



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: MLaw Patrick Trütsch, Vorsitz
lic. iur. Jacqueline Iten-Staub, Dr. iur. Matthias Suter
lic. iur. Ivo Klingler und lic. iur. Adrian Willimann
Gerichtsschreiber: lic. iur. Peter Kottmann

URTEIL vom 8. Juli 2024 *[rechtskräftig]*
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

A. _____

Beschwerdeführer
vertreten durch RA Dr. iur. Cornelio Zraggen, Zraggen Rechtsanwälte AG,
Alpenstrasse 7, 6004 Luzern

gegen

- 1. Gemeinderat Steinhausen**, Bahnhofstrasse 3, Postfach 164, 6312 Steinhausen
 - 2. Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug**, Aabachstrasse 5, 6300 Zug
- Beschwerdegegner

betreffend

Baute ausserhalb der Bauzonen
(Umnutzung Bauernhaus zu Schule)

V 2022 39

A. A. _____ ist Eigentümer des in der Landwirtschaftszone liegenden Grundstücks (GS) Nr. B. _____, GB Steinhausen. Mit Beschluss des Gemeinderats Steinhausen vom 6. April 2020 – darin integriert die Zustimmungsverfügung des Amts für Raum und Verkehr des Kantons Zug (ARV) vom 28. Januar 2020 – wurde A. _____ die Bewilligung zur Errichtung einer Privatschule in der Trotte, Assek. Nr. C. _____, die bisher als Büro genutzt worden war, auf dem GS B. _____ erteilt. Gemäss der Bewilligung vom 6. April 2020 sollte die Privatschule mit ungefähr 16 Kindern in der Basisstufe (obligatorischer Kindergarten sowie die 1. und 2. Klasse der Primarstufe) geführt werden. Im November 2020 beantragte die Bauherrschaft eine Konzepterweiterung, um die Basisstufenkinder ab dem Schuljahr 2021/22 kontinuierlich in den Zyklus 2 (3./4. Klasse) hineinwachsen lassen zu können. Da die Anzahl Kinder mit der Anpassung unverändert blieb, wurde die untergeordnete Projektänderung vom ARV zustimmend zur Kenntnis genommen und von der Abteilung Bau und Umwelt der Gemeinde Steinhausen mit Verfügung vom 21. Dezember 2020 genehmigt. Die Trotte weist im Erdgeschoss vier abgetrennte Räumlichkeiten auf (0.1 Garderobe mit 0.2 "Freie Tätigkeit", 0.3 "Plan- und Projektarbeit", 0.4 "Ausdruck und Bewegung" sowie 0.5 WC). Das Obergeschoss der Trotte dient privaten Zwecken von A. _____.

Gemäss Baugesuch vom 2. November 2021 möchte A. _____ auch das Bauernhaus, Assek. Nr. D. _____, für die Schule "E. _____" nutzen und das Schulangebot erweitern (Konzepterweiterung Teilbereich Zyklus 2, 5. und 6. Klasse). Dazu sollen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Bauernhauses, Assek. Nr. D. _____, fünf Schulräume, eine Garderobe, ein Vorbereitungs-/Gruppenraum sowie ein Zimmer für Medien/Informatik eingerichtet werden. Im Wohnhaus stehen zudem ein Bad mit Vorzimmer sowie eine Küche zur Verfügung. Im Untergeschoss wird der nordöstliche Bereich zu zwei Ateliers/Lager umgenutzt. Das südwestliche Kellergeschoss, das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss sollen weiterhin der Wohnnutzung dienen. Die Trotte, Assek. Nr. C. _____, soll im Erdgeschoss teilweise weiterhin durch die Schule genutzt werden. Zudem soll der gewerbliche Gartenbaubetrieb aus der Scheune, Assek. Nr. F. _____, neu in die Trotte (0.1 Garderobe mit 0.2 "Freie Tätigkeit" sowie 0.5 WC) verlegt werden. Das Obergeschoss der Trotte soll wie bisher privat genutzt werden. Die Scheune, Assek. Nr. F. _____, soll wie folgt genutzt werden:

- Untergeschoss: Heizung und Lager
- Erdgeschoss: Landwirtschaft, Lager sowie Wohnen (Garagenplätze)
- Obergeschoss: Landwirtschaft und Lager

Das Bauernhaus, Assek. Nr. D. _____, in welches die Privatschule ausgeweitet werden soll, ist im Inventar der schützenswerten Denkmäler festgehalten.

Am 8. März 2022 verfügte das ARV, den Bauvorhaben könne nicht zugestimmt werden. Die Privatschule habe sich weiterhin auf die Trotte, Assek. Nr. C. _____, zu beschränken. Die Scheune, Assek. Nr. F. _____, sei gemäss dem kantonalen Entscheid vom 3. September 2010 [bis 31. Dezember 2020 bewilligte Zweckänderung der Scheune, Assek. Nr. F. _____] landwirtschaftlich zu nutzen, ausgenommen seien die Garage und die Heizung. Die Gemeinde Steinhausen könne keine Baubewilligung erteilen. Die Gemeinde werde den Entscheid des ARV zusammen mit der kommunalen Ablehnung der Bauherrschaft zustellen.

Am 11. April 2022 beschloss der Gemeinderat Steinhausen, die Baubewilligung für das Baugesuch vom 3. November 2021 werde nicht erteilt (Beschluss-Nr. 2022-73; Dispositiv-Ziffer 3.2). Der Abteilung Bau und Umwelt sei bis 31. Mai 2022 die jetzige Nutzung des Bauernhauses, Assek. Nr. D. _____, aufzuzeigen (Dispositiv-Ziffer 3.3). Die Privatschule habe sich auf die Trotte (Assek. Nr. C. _____) zu beschränken. Die Scheune (Assek. Nr. F. _____) sei gemäss dem kantonalen Entscheid vom 3. September 2010 landwirtschaftlich zu nutzen, ausgenommen davon seien die Garage und die Heizung (Dispositiv-Ziffer 3.4).

Der Gemeinderat Steinhausen erwähnte in Erwägung 2.13 seines Beschlusses vom 11. April 2022 zwar, dem kantonalen Entscheid des ARV vom 8. März 2022 könne entnommen werden, dass dem vorliegenden Baugesuch nicht zugestimmt werde. Er erklärte jedoch den Entscheid des ARV vom 8. März 2022 nicht ausdrücklich zum integrierenden Bestandteil seines Beschlusses über das Baugesuch von A. _____ und eröffnete den Entscheid des ARV A. _____ auch nicht.

B. Am 16. Mai 2022 liess A. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) betreffend den Beschluss der Gemeinde Steinhausen vom 11. April 2022 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben und folgende Rechtsbegehren stellen:

In der Sache

"1. Es sei festzustellen, dass der Beschluss Nr. 2022-73 des Gemeinderats der Gemeinde Steinhausen vom 11. April 2022 betreffend Umnutzung zu Schule (inkl. Entscheid des Amts für Raum und Verkehr vom 8. März 2022 als integrierender Bestandteil desselben) nichtig ist.

2. Eventualiter zu Ziff. 1 hiervor seien die Ziff. 3.2–3.4 des Beschlusses Nr. 2022-73 des Gemeinderats der Gemeinde Steinhausen vom 11. April 2022 betreffend Umnutzung zu Schule (inkl. Entscheid des Amts für Raum und Verkehr vom 8. März 2022 als integrierender Bestandteil desselben) aufzuheben und es sei dem Beschwerdeführer die Baubewilligung gemäss Baugesuch vom 3. November 2021 zu erteilen.
3. Subeventualiter zu Ziff. 1 und 2 hiervor sei der Beschluss Nr. 2022-73 des Gemeinderats der Gemeinde Steinhausen vom 11. April 2022 betreffend Umnutzung zu Schule (inkl. Entscheid des Amts für Raum und Verkehr vom 8. März 2022 als integrierender Bestandteil desselben) aufzuheben und die Sache im Sinne der Erwägungen zur Ergänzung des Sachverhalts bzw. zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Im Verfahren

4. Es sei der Verwaltungsgerichtsbeschwerde in Bezug auf Ziff. 3.4 Satz 2 des Beschlusses des Gemeinderats der Gemeinde Steinhausen vom 1. April 2022 (Beschluss-Nr. 2022-73) die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
 5. Unter solidarischen Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7,7 % MWST auf der Parteientschädigung) zu Lasten des Gemeinderats Steinhausen und des Amts für Raum und Verkehr des Kantons Zug, eventualiter zu Lasten des Gemeinderats Steinhausen, subeventualiter zu Lasten des Amts für Raum und Verkehr des Kantons Zug."
- C. Den von ihm verlangten Kostenvorschuss von Fr. 4'000.– bezahlte der Beschwerdeführer fristgerecht.
- D. Am 21. Juli 2022 reichte der Gemeinderat Steinhausen seine Vernehmlassung ein und beantragte, die Beschwerdeanträge 1 bis 5 von A. _____ seien vollumfänglich abzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers.
- E. Mit Verfügung vom 29. August 2022 sistierte das Verwaltungsgericht im Einverständnis mit allen Verfahrensparteien das Beschwerdeverfahren bis auf Weiteres, nachdem ihm der Beschwerdeführer mitgeteilt hatte, dass er in der Zwischenzeit mit der Baudirektion des Kantons Zug in Kontakt gestanden sei und diese sich grundsätzlich dazu bereit erklärt habe, nach einer aussergerichtlichen Lösung zu suchen.
- F. Auf Antrag der Beschwerdegegner hob das Gericht die Verfahrenssistierung am 22. Februar 2023 wieder auf.

G. Am 26. Mai 2023 unterbreitete das ARV dem Gericht seine Stellungnahme zur Beschwerde mit dem Antrag, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 16. Mai 2022 sei unter Kostenfolge zu Lasten des Beschwerdeführers abzuweisen.

H. Am 5. Oktober 2023 liess der Beschwerdeführer eine Replik zur Vernehmlassung des ARV einreichen, am 9. November 2023 eine solche zur Vernehmlassung des Gemeinderats Steinhausen.

I. Am 28. November 2023 duplizierte der Gemeinderat Steinhausen, am 7. Dezember 2023 das ARV.

J. Am 29. Januar 2024 liess der Beschwerdeführer noch einmal eine Stellungnahme einreichen. Weitere Eingaben erfolgten nicht.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1.

1.1 Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide unterer kantonaler Verwaltungsbehörden die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit sich ihre Entscheide auf Bundesrecht stützen und die Gesetzgebung keinen Weiterzug an den Regierungsrat oder an das Bundesverwaltungsgericht vorsieht. Beschwerden gegen Baubewilligungsentscheide des Gemeinderats sind gemäss § 40 Abs. 1 VRG und § 67 Abs. 2 lit. a des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) im Normalfall beim Regierungsrat einzureichen. Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderats über Baugesuche und Baueinsprachen sind aber dann als Verwaltungsgerichtsbeschwerden zu behandeln, wenn in derselben Sache ein kantonalen Entscheid vom Verwaltungsgericht zu behandeln ist (§ 67 Abs. 2 lit. b PBG). Zu prüfen ist vorliegend auch die Verfügung des Amts für Raum und Verkehr des Kantons Zug (ARV) vom 8. März 2022, welche sich auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) stützt, womit ein Anwendungsfall von § 67 Abs. 2 lit. b PBG gegeben ist. Weil keine Beschwerdemöglichkeit an den Regierungsrat oder an das Bundesverwaltungsgericht besteht, kann die entsprechende Beschwerde direkt beim Verwaltungsgericht eingereicht werden. Die Beschwerde wurde gemäss § 64

VRG fristgerecht eingereicht und entspricht den formellen Anforderungen gemäss § 65 VRG, weshalb auf sie einzutreten ist.

Die Beurteilung erfolgt auf dem Zirkulationsweg gemäss § 29 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtes (GO VG; BGS 162.11).

1.2 Kommt der Rechtsmittelinstanz wie vorliegend (vgl. § 63 Abs. 1–3 VRG) volle Kognition zu, ist sie verpflichtet, diese voll auszuschöpfen. Beschränkt sie ihre Überprüfung auf eine reine Rechtskontrolle oder gar eine blosser Willkür, so begeht sie eine formelle Rechtsverweigerung (BGE 130 II 449 E. 4.1). Nach der Rechtsprechung hat sie aber in Ermessensfragen einen Entscheidungsspielraum der Vorinstanz zu respektieren. Sie hat eine unangemessene Entscheidung zu korrigieren, kann aber der Vorinstanz die Wahl unter mehreren angemessenen Lösungen überlassen (BGE 133 II 35 E. 3). Unangemessen ist eine Anordnung dann, wenn sie zwar innerhalb des Ermessensspielraumes liegt und die allgemeinen Verfassungsprinzipien sowie den Sinn und Zweck der gesetzlichen Ordnung beachtet, das Ermessen aber unzweckmässig ausgeübt wird (Marco Donatsch, in: Kommentar zum VRG des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, § 20 N 50).

