

## Voranfrage und Vorbefassung – Gratwanderung für Baubewilligungsbehörden

Erläuterung des Urteils des Bundesgerichts 1C\_150/2009 vom 8. September 2009  
betreffend die Stadt Baden<sup>1</sup>

### 1. Einleitung

1 Dieses Bundesgerichtsurteil hat bei vielen Bauverwaltungen, Baukommissionen und Gemeinderäten für Aufsehen gesorgt und wurde schon oft diskutiert. Es beschäftigt sich mit der Frage, wie weit Baukommissionen und Gemeinderäte sich bereits vor Einreichung eines Baugesuchs mit einem Bauvorhaben befassen dürfen (sogenannte Vorbefassung). Das Urteil betrifft eine Baubewilligung des Stadtrats Baden und ist deshalb für die aargauischen Baubewilligungsbehörden von besonderem Interesse.

### 2. Zusammenfassung für den eiligen Leser

2 Die Baukommission Baden hatte sich im Rahmen einer Voranfrage intensiv mit dem Bauvorhaben einer privaten Bauherrschaft befasst. Zu intensiv, fand das Bundesgericht, und erkannte einen «Anschein der Befangenheit» der Baukommission im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren. Die Baukommission sei wegen der intensiven Befassung im Rahmen der Voranfrage nicht mehr genügend unabhängig gewesen bei der Behandlung der Einsprachen der Nachbarn gegen das Baugesuch. Deshalb sei die – unter Abweisung der Einsprachen – erteilte Baubewilligung aufzuheben.

3 Zusammengefasst zeigt das Bundesgerichtsurteil, dass besonders in den nachfolgenden Situationen die Gefahr für eine unzulässige Vorbefassung bestehen kann:

- Bei der Anwendung «weicher Normen» (Normen mit Entscheidungsspielraum, meist im Bereich der Gemeindeautonomie, welche deshalb von den Rechtsmittelbehörden nicht frei überprüft werden dürfen). Dazu gehören namentlich Fragen der Ästhetik und der Einordnung in die Umgebung.
- Falls sich die Behörde vor Einreichung des Baugesuchs sehr intensiv mit einem Bauprojekt befasst, eine Voranfrage detailliert beantwortet und allenfalls gar Einfluss auf das Projekt nimmt.

4 Geringer ist die Gefahr einer unzulässigen Vorbefassung demgegenüber in folgenden Situationen:

- Bei der Beantwortung abstrakter Rechtsfragen in einem frühen Stadium der Projektierung.
- Bei der Anwendung von «harten Normen» (Normen, die klar bestimmt sind und keinen Entscheidungsspielraum lassen und deshalb von den Rechtsmittelbehörden frei überprüft werden können). Dazu gehören Themen wie der Strassenabstand, die Ausnützungsziffer oder die Bauhöhen.

<sup>1</sup> Urteil des Bundesgerichts vom 8. September 2009 (1C\_150/2009), siehe [www.bger.ch](http://www.bger.ch) unter Rechtsprechung/weitere Urteile ab 2000. Dieses Urteil des Bundesgericht wurde in der Zeitschrift *Anwaltsrevue* des SAV (Ausgabe 03/2010, S. 138 ff.) und im Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht (ZBl) 112/2011 S. 478 ff. besprochen. Eine Zusammenfassung findet sich auch in der *Entscheidungssammlung* der Rechtsabteilung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt unter [www.ag.ch/rechtsabteilung/de/pub/entscheidungssammlung.php](http://www.ag.ch/rechtsabteilung/de/pub/entscheidungssammlung.php).

5 Das sind nur Leitlinien. Jeder Fall muss separat beurteilt werden. Eine allgemeingültige Antwort, wann eine unzulässige Vorbefassung vorliegt, gibt es nicht.

### 3. Sachverhalt

6 Anlass zum Urteil des Bundesgerichts gab das folgende Bauvorhaben: Die Bauherrschaft beabsichtigte den Abbruch eines Einfamilienhauses und – an dessen Stelle – den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 9 Abstellplätzen. Die Bauparzelle umfasst rund 1000m<sup>2</sup>, befindet sich in der Wohnzone W2 und liegt in einem mehrheitlich von Einfamilienhäusern geprägten Wohnquartier.

7 Für den Sachverhalt nicht ohne Bedeutung ist, dass die Bau- und Nutzungsordnung von Baden keine Ausnützungsziffer kennt. Sie regelt die Bauvolumen über den grossen und kleinen Grenzabstand, den Strassenabstand sowie die Gebäude- und Firsthöhen. Der Frage der Einordnung von Bauten in die Umgebung kommt in Baden somit ein erhöhtes Gewicht zu.

8 Mitte November 2004 reichte die Bauherrschaft beim Stadtrat Baden eine Voranfrage (gemäss § 28 Abs. 2 ABauV) ein. Diese Voranfrage betraf folgende Themen: Anordnung des grossen Grenzabstands, Ausrichtung der Wohnungen, Grösse des Attikageschosses, Grösse und Anordnung des Volumens, Erschliessung und Anordnung der Einstellhalle, Einfahrt, Anzahl Abstellplätze, Besucherparkplätze. Zusammen mit der Anfrage wurden Pläne und ein Projektbeschrieb eingereicht.

9 Die Baukommission beriet das Projekt ein erstes Mal Ende November 2004. Sie schlug diverse Anpassungen vor und verlangte für die abschliessende Beurteilung der Voranfrage ein Modell.

10 Mitte Dezember 2004 fand die zweite Sitzung der Baukommission statt. Dafür stellte die Bauherrschaft das gewünschte Modell im Massstab 1:200 zur Verfügung, in welchem die vorgeschlagenen Anpassungen bereits berücksichtigt waren.

11 Die Baukommission gab in der Folge eine Stellungnahme zum Bauvorhaben ab, die vom Stadtrat am 20. Dezember 2004 unverändert beschlossen wurde. In dieser Stellungnahme äusserte sich die Baukommission zu den gestellten Fragen und machte insbesondere Ausführungen zur Einordnung und Gestaltung der Baute und zum möglichen Mass der Verdichtung.

12 Im März 2005 reichte die Bauherrschaft ein Baugesuch ein, welches publiziert und öffentlich aufgelegt wurde. Der Stadtrat Baden erteilte am 4. Juli 2005 die Baubewilligung und wies die Einsprachen der Nachbarn ab. Darauf folgte ein über Jahre dauernder Behörden- und Gerichtsmarathon. Als die Angelegenheit schliesslich zum zweiten Mal beim Bundesgericht landete, fällte dieses am 8. September 2009 das hier erläuterte Urteil.

13 Das Bundesgericht hiess die Beschwerde der Nachbarn gut und hob die Baubewilligung des Stadtrats Baden vom 4. Juli 2005 auf. Es erwog, dass aufgrund der Umstände des Einzelfalls eine verfassungswidrige Vorbefassung der Baukommission vorliege (Verletzung von Art. 30 Abs. 1 der Bundesverfassung). Die Baukommission habe wesentlichen Einfluss auf den Inhalt der Baubewilligung des Stadtrats, der sich auf ihren Antrag und ihre Erwägungen gestützt habe. Die Baukommission werde das Baugesuch erneut prüfen müssen, jedoch ohne Beteiligung der Personen, die bereits mit der Voranfrage befasst waren. Den Stadtrat erachtete das Bundesgericht nicht als befangen. Es genüge deshalb, wenn beim neuen Entscheid über das Baugesuch diejenigen Stadträte in den Ausstand treten, die im Voranfrageverfahren Mitglieder der Baukommission waren.

### 4. Unterscheidung Vorentscheid und Voranfrage

14 Für das Verständnis des Bundesgerichtsurteils ist die Unterscheidung zwischen «Voranfrage» und «Vorentscheid» wichtig.

15 Der Gemeinderat kann um einen Vorentscheid über wichtige Bau- und Nutzungsfragen ersucht werden (§ 62 des Baugesetzes [BauG]; SAR 713.100). Damit sollen wichtige Fragen geklärt werden, bevor ein grosser Aufwand für die Projektierung entsteht. Ein Vorentscheid kann nur für einzelne, wichtige Aspekte (z.B. Erschliessung, Art oder Mass der Nutzung, äussere Gestaltung der Baute) verlangt werden<sup>2</sup>. Das Baugesetz schreibt vor, dass der Vorentscheid im gleichen Verfahren wie der Entscheid über das Baugesuch zu ergehen hat (§ 62 Abs. 2 BauG), was die Publikation und öffentliche Auflage, die Profilierung und nötigenfalls den Einbezug kantonalen oder eidgenössischer Behörden erfordert (siehe § 60 und §§ 63 ff. BauG). Dem Vorentscheid kommen die gleichen Wirkungen wie dem Entscheid über das Baugesuch zu. Er ist also sowohl für die gesuchstellende Person als auch für die Behörden und Dritte verbindlich. Namentlich kann er mit den ordentlichen Rechtsmitteln angefochten werden.

16 Nach der bis zum 31. August 2011 geltenden Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV; SAR 713.111)

<sup>2</sup> AGVE 1996 S. 509; Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, N 3 zu § 152 BauG.

konnte beim Gemeinderat vor Einreichung von Baugesuchen für komplexe und grössere Bauvorhaben um unverbindliche Auskünfte und Stellungnahmen ersucht werden (§ 28 Abs. 2 ABauV), also eine sogenannte Voranfrage eingereicht werden. Die Bauherrschaft konnte also – wie mit einem Gesuch um Vorentscheid – über bestimmte Fragen die Haltung des Gemeinderats erfahren, damit sie ihr Projekt danach ausrichten kann. Anders als beim Vorentscheid war das Verfahren der Voranfrage nicht gesetzlich geregelt. Eine Publikation und öffentliche Auflage oder gar Profilierung gab es nicht. Die Antwort des Gemeinderats wurde in der Regel als vorläufige Stellungnahme bezeichnet. Sie hatte keine direkten Wirkungen auf Dritte, da diese nicht ins Verfahren einbezogen wurden. Die vorläufige Stellungnahme des Gemeinderats war unverbindlich und unterlag keinen Rechtsmitteln.

## 5. Problematik

17 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Garantie des verfassungsmässigen Richters (Art. 30 Abs. 1 BV; Art. 6 Ziff. 1 EMRK) kann eine unzulässige, den Verfahrensausgang vorwegnehmende Vorbefassung eines Richters vorliegen, wenn dieser bereits in einem früheren Verfahrensabschnitt in amtlicher Funktion mit derselben Angelegenheit befasst war und dabei eine ähnliche oder qualitativ gleiche Frage zu beurteilen hatte<sup>3</sup>.

18 Der Gemeinderat ist jedoch kein Gericht. Die Rechtsprechung zur Unabhängigkeit und Unparteilichkeit von Gerichtsbehörden kann deshalb nicht ohne weiteres auf Gemeinderäte übertragen werden. Die Anforderungen an die Unparteilichkeit von Behörden müssen deshalb generell in jedem Einzelfall, unter Berücksichtigung ihrer gesetzlich vorgegebenen Funktion und Organisation, ermittelt werden<sup>4</sup>. Ist die amtliche Mehrfachbefassung systembedingt und damit unvermeidlich, so liegt grundsätzlich keine unzulässige Vorbefassung vor<sup>5</sup>.

19 Das Bundesgericht musste demnach im Badener Fall die Frage beantworten, ob die Baukommission und der Stadtrat bei der Erteilung der Baubewilligung vom 4. Juli 2005 in einer unzulässigen Weise vorbefasst waren, da sie mit der vorläufigen Stellungnahme vom 20. Dezember 2004 bereits detailliert zum Bauvorhaben Position bezogen haben.

## 6. Beurteilung des Bundesgerichts

20 Das Bundesgericht anerkannte, dass die Vorbefassung der Baubehörde, die vor Einleitung eines Baubewilligungsverfahrens um Auskunft ersucht wird, von § 28 ABauV vorge-

geben und damit systembedingt sei. Zweck der Voranfrage sei es gerade, möglichst frühzeitig eine Stellungnahme derjenigen Behörde zu erhalten, die anschliessend auch für die Erteilung der Baubewilligung zuständig ist. Dieser Zweck würde verfehlt, wenn der Stadtrat bzw. die Baukommission nach Erteilung einer Auskunft in jedem Fall im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren in den Ausstand treten müssten.

21 Das Bundesgericht führte aber auch aus, dass Voranfragen verfassungskonform zu handhaben seien. Sichergestellt werden müsse, dass das Voranfrageverfahren, das ohne die Beteiligung Dritter (Einsprecher) stattfindet, das Baubewilligungsverfahren nicht vorwegnehme und nicht den Anschein erwecke, dass der Gemeinderat seine Beurteilung des Bauvorhabens im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren nicht mehr revidiere. Ob dies der Fall sei, hänge von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab, namentlich von Art, Umfang und Bedeutung der aufgeworfenen baurechtlichen Fragen, dem Entscheidungsspielraum der Baubehörde und dem Projektierungsstadium.

22 Die Baukommission ist eine stadträtliche Kommission. Es ist die Baukommission, welche sich in materieller Hinsicht mit den Baugesuchen, Vorentscheidgesuchen und Voranfragen befasst und die Entscheide bzw. vorläufigen Stellungnahmen des Stadtrats vorbereitet (siehe § 73 Abs. 3 der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden). Zu prüfen war deshalb vorab das Verhalten der Baukommission.

23 Im zu beurteilenden Sachverhalt nahm das Bundesgericht aus folgenden Gründen eine unzulässige Vorbefassung der Baukommission an:

- Breiter Ermessensspielraum bei der Beurteilung ästhetischer Fragen: Den aargauischen Gemeinden komme bei der Beurteilung von ästhetischen Fragen ein grosser Spielraum zu. Es erscheine deshalb problematisch, wenn sich eine Baukommission zu ästhetischen Fragen eine Meinung bilde, ohne die Auffassung und Argumente der betroffenen Nachbarn zu kennen.
- Intensive Beratung in der Baukommission: Die Baukommission habe sich an zwei Sitzungen sehr intensiv mit der Voranfrage befasst und sich dabei sogar auf die Baupläne und ein Modell gestützt.
- Konkretisierungs- und Detaillierungsgrad der Stellungnahme: Die Stellungnahme der Baukommission von Mitte Dezember 2004 sei sehr konkret und detailliert gewesen. Der Stadtrat habe sodann ganze Passagen wörtlich in die Baubewilligung vom 4. Juli 2005 übernommen.

<sup>3</sup> Vgl. BGE 131 I 113 E. 3.4 - 3.6 S. 116 ff. mit Hinweisen.

<sup>4</sup> BGE 125 I 119 E. 3f S. 124 f., 209 E. 8a S. 218.

<sup>5</sup> Urteil 1P.48/2007 vom 11. Juni 2007 E. 4.3; Benjamin Schindler, Die Befangenheit der Verwaltung, Diss. Zürich 2002, S. 150 f.

- Baukommission als «Beraterin» der Bauherrschaft: Das Bauprojekt sei aufgrund von Anregungen der Baukommission leicht abgeändert worden, insofern habe die Baukommission praktisch als Beraterin des Architekten bzw. der Bauherrschaft fungiert.
- Heimlichtuerei: Die Voranfrage (Stellungnahme vom 20. Dezember 2004) habe sich nicht in den Baugesuchsakten befunden.

24 Aus diesen Gründen hätte bei den Einsprechern der Eindruck entstehen können, die Baukommission habe sich bereits vor der öffentlichen Auflage des Baugesuches eine abschliessende Meinung zum Bauprojekt gebildet und werde sich im eigentlichen Baubewilligungsverfahren – ungeachtet der Argumente der Einsprecher – nicht mehr umstimmen lassen. Es liege eine unzulässige Vorbefassung der Baukommission vor. Da der Stadtrat dem Antrag der Baukommission vollumfänglich entsprochen habe, sei die Baubewilligung vom 4. Juli 2005 aufzuheben.

## **7. Zulässigkeit von Voranfragen / Kriterien des Bundesgerichts bei der Beurteilung einer allfälligen Vorbefassung**

25 Damit stellt sich die Frage, ob und in welchem Rahmen Voranfragen einer Bauherrschaft noch zulässig sind. Aus dem hier besprochenen Entscheid des Bundesgerichts lassen sich folgende Erkenntnisse für das kommunale Baubewilligungsverfahren ableiten:

- Voranfragen sind zulässig. Es müssen aber – wie überall – die rechtsstaatlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden. Dazu gehört der Anspruch z.B. der Nachbarn, dass der Gemeinderat bzw. die Baukommission das Baugesuch – trotz einer vorläufigen Stellungnahme – unbefangen beurteilen kann.
- Bei der Beantwortung abstrakter Rechtsfragen in einem frühen Stadium der Projektierung sieht das Bundesgericht in aller Regel keine Gefahr der späteren Befangtheit.
- Gleiches gilt bei Auskünften über baurechtliche Fragen, die gesetzlich festgelegt sind und bei einer späteren Anfechtung der Baubewilligung durch Dritte von den Rechtsmittelbehörden frei überprüft werden können. Es handelt sich dabei um «harte Normen», die entweder eingehalten oder nicht eingehalten sind und dem Rechtsanwendenden keinen Entscheidungsspielraum belassen (z.B. Strassenabstand, Ausnützungsziffer, Bauhöhen).
- Im Gegensatz dazu kann bei der Anwendung «weicher Normen», bei deren Beantwortung dem Gemeinderat Entscheidungsspielraum zukommt (meist im Bereich der Gemeindeautonomie angesiedelt), der Eindruck einer Vorbe-

fassung leichter entstehen. Dies betrifft namentlich Fragen der Einordnung, Ästhetik etc.

- Je intensiver sich Behörden mit einem Bauprojekt befassen und je detaillierter eine Voranfrage beantwortet wird, desto eher liegt eine Vorbefassung vor.

26 Eine allgemeingültige Antwort, wann eine unzulässige Vorbefassung vorliegt, gibt es nicht. Jeder Fall muss anhand der konkreten Umstände beurteilt werden. Dennoch lassen sich dem Urteil des Bundesgerichts Leitlinien entnehmen, deren Beachtung zu einer Reduktion der Gefahr einer Vorbefassung führt.

## **8. Leitlinien für Voranfragen**

27 Voranfragen bzw. vorläufige Stellungnahmen sind trotz des Bundesgerichtsurteils weiterhin zulässig; das ist die wichtigste Aussage. Zur Vermeidung einer unzulässigen Vorbefassung im Rahmen eines Voranfrageverfahrens muss im Einzelfall geklärt werden, ob eine Voranfrage nicht in ein Vorentscheidungsverfahren (vgl. Rz. 15 hier oben) verwiesen werden sollte. Wird ein Voranfrageverfahren durchgeführt, sollten folgende Leitlinien beachtet werden.

- Es muss grossen Wert darauf gelegt werden, dass für Dritte nicht der Eindruck der Heimlichtuerei entsteht.
- Weiterhin ohne Bedenken beantwortet werden dürfen Voranfragen, soweit diese abstrakte Rechtsfragen oder allgemeine Auskünfte, aber kein konkretes Bauprojekt betreffen.
- Es darf nicht der Eindruck entstehen, dass ein Projekt nach gewissen Anpassungen als bewilligungsfähig erachtet wird. Ungünstig sind deshalb Formulierungen, wonach ein Projekt nach der Vornahme von bestimmten Anpassungen bewilligungsfähig sei.
- In einem frühen Projektstadium (Vorprojekt) ist die «oberflächliche» Beantwortung von Voranfragen grundsätzlich möglich, auch wenn dem Gemeinderat bei der Beantwortung der gestellten Fragen Entscheidungsspielraum zusteht.
- Keine Beurteilung von vollständigen Baugesuchsdossiers! Vorläufige Stellungnahmen dürfen Baubewilligungen nicht vorwegnehmen.
- Detailfragen sollten nicht im Voranfrageverfahren beantwortet werden (z.B. Materialisierung, Brüstungshöhen, Raumgrössen).
- In einem späten Stadium der Projektierung, d.h. wenn bereits detaillierte Pläne ausgearbeitet worden sind oder ein Modell vorliegt, ist die einlässliche Beantwortung von Voranfragen problematisch.

- Die detaillierte Beantwortung von Voranfragen betreffend die Einordnung und Ästhetik, aber auch in anderen Bereichen, in denen dem Gemeinderat ein Entscheidungsspielraum zukommt, ist grundsätzlich problematisch.
- Unabhängig vom Projektstadium ist die Beantwortung von rechtlich überprüfbaren Fragen (z.B. Abstände, Ausnutzungsziffer, Höhen), bei denen dem Gemeinderat kein Entscheidungsspielraum zukommt, zulässig.
- In den vorläufigen Stellungnahmen ist der Hinweis anzubringen, dass berechtigte Anliegen Dritter im Rahmen des Einspracheverfahrens vorbehalten sind.
- Vorläufige Stellungnahmen sollten in die Baugesuchsakten aufgenommen und öffentlich aufgelegt werden.

## 9. Schlussbemerkungen

28 Mit der wachsenden Anzahl an teils schwer verständlichen Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen und der grossen Fülle von unveröffentlichten Urteilen entwickelt sich das öffentliche Baurecht des Kantons Aargau zunehmend zu einem nicht mehr überschaubaren und kaum mehr verständlichen Rechtsbereich.

29 Dementsprechend besteht ein erhöhter Bedarf an Informationen zur Rechtsauffassung der Baubehörden, weshalb die Beantwortung von Voranfragen möglich sein muss. Die Voranfrage ist ein sinnvolles Instrument. Sie vermindert die Gefahr, dass ein Baugesuch abgelehnt wird. Es ist auch nach der Auffassung des Bundesgerichts ein zulässiges Instrument. Dass bei seiner Anwendung die rechtsstaatlichen Anforderungen zu beachten sind, ist nicht neu.

30 Im vorliegenden Fall erkannte das Bundesgericht wegen der Summe vieler einzelner Punkte, die für sich alleine nicht bedeutsam gewesen wären, auf eine unzulässige Vorbefassung. Vom Entscheid des Bundesgerichts dürfen sich die Baukommissionen und Gemeinderäte deshalb nicht abschrecken lassen, im Gegenteil: Das Bundesgericht steckt die Grenzen der zulässigen Vorbefassung ab, was den Baubewilligungsbehörden die Arbeit erleichtert. Insbesondere ist eine gewisse Zurückhaltung bei der Beantwortung von Anfragen zur Ästhetik und zur Einordnung von Bauten erforderlich.

## 10. Rechtslage nach dem 1. September 2011

31 Die Rechtslage, wie sie hier oben dargestellt wird, hat sich dadurch verändert, dass die seit dem 1. September 2011 geltende Verordnung zum Baugesetz (Bauverordnung, BauV; SAR 713.121) keine Bestimmung zur Voranfrage enthält. Damit fehlt es heute an einer kantonalen Rechtsgrundlage für die Voranfrage. Kommunale Bestimmungen dürften fehlen, da sie wegen § 28 Abs. 2 ABauV nicht nötig waren.

32 Ohne rechtliche Grundlage ist zumindest unsicher, ob Gemeinderäte überhaupt noch vorläufige Stellungnahmen abgeben dürfen. Sicher ist, dass die Vorbefassung vor Einreichung des Baugesuchs – mangels gesetzlicher Grundlage der Voranfrage – neu nicht mehr systembedingt ist. Deshalb lässt sich die Auffassung vertreten, Voranfragen seien nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung grundsätzlich unzulässig (siehe Rz. 18 und Rz. 20 hier oben).

33 Auf der andern Seite ist es falsch, Voranfragen generell nicht mehr zuzulassen, denn sie haben eine grosse Bedeutung. Wegen der fehlenden Rechtsgrundlage für die Voranfrage empfehlen wir den Baubewilligungsbehörden, die sich aus dem hier oben erläuterten Entscheid des Bundesgerichts vom 8. September 2009 ergebenden Leitlinien streng zu handhaben. Damit können sie das Risiko, dass eine Baubewilligung wegen einer unzulässigen Vorbefassung aufgehoben wird, verkleinern.

34 Der kantonale Gesetzgeber ist aufgerufen, rasch zu handeln und eine gesetzliche Grundlage für die Voranfrage zu schaffen. Dabei sollte er nicht auf die Formulierungen in § 28 Abs. 2 und Abs. 3 ABauV zurückgreifen, weil diese in der Praxis keinen Niederschlag gefunden haben. Namentlich widerspricht die Einschränkung der Zulässigkeit von Voranfragen auf umfangreiche Bauvorhaben den Bedürfnissen der Praxis.

VOSER RECHTSANWÄLTE

Christian Munz

Dr. Peter Heer

**Hier** finden Sie das Urteil des Bundesgerichts 1C\_150/2009 vom 8. September 2009 betreffend die Stadt Baden.