

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00418 vom 5. November 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-11-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2009.00418

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00418 du 5 novembre 2009

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00418 del 5 novembre 2009

Regeste

Ausnahmbewilligung | Verweigerung einer nachträglichen Ausnahmbewilligung für verschiedene bauliche Massnahmen einer als Mehrzweckraum umgenutzten Scheune. Aufgrund eines rechtskräftigen Bundesgerichtsentscheids kann auf den Beschwerdeantrag, das Verbot zur Durchführung von Veranstaltungen in der Scheune sei aufzuheben, nicht eingetreten werden (E. 1). Die Rekursfrist ist als gesetzliche Frist nur unter den engen, vorliegend nicht erfüllten gesetzlichen Voraussetzungen von Tod oder Handlungsunfähigkeit erstreckbar (E. 3). Es ist nicht ersichtlich, welche zusätzlichen Aufschlüsse eine förmliche Befragung der Organe der Beschwerdeführerin oder ein Augenschein in der bereits umgebauten Scheune hätte geben können, weshalb kein Verfahrensfehler im Vorgehen der Erstinstanzen zu erkennen ist (E. 4.2). Die von der Beschwerdeführerin getroffenen Massnahmen zur Erstellung des Mehrzweckraums sind offensichtlich bewilligungspflichtig (E. 4.3). Soweit die Beschwerdeführerin aus dem angeblich speziellen Zonencharakter der infrage stehenden Areale und der Zulassung eines Gastronomiebetriebs an diesem Ort ableitet, es seien hier andere Regeln und Umstände zu beachten als die gesetzlich vorgesehenen, ist sie nicht zu hören (E. 5.1). Rechtsgrundlagen betreffend Änderung von bestehenden zonenwidrigen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (E. 5.4.1). Die behördlichen Berechnungen der Nutzflächen werfen verschiedene Fragen auf, die jedoch vorliegend offen bleiben können (E. 5.4.3). Angesichts der Lage der Scheune führt die geplante Umnutzung zu einer nicht unwesentlichen Mehrbelastung für Raum und Umwelt (E. 5.4.4). Die vorliegende Zweckänderung der Scheune würde nicht mehr nur eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig machen, weshalb der Beschwerdeführerin eine nachträgliche Ausnahmbewilligung gestützt auf Art. 37a RPG zu Recht verweigert wurde (E. 5.4.5). Auch eine Bewilligung gestützt auf Art. 24c RPG kommt nicht in Frage, da die Nutzung einer Scheune als Restaurationsbetrieb einer vollständigen Zweckänderung gleichkäme (E. 5.4.6). Alle Einbauten, welche eine andere als die bisherige Nutzung der Scheune ermöglichen oder begünstigen, sind zu entfernen. Deren Entfernung erweist sich als verhältnismässig (E. 6.2). Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten wird.

Erwägungen

E. 3

Die Beschwerdeführerin rügt vorab als Verfahrensfehler, dass der Regierungsrat ihr die Rekursfrist nicht erstreckt habe, für seinen Entscheid jedoch 3 ½ Jahre benötigt habe. Der Einwand ist verständlich, in der Sache indessen unbegründet. Als gesetzliche Frist ist die Rekursfrist nur unter den engen Voraussetzungen von Tod oder Handlungsunfähigkeit erstreckbar (vgl. § 12 VRG), welche hier nicht gegeben waren. Der Regierungsrat durfte der

Beschwerdeführerin daher keine zusätzliche Frist einräumen, dies unabhängig von der für sich beanspruchten Entscheidungsdauer, welche in der Tat ausserordentlich lange war und auch der in § 27a VRG vorgesehenen Behandlungsfrist widersprach.

E. 4.1

Nach Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Das kantonale Recht darf den Kreis der nach dieser Bestimmung bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen nicht einschränken. Nach § 309 Abs. 1 PBG ist eine baurechtliche Bewilligung unter anderem nötig für die Erstellung neuer oder die bauliche Veränderung bestehender Gebäude und gleichgestellter Bauwerke (lit. a) oder für Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt (lit. b). Je nach Raumrelevanz unterliegen daher nicht allein bauliche Vorkehrungen, sondern auch blosse Zweckänderungen der Bewilligungspflicht (vgl. BGE 113 Ib 223 E. 4d).

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin anerkennt im Wesentlichen die Bewilligungspflicht für den geplanten Einbau des Weinkellers, des Bistros sowie der WC-Anlagen in bestehende Räume im Erdgeschoss, verneint hingegen eine solche für die bereits vollzogene Renovation und Nutzung des Mehrzweckraums im 1. und 2. Obergeschoss. Hierzu macht sie geltend, nach den bundesgerichtlichen Erwägungen wäre im Bewilligungsverfahren in einem ersten Schritt zu klären gewesen, ob bei der Renovation der Hoteldependance überhaupt bewilligungspflichtige Arbeiten ausgeführt worden seien. Dazu hätte die Behörde abklären müssen, wie der Mehrzweckraum früher genutzt worden sei, einen Augenschein durchführen und der Beschwerdeführerin Gelegenheit geben müssen, Unterlagen und Beweismittel zum vorbestehenden baulichen Zustand beizubringen. Das Bundesgericht erwog in seiner Entscheidung vom 14. Dezember 2004, das Verwaltungsgericht habe aufgrund der – näher dargelegten – Umstände davon ausgehen dürfen, dass bauliche Veränderungen vorgenommen worden seien, die zumindest die Einleitung eines baurechtlichen Verfahrens rechtfertigen würden. In diesem Verfahren werde zu prüfen sein, welche baulichen Massnahmen von der Beschwerdeführerin vorgenommen worden seien; diese werde Gelegenheit haben, Unterlagen und Beweismittel zum vorbestehenden baulichen Zustand und zu den von ihr veranlassten Arbeiten einzureichen (E. 3.2). Die Beschwerdeführerin hatte bereits im früheren Rechtsgang gegen die Verfügung vom 17. Juli 2003 die aus ihrer Sicht massgebenden Urkunden eingelegt. Unter ausdrücklichem Verweis auf den Bundesgerichtsentscheid reichte sie das Baugesuch alsdann zusammen mit einem Schreiben vom 18. April 2005 ein, worin sie wiederum ausführlich darlegte, weshalb sie die bereits ausgeführten baulichen Massnahmen als nicht bewilligungspflichtig erachte. Als Beweis legte sie insbesondere eine Lithografie aus dem Jahr 1920 bei. Aufgrund dieser Eingabe durfte die Baubehörde annehmen, die Beschwerdeführerin habe alle ihr tauglich erscheinenden Angaben gemacht und die dazu vorgefundenen Urkunden eingereicht. Um sich ein eigenes Bild über die bisherige Nutzung und den Zustand der Scheune zu machen, hat die Behörde daraufhin richtigerweise frühere Bewilligungsakten beigezogen. Entgegen dem Dafürhalten der Beschwerdeführerin ist nicht ersichtlich, welche zusätzlichen Aufschlüsse eine förmliche Befragung der Organe der Beschwerdeführerin oder ein Augenschein in der bereits umgebauten Scheune hätte geben können. Die Behörde durfte im Weiteren auch annehmen, die Beschwerdeführerin habe Kenntnis von allen ihr Grundstück betreffenden Baugesuchen und Bewilligungen. Dies gilt

ohne Weiteres für die von der Beschwerdeführerin angefertigten Baubewilligungspläne von 2002; aber auch die früheren Bewilligungsunterlagen muss sie sich als Sachdarstellungen ihres Rechtsvorgängers zum aktuellen Zustand anrechnen lassen. Ein Verfahrensfehler ist daher im Vorgehen der Erinstanzen nicht zu erkennen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführerin im Rekursverfahren zahlreiche weitere Unterlagen zum Beweis ihrer Sachdarstellung einbringen konnte und ihr dieses Recht auch im Beschwerdeverfahren, anlässlich welchem neue Beweismittel ohne Einschränkung zulässig sind (§ 52 Abs. 1 VRG), offenstand. All diese Unterlagen vermögen jedoch am Beweisergebnis nichts zu ändern (vgl. nachfolgend).

E. 4.3

Massgebender Sachverhalt für die sich vorliegend stellenden raumplanerischen Fragen ist je nach Anspruchsgrundlage der bauliche und nutzungsmässige Zustand des Gebäudes Assek.-Nr. 03 vor dem 1. Juli 1972 bzw. vor dem 1. Januar 1980 (vgl. E. 5.4). Dieser Referenzzustand bildet grundsätzlich Ausgangspunkt zur Bestimmung des zulässigen Masses von Veränderungen. Eine frühere Nutzung oder ein früherer baulicher Zustand der Scheune etwa aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts sowie die entsprechenden Belege dafür sind daher nur dann von Bedeutung, wenn sich daraus auf einen bis 1972 bzw. 1979 anhaltenden Zustand schliessen lässt. Die Baudirektion stützte sich zur Ermittlung des massgebenden Referenzzustands auf die Vorakten der Gemeinde, welche Bewilligungsunterlagen aus den Jahren 1970, 1980 und 2002 sowie Projektunterlagen für einen privaten Gestaltungsplan von 1990 und eine Projektstudie von 2000 enthalten. Diese Unterlagen bieten eine taugliche Grundlage zur Ermittlung des im fraglichen Zeitraum massgebenden Zustands. Wenig aufschlussreich sind demgegenüber die von der Beschwerdeführerin selber eingereichten Akten. Der Umfang der gesamten Hotelanlage und deren Nutzung im 19. und den Anfängen des 20. Jahrhunderts spielen offensichtlich keine Rolle, da vor dem massgebenden Referenzzeitpunkt wesentliche bauliche und nutzungsmässige Veränderungen inklusive einem Gebäudeabbruch erfolgt sind. Auch aus der im Grundbuch vorhandenen Eintragung als Hoteldependance lässt sich mit Bezug auf die Bewilligungspflicht des Mehrzweckraums nichts ableiten, denn das Gebäude Assek.-Nr. 03 wurde anerkanntermassen teilweise im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb genutzt (Wirtschaftsräume etc. im Erdgeschoss, Zimmer im 2. Obergeschoss). Aus dem gleichen Grund musste die Beschwerdeführerin denn auch öffentlich-rechtliche Abgaben für dieses Gebäude als Hoteldependance entrichten. Soweit sie geltend macht, die landwirtschaftliche Nutzung der Scheune sei schon vor Jahrzehnten aufgegeben worden, ist dies ebenfalls nicht von Belang, denn es kommt einzig darauf an, ob die Scheune seither einer neuen Zweckbestimmung zugeführt wurde. Selbst wenn in der Scheune immer wieder auch Veranstaltungen mit Publikum stattgefunden haben sollten, lässt sich aus solchen sporadischen Nutzungen ebenfalls nicht auf einen entsprechenden Dauerzweck des Gebäudes schliessen. Dieses war nach den vorliegenden Plänen offensichtlich auch gar nicht für eine solche Zweckbestimmung ausgebaut. Für ihre Behauptung, die Scheune sei ursprünglich ein eigentlicher Festsaal gewesen, konnte die Beschwerdeführerin überhaupt keine Beweise vorlegen. Aufgrund der Vorakten der Gemeinde kann mit Bezug auf die Bewilligungspflicht des Mehrzweckraums im 1. und 2. Obergeschoss Folgendes festgehalten werden: In allen Projektplänen wird die bestehende Nutzung im ersten Obergeschoss neben Eingang und Werkstatt als Scheune und im 2. Obergeschoss teilweise als Zimmer angegeben. Baulich ist der Scheunenteil als fensterloser Raum ohne Inneneinrichtungen und mit einfachen Bretterwänden dargestellt, dies auch noch in den von

der Beschwerdeführerin selber erstellten Umbauplänen vom 2. November 2002. Eine Galerie auf der Höhe des 2. Obergeschosses ist nirgends eingezeichnet. 1989 sprach der damalige Architekt noch von der Dependance als auffällige Baute, wo Scheune, Entree und Korridor bereits seit 1960 bzw. 1963 ausser Betrieb gesetzt worden seien. Aufgrund dieser Unterlagen steht fest, dass die Beschwerdeführerin in einen unausgebauten offenen Scheunenraum im 1. und 2. Obergeschoss und anstelle einzelner Zimmer im 2. Obergeschoss einen zweigeschossigen Mehrzweckraum mit 280 Sitzplätzen, drei Bars, Galerie, neuem Boden, neuer Isolation, breiterer Treppe, neuen Fenstern und Abbruch von Trennwänden samt den entsprechenden Einrichtungen einbaute. Dass es sich bei diesen Massnahmen um einen bewilligungspflichtigen Vorgang handelt, ist offensichtlich. Diese Bewilligungspflicht bestünde im Übrigen selbst dann, wenn der Mehrzweckraum bereits bisher mit einem tauglichen Boden, einer Isolation und Fenstern ausgestattet gewesen wäre.

