

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 2. Ratssitzung vom 14. Mai 2014

56. **2012/125**
Weisung vom 11.09.2013:
Einzelinitiative von Urs Frey vom 22. März 2012 betreffend SBB-Areal Tiefenbrunnen, Antrag auf Teilungültigkeitserklärung und Ablehnung

Antrag des Stadtrats

1. Folgender Teil der Einzelinitiative des Stimmberechtigten Urs Frey vom 22. März 2012 betreffend SBB-Areal Tiefenbrunnen ist ungültig (gestrichen = ungültiger Teil):
Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzer des öffentlichen Verkehrs und in Koordination mit der ~~seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei / Kibag / Hafen Tiefenbrunnen~~ erfolgt, und dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.
2. Der gültige Teil des Initiativbegehrens wird abgelehnt.

Referentin zur Vorstellung der Weisung:

Gabriela Rothenfluh (SP): *In der Einzelinitiative wird verlangt, dass dem SBB-Areal Tiefenbrunnen eine Gestaltungspflicht auferlegt wird. Das Areal soll auf die Bedürfnisse der Benutzenden des öffentlichen Verkehrs abgestimmt werden. Die Nutzung des Areals soll zusammen mit den benachbarten Gebieten geplant werden. Zudem soll die neue Überbauung städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet werden. Es handelt sich um ein Quartieranliegen. Der Stadtrat hat die Initiative geprüft: Die Wendeschleife von Tram und Bus könne nicht in eine Gestaltungsplanpflicht genommen werden, für eine Fussgängerunterführung unter den Gleisen hindurch sei dies allenfalls möglich. Den zweiten Punkt, der die gemeinsame Planung der Nutzung des Areals und der Nutzung der Seeseite betrifft, befand der Stadtrat für ungültig. Das SBB-Areal liege in einer Bauzone und die Planung müsste mit einem nicht in einer Bauzone liegenden Areal mit unbekannter Zukunft koordiniert werden. Die Eigentumseinschränkung wäre zu gross. Der Stadtrat stimmt zwar zu, dass es sich bei dem Gebiet um ein Eingangstor in die Stadt handle und man durchaus für gültig erklären könne, dass dieses städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet werden müsse. Er lehnt die Initiative aber insgesamt ab. Man könne nach Regelbauweise bauen und auch die Verkehrsanbindung könne gemäss den derzeitigen Planungsgrundlagen durchgeführt werden. Unseren Informationen zufolge ist für die Unterführung allerdings noch nichts geplant. Es liegt ein Plan für die neue Verkehrsführung vor. In der Kommission kam aber grosse Skepsis auf, ob das wirklich funktioniere oder lediglich zu Mehrverkehr und nicht zu einem Gewinn für das Quartier führe. Durch das Urteil des Baurekursgerichts waren die SBB zu einer Überarbeitung des Projekts gezwungen. Aus diesem Grund hat sich in der Kommission dann eine Mehrheit für den Rückweisungsantrag gebildet.*

Kommissionsmehrheit-/minderheit Rückweisungsantrag:

Mario Mariani (CVP): Die Mehrheit der Kommission beantragt, die Weisung an den Stadtrat zurückzuweisen. Es mag sein, dass ein Teil der Initiative rechtlich nicht haltbar ist. Wir sind der Meinung, dass der Stadtrat dies dank der Rückweisung korrigieren könnte, indem er nur noch den rechtlich haltbaren Teil bringt. Mit dem ablehnenden Beschluss des Baurekursgerichts liegt eine neue Ausgangslage vor. Die Vorgaben für die Gestaltungsplanpflicht sind klar gegeben: Bei der Nutzung des Areals für die ÖV-Benutzer bestehen konkrete Mängel. Der Zugang zum Areal ist unter anderem nicht behindertengerecht. Ein weiterer Punkt ist die exponierte Lage. Es handelt sich um ein wichtiges Tor zur Stadt. Hier besteht klar ein öffentliches Interesse. Wir beantragen, dass der Stadtrat eine neue Vorlage erarbeitet.

