

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00015 vom 22. August 1984

ZH Verwaltungsgericht, 1984-08-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00015

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00015 du 22 août 1984

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00015 del 22 agosto 1984

Regeste

Abbruchbefehl | Befehl zum Abbruch von Terrassenüberdachungen des Hotelrestaurants auf dem Üetliberg. Der Umstand, dass die Rekursinstanz die Parteistellung des beigeladenen Zürcher Heimatschutzes nicht prüfte, stellt im vorliegenden Fall keinen Begründungsmangel dar (E. 2). Im Zusammenhang mit der Frage, wie gross der Umfang der abzubrechenden Bauten ist, liegt eine geringfügige Gehörsverletzung vor, die im Beschwerdeverfahren geheilt werden kann (E. 3 und 5). Die Anordnung der Baubehörde, die Verglasung und Überdachung der Süd- und Rondoterrasse des Hotelrestaurants auf dem Gipfel des Üetlibergs abzubrechen, erweist sich als verhältnismässig: Die Bauherrin handelte bösgläubig, indem sie die fraglichen Bauten - in Kenntnis der Baubewilligungspflicht - ohne Bewilligung erstellte. Der Befehl, die rechtswidrig erstellten Bauten wieder abzubrechen, dient raumplanungsrechtlichen Interessen, die höher zu gewichten sind als die gegenläufigen wirtschaftlichen Interessen der Restaurantbetreiberin (E. 6). Der Umstand, dass der Zürcher Kantonsrat vor drei Jahren eine Änderung des (behördenverbindlichen) Richtplans verabschiedete, um dem Interesse, den Üetliberg als Naherholungsziel zu nutzen, besser gerecht zu werden, führt nicht zu einer "Legalisierung" der vorschriftswidrig erstellten Bauten (E. 7). Das Recht, das möglicherweise künftig gelten wird, steht dem Befehl, die illegal erstellten Bauten abzubrechen, nicht entgegen. Die Baudirektion hat zwar vor einem Jahr einen Gestaltungsplan für den Gipfelbereich des Üetlibergs festgesetzt. Dagegen wurde aber ein Rechtsmittel erhoben, das zur Zeit vor dem Regierungsrat hängig ist; der Entscheid wird beim Verwaltungsgericht und hernach beim Bundesgericht angefochten werden können. Unter diesen Umständen ist nicht davon auszugehen, dass der Gestaltungsplan mit einiger Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft rechtskräftig werden wird (E. 8). Die Halbjahresfrist, die die Behörde der Bauherrin ansetzte, um die unrechtmässig erstellten Bauten abzubrechen, ist nicht zu beanstanden (E. 9). Die Vorinstanz durfte im Rahmen des Rekursentscheids Ersatzmassnahmen androhen für den Fall, dass die Bauherrin es unterlässt, die unrechtmässig erstellten Bauten innert Frist abzubrechen. Zwar verletzte die Vorinstanz das rechtliche Gehör der Bauherrin, indem sie diese über die in Aussicht stehende reformatio in peius (Androhung von Ersatzmassnahmen) nicht informierte und ihr keine Gelegenheit gab, den Rekurs zurückzuziehen. Die Gehörsverletzung wurde indessen im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht geheilt (E. 10). Die Beschwerde ist praktisch vollständig abzuweisen und nur insoweit gutzuheissen, als die Verfahrenskosten, die die Vorinstanz der Bauherrin auferlegte, infolge Gehörsverletzung zu reduzieren sind (E. 12). Abweichende Auffassung einer Minderheit des Spruchkörpers (Antrag auf Sistierung des Verfahrens).

Erwägungen

E. 3

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, dass der Abbruchbefehl verschiedene Gebäudeteile betrifft, die von der nachträglich verweigerten Baubewilligung durch die Baudirektion gar nicht erfasst worden seien. In diesem Zusammenhang rügt die Beschwerdeführerin auch Gehörsverletzungen (dazu sogleich in E. 3.4), sodass die entsprechenden Rügen ebenfalls vorab zu prüfen sind.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin rügt hinsichtlich des soeben Gesagten als Erstes, dass die Baudirektion den beim Eingang der Südterrasse gelegenen Windfang nicht in ihre Beurteilung der materiellen Rechtmässigkeit miteinbezogen habe. Er könne damit nicht Gegenstand des Abbruchbefehls sein. Der genannte Windfang wurde von der Beschwerdegegnerin mit Verfügung vom 10. Februar 2005 als Ergänzung der unterirdischen Toilettenanlage nachträglich bewilligt. Die Baudirektion erwog in ihrer Verfügung vom 13. März 2009 zu Recht, dass die Beschwerdegegnerin für eine solche Bewilligung keine abschliessende Zuständigkeit besass. Beim Windfang handelt es sich demnach um eine nur formell rechtmässige, materiell dagegen im Wesentlichen kompetenzwidrig bewilligte und damit im Ergebnis rechtswidrige Baute. Die Bewilligung für solche Bauten kann auch nach deren Vollendung widerrufen werden, wenn dafür gewichtige öffentliche Interessen bestehen (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 5. A., Zürich 2011, S. 364). Sowohl die Baudirektion als auch die Beschwerdegegnerin gingen davon aus, dass für einen Widerruf solche Interessen vorhanden sind. Diese Einschätzung ist rechtskonform. Denn der Windfang bildet letztlich Bestandteil der von der Beschwerdeführerin insgesamt vorgenommenen nicht bewilligungsfähigen Erweiterungen. Letzteres wurde von der Vorinstanz, vom Verwaltungsgericht sowie vom Bundesgericht rechtskräftig entschieden (vgl. statt allen das Urteil des Bundesgerichts vom 7. März 2011, 1C_328/2010, E. 3.3 und 4.4). Die für die fehlende Bewilligungsfähigkeit jener Bauten sprechenden Interessen waren bzw. sind auch bei der Frage des Widerrufs der Bewilligung für den Windfang zu berücksichtigen. Die Beschwerdegegnerin hat den beim Eingang der Südterrasse gelegenen Windfang folglich zu Recht in ihren Abbruchbefehl miteinbezogen.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin bringt sodann vor, dass die vom Abbruchbefehl betroffenen Bauten bereits (teilweise) bewilligt worden seien.

E. 3.2.1

Die Beschwerdegegnerin erteilte der Beschwerdeführerin am 5. Dezember 2000 die Bewilligung für den Ersatz und die Erweiterung der bestehenden Sonnenstoren über der Terrasse. In ihrem Beschluss vom 10. August 2005 stellte sie fest, dass im unteren Teil der Südterrasse Glaswände und eine Überdachung erstellt worden seien. Aufgrund der Qualität der Terrasse schloss die Beschwerdegegnerin nicht nur auf eine Komfortsteigerung, sondern auch auf eine Nutzungsintensivierung, sodass ein nachträgliches baurechtliches Bewilligungsverfahren geboten erscheine. Sie forderte die Beschwerdeführerin dementsprechend dazu auf, unter anderem in Bezug auf die genannten Punkte ein Baugesuch einzureichen. Dieser Aufforderung kam die Beschwerdeführerin mit einem Gesuch vom 8. Februar 2006 nach. Letzteres umfasste verschiedene bauliche Anpassungen sowie Erneuerungen und Ergänzungen verschiedener Bauteile.

E. 3.2.2

Die für die Bewilligung des Gesuchs zuständige Baudirektion führte in ihrer Verfügung vom 13. März 2009 aus, dass die Süd- und die Westterrasse ohne Baubewilligung zu einem ganzjährig benutzbaren Wintergarten umgenutzt worden seien. Sie verweigerte deshalb eine nachträgliche Ausnahmegewilligung. Damit stellte die Baudirektion gleichzeitig klar, dass die ursprünglich von der Beschwerdegegnerin erteilte Bewilligung vom 10. August 2005 überschritten worden war. Die Beschwerdeführerin kann folglich aus dem Umstand, dass ursprünglich Sonnenstoren bewilligt wurden, nichts zu ihren Gunsten ableiten. Vielmehr wird aufgrund der Akten ersichtlich, dass der heutige bauliche Istzustand erheblich von der ursprünglich erteilten Bewilligung abweicht. Die Beschwerdegegnerin durfte demzufolge darauf bestehen, dass der rechtmässige Zustand wiederhergestellt werde. Denn die Vorschrift von § 341 PBG betreffend die "Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands" erfasst nicht nur gänzlich ohne Bewilligung erstellte Bauten, sondern auch solche, die den Umfang der ursprünglich erteilten Bewilligung (bei Weitem) sprengen (vgl. etwa VGr, 30. August 2011, VB.2010.00652, E. 3.2 und 6).

E. 3.2.3

Soweit sich einzelne untergeordnete Bauelemente noch an die ursprünglich erteilte Bewilligung halten, müssen sie zwangsläufig vom Abbruchbefehl mit erfasst werden. So würde es zum Beispiel keinen Sinn machen, auf bzw. um die Terrassen rechtswidrig erstellte Bauten abzureissen und einzelne Sonnensegel stehen zu lassen. Die entsprechenden Rügen der Beschwerdeführerin erweisen sich insoweit als unbegründet.

E. 3.3

Die Beschwerdeführerin beanstandet weiter, dass sich der Abbruchbefehl auch auf die Verglasung des Fluchtwegstegs bezieht. Die Beschwerdegegnerin ordnete in ihrem Beschluss vom 24. Mai 2011 an, dass die Beschwerdeführerin den vollständigen Abbruch der nicht bewilligten Bauten vorzunehmen habe. Letzteres präzisierte sie bezüglich des Metallstegs wie folgt: "Fluchtwegsteg Metallsteg im Westen und Süden der Süd-Terrasse. Zu einem späteren Zeitpunkt bergseitig mit Glas verkleidet." Wie aus der Rekursantwort der Beschwerdegegnerin hervorgeht, wurde die später hinzugefügte Glasverkleidung bloss (präzisierend) erwähnt. Mit dem Abbruchbefehl wurde damit nicht verlangt, dass diese Verkleidung zu beseitigen sei. Dies erscheint denn auch folgerichtig, da die Glasverkleidung offenbar Gegenstand eines zurzeit laufenden oder allenfalls bereits abgeschlossenen Bewilligungsverfahrens vor der Baudirektion ist. Die Glasverkleidung ist folglich anders als von der Beschwerdeführerin behauptet nicht Thema des zu beurteilenden Abbruchbefehls und befindet sich damit ausserhalb des Gegenstands des vorliegenden Rechtsmittelverfahrens.

E. 3.4

Die Beschwerdeführerin macht schliesslich geltend, dass sich die Vorinstanz mit den von ihr erhobenen und in den vorangehenden Erwägungen behandelten Einwänden nicht auseinandergesetzt und damit ihren Gehörsanspruch verletzt habe. Dies trifft nicht zu. Die Vorinstanz hielt vielmehr fest, dass die Beschwerdeführerin aus der Baubewilligung für die Sonnenstoren nichts ableiten könne, da sie die Sonnenstoren durch ein Dach ersetzt habe. Weiter wies die Vorinstanz darauf hin, dass der Windfang Bestandteil der Ausgangsverfügung der Baudirektion bildete. Dass die Glasverkleidung des Fluchtwegs nicht Gegenstand des Abbruchbefehls bildet, wurde im angefochtenen Entscheid zwar nicht

ausdrücklich festgehalten. Dabei handelt es sich jedoch insgesamt um einen untergeordneten Punkt. Der angefochtene Entscheid mag insoweit nicht vollständig begründet sein. Falls man darin jedoch eine Gehörsverletzung sehen wollte, erschiene der entsprechende Mangel als geringfügig.

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin rügt eine Reihe weiterer Gehörsverletzungen. So habe die Vorinstanz bei ihrem Entscheid nicht berücksichtigt, dass eine Richtplanänderung erfolgt sei. Dies trifft nicht zu. Das Baurekursgericht hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Kantonsrat einer Teilrevision des Richtplans zugestimmt habe. In der Folge stellte es nicht auf die Richtplanänderung als solche ab, sondern darauf, dass der darauf gestützte Gestaltungsplan noch nicht in Kraft getreten ist. Damit verwarf das Gericht den Einwand der Beschwerdeführerin, dass der Richtplan behördenverbindlich ist und die Interessenabwägung durch die Änderung dieses Plans anders ausfallen müsse.

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin rügt sodann, dass sich die Vorinstanz nicht mit dem Vorwurf auseinandergesetzt habe, dass der Beschwerdeführerin von der Beschwerdegegnerin eine Rechnung zur Zahlung der Verfahrenskosten zugestellt wurde. Dabei geht sie darüber hinweg, dass der Abbruchbefehl der Beschwerdegegnerin noch nicht rechtskräftig ist und sie somit entsprechende Rechnungen bis zur Rechtskraft des Befehls ignorieren kann.

E. 4.3

Die Beschwerdeführerin rügt schliesslich, dass es die Vorinstanz unterlassen habe, die Frage der Schwere des Verstosses gegen das anwendbare Recht in Bezug auf jede Baute im Einzelnen zu prüfen. Das trifft zwar zu. Eine Gehörsverletzung liegt deswegen jedoch nicht vor. Das Baurekursgericht nahm bezüglich des Rückbaus eine Gesamtwürdigung vor. Damit verwarf es die Rechtsauffassung der Beschwerdeführerin, wonach eine Einzelfallprüfung vorzunehmen sei. Zu mehr war die Vorinstanz aufgrund des verfassungsmässigen Gehörsanspruchs nicht verpflichtet. Auf die entsprechenden materiellrechtlichen Rügen der Beschwerdeführerin wird in anderem Zusammenhang zurückzukommen sein (hinten E. 6.2).

E. 5.1

Nach dem Gesagten wurde der vorinstanzliche Entscheid in den massgeblichen Punkten vollständig begründet. Eine Unvollständigkeit mag man darin sehen, dass die Auswirkungen des Abbruchbefehls auf die Glasverkleidung des Fluchtwegs nicht explizit festgehalten wurden (vorn E. 3.4). Welche Rechtsfolgen diese Unvollständigkeiten und damit insoweit einhergehende Gehörsverletzungen haben, ist im Folgenden zu prüfen.

E. 5.2

Eine Gehörsverletzung führt nicht unter allen Umständen zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Die Rechtsprechung lässt vielmehr die sogenannte Heilung zu, wenn der Verstoss gegen den Gehörsanspruch nicht besonders schwer wiegt und die unterlassene Gehörsgewährung in einem Rechtsmittelverfahren nachgeholt wird, das eine Prüfung im gleichen Umfang wie im vorinstanzlichen Verfahren gestattet (BGE 133 I 201 E. 2.2; VGr, 29. Juni 2011, VB.2011.00066, E. 2.2.3, je mit Hinweisen).

E. 5.3

Im vorliegenden Fall verfügt das Verwaltungsgericht über dieselbe Kognition wie bereits die Vorinstanz, da es ausschliesslich um die Beurteilung von Rechtsfragen, nämlich den Umfang bzw. die Zulässigkeit des Abbruchbefehls, geht. Damit ist zu prüfen, wie schwer die Gehörsverletzung wiegt. Betrifft die fehlende Begründung einen zentralen Punkt einer rechtlichen Auseinandersetzung, stuft sie das Verwaltungsgericht als schwer ein (insbes. VGr, 16. Oktober 2003, VB.2003.00093, E. 2.2; 11. Juli 2005, VB.2005.00001, E. 2.2). Eine Heilung ist in solchen Fällen höchstens ausnahmsweise möglich. Im vorliegend zu entscheidenden Fall geht es freilich anders als in den soeben zitierten Urteilen nicht um einen Kernpunkt des vorinstanzlichen Entscheids. Denn hier hat das Baurekursgericht die wesentlichen Punkte, die für seine Entscheidung ausschlaggebend waren, eingehend begründet. Die nicht begründeten Punkte betreffen letztlich Nebenaspekte, die – gemessen am gesamten Umfang der Auseinandersetzung – als untergeordnet erscheinen.

E. 5.4

Die Gehörsverletzung wiegt nach dem Gesagten nicht schwer, und die betreffenden Beanstandungen konnten im vorliegenden Verfahren überprüft werden. Damit besteht aufgrund der Rechtsprechung kein Grund, den vorinstanzlichen Entscheid wegen einer Gehörsverletzung aufzuheben. Letztere wird jedoch bei der Verlegung der Verfahrenskosten zu berücksichtigen sein.

E. 6

Die Beschwerdeführerin macht in materieller Hinsicht geltend, dass der Abbruchbefehl unverhältnismässig und vertrauensverletzend sei.

E. 6.1

Zur Vollstreckung von Verfügungen dienen die Mittel des Verwaltungszwangs. Die gesetzliche Grundlage für die Anordnung solcher verwaltungsrechtlicher Sanktionen bildet im Zürcher Planungs- und Baugesetz wie bereits ausgeführt § 341 betreffend die "Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands". Voraussetzung für die Anordnung von Zwangsmassnahmen ist wie bei allem staatlichen Handeln die Einhaltung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes (Art. 5 Abs. 2 BV). Ein Abbruchbefehl ist nach ständiger Rechtsprechung dann unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom gesetzmässigen Zustand gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (BGE 132 II 21 E. 6; VGr, 8. Februar 2012, VB.2011.00530, E. 5.3.1). Dabei sind auch präjudizielle Aspekte zu berücksichtigen (VGr, 12. März 2008, VB.2007.00383, E. 7.3.2). Geringfügig ist eine Abweichung vom Erlaubten dann, wenn nur um Weniges von der materiellen Vorschrift abgewichen wird und sie der Bauherrschaft keinen oder nur einen geringen Nutzen bringt.

E. 6.2

Im vorliegenden Fall fällt auf, dass mehrere Bauten ohne Bewilligung erstellt wurden und diese den Charakter und das äussere Erscheinungsbild des Hotel-Restaurants grundlegend veränderten. Die Umnutzung der Süd- und Westterrasse zum ganzjährig nutzbaren Wintergarten entspricht nach den Berechnungen der Baudirektion einer Erweiterung von über 500 Quadratmetern. Gegenüber den ursprünglich bewilligten Bauten stellt dies einen beträchtlichen Unterschied dar. Betrachtete man, wie dies die Beschwerdeführerin anregt, jede rechtswidrig erstellte Baute für sich allein, mag es durchaus sein, dass bei einzelnen Bauten die Abweichungen von den Bauvorschriften eher geringfügig anmuten. Für die

Frage der Verhältnismässigkeit eines Abbruchbefehls, der, wie hier, mehrere sachlich, betriebswirtschaftlich und architektonisch miteinander zusammenhängende Bauten betrifft, kann eine solche Einzelfallbetrachtung jedoch nicht massgeblich sein. Ausschlaggebend ist vielmehr, dass die ohne Bewilligung erstellten Bauten in ihrer Gesamtheit wesentlich von den anwendbaren Vorschriften abweichen. Damit ist zu prüfen, ob andere Gründe gegen die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sprechen.

E. 6.3

Weichen eine Baute für sich oder mehrere Bauten in ihrer Gesamtheit erheblich von den materiellen Bauvorschriften ab, kann nach der Rechtsprechung bloss aus Gründen des Vertrauensschutzes auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet werden (vgl. RB 2000 Nr. 106 = BEZ 2000 Nr. 23, mit Hinweisen). Solche Gründe liegen vor, wenn die Bauherrschaft gutgläubig annahm, zur Bauausführung ermächtigt zu sein und wenn der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustands keine gewichtigen öffentlichen Interessen entgegenstehen (RB 1985 Nr. 118 = BEZ 1986 Nr. 22, mit Hinweisen). Wer nicht in gutem Glauben handelte, muss in Kauf nehmen, dass dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beigemessen wird und die ihm entstehenden Nachteile nicht oder nur in geringem Mass berücksichtigt werden (BGr, 26. April 2010, 1C_397/2009, E. 4.1 mit Hinweisen; VGr, 12. März 2008, VB.2007.00383, E. 7.3).

E. 6.4

Sieht man von der unzuständigkeitshalber erteilten Bewilligung für die Erstellung eines Windfangs ab, wurde die letzte für das vorliegende Verfahren massgebliche Bewilligung für den Hotel- bzw. Restaurantumbau im Jahr 2002 erteilt. Die Baudirektion hatte der Beschwerdeführerin im Jahr zuvor mitgeteilt, dass mit dem Umbau des Hauptgebäudes zum Seminarhotel das raumplanungsrechtlich zulässige Mass für Erweiterungen ausgeschöpft sei. Vor der Umnutzung der Süd- und Westterrasse zu einem ganzjährigen benutzbaren Wintergarten hatte das beschwerdeführende Unternehmen soweit ersichtlich keine Bewilligungen eingeholt. Auch für den in der Folge notwendig gewordenen Fluchtwegsteg liegt soweit erkennbar keine Bewilligung vor. Die Beschwerdeführerin wurde bei ihren Bauvorhaben durch ein Architekturbüro unterstützt. Letzteres wusste oder hätte zumindest wissen müssen, dass solche Arbeiten einer vorgängigen Bewilligung bedürfen. Dieses Wissen muss sich die Beschwerdeführerin anrechnen lassen (vgl. VGr, 21. April 2005, VB.2005.00008, E. 2.3). Sie kann sich demzufolge nicht auf Gutgläubigkeit berufen. Es trifft zwar zu, dass in den Akten für die Zeit unmittelbar nach der Erstellung der rechtswidrigen Bauten keine Schritte der Beschwerdegegnerin dokumentiert sind, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Fest steht jedoch, dass die Beschwerdeführerin im Frühjahr 2005 durch die Beschwerdegegnerin darüber informiert wurde, dass verschiedene Bauten ohne Bewilligung erstellt worden seien. Zudem hielt es das Verwaltungsgericht in einem Entscheid aus dem Jahr 2005 für fraglich, ob der von der Beschwerdeführerin geführte Hotelbetrieb als standortgebunden zu bezeichnen sei (Urteil vom 12. Dezember 2005, VB.2005.00324, E. 5.3). Das Gericht bezeichnete damals die der Beschwerdeführerin für den Umbau zum Seminarhotel erteilten Bewilligungen aus den Jahren 2000 und 2001 als sehr grosszügig. Von daher ist nicht ersichtlich, weshalb sich die Beschwerdeführerin auf Gutgläubigkeit berufen könnte. Für das Absehen von der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands aus Gründen des Vertrauensschutzes bleibt damit kein Raum.

E. 6.5

Die Vorinstanz hat die infrage stehenden öffentlichen und privaten Interessen umfassend gegeneinander abgewogen. So erwog sie insbesondere, dass die Verstösse gegen die baurechtlichen Vorschriften schwer wiegen, gewichtige öffentliche Interessen raumplanerischer und baurechtlicher Natur bestünden, die Beschwerdeführerin seit 2001 wisse, dass das zulässige Mass für bauliche Erweiterungen mit dem Umbau des Hauptgebäudes zum Seminarhotel ausgeschöpft sein würde, die rechtswidrigen Bauten eigenmächtig erstellt worden seien und die Beschwerdeführerin aus den illegal erstellten Bauten einen hohen wirtschaftlichen Nutzen gezogen habe. Auf diese Erwägungen kann zustimmend verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Wie von der Vorinstanz zu Recht ausgeführt kommt es nicht auf die Bau- und Rückbaukosten an, wenn bei schwerwiegenden Verstössen, wie hier, keine Vertrauensgrundlage für die Annahme besteht, dass keine baurechtliche Bewilligung notwendig sei (vgl. VGr, 18. Dezember 2008, VB.2008.00444, E. 4.1 am Ende = BEZ 2009 Nr. 3).

E. 6.6

Eine mildere Massnahme als ein vollständiger Abbruch der rechtswidrig erstellten Bauten ist vorliegend nicht denkbar. Wenn man zum Beispiel bloss die mobilen Schiebefenster auf der Südterrasse entfernte, blieben die anderen rechtswidrig erstellten Bauten weiterhin bestehen und wichen nach wie vor erheblich von den ursprünglich erteilten Bewilligungen ab, soweit Letztere überhaupt vorliegen. Die vorliegend angeordnete Massnahme ist damit erforderlich, um die massgebenden öffentlichen Interessen zu verwirklichen. Sie erweist sich auch als zumutbar, zumal die Beschwerdeführerin von der Rechtswidrigkeit der Erweiterungen wusste bzw. zumindest hätte wissen müssen. Es ist zwar offensichtlich, dass die Beschwerdeführerin ein beträchtliches wirtschaftliches Interesse an der Weiterführung ihres Betriebs hat. Auf der anderen Seite bestehen gewichtige raumplanerische und baurechtliche Interessen an der Durchsetzung der rechtskräftig gewordenen Bewilligungsverweigerung. Letztere überwiegen im vorliegenden Fall nicht zuletzt auch angesichts des für einen Rechtsstaat fundamentalen Grundsatzes, dass rechtskräftig gewordene Anordnungen der Behörden durchzusetzen sind.

E. 7

Die Beschwerdeführerin macht schliesslich geltend, dass der Abbruchbefehl darüber hinweggehe, dass sich das für den Hotelbau massgebende Recht ändere bzw. geändert habe.

E. 7.1

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungs- und des Baurekursgerichts kann ein Abbruchbefehl dann unverhältnismässig sein, wenn die baurechtswidrige Baute dank einer unmittelbar bevorstehenden Rechtsänderung materielle Rechtmässigkeit erlangen wird (VGr, 18. Dezember 2008, VB.2008.00444, E. 4.3, mit Hinweisen = BEZ 2009 Nr. 3; BRKE II Nr. 0151/2008 vom 19. August 2008 = BEZ 2009 Nr. 16). Entscheidend ist dabei, wann und mit welcher Wahrscheinlichkeit mit der neuen Festsetzung gerechnet werden kann.

E. 7.2

Im kantonalen Richtplan gehörte der Uto Kulm bislang zum Landwirtschaftsgebiet. Der Regierungsrat gelangte im Frühjahr 2009 zur Auffassung, dass diese Ausscheidung der Bedeutung des Gebiets als beliebtes Ausflugziel nicht mehr gerecht werde. Er beantragte

deshalb dem Kantonsrat die Änderung des Richtplans, um so eine Grundlage für den Erlass eines Gestaltungsplans zu schaffen (Weisung und Antrag des Regierungsrats vom 25. März 2009, wie die auch im Folgenden zitierten Dokumente zu finden unter dem Punkt „Abgeschlossene Verfahren“ auf www.richtplan.zh.ch). Der Kantonsrat folgte dem Vorschlag der Regierung und entschied im Frühsommer 2010, dass der Kanton für Erholungsgebiete von kantonaler Bedeutung kantonale Freihaltezonen ausscheidet. Bezüglich des hier interessierenden Gebiets legte er sodann Folgendes fest: " Für den Uto Kulm setzt [der Kanton] einen kantonalen Gestaltungsplan fest, der die öffentlichen Interessen an der Nutzung des Aussenraumes (Wanderweg, Ausflugsrestaurant, Aussichtspunkt, Erhaltung des Lebensraums von Tier- und Pflanzenwelt, dauernd öffentlich zugänglicher und grosszügiger Aussichtspunkt, Waldpflegekonzept, archäologische Fundstätte, Einhaltung der Schutzziele des BLN-Gebiets) sichert, die zulässigen Bauten und Anlagen und deren Nutzung festlegt sowie die notwendigen verkehrlichen Regelungen (Fahrtenkontingent, Controlling) trifft." (Beschluss des Kantonsrats vom 28. Juni 2010 zur Landschaft Uto Kulm im Rahmen des kantonalen Richtplans).

E. 7.3

Der Kantonsrat diskutierte auch den Inhalt des Gestaltungsplans, der ihm im Entwurf vorlag. Der Gestaltungsplan bzw. dessen Entwurf legt insbesondere die betrieblich nutzbaren und die öffentlich zugänglichen Bereiche fest und definiert, inwieweit eine gastronomische Nutzung des Plangebiets zulässig ist. Gemäss Art. 10 Abs. 1 des Entwurfs sind Bauten und Anlagen für einen Gastgewerbebetrieb wie zum Beispiel ein (Seminar-)Hotel oder ein Restaurant zulässig. Gemäss dem Kommissionsberichterstatteur sollte mit der Änderung des Richtplans eine konfliktfreiere Situation möglich gemacht und ein Schlussstrich unter die Fehlentscheide der Vergangenheit gezogen werden (Protokoll des Zürcher Kantonsrats für das Jahr 2010, S. 11445 f.). Die Richtplanänderung wurde im kantonalen Amtsblatt vom 9. Juli 2010 publiziert. Am 12. Januar 2011 genehmigte der Bundesrat die Teilrevision Landschaft Uto Kulm. Seit dieser Genehmigungsgenehmigung gilt der Bereich Uto Kulm (Ausflugsrestaurant mit Aussichtspunkt samt Turm) als Erholungsgebiet von kantonaler Bedeutung. Ein solches wird von § 23 Abs. 1 lit. c PBG als Fläche definiert, die der Erholung der Bevölkerung dient und bei der dieser Zweck gegenüber anderen Nutzungen überwiegt. Der entsprechende Kantonsratsentscheid unterstand bzw. untersteht weder dem obligatorischen noch dem fakultativen Referendum.

E. 7.4

Dass die Änderung des Richtplans für das Gebiet Uto Kulm bereits abgeschlossen ist, bedeutet noch keine Rechtsänderung, die die vorschriftswidrig erstellten Bauten materiell rechtmässig erscheinen lassen. Der Richtplan ist nach Art. 9 Abs. 1 RPG wohl behördenverbindlich, und eine Änderung kann bei der Interessenabwägung im Rahmen der Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung berücksichtigt werden. Im vorliegenden Verfahren geht es jedoch nicht darum, dass nachträglich eine Bau bewilligung erteilt wurde. Hier ist vielmehr über den Vollzug einer rechtskräftig gewordenen Bewilligungsverweigerung zu entscheiden. Schon von daher kann das Verfahren der Richtplanung nicht ausschlaggebend sein. Entscheidend ist vielmehr, in welchem Verfahrensstadium sich der bereits erwähnte Gestaltungsplan befindet.

E. 8.1

Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung lässt sich ein einstweiliger Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nur dann rechtfertigen, wenn die Rechtsänderung mit einiger Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklicht wird (VGr, 18. Dezember 2008, VB.2008.00444, E. 4.3 = BEZ 2009 Nr. 3). Damit ist im vorliegenden Fall zu prüfen, wie wahrscheinlich ein baldiges Inkrafttreten des Gestaltungsplans ist.

E. 8.2

Der Kanton regelte im Dezember 2011 die Einzelheiten der Nutzung, Gestaltung und Erschliessung mit der Beschwerdeführerin und den Standortgemeinden Zürich und Stallikon in einem Nutzungsvertrag. Damit war die Grundlage für den Gestaltungsplan gegeben, der in der Folge von der Baudirektion Anfang Februar festgesetzt und im Amtsblatt vom 2. März 2012 veröffentlicht wurde. Gegen die Festsetzung rekurrierte unter anderem der Zürcher Heimatschutz an den Regierungsrat (vgl. etwa die NZZ vom 29. März 2012, www.nzz.ch). Das Verfahren ist dort soweit ersichtlich noch hängig. Rekursen kommt aufgrund von § 25 Abs. 1 VRG grundsätzlich aufschiebende Wirkung zu. Das Inkrafttreten des Gestaltungsplans wurde durch die Rekursverfahren verzögert. Welchen Umfang die Befugnis der Rechtsmittelinstanzen bei der Überprüfung des Gestaltungsplans hat (vgl. dazu u.a. BGr, 10. April 2012, 1C_181/2012, E. 1.3), ist für die Frage des Inkrafttretens im Kern unerheblich. Ausschlaggebend ist vielmehr, dass den Rechtsmitteln jedenfalls grundsätzlich aufschiebende Wirkung zukommt. Ausschlaggebend ist weiter, dass der Entscheid des Regierungsrats gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a VRG an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden kann. Schliesslich kann auch vor Bundesgericht die Gewährung der aufschiebenden Wirkung beantragt werden. Das Inkrafttreten des Gestaltungsplans wird sich damit mit grosser Wahrscheinlichkeit erheblich verzögern. Anders als in einem vom Bundesgericht entschiedenen Fall, in dem der Zeitpunkt der Geltung neuen Rechts absehbar war (BGr, 15. März 2012, 1C_187/2011, E. 3.4), ist der genannte Zeitpunkt hier ungewiss.

E. 8.3

Die von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Änderung des massgeblichen Rechts wird sich nach dem Gesagten in naher Zukunft nicht mit einiger Wahrscheinlichkeit verwirklichen. Der vorliegend zu beurteilende Sachverhalt kann von daher mit jenem verglichen werden, der einem Urteil aus dem Jahr 1984 zugrunde lag. Dort bestand das Verwaltungsgericht auf der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, da der entgegenstehende Wohnanteilplan zwar bereits geändert worden war, dagegen jedoch Rechtsmittel ergriffen wurden. Wann der Wohnanteilplan in Kraft treten würde, war deshalb ungewiss. Das Verwaltungsgericht erkannte in der lückenlosen und gleichmässigen Anwendung des geltenden Rechts ein gewichtiges öffentliches Interesse (VGr, 22. August 1984, VB 40/1984 und 84/1984, E. 6c am Ende). Es sind keine Gründe ersichtlich, weshalb von dieser Rechtsprechung abgewichen und der vorliegende Fall anders entschieden werden sollte.

E. 8.4

Der vorliegend zu beurteilende Sachverhalt kann im Übrigen nicht mit Fällen verglichen werden, in denen der Zeitpunkt des möglichen Inkrafttretens einer Rechtsänderung absehbar war. So schob das Verwaltungsgericht in einem Fall die angeordnete Absenkung eines Dachstocks auf, bis feststehe, ob der Dachstock nach künftigen Recht bewilligt werden könne. Es begründete dies damit, dass die Volksabstimmung über das künftige

Recht voraussichtlich bereits im Jahr nach Ergehen des Urteils stattfinde (VGr, 24. August 1990, VB 90/0117, E. 2c, auch zum Folgenden; ähnlich auch VGr, 4. September 1986, VB 91/1983, E. 3 sowie in der Prozessgeschichte unter IV.). Damit spreche eine gewisse Wahrscheinlichkeit dafür, dass der baurechtswidrige Zustand in absehbarer Zeit durch eine Gesetzesänderung entfalle. Eine solche Wahrscheinlichkeit ist im hier zu beurteilenden Fall gerade nicht gegeben, da gegen den Gestaltungsplan mehrere Rechtsmittel ergriffen werden können. Im soeben zitierten Fall aus dem Jahr 1990 konnte gegen das neue Recht nur noch die staatsrechtliche Beschwerde ergriffen werden; wegen deren fehlender aufschiebender Wirkung wären damals nur vorsorgliche Anordnungen infrage gekommen, die ohnehin nur in seltensten Ausnahmefällen gewährt wurden (vgl. BGr, 5. November 2001, 2P.263/2001, E. 2b/bb; Walter Kälin, Das Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde, Bern 1994, S. 380 f.). Ähnlich wie im soeben zitierten Fall entschied das Verwaltungsgericht sodann rund ein Jahr später, als es um den Abbruch eines Wintergartens ging. Die Volksabstimmung über das neue Recht stand in jenem Fall unmittelbar bevor, sodass das Verwaltungsgericht den Vollzug der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands aufschob (VGr, 23. August 1991, VB 91/0031, E. 4; ähnlich auch VGr, 8. November 1982, VB 100/1982, E. 4b). Die Möglichkeit des Inkrafttretens des neuen Rechts stand damit in all den soeben zitierten Fällen entweder unmittelbar bevor oder war zumindest absehbar. Für den hier zu entscheidenden Fall kann daraus folglich nichts abgeleitet werden. Gemeinsam ist den Fällen nur, dass das Inkrafttreten neuen Rechts offen war. Während dort die Bereinigung des Schwebezustands absehbar war, ist dies hier nicht der Fall.

E. 8.5

Wie die Beschwerdeführerin betont, geht es ihr nicht darum, dass die Bauten nach künftigen Recht beurteilt werden. Sie verlangt vielmehr, dass vor Inkrafttreten des neuen Rechts keine negative Entscheidung ergeht und somit die Anwendung des geltenden Rechts bis zum Inkrafttreten des neuen Rechts ausgesetzt wird. Die Beschwerdeführerin begründet diesen Standpunkt mit einem Hinweis auf BGE 118 Ia 510. Dort ging es um die Frage, ob ein nach der Bewilligungserteilung erfolgter Wegfall der planungsrechtlichen Baureife im kantonalen Rechtsmittelentscheid noch berücksichtigt werden darf. Der vorliegend zu beurteilende liegt freilich anders als der vom Bundesgericht entschiedene Fall. Dort hatte das Bundesgericht die Auslegung einer Vorschrift zu beurteilen, die selbst explizit künftige planungsrechtliche Festlegungen anspricht. Gemäss dem dort anzuwendenden § 234 PBG ist ein Grundstück baureif, "wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeinderat beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird". Nach dem Urteil des Bundesgerichts will die Vorschrift die Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden sicherstellen, indem sie Vorhaben einstweilen untersagt, die geplante neue Festlegungen negativ beeinflussen (BGE 118 Ia 510 E. 4d S. 513). Künftigen Planfestsetzungen wird auf diese Weise eine negative Vorwirkung zuerkannt, indem Bauten nur noch bewilligt werden, wenn sie die vorgesehene planerische Neuordnung nicht beeinträchtigen. Darum geht es im vorliegenden Fall jedoch nicht. Zunächst besteht keine gesetzliche Vorschrift, nach der bei der Frage der Wiederherstellung künftige planungsrechtliche Festlegungen zu berücksichtigen wären. Auch geht es hier nicht darum, die Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden zu gewährleisten. Vielmehr soll verhindert werden, dass Bauten abgerissen werden, die im Zeitpunkt des Rechtsmittelentscheids voraussichtlich bewilligungsfähig sein werden.

E. 8.6

Nach dem genannten Urteil des Bundesgerichts muss bei der Beurteilung der intertemporalrechtlichen Anwendung von § 234 PBG die Bedeutung der zeitlichen und sachlichen Beschränkung der negativen Vorwirkung beachtet werden (BGE 118 Ia 510 E. 4d S. 514). Eine negative Vorwirkung spielt hier freilich keine Rolle, da mit einem Abbruch der rechtswidrig erstellten Bauten die künftige Rechtsentwicklung weder erschwert noch verhindert wird. Sobald und soweit der Gestaltungsplan in Kraft tritt, ist es der Beschwerdeführerin unbenommen, gestützt auf diese (dannzumal allenfalls bestehende) neue Rechtslage Baugesuche einzureichen. Ihren Entscheid, Bauten ohne Bewilligung zu erstellen, traf sie demgegenüber noch unter der Geltung des alten bzw. derzeitigen Rechts. Solange das Inkrafttreten des neuen Rechts nicht in naher Zukunft zu erwarten ist, kann die Beschwerdeführerin daraus für ihre zuvor getroffenen Entscheidungen nichts ableiten.

E. 8.7

Folgte man der Argumentation der Beschwerdeführerin, würde die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Berücksichtigung bevorstehender Planänderungen bei Abbruchbefehlen letztlich obsolet, da in solchen Fällen die Anwendung des bestehenden Rechts stets ausgesetzt und abgewartet werden müsste, bis das neue Recht in Kraft tritt. Unerheblich wäre dabei, ob das Inkrafttreten des neuen Rechts gewiss oder ungewiss wäre, ebenso der voraussichtliche Zeitpunkt des Inkrafttretens. Damit würden Abbruchbefehle unnötig bzw. hinfällig, sobald ein Planänderungsverfahren in Gang gesetzt wird. Solches ist weder gesetzlich vorgesehen noch wird es von der verwaltungs- oder der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verlangt. Damit ist an der bisherigen Rechtsprechung festzuhalten, wonach allfälliges künftiges Recht einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht entgegensteht, soweit dessen Inkrafttreten in naher Zukunft wenig wahrscheinlich ist.

E. 9

Die Beschwerdeführerin rügt weiter, dass die für den Rückbau angesetzte Frist von sechs Monaten zu kurz bemessen und damit unverhältnismässig sei.

E. 9.1

Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands muss nach der Rechtsprechung so bemessen werden, dass der Verpflichtete nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge selber das Notwendige vorkehren kann (VGr, 23. Dezember 2004, VB.2004.00416, E. 4.1, auch zum Folgenden). Zu berücksichtigen ist, in welchem Ausmass der Betroffene auf die Beschaffung von Ersatzräumen angewiesen ist, ferner die für die Beschaffung von Ersatzräumen notwendige Zeit. Sodann ist das bei der Fristansetzung zu berücksichtigende öffentliche Interesse an der möglichst unverzüglichen Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands umso stärker zu gewichten, je gravierender gegen materiellrechtliche Bauvorschriften verstossen wird. Es gilt abzuwägen, wie dringlich die Durchsetzung der Norm bzw. Beseitigung des Normverstosses im Licht der öffentlichen Interessen ist und wie lange die Vollstreckung mit Rücksicht auf die persönliche bzw. unternehmerische Situation des Verpflichteten aufgeschoben werden soll. In der Praxis hat sich ein Regelmass von drei Monaten herausgebildet (vgl. Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 669 mit Hinweisen auf von diesem Regelmass abweichenden Fristen).

E. 9.2

Die Beschwerdeführerin muss bzw. musste nun bereits seit einiger Zeit damit rechnen, die rechtswidrig erstellten Bauten abrechnen zu müssen. Bei der Bemessung der Länge der Frist hatte die Beschwerdegegnerin sodann zu berücksichtigen, dass die Bauten erheblich von den materiellrechtlichen Vorschriften abweichen. Es ist damit nicht ersichtlich, inwiefern die Beschwerdegegnerin bei der Bemessung der Frist ihr Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt haben sollte.

E. 10.1

Die Vorinstanz drohte in ihrem Entscheid die Ersatzvornahme durch die Beschwerdegegnerin an, falls der angeordnete Rückbau nicht innerhalb der angesetzten Frist erfolgt. Die Beschwerdeführerin bringt in diesem Zusammenhang vor, dass die Ersatzvornahme nicht Gegenstand der Ausgangsverfügung und damit rechtswidrig sei.

E. 10.2

Gemäss § 27 VRG kann die Rekursinstanz die angefochtene Anordnung zum Nachteil des Rekurrenten abändern. Eine solche Schlechterstellung ist aufgrund von Art. 29 Abs. 2 BV allerdings nur dann zulässig, wenn die Rekursbehörde den Rekurrenten und allfällige weitere betroffene Parteien zuvor anhört (so explizit auf Bundesebene Art. 62 Abs. 3 VwVG). Zudem muss dem Rekurrenten in diesem Zusammenhang Gelegenheit gegeben werden, seinen Rekurs zurückzuziehen (vgl. BGE 129 II 385 E. 4.4.3; 118 V 182 E. 2d; VGr, 18. Dezember 2003, VB.2003.00359, E. 2.2). Dadurch soll der rekurrierenden Partei die Möglichkeit eingeräumt werden, durch den Rückzug ihres Rechtsmittels eine Verschlechterung ihrer Rechtsstellung abzuwenden bzw. den Status quo abzusichern.

E. 10.3

Die Vorinstanz führte im vorliegenden Fall keine Anhörung durch. Das Verwaltungsgericht erwog deshalb in seinem Zwischenentscheid vom 12. Juli 2012, dass die Vorinstanz dadurch das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt habe. Gleichzeitig räumte es der Beschwerdeführerin Gelegenheit ein, sich zu einem allfälligen Rückzug jener Anträge zu erklären, die sie im Rahmen des Rekursverfahrens hätte zurückziehen können, wenn ihr damals das rechtliche Gehör zur beabsichtigten reformatio in peius gewährt worden wäre. Die Beschwerdeführerin zog ihre Anträge in der Folge nicht zurück. In Ziffer 6.2 ihrer gegen den Zwischenentscheid erhobenen Beschwerde führte sie vielmehr aus, dass ein Rückzug ihrer Anträge für sie nicht infrage käme. Der Beschwerdeführerin wurde nach dem Gesagten nachträglich Gelegenheit gegeben, sich zu äussern. Eine Heilung der Gehörsverletzung der Vorinstanz ist nach den vorn in E. 5.2 f. wiedergegebenen Grundsätzen zulässig. Auch wenn sich die Rüge der Beschwerdeführerin damit in der Sache als stichhaltig erweist, ist ihre Beschwerde auch in diesem Punkt abzuweisen, da der Verfahrensmangel nachträglich kompensiert wurde.

E. 10.4

Die Beschwerdeführerin brachte in Ziffer 9 ihrer gegen den Zwischenentscheid des Verwaltungsgerichts erhobenen Beschwerde vor, dass das Baurekursgericht zum Erlass von Zwangsanordnungen nicht befugt gewesen sei. Sein Entscheid sei deshalb bereits wegen sachlicher bzw. funktioneller Unzuständigkeit nichtig. Dabei übersieht die Beschwerdeführerin allerdings, dass die Vorinstanz vorliegend ausschliesslich die Ersatzvornahme androhte. Die Ersatzvornahme kann auch bereits im Erkenntnisverfahren, mithin zusammen mit dem Wiederherstellungs- bzw. dem Abbruchbefehl angedroht werden (Fritzsche/Bösch/Wipf, Band 1, S. 477 und 489). Es sind keine Gründe ersichtlich, weshalb

dem Baurekursgericht die Befugnis gefehlt haben sollte, die Ersatzvornahme anstelle der Beschwerdegegnerin anzudrohen. Es ist zwar richtig, dass die Beschwerdegegnerin diesbezüglich über einen gewissen Spielraum verfügt. Der Vorinstanz steht jedoch im Wesentlichen derselbe Spielraum zu. Von dieser Ermessensfreiheit hat sie im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Inwiefern die Ausübung dieses Ermessens rechtsverletzend gewesen sein sollte, ist nicht erkennbar; dies umso weniger, als zwischen der Abbruchverfügung und der angedrohten Ersatzvornahme ein enger sachlicher Zusammenhang besteht. Die in der Beschwerde und den gegen den Zwischenentscheid des Verwaltungsgerichts erhobenen Rügen erweisen sich insoweit als unzutreffend.

E. 11

Die Beschwerdeführerin beanstandet schliesslich die Bemessung der vorinstanzlichen Zustellkosten.

E. 11.1

Die Gebühren des Baurekursgerichts werden seit Anfang 2011 in der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 23. August 2010 (GebV VGr) geregelt (vgl. deren § 1 Abs. 1). Gemäss § 5 Abs. 1 GebV VGr wird für jede am Verfahren beteiligte Partei eine Portopauschale von Fr. 30.- in Rechnung gestellt. Bei Verfahren mit mehr als einem Schriftenwechsel oder mit anderen fristauslösenden Zustellungen erhöht sich die Portopauschale um je Fr. 20.- (§ 5 Abs. 2 GebV VGr).

E. 11.2

Am vorinstanzlichen Verfahren waren vier Parteien beteiligt. Aus dem Protokoll des Baurekursgerichts ergibt sich, dass insgesamt vier fristauslösende Zustellungen erfolgten. Damit betragen die Zustellkosten pro Partei Fr. 70.- und somit insgesamt Fr. 280.-. Die Vorinstanz hat die Zustellkosten damit rechtmässig bemessen.

E. 12.1

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde einzig insofern begründet, als der Anteil der Rekurskosten, die der Beschwerdeführerin auferlegt wurden, aufgrund der festgestellten Gehörsverletzungen bzw. Begründungsmängel zu reduzieren ist (vgl. E. 5.4). Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. Insbesondere erscheint eine andere als die von der Vorinstanz vorgenommene Verlegung der Parteientschädigungen nicht angezeigt.

E. 12.2

Aufgrund von § 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der weitgehend unterliegenden Partei aufzuerlegen. Daneben können die Kosten nach Satz 2 der Vorschrift auch nach dem Verursacherprinzip auferlegt werden. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts kann auch eine Vorinstanz für kostenpflichtig erklärt werden, wenn die Aufhebung ihres Entscheids oder eine nachträgliche Heilung allein auf Verfahrensfehler zurückging (vgl. VGr, 10. Mai 2012, VB.2011.00052, E. 6.3; 13. Januar 2011, VB.2010.00714, E. 5.1; 11. Januar 2006, VB.2005.00357, E. 4.2; 11. Juli 2005, VB.2005.00001, E. 4.2; 19. Mai 2004, VB.2004.00015, E. 3.2; 11. Februar 2004, VB.2003.00400, E. 4; vgl. auch VGr, 16. Juli 2008, VB.2008.00133, E. 2). Im vorliegenden Fall unterlag die Beschwerdeführerin praktisch vollumfänglich. In einem Punkt rügte sie jedoch zu Recht einen Verfahrensmangel, nämlich dort, wo sie nicht vorgängig zur angedrohten Ersatzvornahme angehört wurde. Deshalb sind der Beschwerdeführerin bloss zwei Drittel der

Verfahrenskosten aufzuerlegen. Aufgrund der unterlassenen Anhörung ist das Baurekursgericht an den Gerichtskosten zu einem Sechstel zu beteiligen. Im Übrigen gehen allfällige Gehörsverletzungen auf untergeordnete und für die Verlegung der Verfahrenskosten folglich nicht ausschlaggebende Begründungsmängel zurück (Unterlassen einer separaten Prüfung der Legitimation des im vorinstanzlichen Verfahrens beigeladenen Zürcher Heimatschutzes). Der verbleibende Sechstel der Gerichtskosten ist demgemäss auf die Gerichtskasse zu nehmen.

E. 12.3

Bei der Bemessung der Höhe der Gerichtskosten ist hier neben dem Zeitaufwand insbesondere auch das tatsächliche Streitinteresse zu berücksichtigen (vgl. § 65a Abs. 1 VRG), das im vorliegenden Fall nicht unerheblich erscheint (vgl. E. 6.6).

E. 12.4

Eine Parteientschädigung steht der Beschwerdeführerin angesichts ihres weitgehenden Unterliegens nicht zu. Die Beschwerdegegnerin hat keine Parteientschädigung beantragt und im Übrigen ohnehin auf eine Beschwerdeantwort verzichtet. Die private Mitbeteiligte hat dagegen eine Vernehmlassung eingereicht und einen Antrag auf eine Umtriebsentschädigung gestellt. Die im vorliegenden Verfahren zu beurteilenden Rechtsfragen waren komplex, ging es neben der Frage der Verhältnismässigkeit des angeordneten Abbruchs um die Auswirkungen der Änderungen in der Richt- und Nutzungsplanung. Damit erscheint der Beizug eines Rechtsvertreters gerechtfertigt (vgl. § 17 Abs. 2 lit. a VRG). Die Beschwerdeführerin ist demgemäss zur Leistung einer Umtriebsentschädigung an die private Mitbeteiligte zu verpflichten.

E. 12.5

Das vorliegende sowie damit zusammenhängende Verfahren stiessen in der Öffentlichkeit auf ein beträchtliches Interesse. Um sicherzustellen, dass die Verfahrensbeteiligten zeitgleich vom vorliegenden Entscheid erfahren, wird ihnen dieser vorab per Fax zugestellt und ihnen die Zustellung vorher telefonisch angekündigt.

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