

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 12. Juni 2019

**502.**

### **Dringliche Schriftliche Anfrage von Andri Silberschmidt und Corina Ursprung und 32 Mitunterzeichnenden betreffend Totalsanierung des Brunaupark-Areals, Haltung und Verbindlichkeit der Empfehlungen des Baukollegiums der Stadt sowie Strategie des Stadtrats hinsichtlich der Totalsanierung des Brunauparks**

Am 15. Mai 2019 reichten Gemeinderat Andri Silberschmidt und Gemeinderätin Corina Ursprung (beide FDP) sowie 32 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2019/200, ein:

Die Pensionskasse der Credit Suisse (Bauherrin) plant im Sinne der Verdichtung und energetischen Sanierung die Totalsanierung des Brunaupark-Areals. Diese Pläne und damit verbundenen Leerkündigungen stossen auf Kritik. In diesem Zusammenhang wurde publik, dass das Baukollegium der Stadt Zürich (bestehend aus dem Vorsteher des Hochbaudepartements (HBD), dem Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements (TED) und weiteren Vertretern aus Verwaltung sowie externen Fachpersonen) der Pensionskasse der Credit Suisse explizit zur Totalsanierung geraten hat.

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

1. Wie verbindlich sind Empfehlungen des Baukollegiums?
2. In wie vielen und in welchen Fällen haben Bauherren in den letzten Jahren wesentlich entgegen der Empfehlung des Baukollegiums gebaut?
3. Stimmt es, dass die Empfehlungen des Baukollegiums nur einen empfehlenden Charakter aufweisen und die Bauherrin ohne Konsequenz diesen Empfehlungen nicht Folge leisten kann?
4. Haben die Vorsteher des HBD und TED im Baukollegium ebenfalls eine Totalsanierung vertreten? Wenn nein, was war ihre Position?
5. Was waren die Gründe des Stadtrates, die Vereinbarung des HBD mit der Bauherrin in Sachen Mietzinskontrolle abzulehnen?
6. Wie sind die Signale des Stadtrats an andere Investoren in der Stadt Zürich zu verstehen, wenn sie sagen, dass Empfehlungen des Baukollegiums keinen bindenden Charakter aufweisen und Vereinbarungen mit dem zuständigen Departement vom Stadtrat nachträglich abgelehnt werden? Was haben die Vorkommnisse für einen Einfluss auf die Rechtssicherheit in der Stadt Zürich?
7. Was ist die Strategie des Stadtrats hinsichtlich der Totalsanierung des Brunauparks?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

#### **Zu Frage 1 («Wie verbindlich sind Empfehlungen des Baukollegiums?»):**

Den Empfehlungen und Stellungnahmen des Baukollegiums kommt keine Verbindlichkeit im juristischen Sinne zu. Gestützt auf Art. 53 Abs. 1 Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) und Art. 7 der Geschäftsordnung für das Baukollegium vom 22. März 2017 ist es Aufgabe des Baukollegiums, den Stadtrat und die Baubewilligungsbehörde (Bausektion) in Fragen des Städtebaus und der Architektur zu beraten und entsprechende Empfehlungen abzugeben. Das Baukollegium nimmt zu Bau- und Planungsvorhaben sowie zu städtebaulichen Konzepten und Leitbildern Stellung, wenn es ihre Bedeutung erfordert oder wenn sie zu grundsätzlichen Fragen Anlass geben.

#### **Zu Frage 2 («In wie vielen und in welchen Fällen haben Bauherren in den letzten Jahren wesentlich entgegen der Empfehlung des Baukollegiums gebaut?»):**

Diese Fälle werden weder speziell erfasst noch wird darüber eine Statistik geführt. Aufgrund der anerkanntermassen hohen fachlichen Kompetenz – insbesondere auch der fünf verwaltungsexternen Mitglieder – des Baukollegiums ist erfahrungsgemäss davon auszugehen, dass sich viele Bauherrschaften an die Empfehlungen halten, weil diese in der Regel eine eindeutige qualitative Verbesserung des Projekts ermöglichen, was im Interesse der Bauherrschaft

und auch der Stadt ist. Die Empfehlung des Baukollegiums ist aber – wie bereits zu Frage 1 ausgeführt – kein Vorentscheid, an den sich die Baubewilligungsbehörde halten muss. Die Baubewilligungsbehörde hat die Empfehlung in ihre Entscheidungsfindung miteinzubeziehen und angemessen zu berücksichtigen. Zudem kommt der Empfehlung des Baukollegiums auch in einem allfälligen Rechtsmittelverfahren die Bedeutung einer Fachbeurteilung zu, die es mitzuberücksichtigen gilt. Rechtlich bindend ist die Empfehlung jedoch, wie bereits erwähnt, nicht.

**Zu Frage 3 («Stimmt es, dass die Empfehlungen des Baukollegiums nur einen empfehlenden Charakter aufweisen und die Bauherrin ohne Konsequenz diesen Empfehlungen nicht Folge leisten kann?»):**

Es sei auf die Antworten in Frage 1 und 2 verwiesen. Die Bauherrschaft ist wie gesagt nicht verpflichtet, der Empfehlung Folge zu leisten. Die Frage lässt sich aus den vorerwähnten Gründen nicht allgemein beantworten.

**Zu Frage 4 («Haben die Vorsteher des HBD und TED im Baukollegium ebenfalls eine Totalsanierung vertreten? Wenn nein, was war ihre Position?»):**

Eine Totalsanierung war im Kontakt mit der Stadt zu keinem Zeitpunkt beabsichtigt und im HBD, TED oder im Baukollegium thematisiert worden. Die Bauträgerin beabsichtigte schon beim Erstkontakt mit der Stadt Ersatzneubauten für die beabsichtigten Hochbauten; nur die Tiefgarage sollte erhalten bleiben.

Das Stimmverhalten der einzelnen Mitglieder des Baukollegiums wird nicht protokolliert. Die Entscheidungsfindung erfolgt aufgrund einer internen Beratung unter Ausschluss der Parteien und der Öffentlichkeit. Abgestimmt wird in der Regel nur, sofern sich das Baukollegium zu keiner einheitlichen Haltung finden kann. Es ist Ziel des Kollegiums, einen Konsens zu finden, welcher der Bauherrschaft mitgeteilt wird. Beim Projekt der Pensionskasse Credit Suisse AG hat das Baukollegium der Bauherrschaft empfohlen, mit einem Privaten Gestaltungsplan zu arbeiten, was einen flexibleren Umgang mit einer Etappierung ermöglicht hätte. Die Bauherrschaft hat sich jedoch für eine Arealüberbauung entschieden. Gemäss Meinung des Baukollegiums erfüllt auch das vorliegende Projekt die erhöhten Anforderungen, die an eine Arealüberbauung gestellt werden. Die abschliessende Beurteilung ob ein Bauprojekt die Anforderungen gemäss § 71 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) erfüllt, fällt jedoch der Baubewilligungsbehörde (Bausektion) zu.

**Zu Frage 5 («Was waren die Gründe des Stadtrates, die Vereinbarung des HBD mit der Bauherrin in Sachen Mietzinskontrolle abzulehnen?»):**

Es handelt sich nicht um eine Vereinbarung des HBD, sondern um eine gemeinsame Absichtserklärung des Finanz-, Hochbau- und Sozialdepartements, wie mit der vertraglich vereinbarten städtischen Mietzinskontrolle hätte umgegangen werden können. Die Mitarbeitenden des Finanz-, Hochbau- und Sozialdepartements, welche die Absichtserklärung unterschrieben haben, hatten der Bauherrschaft gegenüber aber stets betont, dass letztlich der Stadtrat darüber entscheide, wie mit dem Vertrag umzugehen sei. Der Stadtrat hat schliesslich entschieden, der in der Absichtserklärung festgehaltenen Kompensationslösung zur Restlaufzeit der Mietzinskontrolle bei den Neubauten nicht stattzugeben. Der Entscheid basiert auf einer Gesamtwürdigung der sich entwickelnden Situation und der Diskussionen, die sich rund um das Ersatzneubauprojekt Brunaupark ergaben. Unter den gegebenen Umständen erschien dem Stadtrat die Kompensationslösung in Sachen Mietzinskontrolle als nicht angemessen.

**Zu Frage 6 («Wie sind die Signale des Stadtrats an andere Investoren in der Stadt Zürich zu verstehen, wenn sie sagen, dass Empfehlungen des Baukollegiums keinen bindenden Charakter aufweisen und Vereinbarungen mit dem zuständigen Departement vom Stadtrat nachträglich abgelehnt werden? Was haben die Vorkommnisse für einen Einfluss auf die Rechtssicherheit in der Stadt Zürich?»):**

Der Stadtrat hat keine Signale an andere Investoren gesendet. Sofern ein Baugesuch die rechtlich vorgegebenen Bedingungen erfüllt, kann eine Bauherrschaft mit einer Baubewilligung rechnen. Die Rechtssicherheit ist in diesem Sinne gewährleistet. Bauherrschaften kennen die

Rolle des Baukollegiums und viele schätzen die Empfehlungen, weil sich mit dem Einbezug des Baukollegiums ein qualitativ besseres Projekt realisieren lässt. Die sogenannten «Vorkommnisse» haben also keinerlei Einfluss auf die Rechtssicherheit.

**Zu Frage 7 («Was ist die Strategie des Stadtrats hinsichtlich der Totalsanierung des Brunauparks?»):**

Das Bauprojekt ist Sache der privaten Bauherrschaft. Das Baugesuch wurde eingereicht, ist aktuell in Bearbeitung und wird zu gegebener Zeit der Bausektion vorgelegt werden. Eine spezielle Strategie ist dazu nicht erforderlich, denn die rechtlichen Rahmenbedingungen und Prozesse sind gesetzt und den Beteiligten bekannt.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**