
Master-Prüfung
Modul: Raumplanungs- und Baurecht
3. Juni 2016, 12.00–14.00 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 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 **78 Punkte**.
- Studieren Sie die Sachverhalte, die einschlägigen Rechtsnormen und die Fragen **gründlich**, bevor Sie mit Schreiben beginnen.

Viel Erfolg!

Aufgabe 1**(40 Pt.)**

Die H. AG ist Eigentümerin mehrerer aneinandergrenzender Grundstücke in der Gemeinde W. im Kanton Zürich. Die Parzellen befinden sich in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG2.9). Auf einem der Grundstücke steht das Fabrikgebäude der früheren Spinnereianlage S., das im Inventar der Schutzobjekte von regionaler Bedeutung eingetragen ist.

Die H. AG stellt bei der Gemeinde W. ein Baugesuch für ein Bauprojekt, das südlich der Spinnereianlage auf den genannten Parzellen den Abbruch eines Wohn- und eines Personalhauses und die Errichtung einer Arealüberbauung mit zwei Mehrfamilienhäusern vorsieht. Diese sollen insgesamt 53 Wohnungen, eine gemeinsame Tiefgarage mit 66 Autoabstellplätzen und 13 oberirdische Besucherplätze umfassen.

- a) Aus welchem Grund möchte die H. AG wohl eine Arealüberbauung und nicht eine "gewöhnliche" Überbauung erstellen? (4 Pt.)
- b) Wer hat in welchem Verfahren zu entscheiden, ob die Erstellung einer Arealüberbauung zulässig ist? (4 Pt.)

Die verkehrsmässige Erschliessung der geplanten beiden Mehrfamilienhäuser ist in den Baueingabeplänen über das angrenzende Grundstück Kat.-Nr. Y vorgesehen, und zwar auf dem – gegenwärtig 2,5 Meter breiten – Sandweg, der über dieses Grundstück führt. Das Grundstück Kat.-Nr. Y steht im Eigentum der Stiftung C. und ist mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Grundstücke der H. AG belastet. Im Grundbuch besteht dazu folgender Eintrag aus dem Jahr 1936:

"Fuss- und Fahrwegrecht für Fuhrwerke und Automobile zu Gunsten der Grundstücke Kat.-Nr. [...] und zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. Y."

In der Folge erteilt der Gemeinderat W. der H. AG die Baubewilligung für das geplante Vorhaben, unter anderem mit folgender Nebenbestimmung: "Die Zufahrt über den Sandweg ist auf eine Breite von 4,5 m gemäss den Zugangsnormalien auszubauen. Die Bauherrschaft hat dem Gemeinderat die entsprechende Berechtigung nachzuweisen."

- c) Ist diese Nebenbestimmung zulässig? (20 Pt.)
(Gehen Sie davon aus, dass die Zugangsnormalien [ZN] für die vorgesehene Anzahl Wohneinheiten tatsächlich eine 4,5 Meter breite Zufahrt verlangen.)

Die Stiftung C. erhebt gegen die Baubewilligung Rekurs an das Baurekursgericht. Sie macht einerseits geltend, dass das Bauvorhaben über den Sandweg ungenügend erschlossen sei. Andererseits rügt sie, das Bauvorhaben genüge den gestalterischen Anforderungen nicht, weil es auf das Gebäude der alten Spinnereianlage S. zu wenig Rücksicht nehme.

- d) Ist die Stiftung C. befugt, gegen die Baubewilligung Rekurs zu erheben? (6 Pt.)
- e) Nach welchem rechtlichen Massstab hatte die Gemeinde W. die Frage der gestalterischen Rücksichtnahme auf das Gebäude der alten Spinnereianlage S. zu beurteilen? (6 Pt.)

Aufgabe 2**(10 Pt.)**

Der Kanton Zürich ist in elf Planungsregionen unterteilt. Eine davon, die *Region Stadt Zürich* (RSZ), deckt sich mit dem Gebiet der Stadt Zürich; d.h. die Stadt Zürich bildet eine eigene Planungsregion.

Nach der Festsetzung des neuen kantonalen Richtplans am 18. März 2014 und dessen Genehmigung durch den Bundesrat am 29. April 2015 müssen nun die regionalen Richtpläne dem kantonalen angepasst werden. Im Zusammenhang mit der Revision des regionalen Richtplans für die Region Stadt Zürich enthielt die Neue Zürcher Zeitung vom 4. April 2016 einen redaktionellen Beitrag mit folgender Schlagzeile: *"Die rot-grüne Mehrheit setzt sich im Zürcher Gemeinderat bei der Festlegung des Richtplans durch"*. (Mit dem Gemeinderat ist das städtische Parlament gemeint.)

a) Ist diese Aussage unter rechtlichen (nicht politischen) Gesichtspunkten korrekt? (3 Pt.)

Im Zeitungsartikel war unter anderem Folgendes zu lesen:

"Auch die stadträtlichen Vorgaben für die Erhaltung von Grünraum waren nicht gut genug. Neu sollen Grundeigentümer verpflichtet werden, das Volumen des Grüns zu erhalten oder zu ersetzen, wenn sie bauen. Wer die Zürcher Verwaltung kennt, weiss, dass solche Vorschriften nicht mit Augenmass angewendet werden, sondern nach dem Buchstaben des Gesetzes. Die Befürchtung, dass den Hausbesitzern künftig tatsächlich vorgeschrieben wird, ihre Fassaden mit Efeu zu begrünen, ist nicht weltfremd."

b) Wäre gestützt auf den revidierten regionalen Richtplan eine Auflage in einer Baubewilligung, die Fassaden eines Gebäudes mit Efeu zu begrünen, rechtlich zulässig? (7 Pt.)

Aufgabe 3**(14 Pt.)**

A erstellte auf seinem Grundstück in der Zürcher Gemeinde X ohne Bewilligung einen Taubenschlag, in dem 40 Tauben gehalten werden. Die Tauben können das teilweise eingewandete Gehege verlassen; sie schwärmen mehrmals täglich gemeinsam in die Umgebung aus und kehren nach ihren Flugrunden wieder zum Taubenschlag zurück.

Anwohner beschwerten sich bei der Gemeindeverwaltung über Lärmimmissionen (Gurren der Tauben im Taubenschlag; Rauschen des Taubenschwarms während der Flüge) und insbesondere über eine Verschmutzung ihrer Gebäude und Gärten durch den Kot der fliegenden Tauben.

Der Taubenschlag befindet sich in einer Wohnzone. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) lässt in der fraglichen Zone mässig störende Betriebe zu.

Ist A's Taubenschlag zonenkonform?

Aufgabe 4**(14 Pt.)**

Die Sicherheitsdirektion des Kantons Zürich beabsichtigt, in einem bestehenden Mehrfamilienhaus in der Gemeinde X bis zu 90 Asylsuchende unterzubringen. Hierzu schloss sie mit der Eigentümerschaft des Mehrfamilienhauses einen entsprechenden Mietvertrag ab.

Das Gebäude besteht aus vierzehn Wohnungen, nämlich aus zwölf 3½-Zimmerwohnungen und zwei 5½-Zimmerwohnungen. Es befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone der Gemeinde X, in welcher gemäss kommunaler Bau- und Zonenordnung (BZO) Wohnen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind; ausdrücklich verboten sind einzig Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dergleichen (Art 8 BZO).

Bei den maximal 90 Asylsuchenden, die im Gebäude untergebracht werden sollen, handelt es sich vor allem um Familien oder Frauen mit Kindern. Sie sollen dort bis zum definitiven Abschluss des Asylverfahrens leben, also je nachdem während einiger Wochen, Monate oder Jahre. Die Asylsuchenden würden auf die Wohnungen aufgeteilt, im Familienverbund kochen (keine Gemeinschaftsküche) und dort schlafen. Tagsüber könnten sie an Beschäftigungsprogrammen teilnehmen und Deutschkurse absolvieren; schulpflichtige Kinder würden die Schule besuchen. Zur Betreuung der Asylsuchenden soll im Erdgeschoss – ohne bauliche Änderungen – ein kleines Büro eingerichtet werden, in dem tagsüber ein bis zwei Personen tätig sein sollen.

Nachdem der Gemeinderat X (Gemeindeexekutive) von der Absicht der kantonalen Sicherheitsdirektion erfahren hatte, verfügte er, dass die Sicherheitsdirektion für die Nutzungsänderung (Eröffnung einer Unterkunft für Asylsuchende) ein Baugesuch einzureichen habe und dass die Wohnungen bis zum rechtskräftigen Abschluss des Baubewilligungsverfahrens nicht durch Asylbewerber bezogen werden dürfen.

Ist das Vorhaben der Sicherheitsdirektion baubewilligungspflichtig?