

4.5 (...) Ziffer 6 der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Seebauten und Bauten auf Landanlagen vom 1. Dezember 2004 lautet wie folgt:

«Das Objekt soll innerhalb von fünf Jahren, vom Datum der Konzession oder Bewilligung an gerechnet, erstellt sein.»

Demgegenüber hält das Planungs- und Baugesetz in § 322 Abs. 1 PBG unter der Marginale «Gültigkeit der Bewilligung» fest, dass die baurechtlichen Bewilligungen nach drei Jahren erlöschen, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist; bei Neubauten gilt der Aushub oder, wo er vorausgesetzt ist, der Abbruch einer bestehenden Baute als Baubeginn.

Umfasst die gleiche Bewilligung mehrere Gebäude, ist die 3-Jahres-Frist gemäss § 322 Abs. 3 PBG mit dem Baubeginn bei einem Gebäude gewahrt. Das bedeutet allerdings nicht, dass die Realisierung von noch nicht realisierten Bauten ad infinitum hinausgeschoben werden kann. Allerdings muss das Erlöschen der Baubewilligung selbst bei einem sehr langen Unterbruch der Bauarbeiten durch die zuständige Baubehörde vorerst angedroht werden. Was als längerer, die Androhung des Verfalls einer Bewilligung rechtfertigender Unterbruch der Bauarbeiten zu betrachten ist, sagt das Gesetz nicht. Bei der Beantwortung dieser Frage steht der zuständigen Baubehörde ein erhebliches Ermessen zu. Mit Bezug auf die Frist, binnen welcher die nachträgliche Beendigung eines selbst ohne die bis anhin unterlassenen Bauarbeiten rechtmässigen Bauwerks zulässig ist, hat die Rechtsprechung einen Zeitraum von höchstens drei Jahren ab Schlussabnahme als naheliegend erkannt (vgl. BRKE II Nr. 0321/2000 vom 12. Dezember 2000, E. 5).

Entgegen der Auffassung der Baudirektion beansprucht § 322 PBG auch für konzessionsrechtliche Bewilligungen Geltung. Es handelt sich dabei um eine abschliessende Gültigkeitsregelung. Für eine separate Gültigkeitsvorschrift für Konzessionen besteht kein Raum. So ergeht eine konzessionsrechtliche Bewilligung jeweils im koordinierten Verfahren zusammen mit einer kommunalen Baubewilligung. Damit existieren bei einem koordinationspflichtigen Bauprojekt im Sinne von Art. 25a des Raumplanungsgesetzes (RPG) keine unabhängigen Teile. Vielmehr bilden die einzelnen Verfügungen aufgrund des Koordinationsgebotes ein zusammenhängendes Ganzes. § 322 Abs. 2 PBG hält denn auch ausdrücklich fest, dass dort, wo für das gleiche Vorhaben mehrere baurechtliche Bewilligungen nötig sind, die letzte Bewilligung für das Erlöschen der übrigen und für den Baubeginn massgeblich ist. Es erwiese sich denn auch als unzweckmässig, wenn für dieselbe Baute unterschiedliche Fristen betreffend Erlöschen der Baubewilligung gelten würden. Besonders unklar würde sich die Lage präsentieren, wenn zwar im Sinne von § 322 Abs. 1 PBG mit der Bauausführung innerhalb von drei Jahren begonnen worden wäre,

die Bauten jedoch noch nicht gemäss Ziffer 6 der Allgemeinen Nebenbestimmungen «erstellt» wären. Solche im Ergebnis voneinander abweichende Schicksale von im koordinierten Verfahren bewilligten Bauten und die damit verbundenen unklaren Folgen – dazu siehe auch nachfolgend – gehen nicht an.

Abgesehen davon erwiese sich Ziffer 6 der Allgemeinen Nebenbestimmungen ohnehin als zu unbestimmt: Im Unterschied zu § 322 Abs. 1 PBG verlangt Ziffer 6 der Allgemeinen Nebenbestimmungen, dass das Objekt innerhalb von fünf Jahren *erstellt* sein soll. Welche Rechtsfolge bei Nichteinhalten dieser Frist eintritt, ist der Bestimmung nicht zu entnehmen.