
Master-Prüfung
Modul: Raumplanungs- und Baurecht
27. Mai 2015, 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) vier Seiten und drei 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**.
- Sehr gute Ausführungen werden mit **Zusatzpunkten** honoriert. Auf eine sorgfältige Argumentation legen wir bei der Bewertung grosses Gewicht.
- Die drei Aufgaben dürfen in beliebiger **Reihenfolge** beantwortet werden. Innerhalb einer Aufgabe wird empfohlen, die Reihenfolge der einzelnen, mit Kleinbuchstaben bezeichneten Fragen einzuhalten. Beginnen Sie bei jeder Frage auf einem **neuen Blatt**.
- Den einzelnen Fragen kommt bei der Bewertung ein unterschiedliches Gewicht zu (siehe die entsprechenden Angaben bei den Fragen). Teilen Sie deshalb die Zeit richtig ein. Das Total beträgt **102 Punkte**.
- Studieren Sie die Sachverhalte, die einschlägigen Rechtsnormen und die Fragen **gründlich**, bevor Sie mit Schreiben beginnen.

Viel Erfolg!

Aufgabe 1**(60 Pt.)**

A betreibt in der Landwirtschaftszone der Gemeinde X (Kanton Zürich) eine Golfübungsanlage. Auf dem Areal befindet sich ein in den 1960er-Jahren bewilligtes und erstelltes Gebäude mit Garderoben für die Benutzerinnen und Benutzer der Anlage (Grundfläche: 150 m²). Das übrige Areal wird als Übungswiese ("Driving Range") genutzt.

A möchte das bestehende Gebäude abbrechen und am gleichen Standort durch ein neues Clubhaus mit Cafeteria ersetzen (Grundfläche: 190 m²). Gemäss den Baueingabeplänen sind im neuen Clubhaus zwei Garderoben mit Dusche und Toilette (für Damen bzw. Herren) vorgesehen, ferner ein "Cafébereich mit kalter Küche (56 Plätze)". Dieser sollte lediglich den Mitgliedern des Golfclubs zugänglich sein.

- a) Welche Behörde ist bzw. welche Behörden sind für die Beurteilung und Bewilligung des Bauvorhabens zuständig? (4 Pt.)
- b) Bei welcher Behörde bzw. welchen Behörden muss A das Baugesuch einreichen? (4 Pt.)
- c) Ist das Vorhaben – soweit Sie dies aufgrund der Angaben im Sachverhalt beurteilen können – bewilligungsfähig? (26 Pt.)

Gehen Sie im Folgenden davon aus, dass die erforderliche(n) Bewilligung(en) erteilt und rechtskräftig wurde(n). Nach Fertigstellung des Bauvorhabens stellte die kommunale Baubehörde fest, dass beim Bau des Clubhauses teilweise von den bewilligten Plänen abgewichen worden war. So fand sie anstelle einer Cafeteria mit kalter Küche ein öffentlich zugängliches Restaurant mit umfassendem Speiseangebot vor.

Mit Verfügung vom 18. September 2014 forderte die kommunale Baubehörde A auf, für die nachträglichen Änderungen ein Baugesuch einzureichen. A stellte sich jedoch auf den Standpunkt, die Nutzungsänderung von einer Cafeteria mit kalter Küche in ein Restaurant mit umfassendem Speiseangebot sei als solche nicht bewilligungspflichtig, weshalb er dafür auch kein nachträgliches Baugesuch einreichen müsse.

- d) Trifft A's Auffassung zu? (8 Pt.)

Gehen Sie im Folgenden davon aus, dass A ein nachträgliches Baugesuch hätte einreichen müssen (unabhängig von Ihrer Antwort auf Frage d). Weil er dies nicht tat, wurde er von der kommunalen Baubehörde mit Verfügung vom 10. März 2015 zur Herstellung des rechtmässigen Zustands innert 60 Tagen ab Rechtskraft der Verfügung aufgefordert, unter Androhung der Ersatzvornahme im Säumnisfall.

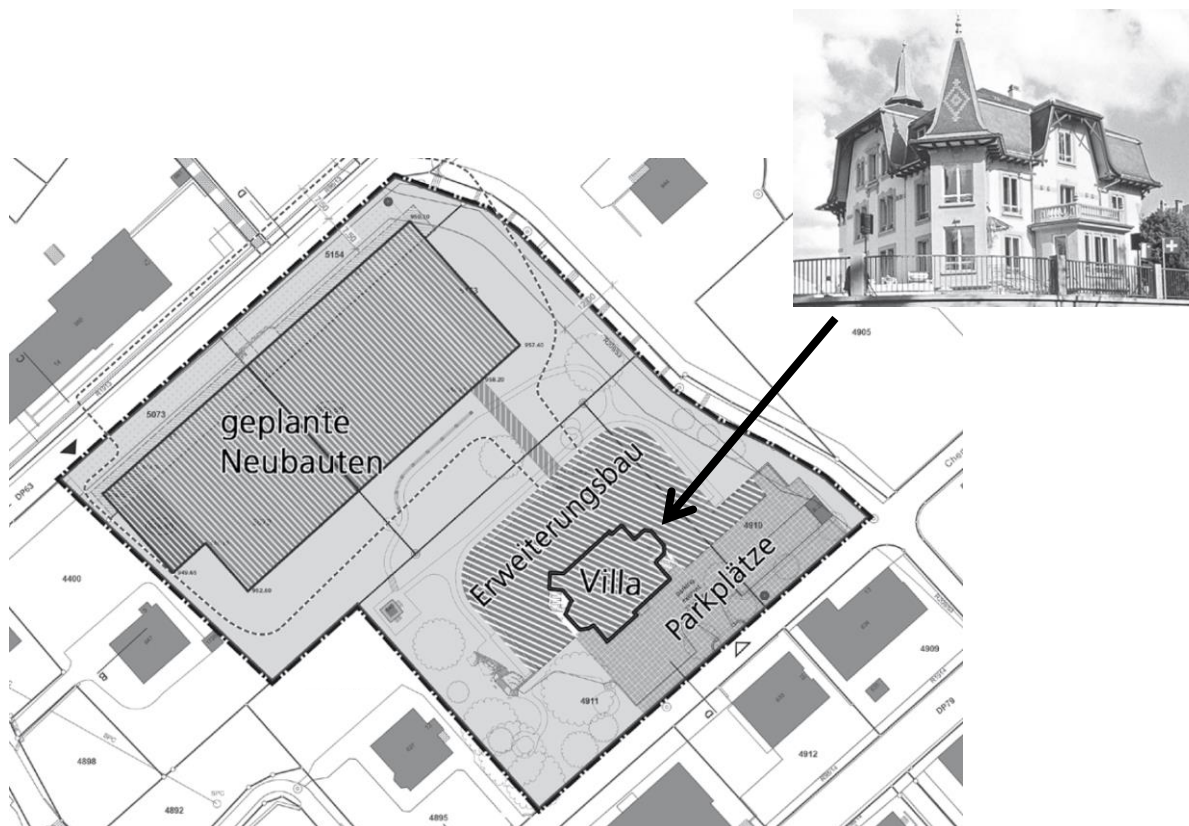
- e) Handelte die Baubehörde formal (d.h. in Bezug auf das Vorgehen) korrekt? (5 Pt.)
- f) Unabhängig von Ihrer Antwort auf Frage e: Ist die Anordnung der Baubehörde materiell rechtmässig? (13 Pt.)

Aufgabe 2**(34 Pt.)**

Die B AG ist Eigentümerin einer alten Villa in der vorstädtischen Zürcher Gemeinde Y. Sie erwarb das Gebäude in den 1990er-Jahren und renovierte es sorgfältig; heute befindet sich darin der Hauptsitz des Unternehmens der B AG. Nach der kommunalen Bau- und Zonenordnung liegt das Areal in einer locker bebauten und stark durchgrünten zweigeschossigen Wohnzone mit schwacher Dichte (W2sD), in der eine Grünflächenziffer von 60 % und ein Wohnanteil von 80 % festgelegt sind. Gemäss BZO beträgt die maximale Gebäudelänge in der fraglichen Zone 20 m, die maximale Gebäudehöhe 8 m.

Die B AG beabsichtigt nun, ihren Betrieb rund um die alte Villa zu erweitern, und arbeitet hierfür im Einvernehmen mit den Gemeindebehörden einen Gestaltungsplan aus. Dieser sieht einen eingeschossigen, überwiegend verglasten Erweiterungsbau um drei Seiten der Villa herum vor, welcher Büros und Besprechungsräume enthalten soll, ferner – auf zwei angrenzenden Parzellen – Neubauten für die gewerbliche Produktion mit einer Gesamtlänge von 85 m und einer Höhe von 20 m (siehe Karte).

- Welche Verfahrensschritte sind erforderlich, bis der Gestaltungsplan (GP) in Kraft treten kann? (12 Pt.)
- Nachbar N, Eigentümer eines angrenzenden Grundstücks, ist mit dem Gestaltungsplan nicht einverstanden. Kann er diesen mit einem Rechtsmittel anfechten? Wenn ja: in welchem Zeitpunkt und bei welcher Instanz? (14 Pt.)
- Wie beurteilen Sie die materielle Rechtmässigkeit des Gestaltungsplans? (8 Pt.)



Aufgabe 3**(8 Pt.)**

Am 1. Dezember 2014 trat in der Stadt Z (Kanton X) eine grössere Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung in Kraft. Im Zuge dieser Revision war die Köchleinwiese – ein durchgrüntes, von grösseren Bauten weitgehend freies Areal, welches heute als Freizeitanlage und öffentlicher Erholungsraum genutzt wird – einer "Erholungszone Sport (ESp)" zugewiesen worden, um auf dem Köchleinareal den Bau eines Fussballstadions zu ermöglichen. Gegen die Stadionpläne regte sich in der Quartierbevölkerung von Anfang an erheblicher Widerstand. Nun lanciert der Quartierverein eine Volksinitiative mit dem Ziel, das Areal Köchleinwiese einer Freihaltezone zuzuweisen, um den Bau eines Fussballstadions zu verhindern.

Wie beurteilen Sie die Rechtmässigkeit einer solchen Initiative?

(Gehen Sie davon aus, dass das kantonale Recht Volksinitiativen auf Erlass oder Abänderung eines kommunalen Nutzungsplans grundsätzlich zulässt.)