
Master-Prüfung
Modul: Raumplanungs- und Baurecht

31. Mai 2017, 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 *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 *84 Punkte*.
- Studieren Sie die Sachverhalte, die einschlägigen Rechtsnormen und die Fragen *gründlich*, bevor Sie mit Schreiben beginnen.

Viel Erfolg!

Aufgabe 1**(28 Pt.)**

Die alpine Gemeinde D ist auf den Wintertourismus ausgerichtet. Auf dem in der Landwirtschaftszone gelegenen X-Areal befinden sich die Talstation eines Skilifts, verschiedene Übungspisten für Skifahrer und Snowboarder sowie eine Ski- und Snowboardschule.

Im Januar 2014 erhielt die Bergbahn AG (B AG) die erforderliche kantonale und kommunale Bewilligung, um ein auf dem X-Areal gelegenes, ehemals landwirtschaftlich genutztes Wohngebäude in einen Restaurationsbetrieb mit 50 Innen- und 100 Terrassensitzplätzen umzubauen. Die Umgestaltung umfasste auch eine Vergrößerung der bestehenden Terrasse um 100 m². Das Gebäude, welches ca. 150 m von der nächsten Bauzone entfernt ist, war 1999 zonenkonform errichtet worden; 2009 war seine landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben worden. In der Folge ging es ins Eigentum der B AG über.

- a) *Waren die im Januar 2014 erteilten Bewilligungen aus raumplanungsrechtlicher Sicht rechtmässig? Prüfen Sie alle in Betracht kommenden Rechtsgrundlagen.* (16 Pt.)

Infolge der Klimaerwärmung schrumpft der Wintersportmarkt in D stetig. Der Gemeindevorstand und die B AG beschliessen deshalb am 24. Mai 2017, die Wintersportaktivitäten auf dem X-Areal einzustellen. Bis eine einträgliche Nutzungsalternative gefunden ist, möchte die B AG die Räumlichkeiten des Restaurationsbetriebs nun – ohne bauliche Massnahmen vorzunehmen – an den örtlichen Verein Vogelfreunde vermieten. Dieser beabsichtigt, sie zum Zweck von "Weiterbildung und internem Austausch" als Clublokal zu nutzen.

- b) *Ist dieses Vorhaben bewilligungspflichtig?* (6 Pt.)
- c) *Ist das Vorhaben bewilligungsfähig? (Gehen Sie hier unabhängig von Ihrer Antwort auf Frage b davon aus, dass das Vorhaben bewilligungspflichtig ist.)* (6 Pt.)

Aufgabe 2**(22 Pt.)**

Die Stadt X im Kanton Zürich plant, Sonderbauvorschriften (SBV) für den Neubau des Spitals S zu erlassen. Mit den Sonderbauvorschriften sollen die Voraussetzungen für eine optimale betriebliche und bauliche Entwicklung des Spitals und die zweckmässige Nutzung des umliegenden Areals geschaffen werden.

Das Spital S liegt in einer Zone für öffentliche Bauten Oe7, in der Gebäude mit 7 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m zulässig sind. Die Sonderbauvorschriften werden im betroffenen Gebiet unter anderem den Bau von Hochhäusern erlauben (Art. 5 SBV) und eine Freiflächenziffer von 30% festlegen (Art. 6 SBV).

Stadt X, Sonderbauvorschriften Spital S

Art. 5 Hochhäuser

Es sind Hochhäuser bis zu einer Höhe von 70 m zulässig.

Art. 6 Freiflächen

Die Freiflächenziffer beträgt 30%.

- a) *Welche Verfahrensschritte sind notwendig, bis die Sonderbauvorschriften in Kraft treten können?* (11 Pt.)

Am 13. Juni 2016 treten die Sonderbauvorschriften in Kraft. In der Folge reicht die Leitung des Spitals S beim Bauamt der Stadt X ein Baugesuch ein, welches im Einklang mit Art. 5 SBV unter anderem ein Hochhaus von 70 m Höhe vorsieht. Das Vorhaben wird – soweit möglich – rechtsgenügend ausgesteckt. Am 6. Februar 2017 erfolgt die Publikation des Bauvorhabens im Amtsblatt der Stadt X.

Am 22. Mai 2017 erteilt das Bauamt der Stadt X die Baubewilligung für das geplante Bauvorhaben.

Nachbar N, der Eigentümer eines angrenzenden Grundstücks, erhebt beim Baurekursgericht Rekurs. Er macht geltend, dass (1.) der Bau von Hochhäusern unzulässig sei, weil die Sonderbauvorschriften zu stark von der städtischen Bau- und Zonenordnung (BZO) abweichen und damit die baurechtliche Grundordnung aushöhlen würden, und dass (2.) das Projekt die durch die Sonderbauvorschriften vorgegebene Freiflächenziffer von 30% nicht einhalte.

- b) *Sind die beiden von N vorgebrachten Rügen zulässig? (Die materielle Begründetheit der Rügen ist nicht zu prüfen.)* (11 Pt.)

Aufgabe 3**(16 Pt.)**

T ist Eigentümer eines fünfgeschossigen Gebäudes in der Stadt X (Kanton Zürich) und betreibt dort im Erdgeschoss eine Bäckerei. Die übrigen vier Geschosse werden zu Wohnzwecken genutzt. Das Gebäude liegt in der Wohnzone W5, in welcher ein Wohnanteil von 50% vorgeschrieben ist.

In der Volksabstimmung vom 25. Oktober 2015 nahmen die Stimmberechtigten der Stadt X eine Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) an. Dadurch wurde der Wohnanteil für verschiedene Grundstücke in der Wohnzone W5 – darunter auch dasjenige von T – von 50% auf 90% erhöht.

T erhob dagegen fristgerecht Rekurs. Das Baurekursgericht hob die Erhöhung des Wohnanteils auf dem Grundstück von T auf; dies mit der Begründung, dass es dort aufgrund der Lärmsituation (stark befahrene Hauptstrasse) trotz technischer Massnahmen nicht möglich sei, einen Wohnanteil von 90% zu realisieren, welcher die lärmschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt. Der vorgeschriebene Wohnanteil stehe damit im Widerspruch zur tatsächlich möglichen Nutzung. Das Urteil wurde rechtskräftig.

Rund ein Jahr später, am 8. Mai 2017, reicht T bei der kommunalen Baubehörde ein Baugesuch ein. Er plant, seine Bäckerei zu erweitern und hierfür die im ersten Obergeschoss liegenden Räume (das gesamte Geschoss) zu Restaurationszwecken umzunutzen.

Nur wenige Tage danach, am 15. Mai 2017, legt der Stadtrat (Exekutive) erneut einen Entwurf für eine Teilrevision der BZO öffentlich auf. Diesmal soll der Mindestwohnanteil bei den gleichen Grundstücken nicht mehr auf 90%, sondern auf 80% erhöht werden.

Die kommunale Baubehörde verweigert in der Folge die Bewilligung für T's Vorhaben.

Ist der Entscheid der kommunalen Baubehörde rechtmässig?

Aufgabe 4**(18 Pt.)**

S ist Eigentümerin zweier Mehrfamilienhäuser in der Gemeinde Y (Kanton Zürich). Die beiden Flachdachgebäude wurden 1964 bewilligt und 1965 erstellt.

Anfang Mai 2017 erteilte die kommunale Baubehörde S die Baubewilligung für eine umfassende Renovation der beiden Häuser (Fassadensanierung mit neuer Gebäudeisolation, Erneuerung sämtlicher Küchen und Badezimmer) sowie eine Vergrösserung der Balkone. Die Bewilligungsbehörde verband dies mit der Auflage, anstelle der bisherigen Flachdächer je ein Satteldach (Schrägdach) zu erstellen. Sie begründete dies damit, dass in der fraglichen Zone seit einer Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) von 2005 Satteldächer vorgeschrieben seien (was zutrifft), weshalb Flachdächer dort mit § 238 Abs. 1 PBG nicht mehr im Einklang stünden. Eine Ausnahmbewilligung komme mangels besonderer Verhältnisse nicht in Betracht.

S will diese Auflage nicht hinnehmen und erhebt Rekurs an das Baurekursgericht. Wie hat dieses materiell zu entscheiden?