



## Juristische Mitteilungen 1998 / I

### Inhalt

Informationen .....	2
Einleitung: .....	2
1. Zweck des periodischen Mitteilungsblattes .....	2
2. Hinweis zu den verwendeten Abkürzungen .....	2
Rechtsanwendung:.....	3
3. Auswirkungen der bundesrechtlichen Bewilligungspflicht.....	3
Rechtsanwendung und Rechtsprechung im ersten Quartal 1998 .....	4
Verwaltungsrechtspflege: .....	4
4. Nichteintreten auf ein Feststellungsbegehren .....	4
5. Nichteintreten auf ein Wiedererwägungsgesuch .....	4
6. Abschreibung zufolge Nichtleisten des Kostenvorschusses .....	6
Formelles Baurecht: .....	7
7. Erlöschen einer Baubewilligung .....	7

Beilage: Anmeldeschein

### Impressum

Herausgeber: Baudepartement des Kantons St.Gallen  
Verantwortung: Rechtsabteilung  
Kontaktperson: A. Keller  
Direktwahl: 071 229 43 58  
Fax: 071 229 39 60  
SMTP: alex.keller@bd-gsekr.sg.ch

## Informationen

### Einleitung:

#### **1. Zweck des periodischen Mitteilungsblattes**

In einer Umfrage im Jahr 1996 stellte das Baudepartement fest, dass bei seinen "Kunden" ein vermehrtes Bedürfnis nach Information besteht. Verlangt wurde unter anderem eine schnelle und regelmässige Information über Rekursentscheide. Diese Information soll verständlich, knapp, adressatengerecht, umfassend und kompetent erfolgen.

Das Mitteilungsblatt als Reaktion auf dieses Bedürfnis soll alle drei Monate erscheinen und zum einen Beiträge über Aufgabenbereich, Organisation und Verbesserungen im Tätigkeitsbereich des Baudepartementes, über Entscheide der Regierung und des Baudepartementes sowie über neue Normen enthalten, aber auch Raum für fachliche Bekanntmachungen bieten. Hinsichtlich der Entscheide geht es in erster Linie darum, den täglichen Anwendern eine Hilfestellung zu geben. Es werden deshalb vornehmlich Rechtsfragen behandelt, die sich immer wieder stellen. Entscheide von grosser Tragweite sollen nach wie vor in der St.Gallischen Gerichts- und Verwaltungspraxis (GVP) publiziert werden. Zum andern soll das Mitteilungsblatt den Adressaten eine Basis abgeben für kurze Abhandlungen über Rechtsfragen und für Hinweise auf andere Entscheide und neue Literatur. Angestrebt wird eine grössere Transparenz im Aufgabenbereich des Baudepartementes, mit welcher die zum Teil komplexen Rechtsfragen einem grösseren Publikum bekannt und verständlich gemacht werden sollen.

Wir hoffen, dass bei Ihnen ein Interesse an diesem neuen periodischen Mitteilungsblatt besteht. Falls Sie das Medium weiterhin erhalten möchten, bitten wir Sie, den beiliegenden Anmeldeschein auszufüllen und an die angegebene Adresse zu retournieren. Für die Zustellung wird in der Folge ein Beitrag von Fr. 50.-- je Jahr erhoben. Sollten Ihnen weitere Interessenten bekannt sein, die das Mitteilungsblatt noch nicht erhalten, ersuchen wir Sie, deren Adresse im Anmeldeschein anzugeben.

Wie bereits ausgeführt, soll das Mitteilungsblatt auch Verbesserungen im Tätigkeitsbereich des Baudepartementes anführen, die aufgrund Ihrer Anregungen zustande gekommen sind. Wir sind mit anderen Worten auf Ihre Anregungen und Kritiken angewiesen, damit wir unsere Arbeit nach Ihren Bedürfnissen ausrichten können.

#### **2. Hinweis zu den verwendeten Abkürzungen**

Allgemein bekannte Erlasse werden mit der amtlichen Abkürzung zitiert, die sich nach der GVP richtet. Weniger bekannte Erlasse werden mit Quellenangabe angeführt.

**Rechtsanwendung:****3. Auswirkungen der bundesrechtlichen Bewilligungspflicht**

*Nach Bundesrecht, insbesondere nach der Umweltschutzgesetzgebung, unterstehen bereits relativ geringfügige Zweckänderungen einer Bewilligungspflicht. Auch wenn diese Zweckänderungen allein nach kantonalem Recht nicht bewilligungspflichtig sind, ist zur Wahrung des Anspruchs auf rechtliches Gehör - insbesondere der Nachbarn - und sofern kein anderes geeignetes Verfahren zur Verfügung steht, ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen. In diesem Verfahren ist insbesondere dem Vorsorgeprinzip, den Grenzwerten und anderen öffentlichen Interessen Geltung zu verschaffen.*

Das Bundesgericht hat seine Praxis im Hinblick auf relativ geringfügige Zweckänderungen verschärft und beispielsweise die Patentverlängerung für ein Tea-Room oder die Einrichtung eines Kinderspielplatzes als eine neue ortsfeste Anlage im Sinn des Umweltschutzgesetzes bzw. der Lärmschutz-Verordnung beurteilt. Aus dieser Einordnung ergibt sich zwingend, dass diese Zweckänderungen das Vorsorgeprinzip und die Planungswerte einzuhalten haben. Für die Beurteilung, ob es sich um eine Neuanlage handelt, stellt das Bundesgericht auf den Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Umweltschutzgesetzes (1. Januar 1985) ab. Weil für Anlagen, die "Menschenlärm" verursachen, geeignete Grenzwerte fehlen, müssen die Vollzugsbehörden die Schädlichkeits- bzw. Lästigkeitsgrenze im konkreten Fall festlegen. Kriterien sind der Lärmcharakter, der Zeitpunkt und die Häufigkeit des Auftretens der Störung sowie die Lärmempfindlichkeit und die Lärmbelastung der betroffenen Umgebung. Die Planungswerte gelten je nach Empfindlichkeitsstufe als eingehalten, wenn ein Immissionsniveau mit höchstens geringfügigen Störungen erreicht wird. Dies ist aufgrund eines Augenscheins festzustellen. Als Massnahmen zur Reduktion der Einwirkungen kommen vorweg bauliche Auflagen oder Einschränkungen der Betriebszeiten in Frage.

Innerhalb der Bauzonen gelten nach kantonalem Recht nur Zweckänderungen als bewilligungspflichtig, die Einwirkungen auf die Umgebung oder eine Vergrösserung des Benutzerkreises zur Folge haben (Art. 78 Abs. 2 lit. o BauG). Aufgrund der bundesrechtlichen Bewilligungspflicht sowie zur Wahrung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (insbesondere der Nachbarn) muss gleichwohl ein geeignetes Verfahren durchgeführt werden, wobei dies in den meisten Fällen das Baubewilligungsverfahren sein wird. In der Baubewilligung ist neben den baurechtlichen Voraussetzungen auch den Anforderungen des Umweltrechts Rechnung zu tragen. Dies führt dazu, dass alle erforderlichen und zulässigen Massnahmen zur Einhaltung des Vorsorgeprinzips und der Grenzwerte als Auflagen in die Baubewilligung aufzunehmen sind. In Gebieten oder Zonen nach Art. 28 septies BauG (Art. 78 Abs. 2 lit. p BauG) oder ausserhalb der Bauzonen (Art. 78 Abs. 2 lit. q BauG) sind Zweckänderungen in jedem Fall baubewilligungspflichtig. Dass in solchen Fällen ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist, ergibt sich somit bereits aus dem Baugesetz. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob ein ordentliches Verfahren (Art. 80 f. BauG), ein vereinfachtes Verfahren (Art. 82 bis BauG) oder ein Meldeverfahren (Art. 82 ter BauG) zweckmässig ist.

Zu erwähnen bleibt, dass innerbetriebliche Änderungen auch öffentliche Interessen im Bereich des Gewässerschutzes betreffen können. Auch hier empfiehlt es sich, zur Ausräumung von Unsicherheiten ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

**Weiterführende Hinweise:**

- Pressedienst der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung Nr. 322 vom Oktober 1997, S. 4, mit Quellenangaben
- Information der Dokumentationsstelle für Raumplanungs- und Umweltrecht, Januar 1998, S. 6 ff., mit Quellenangaben

## Rechtsanwendung und Rechtsprechung im ersten Quartal 1998

### Verwaltungsrechtspflege:

#### 4. *Nichteintreten auf ein Feststellungsbegehren*

*Voraussetzung für den Erlass einer Feststellungsverfügung ist ein aktuelles Feststellungsinteresse, das nur gegeben ist, wenn in der gleichen Sache nicht alsbald eine gestaltende Verfügung erlassen werden kann.*

#### **Auszug aus dem Entscheid der Regierung vom 12. Januar 1998 (Nr. 32):**

##### *Sachverhalt:*

Die Rekurrentin hatte für ein bewilligtes Gewerbehaus ein Baugesuch mit den vorgesehenen, konkreten Nutzungen eingereicht. Nachdem das Baugesuch mit den konkreten Nutzungen abgewiesen worden war, stellte sie im Rekurs die Anträge auf Aufhebung des angefochtenen Entscheids sowie auf Feststellung, dass die vorgesehenen, gegenüber dem Baugesuch reduzierten Nutzungen zulässig seien. Während der Hängigkeit dieses Verfahrens erlosch die Baubewilligung für das Gewerbehaus (vgl. Mitteilungen 1998 / I / 7).

##### *Rechtliche Erwägungen:*

Voraussetzung für den Erlass einer Feststellungsverfügung ist ein Feststellungsinteresse. Dieses wird bejaht, wenn der Betroffene ein rechtliches oder tatsächliches, aktuelles Interesse am Erlass einer solchen Verfügung dartun kann und die Verfügung Rechtsfolgen und nicht theoretische Rechtsfragen zum Gegenstand hat. Das Interesse an der Feststellung gilt nur als aktuell, wenn in der gleichen Angelegenheit keine gestaltende Verfügung erlassen werden kann.

##### *Schlussfolgerung:*

Im Rekursverfahren konnte einerseits zufolge Gegenstandslosigkeit die Zu- oder Unzulässigkeit der streitigen Nutzungen nicht beurteilt werden, weil die zugrundeliegende Baubewilligung abgelaufen war. Andererseits durfte die fragliche Nutzungskombination im Rahmen einer Feststellungsverfügung nicht beurteilt werden, da in einem neu einzuleitenden Baubewilligungsverfahren eine gestaltende Verfügung über diese Frage erlassen werden konnte.

#### **Weiterführender Hinweis:**

U.P. Cavelti, Die Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons St.Gallen, St.Gallen 1994, 140 f.

#### 5. *Nichteintreten auf ein Wiedererwägungsgesuch*

**Art. 27 VRP:** *Auf ein Wiedererwägungsgesuch muss nur eingetreten werden, wenn gegenüber dem ersten Entscheid eine wesentlich veränderte Sachlage besteht, neue Tatsachen und Beweismittel angeführt werden oder schwerwiegende materielle Fehler des ersten Entscheids geltend gemacht werden, die einen Widerruf des ursprünglichen Entscheids rechtfertigen. Ein Nichteintreten lässt sich auch rechtfertigen, wenn der erste Entscheid nicht unabänderlich war.*

#### **Auszug aus dem Entscheid der Regierung vom 12. Januar 1998 (Nr. 33):**

##### *Sachverhalt:*

Zwei in der Landwirtschaftszone befindliche Grundstücke waren durch den Gemeinderat im Zug einer Ortsplanungsrevision neu der Wohnzone bzw. dem übrigen Gemeindegebiet zu-

geteilt worden. Ein gegen diese Zuteilungen erhobener Rekurs war von der Regierung gutgeheissen worden: Für das eine Grundstück wurde die ursprüngliche Zuweisung in die Landwirtschaftszone bestätigt und hinsichtlich der anderen, dem übrigen Gemeindegebiet zugeordneten Parzelle wurde der Gemeinderat zur Überprüfung der Zonenordnung angewiesen. Das Baudepartement forderte im anschliessenden Genehmigungsverfahren den Gemeinderat auf, entsprechend dem Entscheid der Regierung einen Teilzonenplan zu erlassen. Der neu aufgelegte Teilzonenplan, welcher die Zuweisung beider Grundstücke in die Landwirtschaftszone vorsah, wurde jedoch von der Bürgerschaft im Referendumsverfahren verworfen. Der Gemeinderat stellte daraufhin bei der Regierung ein Wiedererwägungsbegehren, wonach die Zuordnung des einen Grundstücks in die Wohnzone und der anderen Liegenschaft in das übrige Gemeindegebiet zulässig sein soll, weil die Baulandreserven mittlerweile erschöpft und ein Bedarf nach zusätzlichem Bauland gegeben seien.

#### *Rechtliche Erwägungen:*

Wiedererwägungsgesuche begründen keinen Anspruch auf eine Stellungnahme der Behörde und hemmen den Fristenlauf nicht. Sie sind kein Rechtsmittel, sondern ein aus dem materiellen Verwaltungsrecht folgender Rechtsbehelf, der eine Änderung oder Aufhebung einer Verfügung oder eines Entscheides anstrebt. Eine Pflicht der Behörde zur materiellen Behandlung eines Wiedererwägungsgesuchs besteht nicht. Die Rechtsprechung anerkennt aber unmittelbar abgeleitet aus Art. 4 BV dann eine Pflicht der Verwaltungsbehörde, ein Wiedererwägungsgesuch materiell zu behandeln, wenn bestimmte zwingende Gründe vorliegen, namentlich wenn eine gegenüber dem Tatbestand des ersten Entscheides wesentlich veränderte Sachlage besteht oder der Gesuchsteller für eine Neu Beurteilung Tatsachen und Beweismittel anführt, die ihm im früheren Verfahren nicht bekannt waren oder die schon damals geltend zu machen für ihn rechtlich oder tatsächlich unmöglich war oder keine Veranlassung bestand. Ein Anspruch auf Wiedererwägung besteht überdies bei schwerwiegenden materiellen Fehlern einer Verfügung, namentlich bei klaren Verstössen gegen materielle Verfassungsgrundsätze. Es müssen objektiv zwingende Gründe geltend gemacht werden, die geeignet erscheinen, die Voraussetzungen für den Widerruf von Verfügungen nach Art. 28 Abs. 1 VRP zu erfüllen. Auf ein Wiedererwägungsgesuch muss selbst bei Vorliegen dieser Voraussetzungen nur dann eingetreten werden, wenn der ursprüngliche Entscheid unabänderlich war.

#### *Schlussfolgerung:*

Schwerwiegende materielle Fehler des ursprünglichen Entscheides wurden nicht geltend gemacht. Wegen nachträglicher Änderung der Verhältnisse bestand kein Anspruch auf Wiedererwägung, weil der ursprüngliche Entscheid betreffend Zonenplan nicht unabänderlich war und insbesondere Art. 32 Abs. 1 BauG die Anpassung von Zonenplänen vorsieht.

#### **Weiterführende Hinweise:**

- W.E. Hagmann, Die st.gallische Verwaltungsrechtspflege und das Rechtsmittelverfahren vor dem Regierungsrat, Diss. Zürich 1979, 115 mit Hinweisen
- A. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, Zürich 1978, N 45 zu § 20, S. 169
- P. Saladin, Das Verwaltungsverfahren des Bundes, Basel 1979, 99 mit Hinweisen
- BGE 120 Ib 46 Erw. 2b, GVP 1993 Nr. 87 Erw. 2a, je mit Hinweisen

#### **Bemerkung:**

Soweit durch die Regierung der Verbleib der einen Parzelle in der Landwirtschaftszone bestätigt worden war, hätte der diesbezügliche Teilzonenplan nicht dem Referendum unterstellt werden dürfen.

## **6. Abschreibung zufolge Nichtleisten des Kostenvorschusses**

**Art. 96 Abs. 2 VRP:** Wird ein einverlangter Kostenvorschuss nicht innert Frist geleistet, sind die mit der Einforderung des Kostenvorschusses angedrohten nachteiligen prozessualen Folgen zu ziehen.

### **Auszug aus dem Entscheid der Rechtsabteilung vom 16. Januar 1998:**

#### *Sachverhalt:*

Der Rekurrent war der Aufforderung der Rechtsabteilung, innert der angesetzten Frist einen Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- zu leisten, ansonsten der Rekurs abgeschrieben werde, nicht nachgekommen.

#### *Rechtliche Erwägungen:*

Ein Verfahren kann abgeschrieben werden oder eine angebotene Amtshandlung unterbleiben, wenn ein Verfahrensbeteiligter trotz Hinweis auf die Säumnisfolgen einen Kostenvorschuss nicht leistet und nicht öffentliche Interessen entgegenstehen. Mit der verfahrensleitenden Anordnung wurde der Rekurrent auf die Folgen einer eventuellen Säumnis ausdrücklich hingewiesen. Nach ständiger Praxis des Verwaltungsgerichtes ist die Säumnisfolge im Regelfall eintreten zu lassen, wenn der Betroffene der mit der Androhung verbundenen Aufforderung zur Leistung des Kostenvorschusses nicht nachkommt. Der am Verfahren Beteiligte soll damit rechnen müssen, dass jene Folge gegebenenfalls eintritt. Nach dieser Praxis ist es gerechtfertigt, die angedrohten Säumnisfolgen nur dann nicht eintreten zu lassen, wenn ausserordentliche Umstände die Abschreibung im Einzelfall als unannehmbar stossend erscheinen lassen.

#### *Schlussfolgerung:*

Weil keine öffentlichen Interessen entgegenstanden, wurde der Rekurs zufolge Nichtleisten des Kostenvorschusses abgeschrieben.

#### **Weiterführende Hinweise:**

GVP 1976 Nr. 27, GVP 1989 Nr. 82

#### **Bemerkungen:**

Bei sämtlichen vom Baudepartement instruierten Rekursen und Rechtsverweigerungsbeschwerden wird ein Kostenvorschuss einverlangt. Kein Kostenvorschuss wird hingegen bei aufsichtsrechtlichen Anzeigen oder Einsprachen einverlangt.

Nach Art. 3 lit. d und f der Ermächtungsverordnung (sGS 141.41) werden Kostenvorschüsse vom Sachbearbeiter erhoben und Verfahren von diesem bei Nichtleisten abgeschrieben.

**Formelles Baurecht:****7. Erlöschen einer Baubewilligung**

**Art. 88 BauG:** *Eine Baubewilligung erlischt, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert der ursprünglichen bzw. verlängerten Frist begonnen wird oder begonnene Arbeiten nicht ohne erhebliche Unterbrechung zu Ende geführt werden.*

**Auszug aus dem Entscheid des Baudepartementes vom 12. Januar 1998:***Sachverhalt:*

Der Rekurrentin war für die Erstellung eines Gewerbehauses eine Baubewilligung mit der Auflage erteilt worden, dass für die noch festzulegenden, konkreten Nutzungen ein vorgängiges Baugesuch einzureichen sei. Während der Hängigkeit des Rekurses gegen den abweisenden Beschluss hinsichtlich der konkretisierten Nutzungen (vgl. Mitteilungen 1998 / I / 4) stellte die Vorinstanz jedoch fest, dass die Baubewilligung für das Gewerbehaus abgelaufen sei. Für diese Feststellung war entscheidend, dass vor Ablauf der Baubewilligung erst Baustelleninstallationen und die Baugrubensicherung mittels wiederverwendbarer Spundwände vorgenommen worden waren. Danach ruhten die Arbeiten zweieinhalb Monate. Erst nach Ablauf dieser Frist sollten Ankerversuche durchgeführt und anschliessend die eigentlichen Bauarbeiten an die Hand genommen werden. Gegen diese Feststellungsverfügung war Rekurs beim Baudepartement erhoben worden.

*Rechtliche Erwägungen:*

*Geltungsdauer von Baubewilligungen:* Keine Baubewilligung wird ohne zeitliche Beschränkung erteilt. Damit wird der Gesuchsteller gezwungen, den Bau nach den zur Zeit gültigen Normen aufzustellen und das Interesse der Baubewilligungsbehörde und der Nachbarn an einem zügigen Baubeginn gewahrt. Die Geltungsdauer beginnt mit dem Tag der formellen Rechtskraft des endgültigen Entscheids. Hat eine kantonale Instanz die kommunale Bewilligung zu bestätigen, läuft die Geltungsdauer mit Eröffnung des kantonalen Entscheids. Nebenbestimmungen zur Bewilligung beeinflussen den Fristenlauf nicht. Die Geltungsdauer ist eine Verwirkungsfrist. Sie läuft aus ohne Rücksicht auf die Gründe, aus denen nicht gebaut wurde. Eine erloschene Baubewilligung hat keine rechtliche Wirkung mehr.

*Festlegung des Baubeginns:* Wo die baubeginnenden Arbeiten nicht normativ umschrieben sind, ist nach den Umständen zu urteilen, welche Arbeiten als Baubeginn anzusprechen sind. Aus den begonnenen Arbeiten muss der ernsthafte Wille hervorgehen, die Baute ohne Verzögerung und ohne unnötige Unterbrechung zu Ende zu führen. Das ist der Fall, wenn der Bauherr Arbeiten an die Hand genommen hat, die er nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und nach allgemeiner Lebenserfahrung ohne tatsächliche Bauabsicht nicht ausführen würde, oder wenn im gleichen Sinn anzunehmen ist, dass bereits ein Teil des Bauvorhabens ausgeführt ist. Ob diese Voraussetzungen eingehalten sind, ist im Einzelfall nach allen objektiven und subjektiven Momenten zu beurteilen, die zur Überzeugung berechtigen, dass die Bauherrschaft ernsthaft mit den Bauarbeiten begonnen hat und einen Bauwillen nicht nur vortäuscht.

*Unterbrechung der Bauausführung:* Der Begriff des Baubeginns darf deshalb nicht allzu eng aufgefasst werden, weil der Verfall der Baubewilligung mit dem Baubeginn nicht endgültig abgewendet wird, ist doch trotz Baubeginn ein nachträgliches Erlöschen der Baubewilligung bei einer erheblichen, sachlich nicht gerechtfertigten Unterbrechung der Arbeiten möglich. Als Unterbrechung der Bauausführung ist die vollständige Einstellung der Bauarbeiten für eine längere Zeit zu verstehen. Mehrere Unterbrechungen können nicht zusammengerechnet werden. Dagegen wäre die vorübergehende Wiederaufnahme der Arbeiten nur zum Zweck der Fristunterbrechung rechtsmissbräuchlich und unbeachtlich.

*Beschränkung der Verlängerungsdauer:* Dem Wortlaut des Gesetzes ist nicht eindeutig zu entnehmen, ob Fristverlängerungen für Baubeginn und für Arbeitsunterbrechung zusammenzurechnen sind, das heisst, insgesamt nicht mehr als drei Jahre ausmachen dürfen. Nach der Systematik des Gesetzes ist jedoch anzunehmen, dass die gesamte Verlängerungsdauer drei Jahre nicht übersteigen darf. Würde diese Beschränkung nicht gelten, könnte die Bauausführung und damit die Baubeendigung auf unbestimmte Zeit hinausgezögert werden, womit sowohl das öffentliche Interesse als auch das Interesse der Nachbarn an einer zeitlichen Beschränkung der Baubewilligung wesentlich beeinträchtigt würden.

*Schlussfolgerungen:*

Die Auflage, dass für die konkreten Nutzungen ein vorgängiges Baugesuch einzureichen ist, sollte sicherstellen, dass die bewilligte Gebäudehülle nicht anders genutzt wird, als in der Baubewilligung generell vorgesehen war. Weil die bewilligte Gebäudehülle hätte erstellt werden können, ohne dass die zukünftigen Nutzungen bereits feststanden, wurde durch diese Auflage die Rechtskraft der Baubewilligung nicht behindert.

Die innert der zweifach verlängerten Geltungsdauer der Baubewilligung durchgeführten Arbeiten gingen über blossе Vorbereitungsarbeiten nicht hinaus. Nach diesen Arbeiten wäre ein längerer Stillstand eingetreten. Erst anschliessend hätte mit den eigentlichen Bauarbeiten begonnen werden sollen. Bei dieser Sachlage konnte nicht von einem ernsthaften Baubeginn innert der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung gesprochen werden und die Baubewilligung musste als erloschen gelten. Selbst wenn von einem ernsthaften Baubeginn ausgegangen worden wäre, hätten die Bauarbeiten während längerer Zeit als vollständig eingestellt gelten müssen. Weil es der Rekurrentin angesichts der seit langem rechtskräftigen Baubewilligung ohne weiteres zuzumuten gewesen wäre, für einen zügigen Baufortgang zu sorgen, hätte auch die erhebliche, sachlich nicht gerechtfertigte Unterbrechung der Bauarbeiten zu einem Erlöschen der Baubewilligung geführt.

**Weiterführende Hinweise:**

- P.B. Leutenegger, Das formelle Baurecht der Schweiz, 2. Aufl., Bern 1978, 321 ff., 343
- A. Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Bern 1987, N 15 zu Art. 38/39, N 4d zu Art. 42, N 6 zu Art. 42
- M. Gisler, Baubewilligung und Baubewilligungsverfahren, Diessenhofen 1977, 177 ff.
- E. Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl., Aarau 1985, N 4 zu § 154

**Bemerkungen:**

Über Baugesuche ist in einem Gesamtentscheid zu urteilen. Die Abspaltung einzelner wesentlicher Fragen unter Verweis auf ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren ist aufgrund der Koordinationspflicht nicht zulässig. Bei der Einreichung eines Baugesuches für ein Gewerbehäuser muss dessen Nutzung grundsätzlich feststehen. Die Angabe von generellen Nutzungskategorien ist zulässig; ausgenommen sind Nutzungen, die mit besonderen Auswirkungen verbunden sein können. Vor diesem Hintergrund wäre die Auflage, dass für die noch festzulegenden und mit unterschiedlichen Auswirkungen verbundenen Nutzungen vorgängig ein Baugesuch einzureichen ist, an sich unzulässig gewesen. Durch diesen anfechtbaren Mangel wurde die Rechtsbeständigkeit der Baubewilligung jedoch nicht in Frage gestellt.

Nach dem Entscheid der Regierung (RRB 1995/330) kann die Gültigkeitsdauer einer Baubewilligung auch im Rahmen einer Ausnahmegewilligung nicht über die gesetzlichen Möglichkeiten hinaus verlängert werden.

Die Geltungsdauer gewässerschutzrechtlicher Bewilligungen richtet sich nach dem Baugesetz (Art. 13 der Verordnung zum Vollzugsgesetz zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung; sGS 752.21).