

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

vom 22. Dezember 2010

---

**2115. Schriftliche Anfrage von Dr. Richard Wolff betreffend Gestaltungsplan Oberer Leonhard, Abbruch der Liegenschaften vor Beschlussfassung.** Am 6. Oktober 2010 reichte Gemeinderat Dr. Richard Wolff (AL) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2010/433, ein:

Am 30. Juni 2010 wurde der Gestaltungsplan Oberer Leonhard, Ersatzneubau Dienstleistungsgebäude vom Gemeinderat genehmigt. Bereits vor diesem Beschluss wurde aber mit dem Abbruch der Liegenschaften auf dem betroffenen Areal begonnen. In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Bei welchen Häusern wurde mit dem Abbruch vor Rechtskraft des Gestaltungsplans begonnen?
2. Hatten die zuständigen Instanzen Kenntnis vom Abbruch?
3. War eine Abbruchbewilligung erforderlich? Falls ja, lag eine solche vor und auf welcher Grundlage wurde sie genehmigt?
4. Wo wurde das Gesuch um eine Abbruchbewilligung allenfalls publiziert?
5. Lag für die abgebrochenen Gebäude eine Baubewilligung für den anschliessenden Neubau vor?
6. Widerspricht das nicht der Praxis, dass erst bei Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung resp. der gestützt darauf erteilten Baufreigabe mit dem Abbruch begonnen werden darf?
7. Wie beurteilt der Stadtrat insgesamt die Rechtmässigkeit der vorgenommenen Abbrüche?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

**Zu Frage 1:** Der Abbruch betraf die Häuser Leonhardstrasse 15, 19, 25 und 25a.

**Zu Frage 2:** Die Baubehörde hatte aufgrund der Abklärungen der Bauherrschaft frühzeitig Kenntnis vom Abbruchvorhaben. Vorgängig wurde dem Amt für Baubewilligungen ein Gesuch für den Abbruch der fraglichen Gebäude eingereicht.

**Zu Frage 3:** Aus § 327 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) geht hervor, dass der Abbruch von Gebäuden grundsätzlich nicht bewilligungs-, sondern lediglich anzeigepflichtig ist. Eine baurechtliche Bewilligungspflicht besteht nach § 309 Abs. 1 lit. c PBG nur für den Abbruch von Gebäuden in Kernzonen. Bewilligungspflichtig ist auch der Abbruch von Objekten, die in einem denkmalpflegerischen Inventar enthalten sind, weil er unter dem Vorbehalt von Schutzmassnahmen nach §§ 205ff. PBG steht. Im Übrigen ergibt sich die Bewilligungspflicht für den Gebäudeabbruch während dem hängigen Baubewilligungsverfahren für ein Neubauvorhaben aus der gesetzlichen Regelung, wonach der Abbruch als Baubeginn gilt (vgl. § 322 Abs. 1 und 327 Abs. 1 PBG). Im vorliegenden Fall war keine der vorstehenden Voraussetzungen erfüllt, insbesondere war im Zeitpunkt des Abbruchgesuchs noch kein Baugesuch hängig. Die Genehmigung für den Gebäudeabbruch konnte daher mit entsprechenden Nebenbestimmungen wie z. B. Sicherheitsauflagen, Auflagen zur Beseitigung des Abbruchmaterials, zur Verkehrsführung, betreffend Lärmbelastung usw. versehen erteilt werden.

**Zu Frage 4:** Da es sich beim vorliegenden Abbruchgesuch nicht um ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben handelte, bestand keine Verpflichtung zur Publikation.

**Zu den Fragen 5 und 6:** Eine Baubewilligung für den geplanten Neubau lag im Zeitpunkt der Abbruchgenehmigung nicht vor.

Es ist zutreffend, dass in der Praxis der Abbruch bestehender Gebäude grundsätzlich erst nach Erteilung einer rechtskräftigen Baubewilligung bzw. nach der Baufreigabe bewilligt wird. Dies setzt aber voraus, dass im Zeitpunkt des Abbruchgesuchs ein Baugesuch für ein Neubauvorhaben anhängig ist. Wie bereits in der Beantwortung von Frage 3 festgehalten wurde, war das vorliegend nicht der Fall. Der Umstand, dass der Abbruch erst nach der Einreichung des Baugesuchs für das Neubauprojekt ausgeführt wurde, hätte nach Auffassung des Stadtrates kein Zurückkommen auf die bereits erteilte Abbrucherlaubnis gerechtfertigt, zumal die erforderlichen Auflagen in der Abbruchgenehmigung verbindlich formuliert wurden.

**Zu Frage 7:** Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen erachtet der Stadtrat die Erteilung der Genehmigung für den Abbruch der genannten Gebäude formell und materiell als rechtmässig.

Vor dem Stadtrat  
der Stadtschreiber  
**Dr. André Kuy**