

Mit Beschluss vom 11. April 2017 erteilte die Baukommission X A. die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch und den Neubau des bestehenden, an das Haupthaus angebauten Werkstattgebäudes und für den Ersatz von bestehenden Dachaufbauten des Haupthauses Vers.-Nr. 2 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der H.-Strasse in X. Das Baugrundstück liegt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X (BZO) in der Kernzone K1, ist im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet und befindet sich im Hochwassergefahrenbereich, weshalb entsprechende Verfügungen der Baudirektion einzuholen waren. Aufgrund von fehlenden Unterlagen wurde das Verfahren bei der Baudirektion sistiert. Die Baukommission X erliess den angefochtenen Beschluss am 11. April 2017, ohne die Gesamtverfügung der Baudirektion abzuwarten. In Dispositiv-Ziffer A.1. wurde deshalb festgehalten, dass die entsprechende Verfügung der Baudirektion Bestandteil der kommunalen Baubewilligung sei. Bevor die Verfügung nicht vorliege, dürfe keine Baufreigabe erteilt werden.

Aus den Erwägungen:

4.1 Die Rekurrierenden bringen vor, dass die Baubewilligung an einem groben formellen Mangel leide. Die Parzelle befinde sich in einem Hochwassergefahrenbereich mittlerer Gefährdung. Das Projekt benötige daher Bewilligungen der kantonalen Fachstellen betreffend Bauten im Hochwassergefahrenbereich und betreffend Altlastensanierung. Die Gesuchsunterlagen seien den jeweiligen Fachstellen denn auch zur Beurteilung und Bewilligung eingereicht worden. Die Entscheide des AWEL betreffend Hochwassergefahrenbereich und Altlastensanierung würden noch nicht vorliegen. Dennoch sei die Baubewilligung in Verletzung von § 12 Abs. 2 der Bauverfahrensverordnung (BVV) bereits eröffnet worden. Die fehlende Verfügung werde im angefochtenen Entscheid jedoch als Bestandteil der Baubewilligung aufgenommen. Es werde somit eine noch gar nicht existierende Verfügung unbekanntem Inhalts zum verbindlichen und bewilligten Bestandteil der Baubewilligung erklärt. Bei den ausstehenden Bewilligungen handle es sich nicht um untergeordnete Nebenbewilligungen, die für die Beurteilung des Vorhabens an sich nicht erforderlich wären. Ohne die entsprechende Beurteilung der kantonalen Behörde könnten die Rekurrierenden nicht abschätzen, ob und welche Auswirkungen das Vorhaben auf das Grundwasser oder die rekurrentische Liegenschaft habe. Das Prinzip der formellen als auch der materiellen Koordination sei verletzt.

4.2 Die Vorinstanz hält diesbezüglich fest, sie sei der Auffassung, dass mit der Anordnung, vor Vorliegen der kantonalen Gesamtverfügung dürfe keine Baufreigabe erteilt werden, dem Koordinationsgebot Genüge getan werde. Denn auch so sei sichergestellt, dass eine bauliche Veränderung erst vorgenommen werden dürfe, wenn alle erforderlichen Bewilligungen vorliegen würden. Gegenstand der kantonalen Bewilligung würden die gewässerschutz-, hochwasserschutz- und altlastenrechtlichen Fragen sein. Diese seien demnach

noch nicht heute zu erörtern. Entsprechende Vorabklärungen seien allerdings bereits getroffen worden, so dass die grundsätzliche Machbarkeit erstellt sei.

4.3 Die privaten Rekursgegner machen geltend, es könne auf die Vernehmlassung der Vorinstanz verwiesen werden, welche infolge der geologischen Vorabklärungen die grundsätzliche Machbarkeit hinsichtlich der gewässerschutz-, hochwasserschutz- und altlastenrechtlichen Auflagen bestätige. Mit der Anordnung im angefochtenen Entscheid, vor Vorliegen der kantonalen Gesamtverfügung dürfe keine Baufreigabe erteilt werden, sei sichergestellt, dass eine bauliche Veränderung erst vorgenommen werden dürfe, wenn alle erforderlichen Bewilligungen vorliegen würden.

Das Baurekursgericht gewähre Sistierungen in der Regel bis zum Abschluss eines für das Baurekursverfahren relevanten, im Sachzusammenhang stehenden oder präjudiziellen Verfahrens, was nach Beurteilung der privaten Rekursgegner auch für die kantonale Verfügung des AWEL gelte, da diese in die Beurteilung des Rekurses miteinfließen würde. Dabei sei auch das rechtliche Gehör der Rekurrierenden gewahrt, da sich diese im weiteren Verlauf des Rekurses werden hierzu äussern können.

4.4.1 Erfordert die Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden oder Amtsstellen, so ist eine Stelle zu bezeichnen, die für ausreichende Koordination sorgt. Dabei sind die grundlegenden Verwaltungsakte formell und materiell zu koordinieren (Art. 25a des Raumplanungsgesetzes [RPG] und § 8 Abs. 1 BVV). Nicht der Koordinationspflicht unterliegen die im Anhang der Bauverfahrensverordnung besonders bezeichneten Beurteilungen, die für die Zulässigkeit des Bauvorhabens an sich unerheblich sind und daher ergänzenden Verfahren vorbehalten werden können (§ 8 Abs. 2 BVV).

Erheblich und damit koordinationspflichtig ist eine Beurteilung dann, wenn sie Rechtsnormen betrifft, deren Verletzung eine Verweigerung des Bauvorhabens rechtfertigen würde. Von der Koordinationspflicht nicht erfasst werden demgegenüber Verwaltungsakte, welche Details des Projektes oder die Bauausführung beschlagen und deswegen der Hauptbewilligung zeitlich nachgeordnet sind, will doch das Koordinationsgebot nicht die sachlich gerechtfertigte Aufgliederung eines Bauvorhabens in verschiedene Bewilligungsphasen verunmöglichen. Die Koordinationspflicht darf mit andern Worten nicht etwa dazu führen, dass beispielsweise technische Detaillösungen entgegen jeder Zweckmässigkeit und bewährter Praxis bereits mit dem Bauvorhaben selbst vorgelegt werden müssen. Unzulässig kann der Vorbehalt der Beurteilung eines untergeordneten Aspektes höchstens dann sein, wenn von vornherein feststeht, dass der gesetzmässige Zustand in diesem Punkt nicht erreicht werden kann.

Nicht verlangt wird schliesslich die Koordination von Entscheiden, die zwar im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben stehen, aber keinen direkten Einfluss auf die Ausgestaltung der geplanten Baute haben oder aus sachlichen Gründen erst nach deren Errichtung bzw. Änderungen getroffen werden können. Dies gilt insbesondere für Betriebsbewilligungen.

Gemäss § 7 BVV in Verbindung mit Ziff. 1.6.5 und Ziff. 1.7.1 des Anhangs dieser Verordnung bedürfen Bauvorhaben in einem Hochwassergefahrenbereich und in einem Perimeter gemäss Kataster der belasteten Standorte der Beurteilung durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL).

4.4.2 Die Vorinstanz hat das vorliegende Bauprojekt bewilligt und die noch zu fällende Verfügung der Baudirektion als integrierten Bestandteil ihres Beschlusses bezeichnet. Die Verfügung der Baudirektion ist bisher noch nicht ergangen.

Die noch ausstehende Gesamtverfügung der Baudirektion hat sich in hochwasserschutz- und altlastenrechtlicher Hinsicht mit dem Bauvorhaben zu befassen und ist daher für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens zwingend erforderlich. Wegen der nicht gleichzeitigen Eröffnung der kommunalen Baubewilligung und der Baudirektionsverfügung bestand daher für die rekurslegitimierten Personen keine klare Anfechtungsgrundlage. Im Zeitpunkt, in welchem die Rekurrierenden die kommunale Bewilligung anfechten mussten, konnten sie keine Kenntnis davon haben, ob die Baudirektion die hochwasserschutz- bzw. altlastenrechtliche Bewilligung erteilen würde und wenn ja, unter welchen Auflagen und Bedingungen. Unklar war und ist nach wie vor, ob und wie sich die ausstehende Verfügung auf das Bauvorhaben auswirken wird. Weil die Bewilligung der Baudirektion ein wesentliches Element für die Beurteilung des Bauvorhabens bildet, muss sie zwingend mit der Baubewilligung eröffnet werden. Bloss auf die ausstehende Verfügung hinzuweisen und sie zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung zu erklären, wie dies die kommunale Behörde getan hat, genügt nicht. Vielmehr dient die Koordinationspflicht gerade dazu, solche Mehrfacheröffnungen und die damit verbundene Rechtsunsicherheit zu verhindern (vgl. § 12 Abs. 2 BVV, Art. 25a Abs. 2 lit. d RPG; BGE 116 Ib 50, E. 4b; BRKE I Nrn. 95-97/1998 = BEZ 1998 Nr. 14, [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)). Indem die Vorinstanz nicht die Verfügung der Baudirektion abwartete und ihren Entscheid vorweg eröffnete, hat sie gegen das Gebot der formellen Koordination verstossen. Dabei genügt es auch nicht, wenn die Vorinstanz das Bauvorhaben aufgrund von geologischen Vorabklärungen als machbar einstuft.

Eine Sistierung des Verfahrens bis zum Vorliegen der Verfügung der Baudirektion bietet sich vorliegend nicht an, zumal nicht ausgeschlossen werden kann, dass der kantonale Entscheid dem kommunalen widerspricht und somit auch ein Verstoss der materiellen Koordination vorliegen würde. Zudem würden die Rekurrierenden durch die nachträgliche Zustellung des Entscheides der Baudirektion einen Nachteil erleiden, da die Anfechtungsgrundlage bei Einreichen der Rekurseingabe unklar war.

5.1 Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass der angefochtene Verwaltungsakt bereits aus diesem Grund aufzuheben und die Sache der Vorinstanz zur Durchführung eines koordinierten Baubewilligungsverfahrens zurückzuweisen ist. Die Rekurse sind daher teilweise gutzuheissen.