

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00160 vom 16. Dezember 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-12-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00160

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00160 du 16 décembre 2021

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00160 del 16 dicembre 2021

Regeste

Baubewilligung | Nebenbestimmungsweise Heilung von Mängeln. Auch bei zurückversetzten Fassaden bildet die Dachfläche des obersten Vollgeschosses den oberen Messpunkt der Gebäudehöhe, wenn dieses in der Gesamtbetrachtung fassadenbildend wirkt (E. 4.3). Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen. Durch Nebenbestimmungen wie Auflagen können mithin lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Die Möglichkeit, nach § 321 Abs. 1 PBG vorzugehen, entfällt, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern (E. 6.1). Bereits mit Blick auf die unterschiedlichen Behebungsvarianten kann nicht mehr von einem geringfügigen Projektmangel die Rede sein, der mit einer ausreichend konkreten Nebenbestimmung behoben werden könnte (E. 6.4 ff.). Auch mit Blick auf den Nachbarschutz erscheint eine Neuprojektierung zwingend (E. 6.7). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Die Beschwerdeführenden sind als Eigentümerin bzw. als dauerhafter Bewohner des östlich angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 06 sowie als im Rekursverfahren teilweise Unterliegende ohne Weiteres zur Beschwerdeerhebung legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 1.1

D,

E. 1.2

E, beide vertreten durch RA F, 2. Gemeinderat Stäfa, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 19. Mai 2020 erteilte der Gemeinderat Stäfa E und D unter Nebenbestimmungen die baurechtliche Bewilligung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der G-Strasse 02 und 03 in Stäfa. II. Dagegen gelangten E und D mit Rekurs vom 19. Juni 2020 an das Baurekursgericht und beantragten die Aufhebung dreier Auflagen (Bauherrenrekurs; vorinstanzliche Geschäftsnummer 04). Am 22. Juni 2020 erhoben sodann A und B Rekurs

bei der Vorinstanz mit dem Antrag, die Baubewilligung aufzuheben (Nachbarrekurs; vorinstanzliche Geschäftsnummer 05). Das Baurekursgericht vereinigte die Verfahren mit Entscheid vom 27. Januar 2021, wies den Bauherrenrekurs ab und hiess den Nachbarrekurs teilweise gut. Demgemäss wurde der Beschluss des Gemeinderats Stäfa mit der Auflage ergänzt, dass die Bauherrschaft vor Baufreigabe überarbeitete Pläne zur Bewilligung einzureichen habe, aus denen hervorgehe, dass das Bauvorhaben den Grenzabstand und die Gebäudehöhe einhalte. Im Übrigen wies das Baurekursgericht (auch) den Nachbarrekurs ab. III. Gegen diesen Entscheid erhoben A und B am 3. März 2021 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragten, die Baubewilligung sei nicht um eine Auflage zu ergänzen, sondern vollständig aufzuheben. Das Baurekursgericht schloss am 15. März 2021 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat Stäfa beantragte am 1. April 2021, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. D und E stellten mit Beschwerdeantwort vom 9. April 2021 den Antrag auf Abweisung der Beschwerde. Die Replik- und Duplikschrift vom 10. bzw. 19. Mai 2021 brachte keine Annäherung der Standpunkte. Die Kammer erwägt:

E. 2

Das Baugrundstück liegt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stäfa (BZO) in der Wohnzone W2/1,9 und ist mit zwei zum Abbruch vorgesehenen Wohngebäuden überstellt. An deren statt sind ein nördliches und ein südliches Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage geplant. Die Erschliessung soll über die vor dem südlichen Mehrfamilienhaus befindliche Tiefgaragenzufahrt zur G-Strasse hin erfolgen. Das gemeinsame Untergeschoss begreift auch den Bereich zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern und beinhaltet nebst 17 Fahrzeugabstellplätzen im Wesentlichen Keller-, Trocknungs- und Technikräume sowie Fahrradabstellplätze.

E. 3

Strittig ist, ob die von der Vorinstanz erkannten Mängel betreffend Gebäudehöhe und betreffend Grenzabstände des nördlichen Mehrfamilienhauses nebenbestimmungsweise heilbar sind. In Bezug auf den Mangel betreffend Gebäudehöhe ist zudem dessen Umfang umstritten; nach Auffassung der Beschwerdeführenden ist die Gebäudehöhenüberschreitung grösser als von der Vorinstanz angenommen.

E. 4.1

Die private Beschwerdegegnerschaft 1 sieht beim nördlichen Mehrfamilienhaus den Bau von zwei Vollgeschossen unter Flachdach sowie von einem anrechenbaren Untergeschoss vor. Das zweite – nicht anrechenbare – Untergeschoss bildet die erwähnte Tiefgarage.

E. 4.2

In der Zone W2/1,9 beträgt die Gebäudehöhe gemäss Art. 13 Abs. 2 lit. b 2. Spiegelstrich BZO diesfalls maximal 8,5 m. Mit der Auffassung der Vorinstanz ist zunächst die in den Bauplänen eingezeichnete, sich auf ein hypothetisches Dachprofil stützende Messweise ("Käseglocke") nicht korrekt, nachdem die BZO Stäfa Geschosshöhenvorschriften enthält und es sich vorliegend auch nicht um eine Schrägdachbaute handelt (vgl. VGr, 11. März 2009, VB.2008.00435, E. 2.2, auch zum Nachfolgenden). Es kann in Anwendung von § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG auf die vorinstanzlichen Ausführungen verwiesen werden. Massgebend ist nicht ein hypothetisches Gebäudeprofil. Die Gebäudehöhe ist vorliegend vielmehr im herkömmlichen Sinne von der jeweiligen

Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden zu messen (§ 280 Abs. 1, 1. Teilsatz PBG).

E. 4.3

Die für die Messung der Gebäudehöhe massgebliche (hypothetische) südliche Trauffassade des Mehrfamilienhauses Nord ist vorliegend gestaffelt. Die Fassade des oberen Vollgeschosses ist gegenüber den Fassaden der darunterliegenden Geschosse (unteres Vollgeschoss und anrechenbares Untergeschoss) zurückversetzt. Auch bei zurückversetzten Fassaden bildet die Dachfläche des obersten Vollgeschosses den oberen Messpunkt der Gebäudehöhe, wenn dieses in der Gesamtbetrachtung fassadenbildend wirkt. Das ist vorliegend zu bejahen. Die Absturzsicherung und das Terrassenvordach auf (nur) 6,33 m Länge führen mit der Auffassung der Vorinstanz, mit welcher sich die Beschwerdeführenden nicht substantiiert auseinandersetzen, nicht dazu, dass die rückversetzte Fassade dieses obersten Vollgeschosses optisch nicht mehr eigenständig in Erscheinung treten würde (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1178; der vorliegende Fall entspricht abgesehen vom Terrassenvordach der dort publizierten Skizze).

E. 4.4

Der Schnittpunkt zwischen Fassade und Dachfläche des obersten, zurückversetzten Vollgeschosses liegt auf 461,60

E. 4.5

Zusammengefasst liegt eine Gebäudehöhenüberschreitung – nur, aber immerhin – in dem bereits von der Vorinstanz eruierten Umfang vor.

E. 5

Der für die Nordfassade des Mehrfamilienhauses Nord zur Anwendung gelangende kleine Grundabstand beträgt grundsätzlich 4 m (Art. 13 Abs. 1 BZO). Gemäss Art. 14a Abs. 1 BZO ist der Grenzabstand um die Hälfte der Mehrlänge bis auf maximal 10 m zu vergrössern, wenn in der Zone W2/1,9 eine Fassadenlänge mehr als 25 m misst. Nach Art. 14a Abs. 2 2. Spiegelstrich BZO werden bei der Berechnung der für die Mehrlängenzuschläge massgeblichen Fassadenlängen die Fassadenlängen von Gebäuden zusammengerechnet, wenn in der Zone W2/1,9 ein Gebäudeabstand von 8 m unterschritten wird. Mit der Auffassung der Vorinstanz hält das Mehrfamilienhaus Nord an seiner nordöstlichen Ecke zum östlich gelegenen, vorbestehenden Gebäude der Beschwerdeführenden an der G-Strasse 07 einen Gebäudeabstand von minimal nur rund 7,5 m ein. In südliche Richtung erhöht sich der Gebäudeabstand, da die Grundrisse der Gebäude nicht absolut parallel verlaufen, leicht; bis auf maximal ca. 7,8 m. In Anwendung von Art. 14a Abs. 2 2. Spiegelstrich BZO sind daher die Nordfassaden des geplanten Mehrfamilienhauses Nord (26,75 m) und des Gebäudes an der G-Strasse 07 (8 m [www.gis.zh.ch]) bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlags zusammenzurechnen. Eine demgemäss 34,75 m lange Fassade hätte zur Grenze zu den nördlich gelegenen Grundstücken Kat.-Nr. 08 und 09 einen Abstand von 4 m plus 4,875 m (9,75 m Mehrlänge / 2), sprich 8,875 m, einzuhalten. Das Mehrfamilienhaus Nord unterschreitet dieses Mass mit dem geplanten kleinen Grundabstand zur Nordgrenze von 4,92 m um rund 4 m und ist dergestalt unstreitig nicht bewilligungsfähig.

E. 6.1

Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen (§ 321 Abs. 1 PBG). Durch Nebenbestimmungen wie Auflagen können mithin lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Die Möglichkeit, nach § 321 Abs. 1 PBG vorzugehen, entfällt, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern. Die Anordnung von Nebenbestimmungen kommt mit anderen Worten nicht in Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht. Dies folgt aus dem Grundsatz der Einheit des Bauentscheids, mit dem eine einheitliche Beurteilung eines baurechtlichen Sachverhalts sichergestellt werden soll. Das bundesrechtliche Koordinationsgebot von Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) verlangt, dass ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren geprüft wird (BGr, 12. April 2019, 1C_266/2018, E. 3.3, mit zahlreichen Hinweisen). Solange die Mängel untergeordneter Natur sind und ohne besondere Schwierigkeiten durch ausreichend konkrete Nebenbestimmungen behoben werden können, steht der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung nicht infrage. Ziehen die Mängel indessen wesentliche Projektänderungen nach sich, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00830, E. 5.1; 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2.1; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5). Ausserdem können nach der Rechtsprechung auch bei Vorliegen verschiedener, für sich allein betrachtet kleinerer Mängel unter Umständen viele verschiedene Möglichkeiten der Mängelbehebung gegeben sein, sodass nicht klar ist, welche konkreten baulichen Änderungen die nebenbestimmungsweise Behebung der Mängel zur Folge haben wird. Auch in diesen Fällen fällt eine auflageweise Behebung der Mängel ausser Betracht (VGr, 27. März 2020, VB.2018.00696, E. 9.2).

E. 6.2

Nach Auffassung der Vorinstanz sind sowohl der Mangel betreffend Gebäudehöhe wie auch jener betreffend Grenzabstand auflageweise heilbar. Die private Beschwerdegegnerschaft 1 habe vor Baufreigabe überarbeitete Pläne zur Bewilligung einzureichen, aus denen hervorgehe, dass das Bauvorhaben den Grenzabstand und die Gebäudehöhe einhalte. Die Beschwerdeführenden stellen die nebenbestimmungsweise Heilbarkeit beider Mängel in Abrede.

E. 6.3

In Bezug auf den Mangel betreffend Überschreitung der Gebäudehöhe allein ist die Auffassung der Vorinstanz zutreffend. Erforderlich und ausreichend zur Behebung dieses Mangels allein ist ein weitergehender Rücksprung der Fassade des vorspringenden Wohnzimmers im obersten Vollgeschoss, sodass der Vorsprung nach Massgabe der oben umschriebenen Messweise innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe untergebracht werden kann. Dies ist wie die Verkleinerung eines Zimmers um etwa einen Meter ohne Weiteres nebenbestimmungsweise zu bewerkstelligen, zumal vorliegend bei der Rückversetzung des vorspringenden Teils des Wohnzimmers nicht einmal eine Änderung der Raumaufteilung oder die Verschiebung einer Zimmertür notwendig wird (vgl. VGr, 26. August 2021, VB.2021.00123, E. 4.3.2 f.).

E. 6.4

In Bezug auf den Mangel des unterschrittenen kleinen Grundabstands zu den nördlich gelegenen Grundstücken Kat.-Nrn. 08 und 09 schlägt die Vorinstanz die Herstellung eines Gebäudeabstands von 8 m zum östlich gelegenen Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 06 vor, damit das Bauprojekt der Rechtsfolge von Art. 14a Abs. 2 2. Spiegelstrich BZO (Zusammenrechnung der Fassadenlängen der Gebäude bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlags) entgeht; beispielsweise durch Verschiebung des Mehrfamilienhauses Nord um 0,5 m nach Westen oder durch Reduktion seiner Gesamtlänge um 0,5 m.

E. 6.5

Westlich des Baugrundstücks verläuft der H-Weg, bei dem es sich gemäss zutreffender Würdigung der Vorinstanz, auf welche insoweit in Anwendung von § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG verwiesen werden kann, um einen öffentlichen Weg (und nicht etwa eine Strasse oder den erschliessungsrechtlichen Bestandteil einer solchen) im Sinne von § 265 Abs. 1 PBG handelt. Vom H-Weg hat das Mehrfamilienhaus Nord demnach grundsätzlich einen Wegabstand von 3,5 m einzuhalten. Der gemäss derzeitigem Planungsstand vorgesehene Wegabstand beträgt minimal (an der Südwestecke des Gebäudes) 3,7 m. Entgegen vorinstanzlicher Auffassung ist demnach nicht einfach eine Verschiebung des gesamten Mehrfamilienhauses Nord nach Westen um 0,5 m möglich, sondern bei gleichbleibender Ausrichtung des Gebäudes innerhalb des Grundstücks grundsätzlich nur um maximal 0,2 m (vgl. jedoch nachfolgend E. 6.7). Der nach Norden einzuhaltende Grenzabstand von 8,875 m bliebe bei einer Verschiebung des Gebäudes um 0,2 m nach Westen bestehen bzw. massiv unterschritten. Deshalb müsste die Verschiebung des Mehrfamilienhauses Nord nach Westen mit einer gleichzeitigen Drehung bzw. Abwinklung des gesamten Gebäudes innerhalb des Baugrundstücks einhergehen, um auf der Ostseite an jeder Stelle der Fassade einen minimalen Gebäudeabstand von 8 m zum Gebäude an der G-Strasse 07 herzustellen. Ergänzend oder alternativ fiele die Verkürzung des gesamten Gebäudes um bis zu 0,5 m – allenfalls wiederum im Verein mit einer zusätzlichen geringfügigen Abwinklung des gesamten Gebäudes innerhalb des Baugrundstücks – in Betracht. Zusammengefasst lässt sich der Abstand der Ostfassade des Mehrfamilienhauses Nord zum Gebäude an der G-Strasse 07 – vorbehaltlich der Ausführungen unter nachfolgender E. 6.7 – grundsätzlich nur dann durchgehend auf 8 m erhöhen, wenn das Gebäude nicht nur nach Westen verschoben, sondern gleichzeitig entweder leicht abgewinkelt oder verkürzt wird.

E. 6.6

Wenngleich die grundsätzliche Behebbarkeit der vorliegend eruierten Abstandsunterschreitung nicht infrage steht, kann bereits mit Blick auf die unterschiedlichen Behebungsvarianten nicht mehr von einem geringfügigen Projektmangel die Rede sein, der mit einer ausreichend konkreten Nebenbestimmung behoben werden könnte. Anders als bei der blossen Verkleinerung eines Zimmers um einen Meter (VGr, 26. August 2021, VB.2021.00123, E. 4.3.2 f.) ist bei der – allenfalls kombinierten – Verschiebung, Drehung oder Verkürzung eines ganzen Mehrfamilienhauses nicht ohne grösseren planerischen Aufwand beurteilbar, welche baurechtlichen und konzeptionellen Auswirkungen die gewählte Mängelbehebung nach sich zieht. Beispielsweise steigt das Baugrundstück offenbar nicht nur von Süden nach Norden, sondern auch von Osten nach Westen an. Welche Auswirkungen die gewählte Behebung des Mangels in Bezug auf die Gebäudehöhe entlang der Westfassade nach sich zieht, bedarf demnach vertiefter

Abklärungen, zumal die Gebäudehöhe gemäss aktueller Projektierung an der Westfassade bereits ausgeschöpft bzw. an der Südwestecke ebenfalls bereits überschritten und nebenbestimmungsweise zur Behebung auferlegt ist. Allenfalls wird im Rahmen der Mängelbehebung das Terrain neu zu interpolieren sein. Zudem gilt in der Gemeinde Stäfa die Besonderheit, dass die Gebäudehöhe grundsätzlich auch ab dem gestalteten Terrain einzuhalten ist (Art. 35 Abs. 1 BZO). Auch insoweit besteht eine bereits von der Beschwerdegegnerin 2 auferlegte Abänderungsverpflichtung (ebenda). Auch das gestaltete Terrain könnte im Falle einer Anderspositionierung des Mehrfamilienhauses Nord von rechtsrelevanten Änderungen betroffen sein. Von einer Verkürzung des gesamten Mehrfamilienhauses Nord um bis zu 0,5 m wären sodann zahlreiche Räume, allenfalls auch das Tiefgaragengeschoss und damit der Anschluss der Tiefgarage an das Mehrfamilienhaus Süd tangiert. Auch insoweit sind die baurechtlichen und konzeptionellen Auswirkungen nicht ohne grösseren planerischen Aufwand beurteilbar.