E. 5.1

Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich (Art. 21 Abs. 1 RPG). Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (Art. 22 Abs. 1 RPG und Abs. 2 lit. a RPG). In Art. 16, 16a und 16b RPG werden der Zonenzweck und die Zonenkonformität der Landwirtschaftszonen umschrieben. Die Art. 24 und 24a bis d RPG legen die Voraussetzungen für die Zulassung zonenfremder Bauten ausserhalb der Landwirtschaftszonen fest. In Art. 37a RPG schliesslich wird die Zweckänderung gewerblich genutzter Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen geregelt. Mit den genannten Gesetzesbestimmungen wird für alle Verwaltungsbehörden und die Gerichte verbindlich festgelegt, unter welchen Voraussetzungen Umbauten und Nutzungsänderungen in der Landwirtschaftszone zulässig sind. Soweit die Beschwerdeführerin aus dem angeblich speziellen Zonencharakter der zum G gehörenden Areale und der Zulassung eines Gastronomiebetriebs an diesem Ort ableitet, es seien hier andere Regeln und Umstände zu beachten als die gesetzlich vorgesehenen, ist sie nicht zu hören. Dies gilt auch mit Bezug auf ihren Einwand, einem Gastwirt dürfe nicht eine Umnutzung verboten werden, welche den Landwirten erlaubt würde. Die Regeln des Raumplanungsgesetzes führen mit Bezug auf nichtlandwirtschaftliche Nutzungen wie etwa Agrotourismus bewusst zu einer Privilegierung aktiver Landwirtschaftsbetriebe (vgl. Art. 24b RPG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 3 lit. a RPV). Diese gesetzlich vorgesehene Ungleichbehandlung kann nicht infrage gestellt werden (vgl. Art. 190 BV).

E. 5.2

Die Beschwerdeführerin unterhält einen in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonformen Hotel- und Restaurantbetrieb. Eine Bewilligung nach Art. 16 und 16a RPG kommt daher von vornherein nicht in Betracht. Auch Art. 24b RPG, welcher nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe nur in Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Gewerbe zulässt, bildet keine taugliche Grundlage. Als mögliche Anspruchsgrundlage kommen daher von vornherein nur Art. 24a RPG (Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen), Art. 24c (bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen) bzw. der einen Spezialfall der Bestandesgarantie umschreibende Art. 37a RPG (zonenfremde gewerbliche Bauten und Anlagen) in Betracht.

E. 5.3

Gemäss Art. 24a Abs. 1 RPG ist die Bewilligung zu erteilen, wenn die Änderung des Zwecks einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone keine baulichen Massnahmen im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG erfordert und wenn dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen (lit. a) und sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist (lit. b). Ausgehend davon, dass vorliegend bauliche Massnahmen erfolgten und für die neue Nutzung auch notwendig sind, hat die Baudirektion eine Bewilligung gemäss Art. 24a Abs. 1 RPG zu Recht nicht weiter geprüft. Aber selbst wenn gar keine baulichen Massnahmen erfolgt wären, wie dies die Beschwerdeführerin zumindest teilweise behauptet, kommt eine Bewilligung nach Art. 24a Abs. 1 RPG angesichts der offenkundigen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt nicht in Betracht. Die Beschwerdeführerin beabsichtigt, mit dem Bauvorhaben zusätzliche Gäste bewirten zu können und den Multifunktionsraum für Tagungen und Veranstaltungen jeglicher Art zu nutzen. Dies führt zu einem grösseren Zubringerverkehr und einem Bedarf an Parkplätzen, was sich unmittelbar auf Raum und Umwelt auswirkt.

E. 5.4.1

Nach Art. 24c RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wieder aufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert wurden. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Abs. 2). Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Bestimmung ist gemäss Art. 41 RPV, dass die Bauten und Anlagen seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert wurden, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind. Als solche gelten in erster Linie Bauten, die in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht vor dem 1. Juli 1972 erstellt oder geändert wurden, als mit dem Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet vorgenommen wurde (BGE 129 II 396 E. 4.2.1). Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Art. 24c RPG anwendbar ist, sind nach Art. 42 RPV zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Abs. 1 Satz 1). Ob dies zutrifft, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche in jedem Fall nicht um mehr als 60 % erweitert werden (Abs. 3 lit. a RPV). Bei der Zweckänderung gewerblich genutzter Bauten und Anlagen, die vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden oder seither als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig geworden sind, sind die Voraussetzungen für eine Bewilligung der Sonderregelung von Art. 37a RPG in Verbindung mit Art. 43 RPV unterworfen. Zweckänderungen und Erweiterungen sind unter anderem dann zulässig, wenn die Baute oder Anlage rechtmässig erstellt oder geändert wurde und keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen (Abs. 1 lit. a und b). Die zonenwidrig genutzte Fläche darf jedoch nur um maximal 30 % erweitert werden, wobei Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur zur Hälfte angerechnet werden (Abs. 2). Bei der Anwendung von Art. 24c Abs. 2 RPG darf das zulässige Mass von Zweckänderungen und Erweiterungen unter Berücksichtigung aller seit Inkrafttreten der Erlass- oder Planänderung vollzogenen Änderungen nur einmal ausgeschöpft werden (vgl. BGE 127 II 215 E. 3a und b mit Hinweisen). Dies gilt in gleicher Weise für die Bemessung des Erweiterungsmasses nach Art. 37a RPG.

E. 5.4.2

Nach den Erwägungen der Baudirektion wies das Gebäude Assek.-Nr. 03 am 1. Januar 1980 eine gastgewerbliche Nutzfläche von 490.4 m² auf. Das Erweiterungspotenzial im Gebäude betrage 294.5 m², weshalb die ausgeführte Erweiterung um 295.4 m² das Erweiterungspotenzial nur geringfügig um 0.1 % überschreite. Zusammen mit den im Gebäude Vers.-Nr. 05 bewilligten Erweiterungen betrage die Zunahme der gastgewerblich benutzten Flächen jedoch ca. 727 m². Die bisher bewilligte gastgewerbliche Nutzung umfasse 297 Plätze zuzüglich theoretisch rund 40 Plätze im Stübli und Säli, d.h. insgesamt ca. 337 Plätze. Die bereits vollzogene Umnutzung der Scheune und der Zimmer biete Raum für zusätzliche 280 Plätze, diejenige im Erdgeschoss des Gebäudes Assek.-Nr. 03 für weitere 42 Plätze. Die bereits ausgeführte Umnutzung führe zu einer Kapazitätserhöhung von 83 %, zusammen mit der geplanten Umnutzung des Erdgeschosses zu einer solchen von 95 %. Der Regierungsrat schloss sich diesen Erwägungen an und vermerkte zusätzlich, dies beruhe auf der Annahme, dass die bewilligten An- und Umbauten im Haupthaus (Wintergartenanbau, Verlegung der Rezeption) verwirklicht würden. Wenn die Beschwerdeführerin darauf verzichte, so stehe es ihr frei, aufgrund der neuen tatsächlichen und rechtlichen Grundlage erneut ein Baugesuch für das Gebäude Vers.-Nr. 03 einzureichen.

E. 5.4.3

Die Beschwerdeführerin äussert sich nicht weiter zu den Flächenberechnungen. Diese werfen allerdings verschiedene Fragen auf. Fraglich ist vorab, ob das zulässige Erweiterungspotenzial des zonenwidrigen Hotel-/Restaurantbetriebs nicht richtigerweise anhand der Gebäudenutzflächen des ganzen Betriebs ermittelt werden müsste (Frage offengelassen in BGr, 6. April 2005, 1.A 227/2004 E.4 und BGr, 28. Juli 2003, 1A.176/2002 E. 6.2). Die in Art. 37a RPG und Art. 43 RPV normierte Erleichterung für die Erweiterung zonenfremder Betriebe ausserhalb der Bauzonen macht bei Betrieben mit mehreren zusammenstehenden Betriebsgebäuden letztlich nur dann Sinn, wenn der gesamte Betrieb vor Ort und das entsprechende Erweiterungspotenzial betrachtet werden. Ansonsten würden gerade Betriebe wie der vorliegende mit einem Haupthaus und einem unternutzten Nebengebäude in ihren Erweiterungsmöglichkeiten ungerechtfertigt behindert. Bei einer solchen Berechnungsweise wäre jedoch vorliegend zu beachten, dass auch das Haupthaus bereits wesentlich erweitert wurde. Eine relevante Erweiterung erfolgte offenbar aufgrund einer Bewilligung der Baudirektion vom 17. Juli 1981, lässt sich aber aufgrund der Akten nicht genau bemessen. Die vom damaligen Architekten bezifferten Ausnutzungsflächen (Erweiterung von 1'735 m² um 367 m²) stimmen nämlich nicht zwangsläufig mit den nach Art. 43 RPV massgebenden Betriebsflächen überein, welche durchaus auch Lagerflächen und andere nicht ausnutzungsrelevante Flächen enthalten können (vgl. BGr, 7. Juni 2005, 1A.289/2004, E. 2.2.2). Eine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit wurde der Beschwerdeführerin mit der Bewilligung der Baudirektion vom 2. Oktober 2006 eröffnet, eine Möglichkeit, auf welche die Beschwerdeführerin trotz ausdrücklicher Nachfrage derzeit nicht verzichten möchte. Auch hierüber fehlen genaue Flächenangaben. Weiter ist fraglich, ob das Gebäude Assek.-Nr. 03 am 1. Januar 1980 und anhaltend bis zum Umbau 2003 tatsächlich noch eine bestimmungsgemäss nutzbare bzw. genutzte Betriebsfläche von 490.4 m² aufwies. Wie diese Zahl ermittelt wurde, lässt sich den Akten nicht entnehmen. Sie könnte sich aber aus der Summe der Erdgeschossfläche, der Werkstatt im 1. Obergeschoss und den Zimmerflächen im 2. Obergeschoss ergeben. Sollten diese Räume

allerdings entsprechend den Angaben des damaligen Architekten im Jahr 1989 teilweise bereits seit Jahrzehnten ausser Betrieb gesetzt gewesen sein, dürften die Flächen der bereits untergegangenen Nutzungen auch nicht mehr als massgebende Referenzfläche angerechnet werden. Schliesslich ist nicht nachvollziehbar, wie die Baudirektion die ohne Bewilligung ausgeführte Erweiterungsfläche auf 295.4 m² bemass. Der Mehrzweckraum umfasst im 1. Obergeschoss eine Tanzfläche von 225 m² und im 2. Obergeschoss eine schmale Galerie. Möglicherweise rechnete die Baudirektion diesem Mass noch die Fläche der vorgesehenen Pizzeria im Erdgeschoss im Umfange von 65 m² als Erweiterungsfläche zu. Auch lässt sich den Akten nicht entnehmen, auf welcher Grundlage die Baudirektion die gesamte Flächenzunahme aller bisherigen und der strittigen Erweiterungen auf 727 m² bemass. Wie es sich mit diesen Zahlen im Einzelnen verhält, kann jedoch offenbleiben, da die vorgesehene Erweiterung auch die Voraussetzungen von Art. 43 Abs. 1 RPV nicht erfüllt.

E. 5.4.4

Nach Art. 43 Abs. 1 lit. a RPV dürfen durch die Zweckänderung und Erweiterung keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen. Die Kapazitätsberechnungen der Vorinstanzen zeigen auf, dass die ausgeführte und die geplante Umnutzung zu einer knappen Verdoppelung der bewirtschafteten Plätze führen. Die Beschwerdeführerin könnte neu auf 322 Plätzen zusätzliche Gäste bewirten, welche angesichts der Lage der Scheune hauptsächlich mit dem motorisierten Privatverkehr anreisen. Die darin liegende Mehrbelastung inklusive der hierfür erforderlichen Abstellflächen führen zu einer nicht unwesentlichen Mehrbelastung für Raum und Umwelt.

E. 5.4.5

Nach Art. 43 Abs. 1 lit. d RPV dürfen die Zweckänderung und Erweiterung auch höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig machen. Die Baudirektion hatte hierzu erwogen, dass die bestehende Zufahrtsstrasse auf den ortsüblichen landwirtschaftlichen Verkehr ausgerichtet, eng und unbeleuchtet sei, durch Wohngebiet führe und daher nicht für eine Kapazitätserweiterung im vorgesehenen Ausmass genüge. Eine solche könne nur über eine Anpassung der Nutzungsplanung erfolgen; gleichzeitig wäre eine genügende Erschliessung mit dem privaten und öffentlichen Verkehr sicherzustellen. Das Vorhaben sprengt den Rahmen eines Bewilligungsverfahrens. Der Regierungsrat hat seinen Entscheid ohne weitere Prüfung der Zufahrtsverhältnisse gefällt. Die Zufahrtsverhältnisse ergeben sich nicht durchwegs schlüssig aus den vorliegenden Akten. Auch ist unklar, auf welche Strasse und welche Stelle sich die Erwägungen der Baudirektion im Einzelnen beziehen, was die Beschwerdeführerin zu Recht moniert. Insbesondere ist unklar, ob die Baudirektion tatsächlich den Ausbau der D-Strasse, eine Staatsstrasse ohne durchgehenden Fussweg, als ungenügend erachtet, wie dies offenbar die Beschwerdeführerin versteht. Wie es sich damit verhält, kann aber ebenfalls offenbleiben. Dass die Erschliessung des vorgesehenen Betriebsausbaus ausserhalb der Bauzone grundsätzliche Probleme mit sich bringen kann, ist offenkundig. Die Erschliessung eines Hotels/Restaurants mit total 659 Sitzplätzen (bisher 337, neu zusätzlich 280 + 42) innerhalb der Bauzonen würde gemäss den Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien, LS 700.5) mindestens den Ausbaustandard einer Erschliessungsstrasse (bis 300 Wohneinheiten) verlangen. Dies würde eine durchgehende Fahrbahnbreite von 4.5 m bis 5 m und ein durchgehendes einseitiges Trottoir verlangen (vgl. Zugangsnormalien, Anhang: Technische Anforderungen). Selbst nach den Ausführungen der Beschwerdeführerin erfüllt die

D-Strasse diese Anforderungen nicht. Die Hinweise der Beschwerdeführerin auf verschiedene Grossanlässe im G, welche angeblich unproblematisch seien, vermögen die Bedenken gegen die bestehende Erschliessung keineswegs auszuräumen, sondern verstärken sie nachgerade. Insbesondere die Bilder, welche die auf Fahrbahn und Wiesen abgestellten Fahrzeuge zeigen, geben zu solchen Bedenken Anlass. Auch kann es sich durchaus rechtfertigen, im Einzelfall geringere Anforderungen an Zugänglichkeit und Parkflächen für einzelne Grossanlässe zu stellen, als dies bei einer regelmässigen gewerblichen Nutzung, wie sie hier zur Diskussion steht, der Fall ist. Demgemäss wurde der Beschwerdeführerin eine nachträgliche Bewilligung gemäss Art. 37a RPG zu Recht verweigert.

E. 5.4.6

Auch eine Bewilligung gestützt auf Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 RPV kommt nicht infrage. Das Gebäude Assek.-Nr. 03 wurde bis zum massgebenden Stichdatum für einzelne Nebenräume des Hotelbetriebs im Erdgeschoss, eine Werkstatt im 2. Obergeschoss und – was aus den Akten zweifelhaft ist – allenfalls für einzelne Personalzimmer im 2. Obergeschoss genutzt. Wenn nun dieses Gebäude zu einem eigentlichen Restaurationsbetrieb mit insgesamt 322 Sitzplätzen umgenutzt wird bzw. werden soll, so kommt dies einer vollständigen Zweckänderung des Gebäudes gleich, welche nach Art. 24c RPG nicht zulässig ist. Im Übrigen wäre selbst im Fall einer nur teilweisen Änderung die Frage, ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 RPV). Bei dieser Würdigung kämen letztlich dieselben Bedenken gegen das Projekt wie bei der Anwendung von Art. 43 Abs. 1 RPV zum Tragen.

E. 5.5

Damit erweist sich die Verweigerung der raumplanungsrechtlichen Ausnahmegewilligung mit Bezug auf die bereits durchgeführten wie auch die geplanten Änderungen als rechtmässig. Nach den obigen Ausführungen erscheint es jedoch nicht ausgeschlossen, dass der derzeitige Betrieb der Beschwerdeführerin selbst nach Realisierung der bewilligten Erweiterung und Änderung des Haupthauses gestützt auf Art. 37a RPG in gewissem Umfang noch erweitert werden dürfte. Ob dies tatsächlich der Fall ist, muss vorab anhand einer korrekten Flächenanalyse ermittelt werden. Es wird alsdann an der Beschwerdeführerin liegen, ein entsprechend reduziertes Projekt einzureichen, insbesondere für Nutzungen, welche wie die WC-Anlage, ein Weinkeller oder andere Nebenräume nicht mit einer massiven Erhöhung der Gastplätze einhergehen.

