



Fall-Nr.: B 2004/120
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 14.02.2020
Entscheiddatum: 25.01.2005

Entscheid Verwaltungsgericht, 25.01.2005

Baurecht, Baubewilligung, Art. 93 Abs. 4 BauG (sGS 731.1). Die Umschreibung des Dachgeschosses ergibt sich aus dem Baureglement. Eine Vorschrift, wonach der Dachstock als Ganzes entweder als Attikageschoss oder mit Kniestock auszubauen ist, dient dazu, die Zonenordnung durchzusetzen (Verwaltungsgericht, B 2004/120).

Urteil vom 25. Januar 2005

Anwesend: Präsident Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf, lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Gerichtsschreiberin lic. iur. R. Haltinner-Schillig

In Sachen

Politische Gemeinde J.,

Beschwerdeführerin,

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und



St.Galler Gerichte

R. und C. R.,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. S.,

sowie

Architekturbüro A. AG,

Beschwerdebeteiligte,

vertreten durch Rechtsanwältin lic.iur. M.H.,

betreffend

Baubewilligung

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ Die Architekturbüro A. AG, J., ist Eigentümerin der unüberbauten Parzelle Nr. 3063 an der Hummelwaldstrasse in J.. Gemäss Zonenplan der Pol. Gde J. vom 24. März/5. Dezember 1997 bzw. 19. Juni 1998 befindet sich das Grundstück in der Wohnzone 2 Vollgeschosse (W2b). Nördlich davon liegt die Parzelle Nr. 1725, die im Miteigentum von R. und C. R. steht.

Mit Bauanzeige vom 7. August 2003 wurden die Nachbarn darüber informiert, dass geplant sei, auf der Parzelle Nr. 3063 ein Dreifamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss zu erstellen. R. und C. R. erhoben gegen das Bauvorhaben Einsprache. Sie rügten, das Gebäude weise drei Vollgeschosse auf. Am 27. Oktober 2003 wies der Gemeinderat J. die Einsprache im Sinn der Erwägungen ab und erteilte in der Folge die Baubewilligung.

B./ Am 13. November 2003 erhoben R. und C. R. Rekurs beim Baudepartement. Sie stellten das Rechtsbegehren, der Einspracheentscheid des Gemeinderats J. vom 27. Oktober 2003 und die Baubewilligung vom 7. November 2003 seien aufzuheben.



Weiter sei die Einsprache gutzuheissen und die Baubewilligung sei nicht zu erteilen. Am 5. Juli 2004 hat das Baudepartement den Rekurs gutgeheissen. Sowohl der Einspracheentscheid vom 27. Oktober 2003 als auch die Baubewilligung vom 7. November 2003 wurden aufgehoben. Die Rekursinstanz gelangte zum Ergebnis, das zur Diskussion stehende Projekt weise eine reglementswidrige Dachraumgestaltung und Dachform auf, nachdem sie einen Augenschein durchgeführt und eine Stellungnahme des Amtes für Raumentwicklung (abgekürzt ARE) eingeholt hatte.

C./ Am 20. Juli 2004 reichte die Politische Gemeinde J. gegen den Entscheid des Baudepartements vom 5. Juli 2004 Beschwerde beim Verwaltungsgericht ein. Innert erstreckter Frist stellte sie am 30. August 2004 die Rechtsbegehren, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben (Ziff. 1) und der Einspracheentscheid vom 27. Oktober 2003 sowie die Baubewilligung vom 7. November 2003 seien zu bestätigen (Ziff. 2), unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Zur Begründung machte sie geltend, der angefochtene Entscheid beruhe auf einer unrichtigen Rechtsanwendung.

Am 16. September 2004 beantragte die Vorinstanz, die Beschwerde sei abzuweisen und am 3. Dezember 2004 hielten R. und C. R. dafür, der Beschwerde sei keine Folge zu geben. Die Architekturbüro A. AG hat auf eine Stellungnahme verzichtet.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1./ Die Sachurteilsvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen:

a) Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid sachlich zuständig (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Ferner entsprechen die Beschwerdeeingabe vom 20. Juli 2004 und ihre Ergänzung vom 30. August 2004 zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP).

b) Nach Art. 64 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 45 Abs. 2 VRP steht der zuständigen Behörde einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft oder einer selbständigen öffentlich-rechtlichen Anstalt das Beschwerderecht zur Wahrung öffentlicher Interessen zu.



St.Galler Gerichte

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist die Politische Gemeinde in Anwendung von Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 2 VRP zur Beschwerde legitimiert, wenn sie durch Setzung eigener Verwaltungsakte lokale öffentliche Interessen zu wahren hat (vgl. Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 450 ff.; F. Rüdüsüli, Die Legitimation der öffentlich-rechtlichen Körperschaften im Beschwerdeverfahren, in: 20 Jahre Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen, Nr. 12 der Schriftenreihe "Der Kanton St. Gallen heute und morgen", St. Gallen 1986, S. 42 mit Hinweis auf VerwGE vom 3. März 1983 i.S. Pol. Gde. St. Gallen). Die Pol. Gde J. macht geltend, der angefochtene Entscheid beruhe auf einer unrichtigen Anwendung von kommunalen Bauvorschriften, weshalb diese Voraussetzung vorliegend erfüllt ist (vgl. VerwGE vom 2. Dezember 2004 i.S. Pol. Gde. St. Gallen).

c) Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2./ Die Südseite des projektierten Mehrfamilienhauses soll terrassenartig ausgestaltet werden. Auf der Nordseite ist im dritten Geschoss ein steiles Schrägdach geplant, das gekappt in ein Flachdach übergeht. In der Mitte wird das Schrägdach durch eine Dachaufbaute durchbrochen, deren Dach waagrecht in das Flachdach des Gebäudes mündet. Im Rahmen des Rekursverfahrens reichte die Beschwerdebeteiligte sodann ein überarbeitetes Projekt ein. Danach ist nicht nur im Norden, sondern auch im Süden - anstelle des Attikarücksprungs - ein steiles Schrägdach geplant, das in das Flachdach übergeht. Strittig ist, ob die Gestaltung des dritten Geschosses bewilligungsfähig ist.

a) In der Zone W2b, in der sich die Parzelle Nr. 3063 befindet, sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die Umschreibung der Geschosse ist den entsprechenden Baureglementen zu entnehmen. Das Baugesetz (sGS 731.1, abgekürzt BauG) enthält keine Definition (vgl. dazu B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 690). Nach Art. 12 Abs. 1 des Baureglements der Gemeinde J. vom 24. März 1997/11. Juni 1999, (abgekürzt BauR), zählt als Vollgeschoss jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt. Als Dachgeschosse gelten nach Art. 12 Abs. 3 BauR Geschosse, die im Dachraum liegen und einen Kniestock (Oberkant Fussboden bis Schnittpunkt Innenwand mit Dachuntersicht) von höchstens 1.00 m



aufweisen oder als Attikageschoss auf der Längsseite unter einem Winkel von 45° alter Teilung vom Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut über dem obersten Vollgeschoss zurückliegen.

b) Unbestritten ist, dass das dritte Geschoss des Projekts auf der Annahme beruht, nach Art. 12 Abs. 3 BauR gelte ein Geschoss auch dann als Dachgeschoss, wenn es sowohl aufgrund der Attika- als auch der Kniestockvariante geplant werde. Die Beschwerdeführerin rügt, der angefochtene Entscheid verletze Recht, weil der Rekurs der Beschwerdegegner vorab mit der Begründung gutgeheissen worden sei, nach Art. 12 Abs. 3 BauR gelte ein Dachraum nur dann als Dachgeschoss, wenn er als Ganzes entweder als Attikageschoss ausgeführt werde, oder aber unter einem Giebeldach liege und einen Kniestock von höchstens 1.00 m aufweise. Sie hält dafür, diese Vorschrift stehe der Kombination beider Möglichkeiten nicht entgegen und erlaube es, auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Dachgestaltungen zu verwirklichen.

aa) Die Subsumtion eines Sachverhalts unter eine Norm setzt deren Verständnis voraus. Dieses ergibt sich durch die Auslegung. Mit der herrschenden Lehre und Rechtsprechung berücksichtigt das Verwaltungsgericht für die Erforschung des Inhalts und der Tragweite einer Rechtsnorm verschiedene Elemente. Dabei wird dem grammatikalischen Element als Ausgangspunkt der Auslegung ein besonderes Gewicht beigemessen. Dem Wortlaut als Auslegungsregel gebührt der Vorrang, wenn er zu einem vernünftigen, mit Sinn und Zweck der Rechtsordnung zu vereinbarenden Ergebnis führt (vgl. GVP 1996 Nr. 2). Davon wird nur abgewichen, wenn triftige Gründe dafür sprechen, dass der Wortlaut nicht den wahren Sinn der Bestimmung wiedergibt. Solche Gründe können sich aus dem Sinn und Zweck der Vorschrift, dem Zusammenhang mit anderen Bestimmungen oder aus der Entstehungsgeschichte ergeben (vgl. Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 716 mit Hinweisen).

bb) Art. 12 Abs. 3 BauR definiert das Dachgeschoss unter dem Randtitel "Geschosse" als ein Geschoss im Dachraum, das einen Kniestock von höchstens 1.00 m aufweist oder auf bestimmte Weise als Attikageschoss ausgestaltet ist. Nach dem klaren Wortlaut der Vorschrift bestehen somit zwei Möglichkeiten, ein Geschoss als Dachgeschoss auszubauen. Das Dachgeschoss ist entweder ein solches mit einem



Kniestock oder ein solches mit einer längsseitigen Attikagegestaltung. Entgegen der Annahme der Beschwerdeführerin ist es demnach nicht zulässig, im Einzelfall von beiden Möglichkeiten gleichzeitig Gebrauch zu machen. Entsprechend der Annahme der Vorinstanz müsste aus dem Wortlaut von Art. 12 Abs. 3 BauR ausdrücklich hervorgehen, dass eine solche Kombination zulässig ist.

Des weiteren besteht kein Grund zur Annahme, der Wortlaut von Art. 12 Abs. 3 BauR könnte den wahren Sinn der Vorschrift nicht wiedergeben. So führt die systematische Auslegung ebenfalls zum Ergebnis, dass der Dachraum als Ganzes entweder als Dachgeschoss mit Kniestock oder als Attikageschoss ausgestaltet werden muss. Während Art. 12 Abs. 3 BauR im Kapitel "Ueberbauungsvorschriften" die Ausgestaltung des Dachraums regelt, befasst sich Art. 20 Abs. 1 BauR im Kapitel "Bau- und Gestaltungsvorschriften" mit der Dachgestaltung. Danach sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster architektonisch gut zu gestalten. Sodann dürfen sie höchstens die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite beanspruchen und bis in die Fassadenflucht reichen. Die Kombination der in Art. 12 Abs. 3 BauR vorgesehenen Möglichkeiten führt im vorliegenden Fall dazu, dass bei der Kniestockvariante ein unzulässiger Dacheinschnitt vorliegt, indem das Giebeldach auf der ganzen Längsseite abgeschnitten bzw. weggelassen wird. Bei der Attikavariante wird demgegenüber die Bestimmung verletzt, wonach auf der (jeweiligen) Längsseite der Raum unter einem Winkel von 45° freigehalten werden muss. Auch das im Rahmen des Rekursverfahrens eingereichte überarbeitete Projekt hat zur Folge, dass die zulässige maximale Geschosshöhe überschritten wird. Nach den Vorgaben für ein Attikageschoss verletzt das angedeutete Schrägdach den freizuhaltenden Neigungswinkel von 45° auf den Längsseiten. Geht man demgegenüber von einem zu einem Flachdach abgeschnittenen Giebeldach aus, so stellt der weggelassene Giebel auch hier einen unzulässigen Dacheinschnitt über die ganze Längsseite dar. Des weiteren spricht auch die teleologische Auslegung nicht dafür, dass ein Dachgeschoss auch dann vorliegt, wenn die beiden nach Art. 12 Abs. 3 BauR vorgesehenen Varianten kombiniert werden. Vorschriften über Geschosshöhe, Gebäudehöhe und Gebäudelänge gehören zum klassischen Baupolizeirecht und schützen öffentliche und private nachbarliche Interessen. Die öffentlichen Interessen liegen vorab im Bereich der Sicherheits-, Gesundheits- und Feuerpolizei, aber auch darin, die Veränderung des baulichen Charakters der Ortschaften durch zu hohe



Gebäude zu verhindern bzw. das Erscheinungsbild einer Baute zu beeinflussen (vgl. E. Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Aarau 1985, S. 432 mit Hinweisen; vgl. auch P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Aufl., Bern 2002, S. 291). Den Bestimmungen über die Geschosszahl kommt darüber hinaus ordnungspolizeilicher Charakter insofern zu, als sie eine Regelzahl für den Fall aufstellen, dass die Zonenvorschriften keine maximale Geschosszahl bestimmen (vgl. Hänni, a.a.O., S. 291). Im vorliegenden Fall vermittelt das äussere Erscheinungsbild der Baute zum einen den Eindruck von drei Vollgeschossen, obschon nach der

Zonenordnung nur zwei Vollgeschosse zulässig sind. Zum andern wird Sinn und Zweck von Art. 12 Abs. 3 BauR auch dadurch keine Rechnung getragen, dass die Nutzungsbeschränkung im Dachraum, die damit angestrebt wird, im Interesse der Beschwerdebeteiligten weitgehend vereitelt wird. Unbestritten ist, dass die Kombination der beiden Möglichkeiten - Kniestock- und Attikavariante - eine weit grössere Nutzung des Dachgeschosses gestattet, als wenn nur von einer Möglichkeit Gebrauch gemacht wird. Die Beschwerdegegner weisen zu Recht darauf hin, dass die attikamässige Rückversetzung des Dachraums auch auf der Nordseite eine wesentliche Verringerung der nutzbaren Fläche im obersten Geschoss des Gebäudes zur Folge hätte. Für den Fall, dass ausschliesslich die Kniestockvariante gewählt würde, müsste sodann ein erheblich geringerer Dachneigungswinkel als die eingezeichneten 45° gewählt werden, ansonsten die maximale Firsthöhe (vgl. Art. 5 BauR) überschritten würde. Was die Entstehungsgeschichte von Art. 12 Abs. 3 BauR anbetrifft, hält das ARE in seiner Stellungnahme vom 31. März 2004 schliesslich fest, anlässlich der Vorgespräche zur Genehmigung des BauR sei in diesem Zusammenhang einzig die Frage diskutiert worden, ob ein Geschoss auch dann als Attikageschoss gelten könne, wenn es auf den Schmalseiten bis zur Fassade reiche, nicht aber, ob die beiden Möglichkeiten im Einzelfall kombiniert werden dürfen. Das ARE äussert sich dahingehend, eine solche Regelung hätte mit dem Wortlaut von Art. 12 Abs. 3 BauR zum Ausdruck gebracht werden müssen, unabhängig davon, ob sie hätte genehmigt werden können.

c) Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz vor, mit ihrer restriktiven Auslegung werde Art. 12 Abs. 3 BauR zur positiven Gestaltungsvorschrift. Derart einschränkende



St.Galler Gerichte

Vorgaben für das ganze Gemeindegebiet seien mit Art. 93 Abs. 4 BauG indessen nicht vereinbar.

aa) Nach Art. 93 Abs. 1 BauG sind Bauten und Anlagen, Ablagerungen und andere Eingriffe in das Gelände, die das Orts- und Landschaftsbild verunstalten, untersagt. Nach Abs. 2 dieser Vorschrift ist dem Charakter der Gegend und der Art der Zone bei der Beurteilung Rechnung zu tragen. Die Gemeinde kann gestützt auf Art. 93 Abs. 4 BauG sodann für bestimmte Teile ihres Gebiets strengere Vorschriften erlassen. Der Anwendungsbereich dieser Vorschriften ist räumlich auf Gebiete zu beschränken, die besonders wertvoll sind (vgl. Heer, a.a.O., Rz. 1038). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist es den Gemeinden auf Grund von Art. 93 Abs. 4 BauG untersagt, allgemeine Aesthetik-Vorschriften zu erlassen, die über den kantonrechtlichen Rahmen hinausgehen (vgl. Heer, a.a.O., Rz. 1038 mit Hinweis auf VerwGE vom 14. November 2002 i.S. J.L. und M.W. mit Hinweisen).

Die ästhetischen Generalklauseln sind im Verhältnis zu den Vorschriften des Bau- und Planungsrechts gleichrangig oder gehen ihnen in gewissem Sinn vor, denn sie können auch angerufen werden, wenn die übrigen relevanten Bauvorschriften (wie z.B. Geschosszahl, Abstände) eingehalten worden sind. Wenn das Bauvorhaben den speziellen Vorschriften zur Gestaltung der Bauten und der Zonenordnung entspricht, kann es nur verhindert werden, wenn es ästhetische Interessen verletzt, die von ästhetischen Generalklauseln geschützt werden. Wenn zum Beispiel die Dachneigung und das Volumen einer Baute den einschlägigen Vorschriften entsprechen, greifen die Generalklauseln nur, wenn im Einzelfall das Ergebnis nicht tragbar ist, d.h. wenn nach der Interessenabwägung die ästhetischen Interessen überwiegen (vgl. B. Zumstein, Die Anwendung der ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, Diss. St. Gallen 2001, S. 82). Die Anwendung von Aesthetik-Vorschriften darf jedoch nicht dazu führen, dass generell - etwa für ein ganzes Quartier oder ein Baugeviert - die Zonenordnung aus den Angeln gehoben wird. Wenn die Zonenvorschriften ein gewisses Bauvolumen zulassen, kann eine Bauverweigerung gestützt auf die Aesthetik-Generalklausel nur erfolgen, wenn über-wiegende öffentliche Interessen es verlangen (vgl. Hänni, a.a.O., S. 303 mit Hinweisen).



bb) Zutreffend ist, dass die Wahrung ästhetischer Gesichtspunkte beim Bauen ein elementares ordnungspolizeiliches Erfordernis darstellt. Es wird nicht positiv das schöne Bauwerk schlechthin verlangt, sondern lediglich, dass negativ das vorhandene Schöne - und sei es auch nur ein herkömmlicher Strassenzug - nicht durch neue Bauten und Anlagen gestört werde (vgl. Hänni, a.a.O., S.305 mit Hinweisen). Art. 12 Abs. 3 BauR ist Teil der kommunalen Ueberbauungsvorschriften und Art. 20 Abs. 1 BauR gehört zu den Bau- und Gestaltungsvorschriften. Die damit festgelegten Vorgaben - auch diejenige, wonach der Dachstock als Ganzes entweder als Attikageschoss oder mit Kniestock auszubauen ist - dienen insbesondere dazu, die Zonenordnung durchzusetzen bzw. im konkreten Fall zu verhindern, dass die Baute drei Vollgeschosse aufweist. Dementsprechend bleiben diese Vorschriften nicht ohne Einfluss auf das äussere Erscheinungsbild von Bauten. Dies bedeutet indessen nicht, dass Art. 12 Abs. 3 BauR darauf ausgerichtet ist, Verunstaltungen zu verhindern und das erst noch in einem Ausmass, das über den kantonalrechtlichen Rahmen hinausgeht.

d) Die Beschwerdeführerin beruft sich schliesslich darauf, es sei sinnvoll und entspreche bewährter Praxis, unterschiedliche Dachgestaltungen einerseits zum Hang und andererseits zur Aussichtsseite hin zu bewilligen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass dem geplanten Bauvorhaben kommunale Bauvorschriften entgegenstehen und dass die Vorinstanz deshalb zu Recht zum Ergebnis gelangt ist, es sei nicht bewilligungsfähig. An dieser Beurteilung vermag nichts zu ändern, dass die Beschwerdeführerin ihre eigenen Regelbauvorschriften offenbar verschiedentlich in rechtswidriger Weise angewendet und Baubewilligungen unter Missachtung von Art. 12 Abs. 3 BauR erteilt hat, um aus ihrer Sicht im Einzelfall optimale Lösungen zu ermöglichen. Sollte die Beschwerdeführerin indessen auch in Zukunft nicht davon absehen, unter Missachtung ihres eigenen Rechts Baubewilligungen zu erteilen, ist es Aufgabe der Aufsichtsbehörde, dies zu unterbinden.

e) Zusammenfassend ergibt sich, dass sich der Vorwurf der Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe Recht verletzt, als unbegründet erweist. Art. 12 Abs. 3 BauR lässt es nicht zu, je nach den örtlichen Gegebenheiten aus Sicht der Beschwerdeführerin



St.Galler Gerichte

zweckmässige Dachgestaltungen zu verwirklichen, indem die Kniestock- und die Attikavariante im Einzelfall kombiniert werden.

3./ a) Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 2'000.-- erscheint angemessen (Ziff. 382 des Gerichtskostentarifs, sGS 941.12). Auf die Erhebung der Kosten ist zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP). Die unterliegende Beschwerdeführerin kann keine Umtriebsentschädigung beanspruchen (Art. 98bis VRP; vgl. auch R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Diss. St. Gallen 2004, S. 176).

b) Die Beschwerdegegner haben für das Beschwerdeverfahren Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98bis VRP). Ihr Rechtsvertreter hat keine Kostennote eingereicht. Folglich ist die Entschädigung ermessensweise festzusetzen. Das Gericht erachtet eine Entschädigung von Fr. 3'000.-- (inkl. Barauslagen, zuzüglich MWSt) für das Beschwerdeverfahren für angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. c der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75).

c) Die Beschwerdebeteiligte hat am Verfahren nicht teilgenommen und hat deshalb zum vornherein keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung.

Demnach hat das Verwaltungsgericht zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 2'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Auf die Erhebung der Kosten wird verzichtet.

3./ Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren mit Fr. 3'000.-- (zuzüglich MWSt) ausseramtlich zu entschädigen.

V. R. W.

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin:



Zustellung dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführerin
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegner (durch Rechtsanwalt Dr. S.)
- die Beschwerdebeteiligte (durch Rechtsanwältin lic. iur. M.H.)

am: