

---

**Master-Prüfung**  
**Modul: Raumplanungs- und Baurecht**

**9. Januar 2013, 9.00–11.00 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*. Hingegen werden Judikatur- oder Literaturbelege nicht erwartet und bei der Bewertung auch nicht berücksichtigt.
- Sehr gute Ausführungen werden mit *Zusatzpunkten* honoriert.
- Die drei Aufgaben dürfen in beliebiger *Reihenfolge* beantwortet werden. Innerhalb einer Aufgabe wird empfohlen, die Reihenfolge der einzelnen, mit Kleinbuchstaben bezeichneten Fragen einzuhalten.
- Die einzelnen Fragen haben bei der Bewertung ein unterschiedliches Gewicht (siehe die entsprechenden Angaben bei den Fragen). Teilen Sie deshalb die Zeit richtig ein. Das Total beträgt *124 Punkte*.

**Erlaubte Hilfsmittel:**

Es handelt sich um eine Open-Book-Prüfung.

Es sind sämtliche Hilfsmittel zugelassen (Erlass-Texte, Vorlesungsskripten, Vorlesungsnotizen, Bücher usw.), ausgenommen elektronische. Die Unterlagen dürfen beliebige Notizen, Unterstreichungen, Reiter usw. enthalten.

Viel Erfolg!

**Aufgabe 1****(48 Pt.)**

X ist Eigentümer eines im Kanton Zürich gelegenen Grundstücks. Auf diesem steht ein viergeschossiges Gebäude. In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen, im Erdgeschoss eine Tankstelle mit Tankstellenshop sowie ein Coiffeursalon. Seit 2010 wird das Gebäude von einer Baulinie durchschnitten, welche zur Sicherung eines Strassenprojekts (Erstellung eines Radwegs und Verbreiterung des Trottoirs entlang der bestehenden Strasse) neu festgesetzt wurde.

Die Inhaber der beiden Betriebe auf dem Grundstück, Tankstellenbetreiber Y und Coiffeur Z, möchten nun die folgenden Veränderungen vornehmen:

- Tankstelle: Die vier bestehenden Tanksäulen sollen am gleichen Ort durch neue ersetzt werden; zudem sollen sie – einschliesslich der Flächen für die zu betankenden Fahrzeuge – zum Schutz vor Witterung neu überdacht werden.
- Coiffeursalon: Z will – neben dem bereits vorhandenen – einen zweiten Besucherparkplatz erstellen.

Sowohl die Tanksäulen als auch der neue Parkplatz liegen vollumfänglich innerhalb des Baulinienbereichs.

- a) Sind die beiden Vorhaben von Y und Z baurechtlich bewilligungspflichtig? (13 Pt.)
- b) Wer muss das Baugesuch einreichen? (Gehen Sie hier – unabhängig von der Beantwortung von Frage a – davon aus, dass die beiden Vorhaben bewilligungspflichtig sind.) (5 Pt.)
- c) Sind die beiden Vorhaben von Y und Z baurechtlich zulässig? (Beurteilen Sie dies lediglich in Bezug auf die Baulinie.) (24 Pt.)
- d) Nehmen Sie an, die Baubewilligung sei wegen der Baulinie verweigert worden. X erhebt dagegen Rekurs und macht geltend, die im Jahr 2010 festgesetzte Baulinie verstosse gegen die Eigentumsgarantie. Ist diese Rüge zulässig? (6 Pt.)

**Aufgabe 2****(36 Pt.)**

Die Eheleute A und B betreiben seit kurzem – von aussen kaum erkennbar – ein Bordell, und zwar in ihrem dreigeschossigen Einfamilienhaus in der Gemeinde X im Kanton Zürich, einer ehemaligen, herrschaftlichen Fabrikantenvilla. Die betreffende Liegenschaft befindet sich gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Wohnzone W3, in welcher drei Vollgeschosse zugelassen und mässig störende Betriebe erlaubt sind. Das Grundstück grenzt südseitig unmittelbar an die Zentrumszone.

A und B beschäftigen in ihrem Betrieb vier teilzeitlich angestellte Prostituierte. Die sexgewerbliche Nutzung findet in den Räumen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss statt. Das 2. Obergeschoss dient A und B als Wohnung.

In der näheren Umgebung des Gebäudes befinden sich im Norden (Wohnzone W3) mehrere Wohnhäuser und ein Kindergarten, im Süden (Zentrumszone) nebst weiteren Wohnhäusern eine Migros-Filiale, ein Restaurant, ein Reisebüro, ein Schuhgeschäft, eine Bank sowie die Post.

C, ein Nachbar von A und B, informiert die örtliche Baubehörde über den Bordellbetrieb. Diese hatte zuvor keine Kenntnis davon.

- a) Was muss die kommunale Baubehörde tun? (10 Pt.)
- b) Ist der Bordellbetrieb zulässig, wenn für das Grundstück ein Wohnanteil von 66 % vorgeschrieben ist? (10 Pt.)
- c) Ist der Bordellbetrieb zulässig, wenn für das Grundstück kein Wohnanteil vorgeschrieben ist? (12 Pt.)
- d) Nehmen Sie – unabhängig von Ihren Antworten auf die Fragen a, b und c – an, die Behörde habe die Schliessung des Bordells innert dreier Monate angeordnet. A und B erheben dagegen Rekurs an das Baurekursgericht. C weiss nichts davon. Muss das Baurekursgericht etwas vorkehren, um C's Anspruch auf rechtliches Gehör zu wahren? (4 Pt.)

**Aufgabe 3****(40 Pt.)**

Der Zoo Zürich ist derzeit daran, einen hochmodernen Elefantenpark zu errichten, welcher das bisherige Elefantengehege an einem neuen Standort im Nordosten des Zoo-Areals ersetzt („Mehr Platz für die Grössten“). Auf der Homepage des Zoos ist dazu u.a. Folgendes zu lesen:

*„Das neue Zuhause für unsere Elefanten erstreckt sich über eine Fläche von mehr als 10'000 Quadratmetern. Das entspricht etwa dem Sechsfachen der heutigen Anlage, genug Platz für bis zu zehn Elefanten!“*



Der am Rand der Stadt Zürich auf dem Zürichberg gelegene Zoo befindet sich nach dem kantonalen Richtplan (Siedlung und Landschaft) im Erholungsgebiet gemäss § 23 Abs. 1 lit. c PBG. Dieses grenzt im Süden an das Siedlungsgebiet der Stadt Zürich und ist im Westen, Norden und Osten von Wald umgeben.

- a) Welche Zonen kommen für das Areal des Zoos auf der Stufe der Nutzungsplanung in Betracht? (10 Pt.)
- b) Bedurfte die neue Elefantenanlage (14 Pt.)
  - einer Baubewilligung gemäss Art. 22 RPG?
  - einer Ausnahmbewilligung gemäss Art. 24 RPG?
  - eines Gestaltungsplans?

Nehmen Sie – unabhängig von der Beantwortung von Frage b – an, der Zoo Zürich habe für die Erstellung der neuen Elefantenanlage einen Gestaltungsplan aufgestellt.

- c) Was könnten die Gründe dafür sein? (4 Pt.)
- d) Welche Behörden sind bzw. waren in welcher Funktion in das Verfahren involviert? (8 Pt.)
- e) In welchem Zeitpunkt konnte der Gestaltungsplan angefochten werden? (4 Pt.)