

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00126 vom 12. Juni 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-06-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00126

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00126 du 12 juin 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00126 del 12 giugno 2013

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für ein Einfamilienhaus: Einordnung. Die den geplanten Hofgarten umfassende Mauer, die eine Höhe von bis zu 5,5 m erreicht, vermag den gestalterischen Anforderungen nicht zu genügen (E. 4.6-9). Für die in der Baubewilligung vorbehaltene Bewilligung der Materialwahl und Detailgestaltung ist nicht das Amt für Städtebau, sondern der Bauausschuss zuständig (E. 4.5). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

C, vertreten durch RA D,

E. 2

Das von Nordosten nach Südwesten abfallende Baugrundstück ist der Wohnzone W 2/1,2 zugeschieden. Im Nordwesten grenzt es an das Grundstück Kat.-Nr. 04 (Beschwerdeführende im Verfahren VB.2013.00117), im Südosten an das mit einer Trotte überbaute Grundstück der Beschwerdeführerin (Kat.-Nr. 03). Mit seiner südwestlichen Grundstücksgrenze stösst das Baugrundstück an die F-Strasse an. Das Bauprojekt sieht ein Wohnhaus mit rechteckigem Grundriss vor, dessen Schmalseiten gegen die Strasse bzw. gegen den Hang gerichtet sind. Von der F-Strasse her tritt das Gebäude dreigeschossig, von Norden her eingeschossig in Erscheinung. Auf der nordwestlichen Längsseite des Gebäudes soll ein sogenannter Hofgarten anschliessen, der im Nordosten und im Nordwesten von einer Mauer, gegen die F-Strasse hin mit einem Holz-/Stahlraster umschlossen werden soll. Unter dem Hofgarten befindet sich die von der F-Strasse her erschlossene Tiefgarage.

E. 3

Die Beschwerdeführerin macht – neben zahlreichen weiteren Rügen – geltend, das Bauvorhaben genüge den Anforderungen von § 238 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) nicht. Die vorgesehene Mauer mit einer Höhe von 5,5 m füge sich nicht in die in Z vorbestehende Ordnung ein.

E. 3.1

Gemäss § 238 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Gemäss § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine

umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00670, E. 3.1 mit Hinweisen; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2).

E. 3.2

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts steht der Gemeinde aufgrund der ihr durch Art. 85 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 (KV) eingeräumten Autonomie bei der Anwendung des kantonrechtlichen unbestimmten Gesetzesbegriffs "befriedigende (bzw. gute) Gesamtwirkung" ein besonderer bzw. qualifizierter Beurteilungsspielraum zu, was auch mit relativ erheblicher Entscheidungsfreiheit umschrieben wird (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00670, E. 3.2 mit Hinweisen; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 19). Bei der Überprüfung kommunaler Einordnungsentscheide haben sich die Rechtsmittelinstanzen deshalb sowohl im Rahmen der Angemessenheits- als auch der Rechtskontrolle Zurückhaltung aufzuerlegen. Beruht der Entscheid der örtlichen Baubehörde auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, hat die Rekursinstanz ihn zu respektieren. Auch das Baurekursgericht darf – trotz umfassender Überprüfungsbefugnis – nur dann einschreiten, wenn die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist, und sie kann eine vertretbare ästhetische Würdigung nicht einfach durch ihre eigene ersetzen (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00670, E. 3.2 mit Hinweisen). Die kommunale Behörde kann sich allerdings nur dann auf ihren geschützten Beurteilungsspielraum berufen, wenn sie spätestens in der Rekursvernehmlassung die geforderte nachvollziehbare Begründung vorbringt (RB 1991 Nr. 2; VGr, 1. November 2006, VB.2006.00026, E. 3.1 = BEZ 2006 Nr. 55). Fehlt dagegen eine solche Begründung, ist die Rekursinstanz nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, die Einordnung des Bauvorhabens im Licht der erhobenen Rügen uneingeschränkt zu überprüfen (VGr, 1. November 2006, VB.2006.00026, E. 3.3 = BEZ 2006 Nr. 55).

E. 3.3

Das neben der Überprüfung des Sachverhalts auf Rechtskontrolle beschränkte Verwaltungsgericht kann nur bei Ermessensmissbrauch und -überschreitung einschreiten (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b VRG). Hat das Baurekursgericht – wie hier – eine aus Gründen der Einordnung ausgesprochene Baubewilligung der kommunalen Behörde bestätigt, so überprüft das Verwaltungsgericht neben der Feststellung des Sachverhalts und der richtigen Handhabung der vorinstanzlichen Überprüfungsbefugnis lediglich, ob die Rekursinstanz die ästhetische Würdigung der örtlichen Baubehörde als vertretbar hat beurteilen dürfen. Nähme es stattdessen eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und der Einordnung des Bauvorhabens vor, so überschritte es seine eigene Kognition und verletzte damit gleichzeitig die Gemeindeautonomie (BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, E. 4.3 = ZBl 107/2006, S. 437).

E. 3.4

An die Einordnung der Baute sind in gestalterischer Hinsicht höhere Anforderungen zu stellen, wenn sich ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes in ihrer Nähe befindet (§ 238 Abs. 2 PBG). Der Schutz greift allerdings nur so weit ein, als es der Charakter der Umgebung bzw. des Schutzobjekts gebietet (VGr, 26. September 2012, VB.2012.00374, E. 8 mit Hinweisen; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und

Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 664). Massgeblich ist wie bei § 238 Abs. 1 PBG die Gesamtwirkung. Bei einem Baudenkmal ist nicht entscheidend, ob und wie das Schutzobjekt von der geplanten Baute aus wahrgenommen wird (BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.1). Ebenso wenig kommt es darauf an, welchen Eindruck die geplante Baute auf den beim Schutzobjekt stehenden Betrachter hinterlässt (VGr, 5. August 2009, VB.2009.00163, E. 5.4; 3. Juni 2009, VB.2009.00059, E. 5.4). Vielmehr geht es in solchen Fällen darum, dass die Wahrnehmung des Schutzobjekts von Drittstandorten aus durch neu zu erstellende Bauten nicht beeinträchtigt werden darf (BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.1; VGr, 14. Juni 2006, VB.2006.00107, E. 6.2; 3. Dezember 2003, VB.2003.00168, E. 6).

E. 3.5

Wenn die Vorinstanz gestützt auf die Erkenntnisse des Augenscheins zum Schluss kam, die geschützte Trotte werde bei objektiver Betrachtungsweise durch das Bauvorhaben, das sich gegenüber der Trotte zurück nehme, in ihrem Erscheinungsbild oder Schutzzweck nicht beeinträchtigt (Entscheid der Vorinstanz, E. 14.7.2, S. 34), handelt es sich hierbei um eine nachvollziehbare Würdigung der örtlichen Verhältnisse. Insbesondere trifft es zu, dass das Bauvorhaben das Schutzobjekt nicht konkurrenziert. Dass die Vorinstanz dies – neben der modernen kubischen Struktur und der Setzung in den Hang – auch mit der "gegenüber der Trotte sehr zurückhaltend gestalteten Fassade" begründet (Entscheid der Vorinstanz, E. 14.7.2, S. 34), ist jedenfalls nicht rechtsverletzend.

E. 3.6

Hingegen weisen die Beschwerdeführenden zu Recht auf die Auswirkungen hin, die das Konzept mit der Hofgartenumfassung auf die Erscheinung der Baute in ihren Dimensionen hat (Beschwerdeschrift, Rz. 95 und 97). Der Auffassung der Vorinstanz, das Gebäude werde durch die transparente Ausgestaltung des strassenseitigen Gartenabschlusses mittels eines Rostes optisch klar von der Gartenmauer getrennt und letztere auch als solche wahrgenommen, kann nicht beigepflichtet werden. Wie transparent dieser Rost schliesslich sein wird, ist höchst unklar. Der Abschluss des Gartens gegen die Strasse hin wird, selbst wenn er ein Stück weit durchlässig sein sollte, ähnlich wirken, wie eine mit Fenstern oder Balkonen versehene Fassade. Die Baute erweckt daher insgesamt den Eindruck eines Gebäudes, das eine wesentlich grössere als die zulässige Baumasse aufweist. Damit vermag es den Gestaltungsanforderungen nicht zu genügen.

E. 3.7

Die nordwestliche Gartenmauer für sich sprengt nach Auffassung der Beschwerdeführenden den Rahmen des nach § 238 PBG Zulässigen (Beschwerdeschrift, Rz. 89 ff.). Die Vorinstanz führte diesbezüglich aus (Entscheid der Vorinstanz, E. 14.7.2, S. 34 ff.), die Mauer erscheine von der F-Strasse aus nicht als Riegel, da sie gegen die Strasse hin mit 5,5 m ihre grösste Höhe erreiche und alsdann wegen der Hanglage stetig abnehmend gegen Nordosten verlaufe, wo sie eine Höhe von nur noch 1,32 m erreiche. Ausserhalb der Mauer werde sodann einzig das abfallende Terrain erkennbar sein, sodass fließende Terrainverhältnisse beibehalten werden könnten.

E. 3.8

Diese Auffassung ist nicht mehr vertretbar. Eine derart hohe Mauer ist in einem Wohnquartier wie dem vorliegenden fehl am Platz. Das Verwaltungsgericht hat in der Vergangenheit schon in Bezug auf eine – allerdings deutlich längere – 2,2 m hohe

Gartenmauer festgehalten, diese wirke "massig, auffällig und überhöht", erinnere "eher an eine Gefängnismauer" und stehe "in offensichtlichem Gegensatz zur baulichen und landschaftlichen Umgebung" (VGr, 9. März 2000, VB.1999.00341, E. 2b/aa [nicht publiziert]; bestätigt mit BGr, 24. Januar 2001, 1P.50/2000). Schon § 238 Abs. 1 PBG stellt eine positive ästhetische Generalklausel dar, die nicht bloss eine Verunstaltung verbietet, sondern positiv eine Gestaltung verlangt, die sicherstellt, dass sowohl für die Bauten selbst als auch für die bauliche und landschaftliche Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (BGr, 16. Mai 2008, 1C_346/2007, E. 3.3.1; VGr, 6. Oktober 2010, VB.2009.00604, E. 5.3). Dass der von der F-Strasse abgewandte Teil der geplanten Mauer mit einer Höhe von 1,32 m unter dem Aspekt der Einordnung noch hinzunehmen ist, bedeutet nicht, dass dies für den vorderen Teil auch gilt. Es handelt sich dabei nicht um einen Mauerabschnitt, der kaum wahrgenommen wird. Vielmehr ist zu berücksichtigen, dass die Mauer auch gut neun Meter von ihrem südwestlichen Ende bei der Garageneinfahrt entfernt noch eine Höhe von 3 m erreicht. Hinzu kommt, dass die grösste Höhe der Mauer gegen die Strasse hin zwar 5,5 m beträgt, das Niveau der Strasse jedoch noch einmal 2 m tiefer liegt. Von der Strasse her wird die Mauer daher noch höher in Erscheinung treten. Auch der Umstand, dass die Mauer die Höhe des projektierten Wohnhauses um nur gerade 2,85 m unterschreitet (VB.2013.00117), macht deutlich, wie auffällig und überhöht sie wirkt. Hinzu kommt, dass die Mauer eine die Umgebung ausschliessende Wirkung hat. Die Liegenschaft wird nicht nur vor Einblicken geschützt, auch die landschaftliche Umgebung soll an der Mauer Halt machen. So halten der Bauausschuss und die Vorinstanz der Mauer zugute, dass das abfallende Terrain ausserhalb des Hofgartens beibehalten werde und rechtfertigen mit der Mauer gleichzeitig die erheblichen Abgrabungen innerhalb des Hofgartens. Insofern ist die Einschätzung, das Bauvorhaben füge sich in die Umgebung ein, zu relativieren. Sie ist zwar in Bezug auf das Gebäude an sich nicht zu beanstanden. Sie berücksichtigt jedoch nicht, dass dessen Nordwestfassade nicht ein Umschwung vorgelagert ist, der gestalterisch überzeugend in die landschaftliche Umgebung übergeht. Von einer befriedigenden Gestaltung des Bauvorhabens und ihres Umschwungs in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung kann somit keine Rede sein. Diese Einschätzung ist nach dem Gesagten nicht mehr vertretbar.

E. 3.9

Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten in Bezug auf die mangelnde Einordnung der nordwestlichen Gartenmauer und des südwestlichen Gartenabschlusses als begründet. Dies führt zur Gutheissung der Beschwerde, zumal der festgestellte Mangel nicht ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden kann. Eine – erhebliche – Reduktion der Mauerhöhe verlangt eine grundlegende Überarbeitung des Projekts. Zum einen wirkt sie sich auf das Konzept des Hofraums aus. Ob sich dieses auch mit einer erheblichen Reduktion der Mauerhöhe verwirklichen lässt, erscheint unklar. Jedenfalls wird die angepasste Gestaltung den Anforderungen von § 238 PBG zu genügen haben, wobei die Auswirkungen auf die dannzumal von aussen sichtbaren Terrainverhältnisse zu berücksichtigen sein werden. Die Würdigung der Einordnung eines in diesem Sinn angepassten Projekts kann nicht vorweggenommen werden. Die entsprechende Einschätzung ist im jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Zum anderen ist der Bereich der Vorhalle der Garage bzw. der sich über dieser befindenden Terrasse zu überarbeiten. Eine Heilung durch die Anordnung einer Nebenbestimmung im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG kommt daher nicht in Betracht. Bei der Neuprojektierung wird auch zu prüfen sein, ob die nach Nordwesten ausgerichteten Wohnräume angesichts der geplanten Mauer den

Anforderungen von § 302 Abs. 2 PBG entsprechen.

