Urteilskopf

113 Ib 303

48. Auszug aus dem Urteil der I. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 25. November 1987 i.S. E. gegen Z. und Mitbeiteiligte, Gemeinderat Richterswil, Verwaltungsgericht Zürich (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
Art. 24 RPG, Ausnahmebewilligung.

Umwandlung eines mit einer landwirtschaftlichen Lenkungsmassnahme stillgelegten Schweinestalles in ein Lagergebäude in der Landwirtschaftszone.

- Ausnahmebewilligungspflicht nach Art. 24 RPG bejaht (E. 2).

- Die Umwandlung eines grösstenteils bodenunabhängigen Schweinezucht- und Mastbetriebes in ein Lagergebäude ist mehr als eine teilweise Änderung im Sinne von Art. 24 Abs. 2 RPG (E. 3b) und kann mangels Standortgebundenheit auch nicht aufgrund von Art. 24 Abs. 1 RPG gestattet werden (E. 3a).

Regeste (fr):
Art. 24 LAT, autorisation exceptionnelle.

Transformation d'une porcherie dont l'exploitation a cessé au bénéfice d'une mesure d'orientation de la production agricole en un entrepôt sis en zone agricole.

- Une autorisation exceptionnelle selon l'art. 24 LAT est obligatoire (consid. 2).

- La transformation d'une exploitation d'élevage et d'engraissement de porcs, en majeure partie indépendante du sol, en un entrepôt constitue plus qu'une transformation partielle au sens de l'art. 24 al. 2 LAT (consid. 3b) et ne peut en outre pas être autorisée sur la base de l'art. 24 al. 1 LAT, faute d'implantation imposée par la destination de la construction (consid. 3a).

Regesto (it):
Art. 24 LPT, autorizzazione eccezionale.

Trasformazione di un porcile, il cui esercizio è cessato in virtù di una misura di orientazione della produzione agricola, in un deposito sito in zona agricola.

- La trasformazione di cui trattasi soggiace ad un'autorizzazione eccezionale ai sensi dell'art. 24 LPT (consid. 2).

- La trasformazione di un'azienda di allevamento e d'ingrasso di maiali, in maggior parte indipendente dal suolo, in un deposito costituisce più di una trasformazione parziale ai sensi dell'art. 24 cpv. 2 LPT (consid. 3b) e non può neppure essere autorizzata in base all'art. 24 cpv. 1 LPT in assenza della richiesta ubicazione vincolata (consid. 3a).

Sachverhalt ab Seite 303

BGE 113 Ib 303 S. 303

Die Gemeinde Richterswil bewilligte E. im Jahre 1968, auf seinem Grundstück, das sich nach dem kommunalen Zonenplan ausserhalb der Bauzonen und nach dem kantonalen Nutzungsplan

BGE 113 Ib 303 S. 304

in der Landwirtschaftszone befindet, einen Schweinestall zu bauen. Im Einverständnis mit E. wurde der Schweinezucht- und Mastbetrieb durch Verfügung des Bundesamtes für Landwirtschaft vom 22. Oktober 1980 gestützt auf Art. 9 ff. der Verordnung über die Höchstbestände in der Fleisch- und Eierproduktion vom 10. Dezember 1979 im Sinne einer landwirtschaftlichen Lenkungsmassnahme stillgelegt (heute gilt die entsprechende Verordnung vom 26. August 1981, SR 916.344). Er erhielt hierfür eine Entschädigung von Fr. 113'760.–, die dem Zeitwert des Stalls abzüglich 20% des Gebäudewertes entsprach. Dieser Abzug von Fr. 20'640.– wurde vorgenommen, weil das Gebäude ohne Inneneinrichtungen weiterverwendet werden könne. Nach der Stillegung seines Zucht- und Mastbetriebes wandelte E. das Stallgebäude in Lagerräume mit zwei Büros um und vermietete diese an zwei Handelsbetriebe für Dentalgegenstände bzw. Geschenkartikel. Er ersuchte nachträglich um eine Bewilligung des Umbaus. Der Gemeinderat Richterswil verweigerte am 16. Januar 1984 die Bewilligung für den Umbau des Stalls in Büros und Lagerräume, stellte jedoch eine Bewilligung für die Nutzung des Schweinestalles als Lagerräume unter gewissen Bedingungen im Sinne eines Vorentscheides in Aussicht. Gegen diesen Entscheid erhoben sowohl E. als auch verschiedene Nachbarn Rekurs. Die Baurekurskommission II wies mit Entscheid vom 4. Februar 1986 den Rekurs von E. ab und hob in Gutheissung des Rekurses der Nachbarn die vom Gemeinderat in Aussicht gestellte Bewilligung für die Nutzung als Lagerräume auf. Sowohl das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich als auch das Bundesgericht bestätigten auf Beschwerde von E. hin den Entscheid der Baurekurskommission.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

2. a) Der Beschwerdeführer macht in erster Linie sinngemäss geltend, es sei gar keine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) notwendig. Das eidgenössische Landwirtschaftsgesetz, auf das sich die Verordnung über die Höchstbestände in der Fleisch- und Eierproduktion stütze, gehe als Grundlage der Stillegungsverfügung dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz vor. Es sei schon mit dieser landwirtschaftlichen Lenkungsmassnahme über die zonengerechte Nutzung der Stallbaute entschieden worden.

BGE 113 Ib 303 S. 305

b) Zwischen dem Landwirtschaftsgesetz und dem Raumplanungsgesetz besteht entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers keinerlei Hierarchie. Beide Erlasse stehen als Bundesgesetze auf derselben Stufe. Mit der Stillegung des Schweinezucht- und Mastbetriebes des Beschwerdeführers wurde nicht zugleich über die zonengerechte Nutzung des Stallgebäudes entschieden. Die sogenannte Stillegungsverfügung ist ihrem Wesen nach eine reine Beitragsverfügung, weil für die freiwillige Stillegung eines Betriebes mit einem Überbestand von Tieren unter bestimmten Auflagen (Nutzungsverbot für die Haltung bestimmter Tiere, Anmerkung im Grund-

buch, Entfernung von Stalleinrichtungen) Subventionen ausgerichtet werden. Es wurde somit lediglich über die Höhe des Beitrages und die damit verbundenen Auflagen und Bedingungen entschieden, nicht aber darüber, ob die Nutzung des Gebäudes künftighin zonengemäss sei oder nicht. c) Das Verwaltungsgericht ging deshalb zutreffend davon aus, dass die innere Umgestaltung des Gebäudes zu gewerblichen Lagerräumen im Sinne von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG nicht als zonengemäss betrachtet werden kann und dass deshalb die vorgenommene Zweckänderung einer Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24 RPG bedarf.

3. a) Das Verwaltungsgericht hat zu Recht erwogen, dass für die zu beurteilende Umgestaltung des Schweinestalles mangels Standortgebundenheit nur eine Ausnahmebewilligung gestützt auf Art. 24 Abs. 2 RPG in Frage kommt. Danach kann das kantonale Recht gestatten, Bauten und Anlagen zu erneuern, teilweise zu ändern oder wieder aufzubauen, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist. Der Kanton Zürich hat hievon im bundesrechtlich zugelassenen Umfang Gebrauch gemacht (§ 2 Abs. 2 der Einführungsverordnung zum RPG vom 19. Dezember 1979/22. Dezember 1982; seit 1. Januar 1985 in § 357 Abs. 3 PBG). Erneuerung, teilweise Änderung und Wiederaufbau sind bundesrechtliche Begriffe. Sie stellen die Grenze für Bewilligungen nach Art. 24 Abs. 2 RPG dar (BGE 112 Ib 95 /96 mit Hinweisen). b) Die Umwandlung des Stallgebäudes in gewerbliche Lagerräume ist weder eine Erneuerung noch ein Wiederaufbau im Sinne von Art. 24 Abs. 2 RPG. Zu prüfen bleibt, ob es sich um eine teilweise Änderung handelt. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann eine Änderung im Sinne von Art. 24 Abs. 2 RPG sowohl in einer Vergrösserung

oder inneren Umgestaltung als auch in einer Zweckänderung bestehen. Sie ist als teilweise zu betrachten, soweit die Wesensgleichheit einer Baute gewahrt wird und keine wesentlich neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden (BGE 112 Ib 97 E. 3; BGE 110 Ib 265 E. 3, je mit Hinweisen). Das Bundesgericht hat im Falle der Umwandlung einer bestehenden Fuhrhalterei in einen Autospenglereibetrieb eine Zweckänderung angenommen, die nicht mehr unter den Begriff der "teilweisen Änderung" fällt (BGE vom 25. November 1981, in: Informationshefte Raumplanung S. 26). Desgleichen hat es die Umwandlung eines "Hangar agricole" in ein "Atelier de mécanique" als völlige Zweckänderung bezeichnet, so dass das Bauvorhaben unter Art. 24 Abs. 1 RPG falle (nicht publ. BGE vom 3. Februar 1982 i.S. Baudet). Von Wesensgleichheit einer Baute kann nur gesprochen werden, wenn die Zweckänderung nicht zu einer völlig neuen wirtschaftlichen Zweckbestimmung führt, sondern zu einer Nutzung, "die von der ursprünglichen Nutzungsart nicht grundlegend abweicht" (BGE 108 Ib 53 ff., nicht publ. E. 2a). Keine solche völlig neue Zweckbestimmung sah das Bundesgericht in der Umwandlung eines Lagerplatzes für Baumaterialien in einen Lagerplatz für Altmaterialien (BGE 112 Ib 270 E. 5). Diese Beispiele zeigen, dass die Umwandlung eines landwirtschaftlichen Betriebes in ein gewerblich genutztes Lager ohne Zweifel eine vollständige Zweckänderung bedeutet. Selbst wenn man den zum grössten Teil bodenunabhängigen Schweinezucht- und Mastbetrieb des Beschwerdeführers als Gewerbebetrieb qualifizieren wollte, würde dessen Umwandlung in ein Lagergebäude nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts den Rahmen der teilweisen Änderung im Sinne von Art. 24 Abs. 2 RPG sprengen. Die Nutzung des Stallgebäudes als Lager für Handelsfirmen weicht von der ursprünglichen Nutzung grundlegend ab. Die Wesensgleichheit des Stalles ist dadurch nicht mehr gewahrt. Das Verwaltungsgericht hat deshalb zu Recht verneint, dass die Umwandlung des Stallgebäudes gestützt auf Art. 24 Abs. 2 RPG bewilligt werden könne.