2.

2.1 Der Beschwerdeführer weist zunächst darauf hin, im angefochtenen Beschluss des Gemeinderats Steinhausen vom 11. April 2022 sei in Ziff. 3.4 Satz 2 angeordnet worden, dass die Scheune (Assek. Nr. F. _____) gemäss dem kantonalen Entscheid vom 3. September 2010 landwirtschaftlich zu nutzen sei, ausgenommen davon seien die Garage und die Heizung. Soweit darin eine Anordnung des sofortigen Vollzugs im Sinne von § 66 Abs. 1 VRG erblickt werden sollte, verlange er hiermit die aufschiebende Wirkung (vgl. Rechtsbegehren Ziff. 4). Bezüglich der Nutzung der Scheune sei ein Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Zug hängig (V 2022 16). Eine derartige Verfügung sei aufgrund der Rechtshängigkeit der Kognition der Gemeinde entzogen. Um einen Vollzug dieser Anordnung und damit verbundene nicht leicht wiedergutmachende Dispositionen seitens des Beschwerdeführers zu verhindern, sei der Verwaltungsgerichtsbeschwerde diesbezüglich ausdrücklich die aufschiebende Wirkung zu erteilen, sofern sie dies nicht ohnehin schon von Gesetzes wegen habe. Andernfalls würde das hängige Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren V 2022 16 hinfällig und die vom Beschwerdeführer geplante "Rochade" der Gebäudenutzungen auf dem GS B. _____ – wie vorliegend vorgesehen – würde verunmöglicht werden. Zudem hätte eine vorzeitige Vollstreckung zur

Folge, dass nach einem gegenteiligen Urteil des Verwaltungsgerichts Zug (V 2022 16) die Rückführung der Nutzung wieder rückgängig gemacht werden müsste.

2.2 Gemäss § 66 Abs. 1 VRG hat die Verwaltungsgerichtsbeschwerde aufschiebende Wirkung, sofern die anordnende Behörde nicht aus zwingenden Gründen den sofortigen Vollzug des anfechtbaren Entscheides angeordnet hat. Der Präsident des Verwaltungsgerichtes kann die aufschiebende Wirkung von Amtes wegen oder auf Gesuch hin wiederherstellen (§ 66 Abs. 2 VRG).

2.3 Aus folgenden Gründen ist auf den entsprechenden Antrag des Beschwerdeführers nicht weiter einzugehen bzw. ist es nicht erforderlich, diesem zu entsprechen: Wie das ARV in seiner Stellungnahme vom 26. Mai 2023 selbst ausführt, ist davon auszugehen, dass es sich beim zweiten Satz in Ziff. 3.4 des Beschlusses des Gemeinderats Steinhausen – den der Gemeinderat im Übrigen sinngemäss den Erwägungen des kantonalen Entscheids des ARV vom 8. März 2022 entnommen hat – lediglich um einen Hinweis handelt. Darüber, ob und wie die bisherige Nutzung der Scheune, Assek. Nr. F. _____, weitergeführt werden kann, ist ausschliesslich im Verfahren V 2022 16 zu befinden. Das wurde aber noch nicht rechtskräftig entschieden. Die sinngemäss geäusserte Befürchtung des Beschwerdeführers, mit der Formulierung von Dispositiv-Ziff. 3.4 des gemeinderätlichen Beschlusses vom 11. April 2022 werde Einfluss auf das Verfahren V 2022 16 genommen, erweist sich daher als unbegründet. Vielmehr führt der Gemeinderat Steinhausen in Ziff. 2.2.1.7 seiner Vernehmlassung vom 21. Juli 2022 aus, da das Rechtsmittelverfahren in dieser Angelegenheit [gemeint ist das Verfahren V 2022 16] beim Verwaltungsgericht noch hängig und sodann noch kein Rechtsspruch erfolgt sei, sei auch die Rechtskraft nicht gegeben. Somit gelte, so der Gemeinderat Steinhausen, die aufschiebende Wirkung in Anwendung von § 66 Abs. 1 VRG bereits von Gesetzes wegen. Im vorliegenden Verfahren muss daher bezüglich des zweiten Satzes der Ziff. 3.4 des Beschlusses des Gemeinderats Steinhausen keine Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung angeordnet werden.

3.

3.1 Materiell macht der Beschwerdeführer im Wesentlichen geltend, sowohl der Gemeinderatsbeschluss vom 11. April 2022 als auch der kantonale Entscheid des ARV vom 8. März 2022 seien nichtig und begründet dies wie folgt: Gemäss § 10 Abs. 1 PBG bedürfe die Erstellung und Veränderung von Bauten ausserhalb der Bauzone der Zustimmung des Kantons und der anschliessenden Bewilligung des Gemeinderates (vgl. auch Art. 25

Abs. 2 RPG). Dementsprechend habe das vorliegende Baugesuch des Beschwerdeführers zwecks Beurteilung und Stellungnahme gemäss § 44a Abs. 2 PBG an die zuständige Koordinationsstelle, Baudirektion des Kantons Zug (Amt für Raum und Verkehr), übermittelt werden müssen (vgl. auch Art. 25a Abs. 2 RPG). Der Gemeinderat Steinhausen hätte bei korrekter Berücksichtigung von § 46 Abs. 1 PBG den Entscheid der kantonalen Koordinationsstelle (ARV) zusammen mit seinem Beschluss über das Baugesuch eröffnen müssen (vgl. auch § 54 Abs. 2 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz [V PBG; BGS 721.111]). Dies habe der Gemeinderat Steinhausen vorliegend aber rechtswidrig unterlassen. Er habe sich vielmehr damit begnügt, dem Beschwerdeführer einzig den gemeinderätlichen Beschluss vom 11. April 2022 zu eröffnen. Auf den kantonalen Entscheid werde darin lediglich Bezug genommen. Dem Beschwerdeführer werde es aufgrund des rechtswidrigen Vorgehens des Gemeinderats Steinhausen verunmöglicht, seine Rechte vollständig zu wahren, da er keine Kenntnis des konkreten Inhalts des kantonalen Entscheides habe. Überdies sei der gemeinderätliche Beschluss auch äusserst knapp gehalten und es werde lediglich darauf hingewiesen, dass sich eine baurechtliche Prüfung aufgrund des kantonalen Entscheids vom 8. März 2022 erübrige. Das Baugesuch sei folglich durch die Gemeinde nicht vollständig geprüft worden und die Hintergründe des negativen Entscheides über die Baubewilligung würden dem Beschwerdeführer nicht zur Genüge offengelegt. Der Gemeinderat Steinhausen verletze aufgrund der fehlenden Eröffnung des kantonalen Entscheids des ARV den Koordinationsgrundsatz nach § 46 Abs. 1 PBG in nicht hinzunehmender Art und Weise. Die aus der unzulänglichen Koordination resultierende fehlende Eröffnung des kantonalen Entscheids vom 8. März 2022 habe nicht nur die Nichtigkeit desselben zur Folge, sondern auch die Nichtigkeit des Beschlusses des Gemeinderats Steinhausen vom 11. April 2022. Eventualiter sei der Beschluss des Gemeinderats Steinhausen aufzuheben.

Die materiellrechtliche Prüfung einer Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 24c RPG sowie auch auf Art. 24d RPG, so der Beschwerdeführer weiter, falle im Beschluss des Gemeinderats Steinhausen äusserst kurz und mangelhaft aus. Eine eingehende Prüfung des Sachverhalts sowie der materiellrechtlichen Voraussetzungen suche man vergeblich. Der Entscheid sei nicht hinreichend begründet und verletze damit das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers (Art. 29 Abs. 2 BV). Der Beschwerdeführer vermöge die volle Tragweite und die Hintergründe dieses Beschlusses nicht abzuschätzen, da ihm der kantonale Entscheid des ARV vom 8. März 2022 überhaupt nicht eröffnet worden sei. Dies stelle eine gravierende Verletzung des rechtlichen Gehörs des Beschwerdeführers dar. Die fehlende Eröffnung des kantonalen Entscheids vom 8. März 2022 habe nicht nur die Nichtig-

keit desselben zur Folge, sondern auch die Nichtigkeit des Beschlusses des Gemeinderats Steinhausen vom 11. April 2022. Eventualiter sei der Beschluss des Gemeinderats Steinhausen aufzuheben.

3.2 Gemäss § 10 Abs. 1 PBG bedürfen die Erstellung und die Veränderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone der Zustimmung des Kantons und der anschliessenden Bewilligung des Gemeinderates. Gemäss § 49 Abs. 3 V PBG leitet die (gemeindliche) Baubehörde das Baugesuch an die kantonale Koordinationsstelle weiter, soweit ihr Entscheid mit Entscheiden des Bundes oder des Kantons zu koordinieren ist. Die kantonalen Behörden und Fachstellen prüfen ein Bauvorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, für die sie zuständig sind (§ 50 Abs. 1 V PBG). Das Amt für Raum und Verkehr ist die kantonale Fachstelle für Raumplanung und die Koordinationsstelle in planungs- und baurechtlichen Verfahren mit kantonaler Beteiligung (§ 1 V PBG). Es führt die Entscheide und Stellungnahmen von kantonalen Behörden und Fachstellen zuhanden der gemeindlichen Baubehörde in einem kantonalen Gesamtentscheid zusammen. Widersprechen sich einzelne kantonale Entscheide, so fällt der Regierungsrat den kantonalen Gesamtentscheid (§ 53 V PBV). Über das Baugesuch und allfällige Einsprachen entscheidet die Baubehörde gleichzeitig. Die Baubewilligung und der Einspracheentscheid sind zusammen mit dem kantonalen Gesamtentscheid allen Verfahrensbeteiligten gleichzeitig zuzustellen (§ 54 Abs. 2 V PBG; vgl. auch § 46 Abs. 1 PBG).

3.3

3.3.1 Anordnungen sind (rechts-)fehlerhaft, wenn sie bezüglich ihres Zustandekommens (Zuständigkeit und Verfahren), ihrer Form oder ihres Inhalts Rechtsnormen verletzen. Auch fehlerhafte Verfügungen und Rechtsmittelentscheide sind rechtswirksam, es sei denn, sie seien wegen besonders schwerer und offenkundiger Mängel nichtig. Nichtigen Verfügungen geht jede Verbindlichkeit und Rechtswirksamkeit ab. Nach Lehre und Rechtsprechung ist die Nichtigkeit einer Verwaltungsverfügung nur ausnahmsweise anzunehmen (BGer 9C_320/2014 vom 29. Januar 2015 E. 4.1).

3.3.2 Gemäss § 20 Abs. 1 VRG ist der Entscheid in der Regel schriftlich zu begründen. Die Begründung ist in der Regel Voraussetzung für die rechtswirksame Eröffnung einer Anordnung. Die Begründungspflicht dient der Gewährung des rechtlichen Gehörs und hat überdies zahlreiche weitere Funktionen, insbesondere jene der Selbstkontrolle, der Fremdkontrolle, der Effizienz sowie der Akzeptanz und des Rechtsfriedens (Kaspar Plüss, in: Kommentar zum VRG des Kantons Zürich, a.a.O., § 10 N 15 mit Hinweisen). Die Be-

gründungspflicht ergibt sich nicht nur aus § 20 Abs. 1 VRG, sondern auch aus Regeln des übergeordneten Rechts, insbesondere aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV). Um eine sachgerechte Anfechtung zu ermöglichen, müssen Entscheide vollumfänglich bzw. mit vollständiger Begründung eröffnet werden (BGer 1C_457/2011 vom 4. April 2012 E. 3). Die Begründung von Verfügungen muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (BGE 134 I 83 E. 4.1; 133 III 439 E. 3.3). Der Betroffene muss die Ausführungen der Entscheidungsinstanz nachvollziehen und in einem allfälligen Rechtsmittelverfahren substantiiert bestreiten können, ohne dass er auf Spekulationen darüber angewiesen ist, aus welchen Gründen gegen seine Anträge entschieden wurde (BGE 134 I 83 E. 4.2.3). Im streitigen Verwaltungsverfahren muss die Begründungspflicht sorgfältiger sein als im nichtstreitigen (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 1071 f. mit Hinweisen).

