

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 20. August 2014

686.

Dringliche Schriftliche Anfrage von Niklaus Scherr, Christina Schiller und 31 Mitunterzeichnenden betreffend geplante Neuüberbauung auf dem Labitzke-Areal, Hintergründe zur Baubewilligung, zu den Fristen sowie zu den vorgezogenen Abbruch- und Sanierungsmassnahmen

Am 25. Juni 2014 reichten Gemeinderat Niklaus Scherr (AL) und Gemeinderätin Christina Schiller (AL) sowie 31 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2014/212, ein:

Am 2. Juni 2014 hat die Mobimo AG nach langem Zögern das Baugesuch für die Neuüberbauung auf dem Labitzke-Areal zur Vorprüfung eingereicht. Gemäss PBG dauert die Vorprüfung im Normalfall maximal drei Wochen (§ 313). Danach erfolgt die amtliche Ausschreibung; auf diesen Zeitpunkt hin muss das Bauvorhaben auch vollständig ausgesteckt sein (§§ 311 und 314 PBG). Bis heute - mehr als drei Wochen nach Einleitung der Vorprüfung - ist weder eine Aussteckung noch eine Ausschreibung erfolgt.

Gemäss § 326 PBG darf mit der Ausführung eines Bauvorhabens "ohne schriftliche Erlaubnis der zuständigen Behörden" nicht begonnen werden, "bevor alle baurechtlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sind". Gemäss § 322 PBG gilt für Neubauten "der Aushub oder der Abbruch einer bestehenden Baute als Baubeginn". Sobald also das Baubewilligungsverfahren eingeleitet ist, ist ein Aushub oder ein Abbruch bestehender Bauten nur zulässig, wenn die Baubehörde diesem explizit schriftlich zustimmt. Im Normalfall erfolgen damit Abbruch und Aushub erst, wenn die Neubaubewilligung rechtskräftig ist und das Neubauvorhaben in Angriff genommen wird.

Freundinnen und Freunde des Labitzke-Areals verlangen in einer Petition den Erhalt des heutigen Labitzke-Areals, bis eine ordentliche und rechtskräftige Baubewilligung für das Neubauprojekt der Mobimo vorliegt. Mit Schreiben vom 18. Juni 2014 hat der Stadtrat dieses Begehren abgewiesen. Er erklärt sich einverstanden mit einem vorzeitigen Abbruch aller Gebäude auf dem Areal und einer vorgezogenen Altlastensanierung auf den Zeitpunkt des Auszugs der noch verbliebenen Mieter/-innen per Ende Juli. Dies bevor auch nur eine Aussteckung erfolgt geschweige denn eine Baubewilligung rechtskräftig erteilt worden ist.

Gemäss Antwort des Stadtrats hat die Baubehörde bereits am 16. September 2013 der Mobimo grünes Licht für den Abbruch aller Gebäude erteilt. Inzwischen liege für die Parzelle AL 8298 (Areal der ehemaligen Zuckerfabrik, vormals Autowaschanlage, Gebäude bereits abgerissen und Areal planiert) auch eine Bewilligung des kantonalen AWEL für eine Altlastensanierung vor. Für das eigentliche Labitzke-Areal (AL 8299) wird im Altlasten-Kataster dagegen ausdrücklich festgehalten: "Der Standort wurde von der Behörde als belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig beurteilt". Das Areal liegt in einer wiederaufgefüllten Materialentnahmestelle. Anlässlich des Kaufs der Nachbarparzelle hielt der Stadtrat in GR 2010/351 fest: "Die Untersuchungen zeigen auf, dass es sich beim verwendeten Auffüllmaterial grösstenteils um chemisch unverschmutztes bis schwach belastetes Material handelt." Dadurch entstünden "abfallbedingte Mehrkosten, da der Aushub getrennt und fachgerecht entsorgt werden muss". Von der Notwendigkeit einer Altlastensanierung der Parzelle AL 8299 kann also nicht die Rede sein, eine solche ist auch vom AWEL offenbar nicht angeordnet worden.

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

1. Wann erfolgt die baurechtlich erforderliche Aussteckung und Ausschreibung des Neubauvorhabens? Trifft die Annahme zu, dass dies erst nach dem Abbruch aller Gebäude und nach Vornahme der Altlastensanierung auf der Parzelle AL 8298 erfolgen wird - resp. aufgrund der technischen Umstände - überhaupt erfolgen kann (Baugespanne können nicht während der Abbruch- und Aushubarbeiten aufgestellt werden)?
2. Wie lange dauern voraussichtlich die vorgezogenen Abbruch- und Sanierungsmassnahmen?
3. Gemäss Zuschrift an die Petitionäre liegt lediglich für die Parzelle AL 8298 - auf der die Gebäude bereits abgebrochen sind und das Areal planiert ist - eine Vorgabe des AWEL für eine Altlastensanierung vor. Teil der Stadtrat die Auffassung der Anfragenden, dass für das Areal AL 8299 (Labitzke und ABS) lediglich Auflagen für die Entsorgung des Aushubmaterials anlässlich der Realisierung des Neubaus erforderlich sind? Inwieweit ist aus dieser Sicht ein vorgezogener Abbruch der übrigen Bauten erforderlich, bevor eine gültige Baubewilligung vorliegt?
4. Entspricht es üblicher Praxis, nach Einreichung eines Baugesuchs der Bauherrschaft vor Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung einen vorzeitigen Gebäudeabbruch und/oder Aushub zu bewilligen? Bitte um praktische Beispiele aus den letzten zwei Jahren.
5. Erfolgen solche vorgezogenen Bewilligungen spezifisch bei besetzten Liegenschaften?

6. Welche städtischen Instanzen haben wann mit der Mobimo was bezüglich Abbruch, Baubewilligung, Aussteckung und Ausschreibung vereinbart?
7. Welche städtische Behörde hat wann der Mobimo nach Einreichung des Baugesuchs am 2. Juni 2014 eine schriftliche Zustimmung zu Aushub, Abbruch und Altlastensanierung erteilt?
8. Das geplante Bauprojekt sieht zwei Hochhäuser von 47 resp. 64 m Höhe vor, die ihren Schatten auf die benachbarten Areale connect (Albulastrasse) resp. von SBB und Stadt Zürich (Hohlstrasse, Letzibach C und D) werfen. Auf welche Seite (Albula- resp. Hohlstrasse) kommt das jetzt gegenüber dem ursprünglichen Projekt von 45 auf 64m aufgestockte Hochhaus zu liegen? Inwiefern ist das kürzlich für den Bau von Wohnungen durch die Stadt erworbene Areal Letzibach D durch das Bauvorhaben tangiert, namentlich durch übermässigen Schattenwurf? Erwägt der Stadtrat die Wahrnehmung nachbarlicher Interessen als Grundeigentümer im Baubewilligungsverfahren? Wenn nein: warum nicht? Hat er einer übermässigen Beschattung zugestimmt? Wenn ja: mit welchen Bedingungen?
9. Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, dass mit dem gewählten Vorgehen - vorzeitiger Abbruch und Altlastensanierung und erst anschliessend ordentliches Baubewilligungsverfahren - die Fristen bis zur ordentlichen Realisierung des Bauvorhabens eher verlängert als verkürzt werden - dies namentlich, falls es wegen der Hochhausbauten zu Nachbarschaftsrekursen kommt?
10. Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, dass damit das Risiko einer längerdauernden Brache besteht, das mit der bisherigen Räumungspraxis explizit vermieden werden sollte?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage folgt:

Zu Frage 1 (Wann erfolgt die baurechtlich erforderliche Aussteckung und Ausschreibung des Neubauvorhabens? Trifft die Annahme zu, dass dies erst nach dem Abbruch aller Gebäude und nach Vornahme der Altlastensanierung auf der Parzelle AL 8298 erfolgen wird - resp. aufgrund der technischen Umstände - überhaupt erfolgen kann (Baugespanne können nicht während der Abbruch- und Aushubarbeiten aufgestellt werden?):

Die Vorprüfung ist abgeschlossen. Das interne Vernehmlassungsverfahren bei den städtischen Fachstellen wurde vom Amt für Baubewilligungen bereits gestartet. Aussteckung und Ausschreibung müssen nicht unmittelbar nach der Vorprüfung erfolgen. Nach Vorliegen des Genehmigungsentscheids des Bundesamts für Zivilluftfahrt (BAZL) für die Aussteckung von mehr als 60 m Höhe wird das Bauvorhaben ausgesteckt und öffentlich bekannt gemacht. Dies dürfte etwa Mitte August 2014 der Fall sein, hängt aber von der Bearbeitungsdauer von Bund und Kanton ab.

Es trifft nicht zu, dass Aussteckung und Ausschreibung erst nach dem Abbruch aller Gebäude und nach Vornahme der Altlastensanierung möglich sind. Der Entscheid, ob Baugespanne vor, während oder nach vorgängig bewilligten Abbrucharbeiten aufgestellt werden, ist eine bauleistungsrechtliche Angelegenheit der Bauherrschaft bzw. Bauleitung. Es trifft jedoch zu, dass die Aussteckung zwingender Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens ist.

Zu Frage 2 (Wie lange dauern voraussichtlich die vorgezogenen Abbruch- und Sanierungsmassnahmen?):

Diese Frage kann nur durch die Bauherrschaft bzw. Bauleitung beantwortet werden. Die Dauer der Abbruch- und Sanierungsmassnahmen ist für das Baubewilligungsverfahren nicht relevant.

Zu Frage 3 (Gemäss Zuschrift an die Petitionäre liegt lediglich für die Parzelle AL 8298 - auf der die Gebäude bereits abgebrochen sind und das Areal planiert ist - eine Vorgabe des AWEL für eine Altlastensanierung vor. Teilt der Stadtrat die Auffassung der Anfragenden, dass für das Areal AL 8299 (Labitzke und ABS) lediglich Auflagen für die Entsorgung des Aushubmaterials anlässlich der Realisierung des Neubaus erforderlich sind? Inwieweit ist aus dieser Sicht ein vorgezogener Abbruch der übrigen Bauten erforderlich, bevor eine gültige Baubewilligung vorliegt?):

Die Grundstücke Kat.-Nrn. AL8298 und AL8299 verfügen beide über Einträge im Kataster der belasteten Standorte (KbS). Mit Verfügung vom 16. April 2014 genehmigte das kantonale Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) das von einer Fachfirma ausgearbeitete Aushubbegleit- und Entsorgungskonzept. Die Genehmigung erfolgte für beide Grundstücke.

Zu Frage 4 (Entspricht es üblicher Praxis, nach Einreichung eines Baugesuchs der Bauherrschaft vor Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung einen vorzeitigen Gebäudeabbruch und/oder Aushub zu bewilligen? Bitte um praktische Beispiele aus den letzten zwei Jahren?):

Im vorliegenden Fall erfolgte die Freigabe des Abbruchs der Gebäude für die Altlastensanierung bereits vor Einreichung des Baugesuchs brieflich durch die Baubehörde nach Vorliegen der Zustimmung des AWEL unter Auflagen. Ein Aushub für den Neubau würde hingegen nicht vor Vorliegen eines rechtskräftig bewilligten Projekts und Erfüllen der notwendigen Auflagen (im Sinne einer vorzeitigen Baufreigabe) bewilligt.

In der Praxis wäre der Abbruch von Gebäuden auf Gesuch der Bauherrschaft hin auch nach dem Einreichen des Baugesuchs möglich. Dazu müsste in einem separaten Verfahren ein weiteres Baugesuch eingereicht werden. Dritte, welche aufgrund der ursprünglichen Bauausschreibung um Zustellung des Bauentscheids ersucht haben, würden entsprechend informiert.

Aus Datenschutzgründen werden keine Beispiele genannt. Vorzeitige Gebäudeabbrüche sind aber äusserst selten.

Zu Frage 5 (Erfolgen solche vorgezogenen Bewilligungen spezifisch bei besetzten Liegenschaften?):

Nein.

Zu Frage 6 (Welche städtischen Instanzen haben wann mit der Mobimo was bezüglich Abbruch, Baubewilligung Aussteckung und Ausschreibung vereinbart?):

Mit Schreiben vom 24. Oktober 2011, 16. September 2013 und 29. Oktober 2013 bestätigte das Amt für Baubewilligungen Meldungen der Mobimo AG betreffend Abbruch der Gebäude. Mit Schreiben vom 3. April 2014 wurde die Mobimo AG seitens des Amtes für Baubewilligungen informiert, dass eine Altlastensanierung der Grundstücke Kat.-Nrn. AL8298 und AL8299 nach Rückbau der Liegenschaften möglich sei, sofern eine Bewilligung des AWEL vorliege. Zudem müsse die heutige bestehende Terraintopografie aufgenommen werden, bevor Terrainveränderungen im Zuge der Altlastensanierung (oder auch aus anderen Gründen) vorgenommen würden. Am 2. Juni 2014 wurde das Baugesuch für die Neubauten beim Amt für Baubewilligungen eingereicht. Die Aussteckung und Ausschreibung des Bauvorhabens erfolgt nach der Bewilligung der Aussteckung durch das BAZL.

Zu Frage 7 (Welche städtische Behörde hat wann der Mobimo nach Einreichung des Baugesuchs am 2. Juni 2014 eine schriftliche Zustimmung zu Aushub, Abbruch und Altlastensanierung erteilt?):

Nach der Einreichung des Baugesuchs wurde von der Baubehörde keine Bewilligung – insbesondere keine für einen Aushub für Neubauten – erteilt.

Zu Frage 8 (Das geplante Bauprojekt sieht zwei Hochhäuser von 47 resp. 64 m Höhe vor, die ihren Schatten auf die benachbarten Areale connect (Albulastrasse) resp. von SBB und Stadt Zürich (Hohlstrasse, Letzibach C und D) werfen. Auf welche Seite (Albula- resp. Hohlstrasse) kommt das jetzt gegenüber dem ursprünglichen Projekt von 45 auf 64m aufgestockte Hochhaus zu liegen? Inwiefern ist das kürzlich für den Bau von Wohnungen durch die Stadt erworbene Areal Letzibach durch das Bauvorhaben tangiert, namentlich durch übermässigen Schattenwurf? Erwägt der Stadtrat die Wahrnehmung nachbarlicher Interessen als Grundeigentümer im Baubewilligungsverfahren? Wenn nein: warum nicht? Hat er einer übermässigen Beschattung zugestimmt? Wenn ja: mit welchen Bedingungen?):

Der Schattenwurf der geplanten Hochhäuser nach § 284 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz (PBG) ist Gegenstand der baurechtlichen Prüfung im Baubewilligungsverfahren. Die Baugesuchspläne, aus denen Lage und Dimensionen der geplanten Neubauten hervorgehen, können nach der amtlichen Publikation während der Dauer der öffentlichen Auflage (20 Tage) beim Amt für Baubewilligungen, Planaufgabe, von jedermann eingesehen werden.

Zu Frage 9 (Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, dass mit dem gewählten Vorgehen - vorzeitiger Abbruch und Altlastensanierung und erst anschliessend ordentliches Baubewilligungsverfahren - die Fristen bis zur ordentlichen Realisierung des Bauvorhabens eher verlängert als verkürzt werden - dies namentlich, falls es wegen der Hochhausbauten zu Nachbarschaftsrekursen kommt?):

Dieser Ansicht ist der Stadtrat nicht. Verlaufen Altlastensanierung und Baubewilligungsverfahren parallel, kann dies die Realisierung des Bauvorhabens beschleunigen. Allerdings ist es Sache der Bauherrschaft, das Vorgehen zu wählen und ein Terminprogramm festzulegen. Der von der Bauherrschaft gewählte Ablauf (Rückbau und Altlastensanierung vor Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens für Neubauten) hat keinen Einfluss auf baurechtlich zu beachtende Fristen. Da Baubewilligungen nach drei Jahren erlöschen, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist (§ 322 Abs. 1 PBG), besteht nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung Druck auf die Bauherrschaft zur Realisierung des Vorhabens. Unabhängig vom gewählten Vorgehen sind Rekurse gegen die Baubewilligung erst nach deren Erteilung möglich.

Zu Frage 10 (Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, dass damit das Risiko einer längerdauernden Brache besteht, das mit der bisherigen Räumungspraxis explizit vermieden werden sollte?):

Der Stadtrat ist überzeugt, dass kein Abbruch auf Vorrat vorliegt und die Mobimo AG das Bauprojekt wie geplant vorantreiben wird. Die Mobimo AG hat dem Hochbaudepartement ihre Planung offengelegt und plausibel aufgezeigt, dass das Bauprojekt unverzüglich realisiert werden soll. Der Stadtrat hält an seiner pragmatischen und lösungsorientierten Politik des Umgangs mit Zwischennutzungen / 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- und Hauseigentümerinnen und -eigentümer respektiert werden.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti