

Baubewilligung Ersatzneubau Brunaupark: Anmerkungen

1. Unvollständige Baueingabe

Das Baugesuch wurde am 20. März 2019 eingereicht und nach Vorprüfung am 26. April 2019 öffentlich ausgeschrieben. Es dauerte jedoch bis zum 13. August 2019, bis ein vollständiges Gesuch zur Bearbeitung vorlag: «Die Vorprüfung der städtischen und kantonalen Fachstellen hatten diverse Ergänzungen der Unterlagen seitens der Bauherrschaft zur Folge.» (Erw. A)a), Seite 2) So wurden u.a. Austauschpläne zu den Grenzabständen, zur Umweltverträglichkeitsprüfung und ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung eingereicht (A)b-d), Seite 2).

Das PBG macht klare Vorgaben zum Prozedere:

§ 310. 1 Baugesuche haben **alle Unterlagen** zu enthalten, welche **für die Beurteilung des Vorhabens nötig** sind

(...)

§ 313. 1 Die örtliche Baubehörde prüft vorweg, ob die Unterlagen und die Aussteckungen den Vorschriften entsprechen und für den Entscheid ausreichen; andernfalls ordnet sie innert drei Wochen seit Einreichung des Gesuchs die Änderung oder Ergänzung an.

(...)

4 Die Änderung oder Ergänzung der Gesuchsunterlagen und Aussteckungen kann **ausnahmsweise auch noch später verlangt** werden.

Die Bauverfahrensverordnung (BVV, LS 700.6) hält fest:

§ 11. 1 Das örtliche Bauamt prüft unverzüglich nach Eingang eines Baugesuches summarisch, ob die Unterlagen den Anforderungen entsprechen. Es weist offensichtlich mangelhafte Gesuche zurück.

(...)

3 **Das örtliche Bauamt und die kantonalen Stellen prüfen, ob die Unterlagen für den Entscheid ausreichen.** Falls weitere Unterlagen erforderlich sind, teilen die kantonalen Stellen dies unter Orientierung der kantonalen Leitstelle dem örtlichen Bauamt so rechtzeitig mit, dass dieses die Gesuchstellenden innert der Frist von drei Wochen seit der Einreichung des Gesuches gesamthaft zu den nötigen Ergänzungen auffordern kann. Die nachträglich eingereichten Unterlagen unterliegen erneut der Vorprüfung.

(...)

5 Ausnahmsweise können ergänzende Unterlagen nachträglich verlangt werden, wenn dies für die Beurteilung des Vorhabens erforderlich und mit den Anforderungen an die öffentliche Auflage (§ 314 PBG) vereinbar ist.

Aus diesen Bestimmungen geht klar hervor, dass die Ausschreibung erst erfolgen kann, wenn die Vorprüfung ergeben hat, dass die Unterlagen vollständig resp. ergänzende Unterlagen eingereicht worden sind. Eine Einforderung und der Einbezug ergänzender Unterlagen nach erfolgter Ausschreibung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Wie unvollständig die Baueingabe ist, zeigt sich an der rekordhohen Anzahl von Bedingungen und Auflagen, die **vor Baubeginn** erfüllt werden müssen. Es sind total 33. Zum Vergleich: in der Baubewilligung für das PJZ gibt es 7 Bedingungen und Auflagen, die vor Baubeginn erfüllt sein müssen. Zu Auflagen und Bedingungen hält das PBG Folgendes fest:

§ 321. 1 Können **inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben** werden (...), so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen:

Mit Nebenbestimmungen sollen also untergeordnete Mängel beseitigt werden. Unter den Bedingungen, die vor Baubeginn respektive Baufreigabe erfüllt werden müssen, figurieren jedoch Punkte, die für die Realisierung des Projekts konstitutiv sind, so etwa der Nachweis einer gesicherten fossilfreien Energieversorgung (der gemäss UVP nicht gesichert ist), der aufgrund der korrigierten Ausnutzungsberechnung neu erforderliche Standard Minergie-P-Eco oder die Vorlage eines Etappierungskonzepts, das durch das stadträtliche Verbot des vorzeitigen Abbruchs der

Siedlung Wohnen 4 (Abbruch erst 2026, statt wie im eingereichten Etappierungskonzept vorgesehen, bereits 2023) infragegestellt wird. Siehe Ausführungen zu diesen Punkten weiter unten.

2. Siedlung Laubegg und Beziehung zum Ortsbild

Für die Bewilligung einer Arealüberbauung mit erhöhter Ausnützung werden gegenüber einer Regelbebauung besondere Qualitäten verlangt:

«§ 71. 1 Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

2 Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:

a) Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung,

Diese Rücksichtnahme gilt speziell gegenüber der angrenzenden Wohnsiedlung Laubegg, die im ISOS (Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz) als hochrangiges Schutzobjekt eingetragen ist und im städtischen Inventar der schützenswerten Objekte figuriert. Diese ist durch die geplante, an die Siedlung Laubegg angrenzende breite Häuserfront mit einer Höhe von bis zu 29m nicht gegeben.

3. Etappierung

Bei einer Arealüberbauung wird die Bewilligung für ein Gesamtprojekt erteilt, das ohne Unterbrechung realisiert werden muss. Das Baugesuch geht von einer zweistufigen Realisierung aus: Etappe 1 im Jahr 2020 mit Abbruch und Neubau von Wohnen 2/Migros, anschliessend Etappe 2 im Jahr 2023 mit Abbruch und Neubau von Wohnen 3 und 4. Die zweite Etappe kann allerdings nicht wie vorgesehen 2023, sondern frühestens ab Oktober 2026 in Angriff genommen werden, weil es der Stadtrat am 26. März 2019 abgelehnt hat, die Überbauung «Wohnen 4» vorzeitig aus der bis 30. September 2026 dauernden Mietzinskontrolle zu entlassen und damit vorzeitig für den Abbruch freizugeben. Damit hängt die ganze Etappierung in der Luft. Diese Problematik erwähnt die Baubewilligung mit keinem Wort.

4. Ausnützung, Minergie-P-Eco

Im Rahmen einer Arealüberbauung ist eine Ausnützung von 214.6% zulässig. Allerdings sind die letzten 10% Zusatzausnützung nur erlaubt, wenn das Bauvorhaben dem Standard von Minergie-P-Eco entspricht. Gemäss ursprünglicher Ausnützungsberechnung beansprucht das Bauprojekt auf der 39'488 m² grossen Parzelle bloss 203.6% Ausnützung und muss deshalb den erhöhten energetischen Standard nicht einhalten. Gemäss Überprüfung durch die Bausektion dürfen jedoch 1648 m² Grundfläche, die für die Fusswegverbindungen reserviert sind, nicht in die Berechnung einbezogen werden. Damit reduziert sich die anrechenbare Grundfläche auf 37'840 m² und entsprechend steigt die Ausnützung auf 211.7%. Damit muss das Projekt neu den Minergie-P-Eco-Standard erreichen, was im vorgelegten Projekt nicht der Fall ist.

5. Energieversorgung

Die Umweltverträglichkeitsprüfung kommt zum Schluss, dass die geplante Energieversorgung über Erdsonden und eine Wärmepumpe möglicherweise nicht realisiert werden kann, weil aufgrund bestehender unterirdischer Werkleitungen nicht genügend Erdsonden abgeteuft werden können. Damit müssten alternative Energieversorgungsmöglichkeiten aufgezeigt werden, die noch nicht klar sind. Zu dieser zentralen Frage wird lediglich eine Auflage im Entscheid formuliert. Die Bauverfahrensverordnung verlangt jedoch klar, dass mit dem Baugesuch auch Unterlagen für den «Nachweis der Energiebedarfsdeckung (§ 10 a EnG8)» (BVV § 5 lit. f) eingereicht werden.

6. Hochhaus-Bewilligung. Schattenwurf:

Eine Hochhaus-Bewilligung erfordert den Nachweis, dass in Wohnzonen Nachbargebäude nicht mehr als 2 Stunden beschattet werden (§ 284, Abs. 3 PBG). Die Nachbarliegenschaften an der Giesshübelstrasse werden klar übermässig beschattet. Das vorgelegte Vergleichsprojekt ist unzureichend und vermag nicht darzulegen, dass eine Normalbebauung gleichviel oder mehr Schatten wirft.

7. Mindestanteil preisgünstige Wohnungen

Am 30. November 2016 hat der Gemeinderat folgende BZO-Änderung beschlossen:

Art. 8 Arealüberbauung

9 (neu) Wird der Aumnützungsbonus ganz oder teilweise beansprucht, müssen mindestens 20 % der Wohnfläche zur Kostenmiete angeboten und dauerhaft betrieben werden.

Zu dieser Änderung hat der Stadt am 2. Juni 2017 eine öffentliche Planaufgabe durchgeführt. Spätestens ab diesem Zeitpunkt entfaltet diese Änderung eine sogenannte negative Vorwirkung (§ 234 PBG). Das bedeutet: Es dürfen keine Baugesuche bewilligt werden, die dieser Bestimmung widersprechen.

8. Parkierung

Bei den Parkplätzen schummelt die Bauherrschaft, indem sie eine völlig überhöhte Zahl von Besucherparkplätzen für Wohnungsmieter ausweist, die im gleichen Parkhausbereich mit Bezahlschranke platziert sind wie die Kundenparkplätze für die Verkaufsläden. Es ist offenkundig, dass damit eine unzulässige Zweckentfremdung zugunsten von Migros und Denner angestrebt wird. Die Bewilligung thematisiert dieses Problem im Rahmen der UVP und macht gewisse Bewilligungsaufgaben, deren Wirkung zweifelhaft ist.

9. Grünflächen

Nach Art. 11 Abs. 2 BZO müssen in Wohnzonen zwei Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Arealteile begrünt werden. Das Baugesuch erfüllt den Mindestanteil nur unter Einbezug des benachbarten Areals der Piazza Immobilien AG (Giesshübelstrasse 45).

Dazu kommt, dass Grünflächen-Anteil im Neubauteil (ohne Wohnen 1) massiv reduziert wird:

Heute:	16 152 m ²
Neu:	11 456 m ²
Reduktion:	- 4 696 m ² (- 29%)

10. Lärmsituation

Gemäss einem Lärmgutachten des Ingenieurbüros Suter werden längs der Giesshübelstrasse auf allen Geschossen Immissionsgrenzwerte klar überschritten; tagsüber werden sogar Alarmwerte verzeichnet. Die erteilte Ausnahmegewilligung widerspricht der Rechtsprechung des Bundesgerichts.