

Die Opposition gegen das Projekt "Ringling" in Rütihof, Zürich-Höngg

Rückblick von Dr. Peter Heer, Voser Rechtsanwälte, Baden

1. Wettbewerb

- 1 Am 4. Oktober 2004 genehmigte das Beurteilungsgremium das Studienauftragsprogramm für die Wohnüberbauung Grünwald, Zürich-Höngg. Ein Jahr später, am 4. Oktober 2005, unterzeichnete dieses Beurteilungsgremium seinen Bericht zum Studienauftrag und empfahl das Projekt Nr. 10 "Ringling" zur Überarbeitung. Es hielt fest: "Auf der letzten grossen unüberbauten Parzelle im Quartier Rütihof kann mit diesem Projekt ein entschiedener Abschluss entstehen, mit Mehrwerten sowohl für die künftigen Bewohnenden des Neubaus als auch für das gesamte Quartier." Am 11. November 2005 wurde die Bevölkerung über das Siegerprojekt orientiert.
- 2 Das Quartier sah den Mehrwert nicht und organisierte sich.

2. Am Anfang war ein Ziel

Am 21. Februar 2007 nahm ich an einer Besprechung im Restaurant Grünwald, Höngg, mit Anwohnern teil. Ich hielt in einer Aktennotiz folgendes fest: "Ziel: Verhinderung des Projektes "Ringling"." "Grund: Es geht einzig um die Art der Überbauung, welche städtebaulich nicht akzeptabel und nicht quartierverträglich ist (Gebäudehöhe, Gebäudelänge, etc.)."

3. Baurechtsverträge

- 3 Der *Gemeinderat* der Stadt Zürich genehmigte an seiner Sitzung vom 23. Januar 2008 vier Baurechtsverträge zwischen der Stadt Zürich einerseits und der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich sowie der Baugenossenschaft Sonnengarten andererseits.

- 4 Am 26. Februar 2008 reichte ich beim *Bezirksrat* Zürich die Gemeindebeschwerde gegen diesen Genehmigungsbeschluss ein. Unter anderem machten wir in der Gemeindebeschwerde geltend, dem Gemeinderat von Zürich fehle es an der notwendigen gesetzlichen Grundlage für die städtische Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Der Bezirksrat Zürich wies die Gemeindebeschwerde am 15. Januar 2009 ab.
- 5 Dagegen erhoben wir Beschwerde beim *Verwaltungsgericht* des Kantons Zürich. Dieses wies mit Entscheid vom 2. September 2009 unsere Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat. Es gab uns zwar in seinen Erwägungen teilweise Recht. Es kam aber zum Schluss, dass an die kommunale Regelung der Wohnbauförderung durch Baurechtsverträge keine besonders strengen Anforderungen zu stellen seien und die Normierungsdichte nicht besonders hoch sein müsse. Allerdings räumte es ein, dass zwar insgesamt eine konzisere Regelung wünschbar erscheinen möge, das anwendbare Recht enthalte aber im Grundsatz doch Bestimmungen zu allen wichtigen Fragen, es fehlten einzig Angaben zur Auswahl der Bauträgerschaft. Da die Anforderungen an die gesetzliche Grundlage nicht allzu hoch anzusetzen seien, könne die formellgesetzliche Grundlage noch als genügend gelten.
- 6 Darauf gelangten wir ans *Bundesgericht*. Mit seinem Urteil vom 15. April 2010 trat das Bundesgericht auf unsere Beschwerde nicht ein, weil die Beschwerdeführenden nicht legitimiert seien. Das war sehr überraschend, denn weder die Stadt Zürich noch der Bezirksrat noch das Verwaltungsgericht hatten die Legitimation der Beschwerdeführenden angezweifelt.

4. Strassenbauprojekt Regensdorfer- / Frankenthalerstrasse

- 7 Am 16. Juni 2008 erhob ich im Namen von Anwohnern gegen das Strassenprojekt Regensdorfer- / Frankenthalerstrasse eine Einsprache. Ich beantragte, auf die Festsetzung des Projektes sei zu verzichten. Einlässlich legte ich dar, weshalb die Anwohner vom Strassenprojekt betroffen sind. Inhaltlich machte ich namentlich geltend, dass das Strassenbauprojekt mit dem Quartierplan Rütihof vom 11. Juni 1975 nicht vereinbar sei. Auch äusserte ich die Vermutung, dass das Strassenprojekt

Regensdorfer- / Frankenthalerstrasse auch die Zufahrt zum Projekt Ringling ab Geeringstrasse ermöglichen soll.

- 8 Der *Stadtrat* von Zürich wies die Einsprache am 14. Januar 2009 ab und genehmigte das Strassenbauprojekt Regensdorfer- / Frankenthalerstrasse. Dagegen erhoben wir am 25. Februar 2009 Rekurs beim *Regierungsrat* des Kantons Zürich. Der Regierungsrat trat mit Entscheid vom 11. November 2009 auf unseren Rekurs nicht ein, da es an der Legitimation fehle. Gegen diesen Nichteintretensentscheid erhoben wir am 17. Dezember 2009 Beschwerde beim *Verwaltungsgericht* des Kantons Zürich. Das Verwaltungsgericht wies unsere Beschwerde gegen den Nichteintretensentscheid am 15. April 2010 ab. Das *Bundesgericht* hiess mit Urteil vom 15. Dezember 2010 unsere Beschwerde gut. Es stellte fest, dass der Regierungsrat und das Verwaltungsgericht die Legitimation zu Unrecht verneint haben. Es wies die Streitsache zur Behandlung und Neuverlegung der Kosten an das Verwaltungsgericht zurück.
- 9 Am 10. März 2011 hiess das *Verwaltungsgericht* aufgrund des Urteils des Bundesgerichts unsere Beschwerde gut und wies die Angelegenheit zur materiellen Entscheidung an den Regierungsrat zurück. Am 26 Oktober 2011 wies der Regierungsrat unseren Rekurs ab. Dagegen erhoben wir am 5. Dezember 2011 erneut Beschwerde beim *Verwaltungsgericht* des Kantons Zürich. Mit Entscheid vom 19. April 2012 hiess das Verwaltungsgericht unsere Beschwerde teilweise gut. Es stellte fest, dass die Verkehrssicherheit beim projektierten Verkehrskreisel eingangs Geeringstrasse nicht gewährleistet ist. Es wies deshalb die Angelegenheit zur weiteren Untersuchung an den Regierungsrat zurück. In der Folge hörten wir in dieser Angelegenheit nichts mehr.

5. Ringling I

- 10 Am 30. Januar 2009 verlangte ich bei der Stadt Zürich (Amt für Baubewilligungen) für meine Mandantschaft die Zustellung des baurechtlichen Entscheids (Ringling I).
- 11 Die Stadt Zürich, *Bausektion* des Stadtrats, erteilte am 23. Juni 2009 die Baubewilligung für Ringling I (Bauentscheid 860 / 09). Gegen diesen Entscheid erhoben wir

am 31. Juli 2009 Rekurs bei der *Baurekurskommission I* des Kantons Zürich. Die Baurekurskommission I hiess unsere Rekurse mit Entscheid vom 23. Juni 2010 gut, weil die Erschliessung der Überbauung Ringling I von der Geeringstrasse her dem Quartierplan widersprach. Gegen diesen Entscheid erhob die Bauherrschaft am 2. September 2010 Beschwerde beim *Verwaltungsgericht*, welches die Beschwerde am 26. Januar 2011 abwies.

6. Ringling II

- 12 Die Bauherrschaft reichte anfangs 2012 das Baugesuch für "Ringling II" ein.
- 13 Während der öffentlichen Auflage vom 13. April bis 3. Mai 2012 verlangten wir den Bauentscheid. Die Stadt Zürich, *Bausektion* des Stadtrats, erteilte am 8. Januar 2013 die Baubewilligung (Bauentscheid 31 / 13).
- 14 Wir erhoben gegen diesen Bauentscheid am 15. Februar 2013 Rekurs an das *Baurekursgericht* des Kantons Zürich. Unsere Themen waren:
 - Befangenheit der Bausektion des Stadtrats
 - Zulässige Bruttogeschossfläche (gemäss Quartierplan)
 - Lärm
 - Freilegung von Fürtlibach / Steinwiesbächli
 - Gewässerraum / Uferstreifen / Ausnahmegewilligung
 - Arealüberbauung: Unzulässige Abweichung von Regelbauweise (Geschossigkeit)
 - Arealüberbauung: Mangelhafte Prüfung der Anforderungen von § 72 PBG
 - Arealüberbauung: Anforderungen gemäss § 71 PBG sind nicht erfüllt
- 15 Das *Baurekursgericht* des Kantons Zürich wies unsere Beschwerde mit Entscheid vom 28. März 2014 ab.
- 16 Am 16. Mai 2014 erhoben wir Beschwerde beim *Verwaltungsgericht* des Kantons Zürich. Dieses wies unsere Beschwerde am 16. April 2015 ab.
- 17 Am 10. Juni 2015 reichten wir beim Schweizerischen *Bundesgericht* in Lausanne die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gegen den Entscheid des

Verwaltungsgerichts vom 16. April 2015 ein. Das führte zum Urteil vom 10. August 2016, mit welchem das Bundesgericht unsere Beschwerde guthiess und nicht nur das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 16. April 2015 aufhob, sondern auch den Bauentscheid der Bausektion der Stadt Zürich vom 8. Januar 2013 aufhob.

30.09.2016 / Dr. Peter Heer, Voser Rechtsanwälte, Baden