

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00153 vom 12. Juni 2014**

ZH Verwaltungsgericht, 2014-06-12, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2013.00153](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00153)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00153 du 12 juin 2014

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00153 del 12 giugno 2014

## **Regeste**

Nutzungsplanung | Umzonung. Die Stadt wies Bereiche der bisher in der Freihaltezone gelegenen Grundstücke der Zone für öffentliche Bauten zu. Der Beschwerdegegner ist Konzessionär einer Teilfläche des von der Umzonung betroffenen Grundstücks. Die Vorinstanz hat zu Unrecht den Konzessionsvertrag als Hindernis für die umstrittene Teilrevision der Nutzungsplanung betrachtet, denn selbst als wohl erworben zu betrachtende Befugnisse des Konzessionärs stellen keinen Schutzwall gegen Eingriffe dar, zu denen sich das Gemeinwesen aufgrund tatsächlicher oder rechtlicher Veränderungen veranlasst sieht (E. 4). Teilweise Gutheissung und Rückweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Das unterste Geschoss darf ab der Uferlinie 21 m in östlicher Richtung und 14 m in nördlicher Richtung ins Wasser hineinragen. Zudem sind im Wasser oder im Seegrund nur statisch notwendige Einbauten (insbesondere Pfählungen und Stützpfiler) zulässig. Sie müssen einen Abstand zur seeseitigen Zonengrenze von mindestens 2 m einhalten.

### **E. 3.1**

Im Antrag des Stadtrats Zürich an den Gemeinderat vom 14. Dezember 2011 finden sich folgende Ausführungen zum Bauvorhaben: "Die Wache Wasserschutzpolizei am Mythenquai ist auf dem in der Stadt Zürich liegenden Teil des Zürichsees und der Limmat für die polizeilichen Aufgaben, die Seerettung sowie die Öl- und Chemiewehr zuständig. Der überwiegende Teil des polizeilichen Bereiches der Wasserschutzpolizei ist heute am Mythenquai stationiert, der zivile sowie ein kleiner Teil des polizeilichen Bereiches im Tiefenbrunnen. Neu soll der polizeiliche und der zivile Bereich der Wasserschutzpolizei entflochten und auf zwei Standorte aufgeteilt werden. Der gesamte polizeiliche Bereich (Wache, Öl- und Chemiewehr/Umweltdelikte und Kommissariatsleitung) soll am Mythenquai konzentriert werden, während der zivile Bereich (Hafenverwaltung, Werkstatt und eingemietete kantonale Schifffahrtskontrolle) am Standort Tiefenbrunnen verbleiben soll. Das bestehende Gebäude der Wache Wasserschutzpolizei am Mythenquai wurde 1952 erstellt und seither mehrmals erweitert und umgebaut. Ein Neubau wird nötig, da die Bausubstanz in schlechtem Zustand ist und die Platzverhältnisse so eng sind, dass der Platzbedarf seit 1999 nur mit befristet bewilligten Containern gedeckt werden kann. Für die polizeilichen Aufgaben und die Seerettung kommt nur der Standort Mythenquai in Betracht, benötigt doch die Wasserschutzpolizei zur Erfüllung ihrer Kernaufgaben eine gute Übersicht über das Einsatzgebiet."

### **E. 3.2**

Der revidierte Art. 24 BZO statuiert unter dem Randtitel "Wasserschutzpolizei Mythenquai": " 1 Es gelten folgende Grundmasse: Vollgeschoss max.

### **E. 3.3**

Der Konzessionsvertrag zwischen den Parteien vom 4. Juli 1988 lautet wie folgt: "Art. 1 Die Stadt Zürich bewilligt dem Club A (Konzessionär), auf der im beiliegenden Konzessionsplan rot eingefassten Parzelle Kat. Nr. 2568 ... ihres Landes am Mythenquai 75 die bereits vorhandene Bootshausanlage bestehen zu lassen und zu betreiben. Das gemäss Konzessionsplan benötigte Gelände wird dem Konzessionär unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Art. 2 Der Konzessionär betreibt die Bootshausanlage auf dem zur Verfügung gestellten Boden auf eigene Gefahr. Art. 3 Die Konzession wird unter Vorbehalt einer früheren vom Kanton rechtskräftig verfügten Beseitigung der Bauten oder Rechtsänderung auf die Dauer von 60 Jahren ab 1. Januar 1988 erteilt. Der Konzessionär hat sein Interesse an einer Verlängerung der Konzession bis spätestens zwei Jahre vor Ablauf der obgenannten 60-jährigen Dauer der Stadt bekanntzugeben. Über eine allfällige Entschädigung beim Heimfall haben sich die Vertragsparteien zu gegebenem Zeitpunkt auseinanderzusetzen. Muss die Bootshausanlage aus auch für die Stadt zwingenden Gründen entfernt werden, ist der Konzessionär verpflichtet, das Gelände nach den Anordnungen des zuständigen städtischen Amtes in dem Zustand wiederherzustellen, in dem es sich vor der Errichtung der Bootshäuser befand. Art. 4 Der Konzessionär verpflichtet sich, die Bootshausanlage einwandfrei zu unterhalten. Bezüglich des äusseren Unterhalts sowie der Farbgebung der Bootshausanlage hat sich der Konzessionär mit dem Hochbauinspektorat der Stadt Zürich abzusprechen. Die Aussenanlagen dürfen nur im Einverständnis mit dem Gartenbauamt geändert werden. Für den Unterhalt der zur Bootshausanlage gehörenden Rasenfelder hat der Konzessionär zu sorgen. Werden die vorgenannten Pflichten des Konzessionärs dauernd verletzt, so ist die Stadt Zürich nach angemessener Fristansetzung berechtigt, festgestellte Mängel auf Kosten des Konzessionärs beheben zu lassen. Der Unterhalt der Bäume sowie der Ufersicherung ist Sache der Stadt Zürich. Art. 5 Der Konzessionär verpflichtet sich, die Bootshausanlage nicht ihrem Zwecke zu entfremden. Er garantiert, dass in der Bootshausanlage weder ein dauernder noch ein vorübergehender Wirtschaftsbetrieb für Drittpersonen eingerichtet wird. Ausnahmen (z.B. anlässlich der Regatten) bedürfen einer Bewilligung durch den Polizeivorstand der Stadt Zürich. Art. 6 Erweiterungsbauten bedürfen der vorgängigen Zustimmung des Bauamtes I der Stadt Zürich. Art. 7 Diese Konzession bedarf der Genehmigung durch den Stadtrat von Zürich und tritt mit ihrer Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft. Sie ersetzt diejenige vom 17. Oktober 1930."

### **E. 3.4**

Die vom Gemeinderat vorgesehene Umzonung sieht die Zuweisung eines Teils des Konzessionsgrundstücks (nördlicher und westlicher Landstreifen neben dem Bootshaus zur Zone für öffentliche Bauten zu. Das aktuelle Siegerprojekt würde allerdings keine oberirdische Konzessionsfläche beanspruchen. 4. Gemäss § 60 Abs. 1 PBG können Grundstücke, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden, einer Zone für öffentliche Bauten zugewiesen werden. Im Streit liegt primär die Frage, ob die Schaffung einer Zone für öffentliche Bauten deswegen unzulässig sei, weil ein Teil des Beizugsgebiets aufgrund der Sondernutzungskonzession dem Beschwerdegegner zur Nutzung übertragen worden ist.

#### **E. 4**

Das zweitunterste Geschoss muss seeseitig einen Abstand von mindestens 2 m bis zur östlichen und nördlichen Zonengrenze einhalten. Darüber liegende Vollgeschosse sind bis zur Zonengrenze gestattet.

#### **E. 4.1**

Das Baurekursgericht hat diese Frage aus folgenden Gründen bejaht: Mit der Erteilung der Konzession habe der Beschwerdegegner ein wohlerworbenes Recht erlangt, dessen wesentlicher Gehalt unwiderruflich und gesetzesbeständig sei und daher nur auf dem Weg der Enteignung entzogen oder beschränkt werden könne. Dem Konzessionsvertrag lasse sich nicht entnehmen, dass der Beschwerdegegner eine Inanspruchnahme der Fläche für öffentliche Zwecke, vorliegend entweder für die bauliche Nutzung oder für die Erschliessung, zu dulden hätte. Weil die Zuweisung von Konzessionsland zu einer Zone für öffentliche Bauten ausser Betracht falle, bestünden erhebliche Zweifel, ob sich das Projekt überhaupt realisieren lasse, für das die Umzonung eine Grundlage schaffen solle. Daher sei der angefochtene Beschluss insgesamt aufzuheben.