E. 6.1

Nach § 341 PBG hat die zuständige Behörde bei ohne Bewilligung vorgenommenen Veränderungen den rechtmässigen Zustand herbeizuführen. Zu diesem Zweck hat die Baukommission die Entfernung folgender Bauteile verlangt: Galerie im 2. Obergeschoss, das fest montierte Inventar wie Bühne, Bar, Küche, Sanitäreinrichtungen etc. im 1. und 2. Obergeschoss, Elektroinstallationen wie Scheinwerfer und Beleuchtungskörper im 1. und 2. Obergeschoss bis auf das zur Beleuchtung einer Scheune notwendige Mass, nach aussen erscheinende, neu angebrachte Glastüren, Fenster, unbewilligte Reklameanlagen und Hinweisschilder sowie sämtliche energetischen Massnahmen wie Heizungs- und Belüftungsinstallationen und Anlagen im 1. und 2. Obergeschoss. Aufgrund des Rekursentscheides entfällt nun die Verpflichtung zur Entfernung der Fenster und der

Glastüre (Tor) im 1. Obergeschoss, und auch die Heizungs- und Belüftungsinstallationen können soweit belassen werden, als sie für einen Lagerraum benötigt werden (Erw. 5). Die Beschwerdeführerin macht gegen diese Verpflichtung geltend, es gebe im Gebäude gar kein fest montiertes Inventar für den Barbetrieb, keine Heizungs- oder Belüftungsanlagen und keine weiter gehenden Elektroinstallationen. Es gebe allerdings aufgestelltes Inventar, d.h. eine aus Elementen bestehende Bar, und Heizrohrleitungen, an welchen Heizwände oder Luftwärmetauscher angeschlossen werden könnten. Die Galerie rage ca. 1.50 m in den Luftraum des Multifunktionsraums und diene lediglich der Optik und Stabilität des Gebäudes. Sie könne nicht abgebrochen werden, ohne die Sicherheit des Gebäudes zu gefährden.

E. 6.2

Im vorliegenden Fall kann als rechtmässige Nutzung des Gebäudes Assek.-Nr. 03 nur die bisherige Nutzung der Nebenräume im Erdgeschoss, die Werkstatt im 1. Obergeschoss sowie die Lagernutzung im 1. und 2. Obergeschoss gelten. Alle Einbauten, welche eine andere Nutzung ermöglichen oder begünstigen, sind daher grundsätzlich zu entfernen. Aufgrund der Akten lässt sich nicht schlüssig beurteilen, welche festen und nicht bewilligten Bauteile derzeit noch im Gebäude vorhanden sind. Ein Augenschein zur Klärung des Sachverhaltes erscheint jedoch weder sinnvoll noch notwendig. Die strittige Anordnung erging vor bald vier Jahren aufgrund des damaligen Kenntnisstandes der Behörde. Ob und inwieweit der Zustand im Gebäude seither verändert wurde, dies allenfalls auch im Zusammenhang mit dem ohnehin geltenden Nutzungsverbot, ist nicht bekannt und lässt sich auch mit einem Augenschein nicht feststellen. Es muss daher im Moment genügen, wenn der Beschwerdeführerin mittels einer Auflistung der einzelnen Einbauten klar gemacht wird, welche Bauteile nicht zulässig und gegebenenfalls zu entfernen sind. Soweit die Beschwerdeführerin auch zum Abbruch der neu eingebauten Galerie verpflichtet wurde, ist der angefochtene Entscheid ebenfalls zu schützen. Damit wird die Beschwerdeführerin keineswegs zur Wegnahme tragender Gebäudeelemente verpflichtet, sondern nur zur Entfernung der durch den Einbau zusätzlich gewonnenen nutzbaren Fläche im 2. Obergeschoss. Wie sie dies im Einzelnen bewerkstelligen will, bleibt ihr überlassen. Sämtliche genannten Bauteile sollten sich ohne grosse Schwierigkeiten entfernen lassen, weshalb sich deren Entfernung im Übrigen als verhältnismässig erweist. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

E. 7

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Kosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 in Verbindung mit § 70 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr damit von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.