

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00329 vom 24. März 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-03-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00329

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00329 du 24 mars 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00329 del 24 marzo 2022

Regeste

Vorentscheid betreffend Nutzung Gewerberäumlichkeiten | Vorentscheid. Grundsätze der Berechnung des Parkplatzbedarfs im Fall einer Unterteilung von Gewerbeeinheiten. [Im Februar 2015 bewilligte die Gemeinde eine Unterteilung von bisher 11 in neu 25 Gewerbeeinheiten auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin. Eine Berechnung des Parkplatzmehrbedarfs nahm die Gemeinde dabei nicht vor. In der Folge verlangte sie jeweils im Zusammenhang mit nachgelagerten Gesuchen um Umnutzung einzelner Gewerbeeinheiten (teils verbunden mit baulichen Änderungen) einen Parkplatznachweis betreffend jede der einzelnen Gewerbeeinheiten, wobei sie zudem von einem Bedarf von mindestens einem Beschäftigten- sowie einem Besucherparkplatz pro Einheit ausging. Die Beschwerdeführerin unterbreitete daraufhin Fragen zur vorentscheidswisen Beurteilung.] Die Unterteilung der ursprünglich 11 in neu 25 Gewerbeeinheiten stellt eine eine Parkplatzerstellungspflicht auslösenden Tatbestand nach § 243 Abs. 1 lit. b bzw. c PBG dar (bauliche Änderungen mit wesentlich anderer Nutzung bzw. Nutzungsänderung; E. 3). Die Erstellungspflicht bezieht sich in diesen Konstellationen auf den Parkplatzmehrbedarf, wie ihn die neue Lage mit sich bringt (E. 4.2). Die Berechnung der Pflichtparkplatzzahl erfolgt anhand von § 242 Abs. 1 PBG sowie hier - aufgrund eines Verweises in der BZO - der Wegleitung der Baudirektion zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (vgl. auch die VSS-Norm 40 281; E. 4.2). In einem ersten Schritt ist von den auf dem Grundstück geplanten Art(en) der Nutzung auszugehen - wobei bei gewerblichen Nutzungen vornehmlich entscheidend ist, ob es sich um publikumsorientierte oder nicht publikumsorientierte Nutzung(en) handelt - und in einem zweiten Schritt der jeweiligen Nutzung die entsprechenden Flächen zuzuweisen. Die Teilung der Summe der vorhandenen Bruttogeschossflächen durch den jeweils massgeblichen Flächenansatz ergibt den erfahrungsgemäss erforderlichen Abstellplatzbedarf (E. 4.3.1). Die erfolgte Aufteilung der Gewerbeeinheitenspielt zu diesem Zeitpunkt bzw. bei der Berechnung der Pflichtparkplatzzahl keine Rolle mehr; die einzelne Gewerbeeinheit stellt - anders als bei der Wohnnutzung - keine Bezugseinheit dar (E. 4.3.2). Die Zahl erforderlicher Abstellplätze ist zum Zeitpunkt der Entstehung der Erstellungspflicht - und damit prospektiv - festzulegen. Ist zu diesem Zeitpunkt die Nutzungsart gewisser "Einheiten" - wie vorliegend - nicht (bereits) bekannt, so erfolgt die Festlegung deswegen nicht später. Vielmehr kann von einem Mittelwert bzw. von einer Mischkalkulation ausgegangen werden. Die Berechnung erfolgt in jedem Fall prospektiv (E. 4.4). Das Vorgehen des Beschwerdegegners, den Parkplatzbedarf im Rahmen nachgelagerter Bewilligungsverfahren für jede Gewerbeeinheit gesondert zu bestimmen ("einheitsbezogene Berechnungsweise"), lässt sich nicht auf die massgeblichen Grundlagen stützen (E. 4.5). Schliesslich widerspräche es - selbst auf der Grundlage einer solchen einheitsbezogenen Betrachtungsweise - der Wegleitung (und der VSS-Norm), von einer

Mindestanzahl von einem Beschäftigten- und einem Besucherparkplatz pro Gewerbeinheit auszugehen (E. 4.6). Entgegen beschwerdegegnerischer und vorinstanzlicher Auffassung lässt sich die Vorentscheidfrage (1) damit nicht schlichtweg verneinen; gestützt auf die vorliegende Aktenlage lässt sie sich indes auch nicht abschliessend beantworten (E. 5). Teilweise Gutheissung und Rückweisung an den Beschwerdegegner (im Sinn der Erwägungen).

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2021.00329 Urteil der 1. Kammer vom 24. März 2022 Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz) , Abteilungspräsidentin Sandra Wintsch, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiberin Viviane Eggenberger. In Sachen A AG, vertreten durch RA C und/oder RA D, Beschwerdeführerin, gegen Gemeinderat Horgen, vertreten durch RA E, Beschwerdegegner, betreffend Vorentscheid betreffend Nutzung Gewerberäumlichkeiten, hat sich ergeben: I. Am 2. April 2012 wurde der A AG die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch eines Gebäudes sowie den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 Wohneinheiten, 11 Gewerbeeinheiten und einer Unterniveaugarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der F-Strasse 02,

E. 03

und 04 in Horgen unter Auflagen erteilt. Mit Vorentscheid vom 2. November 2020 beantwortete der Gemeinderat Horgen der A AG ihre betreffend Beschäftigten- und Besucherparkplätze für Gewerberäumlichkeiten auf jenem Grundstück gestellten Fragen. II. Hiergegen rekurrierte die A AG am 7. Dezember 2020 an das Baurekursgericht, welches das Rechtsmittel mit Rekursentscheid vom 23. März 2021 abwies. III. Mit Beschwerde vom 10. Mai 2021 gelangte die A AG an das Verwaltungsgericht und stellte folgende Anträge: "1. Es sei der Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich, 2. Abteilung, vom 23. März 2021 [...] aufzuheben und es sei festzustellen, dass die Nutzung der Gewerberäumlichkeiten in den Stockwerkeinheiten Grundbuch Blätter Nrn. 05, 06, 07, 08 und 09 auf Grundstück Kat. Nr. 01 (F-Strasse 02, 03 und 04), Horgen, zu Büro Zwecken zulässig/bewilligungsfähig sei, selbst wenn diese Gewerberäumlichkeiten keine eigenen, ihnen jeweils exklusiv zur Verfügung stehenden Beschäftigten- und Besucherparkplätze aufweisen. 2. Eventualiter sei der Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich, 2. Abteilung, vom 23. März 2021 [...] aufzuheben und die Angelegenheit zum Neuentscheid im Sinne von Antrag Ziffer 1 an die Vorinstanz zurückzuweisen. 3. Sub-eventualiter sei der Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich, 2. Abteilung, vom 23. März 2021 [...] aufzuheben und die Angelegenheit an den Beschwerdegegner zurückzuweisen zur materiellen Beantwortung der von der Beschwerdeführerin zum Vorentscheid unterbreiteten Frage 2. 4. Sub-sub-eventualiter sei der Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich, 2. Abteilung, vom 23. März 2021 [...] aufzuheben und die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückzuweisen, verbunden mit der Anweisung zur weiteren Rückweisung an den Beschwerdegegner zwecks materieller Beantwortung der von der Beschwerdeführerin zum Vorentscheid unterbreiteten Frage 2; Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten des Beschwerdegegners." Am 27. Mai 2021 schloss das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 11. Juni 2021 beantragte der Gemeinderat Horgen die Abweisung der Beschwerde unter Entschädigungsfolge zulasten der A AG. Mit

Eingaben vom 24. Juni und vom 19. August 2021 liessen sich die A AG und der Gemeinderat Horgen abwechslungsweise weiter vernehmen. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG, LS 175.2) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. Das streitbetroffene Grundstück liegt in der Industriezone I6 gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen vom 15. September 2011 (BZO; online unter: www.horgen.ch > Politik > Rechtssammlung), in der ÖV-Güteklasse C gemäss Plan der ÖV-Güteklassen im geografischen Informationssystem des Kantons Zürich (www.maps.zh.ch) und im Perimeter des privaten Gestaltungsplans "G-Strasse 010/011". Wie erwähnt hatte der Beschwerdegegner mit Beschluss vom 2. April 2012 der Beschwerdeführerin die Bewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 19 Wohneinheiten, 11 Gewerbeeinheiten und einer Unterniveaugarage auf dem in ihrem Eigentum stehenden Grundstück Kat.-Nr. 012 bzw. (richtig) 01 an der F-Strasse 02, 03, 04 in Horgen unter Auflagen erteilt (Stammaubewilligung). Betreffend Fahrzeugabstellplätze hatte der Beschwerdegegner festgehalten, das Bauvorhaben erfordere gemäss Ziff. 10.5.1 BZO insgesamt 41 solcher Plätze, nämlich – neben denjenigen (total 29) für die Wohnnutzung – "10 Pflichtplätze für Beschäftigte Gewerbe/Lager und 2 Besucherplätze für Gewerbe/Lager". Mit den im Projekt ausgewiesenen 42 Fahrzeugabstellplätzen (davon 3 Besucherparkplätze auf einem Nachbargrundstück) werde die Parkplatzbaupflicht erfüllt (a.a.O., S. 4). Mit einem Beschluss vom 3. Februar 2014 wurde eine (erste) Projektänderung bewilligt, in deren Rahmen im Wesentlichen die Unterniveaugarage um 22 Fahrzeugabstellplätze erweitert wurde. Mit Verfügung vom 27. Februar 2015 bewilligte der Ressortvorsteher Hochbau der Gemeinde Horgen auf ein Gesuch vom 29. September 2014 hin unter Auflagen eine weitere Projektänderung. Dabei ging es um die Einteilung der Gewerbeflächen gemäss den eingereichten Unterlagen bzw. die Unterteilung der ursprünglich 11 Gewerbeeinheiten in 25 kleinere Gewerberäume. Mit Gesuch vom 19. März 2020 unterbreitete die Beschwerdeführerin der Baubewilligungsbehörde folgende Fragen zur vorentscheidswisen Beurteilung nach § 323 f. des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1): " 1. Ist die Nutzung der Gewerberäumlichkeiten in den Stockwerkeinheiten Grundbuch Blätter Nrn. 05, 06, 07, 08 und 09 auf Grundstück Kat.Nr. 01 (F-Strasse 02, 03 und 04), Horgen, zu Bürozwecken zulässig/bewilligungsfähig, selbst wenn diese Gewerberäumlichkeiten keine eigenen, ihnen jeweils exklusiv zur Verfügung stehenden Beschäftigten- und Besucherparkplätze aufweisen? 2. Falls die Frage 1 mit Nein beantwortet wird: Wie viele der aktuell auf dem Grundstück vorhandenen Parkplätze müssen - unterschieden nach Beschäftigtenparkplätze einerseits und Besucherparkplätze andererseits - den einzelnen Gewerbeflächen gemäss Ziffer 1 konkret zugeteilt werden, damit diese zur Nutzung als Büro bewilligt werden?" Im hierauf ergangenen Entscheid vom 2. November 2020 kam der Beschwerdegegner zum Schluss, Berechnungen hätten ergeben, dass für Beschäftigte und Besucher jeweils mindestens ein Abstellplatz nachgewiesen werden müsse. Eine Nutzung von Gewerberäumlichkeiten zu Bürozwecken ohne Nachweis der dafür erforderlichen Beschäftigten- und Besucherparkplätze sei nicht zulässig, weshalb dafür keine Bewilligung in Aussicht gestellt werden könne. Es seien für die Gewerbeflächen in Abhängigkeit von ihrer Nutzung und Fläche die rechnerisch erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze nachzuweisen. Für die Nutzung der Gewerberäume zu Bürozwecken seien deshalb Fahrzeugabstellplätze für Beschäftigte und

Besucher nachzuweisen. Die Frage 1 sei somit mit "nein" zu beantworten. Die Frage 2 könne nicht abschliessend beantwortet werden, da sie von der jeweiligen Fläche der Räume abhängt; es sei aber "im Minimum pro Gewerberaum 1 Abstellplatz für Beschäftigte und 1 Abstellplatz für Besucher nachzuweisen".

E. 3.1

Die Vorinstanz erwog, es stelle sich vorliegend die Frage, ob der Beschwerdegegner mit Blick auf die rechtskräftige Stammbaubewilligung vom 2. April 2012 überhaupt berechtigt sei, den Parkplatzbedarf im Rahmen nachgelagerter Baubewilligungsverfahren für die einzelnen Gewerberäume gesondert zu ermitteln. In der Stammbaubewilligung habe der Beschwerdegegner den Pflichtparkplatzbedarf für "Gewerbe/Lager" trotz fehlender Angaben insbesondere zur zukünftigen Nutzung der Gewerbeeinheiten bestimmt und dabei keinen Vorbehalt betreffend Neubeurteilung nach Bekanntgabe der konkreten Nutzungen statuiert. Bei gleichbleibendem Sachverhalt wäre daher eine erneute Festsetzung des Parkplatzbedarfs nur unter den Voraussetzungen eines Widerrufs zulässig gewesen. Jedoch habe sich seither insoweit eine Änderung des massgeblichen Sachverhalts ergeben, als mit der Verfügung vom 27. Februar 2015 aufgrund eines Antrags der Beschwerdeführerin eine Projektänderung bewilligt worden sei, mit welcher die bislang 11 in neu 25 Gewerbeeinheiten unterteilt worden seien. Auch wenn es sich nach wie vor um eine gewerbliche Nutzung handle, stelle diese Neueinteilung bzw. (mehr als) Verdoppelung der Gewerbeeinheiten aufgrund der mit der Nutzung einhergehenden bzw. wesentlich anderen Verkehrsbedürfnisse eine Nutzungsänderung im Sinn von § 243 Abs. 1 lit. c PBG dar. Für die Frage, welche Verkehrsbedürfnisse mit der Nutzung einer Liegenschaft einhergehen, könne die Anzahl der darauf befindlichen Gewerbeeinheiten ein relevanter Faktor sein. Dem Beschwerdegegner könne es daher nicht verwehrt sein, das auf diese Verkehrsbedürfnisse abgestimmte Angebot an Pflichtparkplätzen im Nachgang zur Projektänderungsbewilligung vom 27. Februar 2015 neu zu bestimmen. In der Folge befasste sich die Vorinstanz mit der – als "Voraussetzung des Vorstehenden" bezeichneten – Frage, ob sich die durch die Erhöhung der Anzahl Gewerbeeinheiten veränderten Verkehrsbedürfnisse rechtlich überhaupt auszuwirken vermöchten, "indem das entsprechende Kriterium in die Ermittlung der Anzahl Pflichtparkplätze einfließt" (hierzu unten 4).

E. 3.2

Wie die Vorinstanz insoweit zu Recht erwog, ist vorab die Frage zu beantworten, ob die erwähnte Unterteilung der Gewerbeeinheiten, wie sie mit Verfügung vom 27. Februar 2015 bewilligt wurde, überhaupt in grundsätzlicher Hinsicht eine Parkplatzerstellungspflicht auslöste. Die Beschwerdeführerin stellt sich diesbezüglich auf den Standpunkt, die Unterteilung von Gewerbeflächen bei – wie vorliegend – insgesamt gleichbleibender Fläche stelle keine Nutzungsänderung im Sinn von § 243 Abs. 1 lit. c PBG dar. Die Projektänderung habe lediglich die "Einteilung der Gewerbeflächen" beinhaltet; "zusätzliche[...] Gewerbeflächen" seien keine geschaffen worden.

E. 3.2.1

Abstellplätze dienen (in der überwiegenden Zahl der Fälle) der Erschliessung bestehender bzw. neu zu errichtender Bauten oder Anlagen, indem sie mittels Bereitstellung der notwendigen Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Zweiräder das Parkierungsbedürfnis der Gebäude- bzw. Anlagennutzer/innen sicherstellen. Um möglichst zu vermeiden, dass

dieses Bedürfnis durch Inanspruchnahme des öffentlichen Grunds, insbesondere der für den rollenden Verkehr vorgesehenen Strassen, gestillt wird (vgl. auch § 242 Abs. 2 Satz 1 PBG), statuiert § 243 PBG die Pflicht, bei der Neuerstellung von Bauten oder Anlagen sowie – unter gewissen Voraussetzungen – deren baulicher Veränderung bzw. Nutzungsänderung auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon (§ 244 Abs. 1 PBG) neue Abstellflächen zu schaffen (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 900 ff.): Gemäss § 243 Abs. 1 PBG sind Abstellplätze im gebotenen Ausmass zu schaffen bei Neuerstellung von Bauten und Anlagen (lit. a), bei allgemeinen baulichen Änderungen, die einen erheblichen Teil der Baute oder Anlage erfassen oder durch die eine wesentlich andere Nutzung als bisher ermöglicht wird (lit. b) oder bei Nutzungsänderungen, die voraussichtlich wesentlich andere Verkehrsbedürfnisse schaffen (lit. c).

E. 3.2.2

Mit "allgemeine[n] bauliche[n] Änderungen" im Sinn von § 243 Abs. 1 lit. b PBG sind bauliche Eingriffe gemeint, die eine eigentliche Veränderung der äusseren Erscheinung oder der inneren Einteilung eines Bauwerks zur Folge haben und nicht lediglich dem Unterhalt oder der Instandstellung dienen (ohne, dass sie damit umgekehrt bewirken, dass die Baute ihren bisherigen Charakter verliert und einer Neuerrichtung nahekommt). Gemäss der bis Ende Januar 1992 geltenden Fassung von § 242 Abs. 1 lit. b aPBG war Voraussetzung für eine Parkplatzerstellungspflicht weiter, dass die Vornahme solcher baulichen Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen eine "wesentlich stärkere Nutzung" bzw. eine Nutzungssteigerung gegenüber dem bisherigen Zustand ermöglichte. Eine solche war bei einem bestehenden Gebäude etwa anzunehmen, wenn die vorhandene Nutzfläche – ohne Vergrösserung des Ausnutzungsmasses – intensiver genutzt und beansprucht wurde (zum Ganzen: Fritz Frey, Die Erstellungspflicht von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nach zürcherischem Recht, Zürich 1987, S. 24 [einschliesslich Fussnote 44]). Eine durch bauliche Änderungen – wie vorliegend die innere Einteilung des Bauwerks – ausgelöste Nutzungsintensivierung (hierzu unten 3.3) fällt somit jedenfalls unter den Tatbestand von § 243 Abs. 1 lit. b PBG (der eine "wesentlich andere" Nutzung voraussetzt [vgl. zum Ganzen auch Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 901, auch zum Folgenden]). Der zusätzliche Parkplatzbedarf muss dabei nicht erheblich sein; vielmehr ist bei einer Nutzungsänderung im Sinn von § 243 Abs. 1 lit. b PBG grundsätzlich jeder sich hieraus ergebende Abstellplatz(mehr)bedarf (hierzu auch unten 4.2) abzudecken. Bauliche Änderungen, die eine wesentlich andere Nutzung als bisher ermöglichen, erfüllen im Übrigen häufig gleichzeitig auch die Anforderungen eines anderen, die Erstellungspflicht auslösenden Tatbestandes, etwa desjenigen der Nutzungsänderung nach § 243 Abs. 1 lit. c PBG (Frey, S. 25). Von einer Nutzungsänderung im Sinn des § 243 Abs. 1 lit. c PBG ist allgemein dann zu sprechen, wenn sich die in einer Baute oder Anlage ausgeübte Tätigkeit wandelt. Dies ist nicht nur der Fall, wenn von einer bestimmten Bewerbungsart zu einer ganz anders gearteten gewechselt wird, sondern auch, wenn die Verschiebung innerhalb einer wirtschaftlich gleich oder ähnlich zu bewertenden Nutzungsweise erfolgt (Frey, S. 25 f.; vgl. auch Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 902, beide auch zum Folgenden). Bauliche Veränderungen müssen mit der Nutzungsänderung nicht verbunden sein. Erforderlich ist aber stets, dass dieser überhaupt baurechtliche Bedeutung zukommt, was jedenfalls etwa der Fall ist, wenn die Nutzungsänderung – voraussichtlich – zusätzliche Parkplatzbedürfnisse schafft und damit wesentlich andere Auswirkungen auf die Umwelt zeitigt; damit ist sie nach § 309 Abs. 1 lit. b PBG bewilligungspflichtig (vgl.

Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 356).

E. 3.3

Die mit Verfügung vom 27. Februar 2015 bewilligte Unterteilung der Gewerbeeinheiten in den betroffenen Gebäuden zieht eine entsprechende Erhöhung der Anzahl dort untergebrachter Betriebe nach sich. Zum Zeitpunkt des Erlasses der Verfügung vom 27. Februar 2015 war die Natur der neuen Betriebe (wohl zumindest teils) noch nicht bekannt bzw. bestimmt; es konnte und musste daher davon ausgegangen werden, dass es sich unter dem Blickwinkel der Nutzungsart voraussichtlich um eine Mischung aus publikumsorientierten und nicht publikumsorientierten Dienstleistungsbetrieben, Gewerben und Bürobetrieben handeln würde. Die Unterteilung sollte jedenfalls grundsätzlich mit Mehrverkehr einhergehen bzw. war als Nutzungsintensivierung angelegt (in diesem Sinn auch VGr, 10. Februar 1993, VB.92.00131, E. 2a[aa]). Ein voraussichtlich wesentlich anderes Verkehrsbedürfnis ist anzunehmen, soweit vorliegend nur schon bei einigen (wenigen) dieser 14 zusätzlichen Gewerbeeinheiten ein Parkierungsbedürfnis bestand bzw. besteht. Davon ist nach dem Gesagten ohne Weiteres auszugehen (so, wie erwähnt, auch die Vorinstanz [a.a.O.], die annahm, dass grundsätzlich bei jeder Gewerbeeinheit ein selbständiger Bedarf an Beschäftigten- bzw. Besucherparkplätzen besteht). Folglich ist vorliegend davon auszugehen, dass die Voraussetzungen von § 243 Abs. 1 lit. b bzw. (jedenfalls) lit. c PBG erfüllt sind. Dass die infrage stehende Fläche (unumstritten) unverändert geblieben ist, ist nach dem Dargelegten nicht ausschlaggebend.

E. 3.4

Auch die weiteren von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Einwände vermögen nicht zu überzeugen:

E. 3.4.1

Dies gilt zunächst für den Umstand, dass in der Verfügung vom 27. Februar 2015 von der "untergeordneten Bedeutung der Projektänderung" die Rede war und das Anzeigeverfahren nach § 13 ff. der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV, LS 700.6) zur Anwendung gebracht wurde: Um ein Vorhaben untergeordneter Natur ging es nach dem oben Dargelegten nicht (vgl. § 13 Abs. 1 sowie § 14 lit. h e contrario BVV); sodann konnte auch nicht davon ausgegangen werden, dass keine Interessen Dritter tangiert sein würden. Mithin bestand vorliegend kein Raum für eine Anwendung des Anzeigeverfahrens (in diesem Zusammenhang vgl. etwa VGr, 3. Juni 2021, VB.2020.00765, E. 5.2 f. mit Hinweisen). Der Umstand, dass das Projekt in diesem Rahmen als "von untergeordneter Bedeutung" bezeichnet wurde, vermag jedenfalls an der Qualifikation der Unterteilung als Konstellation nach § 243 Abs. 1 lit. b bzw. c PBG nichts zu ändern. Die Beschwerdeführerin kann daraus im vorliegenden Zusammenhang mithin nichts für sich ableiten.

E. 3.4.2

Die Beschwerdeführerin argumentiert sodann, die in der rechtskräftigen Stammbaubewilligung vom 2. April 2012 vorbehaltlos bewilligte Parkplatzzahl habe auch nach der Verfügung vom 27. Februar 2015 bzw. der mit dieser bewilligten Projektänderung weiterhin Gültigkeit gehabt. Sie, die Beschwerdeführerin, habe aufgrund der vorbehaltlos erteilten Bewilligung betreffend die Projektänderung davon ausgehen dürfen, dass die Anzahl Pflichtparkplätze gemäss der Stammbaubewilligung auch nach der Projektänderung unverändert ausreichend sei. Sie habe hierauf vertraut und dies auch tun dürfen. Bei

gleichbleibendem Sachverhalt sei damit eine erneute Festsetzung des Parkplatzbedarfs grundsätzlich ausgeschlossen gewesen. Wie bereits dargelegt, zog die Projektänderung, um welche die Beschwerdeführerin am 29. September 2014 ersucht hatte, von Gesetzes wegen eine (erneute) Erstellungspflicht (betreffend den entsprechenden Parkplatz mehr bedarf [vgl. 4.2]) nach sich. Der Beschwerdeführerin wurde mit Verfügung vom 27. Februar 2015 sodann die baurechtliche Bewilligung für die eingereichte Projektänderung, die im Wesentlichen die Einteilung der Gewerbeflächen umfasse, gemäss den eingereichten Unterlagen unter Auflagen erteilt; zu diesen Auflagen zählt Dispositiv-Ziff. 2.4 mit folgendem Wortlaut: "Für die gewerblich genutzten Räume im Gebäude sind frühzeitig beim Bauamt die entsprechenden Baugesuche mit allen erforderlichen Gesuchsunterlagen zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die erforderliche Baubewilligung erteilt ist und alle Nebenbestimmungen erfüllt sind". In der Folge verlangte der Beschwerdegegner im Zusammenhang mit späteren Gesuchen um baurechtliche Bewilligung betreffend geplante Umnutzungen von Gewerbeeinheiten (teils verbunden mit baulichen Veränderungen [Einbau von Nasszellen, Teeküchen oder Trennwänden]) hinsichtlich jeder solcher Einheit einen eigenen Parkplatznachweis. Diese Handhabung kann insoweit – entgegen beschwerdeführerischer Auffassung – als grundsätzlich durch die erwähnte Auflage abgedeckt beurteilt werden (vgl. in diesem Zusammenhang jedoch unten 4.3 f.). Im Nachgang zur Verfügung vom 27. Februar 2015 wurden denn auch im Rahmen verschiedener solcher Gesuche auch von der Beschwerdeführerin selbst entsprechende Parkplatznachweise eingereicht. Diese war damit offenkundig jedenfalls bis zur Einreichung des Gesuchs um Vorentscheid vom 19. März 2020 davon ausgegangen, dass ein solcher Parkplatznachweis einzureichen sei. Die Beschwerdeführerin kann sich demnach nicht auf den Grundsatz des Vertrauensschutzes berufen.

E. 3.5

Zusammenfassend ist der Schluss der Vorinstanz nicht zu beanstanden, dass die mit Verfügung vom 27. Februar 2015 bewilligte Unterteilung von 11 in 25 Gewerbeeinheiten einen nach § 243 Abs. 1 PBG eine Parkplatzerstellungspflicht auslösenden Tatbestand darstellte.

E. 4.1

Die Vorinstanz befasste sich in der Folge insbesondere mit der Frage, ob das "Kriterium der Anzahl Gewerbeeinheiten" in die Ermittlung der Anzahl Pflichtparkplätze einflüsse. Die Rekurrentin (heute: Beschwerdeführerin) habe die Zulässigkeit der beschwerdegegnerischen einheitsbezogenen Berechnungsweise bestritten. Das Vorgehen des Beschwerdegegners sei jedoch (auch insoweit) nicht zu beanstanden. Vom Faktor "Nutzweise" gemäss § 242 Abs. 1 PBG sei auch die Aufteilung einer gegebenen Fläche in eine grössere oder kleinere Anzahl selbständiger Einheiten abgedeckt. Um den grundsätzlichen Zweck der Festlegung der Abstellplätze zu erreichen – die Vermeidung einer Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes – sei es zudem erforderlich, sämtliche für die Einschätzung der entstehenden Verkehrsbedürfnisse relevanten Parameter in die Parkplatzberechnung einfließen zu lassen. Der Einbezug des Kriteriums der Anzahl Gewerbeeinheiten erweise sich mit Blick auf die dadurch beeinflussten Verkehrsbedürfnisse als sachgerecht. Die Wegleitung und die VSS-Norm 40 281 stünden dieser Berechnungsweise bzw. dem Einbezug dieses Kriteriums nicht entgegen. Das vorinstanzliche Vorgehen erweise sich jedenfalls als sinnvolle und zulässige Interpretation

der massgeblichen Berechnungsgrundlagen und stehe damit zu diesen nicht im Widerspruch. Der Beschwerdegegner sei daher grundsätzlich berechtigt, die Nutzung der Gewerberäumlichkeiten zu Büro Zwecken vom Nachweis eigener Beschäftigten- und Besucherparkplätze abhängig zu machen. Er habe die Vorentscheidfrage 1 zu Recht verneint. Beschwerdegegner und Vorinstanz sind somit, wie erwähnt, der Auffassung, vorliegend sei der Parkplatzbedarf in jedem Einzelfall bzw. für jede Gewerbeeinheit gesondert festzulegen, und zwar, wie erwähnt, zum Zeitpunkt der Einreichung eines späteren bzw. nachgelagerten Baugesuchs (vgl. oben 3.4.2 Abs. 3). Die Beschwerdeführerin hält demgegenüber im Wesentlichen dafür, es sei unzulässig, die Anzahl Pflichtparkplätze bezogen auf jede einzelne Gewerbeeinheit im Rahmen nachträglicher, einzelner Bewilligungsverfahren festzulegen. Weiter sei es auch unzulässig, grundsätzlich von einem Bedarf von mindestens einem Beschäftigten- und einem Besucherparkplatz pro Gewerbeeinheit auszugehen. Weiter führt sie aus, der Parkplatzbedarf für Gewerberäume bestimme sich gemäss der Wegleitung der Baudirektion des Kantons Zürich zum Parkplatzbedarf (dazu sogleich) einzig nach Massgabe der Fläche. Die Geschossfläche sei in der Wegleitung und damit in der Bauordnung der Gemeinde Horgen als einziges massgebliches Kriterium für die Festlegung der Abstellplätze für Gewerbeeinheiten bestimmt worden.

E. 4.2

Gemäss § 242 Abs. 1 PBG legt die Bau- und Zonenordnung die Zahl der Abstellplätze für Verkehrsmittel, insbesondere Motorfahrzeuge, fest, die nach den örtlichen Verhältnissen, nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs sowie nach der Ausnutzung und Nutzweise des Grundstücks für Bewohner, Beschäftigte und Besucher erforderlich sind. Nach § 242 Abs. 2 Satz 1 PBG soll die Zahl der Abstellplätze im Normalfall so festgelegt werden, dass die Fahrzeuge der Benutzer/innen einer Baute oder Anlage ausserhalb des öffentlichen Grundes aufgestellt werden können (Grundsatz der Deckung des Eigenbedarfs). Der Grundsatz der Deckung des Eigenbedarfs gilt auch in Fällen von Umbauten und Nutzungsänderungen (§ 243 Abs. 1 lit. b und c PBG); in diesen Konstellationen bezieht sich die Erstellungspflicht jedoch nicht wie bei Neubauten auf den gesamten grundstückszugehörigen Abstellplatzbedarf, sondern grundsätzlich (nur) auf den Mehrbedarf, wie ihn die neue Lage zusätzlich mit sich bringt. Abstellplätze sind mithin bloss in dem Umfang neu zu schaffen, als sich das entsprechende Bedürfnis vergrössert (Frey, S. 46; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 901, mit Hinweis) und dieses nicht seinerseits bereits von vornherein durch das vorbestehende Angebot mit abgedeckt ist (vgl. VGr, 20. August 1999, VB.99.00157, E. 4). Massgebend im Hinblick auf die Ermittlung der erforderlichen (bzw. erlaubten) Zahl von Abstellplätzen ist jedoch grundsätzlich nicht ein einzelner Gebäudeteil, sondern im Sinn einer Gesamtbetrachtung die ganze Baute (VGr, 19. September 2013, VB.2013.00118, E. 5.1, sowie 20. August 1999, VB.99.00157, E. 4 [insbesondere c]), respektive vorliegend der ganze vom Parkplatzmehrbedarf betroffene Teil der Baute(n). Den Gemeinden kommt keine Befugnis zu, andere als die vom kantonalen Recht vorgeschriebenen Berechnungsgrundlagen und Beurteilungskriterien vorzusehen (Frey, S. 39). Ziff. 10.5.1 Abs. 2 BZO verweist für die Berechnung der Anzahl zu erstellender Personenwagen-Abstellplätze für andere als Wohnnutzungen (für Letztere gilt Abs. 1) auf die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997, wobei kein Maximalwert zu beachten ist (vgl. Wegleitung der Baudirektion zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen, Oktober 1997, S. 6 f. [online unter www.zh.ch > Mobilität > Gesamtverkehrsplanung >

Kommunale Verkehrsplanung], nachfolgend: Wegleitung). Die Wegleitung ist mithin vorliegend als kommunales Recht anzuwenden, was in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde obliegt. Bei der Auslegung kommt dieser ein Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum zu (vgl. in diesem Zusammenhang auch Frey, S. 38 f.; ferner VGr, 19. September 2013, VB.2013.00118, E. 5.3). Gemäss Art. 12 Abs. 1 (Satz 2) der Gestaltungsplanvorschriften (GPV) des privaten Gestaltungsplans "G-Strasse 010/011" bilden die "BZO, die VSS-Normen sowie die Wegleitung des Kantons Zürichs" die Grundlage für die Errechnung der Anzahl Pflichtparkplätze bei den "übrigen" (mithin anderen als Wohn-)Nutzungen.

E. 4.3

Aus diesen Grundlagen ergibt sich Folgendes:

E. 4.3.1

Im Hinblick auf die Ermittlung der Zahl erforderlicher Abstellplätze ist – nebst der Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (vgl. Frey, S. 40 f., sowie Ziff. 2 Wegleitung) – zunächst von den auf dem Grundstück geplanten Art(en) der Nutzung auszugehen (vgl. Ziff. 1 Tabelle 1 Wegleitung sowie Ziff. 10.1 Abs. 1 [inklusive Tabelle 1] in Verbindung mit Ziff. 5.2 sowie 5.8 VSS-Norm 40 281 "Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen", wo von einer "bestimmte[n] Nutzung" bzw. einem "Mix von Nutzungen zu einem bestimmten Zeitpunkt" die Rede ist): Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze wird durch die konkrete Nutzungsweise bzw. -art der infrage stehenden Baute bzw. Anlage bestimmt. Von jener – und vornehmlich der Frage, ob es sich um publikumsorientierte oder nicht publikumsorientierte Betriebe (so die Wegleitung, Tabelle 1) respektive kundenintensive oder übrige Betriebe (so die VSS-Norm, Tabelle 1 "Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot", S. 12) handelt – hängt in massgebender Weise der Umfang des mit einer Baute bzw. Anlage verbundenen Verkehrsaufkommens ab. Entsprechend wurden für die verschiedenen Nutzungsweisen abgestuft nach dem Ausmass des damit jeweils verbundenen Verkehrsaufkommens unterschiedliche Flächenansätze definiert, bei deren Vorliegen mindestens ein Abstellplatz geschaffen werden muss (vgl. Frey, S. 42, sowie die erwähnten Tabellen). Die Zahl der Abstellplätze hat sich schliesslich nach der konkreten Ausnützung des betreffenden Grundstücks, insbesondere der Art und Grösse der bestehenden Baute bzw. Anlage, zu richten. Der Grösse einer Baute wird dadurch Rechnung getragen, dass die Abstellplatzzahl aufgrund der Summe der vorhandenen Bruttogeschossflächen der betreffenden Baute festgesetzt wird: Diese Summe wird durch den massgeblichen Flächenansatz dividiert, was den bei normalen Verhältnissen erfahrungsgemäss erforderlichen Abstellplatzbedarf ergibt (Frey, S. 42). Somit ist in einem ersten Schritt die Nutzungsweise im Sinn der Tabelle 1 der Wegleitung festzulegen und in einem zweiten Schritt sodann zu bestimmen, welche Flächen an die entsprechende massgebliche Geschossfläche ("mGF") anzurechnen sind (vgl. VGr, 14. September 2011, VB.2011.00055, E. 6.2.2 mit Bezug auf die Wegleitung; ferner VGr, 19. September 2013, VB.2013.00118, E. 5.2 ff.; vgl. auch Ziff. 7.1 [Abs. 1] VSS-Norm 40 281 sowie Anmerkung 1 zur Tabelle 1 Wegleitung, wonach gemischte Betriebe in entsprechende Teile aufzugliedern sind). Die VSS-Norm 40 281 sieht betreffend die gewerblichen Nutzungen in Ziff. 10.1 (inklusive Tabelle 1) im Wesentlichen dieselbe Vorgehensweise vor.

E. 4.3.2

Die Vorinstanz erwog, es sei nicht klar, ob im Rahmen von Ziff. 10 VSS-Norm 40 281 "bei mehreren Nutzungseinheiten jeweils pro Nutzungsart eine gesamthafte Betrachtung einhergeht oder ob (im Sinne der Vorinstanz) die Ermittlung für jede Nutzungseinheit gesondert vorzunehmen" sei. Nach Ziff. 7 ("Wahl des [für die Ermittlung des Parkfelder-Angebots] anzuwendenden Verfahrens") bzw. Ziff. 7.1 sind zunächst die vorgesehenen bzw. vorhandenen "Bruttogeschossflächen separat für die einzelnen Nutzungen" zu bestimmen; der Begriff "Nutzungen" bezieht sich dabei gemäss der Definition in Ziff. 5.2 VSS-Norm 40 281 unzweideutig auf die verschiedenen Arten der Nutzung, mithin Nutzungsarten, und nicht auf "Nutzungseinheiten" (ebenso Ziff. 10.1 Abs. 1 in Verbindung mit der Tabelle 1 "Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot"). Bei den gewerblichen Nutzungen wird sodann gemäss der Wegleitung wie auch der VSS-Norm – anders als bei den Wohnnutzungen, bei welchen explizit die "Wohnung" eine der Bezugseinheiten darstellt – als Bezugseinheit (einzig) die massgebliche Geschossfläche bzw. Bruttogeschossfläche aufgeführt (vgl. Tabelle 1 Wegleitung sowie Ziff. 9.1 VSS-Norm). Dies erweist sich als sachgerecht, bestehen doch bei diesen gewerblichen Nutzungsarten, wie gesehen, je nach Natur des Betriebs grundlegend unterschiedliche Parkplatzbedürfnisse. Der "vorliegend massgebliche Umstand der Aufteilung einer gegebenen Fläche in eine grössere oder kleinere Anzahl selbständiger Einheiten" ist entgegen der Vorinstanz nicht durch den Parameter der "Nutzweise" im Sinn von § 242 PBG "abgedeckt". Die Unterteilung in kleinere Einheiten hat vorliegend zur Folge, dass gestützt darauf, wie gesehen, von Gesetzes wegen eine (erneute) Parkplatzerstellungspflicht be- bzw. entsteht; die Berechnung der Anzahl Pflichtparkplätze erfolgt jedoch nach den Parametern gemäss § 242 PBG und – gestützt auf Ziff. 10.5.1 Abs. 2 BZO – der Wegleitung (gemäss Art. 12 Abs. 1 GPV sodann auch der VSS-Norm). Die erfolgte Aufteilung ist in diesem Zusammenhang nicht mehr von Relevanz bzw. die einzelnen Gewerbeeinheiten stellen in diesem Rahmen (anders als bei den Wohnnutzungen) keinen massgeblichen Faktor bzw. keine Bezugseinheit dar.

E. 4.4

In Bezug auf die – mit den obigen Ausführungen zusammenhängende – Frage des Zeitpunkts der Ermittlung bzw. Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze ergibt sich Folgendes: Die Pflicht eines Privaten zur Erstellung von Abstellplätzen fällt im Normalfall mit dessen Absicht zusammen, auf einem Grundstück bauliche Massnahmen im Sinn von § 243 Abs. 1 PBG vorzunehmen (vgl. hierzu oben 3.2.1 f.). Darauf weist schon die Formulierung in § 243 Abs. 1 PBG hin ("Abstellplätze sind im gebotenen Ausmass zu schaffen bei [...]") [Hervorhebung nicht im Original]). Nur ausnahmsweise, nämlich in den Konstellationen von § 243 Abs. 2 PBG (sogenannte "nachträgliche Erstellungspflicht"), kann die Schaffung von Abstellplätzen auch dann verlangt werden, wenn ein Zusammenhang mit baulichen Massnahmen fehlt (etwa, um eine Bedarfsberechnung zu korrigieren, die sich nachträglich als unrichtig herausstellt, oder in Zustände einzugreifen, welche den aktuellen Anforderungen nicht mehr genügen [zum Ganzen: Frey, S. 19 sowie S. 28 f.]). Hier liegt keine solche Konstellation vor. Die Erstellungspflicht ist damit grundsätzlich an ein solches Bauvorhaben geknüpft bzw. mit einem solchen verbunden. Entsprechend ist in diesem Zusammenhang und zu diesem Zeitpunkt (also des entsprechenden Bewilligungsverfahrens) – auf der Grundlage einer entsprechenden Abschätzung – die Zahl erforderlicher Abstellplätze festzulegen. Ausgehend von Durchschnittswerten hat eine prospektive Bedarfsberechnung zu erfolgen (Frey, S. 40 [was entsprechend dem Verweis auf S. 46 auch bei Umbauten und Nutzungsänderungen gilt],

vgl. auch S. 43 f.). Auch in der VSS-Norm 40 281 ist in den bereits erwähnten Bestimmungen stets von einer "Abschätzung" des Parkfelderbedarfs bzw. -angebots und des Verkehrsaufkommens die Rede. Hieran ändert nichts, dass – wie vorliegend – die spezifische Nutzungsart im oben (4.3) dargelegten Sinn gewisser Einheiten zum massgeblichen Zeitpunkt, also im Bewilligungsverfahren, (noch) nicht bekannt bzw. bestimmt war. Namentlich bedeutet dies nicht, dass die Anzahl Pflichtparkplätze deswegen erst zu einem entsprechenden späteren Zeitpunkt festzulegen wäre (vgl. in diesem Zusammenhang BGr, 13. November 2009, 2C_541/2008, E. 3.3). Insoweit kann auch ein Mittelwert bzw. eine Mischkalkulation (kundenintensive bzw. publikumsorientierte Betriebe respektive andere Betriebe) zugrunde gelegt werden (vgl. BGr, 16. März 2021, 1C_383/2020, E. 5.1).

E. 4.5

Das Vorgehen des Beschwerdegegners, den Parkplatzbedarf nachgelagert für jede Gewerbeeinheit gesondert zu bestimmen, lässt sich nach dem Ausgeführten nicht auf die massgeblichen Grundlagen stützen. Vorliegend wäre zum Zeitpunkt (der Bewilligung) der Unterteilung (als auslösendes Moment der Erstellungspflicht) der gesamte von der Nutzungsänderung betroffene Gebäudeteil auf neuen Parkplatzbedarf hin zu untersuchen bzw. dieser für den gesamten betroffenen Gebäudeteil im dargelegten Sinn prospektiv zu ermitteln und festzulegen gewesen.

E. 4.6

Festzuhalten ist mit Blick auf die Vorentscheidfrage 1 weiter Folgendes: Als unzutreffend erweist sich auch, wenn Beschwerdegegner und Vorinstanz – auf der Grundlage besagter einheitsbezogener Betrachtungsweise – davon ausgehen, dass allgemein bezüglich jeder einzelnen Gewerbeeinheit ein selbständiger Bedarf an Kunden- und Beschäftigtenparkplätzen bestehe (Abs. 4). Selbst auf der Grundlage einer solchen einheitsbezogenen Betrachtungsweise widerspräche es nämlich der Wegleitung (wie auch aus der VSS-Norm), anzunehmen, dass jede – noch so kleine – Gewerbeeinheit über mindestens einen Besucher- und einen Beschäftigtenparkplatz verfügen müsse (vorliegend weisen einzelne der durch die Unterteilung neu entstandenen Gewerbeeinheiten eine Fläche von offenbar lediglich 24 m² auf): Gemäss der Tabelle 1 der Wegleitung sind Bruchteile über 0.5 aufzurunden. Bei Nutzungen mit massgeblichen Geschossflächen von weniger als 40 m² – bei publikumsorientierter wie nicht publikumsorientierter Nutzung gleichermassen – ist somit kein (eigener) Parkplatz für Beschäftigte erforderlich; sodann ist bei publikumsorientierten Betrieben erst ab einer massgeblichen Geschossfläche von 50 m², bei nicht publikumsorientierten Betrieben ab einer solchen von 150 m² ein Parkplatz für Kunden/-innen erforderlich. Bei Betrieben mit Flächen kleiner als 40 m² / 50 m² (bei publikumsorientierter Nutzung) bzw. 40 m² / 150 m² (bei nicht publikumsorientierter Nutzung [zu welchen wohl auch eine reine Büronutzung zu zählen ist]) wären somit – unbesehen der grundsätzlichen Erstellungspflicht – keine Pflichtparkplätze erforderlich.

E. 5

Die Vorentscheidfrage 1 lässt sich vorliegend nicht abschliessend beantworten. Entgegen beschwerdegegnerischer und vorinstanzlicher Auffassung lässt sie sich nicht schlichtweg verneinen, erweist es sich doch nach dem Gesagten jedenfalls als unzulässig, nachträglich und bezüglich jeder einzelnen Gewerbeeinheit grundsätzlich einen eigenen Beschäftigten- sowie einen Besucherparkplatz zu fordern. Ob aber die gemäss den massgeblichen

Grundlagen gesamthaft erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze besteht und die "Nutzung der Gewerberäumlichkeiten in den Stockwerkeinheiten (...) zu Büro Zwecken" in diesem Sinn "zulässig/bewilligungsfähig" ist, lässt sich bei der vorliegenden Aktenlage nicht beurteilen. Entsprechend lässt sich derzeit auch die Vorentscheidfrage 2 nicht beantworten.

E. 6

Nach dem Dargelegten ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Der Entscheid der Vorinstanz vom 23. Mai 2021 und derjenige des Beschwerdegegners vom 2. November 2020 sind aufzuheben und die Sache ist zum Neuentscheid im Sinn der Erwägungen an den Beschwerdegegner zurückzuweisen. Kann eine Rückweisung zu einer vollständigen Gutheissung des Antrags führen, gilt – besondere Umstände vorbehalten – die beschwerdeführende Person mit Blick auf die Kosten- und Entschädigungsfolgen als obsiegend (BGr, 28. April 2014, 2C_846/2013, E. 3.2 f.). Dementsprechend sind die Kosten des Rekursverfahrens (total Fr. 4'620.-) sowie die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdegegner aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Dem unterliegenden Beschwerdegegner steht schon aus diesem Grund keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Vielmehr ist er zu verpflichten, der anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerin für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung auszurichten.

E. 7

Ein Rückweisungsentscheid stellt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts einen Zwischenentscheid nach Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG; SR 173.110) dar, der somit nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 BGG angefochten werden kann (BGE 133 II 409 E. 1.2, S. 402 unten).

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