

---

## Master-Prüfung

### Modul: Raumplanungs- und Baurecht

10. Januar 2014, 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) 4 Seiten und 9 Fragen.
- 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 9 Fragen dürfen in beliebiger **Reihenfolge** beantwortet werden. Es wird jedoch empfohlen, die vorgegebene Reihenfolge einzuhalten. 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 **70 Punkte**.
- Studieren Sie den Sachverhalt, die einschlägigen Rechtsnormen und die Fragen **gründlich**, bevor Sie mit Schreiben beginnen.

Viel Erfolg!

**Vorbemerkung:** Gehen Sie bei der Beantwortung der einzelnen Fragen jeweils vom gesamten Sachverhalt aus, wie er *bis zur betreffenden Frage* – bei den Fragen 2 bis 9 also auch vor den voranstehenden Fragen – dargelegt worden ist. Sachverhaltsschilderungen *nach* einer bestimmten Frage sind bei der Beantwortung dieser Frage hingegen nicht zu berücksichtigen.

\*\*\*\*\*

Art. 13 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich erlaubt in der dreigeschossigen Wohnzone W3 folgende Anzahl Geschosse:

- max. 3 Vollgeschosse
- max. 1 anrechenbares Untergeschoss
- max. 1 anrechenbares Dachgeschoss

A., Eigentümer eines Grundstücks in der Zone W3 in Zürich, reichte im Juli 2013 ein Baugesuch für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Geschossen ein. In den Baueingabeplänen werden das unterste Geschoss als "Erdgeschoss", die drei folgenden Geschosse als "1., 2. und 3. Obergeschoss" und das oberste, unter einem Schrägdach liegende Geschoss als "Dachgeschoss" bezeichnet. In allen fünf Geschossen sind je eine 4 ½- und eine 3 ½-Zimmer-Wohnung vorgesehen (insgesamt also zehn Wohnungen). Im "Erdgeschoss" ist der Boden gegenüber dem bestehenden, ebenen Terrain um 20 cm abgesenkt.

Am 18. September 2013 verabschiedete der Stadtrat von Zürich (Exekutive) eine Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung "für die öffentliche Anhörung nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes". Diese fand vom 24. Oktober bis 24. Dezember 2013 statt. Der BZO-Entwurf enthält in Art. 13 folgenden neuen Abs. 3, der für alle Wohnzonen gilt:

"Ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig, wenn es mehrheitlich unter dem gewachsenen Boden liegt. Das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu 60 % der Fläche, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe, für Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden genutzt werden."

In seinem Erläuterungsbericht führt der Stadtrat aus, dass Untergeschosse in ebenem Gelände oftmals wie Vollgeschosse in Erscheinung treten und das Gebäude dadurch übergeschossig wirken lassen. "Dadurch entstehen z.B. in einer zweigeschossigen Wohnzone in der tatsächlichen Erscheinung dreigeschossige Gebäude." Zudem sei die Wohnqualität in solchen Untergeschossen teilweise eingeschränkt, weil der Fussboden der Wohnung und der dazugehörige Aussenraum (Terrasse, Garten) gegenüber dem umliegenden Terrain abgesenkt seien. Entsprechend seien die Wohnungen von aussen sehr gut einsehbar und würden wenig Intimität aufweisen. Städtebaulich sei ausserdem negativ, dass das Erd- oder Eingangsgeschoss in der Höhe gedrungen wirke.

<p><b>Frage 1:</b></p> <p>Mitte November 2013 war das Baubewilligungsverfahren abgeschlossen und das Baugesuch entscheidungsreif. Wie hatte die Bausektion des Stadtrats (die kommunale Baubewilligungsbehörde) zu entscheiden?</p>	<p><b>12 Pt.</b> (ca. 17 %)</p>
---	---------------------------------

In der Stadt Zürich ist das Parlament (Gemeinderat) für die Festsetzung der BZO zuständig, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums. Nehmen Sie an, der Gemeinderat beschliesse Art. 13 Abs. 3 BZO wie vom Stadtrat beantragt.

B. wohnt in der Stadt Zürich, und zwar als Mieter in einer Kernzone. Er besitzt kein Grundeigentum.

<p><b>Frage 2:</b> Kann B. Art. 13 Abs. 3 BZO anfechten?</p>	<p><b>10 Pt.</b> (ca. 14 %)</p>
<p><b>Frage 3:</b> Unter der Annahme, dass Frage 2 zu bejahen ist (unabhängig von Ihrer Antwort auf Frage 2): In welchem Zeitpunkt und bei welcher Instanz kann B. Art. 13 Abs. 3 BZO anfechten?</p>	<p><b>5 Pt.</b> (ca. 7 %)</p>

Nehmen Sie an, Art. 13 Abs. 3 BZO sei – so wie vom Stadtrat beantragt und vom Gemeinderat in der Folge beschlossen – seit etwa fünf Jahren in Kraft. C., Eigentümer eines Grundstücks in der Wohnzone W3 in Zürich, beabsichtigt, das darauf stehende Mehrfamilienhaus abzureissen und ein neues zu erstellen. Er reicht ein entsprechendes Baugesuch ein, in dem das Untergeschoss – wie im alten Gebäude – gegenüber dem umliegenden, ebenen Terrain um 20 cm abgesenkt und vollumfänglich mit zwei Wohnungen ausgenützt ist. Die Bausektion des Stadtrats verweigert in der Folge die Baubewilligung gestützt auf Art. 13 Abs. 3 BZO. C. erhebt dagegen Rekurs und stellt folgende Anträge:

1. Der Beschluss der Bausektion vom ... sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu erteilen.
2. *Eventualantrag:* Der Beschluss der Bausektion vom ... sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu erteilen, verbunden mit einer Ausnahmegewilligung für die Nichteinhaltung von Art. 13 Abs. 3 BZO."

Seinen Hauptantrag (Ziff. 1) begründet C. damit, dass Art. 13 Abs. 3 BZO gegen das Rechtsgleichheitsgebot verstosse, weil die Untergeschosse zuvor vollumfänglich zu Wohnzwecken genutzt werden durften, auch wenn sie mehrheitlich über dem gewachsenen Boden lagen.

<p><b>Frage 4:</b> Ist diese Rüge zulässig? (Die materielle Begründetheit der Rüge ist nicht zu prüfen.)</p>	<p><b>8 Pt.</b> (ca. 11 %)</p>
--	--------------------------------

Seinen Eventualantrag (Ziff. 2) begründet C. ebenfalls damit, dass die Untergeschosse bislang vollumfänglich zu Wohnzwecken genutzt werden durften, auch wenn sie mehrheitlich über dem gewachsenen Boden lagen. Dies nun plötzlich zu verweigern, sei unverhältnismässig.

<b>Frage 5:</b> Dürfte eine Ausnahmegewilligung aus diesem Grund erteilt werden?	<b>6 Pt.</b> (ca. 9 %)
---	------------------------

Nehmen Sie an, die Bausektion des Stadtrats habe die Baubewilligung für das Bauvorhaben von C. nicht verweigert, sondern mit folgender Auflage bewilligt:

"Das Untergeschoss ist mehrheitlich unter den gewachsenen Boden abzusenken, und die Wohnfläche im Untergeschoss ist auf 60 % der gesamten Untergeschossfläche zu reduzieren. Vor Baubeginn sind dem Amt für Baubewilligungen entsprechende Abänderungspläne einzureichen."

<b>Frage 6:</b> Ist diese Auflage zulässig?	<b>8 Pt.</b> (ca. 11 %)
--	-------------------------

C. beschliesst in der Folge, das bestehende Mehrfamilienhaus nicht abzurechen. Im bestehenden Untergeschoss, welches gegenüber dem umliegenden, ebenen Terrain um 20 cm abgesenkt ist, sollen anstelle der beiden bisherigen Wohnungen eine Zahnarztpraxis und ein Kleidergeschäft eingerichtet werden. Bauliche Änderungen sind nicht vorgesehen. In den drei Vollgeschossen und im Dachgeschoss befinden sich ausschliesslich Wohnungen, woran nichts geändert werden soll. Für das Grundstück ist ein Wohnanteil von 80 % vorgeschrieben.

<b>Frage 7:</b> Ist hierfür eine Baubewilligung erforderlich?	<b>6 Pt.</b> (ca. 9 %)
<b>Frage 8:</b> Unter der Annahme, dass Frage 7 zu bejahen ist (unabhängig von Ihrer Antwort auf Frage 7): Könnten auch die künftigen Mieter (der Zahnarzt bzw. die Inhaberin des Kleidergeschäfts) das Baugesuch einreichen?	<b>3 Pt.</b> (ca. 4 %)
<b>Frage 9:</b> Unter der Annahme, dass Frage 7 zu bejahen ist (unabhängig von Ihrer Antwort auf Frage 7): Wie hat die Baubehörde über ein entsprechendes Baugesuch materiell zu entscheiden?	<b>12 Pt.</b> (ca. 17 %)