

Das Verbandsbeschwerderecht –  
konstruktiv und effizient



## Beispiel 6: Kino und Fachmarktzentrum Adliswil

**Mövenpick plant auf dem Grüt-Areal beim Autobahnanschluss Zürich-Wollishofen ein Kino- und Fachmarktzentrum. Der Verkehrs-Club der Schweiz wehrt sich gegen die 1997 von der Stadt Adliswil (ZH) erteilte Baubewilligung, weil insbesondere die im kantonalen Planungs- und Baugesetz geforderte Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr nicht gewährleistet ist. Sowohl das Zürcher Verwaltungsgericht wie auch das Bundesgericht geben dem VCS Recht.**

### Das Projekt

Die Saville Finanz AG und die Mövenpick Dienstleistungs AG stellen im Dezember 1996 ein Baugesuch für den Neubau eines Kino- und Einkaufszentrums auf dem Grüt-Areal in Adliswil. Das Projekt sieht 10 Kinosäle mit 2458 Sitzplätzen, ein Openair-Kino und fünf Restaurants mit 970 Sitzplätzen vor. Dazu ein Dancing mit 198 Sitzplätzen, Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von 8920 m<sup>2</sup> sowie 1229 Parkplätze.

Der Stadtrat Adliswil erteilt am 1. Juli 1997 die Baubewilligung. Das bewilligte Projekt wird auf Grund der Umweltverträglichkeitsprüfung und verschiedener Anträge von kantonalen Fachstellen abgespeckt:

Verzicht auf das Openair-Kino, Reduktion auf zwei Restaurants (555 Sitzplätze) sowie Verringerung der Anzahl Parkplätze auf 800. Die Bauherrschaft wird verpflichtet, die Parkplätze gebührenpflichtig zu bewirtschaften und einen jährlichen Beitrag von 300'000 Franken (vorerst befristet auf drei Jahre) für den Ausbau der Linie 184 des Zürcher Verkehrsverbunds zu leisten.

### Der Rekurs

Gegen das Mövenpick-Projekt reicht der VCS einen Rekurs beim Regierungsrat des Kantons Zürich ein. Der VCS begründet diesen Schritt neben umweltschutzrechtlichen Argumenten (zu hohe Parkplatzzahl) insbesondere damit, dass die Erschliessung des Kino- und Fachmarktzentums mit dem öffentlichen Verkehr ungenügend sei: eine einzige Buslinie im Halbstundentakt mit bloss teilweisen Verdichtungen auf den Viertelstundentakt genüge bei derart publikumsintensiven Nutzungen nicht.

Der Zürcher Regierungsrat weist den Rekurs am 9. Februar 2000 ab, worauf der VCS an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich gelangt und einen Grundsatzentscheid verlangt, wie solche Vorhaben mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sein müssen. Dieses heisst die VCS-Beschwerde mit Urteil vom 2. November 2000 gut und hebt die Baubewilligung für das Kino- und Fachmarktzentrum wegen ungenügender Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf. Daraufhin gelangt die Mövenpick Dienstleistungs AG ans Bundesgericht.

### **Das Urteil des höchsten Gerichts ...**

Das Bundesgericht kommt am 5. September 2001 zum Schluss, dass das Zürcher Verwaltungsgericht zu Recht die Baubewilligung verweigert hat: Es folgt der Argumentation der Zürcher Richter, wonach für Anlagen mit grossem Publikumsverkehr ein leistungsfähiges und kundenfreundliches Verkehrsangebot zur Verfügung stehen muss. Dazu gehört namentlich eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln als attraktive Alternative zum motorisierten Privatverkehr. Die Raumplanung müsse Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr in der Nähe bestehender oder geplanter öffentlicher Verkehrsanlagen vorsehen. Es bestehe ein enger Zusammenhang zwischen der Begrenzung der Parkplatzzahl und der Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Beschwerde der Mövenpick Dienstleistungs AG wird abgewiesen, der VCS erhält auch in letzter Instanz Recht.

### **... ist inzwischen gefestigte Praxis**

Das Bundesgericht heisst im Februar 2002 eine weitere VCS-Beschwerde gegen einen geplanten Coop-Verbrauchermarkt in Dietikon gut – und begründet dies ebenfalls mit der ungenügenden Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln; im Mai 2002 verweigert der Regierungsrat des Kantons Zürich mit der gleichen Begründung die Baubewilligung für ein Fachmarktzentrum in Oberwinterthur (noch nicht rechtskräftig).

### **Konsequenzen und Fazit**

Das Urteil des Bundesgerichts hat über den Einzelfall hinaus Auswirkungen für künftig geplante Einkaufs- und Freizeitzentren: Publikumsintensive Einrichtungen müssen attraktiv mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sein, wie es auch das Zürcher Planungs- und Baugesetz als Bauvoraussetzung vorschreibt. Kanton und Gemeinden werden bei der künftigen Richt- und Nutzungsplanung eine sinnvolle Standortplanung vornehmen müssen, unter Berücksichtigung von Erschliessungs- und Umweltaspekten und der damit verbundenen Kosten. Der Regierungsrat hat dazu bereits einen ersten Schritt getan: Er ergänzte den Massnahmenplan Luft so, dass auf allen Stufen eine sorgfältigere Planung für publikumsintensive Anlagen erfolgen muss. Die gute Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln wird bei publikumsintensiven Nutzungen zur selbstverständlichen Bauvoraussetzung.

Heinz Girschweiler in einem Kommentar im Tages-Anzeiger vom 6. September 2000:

#### **Denkzettel für Behörden**

«Ihren Denkzettel haben das Verwaltungs- und das Bundesgericht an die Zürcher Baubehörden geschickt. Seit vielen Jahren gibt es im kantonalen Planungs- und Baugesetz die Bestimmung, wonach grössere Überbauungen durch den öffentlichen Verkehr erreichbar sein müssen. Aber so genau nahm es die kantonale Baudirektion und nahmen es die Gemeindebehörden in Volketswil, in Dietikon, Adliswil und in Hinwil damit bisher nicht. Die Wirtschaftsförderung war ihnen wichtiger als die Reinhaltung der Luft und die Beschränkung des Individualverkehrs; die Aussicht auf gute neue Steuerzahler lieber als Investitionen in Buslinien oder Bahnstationen. Jetzt müssen sie umdenken und einen strengeren Massstab anlegen. Das wird auch die Gewerbler freuen, die in Städten und Wohnquartieren ausharren und gegen die Abwanderung der Kunden in die Shoppingcenter im Grünen mit den riesigen Parkflächen kämpfen.»

### **Kontakte und weitere Unterlagen:**

VCS Schweiz, Postfach, 3000 Bern 2  
Adrian Schmid, Tel. 031 328 82 00