

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom

17.12.2003

2003/446

Antwort des Stadtrates

1910. Dringliche Schriftliche Anfrage von Niklaus Scherr und Markus Roth und 31 Mitunterzeichnenden betreffend Überbauung "ego-city", Baufreigabe. Am 19. November 2003 reichten die Gemeinderäte Niklaus Scherr und Markus Roth sowie 31 Mitunterzeichnende folgende dringliche Schriftliche Anfrage GR Nr. 2003/446 ein:

Nach längeren Rekursverfahren ist die Baubewilligung für den Abbruch und die Neuüberbauung im Geviert Badenerstrasse 97/Wyssgasse 9/Ankerstrasse 38 rechtskräftig geworden. Am 20. Oktober 2003 hat das Amt für Baubewilligungen dem Bauherr Andreas Eberle formell die Baufreigabe erteilt. Auf Ende Jahr sind alle Miet- und Gebräuchsleiheverträge der Nutzer (Wohnungs- und Geschäftsmieter, ego-city) definitiv gekündigt worden. Gemäss § 328 PBG besteht nach Beginn des Bauvorhabens - im vorliegenden Fall dem Abbruch der bestehenden Liegenschaften - eine Baupflicht, im Säumnisfall kann die Baubehörde die Fertigstellung der Baute, unter Umständen durch Ersatzvornahme, anordnen. In Medienberichten sind erhebliche Zweifel geäussert worden, ob der Bauherr über die erforderlichen Mittel verfügt, um das Bauvorhaben auch effektiv zu realisieren; so ist namentlich bekannt geworden, dass die ZKB als frühere Arealbesitzerin nicht bereit ist, das Bauvorhaben zu finanzieren. Es ist somit nicht unwahrscheinlich, dass Andreas Eberle lediglich die Abbrucharbeiten vornimmt und dass danach - mangels Mitteln - für längere Zeit an dieser städtebaulich empfindlichen Stelle ein terrain vague droht. Zürich kennt diesbezüglich einen unrühmlichen Präzedenzfall mit dem übereilten Abbruch der besetzten Liegenschaft Bäckerstrasse 51.

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

1. Ist dem Stadtrat bekannt, dass der Bauherr Andreas Eberle und sein Partner in St. Gallen vorsätzlichem Subventionsbetrug im Zusammenhang mit dem Wohneigentums- und Wohnbauförderungsgesetz des Bundes zu je Fr. 30 000.-- Busse und Fr. 100 000.-- Rückzahlung unrechtmässig bezogener Subventionen verurteilt worden sind?
2. Ist ihm ferner bekannt, dass Eberle das St. Galler Bauvorhaben ohne genügendes Eigenkapital aufgezogen, von den beteiligten Handwerkern für den Eigenkapitalnachweis Vorauszahlungen verlangt und diese anschliessend um Fr. 900 000.-- geprellt hat?
3. Wie hoch ist die Investitionssumme für den Neubau Badenerstrasse 97 gemäss Meldung des Bauherrn?
4. Haben die Baubewilligungsbehörden anlässlich der Baufreigabe geprüft, ob der Bauherr über genügend eigene oder verbindlich zugesicherte fremde Mittel verfügt, um den Bau auch tatsächlich zu realisieren? Wenn ja: mit welchem Ergebnis? Wenn nein: warum nicht? Ist der Stadtrat nicht auch der Ansicht, in zweifelhaften Fällen sei eine solche spezielle Überprüfung angebracht, um nachträgliche Massnahmen im Sinne von § 328 PBG zu vermeiden? Was für rechtliche Möglichkeiten hat die Behörde, um solche Verifikationen vorzunehmen?
5. Ist der Stadtrat bereit, die erteilte Baufreigabe dahingehend zu präzisieren, dass der Bauherr vorgängig den Finanzierungsnachweis antreten muss? Wenn nein: warum nicht? Gibt es diesfalls keine Möglichkeiten, einem Bauherrn, der schon verschiedentlich durch krumme Finanzierungsstrategien aufgefallen ist, eine Baubewilligung zu verweigern?

Der Stadtrat beantwortet die dringliche Anfrage wie folgt:

Der Stadtrat hat seine städtebaulichen Vorstellungen zu diesem Gebiet mit dem Antrag an den Gemeinderat zur Festlegung einer fünfgeschossigen Quartiererhaltungszone Q15b bekannt gegeben. Der Gemeinderat ist dem stadträtlichen Antrag gefolgt. Rekurse gegen diese zonenrechtliche Festlegung wurden keine erhoben. Die Zonierung ist seit dem 21. April 2001 in Kraft.

Die Liegenschaften Badenerstrasse 97 und Ankerstrasse 38 wurden seinerzeit vom Stadtrat nicht ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler

Bedeutung aufgenommen (StRB Nr. 873/1986). Auch bei späteren Inventarergänzungen fanden diese Bauten keinen Eingang ins Inventar. Die Baurekurskommission I des Kantons Zürich wie auch das kantonale Verwaltungsgericht haben in dem von der Zürcherischen Vereinigung für Heimatschutz diesbezüglich angestrebten Rechtsmittelverfahren bestätigt, dass die Nicht-Inventarisierung rechtmässig ist. Einem Abbruch steht in dieser Hinsicht somit nichts entgegen.

Der Stadtrat ist der Auffassung, dass das durch die Zonierung vorgegebene bauliche Volumen an dieser Stelle, auch unter Berücksichtigung des Umfelds, richtig ist. Mangels genügender Rücksichtnahme auf die Umgebung und ungenügender Einordnung wurde ein erstes Bauprojekt von Andreas Eberle seitens der Bausektion abgelehnt. Das zweite Projekt erfüllt hingegen - was seitens der Baurekurskommission und des Verwaltungsgerichts bestätigt wurde - die Einordnungsvorschriften und musste daher bewilligt werden, auch wenn die Bausektion aus städtebaulicher und architektonischer Sicht einen qualitätsvolleren Bau gewünscht hätte. Der Stadtpräsident und einzelne Stadträte haben mit dem Bauherrn Gespräche geführt um diesen allenfalls zu einem Verkauf an eine quartierbezogenere Nutzerschaft oder die Stadt zu ermuntern. Ebenso wurde seitens des Amtes für Städtebau viel Zeit und Energie für die architektonische Beratung aufgewendet.

Zu den Fragen 1 und 2: Weder für die Einreichung eines Baugesuchs noch für die Erteilung einer Baubewilligung ist die Vorlage eines Strafregisterauszugs, eines Leumundszeugnisses oder eines Betreibungsregisterauszugs Voraussetzung. Von den angesprochenen Vorfällen hat der Stadtrat deshalb nur insoweit Kenntnis, als sie in den Medien publik gemacht wurden.

Zu Frage 3: Gemäss Angaben der Bauherrschaft im Baugesuchsformular sollen die veranschlagten Baukosten Fr. 8 960 000.-- betragen.

Zu Frage 4: Die Baubewilligungsbehörde hat keine Überprüfung vorgenommen, ob die Finanzierung der Neuüberbauung gesichert ist.

Nur in Kernzonen ist der Gebäudeabbruch generell bewilligungspflichtig (§ 309 Abs. 1 lit. c Planungs- und Baugesetz, PBG). Ist infolge einer entsprechenden Regelung in den kommunalen Kernzonenvorschriften die Erstellung eines Ersatzbaus erforderlich, setzt die Abbruchbewilligung voraus, dass ein solcher gesichert ist. Unabhängig davon, in welcher Zone sich ein im Sinne von § 205 PBG formell unter Schutz gestelltes oder zumindest gemäss § 203 PBG inventarisiertes Gebäude befindet, darf dieses erst abgebrochen werden, wenn es aus dem Schutz bzw. dem Inventar entlassen worden ist. Die im Geviert Badenerstrasse/ Ankerstrasse/Grüngasse/Wyssgasse vom Abbruch betroffenen Häuser befinden sich nicht in einer Kern-, sondern in einer Quartiererhaltungszone. Zudem handelt es sich nicht um (potentielle) Schutzobjekte. Unter diesen Umständen hat die Baubehörde keine Rechtsgrundlage, von der Bauherrschaft einen Finanzierungsnachweis hinsichtlich der Neuüberbauung zu verlangen, besteht doch keine Pflicht zur Realisierung einer solchen.

Sollten sich die Befürchtungen bewahrheiten, dass die Bauarbeiten nach dem Abbruch längere Zeit unterbrochen würden, müsste die Baubehörde mit den in § 328 PBG zur Verfügung gestellten Mitteln vorgehen. Im Vordergrund stünde wohl in erster Linie ein Befehl zur Fortsetzung der Bauarbeiten, verbunden mit der Androhung des Verfalls der Baubewilligung im Unterlassungsfall und der Aufforderung, das Gelände in ordnungsgemässen Stand zu bringen.

Zu Frage 5: Aus den vorstehend dargelegten baurechtlichen Gründen sieht der Stadtrat keine Möglichkeit, einen Finanzierungsnachweis zu verlangen. Eine diesbezügliche Präzisierung der Baufreigabe entfällt demnach.

Das Gesetz erlaubt es im Weiteren auch nicht, "missliebige" Bauherrschaften durch Nichterteilung einer Baubewilligung zu "bestrafen". Eine Baubewilligung wird für ein bestimmtes Objekt erteilt und ist nicht an die Person der Bauherrschaft gebunden. Entspricht ein Bauvorhaben den Vorschriften, muss die Bewilligung erteilt werden (vgl. § 320 PBG).

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. Martin Brunner