

**Auszug
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

vom 17. März 2010

473. Schriftliche Anfrage von Susi Gut und Markus Schwyn betreffend Arealüberbauung Stampfenbrunnen-/Rauti-/Girhaldenstrasse in Zürich Altstetten. Am 13. Januar 2010 reichten Gemeinderätin Susi Gut (PFZ) und Gemeinderat Markus Schwyn (PFZ) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2010/26, ein:

Das Bundesgericht hat am 22. September 2009 eine Beschwerde wegen Verletzung des Rechts auf vollständige Akteneinsicht (Modell des Bauprojekts) über die am 21. August 2007 erteilte Baubewilligung für die Arealüberbauung auf dem Grundstück Kat. Nr. AL7927 an der Stampfenbrunnenstrasse/Rautistrasse/Girhaldenstrasse in Zürich 9 – Altstetten gutgeheissen. Das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts wurde aufgehoben und die Sache wurde zur Gewährung der Akteneinsicht und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückgewiesen. Die Gerichtskosten trägt die Stadt Zürich, ebenso eine angemessene Entschädigung.

Mit diesem Bundesgerichtsentscheid ist aber die ganze Situation nicht bereinigt. Dem Vernehmen nach sind die betroffenen Anwohner bereit, auch die Frage nach der Bauhöhe bis vor Bundesgericht zu bekämpfen, weist doch das Modell der Überbauung nicht das tatsächlich vorhandene Hanggefälle aus und sind die auf dem Modell vorhandenen Bäume weiter höher, als die 25 Meter hohen Häuser.

Wieder einmal mehr hat die Stadtverwaltung bei einem Bauprojekt die Anliegen der betroffenen Anwohner nicht berücksichtigt und versucht, den Willen der Stadtplaner durchzudrücken.

In diesem Zusammenhang bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Warum wurden die Anliegen der betroffenen Anwohner einfach ignoriert?
2. Warum zieht der Stadtrat das Projekt nicht zurück und präsentiert dem Gemeinderat ein neues Projekt, welches mit der Anwohnerschaft abgeprochen ist und sofort realisiert werden kann?
3. Beim damaligen Projektwettbewerb gab es auch Projekte, die weniger Stockwerke vorsahen und somit bei den Anwohnern auf wesentlich mehr Verständnis gestossen wären. Warum hat man sich dazumal ausgerechnet für dieses Projekt entschieden?
4. Warum entspricht die Topografie des beim Projektwettbewerb vorgestellten Modells nicht den effektiven Gegebenheiten?
5. Warum sind die Bäume zwischen den Häusern beim Modell und auch bei den Computeranimationen viel zu hoch dargestellt, so dass die tatsächliche Höhe der Häuser in einer falschen Perspektive dargestellt wird?
6. Das Bundesgericht hat letztinstanzlich den Klägern Recht gegeben und die Stadt Zürich hat den Prozess verloren. Die Kosten für das Verwaltungsgericht mussten aber die Kläger bezahlen. Warum übernimmt die Stadt Zürich die Kosten für das Verwaltungsgericht nicht, da sie ja zu Unrecht diese Kosten verursacht hat?
7. Welche finanziellen und terminlichen Konsequenzen hat der Bundesgerichtsentscheid auf das Projekt?
8. Gibt es weitere Projekte im kommunalen Wohnungsbau, die nur darum durch Rekurse blockiert sind, weil die Stadtverwaltung nicht mit den direkt betroffenen Anwohner gesprochen und deren Anliegen ernst genommen hat?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1: In der gesamten Schweiz wird der andauernde Flächenverschleiss bedauert. Um der schleichenden Zersiedelung entgegenzuwirken, ist eine nachhaltige Ausnützung von frei werdenden Grundstücken auf Stadtgebiet wichtig; eine gewisse Dichte gehört zum städtischen Umfeld. Die Stadt als Bauherrschaft muss das Stadtgebiet zudem immer als Ganzes im Auge behalten und darf bei ihren Entscheiden nicht Einzelinteressen in den Vordergrund stellen. Das Stadtquartier Altstetten ist sehr gut erschlossen und als Wohnlage hochwertig. Die Stadt Zürich möchte daher ihre Verantwortung wahrnehmen und an dieser guten Wohnlage einer breiten Bevölkerung zahlbaren Wohnraum zugute kommen lassen. Schliesslich ist der Stadtrat der Meinung, dass das Projekt umfassend und im Interesse der Öffentlichkeit entwickelt wurde.

