

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

vom 10. Juni 2009

747. Dringliche Schriftliche Anfrage von Walter Angst und 33 Mitunterzeichnenden betreffend Abbruch der Fabrikgebäude Uetlibergstrasse 113. Am 13. Mai 2009 reichten Walter Angst (AL) und 33 Mitunterzeichnende folgende dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2009/202, ein:

Am 9. April 2009 hat die Baudirektion des Kantons Zürich im Amtsblatt das Submissionsverfahren für den Abbruch der Fabrikgebäude Uetlibergstrasse 113 eröffnet. Die Abbrucharbeiten der seit mehreren Jahren von einem Kultur- und Wohnkollektiv genutzten Räume, die in der Szene als «Binz» bekannt sind, soll gemäss Ausschreibung vom 1. Juli 2009 bis 14. August 2009 stattfinden. Die BewohnerInnen sind mit dem Kanton in Kontakt und verhandeln über eine weitere Nutzung. Im Moment gibt es sich widersprechende Aussagen bezüglich eines laufenden Baubewilligungsverfahrens und Plänen des Kantons, das Areal an den Meistbietenden im Baurecht abzugeben.

Im Zusammenhang mit der Planung für das Areal, bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Ist ein Baubewilligungsverfahren vom Kanton eingeleitet worden? Wenn ja: Was ist der Inhalt des Bauvorhabens? Ist das Projekt ausgeschrieben worden? Wenn nein: Warum nicht?
2. Müssen die städtischen Behörden den Abbruch der Gebäude bewilligen? Wenn ja: Wie ist der Stand dieses Bewilligungsverfahrens? Welche Abklärungen sind von Seiten der Stadt im Zusammenhang mit dem Abbruch vorgenommen worden?
3. Trifft es zu, dass der Kanton das Areal im Baurecht an den Meistbietenden abgeben will? Wie stellt sich der Stadtrat zu dieser Absicht? Kann sich der Stadtrat vorstellen, das Gespräch mit dem Kanton über weitere Kriterien für die Abgabe des Areals an einen Baurechtsnehmer aufzunehmen?
4. Welche baurechtlichen Bestimmungen muss der Grundeigentümer bzw. der Baurechtsnehmer bei der Entwicklung eines Projekts auf dem Areal beachten (Ausnützung, Gebäudehöhe, Nutzungseinschränkungen etc.)? Sind auch Grundstücke Teil des Planungssperimeters, die der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt sind? Wenn dem so ist: welcher Auswirkungen auf künftige Nutzungsmöglichkeiten ergeben sich daraus?
5. Wurde die Stadt bezüglich der Uebernahme des Baurechts vom Kanton angefragt oder hat sie ein Interesse daran angemeldet? Wird die Stadt sich an der Diskussion über die zukünftige Nutzung des Areals beteiligen?
6. Wäre es nicht angezeigt, dass der Kanton – allenfalls zusammen mit einem künftigen Baurechtsnehmer – im Sinne einer kooperativen Planung mit der Stadt Nutzungsvorstellungen für das Areal entwickelt, um auf diesem Weg ein breit abgestütztes, architektonisch und städtebaulich überzeugendes Projekt zu entwickeln? Ist der Stadtrat bereit, den Kanton zu einem solchen Prozess einzuladen?
7. Wie stellt sich der Stadtrat zum Vorhaben des Kantons, die Gebäude abzureissen, bevor ein Baurechtsvertrag abgeschlossen und bevor mit der Planung künftiger Nutzungen begonnen, geschweige denn diese Planung abgeschlossen worden ist? Macht es Sinn, dass während dieser Planungsphase anstelle des Kultur- und Wohnprojekts Binz eine Baulücke an diesem städtebaulich nicht ganz unsensiblen Ort klafft?
8. Ist der Stadtrat bereit, das Gespräch mit dem Kanton zu suchen, um die Zerstörung des Wohn- und Kulturraums Binz zu verhindern, bis eine noch zu planende neue Nutzung realisiert wird?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung

In der Schriftlichen Anfrage wird Bezug genommen auf das Fabrikgebäude Uetlibergstrasse 113. Unter dieser Adresse figuriert das kantonale Zeughaus. Abgebrochen werden sollen die östlich davon gelegenen beiden Gebäude, welche erst seit kurzem über eine eigene Adressierung verfügen, nämlich Uetlibergstrasse 111 und 111a. Im Grundbuch ist das Objekt Uetlibergstrasse 111 als Fabrikgebäude und das Haus Uetlibergstrasse 111a als Werkstattgebäude verzeichnet.

Zu den Fragen 1 und 2: Von Gesetzes wegen benötigt der Abbruch von Gebäuden lediglich in Kernzonen eine Baubewilligung (§ 309 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz, PBG). In den andern Zonen ist der Abbruch der Baubehörde bloss rechtzeitig anzuzeigen, damit eine Überprüfung möglich ist (§ 327 Abs. 1 PBG). Bei Objekten, welche im Kataster der belasteten Standorte bzw. im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster liegen, fordert das Amt für Baubewilligungen in konstanter Praxis dennoch ein Abbruchgesuch. Mit der Beurteilung desselben und Erlass der entsprechenden Verfügung soll insbesondere der einwandfreie Abbruch und Umgang mit der Altlast verbindlich sichergestellt werden.

Am 15. April 2009 wurde beim Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich seitens des Kantons Zürich das Gesuch für den Abbruch des Fabrikgebäudes Uetlibergstrasse 111 und des Werkstattgebäudes Uetlibergstrasse 111a eingereicht. Die beiden Gebäude befinden sich gemäss geltender städtischer Bau- und Zonenordnung in der Zentrumszone Z5. Nachdem der Gebäudeabbruch lediglich in Kernzonen baubewilligungspflichtig ist, wurde konsequenterweise auf eine Ausschreibung des Abbruchvorhabens verzichtet.

Für die Beurteilung von Bauvorhaben, welche Altlasten tangieren könnten, ist die Baudirektion Kanton Zürich zuständig (Ziff. 1.7.1 Anhang zur Bauverfahrensverordnung, BVV), welche die entsprechende Verfügung erlässt. Die Unterlagen wurden zur entsprechenden Beurteilung seitens des Amtes für Baubewilligungen an den Kanton weitergeleitet.

Werden die gesetzlichen Anforderungen erfüllt, hat der Gesuchsteller Anspruch auf Erteilung der Abbruchbewilligung. Im gegenwärtigen Zeitpunkt (4. Juni 2009) ist das Verfahren noch pendent.

Zu Frage 3: Dem Stadtrat liegen keine Informationen vor, wie der Kanton das Areal abzugeben beabsichtigt. Der Kanton ist Eigentümer des Areals und der Stadtrat sieht keinen Grund, sich in dessen Verkaufskonditionen einzumischen.

Zu Frage 4: Die Gebäude Uetlibergstrasse 111 und 111a liegen auf einer grösseren Parzelle, welche insgesamt drei Zonen zugeteilt ist, der Zentrumszone Z5, der Wohnzone W4 und der Zone für öffentliche Bauten Oe6.

Die für den Abbruch vorgesehenen beiden Gebäude befinden sich in der Zone Z5. Die planungsrechtlichen Vorgaben für diesen Grundstücksbereich ergeben sich insbesondere aus Art. 18 Bau- und Zonenordnung (BZO). Zulässig nach Grundordnung sind fünf Vollgeschosse, je ein anrechenbares Unter- und Dachgeschoss und eine Gebäudehöhe von 19 m. Einzuhalten sind im Weiteren eine Ausnutzungsziffer von 200 Prozent, ein Wohnanteil von 40 Prozent, eine Freiflächenziffer von 20 Prozent und ein Grundgrenzabstand von 3,50 m.

Sollte eine Neuüberbauung – was aufgrund der bestehen bleibenden Überbauung unwahrscheinlich erscheint – auch Teile der Zone Oe6 beanspruchen, käme dort als Grundordnung speziell Art. 24a BZO zur Anwendung. Möglich wären sechs Vollgeschosse, je ein anrechenbares Unter- und Dachgeschoss und eine Gebäudehöhe von 22 m. Zudem wären eine Baumassenziffer vom $12 \text{ m}^2/\text{m}^3$ und ein Grundgrenzabstand von 3,50 m zu respektieren. Schliesslich wäre in diesem Bereich die Nutzung beschränkt auf eine solche, welche der Erfüllung öffentlicher Aufgaben, einschliesslich Bau von Alterswohnungen, dient (§ 60 PBG).

Zu Frage 5: Weder wurde die Stadt bezüglich der Übernahme des Baurechts angefragt, noch hat sie Interesse an der Liegenschaft angemeldet und beabsichtigt auch nicht, sich um die Liegenschaft zu bewerben. Innerhalb der von der Bauordnung gesetzten Schranken ist der Kanton in der Nutzung seines Areals frei.

Zu Frage 6: Wie bereits in Frage 3 ausgeführt, betrachtet es der Stadtrat nicht als seine Aufgabe, sich in laufende Liegenschaftsgeschäfte des Kantons einzumischen.

Zu Frage 7: Gemäss dem Stadtrat vorliegenden Informationen ist der Kanton mit den Besetzenden der Liegenschaft im Gespräch. Die Erteilung einer Abbruchbewilligung muss nicht zwingend den unmittelbaren Abbruch nach sich ziehen, ist sie doch drei Jahre gültig. Wie bereits in Beantwortung der Frage 2 ausgeführt, hat die Stadt keine Möglichkeiten, eine Abbruchbewilligung zu verweigern, wenn die rechtlichen Bedingungen erfüllt sind.

Zu Frage 8: Der Stadtrat sieht keine Notwendigkeit, das Gespräch mit dem Kanton zu suchen. Gemäss vorliegenden Informationen plant der Kanton, das Grundstück im Baurecht für Wohnungsbau zu veräussern, was grundsätzlich zu begrüssen ist.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy