

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00692 vom 21. Mai 2014

ZH Verwaltungsgericht, 2014-05-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00692

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00692 du 21 mai 2014

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00692 del 21 maggio 2014

Regeste

Ausnahmebewilligung/Wiederherstellung | Erweiterung eines Restaurants in der Landwirtschaftszone. Zulässigkeit der reformatio in peius durch das Baurekursgericht (E. 3). Kein Vorliegen von Ausstandsgründen bei der Beschwerdegegnerschaft (E. 4). Keine akzessorische Überprüfung der Festsetzung der Landwirtschaftszone (E. 5). Von der ursprünglich bewilligten Nutzung der Cafeteria durch die Nutzer der Golfanlage weicht die neue Nutzung als Restaurant für die Öffentlichkeit hinsichtlich des Kreises der Nutzer und der Nutzungsintensität erheblich ab; die Nutzungsänderung ist daher bewilligungspflichtig. Da das nach Art. 24c RPG bewilligungsfähige Mass einer Erweiterung bereits ausgeschöpft ist, kann keine weitere Nutzungsänderung bewilligt werden (E. 6). Der Wiederherstellungsbefehl ist rechtmässig (E. 9). Die Zusprechung einer Parteientschädigung von Fr. 2'000.- an die Gemeinde liegt innerhalb des der Vorinstanz zustehenden Ermessens (E.10). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2013.00692 Urteil der 3. Kammer vom 21. Mai 2014 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Bea Rotach, Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel, Gerichtsschreiberin Michèle Babst. In Sachen A AG, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen 1. Stadtrat C, vertreten durch RA D, 2. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, und Gebäudeversicherung Kanton Zürich Mitbeteiligte, betreffend Ausnahmebewilligung/Wiederherstellung, hat sich ergeben: I. A. Die A AG betreibt eine Golfanlage in C. Auf ihrer in der Landwirtschaftszone gelegenen Liegenschaft E-Strasse 01 (Kat. Nr. 02) wurde der Neubau eines Clubhauses inkl. Terrasse und Parkierung und der Abbruch des bestehenden Garderobengebäudes vom Stadtrat C am 5. November 2002 unter Nebenbestimmungen bewilligt. Diese Bewilligung wurde zusammen mit der Verfügung der Baudirektion vom 8. Oktober 2002 eröffnet. Das übrige Grundstück wird als Driving Range (Übungswiese) genutzt. Da beim Bau des Clubhauses teilweise von den bewilligten Plänen abgewichen wurde, musste für die Änderungen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Die damalige Baurekurskommission III erzog mit Entscheid vom 25. August 2010, dass das Clubhaus baurechtlich bewilligt worden sei, der Restaurationsbetrieb jedoch von der rechtskräftigen Baubewilligung abweiche, zumal er weit über den Betrieb einer Cafeteria mit kalter Küche hinausgehe. Es sei diesbezüglich noch nicht geprüft worden, ob die umstrittene Nutzung nachträglich bewilligt werden könne. Nachdem am 29. August 2011 vor Ort mit kommunalen und kantonalen Vertretern ein Augenschein durchgeführt worden war, forderte die Stadt C die A AG auf, ein

Baugesuch einzureichen, und sie stellte eine für fünf Jahre befristete Bewilligung für die Nutzung als Restaurant mit warmer Küche in Aussicht. Mit Schreiben vom 27. Oktober 2011 ersuchte die A AG um die nachträgliche Bewilligung für die "Nutzungsänderung etc.", ohne die relevanten Planunterlagen einzureichen. Nach mehrmaligem Auffordern erfolgte die Ergänzung der Eingabe am 16. Februar 2012. B. Die Baudirektion des Kantons Zürich bewilligte mit Verfügung vom 28. März 2012 das Baugesuch teilweise, indem sie insbesondere für die Nutzungsänderung der Cafeteria zu einem öffentlichen Restaurant mit warmer Küche und den Einbau einer von aussen zugänglichen Toilette sowie das Aufstellen von einzelnen Kunstobjekten im Nahbereich des Restaurants unter Auflagen die erforderliche Ausnahmegewilligung befristet bis zum 31. März 2017 erteilte. Für die zweiseitige Verglasung der Terrasse und die nordöstliche Einwandung der Terrasse sowie die Erweiterung des Kiesplatzes wurde die baurechtliche Bewilligung verweigert. Die Baudirektion lud die örtliche Baubehörde ein, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu prüfen. Die Verfügung wurde zusammen mit dem Beschluss des Stadtrats C vom 15. Mai 2012 eröffnet, der für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme auf Kosten der Gesuchstellerin eine Frist von 60 Tagen ab Rechtskraft des Beschlusses ansetzte. II. Dagegen rekurrierte die A AG am 18. Juni 2012 beim Baurekursgericht und beantragte die Feststellung der Nichtigkeit der Entscheide der Baudirektion und des Stadtrats C sowie die Rückweisung des Verfahrens zur neuen Beurteilung. Eventualiter seien die Entscheide aufzuheben, soweit die nachgesuchten Bewilligungen teilweise verweigert, diverse Auflagen und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet worden seien. Das Baurekursgericht teilte den Parteien mit Präsidialverfügung vom 7. November 2012 mit, dass im Rekursverfahren die Bewilligung der Nutzungsänderung für den befristeten Betrieb eines Restaurants aufgehoben werden könnte, worauf die A AG beantragte, von einer "reformatio in peius" abzusehen. Mit Entscheid vom 4. September 2013 wies das Baurekursgericht den Rekurs im Sinn der Erwägungen ab und hob die Verfügung der Baudirektion und den Beschluss des Stadtrats C insoweit auf, als mit diesen eine befristete Ausnahmegewilligung für die Nutzungsänderung zu einem öffentlichen Restaurant erteilt worden war. Zudem hob es die Nebenbestimmungen 1–8 des Beschlusses des Stadtrats auf und lud Letzteren ein, die notwendigen Nebenbestimmungen neu festzusetzen. III. Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts vom 4. September 2013 erhob die A AG am 7. Oktober 2013 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit den Anträgen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass die Entscheide der Baudirektion und des Stadtrats nichtig seien, und das Verfahren sei zur neuen Beurteilung zurückzuweisen. Eventuell seien die letztgenannten Entscheide aufzuheben bzw. anzupassen, soweit die geforderten Bewilligungen teilweise verweigert, diverse Auflagen erteilt und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet worden seien. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Stadtrats C und der Baudirektion. Das Baurekursgericht beantragte am 23. Oktober 2013 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürichs sowie die Baudirektion verzichteten mit Eingaben vom 28. Oktober 2013 bzw. vom 14. November 2013 auf eine Stellungnahme. Der Stadtrat C beantragte am 16. Dezember 2013 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Die A AG hielt mit Replik vom 3. Februar 2014 an ihren Anträgen fest, ebenso die Stadt C mit Duplik vom 17. April 2014. Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich verzichtete jeweils auf Stellungnahme. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist für die

vorliegende Streitsache nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Da auch die übrigen Rechtsmittelvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. Die Beschwerdegegnerin 1 verlangt die Durchführung eines Augenscheins, soweit es das Verwaltungsgericht für die Verifizierung des Sachverhaltes erforderlich hält. Ein solcher wäre aus beweisrechtlicher Sicht nur dann nötig, wenn der für die Beurteilung massgebende Sachverhalt auf dem streitbetroffenen Grundstück ungenügend geklärt wäre (vgl. § 60 VRG). Dies ist nicht der Fall, denn der massgebende Zustand ergibt sich aus den Plänen und Fotografien bei den Akten sowie dem Protokoll des Augenscheins der 3. Abteilung des Baurekursgerichts vom 21. Februar 2013.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin macht in verfahrensrechtlicher Hinsicht geltend, dass die Vorinstanz das rechtliche Gehör verletzt habe, indem sie ihr zwar einen Hinweis auf eine mögliche "reformatio in peius" gegeben habe, jedoch nicht auf ihre Stellungnahme vom 19. November 2012 eingegangen sei und sich mit den darin vorgebrachten Argumenten nicht auseinandergesetzt habe.

E. 3.2

Nach § 27 VRG kann die Rekursinstanz die angefochtene Anordnung zum Nachteil der rekurrierenden Partei abändern. Sie hat dieser aber vor einer beabsichtigten "reformatio in peius" die Möglichkeit zur Stellungnahme ein zu räumen. Die s hat das Baurekursgericht mit Präsidialverfügung vom 7. November 2012 getan. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) fliesst sodann das Recht des von einem Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen, dass die Behörde seine Vorbringen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Entsprechend ist die Behörde verpflichtet, ihren Entscheid zu begründen. Dabei muss sie sich indes nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen, sondern kann sich auf die wesentlichen Punkte beschränken. Der Begründungspflicht ist Genüge getan, wenn sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (vgl. BGE 136 I 229 E. 5.2, 134 I 83 E. 4.1; Michele Albertini, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Bern 2000, S. 402 ff.).

E. 3.3

Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Stellungnahme vom 19. November 2012 insbesondere geltend, dass das Baurekursgericht eine Justiz- und nicht eine Administrativbehörde sei und daher keine Funktionen ausüben dürfe, die einer Justizbehörde nicht zukommen – wie die Anwendung von § 27 VRG. In materieller Hinsicht führte die Beschwerdeführerin aus, dass sich die Frage einer "reformatio in peius" nicht stelle, da der fraglichen Parzelle der Charakter einer Sport- und Erholungszone zukomme. Zudem liege keine Nutzungsänderung von einer Umkleidekabine in ein Restaurant vor. Die Umgestaltung von einem Café mit kalter Küche zu einem Lokal mit gleich vielen Sitzplätzen und warmer Küche stelle keine grosse Änderung dar, der Charakter des Hauses werde überhaupt nicht beeinflusst.

E. 3.4

Das Baurekursgericht hielt in seinem Entscheid vom 4. September 2013 fest, dass die Rekursbehörde unabhängig von den Parteibehören einen für die Rekurrentin noch

ungünstigeren Entscheid treffen kann. In Anbetracht des grossen öffentlichen Interesses an der konsequenten Durchsetzung der bundesrechtlichen Bestimmungen über Ausnahmegewilligungen ausserhalb der Bauzonen sei die Korrektur dieses vorliegenden gewichtigen Rechtsfehlers von erheblicher Bedeutung. Ob die Rekursinstanz Aufsichtsbehörde der Vorinstanz ist oder nicht, ist für die Anwendung von § 27 VRG nicht massgebend (ebenso im Bundesverwaltungsverfahren, vgl. dazu Madeleine Camprubi in: Christoph Auer/Markus Müller/Benjamin Schindler, Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren [VwVG], Zürich/St. Gallen 2008, Art. 62 Rz. 8). Somit genügt der Hinweis des Baurekursgerichts auf § 27 VRG und darauf, dass es als Rekursinstanz eine "reformatio in peius" vornehmen könne. Mit den inhaltlichen Vorbringen der Beschwerdeführerin in der Stellungnahme setzte sich die Vorinstanz in ihrem materiellen Entscheid auseinander. Sinn und Zweck der Aufforderung zur Stellungnahme zu einer drohenden "reformatio in peius" ist ohnehin nicht das Vorbringen neuer Argumente, sondern die Möglichkeit, die die Partei erhält, ihren Rekurs zurückzuziehen (vgl. Camprubi, Art. 62 Rz. 12). Insgesamt ist die Vorinstanz somit genügend auf die Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 19. November 2012 eingegangen, womit keine Verletzung des rechtlichen Gehörs ersichtlich ist.

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin rügt sodann die Nichtigkeit der Entscheide des Stadtrats und der Baudirektion aufgrund der Verletzung von Ausstandsgründen. Die Baudirektion sei anlässlich des Augenscheins im August 2011 von Herrn F vertreten worden, der in C wohnhaft sei und sich auf der Golfanlage C im Golfsport unterrichten lasse und auf dieser Anlage trainiere. Aufgrund dieser Freizeitbeschäftigung erscheine F befangen. Er habe dennoch an der Besprechung vom 23. Januar 2012 teilgenommen, mit dem Hinweis darauf, dass die mit ihm erschienene Frau G die zuständige Sachbearbeiterin sei; er sei nicht zuständig. Die Sachbearbeiterin sei vermutlich F unterstellt; die entsprechende Verfügung dürfte ihr diktiert worden sein. Auch beim Stadtrat C stellte die Beschwerdeführerin ein Ausstandsbegehren gegen den Hochbauvorstand H, da dieser seit dem Jahr 2004 versuche, unternehmerische Tätigkeiten der Beschwerdeführerin zu torpedieren und diese zu kriminalisieren. Das Ausstandsbegehren wurde mit Entscheid vom 15. Mai 2012 abgewiesen. Die Beschwerdeführerin rügt vorliegend, dass H in der Folge dennoch – ohne Begründung – nicht am Entscheid mitgewirkt habe. Hingegen habe er aber offenbar an der Beratung des Geschäfts teilgenommen, weshalb der Ausschluss von H "einer blossen Farce" gleichkomme. Zusätzlich verlangte die Beschwerdeführerin vor der Vorinstanz die Prüfung des Subordinationsverhältnisses von I, Bausekretärin der Stadt C, in Bezug auf J, gegen welchen die Beschwerdeführerin als Privatklägerin Strafanzeige wegen Verletzung des Amtsgeheimnisses habe erstatten müssen. Wenn I J unterstellt sei, könne sie nicht unbefangen amten.

E. 4.2

Das Baurekursgericht führte aus, dass es für die Beschwerdeführerin aufgrund der Teilnahme am Augenschein und einer Besprechung vorweg bekannt gewesen war, dass die genannten Mitarbeitenden der Vorinstanzen an den angefochtenen Entscheiden mitwirkten. Die Beschwerdeführerin hätte deshalb die angebliche Befangenheit dieser Personen beizeiten und jedenfalls vor Erlass der Entscheide beanstanden können, was sie unterlassen und damit ihr Recht auf Geltendmachung der Befangenheit verwirkt habe. Im Übrigen seien die entsprechenden Ausstandsbegehren auch unbegründet gewesen: Dass F auf der

Golfanlage C trainiere, begründe für sich noch keinen Ausstandsgrund. Weiter habe J am angefochtenen Beschluss nicht mitgewirkt. Aus den Akten ergäben sich auch keine Anhaltspunkte, die auf einen anderweitigen Sachverhalt schliessen liessen. Lediglich aus dem Umstand, dass die zuständigen Sachbearbeiterinnen F bzw. J hierarchisch unterstellt seien, könne nicht geschlossen werden, die Erstgenannten seien in der Sache befangen.

E. 4.3

Private haben einen aus Art. 29 Abs. 1 BV abgeleiteten Mindestanspruch auf Unabhängigkeit und Unbefangenheit einer Verwaltungsbehörde (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., Zürich/St. Gallen 2010, Rz. 1668, mit Hinweisen). Gemäss § 5a Abs. 1 VRG haben Personen, die eine Anordnung treffen, dabei mitwirken oder sie vorzubereiten haben, in den Ausstand zu treten, wenn sie in der Sache persönlich befangen erscheinen. Der Anschein der Befangenheit kann durch ein persönliches Verhalten entstehen, durch welches ein unvoreingenommener Umgang mit der Streitigkeit objektiv fraglich ist (Regina Kiener, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 5a N. 20). Die Nichtbeachtung der Ausstandspflicht stellt eine gravierende Verletzung der Verfahrensvorschriften dar und hat in aller Regel die Aufhebung des unter Mitwirkung eines ausstandspflichtigen Behördenmitglieds gefassten Entscheids zur Folge (Kiener, § 5a N. 53). Nur in besonders schwerwiegenden Fällen kann die Verletzung der Ausstandsregeln die Nichtigkeit des Entscheids bewirken (BGE 136 II 383 E. 4; vgl. auch VGr, 13. Januar 2011, VB.2010.00458, E. 4, mit Hinweisen).

E. 4.4

Für die raumplanungsrechtliche Sachbearbeitung der Verfügung der Baudirektion vom 28. März 2012 war G zuständig. Sie nahm gemäss den Angaben der Beschwerdeführerin bereits am Augenschein vom 29. August 2011 sowie an der Besprechung vom 23. Januar 2012 teil. Ebenfalls an diesen beiden Terminen anwesend war für die Stadt C die Bausekretärin I. Hat eine Person Kenntnis von der Mitwirkung einer allfällig befangenen Person, hat sie dies so bald als möglich zu rügen (Benjamin Schindler, Die Befangenheit der Verwaltung, Zürich etc. 2002, S. 207). Es verstösst gegen Treu und Glauben, Ablehnungsgründe erst im Rechtsmittelverfahren vorzubringen, wenn der Mangel schon früher hätte festgestellt werden können (BGE 132 II 485 E. 4.4). Vorliegend erscheint die Geltendmachung der behaupteten Befangenheit von G sowie I mit dem Rekurs vom 18. Juni 2012 als verspätet. Ohnehin erwächst allein aus einem Subordinationsverhältnis zu F bzw. J nicht der Anschein der Befangenheit. Weitere Hinweise auf einen Ausstandsgrund sind auch nicht ersichtlich. Wie die Vorinstanz zu Recht festgestellt hat, begründet der Umstand, dass F auf der Golfanlage C Golf spielt, keinen Ausstandsgrund. Ohnehin hat er bei der angefochtenen Verfügung nicht mitgewirkt. Auch J war am Beschluss der Stadt C nicht beteiligt.

E. 4.5

In Bezug auf den Stadtrat H ist vorab festzuhalten, dass dieser ebenfalls nicht am Beschluss vom 15. Mai 2012 mitgewirkt hat. Die Beschwerdeführerin rügt dies als widersprüchlich, da gleichentags ihr Ausstandsbegehren gegen H abgewiesen worden sei. Bezüglich dieser Rüge fehlt es der Beschwerdeführerin allerdings an der Rechtsmittellegitimation. Zum Rekurs ist nach § 21 Abs. 1 VRG berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung

berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Änderung und Aufhebung hat. Das schutzwürdige Interesse besteht im materiellen Nutzen, den das erfolgreiche Rechtsmittel dem Rekurrenten oder der Rekurrentin eintragen würde, bzw. in der Abwendung eines materiellen oder ideellen Nachteils, den der negative Entscheid für ihn oder sie zur Folge hätte (VGr, 20. Mai 2009, VB.2008.00576, E. 3). Da der von der Beschwerdeführerin abgelehnte H gerade nicht am Entscheid mitgewirkt hat, könnte das Gutheissen des vorliegenden Begehrens ihr keinen Vorteil verschaffen. Auf die betreffenden Ausführungen ist daher nicht weiter einzugehen.

E. 4.6

Somit ist kein Rechtsmangel ersichtlich, der zur Aufhebung der beiden Verfügungen führen würde. Umso weniger liegt daher Nichtigkeit vor, deren Rechtsfolge der absoluten Unwirksamkeit auf besonders schwere Mängel beschränkt ist (Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 950 und 956). Insgesamt ist folglich der Antrag um Feststellung der Nichtigkeit der angefochtenen Verfügungen abzuweisen.

E. 5.1

Das von der Beschwerdeführende n betriebene Restaurant befindet sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 in der kantonalen Landwirtschaftszone . In materieller Hinsicht macht die Beschwerdeführerin zunächst geltend, dass die Festsetzung der Landwirtschaftszone, in der sich ihr Grundstück befindet, akzessorisch auf ihre Rechtmässigkeit zu überprüfen sei. Seit der letzten Planänderung hätten sich die tatsächlichen Verhältnisse erheblich geändert, da einerseits eine Golfabschlagshalle bewilligt und andererseits das ehemalige Gebäude durch ein grösseres Haus mit Restauration ersetzt worden sei. Daher sei kein öffentliches Interesse an der Beibehaltung einer Beschränkung auf landwirtschaftliche Nutzung (mehr) gegeben. Der grösste Teil der Fläche sei ohnehin der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft nicht zugänglich.

E. 5.2

Das Baurekursgericht erachtete die Voraussetzungen zur vorfrageweisen Überprüfung der Zonenfestsetzung als vorliegend nicht erfüllt. Die Beschwerdeführerin hätte sich bei der letzten Zonenplanrevision im Jahr 1998 dagegen zur Wehr setzen müssen (bzw. die damalige Grundeigentümerin hierzu veranlassen müssen), dass das bereits damals von der Beschwerdeführerin als Driving Range genutzte Areal in der Landwirtschaftszone belassen wurde.

E. 5.3

Die akzessorische Überprüfung eines Nutzungsplans und damit in engem Sachzusammenhang stehender planerischer Festlegungen ist im Verfahren betreffend einen Anwendungsakt grundsätzlich ausgeschlossen . Nur wenn sich der Betroffene bei Planerlass noch nicht über die ihm auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnte und er im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatte, seine Interessen zu verteidigen , wird ausnahmsweise eine akzessorische Kontrolle zugelassen (BGE 121 II 317 E . 12c , VGr, 26. Juni 2013, VB.2012.00123, E. 3.5.1). Zudem wird eine Überprüfung zugelassen, wenn sich die Umstände oder die gesetzlichen Bestimmungen seit der Annahme des Plans in einem solchen Masse geändert haben , dass das öffentliche Interesse an der Aufrechterhaltung der den betroffenen Eigentümern auferlegten Beschränkungen verschwunden sein könnte (BGE 120 I a 227 E. 2c). Die Beschwerdeführerin nutzte das Grundstück bereits bei der letzten Planänderung im Jahr 1998 und konnte sich daher über

diese Nutzungsbeschränkungen ein klares Bild machen . Bei der Revision eines Nutzungsplans kann die Überprüfung der Anordnung auch dann verlangt werden, wenn die bisherige Ordnung beibehalten wird (Bertschi, Kommentar VRG, § 21 Rz. 69). Als Mieterin der Anlage wäre der Beschwerdeführerin ebenfalls Beschwerdebefugnis zugekommen (BGr, 4. April 2004, 1A.140/2005, E. 3.3; 25. September 2003, 1A.137/2002, E. 1.2). Sie hätte daher bereits zu diesem Zeitpunkt gegen die Belassung des Areals in der Landwirtschaftszone vorgehen müssen. Die damalige Grundeigentümerin hatte zwar dem Gemeinderat C zwecks planungsrechtlicher Gewährleistung der Nutzung des Areals als Golfübungsanlage einen privaten Gestaltungsplan eingereicht, der jedoch vom Gemeinderat abgelehnt wurde. Dieser Beschluss ist gemäss den Angaben der Stadt C in Rechtskraft erwachsen. Daher kann nun nicht innerhalb einer akzessorischen Überprüfung auf die Zonenzuteilung zurück gekommen werden. Dass inzwischen eine Golfabschlaghalle bewilligt und ein grösseres Haus mit Restaurantbetrieb gebaut wurde, vermag daran nichts zu ändern, da dies vom Bestandesschutz gedeckt war. Daraus kann keine Änderung des öffentlichen Interesses an der Beibehaltung der mit der Zonierung bestehenden Nutzungsbeschränkungen abgeleitet werden. Hinzu kommt, dass der Stadtrat auf das von der Beschwerdeführerin am 18. Juni 2012 eingereichte Gesuch um Umzonung nicht eingetreten ist mit dem Hinweis auf die Beratung des Kantonsrats über die Revision des kantonalen Richtplans. Erst nach einer entsprechenden Überprüfung der kommunalen Richtplanung und der nachfolgenden Nutzungsplanung könne auf entsprechende Gesuche eingetreten werden. Inzwischen wurde mit Beschluss des Kantonsrats vom 18. März 2014 der revidierte kantonale Richtplan festgesetzt. Für das Grundstück der Beschwerdeführerin ist keine Änderung vorgesehen. Damit würde eine Umzonung auch dem neuen kantonalen Richtplan widersprechen.

E. 6

; VGr,

E. 6.1

Das strittige Bauvorhaben umfasst die Nutzungsänderung des Clubhauses zu einem öffentlich zugänglichen Restaurant mit warmer Küche. Eine bewilligungspflichtige Nutzungsänderung liegt vor, wenn die mit der neuen Bewerbung verbundenen Auswirkungen in irgendeiner Hinsicht intensiver sind als die bisherigen oder sonst ein planungs- und baurechtlich geschütztes Rechtsgut berühren (vgl. Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 211). Dabei ist es möglich, dass gewisse Vorhaben weniger wegen ihrer konstruktiven Anlage als vielmehr wegen deren Betrieb baubewilligungspflichtig sind (Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. A., Bern 2008, S. 302). Nach Ansicht der Beschwerdeführerin sei ihr bereits in der Stammbewilligung der Betrieb eines vollwertigen Restaurants bewilligt worden, weshalb die anstehende Umwandlung von einem Betrieb mit kalter in einen solchen mit warmer Küche gar nicht bewilligungspflichtig sei. Aus der Bewilligung der Baudirektion vom 8. Oktober 2002 geht aber keineswegs die Bewilligung einer öffentlich zugänglichen Gaststätte hervor, und in der Bewilligung der Gemeinde vom 5. November 2002 stand ausdrücklich, der Cafébereich sei als Clubhaus zur bestehenden Golfübungsanlage angelegt, und als solche sei die Nutzweise des Neubaus zulässig. Daran kann die von der Baudirektion in anderem Zusammenhang vorgenommene Äusserung vom 12. Januar 2004, der Wiederaufbau als Clubgebäude sei mit einem vollwertigen Restaurant bewilligt worden, grundsätzlich nichts ändern, da sie dem Wortlaut der massgebenden

Bewilligungen aus dem Jahr 2002 widerspricht. Somit durfte die Beschwerdeführerin nicht auf diese Äusserung vertrauen, sondern wäre allenfalls gehalten gewesen – falls sie aufgrund der Äusserung trotz des klaren Wortlauts der Bewilligung vom 5. November 2002 zu einer anderen Auslegung der Bewilligung gelangt wäre – sich zumindest bei der zuständigen Baudirektion zu erkundigen (vgl. BGE 132 II 21 E. 6.1). Da die Beschwerdeführerin dies jedoch unterliess, kann sie sich hinsichtlich der Nutzung nicht auf ihren guten Glauben berufen. Im Übrigen ging auch bereits die Baurekurskommission in ihrem Entscheid vom 25. August 2010 davon aus, dass der gegenwärtige Restaurantbetrieb weit über den Betrieb einer Cafeteria mit kalter Küche hinausgehe. Von der ursprünglich bewilligten Nutzung der Cafeteria durch die Nutzer der Golfanlage weicht die neu vorgesehene und seit 2006 praktizierte Nutzung als Restaurant für die Öffentlichkeit hinsichtlich des Kreises der Nutzer und der Nutzungsintensität erheblich ab. Diese Umnutzung hat mit Bezug auf den Zubringerverkehr massgebende Auswirkungen auf die Umwelt. Demzufolge ist für die vorliegende Nutzungsänderung nach Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) sowie nach § 309 Abs. 1 lit. b des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) eine baurechtliche Bewilligung nötig.

E. 6.2

Nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG setzt eine Bewilligung die Zonenkonformität der Baute oder Anlage voraus. In der Landwirtschaftszone sind nur solche Bauten und Anlagen zonenkonform, die der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen (vgl. Art. 16a RPG), was hier nicht der Fall ist. Als mögliche Anspruchsgrundlage für eine Bewilligung der Nutzungsänderung in ein öffentliches Restaurant kommt vorliegend einzig Art. 24c RPG infrage. Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 24c Abs. 1 RPG). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Bestimmung ist gemäss Art. 41 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV), dass die Bauten und Anlagen rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinn des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen). 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). Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig (Art. 42 Abs. 1 RPV). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV). Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (vgl. Art. 42 Abs. 3 RPV).

E. 6.3

Die Baudirektion hielt in der angefochtenen Verfügung fest, dass mit der Bewilligung aus dem Jahr 2002 für die Umnutzung zu einer Cafeteria das zulässige Mass der nach Art. 24c

RPG möglichen teilweisen Änderung von Bauten und Anlagen bereits vollständig ausgeschöpft worden sei. Die Umwandlung einer Cafeteria mit kalter Küche in ein Restaurant mit warmer Küche stelle allerdings keine grosse Änderung mehr dar, falls keine baulichen Folgeeinrichtungen benötigt würden. Daher wurde dafür eine auf fünf Jahre befristete Ausnahmebewilligung erteilt.

E. 6.4

Das Baurekursgericht bewertete diese Bewilligung der Nutzungsänderung hingegen als widerrechtlich, da die Zweckänderung von einer im Jahr 1972 hauptsächlich als Garderobe dienenden Baute in ein öffentlich zugängliches Restaurant den Rahmen einer teilweisen Änderung im Sinn von Art. 24c RPG sprengt.

E. 6.5

Die vorliegend strittige Zweckänderung des Garderobengebäudes erfolgte in zwei Schritten: zuerst entstand der Neubau des Clubhauses mit Terrasse, der mit Verfügung der Baudirektion vom 8. Oktober 2002 bewilligt wurde; nun soll die Umnutzung in ein öffentliches Restaurant bewilligt werden. Eine Erweiterung der Baute in mehreren Etappen ist zwar erlaubt, jedoch darf das maximal zulässige Erweiterungsmass nur einmal ausgeschöpft werden (vgl. BGE 127 II 215 E. 3a). Referenzzustand für die Beurteilung der Nutzungsänderung bleibt die Identität der Baute im Zeitpunkt am 1. Juli 1972 (Christoph Fritzsche / Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 1182) . Vor dem Umbau im Jahr 2002 handelte es sich vorliegend noch um ein eingeschossiges Garderobengebäude ohne Terrasse . Es ist unbestritten, dass dieses im Vergleich zum bestehenden Clubhaus kleinere Gebäude im Wesentlichen als Umkleide für die Sportanlagen diene. Mit der teilweisen Änderung oder massvollen Erweiterung muss die Identität der Baute gewahrt bleiben . Die von der Beschwerdeführerin vorgesehene Zweckänderung erfüllt dieses Erfordernis nicht. Nicht massgebend ist, dass gegenüber der im Jahr 2002 bewilligten Nutzungsänderung nun keine allzu grosse Veränderung mehr vorgenommen wurde. Der mit Verfügung vom 8. Oktober 2002 bewilligte Wiederaufbau schöpfte das nach Art. 24c RPG bewilligungsfähige Mass bereits voll aus . Da bereits damals das zulässige Ausmass einer Erweiterung ausgeschöpft worden ist, kann die Restaurantnutzung nicht mehr als teilweise Änderung bewilligt werden. Die diesbezüglichen vorinstanzlichen Ausführungen sind zutreffend und entsprechen der Rechtsprechung (vgl. BGE 113 Ib 303 E. 3b; BGr, 12. Mai 2005, 1A . 186/200 4 , E.

E. 6.6

Somit ist auch die Verweigerung der (teilweise nachträglichen) Bewilligungen für die baulichen Änderungen, die das Aufziehen von Blachen, die Verglasung der Terrasse sowie die realisierte Vergrösserung des Parkplatzes zu bestätigen, da damit das bereits erschöpfte Erweiterungsmass nach Art. 24c RPG ebenfalls überschritten wird. Soweit die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, die formelle Zonenzuteilung der Parzelle sei entgegen der Ansicht der Vorinstanz akzessorisch zu überprüfen, ist auf E. 5.4 zu verweisen. 7. 7.1 Die Beschwerdeführerin wendet sich sodann gegen die befristete Bewilligung für das Aufstellen von Kunstobjekten, unter der Auflage, dass die "Skulptur X" in den Umgebungsbereich von 7 m der Cafeteria zu verschieben sei. Es handle sich dabei um kleinere künstlerische Plastiken, die keiner Bewilligungspflicht unterworfen seien. Das Volumen einer Plastik sei zudem in Relation zur Umgebung zu setzen. Der von der Baudirektion verlangte Abstand von höchstens 7 m vom Gebäude widerspreche der Praxis,

für solche (und grössere) Skulpturen keine Bewilligung zu verlangen. Weil die Objekte nicht bewilligungspflichtig seien, sei auch ein Weisungsrecht der Behörde bezüglich der örtlichen Lage der Objekte ausgeschlossen. 7.2 Die Baudirektion erteilte eine Ausnahmegewilligung für Kunstobjekte in beschränkter Zahl im unmittelbaren Nahbereich zur Cafeteria (analog zu den "Rostsäulen"). Für weiter davon entfernte Kunstobjekte sowie die "Skulptur X" sei keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG möglich, ausser sie würden in den Nahbereich verschoben. Die Vorinstanz beanstandete nicht, dass die Baudirektion von Anlagen ausging, deren Platzierung in der Landwirtschaftszone bewilligungspflichtig sei. 7.3 Von der gesetzlichen Bewilligungspflicht erfasst werden jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Entscheidend ist die räumliche Bedeutung eines Vorhabens als Ganzes (BGE 139 II 134 E. 5.2). In diesem Sinn können auch ortsfeste Kunstgegenstände oder -formen zu den bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen zählen, wenn sie die entsprechenden räumlichen Auswirkungen zeitigen (vgl. auch BGE 119 Ib 442 E. 3b; BGr, 29. Januar 2013, 1C_529/2012, E. 5.1.1). Aufgrund der Grösse der Libellenskulptur kann diese durchaus als bewilligungspflichtige Anlage eingeordnet werden. Die Bewilligung unter der Auflage, die "Skulptur X" in den Nahbereich der Cafeteria zu verschieben, ist nicht zu beanstanden, da dadurch die räumlichen Auswirkungen verringert werden. Damit ist die Beschwerde diesbezüglich abzuweisen.

E. 8

Juli 2004, VB.2003.00416, E. 3.5), weshalb das Verwaltungsgericht darauf verweisen kann (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Da durch die beabsichtigte Änderung die Identität der Baute nicht mehr gewahrt ist, kann nicht von einer massvollen Erweiterung im Sinn von Art. 42 Abs. 1 RPV ausgegangen werden. Es ist nicht zulässig, für befristete Ausnahmegewilligungen mildere Anforderungen als das Bundesrecht aufzustellen bzw. diese Anforderungen zu durchbrechen (vgl. VGr, 11. Juli 2002, VB.2002.00130, E. 3d/aa, in BEZ 2002 Nr. 42). Die Erteilung einer befristeten Baubewilligung kommt nur infrage, wenn eine definitive Bewilligung aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist, aber die typischen Merkmale eines Provisoriums gegeben sind (VGr, 17. Dezember 2009, VB.2009.00308, E. 8.2). Mit einer befristeten Baubewilligung werden temporär tolerierte, nicht vorschriftswidrige Bauten und Anlagen nicht rechtmässig (Fritzsche / Bösch/Wipf, S. 348). Die Vorinstanz hat damit zu Recht die Bewilligung der Nutzungsänderung bzw. zur Führung eines Restaurants im Gebäude E-Strasse 03 aufgehoben. Die entsprechende Rüge ist folglich abzuweisen.

E. 8.1

Für die Target Greens, Putting Greens, den Abschlagplatz sowie den Fairway Bunker und die Grünmulde wurde eine nachträgliche Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG erteilt, unter der Auflage, dass die Grünmulde in den Nahbereich der bestehenden Gebäude (Restaurant oder überdachter Abschlagplatz) zu rücken sei.

E. 8.2

Die Beschwerdeführerin rügt, dass die Vorinstanz auf ihren Antrag betreffend die Bewilligungspflicht von Target Greens, Putting Greens, Bunkern u.ä. zu Unrecht nicht eingegangen sei. Ihr sei jedoch nicht zuzumuten, künftig für jede weitere Einrichtung oder

Änderungen von Einrichtungen, die Bestandteile ihrer Anlage bildeten und unmittelbar dem Betrieb dienten, ein neues Bewilligungsgesuch einzureichen. Weiter sei die Versetzung der Grünmulde unter dem Aspekt der Verkehrsgefährdung völlig haltlos. Der Container werde von März bis Oktober ca. drei bis vier Mal geleert, nach der Saison überhaupt nicht, da dann keine organischen Abfälle zu entsorgen seien. Das entsprechende Manöver durch das Nutzfahrzeug sei angesichts der Übersichtlichkeit der Verkehrssituation mit keiner Gefahr verbunden; das Fahrzeug überquere weder die E-Strasse oder einzelne Fahrbahnen, noch wende es auf ihr. Der Container stehe auf der Parzelle Kat. Nr. 04, zu der sich die Baudirektion in ihrer Auflage zur Verkehrssicherheit nicht äussere. Zudem liege keine ungenügende Einordnung vor, und es gebe auf der ganzen Anlage keinen anderen Platz, zu welchem die voluminösen Rasentraktoren der Beschwerdeführerin als auch das Nutzfahrzeug zufahren und manövrieren könnte.

E. 8.3

Soweit die Beschwerdeführerin beantragte, es sei festzustellen, dass Target Greens, Putting Greens, der Abschlagplatz und der Fairway Bunker sowie entsprechende Anlagen nicht bewilligungspflichtig seien, ist die Vorinstanz darauf zu Recht nicht eingetreten. Feststellungsbegehren setzen ein spezifisches schutzwürdiges Interesse voraus. Das Feststellungsinteresse muss aktuell sein und ein konkretes Rechtsverhältnis zum Gegenstand haben. Ausgeschlossen sind damit im Allgemeinen Feststellungsbegehren zur Klärung theoretischer oder abstrakter Rechtsfragen (vgl. BGE 137 II 199 E. 6.5; Jürg Bosshart/Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 19 N. 25). Vorliegend ist ein entsprechendes schutzwürdiges Feststellungsinteresse nicht ersichtlich, das nicht bloss abstrakte Rechtsfragen, sondern konkrete Rechte oder Pflichten zum Gegenstand hätte. Die bestehenden Anlagen wurden bewilligt, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist. Ob für weitere entsprechende Anlagen erneut ein baurechtliches Verfahren einzuleiten ist, steht sodann im Ermessen der Baubehörde (VGr, 6. März 2014, VB.2013.00781, E. 3.3.1).

E. 8.4

Die Vorinstanz hielt fest, es sei nicht zu beanstanden, dass die Baudirektion das Aufstellen einer Mulde für Absetzkipper in der Landwirtschaftszone für bewilligungspflichtig erklärte. Das Ab- und Aufladen der Mulde via E-Strasse könne unmittelbar bei dieser Kantonsstrasse die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Der fragliche Standort widerspreche auch der Auflage der Baudirektion, die Erschliessung der Bauparzelle habe ausschliesslich rückwärtig über die L-Strasse zu erfolgen, und der Umschlag von Material über die E-Strasse sei untersagt. Darüber hinaus ordne sich die freistehende Mulde an besagter Stelle nur ungenügend in die Landschaft ein.

E. 8.5

Die fragliche Grünmulde befindet sich auf der Parzelle Kat.-Nr. 04 direkt neben der E-Strasse. Dass das Baurekursgericht zum Schluss kam, diese Situation sei beim Auf- und Abladen der Mulde verkehrssicherheitsgefährdend, ist nicht zu beanstanden. Schliesslich hat die Baudirektion das direkte Ein- und Ausfahren auf die E-Strasse und/oder den Materialumschlag auf derselben untersagt. Diese Bestimmung wurde von der Beschwerdeführerin im Rekursverfahren nicht angefochten, wobei sie die angefochtenen Dispositivziffern explizit erwähnt hatte. Zudem hält die Baudirektion ausdrücklich fest, dass die Grundstücke Kat.-Nrn. 04 und 02 an der Route 05/E-Strasse rückwärtig über die L-Strasse erschlossen sind. Damit wird ersichtlich, dass eine Zufahrt zu der Grünmulde

über die E-Strasse die Verkehrssicherheit beeinträchtigen kann. Zudem sollen sich Anlagen nach Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG in die Landschaft einordnen. Der freistehende Container an der betreffenden Lage erzeugt jedoch keine befriedigende Gesamtwirkung (vgl. § 238 Abs. 1 PBG). Eine Verschiebung in den Nahbereich der bestehenden Bauten (Cafeteria oder überdachter Abschlagplatz) erscheint unter diesen Umständen angebracht. Die diesbezüglichen vorinstanzlichen Ausführungen sind damit zu bestätigen und die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen. Damit ist auch nicht weiter auf die von der Vorinstanz aufgehobenen Nebenbestimmungen einzugehen, die sie an den Stadtrat zum Neuentscheid zurückgewiesen hat.

E. 9.1

Gemäss § 341 PBG hat die zuständige Behörde ohne Rücksicht auf Strafverfahren und Bestrafung den rechtmässigen Zustand herbeizuführen; hierzu dienen der Verwaltungszwang und die Schuldbetreibung. Gestützt auf diese Bestimmung setzte die Stadt C der Beschwerdeführerin eine Frist von zwei Monaten ab Rechtskraft ihres Entscheides, um den rechtmässigen Umgebungszustand wiederherzustellen und die südöstliche Einwandung der Terrasse zu entfernen. Die Beschwerdeführerin bringt nichts vor, was die Rechtmässigkeit dieser Anordnungen infrage stellen könnte.

E. 9.2

Das öffentliche Interesse am Wiederherstellungsbefehl überwiegt vorliegend die privaten, rein wirtschaftlichen Interessen der Beschwerdeführerin, zumal die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ohne erheblichen Aufwand vorgenommen werden kann. Wenn die Vorinstanz die Rechtmässigkeit des Wiederherstellungsbefehls bejaht hat, kann ihr daher keine Rechtsverletzung vorgeworfen werden.

E. 10.1

Die Beschwerdeführerin rügt sodann, dass das Baurekursgericht der Beschwerdegegnerin I eine Umtriebsentschädigung zugesprochen habe, die sie ohne weitere Begründung einzig der Beschwerdeführerin auferlegt habe (im Gegensatz zu den Gerichtskosten, die die Baudirektion zu 1/3 und die Beschwerdeführerin zu 2/3 zu tragen habe).

E. 10.2

Gemäss § 17 Abs. 2 VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darstellung komplizierter Sachverhalte oder schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte (lit. a) oder wenn die Rechtsbegehren oder die angefochtene Anordnung offensichtlich unbegründet waren (lit. b). Gemeinden wird grundsätzlich nur eine Partei entschädigung zugesprochen, wenn ausserordentliche Bemühungen nötig waren, die über das hinausgehen, wofür das betreffende Gemeinwesen organisatorisch eingerichtet ist (Plüss, Kommentar VRG, § 17 Rz. 54.) Ansonsten wird davon ausgegangen, dass es zum normalen Aufgabenkreis der Verwaltungsbehörden gehört, Rechtsmittel zu erheben bzw. zu beantworten, wofür es nicht zu entschädigen ist.

E. 10.3

Das Baurekursgericht hat seine frühere strengere Praxis bezüglich Parteientschädigung an Gemeinwesen mit dem Entscheid vom 1. März 2005 gelockert. Gemeinden spricht es nun

im Fall des Obsiegens grundsätzlich eine Umtriebsentschädigung zu, falls es sich um einen Rekurs von Bauherren bzw. Grundeigentümern handelt, wenn kein einfacher Fall vorliegt, der zu keinem relevanten Zusatzaufwand geführt hat sowie wenn die Erstattung der Vernehmlassung mit einem gewissen Aufwand verbunden war (BRKE II , 1. März 2005 , Nr. 0039/2005 in BEZ 2005 Nr.

E. 10.4

Bezüglich des vom Baurekursgericht gewählten Verteilschlüssels (Gerichtskosten zulasten der Baudirektion zu 1/3 und der Beschwerdeführerin zu 2/3 und Parteientschädigung vollumfänglich zulasten der Beschwerdeführerin) ist ebenfalls festzuhalten, dass der Vorinstanz bei dieser Frage grosses Ermessen zusteht. Der Entscheid über die Verteilung der Gerichtskosten und der Parteientschädigung muss grundsätzlich nicht begründet werden (vgl. BGE 111 Ia 1 E. 2a). Es ist durchaus zulässig, die Gerichtskosten nach dem Verursacherprinzip (§ 13 Abs. 2 Satz. 2 VRG) und die Entschädigungen nach dem Unterliegerprinzip (§ 17 Abs. 2 lit. a) aufzuerlegen. Die vorinstanzlichen Ausführungen sind demzufolge nicht zu beanstanden. 11. Damit erweist sich die Beschwerde insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten der Beschwerdeführer in aufzuerlegen (§ 65 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr bei diesem Ausgang nicht zu (§

E. 15

). Die Vorinstanz hat bei der Festsetzung der Parteientschädigung ihre Praxis in ähnlichen Fällen zu berücksichtigen (Plüss § 17 Rz. 63). Sie verfügt jedoch beim Entscheid über eine angemessene Parteientschädigung über weites Ermessen (BGr, 20. Mai 2011, 9C_178/2011, E. 3.4.1). Das Verwaltungsgericht ist zu deren Überprüfung ausserhalb von eigentlichen Ermessensfehlern nicht befugt (VGr, 15. April 2010, VB.2010.00039, E. 4.2). Angesichts der genannten Praxis des Baurekursgerichts, grundsätzlich auch Gemeinden eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen – unabhängig von der Grösse der Gemeinde –, ist es nicht zu beanstanden, wenn im konkreten Fall aufgrund der zu beurteilenden Sachverhalts- und Rechtsfragen sowie des damit verbundenen Aufwands der Beschwerdegegnerin 1 eine Entschädigung zuerkannt wurde. Die Zusprechung einer Parteientschädigung von Fr. 2'000.- an die Gemeinde liegt innerhalb des der Vorinstanz zustehenden Ermessens.

E. 17

Abs. 2 VRG). Eine solche ist aber im Beschwerdeverfahren auch der Beschwerdegegnerin 1 nicht zuzusprechen, da die Beantwortung der Beschwerde in zweiter Instanz grundsätzlich nicht mehr mit einem ausserordentlichen Aufwand verbunden war. Daran ändern die umfassenden Eingaben der Beschwerdegegnerin 1 nichts, da sie über das Notwendige hinausgingen.

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