

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00806 vom 15. März 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-03-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00806

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00806 du 15 mars 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00806 del 15 marzo 2012

Regeste

Nutzungsänderung | Nutzungsänderung / Lagerung von Baumaterial. Das Verwaltungsgericht hatte in einem 2001 ergangenen Urteil festgestellt, dass die ursprüngliche (Lagerplatz-)Nutzung des vorliegend umstrittenen Grundstücks aus Gründen des Vertrauensschutzes nicht mehr in Frage gestellt werden könne. Aufgrund dieser verbindlichen Feststellung besteht insofern Bestandesschutz, als die bisherige Nutzung des Grundstücks unabhängig von der Person des jeweiligen Nutzers weitergeführt werden darf (E. 3.1). Als zulässig zu erachten ist jede Nutzung zur Lagerung von Baumaterialien, wie sie beim Betrieb eines Baugeschäfts üblicherweise stattfindet; auf konjunkturbedingte Schwankungen der Nutzungsintensität in einzelnen Jahren kommt es nicht an (E. 3.2).
Abweisung.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2011.00806 Urteil der 3. Kammer vom 15. März 2012 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Bea Rotach Tomschin, Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel, Gerichtsschreiber Kaspar Plüss. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen 1. Stadt Winterthur Baupolizeiamt, 2. C, vertreten durch RA D, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Nutzungsänderung, hat sich ergeben: I. A. C ist Grundeigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 01 (früher Grundstücke alt Kat.-Nr. 02 im Norden und alt Kat.-Nr. 03 im Süden) in E. Auf dem nördlichen Teil des Grundstücks hatte die F AG 1972 ein Magazingebäude erstellt und dieses sowie das südlich an das Gebäude angrenzende Gelände während Jahrzehnten für ihr Baugeschäft genutzt. Der ganze Weiler E lag gemäss der Bauordnung der Stadt Winterthur vom 25. April 1966 (BauO) im übrigen Gemeindegebiet und wurde erst mit der Bau- und Zonenordnung vom 11. März 1986 (BZO) der Kernzone zugewiesen. Dabei wurde das Magazingebäude selber mit zwei Landstreifen entlang der Längsfassade eingezont, der südseits des Gebäudes gelegene Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 01 jedoch der Landwirtschaftszone zugewiesen. B. Für eine auf das Grundstück alt Kat.-Nr. 03 ausgedehnte Lagernutzung des Baugeschäfts erteilte die Baudirektion am 10. November 1998 eine raumplanungsrechtliche Ausnahmegewilligung. Auf Rekurs von A, Eigentümer des benachbarten Grundstücks Kat.-Nr. 04 , hob der Regierungsrat die Bewilligung jedoch am 24. Januar 2001 auf; eine dagegen erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht am 21. Juni 2001 ab (VB.2001.00070). Die Baudirektion verweigerte darauf am 10. Mai 2002 eine Bewilligung für die Nutzung des Lagerplatzes und lud die Baubehörde Winterthur ein, für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auf dem Grundstück alt Kat.-Nr. 03 zu sorgen. C. Nachdem die F AG im Jahr 2005 ihre Betriebstätigkeit auf

dem Grundstück Kat.-Nr. 01 eingestellt hatte, vermietete sie das Gebäude samt Umgelände als Werkhof und Lagerplatz an die G AG, welche ihrerseits mit der H AG und der I GmbH Untermietverträge abschloss. Die daraufhin einsetzenden betrieblichen Tätigkeiten auf dem Grundstück führten zu verschiedenen Anzeigen von Anwohnern wegen Lärmimmissionen durch Lastwagen und Wartungsarbeiten an Fahrzeugen. Mit Beschluss vom 14. August 2007 stellte der Bauausschuss der Stadt Winterthur fest, dass die gegenwärtige Nutzung der Liegenschaft Kat.-Nr. 01 in E gegenüber der vormaligen Nutzung durch das Baugeschäft F AG eine bewilligungspflichtige Nutzungsänderung darstelle, und forderte C sowie die Grundstücksnutzerinnen auf, ein vollständiges Baugesuch inklusive Lärmgutachten und schriftliche Zustimmung der Grundeigentümerschaft einzureichen. Dieser Entscheid betreffend Bewilligungs- und Baueingabepflicht wurde von der Baurekurskommission am 29. Mai 2008 und vom Verwaltungsgericht am 19. März 2009 (VB.2008.00313) im Wesentlichen bestätigt. D. Am 11. Juni 2009 merkte die Baudirektion vor, dass der bestehende Lagerplatz auf dem Grundstück alt Kat.-Nr. 02 im ursprünglichen, von der Firma F AG wahrgenommenen Umfang Bestandesgarantie habe. Indessen verweigerte die Direktion die baurechtliche Bewilligung für den Lagerplatz auf dem Grundstück alt Kat.-Nr. 03 und verlangte die Rekultivierung dieser Fläche innert Jahresfrist. Einen hiergegen gerichteten Rekurs von A konnte die Baurekurskommission am 28. April 2011 als gegenstandslos abschreiben, nachdem die Rekultivierung der fraglichen Fläche in der zweiten Hälfte des Jahres 2010 erfolgt war. E. Auf eine entsprechende Aufforderung hin reichte C dem Baupolizeiamt Winterthur am 3. November 2010 Pläne über die aktuelle Nutzung des Magazinegebäudes und der Aussenflächen auf dem Grundstück alt Kat.-Nr. 02 ein. Das Baupolizeiamt Winterthur stellte mit Verfügung vom 24. März 2011 fest, dass diese Nutzung dem ursprünglichen Umfang gemäss Ziff. III der Verfügung der Baudirektion vom 11. Juni 2009 entspreche (Disp.-Ziff. 1). Weiter verlangte es, dass jede künftige Nutzung (insbesondere auch die Neuvermietung des südlich an die Lagerfläche der Firma H AG angrenzenden Areals) bezüglich der Emissionen (sowohl für Werkplatzarbeiten wie für Lager) mit dem vergleichbar sein müsse, was seinerzeit für das Baugeschäft F AG bewilligt und rechtsmittelweise mit Bestandesgarantie festgestellt worden sei. Es müsse überdies der Empfindlichkeitsstufe III entsprechen (Disp.-Ziff. 2). II. Gegen diese Verfügung erhob A Rekurs mit dem Antrag, Disp.-Ziff. 1 und 2 der Verfügung seien aufzuheben. Es sei festzustellen, dass die derzeitige Nutzung eine bewilligungspflichtige Nutzungsänderung darstelle, und die Verfügungsadressatin sei aufzufordern, ein vollständiges Baugesuch einzureichen. Das Baurekursgericht wies den Rekurs nach Durchführung eines Augenscheins mit Entscheid vom 10. November 2011 ab, soweit es darauf eintrat, auferlegte A die Verfahrenskosten und verpflichtete ihn zu einer Umtriebsentschädigung an C. III. Gegen diesen Rekursentscheid wandte sich A am 12. Dezember 2011 an das Verwaltungsgericht und beantragte, der Entscheid sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass die derzeitige Nutzung der Aussenflächen des Werkhofs im Bereich der Landwirtschaftszone unzulässig sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner. C beantragte am 30. Januar 2012, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf überhaupt einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Das Baurekursgericht überwies die Akten am 31. Januar 2012 und beantragte ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Das Baupolizeiamt Winterthur beantwortete die Beschwerde am 10. Februar 2012 mit dem Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. A äusserte sich

innert Frist nicht mehr zu den Beschwerdeantworten. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. Im Streit liegt die derzeitige Lagernutzung auf dem in der Landwirtschaftszone liegenden Teil der Aussenfläche des Grundstücks alt Kat.-Nr. 02. Diese Fläche befindet sich hauptsächlich südlich angrenzend an das bestehende Magazingebäude; westlich und in einem Abstand von ca. 6 m davon liegt zudem noch ein kleines Geviert des Grundstücks ausserhalb der Bauzone.

E. 3.1

Das Baurekursgericht hat in seiner Entscheidung geprüft, welche Nutzweise gemäss der Verfügung der Baudirektion vom 11. Juni 2009 Bestandesschutz genießt, und kam zum Schluss, dass dies die während Jahren unwidersprochen gebliebene Nutzung durch das Baugeschäft gewesen sei. Der Beschwerdeführer wendet dagegen ein, der damaligen Nutzung käme keine Bestandesgarantie zu, denn diese setze voraus, dass die betroffene Anlage rechtmässig erstellt sei. Die Lagernutzung dürfe hier nur unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben fortgeführt werden. Da das Baugeschäft nicht mehr existiere, sei die Bewerbung des Grundstücks alt Kat.-Nr. 02 unzulässig. Die private Beschwerdegegnerin erachtet den Versuch des Beschwerdeführers, die Lagerwirtschaft auf dem Grundstück alt Kat.-Nr. 02 vollständig zu unterbinden, als treuwidrig und macht geltend, die Lagerplatznutzung habe bereits vor dem Bau des Magazins unmittelbar nach dem Grundstückserwerb Ende 1970 eingesetzt und wäre heute zudem nach Art. 37a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG) bewilligungsfähig. In seiner Entscheidung VB.2001.00070 vom 21. Juni 2001 ging das Verwaltungsgericht in tatsächlicher Hinsicht davon aus, dass die gesamte Aussenfläche des Grundstücks alt Kat.-Nr. 02 etwa gleichzeitig mit dem Bau des Magazingebäudes 1973 befestigt und seither dauernd in mehr oder weniger ausgreifendem Ausmass als Lagerplatz des Baugeschäfts genutzt worden sei (E. 2c und d). Soweit es sich im Folgenden zur Bewilligungsfähigkeit und dem Bestandesschutz der Lagerplatzerweiterung äusserte, betraf dies in erster Linie die Nutzung auf dem Grundstück alt Kat.-Nr. 03 (E. 3). Insbesondere die Erwägungen, wonach die Baudirektion zu entscheiden haben werde, ob aus Gründen des Vertrauensschutzes auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten sei, bezogen sich nur auf die zwischen 1982 und 1988 in Betrieb genommene Lagerfläche auf der nördlichen Hälfte des Grundstücks alt Kat.-Nr. 03, nicht aber auf die Nutzung des Grundstücks alt Kat.-Nr. 02 (E. 7a), dies entgegen der irrtümlichen Annahme in E. 2b des angefochtenen Rekursentscheids. Mit Bezug auf die Lagerfläche auf dem Grundstück alt Kat.-Nr. 02 erwog das Verwaltungsgericht, für die Herrichtung und Nutzung dieses Lagerplatzes wäre zwar ab 1. Juli 1972 eine formelle Baubewilligung notwendig gewesen. Es könne aber dahingestellt bleiben, ob diese hätte erteilt werden können, da diese Nutzung nach Treu und Glauben heute nicht mehr infrage gestellt werden dürfe. Hinsichtlich des Lagerplatzes auf dem Grundstück alt Kat.-Nr. 02 sei daher von einer rechtmässig erstellten bzw. geänderten Anlage auszugehen (E. 4c am Ende). Folgerichtig merkte denn auch die Baudirektion am 11. Juni 2009 vor, dass der bestehende Lagerplatz auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 im ursprünglichen, vom Baugeschäft wahrgenommenen Umfang Bestandesschutz habe. Ob die Verwirkung des Rechts der Behörden, die Aufgabe einer rechtswidrigen Nutzung zu verlangen, dem vollen Bestandesschutz einer rechtmässigen Nutzung gleichkommt, kann hier offenbleiben. Nach der verbindlichen Einschätzung des Verwaltungsgerichts können

jedenfalls der ursprüngliche Lagerplatz samt dessen Nutzung nicht mehr infrage gestellt und dürfen daher weitergeführt werden. Da auch nach Wegzug des Baugeschäfts keine Nutzungsaufgabe stattfand, besteht dieses Recht der Beschwerdegegnerin 2 weiterhin, dies unabhängig von der Person des jeweiligen Nutzers. Damit können aber auch die von der Beschwerdegegnerin 2 vorgebrachten Argumente, dass die Lagerplatznutzung bereits vor Einführung einer bundesrechtlichen Bewilligungspflicht aufgenommen worden sei und zudem sogar nachträglich bewilligungsfähig wäre, ungeprüft bleiben.

E. 3.2

Bezüglich der vormaligen Nutzungsintensität durch das Baugeschäft erachtete das Baurekursgericht es aufgrund der Hochkonjunktur im Baugewerbe im Zeitraum von 1982 und 1988 als glaubhaft, dass damals auf dem Lagerplatz einiger Betrieb geherrscht habe mit relativ häufigen Zu- und Wegfahrten von Lastwagen. Der Beschwerdeführer wendet dagegen ein, gerade wegen der Hochkonjunktur habe kein reger Betrieb auf dem Lagerplatz geherrscht. Geniesst die über Jahre und Jahrzehnte betriebene Nutzung des Lagerplatzes durch das Baugeschäft Bestandesschutz, so kommt es auf die konjunkturbedingte Nutzungsintensität in einzelnen Jahren nicht an. Eine rechtmässig aufgenommene Nutzung kann ohne Weiteres gewissen Schwankungen unterliegen, ohne dass dies jeweils eine neuerliche Baubewilligungspflicht auszulösen vermag. Überdies ist der vom Baurekursgericht als massgebend herangezogene Zeitraum der Nutzungsaufnahme zwischen 1982 und 1988 ohnehin nicht relevant, denn diese Zeitangabe entstammt dem Verwaltungsgerichtsentscheid vom 21. Juni 2001 und bezog sich klar nur auf die nördliche Hälfte des Grundstücks alt Kat.-Nr. 03. Demgegenüber hat das Verwaltungsgericht eine Lagernutzung auf dem Grundstück alt Kat.-Nr. 02 bereits ab den frühen 70er-Jahren angenommen. Demnach geniesst heute jede Nutzung der fraglichen Fläche zwecks Lagerung, Zwischenlagerung und Umschlag von Baumaterialien, wie sie beim Betrieb eines Baugeschäfts üblicherweise stattfindet, grundsätzlich Bestandesschutz. Das Baurekursgericht erachtete es daher zu Recht als zulässig, wenn heute auf der fraglichen Fläche Baumaterialien gelagert und Mulden für Bauschutt und Ähnliches deponiert würden, welche nach der Befüllung jeweils wieder abtransportiert würden. Auch wenn die heutigen Mieter – wie der Beschwerdeführer vorbringt – mehrfach täglich zum Lagerplatz zufahren und vom Lagerplatz wegfahren sollten, so bewegt sich diese Nutzung ohne Weiteres in einer für ein Baugeschäft üblichen Lagerplatznutzung.

E. 3.3

Das Baurekursgericht verwarf schliesslich auch die Rüge, wonach der strittige Lagerplatz in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht ungenügend erschlossen sei. Da sich der Beschwerdeführer dazu in der Beschwerde mit keinem Wort mehr äussert, ist darauf nicht weiter einzugehen. Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 4

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Dieser hat der Beschwerdegegnerin 2 überdies eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).