#### **E. 4.2**

Die Beschwerdeführerin macht zur Begründung ihres Rechtsmittels geltend, dass § 60 Abs. 1 PBG für die Umteilung eines Grundstücks in die Zone für öffentliche Bauten nicht vollkommen unbelastetes Eigentum verlange. Vielmehr sei im Einzelfall zu prüfen, ob eine Eigentumsbeschränkung der Realisierung eines Vorhabens im Weg stehe. Die Befugnisse des Beschwerdegegners am Grundstück Kat.-Nr. 01 ergäben sich aus dem Konzessionsvertrag von 1988. Schützenswert sei nicht das wohlerworbene Recht als dogmatische Konstruktion, sondern die ihm zugrunde liegende Interessenlage, der Umfang, die Art und Wirkkraft; somit lasse sich die konkrete Schutzwürdigkeit der Rechtsposition erst aufgrund der gesetzlichen Regelung, des einzelnen Verleihungsakts und der gesamten Interessenlage ermitteln. Eine Einschränkung der Wohlerworbenheit könne sich nicht nur durch einen Anpassungsvorbehalt, sondern auch aus Treu und Glauben ergeben. Selbst wenn ein Exklusivrecht des Konzessionärs vorläge, wäre das Gemeinwesen berechtigt, die Konzession aufgrund veränderter öffentlicher Interessen anzupassen oder aufzuheben. Die Eigentumsgarantie schütze nur, aber immerhin den wesentlichen Gehalt der Konzession. Bei der Ermittlung von deren Kerngehalt müssten auch die Entstehungsgeschichte und frühere Rechtsverhältnisse berücksichtigt werden. Hier ergebe sich aus der ursprünglichen Konzession von 1930, dass die Nutzung des Konzessionärs auf Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Rudersport beschränkt gewesen sei. Daran habe sich mit der Erneuerung der Konzession von 1988 nichts geändert. Sodann bestehe ein qualifiziertes öffentliches Interesse, dass die Wasserschutzpolizei am Mythenquai ihre gesetzlichen Kernaufgaben erfüllen könne. Umgekehrt habe der Beschwerdegegner 1988 nicht darauf vertrauen dürfen, dass die Stadt das Konzessionsland nie antasten würde. Das Interesse der Beschwerdeführerin an einem Ersatzneubau für die Wasserschutzpolizei überwiege jenes des Beschwerdegegners, zumal die angefochtene Zonierung nur einen kleinen Teil der Konzessionsfläche ausmache und den wesentlichen Gehalt der Konzessionsfläche nicht tangiere. Die Inanspruchnahme von Konzessionsland beschränke sich auf eine Manövriertfläche für Dienstfahrzeuge und den Ersatz eines unterirdischen Treibstofftanks. Künftig befinde sich die Helikopteraussenlandestelle auf dem Dach des Neubaus, sodass die Blaulichtorganisationen nicht mehr wie bisher über Konzessionsland fahren müssten. Dem hält der Beschwerdegegner entgegen, dass eine Einzonung laut zutreffender

