

---

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

**29. Mai 2019, 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) fünf 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 *98 Punkte*.
- Studieren Sie die Sachverhalte, die einschlägigen Rechtsnormen und die Fragen *gründlich*, bevor Sie mit Schreiben beginnen.

Viel Erfolg!

**Aufgabe 1****(32 Pt.)**

Z hat kürzlich die noch unbebaute Parzelle Kat-Nr. yyy mit einer Fläche von 800 m<sup>2</sup> in der Gemeinde A, Kanton Zürich, erworben. Er beabsichtigt, darauf ein Einfamilienhaus mit Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie einem Untergeschoss zu erstellen, wobei die Geschosse je eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> aufweisen sollen. Die Anlagen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung beanspruchen 80 m<sup>2</sup> des Grundstücks; die Fläche der Hauszufahrt ist darin nicht eingerechnet.

Im 1. sowie 2. Obergeschoss möchte Z eine grosszügige Maisonette-Wohnung (zweigeschossige Wohnung) einrichten. Im Erdgeschoss und im Untergeschoss ist ein öffentlich zugänglicher Spa- und Wellnessbetrieb geplant, wobei dieser 50 % der Untergeschossfläche umfassen soll. Die restlichen 50 % des Untergeschosses dienen als Haustechnik- und Kellerräume.

Die Parzelle Kat.-Nr. yyy befindet sich in der Wohnzone W3/50, für welche die BZO der Gemeinde A folgende Regelung enthält:

## § 18

Für die Wohnzone W3/50 gelten folgende Grundmasse:

- Vollgeschosse max.: 3
- Dachgeschosse max.: 1
- Untergeschosse max.: 1
- Ausnützungsziffer max.: 50 %

Gehen Sie davon aus, dass es sich beim geplanten Erdgeschoss rechtlich um ein Untergeschoss handelt. Die BZO enthält weder Bestimmungen über gewerbliche Nutzungen noch über Mindestwohnanteile in den Wohnzonen. Die Gemeinde A hat ihre BZO bereits an die Teilrevision des PBG vom 14. September 2015 ("Harmonisierung der Baubegriffe") angepasst.

*Wie beurteilen Sie die Baubewilligungsfähigkeit des Projekts?*

*(Gehen Sie davon aus, dass die Abstandsvorschriften, die zulässige Fassaden- und Gesamthöhe sowie die Gebäudelänge und -breite eingehalten sind, ebenso die Vorschriften über die Wohn- und Arbeitshygiene.)*

**Aufgabe 2****(22 Pt.)**

Die Gemeindeversammlung der Gemeinde A im Kanton Zürich beschloss am 3. Mai 2019 im Rahmen einer Teilrevision des kommunalen Nutzungsplans die Zuweisung mehrerer Grundstücke von der Landwirtschaftszone in die Bauzone (Wohnzone). Die Gemeinde A beantragt nun bei der Baudirektion des Kantons Zürich die Genehmigung dieser Änderung des Nutzungsplans. Sie reicht der Baudirektion folgenden Planungsbericht ein:

1. Ausgangslage  
[...]
2. Planungsablauf, Information und Mitwirkung der Bevölkerung  
[...]
3. Änderungen im Zonenplan
  - 3.1. Anpassung der Bauzonen  
Die Grundstücke Kat.-Nrn. 5560, 5561, 5562 und 5563 werden von der Landwirtschaftszone in die Bauzone (Wohnzone W2) umgezont.
  - 3.2. Heutige Nutzungsreserven in den Bauzonen  
Die Fläche aller Bauzonen der Gemeinde A beträgt 1'600'000 m<sup>2</sup>. Grosse zusammenhängende Flächen, welche gänzlich unüberbaut sind, gibt es nur wenige. Geht man von einem moderaten Bevölkerungswachstum aus, so könnte der Bedarf an Bauland mit der Umzonung gemäss Ziff. 3.1. – je nach Verdichtungspotential – für die nächsten 11–17 Jahre gedeckt werden.
4. Rahmenbedingungen des Bundes
  - 4.1. Ziele und Grundsätze der Raumplanung  
[...]
  - 4.2. Sachpläne und Konzepte  
[...]
  - 4.3. Umweltschutz  
[...]
5. Rahmenbedingungen des Kantons
  - 5.1. Kantonale Bestimmungen
  - 5.2. Kantonaler Richtplan  
[...]

a) *Wird die Baudirektion die Änderung des Nutzungsplans genehmigen?* (10 Pt.)

Anders als der Gemeinderat ist N, Nachbar des Grundstücks Kat.-Nr. 5560, nicht erfreut über den Ausgang der Gemeindeversammlung. Er befürchtet, dass ihm künftig "die Aussicht verbaut" wird, und will deshalb die Einzonung verhindern. Er kommt im Anschluss an die Gemeindeversammlung zu Ihnen und möchte wissen, ob er den Beschluss der Gemeindeversammlung anfechten kann.

b) *Was antworten Sie ihm?* (6 Pt.)

Auch die Gemeinde B im Kanton Y beschloss am 22. Mai 2019 eine Teilrevision ihres Nutzungsplans. Einerseits wurde eine Fläche von 900 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone eingezont; andererseits wurde eine Parzelle von ebenfalls 900 m<sup>2</sup> von der Wohnzone in die Landwirtschaftszone ausgezont. Ein entsprechender Planungsbericht liegt vor. Der Kanton Y hatte dem Bundesrat Ende 2018 seinen revidierten Richtplan zur Genehmigung eingereicht. Der Bundesrat hat die Genehmigung jedoch verweigert, weil der Richtplan den Anforderungen von Art. 8 und 8a Abs. 1 RPG nicht genüge.

c) *Wie hat die zuständige kantonale Behörde bezüglich der Genehmigung des revidierten Nutzungsplans der Gemeinde B zu entscheiden?* (6 Pt.)

**Aufgabe 3****(24 Pt.)**

Paula Picassa (P) ist Eigentümerin eines 1973 erstellten Gebäudes im Kanton X, welches sich damals in einer sog. Weilerzone befand, in der nach damaligem Recht sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen zulässig waren. Das eingeschossige Gebäude diente als Wohnhaus eines landwirtschaftlichen Betriebs.

Das fragliche Grundstück wurde am 4. Dezember 1985 im Zonenplan der Gemeinde Y der Landwirtschaftszone zugewiesen. 1999 gab der damalige Eigentümer den landwirtschaftlichen Betrieb auf.

Paula Picassa (P) möchte nun dieses Haus – in welchem sie bis anhin wohnte – abreißen und ein neues Einfamilienhaus bauen lassen, da die Hausfassade und die Innenwände bereits etwas morsch sind und an einigen Stellen Schimmel angesetzt hat. Bisher waren jeweils nur die nötigsten Unterhaltsarbeiten vorgenommen worden. Die Bausubstanz, die tragenden Mauerwerke sowie das Dach befinden sich jedoch in akzeptablem Zustand.

*Ist das Vorhaben von Paula Picassa (P) bewilligungsfähig? Prüfen Sie alle Voraussetzungen und nehmen Sie dazu fallbezogen Stellung, soweit die Angaben im Sachverhalt dies zulassen.*

**Aufgabe 4****(20 Pt.)**

Auf dem rund 9'000 m<sup>2</sup> grossen Areal C in der Gemeinde A (Kanton X) befinden sich ein Restaurant sowie eine grosse Anzahl öffentlicher Parkplätze. Eine aus ortsansässigen Personen zusammengesetzte Gesellschaft G beabsichtigt, dort einen Hotelbetrieb mit 220 Betten und einem öffentlichen Restaurant zu realisieren.

Die Gemeindeexekutive unterstützt dieses Vorhaben. Sie unterbreitete der Gemeindeversammlung am 2. Dezember 2015 eine Vorlage für eine Nutzungsplanänderung. Deren Inhalt bildete die Umzonung des Areals C von der Zone für öffentliche Bauten in eine Hotelzone mitsamt den dazugehörigen BZO-Anpassungen sowie die Schaffung eines entsprechenden Gestaltungsplans, der den Hotelneubau in Form eines Querriegels vorsieht.

Die Gemeindeversammlung stimmte den planerischen Anpassungen mit 104 zu 81 Stimmen zu. Die zuständige kantonale Behörde genehmigte sie mit Entscheid vom 5. Mai 2016. Dagegen wurde kein Rechtsmittel ergriffen. Am 26. Oktober 2018 reichte die G das Bauge such für ihr Projekt ein. Die Baubewilligung wurde am 10. Dezember 2018 erteilt.

Inzwischen hatten sich die Gegner des Hotelneubaus organisiert. Am 13. Dezember 2018 reichten sie mit 389 gültigen Unterschriften eine kommunale Volksinitiative in Form der allgemeinen Anregung ein. Sie forderten, dass "der Gestaltungsplan, welcher einen Hotelbau in Form eines Querriegels (Talsperre) vorschreibt, zu überarbeiten" sei. Begründet wurde dies damit, dass der geplante Hotelbetrieb völlig überdimensioniert sei. Die Übernachtungszahlen in der Region seien bereits im Jahr 2012 eingebrochen und hätten sich seither nicht mehr erholt.

Y wohnt seit jeher in der Nähe des Areals C. Er ficht die Baubewilligung an und macht geltend, dass die Gestaltung des Hotels als Querriegel aufgrund ungenügender Einordnung in die Umgebung rechtswidrig sei.

- a) *Ist diese Rüge zulässig? (Die materielle Begründetheit der Rüge ist nicht zu prüfen.)*  
(7 Pt.)
- b) *Wie ist die Zulässigkeit der Volksinitiative aus raumplanungsrechtlicher Sicht zu beurteilen?*  
(6 Pt.)
- c) *Würde sich Ihre Einschätzung zur Zulässigkeit der Volksinitiative ändern, wenn der erhebliche Rückgang der Übernachtungszahlen in der Region nicht bereits 2012, sondern erst im Jahr 2017 eingetreten wäre?*  
(7 Pt.)