GmbH das Verbot willkürlicher Beweiswürdigung (Art. 9 BV) verletzt.

E. 6

Die Beschwerden sind aus diesen Erwägungen gutzuheissen, soweit darauf eingetreten werden kann, und der angefochtene Entscheid aufzuheben. Die Sache ist zur zusätzlichen Beweiserhebung und Neubeurteilung an den Stadtrat und zur neuen Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens ans Verwaltungsgericht zurückzuweisen. Es erübrigt sich damit, auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführer einzugehen.

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten dem Beschwerdegegner aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der private Beschwerdeführer hat Anspruch auf eine Parteientschädigung, nicht aber die Gemeinde Bülach (Art. 68 Abs. 2 und 3 BGG).

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