

Baurechtsausübender wäre (vgl. A. Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 2. A., Bern 1995, S. 280; AR GVP 6/1994, Nr. 1267). Desgleichen ist die Unterschrift des Grundeigentümers nicht erforderlich, wenn der Bauherr ein nachträgliches Baugesuch stellt (BVR 1989 S. 407). Um diesen Fall handelt es sich vorliegend: Die Bauherrschaft hat die Arbeiten im Herbst 1993 ausgeführt, und dafür ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Aufgrund dieser Sachlage ist das nachträgliche Baugesuch durch die zuständigen Organe zu behandeln, auch wenn die Unterschrift des Grundeigentümers fehlt.

Entscheid Baudirektion 4.8.1997

1302

Baubewilligungsverfahren. Verlängerung von Baubewilligungen (Art. 88 Abs. 3 EG RPG, bGS 721.1).

Gegen den Entscheid des Gemeinderates, die Baubewilligung nicht zu verlängern, hat K. Rekurs bei der Baudirektion erhoben.

In Erwägung, dass

- sich die Geltungsdauer einer Baubewilligung von einem Jahr aus verschiedenen Gründen (Erstellung von Detailprojekten, Arbeitsvergebungen, Koordination verschiedener Arbeiten, Erkrankung des Bauherrn usw.) als zu kurz erweisen kann (AGVE 1989 S. 246f.);
- infolgedessen das Gesetz vorsieht, dass die Einjahresfrist aus wichtigen Gründen höchstens zwei Mal um ein Jahr verlängert werden kann (Art. 88 Abs. 3 EG zum RPG), da es wohl unverhältnismässig wäre, für ein identisches Bauvorhaben noch einmal ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen (vgl. BGE 112 Ib 134);
- der Gesetzgeber mit der Möglichkeit der Verlängerung der Frist eine vertretbare Vereinfachung des Verfahrens geschaffen hat, was unter anderem bedeutet, dass nicht allzu strenge Anforderungen an die geltend gemachten Gründe gestellt werden dürfen (vgl. E. Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Aarau 1985, Nr. 3 zu §154), da ein neues Baugesuch ohnehin jederzeit gestellt werden kann;

- ernstliche Erkrankung des Bauherrn oder seines Architekten in der Regel ebenso wie triftige wirtschaftliche Gründe genügen sollten (*Paul B. Leutenegger*, Das formelle Baurecht der Schweiz, Bern 1978, S. 323; BVR 1976 S. 329);
 - die Rekurrentin geltend macht, dass im August 1995, kurz vor Inangriffnahme der Bauarbeiten, die Bauherrschaft an den Folgen eines Flugzeugabsturzes verstarb, und dass deswegen ein Baubeginn im Herbst 1995 ausgeschlossen gewesen sei und im Februar 1996 die Baubewilligung ausgelaufen wäre;
 - der Gemeinderat darauf hinweist, dass vor Inangriffnahme der Bauarbeiten noch verschiedene Bereinigungen hätten vorgenommen werden müssen (Einholung einer Dienstbarkeit, Bereinigung von Plänen, Erstellung Detailprojekt für den Schüttaufbau und Energienachweise), womit das Projekt nie vor seiner Realisierung gestanden sei;
 - dieser Einwand aber nicht zutrifft, da für die Bereinigung der genannten Punkte noch ausreichend Zeit gewesen wäre und ein Baubeginn im Herbst keinesfalls als unrealistisch bezeichnet werden kann, zumal der Bauherr gerade nicht verpflichtet ist, das Bauvorhaben sofort nach Erteilung der Baubewilligung seiner Realisierung zuzuführen oder gar innerhalb der Jahresfrist auszuführen, sondern er für den Baubeginn ein ganzes Jahr Zeit hat und es dem Bauherrn selbst überlassen ist zu entscheiden, wann er mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen will;
- hat die Baudirektion den Rekurs gutgeheissen.

Entscheid Baudirektion 21.5.1997

1303

Quartierplanverfahren. Koordination mit dem Zonenplanverfahren.

Quartierpläne dienen der Erschliessung von Bauland (Art. 43 Abs. 1 EG zum RPG; bGS 721.1) und sind deswegen grundsätzlich auf Bauzonen zu beschränken (*Haller/Karlen*, Raumplanungs- und Baurecht, 2. Aufl., Zürich 1992, S. 89). Das bedeutet jedoch nicht, dass bereits im Zeitpunkt der Einleitung des Quartierplanverfahrens eine rechts-