

Ausgewählte Fragen zum Baubewilligungsverfahren

Dr. David Dussy

Fachgruppe Öffentliches Recht /
Öffentliches Prozessrecht

Themen

1. Baubewilligungspflicht
2. Verfahrenskoordination
3. Unvoreingenommene Beurteilung
4. Bauentscheid
5. Zahlungen bei Rechtsmitteln

1. Baubewilligungspflicht

- Welche Vorhaben unterstehen der Baubewilligungspflicht?
 - Art. 22 Abs. 1 RPG: Bauten und Anlagen
 - § 26 BPV: kantonale Ergänzungen des Bundesrechts
 - Abbruch von Gebäuden
 - Baumfällungen auf Allmend
 - Separate Bewilligungsverfahren alternativ zum Baubewilligungsverfahren: Allmend

1. Baubewilligungspflicht

- Zweckänderungen
 - § 26 Abs. 2 lit. a BPV: Zweckänderungen von Bauten und Anlagen, die nach den Vorschriften über die zulässigen Arten der baulichen Nutzung, nach der Gesetzgebung über den Umweltschutz und über die Energie oder für das Verkehrsaufkommen wesentlich sind.
 - Wesentliche Zweckänderung: Spielraum bei Auslegung

1. Baubewilligungspflicht

- Umnutzung von Wohnung zu wohnverwandter Nutzung

Erlass	Bewilligungsfrei	Bewilligungspflichtig
GAZW	Wohnen	wohnverwandte Nutzung, Gewerbe
WRFG	Wohnen, wohnverwandte Nutzung	Gewerbe

- betreutes Wohnen und Kindertagesstätten bewilligungsfrei
- Hotelnutzungen: «gewerbliches Wohnen»
- Abgrenzung Vermietung möblierter Wohnungen – Gastgewerbebetriebe gemäss GGG

1. Baubewilligungspflicht

- Geänderte Verkehrserzeugung
 - Keine Verpflichtung zur Erstellung von Parkplätzen, sondern Begrenzung der Anzahl zulässiger PP
 - Industriezone: Verkehr zur Beurteilung der Zonenkonformität
 - Bewilligungspflicht bei wesentlicher Veränderung der Verkehrsmenge
 - Keine Bewilligungsfähigkeit bei Mehrverkehr
 - Sicherstellung Erschliessung
 - Bewilligungspflicht für Sortimentsänderung?

1. Baubewilligungspflicht

- Ideale Immissionen
 - Sexgewerbliche Nutzung von Wohnungen
 - Wohnung für Exit
- Gesetzliche Grundlage?
 - Relevanz Wohnanteilplan
 - Abstellen auf physikalische Immissionen
- Ausweitung auf andere Fälle?

1. Baubewilligungspflicht

- Wie weit geht die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren?
 - Alle relevanten Unterlagen einzureichen
 - Nicht bewilligungspflichtige Details
 - Auflage: Farbe und Materialwahl sind mit der SBK abzusprechen.
 - Auflage: Es sind einheimische Gehölze zu pflanzen.
 - Auch bewilligungsfreie Vorhaben müssen materielle Vorschriften einhalten.

1. Baubewilligungspflicht

- Wo besteht Spielraum für Kantone?
 - Kleinstvorhaben:
 - Bauverordnung 1993: Bewilligungspflicht für
 - Parabolantennen
 - Einzelne Kleinbauten von 2x2x2 Metern, weder im Vorgarten noch im Baumschutzgebiet
 - ABPV: Bewilligungsfrei sind
 - Velounterstände von max. 10 m²
 - Sonnenkollektoren gemäss Richtlinien
 - Materielle Vorschriften und einfachere Verfahrensarten
 - Weniger Anforderungen an Unterlagen

2. Verfahrenskoordination

- Verbindliche Anträge vs. Koordination
 - Stellungnahmen von S+A, BOK, SBK, DPF, STG sind für Bewilligungsbehörde verbindlich
 - Faktische Verbindlichkeit der Anträge von Fachinstanzen
 - Art. 25a RPG verlangt Verfahrenskoordination
 - Wo wird umfassende Interessenabwägung vorgenommen?
 - Bsp. Energiesparen vs. Denkmalschutz/Stadtbild
- Begründungsdichte der Entscheide
 - Sachgerechte Anfechtung muss möglich sein, rechtliches Gehör
 - Kenntnis von unterschiedlichen Auffassungen mitwirkender Behörden: Akteneinsicht
 - Einsicht in Stellungnahmen der verschiedenen Behörden

3. Unvoreingenommene Beurteilung

- Anspruch auf unvoreingenommene Beurteilung gemäss Art. 29 BV (BGer 1C_914/2013; 1C_150/2009)
- Beurteilung vs. Beratung
- Vorbefassung durch Beratung
 - Sprechstunden
 - Auskünfte
- Vorbefassung durch Mitwirkung in Wettbewerbsjury
 - Beizug Fachleute der Verwaltung verbreitet bei öffentlichen und privaten Wettbewerben

4. Bauentscheid

- Zulässiger Inhalt des Bauentscheids
 - Der Bauentscheid hat sich im Rahmen der Projekteingabe zu halten
 - Auflagen nur betreffend Projektbestandteilen
 - Ausnahmegesuch von Bauherrschaft einzureichen
 - Gilt auch für Generelle Bauentscheide
 - Gegenstand sind nur Einzelaspekte des Bauprojektes
 - Bedingungen nur betreffend der gestellten Fragen
 - Keine Auflagen

4. Bauentscheid

- Entfernungs- oder Rückbauverfügung im Bauentscheid
 - Nur bei Deckungsgleichheit mit Projekt oder Teilen
 - Nur bei Gesuchsteller als Verfügungsadressat
- § 18 Abs. 2 ABPV: Verantwortlichkeit Grundeigentümer
- Verfügungsadressat: Grundeigentümer
 - Mieterausbau? Nutzungsänderung durch Mieter?
 - Zwangsvollstreckung gegenüber Grundeigentümer
- Privatrechtliche Implikationen: Mietverträge
- Störerprinzip anwendbar

4. Bauentscheid

- Aufbau Bauentscheid
 - nach Behörden, nicht nach Themen
 - Auflagen, Bedingungen und Begründungen folgen dem Aufbau
 - Widersprüche nicht leicht erkennbar
 - Auflagen, Bedingungen und Begründungen nicht klar gekennzeichnet

4. Bauentscheid

- Schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörde: Voranfrage vs. Vorentscheid
- Genereller Bauentscheid
 - ist eine teilverbindliche, in Verfügungsform ergehende rechtsmittelfähige Auskunft der Baubehörde mit auf drei Jahre befristeter Wirksamkeit (BRGE IV ZH, Nrn. 0039-0040/2014 vom 03.04.2014, E. 6.1)
 - Nur Rechtsfragen, nicht Sachverhaltsfragen
 - Keine abstrakten Rechtsfragen, Bsp. Auslegung einer Norm
 - Antwort: ja oder nein, ansonsten unklar -> nicht eintreten
- Voranfragen:
 - einfache Auskunft zu abstrakten Rechtsfragen oder zu konkreten Fragen, bei denen kein Beurteilungsspielraum besteht, Bsp. Abstände
 - Verbindlichkeit im Rahmen des Vertrauensschutzes
 - Keine ausdrückliche Rechtsgrundlage in BS: Zulässigkeit zweifelhaft

5. Zahlungen bei Rechtsmitteln

- Rückzug Rechtsmittel gegen Entgelt
 - Abfindung als Ausgleich für drohende Nachteile durch Bauprojekt
 - Überhöhte Abfindung sittenwidrig und erpresserisch, Strafverfahren
 - Rückforderung nach Regeln über ungerechtfertigte Bereicherung
- Schadenersatz wegen Bauverzögerung

Schluss

- Fragen
- Bemerkungen
- Anregungen
- Diskussion