

---

**Master-Prüfung**  
**Modul: Raumplanungs- und Baurecht**  
**August 2020**

---

**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) fünf 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**.
- 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 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 **108 Punkte**.
- Studieren Sie die Sachverhalte, die einschlägigen Rechtsnormen und die Fragen **gründlich**, bevor Sie mit Schreiben beginnen.

Viel Erfolg!

**Aufgabe 1****(46 Pt.)**

Emilia (E) ist Eigentümerin der "Villa Kunterbunt" in der Gemeinde X im Kanton Zürich. Sie wünscht sich schon lange einen beheizten Wintergarten (d.h. eine Baute, deren Seitenwände und Dach überwiegend aus Glas bestehen) und will dies nun in die Tat umsetzen. Sie beauftragt deshalb ihren Architekten Geradlinig (G), einen Wintergarten zu erstellen. Ein Baugesuch reicht sie dafür nicht ein.

Die BZO der Gemeinde X wurde vor kurzem an die PBG-Revision vom 14. September 2015 ("Harmonisierung der Baubegriffe") angepasst. Die BZO sieht in der fraglichen Zone einen Grenzabstand von 5 m vor. Für Klein- und Anbauten verweist die BZO auf die kantonale Abstandsregelung.

Nach einem Monat Planung und Bauzeit steht der prachtvolle Wintergarten (Kosten insgesamt: 100'000 Franken). Er ist an die Hausfassade angebaut und misst  $\frac{2}{3}$  der Fassadenlänge. Die Gesamthöhe beträgt 2.5 m, die Grundfläche 50 m<sup>2</sup>. Der Abstand von der Grundstücksgrenze beträgt zum Wintergarten 0.5 m und zur Hausfassade 5.5 m. Architekt Geradlinig (G) schlug ursprünglich eine andere Projektausführung vor, da das von Emilia (E) gewünschte Projekt "aus rechtlichen Gründen" unzulässig sei. Emilia (E) bestand jedoch auf der Ausführung ihres Wunschprojekts, da sie sich ihren Traum nicht wegen "juristischen Belanglosigkeiten" nehmen lassen wollte.

Allerdings hat Emilia (E) nicht mit ihrem Nachbarn Maximilian (M) gerechnet. Dieser ist Eigentümer des benachbarten Schlösschens "Olymp". Sein Grundstück grenzt an dasjenige von Emilia (E) an, und zwar auf der Seite des Wintergartens. Sein Schlösschen weist einen Abstand von 20 m zu dieser Grundstücksgrenze auf. Ausser sich vor Wut wird Maximilian (M) wenige Tage nach der Fertigstellung des Wintergartens (er nutzt sein Schlösschen als Sommerresidenz und hat infolge Abwesenheit den Bau nicht mitbekommen) bei der zuständigen Baubehörde vorstellig und verlangt die sofortige Beseitigung dieses "Scheusals von einer Baute". Er konnte Emilia (E) noch nie leiden, und daher kommt ihm diese Gelegenheit gerade recht, seiner unliebsamen Nachbarin eins auszuwischen. Ein Abbruch würde Emilia (E) 10'000 Franken kosten, und allfällige Umbauten würden mit mindestens 90'000 Franken zu Buche schlagen.

- a) *Wie muss die Baubehörde vorgehen und entscheiden? (Beantworten Sie die Frage unabhängig von der nachstehenden Schilderung des weiteren Verlaufs.) (40 Pt.)*

Maximilian (M) ist vor dem Baurekursgericht und dem kantonalen Verwaltungsgericht mit seinen mittlerweile erhobenen Rechtsmitteln nicht durchgedrungen. So hat er es nicht erreicht, dass der Wintergarten abgebrochen werden muss.

