

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

vom 25. November 2009

1544. Dringliche Schriftliche Anfrage von Fiammetta Jahreiss-Montagnani, Christian Traber und 37 Mitunterzeichnenden betreffend Belliararain Wollishofen, Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Arealüberbauung. Am 28. Oktober 2009 reichten Gemeinderätin Fiammetta Jahreiss-Montagnani (SP), Gemeinderat Christian Traber (CVP) und 37 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2009/490, ein:

Am Belliararain im Quartier Wollishofen, in einer W3 Zone und in unmittelbarer Nähe des geschützten, alten Dorfkerns «im Haumesser» plant die Helvetia Versicherung eine Arealüberbauung.

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons verlangt in § 284, Abs. 3, dass «Die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigt werden» darf und schreibt in § 71, Abs. 1 und 2 für Arealüberbauungen insbesondere «besonders gut gestaltet» sein müssen – und zwar unter Beachtung der Beziehung zum Ortsbild und zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; der kubischen Gliederung und dem architektonischen Ausdruck der Gebäude. Die bekannt gewordenen Projektpläne zeigen nun aber drei 24 Meter hohe, siebenstöckige, grossflächig verglaste Wohntürme. Es ist schwer nachzuvollziehen, inwiefern damit die Bestimmungen des PBG erfüllt sein sollen.

Im Quartier regt sich verständlicherweise der Widerstand gegen das Projekt, das als überdimensioniert und nicht quartierkonform erachtet wird.

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

1. Ist der Stadtrat der Meinung, 24m hohe Türme auf einer 7m hohen Mauer im Süden einer 2-Geschossigen Überbauung hätten keine wesentlichen Beeinträchtigungen zur Folge?
2. Erachtet der Stadtrat es nicht als heikel, eine Arealüberbauung solches Ausmasses gerade neben einer geschützten Zone zu ermöglichen?
3. Wie beurteilt der Stadtrat die Möglichkeit, Einfluss auf die Gestaltung von Arealüberbauungen zu nehmen, damit auch für die Quartierbevölkerung nachvollziehbar die im PBG formulierten Anforderungen erfüllt werden?
4. Trifft die an einer öffentlichen Veranstaltung von der Bauherrschaft gemachte Aussage zu, dass die Stadt die Aufhebung der Blaue Zone-Parkplätze im Belliararain empfohlen habe?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1: Zunächst ist zu bemerken, dass der in der Dringlichen Anfrage unter anderem erwähnte § 284 Abs. 3 [recte Abs. 4] des Planungs- und Baugesetzes (PBG) eine Spezialbestimmung für Hochhäuser ist; als solche gelten gemäss § 282 PBG nur Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m. Die geplante Überbauung am Belliararain enthält keine derartigen Gebäude. Die Übertragung von Erfordernissen des PBG für Hochhäuser auf siebengeschossige Gebäude in Arealüberbauungen erscheint rechtlich nicht haltbar, selbst wenn diese im konkreten Fall ähnliche Auswirkungen haben sollten. Anstelle dessen hat der kommunale Gesetzgeber in Art. 8 Abs. 3 Satz 2 der Bau- und Zonenordnung ausdrücklich festgelegt, dass gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung die zonengemässen Abstände einzuhalten sind. Aufgrund der Veranschlagung entsprechender Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge

bei der Bemessung der Abstände höherer Gebäude in Arealüberbauungen gegenüber benachbarten Liegenschaften können übermässige Einwirkungen auf die Letzteren ausgeschlossen werden.

Zu Frage 2: Die Ausschöpfung der grundsätzlich zulässigen Geschosszahl im Rahmen von Arealüberbauungen ist nach Auffassung des Gesetzgebers grundsätzlich dadurch gerechtfertigt, dass derartige Überbauungen ein in sich geschlossenes, besonders gut gestaltetes Ganzes bilden und sich als solches von der Umgebung abheben dürfen. In der Rechtsprechung wurde bestätigt, dass die damit verbundenen Zäsuren sowohl zu benachbarten Bauzonen als auch zu Nichtbaugebieten nicht bedeuten, dass Arealüberbauungen von vornherein die Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung abgesprochen werden kann. Vielmehr ist im Einzelfall zu beurteilen, ob derartige Projekte städtebaulich sowie in Bezug auf schützenswerte Objekte verträglich sind.

Wie es sich diesbezüglich im Fall der geplanten Arealüberbauung Bellariarain verhält, wird im Rahmen des laufenden Baubewilligungsverfahrens durch die dafür zuständige Bausektion des Stadtrates zu beurteilen sein. Weil es sich bei dieser Behörde um einen Ausschuss des Stadtrates handelt, käme eine vorgezogene Meinungsäusserung desselben einer unzulässigen Vorbefassung gleich. Aus diesem Grund enthält sich der Stadtrat im jetzigen Zeitpunkt einer näheren Aussage zur Einordnung des konkreten Projekts.

Zu Frage 3: Die verbindliche Prüfung der Erfüllung der im PBG formulierten Anforderungen an Arealüberbauungen erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Bei ihren Entscheiden wird die Bausektion durch Stellungnahmen der betroffenen Amtsstellen unterstützt. In den architektonischen und städtebaulichen Belangen werden diese durch die Fachstellen des Amtes für Städtebau ausgearbeitet. Ergänzend dazu kann sich die Bausektion unter anderem im Fall von Arealüberbauungen an den vorgängigen Beratungen des Baukollegiums orientieren; diese Kommission besteht aus externen Fachleuten und Mitgliedern der Verwaltung. Die Kritik des Baukollegiums kann auch zu Projektanpassungen bzw. -verbesserungen in architektonischer und städtebaulicher Hinsicht führen, bevor die Projekte zur Baueingabe gelangen. Insgesamt ist damit nach Ansicht des Stadtrates gewährleistet, dass nur Bewilligungen für Arealüberbauungen erteilt werden, welche die hohen gesetzlichen Anforderungen erfüllen. Der Stadtrat geht grundsätzlich davon aus, dass diese qualitätvollen Überbauungen nach ihrer Erstellung für sich sprechen.

In der Stadt Zürich führen zudem die Bauwilligen meistens Projektwettbewerbe durch, um die für Arealüberbauungen geforderten Qualitäten sicherzustellen. Die Projekte mit zugehörigen Unterlagen und die Juryberichte sind jeweils öffentlich zugänglich; diese Unterlagen enthalten wertvolle Informationen zur Einordnung der geplanten Bauten.

Weiter sind die Entscheide der Bausektion mit Begründungen versehen, in denen sich die Baubewilligungsbehörde zu den Einordnungsaspekten äussert und nötigenfalls Verbesserungsauflagen macht. Die Bauentscheide sind den interessierten Dritten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zugänglich. Eine zusätzliche

Information der Öffentlichkeit sieht das PBG nicht vor. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Bausektion zwar verbindlich, aber nicht immer abschliessend entscheidet: Im Fall der Anfechtung der Bauentscheide sind es die Rechtsmittelinstanzen, die auch über die allenfalls aufgeworfenen Einordnungsfragen befinden.

Angesichts dieser Einfluss- und Informationsmöglichkeiten sowie der fachlichen Unterstützung der Bausektion im Baubewilligungsverfahren sieht der Stadtrat keinen Bedarf für weitergehende Einwirkungen auf Arealüberbauungsprojekte, um die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen zu gewährleisten.

Zu Frage 4: Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben wurde keine dahingehende Empfehlung von städtischen Mitarbeitenden gemacht. Das Projekt setzt die Entwidmung eines Teilstücks des Bellariarains und dessen Abstufung in einen Fuss- und Veloweg voraus. Eine solche Teilentwidmung bzw. die damit verbundene Umgestaltung würde zwar wahrscheinlich die Aufhebung vorhandener Autoabstellplätze einschliessen. In den Kontakten der städtischen Behörden mit der Bauherrschaft und deren Vertretern im Vorfeld der Baueingabe wurde die Teilentwidmung des Bellariarains aber noch nicht so weit konkretisiert, dass die Aufhebung von Blaue Zone-Parkplätzen thematisiert worden wäre.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy