

Sitzung vom 6. Juli 2011

**861. Anfrage (Illegale Bauten auf dem Uto Kulm, Üetliberg)**

Die Kantonsrätinnen Eva Torp, Hedingen, und Françoise Okopnik, Zürich, haben am 18. April 2011 folgende Anfrage eingereicht:

Nachdem der Inhalt des Bundesgerichtsentscheids vom 7. März 2011, «Beschwerde gegen den Entscheid vom 15. April 2010 des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, nachträgliche Ausnahmegewilligung auf dem Uto Kulm» bekannt ist, bitten wir den Regierungsrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Der Bundesgerichtsentscheid stellt fest, dass dem Uto-Kulm-Wirt eine nachträgliche Ausnahmegewilligung nach Art. 37a RPG i. V. m. Art. 43 RPG für die umstrittenen Umbauten zu Recht verweigert wird. Wird der Regierungsrat jetzt die Gemeinde Stallikon zur Durchsetzung des Entscheids des Bundesgerichts, d. h. zum Rückbau der illegalen Bauten auffordern? Wenn nein, weshalb nicht?
2. Weshalb wurde unterlassen, für die vorliegend umstrittenen Umbauten die Frage der Standortgebundenheit für jede Anlage einzeln zu prüfen?
3. Kann eine nachträgliche Bewilligung für die umstrittenen Bauten erteilt werden, wenn diese nicht als standortgebunden im Sinne von Art. 24 lit. a des Bundes anerkannt worden sind?
4. Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) schreibt vor, dass alle Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (Landwirtschaftszone, Freihaltezone, Reservezone) der zuständigen kantonalen Behörde zu unterbreiten sind. Gemäss Ziffer 1.2.1 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung entscheidet die Baudirektion, ob das Bauvorhaben bewilligungsfähig ist. Weshalb hat der Regierungsrat seine Oberaufsicht über die Erteilung von Baubewilligungen ausserhalb der Bauzone in diesem Falle nicht wahrgenommen? Weshalb wurde der Gemeinde Stallikon weder ein Verweis (Busse) erteilt noch ihr der Befehl gegeben, den rechtmässigen Zustand (vor Errichtung der illegal gebauten Bauten) wiederherzustellen?
5. Welche Sanktionsmöglichkeiten hat der Regierungsrat gegenüber einer Gemeinde, die wissentlich und wiederholt beim illegalen Bauen wegschaut und nicht eingreift?
6. Gibt es weitere solche Fälle im Kanton Zürich? Wenn ja, wo?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Eva Torp, Hedingen, und Françoise Okopnik, Zürich, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Die Bau- und Planungskommission der Gemeinde Stallikon hat den Eigentümer mit Beschluss vom 24. Mai 2011 bereits zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands aufgefordert.

Zu Frage 2:

Das Bundesgericht hat in seinem Urteil 1C\_328/2010 vom 7. März 2011 ausgeführt, dass für den – bereits vor den umstrittenen Umbauten – bestehenden Hotel- und Restaurantbetrieb der Hotel Uto Kulm AG eine Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 lit. a des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) zu verneinen ist. Jedenfalls soweit der Betrieb nicht nur als Ausflugsrestaurant, sondern darüber hinaus als Hotel und namentlich auch als Seminarhotel diene, seien besonders wichtige und objektive Gründe, die den Standort des Betriebs in der Landwirtschaftszone gegenüber anderen Standorten innerhalb der Bauzone als viel vorteilhafter erscheinen lassen, nicht ersichtlich. Weiter führte das Gericht sinngemäss aus, dass bei nicht standortgebundenen Bauten auch deren Erweiterungen als nicht standortgebunden anzusehen seien. Die Baudirektion hat die bereits erfolgten Änderungen somit zu Recht im Lichte von Art. 37a RPG in Verbindung mit Art. 43 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1), d. h. nach den Bestimmungen betreffend Zweckänderungen und Erweiterungen von zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen, beurteilt.

Zu Frage 3:

Gemäss dem Urteil des Bundesgerichts vom 7. März 2011 kann aufgrund der heutigen Rechtslage keine nachträgliche Bewilligung für die umstrittenen Bauten und Anlagen erteilt werden. Im Ergebnis ist die Verfügung der Baudirektion vom 13. März 2009 vollumfänglich gestützt worden (vgl. E. 4.4).

Zu Frage 4:

Bezüglich der Frage der Wahrnehmung der Oberaufsicht über die Erteilung von Baubewilligungen ausserhalb der Bauzonen ist anzumerken, dass gemäss Bauverfahrensverordnung (BVV, LS 700.6) die Baudirektion für die Erteilung von Baubewilligungen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone zuständig ist. Für die fraglichen, illegal erstellten Bauten wurde jedoch kein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt. Erst das nachträglich eingereichte Baugesuch, das ordnungs-

gemäss von der Gemeinde Stallikon an die Baudirektion weiter geleitet wurde, konnte auf seine Übereinstimmung mit den raumplanungsrechtlichen Bestimmungen überprüft werden.

In Anbetracht der damals bereits laufenden Planung auf dem Uto Kulm (Eintrag im kantonalen Richtplan als kantonales Erholungsgebiet, Klärung der zulässigen Nutzung mittels kantonalem Gestaltungsplan) erachtete es die Baudirektion als zweckmässig, das Baubewilligungsverfahren zu sistieren. Ein dagegen erhobener Rekurs wurde jedoch gutgeheissen. Die zuständige Baurekurskommission (heute Baurekursgericht) wies die Baudirektion mit Entscheid vom 2. September 2008 an, das Verfahren wieder aufzunehmen, da sich die Arbeiten betreffend den Gestaltungsplan Uto Kulm noch länger hinauszögern könnten. Dieser Aufforderung ist die Baudirektion mit der Verfügung vom 13. März 2009 nachgekommen.

Aufsichtsrechtliche Massnahmen erfolgen immer nur subsidiär, wenn keine ordentlichen Rechtsmittel ergriffen werden können, womit sicher gestellt werden soll, dass die ordentlichen Rechtsmittelinstanzen, also unabhängige Gerichte, entscheiden können, auf deren Urteil ein Anspruch besteht und die mit umfassenderer Überprüfungsbefugnis als Aufsichtsbehörden ausgestattet sind. Im konkreten Fall ist jedoch ein vollstreckbares Gerichtsurteil ergangen. Für die Vollstreckung dieses Urteils ist die Gemeinde Stallikon zuständig. Sollte die Gemeinde Stallikon die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands durch die Grundeigentümerin nicht durchsetzen können, wären aufsichtsrechtliche Massnahmen (z. B. eine Ersatzvornahme) zu prüfen.

Zu Frage 5:

Für die erstinstanzliche Anwendung des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) ist grundsätzlich die Gemeinde zuständig. Dem Regierungsrat obliegt die in Frage 4 angesprochene Oberaufsicht (§ 2 lit. a PBG). Der Kanton hat somit grundsätzlich die Möglichkeit aufsichtsrechtlich einzuschreiten, was im konkreten Einzelfall bedeutet, dass eine Gemeinde zu einer Handlung aufgefordert werden kann. Bei anhaltender Untätigkeit könnte der Kanton sodann die notwendigen Massnahmen unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit auch selbst veranlassen (Ersatzvornahme).

Zur Subsidiarität des Aufsichtsverfahrens gegenüber ordentlichen Rechtsmittelverfahren wird auf die Beantwortung der Frage 4 verwiesen.

Zu Frage 6:

In Bezug auf Bauten, die ohne Bewilligung erstellt wurden, ist allgemein festzustellen, dass – meist in untergeordnetem Ausmass – nicht nur im Kanton Zürich, sondern in der ganzen Schweiz unbewilligte Bauten

ausserhalb der Bauzonen erstellt wurden. Zumeist handelt es sich um Kleinbauten wie Geräteschuppen, Kleinviehställe usw., die – wissentlich oder unwissentlich – zumeist am Siedlungsrand oder in Gartenarealen errichtet werden. Wegen ihres geringen Ausmasses und ihrer Lage werden sie den Behörden oftmals erst nach Jahren bekannt, jedoch in der Folge ordnungsgemäss in den vorgesehenen Verfahren beurteilt. Vor diesem Hintergrund ist die Situation auf dem Uto Kulm bezüglich der Lage, der Eigentumsverhältnisse und der durch den Kantonsrat mit dem Richtplaneintrag vom 28. Juni 2001 dokumentierten öffentlichen Interessen am «Hausberg» und wichtigsten Aussichtspunkt von Zürich als Sonder- und Einzelfall zu werten.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:  
**Husi**