Als er bereits aufgegeben hat und die Sache auf sich beruhen lassen will, schaltet sich Spitzfindig (S) vom Bundesamt für Kultur (BAK) ein, der das Ganze in den Medien verfolgt hat. Das BAK ist für den Bereich Ortsbildschutz und Denkmalpflege zuständig. Spitzfindig (S) reicht gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts im Namen des BAK Beschwerde beim Bundesgericht ein und beantragt, dass der Wintergarten vollständig abzubauen sei. Er begründet dies damit, dass sich die Villa Kunterbunt im ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) befinde und der moderne Wintergarten nicht mit dem viktorianischen Baustil der Villa, der geschützt werden soll, vereinbar sei. Ferner stehe die Villa Kunterbunt unter Denkmalschutz, weshalb die Aussenhülle nicht verändert werden dürfe. Zum Bedauern von Emilia (E) treffen diese Aussagen zu. Sie findet es aber unfair, dass sich Spitzfindig (S) erst jetzt ins Verfahren

einmisch, zumal seine Rügen in den vorinstanzlichen Verfahren nie zur Diskussion standen und das BAK auch nicht am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat.

b) *Ist das BAK zur Beschwerde berechtigt und kann es seine Rügen vor dem Bundesgericht vorbringen? (Eine materielle Beurteilung ist nicht vorzunehmen.) (6 Pt.)*

**Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 (SR 451)**

**Art. 12<sup>30</sup>**

Beschwerderecht  
der Gemeinden  
und der  
Organisationen  
1. Beschwerdeberechtigung

<sup>1</sup> Gegen Verfügungen der kantonalen Behörden oder der Bundesbehörden steht das Beschwerderecht zu:

- a. den Gemeinden;
- b. den Organisationen, die sich dem Naturschutz, dem Heimatschutz, der Denkmalpflege oder verwandten Zielen widmen, unter folgenden Voraussetzungen:
  - 1. die Organisation ist gesamtschweizerisch tätig,
  - 2. sie verfolgt rein ideelle Zwecke; allfällige wirtschaftliche Tätigkeiten müssen der Erreichung der ideellen Zwecke dienen.

[...]

**Art. 12<sup>39</sup>**

Beschwerderecht  
der Kantone und  
des zuständigen  
Bundesamtes

<sup>1</sup> Die Kantone sind zur Beschwerde gegen Verfügungen von Bundesbehörden nach Artikel 12 Absatz 1 berechtigt.

<sup>2</sup> Das zuständige Bundesamt ist zur Beschwerde gegen kantonale Verfügungen nach Artikel 12 Absatz 1 berechtigt; es kann die Rechtsmittel des eidgenössischen und kantonalen Rechts ergreifen.

**Aufgabe 2****(32 Pt.)**

Die Gemeinde Y im Kanton Zürich möchte das "Sägereiareal" (Parzellen-Nrn. 3000–3005), welches in der Gewerbezone liegt, umnutzen. Weil das Areal schon länger nicht mehr genutzt wird, soll es in eine Wohnzone, in welcher nur nichtstörende Betriebe gestattet sind, umgezont werden. Die entsprechende Nutzungsplanänderung wird vom Gemeindevorstand zurzeit ausgearbeitet. Um die Planung zu sichern, soll nun für die Parzellen des "Sägereiareals" eine auf zwei Jahre befristete Planungszone erlassen werden.

- a) *Wer ist für die Festsetzung der Planungszone zuständig?* (2 Pt.)
- b) *Ist die Planungszone zulässig?* (6 Pt.)

Nehmen Sie an, die Planungszone sei rechtskräftig festgesetzt worden. A ist Eigentümer der Parzelle-Nr. 3001. Bis ins Jahr 2010 betrieb er auf seinem Grundstück eine Schreinerei; seither steht das Gebäude leer. Nun plant er, sich beruflich neu zu orientieren und das ehemalige Schreinereigelände für eine Hundetagesstätte zu nutzen. Bis zu 20 Hunde sollen dort zwischen 06.00 und 21.00 Uhr während sieben Tagen in der Woche betreut werden. Die Hunde würden sich überwiegend draussen aufhalten; der ehemals für die Holzlagerung genutzte Platz vor dem Gebäude böte dazu genügend Auslauf. Weiter verfügt das Grundstück von A auch über genügend Parkplätze. A rechnet damit, dass Hundebesitzer aus der ganzen Region sein Angebot nutzen und für das Bringen und Abholen ihrer Tiere das Auto benutzen werden.

- c) *Benötigt A für sein Vorhaben eine Baubewilligung?* (5 Pt.)
- d) *Nehmen Sie – unabhängig von Ihren Antworten auf Frage b) und c) – an, die Planungszone sei zulässig und das Vorhaben von A bedürfe einer Baubewilligung. Ist diese zu erteilen?* (12 Pt.)

In der Folge wurde die Nutzungsplanänderung durchgeführt und das "Sägereiareal" rechtskräftig der Wohnzone zugewiesen. Damit in der neuen Wohnzone (Parzellen-Nrn. 3000–3005) eine bauliche Verdichtung erreicht werden kann, sieht die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Y für dieses Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht vor. Die B AG ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 3002 und möchte darauf ein Mehrfamilienhaus erstellen.

- e) *Wie kann die B AG einen Gestaltungsplan erwirken? Welche Verfahrensschritte sind notwendig, bis dieser in Kraft tritt?* (7 Pt.)

**Aufgabe 3****(30 Pt.)**

Die Ehegatten A und B führen gemeinsam ein landwirtschaftliches Gewerbe in der Gemeinde X, Kanton Zürich. Der Betrieb setzt sich aus den Grundstücken Kat.-Nr. 10 und 15 sowie weiteren, auf dem gesamten Gemeindegebiet verstreuten landwirtschaftlichen Ackerbauflächen zusammen. Das Grundstück Kat.-Nr. 10 liegt zur Hälfte in der Wohnzone und zur Hälfte in der Landwirtschaftszone. Auf dem in der Wohnzone gelegenen Teil befindet sich das Wohnhaus mit einer Bruttogeschosfläche (BGF) von 130 m<sup>2</sup>, auf dem in der Landwirtschaftszone gelegenen Teil ein eingeschossiger Schweinestall (BGF 130 m<sup>2</sup>), der infolge Nutzungsaufgabe leer steht.

Mangels ausreichender Platzverhältnisse auf dem Grundstück Kat.-Nr. 10 wurde 2015 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 15 (Landwirtschaftszone) der Bau einer neuen, volltechnisch ausgerüsteten Masthalle für 8'000 Hühner bewilligt. Die inzwischen erstellte Masthalle liegt rund einen Kilometer vom Wohnhaus entfernt, was je Weg ca. fünfzehn Gehminuten bzw. fünf Fahrrad-Minuten beansprucht.

Im Juni 2020 reichten A und B ein Baugesuch für die Erstellung eines neuen Wohnhauses (BGF 150 m<sup>2</sup>) sowie eines eingeschossigen Schopfs (Schuppen; BGF 240 m<sup>2</sup>) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 15 ein. Die Bauten sollen unmittelbar neben der Masthalle realisiert werden. A und B machen geltend, der neue Wohnstandort sei erforderlich, damit die Betreuung der Hühner vereinfacht werden könne. Ausserdem sei zu berücksichtigen, dass die betagte Tante von A zur Pflege auf den Hof aufgenommen worden sei. Mit dem neuen Wohnstandort könne die Vereinbarkeit von Beruf und Angehörigenbetreuung sichergestellt werden.

Im projektierten Schopf soll eine von B betriebene Kleinwerkstatt für Landmaschinenreparaturen untergebracht werden. Die vorgesehene Mechanikwerkstatt soll die Hälfte der Schopffläche beanspruchen; die andere Hälfte ist als Abstellfläche für landwirtschaftliche Maschinen des Betriebs geplant.

- a) *Welche Behörde(n) ist/sind für die raumplanungs- und baurechtliche Beurteilung des Baugesuchs zuständig?* (2 Pt.)
- b) *Ist das projektierte Wohngebäude bewilligungsfähig? (Gehen Sie davon aus, dass die geplante Wohnfläche angemessen ist und der landwirtschaftliche Betrieb längerfristig ohne Zusatzeinnahmen existieren kann. Die Hühner benötigen aufgrund der volltechnisch ausgerüsteten Masthalle nur sporadisch eine Betreuung vor Ort.)* (12 Pt.)
- c) *Ist der geplante Schopf bewilligungsfähig? (Gehen Sie davon aus, dass die Fläche angemessen ist und der landwirtschaftliche Betrieb längerfristig ohne Zusatzeinnahmen existieren kann.)* (16 Pt.)