E. 4

Da die Beschwerde nach dem Gesagten gutzuheissen und der Entscheid der Vorinstanz aufzuheben ist, besteht kein Interesse mehr an der Behandlung der übrigen Rügen. Aus verfahrensökonomischen Gründen ist aber immerhin Folgendes festzuhalten:

E. 4.1

Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, die vorgesehene Ausfahrt in die F-Strasse sei nicht verkehrssicher, ist die Vorinstanz auf ihren Rekurs zu Recht nicht eingetreten. Dass die Bauherrschaft die mit der Baubewilligung verbundene Auflage, die westlich der Ausfahrt stehende Robinie sei zu erhalten, nicht angefochten hat, bedeutet nicht, dass es der Vorinstanz verwehrt gewesen wäre, diese Auflage im Interesse der Verkehrssicherheit aufzuheben und eine anderslautende Anordnung bis hin zur Fällung der Robinie zu treffen. Dadurch wäre der behauptete Mangel der Baubewilligung geheilt worden, ohne dass der Beschwerdeführerin dadurch ein legitimationsbegründender Vorteil erwachsen wäre. Die Rechtsmittelbefugnis ist mit Bezug auf die Rüge der mangelnden Verkehrssicherheit zur Vermeidung der Popularbeschwerde nämlich sehr eng zu ziehen (VGr, 27. Februar 2013, VB.2012.00715, E. 5.2 mit Hinweisen). Es bedarf insbesondere einer qualifizierten persönlichen Betroffenheit, die der Beschwerdeführerin trotz räumlicher Nähe zum Baugrundstück abgeht. Sie ist durch den behaupteten Mangel nicht mehr betroffen als andere Verkehrsteilnehmer. Im Übrigen erscheint es mit Blick auf die vorliegenden Pläne nicht ausgeschlossen, dass die geforderten Sichtweiten eingehalten werden können. Dieser Nachweis wird die Bauherrschaft erbringen müssen. Es besteht daher kein Anlass, davon auszugehen, die Sichtweiten würden nicht eingehalten.

E. 4.2

In Bezug auf die Zweiradabstellplätze wird sich die Situation nach der erforderlichen Überarbeitung des Projekts (vgl. E. 3) voraussichtlich anders darstellen als heute, weshalb sich weitere Ausführungen dazu erübrigen. Immerhin ist darauf hinzuweisen, dass für die Zweiradabstelle nicht derart viel Platz erforderlich sein wird, wie dies die Beschwerdeführerin geltend macht. Zum einen sind entgegen ihrer Auffassung (Beschwerdeschrift, Rz. 50) nicht sechs, sondern nur fünf Abstellplätze für Motorfahrzeuge bewilligt worden. Zum anderen sind offensichtlich Fahrräder gemeint, soweit die Bewilligung den Nachweis von elf "Zweiradabstellplätzen" verlangt. Dies ergibt sich ohne Weiteres aus dem Hinweis auf die Wegleitung der Baudirektion, die von Veloabstellplätzen spricht. Die Rüge, das Bauvorhaben sei wegen der grossen Anzahl von Abstellplätzen nicht zonenkonform, ist unbegründet. In der Baubewilligung wurde festgehalten, dass das projektierte Einfamilienhaus die Pflicht zur Schaffung von vier Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und elf Zweiradabstellplätzen auslöse. Die Abstellplätze sind damit auf die Wohnnutzung ausgerichtet und ohne Weiteres mit ihr vereinbar. Im Übrigen wäre dem behaupteten Mangel dadurch zu begegnen, dass die Anzahl der nachzuweisenden Zweiradabstellplätze reduziert würde. Die Beschwerdeführerin könnte daher auch mit dieser Rüge nicht die Aufhebung der Baubewilligung erreichen.

E. 4.3

Hinsichtlich der Abgrabungen vor der Südwestfassade ist der Entscheid der Vorinstanz nicht zu beanstanden. Demnach genügt die von dieser vorgesehene Nebenbestimmung, wonach die Abgrabungen an der Südwestfassade mit Ausnahme der Haus- und

Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel oder Sammelgaragen maximal 1,5 m betragen dürfen, den Anforderungen von Art. 70 BZO. Die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz (Entscheid der Vorinstanz, E. 13.4), mit denen sich die Beschwerdeführerin kaum auseinandersetzt, sind nicht zu beanstanden. Die von der Vorinstanz angeordnete Beschränkung der Abgrabungen vor der Südwestfassade führt dazu, dass diese nicht mehr mit drei Vollgeschossen in Erscheinung tritt. Vielmehr sind ein anrechenbares Untergeschoss und zwei Vollgeschosse ersichtlich. Da gemäss Art. 54 BZO ein anrechenbares Untergeschoss, zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig wären, durfte die Vorinstanz ein überhohes Erscheinungsbild des Gebäudes verneinen und die Auslegung des kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts durch den Bauausschuss zumindest als vertretbar erachten.

E. 4.4

In Bezug auf die Belichtung der Smokerslounge ist die Beschwerdeführerin nicht zu hören. Diesbezüglich hatte sie das Projekt im Rekursverfahren nicht beanstandet. Ihre Vorbringen in der Beschwerdeschrift sind nicht im Sinn von § 52 Abs. 2 VRG durch den angefochtenen Entscheid notwendig geworden, da die entsprechende Feststellung der Vorinstanz, die Smokerslounge lasse sich auch mit einer kleineren Fensterfläche als die geplante hinreichend belichten, auf einem offensichtlichen Missverständnis beruht. Das zu beurteilende Bauvorhaben sieht bei der Smokerslounge gar keine Fenster zur Strasse hin (Südwestfassade) vor (VB.2013.00117).

E. 4.5

Die Vorinstanz leitet die Zulässigkeit der Delegation der vorbehaltenen Bewilligung der Fassadengestaltung aus der Verordnung über die Bauaufsicht vom 14. August 1996 ab. Diese sieht vor, dass Entscheide, die keine erhebliche Ermessensbetätigung erfordern und für die Stadt von nicht erheblicher Bedeutung sind, an die sachlich zuständigen Beamten delegiert werden können (Ziff. 4 Abs. 3 4. Lemma; vgl. Entscheid der Vorinstanz, E. 7.3.2). Die Beschwerdeführerin weist demgegenüber auf die – in Ziff. 4 Abs. 4 der erwähnten Verordnung über die Bauaufsicht genannte – Zuständigkeitsordnung für die Erteilung von Bewilligungen in Bausachen und für die Zuspreehung von Natur- und Heimatschutzbeiträgen vom 14. August 1996 hin. Diese sieht keine Kompetenzdelegation an das Amt für Städtebau vor. Die Kompetenzaufteilung ist unter diesen Umständen nicht restlos klar. Die Frage kann jedoch offenbleiben, da die Auffassung der Vorinstanz, die Bewilligung der Fassadengestaltung erfordere keine erhebliche Ermessensbetätigung (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.3.2, S. 15), vorliegend nicht haltbar ist. Auch wenn die angefochtene Baubewilligung vorgibt, das Äussere der neuen Baute müsse sich zurückhaltend ins städtebauliche Umfeld einzuordnen, verbleibt ein erheblicher Ermessenspielraum, geht doch diese Anordnung kaum über das hinaus, was kraft § 238 Abs. 2 PBG ohnehin gilt. Auch für die Bewilligung der Materialwahl und Detailgestaltung ist demnach der Bauausschuss zuständig (vgl. dazu auch VGr, 18. Mai 2011, VB.2010.00496, E. 2.2.2). Der Beschwerdeführerin erwächst daraus allerdings kein Vorteil. Der Entscheid wird ihr auf jeden Fall zuzustellen sein, damit sie ihre Rechte wahren kann (§ 316 Abs. 2 PBG). In Bezug auf die Zulässigkeit, Materialisierung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung einem späteren Bewilligungsverfahren vorzubehalten, sind die vorinstanzlichen Erwägungen (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.3) hingegen nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführerin bringt nichts vor, was diese entkräften würde, weshalb auf sie verwiesen werden kann (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG;

vgl. auch VGr, 3. November 2010, VB.2010.00312, E. 5.2 f.).

E. 5

Die Beschwerde erweist sich als begründet (Einordnung, E. 3) und ist gutzuheissen. Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdegegner kostenpflichtig (§ 65 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Bei der Festsetzung der Gerichtsgebühr ist zu berücksichtigen, dass der Aufwand des Gerichts infolge eines parallelen, das gleiche Bauvorhaben betreffenden Verfahrens (VB.2013.00117) reduziert war. Zudem ist der private Beschwerdegegner zu verpflichten, der Beschwerdeführerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Die Kosten- und Entschädigungsregelung der Vorinstanz ist entsprechend zu korrigieren.

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