

Zürcher Planungs- und Baurecht
Planungsrecht, Verfahren und Rechtsschutz
Christoph Fritzsche Peter Bösch Thomas Wipf Daniel Kunz

Band 1

Inhalt Band 1

Planungsrecht, Verfahren und Rechtsschutz

	Vorwort	5
	Zu den Autoren	6
	Detailliertes Inhaltsverzeichnis	10
	Literaturverzeichnis	50
	Abkürzungsverzeichnis	64
1	Grundlagen des Planungs- und Baurechts	79
1.1	Einleitung	80
1.2	Einbettung des Planungs- und Baurechts in das Rechtssystem	82
1.3	Quellen des Planungs- und Baurechts	83
1.3.1	Geschriebenes Recht	83
1.3.2	Richtlinien und Normalien	84
1.3.2.1	Verwaltungsinterne Richtlinien und Dienstanweisungen	84
1.3.2.2	Normen und Richtlinien privater Institutionen	85
1.3.3	Weitere Rechtsquellen	86
1.3.4	Intertemporales Recht	87
1.4	Grundsätze des Planungs- und Baurechts	88
1.4.1	Gesetzsmässigkeit	88
1.4.1.1	Grundsatz der Gesetzsmässigkeit	88
1.4.1.2	Auslegung und Anwendung von Gesetzen	89
1.4.2	Betätigung von Ermessen	93
1.4.2.1	Arten des Ermessens	93
1.4.2.2	Grenzen des Ermessens	94
1.4.2.3	Ermessensfehler	95
1.4.3	Rechtsgleichheit	96
1.4.4	Verhältnismässigkeit	97
1.4.5	Bindung der Behörde und Überprüfungsermächtigung	97
1.4.6	Weitere Grundsätze	98
1.5	Öffentliches Planungs- und Baurecht	99
1.5.1	Begriff	99
1.5.2	Bundesverfassung	100
1.5.3	Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG)	101
1.5.4	Das eidgenössische Umweltschutzgesetz (USG)	102
1.5.5	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	103
1.5.6	Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG)	105

1.5.6.1	Entstehung des Planungs- und Baugesetzes	105
1.5.6.2	Aufbau des Planungs- und Baugesetzes	106
1.6	Allgemeine Bestimmungen des PBG	106
1.6.1	Zuständigkeiten	106
1.6.2	Begriffe	107
2	Raumplanung, Richtplanung und Nutzungsplanung	111
2.1	Grundlagen der Raumplanung	112
2.1.1	Begriff der Raumplanung	112
2.1.2	Ziele der Raumplanung	113
2.1.3	Träger und Instrumente der Raumplanung	115
2.1.4	Raumplanung und Umweltschutz	115
2.1.5	Grundsätze der Raumplanung	117
2.1.6	Geodaten und Geoinformation	122
2.1.7	Sachpläne und Konzepte	122
2.1.7.1	Verhältnis zur Richtplanung und Nutzungsplanung	122
2.1.7.2	Berücksichtigung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) in der Nutzungsplanung	123
2.1.8	Instrumente zur Sicherung der Raumplanung	124
2.1.8.1	Übersicht	124
2.1.8.2	Planungszone	125
2.1.8.3	Projektierungszone	126
2.2	Richtplanung	128
2.2.1	Übersicht über die Richtplanung	128
2.2.2	Zweck und Inhalt der Richtplanung	129
2.2.3	Raumordnungskonzept	129
2.2.4	Teilrichtpläne	129
2.2.4.1	Siedlungsplan	129
2.2.4.2	Landschaftsplan	130
2.2.4.3	Verkehrsplan	131
2.2.4.4	Versorgungs- und Entsorgungsplan	132
2.2.4.5	Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen	132
2.2.5	Richtplanstufen	132
2.2.6	Verbindlichkeit der Richtpläne	133
2.2.7	Rechtswirkungen der Richtpläne	139
2.2.8	Verfahren der Richtplanung	139
2.3	Nutzungsplanung	142
2.3.1	Übersicht über die Nutzungsplanung	142
2.3.2	Zweck und Bestandteile	144
2.3.2.1	Zweck der Nutzungsplanung	144
2.3.2.2	Bestandteile der Nutzungsplanung	144
2.3.3	Rechtswirkungen	145
2.3.4	Berücksichtigung von Wald und Gewässern in der Nutzungsplanung	145

Inhalt Band 1

2.3.4.1	Wald	145
2.3.4.2	Gewässer	147
2.3.4.3	Grundwasserschutzzonen	148
2.3.5	Eisenbahnareale, Hochleistungsstrassen, Flughäfen und Nutzungsplanung	149
2.3.6	Kantonale Rahmennutzungsplanung	149
2.3.6.1	Freihaltezone	149
2.3.6.2	Landwirtschaftszone	150
2.3.7	Kommunale Rahmennutzungsplanung	151
2.3.7.1	Grundlagen	151
2.3.7.2	Kommunale Bauzonen	156
2.3.7.3	Erholungszone	164
2.3.7.4	Kommunale Nichtbauzonen	165
2.3.7.5	Besondere Instrumente der kommunalen Bau- und Zonenordnung	168
2.3.8	Sondernutzungsplanung	179
2.3.8.1	Sonderbauvorschriften	179
2.3.8.2	Gestaltungsplan	179
2.3.9	Verfahren der Nutzungsplanung	191
2.3.9.1	Ablauf der Nutzungsplanung in einer Landgemeinde	191
2.3.9.2	Anhörung und öffentliche Auflage	191
2.3.9.3	Vorprüfung	194
2.3.9.4	Festsetzung	194
2.3.9.5	Genehmigung und Publikation	195
2.3.9.6	Rechtsmittelverfahren	197
2.3.9.7	Verfahrensrechtliche Einzelfragen	199
2.3.10	Planungsverträge	201
2.3.10.1	Definition der Planungsverträge	201
2.3.10.2	Bedürfnis für Planungsverträge	202
2.3.10.3	Probleme mit Planungsverträgen	202
2.3.10.4	Schranken der Planungsverträge	203
3	Erschliessung, Landsicherung und Landumlegung	207
3.1	Begriff und Arten der Erschliessung	208
3.1.1	Begriff der Erschliessung	208
3.1.2	Arten der Erschliessung	208
3.2	Exkurs: Erschliessungspflicht der Gemeinde	209
3.3	Instrumente der Erschliessung, Landsicherung und Baulandumlegung	210
3.4	Verkehrsplan	214
3.5	Erschliessungsplan	216
3.5.1	Pflicht zur Festsetzung	216
3.5.2	Inhalt	216
3.5.3	Etappen	218

3.5.4	Verfahren	219
3.6	Baulinien	219
3.6.1	Vorbemerkung	219
3.6.2	Allgemeine Grundsätze	219
3.6.3	Verkehrsbaulinien	221
3.6.4	Andere Baulinien	224
3.6.4.1	Baulinien für Betriebsanlagen zu Verkehrsbauten	224
3.6.4.2	Baulinien für Fluss- und Bachkorrekturen	224
3.6.4.3	Baulinien für Versorgungsleitungen	224
3.6.4.4	Niveaulinien	224
3.6.4.5	Ski- und Schlittellinien	227
3.7	Landsicherung für öffentliche Werke	227
3.7.1	Werkplan	227
3.7.2	Vorsorgliches Bauverbot	228
3.7.3	Projektierungszone	229
3.8	Erstellung der Groberschliessungsanlagen	229
3.8.1	Erstellungspflicht	229
3.8.2	Eisenbahnen und ähnliche Verkehrsträger	229
3.8.3	Groberschliessungsstrassen	231
3.8.3.1	Nationalstrassen	231
3.8.3.2	Staats- und Gemeindestrassen	232
3.8.4	Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	237
3.9	Quartierplan	237
3.9.1	Vorbemerkungen	237
3.9.1.1	Zweck des Quartierplans	239
3.9.1.2	Arten von Quartierplänen	239
3.9.1.3	Abgrenzungen Quartierplan zu anderen Sondernutzungsplanungen	241
3.9.2	Verfahren	243
3.9.2.1	Einleitung des Quartierplans	243
3.9.2.2	Aufstellung des Quartierplans	247
3.9.2.3	Festsetzung und Genehmigung des Quartierplans	249
3.9.2.4	Entlassung aus dem Quartierplan	251
3.9.2.5	Fristen im Quartierplan	252
3.9.2.6	Revision des Quartierplans	252
3.9.2.7	Ausleitung des Quartierplans	252
3.9.3	Inhalte des Quartierplans	253
3.9.3.1	Landumlegung, Landsicherung	253
3.9.3.2	Landbewertung	253
3.9.3.3	Erschliessung	254
3.9.3.4	Kosten	255
3.9.3.5	Ordnung der Rechtsverhältnisse	255
3.9.3.6	Änderungen an Dienstbarkeiten im Quartierplanverfahren im Speziellen	257
3.9.4	Vollzug	258
3.9.4.1	Administrativer Vollzug	258

Inhalt Band 1

3.9.4.2	Baulicher Vollzug	259
3.9.5	Verpflichtung auf das Erschliessungskonzept des Quartierplans	262
3.10	Grenzbereinigung	263
3.11	Gebietssanierung	264
3.12	Erschliessung durch Private	264
3.13	Exkurs: Quartierplanähnliche Verfahren	265
3.13.1	Güterzusammenlegung	265
4	Natur- und Heimatschutz	267
4.1	Rechtsgrundlagen und Zuständigkeiten	268
4.1.1	Internationale Ebene	268
4.1.2	Nationale und kantonale Ebene	269
4.2	Schutzobjekte	270
4.2.1	Übersicht	270
4.2.2	Naturschutzobjekte	270
4.2.3	Denkmalschutzobjekte	271
4.2.4	Gartendenkmäler	275
4.2.5	Archäologie-Objekte	276
4.3	Schutzmassnahmen	277
4.3.1	Inventare	277
4.3.1.1	Bundesinventare	277
4.3.1.2	Kantonale, überkommunale und kommunale Inventare	278
4.3.2	Vorsorgliche Schutzmassnahmen	279
4.3.2.1	Inventareröffnung	279
4.3.2.2	Vorsorgliche Unterschutzstellung	284
4.3.3	Definitive Schutzmassnahmen	285
4.3.3.1	Planungsrecht	285
4.3.3.2	Schutzverordnungen	286
4.3.3.3	Schutzverfügung	289
4.3.3.4	Schutzvertrag	291
4.3.4	Sonderfall: Selbstbindung	292
4.3.5	Pflegemassnahmen	293
4.3.6	Wiederherstellung eines Schutzobjektes	293
4.3.7	Projektbezogener Schutzentscheid	294
4.3.8	Massnahmen im Baubewilligungsverfahren	295
4.4	Inhalt und Schranken von Schutzanordnungen	296
4.4.1	Schutzumfang	296
4.4.2	Interessenabwägung	297
4.4.3	Verhältnismässigkeit	298
4.5	Verfahren	298
4.5.1	Zuständigkeiten	298
4.5.2	Zutrittsrecht	300
4.5.3	Gutachten	300
4.5.3.1	Grundsätzliches	300

4.5.3.2	Gutachteninstanzen	301
4.5.4	Auslöser von Schutzmassnahmen	302
4.5.4.1	Provokation	303
4.5.4.2	Gefährdung eines Schutzobjektes	304
4.5.4.3	Einreichung eines Baugesuchs	304
4.5.5	Inventarentlassung	305
4.5.6	Aufhebung einer Schutzmassnahme	306
4.5.7	Widerruf einer Nichtunterschutzstellung	307
4.5.8	Beiträge und Kosten	307
4.5.9	Rechtsschutz	308
5	Planung und Entschädigung	311
5.1	Wertänderungen an Grundstücken durch Planungsmassnahmen und Projekte	312
5.2	Formelle Enteignung	312
5.2.1	Grundsätzliches	312
5.2.2	Voraussetzungen der formellen Enteignung	313
5.2.3	Enteignungsfähige Rechte	313
5.2.4	Entschädigungsansprüche von Grundeigentümern in Flughafennähe im Besonderen	314
5.2.4.1	Entschädigung für Lärmimmissionen	314
5.2.4.2	Entschädigung für direkte Überflüge	315
5.2.4.3	Minderwertermittlung und Schallschutzmassnahmen	316
5.2.5	Entschädigung bei Strassenlärm	316
5.2.6	Formelle Enteignung und Planungsmassnahmen	316
5.3	Materielle Enteignung	317
5.3.1	Begriff der materiellen Enteignung	317
5.3.2	Fallgruppen von materieller Enteignung im Planungs- und Baurecht	318
5.3.2.1	Umzonung von Bauzonenland in eine Nichtbauzone (Auszonung oder Rückzonung)	318
5.3.2.2	Nichteinbezug von Nichtbauzonenland in eine Bauzone (Nichteinzonung)	319
5.3.2.3	Abzonung	321
5.3.2.4	Umzonung innerhalb der Bauzonen	321
5.3.2.5	Baulinien, Wald- und Gewässerabstandslinien	322
5.3.2.6	Festlegung von Gewässerräumen	322
5.3.2.7	Natur- und Heimatschutzmassnahmen	322
5.3.2.8	Polizeiliche Eingriffe	323
5.3.2.9	Befristete Bauverbote	324
5.4	Weitere Enteignungsinstrumente	325
5.4.1	Heimschlagsrecht	325
5.4.2	Zugrecht und Übernahmeanspruch	325
5.4.3	Vorkaufsrecht	326
5.4.4	Treu und Glauben als Grundlage der Entschädigungspflicht	326
5.4.5	Mehrwertabschöpfung	327

Inhalt Band 1

5.5	Enteignungsverfahren	329
5.5.1	Überblick	329
5.5.2	Zürcher Schätzungsverfahren	331
5.5.3	Höhe der Enteignungsentschädigung	333
5.5.4	Vollzug der Enteignung	334
6	Baurechtliches Verfahren	337
6.1	Rechtsgrundlagen	338
6.2	Zweck und Umfang des Bewilligungsverfahrens	338
6.2.1	Grundsätze	338
6.2.2	Entscheid über privatrechtliche Vorfragen	339
6.3	Bewilligungspflicht	340
6.3.1	Bedeutung	340
6.3.2	Abgrenzung zur (bundesrechtlichen) Melde- und Anzeigepflicht	341
6.3.3	Beurteilung von Zweifelsfällen	342
6.3.4	Bewilligungspflicht und Baubewilligungsverfahren	343
6.4	Bewilligungspflichtige Vorhaben	344
6.4.1	Bauten und Anlagen im Allgemeinen	344
6.4.1.1	Bundesrechtliche Minimalanforderungen	344
6.4.1.2	Begriff der Bauten und Anlagen	345
6.4.2	Gebäude und gleichgestellte Bauwerke	347
6.4.2.1	Erstellung von Gebäuden	347
6.4.2.2	Änderung von Gebäuden	348
6.4.2.3	Abbruch von Gebäuden	349
6.4.3	Besondere Bauten und Anlagen	350
6.4.3.1	Mauern und Einfriedungen	350
6.4.3.2	Fahrzeugabstellplätze/Werk- und Lagerplätze	351
6.4.3.3	Seilbahnen und andere Transportanlagen	351
6.4.3.4	Aussenantennen	351
6.4.3.5	Reklameanlagen	352
6.4.3.6	Bauten und Anlagen auf Baustellen	352
6.4.3.7	Weitere Beispiele von Bauten und Anlagen	353
6.4.4	Ausstattungen und Ausrüstungen	354
6.4.4.1	Begriff und Grundsätze	354
6.4.4.2	Ausstattungen wie etwa Spiel- und Erholungsanlagen	354
6.4.4.3	Solaranlagen	355
6.4.4.4	Ausrüstungen	356
6.4.5	Nutzungsänderungen	356
6.4.5.1	Grundsätze	356
6.4.5.2	Besonderheiten in der Landwirtschaftszone	357
6.4.5.3	Besonderheiten in der Freihaltezone	358
6.4.6	Unterteilung von Grundstücken	358
6.4.7	Änderung der Umgebung	359
6.4.7.1	Geländeveränderungen	359

6.4.7.2	Bäume und andere Pflanzen	359
6.4.8	Sonderfall der bundesrechtlich geregelten Bauten und Anlagen	361
6.4.8.1	Eisenbahnrecht	361
6.4.8.2	Militärrecht	363
6.4.8.3	Weitere ausgewählte bundesrechtliche Sonderregelungen	364
6.5	Das Baugesuch	365
6.5.1	Berechtigung zur Einreichung des Baugesuchs	365
6.5.1.1	Persönliche Erfordernisse	365
6.5.1.2	Dingliche Berechtigung	366
6.5.1.3	Aktuelles Interesse	370
6.5.2	Inhalt und Form	372
6.5.2.1	Unterlagen	372
6.5.2.2	Formvorschriften	379
6.6	Verfahrensgebote	380
6.6.1	Koordinationsgebot	380
6.6.1.1	Anforderungen	380
6.6.1.2	Kommunale und kantonale Zuständigkeiten	382
6.6.1.3	Umfang und Grenzen der Koordination	383
6.6.1.4	Koordinationspflichtige Entscheide	385
6.6.2	Gebot der beförderlichen Behandlung	386
6.6.2.1	Behandlungsfristen	386
6.6.2.2	Besonderheiten beim Anzeigeverfahren	387
6.7	Verfahrensablauf	388
6.7.1	Übersicht	388
6.7.2	Einreichung des Baugesuchs und Vorprüfung	388
6.7.2.1	Summarische Vorprüfung	388
6.7.2.2	Eigentliche Vorprüfung	391
6.7.3	Nachreichung von Unterlagen	393
6.7.3.1	Ergänzung unvollständiger Baugesuchsunterlagen	393
6.7.3.2	Spätere Klärung von Detailfragen/Einheit der Baubewilligung	393
6.7.4	Aussteckung	394
6.7.4.1	Umfang	394
6.7.4.2	Dauer	396
6.7.4.3	Folgen von Mängeln	396
6.7.5	Publikation	396
6.7.5.1	Inhalt	396
6.7.5.2	Folgen von Mängeln	397
6.7.5.3	Verzicht auf Publikation	399
6.7.6	Aktenauflage	399
6.7.6.1	Gesuchunterlagen	399
6.7.6.2	Akteneinsichtsrecht	399
6.7.6.3	Anspruch auf Fotokopien	400
6.7.6.4	Folgen von Mängeln	401
6.7.7	Wahrung von Ansprüchen	401
6.7.7.1	Anforderungen an das Begehren	401
6.7.7.2	Bedeutung des Begehrens	403

Inhalt Band 1

6.7.7.3	Bekanntgabe der Begehren	405
6.7.7.4	Besonderheiten bei Betrieben mit Schwerverkehr	405
6.7.8	Koordination und Entscheidungsfindung	406
6.7.8.1	Prüfung des Baugesuchs	406
6.7.8.2	Grundsätze der Koordination	406
6.7.8.3	Kantonale Gesamtverfügung	406
6.7.8.4	Abgekürzte kantonale Behandlungsfrist	406
6.7.8.5	Entscheide	407
6.7.8.6	Besonderheiten bei Betrieben mit Schwertransporten	409
6.7.9	Anzeigeverfahren	409
6.7.9.1	Voraussetzungen	409
6.7.9.2	Vorgehen in Zweifelsfällen	412
6.7.9.3	Verfahrensablauf	412
6.7.9.4	Behandlungsfrist	415
6.7.9.5	Erledigung und Rechtsmittel	415
6.8	Private Kontrolle	417
6.8.1	Bereiche	417
6.8.2	Befugnis zur privaten Kontrolle	417
6.8.3	Aufgaben	418
6.8.4	Form der Projektbestätigung	418
6.8.5	Bestätigung über die Ausführungskontrolle	420
6.8.6	Behördliche Kontrolle	420
6.9	Empfehlungen zum baurechtlichen Verfahren	420
7	Baurechtliche Zuständigkeiten, Entscheide und Auskünfte	423
7.1	Der kommunale baurechtliche Entscheid	424
7.1.1	Rechtsnatur	424
7.1.2	Zuständigkeiten	424
7.1.2.1	Begriff der Baubehörde	424
7.1.2.2	Zulässige Kompetenzdelegationen	426
7.1.2.3	Kein gemeindeinternes Überprüfungs- und Einspracheverfahren	429
7.1.2.4	Ausstandspflicht der Baubehörde	429
7.1.3	Inhalt des baurechtlichen Entscheids	432
7.1.3.1	Rubrum	432
7.1.3.2	Begründung	433
7.1.3.3	Dispositiv	435
7.1.3.4	Nebenbestimmungen im Besonderen	437
7.1.3.5	Kostenentscheid	443
7.1.3.6	Rechtsmittelbelehrung	449
7.1.3.7	Mitteilungssatz	450
7.1.3.8	Unterschrift	450
7.1.4	Zustellung und Eröffnung des Entscheids	450
7.1.4.1	Zustellungsadressaten	450
7.1.4.2	Kosten für die Zustellung	452

7.1.4.3	Zustellungsform	452
7.1.5	Gültigkeit der Baubewilligung	455
7.1.5.1	Dauer und Beginn der Frist	455
7.1.5.2	Ende der Frist	456
7.1.6	Widerruf des baurechtlichen Entscheids	457
7.2	Besondere Zuständigkeiten und Entscheide	459
7.2.1	Bedeutung des Anhangs zur BVV	459
7.2.1.1	Im Allgemeinen	459
7.2.1.2	Elektronische Baugesuche	460
7.2.1.3	Besonderheiten des Genehmigungsverfahrens	460
7.2.2	Vorhaben an Staatsstrassen und Nationalstrassen	461
7.2.3	Vorhaben ausserhalb von Bauzonen	462
7.2.3.1	Im Allgemeinen	462
7.2.3.2	Besonderheiten in der Erholungszone	462
7.2.3.3	Vorhaben im und am Wald	463
7.2.4	Natur- und Heimatschutz	464
7.2.4.1	Natur- und Landschaftsschutz	464
7.2.4.2	Ortsbildschutz	464
7.2.4.3	Denkmalschutz und Archäologie	465
7.2.5	Gewässerschutz und Wasserbaupolizei	465
7.2.5.1	Vorhaben im Bereich von Grundwasser	465
7.2.5.2	Vorhaben an Oberflächengewässern	465
7.2.6	Bauten und Anlagen mit besonderer Art der Abwasserbeseitigung	466
7.2.6.1	Einleitung in Oberflächengewässer und Versickerung	466
7.2.6.2	Weitere Sachverhalte	467
7.2.7	Belastete Standorte (Kataster der belasteten Standorte sowie biologische Belastungen)	467
7.2.8	Lärmschutz	467
7.2.8.1	Vorhaben in lärmbelasteten Gebieten	467
7.2.8.2	Vorhaben an geplanten Verkehrsanlagen	468
7.2.9	Besonderheiten bei Gewerbe, Industrie, Landwirtschaft	468
7.2.9.1	Abwasserbeseitigung	468
7.2.9.2	Lärm	468
7.2.9.3	Luftreinhaltung	469
7.2.9.4	Arbeitnehmerschutz	470
7.2.9.5	Kiesabbau, Deponien, Abfallanlagen	470
7.2.9.6	Betriebe gemäss Störfallverordnung	471
7.2.10	Technische Anlagen	471
7.2.10.1	Grossfeuerungsanlagen	471
7.2.10.2	Nutzung von Erdwärme, Sondierbohrungen	471
7.2.10.3	Beförderungsanlagen	471
7.2.10.4	Luftseilbahnen und Skilifte	472
7.2.11	Diverse Zuständigkeiten	472
7.2.11.1	Luftfahrthindernisse	472
7.2.11.2	Schutzräume	472
7.2.11.3	Strassenreklamen	472

Inhalt Band 1

7.2.11.4	Schiessanlagen	473
7.2.11.5	Bauten und Anlagen im Nahbereich von Eisenbahnanlagen/ Anschlussgeleise	474
7.2.11.6	UVP-pflichtige Anlagen	474
7.3	Der baurechtliche Vorentscheid	477
7.3.1	Sinn und Zweck	477
7.3.2	Gegenstand und Voraussetzungen	478
7.3.2.1	Konkrete und grundlegende Fragen	478
7.3.2.2	Abgrenzungen	479
7.3.3	Unterlagen	479
7.3.4	Begründungspflicht und Bindung der Behörde	479
7.3.5	Verfahren	480
7.4	Baurechtliche Auskünfte und Verhandlungslösungen	481
7.4.1	Im Allgemeinen	481
7.4.2	Auskünfte	481
7.4.3	Verhandlungslösungen	483
8	Ausführung von Bauarbeiten	485
8.1	Bauausführung und Baukontrolle	486
8.1.1	Baubeginn	486
8.1.1.1	Bedeutung	486
8.1.1.2	Merkmale des Baubeginns	486
8.1.1.3	Voraussetzungen	486
8.1.2	Baufreigabe und vorzeitige Baufreigabe	487
8.1.3	Meldepflichten	488
8.1.3.1	Im Allgemeinen	488
8.1.3.2	Zum Gebäudeabbruch im Besonderen	488
8.1.4	Baupolizeiliche Kontrollen	489
8.1.4.1	Rechtsnatur	489
8.1.4.2	Zuständigkeiten	490
8.1.4.3	Zeitpunkt	491
8.1.4.4	Anlass	492
8.1.4.5	Durchführung	493
8.1.4.6	Auswertung	494
8.1.4.7	Folgen der Unterlassung der Baukontrolle	496
8.1.4.8	Rechtsschutz	496
8.1.5	Bezugsbewilligung und Schlusskontrolle im Besonderen	497
8.1.5.1	Bezugsbewilligung	497
8.1.5.2	Schlusskontrolle	499
8.1.6	Akteneinsicht	500
8.1.6.1	Anspruch auf Akteneinsicht	500
8.1.6.2	Einsichtsberechtigte Personen	500
8.1.6.3	Dauer und Umfang des Akteneinsichtsrechts	501
8.1.6.4	Modalitäten	502

8.1.6.5	Exkurs: Einsicht in archivierte Akten	502
8.2	Unterbruch der Bauarbeiten	503
8.2.1	Grundlagen	503
8.2.1.1	Zweck der gesetzlichen Regelung	503
8.2.1.2	Abgrenzungen	503
8.2.2	Unterbruch während längerer Zeit	504
8.2.2.1	Begriff des «Unterbruchs»	504
8.2.2.2	Die «längere Zeit»	504
8.2.2.3	Spezialfall der Arealüberbauungen	505
8.2.3	Rechtsfolgen des Unterbruchs	506
8.2.3.1	Aufforderung zur Beendigung der Bauarbeiten	506
8.2.3.2	Androhungen für den Säumnisfall	507
8.2.3.3	Vorgehen bei wirkungsloser Androhung	507
8.3	Sicherheit der Baustelle	508
8.3.1	Regeln der Baukunde	508
8.3.1.1	Anforderungen	508
8.3.1.2	Aufgaben der Behörden	508
8.3.1.3	Schutz benachbarten Grundeigentums	510
8.3.2	Feuerpolizeiliche Anforderungen	511
8.3.3	Arbeitnehmerschutz	511
8.3.3.1	Gesetzliche Grundlagen und Anforderungen	511
8.3.3.2	Vorgehen bei besonders umweltgefährdenden Stoffen	512
8.3.3.3	Adressaten und Vollzug	512
8.4	Baustellenentsorgung	513
8.4.1	Abfälle	513
8.4.1.1	Rechtsgrundlagen	513
8.4.1.2	Allgemeine Anforderungen	514
8.4.1.3	Entsorgung von Sonderabfällen und anderer kontrollpflichtiger Abfälle	516
8.4.1.4	Trennung und Entsorgung der übrigen Abfälle	518
8.4.1.5	Bodenaushub	520
8.4.2	Altlasten und «Bauherren-Altlasten»	522
8.4.2.1	Zum Begriff der Altlasten	522
8.4.2.2	Behandlung von Altlasten im Rahmen von Bauvorhaben	523
8.4.2.3	Entsorgung der sogenannten «Bauherren-Altlast»	524
8.4.2.4	Sofortmassnahmen	525
8.4.2.5	Vollzugshilfen	525
8.4.3	Entwässerung von Baustellen	525
8.5	Bauemissionen	526
8.5.1	Lärm und Erschütterungen	526
8.5.1.1	Baulärm	526
8.5.1.2	Verfahrensfragen und Ansprüche Dritter	529
8.5.1.3	Erschütterungen	531
8.5.2	Luftreinhaltung	531
8.5.3	Baustellenverkehr	533
8.5.3.1	Anforderungen an Verkehrswege	533

Inhalt Band 1

8.5.3.2	Lärm und Luft	534
8.5.4	Überwachung durch die Behörden	534
8.6	Amtliche Vermessung	535
9	Rechtsschutz	537
9.1	Vorbemerkungen	538
9.2	Rechtliche Grundlagen	538
9.3	Rechtsmittelinstanzen	539
9.3.1	Übersicht über den typischen Rechtsmittelweg	539
9.3.2	Wichtigste Rechtsmittelinstanzen	540
9.3.2.1	Baurekursgericht des Kantons Zürich	540
9.3.2.2	Verwaltungsgericht des Kantons Zürich	544
9.3.2.3	Bundesgericht	545
9.3.3	Weitere Rechtsmittelinstanzen	546
9.3.3.1	Bezirksrat / Statthalter	546
9.3.3.2	Kantonale Direktion / Zürcher Regierungsrat	546
9.3.3.3	Bundesverwaltungsgericht	547
9.3.3.4	Europäischer Gerichtshof für Menschenrechte	547
9.3.4	Schiedsgericht	548
9.4	Verfahrensgrundsätze	548
9.4.1	Offizialmaxime / Dispositionsmaxime	548
9.4.2	Untersuchungsmaxime / Verhandlungsmaxime	549
9.4.3	Eventualmaxime	549
9.4.4	Rechtsanwendung von Amtes wegen	550
9.4.5	Rechtliches Gehör	550
9.4.6	Gleichbehandlung der Parteien	551
9.4.7	Beschleunigungsgebot / Verbot der Rechtsverzögerung	551
9.4.8	Anspruch auf rechtmässige Willensbildung der Rechtsmittelinstanz	552
9.4.8.1	Ausstand	552
9.4.8.2	Willensbildungsfehler	553
9.5	Verfahrensbeteiligte	553
9.5.1	Urheber von Anordnungen	553
9.5.2	Adressaten von Anordnungen	554
9.5.3	Drittbeteiligte / Mitbeteiligte	554
9.5.4	Vertreter von Parteien	554
9.6	Sachurteilsvoraussetzungen / Kognition	555
9.6.1	Zuständigkeit	555
9.6.2	Anfechtungsobjekt	556
9.6.3	Rechtsmittelberechtigung / Legitimation	558
9.6.3.1	Gesetzliche Grundlagen / Legitimationsbegründung	558
9.6.3.2	Legitimation von Adressaten	559
9.6.3.3	Legitimation von Nachbarn	560
9.6.3.4	Legitimation von Dritten	564
9.6.3.5	Legitimation von Konkurrenten	565

9.6.3.6	Legitimation von Verbänden	565
9.6.3.7	Legitimation von Verbänden mit ideellen Zwecken im Besonderen	566
9.6.3.8	Legitimation von Gemeinden und anderen Trägern von öffentlichen Aufgaben mit Rechtspersönlichkeit	569
9.6.3.9	Legitimation von Behörden (Behördenbeschwerde)	570
9.6.3.10	Besonderheiten bei der Anfechtung von Baubewilligungen	570
9.6.4	Rechtsmittelgründe	571
9.6.4.1	Erste Rechtsmittelinstanz	571
9.6.4.2	Verwaltungsgericht des Kantons Zürich	571
9.6.4.3	Bundesgericht	572
9.6.5	Überprüfungsbefugnis der Rechtsmittelinstanz	572
9.6.6	Rechtsmittelschrift	574
9.6.7	Rechtsmittelfrist	575
9.6.8	Leistung eines Kostenvorschusses	576
9.7	Ablauf des Rechtsmittelverfahrens	577
9.7.1	Einleitungsphase	577
9.7.1.1	Allgemeines	577
9.7.1.2	Vorsorgliche Massnahmen	577
9.7.2	Ermittlungsphase	580
9.7.2.1	Schriftenwechsel	580
9.7.2.2	Beiladung	581
9.7.2.3	Beweisverfahren	582
9.7.2.4	Parteiverhandlung	585
9.7.3	Entscheidungsphase	586
9.7.3.1	Verpflichtung zum Endentscheid	586
9.7.3.2	Abschreibung des Verfahrens	586
9.7.3.3	Nichteintreten	586
9.7.3.4	Materieller Entscheid	586
9.7.3.5	Kosten- und Entschädigungsfolgen	587
9.7.3.6	Eröffnung Rechtsmittelentscheid	590
9.7.4	Vollstreckungsphase	591
9.8	Formlose Rechtsbehelfe und ausserordentliche förmliche Rechtsmittel	591
9.8.1	Wiedererwägungsgesuch	591
9.8.2	Aufsichtsbeschwerde	592
9.8.3	Revision	593
9.8.4	Erläuterung und Berichtigung	593
9.9	Alternativen zum staatlichen Rechtsschutz	594
9.9.1	Einleitung	594
9.9.2	Übersicht über alternative Streitbeilegungswege	595
9.9.3	Verhandlungen zwischen den Parteien	595
9.9.4	Mitwirkungsverfahren	596
9.9.5	Schlichtung/Ombudsperson	597
9.9.6	Mediation im Besonderen	598
9.9.6.1	Begriff der Mediation	598
9.9.6.2	Vorteile der Mediation	598

Inhalt Band 1

9.9.6.3	Grenzen der Mediation	599
9.9.6.4	Grundsätze der Mediation	599
9.9.6.5	Spezielle Fragen bei Mediationen in Baustreitigkeiten	600
9.9.6.6	Ablauf der Mediation im Baustreit	601
9.9.6.7	Wege zur Mediation	604
9.9.6.8	Beispiele für Mediationen im öffentlich-rechtlichen Bereich	605
9.9.6.9	Grossgruppenverfahren	606
10	Widerrechtliche Bauten und deren Sanktionierung	609
10.1	Übersicht	610
10.2	Widerrechtliche Bauten und Anlagen	612
10.2.1	Formelle und materielle Baurechtswidrigkeit	612
10.2.2	Vorsorgliche Massnahmen	613
10.2.2.1	Bedeutung von vorsorglichen Massnahmen	613
10.2.2.2	Voraussetzungen von vorsorglichen Massnahmen	613
10.2.2.3	Zuständigkeiten und Verfahren bei vorsorglichen Massnahmen	614
10.2.2.4	Arten von vorsorglichen Massnahmen	614
10.2.2.5	Vollstreckung von vorsorglichen Massnahmen	616
10.2.3	Nachträgliches Baubewilligungsverfahren	616
10.2.4	Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands	618
10.2.4.1	Allgemeines zur Wiederherstellung	618
10.2.4.2	Relevante Kriterien im Besonderen	620
10.2.4.3	Wiederherstellungsfrist	624
10.3	Verwaltungsrechtliche Sanktionen	624
10.3.1	Übersicht	624
10.3.2	Arten von verwaltungsrechtlichen Sanktionen	625
10.3.2.1	Schuldbetreibung	625
10.3.2.2	Ersatzvornahme	625
10.3.2.3	Direkter Zwang	626
10.3.3	Adressaten von verwaltungsrechtlichen Sanktionen	628
10.3.3.1	Störerprinzip	628
10.3.3.2	Auswahl des Störers	628
10.3.4	Vollstreckungsverjährung	629
10.4	Strafrechtliche Sanktionen	629
10.4.1	Straftatbestände	629
10.4.1.1	Tatbestände des Verwaltungsstrafrechts	629
10.4.1.2	Tatbestände des Allgemeinen Strafrechts	630
10.4.1.3	Verjährung der Übertretungsstrafatbestände	632
10.4.2	Einziehung von Vermögenswerten	632
10.4.3	Strafrechtliches Verfahren	633
10.4.3.1	Grundsätze des strafrechtlichen Verfahrens	633
10.4.3.2	Zuständigkeiten im Strafrecht	634
10.4.3.3	Ablauf des Übertretungsstrafverfahrens	634