

6.1 Die Baudirektion Kanton Zürich verweigerte den Wiederaufbau der Werkhalle, da ein solcher nach Art. 37a RPG in Verbindung mit Art. 43 RPV nicht bewilligungsfähig sei.

6.2 Der Rekurrent ist der Auffassung, dass der Abbruch und Wiederaufbau der Werkhalle gestützt auf Art. 24c RPG zulässig sei, wenn das neue Gebäude an die Stelle des alten Bauwerkes trete und in Grösse und Nutzungsart ungefähr diesem entspreche. Im Gegensatz zur Regelung in § 307 PBG dürfe auch ein freiwillig zerstörtes Gebäude wiederaufgebaut werden. Art. 42 RPV regle gestützt auf die Praxis des Bundesgerichts die näheren Voraussetzungen für einen Wiederaufbau. Sämtliche Voraussetzungen seien vorliegend erfüllt.

6.3 Bei der streitbetroffenen Werkhalle handelt es sich zweifelsohne um ein gewerblich genutztes Gebäude. Ausserhalb der Bauzonen wurden solche Gebäude nicht durch die Inkraftsetzung des revidierten Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972, gestützt auf welches Gesetz zum ersten Mal die Trennung von Bauland und Nichtbauland normiert wurde, sondern erst durch die Inkraftsetzung des Raumplanungsgesetzes am 1. Januar 1980 zonenwidrig. Dem trägt das Raumplanungsrecht Rechnung, indem es verschiedene Ausnahmetatbestände für die Besitzstandsgarantie getroffen hat. Während hinsichtlich Bauvorhaben im Zusammenhang mit Bauten, welche durch die Inkraftsetzung des revidierten Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972 rechtswidrig gewordenen sind, gestützt auf Art. 24c RPG zu beurteilen sind, ist auf Bauvorhaben im Zusammenhang mit gewerblichen Bauten, welche durch die Inkraftsetzung des Raumplanungsgesetzes am 1. Januar 1980 zonenwidrig geworden sind, Art. 37a RPG in Verbindung mit Art. 43 RPV anwendbar. Die Unterscheidung nach Nutzungsart wurde vom Gesetzgeber anlässlich der Revision des Raumplanungsgesetzes von 1998 eingeführt.

Das Parlament beabsichtigte anlässlich dieser Revision für altrechtliche Gewerbebauten über den Grundtatbestand von Art. 24c RPG hinaus zusätzliche Spielräume für Modernisierungen und Umstrukturierungen einzuführen. Es konnte sich bei der Umsetzung dieses Ziels dann aber nicht einigen und delegierte den Erlass in Art. 37a RPG an den Bundesrat (R. Muggli, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 37a Rz. 1). Dieser hat demnach gemäss Art. 37a RPG zu bestimmen, unter welchen Voraussetzungen Zweckänderungen gewerblich genutzter Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen zulässig sind, die vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden oder seither als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig geworden sind. Von seiner Kompetenz machte der Bundesrat in Art. 43 RPV Gebrauch. Nach dieser Bestimmung können Zweckänderungen und Erweiterungen von zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen

bewilligt werden, wenn die Baute oder Anlage rechtmässig erstellt oder geändert worden ist, keine wesentlich neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen, die neue Nutzung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist, höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und keine wichtigen Anliegen der Raumplanung entgegenstehen (Art. 43 Abs. 1 lit. a - f RPV). Die zonenwidrig genutzte Fläche darf um 30 Prozent erweitert werden; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet (Art. 43 Abs. 2 RPV). Soll die zonenwidrig genutzte Fläche ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um mehr als 100 m² erweitert werden, so darf dies nur dann bewilligt werden, wenn die Erweiterung für die Fortführung des Betriebs erforderlich ist (Art. 43 Abs. 3 RPV). Nach Art. 43 RPV sind damit einzig solche zonenwidrig gewordene gewerbliche Bauten und Anlagen zu beurteilen, bei denen Zweckänderungen und/oder Erweiterungen vorgesehen sind. Der Wiederaufbau bestehender Bauten ausserhalb der Bauzonen wurde in Art. 43 RPV, wie die Baudirektion zu Recht festhält, nicht geregelt. Damit ist jedoch nicht erwiesen, dass ein solcher unzulässig ist. Der Wiederaufbau von altrechtlichen Gebäuden ausserhalb der Bauzonen war in der ursprünglichen Fassung vom 22. Juni 1979 von Art. 24 Abs. 2 a RPG unabhängig von der Nutzung zulässig, wenn er mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar war (BGr 1A.216/2006). Eine Unterscheidung zwischen gewerblichen und nichtgewerblichen Bauten wurde damals nicht getroffen. Es war anlässlich der Revision 1998 jedoch nicht die Intention des Gesetzgebers, den Wiederaufbau wie auch die Erneuerungen von gewerblichen Bauten und Anlagen auszuschliessen; diese fallen vielmehr in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 RPV als Auffangtatbestand (BGr, 7. Juni 2005, IA.289/2004), da Art. 43 RPV sich nicht dazu äussert.

Die Baudirektion hat die Möglichkeit eines Abbruches und Wiederaufbaus der Werkhalle damit zu Unrecht gestützt auf Art. 37a RPG in Verbindung mit Art. 43 RPV und dem Argument, dass diese Bestimmungen keinen Wiederaufbau zuliessen, verweigert, ohne dabei zu prüfen, ob die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind.