
Master-Prüfung
Modul: Raumplanungs- und Baurecht
30. Mai 2018, 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) fünf Seiten und *vier 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 vier Aufgaben dürfen in beliebiger *Reihenfolge* beantwortet werden. Innerhalb einer Aufgabe wird empfohlen, die Reihenfolge der einzelnen, mit Kleinbuchstaben bezeichneten Fragen einzuhalten, wo mehrere Fragen gestellt sind. 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 *100 Punkte*.
- Studieren Sie die Sachverhalte, die einschlägigen Rechtsnormen und die Fragen *gründlich*, bevor Sie mit Schreiben beginnen.

Viel Erfolg!

Aufgabe 1**(30 Pt.)**

Die Eheleute E führen in der Landwirtschaftszone der Gemeinde Q (Kanton Y) einen seit mehreren Generationen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb (ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht). Neben 30 Milchkühen und 100 Hühnern halten sie noch einige Esel, Ziegen und Kaninchen. Das für die Tiere benötigte Futter wird auf ihrem eigenen Land produziert. Ein Teil der übrigen Fläche wird für den Gemüse- und Obstbau genutzt. Alle auf ihrem Land befindlichen Ökonomiegebäude sind im Gebrauch und bieten keinen Raum für zusätzliche Nutzungen. Auf ihrem Land, etwa zwei Kilometer abseits des Bauernbetriebs, befindet sich zudem eine im 19. Jahrhundert erstellte Getreidemühle, deren Pächter im Jahr 2017 den Betrieb aufgegeben haben und die seither leer steht.

Um ihr Einkommen etwas aufzubessern, planen die Eheleute E:

- ein 3 m hohes und 10 m² grosses Häuschen zwischen Wohnhaus und Kuhstall, welches dem Verkauf (in Selbstbedienung) von hofeigenen Produkten wie Milch, Eier, frisches Gemüse und Früchte sowie selbst hergestellter Konfitüre etc. dienen soll; (9 Pt.)
- einen dreistöckigen, gestalterisch der Scheune nachempfundenen Anbau an die Scheune mit drei Schlafzimmern und dazugehörigen sanitären Anlagen auf insgesamt 60 m² Fläche zur Vermietung an Feriengäste (Halbpension). Hier sollen Familien mit Kindern – verbunden mit einem ansprechenden Rahmenprogramm – Erlebnisferien auf dem Bauernhof verbringen. In der Hochsaison wären die Eheleute E auf eine Teilzeitarbeitskraft angewiesen, welche sie bei der Führung der Pension unterstützt; (11 Pt.)
- ein Ausflugsrestaurant in der stillgelegten Mühle, welches grössere bauliche Veränderungen im Innern des Gebäudes sowie an der Fassade erfordert. Das Restaurant soll – wie zuvor die Mühle – verpachtet werden. (10 Pt.)

Wie schätzen Sie die Bewilligungsfähigkeit dieser drei Vorhaben ein?

Aufgabe 2**(24 Pt.)**

Die Privatschule P betreibt in der Gemeinde G (Kanton Zürich) eine Primarschule. Sie möchte ihren Schulbetrieb erweitern und nebst der Primarstufe neu auch eine Oberstufe führen. Zu diesem Zweck benötigt sie weitere Räumlichkeiten. Daher will sie neben ihrem bestehenden Gebäude ein zweites Schulhaus für die Oberstufenschüler bauen. Am 1. Februar 2018 reichte sie ein entsprechendes Baugesuch ein.

Das Grundstück, auf welchem der Neubau zu stehen kommen soll, liegt in einer Wohnzone und ist mit einem Wohnanteil von 90% belegt. Der Gemeindevorstand hat dem Gemeindeparlament deshalb beantragt, den Wohnanteil auf diesem Grundstück auf 0% herabzusetzen. Das Gemeindeparlament beschloss am 15. Mai 2018 eine entsprechende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO). Am 23. Mai 2018 erteilte der Gemeindevorstand der Privatschule P die Baubewilligung für den Neubau und begründete dies in den Erwägungen mit der inzwischen beschlossenen Herabsetzung des Wohnanteils auf 0%.

- a) *Ist die erteilte Baubewilligung rechters?* (4 Pt.)
- b) *Unter der Annahme, dass die Baubewilligung nicht rechters sei (unabhängig von Ihrer Antwort auf Frage a): Hätte der Gemeindevorstand für die Unterschreitung des Wohnanteils eine Ausnahmegewilligung erteilen können?* (8 Pt.)

Nachbarin N, die Eigentümerin der unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Liegenschaft, befürchtet, dass durch die Erweiterung der Schule zusätzlicher Lärm entstehen und es zu Verkehrsbehinderungen auf der Quartiertrasse kommen wird, weil mehr Schülerinnen und Schüler diese zu Fuss oder mit dem Velo benutzen werden. N kommt heute zu Ihnen und fragt Sie, was sie rechtlich tun kann bzw. was sie zu welchem Zeitpunkt tun muss, um den Bau des neuen Schulhauses dauerhaft zu verhindern. Vorsorglich hat N innert Frist die Zustellung des baurechtlichen Entscheids verlangt.

- c) *Was antworten Sie ihr?* (12 Pt.)

Aufgabe 3**(24 Pt.)**

A ist Eigentümer eines in der Gemeinde B* (Kanton Zürich) gelegenen Mehrfamilienhauses mit drei anrechenbaren, je 500 m² grossen Vollgeschossen, in denen sich mehrere Mietwohnungen befinden. Das Flachdachgebäude war 1967 rechtskonform auf der Parzelle Nr. 1 – welche eine anrechenbare Grundstücksfläche von 2'000 m² aufweist – erstellt worden. Seit der letzten Totalrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) von 1995 ist das Grundstück der Wohnzone W3 zugewiesen. Gemäss Art. 13 Abs. 3 BZO/B gilt in der Wohnzone W3 eine Ausnutzungsziffer von 50%.

A plant, an das Gebäude einen Lift anzubauen. Die Erweiterung lässt sich im Rahmen der geltenden Abstandsvorschriften realisieren. Die für den Liftanbau zusätzlich beanspruchte Bodenfläche beträgt 5 m², was über alle drei Geschosse gerechnet einer Geschossfläche von 15 m² entspricht.

- a) *Wie beurteilen Sie die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens? (Gehen Sie davon aus, dass eine Ausnahmbewilligung nach § 220 PBG nicht in Betracht kommt.)* (11 Pt.)

A ist unsicher, ob sein Bauvorhaben bewilligungsfähig ist. Zur Sicherheit vereinbart er deshalb mit C, dem Eigentümer der unüberbauten Parzelle Nr. 2, die sich direkt auf der gegenüberliegenden Strassenseite in der Wohnzone W3 befindet, 15 m² Ausnutzung von der Parzelle Nr. 2 auf die Parzelle Nr. 1 zu übertragen.

- b) *Wie beurteilen Sie in diesem Fall die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens? (Gehen Sie wiederum davon aus, dass eine Ausnahmbewilligung nach § 220 PBG nicht in Betracht kommt.)* (7 Pt.)

Die Baubewilligungsbehörde erteilt die Baubewilligung, die in der Folge unangefochten in Rechtskraft erwächst. Als die Bauarbeiten bereits im Gange sind, widerruft die Baubewilligungsbehörde die Bewilligung: Es habe sich um ein klares Versehen gehandelt; das Bauvorhaben hätte so keinesfalls bewilligt werden dürfen, da die Parzelle Nr. 2 bereits zur Gänze mit einem Ausnutzungsrevers belastet gewesen sei, d.h. keine zusätzliche Ausnutzung mehr enthalten habe.

- c) *Erweist sich der Widerruf der Baubewilligung als zulässig?* (6 Pt.)

* Die Gemeinde B hat ihre Bau- und Zonenordnung bereits an die PBG-Revision vom 14. September 2015 («Harmonisierung der Baubegriffe») angepasst.

Aufgabe 4**(22 Pt.)**

Um vom Tourismus in der Gemeinde X (Kanton Y) zu profitieren, will Fritz Innovativ (F) auf seinem kleinen Grundstück in den Bergen vier mobile Schlafzimmer in Form eines Würfels aufstellen lassen. Dabei sollen alle Wände aus Glas sein, damit man nachts die ungestörte Alpenlandschaft und die Steinböcke in ihrem natürlichen Lebensraum bestaunen kann. Das Projekt soll in der unberührten Natur erstellt werden, fernab von Bauzonen, welche die Aussicht trüben könnten. Es soll auf einer flachen Erhöhung realisiert werden und auch aus der Ferne sichtbar sein, da das Glas das einfallende Sonnenlicht reflektiert und so für eine anmutige Stimmung sorgt. Die Glaszimmer sollen die Grösse eines Schlafzimmers haben (ca. 15 m²) und Platz für ein Doppelbett, einen kleineren Schrank, einen Tisch und zwei Stühle bieten. Dabei beabsichtigt F, dass die Besucher maximal eine Nacht dort verbringen sollen, sodass er auf weitere Annehmlichkeiten verzichten kann. Auch können die Zimmer als Ganzes jederzeit wieder abgebaut werden, da es im Winter zu gefährlich wäre, diese dort stehen zu lassen. So sollen sie denn auch nur in den Sommermonaten über einen Lufttransport aufgestellt werden. Dabei werden sie mit entfernbar Stahlkabeln verankert, um das Ganze zu sichern.

Weil die Glaszimmer jederzeit entfernt werden können, ist F der Meinung, dass er für das Projekt keiner Baubewilligung bedarf. Da er sich der Sache jedoch nicht ganz sicher ist, wendet er sich an seinen Anwalt.

a) *Ist die Auffassung von F zutreffend?* (8 Pt.)

Gehen Sie (unabhängig von Ihrer Antwort auf Frage a) davon aus, dass das Projekt baubewilligungspflichtig ist und eine Ausnahmegenehmigung nach Art. 24 RPG nicht in Betracht kommt. Inzwischen hat auch der Regierungsrat des Kantons Y von F's Projekt Kenntnis erhalten. Er ist davon begeistert, da er sich dadurch eine Förderung des Tourismus erhofft. Er beschliesst deshalb eine Teilrevision des kantonalen Richtplans (wofür er im Kanton Y zuständig ist), um eine Grundlage für das Projekt zu schaffen, und scheidet an der fraglichen Stelle eine rund 500 m² grosse Fläche als «Siedlungsgebiet für Tourismuszwecke» aus. Die Revision des Richtplans muss allerdings noch genehmigt werden.

b) *Wer ist für die Genehmigung zuständig und wie ist zu entscheiden?* (10 Pt.)

Nehmen Sie (unabhängig von Ihrer Antwort auf Frage b) an, die Teilrevision des Richtplans sei genehmigt worden und die Gemeinde X habe an der fraglichen Stelle in der Folge eine «Bauzone für Tourismuszwecke (Glaskuben)» ausgeschieden. Ella Spitzfindig (E), Eigentümerin eines Grundstücks in der Gemeinde X, kämpft gegen das Vorhaben und ficht die Zonenplanänderung an.

c) *Kann E im Rekursverfahren geltend machen, der revidierte Richtplan verstosse gegen Bundesrecht? (Gehen Sie davon aus, dass E zum Rekurs legitimiert ist.)* (4 Pt.)