E. 6.7

Ins Gewicht fällt sodann, dass gerade mit Blick auf den Nachbarschutz vorliegend eine Neuprojektierung zwingend ist. Mit einer Drehung oder namentlich Verschiebung des Mehrfamilienhauses Nord um 0,2 m nach Westen im Rahmen einer nebenbestimmungsweisen Heilung im Sinne von § 321 PBG mussten etwa die hinterliegenden Eigentümer der nördlich anstossenden Grundstücke Kat.-Nrn. 08 und 09 nicht rechnen. Eine solche Umprojektierung nebenbestimmungsweise bzw. in einem nachgelagerten Baubewilligungsverfahren zum Bauentscheid vom 19. Mai 2020 zuzulassen, würde diese Eigentümer, die den Bauentscheid vom 19. Mai 2020 innert der Ausschreibungsfrist nicht verlangt haben, ihrer originären Rekursrechte gegen ein nicht unwesentlich geändertes Bauvorhaben in unmittelbarer Südlage vor ihren Grundstücken berauben. Hinzu kommt, dass der Beschwerdegegner 2 in seiner Beschwerdeantwort die Möglichkeit antönt, dass bei Wegen und Plätzen ohne bedeutende Werkleitungen geringere Abstände bewilligt werden könnten (Art. 34 Abs. 3 BZO), weshalb eine (gemeint wohl: komplette, also um 0,5 m) Verschiebung des Mehrfamilienhauses Nord nach Westen grundsätzlich denkbar sei. Diese Aussage lässt vermuten, dass es sich beim H-Weg um einen ebensolchen Weg ohne bedeutende Werkleitungen handelt, und eine Mängelbehebung nach Auffassung des Beschwerdegegners 2 durch (erstmalige) Inanspruchnahme einer entsprechenden Ausnahmegewilligung gemäss Art. 34 Abs. 3 BZO möglich sein soll. Die ergänzende Erteilung einer solchen Ausnahmegewilligung zwecks Versetzung des gesamten Mehrfamilienhauses Nord um 0,5 m (und nicht nur 0,2 m) nach Westen im Rahmen eines blossen Mängelbehebungsverfahrens wäre in nachbarschutzrechtlicher Hinsicht noch weniger hinnehmbar. Weder die Eigentümer der nördlich angrenzenden Grundstücke noch die Beschwerdeführenden mussten damit rechnen, dass das Mehrfamilienhaus Nord in einem nachgelagerten Mängelbehebungsverfahren um einen halben Meter verschoben werden könnte. Sie durften sich vielmehr darauf verlassen, dass ihnen im Falle eines dergestalt veränderten Bauvorhabens (wieder) die vollen Parteirechte zustehen (vgl. Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, S. 461 f.). Nur dieses Vorgehen verbürgt die nötige Klarheit und Bestimmtheit des Verfahrens im Interesse der Nachbarn (VGr, 20. Dezember 1983, VB 76/1983 = BEZ 1984 Nr. 5).

E. 6.8

Zusammengefasst ist die durch den zu geringen Gebäudeabstand verursachte Grenzabstandsverletzung zu den nördlich anstossenden Nachbargrundstücken sowohl im Lichte des Gebots der Einheit des Bauentscheids wie auch mit Blick auf den Schutz der Parteirechte der Nachbarn nicht ohne Weiteres nebenbestimmungsweise heilbar. Zumal im Verein mit den ebenfalls zu behebenden Mängeln betreffend Gebäudehöhe an der West- und an der Ostfassade sowie im Lichte des Umstands, dass die Behebung dieser mehrerer Mängel auch gestalterisch nicht ohne Weiteres absehbare Auswirkungen nach sich ziehen kann, eine Neuprojektierung erforderlich wird.

E. 7

Das Ausgeführte führt zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung der Baubewilligung sowie des Rekursentscheids.

E. 8

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der unterliegenden Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Entsprechend ist die Kostenverteilung für das Rekursverfahren in dem Sinn neu festzulegen, dass die Rekurskosten durch die betreffend den Nachbarrekurs vollständig unterliegenden Parteien, nämlich durch die Beschwerdegegnerschaft 1 und 2, je zur Hälfte zu tragen sind. Eine Parteientschädigung steht der privaten Beschwerdegegnerschaft 1 bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist sie zu verpflichten, den Beschwerdeführenden für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint eine solche von insgesamt Fr. 4'500.--. Die Gemeinde wird in der vorliegenden Konstellation, wo sich private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss nicht entschädigungspflichtig (vgl. § 17 Abs. 3 VRG; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A. Zürich etc. 2014, § 17 N. 94).

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