

Brunaupark – Online-Mieter/-innenversammlung

Donnerstag 4. Juni 2020, 19 bis 20.30 Uhr

- | | |
|--|---|
| 1. Begrüssung – Informationen zum Meeting | Walter Angst, Leiter Kommunikation MV Zürich |
| 2. IG Leben im Brunaupark – aktuelle Infos | Nicolas Lindecker, Präsident IG Leben im Brunaupark |
| 3. Mietrechtlichen Verfahren (19.15) | |
| - Kündigungsschutz | Manuela Schiller, Vertrauensanwältin MV Zürich |
| - Nebenkosten | Manuela Schiller, Vertrauensanwältin MV Zürich |
| - Befristete Mietverträge | Jan Skalski, Vertrauensanwalt MV Zürich |
| - Bauvorhaben Dachsanierung Wohnen 1 | Jan Skalski, Vertrauensanwalt MV Zürich |
| - Fragen (19:40) | |
| 4. Baubewilligungsverfahrens (19:50) | Niklaus Scherr, Vorstand MV Stadt Zürich |
| - Präsentation | |
| - Fragen (20:10) | |
| 5. Abschluss (20:30) | |

IG Leben im Brunaupark – aktuelle Infos 1

- **Leilani Farha** Antworten Cassis <https://spcommreports.ohchr.org/TMResultsBase/DownloadFile?gId=35168> und CS <https://spcommreports.ohchr.org/TMResultsBase/DownloadFile?gId=35181>
- **Interpellation** GR 2020/95 vom 16.03.2020. Schreiben der UN-Sonderberichterstatterin für das Recht auf Wohnen über die Verletzung der Grundrechte der betroffenen Mieterinnen und Mieter. Stellungnahme der Stadt. (Antwort Stadtrat Mitte September)
- **Schriftliche Anfrage** GR 2020/140 vom 29.04.20. Bauvorhaben Brunaupark, rechtliche Zulässigkeit einer Realisierung der zweiten Bauphase von 2024 bis 2026. Antwort Stadtrat vom 27. Mai 2020 https://www.gemeinderat-zuerich.ch/Geschaeftedetailansicht-geschaeft/Dokument/e9701a05-a052-46f5-a448-c8528118f902/2020_0140.pdf
- **Artikel Republik** 27. Mai 2020 <https://www.republik.ch/2020/05/27/eine-siedlung-will-nicht-weichen>

IG Leben im Brunaupark – aktuelle Infos 2

Vorstand

- Weitere Gespräche mit der CS und Stadt
 - Bleiberecht für Mieter/-innen bis Baubeginn
 - Zwischennutzung
- Unterstützung Nachbarschaft
- Sommeranlass für Alle – Mithilfe
- Vereinsvorstand verstärken

Mietrechtliche Verfahren



Manuela Schiller

- Kündigungsschutz
- Nebenkosten
- Koordination
MV-Anwält/-innen



Jan Skalski

- Befristete Mietverträge
- Dachsanierung W1
- Nebenkosten-Check
- Beratungsanfragen
MV Zürich

Kontakt für rechtliche Fragen

MV-Zürich: info@mvzh.ch 044 /296 90 20 oder w.angst@mvzh.ch

Mietrechtliche Verfahren. Kündigungsschutz

8 Pilotprozesse am Mietgericht hängig. Ca **80 Verfahren** bei Schlichtungsbehörde sistiert.

Pilot 1 Kündigungen Wohnen 2 per 30.6.2020 (RAin Manuela Schiller). Mündliche Hauptverhandlung (HV) hat am **7. Mai 2020** stattgefunden. Abbruch nach Klagebegründung. Fortsetzung mit mündlicher Klageantwort, Replik und Duplik verm. nach Sommerferien.

Pilot 2 Kündigung Wohnen 3 per 30.6.2020, Wohnung mit Gartensitzplatz (wenige Spezialfälle) (RAin Manuela Schiller) mündliche HV hat am **7. Mai 2020** stattgefunden. Abbruch nach Klagebegründung. Fortsetzung mit mündlicher Klageantwort, Replik und Duplik voraussichtlich erst nach den Sommerferien.

Pilot 3 Kündigung Wohnen 4 per 30.6.2023 (RA Peter Zahradnik) mündliche HV hat am **7. Mai 2020** stattgefunden. Abbruch nach Klagebegründung. Fortsetzung mit mündlicher Klageantwort, Replik und Duplik voraussichtlich erst nach den Sommerferien.