3.3.3 Die fehlende oder fehlerhafte Begründung einer begründungspflichtigen Anordnung stellt einen Eröffnungsmangel dar und somit eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör bzw. eine formelle Rechtsverweigerung (BGE 102 Ib 231 E. 2b). Gar nicht oder ungenügend begründete Verwaltungsakte sind nicht etwa nichtig, sondern bloss anfechtbar (Michael Daum, in: Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N 9). Auf Beschwerde hin sind sie aufzuheben (Rhinow/Koller/Kiss/Thurnherr/Brühl-Moser, Öffentliches Prozessrecht, 4. Aufl. 2021, Rz. 348). Der Mangel der ungenügenden Begründung einer Anordnung kann unter Umständen durch spätere Nachreichung einer genügenden Begründung geheilt werden (René Wiederkehr, Die Begründungspflicht nach Art. 29 Abs. 2 BV und die Heilung bei Verletzung, ZBI 2010 481 ff.). Demnach kann es zulässig sein, die ungenügende Begründung im Rahmen der Rechtsmittelbeantwortung – nicht mehr aber im Rahmen eines zweiten Schriftenwechsels – nachzuholen (VGer ZH VB.2006.00026 vom 1. November 2006 E. 3.3).

3.4 Es trifft zu, dass der Gemeinderat Steinhausen dem Beschwerdeführer seinen Beschluss vom 11. April 2022 zustellte, nicht aber den darin erwähnten Entscheid des ARV vom 8. März 2022. Seiner Vernehmlassung vom 26. Mai 2023 im vorliegenden Beschwerdeverfahren legte das ARV dann u.a. den kantonalen Entscheid bei, welchen das Gericht dem Beschwerdeführer zur Kenntnisnahme weiterleitete. Daraus folgt indessen keine Nichtigkeit der beiden Entscheide.

3.4.1 Das Bundesgericht musste in seinem Urteil 1C_141/2021 vom 2. Mai 2022 beurteilen, ob ein Eröffnungsmangel – die Baubewilligungsbehörde (Gemeinderat) hatte den Einwendern die Dokumente der Fachstellen (kantonaler Gesamtbewilligungsentscheid und kantonale Gesamtstellungnahme sowie Ausnahmebewilligung der Baudirektion) nicht eröffnet – die Nichtigkeit der Baubewilligung zur Folge hat. Es erwog, dass eine Verfügung, die der zur Beschwerde berechtigten Person nicht eröffnet worden sei, in der Regel nicht nichtig sei. Dies gelte umso mehr im vorliegenden Fall, wo den Beschwerdeführern zwar angeblich die kantonalen Entscheide bzw. die Stellungnahme nicht zugestellt worden seien, jedoch immerhin die kommunale Bewilligung, die darüber hinaus den von der Vorinstanz erwähnten Verweis enthielt. Insofern stehe kein schwerer Eröffnungsmangel in Frage. Die Einwender waren nach Treu und Glauben gehalten, die fehlenden Beilagen bei der Baubewilligungsbehörde nachzufordern (E. 2.3).

3.4.2 Auch vorliegend rechtfertigt sich keine andere Betrachtungsweise. Die Gemeinde Steinhausen räumt zwar zu Recht ein, dass die von ihr nicht vorgenommene Zustellung des kantonalen Entscheids an den Beschwerdeführer ein Versäumnis darstellt. Sie hat jedoch in Ziff. 1.19 ihres Beschlusses vom 11. April 2022 den kantonalen Entscheid vom 8. März 2022, mit welchem das ARV dem Baugesuch seine Zustimmung verweigerte, erwähnt und im Übrigen in ihrem Beschluss den kantonalen Entscheid vollständig bzw. mit praktisch identischem Wortlaut wiedergegeben. Eine Verletzung der Koordinationspflicht kann darin nicht erkannt werden. Sowohl die formelle als auch die materielle Koordination waren sichergestellt. Inhaltliche Widersprüche entstanden nicht, umso mehr als es dem Gemeinderat Steinhausen gar nicht möglich war, vom Entscheid des ARV abzuweichen. Die gemeindliche Baubewilligungsbehörde hat ihren Entscheid – in Kenntnis der kantonalen Negativverfügung und im Gleichklang mit dieser – ausführlich begründet. Hätte der Beschwerdeführer den kantonalen Entscheid, von dessen Existenz er Kenntnis hatte, angefordert – was ihm ohne Weiteres hätte zugemutet werden können (vgl. auch BGer 1C_141/2021 vom 2. Mai 2022 E. 2.2) –, hätte er keine zusätzlichen Begründungen entdeckt, zu denen er im Beschwerdeverfahren hätte Stellung nehmen können. Jedenfalls war es ihm unter diesen Umständen vollumfänglich möglich, seine Beschwerde auch ohne Vorliegen des kantonalen Entscheids zu begründen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass es der Beschwerdeführer selbst war, der in den Anträgen seiner Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 16. Mai 2022 den Entscheid des ARV vom 8. März 2022 mehrfach als integrierenden Bestandteil des Beschlusses des Gemeinderats Steinhausen vom 11. April 2022 bezeichnete. Wenn er vor diesem Hintergrund die Nichtigkeit der vorinstanzlichen Beschlüsse geltend macht, grenzt das an Rechtsmissbrauch – dies insbeson-

dere auch, wenn man berücksichtigt, dass der Beschwerdeführer zudem jede sich ihm bietende Möglichkeit genutzt hat, das Verfahren zu verlängern.

3.4.3 Nach dem Gesagten liegt somit weder ein schwerer Eröffnungsmangel, der eine Nichtigkeit der angefochtenen Entscheidung zur Folge hätte, noch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Wie soeben dargelegt, war es dem Beschwerdeführer ohne weiteres möglich, seine Verwaltungsgerichtsbeschwerde ausreichend zu begründen. Er legt denn auch nicht dar, in welcher Hinsicht ihm nun ein Nachteil entstanden wäre. Im kantonalen Gesamtentscheid vom 8. März 2022 wurden keine weiteren Aspekte genannt, als sie bereits wortgetreu in der kommunalen Baubewilligungsentscheidung enthalten waren. Vom anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer wäre es zudem zu erwarten gewesen, dass er nach Erhalt der kommunalen Baubewilligungsentscheidung vom 11. April 2022 und nach Feststellung der fehlenden Beilage das entsprechende Dokument umgehend nachverlangt hätte. In der Zwischenzeit ist er ohnehin im Besitz des kantonalen Gesamtentscheids vom 8. März 2022 und dem Verwaltungsgericht steht die volle Überprüfungsbefugnis zu.

4.

4.1 Der Beschwerdeführer stellt sich auf den Standpunkt, der Gemeinderat Steinhäusern komme in seinem Beschluss vom 11. April 2022 fälschlicherweise zum Ergebnis, die Umnutzung des Gebäudes Assek. Nr. D. _____ von Wohnen zu einer Schule sei nach Art. 24c RPG nicht bewilligungsfähig, weil eine vollständige Zweckänderung vorliege. Der Gemeinderat begnüge sich dabei mit einer lediglich oberflächlichen und summarischen Darlegung der Sach- und Rechtslage in Bezug auf Art. 24c RPG und unterlasse eine eingehende Auseinandersetzung damit, ob eine Ausnahmegewilligung gestützt auf den vorgenannten Artikel möglich wäre. Es werde nämlich pauschal von einem Mehr an Emissionen und verstärktem Verkehrsaufkommen ausgegangen, ohne dass dies nur ansatzweise begründet und belegt werde. Dies stelle wiederum eine Verletzung des rechtlichen Gehörs des Beschwerdeführers dar (Art. 29 Abs. 2 BV).

Vorliegend sei geplant, nur gewisse Teile des Gebäudes Assek. Nr. D. _____ von einer Wohnung hin zu einer Schule umzunutzen. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sollten fünf Schulräume, eine Garderobe, ein Vorbereitungs-/Gruppenraum sowie ein Zimmer für Medien/Informatik eingerichtet werden. Das südwestliche Kellergeschoss, das 2. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss blieben jedoch wie bisher als Wohnraum genutzt. Der Grossteil des Gebäudes (3 Etagen) werde weiter zu Wohnzwecken genutzt. Die verlangte "Wesensgleichheit" der Baute bzw. deren Identität werde folglich in ihren Grundzügen ge-

wahrt. Es komme weder zu einer vollständigen Umnutzung des Gebäudes, noch werde die äussere oder innere Erscheinung verändert. Der Beschwerdeführer habe bereits im Rahmen des Bauverfahrens zur Umnutzung der Trotte Assek. Nr. C. _____ ein Verkehrskonzept für die Schule eingereicht. Hieraus ergebe sich, dass die Kinder der Privatschule generell selbständig zur Schule gelangten. Auswärtige Eltern, welche ihre Kinder mit dem Auto zur Schule führen, würden die Kinder beim öffentlichen Parkplatz an der G. _____ strasse absetzen und die Kinder gelangten im Anschluss zu Fuss zur Schule. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollten mit dem ÖV oder zu Fuss zur Schule gelangen. Gleiches gelte selbstverständlich auch dann, wenn die Schule auf das Gebäude Assek. Nr. D. _____ erweitert werde. Durch die Erweiterung des Schulbetriebs entstehe kein Mehrverkehr. Die Erweiterung beziehe sich fast ausnahmslos darauf, dass Geschwister der derzeitigen Schüler ebenfalls in die Schule E. _____ kommen könnten. Von wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt könne entsprechend entgegen den Ausführungen des Gemeinderats Steinhausen nicht die Rede sein.

Der Beschwerdeführer habe bereits im Jahr 2015 angefragt, ob im Gebäude Assek. Nr. D. _____ die Einrichtung einer Kindertagesstätte (KITA) möglich wäre. Damals habe das ARV in seiner Stellungnahme vom 17. September 2015 selbst eine Zustimmung zum geplanten Bauvorhaben in Aussicht gestellt. Weshalb nun die Erweiterung der Schule auf das Gebäude Assek. Nr. D. _____ nicht möglich sein solle, eine Einrichtung einer KITA aber möglich gewesen wäre, werde vom Gemeinderat Steinhausen nicht dargelegt. Es sei denn auch nicht ersichtlich und vollkommen unverständlich, weshalb die Erweiterung der Schule mit mehr Emissionen verbunden sein sollte. Durch eine KITA mit ca. 20 Kindern und zehn Betreuungspersonen wäre das Verkehrsaufkommen um ein Mehrfaches grösser als bei der blossen Erweiterung der bereits bestehenden Schule E. _____. Bei einer KITA könnten die Kleinkinder naturgemäss nicht eigenständig den Weg vom Parkplatz zur KITA zurücklegen. Folglich müssten die Kleinkinder von den Eltern direkt vor die KITA gefahren werden. Dies sei bei Kindern, die bereits im Schulalter seien, allerdings nicht der Fall. Es lägen mithin keine sachlichen Gründe vor, die dem Gemeinderat Steinhausen bzw. dem ARV Anlass geben könnten, von der ursprünglichen Haltung gegenüber dem Beschwerdeführer im Jahr 2015 abzuweichen. Der Gemeinderat Steinhausen und das ARV verhielten sich widersprüchlich, wenn eine Bewilligung für eine KITA dem Beschwerdeführer in Aussicht gestellt werde, aber die teilweise Umnutzung zu Schulräumen nun nicht bewilligt werde.

4.2 Das Bauernhaus, Assek. Nr. D. _____, wurde vor 1972 (Inkrafttreten des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20], welches die Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet schweizweit einführte) erstellt und dient rechtmässig der Wohnnutzung.

4.3 Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 24c Abs. 1 RPG). Sie können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Abs. 2).

4.4 Die nach Art. 24c Abs. 2 RPG zulässigen Änderungen werden in Art. 42 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) konkretisiert. Als Grundregel für alle Bauvorhaben gilt, dass die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben muss, wobei Verbesserungen gestalterischer Art zulässig sind (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 im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 Satz 1 RPV).

4.5 Somit ist die Frage zu beantworten, ob mit der geplanten teilweisen Umnutzung des streitbetroffenen Gebäudes von Wohnen zu einer Schule die Identität der Baute in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 RPV). Fehlt es an dieser Identität, so liegt eine vollständige Änderung vor, denn es entsteht etwas Neues, das allenfalls nach Art. 24, 24b, 24d oder 24e RPG bewilligt werden kann (Rudolf Muggli, in: Praxiskommentar zum RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24c N 24).

Identität setzt voraus, dass die Wesensgleichheit der Baute hinsichtlich des Umfangs, der äusseren Erscheinung sowie der Zweckbestimmung gewahrt bleibt und keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden (BGE 127 II 215 E. 3a; BGer 1C_179/2013 vom 15. August 2013 E. 2.5.2). Gefordert ist nicht die völlige Gleichheit von Alt und Neu, sondern die Identität bezieht sich – wie in Art. 42 Abs. 1 RPV verdeutlicht – auf die wesentlichen Züge. Das sind die aus raumplanerischer Sicht wichtigen Merkmale des Objekts (BGer 1C_350/2014 vom 13. Oktober 2015 E. 4.4; Muggli, a.a.O., Art. 24c N 27).

Die Beurteilung der Identität erfordert eine gesamthafte Würdigung sämtlicher Umstände (Art. 42 Abs. 3 Satz 1 RPV). Es kommt nicht auf ein bestimmtes einzelnes Merkmal an. Einzubeziehen sind alle raumrelevanten Gesichtspunkte in ihrem Zusammenwirken (BGer 1A.238/2003 vom 17. Juni 2004 E. 2.1). Dazu gehören namentlich das äussere Erscheinungsbild, die Nutzungsart und das Nutzungsmass (BGer 1A.298/2004 vom 5. Juli 2005 E. 3.5), die Anzahl Wohneinheiten, die Erschliessung, die wirtschaftliche Zweckbestimmung, die Auswirkungen auf die Raumordnung und die Umwelt sowie wohl auch die Änderungskosten; denn diese widerspiegeln häufig den Umfang der Änderungen (Muggli, a.a.O., Art. 24c N 28).

4.6 Das ARV erwog in seiner Entscheidung vom 8. März 2022, mit der geplanten Änderung Wohnen zu Schule werde die Identität des Wohnhauses, Assek. Nr. D. _____, verändert. Im Gegensatz zu einer Umnutzung einer Schule zu Wohnen sei der umgekehrte Fall ausserhalb der Bauzone mit mehr Emissionen verbunden und deshalb kritisch. Gegenüber der rechtmässigen Nutzung als Wohnung stelle eine Schule eine Nutzungsentensivierung dar. Der geplante Schulbetrieb führe zu einem anderen Nutzungscharakter des Wohngebäudes und sei unumgänglich mit höheren Auswirkungen auf Raum und Umwelt verbunden (Belastungsdauer, Belastungsspitzen, Umfang der Emissionen, Verkehrsaufkommen), die den Rahmen von Art. 24c RPG sprengen würden (gemäss Bundesamt für Raumentwicklung [Bern 2000/2001]: Neues Raumplanungsrecht. Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug. Bewilligungen nach Artikel 24c RPG). Die Umnutzung von Wohnen zu einer Schule stelle eine vollständige Zweckänderung dar, die nach Art. 24c RPG nicht bewilligungsfähig sei. Der Schulbetrieb sowie allfällige damit verbundene Nutzungen hätten sich auf die bestehende Trotte, Assek. Nr. C. _____, sowie auf die dargestellten Plätze zu beschränken, wie dies im kantonalen Entscheid vom 28. Januar 2020 festgehalten worden sei. Erweiterungen ausserhalb der Trotte zu Zwecken des Schulbetriebs seien ausgeschlossen.

4.7 Tatsächlich hat das ARV in einem Schreiben vom 17. September 2015 an die Abteilung Bau und Umwelt der Gemeinde Steinhausen mitgeteilt, für die Umnutzung des Wohnhauses, Assek. Nr. D. _____, und des Trottenbaus mit Büro, Assek. Nr. C. _____, könne eine kantonale Zustimmung in Aussicht gestellt werden. In diesem Zusammenhang ist jedoch auf Folgendes hinzuweisen: Das Verwaltungsgericht hat in seinem Urteil V 2015 117 vom 31. Mai 2016 im Einklang mit mehreren vorangegangenen letztinstanzlichen kantonalen Entscheiden und auch Bundesgerichtsurteilen festgehalten,

dass das Betreiben von Kindertagesstätten – im Gegensatz zur Führung einer Schule – als Wohnnutzung oder wohnähnliche Nutzung einzustufen ist. Wenn vor diesem Hintergrund das ARV im Jahr 2015 die Zustimmung zu einer Umnutzung von Wohnräumen im Bauernhaus in eine Kindertagesstätte in Aussicht stellte, ist dies absolut verständlich, kann aber nicht als Präjudiz für die Zulassung einer Umnutzung des Gebäudes Assek. Nr. D._____ von Wohnen zu einer Schule dienen. Kommt hinzu, dass gemäss der damals eingereichten Bauanfrage nur das Erdgeschoss des Wohnhauses, Assek. Nr. D._____, in eine Kindertagesstätte umgenutzt werden sollte. Zusätzlich sollte im Trottenbau, Assek. Nr. C._____, ein einziges Büro für die administrativen Arbeiten der Kindertagesstätte zur Verfügung gestellt werden. Alle übrigen Räume sowohl im Bauernhaus als auch in der Trotte sollten weiterhin dem Wohnen bzw. der in diesen Gebäuden vorhandenen Nutzung dienen. Im Gegensatz dazu ist aktuell vorgesehen, im Untergeschoss, im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss des Bauernhauses mehrere Schulräume zu erschaffen und weitere zukünftig der Schule "E._____" dienende Lokalitäten umzunutzen. Und auch in der Trotte sollten weiterhin Räume – wenn auch in reduziertem Ausmass – durch die Schule genutzt werden.

Es geht somit nicht an, die vorgesehene teilweise Nutzung des Bauernhauses mit einer teilweisen Nutzung dieses Gebäudes als Kindertagesstätte zu vergleichen. Vielmehr haben die Vorinstanzen zu Recht darauf hingewiesen, dass vorliegend eine Umnutzung von Wohnen zu einer Schule zu beurteilen ist und dies auf jeden Fall mit einer Nutzungsintensivierung und mit mehr Emissionen bzw. mit höheren Auswirkungen auf Raum und Umwelt verbunden ist als eine reine Wohnnutzung (aber auch als eine Nutzung als Kindertagesstätte). Die erhebliche Änderung der Zweckbestimmung bzw. der Nutzungsart eines grossen Teils des Wohnhauses führt zu wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, die Erschliessung und die Umwelt. Damit wird die Identität des Bauernhauses als ursprünglich landwirtschaftlich genutztes Wohnhaus in den wesentlichen Zügen nicht gewahrt, was in Bestätigung der Auffassung der Vorinstanzen einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24c Abs. 2 RPG entgegensteht. Die Rügen des Beschwerdeführers erweisen sich als unbegründet, weshalb diesbezüglich die Beschwerde abzuweisen ist.

5.

5.1 Der Beschwerdeführer macht weiter eine Verletzung von Art. 24d RPG geltend.

5.2 Nach Art. 24d Abs. 2 RPG kann die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen zugelassen werden, wenn:

- a. diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind; und
- b. ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann.

5.3 Der Beschwerdeführer bringt vor, beim betroffenen Gebäude Assek. Nr. D. _____ handle es sich um ein vom Amt für Denkmalpflege und Archäologie als schützenswert bezeichnetes Denkmal. Die Voraussetzung gemäss Art. 24d Abs. 2 lit. a RPG sei folglich ohne Weiteres erfüllt. Weiter sei die vollständige Zweckänderung nur möglich, wenn und soweit ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden könne. Entsprechend solle dem Schutzobjekt ökonomisch der Weiterbestand ermöglicht werden. Die vorliegend beantragte Umnutzung des Gebäudes Assek. Nr. D. _____ von Wohnen hin zu Schule sei notwendig, damit die Unterhaltskosten für die geschützte Baute finanziert werden könnten. Mit einer blossen Wohnnutzung könne die Finanzierung der Unterhaltskosten für den Erhalt der schützenswerten Baute nicht längerfristig sichergestellt werden. Durch die teilweise Umnutzung zu Schulräumlichkeiten könnten wichtige Einnahmen generiert und letztlich auch der ökonomische Weiterbestand des denkmalgeschützten Objektes Assek. Nr. D. _____ gewährleistet werden. Auch die Voraussetzungen von Art. 24d Abs. 3 RPG seien daher erfüllt.

5.4 Zwar haben die Vorinstanzen in ihren Entscheiden selbst Ausführungen zu Art. 24d Abs. 2 RPG gemacht und erwogen, die dauernde Erhaltung werde vorliegend durch die rechtmässige Wohnnutzung bereits sichergestellt; eine Umnutzung in eine Privatschule sei somit auch unter Anwendung von Art. 24d RPG nicht möglich. Es ist jedoch festzustellen, dass das Wohnhaus, Assek. Nr. D. _____, nicht unter Schutz gestellt, sondern lediglich im Inventar der schützenswerten Denkmäler festgehalten ist. Artikel 24d Abs. 2 RPG ist somit gar nicht anwendbar. Die Vorbringen des Beschwerdeführers erweisen sich daher als unbegründet, weshalb auch diesbezüglich die Beschwerde abzuweisen ist.

6.

6.1 In Dispositiv-Ziffer 3.3 seines Beschlusses vom 11. April 2022 legte der Gemeinderat Steinhausen fest, der Abteilung Bau und Umwelt [der Einwohnergemeinde Steinhausen] sei innert angesetzter Frist bis 31. Mai 2022 die jetzige Nutzung des Bauernhauses, Assek. Nr. D. _____, aufzuzeigen.

Der Beschwerdeführer ficht die Ziffer 3.2–3.4 des gemeinderätlichen Beschlusses an, weshalb auch über die in Dispositiv-Ziffer 3.3 erwähnte Anordnung zu befinden ist.

6.2 Diesbezüglich ist die Beschwerde gutzuheissen. Beim Beschluss des Gemeinderats Steinhausen handelt es sich im Wesentlichen um einen Bauabschlag. Die Frage, ob die in Dispositiv-Ziffer 3.3 angesprochene aktuelle Nutzung des Gebäudes rechtmässig ist oder nicht, ist in einem anderen Verfahren zu prüfen, unter Vornahme von entsprechenden Abklärungen, welche allenfalls in eine separate Rückbauverfügung münden könnten. Vorliegend hatte der Gemeinderat Steinhausen lediglich das Baugesuch vom 3. November 2021 zu prüfen sowie darüber zu entscheiden. In diesem Rahmen war es ihm nicht erlaubt, dem Beschwerdeführer zwingend aufzuerlegen, unabhängig vom Entscheid über das Baugesuch die jetzige Nutzung des Bauernhauses aufzuzeigen. Allenfalls wäre es einzig möglich gewesen, entsprechende Erkenntnisse über die aktuelle Nutzung des Wohnhauses in die Erwägungen des Beschlusses vom 11. April 2022 einfliessen zu lassen, was der Gemeinderat Steinhausen jedoch unterlassen hat. Ziffer 3.3 des Beschluss-Dispositivs ist somit aufzuheben. Wenn der Gemeinderat Steinhausen einen verbindlichen Entscheid über die aktuelle Nutzung des Bauernhauses fällen will und er dabei davon ausgeht, dass es sich nicht nur um Wohnnutzung handelt, hat er entweder die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands formell zu verfügen oder zunächst den Beschwerdeführer aufzufordern, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

7. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde insoweit teilweise gutzuheissen ist, als dass die Dispositiv-Ziffer 3.3 des Beschlusses des Gemeinderats Steinhausen vom 11. April 2022 aufgehoben wird. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

8.

8.1 Hat im verwaltungsgerichtlichen Prozess keine Partei ganz obsiegt, sind die Kosten in dem Verhältnis zu teilen, in welchem die Parteien unterlegen sind (§ 23 Abs. 2 VRG). Der Beschwerdeführer obsiegt teilweise, jedoch nur in geringem Ausmass. Diesem werden daher von den gesamten Verfahrenskosten von Fr. 4'000.– lediglich Fr. 3'500.– auferlegt, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden. Fr. 500.– werden ihm zurückerstattet. Dem ARV werden keine Kosten belastet (§ 24 Abs. 1 VRG). Da die Voraussetzungen von § 24 Abs. 2 VRG nicht erfüllt sind – handelte es sich, wie in Erwägung 3.4 dargelegt, weder um einen schweren Eröffnungsmangel noch um eine Verletzung des rechtlichen Gehörs –, sind auch dem Gemeinderat Steinhausen keine Kosten aufzuerlegen.

8.2 In Anwendung von § 28 Abs. 2 VRG rechtfertigt es sich unter den hiervor dargelegten Umständen (teilweises Unterliegen des Gemeinderats Steinhausen), dem Beschwerdeführer zu Lasten des Gemeinderats Steinhausen eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 500.– (inkl. MWST und Barauslagen) zuzusprechen.

Keine Parteientschädigung erfolgt an das obsiegende Gemeinwesen (§ 28 Abs. 2a VRG).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird insoweit teilweise gutgeheissen, als dass die Dispositiv-Ziffer 3.3 des Beschlusses des Gemeinderats Steinhausen vom 11. April 2022 aufgehoben wird. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Dem Beschwerdeführer werden Verfahrenskosten von Fr. 3'500.– auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Fr. 500.– werden ihm zurückerstattet.
3. Der Gemeinderat Steinhausen hat dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung von Fr. 500.– (inkl. MWST und Barauslagen) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
5. Mitteilung an den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (im Doppel), an den Gemeinderat Steinhausen, an das Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug, an das Bundesamt für Raumentwicklung, Bern, sowie im Dispositiv zum Vollzug von Ziffer 2 an die Finanzverwaltung des Kantons Zug.

Zug, 8. Juli 2024

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am