



HELFT UNS, DASS  
UNSERE GROSSE  
GEMEINSCHAFT ♡  
NICHT EINER ANONYMEN  
GROSSÜBERBAUUNG  
WEICHEN MUSS!

ÜBER 100 KINDER  
WOLLEN BLEIBEN

400 WOHNEN  
ZERSTÖREN  
STADTRAT  
SETZT DICH  
FÜR UNS EIN?

Teure  
Wohnungen  
Statt  
Lebensraum  
für viele?  
NEIN!

DER BRUNAPARK IST NOCH  
NICHT IN DIE JAHRE GEKOMMEN

brunapark

BRUNAPARK  
BLEIBT

RENDITE  
UM JEDEN  
PREIS?  
NEIN!

LUXUS+RENDITE  
STATT  
ALT+JUNG ZUR MIETE!

WIESO?  
JETZT SCHON  
ABRISS

DER BRUNAPARK  
WIRD  
ABGERISSEN

BEZAHLBAR  
WOHNUNGEN  
OHNE INOTZER-  
STÄREN? - NEIN!

HOCHWERTIGE  
WOHNUNGEN  
ABGERISSEN 2  
BLEIBT DA  
WÄHREND  
DIE WELT  
DARUM  
LEBEN

Wir wollen  
Nicht  
Reis

ERHALTET  
UNSEREN

TOU  
in  
A  
s

DA ZUMEN  
NICHTS FÜR  
IM BRUNAPARK  
DURCH DEN  
DAS NOCH  
HEUTE  
VORHANDEN

ÜBER 100 KINDER  
WOLLEN BLEIBEN

WIR SIND ZU SOZIALEM UND  
ETHISCHEM IRRSINN!



# Brunaupark: Online-Mieter\*innen-Versammlung

Dienstag 15. September 2020, 19 bis 20.30 Uhr

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| 1. Begrüssung – Informationen zum Meeting  | Walter Angst/Manuela Gallati (19.00) |
| 2. IG Leben im Brunaupark – aktuelle Infos | Nicolas Lindecker (19.10)            |
| 3. Entscheid Baurekursgericht. Szenarien   | Niklaus Scherr (19.20)               |
| 4. Verfahren Kündigungsschutz. Szenarien   | Manuela Schiller (19.40)             |
| 5. Nebenkostenabrechnung 2014/15           | Walter Angst (19.55)                 |
| 6. Fragerunde und Diskussion               | (20.00)                              |
| 7. Ende                                    | (20:30)                              |

# IG Leben im Brunaupark

Nicolas Lindecker

# Baurechtliche Verfahren

Niklaus Scherr

# Entscheid Baurekursgericht vom 4. September 2020

- 4. September: Baurekursgericht (BRG) heisst Nachbarrekurs der IG Laubegg gut und hebt Baubewilligung auf.
- Aufhebung einzig wegen Verletzung der Lärmschutzvorschriften und unzulässiger Ausnahmebewilligung von Stadt & Kanton für Überschreitung der Immissionsgrenzwerte.
- Die anderen Kritikpunkte werden gar nicht geprüft.
- Mit einer Ausnahme: Das BRG hält explizit fest, dass das Bauprojekt wegen der übermässigen Lärmbelastung die für eine Arealüberbauung in § 71 PBG verlangten erhöhten Anforderungen an Wohnlichkeit und Wohnhygiene nicht erfüllt.
- Der Rekurs der Bauherrschaft – gegen die Reduktion der Parkplätze und die verweigerte Ausnahmebewilligung für die Unterbauung des Tambourenwegs für das Ladenzentrum – wird «als gegenstandslos geworden» abgeschrieben. Dito der Rekurs des VCS.

# Lärmschutz: Hinweis zur Rechtslage

- Am 27. Februar 2020 hat das Verwaltungsgericht (VRG) die Baubewilligung Bederstrasse wegen Verletzung der Lärmschutzvorschriften aufgehoben, am 5. Juni 2020 das Baurekursgericht (BRG) die Baubewilligung Winterthurerstrasse.
- Beide Entscheide sind weitergezogen worden: Der Entscheid Bederstrasse ist vor Bundesgericht, der Entscheid Winterthurerstrasse vor Verwaltungsgericht hängig.

## Was für Optionen hat die CS Pensionskasse?

# Option 1: Der Weiterzug

- Weiterzug an das Verwaltungsgericht (VRG), ev. verbunden mit einem – wenig chancenreichen - Antrag auf Sistierung, bis Bundesgericht Fall Bederstrasse entschieden hat.
- Wahrscheinlichkeit hoch, dass VRG den Entscheid des BRG stützt, solange das Bundesgericht seine Praxis nicht ändert.
- Bei negativem Entscheid des VRG: Weiterzug an das Bundesgericht.
- Falls Verwaltungs- oder Bundesgericht die CS-Beschwerde gutheisst, geht das Ganze an das Baurekursgericht zur Beurteilung der übrigen Kritikpunkte im Nachbarrekurs zurück.
- Das kann dauern.

Was für Optionen hat die CS Pensionskasse?

## Option 2: Abgeändertes Projekt

- Parallel zum Weiterzug kann die CS-Pensionskasse bei der Stadt ein abgeändertes Projekt einreichen, das der Lärmschutzkritik mindestens teilweise Rechnung trägt, und eine erneute Ausnahmegewilligung beantragen.
- Solange der Aufhebungsbeschluss des BRG Bestand hat, ist dafür allerdings ein **neues Bewilligungsverfahren mit Ausschreibung und Rekursmöglichkeit** erforderlich.

## Was für Optionen hat die CS Pensionskasse?

# Option 2: Neues Projekt und Gestaltungsplanpflicht

- Am 26. Juni 2019 hat der Gemeinderat eine Motion für eine Gestaltungsplanpflicht für das Brunaupark-Areal überwiesen.
- Bis Ende Juni 2021 muss der Stadtrat dem Gemeinderat dazu eine Vorlage unterbreiten.
- Am 9. September 2020 hat der Stadtrat die 60-tägige Planaufgabe für die Vorlage gestartet.
- Im Planungsbericht gibt er allerdings klar zu verstehen, dass er die beantragte Gestaltungsplanpflicht ablehnt, weil er sie für rechtlich unzulässig hält.

## Was für Optionen hat die CS Pensionskasse?

# Option 2: Planerische Vorwirkung oder nicht?

- Laut § 234 PBG ist ein Grundstück baureif, «wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeinderat beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird.»
- Damit soll verhindert werden, dass ein Bauherr eine Planänderung nach Bekanntwerden mit einem Baugesuch unterläuft (sog. «negative Vorwirkung»). Die Vorwirkung setzt in der Regel mit der Planaufgabe ein.
- Im Planungsbericht zur GP-Pflicht für den Brunaupark schliesst der Stadtrat für ein neues Projekt allerdings eine solche Vorwirkung aus. Baurechtsexperten sehen das anders.
- Auch hier ist erneuter Streit programmiert

**Was für Optionen hat die CS Pensionskasse?**

## **Option 3: Abbruch der Übung**

- Die CS-Pensionskasse verzichtet auf einen Weiterzug und lässt das Projekt fallen.
- Bei dieser Option spielt die Haltung des Ankermieters Migros eine wichtige Rolle.

## Was für Optionen hat die CS Pensionskasse?

# Option 3: Die Rolle von Ankermieter Migros

- Mit seinem Entscheid hat das BRG den CS-Rekurs als «gegenstandslos geworden» abgeschrieben.
- Damit bleiben für Migros zwei zentrale Negativaspekte ungeklärt: die Reduktion der Parkplätze und die Reduktion der Ladenfläche wegen des Verbots der Unterbauung des Tambourenwegs.
- Migros hat erklärt, dass sie bis Mitte 2021 Klarheit will, ob Chancen für eine Realisierung bestehen.
- Diese Klarheit ist bei weitem nicht in Sicht.

**Was für Optionen hat die CS Pensionskasse?**

## **Option 3: Zwei Optionen für Migros**

- Sie beharrt auf ihrem bestehenden Mietvertrag, der noch bis in die 2030er-Jahre läuft, und saniert das bestehende Ladenzentrum. Damit stirbt das jetzige Projekt.
- Sie lässt sich für die vertragliche Restlaufzeit auskaufen und gibt den Standort Brunaupark auf. Damit kann die CS-PK ein Alternativprojekt mit allenfalls verkleinertem Ladenzentrum für Aldi & Co entwickeln.

# Mietrechtliche Verfahren

Manuela Schiller

# Pilotprozesse: Stand Verfahren

- Es sind 8 Pilotprozesse am Mietgericht hängig.
- Weitere ca. 80-90 Verfahren sind an der Schlichtungsbehörde sistiert.
- In allen Pilotprozessen hat der erste Teil der Hauptverhandlung stattgefunden.
- Zwischen dem 24. September 2020 und Ende Dezember findet der zweite Teil (Replik/Duplik) statt.

# Sistierungsantrag wegen Aufhebung Baubewilligung

- Am 10. September hat Manuela Schiller im letzten Pilotprozess (erster Teil) unter Hinweis auf den nun vorliegenden Entscheid des Baurekursgerichts die Sistierung des Verfahrens beantragt.
- Dieser Antrag wurde mündlich bereits abgelehnt. Der schriftlich begründete Zwischenentscheid folgt in Kürze.
- Anwalt\*innen-Team entscheidet nach Absprache, ob in den anderen Prozessen auch die Sistierung beantragt werden soll.
- Gegen negative Entscheide kann Beschwerde erhoben werden. Der Beschwerde käme keine aufschiebende Wirkung zu.

# Prozessaussichten

- Der Präsident des Mietgerichtes hat den Anwälten nach Klagebegründung und Klageantwort eine erste kurze (nicht abschliessende) Meinung zu den Prozessaussichten mitgeteilt (dies noch vor dem Entscheid des BRG).
- In Bezug auf die beiden Pilotprozesse von Frau Rain Stehlik (Kündigungsanfechtung von Mietern mit gleichzeitiger Forderungsklage betr. H+NK) tendiert er dazu, dass eine Sperrfrist für diese Mieter\*innen besteht. Das betrifft ca. 50-60 Mieter\*innen.
- Wie wir vermutet/befürchtet hatten, betrachtet er unsere Prozessaussichten in den anderen 6 Pilotprozessen als eher schlecht.
- Dies insbesondere auch für diejenigen Mieter\*innen in Wohnen 3 und 4, welchen wegen ihrer Nebenräume (meist Parkplätze) bereits auf Juni 2020 gekündigt wurde.

# Vergleichsgespräche

- Frau RAin Thanei und ich haben vor den Ferien vertrauliche Vergleichsgespräche mit Herrn RA Hulliger geführt.
- Diese sind gescheitert.
- Wir schliessen daraus, dass sich die PK CS alle Optionen offenhalten will.

# Wie geht es weiter

- Nach Abschluss der Hauptverhandlungen in den Pilotprozessen (Ende Dezember) liegt es am Mietgericht, zu entscheiden, ob es noch ein Beweisverfahren braucht oder ob der Prozess seiner Ansicht nach spruchreif ist.
- Je nach dem dauert es bis zum Urteil des Mietgerichtes nur wenige Monate oder auch ein halbes Jahr oder mehr.

# Wie geht es weiter: Verwaltungsgericht

- Nach Vorliegen des Urteils kann die unterliegende Partei eine Berufung an das Obergericht machen. Diese muss innert 30 Tagen schriftlich begründet eingereicht werden.
- Ist das Obergericht der Ansicht, die Berufung sei klar abzuweisen, wird die Gegenpartei nicht zu einer Klageantwort eingeladen. Die Parteien erhalten vielmehr nach einigen Monaten das Urteil direkt zugestellt.
- Ist die Rechtslage nach Ansicht des Obergerichtes hingegen unklar und sieht es auch Argumente, um die Berufung gutzuheissen, muss es der Gegenpartei Frist ansetzen für eine Klageantwort.
- Je nachdem dauert dieses Verfahren wiederum nur einige Monate oder bis zu einem guten halben Jahr.

# Sistierung: Wirkung eines Beschwerdeverfahrens

- Sollte während dieser Zeit unsere allfällige Beschwerde beim Obergericht gegen die Verweigerung der Sistierung gutgeheissen werden, verzögert sich alles bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids im baurechtlichen Verfahren.

# Bundesgericht

- Das Urteil des Obergerichtes kann an das Bundesgericht weitergezogen werden. Dieses Verfahren kann mindestens ein Jahr dauern.
- Fazit: Vor Sommer/Herbst 2022 ist nicht mit einem Entscheid des Bundesgerichts zu rechnen. Es könnte aber noch länger dauern.
- In den Sistierungsvereinbarungen steht, dass Sie 4/6 Monate nach Vorliegen des rechtskräftigen Bundesgerichtsurteils, welches die Kündigungen bestätigen würde, ausziehen müssten.

# Rechtliche Argumentation: Kein baureifes Projekt

- Gemäss bisheriger bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist eine Sanierungs/Abbruch-Kündigung nur dann ungültig, wenn zum Zeitpunkt der Kündigung feststand oder bei gebotener Abklärung hätte ersichtlich sein können, dass das geplante Projekt nicht ausgereift war und/oder mit Sicherheit nicht bewilligungsfähig war.
- Ist das nicht sicher, sondern nur wahrscheinlich, wird die Kündigung nicht ungültig, nur weil es dann keine Bewilligung gibt.
- Wir sind dafür beweispflichtig, dass das vorliegende Projekt weder ausgereift noch bewilligungsfähig war. In den Pilotprozessen machen wir das geltend und offerieren dazu diverse Beweise (Urkunden, Zeugen, Augenschein). Die Gegenseite macht geltend, es habe eine Praxisänderung in Bezug auf die Lärmproblematik gegeben und diese sei nach dem 27. März 2019 erfolgt. Wir halten dagegen.

# Keine Baubewilligung -> Kein Rechtsschutzinteresse

- Sollten wir mit diesem Argument nicht durchkommen, machen wir geltend, dass bei nachträglichem Wegfall des Kündigungsgrundes (Abbruch des Brunauparkes für den Neubau/Baubewilligung rechtskräftig aufgehoben) jegliches Rechtsschutzinteresse an der Aufrechterhaltung der Kündigung fehlt und die Kündigungen deshalb rechtsmissbräuchlich seien.
- Nebst dieser entscheidenden Frage gibt es wie gesagt die weiteren Pilotprozesse mit anderen Argumentationen: H+NK, Mietzinskontrolle, Kündigung auf Vorrat, etc.

# Forderungsklagen (NK-Abrechnungen)

**Fehlende NK-Abrechnungen, Rückforderung Saldo zugunsten Mieter\*innen ab Abrechnung 2014/15 bis Abrechnung 2018/19**

- Ca. 50-60 Mieter\*innen haben eine solche Klage eingereicht und werden von Frau RAin Stehlik, Frau RAin Anita Thanei oder von mir vertreten.
- Diese Klagen sind immer noch bei der Schlichtungsbehörde Zürich sistiert. Grund für die Sistierung ist ein Prozess betreffend Abrechnung 2013/14, welchen meine Kollegin Frau RAin Stehlik führt.
- Er ist immer noch nicht abgeschlossen.

# NK-Abrechnung 2014/15 (Zustellung Juni 2020)

- Vor den Sommerferien hat nun wincasa allen Mieter\*innen die Abrechnung 2014/15 geschickt.
- Diejenigen, die einen Saldo zu Ihren Gunsten hatten, sollten in der Zwischenzeit von der wincasa eine Gutschrift erhalten haben.
- Die anderen einen Einzahlungsschein.
- RAinnen Stehlik und Schiller haben Herrn RA Müller (Rechtsvertreter Wincasa in NK-Verfahren) mitgeteilt, dass sie die Abrechnung nicht akzeptieren und eine allfällige Zahlung unserer Klienten ohne Anerkennung einer Rechtspflicht erfolge.
- RAin Thanei hat ihre Klient\*innen an den MV Zürich verwiesen.
- Der MV Zürich hat alle Mieter\*innen, auch diejenigen, welche nicht geklagt hatten, mit einem Musterbrief bedient.

# NK-Abrechnung 14/15 - Vorgehen

Walter Angst

# Einsicht in Unterlagen, Vergleichsgespräche

- Anfang Juli 2020 haben alle Mieter\*innen im Brunaupark einen «Musterbrief Einsprache» für die Heiz- und Betriebskostenabrechnung 14/15 erhalten.
- Wer dieses Musterschreiben abgeschickt hat, kann bis 30. September 2020 eine Kopie dieses Schreiben an MV Zürich (Walter Angst, Postfach 1817, 8021 Zürich) schicken.
- Niklaus Scherr wird im Auftrag der Anwältinnen bei Wincasa Einsicht in die detaillierte Heiz- und Betriebskostenabrechnung nehmen.
- Anschliessend sollen Vergleichsgespräche mit der Wincasa geführt werden.
- Ziel: Korrekte Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten 2014/15 bis 2019/20.

# NK-Abrechnung 14/15: Einsicht in Unterlagen

Kopie Brief Einsprache  
«Heiz-/Betriebskostenabrechnung 01.07.2014 –  
30.06.2015» **bis 30. September schicken an**

MV Zürich  
Walter Angst  
Postfach 1817  
8021 Zürich

[w.angst@mvzh.ch](mailto:w.angst@mvzh.ch)

## Saldo zugunsten Mieter\*in: Musterbrief Einsprache

[Absender: Ihr vollständiger Name und Adresse]

### Einschreiben

Wincasa AG  
Filiale Zürich  
Albisriederstrasse 253  
8047 Zürich

Zürich, [Datum]

### Heiz-/Betriebskostenabrechnung 01.07.2014 - 30.06.2015

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich habe [Wir haben] am [Datum] die Nebenkostenabrechnung 2014/15 erhalten und festgestellt, dass sich einige Unklarheiten ergeben, die genauer geprüft werden müssen.

Aus diesem Grund werde ich [werden wir] Sie zeitnah kontaktieren, um Einsicht in die Original Nebenkostenabrechnungen sowie die Belege zu erhalten.

Bis zur endgültigen Feststellung der Richtigkeit werden die Nebenkostenabrechnung 2014/15 und ein allfälliger, sich daraus ergebender Saldo bestritten.

Mit bestem Dank für ihre Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

[Ihre Unterschrift]

**[Wichtiger Hinweis: Alle Mieter, die den Mietvertrag unterschrieben haben, müssen den Brief unterschreiben]**

