

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00048 vom 20. September 2001

ZH Verwaltungsgericht, 2001-09-20, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2001.00048](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2001.00048)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00048 du 20 septembre 2001

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00048 del 20 settembre 2001

## Regeste

Nutzungsplanung | Nutzungsplanung: Festsetzung einer Erholungszone für Grundstück mit Reitstall unter Zulassung einer beschränkten Wohnnutzung (Rechtsmittelverfahren gegen Festsetzung durch Gemeinde und gegen Nichtgenehmigung durch Regierungsrat): Verfahrensrechtliche Fragen aus dem Verhältnis vom 1. Rechtsgang zum 2. Rechtsgang vor Verwaltungsgericht (E. 2). Begriff der Erholungszone als Sondernutzungszone im Sinn von Art. 18 RPG. Aufgrund der konkreten Lage liegt zwar grundsätzlich ein Widerspruch zwischen Richt- und Nutzungsplanung vor. Da die Abweichung untergeordneter Natur und sachgerecht ist, erweist sie sich als zulässig (E. 4b). Ebenso liegt zwar formell ein Widerspruch zur übergeordneten kantonalen Nutzungsplanung mit einer kantonalen Landwirtschaftszone vor. Dieser ist jedoch nur vorübergehender Natur; die Übereinstimmung der Nutzungsplanungen verschiedener Stufen wird durch die kantonale Genehmigung kommunaler Festsetzungen hinreichend gewährleistet (E. 4c). Grundsatz der Planbeständigkeit: Auch Nachbarn können sich darauf berufen (E. 5a). Das Interesse an der Planbeständigkeit ist 14 Jahre nach der letzten Festsetzung und nach inzwischen nur geringfügigen Planänderungen gering zu gewichten (E. 5b). Die Festsetzung einer Erholungszone liegt auch dann noch im öffentlichen Interesse, wenn davon vorab ein privater, gewinnorientierter Betrieb profitiert (E. 6). Wohnnutzung in der Erholungszone: Standortgebundenes Wohnen kann durchaus zum Zweck einer Erholungszone gehören, wenn die Zonierung mit Tierhaltung verbunden ist (E. 7a). Es ist zulässig, die Wohnnutzung bereits im Nutzungsplanungsverfahren zu definieren, anstatt erst später im baurechtlichen Bewilligungsverfahren nach Art. 24 RPG (E. 7b). Die Standortgebundenheit einer 70 m<sup>2</sup> grossen Betriebswohnung ist angesichts eines Reitstallbetriebs mit 12 bis 14 Pferden zu bejahen (E. 7c). Ein vor 18 Jahren erklärter Verzicht des Grundeigentümers auf eine zukünftige Wohnnutzung steht nicht entgegen, weil es keinen Raum für vertragliche Abmachungen zwischen Behörde und Bauherrschaft gibt (E. 8). Minderheitsbegründung: Wohnnutzung unzulässig. Vgl. 1. Rechtsgang: VB.2000.00133.

## Erwägungen

### E. 3

Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Das Bundesgericht hat eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen diesen Entscheid am 06.05.2002 teilweise gutgeheissen. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Nutzungsplanung Nutzungsplanung: Festsetzung einer Erholungszone für Grundstück mit Reitstall unter Zulassung einer beschränkten Wohnnutzung (Rechtsmittelverfahren gegen Festsetzung durch Gemeinde und gegen Nichtgenehmigung durch Regierungsrat): Verfahrensrechtliche Fragen aus dem Verhältnis vom 1. Rechtsgang zum 2. Rechtsgang vor

Verwaltungsgericht (E. 2). Begriff der Erholungszone als Sondernutzungszone im Sinn von Art. 18 RPG. Aufgrund der konkreten Lage liegt zwar grundsätzlich ein Widerspruch zwischen Richt- und Nutzungsplanung vor. Da die Abweichung untergeordneter Natur und sachgerecht ist, erweist sie sich als zulässig (E. 4b). Ebenso liegt zwar formell ein Widerspruch zur übergeordneten kantonalen Nutzungsplanung mit einer kantonalen Landwirtschaftszone vor. Dieser ist jedoch nur vorübergehender Natur; die Übereinstimmung der Nutzungsplanungen verschiedener Stufen wird durch die kantonale Genehmigung kommunaler Festsetzungen hinreichend gewährleistet (E. 4c). Grundsatz der Planbeständigkeit: Auch Nachbarn können sich darauf berufen (E. 5a). Das Interesse an der Planbeständigkeit ist 14 Jahre nach der letzten Festsetzung und nach inzwischen nur geringfügigen Planänderungen gering zu gewichten (E. 5b). Die Festsetzung einer Erholungszone liegt auch dann noch im öffentlichen Interesse, wenn davon vorab ein privater, gewinnorientierter Betrieb profitiert (E. 6). Wohnnutzung in der Erholungszone: Standortgebundenes Wohnen kann durchaus zum Zweck einer Erholungszone gehören, wenn die Zonierung mit Tierhaltung verbunden ist (E. 7a). Es ist zulässig, die Wohnnutzung bereits im Nutzungsplanungsverfahren zu definieren, anstatt erst später im baurechtlichen Bewilligungsverfahren nach Art. 24 RPG (E. 7b). Die Standortgebundenheit einer 70 m<sup>2</sup> grossen Betriebswohnung ist angesichts eines Reitstallbetriebs mit 12 bis 14 Pferden zu bejahen (E. 7c). Ein vor 18 Jahren erklärter Verzicht des Grundeigentümers auf eine zukünftige Wohnnutzung steht nicht entgegen, weil es keinen Raum für vertragliche Abmachungen zwischen Behörde und Bauherrschaft gibt (E. 8). Minderheitsbegründung: Wohnnutzung unzulässig. Vgl. 1. Rechtsgang: VB.2000.00133. Stichworte: ADLISWIL ERHOLUNGSZONE NUTZUNGSPLANUNG ÖFFENTLICHES INTERESSE PLANBESTÄNDIGKEIT PLANUNGSSICHERUNG/PLANUNGSRECHTLICHE BAUREIFE REITSTALL RICHTPLAN WOHNUNGSNUTZUNG ZONENKONFORMITÄT Rechtsnormen: Art. 35 BZO Adliswil § 16 PBG § 61 Abs. I PBG § 62 Abs. II PBG Art. 15 RPG Art. 18 RPG Art. 22 lit. II a RPG Art. 24 RPG Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Mit Beschluss des Grossen Gemeinderates vom 4. Februar 1998 revidierte die Stadt V ihre Bau- und Zonenordnung und wies dabei neben anderen Festlegungen verschiedene Grundstücke im Gebiet des bestehenden Reitstalles U von der kantonalen Landwirtschaftszone dem neu geschaffenen Erholungszonentyp R zu. In Art. 35 Abs. 4 der Bauordnung (BauO) wurden Reitstallungen mit den dazugehörigen Anlagen als in der Erholungszone R zulässige Nutzung bezeichnet und das Volumen zulässiger Um- und Ersatzbauten auf einen Viertel beschränkt (Sätze 1 und 2). Sodann wurde zwischen dem bestehenden Reitstall und dem angrenzenden Wohnquartier ein auf maximal 170 m<sup>2</sup> Geschossfläche begrenztes Wohngebäude mit 7 m Gebäude- und 2 m Firsthöhe zugelassen (Sätze 3 und 4), unter Regelung weiter Details betreffend lärmempfindliche Räume (Sätze

## **E. 5**

a) Die Beschwerdeführenden erachten weiter das Gebot der Planbeständigkeit als verletzt. Im angefochtenen Entscheid bezweifelt die Rekursinstanz vorab, ob sich auch die Nachbarn auf den allein im Interesse des Grundeigentümers stehenden Grundsatz der Planbeständigkeit berufen können. Das Gebot der Planbeständigkeit bildet Ausfluss des aus dem Vertrauensschutz abgeleiteten Grundsatzes der Rechtssicherheit. Darauf kann sich grundsätzlich jede Person berufen, welche Vertrauen in eine bestimmte Rechtslage entwickelt hat. Insofern können etwa auch Nachbarn eines Bauvorhabens durchaus vorbringen, sie hätten ihr eigenes Grundstück im Vertrauen auf die in der Nachbarschaft

gegebene Zonenordnung, welche gewisse Nutzungen oder Bauten verbiete, erworben oder überbaut. In BGE 124 II 391 E. 4b etwa hat das Bundesgericht es ohne weitere Begründung zugelassen, dass der Nachbar einer Landwirtschaftszone sich bei der Einzonung des Landes auf den Grundsatz der Planbeständigkeit berief, da er nicht mit der Erstellung zonenfremder Bauten habe rechnen müssen. b) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Nutzungsplanung einer Gemeinde sollte einen Planungshorizont von 20 bis 25 Jahren aufweisen. Der Zonenplan sei letztmals 1995 einer Überprüfung unterzogen worden, seither hätten sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert. Während die Richtplanung im Allgemeinen auf einen Zeithorizont von 20 bis 25 Jahre ausgerichtet ist (vgl. etwa § 21 Abs. 2 PBG), hat sich die Nutzungsplanung eher am Bedarf der nächsten 10 bis 15 Jahre zu orientieren (vgl. etwa Art. 15 lit. b RPG). Nach Art. 9 Abs. 3 RPG werden Richtpläne alle zehn Jahre gesamthaft überprüft und nötigenfalls überarbeitet. Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 Abs. 2 RPG). Nach § 9 Abs. 2 PBG sind die Planungen neuen Erkenntnissen und Entwicklungen anzupassen, soweit Rechtssicherheit und Billigkeit es zulassen. Je neuer ein Plan ist, um so mehr darf im Allgemeinen mit seiner Beständigkeit gerechnet werden. Je einschneidender sich umgekehrt die beabsichtigte Änderung auswirkt, um so gewichtiger müssen die Gründe sein, welche für die Planänderung sprechen (BGE 113 Ia 444 E. 5b mit Hinweisen). Die vorliegend strittige Erholungszone soll die im Jahre 1987 festgesetzte kantonale Landwirtschaftszone ablösen. Bei dieser Zeitspanne von mittlerweile rund 14 Jahren ist das Interesse an der Planbeständigkeit von vornherein nur sehr gering zu gewichten. Daran ändert auch nichts, dass die Stadt V zwischenzeitlich im Jahre 1995 ihre Bau- und Zonenordnung an die geänderten Bestimmungen des PBG vom 1. September 1991 angepasst und verschiedene Detailkorrekturen am Zonenplan vorgenommen hat (vgl. Genehmigungsentscheid des Regierungsrats vom 4. Oktober 1995). Nach der Rechtsprechung sind geringfügige Zonenanpassungen oder –erweiterungen auch nach einer erst vor kurzem erfolgten Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung zulässig (BGE 124 II 391 E. 4b). Jedenfalls besteht heute ein berechtigtes Bedürfnis, den bestehenden zonenfremden Reitbetrieb mittels einer adäquaten Nutzungszone zu erfassen und dessen Erweiterungsmöglichkeiten zu definieren. Da das bestehende oberirdische Gebäudevolumen nur um einen Viertel vergrössert werden darf und die Betriebswohnung auf einen Annexbau und eine Geschossfläche von 70 m<sup>2</sup> beschränkt wird, erwachsen der Nachbarschaft aus der Festlegung auch keine wesentlich neuen Einwirkungen. Unter diesen Umständen fällt die erforderliche Interessenabwägung zugunsten der Planänderung aus.

## **E. 6**

Zum öffentlichen Interesse an der Schaffung einer Erholungszone R hat die Vorinstanz erwogen, ein solches bestehe nicht nur bei einer Erholungsanlage, die breiten Bevölkerungsschichten diene, sondern auch dann, wenn diese nur von einem eingeschränkten Benutzerkreis in Anspruch genommen werde, aber grundsätzlich jedermann offen stehe wie etwa auch bei Golfanlagen oder Familiengärten. Diesen zutreffenden Erwägungen halten die Beschwerdeführenden nichts Substantielles entgegen. Insbesondere schadet diesem Interesse keineswegs, dass der bestehende Reitbetrieb privat und gewinnstrebig betrieben wird. Jede Erholungsanlage hat sich auch an wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu orientieren. Wird sie privat betrieben, was das Gesetz nicht verbietet, so bildet das Gewinnstreben wohl regelmässig das ausschlaggebende Motiv. Nicht anders verhält es sich im Übrigen bei landwirtschaftlichen Betrieben, deren adäquate zonenplanerische Erfassung trotz Gewinnstrebigkeit ebenfalls im öffentlichen Interesse liegt. Die Baurekurskommission

hat die Zweckmässigkeit der strittigen Erholungszone grundsätzlich bejaht. Sie hat erwogen, mit dem Anschluss der Erholungszone an die bestehende Bauzone werde der Zersiedlung entgegengewirkt und zusätzlicher Erschliessungsbedarf weitestgehend vermieden. Die mit der Erholungszone erfasste Betriebsfläche sei klein gehalten, und die erforderlichen Weideflächen seien in der angrenzenden Landwirtschaftszone situiert. Unter welchem Aspekt diese zutreffenden Erwägungen rechtsverletzend sein sollten, machen die Beschwerdeführenden nicht geltend. Darauf kann daher verwiesen werden.

#### **E. 7**

a) Erweist sich demnach die Ausscheidung einer Erholungszone R grundsätzlich als rechtmässig, so bleibt die Rechtmässigkeit von Art. 35 Abs. 4 BauO, namentlich der Sätze 5 und 6, welche die Zulässigkeit der Wohnnutzung bereits voraussetzen, zu prüfen. Der Regierungsrat verweigerte die Genehmigung dieser Bestimmung insoweit, als sie überhaupt eine Wohnnutzung zulässt, bezog sich aber entsprechend dem ursprünglichen Genehmigungsobjekt in den Erwägungen ausschliesslich auf die Zulassung eines selbständigen Wohngebäudes mit 170 m<sup>2</sup> Geschossfläche, ohne sich zur Genehmigungsfähigkeit der von der Baurekurskommission vorgezeichneten Lösung auszusprechen. Dabei scheint er grundsätzlich der Auffassung zu sein, dass das übergeordnete Recht es den Gemeinden verbiete, innerhalb der Erholungszone eine standortgebundene Wohnnutzung als zonenkonform zu definieren. Dem Bundesrecht lässt sich keine diesbezügliche Einschränkung entnehmen. Mit Art. 18 RPG wollte der Bundesgesetzgeber es den Kantonen ermöglichen, neben den Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen andere spezifische Sondernutzungszonen zu schaffen. Standortgebundenes Wohnen ausserhalb der Bauzonen muss dabei nicht zwangsläufig als in der Nichtbauzone zonenwidrig gelten. Die wegen der Überwachungsbedürftigkeit von Tieren notwendige Betriebswohnung des Landwirts etwa wurde seit jeher als landwirtschaftszonenkonform angesehen, ohne dass dafür eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG hätte beansprucht werden müssen. Insofern kann standortgebundenes Wohnen durchaus auch zum Zweck einer Nichtbauzone gehören, jedenfalls wenn sie – auch ohne landwirtschaftlich zu sein – mit Tierhaltung verbunden ist. Die zunehmende Verstädterung der Bevölkerung, deren vermehrte Freizeit und ein entsprechend verändertes Freizeitverhalten hat neuere Erholungsbedürfnisse geschaffen, wo ein Ausgleich zum Alltag nicht mehr nur in der freien unveränderten Landschaft sondern auch in sportlichen Betätigung oder eben in Beziehung zu Tieren gesucht wird (Zooanlagen, Reithöfe, Erlebnisbauernhöfe etc.). Zwar gilt es, auch für spezielle Nutzungszonen die grundsätzliche Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet aufrechtzuerhalten, jedoch kann diesem Anliegen durch eine restriktive Anerkennung der Standortgebundenheit einer Wohnnutzung durchaus Rechnung getragen werden, sei dies nun bei der Prüfung der Zonenkonformität nach Art. 22 RPG oder bei der Frage der Standortgebundenheit nach Art. 24 RPG. Auch das kantonale Recht verbietet eine derartige kommunale Festlegung nicht. Nach § 40 Abs. 1 PBG dürfen in der kantonalen Freihaltezone nur solche oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und den Zonenzweck nicht schmälern. Für andere Bauten und Anlagen gilt Art. 24 RPG. Die gleiche Bestimmung gilt gemäss § 62 Abs. 1 PBG für Bauten und Anlagen innerhalb der kommunalen Freihalte- und Erholungszone. Damit wird sichergestellt, dass die nicht dem spezifischen Zonenzweck dienenden Gebäude nicht etwa aufgrund der kantonalen Ausnahmenorm von § 220 PBG, sondern nur unter den strengeren Voraussetzungen von Art. 24 RPG bewilligt werden. Inhaltlich auferlegt das kantonale Recht daher mit dem neu

in der Gesetzesnovelle vom 1. September 1991 geschaffenen Zonentyp der kommunalen Erholungszone keine über das Bundesrecht hinausgehenden Beschränkungen. b) Darf demnach standortgebundenes Wohnen im Zusammenhang mit der Tierhaltung innerhalb der Erholungszone grundsätzlich zugelassen werden, so stellt sich weiter die Frage, ob es möglich und zulässig ist, eine derartige Betriebswohnung bereits im Nutzungsplanungsverfahren detailliert und in ihren Ausmassen zu definieren, oder ob diese nicht adäquater im baurechtlichen Bewilligungsverfahren nach Art. 24 RPG zu beurteilen ist. Grundsätzlich ist eine Nutzungsplanung, welche ein konkretes Bauvorhaben zonenkonform machen will, anstatt es über Art. 24 RPG zu bewilligen, hinsichtlich der weitergehenden Mitwirkungsrechte der Bevölkerung und angesichts des erhöhten Rechtsschutzes jenes Verfahrens nicht zu beanstanden. Soweit gegen den Nutzungsplan vorgebracht wird, Art. 24 RPG werde umgangen, richtet sich Legitimation und Rechtsweg ohnehin nach dieser Bestimmung (vgl. für viele BGE 117 Ib 9, 115 Ib 508 E. 5a/bb oder BGE 113 Ib 371, wo es das Bundesgericht begrüsst, dass eine Gemeinde zwecks Zulassung einer Hafenanlage eine spezielle Kur- und Sportzone geschaffen hat, anstatt das Projekt über Art. 24 RPG zu bewilligen). Insofern kann einer Zonenordnung, welche eine konkrete nach Art. 24 RPG bewilligungsfähige standortgebundene Baute zulässt, nicht eine Umgehung dieser Bestimmung vorgeworfen werden. Im Allgemeinen dürfte es zwar ohne das Bestehen eines konkreten Projektes bzw. Betriebes eher schwierig sein, eine solche Baute überhaupt im Voraus hinreichend zu konkretisieren und auf die standortgebundene betriebliche Nutzung zu beschränken. Geht es hingegen wie vorliegend um die Zulassung und Erweiterung eines bereits bestehenden Reithofes, so macht es durchaus Sinn, wenn sich die Gemeinde bereits im Rahmen der Nutzungsplanung über das maximal mögliche Mass und die raumplanerisch adäquate Lage einer betriebsnotwendigen Wohnnutzung äussert. c) Im vorliegenden Fall war der Stadt V vom Grundeigentümer beantragt worden, ein Teil seines Grundstückes sei der W2- bzw. W3-Zone zuzuweisen, damit er ein Wohnhaus erstellen könne, welches zur Bewirtschaftung des Betriebes notwendig sei. Geplant war ein Gebäude mit 240 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für die Familie des Grundeigentümers und eine Kleinwohnung für das Pflegepersonal. Die Stadt prüfte in der Folge verschiedene Nutzungsplanungsvarianten, so auch die Einzonung der Anlage in eine Mischzone, was zu grosse Nutzungsreserven zur Folge gehabt hätte, sowie die Teileinzonung in eine W2-Zone, womit jedoch keine rechtliche Verbindung zwischen Betriebswohnung und Reitstallung hätte hergestellt werden können. Sie entschied sich daher für eine spezifische Erholungszone R mit Zulassung eines 170 m<sup>2</sup> grossen Wohngebäudes, weil damit einerseits die Zonenkonformität des Betriebes erreicht und zudem der Standort des betriebsnotwendigen Wohnhauses definiert werden könne. Die Baurekurskommission II bejahte im angefochtenen Entscheid die Standortgebundenheit einer auf 70 m<sup>2</sup> reduzierten und mittels Revers gesicherten Betriebswohnung zwecks Betreuung und Überwachung der Reitpferde des Betriebes. Der Notwendigkeit einer solchen Betriebswohnung scheinen die Beschwerdeführenden nicht zu widersprechen, sie machen unter diesem Titel lediglich geltend, die Weiterführung eines Pferdestalles mit lediglich 4 Pferden – wie anfänglich bewilligt – wäre ohne Betriebswohnung mit technischen Fernüberwachungsmitteln auch aus einer Distanz von wenigen hundert Metern möglich. Der Reitstall U beherbergt indessen heute unbestrittenermassen 12 bis 14 Reitpferde. Die Betreuung und Überwachung dieser Tiere macht in gleicher Weise die Anwesenheit eines Betriebsangehörigen vor Ort notwendig wie die Tierhaltung innerhalb der Landwirtschaftszone (vgl. etwa BGE 121 II 307 E. 5d, wo die Standortgebundenheit eines Wohnhauses für die Überwachung von 9.5

Grossvieheinheiten bejaht wurde). Eine Betriebswohnung von 70 m<sup>2</sup> Fläche kann angesichts der Grösse des gegebenen Betriebes durchaus auch als massvoll betrachtet werden. Damit sollte der Betrieb und seine Fortführung auch längerfristig und unabhängig von den momentan bestehenden Familienverhältnissen des Grundeigentümers gesichert werden können. Die Zulassung einer solchen Betriebswohnung verbietet sich auch nicht etwa deswegen, weil der Grundeigentümer inzwischen für sich und seine Familie in einer Distanz von 450 m ein Einfamilienhaus erwerben konnte. Diese Situation vermag zwar den Einsatz im Notfall zu erleichtern, jedoch kann sie die direkte Überwachung der Tiere vor Ort nicht ersetzen.

## **E. 8**

Schliesslich machen die Beschwerdeführenden geltend, der Grundeigentümer habe der Gemeinde gegenüber verbindlich auf die Erstellung einer Betriebswohnung verzichtet. Diese Erklärung werde man ihm jedenfalls in einem kommenden Baubewilligungsverfahren entgegenhalten. In der Tat nimmt die Genehmigungsverfügung der Baudirektion vom 27. Juni 1983 betreffend die baurechtliche Bewilligung des Pferdestalls Bezug auf eine solche Verzichtserklärung des Grundeigentümers gegenüber der Stadt V vom 24. Mai 1983 (VB.2001.00048). Die Erklärung selber liegt nicht bei den Akten. Auch ist nicht ersichtlich, unter welchen Umständen die erst im Nachgang an die Baubewilligung abgegebene Erklärung zustande gekommen war. Könnte dem Grundeigentümer diese abgegebene Verzichtserklärung in einem Baubewilligungsverfahren erfolgsversprechend entgegengehalten werden, so bestünde wohl kaum ein öffentliches Interesse daran, den Einbau einer Betriebswohnung mittels Nutzungsplanung zu ermöglichen. Unter diesem Aspekt ist der Einwand daher zu prüfen. Eine Baubewilligung ist die grundsätzliche Feststellung darüber, dass eine projektierte Baute mit dem massgebenden öffentlichen Recht übereinstimmt. Dabei ist das konkrete Projekt zu beurteilen, künftige Änderungen oder Erweiterungen sind nicht Verfahrensgegenstand. Ebenso verhält es sich im Verfahren betreffend Genehmigung einer Baubewilligung. Hier wie dort besteht daher grundsätzlich auch kein Spielraum für öffentlichvertragliche Abmachungen zwischen Behörde und Bauherrschaft. Ein konkretes Bauvorhaben kann regelmässig unabhängig davon beurteilt werden, ob der Bauherr spätere Änderungen am Bestehenden vorsieht oder nicht. Zwar dürfen im Baubewilligungsverfahren öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen auferlegt werden, dies aber nur, soweit hierfür eine hinreichende gesetzliche Grundlage vorhanden ist. Aus diesem Grunde hatte die Baudirektion die erteilte Bewilligung grundsätzlich unabhängig vom Vorliegen einer Verzichtserklärung des Grundeigentümers auf ihre Genehmigungsfähigkeit hin prüfen müssen. Insofern konnte die Bezugnahme der Baudirektion auf die Verzichtserklärung des Grundeigentümers im besten Fall zum Ausdruck bringen, dass der Grundeigentümer nicht mit einer späteren Bewilligung bzw. Genehmigung einer Betriebswohnung zu rechnen haben würde. Indessen wäre es klarerweise nicht statthaft gewesen, einen verbindlichen Verzicht auf eine Betriebswohnung zur Bedingung der Genehmigung zu machen. Aus diesem Grunde kann der Erklärung daher keine bis heute andauernde, öffentlichrechtliche Wirkung zuerkannt werden (vgl. etwa RB 1989 Nr. 71 betreffend Löschung eines ohne Rechtsgrundlage fortbestehenden Reverses). Ob die Beschwerdeführenden mit ihrer Behauptung, die Verzichtserklärung hätte sie damals zum Rekursrückzug bewogen, geltend machen wollen, die fragliche Erklärung habe auch Teil einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den Beschwerdeparteien gebildet, ist unklar. Die Frage kann indessen offen bleiben, da eine allfällige privatrechtliche Verpflichtung ohnehin nicht im Verwaltungsprozess, sondern auf dem Zivilweg

durchzusetzen wäre. Das öffentliche Interesse an der strittigen Planfestlegung wird daher durch die seinerzeit abgegebene Verzichtserklärung nicht geschmälert.

#### **E. 9**

Zusammenfassend erweist sich der Rekursentscheid demnach als unter allen Gesichtspunkten rechtmässig. Die Beschwerde der Beschwerdeführenden ist demgemäss abzuweisen, auf die Beschwerde des Grundeigentümers gegen den Rekursentscheid ist nicht einzutreten, und die Beschwerden der Stadt V und des Grundeigentümers gegen den Nichtgenehmigungsentscheid sind teilweise gutzuheissen, soweit darauf eingetreten wird.

#### **E. 10**

...

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