

WOLFER & FREY

RECHTSANWÄLTE

DR. FRITZ FREY
DR. KONRAD WILLI*
LIC. LUKAS WOLFER*
DR. MARKUS LANTER*
DR. ANNA FREY

An das
Baurekursgericht
des Kantons Zürich
Postfach
8090 Zürich

TEL. Kanzlei 044 211 87 83
TEL. FF 044 211 87 84
TEL. KW 044 212 39 10
TEL. LW 044 211 87 81
TEL. ML 044 211 87 85
TEL. AF 044 211 87 82

FAX 044 211 20 79
E-MAIL kanzlei@wolfer-frey.ch
WEBSITE www.wolfer-frey.ch

MITGLIEDER
DES SCHWEIZERISCHEN
ANWALTSVERBANDES

EINGETRAGEN IM ANWALTSREGISTER

* FACHANWÄLTE SAV BAU- UND IMMOBILIENRECHT

ENTWURF

8021 ZÜRICH, 28. Juli 2026/LW/gg
NÜSCHELERSTRASSE 35, POSTFACH

Namens und im Auftrag der

1. **Skyline Properties GmbH**, Obere Bühlstrasse 29, 8700 Küsnacht,
2. **Urban Street Development AG**, Gustav-Siber-Weg 4, 8700 Küsnacht,

erhebe ich hiermit

REKURS

gegen den beiliegenden Beschluss des Gemeinderats Elgg vom 24. Juni 2026

betreffend

Campus Elgg, 6 Gewerbegebäude

mit den

Anträgen:

1. Es sei der angefochtene Beschluss aufzuheben und es sei festzustellen, dass die Gültigkeitsdauer der (Stamm-) Baubewilligung vom 21. Mai 2019 noch nicht zu laufen begonnen hat und dass keine Verwirkung der Baubewilligung zufolge Untätigkeit der Bauherrschaft eingetreten ist.
2. Eventuell: Es sei der angefochtene Beschluss aufzuheben und es sei festzustellen, dass mit dem im Jahr 2022 erfolgten Abbruch der Kranbahn sowie des Gebäudes Vers.-Nr. 989 auf dem Grundstück Kat.-Nr. **EL4982** sowie dem im Jahr 2023 erfolgten Aushub von 6'000m³ Erdreich aus dem Grundstück Kat.-Nr. EL4893 innerhalb der Gültigkeitsdauer der (Stamm-) Baubewilligung vom 21. Mai 2019 mit dem Bau begonnen wurde.
3. Es sei bei Bedarf ein Augenschein durchzuführen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Rekursgegners.

und dem verfahrensrechtlichen Begehren:

Es sei der Rekurs als vorsorglich eingereicht entgegenzunehmen sowie das Verfahren zu sistieren – und dementsprechend einstweilen auf Ansetzung einer Vernehmlassungsfrist zu verzichten.

sowie folgender

Begründung:

I. FORMELLES

1. Der Unterzeichnende ist gehörig bevollmächtigt; die Vollmachten der Rekurrentinnen werden nachgebracht.
2. Der angefochtene Beschluss wurde, gemäss Versandstempel auf demselben, am 30. Juni 2026 verschickt und der Rekurrentin 2 frühestens am darauffolgenden Tag zugestellt. Rekurrentin 1 hat den angefochtenen Beschluss nicht erhalten. Mit der heutigen Postaufgabe ist die gesetzliche Rekursfrist von 30 Tagen gewahrt.
3. Rekurrentin 1 erhielt am 21. Mai 2019 die Baubewilligung für die Erstellung des Campus' Elgg, bestehend aus sechs Gewerbegebäuden, auf den Grundstücken Kat.-Nrn. EL4893, EL4894 und EL4982 in Elgg (Baugesuch Nr. 21/18). Mit dem angefochtenen Beschluss wurde Rekurrentin sowie dem Baukonsortium Elgg, Ziegeleistrasse 9, 8422 Pfungen, mitgeteilt, die Frist von 3 Jahren für die Gültigkeit der Baubewilligung vom 21. Mai 2019 sei mangels Baubeginns am 21. Juni 2026 abgelaufen. Rekurrentin 1 ist als Baugesuchstellerin und Adressatin der Baubewilligung vom 21. Mai 2019 und Rekurrentin 2 als Adressatin des angefochtenen Beschlusses durch diesen in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen und damit ohne weiteres zum vorliegenden Rekurs legitimiert (§ 338a Abs. 1 PBG), was unter den nachstehenden Ausführungen zum Materiellen im Detail dargetan werden wird.
4. Der Rekurs wird vorsorglich eingereicht; die Rekurrentinnen werden mit dem Gemeinderat Elgg Kontakt aufnehmen. Allenfalls lässt sich die Angelegenheit aussergerichtlich bereinigen. Zur Vermeidung von unnötigem Verfahrensaufwand ist deshalb eine einstweilige Sistierung des Verfahrens angezeigt.
5. Das Baurekursgericht wird ersucht, die allfällige Rekursantwort des Rekursgegners dem unterzeichnenden Anwalt zu gegebener Zeit zur Kenntnisnahme, eventuell zur Stellungnahme zukommen zu lassen – sollte das Verfahren einer materiellen Entscheidung zugeführt werden müssen.

6. Die massgeblichen örtlichen Verhältnisse sind bei Bedarf anlässlich eines Augenscheins zu erheben.

II. MATERIELLES

A. Tatsächliches

a. Das bewilligte Vorhaben und die Erschliessungsbedingung (2019)

7. In der Stammbaubewilligung vom 21. Mai 2019 wurden der Bauherrschaft verschiedene, vor Baubeginn zu erfüllende Auflagen gemacht. Es betrifft dies einerseits ein vor Baubeginn vom Gemeinderat Elgg rechtskräftig festzusetzendes Strassenprojekt für die Erschliessungsstrasse (vgl. Disp. Ziff. 3.1 der Baubewilligung sowie Disp. Ziff. 4.1 derselben, wonach die Erschliessung nach rechtsgültigem Quartierplan vor Baufreigabe für die Gewerbebauten gewährleistet sein muss). Andererseits hat die Bauherrschaft vor Baubeginn dem Bauamt Elgg u.a. einen überarbeiteten Umgebungsplan, überarbeitete Projektpläne betreffend behindertengerechtes Bauen, einen Kanalisationsplan sowie einen Baustelleninstallation einzureichen (vgl. Disp. Ziff. 4.2 der Baubewilligung vom 21. Mai 2019).
8. Mit der Baubewilligung vom 21. Mai 2019 wurden der Abbruch der bestehenden Anlagen, namentlich der Kranbahn und des Gebäudes Vers.-Nr. 989 auf dem Grundstück Kat. Nr. EL4982 (Disp. Ziff. 1.1.1), die Erstellung der Erschliessungsanlagen gemäss Quartierplan Obermühle (RRB vom 26. November 1997; Ziff. 1.1.2) sowie der Neubau von sechs Gewerbebauten, einer Mehrzweckhalle und einer Velostation (Ziff. 1.1.3).

Beweis: Baubewilligung des Gemeinderates Elgg vom 21.
Mai 2019

(Beilage 1)

9. Bei der Umsetzung dieser Auflagen besteht ein mehr oder weniger grosser Ermessensspielraum. Im Besonderen müssen seitens der Gemeinde Elgg bzw. des Rekursgegners (Erschliessungs-) Vorkehren getroffen werden, bevor mit dem Bau begonnen werden kann.

b. Die Übernahme der finanziellen Führung des Quartierplans durch die Vorinstanz (2019)

10. Beim vorliegend zur Diskussion stehenden Quartierplan Obermühle handelt es sich um einen privaten Quartierplan. An der Grundeigentümerversammlung vom 21. November 2019 — an welcher die Vorinstanz durch ihren Gemeindepräsidenten und ihren Gemeindeingenieur vertreten war — wurde mit förmlichem Beschluss die organisatorische Begleitung Patrick Hüppi und die *finanzielle Führung (namentlich Erarbeitung Kostenverteiler, Abrechnung sowie Rechnungsstellung und Inkasso) der Gemeindeverwaltung Elgg (Florian Vonwiller) übertragen*. Die Finanzabteilung der Vorinstanz hatte diese Aufgabe zuvor zugesagt mit der Begründung, «da bei einer amtlichen Realisierung dies ohnehin der Fall wäre».

Beweis: Protokoll der Grundeigentümerversammlung
Quartierplan Obermühle vom 21. November 2019

(Beilage 2)

11. Die Vorinstanz hat diese Aufgabe damit nicht aufgedrängt erhalten, sondern nach eigener vorgängiger Abklärung freiwillig und förmlich übernommen. Sie war ab diesem Zeitpunkt diejenige Stelle, von deren Tätigwerden die Finanzierung und damit die Realisierung der Quartierplananlagen – und damit der Baubeginn für das streitbetroffene Vorhaben – abhing.

c. Abbruch 2022 und Aushub 2023

12. Für den Bau der Erschliessungsstrasse (Stämpelfeldstrasse) war ein separates Baugesuch (Nr. 62/21) eingereicht worden, das am 16. Februar 2022 bewilligt und für das am 3. Oktober 2022 die Baufreigabe erteilt wurde. Die Hüppi AG nahm die Strassenbauarbeiten daraufhin auf.

Beweis: wird im Bestreitungsfall nachgebracht

13. Im Jahr 2022 wurden die Kranbahn und das Gebäude Vers.-Nr. 989 auf dem Grundstück **Kat.-Nr. EL4982** abgebrochen. Dieser Abbruch erfolgte im Zusammenhang mit dem Projekt «Campus Elgg» selbst und nicht — wie die Vorinstanz in Erw. 1.4 des angefochtenen Beschlusses schreibt —

im Zusammenhang mit dem Strassenprojekt. Das ergibt sich bereits aus der Bewilligung vom 21. Mai 2019, **die den Abbruch dieser Bauten in Ziff. 1.1.1 ausdrücklich als Bestandteil des unter Baugesuch Nr. 21/18 bewilligten Vorhabens umschreibt** (vgl. Beilage **1**).

14. Am 27. April 2023 erwuchs die Baubewilligung vom 21. Mai 2019 in Rechtskraft, nachdem ein von **Rekurrentin 1** vorsorglich erhobener Rekurs vom 24. Juni 2019 nach einvernehmlicher Sistierung im Rahmen eines Wiedererwägungsverfahrens erledigt worden war.

Beweis: Beizug der Akten des Bauamts Elgg

15. Mit Projektänderungsbeschluss vom 26. April 2023, rechtskräftig seit 21. Juni 2023, wurden sodann ein revidiertes UG/Attika, der Verzicht auf eine einst geplante Velostation und eine angepasste Umgebungsgestaltung bewilligt. Aus diesem Datum leitet die Vorinstanz den von ihr angenommenen Ablauf der Gültigkeitsdauer der Stammbaubewilligung per 21. Juni 2026 ab.

Beweis: Beizug der Akten des Bauamts Elgg

16. Mit Schreiben vom 11. Juli 2023, und damit rund drei Wochen nach Beginn der von der Vorinstanz selbst angenommenen Frist, erteilte diese die Teilbaufreigabe für den Aushub von rund 6'000 m³ mit der ausdrücklichen Feststellung, «alle für den Aushub gestellten Bedingungen» seien erfüllt. Im Übrigen verwies das Schreiben lediglich auf jene Auflagen, die für die weitere Baufreigabe noch zu erfüllen seien. Einen Vorbehalt, wonach dieser Aushub nicht als Baubeginn im Sinne von § 322 PBG gelte, enthielt dieses Schreiben *nicht*. Der Aushub wurde in der Folge tatsächlich ausgeführt.

Beweis: Schreiben der Gemeinde Elgg vom 11. Juli 2023
Augenschein

(Beilage 3)

d. Der Stillstand der Erschliessung und dessen Ursache (2023 bis heute)

17. Die Realisierung der Quartierplananlagen kam in der Folge zum Erliegen, und zwar aus einem einzigen Grund: Die mit dem Strassenbau beauftragte Hüppi AG erhielt für ihre Arbeiten bis heute keine vollständige Zahlung. Zwar haben vereinzelt Quartierplan-Genossen ihre Rechnungen beglichen; gegenüber den übrigen Beitragspflichtigen ist der Kostenverteiler jedoch bis heute nicht abschliessend geklärt, und das Inkasso, das nach dem Beschluss vom 21. November 2019 der Vorinstanz obliegt, steht grösstenteils aus. Die Hüppi AG stellte die Arbeiten deshalb ein.

Beweis: Beizug der Akten des Bauamts Elgg
weitere Beweise im Bestreitungsfall vorbehalten

18. Als die Hüppi AG das Inkasso in der Folge selbst an die Hand nehmen wollte, um die Erschliessungsarbeiten voranzutreiben und das entsprechende Bauhindernis zu beseitigen, wies die Vorinstanz sie darauf hin, dies sei Sache der Gemeinde. Sie beanspruchte die Zuständigkeit mithin ausdrücklich für sich, kam ihr aber gleichwohl nicht nach.

Beweis: Beizug der Akten des Bauamts Elgg
weitere Beweise im Bestreitungsfall vorbehalten

19. Die Rekurrentinnen ihrerseits gelangten wiederholt an die Vorinstanz und an die mit dem Quartierplan sowie dessen Umsetzung betraute Ingesa AG, um die offene Kostenverteilerfrage zu klären und die Fortsetzung der Arbeiten zu erwirken. Diese Bemühungen blieben ohne Erfolg. Die Stämpfelfeldstrasse ist bis heute nicht fertiggestellt; die im Quartierplan vorgesehene Querverbindung Obermühle–Stämpfelfeld ist zwar grundbuchlich als Dienstbarkeit gesichert, baulich aber bis heute nicht in Angriff genommen worden.

Beweis: Beizug der Akten des Bauamts Elgg
Augenschein
weitere Beweise im Bestreitungsfall vorbehalten

e. *Das Schreiben der Vorinstanz vom 3. Dezember 2025*

20. Auf Nachfrage der Rekurrentinnen zum Stand der Bewilligung stellte die Vorinstanz am 3. Dezember 2025 das Schreiben «Auflagen vor Baufreigabe mit Beurteilung» zu. Darin gab sie einen Überblick über die pendente Auflagenerfüllung: Kanalisationsplan, Energienachweise für Gewerbebauten und Mehrzweckhalle, Brandschutzpläne sämtlicher Gebäude, Bodendeclaration, Zivilschutz-Verfügung, überarbeiteter Umgebungsplan sowie Angaben zur PV-Anlage.

Beweis: Schreiben der Gemeinde Elgg vom 3. Dezember 2025

(Beilage 4)

21. Gleichzeitig ergibt sich aus diesem Schreiben, dass etwa die Kanalisationspläne bereits vorbesprochen wurden und mit separatem Beschluss beurteilt und bewilligt werden (vgl. Ziff. 1.1 des Schreibens), dass der Umgebungsplan zwar noch nicht abschliessend ist, aber erst vor Rohbauabnahme zu detaillieren sein wird (vgl. Ziff. 1.1 i.V.m. Ziff. 2.1 des Schreibens), dass das Formular Deklaration Boden und Bodenqualität eingereicht wurde (und nur noch einer Ergänzung bedurfte; vgl. Ziff. 1.6 des Schreibens), dass eine Verfügung betreffend Schutzraumbaupflicht im Entwurf vorliegt (vgl. Ziff. 1.7 des Schreibens), u.a.m.
22. Unter dem Titel «Allgemeine Problematik» hält die Vorinstanz sodann wörtlich fest:

«Damit die Baureife (Erschliessung) hergestellt werden konnte, musste die Erschliessung gemäss Quartierplan Obermühle realisiert werden. Die Erschliessungsstrasse wurde mit Baugesuch Nr. 62/21 bewilligt, der Bau der Quartierplananlagen ist noch nicht fertiggestellt. [...] Diese Querverbindung ist noch nicht realisiert.»

23. Das Schreiben behandelte die Angelegenheit nach dem vorstehend Ausgeführten zudem durchwegs als aktives, kooperatives Verfahren: Pläne seien «bereits vorbesprochen», eine Verfügung liege «im Entwurf» vor, u.a.m. Ein Hinweis darauf, dass die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung bereits zu laufen begonnen hat und die Stammbaubewilligung nach Auffassung der Vorinstanz bereits rund sechs Monate später verwirken würde, findet sich nirgends.

f. Der angefochtene Beschluss

24. Mit dem angefochtenen Beschluss stellte die Vorinstanz fest, die Baubewilligung sei mangels Baubeginns per 21. Juni 2026 erloschen, und schrieb das Baugesuch Nr. 21/18 ab. Sie stützt sich dabei im Wesentlichen auf zwei Annahmen: Der Abbruch von 2022 sei dem Strassenprojekt zuzuordnen (vgl. Erw. 1.4 desselben), und der Aushub von 2023 gelte nicht als Baubeginn (Erw. 1.6 desselben). Beide Annahmen sind unzutreffend; die zweite widerspricht überdies dem Wortlaut ihres eigenen Schreibens vom 11. Juli 2023.
25. Ausführungen zum Thema Fristenbeginn und zur diesbezüglichen, einschlägigen Rechtsprechung fehlen gänzlich, und auch die vorstehend beschriebene Untätigkeit der Gemeinde Elgg bei der Umsetzung des Quartierplans wird nicht behandelt.

B. Rechtliches

a. Überblick

26. Streitig ist einzig, ob die Stammbaubewilligung vom 21. Mai 2019 samt Projektänderungsbewilligung vom 26. April 2023 am 21. Juni 2026 nach § 322 PBG erloschen ist. Dies ist zu verneinen. Nachfolgend wird zunächst der massgebende Prüfungsmassstab dargelegt (lit. b), hernach wird aufgezeigt, dass die Verwirkungsfrist bezüglich der Gewerbebauten mangels Baureife gar nicht zu laufen begann (lit. c) und dass der Rekurrentin jedenfalls keine unterlassene Beseitigung des Bauhindernisses vorzuwerfen ist, weil das zentrale Hindernis von der Vorinstanz selbst zu verantworten ist und sich diese nach Treu und Glauben zudem nicht darauf berufen kann (lit. d). Selbst wenn dem nicht gefolgt würde, fiel in Betracht, dass mit dem Bau ohnehin bereits begonnen wurde (lit. e); er wurde lediglich *unterbrochen* (vgl. dazu § 328 PBG).

b. Rechtsgrundlage und Prüfungsmassstab

27. Nach § 322 Abs. 1 PBG erlöschen baurechtliche Bewilligungen nach drei Jahren, 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. Nach Abs. 2 ist bei mehreren Bewilligungen die letzte massgebend. Nach Abs. 4 beeinflussen Nebenbestimmungen den Fristenlauf grundsätzlich nicht.

28. Zweck der Bestimmung ist die Verhinderung von «Baubewilligungen auf Vorrat» (VB.2024.00368, Erw. 5.1). Sie ist keine Sanktionsnorm gegenüber einer Bauherrschaft, die noch nicht bauen *darf*, sondern richtet sich gegen eine solche, die nicht bauen *will* resp. die Möglichkeit eines Baubeginns treuwidrig herauszögert oder gar vereitelt.

29. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hat § 322 PBG in VB.2024.00368 vom 28. November 2024 (bestätigt durch BGer 1C_127/2025 vom 15. Januar 2026) präzisiert und dabei ein zweistufiges Prüfprogramm entwickelt:

a) *Erste Stufe, Umsetzungsspielraum*: Zu prüfen ist, ob «bei der Umsetzung von baurechtlichen Nebenbestimmungen ein Spielraum besteht und trotz nominaler Erteilung einer ‚Baubewilligung‘ noch gar nicht gebaut werden darf» (vgl. Erw. 6.2 des vorerwähnten Urteils). Trifft dies zu, stellt die Stammbaubewilligung insoweit einen Zwischenentscheid dar, der «in einer Vielzahl von Fällen nicht verwirken kann, bevor nicht auch die Nebenbestimmungen abschliessend beurteilt sind» (Erw. 6.4 des Urteils). § 322 Abs. 4 PBG greift diesfalls nicht.

b) *Zweite Stufe, zumutbare Beseitigung des Hindernisses*: Liegt ein blosser Zwischenentscheid vor und hat die Gültigkeitsdauer der Baubewilligung noch nicht zu laufen begonnen, ist zu prüfen, ob die Verwirkung der Baubewilligung trotzdem eintrat, weil «die Bauherrschaft nicht rechtzeitig mit der Beseitigung der Bauhindernisse begonnen hat» (vgl. Erw. 7.3 i.V.m. Erw. 5.1 des Urteils).

Im Berichtsfall verneinte das Verwaltungsgericht die Verwirkung, obschon zwischen Bewilligung und Beseitigungsbemühung mehrere Jahre verstrichen waren (vgl. Erw. 7.5 desselben).

Sodann stellte das Verwaltungsgericht klar (in Erw. 7.5 von VB.2024.00368), dass sich die *einschneidende Rechtsfolge* der Verwirkung trotz Nichtvorliegens eines rechtskräftigen Entscheids nur *ausnahmsweise* rechtfertigt.

30. Bemerkenswert ist dabei, dass das Ausführungshindernis im beurteilten Präjudiz in der Sphäre der Bauherrschaft selbst lag. Umso mehr muss der dort entwickelte Massstab gelten, wenn das (zentrale) Hindernis — wie hier — von der Behörde zu verantworten ist.
- c. Erste Stufe: Ziff. 4.1 der Baubewilligung eröffnet einen Umsetzungsspielraum; die Frist begann bezüglich der Gewerbebauten nicht zu laufen*
- i. Die Bewilligung erlaubte das Bauen der Gewerbebauten (noch) nicht
31. Disp. Ziff. 4.1 der Baubewilligung macht die Baufreigabe der Gewerbebauten davon abhängig, dass die «Erschliessung nach rechtsgültigem Quartierplan [...] gewährleistet» ist. Verlangt wird damit nach dem klaren Wortlaut nicht die blossе rechtskräftige Festsetzung eines Strassenprojekts, sondern eine tatsächliche, funktionsfähige Erschliessung der Baugrundstücke. Diese Auslegung entspricht auch dem Sinn der Bestimmung: Sie soll verhindern, dass Gewerbebauten entstehen, die nicht erschlossen sind.
32. Damit liegt exakt jene Konstellation vor, die das Verwaltungsgericht in Erw. 6.2 von VB.2024.00368 umschreibt: Trotz nominaler Erteilung einer «Baubewilligung» durfte hinsichtlich der Gewerbebauten «noch gar nicht gebaut werden». Die Bewilligung vom 21. Mai 2019 stellt damit – auch abgesehen von den eingangs dargelegten weiteren Auflagen mit Ermessen bei der Erfüllung – einen Zwischenentscheid im Sinne der einschlägigen (bundesgerichtlichen) Rechtsprechung dar.
- ii. Dass die Erschliessung bis heute nicht gewährleistet ist, bestätigt die Vorinstanz selbst
33. Die Rekurrentinnen sind für diesen Punkt nicht auf eigene Behauptungen angewiesen. Die Vorinstanz hält in ihrem Schreiben vom 3. Dezember 2025 unter dem Titel «Allgemeine Problematik», wie gezeigt, selbst fest, der «Bau der Quartierplananlagen ist noch nicht fertiggestellt» und «diese Querverbindung ist noch nicht realisiert». Sie stellt damit rund sechs Monate vor dem angefochtenen Beschluss schriftlich fest, dass die von ihr

in Disp. Ziff. 4.1 der Stammbaubewilligung aufgestellte Voraussetzung für die (definitive) Baufreigabe nicht erfüllt ist (vgl. indes unten, lit. e).

34. Dieselbe Aktenlage ergibt sich aus dem tatsächlichen Zustand: Die Stämpfelfeldstrasse ist unvollendet, die Querverbindung baulich nicht begonnen (vgl. Beilage 4).

iii. Zwischenergebnis

35. Die erste Voraussetzung gemäss VB.2024.00368, Erw. 6.2 ist erfüllt. Die Baubewilligung stellt hinsichtlich der Gewerbebauten einen Zwischenentscheid dar; die Verwirkungsfrist nach § 322 PBG konnte insoweit nicht zu laufen begonnen haben. § 322 Abs. 4 PBG steht dem nach der ausdrücklichen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht entgegen.

- d. Zweite Stufe: Das Bauhindernis ist von der Vorinstanz zu verantworten; sie kann sich nicht darauf berufen*

36. Zu prüfen ist nach dem vorstehend beschriebenen Prüfungsraster des Verwaltungsgerichts, ob ungeachtet des fehlenden Beginns der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung ausnahmsweise eine Verwirkung eingetreten ist, weil von Seiten der Bauherrschaft nicht rechtzeitig mit der Beseitigung von Ausführungshindernissen begonnen wurde (vgl. Erw. 7.3 von VB.2024.00368). Diese Frage ist klarerweise zu verneinen. Das (zentrale) Hindernis liegt ausserhalb ihrer Einflussosphäre und ist der Vorinstanz zuzurechnen (nachfolgend i.); die Rekurrentinnen haben gleichwohl das Zumutbare unternommen (nachfolgend ii.); und die Vorinstanz kann sich nach Treu und Glauben ohnehin nicht auf einen Zustand berufen, den sie selbst herbeigeführt hat (nachfolgend iii.).

i. Das Hindernis liegt ausserhalb der Einflussosphäre der Bauherrschaft:

37. Die Ursachenkette ist lückenlos und aktenmässig belegt:

- 21. November 2019: Die Vorinstanz übernimmt mit förmlichem Versammlungsbeschluss und nach eigener vorgängiger Zusage die finanzielle Führung des privaten Quartierplans, namentlich Kostenverteiler, Abrechnung und Inkasso.

- 3. Oktober 2022: Die Erschliessungsstrasse wird freigegeben, die Hüppi AG nimmt die Arbeiten auf; die Realisierung läuft an.
- Ab 2023: Das Inkasso bleibt aus. Vereinzelte Quartierplan-Genossen zahlen; gegenüber den übrigen Beitragspflichtigen bleibt der Kostenverteiler ungeklärt. Die Hüppi AG erhält keine vollständige Zahlung und stellt die Arbeiten berechtigterweise ein (vgl. auch Art. 82 OR). Als sie das Inkasso selbst besorgen will, verweist die Vorinstanz auf ihre eigene Zuständigkeit, ohne dieser nachzukommen.
- 3. Dezember 2025: Die Vorinstanz bestätigt schriftlich, dass die Quartierplananlagen unvollendet sind.
- 24. Juni 2026: Die Vorinstanz hält Rekurrentin 2 vor, nicht gebaut zu haben.

38. Die Rekurrentinnen verfügten über keine rechtliche Handhabe, das Inkasso gegenüber den übrigen Beitragspflichtigen selbst durchzusetzen; diese Kompetenz lag nach dem Beschluss vom 21. November 2019 bei der Vorinstanz, die sie überdies ausdrücklich für sich beanspruchte. Anders als im Präjudiz, wo das Hindernis in der Sphäre der Bauherrschaft lag, liegt es hier hinsichtlich der Grundvoraussetzung des Baubeginns (der gesicherten Erschliessung) vollständig ausserhalb ihres Einflussbereichs (vgl. Beilagen 2 und 4).

ii. Die Bauherrschaft hat gleichwohl das Zumutbare unternommen

39. Ungeachtet dessen hat sich die Bauherrschaft wiederholt sowohl an die Vorinstanz als auch an die Ingesa AG gewandt, um den Kostenverteiler zu klären und die Fortsetzung der Arbeiten zu erwirken. Auch die Erfüllung der weiteren Auflagen wurde von ihr angegangen, was die Ausführungen weiter oben und das Schreiben vom 3. Dezember 2025 belegen, obwohl zufolge der noch weit von einer Fertigstellung entfernten Erschliessung nicht mit einer raschen (und definitiven) Baufreigabe zu rechnen war. Sie hat damit genau das getan, was nach Erw. 5.1 von VB.2024.00368 verlangt ist. Dass diese Bemühungen erfolglos blieben, ist nicht ihr, sondern der untätig gebliebenen Vorinstanz anzulasten.

40. Hinzu kommt, dass die Bauherrschaft das Vorhaben in der fraglichen Zeit keineswegs ruhen liess: Sie liess 2022 die Abbrucharbeiten und 2023 den

Aushub ausführen und stand mit der Vorinstanz bis Ende 2025 in laufender Abstimmung über die Erfüllung der Auflagen. Von einer «Baubewilligung auf Vorrat», wie sie § 322 PBG verhindern will oder einem Sachverhalt, welcher ausnahmsweise eine Verwirkung der Baubewilligung trotz noch nicht erfolgten Beginn der Gültigkeitsdauer rechtfertigen würde, kann keine Rede sein.

41. Das Verwaltungsgericht verneinte die Verwirkung bereits in einem Fall, in dem das Hindernis in der eigenen Sphäre der Bauherrschaft lag und über Jahre nicht beseitigt worden war (VB.2024.00368, Erw. 7.5). Liegt das Hindernis von vornherein ausserhalb der Einflussosphäre der Bauherrschaft und verfolgt diese dessen Beseitigung dennoch aktiv, muss dies erst recht gelten.

iii. Die Vorinstanz kann sich nach Treu und Glauben nicht auf den von ihr geschaffenen Zustand berufen

42. Die Zurechnung des Hindernisses hat eine zweite, verfassungsrechtliche Dimension. Eine Behörde, die eine Aufgabe — hier Kostenverteiler und Inkasso — freiwillig übernimmt, sie über Jahre nicht wahrnimmt und dadurch selbst die Nichterfüllung einer von ihr aufgestellten, zentralen Bewilligungsaufgabe verursacht, kann sich auf den so geschaffenen Zustand nicht berufen, um zulasten der Bauherrschaft eine Verwirkung anzunehmen. Sie zöge damit Nutzen aus dem eigenen Versäumnis, was gegen Treu und Glauben und das Verbot widersprüchlichen Verhaltens verstösst (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV).
43. Dieses widersprüchliche Verhalten zeigt sich im vorliegenden Verfahren zweifach. Zum einen behandelte die Vorinstanz das Dossier noch am 3. Dezember 2025, mithin rund sechs Monate vor dem von ihr selbst berechneten Fristablauf, als aktives, kooperatives Verfahren: Pläne seien «bereits vorbesprochen», eine Verfügung liege «im Entwurf» vor. Sie stellte damit eigene weitere Verfahrensschritte in Aussicht, ohne die Bauherrschaft mit einem Wort auf die drohende Verwirkung hinzuweisen. Wer ein Baugesuch dieser Grössenordnung derart führt, weckt bei der Bauherrschaft die berechnete Erwartung, das Verfahren werde fortgesetzt, und darf sie nicht kommentarlos in die Verwirkung laufen lassen.

44. Zum anderen gab die Vorinstanz den Aushub am 11. Juli 2023 vorbehaltlos frei und hielt fest, alle Bedingungen seien erfüllt. Den Vorbehalt, dieser Aushub gelte nicht als Baubeginn, brachte sie erstmals rund drei Jahre später im angefochtenen Beschluss an — zu einem Zeitpunkt, in dem die Bauherrschaft darauf nicht mehr reagieren konnte (vgl. Beilagen 3, 4 und 5). Auch ein solches Vorgehen ist mit dem verfassungsrechtlichen Willkürverbot (Art. 9 BV) nicht zu vereinbaren und dieses steht der Annahme eines die Verwirkung der Baubewilligung nach sich ziehenden, letztlich treuwidrigen Verhaltens einer Bauherrschaft – so muss die einschlägige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts verstanden werden – diametral entgegen. Es wäre vielmehr treuwidrig, wenn eine Behörde einer Bauherrschaft trotz dieser Ausgangslage eine Verwirkung entgegenhalten würde und könnte.

iv. Zwischenergebnis

45. Die in Disp. Ziff. 4.1 der Stammbaubewilligung verlangte Erschliessung ist bis heute nicht gewährleistet; das Hindernis ist der Vorinstanz zuzurechnen, die Bauherrschaft hat das ihr Zumutbare unternommen, und die Vorinstanz kann sich auf den von ihr selbst verursachten Zustand nicht berufen. In Anwendung der in VB.2024.00368 entwickelten und bundesgerichtlich bestätigten Grundsätze ist damit weder von einem Beginn der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung bezüglich der Gewerbebauten noch von einer ausnahmsweisen Verwirkung dieser Bewilligung auszugehen. Der angefochtene Beschluss verletzt § 322 PBG sowie Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV.

e. Eventualiter: Der Baubeginn ist ohnehin bereits erfolgt (§ 322 Abs. 1 und 2 PBG)

46. Selbst wenn den vorstehenden Ausführungen nicht gefolgt und von einem Beginn der Gültigkeitsdauer der Stammbaubewilligung im Juni 2023 ausgegangen würde, wäre die Bewilligung aus zwei weiteren, je selbständig hinreichenden Gründen nicht erloschen.

i. Der Aushub im Juli 2023

47. Nach § 322 Abs. 1 PBG gilt bei Neubauten der Aushub als Baubeginn. Auf dem vom Baugesuch Nr. 21/18 erfassten Grundstück wurde im Juli 2023, und damit innerhalb der von der Vorinstanz selbst angenommenen, ab dem 21. Juni 2023 laufenden Gültigkeitsfrist der Baubewilligung, ein Aushub von rund 6'000 m³ tatsächlich ausgeführt, nachdem die Vorinstanz mit Schreiben vom 11. Juli 2023 festgehalten hatte, «alle für den Aushub gestellten Bedingungen» seien erfüllt.
48. Die Vorinstanz macht in Erw. 1.6 des angefochtenen Beschlusses geltend, dieser Aushub gelte nicht als Baubeginn. Dieser Vorbehalt findet sich im Schreiben vom 11. Juli 2023 jedoch nicht; er wurde erst rund drei Jahre später nachgeschoben. Massgebend ist ohnehin nicht die Deklaration der Behörde, sondern das Gesetz: Ob eine tatsächliche Handlung die Voraussetzungen von § 322 Abs. 1 PBG erfüllt, ist eine Rechtsfrage. Der im Gesetz explizit erwähnte Aushub erfüllt sie.

ii. Der Abbruch von 2022

49. Nach § 322 Abs. 1 PBG gilt sodann der Abbruch einer bestehenden Baute als Baubeginn, wo er vorausgesetzt ist. Genau dies trifft hier zu: **Die Baubewilligung vom 21. Mai 2019 umschreibt in Ziff. 1.1.1** den Abbruch der Kranbahn und des Gebäudes Vers.-Nr. 989 ausdrücklich als Bestandteil des bewilligten Vorhabens. Der bereits 2022 ausgeführte Abbruch erfolgte im Zusammenhang mit dem Projekt Campus Elgg resp. der Umsetzung der Stammbaubewilligung vom 21. Mai 2019 und nicht, wie die Vorinstanz in Erw. 1.4 des angefochtenen Beschlusses darstellt, im Zusammenhang mit dem Strassenprojekt.
50. Selbst bei abweichender Zuordnung wäre nach § 322 Abs. 2 PBG eine gesamthafte Betrachtung geboten: Bei den Baugesuchen Nr. 21/18 und Nr. 62/21 handelt es sich um Bewilligungen für ein von der Vorinstanz selbst koordiniert und etappiert behandeltes Gesamtvorhaben. Die Vorinstanz kann die beiden Verfahren nicht dort verbinden, wo es ihr dient, nämlich bei der Zuordnung des Abbruchs zum Strassenprojekt, und dort trennen, wo es ihr dient, nämlich bei der Verneinung eines Baubeginns beim Hauptprojekt.

iii. Fazit

51. Ginge man von einer ab Juni 2023 laufenden Gültigkeitsdauer der Stammbaubewilligung aus, wäre diese mit dem bereits vorher erfolgten Gebäudeabbruch und dem danach erfolgten Aushub gewahrt, weil mit dem Bau mit Zustimmung der Baubehörde begonnen worden war. Es stünde damit lediglich ein *Unterbruch der Bauarbeiten* im Sinne von § 328 PBG zur Diskussion, weil die Voraussetzungen für den definitiven Baubeginn noch fehlen. Ein solcher Unterbruch kann aber nicht zu einer Verwirkung der Baubewilligung führen. Und vor allem stellt § 328 Abs. 2 PBG klar, dass Säumnisfolgen anzudrohen sind. Auch dies zeigt, dass ein Vorgehen aus dem heiteren Himmel, wie es sich der Rekursgegner vorwerfen lassen muss, nicht statthaft ist.

III. ERGEBNIS; KOSTEN UND ENTSCHÄDIGUNG

52. Es ergibt sich, dass die Baubewilligung vom 21. Mai 2019 nicht erloschen ist. Die Verwirkungsfrist begann hinsichtlich der Gewerbebauten mangels Baureife gar nicht zu laufen (vgl. oben, Ziff. II.B.c). Jedenfalls ist der Rekurrentin keine unterlassene Beseitigung des Bauhindernisses vorzuwerfen, weil dieses von der Vorinstanz selbst zu verantworten ist, die Rekurrentin das Zumutbare unternommen hat und sich die Vorinstanz nach Treu und Glauben auf den von ihr geschaffenen Zustand nicht berufen kann (vgl. oben, Ziff. II.B.d). Die Stammbaubewilligung vom 21. Mai 2019 ist damit nicht verwirkt. Im Übrigen ist der Baubeginn mit dem Abbruch 2022 und dem Aushub 2023 ohnehin bereits erfolgt (vgl. oben, Ziff. II.B.e).
53. Dies muss zur Gutheissung des Rekurses mit seinem Haupt- oder (eventualiter resp. zumindest) mit seinem Eventualantrag führen.
54. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten der Vorinstanz aufzuerlegen. Diese ist überdies zu verpflichten, den Rekurrentinnen eine angemessene Umtriebsentschädigung zu bezahlen; die Voraussetzungen von § 17 VRG sind erfüllt.

Mit freundlichen Grüssen

(Lukas Wolfer)

Einschreiben

dreifach

angefochtener Beschluss

Vollmachten (werden nachgebracht)

Beilagen