

Protokolleintrag vom 25.06.2014

2014/212

Dringliche Schriftliche Anfrage von Niklaus Scherr (AL), Christina Schiller (AL) und 31 Mitunterzeichnenden vom 25.06.2014: Geplante Neuüberbauung auf dem Labitzke-Areal, Hintergründe zur Baubewilligung, zu den Fristen sowie zu den vorgezogenen Abbruch- und Sanierungsmassnahmen

Von Niklaus Scherr (AL), Christina Schiller (AL) und 31 Mitunterzeichnenden ist am 25. Juni 2014 folgende Dringliche Schriftliche Anfrage eingereicht worden:

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?

Mitteilung an den Stadtrat