Feststellung des Baurekursgerichts ausser Betracht falle, wenn die betroffene Fläche mit einem Baurecht im Sinn von Art. 675 ZGB belastet sei. Dasselbe müsse auch bei einer Sondernutzungskonzession gelten. Der Konzessionsvertrag räume der Beschwerdeführerin kein Recht auf Inanspruchnahme der Konzessionsfläche ein und schmälere das exklusive Nutzungsrecht des Beschwerdegegners nicht. Vielmehr mache die ausschliessliche Nutzung der entsprechenden Fläche für den Bestand und Betrieb der Bootshausanlage den wesentlichen Gehalt der Konzession aus. Aus dem Vergleich der ursprünglichen Konzession mit jener von 1988 lasse sich nichts zugunsten der Beschwerdeführerin ableiten; insbesondere hätten die Parteien nicht beabsichtigt, die Rechte des Beschwerdegegners einzuschränken. Wenn die Wasserschutzpolizei schon 1988 unter beengten Platzverhältnissen gelitten und die Beschwerdeführerin dennoch den Konzessionsvertrag abgeschlossen habe, bestehe kein Anlass zur Annahme, dass die Konzessionsfläche nun vorzeitig in Anspruch genommen werden müsse. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren gehe es nicht darum, verschiedene öffentliche Interessen gegeneinander abzuwägen, vielmehr schliesse § 60 Abs. 1 PBG die Einzonung von vornherein aus. Bereits die Inanspruchnahme eines Teils der Konzessionsfläche als Manövrierraum für Dienstfahrzeuge oder für den Ersatz eines bestehenden unterirdischen Treibstofftanks stelle einen unzulässigen Eingriff dar. Das bisherige Verhalten der Wasserschutzpolizei habe die Rechte der Konzessionärin wiederholt erheblich beeinträchtigt.

#### **E. 4.3**

Ob die dem Beschwerdegegner durch die Sondernutzungskonzession zugestandenen Rechte die streitbetroffene Umzonung ausschliessen, ist eine Rechtsfrage, die das Verwaltungsgericht kraft § 50 VRG frei überprüft.

#### **E. 4.4**

Die Konzession ist die Verleihung des Rechts zur Ausübung einer monopolisierten Tätigkeit oder zur Sondernutzung einer öffentlichen Sache (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., Zürich 2010, Rz. 2591). Der vertragliche Teil einer Sondernutzungskonzession begründet ein wohlerworbenes Recht, dessen wesentlicher Gehalt aus Gründen des Vertrauensschutzes unwiderruflich und gesetzesbeständig ist und unter dem Schutz der Eigentumsgarantie steht. Die Substanz dieses Rechts kann deshalb nur auf dem Weg der Enteignung entzogen oder beschränkt werden. Das bedeutet, dass der Eingriff auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein muss; das Gemeinwesen hat zudem den Konzessionär voll zu entschädigen, wenn der Eingriff einen wirtschaftlichen Betrieb verunmöglicht (Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 2594, mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). In einem Konzessionsverhältnis stehen sich ein Gemeinwesen als Konzessionsgeber und regelmässig ein Privater als Konzessionär gegenüber. Der Staat befindet sich dabei in einer – tendenziell problematischen – Doppelstellung: Auf der einen Seite tritt er als Besitzer der "Staatsdinge" mit Erteilung der Konzession in eine Sonderverbindung zum Konzessionsnehmer; aus dieser Sonderverbindung ergibt sich eine eigenständige Interessenlage. Auf der anderen Seite bleibt der Staat aber, und zwar losgelöst von dieser Sonderverbindung, der Gestalter der öffentlichen Ordnung. In dieser Eigenschaft muss er Interessen wahrnehmen, die unter Umständen in Widerspruch zur Interessenlage aus der Sonderverbindung stehen (Enrico Riva, Konzessionsverhältnis und Leistungsstörung, in: Isabelle Häner/Bernhard Waldmann

[Hrsg.], Die Konzession, Zürich 2011, S. 54). Im Herrschaftsbereich des Staates kann eine Leistungsstörung in der Weise auftreten, dass sich die öffentlichen Interessen in Bezug auf das Konzessionsverhältnis als solches in einer Weise ändern, dass die Nutzung der Konzession den öffentlichen Interessen zuwiderläuft (Riva, S. 57). Im Sinn einer Grundregel bleiben die gegenseitigen Verpflichtungen trotz der Leistungsstörung bestehen. Indessen ist es weder in jedem Fall gerecht noch sinnvoll, diese Grundregel anzuwenden; vielmehr können sich Änderungen des Konzessionsverhältnisses aufdrängen (Riva, S. 58). Als Bestimmung des kantonalen Planungsrechts bildet § 60 PBG jedenfalls keine konzessionsrechtliche Schranke für die streitbetroffene Umzonung; auch andere konzessionsbezogene Hindernisse sind nicht ersichtlich. Mangels einer Regelung im Gesetz oder im Konzessionsakt ist das Gemeinwesen im Fall einer tiefgreifenden Wandlung der öffentlichen Interessen berechtigt, den Konzessionsakt einseitig zu ändern oder sogar aufzuheben (Riva, 66). Aufgrund der Akten ist das Interesse der Beschwerdeführerin am Neubau der Wache Wasserschutzpolizei klar ausgewiesen. Die teilweise im Jahr 1952 erstellten Gebäude sind nicht nur veraltet, sondern bieten auch zu wenig Platz, und ihre technische Ausrüstung vermag zeitgemässen Ansprüchen nicht mehr zu genügen. Es bedarf keiner weiteren Ausführungen, dass an einer effizient arbeitenden Wasserschutzpolizei ein qualifiziertes öffentliches Interesse besteht. Ebenso darf als notorisch gelten, dass die Inanspruchnahme des Zürichsees durch die Schifffahrt und den Freizeitsport stetig zugenommen hat, insbesondere seit der Neuordnung der Konzession im Jahr 1988. Desgleichen ist das Schadenspotenzial bei Öl- und Chemieunfällen sowie deliktisch verursachten Umweltschäden angestiegen. Unter diesen Umständen ist der Beschwerdeführerin grundsätzlich die Berechtigung zuzuerkennen, mittels Umzonung eines Teilbereichs der Konzessionsfläche in das Konzessionsverhältnis einzugreifen. Das Gesagte gilt ungeachtet der zwischen den Parteien umstrittenen Frage nach dem genauen Umfang und einer allfälligen Ausschliesslichkeit der Nutzungsrechte des Beschwerdegegners. Denn selbst als wohlervorben zu betrachtende Befugnisse des Konzessionärs stellen keinen Schutzwall gegen Eingriffe dar, zu denen sich das Gemeinwesen aufgrund tatsächlicher oder rechtlicher Veränderungen veranlasst sieht; von einer eigentlichen Widerrufsfestigkeit oder Gesetzesfestigkeit der Konzession kann daher nicht gesprochen werden (Riva, S. 67/68). Als Folge eines solchen Eingriffs kann das Gemeinwesen aber entschädigungspflichtig werden (Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 2594; Riva, S. 69; vgl. dazu hinten E. 6).

#### **E. 4.5**

Diese Erwägungen führen zum Schluss, dass das Baurekursgericht zu Unrecht den Konzessionsvertrag vom 4. Juli 1988 als Hindernis für die umstrittene Teilrevision der Nutzungsplanung betrachtet und den angefochtenen Gemeinderatsbeschluss vom 23. Mai 2012 allein aus diesem Grund aufgehoben hat. 5. Im Weiteren ist zu prüfen, ob die mit dem streitbetroffenen Gemeinderatsbeschluss vorgenommene Teilrevision der Nutzungsplanung mit den massgebenden Grundätzen des Raumplanungsgesetzes sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vereinbar ist.

#### **E. 5**

Im anrechenbaren Dachgeschoss sind nur ein Lift und ein Treppenaufgang einschliesslich Vorraum für Rettungsdienste, eine Helikopteraussenlandestelle für Flüge zur Hilfeleistung sowie nötige technische Einrichtungen gestattet.

### **E. 5.1**

Das Baurekursgericht hat zu dieser Frage deswegen nicht Stellung genommen, weil es zum unzutreffenden Schluss gelangt ist, dass die Umzonung allein schon am Konzessionsvertrag vom 4. Juli 1988 scheitere. Die Beschwerdeführerin beantragt dem Verwaltungsgericht ausdrücklich, dass es die von der Vorinstanz nicht behandelten Rügen aus Gründen der Verfahrensökonomie zu beurteilen habe.

### **E. 5.2**

Kraft § 63 Abs. 1 VRG ist das Verwaltungsgericht befugt, bei Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids reformatorisch selbst zu entscheiden. Es steht ihm nach § 64 Abs. 1 VRG aber auch frei, die Angelegenheit zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen, insbesondere wenn mit der angefochtenen Anordnung auf die Sache nicht eingetreten oder der Sachverhalt ungenügend festgestellt worden ist. Der Beschwerdegegner hat im Rekursverfahren gerügt, dass die Umzonung im Widerspruch zur kantonalen und regionalen Richtplanung sowie zu Art. 15 und 17 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG) und § 47 PBG stehe. Ferner missachte der Einbezug einer Teilfläche des Zürichsees das eidgenössische Gewässerschutzgesetz vom 24. Januar 1991 wie auch das kantonale Wasserwirtschaftsgesetz vom 2. Juni 1991. Diesen Standpunkt hat er vor Verwaltungsgericht in der Beschwerdeantwort und Duplik aufrechterhalten und vertieft.

### **E. 5.3**

Den Gemeinden kommt bei ihren Planungsentscheiden nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ein erhebliches prospektiv-technisches Ermessen zu (VGr, 25. August 2011, VB.2011.00083, E. 2.2, 15. April 2010, VB.2009.00521, E. 2.4 mit Hinweisen; vgl. BGr, 21. November 2008, 1C\_119/2008, E. 2.4). Jedoch müssen sie das Ermessen nach sachlichen Kriterien ausüben und insbesondere die verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen sachgerecht gewichten (BGE 119 Ia 362 E. 5a). Wenn das Baurekursgericht die von Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG verlangte volle Überprüfung vorgenommen hätte (vgl. hierzu Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich 2014 [Kommentar VRG], § 20 N. 78), würde das Verwaltungsgericht den angefochtenen Entscheid im Beschwerdeverfahren nur noch auf Rechtsverletzungen hin, einschliesslich Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung, beurteilen (§ 50 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG). Nachdem das Baurekursgericht die Umzonung wie gesagt nicht auf ihre planungsrechtliche Zulässigkeit hin überprüft hat, wäre es aufgrund von § 50 Abs. 2 VRG in Verbindung mit Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG nicht ausgeschlossen, dass die gebotene volle Kognition durch das Verwaltungsgericht ausgeübt würde. Abgesehen davon, dass ein derartiger reformatorischer Entscheid in der Praxis kaum je vorkommt (vgl. Donatsch, § 50 N. 68), wäre er im vorliegenden Fall besonders unzweckmässig. Denn die komplexe Beurteilung der planungs- und wasserrechtlichen Zulässigkeit der Umzonung einer Fläche, die auch einen Bereich des Zürichsees umfasst, ist vorab Sache des als Fachgericht amtierenden Baurekursgerichts und nicht des als Rechtskontrollinstanz wirkenden Verwaltungsgerichts. Sodann würden die Parteien im Fall einer erstinstanzlichen Würdigung durch das Verwaltungsgericht eine Rechtsmittelinstanz verlieren. Diesen gewichtigen Nachteilen gegenüber wiegt das Interesse der Beschwerdeführerin an einem raschen materiellen Entscheid eher leicht.

#### **E. 5.4**

Aufgrund dieser Erwägungen ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen, der angefochtene Entscheid des Baurekursgerichts vom 1. Februar 2013 aufzuheben und die Sache zur weiteren Untersuchung und Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. 6. Bei diesem hinsichtlich der Rechtsbeständigkeit der Umzonung unentschiedenen Prozessausgang sind die Kosten des Verwaltungsgerichts den Parteien je hälftig aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des Rekursverfahrens wird das Baurekursgericht im zweiten Rechtsgang zu entscheiden haben. Die Voraussetzungen für die Zusprechung von Parteientschädigungen sind nicht erfüllt (§ 17 Abs. 2 VRG).

#### **E. 6**

Auf allen Dachflächen sind Solaranlagen zulässig.

#### **E. 7**

Der vorliegende Rückweisungsentscheid stellt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts einen Zwischenentscheid dar (BGE 133 II 409 E. 1.2). Im Rahmen der Rechtsmittelbelehrung ist darauf hinzuweisen, dass Zwischenentscheide nach Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 vor Bundesgericht nur dann anfechtbar sind, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können (lit. a) oder wenn 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).

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