

# Bausektion duckt sich weg

Die Bausektion des Zürcher Stadtrats hat die Bewilligung für den Ersatzneubau der Siedlung Brunaupark erteilt. Ob die CS-Pensionskasse das im März 2019 eingegebene Projekt je realisieren kann, bleibt fraglich.

Walter Angst

**W**arum dauert ein Baubewilligungsverfahren zwölf Monate? Weil im März 2019 ein Projekt eingereicht wurde, das mangelhaft war. Für die Lieferung der im Rahmen der Vorprüfung verlangten Ergänzungen brauchte die Bauherrschaft fünf Monate. Zwei weitere Monate vergingen, bis neue Pläne für den an die denkmalgeschützte Siedlung Laubegg angrenzenden Kopfbau vorgelegt werden konnte. Und im Januar 2020 gab's nochmals neue Pläne: Man hat bei der Planung den im Richtplan vorgesehenen öffentlichen Fussweg durch das Areal schlicht vergessen. Ob es zulässig ist, derart gravierende Mängel ohne Neuausschreibung zu heilen, ist eine der Fragen, die die Gerichte klären müssen. Schon klar ist, dass die Bauherrschaft 33 Auflagen der Stadt abarbeiten muss, bevor sie mit dem Bau starten kann. Vier sind von besonderem Interesse.

Etap pierung. Die Baueingabe sieht vor, das Ladenzentrum und das mit ihm verbundene Wohnhaus von 2020 bis 2023 zu ersetzen. 2023 bis 2026 sollen die auf die Allmend ausgerichteten südlichen Wohnzeilen neu gebaut werden. Diese Etap pierung hängt komplett in der Luft, nachdem der Stadtrat im März 2019 verfügt hat, dass der 1996 bezogene Komplex Wohnen 4 erst Ende 2026 abgerissen werden dürfe. Für die auf Juni 2020 und Juni 2023 gekündigten MieterInnen ist die Etap pierung zentral. In der Baubewilligung verlangt die Stadt vage ein «vollständiges Etap pierungskonzept». Dieses könnte für

die auf baldigen Baubeginn drängende Migros und die laufenden Mietrechtsverfahren zum Killer werden. Energieversorgung: Laut Umweltverträglichkeitsprüfung ist es unsicher, ob die geplante Energieversorgung mit Wärmepumpen und Erdsonden realisiert werden kann, weshalb eine alternative Energieversorgungsmöglichkeit aufgezeigt werden muss. Ausnützung: Laut Bewilligung darf der bei der Planung «vergessene» öffentliche Weg bei der Ausnützungsberechnung nicht einbezogen werden. Damit reduziert sich die Grundfläche um 1648 m<sup>2</sup> und entsprechend erhöht sich die prozentuale Ausnützung. Damit muss das Bauprojekt neu den äusserst strengen Minergie-P-Eco-Standard erreichen. 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 Läden. Es ist offenkundig, dass damit eine unzulässige Zweckentfremdung zugunsten von Migros und Denner angestrebt wird. Die Bewilligung macht gewisse Auflagen, deren Wirkung zweifelhaft ist. Für die Migros könnte die Reduktion der Parkplatzzahl Grund sein, aus dem Projekt auszusteigen.

Warum die Bausektion das mit Mängeln gespickte Baugesuch der CS-Pensionskasse nicht zurückgewiesen hat, bleibt ein Rätsel. Dass die Beteiligung des Baukollegiums an der Projektentwicklung ein Grund sein könnte, ist im Moment nur ein böser Verdacht.

## VERZICHT RÄCHT SICH

2013 begann die CS-Pensionskasse mit der Planung einer grossen Sanierung ihres Wohn- und Ladenzentrums in der Brunau. 2015 wurde das Hochbaudepartement der Stadt Zürich in die Planung einbezogen. Das Baukollegium nahm starken Einfluss auf die Projektentwicklung. In der Jury des Studienwettbewerbs sass eine Vertreterin des Amts für Städtebau. 2018 entschied dies Bauherrschaft, das Grossprojekt nicht über einen öffentlich aufzulegenden Gestaltungsplan, sondern als Arealüberbauung zu realisieren. Ausser der Ankermieterin des Ladenzentrums – der Migros – waren weder die Wohn- und GeschäftsmieterInnen des Brunauparks, noch die AnwohnerInnen über das Bauvorhaben informiert. Ganz unter dem Deckel halten konnte man das Bauvorhaben aber nicht. Als sich die MieterInnen im Januar 2019 zu organisieren begannen und Auskunft über die Planung verlangten, entschied sich die Bauherrschaft für die Brechstange. Am 20.3.19 wurde das Baugesuch bei der Stadt deponiert und am 25. März wurden über 200 Kündigungen verschickt. Erst am 28. März machte die CS-Pensionskasse das Bauvorhaben publik. Die überstürzte Eingabe eines halbfertigen Projekts war keine gute Strategie.