Ein Neubauprojekt entwickeln und ein Quartier weiterentwickeln bedeutet immer, ausgewogen und qualifiziert alle Rahmenbedingungen abzuklären und auszulegen. Die Stadt war insgesamt bestrebt, mit dem gewählten Wettbewerbsverfahren die für das Stadtbild, das Quartier und die Umgebung bestmögliche städtebauliche und architektonische Qualität zu erreichen. Städtebaulich entschloss sich die Wettbewerbsjury daher klar für eine offene, punktförmige Bebauung mit vielerlei Durchblicken und Freiräumen für Anwohnende und Zufussgehende. Das für den Uetliberghang typische Bebauungsmuster mit den vielen Freiräumen zwischen den einzelnen Bauten wollte man beibehalten, jedoch unter Anpassung an die heutigen Bedingungen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Die nötige Dichte mit einem niedriggeschossigen Bebauungsansatz zu lösen, bedeutet eine flächige, mit viel weniger Freiräumen durchsetzte Siedlung, die den Hang abschliesst.

Der Entscheid der Wettbewerbsjury für ein Bebauungsmuster, das die Quartierstruktur aufnimmt und Freiräume zulässt, wurde sowohl von der Bausektion durch die Erteilung der Baugenehmigung als auch von der Baurekurskommission und vom Verwaltungsgericht gestützt.

Zu Frage 2: Die Bausektion erachtete die optimale Einordnung des Projekts in die Umgebung für gegeben und attestierte dem Projekt damit eine gute städtebauliche Qualität. Auch die Baurekurskommission und das Verwaltungsgericht haben die inhaltliche Richtigkeit des Bauentscheids gestützt. Das Bundesgericht hat das Geschäft aufgrund eines Formfehlers (siehe Frage 6) an das Verwaltungsgericht zurückgewiesen.

Ein neues Wohnbauprojekt dieser Grössenordnung zu entwickeln, kostet Zeit, hat entsprechende Kosten zur Folge und wäre vor Einsprachen, vielleicht aus anderen Gründen, ebenso wenig gefeit. Hinzu kommt, dass mit der raschen Realisierung dieses auf das Quartier und die Bevölkerung abgestimmten Wohnbauprojekts einem grossen Bedürfnis nach zusätzlichem günstigem Wohnraum in der Stadt Zürich entsprochen werden kann.

Zu Frage 3: Neuen, günstigen Wohnraum für eine breite Bevölkerung anzubieten ist nur möglich, wenn eine gewisse Anzahl an Wohnungen gebaut und somit eine gewisse Dichte auf einem Grundstück erreicht werden kann. Die geplante Dichte auf der Bauparzelle wurde mit aller Sorgfalt und in Abwägung verschiedenster Anliegen ausgelotet.

Die fachlich gut besetzte Wettbewerbsjury entschied sich für eine städtebaulich dem Quartier angemessene Haltung und prämierte in den ersten drei Rängen Projekte, welche alle das Grundkonzept aufwiesen, Punkthäuser unterschiedlicher Dichte und Höhe mit Durchblicken für Zufussgehende und Anwohnende sowie mit grosszügigen Freiräumen zu entwickeln. Wie bereits erwähnt, haben andere städtebaulich vorgeschlagene Dispositionen, wie z. B. Zeilenbauten parallel zum Uetliberg, den grossen Nachteil, dass sie das für das Quartier typische gemeinsame Merkmal, nämlich die vom Waldsaum talwärts durchfliessenden Freiräume, im Quartier vermissen liessen.

Das ausgewählte Projekt bietet daher deutliche Vorteile gegenüber einer niedrigeren, flächendeckenderen Überbauung. Eine Bebauung in Regelbauweise mit maximal drei Vollgeschossen würde nämlich den nördlichen Nachbarn auf viel grösserer Länge wesentlich näher rücken und das Quartier teilen. Der Verlust der Aussicht wäre dabei nur marginal geringer als beim aktuellen Projekt. Mit einer noch grösseren Durchlässigkeit der geplanten Siedlung könnten die gesteckten Ziele ebenfalls nicht erreicht werden. Dies würde zu einem zusätzlichen Flächenverlust führen, so dass das Projekt nicht mehr wirtschaftlich wäre und nicht mehr mit den angestrebten tiefen Mietzinsen realisiert werden könnte. Vor diesem Hintergrund hat die Bausektion am 21. August 2007 die Baubewilligung erteilt.

