

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 27. Mai 2015

**458.**

### **Schriftliche Anfrage von Niklaus Scherr und 18 Mitunterzeichnenden betreffend Neubauprojekt auf dem Labitzke-Areal, Hintergründe zur Bewilligungsdauer, Baubewilligung und den Auflagen sowie künftige Berücksichtigung der Dauer von Baubewilligungsverfahren für die Räumung von besetzten Liegenschaften**

Am 28. Januar 2015 reichten Gemeinderat Niklaus Scherr (AL) und 18 Mitunterzeichnende folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2015/38, ein:

Am 16. Dezember 2014 hat die Bausektion der Mobimo Management AG die Baubewilligung für das am 22. August 2014 aufgelegte Neubauprojekt auf dem Labitzke-Areal erteilt. Die Bewilligung erhält insgesamt 31 Bedingungen, Auflagen und Planänderungsbegehren, die bis Baubeginn erfüllt sein müssen, darin unter anderem Auflagen zur Planänderung eines Gebäudes, das zu viele Geschosse aufweist, und zur Nachberechnung des Schattenwurfs eines Hochhauses gegenüber anderen Gebäuden der Überbauung.

In seiner Antwort vom 18. Juni 2014 auf eine Petition der Freunde der Labitzke-Besetzer hat der Stadtrat festgehalten: „Die Mobimo AG hat der Stadt ihre Planung offengelegt und aufgezeigt, dass das Bauprojekt ohne Verzögerung vorangetrieben werden soll. (...) Damit sollte die Mobimo im August 2014 mit der Beseitigung der Schadstoffe in den Gebäuden und der Altlastensanierung des Bodens beginnen können. Anschliessend soll unverzüglich mit dem Bau begonnen werden. Daher kann im vorliegenden Fall nicht von Abbruch auf Vorrat gesprochen werden.“

Am 7. August 2014, dem Tag der Räumung des Areals, hat Mobimo-Sprecherin Christine Hug erklärt, sie rechne „mit dem Baustart Anfang 2015“. Nach Erteilung der Baubewilligung liess Frau Hug am 8. Januar 2015 verlauten, sie hoffe, „noch in diesem Jahr mit den Bauarbeiten beginnen zu können“ (20 Minuten) resp. „im günstigsten Fall Ende Jahr“ (TA online).

Das besetzte Binz-Areal wurde Anfang Juni 2013 für eine vorgezogene Altlastensanierung geräumt. Die Sanierung sollte bis spätestens August 2014 beendet sein, dauerte aber bis Dezember 2014. Im Herbst 2013 erklärte die Bauherrin Abendrot in einer Medienmitteilung, sie wolle im Frühjahr 2015 mit dem Bau beginnen. Im Juni 2014 war dann von einem möglichen Baubeginn im Winter 2015/2016 die Rede (alles nach NZZ online vom 19. Juli 2014). Ein Baugesuch ist bis jetzt nicht eingereicht worden und wird im Moment auf Frühjahr 2015 angekündigt (NZZ online 24.12.2014).

Bei beiden Projekten hat die Baubewilligungsbehörde Abbrüche zugelassen, bevor überhaupt ein Neubaugesuch eingereicht worden ist.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist für die verfügbaren Planänderungen des Mobimo-Projekts eine erneute Planaufgabe erforderlich?
2. Wie lange dauert es auf Grundlage von Erfahrungswerten, bis die in der Labitzke-Baubewilligung gestellten Auflagen und Bedingungen erfüllt sind und – unabhängig von allfälligen Einsprachen – mit dem Bau begonnen werden kann?
3. Ist es unrealistisch, bei einem Bauvorhaben dieser Dimension generell von einer Bewilligungsdauer von einem Jahr auszugehen, bis alle Änderungsaufgaben bewilligt sind und der Bau beginnen kann?
4. Darf man davon ausgehen, dass diese faktische Bewilligungsdauer namentlich dem bei der Petitionsantwort federführenden Hochbauvorsteher und Vorsitzenden der Bausektion bekannt ist?
5. Ist der Stadtrat angesichts des massiv verzögerten Baubeginns für das Mobimo-Projekt immer noch der Meinung, es sei kein Abbruch auf Vorrat erfolgt?
6. Liegt für das Binz-Areal der erforderliche Baurechtsvertrag zwischen Kanton und Stiftung Abendrot bereits vor?
7. Wann rechnet der Stadtrat mit einer Baueingabe für das Binz-Areal? Und wann realistischerweise mit einer rechtskräftigen Bewilligung mit Erfüllung aller Auflagen (ohne Einbezug von Rekursen)?
8. Ist der Stadtrat auch im Fall Binz der Meinung, es liege keine Räumung auf Vorrat vor?
9. Gedenkt der Stadtrat, bei der künftigen Räumungspraxis von besetzten Liegenschaften die tatsächliche Dauer von Bewilligungsverfahren, inkl. Verzögerungen seitens der Bauherrschaft, realistisch einzukalkulieren und von daher nicht mehr Hand zu bieten zu vorgezogenen Abbrüchen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zum Thema polizeiliche Räumung von besetzten Liegenschaften hat der Stadtrat in den letzten Jahren immer wieder zu Anfragen aus dem Gemeinderat Stellung genommen (vgl. GR Nr. 2014/212, GR Nr. 2012/274, GR Nr. 2011/394, GR Nr. 2010/123, GR Nr. 2009/148 und GR Nr. 2006/399). Die dortigen Ausführungen werden als bekannt vorausgesetzt.

§ 320 Planungs- und Baugesetz (PBG) verpflichtet die Baubehörde dazu, (Bau-)Bewilligungen zu erteilen, wenn das Bauvorhaben den anzuwendenden Vorschriften des öffentlichen Baurechts entspricht. Die Baubehörde kann Bewilligungen somit nicht nach Belieben erteilen oder verweigern.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

**Zu Frage 1** («Ist für die verfügbaren Planänderungen des Mobimo-Projekts eine erneute Planaufgabe erforderlich?»):

Nein, da es sich um untergeordnete Änderungen handelt.

**Zu Frage 2** («Wie lange dauert es auf Grundlage von Erfahrungswerten, bis die in der Labitzke-Baubewilligung gestellten Auflagen und Bedingungen erfüllt sind und – unabhängig von allfälligen Einsprachen – mit dem Bau begonnen werden kann?»):

Die Baubewilligung ist gemäss § 322 Abs. 1 PBG drei Jahre gültig. Die Aufgabenerfüllung und der Zeitpunkt des Baubeginns sind vom Terminprogramm der Bauherrschaft abhängig.

**Zu Frage 3** («Ist es unrealistisch, bei einem Bauvorhaben dieser Dimension generell von einer Bewilligungsdauer von einem Jahr auszugehen, bis alle Änderungsaufgaben bewilligt sind und der Bau beginnen kann?»):

Dies erscheint nicht unrealistisch, ist jedoch primär davon abhängig, wann die Bauherrschaft die entsprechenden Unterlagen einreicht.

**Zu Frage 4** («Darf man davon ausgehen, dass diese faktische Bewilligungsdauer namentlich dem bei der Petitionsantwort federführenden Hochbauvorsteher und Vorsitzenden der Bausektion bekannt ist?»):

Ja.

**Zu Frage 5** («Ist der Stadtrat angesichts des massiv verzögerten Baubeginns für das Mobimo-Projekt immer noch der Meinung, es sei kein Abbruch auf Vorrat erfolgt?»):

Es liegt kein verzögerter Baubeginn vor. Der Baubeginn hat innerhalb der dreijährigen Gültigkeitsdauer der Baubewilligung zu erfolgen (§ 322 Abs. 1 PBG). Der Begriff Abbruch auf Vorrat existiert in der Terminologie des Baurechts nicht. Der Abbruch der Gebäude ist im Hinblick auf die Realisierung des Bauprojekts und die angeordnete Altlastensanierung erfolgt. Zuvor hatte sich die Bauherrschaft dank Vermittlungen der Stadt Zürich bereit erklärt, mit der Sanierung so lange wie möglich zuzuwarten und damit den Nutzenden eine zusätzliche Frist zu gewähren.

**Zu Frage 6** («Liegt für das Binz-Areal der erforderliche Baurechtsvertrag zwischen Kanton und Stiftung Abendrot bereits vor?»):

Diese Frage kann nur durch die am Baurechtsvertrag beteiligten Parteien (Kanton Zürich, Grundeigentümer und Stiftung Abendrot, Baurechtsnehmerin) beantwortet werden.

**Zu Frage 7** («Wann rechnet der Stadtrat mit einer Baueingabe für das Binz-Areal? Und wann realistischweise mit einer rechtskräftigen Bewilligung mit Erfüllung aller Auflagen (ohne Einbezug von Rekursen)?»):

Der Zeitpunkt der Baueingabe ist Sache der Bauherrschaft. Der Zeitpunkt des Bauentscheids hängt vom Zeitpunkt des Eingangs des vollständigen Baugesuchs ab. Die Frist für die Vorprüfung beträgt drei Wochen (§ 313 PBG). Für die erstmalige Beurteilung von Neu-

bau- und grösseren Umbauvorhaben steht der Baubehörde eine Zeitspanne von vier Monaten seit der Vorprüfung zur Verfügung (§ 319 Abs. 1 PBG).

**Zu Frage 8 («Ist der Stadtrat auch im Fall Binz der Meinung, es liege keine Räumung auf Vorrat vor?»):**

Ja.

**Zu Frage 9 («Gedenkt der Stadtrat, bei der künftigen Räumungspraxis von besetzten Liegenschaften die tatsächliche Dauer von Bewilligungsverfahren, inkl. Verzögerungen seitens der Bauherrschaft, realistisch einzukalkulieren und von daher nicht mehr Hand zu bieten zu vorgezogenen Abbrüchen?»):**

Der Stadtrat hält an seiner pragmatischen und lösungsorientierten Politik des Umgangs mit Besetzungen von «freien» Arealen fest, deren Ziel es ist, langjährige Brachen und ineffiziente vorzeitige polizeiliche Räumungen zu vermeiden. Diese Haltung ist jedoch nur glaubwürdig, wenn auch die Anliegen der Grund- sowie Hauseigentümerinnen und -eigentümer respektiert werden. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer haben das Recht ihre Gebäude abzureissen, wenn die baurechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Die aktuelle Praxis setzt deshalb die Verhandlungsbereitschaft aller Beteiligten voraus.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cucho-Curti**