

Medienmitteilung der Bau- und Planungskommission Stallikon

Donnerstag, 26. Mai 2011 – 07.30 Uhr

(3 Seiten)

Die nicht bewilligten Bauten auf dem Uto Kulm müssen abgebrochen werden

Die Bau- und Planungskommission Stallikon hat entschieden, dass die Uto Kulm AG die nicht bewilligten Bauten im Sinne der rechtskräftigen Verfügung der kantonalen Baudirektion vom 13. März 2009 abbrechen muss. Für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands wird der Bauherrschaft eine angemessene Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des Entscheids gewährt.

Mit Verfügung vom 13. März 2009 verweigerte die kantonale Baudirektion für die bereits ausgeführten Bauten die Bewilligung. Die Bau- und Planungskommission Stallikon (als Baubehörde) wurde eingeladen, bis spätestens drei Monate nach Eintritt der Rechtskraft dieser Verfügung die erforderlichen Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter Ansetzung einer angemessenen Frist gemäss § 341 Planungs- und Baugesetz (PBG) zu verfügen. Die Verfügung wurde der Bauherrschaft durch die Bau- und Planungskommission mit Beschluss vom 25. März 2009 eröffnet. Diese Entscheide liess die Bauherrschaft bei der Baurekurskommission II des Kantons Zürich anfechten. Der Rekurs wurde teilweise gutgeheissen. Die Verweigerung der Aussenbeleuchtung wurde aufgehoben, mit der Aufforderung an die Baudirektion, über die nachträgliche Bewilligung erneut zu befinden. Darüber hinaus wurde der Rekurs jedoch abgewiesen. Die dagegen erhobenen Beschwerden wies das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich mit Entscheid vom 15. April 2010 und das Bundesgericht mit Urteil vom 7. März 2011 ab. Damit steht rechtskräftig fest, dass die nachträgliche Verweigerung der Bewilligung durch die Baudirektion mit Verfügung vom 13. März 2009 zu Recht erfolgte.

Gemäss § 341 PBG hat die Baubehörde der Standortgemeinde Stallikon den rechtmässigen Zustand herbeizuführen. Ein Ermessen, ob die Baubehörde tätig werden oder ob sie die Angelegenheit auf sich beruhen lassen soll, besteht grundsätzlich nicht. Allerdings hat sie beim Vollzug den Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten, und zwar auch dann, wenn der Bauherr die widerrechtliche Baute böswillig erstellt hat. Der Bauherr muss in Kauf nehmen, dass die Baubehörde aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung sowie dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes ein erhöhtes Gewicht beimisst und die dem Bauherrn erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigt. Infolge der Verstösse gegen das Raumplanungsrecht, der Bösgläubigkeit der Bauherrschaft sowie dem Umstand, dass die widerrechtlichen Bauten aufgrund ihrer prominenten Lage grosse Publizität erwirkt haben, kommt dem Interesse an der Durchsetzbarkeit der Rechtsordnung im vorliegenden Fall ein sehr grosses Gewicht zu.

Des Weiteren muss die Baubehörde prüfen, ob eine laufende Gesetzesrevision mit grosser Wahrscheinlichkeit in kurzer oder wenigstens in absehbarer Zeit den rechtswidrigen Zustand beheben wird. Tatsächlich wurde für den Uto Kulm im kantonalen Richtplan ein Erholungsgebiet festgelegt und diese Richtplananpassung am 12. Januar 2011 vom Bundesrat genehmigt. Nach wie vor nicht festgesetzt ist der im Richtplan erwähnte kantonale Gestaltungsplan. Dieser soll die öffentlichen Interessen an der Nutzung des Aussenraumes (Wanderweg, Ausflugsrestaurant, Aussichtspunkt, Erhaltung des Lebensraums von Tier- und Pflanzenwelt, dauernd öffentlich zugänglicher und grosszügiger Aussichtspunkt, Waldpflegekonzept, archäologische Fundstätte, Einhaltung der Schutzziele des BLN-Gebiets) sichern, die zulässigen Bauten und Anlagen und deren Nutzung festlegen sowie die notwendigen verkehrlichen Regelungen (Fahrtenkontingent, Controlling) treffen. Gemäss Ausführungen der Baudirektion ist mit der Festsetzung des Gestaltungsplans frühestens im Herbst 2011 zu rechnen. Die Festsetzung soll nämlich erst erfolgen, wenn der Nutzungsvertrag zwischen Kanton Zürich, Grundeigentümerin, Stadt Zürich und den Gemeinden Stallikon und Uitikon sowie der im Entwurf des Nutzungsvertrages und im Entwurf des Gestaltungsplanes erwähnte Anschlussvertrag abgeschlossen sind. Bis zur Festsetzung des Gestaltungsplans könnte es somit noch einige Zeit gehen, zumal eine frühere Fassung des Anschlussvertrages von der Gemeindeversammlung Uitikon abgelehnt

wurde. Zudem steht nach der Festsetzung des kantonalen Gestaltungsplans der Rechtsmittelweg offen, der eine weitgehende rechtliche Überprüfung der Plansatzfestsetzung zulässt. Nachdem der Gestaltungsplan immer noch nicht festgesetzt ist, die Festsetzung frühestens im Herbst 2011 erfolgen soll und die Festsetzung die Möglichkeit eröffnet, die Rechtmässigkeit des Gestaltungsplans im zu erwartenden Rechtsmittelverfahren eingehend prüfen zu lassen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass die heute baurechtswidrigen Bauten in absehbarer Zeit materiell rechtmässig werden.

Unter Berücksichtigung der gesamten Umstände stellt die Bau- und Planungskommission mit Entscheid vom 24. Mai 2011 abschliessend fest, dass sich ein weiteres Zuwarten mit Vollstreckungsmassnahmen nicht rechtfertigt und den öffentlichen Interessen nur mit dem Abbruch der zonenwidrigen Bauten gebührend Rechnung getragen wird. Der Bauherrschaft wird für den Abbruch eine angemessene Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des Entscheides gewährt. Gegen diesen Beschluss steht der Rechtsmittelweg offen.