Die geplanten Punkthäuser der neuen Überbauung werden sich zweifellos von den angrenzenden, niedrigen Überbauungen abheben. Dies ist jedoch eine Momentaufnahme. Die Bauordnung erlaubt bei den umliegenden Parzellen in der Wohnzone W3 Bauten mit fünf Geschossen (drei Vollgeschosse, ein Unter- und ein Dachgeschoss). Bei Arealen ab 6000 m² sind es neun Geschosse (sieben Vollgeschosse, ein Unter- und ein Dachgeschoss). Erfahrungsgemäss werden die Grundeigentümer ihre Grundstücke bei einer Neuüberbauung zonengemäss nutzen damit wird sich der anfängliche Höhenunterschied zweifellos etwas angleichen. Im Sinne einer angemessenen städtebaulichen Reaktion verzichtete die Stadt beim geplanten Projekt auf die maximal zulässige Ausnützung und auf eine dichtere Überbauung sowie eines zusätzlichen Dachgeschosses, was gemäss Zonenplan und Baugesetz, wie oben erläutert, möglich gewesen wäre.

Zu Frage 4: Das Modell ist eine Abstraktion im Massstab 1:500 und entspricht im Grossen und Ganzen dem natürlichen Terrainverlauf. Die Höhenkurven des Modells basieren auf dem digitalen Höhenmodell der Geomatik + Vermessung (GeoZ) mit der Äquidistanz von 2 m (Genauigkeit ± 10 bis 15 cm). Dazwischen wurden Höhenkurven mit der Äquidistanz von 1 m vom Modellbauer interpoliert und eingefügt.

Zu Frage 5: Gemäss Erhebung des Baumbestands sind etwa neun Bäume höher als 15 m, davon sind fünf Bäume zwischen 19 und 25 m hoch. Die Wohnhäuser treten mit einer Gebäudehöhe von etwa 22,5 m entsprechend dem Geländeverlauf in Erscheinung. Die (erhaltenen bzw. neu gesetzten) Bäume im Modell und in den Visualisierungen sollen einen Eindruck der gebauten Wohnsiedlung in deren Umfeld geben. Von viel zu hohen Bäumen kann hier nicht die Rede sein. Je nach Standort und Blickwinkel kann auch ein kleiner Baum im Vordergrund viel grösser erscheinen, als er wirklich ist. Es sei darauf hingewiesen, dass der Bauentscheid anhand der Projektpläne im Massstab 1:200 und nicht auf Basis des Modells bzw. der Visualisierungen (diese wurden nicht zuhanden der Bewilligungsbehörde eingereicht) gefällt wurde.

Zu Frage 6: Das Verwaltungsgericht hat in seinem Entscheid vom 14. Januar 2009 die Beschwerde abgewiesen und die Gerichtskosten dementsprechend den Beschwerdeführenden auferlegt. Am 22. September 2009 wurde dieser Entscheid vom Bundesgericht aufgehoben. Das höchste Gericht hat aber in der Streitsache nicht abschliessend entschieden. Es hat das Bauvorhaben materiell gar nicht beurteilt, sondern den Verwaltungsgerichtsentscheid wegen eines Formfehlers (Verletzung des Rechts auf vollständige Akteneinsicht) aufgehoben und die Sache zur Gewährung der Akteneinsicht und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückgewiesen. Am 27. Januar 2010 hat das Verwaltungsgericht erneut entschieden und die Beschwerde unter Kostenaufgabe an die Beschwerdeführenden wiederum abgewiesen. Bleibt es bei diesem Entscheid, haben die Beschwerdeführenden dem Verfahrensausgang entsprechend die Kosten zu tragen. Sollte erneut das Bundesgericht angerufen werden, bleibt dessen Entscheid abzuwarten, um eine Aussage machen zu können, wer letztlich die Verfahrenskosten der verschiedenen Instanzen zu tragen hat.

Zu Frage 7: Der früheren Mieterschaft wurde im Hinblick auf den Baubeginn gekündigt. Wegen der Blockierung durch die Baurekurse und die ständige Ungewissheit über die Dauer der rechtlichen Verfahren, konnte die Liegenschaftenverwaltung nicht alle Wohnungen für eine Zwischennutzung bzw. nicht immer kostendeckend vermieten. Der Mietzinsausfall von 2007 bis und mit 2011 dürfte rund Fr. 400 000.- betragen. Hinzu kommen die aufgelaufene Bauteuerung (Index 1. April 2007: 117.0 bis 1. April 2009 122.2: 4,4 Prozent) und die laufenden Zinsen auf den bisherigen Projektausgaben (Baukonto). Da die Bauherrschaft keinen Einfluss auf die Gerichtsabläufe hat, kann keine Aussage über die terminliche Verzögerung gemacht werden.

Zu Frage 8: Es bestehen keine weiteren Projekte im kommunalen Wohnungsbau, die durch Rekurse blockiert sind.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy