



RAUMPLANUNGS- UND BAURECHT

20. Juni 2023

09.00 – 11.00 Uhr

Wichtige Hinweise

- Kontrollieren Sie bitte bei Erhalt der Prüfung die Anzahl der Aufgabenblätter. Die Prüfung umfasst (mit diesem Deckblatt) **4 Seiten** und **3 Aufgaben**.
- Falls Sie Ihre **Maturitätsprüfung** in einer **anderen Sprache als Deutsch** absolviert haben: Bringen Sie auf dem ersten Blatt einen entsprechenden Hinweis an.
- Sämtliche Antworten auf die gestellten Fragen sind zu **begründen**. Die Begründungen sind auszuformulieren. Blosser Stichworte 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. Bei Aufgabe 1 wird empfohlen, die Reihenfolge der einzelnen, mit Kleinbuchstaben bezeichneten Fragen einzuhalten. Beginnen Sie bei jeder Aufgabe auf einem **neuen Blatt**.
- Studieren Sie die Sachverhalte, die einschlägigen Rechtsnormen und die Fragen gründlich, bevor Sie mit Schreiben beginnen.

Hinweise zur Bewertung

Die Punkte verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Aufgaben:

Aufgabe 1	31 Punkte
Aufgabe 2	33 Punkte
Aufgabe 3	31 Punkte

Total **95 Punkte**

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg.

Aufgabe 1

(31 Pt.)

Die Gemeinde X im Kanton Zürich möchte der Entleerung des Ortszentrums entgegenwirken und deshalb die Durchmischung von Wohnraum und Arbeitsplätzen verbessern. Dazu soll in der viergeschossigen Zentrumszone Z4 ein Mindestwohnanteil von 75% eingeführt werden. Die entsprechende Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde am 5. September 2020 von der Gemeindeversammlung beschlossen.

a) *Welche Verfahrensschritte sind notwendig, bis die BZO-Revision in Kraft tritt?* (4 Pt.)

Am 1. Januar 2021 trat die BZO-Revision in Kraft. E ist Eigentümer eines viergeschossigen Gebäudes mit vier identischen Wohnungen in der Zentrumszone Z4 (je eine Wohnung pro Geschoss). Das Gebäude wurde 1982 erstellt. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss (1. OG) werden von einer Anwaltskanzlei als Büro genutzt; die Wohnungen im 2. und 3. OG sind zu Wohnzwecken vermietet.

Weil Wohnungen an dieser Lage nur noch schwer vermietbar sind, möchte E die Wohnung im 2. OG neu für eine Familienberatungsstelle nutzen. Deshalb möchte er auch das Treppenhaus umbauen (Einbau eines Lifts, Vergrößerung der Fenster).

E reicht ein entsprechendes Baugesuch ein. Die Baubehörde bewilligt die baulichen Veränderungen im Treppenhaus, verweigert jedoch die Nutzungsänderung der Wohnung im 2. OG. Zudem versieht sie die Bewilligung mit der Auflage, innert einer Frist von drei Jahren im gesamten Gebäude den vorgeschriebenen Wohnanteil von 75% einzuhalten.

E erhebt gegen den baurechtlichen Entscheid Rekurs an das Baurekursgericht und macht geltend,

- im Ortszentrum von X sei die Festsetzung eines Mindestwohnanteils völlig unzumässig (Rüge 1);
- die Verweigerung der Nutzungsänderung der Wohnung im 2. OG sei unzulässig, weil eine Neuvermietung als Wohnung an dieser Lage kaum möglich sei (Rüge 2);
- die Auflage, innert dreier Jahre im gesamten Gebäude einen Wohnanteil von 75% einzuhalten, sei unzulässig (Rüge 3).

b) *Ist Rüge 1 zulässig?* (10 Pt.)

c) *Wurde die Nutzungsänderung im 2. OG zu Recht verweigert (Rüge 2)?* (13 Pt.)

d) *Ist die Auflage rechtmässig (Rüge 3)? (Gehen Sie – unabhängig von Ihrer Antwort auf Frage c – davon aus, dass die Nutzungsänderung im 2. OG zu Recht verweigert wurde.)*
(4 Pt.)

Aufgabe 2

(33 Pt.)

Die Strom AG (S AG) möchte im Kanton Y eine neue Geothermieanlage erstellen (d.h. eine Anlage zur Gewinnung von Energie aus Erdwärme) und ist auf der Suche nach geeigneten Standorten. Dies erweist sich als schwierig, weil aufgrund der Bohrungen eine Erdbebenaktivität nicht ausgeschlossen werden kann. Ein potenziell geeigneter Standort befindet sich auf einem Waldgrundstück, welches in einem besonders gefährdeten Gewässerschutzbereich liegt und der Holzbewirtschaftung dient. Auf diesem Waldgrundstück will die S AG Probebohrungen durchführen, um die definitive Eignung des Standorts abzuklären.

Die Probebohrungen sollen rund vier Wochen dauern. Die geplante Bohrtiefe liegt bei 300 m. Die Bohrlöcher weisen einen Durchmesser von 20 cm auf und sollen anschliessend fachgerecht mit Erdmaterial aufgefüllt werden. Die temporär beanspruchte Waldfläche ist 100 m² gross, wobei die Bohrungen auf der bestehenden Waldstrasse an einer Y-Verzweigung durchgeführt werden sollen. Für die Bohrungen muss das schwere Gerät (25 Tonnen Bohrlastwagen und 34 Tonnen Transportlastwagen) über die bestehende Waldstrasse an den Standort transportiert werden. Es ist mit insgesamt 200 Hin- und Rückfahrten zu rechnen.

Die von der S AG beantragte Baubewilligung für die Probebohrungen wurde von der zuständigen Behörde verweigert. Die S AG ist aber der Ansicht, dass die Bohrungen zu bewilligen sind, und möchte den Entscheid mit Rekurs anfechten.

Wird die S AG mit ihrem Rekurs materiell Erfolg haben? (Gehen Sie davon aus, dass die Bewilligungspflicht für die Probebohrungen unbestritten ist. Achten Sie auf eine sorgfältige Argumentation und beziehen Sie alle relevanten Gesichtspunkte mit ein.)

Aufgabe 3

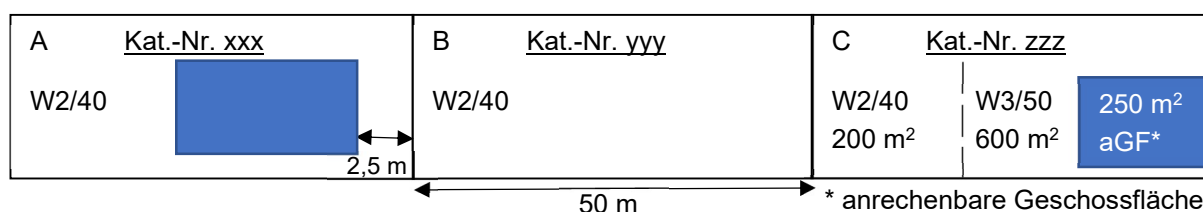
(31 Pt.)

Architekt A hat das Grundstück Kat.-Nr. xxx (Gemeinde Y, Kanton Zürich), das an bevorzugter Lage in der Wohnzone W2/40 liegt (max. 2 Vollgeschosse, 40% Ausnutzungsziffer, max. zulässige Fassadenhöhe 7,5 Meter), kürzlich erworben. A beabsichtigt, das Grundstück mit einem exklusiven Wohngebäude zu überbauen und weiterzuverkaufen. Für ein «pfannenfertiges» Bauprojekt hat Nachbar B einem Grenzabstand von 2 Metern auf den Baueingabeplänen unterschriftlich zugestimmt.

Da sich das Projekt baurechtlich nicht umsetzen lässt, ändert A dieses in der Folge weitgehend ab. Vorgesehen ist nun ein Wohnhaus, das gegenüber dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. yyy von B (Wohnzone W2/40) einen Grenzabstand von 2,5 Metern aufweisen soll. Das Vorhaben übersteigt sodann die zulässige Ausnutzung um 100 m². A hat allerdings mit C eine Ausnutzungsübertragung in entsprechender Höhe von dessen Grundstück Kat.-Nr. zzz vereinbart. Das Grundstück Kat.-Nr. zzz liegt neben dem Grundstück Kat.-Nr. yyy in einer Distanz von rund 50 Metern zum Grundstück Kat.-Nr. xxx. Es weist eine Fläche von 800 m² auf. Ein unüberbauter Teil von 200 m² befindet sich in der Wohnzone W2/40; die übrigen 600 m², auf denen ein Wohnhaus mit einer anrechenbaren Geschossfläche von 250 m² realisiert wurde, gehören zur Wohnzone W3/50 (3 Vollgeschosse, 50% Ausnutzungsziffer).

In seinem Baugesuch führt A aus, die geplanten Gebäudedimensionen und Abstände seien unabdingbar. Ansonsten sei das Grundstück Kat.-Nr. xxx nicht überbaubar, da sich kein Verkaufserlös erzielen lasse, der nebst den Planungs- und Baukosten die horrenden Baulandpreise zu decken vermöge. Demnach lägen ausserordentliche Umstände vor, denen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Rechnung zu tragen sei.

Die Gemeinde Y hat ihre BZO an die Teilrevision des PBG vom 14. September 2015 («Harmonisierung der Baubegriffe») angepasst. Darin sind keine vom PBG abweichenden Abstandsvorschriften enthalten.



Beurteilen Sie die Bewilligungsfähigkeit des Bauprojekts von A. (Gehen Sie davon aus, dass die Ausführungen von A zutreffen und dass die weiteren raumplanungs- und baurechtlichen Vorgaben erfüllt sind.)