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): Auch die Minderheit ist der Meinung, dass sich an einem bedeutenden Ort wie dem Bahnhof Tiefenbrunnen grössere Planungen unter Berücksichtigung verschiedener Nutzungsbegehren entwickeln sollten. Wir gewichten jedoch die Rechtmässigkeit höher. Der Bauherr ist bereit, ein Projekt nach Regelbauweise zu bauen. Er hält sich mit seinem Bauvorhaben genau an die Spielregeln der BZO. Wenn er nun aufgefordert wird, zusätzlich noch einen Gestaltungsplan zu erfüllen, kann das Einschränkungen auf sein Eigentum mit sich bringen. Dem grössten Teil der Grundforderungen der Einzelinitiative fehlt die rechtliche Grundlage, insbesondere bei der Koordination mit einem allfälligen Projekt am See und bei der ÖV-Erschliessung. Die Initiative wurde eingereicht, nachdem bereits ein Bauprojekt ausgearbeitet und bewilligt worden war. Das ist problematisch. Die Rückweisung schliesslich kam erst in der Folge des Entscheids des Baurekursgerichts zustande. Der Entscheid aber beanstandet das Bauprojekt nicht bezüglich der Erschliessung und der Baureife des gesamten Areals, sondern nur hinsichtlich Attikageschoss und Ausnützung. Er erachtet die geltende Zonenvorschrift somit nicht als revisionsbedürftig. Eine Gestaltungsplanpflicht drängt sich darum nicht auf.

Weitere Wortmeldungen:

Gabriele Kisker (Grüne): Die ablehnende Haltung des Stadtrats erstaunt mich. Die Initiative fordert nichts anderes als das, was die Stadt auf diesem Gebiet schon lange geplant hat. Unter anderem wird das Gebiet als besonders wichtig in der räumlichen Entwicklungsstrategie betrachtet. Der Masterplan Marina geht im Detail auf den Verkehr und die Erschliessungsmöglichkeiten ein. Da legt der Stadtrat offenbar grossen Wert auf eine Gesamtplanung des Gebiets. Das Quartier soll durch eine zusätzliche Unterführung mit dem See verbunden werden. Gefordert wird auch eine städtebaulich gute Gesamtlösung. Bei der Planung zum Masterplan Marina waren übrigens alle Grundbesitzer dieses Gebiets mitbeteiligt und stimmten den formulierten Leitplanken zu. Ich verstehe nicht, weshalb dies alles nicht mehr beachtet werden soll. Mit einer Rückweisung könnte die Stadt ihre städtebaulichen Anliegen nochmals angehen und eine adäquate Lösung für das Gebiet finden.

Michael Baumer (FDP): Es handelt sich um einen städtebaulich wichtigen Ort. Das ist unbestritten. Der Stadtrat hat uns seine Argumente klar dargelegt. Es scheint aber, dass die Stimmung so ist, dass der Bau überhaupt verhindert werden soll. Es stellt sich die Frage, ob sich die Stadt noch als Rechtsstaat sehen möchte, oder ob jeder, der ein Projekt einreicht, damit rechnen muss, dass jemand etwas dagegen hat und eine Initiative einreicht. Ursprünglich ging es um eine Teilungültigkeitserklärung und Ablehnung. Nun zeichnet sich eine Rückweisung ab. Doch indem man die gleichen Fragen nochmals klärt, erreicht man nicht mehr als das, was bereits in der Weisung steht. Es wurde klar dargelegt, dass die SBB im Rekursfall die einfacheren Karten hätten, weil sie über ein baureifes Projekt verfügen. Wenn sie die Baubewilligung erhalten, ist es sinnlos, weiterhin eine Gestaltungsplanpflicht zu fordern.

Gabriela Rothenfluh (SP): Der SP geht es nicht darum, in erster Linie das Bauprojekt zu verhindern. Wir wollten die Gestaltungsplanpflicht schon einführen, bevor der Rückweisungsantrag auf dem Tisch war. Die Planung an diesem Tor zur Stadt nützt der ganzen Stadt. Die Verwaltung hat es verpasst, einheitlich zu planen. Das ist nicht das erste Mal. Es wird ein Gebäude aufgestellt, aber man verpasst es, gleichzeitig die Umgebung zu planen: Eine behindertengerechte Fussgängerunterführung, eine sinnvolle Verkehrssituation, eine Erschliessung des Sees. Es existieren Leitbilder und ein Masterplan. Diese beinhalten viele Punkte, die nun nicht erfüllt werden. Deshalb werden wir dem Rückweisungsantrag zustimmen.

Thomas Schwendener (SVP): Wir unterstützen den Rückweisungsantrag nicht. Es wird nach Regelbauweise gebaut. Wir wollen die Option nicht fördern, dass in Zukunft eventuell sogar privat Gestaltungspläne gemacht werden müssen.

Joe A. Manser (SP): Im Quartierverein wurde das Thema schon früher diskutiert. Aus der Perspektive des Quartiers halten wir eine Rückweisung für richtig. Rechtlich ist inzwischen in der Angelegenheit noch einiges offen. Es ist gut möglich, dass die Baubewilligung nie rechtsgültig wird. Dadurch entsteht eine neue Situation. Man kann alles nochmals neu beurteilen. Es handelt sich um einen Ort an einer wichtigen Lage. Es wurden verschiedenste Studien durchgeführt. Alle beinhalteten stets die Verbindung zum öffentlichen Verkehr in der zukünftigen Entwicklung dieses Gebiets. Das Gebiet hat Potenzial und wird die Stadt aufwerten. Es ist eine verpasste Chance, dass man bisher noch keine Gesamtplanung vorgenommen hat.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: Mit der Gestaltungsplanpflicht wird hier etwas verlangt, das bau- und planungsrechtlich nicht haltbar ist. Es müssten wesentliche Mängel in den Zonenvorschriften vorliegen, die mit einer Gestaltungsplanpflicht angegangen werden müssten, damit eine Eigentumsbeschränkung gerechtfertigt wäre. Im aktuellen Fall mit dem Baurekursgericht hat sich klar herausgestellt, dass die geltenden Zonenvorschriften nicht revisionsbedürftig sind. Das Gebiet kann überbaut werden, ohne dass zusätzliche



4 / 5

planerische Massnahmen zur funktionierenden Erschliessung nötig wären. Beim oft erwähnten Masterplan Marina geht es im Übrigen um andere Zonen, wir haben Strassenräume, die die Parzelle klar überschreiten. Der Rückweisungsantrag verlangt vom Stadtrat eine Vorlage, die wir auch vom Kanton vorprüfen lassen müssten. Das wiederum würde weitere Schritte nach sich ziehen und mit grosser Sicherheit zu einer langen Prozessgeschichte und einer Verzögerung des Bauprozesses führen. Das kann man nicht zulassen. Der Gemeinderat trägt die Verantwortung, dass der rechtliche Rahmen eingehalten wird.

Rückweisungsantrag

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

- über das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festzusetzen und den gemäss Art. 4 BZO erforderlichen Ergänzungsplan anzupassen (Gestaltungsplanpflicht über die Parzellen Kat.-Nr. RI5374 und Teile von)
- sowie die Vorlage öffentlich aufzulegen und dem Kanton zur Vorprüfung einzureichen.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Rückweisungsantrags.

Mehrheit:	Präsident Mario Mariani (CVP), Referent; Vizepräsidentin Gabriela Rothenfluh (SP), Duri Beer (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Markus Knauss (Grüne), Alecs Recher (AL), Eva-Maria Würth (SP)
Minderheit:	Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Michael Baumer (FDP), Thomas Schwendener (SVP), Heinz F. Steger (FDP), Ruggero Tomezzoli (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 65 gegen 52 Stimmen zu.

Die Schlussabstimmungen entfallen.

Damit ist beschlossen:

Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

- über das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festzusetzen und den gemäss Art. 4 BZO erforderlichen Ergänzungsplan anzupassen (Gestaltungsplanpflicht über die Parzellen Kat.-Nr. RI5374 und Teile von)
- sowie die Vorlage öffentlich aufzulegen und dem Kanton zur Vorprüfung einzureichen.

Mitteilung an den Stadtrat

5 / 5

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat