
Master-Prüfung

Modul: Raumplanungs- und Baurecht

14. Januar 2011, 08.00–10.00 Uhr

Dauer: 120 Minuten

Wichtige Hinweise:

- Kontrollieren Sie bitte sowohl bei Erhalt als auch bei Abgabe der Prüfung die Anzahl der **Aufgabenblätter**. Die Prüfung umfasst (mit diesem Deckblatt) 3 Seiten und 2 Aufgaben.
- Bringen Sie auf dem ersten Blatt einen Hinweis an, falls Ihre **Muttersprache nicht Deutsch** ist.
- Sämtliche Antworten auf die gestellten Fragen sind zu **begründen**. Die Begründungen sind auszuformulieren. Blosser Stichwörter genügen nicht.
- Zu einer vollständigen Lösung gehört stets auch die genaue Angabe der massgebenden **Rechtsnormen**. Hingegen werden Judikatur- oder Literaturbelege nicht erwartet und bei der Bewertung auch nicht berücksichtigt.
- Sehr gute Ausführungen werden mit **Zusatzpunkten** honoriert.
- Die beiden Aufgaben dürfen in beliebiger **Reihenfolge** beantwortet werden. Innerhalb einer Aufgabe wird empfohlen, die Reihenfolge der einzelnen, mit Kleinbuchstaben bezeichneten Fragen einzuhalten.
- Die einzelnen Fragen haben bei der Bewertung ein unterschiedliches Gewicht (siehe die entsprechenden Angaben bei den Fragen). Teilen Sie deshalb die Zeit richtig ein. Das Total beträgt **90 Punkte**.

Erlaubte Hilfsmittel:

Es handelt sich um eine Open-Book-Prüfung.

Es sind sämtliche Hilfsmittel zugelassen (Erlass-Texte, Vorlesungsskripten, Vorlesungsnotizen, Bücher usw.), ausgenommen elektronische. Die Unterlagen dürfen beliebige Notizen, Unterstreichungen, Reiter usw. enthalten. Fremdsprachige Studierende dürfen ein elektronisches Wörterbuch ohne Internet-Verbindung benutzen.

Viel Erfolg!

Aufgabe 1**(44 Pt.)**

Am 4. Mai 2010 erteilte der Gemeinderat X (Kanton Zürich) dem A die baurechtliche Bewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen und einer Unterniveaugarage im Ortsteil "Hinterdorf" der Gemeinde X. Hiergegen erhob Nachbar T fristgerecht Rekurs an die zuständige Baurekurskommission. Er machte geltend, der geplante Baukörper sprengte mit seinen Ausmassen die bestehende, kleinmassstäbliche Überbauungsstruktur im "Hinterdorf".

Am 18. Juni 2010 reichte T dem Gemeinderat X zuhanden der Gemeindeversammlung eine Initiative ein, mit der er beantragte, das heute in der Wohn- und Gewerbezone WG/2.6 gelegene Gebiet "Hinterdorf" neu einer Wohnzone W/1.4 (Wohnzone niederer Dichte) zuzuweisen. Die Reduktion der Baumassenziffer von 2.6 auf 1.4 m³/m² soll gemäss der schriftlichen Erläuterung des Initianten gewährleisten, "dass die Ausstrahlungskraft des Quartiers 'Hinterdorf' auch ohne Unterschutzstellung bewahrt werden kann". A's Bauvorhaben schöpft die Baumassenziffer von 2.6 m³/m² vollumfänglich aus.

Der Gemeinderat X beantragte der Gemeindeversammlung am 23. August 2010 die Ablehnung der Initiative.

Am 26. Oktober 2010 wies die Baurekurskommission den von T gegen die Baubewilligung erhobenen Rekurs ab. T zog diesen Entscheid fristgerecht ans Verwaltungsgericht weiter.

An der Gemeindeversammlung vom 11. November 2010 nahmen die Stimmberechtigten T's Initiative deutlich an. Die dadurch beschlossene Änderung der Bau- und Zonenordnung wurde indes von mehreren betroffenen Grundeigentümern bei der Baurekurskommission angefochten; das Rekursverfahren ist dort zurzeit noch hängig.

- a) Welche weiteren Verfahrensschritte sind erforderlich, damit die Änderung der BZO in Kraft treten kann? (6 Pt.)
- b) Wie hat das Verwaltungsgericht über T's Beschwerde gegen den Entscheid der Baurekurskommission betreffend die Baubewilligung zu entscheiden? (22 Pt.)
(Gehen Sie davon aus, dass das Bauvorhaben im Bewilligungszeitpunkt rechtskonform war und dass eine Sistierung des Beschwerdeverfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bis über die BZO-Revision rechtskräftig entschieden ist, nicht in Betracht kommt.)

Nehmen Sie an, nicht T, sondern der Gemeinderat X wolle im Ortsteil "Hinterdorf" Bauvorhaben wie dasjenige von A verhindern, zumindest für die Zukunft. Der Gemeinderat will deshalb für diesen Ortsteil eine Planungszone festsetzen.

- c) Sind die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Planungszone erfüllt? (6 Pt.)
- d) Wer ist für die Festsetzung der Planungszone zuständig? (2 Pt.)
- e) Bei welchen Rechtsmittelinstanzen kann die Festsetzung einer Planungszone angefochten werden? Skizzieren Sie (in Worten) den gesamten innerstaatlichen Instanzenzug. (8 Pt.)

Aufgabe 2**(46 Pt.)**

B ist Eigentümer eines 1948 erstellten Mehrfamilienhauses in der zweigeschossigen Wohnzone W2 der Zürcher Gemeinde Y. Das Gebäude weist zwei Vollgeschosse, ein nicht ausgebautes Dachgeschoss und ein Untergeschoss auf. Sein Abstand zum südlich gelegenen Nachbargrundstück beträgt – den damaligen Vorschriften entsprechend – 5 m. Anlässlich des Erlasses der kommunalen Bau- und Zonenordnung im Jahr 1986 wurde für die am meisten südlich orientierte Seite eines Grundstücks ein grosser Grundabstand (Grenzabstand) von 8 m eingeführt; für die anderen Seiten gilt weiterhin ein Grenzabstand von 5 m.

B möchte im fraglichen, bisher zu Wohnzwecken genutzten Gebäude ein Fitness-Center einrichten und reicht ein entsprechendes Baugesuch ein. Das Projekt sieht vor, dass das Gebäude praktisch vollständig ausgehöhlt und innen neu gestaltet wird. Insbesondere sollen alle Trennwände in den beiden Vollgeschossen wie auch der Boden zwischen diesen beiden Geschossen entfernt werden, so dass ein einziger grosser Raum entsteht. An der Gebäudefassade und am Dach soll sich jedoch nichts ändern.

Gemäss BZO der Gemeinde Y sind in der Wohnzone W2 nur nicht störende Betriebe zugelassen.

Der Gemeinderat Y erlässt folgenden Beschluss:

"Die baurechtliche Bewilligung für den Umbau und die Zweckänderung des Gebäudes Kat.-Nr. (...) wird unter folgenden Auflagen und Bedingungen erteilt:

1. Die Bauherrschaft hat für die Unterschreitung des südlichen Grenzabstandes ein Näherbaurecht beizubringen.
2. Vom Betrieb des Fitness-Centers dürfen keine störenden Immissionen ausgehen, insbesondere nach 20 Uhr.

(...)"

B erhebt Rekurs an die zuständige Baurekurskommission, ebenso Nachbar N. Bauherr B will sich gegen Dispositiv Ziffer 1 des Beschlusses zur Wehr setzen, Nachbar N gegen die Bewilligung als solche.

- a) Welche Voraussetzungen muss N erfüllen bzw. erfüllt haben, damit die Baurekurskommission auf seinen Rekurs eintritt? (4 Pt.)
- b) Was kann B geltend machen? (4 Pt.)
- c) Was kann N geltend machen? (6 Pt.)
- d) Welche Überlegungen hat die Baurekurskommission im Zusammenhang mit B's und N's Rügen anzustellen, und wie hat sie über diese zu entscheiden? (Gehen Sie hier davon aus, dass die Rekurskommission auf beide Rekurse eintritt.) (32 Pt.)