Mietrechtliche Verfahren. Kündigungsschutz

Pilot 4: Kündigung Wohnen 4 per 30.06.2020, Wohnungen mit PP und/oder Nebenräumen (RAin Anita Thanei). Mündliche HV hat am **04. Juni 2020** stattgefunden.

Pilot 5: Kündigung Wohnen 3 per 30.06.2023 (RAin Carmen Wettstein). HV am **18. Juni 2020**

Pilot 6: Kündigung Wohnen 3 per 30.06.2020, Wohnung mit PP und/oder Nebenräumen (RAin Manuela Schiller). HV am **09. Juli 2020**

Pilot 7 und 8: Kündigung Wohnen 2,3 oder 4, zusätzlich Forderungsklage betr. HNK eingereicht, 2 Typen (RAin Claudia Stehlilk). HV am **09. Juli 2020**

Mietrechtliche Verfahren. Heiz- und Nebenkosten

- Wincasa hat seit 2014/15 keine Heiz- und Nebenkostenabrechnungen mehr gemacht. Wer später eingezogen ist, hat noch nie eine erhalten.
- Grund: seit 2014 ist ein Prozess zu dieser Frage hängig, welchen Frau Rain Claudia Stehlik für Mieter*innen von Wohnen 1 (und eine Mieterin Wohnen 2) führt.
- Wincasa will Ausgang dieses Prozesses abwarten, bevor neue Abrechnungen gemacht werden. Sie rechnete wohl nicht mit einer derart langen Dauer des Verfahrens.
- Aufgrund der vielen Fragen zu diesem Thema an der ersten Mieter*innenversammlung im Januar 2019 hat MV Zürich separate Beratungsgespräche im März 2019 in der Pizzeria Ciccios angeboten. Daraus resultierten diverse Forderungsklagen. Die überraschenden Kündigungen Ende März 2019 haben diese Frage in den Hintergrund gedrängt.
- Klagen sind immer noch bei der Schlichtungsbehörde sistiert.

Mietrechtliche Verfahren. Heiz- und Nebenkosten

Wir haben befürchtet, dass ein allfälliger Saldo zu Ihren Gunsten für die erste nicht mehr erstellte Abrechnung verjähren konnte. Aufgrund neuerer Gerichtsentscheide und eingehender Analyse der Rechtslage sind wir zum Schluss gekommen, dass diese Gefahr für diejenigen, die noch nicht geklagt haben, nicht besteht. Wir halten sie auf dem Laufenden.

Angebot MV Zürich: Sie erhalten in den nächsten Wochen Angebot, Ihre konkrete Situation zu prüfen. Sie müssen uns Ihren Vertrag, sowie (sofern sie nicht erst nach 2015 eingezogen sind) die beiden letzten HNK-Abrechnungen zusenden. RA Jan Skalski bearbeitet Dossier.

Problem Cablecom-Anschluss: Wincasa zieht mit den NK-Akonti für Cabelcom einen Betrag ein, auch wenn viele gar keinen Anschluss mehr haben. Sie will die Rückzahlung erst mit der Abrechnung veranlassen. Wir werden wincasa auf Problem ansprechen.

Mietrechtliche Verfahren. Befristete Mietverträge

Rechtliche Schritte: Art. 273 Abs. 2 Lit. B OR: 60 Tage vor Ablauf des befristeten Vertrags muss Erstreckung bei der Schlichtungsbehörde verlangt werden

Konkretes Vorgehen: In jedem Fall beim MV melden, auch wenn Frist verpasst

Aktueller Stand: Unabhängig von Erstreckungsgesuch bei Schlichtungsbehörde besteht die Möglichkeit, mit Wincasa zu verhandeln. Verhandlungen vorläufig nur für Wohnen 2

Mietrechtliche Verfahren. Flachdachsanierung Wohnen 1

Verpflichtungen des Vermieters bei Sanierung

- **Rechtzeitig und umfassende Information der Mieterschaft** über Umfang und Dauer der geplanten Sanierung, damit diese die Zumutbarkeit abschätzen und entsprechend handeln kann
- **Dialog** mit der Mieterschaft, finden von gemeinsamen Lösungen bzgl. allenfalls unzumutbaren Massnahmen
- Möglichst schonende Ausführung der Arbeiten -> **möglichst wenig Unannehmlichkeiten** für Mieterschaft

Mietrechtliche Verfahren. Flachdachsanierung Wohnen 1

Rechte und Pflichten der Mieterschaft bei Sanierung

- Pflichten: Duldungspflicht zumutbarer Sanierungen
- Rechte bei zumutbarer Sanierung:
 - **Herabsetzung des Mietzinses**
 - Je nach dem zusätzlich **Schadenersatz**
- Rechte bei unzumutbarer Sanierung, wenn z.B. die Vermieterschaft sich nicht an den vereinbarten Zeitplan und Umfang hält: Duldungspflicht fällt weg und die Mieterschaft hat darüber hinaus das Recht:
 - Die **Beseitigung der Störung** (=Mangel) zu **verlangen** -> Recht auf **Hinterlegung** des Mietzinses (Art. 259g - i OR)
 - Recht auf **Kündigung** bei schwerem Mangel (Art. 259b lit. a OR)

Mieterversammlung am 10.06.2020 um 16.30 vor Wannerstr. 39

Baurechtliche Verfahren

Niklaus Scherr

Drei Rekurse gegen Bauentscheid

Am 20. März 2020 – nach knapp einem Jahr – erteilt die Bausektion des Stadtrats die Baubewilligung.

Drei Rekurse:

- Nachbarinnen und Nachbarn (IG Wohnen im Laubegg, RA Peter Heer)
- Verkehrsclub der Schweiz (VCS)
- CS Pensionskasse

Rekurs IG Laubegg: Kernpunkte

- Gravierende formale Mängel
- Parkierung: 117 Pseudo-«Besucher»-Parkplätze für Ladenzentrum
- Lärmschutz: unzulässige Ausnahmebewilligung
- Fehlende Rücksichtnahme auf Ortsbild
- Voraussetzungen für Arealüberbauung nicht erfüllt
- Hochhäuser: Unzulässiger Schattenwurf

Gravierende formale Mängel

- Trotz einem Jahr Bewilligungsverfahren sind zentrale Punkte nicht abschliessend geklärt.
- Die Folge: Die Bewilligung enthält nicht weniger als 33 Bedingungen und Auflagen, die vor Baubeginn erfüllt werden müssen. Zum Vergleich: das dreimal grössere Polizei- und Justizzentrum schaffte es mit 7 Auflagen.

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

Bauherrschaft und Migros wollen wieder gleichviel Kunden-Parkplätze für das Ladenzentrum wie heute (270 PP).

Nach geltendem Recht haben sie aber viel weniger zu gut.

Dazu greifen sie zu einem Trick: sie platzieren im geplanten Migros-Parkhaus 117 angebliche «Besucher»-PP für Anwohner, um sie dann zweckentfremdet für das Ladenzentrum zu nutzen.

Die Bewilligungsbehörde durchschaut zwar den Trick, sagt aber nicht klar Nein, sondern erlässt nur diffuse Auflagen (nicht bezifferte Reduktion der Anzahl Parkplätze, räumliche Trennung der «Besucher»-PP Wohnen und der Kunden-PP des Ladenzentrums).

Damit ist die Parkierungsfrage «nicht bzw. widerrechtlich gelöst».

Lärmschutz: unzulässige Ausnahmegewilligung

Entlang der Giesshübelstrasse werden bei 150 Fenstern Immissions- und teilweise Alarmgrenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV) überschritten.

Stadt und Kanton haben dafür eine Ausnahmegewilligung erteilt.

Dies entgegen der klaren Rechtsprechung des Bundesgerichts.

Gestützt darauf hat z.B. das Verwaltungsgericht im Februar 2020 die Baubewilligung für die Arealüberbauung «Bürgli» an der Bederstrasse aufgehoben.

Fehlende Rücksichtnahme auf Ortsbild

Die benachbarte Siedlung Laubegg ist im städtischen Inventar der Denkmal- und Gartendenkmalpflege und im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS):

«Bei der geschlossenen, mehrfach abgewinkelten Zeile von zweigeschossigen Reiheneinfamilienhäusern im Heimatstil handelt es sich aufgrund der Geschlossenheit und einheitlichen Gestalt um ein kleines Bijou, das mit den rückwärtigen Gärten eine gewisse Distanz zu den grossen Bürobauten zu halten vermag.» (ISOS, Gemeinde Zürich, Seite 180)

Situation heute

niedriges Migros-Gebäude in
Nähe der Laubegg-Siedlung
grosser Abstand zwischen
Laubegg-Siedlung und den
Wohnbauten von Wohnen 1
und 2 (mindestens 85 Meter)

Situation Neubau

Knapp 30 m hohe Bauten in
35 – 47 Meter Distanz zur
Laubegg-Siedlung



Fazit

Das Bauprojekt verletzt wichtige Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG):

§ 71 Abs. 2 lit. a PBG: «Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung»

§ 238 Abs. 2: «Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen»

Der Vorstand des Kantonalzürcher Heimatschutzes hat dazu eine detaillierte kritische Stellungnahme vorgelegt.

Voraussetzungen für Arealüberbauung nicht erfüllt

Bei einer Arealüberbauung darf das Grundstück einen Sechstel dichter bebaut werden. Im Gegenzug müssen Bauten und Umschwung «besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein» (§ 71 Abs. 1 PBG).

Kritikpunkte:

Eine Gesamtbeurteilung fehlt;

wichtige Einzelaspekte – wie Wohnlichkeit und Wohnhygiene – werden gar nicht geprüft;

die Umgebungsgestaltung wird zwar harsch kritisiert, aber ohne Folgen.

Hochhäuser: Unzulässiger Schattenwurf

Nach § 284 Abs. 3 PBG und § 30 Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sind Hochhäuser nur zulässig, wenn der Bauherr nachweisen kann, dass sie weniger Schatten werfen als ein kubisches Vergleichsprojekt nach Regelbauweise.

Die vorgelegten Vergleichsprojekte sind in verschiedener Hinsicht mangelhaft, namentlich weil sie mit den bei einer Arealüberbauung erlaubten Gebäudehöhen (25 m) rechnen statt mit den Gebäudehöhen der Regelbebauung (15.5m).

VCS-Rekurs

Der Rekurs des Verkehrsclubs der Schweiz (VCS) enthält im Wesentlichen die gleichen Kritikpunkte zur Parkierung wie der Rekurs der IG Laubegg.

Rekurs der CS-Pensionskasse

Der CS-Rekurs richtet sich gegen drei Punkte:

1. Verweigerte Ausnahmegewilligung für die Erstellung des Ladenzentrums unter dem Tambourenweg (verbotene Unterbauung eines öffentlichen Fusswegs)
2. Auflage betr. Beschränkung der Parkplatzzahl
3. Auflage betr. räumliche Trennung der «Besucher»-Parkplätze für Anwohner von Kunden-Parkplätzen des Ladenzentrums

Verweigerte Ausnahmegewilligung

Nach Art. 12 der Städtzürcher Bau- und Zonenordnung (BZO) müssen Gebäude ober- wie unterirdisch einen Abstand von 3.5 m zu öffentlichen Wegen einhalten.

Dies gilt für den Tambourenweg, der im Zug des Neubaus an die nördliche Grundstücksgrenze zur Laubegg verlegt werden soll.

Das Neubauprojekt kommt jedoch mit dem Verkaufsgeschoss (Ebene 3), dem Parkhaus (Ebene 2) und der Anlieferung (Ebene 1) zu einem Teil unter den neu platzierten Tambourenweg zu liegen.

Für diese Unterbauung und Verletzung der Abstandsvorschriften braucht es eine Ausnahmegewilligung. Diese hat die Bausektion des Stadtrats abgelehnt: Bei einem Neubau liege keine Ausnahmesituation vor, die eine Abweichung von der Gesetzesnorm erlaube.

Tambourenweg



CS-Kritik an Parkierung

Der CS-Rekurs kritisiert wie Nachbarn und VCS die Auflagen zur Parkierung.

Allerdings in umgekehrter Optik: Er verlangt deren ersatzlose Streichung.

Alle beantragten Parkplätze – inkl. die Pseudo-«Besucher»-PP für Anwohner – sollen uneingeschränkt bewilligt werden.

Ankermieter Migros...

Bei allen drei CS-Anträgen geht es um den Ankermieter Migros:

- Bleibt es beim Nein zur Unterbauung des Tambourenwegs, verlieren Migros und Denner geschätzt einen Sechstel der Ladenfläche;
- Wird die PP-Zahl reduziert und das Buebetrickli mit den Fake-«Besucher»-PP verhindert, büsst Ladenzentrum massiv PP ein.

... hat den Joker in der Hand

CS-Rekurs redet Klartext:

«Aufgrund der Tragweite dieser Auflagen dürfte ein striktes Festhalten daran seitens der Rekursgegnerin die Realisierung des gesamten Projekts gefährden, da sie der bestehenden und zukünftigen Mieterin der Gewerbefläche (Genossenschaft Migros Zürich) die Fortführung ihres weitgehend der erweiterten Quartiersversorgung dienenden Betriebs verunmöglichen.»

Vertragswidrige Etappierung (1)

Gemäss Baueingabe soll die zweite Bauetappe – mit dem Abbruch von «Wohnen 3» und «Wohnen 4» - Ende 2023 starten.

Laut Vertrag von CS-Pensionskasse und Stadt von 2002 unterliegen die 78 Wohnungen von «Wohnen 4» jedoch bis zum 30. September 2026 der städtischen Mietzinskontrolle.

Zwar wurde mit der CS-PK über eine Beendigung der Mietzinskontrolle per 30. September 2023 und damit einen vorzeitigen Abbruch von «Wohnen 4» verhandelt und am 15. März 2019 von den Chefbeamt*innen der Stadträte Odermatt, Leupi und Golta eine entsprechende Vereinbarung unterzeichnet.

Der Stadtrat hat jedoch am 27. März 2019 ausdrücklich bekräftigt, dass er an der Mietzinskontrolle bis 2026 festhält.

Vertragswidrige Etappierung (2)

Der Nachbarrekurs macht geltend, die Beibehaltung der Mietzinskontrolle bis 2026 verhindere den geplanten Bauablauf.

In seiner Antwort auf die schriftliche Anfrage GR 2020/140 von AL, Grünen und SP sieht der Stadtrat das anders:

Baurechtlich sei ein Baubeginn der zweiten Etappe theoretisch bereits ab 2023 möglich. Die Mietzinskontrolle beruhe auf einem privaten Vertrag zwischen der Stadt und der Eigentümerschaft und sei damit «kein Thema des öffentlichen Baurechts».

Käme es zum Streit, müsste die Stadt die Einhaltung des Vertrags auf dem Weg der Zivilklage durchsetzen.

Vorzeitiger Abriss Wohnen 4 abgewendet (1)

Der Stadtrat weiter:

- Die Stadträte Odermatt und Leupi haben am 11. April 2019 mit der CS-Pensionskasse gesprochen und dabei *«deutlich gemacht, dass der Vertrag bezüglich der Mietzinskontrolle einzuhalten ist.»*
- Der Stadtrat gehe *«aufgrund der Aussagen der Pensionskasse davon aus, dass die der Mietzinskontrolle unterliegenden Wohnungen solange und zu den vereinbarten Konditionen vermietet werden, wie vertraglich vereinbart.»*

Vorzeitiger Abriss Wohnen 4 abgewendet (2)

Auch in seiner Rekursantwort gibt der Stadtrat Entwarnung:

«Es ist wohl nicht ganz abwegig zu vermuten, dass die Bauherrschaft aufgrund des Widerstands aus dem Quartier mit Rechtsmitteln gegen ihr Bauvorhaben rechnen musste. Diese können die Rechtskraft der Baubewilligung über einen längeren Zeitraum hemmen. Realistischerweise ist deshalb mit einer rechtskräftigen Baubewilligung nicht vor Mitte/Ende 2022 zu rechnen. Weil eine rechtskräftige Baubewilligung wiederum drei Jahre lang gültig ist (§ 322 PBG) und bereits die Realisierung der 1. Etappe längere Zeit dauern wird, ist davon auszugehen, dass das Etappierungskonzept, wenn auch zeitlich verzögert, umgesetzt werden kann, ohne dass der Vertrag mit der Stadt Zürich verletzt wird.»

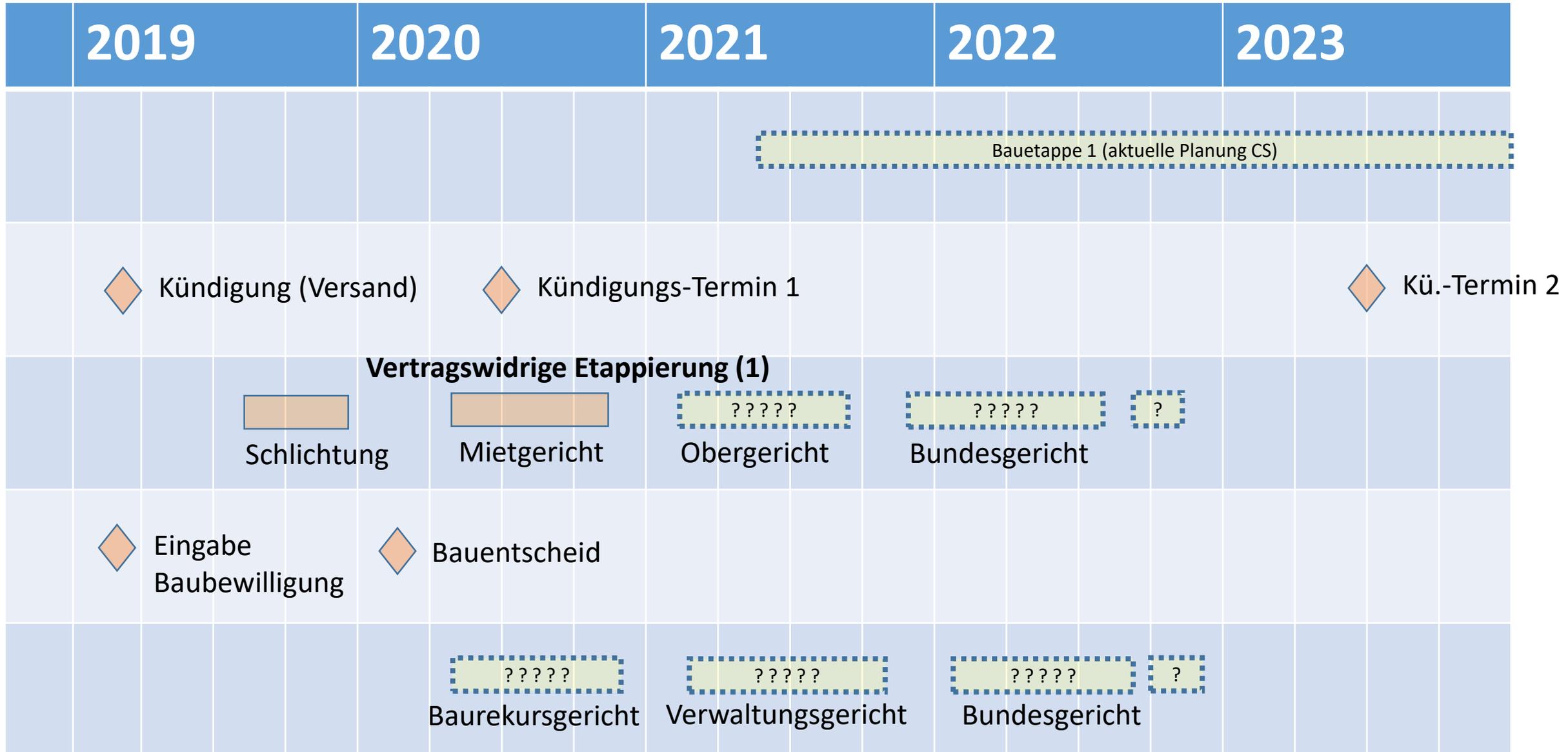
Schlussfolgerungen

Die baurechtliche Auseinandersetzung konzentriert sich stark auf die Parkierungsfrage. Wird der CS-Rekurs in diesem Punkt abgewiesen, dürfte die Migros dem Projekt den Stecker ziehen.

Dito, wenn Baurekurs- oder Verwaltungsgericht die Ausnahmebewilligung für die Unterbauung Tambourenweg verweigern.

Selbst wenn die Rekurse abgewiesen werden, rechnet die Bausektion des Stadtrats «nicht vor Mitte/Ende 2022» mit einer rechtskräftigen Baubewilligung. Das bedeutet: kein Abbruch von «Wohnen 2» vor diesem Zeitpunkt.

Unabhängig davon, wie der Baurekurs ausgeht: die 78 Wohnungen von «Wohnen 4» werden bis September 2026 nicht abgerissen.



Kündigungstermine

Wohnen 2
Mietzinskontrolle ausgelaufen

Kündigung 2020

Wohnen 4
Mietzinskontrolle bis 2026

Kündigung 2023

*Mit Garagenplatz
Kündigung 2020*

Wohnen 3
Mietzinskontrolle bis 2023

*Mit Vorplatz
Kündigung 2020*

Kündigung 2023

