

# BGer 1C 421/2024 vom 17. Januar 2025

Bundesgericht, 2025-01-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_421\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_421_2024)

FR: TF 1C 421/2024 du 17 janvier 2025

IT: TF 1C 421/2024 del 17 gennaio 2025

## Regeste

Baubewilligung und Schutzvertrag | Raumplanung und öffentliches Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

Das Bundesgericht prüft die Sachurteilsvoraussetzungen von Amtes wegen und mit freier Kognition ( BGE 150 II 346 E. 1.1 mit Hinweisen).

### E. 1.1

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Entscheidung betreffend eine Baubewilligung und die Genehmigung eines denkmalpflegerischen Schutzvertrags, mithin zweier öffentlich-rechtlicher Angelegenheiten ( Art. 82 lit. a BGG ). Ein Ausnahmegrund im Sinne von Art. 83 BGG ist nicht ersichtlich. Die Beschwerdeführenden, die mit ihren Anträgen im vorinstanzlichen Verfahren unterlegen sind und in deren (Mit-) Eigentum sich Nachbarparzellen befinden, die unmittelbar an das Baugrundstück angrenzen bzw. von diesem nur durch eine Strasse getrennt sind, sind zur Beschwerde berechtigt ( Art. 89 Abs. 1 BGG ).

### E. 1.2

Der näheren Prüfung bedarf, ob es sich beim angefochtenen Urteil um ein zulässiges Anfechtungsobjekt im Sinne von Art. 90 ff. BGG handelt. Die Parteien übersehen diesbezüglich, dass dem verwaltungsgerichtlichen Entscheid zwei Streitgegenstände zugrunde liegen: einerseits die von der Baukommission erteilte Baubewilligung samt Genehmigung der nachträglichen Projektänderung, andererseits der vom Gemeinderat genehmigte Schutzvertrag im Sinne von § 205 lit. d und § 211 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1). Beides wollen die Beschwerdeführenden aufgehoben wissen. Baubewilligung und Schutzvertrag bedingen sich dabei gegenseitig: Die Baubewilligung wurde unter der in Dispositivziffer 2101 enthaltenen Bedingung erteilt, dass der Schutzvertrag "definitiv" werde. Der Schutzvertrag wiederum wurde gemäss seiner Ziffer 5.5 unter der Bedingung abgeschlossen, dass der Grundeigentümerschaft die Baubewilligung für ein Projekt auf Basis des Bauvorhabens gemäss Anhang 2 des Schutzvertrags rechtskräftig erteilt wird. Sollte die Baubewilligung gemäss dieser Bedingung nicht bis spätestens 31. Dezember 2025 in Rechtskraft erwachsen, fällt der Schutzvertrag dahin.

### E. 1.3

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob mit Bezug auf die Genehmigung des Schutzvertrags ein selbständig anfechtbarer Teilentscheid ( Art. 91 BGG ) vorliegt. Von einem eigenständigen End- bzw. Teilentscheid ging das Bundesgericht bei einem während

hängigem Baubewilligungsverfahren gestützt auf ein Provokationsbegehren gemäss § 213 PBG gefällten negativen Unterschutzstellungsentscheid aus, weil es sich dabei um ein selbständiges Verfahren handle und der entsprechende denkmalschutzrechtliche Entscheid auch dann seine Gültigkeit behalten hätte, wenn die parallel hängigen Baubewilligungsgesuche zurückgezogen worden wären (vgl. Urteil 1C\_98/2022 vom 12. Juni 2024 E. 1.2.4). In koordinationsrechtlicher Hinsicht war für das Bundesgericht entscheidend, dass ein negativer Schutzentscheid unter den konkreten Umständen unabhängig der Bauabsichten auf der betroffenen Parzelle beurteilt werden konnte (a.a.O., E. 1.2.4 in fine). Hier liegen die Dinge anders: Auch wenn es sich beim streitigen Schutzvertrag nicht um einen projektbezogenen Schutzentscheid handelt, wie die Vorinstanz zu Recht festhält, steht er aufgrund der dargelegten Bedingung doch in einem engen sachlichen Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren. Das strittige Baugesuch wurde auf Basis der mitgenehmigten Anhänge des Schutzvertrags (Baubereiche, Plan "Grundrisse Fassaden Baurecht") eingereicht. Mit dem Baurekursgericht und der Beschwerdegegnerschaft ist damit von einem projektbezogenen Schutzvertrag auszugehen (vgl. zu diesem Institut Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VB.2022.00093 vom 23. März 2023 E. 5.2; RASTER/WIPF, in: Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. I, 7. Aufl. 2024, S. 357). Aufgrund dieser inhaltlichen Verknüpfung des Schutzvertrags und der Baubewilligung kann bei ersterem vorliegend nicht von einem Teilgegenstand im Sinne von Art. 91 lit. a BGG die Rede sein, der sich unabhängig vom zweiten Teilgegenstand (d.h. der Baubewilligung) beurteilen liesse. Ob das Bauvorhaben das Schutzobjekt beeinträchtigt, kann nicht in zwei separaten Rechtsmittelverfahren geprüft werden, ohne dass das Risiko sich widersprechender Urteile bestünde. Folgerichtig hatte denn auch bereits das Baurekursgericht die bei ihm hängigen Rekursverfahren vereinigt. Ein selbständig anfechtbarer Teilentscheid mit Bezug auf die Genehmigung des Schutzvertrags liegt demnach nicht vor.

#### **E. 1.4**

Damit bleibt zu klären, ob das Baubewilligungsverfahren bereits abgeschlossen ist. Verlangt die nominal erteilte "Baubewilligung" mittels einer Nebenbestimmung, dass Teilaspekte des Vorhabens noch vor dem Baubeginn zu genehmigen sind, wird die Wirksamkeit der Bewilligung bis zur entsprechenden Genehmigung gehemmt und gilt das Baubewilligungsverfahren noch nicht als abgeschlossen, wenn bei der Umsetzung dieser Nebenbestimmung ein Spielraum besteht (vgl. statt vieler BGE 149 II 170 E. 1.6 ff.; Urteil 1C\_622/2022 vom 8. November 2024 E. 1.4). Die im Beschluss der Baukommission enthaltene Bedingung (Genehmigung des Schutzvertrags) beschlägt keinen solchen un beurteilt gebliebenen Teilaspekt des Bauvorhabens, liegt doch der Genehmigungsbeschluss des Schutzvertrags durch den Gemeinderat bereits vor und wurde dieser durch das Baurekurs- und das Verwaltungsgericht mitgeprüft und geschützt. Der Beschluss der Baukommission vom 21. Juli 2022 weist jedoch noch weitere Nebenbestimmungen auf. So sind vor Baubeginn diverse Detailpläne einzureichen, namentlich bezüglich des Wasseranschlusses, der Entwässerung und der Zugänglichkeit des Besucherparkplatzes. Die Beschwerdegegnerschaft macht unter Verweis auf § 233 Abs. 1 PBG geltend, dabei handle es sich um Elemente der Baureife, die "in der Regel (und so auch hier)" erst auf die Fertigstellung gewährleistet werden müssen. Aus dem Beschluss geht indes hervor, dass zumindest die Wasseranschlussbewilligung und die Bewilligung der Kanalisationseingabe vor Baubeginn vorliegen müssen. Es kann somit dahingestellt bleiben, ob es nach dem kantonalen Recht zulässig ist, die entsprechenden Bewilligungen

einem späteren Verfahren vorzubehalten, ohne den Baubeginn davon abhängig zu machen. Da die Baukommission die Klärung dieser Aspekte ausdrücklich vor Baubeginn verlangt, was von der Bauherrschaft nicht angefochten wurde, fallen die noch ausstehenden Bewilligungsentscheide in den Anwendungsbereich der mit BGE 149 II 170 publizierten Praxis. Die Beschwerdegegnerschaft bringt weiter vor, aufgrund der engen rechtlichen Vorgaben bestehe bei der Umsetzung der erwähnten Nebenbestimmungen weder für die Bauherrschaft noch für die Baubehörde ein ins Gewicht fallender Spielraum. Das mag angesichts des Verweises auf die SIA-Norm 358 und der brandschutztechnischen Auflagen auf die Detailpläne der Geländer und Brüstungen sowie die Brandschutzpläne zutreffen, ebenso wie auf die vom Baurekursgericht in Ergänzung des Beschlusses der Baukommission vom 21. Juli 2022 statuierte Auflage, die die östlichen Balkone gegen Norden abschliessenden Lamellen seien in ihrer Zahl um die Hälfte zu reduzieren. Bezüglich der Zugänglichkeit des Besucherparkplatzes sowie hinsichtlich des Wasseranschlusses und der Entwässerung verbleibt der Bauherrschaft und damit der Baubehörde allerdings durchaus noch ein Spielraum (vgl. etwa zur Kanalisationseingabe Urteil 1C\_479/2022 vom 17. April 2023 E. 1.3). Gleiches gilt für die Frage, ob die Bauherrschaft hinsichtlich der Schutzraumbaupflicht eine Ersatzabgabe aushandelt oder detaillierte Schutzraumbaupläne einreicht.

### **E. 1.5**

Das angefochtene Urteil, das die Genehmigung des projektbezogenen Schutzvertrags und die erteilte "Baubewilligung" bestätigt, ohne das Baubewilligungsverfahren zum Abschluss zu bringen, stellt damit insgesamt einen anderen Vor- oder Zwischenentscheid nach Art. 93 BGG dar. Die Beschwerde ist mithin gemäss Art. 93 Abs. 1 BGG nur zulässig, wenn der angefochtene Entscheid einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken kann (lit. a) oder die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b). Beide Voraussetzungen sind nicht erfüllt: Die von den Beschwerdeführenden gerügte Verletzung des Koordinationsgebots und Unzulässigkeit des Schutzvertrags begründen keinen Nachteil, der mit einer späteren Beschwerdeerhebung (vgl. Art. 93 Abs. 3 BGG) nicht vollständig beseitigt werden könnte, darf doch mit den Bauarbeiten vor den noch ausstehenden Bewilligungen nicht begonnen werden und müssen diese den Beschwerdeführenden eröffnet werden, damit sie sich allenfalls dagegen wirksam zur Wehr setzen können (vgl. dazu Urteil 1C\_256/2024 vom 17. Oktober 2024 E. 4.2.2 mit Hinweisen). Sollten sie gegen diese Bewilligungen keine Einwände haben, könnten sie zudem direkt im Anschluss daran beim Bundesgericht gegen den vorinstanzlichen Zwischenentscheid Beschwerde erheben (vgl. Urteil 1C\_622/2022 vom 8. November 2024 E. 1.10 mit Hinweisen). Dass mit einem sofortigen Endentscheid ein bedeutender Zeit- oder Kostenaufwand für ein weitläufiges Beweisverfahren erspart würde, ist weder dargetan noch ersichtlich, zumal der betreffende Aufwand deutlich überdurchschnittlich sein müsste (zit. Urteil 1C\_622/2022 E. 1.11 mit Hinweis).

### **E. 2**

Nach dem Gesagten sind die Voraussetzungen der selbständigen Anfechtbarkeit des vorinstanzlichen Zwischenentscheids nicht erfüllt, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Zudem haben sie der Beschwerdegegnerschaft eine Parteientschädigung zu bezahlen ( Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG i.V.m. Art. 9 des Reglements

vom 31. März 2006 über die Parteientschädigung und die Entschädigung für die amtliche Vertretung im Verfahren vor dem Bundesgericht [SR 173.110.210.3]), nicht aber der Baukommission und dem Gemeinderat, die in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen ( Art. 68 Abs. 3 BGG ). Auf das Einholen einer Kostennote kann verzichtet werden, zumal das Bundesgericht ohnehin nicht an eingereichte Kostennoten gebunden ist (vgl. Urteil 1B\_107/2022 vom 3. Januar 2023 E. 4 mit Hinweisen). Die Gerichtskosten und die Parteientschädigung tragen die Beschwerdeführenden zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung ( Art. 66 Abs. 5 und Art. 68 Abs. 4 BGG ).

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