



---

# RAUMPLANUNGS- UND BAURECHT

23. Juni 2021

12.30 – 14.30 Uhr

---

## Allgemeine Hinweise

- Kontrollieren Sie bitte bei Erhalt der Prüfung die Anzahl der Aufgaben. Die Prüfung umfasst drei Aufgaben.
- Schreiben Sie Ihre Antworten direkt ins Dokument «Antwort\_Modulname\_xxxxxxx» und speichern Sie dieses mit Ihrer Matrikel-Nr. versehen lokal auf Ihrem Rechner ab.
- Schreiben Sie Ihre Matrikel-Nr. und Prüfungslaufnummer auf Seite 2 in die Kopfzeile.
- **Für die Abgabe (Upload) speichern Sie das Dokument versehen mit Ihrer Matrikel-Nr. gemäss Beispiel als PDF und laden Sie es hoch.**  
Beispiel: Antwort\_Strafrecht I\_17301002.pdf
- Sie sind selbst dafür verantwortlich, die Prüfung rechtzeitig hochzuladen. Sie werden nicht darauf aufmerksam gemacht.

## Hinweise zur Aufgabenlösung

- Bringen Sie auf Seite 2 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 Aufgabe auf einer **neuen Seite**.
- 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	30 Punkte
Aufgabe 2	30 Punkte
Aufgabe 3	32 Punkte

**Total**            **92 Punkte**

---

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg.

---

**Aufgabe 1****(30 Pt.)**

Die A AG ist Eigentümerin der unüberbauten Grundstücke Nr. 99 (500 m<sup>2</sup>) und Nr. 100 (3'500 m<sup>2</sup>) in der Wohnzone der Gemeinde X im Kanton Zürich. Zwischen den beiden Grundstücken führt ein ausparzellierter öffentlicher Fussweg hindurch.

Die A AG zieht in Betracht, ihre beiden Grundstücke mittels Arealüberbauung zu überbauen; ein konkretes Projekt liegt noch nicht vor. Daher möchte sie abklären, ob die Flächen der beiden Grundstücke trotz des zwischen ihnen hindurchführenden Fusswegs für die Berechnung der erforderlichen Mindestarealfläche von 4'000 m<sup>2</sup> zusammengerechnet werden dürfen. Für die Beantwortung dieser Frage stellt sie ein Vorentscheidsgesuch.

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X enthält folgende Regelung:

**§ 6 Arealüberbauungen**

1. Arealüberbauungen sind in Wohn-, Gewerbe- und Zentrumszonen zulässig.
2. Die erforderliche Mindestarealfläche beträgt 4'000 m<sup>2</sup>.
3. Die zonengemässe Vollgeschosszahl darf um jeweils zwei Geschosse erhöht werden.

- a) Bei welcher Behörde ist das Vorentscheidsgesuch einzureichen? (2 Pt.)
- b) Muss das Vorentscheidsgesuch ausgesteckt werden? (7 Pt.)
- c) Ist die Beurteilung der Frage der AG im Rahmen eines Vorentscheids zulässig? (6 Pt.)

Die zuständige Behörde publizierte das Vorentscheidsgesuch im Amtsblatt, verlangte jedoch keine Aussteckung. In der Folge bejahte sie im Rahmen des Vorentscheids, dass die erforderliche Mindestarealfläche von 4'000 m<sup>2</sup> eingehalten ist. Der Vorentscheid blieb unangefochten. Die A AG entschloss sich darauf, die Wohnsiedlung zu realisieren, und reichte ein entsprechendes Baugesuch für eine Arealüberbauung ein. Das Projekt, welches die nach § 6 Ziff. 3 BZO/X zulässige Erhöhung der Vollgeschosszahl ausschöpft (vier statt zwei Vollgeschosse), wurde bewilligt.

Nachbar N erhebt gegen die Baubewilligung Rekurs. Er macht geltend, dass die Flächen der beiden Grundstücke Nrn. 99 und 100 nicht hätten zusammengerechnet werden dürfen (Rüge 1). Der Vorentscheid, von dem er keine Kenntnis gehabt habe, sei nicht bindend, weil das Vorentscheidsgesuch nicht ausgesteckt worden war. Weiter macht er geltend, dass die Erhöhung der zonengemässen Vollgeschosszahl um zwei Geschosse unzulässig sei, weil eine derart grosse Abweichung von der Regelbauweise der Planungspflicht gemäss Art. 2 Abs. 1 RPG widerspreche (Rüge 2).

- d) Sind diese beiden Rügen zulässig? (Nehmen Sie an, dass N zum Rekurs legitimiert ist. Die materielle Begründetheit der beiden Rügen ist nicht zu prüfen.) (15 Pt.)

**Aufgabe 2****(30 Pt.)**

Bäuerin Elsa (E) besitzt einen Bauernhof in der Gemeinde G mit 70 ha Land, der vollständig in der Landwirtschaftszone liegt. Sie betreibt darauf Ackerbau (30 ha), Milchviehhaltung (39 Kühe) und hat 7 Ponys. Das Futter für das Vieh stammt ausschliesslich von Elsas Hof. Der Betrieb läuft gut und wirft längerfristig einen respektablen Gewinn ab. Elsas Ehemann und die vier volljährigen Kinder arbeiten teilzeitlich im Landwirtschaftsbetrieb mit. Für die Bewirtschaftung sind zwei Standardarbeitskräfte (SAK) erforderlich.

Elsa plant, ihren Betrieb mit einer neuen Produktionshalle von 4'000 m<sup>2</sup> (0.4 ha) für den Gemüsebau zu erweitern. Bewässerung, Temperaturregulierung, Düngung und Belichtung sollen weitgehend automatisiert werden. Die Pflanzen sollen in mehreren Etagen in speziellen Regalen angebaut werden. Die neue Produktionshalle soll in einem Abstand von 15 m vom Wohnhaus entfernt erstellt werden, so dass sie mit dem Hof optisch als Einheit wahrgenommen wird.

a) Ist diese Produktionshalle bewilligungsfähig? (17 Pt.)

Da Elsa das Einkommen für ihre Familie aufbessern will (obwohl sie nicht darauf angewiesen wäre), möchte sie die seit Jahren leerstehende und ungenutzte Scheune, die lediglich 10 m neben dem Wohnhaus steht und somit zentral gelegen ist, in eine sogenannte «Besenbeiz» (Besenwirtschaft, bäuerlicher Gastwirtschaftsbetrieb) umbauen. Dafür sollen Tische und Bänke hineingestellt und eine kleine Küche eingebaut werden. Zusätzlich sollen noch zwei Toiletten (20 m<sup>2</sup> Bodenfläche) angebaut werden, da es dafür in der Scheune keinen Platz mehr hat und auch sonst keine sanitären Anlagen für die Gäste vorhanden sind. Der Anbau fällt äusserlich aber nicht weiter auf.

Das Betriebskonzept sieht vor, dass die Gäste mit traditionellen bäuerlichen Speisen und Getränken versorgt werden sollen, wobei die verwendeten Produkte zu 40 % vom Hof selbst stammen. Elsa rechnet mit ca. 100 Gästen im Monat.

Elsa will die Besenbeiz selbst führen. Sie soll aber von der gesamten Familie unterstützt werden, so dass der übrige Hofbetrieb weiterhin gewährleistet ist. Elsa rechnet mit einem Arbeitsaufwand von 70 Stellenprozenten und möchte jemanden nur für den Service einstellen (Beschäftigungsgrad: 10 %), da sie mit Kochen bereits genug zu tun hat und der Service ihr keine Freude bereitet.

b) Ist die Besenbeiz bewilligungsfähig? (13 Pt.)

**Aufgabe 3****(32 Pt.)**

Im Frühjahr 2020 wurde die Bau- und Zonenordnung der Stadt Y, Kanton Zürich, durch das Gemeindeparlament gesamthaft revidiert, einschliesslich Anpassung an die PBG-Revision vom 14. September 2015 («Harmonisierung der Baubegriffe»). Mit dem Ziel einer verdichteten Siedlungsentwicklung wurde das Gebiet «A» neu der höchst möglichen Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung gemäss BZO zugeteilt (WG4/105: max. 4 Vollgeschosse, Ausnützungsziffer 105 %, Fassadenhöhe max. 14 m). Zugleich setzte das Gemeindeparlament für fünf zusammenhängende Grundstücke im Gebiet «A» einen öffentlichen Gestaltungsplan «A» fest, dessen Genehmigung noch hängig ist. Der Gestaltungsplan «A» enthält u.a. folgende Vorschriften:

**Vorschriften zum Gestaltungsplan «A»**

[...]

Art. 4

Zulässig sind die Nutzungen der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung (WG) gemäss BZO.

[...]

Art. 12

Es gelten folgende Grundmasse:

- Vollgeschosse max.: 7
- Ausnützungsziffer: 190 %
- Fassadenhöhe max.: 22 m

[...]

- a) Wie beurteilen Sie die Genehmigungsfähigkeit des Gestaltungsplans «A»? (8 Pt.)

Gehen Sie – unabhängig von Ihrer Antwort auf Frage a) – davon aus, dass der Gestaltungsplan «A» nicht genehmigt wurde. Die BZO-Revision hingegen trat am 1. Januar 2021 in Kraft. Im März 2021 fordert die Interessengemeinschaft "Für eine wohnliche Stadt Y" in einer Initiative, für das Gebiet «A» seien aufgrund der Mehrausnutzungsmöglichkeiten zufolge der Zuweisung zur Zone WG4/105 Bestimmungen über erhöhte gestalterische Anforderungen zu erlassen.

- b) Ist die Initiative aus raumplanungs- und baurechtlicher Sicht zulässig? (7 Pt.)

Aufgrund der angestrebten Verdichtung im Gebiet «A» ist gemäss einer Studie in einem längerfristigen Zeitraum von einer starken Zunahme des Individualverkehrs auszugehen. Im Gebiet «A» werden daher für verschiedene Verkehrsknotenpunkte Verkehrsbaulinien festgesetzt, um einen künftigen Ausbau sicherzustellen. In den Baulinienbereich fällt auch ein Teil der Parzelle Kat.-Nr. yyy von B, auf welchem sich eine rund zwei Meter hohe und zehn Meter lange Sichtschutzwand aus Holz befindet. Diese hat B vor der Festsetzung der Verkehrsbaulinien im Jahr 2017 ohne Baubewilligung erstellt. Die Baubehörde fordert ihn nun auf, dafür ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

- c) Ist die Sichtschutzwand bewilligungspflichtig? (5 Pt.)

- d) Ist die Sichtschutzwand bewilligungsfähig? (Gehen Sie – unabhängig von Ihrer Antwort auf Frage c) – davon aus, dass die Sichtschutzwand bewilligungspflichtig ist und dass die relevanten Abstandsvorschriften eingehalten sind, insbesondere jene gemäss der Verkehrserschliessungsverordnung.) (12 Pt.)