

Rüge des Beschwerdeführers 1 erweist sich damit als unbegründet, da der Waldabstand dem bewilligten temporären Projekt nicht entgegensteht.

(...)

84 Zulässigkeit von Nebenbestimmungen

Heilung von geringfügigen Mängeln eines Baugesuches durch Statuierung von Nebenbestimmungen und Nachreichung korrigierter Pläne

Aus dem Entscheid des Regierungsrats i.S. H.M. und Z. AG gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)/Stadtrats B. vom 4. April 2017 (RRB-Nr. 2017-000304).

Aus den Erwägungen

7.2

Geringfügige Mängel eines Baugesuchs können grundsätzlich mit der Statuierung von Nebenbestimmungen und – soweit erforderlich – der Nachreichung korrigierter Pläne geheilt werden. Der Baubewilligungsbehörde kommt bei der Frage Ermessen zu, ob ein Baugesuch abgewiesen werden muss oder ob eine Heilung möglich ist. Dabei ist sie an den Grundsatz der Verhältnismässigkeit gebunden. Eine Baubewilligung zu verweigern, statt sie mit Nebenbestimmungen zu erteilen, kann namentlich deswegen unverhältnismässig sein, weil die Ablehnung des Baugesuchs die Bauherrschaft zwingt, ein nur geringfügig abgeändertes Baugesuch nochmals dem vollständigen Baubewilligungsverfahren mit öffentlicher Auflage und Rechtsmittelweg zu unterstellen; damit geht sie möglicherweise das Risiko von Rechtsänderungen, weiteren Einsprachen und Kostennachteilen ein. Derartige Verfahrensverzögerungen zu vermeiden, kann zudem auch im Interesse der Öffentlichkeit liegen (AGVE 2002, S. 243). Führen die Mängel jedoch dazu, dass ein

Projekt grundlegend überarbeitet werden muss, fällt eine Korrektur mittels Nebenbestimmung ausser Betracht (VGE III/95 vom 7. Juli 2016, Erw. 5.1).

Die Statuierung von Nebenbestimmungen der Baubewilligung darf nicht verwechselt werden mit der Bewilligung von Projektänderungen (§ 52 Abs. 1 BauV). Mit Projektänderungsgesuchen werden nämlich keine Mängel des Baugesuchs auf Anordnung der Baubewilligungsbehörde behoben, sondern diese basieren auf neuen, zusätzlichen Wünschen und Begehren der Bauherrschaft, welche sich erst nach Erhalt der Baubewilligung beziehungsweise während des Bauens materialisieren. Die Gültigkeit der bereits erteilten Baubewilligung wird mit der Stellung eines Projektänderungsgesuchs denn auch nicht in Frage gestellt, das heisst die Bauherrschaft behält das Recht, von der Baubewilligung auch bei Ablehnung des Projektänderungsgesuchs Gebrauch zu machen.

Im Gegensatz dazu werden mit Nebenbestimmungen Mängel des Baugesuchs behoben und damit erst die Bewilligungsfähigkeit des Baugesuchs beziehungsweise die Rechtskonformität der erteilten Baubewilligung sichergestellt. Nebenbestimmungen können in Form von Auflagen oder Bedingungen statuiert werden. Als Bedingungen erlassene Nebenbestimmungen führen dazu, dass von der Bewilligung erst bei Erfüllung der Bedingung Gebrauch gemacht werden darf (Suspensivbedingung) beziehungsweise, dass die Bewilligung mit der Erfüllung einer Bedingung dahinfällt (Resolutivbedingung). Die oft verwendete Formel, "vor Baubeginn" sei eine bestimmte Voraussetzung zu erfüllen, ist eine Kennzeichnung der im Baurecht viel stärker verbreiteten Suspensivbedingung. Demgegenüber wirken sich Auflagen nicht auf den Bestand der Baubewilligung aus. Die Auflage verpflichtet vielmehr die baugesuchstellende Person zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen und kann – bei Nichterfüllung – mit den Mitteln des Verwaltungszwangs durchgesetzt werden (RRB Nr. 2000-000856 vom 3. Mai 2000, Erw. 2.b; WALTER HALLER/PETER KARLEN, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. Aufl., Zürich 1999, Rz. 530 ff.).

7.3

Der Stadtrat stellte verschiedene Mängel des Bauprojekts fest und verlangt von der Bauherrschaft in den Nebenbestimmungen deren Behebung. Dabei verfügte der Stadtrat insbesondere die folgenden, im Beschwerdeverfahren umstrittenen Nebenbestimmungen:

“15. Insgesamt ist für das vorliegende Bauvorhaben mindestens ein Parkfeld erforderlich und sind maximal vier zulässig. Auf den fraglichen Parzellen können bzw. dürfen keine Parkfelder erstellt werden. Der Abteilung Planung und Bau ist stattdessen das Vorhandensein mindestens eines Parkfelds mittels Mietvertrag oder ähnlichem vor Baubeginn nachzuweisen.

16. Für das Bauvorhaben sind mindestens 13 genügend markierte, gut zugängliche und nach Möglichkeit überdachte Abstellplätze für den leichten Zweiradverkehr zu erstellen. Der oder die Standorte sind planlich darzustellen und der Abteilung Planung und Bau vor Baubeginn zweifach zur Genehmigung einzureichen.

17. Die geplanten Toiletten sind behindertengerecht auszugestalten. Ein entsprechender Nachweis ist der Abteilung Planung und Bau vor Baubeginn zukommen zu lassen. Massgebend ist die Norm SLA 500 Hindernisfreie Bauten, Ausgabe 2009 des SLA.

18. Bezüglich der Umgebung gelten die unter Ziff. 6.3 der vorstehenden Erwägungen formulierten Auflagen. Der Zustand und die Entwicklung des Naturschutzobjekts Wiese O. dürfen durch das Vorhaben zu keiner Zeit gefährdet werden.

19. (...)

20. Der Container ist hochwertig zu gestalten. Die Toiletten sind baulich besser mit dem Hauptcontainer zu verbinden. Farbgebung, Materialisierung und die definitive Anordnung der Bauten bleiben vorbehalten. Sie sind rechtzeitig vor der Ausführung mit der Abteilung Planung und Bau abzusprechen und im Detail aufzuzeigen.“

7.4

7.4.1

Wie oben bereits festgestellt, können und dürfen auf der Bauparzelle keine Parkfelder errichtet werden (Erw. 6.3). Nichts desto trotz entband der Stadtrat die Bauherrschaft nicht gänzlich von der Parkplatzerstellungspflicht, sondern er verfügte i.S.v. § 55 Abs. 1 Satz 2 BauG, dass die Bauherrschaft das Vorhandensein mindestens

eines Parkfelds mittels eines Mietvertrags nachzuweisen habe. Mit anderen Worten ausgedrückt geht es nicht darum, eine zusätzliche Baute oder Anlage auf der Bauparzelle zu errichten, sondern lediglich um die Erbringung des Nachweises, dass der Bauherrschaft ein Parkplatz für das Bauvorhaben zur Verfügung steht. Die Erbringung eines solchen Nachweises stellt eine übliche Nebenbestimmung einer Baubewilligung dar und ist nicht zu beanstanden. Die Erbringung des Nachweises eines externen Parkfelds bereits im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs erwiese sich als unverhältnismässig, da der Parkplatz der Bauherrschaft erst bei Aufnahme des Betriebs zur Verfügung stehen muss. Da die Nebenbestimmung im vorliegenden Kontext als Bedingung für den Baubeginn, das heisst als Bedingung für die Inanspruchnahme der Baubewilligung, formuliert ist, ist deren Einhaltung sichergestellt.

Die Suspensivbedingung ist daher rechtlich zulässig und nicht zu beanstanden.

7.4.2

Der Stadtrat B. verlangt von der Bauherrschaft, mindestens 13 gut zugängliche und wenn möglich überdachte Veloabstellplätze zu schaffen. Die Bereitstellung von 13 Veloabstellplätzen bedarf keiner grossen baulichen Massnahme und führt daher nur zu Projektanpassungen, die noch als geringfügig qualifiziert werden können. Das gilt selbst dann, wenn die 13 zu schaffenden Veloabstellplätze – wie vom Stadtrat gewünscht, aber nicht gefordert – überdacht werden sollen. Beim blossen Aufstellen eines Veloständers würde sich denn sogar die Frage stellen, ob es sich dabei überhaupt um ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben handelt. Jedenfalls ist die Nachbarschaft von der geforderten Schaffung eines (allenfalls überdachten) Veloständers mit 13 Abstellplätzen nicht wesentlich betroffen. Im Gesamtkontext der erteilten Baubewilligung führt die Nebenbestimmung nur zu einer geringfügigen Änderung der bewilligten Pläne.

Die Suspensivbedingung zur Schaffung von 13 Veloabstellplätzen erweist sich daher als rechtmässig.

7.4.3

Ebenfalls nicht zu einer erheblichen Projektänderung führt die vom Stadtrat verlangte behindertengerechte Ausführung der WC-Anlagen. Eine behindertengerechte Ausführung bedingt zwar, dass die Toiletten von je 1.2 m x 1.4 m auf mind. 1.65 m x 1.8 m vergrössert werden (§ 37 Abs. 1 BauV i.V.m. Ziff. 7.2.3.2 der SIA 500 "Hindernisfreie Bauten", Ausgabe 2009, des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins). Die Vergrösserung um insgesamt weniger als 3 m² stellt jedoch ebenfalls keine wesentliche Projektanpassung dar, welche nicht mit der verfügbaren Suspensivbedingung gefordert werden könnte.

Die gegen diese Nebenbestimmung erhobenen Rügen erweisen sich demgemäss als unbegründet.

7.4.4

Zum Schutz der Wiese O. verfügte der Stadtrat, dass die Wiese in den Randbereichen weder begangen noch durch Nährstoffeinträge oder Abfälle beeinträchtigt werden dürfe und dass das Wildbienenhaus beibehalten werden müsse. Weiter verlangt der Stadtrat, dass mindestens zwei Zugänge zum Hang sicherzustellen seien. Diese Auflagen sind genügend klar formuliert und auch durchsetzbar. Sie führen zu keiner Projektanpassung und können daher ohne weiteres als Auflage zur Baubewilligung verfügt werden. Ebenfalls keine baubewilligungspflichtigen Projektanpassungen stellen die von der Bauherrschaft allenfalls zum Schutz des Hangs aufzustellenden Zäune oder Infotafeln dar.

Die dagegen vorgebrachten Rügen erweisen sich demgemäss als unberechtigt.

7.4.5

Der Stadtrat hat in Ziff. 20 seines Beschlusses diverse Anordnungen zur Gestaltung des Café-Containers erlassen und verlangt von der Bauherrschaft, dass Farbgebung, Materialisierung und definitive Anordnung der Bauten rechtzeitig vor der Ausführung mit der Abteilung Planung und Bau abzusprechen und im Detail aufzuzeigen seien.

Diese Nebenbestimmung ist nicht zu beanstanden: Es entspricht einer weit verbreiteten Praxis, dass Detailfragen der Materialisierung

und Farbgebung der Aussenhülle eines Bauwerks nach Erteilung der Baubewilligung mit der zuständigen Planungsabteilung der Gemeinde abzusprechen sind und dass entsprechende Farb- und Materialmuster zur Kontrolle abgegeben werden müssen (vgl. dazu auch RRB Nr. 2013-001100 vom 4. September 2013, Erw. 6). Aus Sicht des Regierungsrats würde es denn auch den Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens (die Kontrolle, ob die Bauten den gesetzlichen Grundlagen entsprechen) sprengen, wenn bereits im Baubewilligungsverfahren solche Detailfragen beantwortet werden müssten. Nichts anders gilt für die Auflage, dass die Toilettenanlage baulich mit dem Café-Container besser zu verbinden ist. Diese Auflage ist klar formuliert und führt nur zu einer geringfügigen Anpassung des Projekts. Die Auflage kann damit ebenfalls in Form einer Nebenbestimmung zur Baubewilligung angeordnet werden.

Die Auflage gemäss Ziff. 20 der erteilten Baubewilligung ist damit ebenfalls rechtlich nicht zu beanstanden.

7.5

Soweit die Beschwerdeführenden rügen, dass der Stadtrat zu Unrecht die Kompetenz zur Genehmigung der nachträglichen Planänderungen an die Abteilung Planung und Bau delegiert habe (...), ist darauf hinzuweisen, dass der Anhang der Verordnung über die Delegation von Entscheidungsbefugnissen des Stadtrats (Kompetenzdelegationsverordnung) vom 18. Juni 2007 verschiedene Kompetenzdelegationen ausdrücklich vorsieht. Der Stadtrat delegierte der Abteilung Planung und Bau die Erteilung von Bagatellbaubewilligungen beziehungsweise die Genehmigungen von Planänderungen mit Bagatelldarakter. Da die verfüigten Projektanpassungen – wie oben gezeigt – nur zu geringfügigen Planänderungen führen, ist nicht zu beanstanden, wenn der Stadtrat die entsprechende Genehmigungskompetenz der Abteilung Planung und Bau übertrug.

Ebenfalls nicht ersichtlich ist, inwieweit die Beschwerdeführenden durch die nachträglichen geringfügigen Projektanpassungen ihrer Mitwirkungsrechte beraubt werden. Die Beschwerdeführenden haben im erstinstanzlichen Verfahren Einwendungen erhoben und konnten sich damit zum Bauprojekt äussern. Die Beschwerdeführenden werden von den vom Stadtrat verfüigten Projektanpassungen nicht belas-

tet. Im Gegenteil verlangt der Stadtrat von der Bauherrschaft in gestalterischer Hinsicht eine Verbesserung. Da keine Belastung der Beschwerdeführenden stattfindet, können die Projektänderungen ohne erneute öffentliche Publikation bewilligt werden

Die diesbezüglich erhobenen Rügen erweisen sich damit ebenfalls als unbegründet.

(...)

85 Art. 25 Abs. 1 WaG und § 24 Abs. 1 AWaV

Kantonale Bewilligungspflicht für die Veräusserung von Wald in öffentlichem Eigentum an Private

- **Anforderungen an die waldrechtliche Bewilligungsprüfung; Beschränkung auf die Beurteilung einer allfälligen Beeinträchtigung der Waldfunktionen**
- **Keine Beeinträchtigung der Waldfunktionen alleine durch die Veräusserung von Wald in öffentlichem Eigentum an Private, d.h. kein prinzipieller, absoluter Vorrang einer öffentlichen Eigentümerschaft bei der Veräusserung von Wald in öffentlichem Eigentum**

Aus dem Entscheid des Regierungsrats vom 3. Mai 2017 i.S. Ortsbürgergemeinde T. gegen die Verfügung der Abteilung Wald des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (RRB Nr. 2017-000478).

Aus den Erwägungen

3.1

Gemäss Art. 25 Abs. 1 WaG bedürfen die Veräusserung von Wald im Eigentum von Gemeinden und Korporationen sowie die Teilung von Wald einer kantonalen Bewilligung. Diese darf nur erteilt werden, wenn dadurch die Waldfunktionen nicht beeinträchtigt werden. Zu diesen durch den Wald zu erfüllenden Funktionen zählt das Waldgesetz namentlich die Schutz-, Wohlfahrts- und Nutzfunk-