

Brunaupark-Rekurs: Kernpunkte

Der umfangreiche Rekurs listet auf 85 Seiten zahlreiche Mängel des Bauvorhabens und des Entscheids der Bausektion des Stadtrats auf.

Gravierende formale Mängel

In formaler Hinsicht kritisiert der Rekurs den Einbezug verschiedener Austauschpläne (Umweltverträglichkeit, Parkierung, Ausnützung) ohne erneute Ausschreibung im Lauf des Verfahrens sowie die wiederholte Missachtung der Prüf- und Begründungspflicht durch die Bausektion des Stadtrats. Obwohl das Bewilligungsverfahren entgegen der gesetzlichen Vorgabe von vier Monaten knapp ein Jahr (vom 20. März 2019 bis 10. März 2020) und damit unzulässig lang dauerte, sind zahlreiche Punkte, auch zentrale, die für die Bewilligungsfähigkeit konstitutiv sind, entweder gar nicht geprüft oder nicht abschliessend geklärt worden. Dazu gehören etwa das Etappierungskonzept, die laut UVP nicht gesicherte fossilfreie Energieversorgung, der Nachweis des Minergie-P-ECO-Standards. Ausdruck davon ist die Rekordzahl von 33 Auflagen und Bedingungen für Nachweise und Anpassungen, die vor Baubeginn erfüllt sein müssen. Zum Vergleich: Beim dreimal so grossen Polizei- und Justizzentrum genühten sieben Auflagen.

Parkierung: 117 Pseudo-«Besucher»-Parkplätze für das Ladenzentrum

Das Bauvorhaben sieht neu die Schaffung von 350 Anwohner*innen-Parkplätzen vor. Davon sollen 117 oder nicht weniger als ein Drittel für angebliche «Besucher» reserviert werden. Diese Anzahl ist krass überhöht, entspricht keinem nachvollziehbaren Bedürfnis der Bewohner*innen und widerspricht auch klar den Vorgaben der städtischen Parkplatz-Verordnung (PPV), die für Besucher bloss einen Anteil von 10 Prozent vorsieht (Art. 6). Zudem sollen diese 117 Parkplätze im gleichen Parkhaus angeordnet werden wie die geplanten 164 Angestellten- und Kunden-Parkplätze des Ladenzentrums. Ein klares Indiz, dass eine nach Art. 11 Abs. 1 PPV unzulässige Zweckentfremdung der «Besucher»-PP für die Anwohner*innen zugunsten des Ladenzentrums angestrebt wird. Die Bausektion hat es versäumt, die Zahl dieser Pseudo-«Besucher»-Parkplätze zu reduzieren und eine Umnutzung und Zweckentfremdung zu unterbinden. Laut Rekurs ist damit die Frage der Parkierung «nicht bzw. widerrechtlich gelöst».

Ausnützung und Minergie-P-ECO-Standard

Bei ihrer Eingabe ging die Bauherrschaft davon aus, dass ihr Projekt eine Ausnützung von 203.1% konsumiert. Die Nachberechnung der Baubehörde ergibt jedoch eine Ausnützung von 211.7%. Diese Korrektur hat einschneidende Konsequenzen. Sobald bei einer Arealüberbauung in der Wohnzone 5 eine Ausnützung von 204.6% überschritten und damit der 10%-Zusatzbonus beansprucht wird, muss das Projekt gemäss Art. 8 Abs. 7 der Stadtzürcher BZO die äusserst strengen Vorgaben des Minergie-P-ECO-Standards einhalten. Minergie-P verlangt deutlich tiefere Energiewerte als der sonst für Arealüberbauungen vorgeschriebene Minergie-Standard. Minergie-ECO verlangt zusätzlich möglichst weitgehende Tageslichtnutzung und niedrige Lärmwerte. Mit dem grossflächigen unterirdischen Verkaufsgeschoss ohne Fenster ins Freie und den 150 Fenstern, bei denen die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung zum Teil massiv überschritten werden, vermag das Bauvorhaben den verschärften Minergie-ECO-Vorschriften in keiner Weise zu genügen. Der Bauentscheid hält lediglich in einer Erwägung fest, dass das Projekt den Minergie-P-ECO-Standard einhalten muss; eine Prüfung, ob es ihn auch einhält, ist offensichtlich nicht erfolgt.

Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauung nicht erfüllt

Bei einer Arealüberbauung darf die Bauherrschaft höher bauen, profitiert von geringeren Gebäudeabständen und erhält gegenüber der Regelbauweise eine deutliche höhere Ausnützung zugestanden (in der Wohnzone W5 214.6% statt 184.8%, also einen Sechstel mehr). Im Gegenzug müssen Bauten und ihr Umschwung «besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein» (§ 71 Abs. 1 PBG), wobei das Gesetz verschiedene Merkmale konkret auflistet. Diese Kriterien - als Voraussetzung für die Bewilligungsfähigkeit - werden im Bauentscheid nicht systematisch überprüft. Zum Teil erfolgt gar keine Prüfung (Wohnlichkeit und Wohnhygiene), zum Teil wird die Prosa der Baueingabe copy-paste abgeschrieben (bauliche Gestaltung), zum Teil erfolgt harsche Kritik, allerdings ohne Konsequenzen für die Bewilligung

(Umgebungsgestaltung). Eine Gesamtbeurteilung fehlt. Die Bausektion des Stadtrats hat demnach die Bewilligungsfähigkeit der Arealüberbauung vorausgesetzt, sie jedoch nicht geprüft.

Fehlende Beziehung zum Ortsbild, fehlende Rücksichtnahme auf Heimatschutzobjekte

§ 71 Abs. 2 PBG nennt als Prüfmerkmal die «Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung», § 238 Abs. 2 PBG verlangt für Regel- wie für Arealüberbauungen eine besondere Rücksichtnahme auf «Objekte des Natur- und Heimatschutzes». Die unmittelbar benachbarte, 1920 erstellte Gartenstadtsiedlung «Im Laubegg» mit zweigeschossigen Reiheneinfamilienhäusern figuriert sowohl im städtischen Inventar der Denkmal- und Gartendenkmalpflege als auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) mit dem höchsten Erhaltungsziel A. «Aufgrund der Geschlossenheit und einheitlichen Gestalt» - so der Eintrag im ISOS – handelt es sich «um ein kleines Bijou, das mit den rückwärtigen Gärten eine gewisse Distanz zu den grossen Bürobauten zu halten vermag.» Die heutige Brunaupark-Überbauung hält zu den Fassaden der Laubegg-Häuser einen Abstand von rund 85 m ein, neu rücken die bis zu 30 m hohen Bauten bis auf 35 – 47 m an sie heran. Mit dem Näherrücken der Bauten und dem massiven Massstabssprung vermag das Bauprojekt weder § 71 noch § 238 PBG zu genügen.

Hochhäuser: Unzulässiger Schattenwurf

Mit einer Ausnahme umfasst das Ersatzneubau-Projekt nur Hochhäuser mit bis zu 29.50 m Gebäudehöhe, die unbestrittenermassen sowohl benachbarte Gebäude an der Giesshübelstrasse vis-à-vis als auch die arealinternen Neubauten massiv beschatten. Dies ist nach § 284 Abs. 3 PBG und § 30 Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) unzulässig, wenn nicht der Nachweis gelingt, dass die Hochhäuser weniger Schatten werfen als ein kubisches Vergleichsprojekt für eine Überbauung, die in allen Punkten der Bau- und Zonenordnung entspricht. Laut Rekurs sind die vorgelegten Vergleichsprojekte in mehrfacher Hinsicht mangelhaft. Statt einem gesamthaften Vergleichsprojekt werden Einzel-Vergleichsprojekte vorgelegt, die unter sich nicht kompatibel sind, sich überlappen und auch die Abstände zu den öffentlichen Fusswegen im Areal nicht einhalten. Statt mit der Gebäudehöhe (15.5 m) und dem Grundabstand (5 m) der Regelbauweise der Wohnzone 5 rechnen sie mit der privilegierten Gebäudehöhe (25 m) und dem Grundabstand (3.5 m), die bei einer Arealüberbauung erlaubt sind. In seinem Stadion-Entscheid VB 2004.00193 vom 9. Juni 2004 hat das Verwaltungsgericht eine solche Berechnung für unzulässig erklärt, da das von § 30 Abs. 2 ABV verlangte, rein kubisch konstruierte Vergleichsprojekt die in § 71 PBG verlangten erhöhten gestalterischen Anforderungen für eine Arealüberbauung per Definition nicht erfüllen kann.

Lärmschutz: unzulässige Ausnahmegewilligung

Bei nicht weniger als 150 Fenstern auf allen Stockwerken entlang der Giesshübelstrasse, teilweise auch an den Seitenfassaden werden die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Lärmschutzverordnung (LSV) um bis zu 9 dB(a) und zum Teil sogar die Alarmwerte überschritten. Die dafür erteilte Ausnahmegewilligung widerspricht klar der Rechtsprechung des Bundesgerichts. In den Entscheiden BGE 1C_139-141/2015 vom 16. März 2016 kommt es zum Schluss, dass Art. 22 USG, Art. 31 Abs. 1 und Art. 39 Abs. 1 LSV verlangen, dass die IGW an allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden. Art. 22 USG statuiert ein grundsätzliches Bauverbot für lärmempfindliche Räume in Gebieten, in denen die IGW überschritten sind und daher längerfristig eine Gesundheitsschädigung der Bewohner zu befürchten ist; eine Baubewilligung dürfe nur erteilt werden, wenn „das Gebäude“ gegen Lärm abgeschirmt ist (Art. 31 Abs. 1 lit. b LSV) oder aber die „lärmempfindlichen Räume“ auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden (Art. 31 Abs. 1 lit. a LSV). Die blosser Anordnung einzelner Lüftungsfenster auf der vom Lärm abgewandten Seite – wie es die im Kanton Zürich bis vor kurzem angewandte sogenannte «Lüftungsfenster-Praxis» vorsah – genüge nicht. Ausnahmegewilligungen sind aus dieser Sicht höchstens als ultima ratio denkbar, wenn die Prüfung durch die Baubehörden ergeben hat, dass mögliche Massnahmen an der Quelle (z.B. Tempo 30) und mögliche Optimierungen der Wohnungsgrundrisse ausgeschöpft worden sind. Diesen Kriterien, die in einem neuen Entscheid auch vom Zürcher Verwaltungsgericht (VB 2019.00394 vom 27. Februar 2020 zur Arealüberbauung Bederstrasse) übernommen worden sind, vermag die erteilte Ausnahmegewilligung nicht standzuhalten. Die grossflächige Überschreitung

der Immissionsgrenzwerte widerspricht zudem den erhöhten Lärmschutz-Vorgaben des Minergie-ECO-Standards.

Vertragswidrige Etappierung

Gemäss «Etappierungsplan» der Bauherrschaft soll das Projekt in zwei Phasen realisiert werden: Bauphase 1 von 2021 – 2013 mit Abbruch und Neubau des Ladenzentrums und der Überbauung «Wohnen 2» und Bauphase 2 von 2024 – 2026 mit Abbruch und Neubau der Überbauungen «Wohnen 3» und «Wohnen 4». Der 1996 erstellte Komplex «Wohnen 4» unterliegt jedoch laut Vertrag zwischen der Stadt Zürich und der Pensionskasse der Credit Suisse von 2002 bis zum 30. September 2026 der städtischen Mietzinskontrolle, kann also vor diesem Datum nicht abgerissen werden. Am 27. März 2019 hat der Stadtrat eine vorzeitige Beendigung der Mietzinskontrolle per 30. September 2023 abgelehnt und beschlossen, am Vertrag von 2002 festzuhalten. Damit ist die von der Bauherrschaft geplante Etappierung vertragswidrig und rechtlich nicht durchsetzbar.

Unzulässiges anrechenbares Untergeschoss

Mit knapp 8000 m² unterirdischer Verkaufsfläche widerspricht das Bauvorhaben zudem Art. 8 Abs. 8 BZO, wonach bei Arealüberbauungen ein anrechenbares Untergeschoss nur im Umfang von 20% genutzt werden darf. Zudem unterläuft es auch die bei der Teilrevision BZO vom Gemeinderat am 30. November 2016 im Grundsatz beschlossene Bestimmung, wonach bei Ausschöpfung des Arealbonus mindestens 20 Prozent preisgünstige Wohnungen im Sinne von § 49b PBG erstellt werden müssen (§ 234 PBG, fehlende Baureife).

Zürich, 19. April 2020