



G.-Nr. R2.2016.00056  
BRGE II Nr. 0155/2016

**Entscheid vom 27. September 2016**

Mitwirkende      Abteilungspräsident Peter Rütimann, Baurichter Emil Seliner, Baurichter  
Adrian Bergmann, Gerichtsschreiber Fabian Vonlanthen

in Sachen      **Rekurrierende**  
J. und K. S., [...]

gegen      **Rekursgegnerinnen**  
1. Planungs- und Baukommission X, [...]  
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,  
8090 Zürich

betreffend      Planungs- und Baukommissionsbeschluss vom 9. März 2016 und Verfü-  
gung der Baudirektion Kanton Zürich vom 1. März 2016; Verweigerung der  
nachträglichen Baubewilligung bzw. der raumplanungsrechtlichen Bewilli-  
gung für Sanierung und Erweiterung Zwischenbau

---

## **hat sich ergeben:**

### **A.**

Mit Beschluss vom 9. März 2016 verweigerte die Planungs- und Baukommission J. und K. S. die baurechtliche Bewilligung für die bereits erstellte Sanierung und Erweiterung des Zwischenbaus beim Gebäude Vers.-Nr. 880 in X und ordnete die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an.

Gleichzeitig wurde die Verweigerung der raumplanungsrechtlichen Bewilligung der Baudirektion Kanton Zürich vom 1. März 2016 für das Bauvorhaben eröffnet.

### **B.**

Gegen diese Entscheide erhoben J. und K. S. mit Eingabe vom 11. April 2016 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung der angefochtenen Beschlüsse sowie die nachträgliche Bewilligung für die bereits erfolgten baulichen Massnahmen im Zwischenbau, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanzen.

### **C.**

Mit Verfügung vom 12. April 2016 wurde der Rekurseingang vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

### **D.**

Mit Eingabe vom 13. Mai 2016 beantragte die Baudirektion die Abweisung des Rekurses, unter Kostenfolge zulasten der Rekurrierenden.

Die Planungs- und Baukommission X beantragte mit Eingabe vom 31. Mai 2016 ebenfalls die Abweisung des Rekurses.

### **E.**

Mit Replik vom 17. Juni 2016 bzw. Dupliken vom 7. und 11. Juli 2016 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

## **F.**

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit für die Entscheidungsfindung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

### **Es kommt in Betracht:**

#### **1.**

Die Rekurrierenden sind Baugesuchsteller und Adressaten der angefochtenen Verweigerung und daher nach § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ohne Weiteres zur Rekurerhebung legitimiert. Da die übrigen formellrechtlichen Voraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

#### **2.**

Es wird die Durchführung eines Augenscheins beantragt (vgl. § 7 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Das Baurekursgericht hat unbesehen von Parteianträgen nur dann einen Augenschein durchzuführen, wenn die Verhältnisse vor Ort zwar entscheidrelevant, auf Grund der Akten aber noch unklar sind. Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt, so dass kein Augenschein durchzuführen war.

#### **3.**

Das Baugrundstück [...] liegt in der Landwirtschaftszone der Gemeinde X und ist unter anderem mit zwei Wohngebäuden (F.-Weg 6 und F.-Weg 7) überstellt, die durch einen Zwischenbau miteinander verbunden sind. Es handelt sich um die Betriebsleiterwohnung des Landwirtschaftsbetriebs und die Wohnung der abtretenden Generation ("Stöckli"). Das streitgegenständliche Bauvorhaben umfasst den im ersten Obergeschoss des Zwischenbaus bereits ausgeführten Einbau eines neuen Zimmers und eines Badezimmers mit separater Toilette. Hierfür wurde die seitens der Rekurrierenden nachträglich nachgesuchte raumplanungsrechtliche Bewilligung von der Baudirektion verweigert.

#### 4.

Die Baudirektion begründet die Bauverweigerung zusammengefasst damit, dass das Bauvorhaben weder nach Art. 22 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) noch nach Art. 24 – 24e RPG bewilligungsfähig sei.

Gestützt auf Art. 22 RPG könne keine Bewilligung erteilt werden, da die Wohnraumerweiterung aufgrund der bereits vorhandenen Wohnraumflächen nicht zonenkonform sei. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG seien ebenfalls nicht erfüllt, da mit dem zonenkonformen Stöcklineubau F.-Weg 6 im Jahr 1992 eine Wohnnutzflächenerweiterung von 160 m<sup>2</sup> geschaffen worden sei, womit das zulässige Erweiterungskontingent von 100 m<sup>2</sup> bereits ausgeschöpft bzw. überschritten worden sei.

#### 5.

Die Rekurrierenden sind hingegen der Auffassung, dass das zulässige Erweiterungskontingent noch nicht ausgeschöpft sei. Die durch den Stöcklineubau F.-Weg 6 im Jahr 1992 erfolgte Wohnnutzflächenerweiterung sei als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens zu betrachten, womit lediglich 80 m<sup>2</sup> und nicht 160 m<sup>2</sup> anzurechnen seien. Das sich am jetzigen Standort des Stöcklis ursprünglich befindende Ökonomiegebäude sei im Jahr 1992 abgebrochen worden und unmittelbar darauf durch den Stöcklineubau ersetzt worden. Die Abweichung des heutigen Stöcklis / Wohnhauses F.-Weg 6 zum ursprünglichen Ökonomiegebäude sei in seiner äusseren Erscheinung sowohl hinsichtlich Volumen als auch hinsichtlich Gestaltung lediglich minimal. Die Identität des ursprünglichen Ökonomiegebäudes sei somit gewahrt worden, weshalb die im Jahr 1992 erfolgte Wohnnutzflächenerweiterung als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens zu betrachten und somit lediglich zur Hälfte anzurechnen sei. Da die vorliegend strittige Erweiterung weniger als 20 m<sup>2</sup> betrage, werde der Richtwert von 100 m<sup>2</sup> nicht überschritten. Entsprechend sei das Bauvorhaben noch zulässig und es könne eine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 24c RPG erteilt werden.

#### 6.

Zunächst ist zu prüfen, ob das Bauvorhaben zonenkonform im Sinn von Art. 16a Abs. 1 und Art. 22 RPG ist.

## 6.1.

Nach Art. 22 Abs. 2 RPG ist Voraussetzung einer Baubewilligung – neben der Erschliessung (lit. b) –, dass die Baute oder Anlage dem Zweck der Nutzungszone entspricht (lit. a). Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG stellt den Grundsatz auf, dass in der Landwirtschaftszone jene Bauten und Anlagen zonenkonform sind, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Art. 16a RPG wird in Art. 34 der Raumplanungsverordnung (RPV) näher ausgeführt. Die Bauten und Anlagen, die als zonenkonform infrage kommen, werden in Art. 34 Abs. 1–3 RPV umschrieben. Bauten für den Wohnbedarf sind nach Art. 34 Abs. 3 RPV zonenkonform, wenn der Wohnbedarf für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist; eingeschlossen wird der Wohnbedarf der abtretenden Generation. Art. 34 Abs. 4 RPV nennt die für alle Bauten und Anlagen nach Abs. 1–3 der Bestimmung geltenden weiteren Voraussetzungen; demnach ist erforderlich, dass sie für die infrage stehende Bewirtschaftung nötig sind (lit. a), dass ihnen am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b) und dass der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (lit. c).

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat im Merkblatt „Landwirtschaftliches Wohnen“ die durch Art. 16a Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 34 Abs. 3 RPV aufgestellten Anforderungen konkretisiert. Demnach stehen für eine Betriebsleiterwohnung eine Bruttogeschossfläche von maximal 220 m<sup>2</sup> und für ein Stöckli eine solche von maximal 120 m<sup>2</sup> zur Verfügung, sofern die weiteren Voraussetzungen (u.a. mindestens 1,0 Standardarbeitskräfte nach Art. 7 Abs. 1 BGG und eine Entfernung von mindestens 300 m von der Wohnzone) erfüllt sind. Ein Anlass, an der Angemessenheit der im Merkblatt genannten Werte zu zweifeln, besteht nicht (vgl. BGr 1C\_127/2009 vom 2. September 2009, E. 2.4 f.).

## 6.2.

Die Rekursgegnerin 2 hat die Verweigerung der Bewilligungserteilung für die streitige Wohnraumerweiterung zu Recht auch damit begründet, dass betreffend die Bruttogeschossfläche eine Überdimensionierung entstünde. Der für landwirtschaftliches Wohnen bereits vorhandene Wohnraum umfasst nach unbestrittener Darstellung der Rekursgegnerin 2 im Wohnhaus F.-Weg 540 m<sup>2</sup> und im Stöckli F.-Weg 6 160 m<sup>2</sup>, die streitige Erweiterung

zusätzliche 20 m<sup>2</sup>. Damit überschreitet die bereits vorhandene Wohnfläche die nach dem vorgenannten Merkblatt zulässige maximale Wohnfläche, mithin das für das landwirtschaftliche Gewerbe unentbehrliche, zonenkonforme Mass (vgl. Art. 34 Abs. 3 RPV), bei weitem. Demnach ist für die streitige Wohnraumerweiterung die Erteilung einer Bewilligung gestützt auf Art. 22 RPG mangels Zonenkonformität ausgeschlossen.

## **7.**

Die Rekurrierenden machen geltend, für das Bauvorhaben könne eine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 24c RPG erteilt werden.

### **7.1.**

Nach Art. 24c RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wieder aufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert wurden (Abs. 2). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Abs. 5).

### **7.2.**

Soweit durch den Umbau neue Wohnfläche geschaffen wurde, kann dem streitgegenständlichen Bauvorhaben keine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 24c RPG erteilt werden. Die bereits vorhandene Wohnfläche im Umfang von gesamthaft 700 m<sup>2</sup> überschreitet die zulässige maximale Wohnfläche von 340 m<sup>2</sup> (220 m<sup>2</sup> für eine Betriebsleiterwohnung und 120 m<sup>2</sup> für ein Stöckli) um mehr als das Doppelte. Die das Maximalmass überschreitende Fläche wird zwar ebenfalls für landwirtschaftliches Wohnen genutzt, ist aber – weil überdimensioniert – in der Landwirtschaftszone nicht mehr zonenkonform. Insofern ist von einer zonenwidrigen Baute auszugehen. Die erweiterte Bestandesgarantie von Art. 24c Abs. 2 RPG gewährt keinen absoluten Anspruch auf Erweiterung einer bestehenden zonenwidrigen Baute ausserhalb der Bauzone, sondern steht – wie in Art. 24c Abs. 5 explizit genannt – in jedem Fall unter dem auf Gesetzesstufe verankerten Vorbehalt der Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung. Eines der wichtigsten Anliegen der Raumplanung überhaupt ist der Grundsatz der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet. Dieser

Grundsatz hat unter anderem zur Folge, dass das Wohnen in der Landwirtschaftszone einem eng begrenzten Personenkreis vorbehalten und nur unter strengen Voraussetzungen zulässig ist. Zu diesen Voraussetzungen zählen auch die vorgenannten Begrenzungen der maximal zulässigen Wohnflächen. Liegt bereits ein zonenwidriger Zustand vor – wie dies vorliegend aufgrund der stark überdimensionierten landwirtschaftlichen Wohnfläche der bestehenden Bauten in besonderem Masse der Fall ist – würde die Erteilung einer Ausnahmegewilligung den zonenwidrigen Zustand noch zusätzlich verschärfen. Dies würde der gesetzgeberischen Intention, den in der Landwirtschaftszone gelegenen Wohnraum auf ein Minimum zu beschränken, zuwiderlaufen. Das in der Landwirtschaftszone zonenkonforme Mass für landwirtschaftliches Wohnen beurteilt sich nach Art. 16a Abs. 1 RPG und Art. 34 Abs. 3 RPV und kann nicht gestützt auf Art. 24c RPG ausgehebelt werden. Dem streitgegenständlichen Bauvorhaben kann somit aufgrund der bestehenden Überdimensionierung gestützt auf Art. 24c RPG keine Bewilligung erteilt werden.

[....]