

Aarau, 19. Dezember 2016
GV 2014 - 2017 / 323

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Bahnhof Süd; Teiländerung Nutzungsplanung, Beschluss

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die meisten Gebiete südlich des Bahnhofs Aarau wurden in den letzten Jahren einer zeitgemässen Nutzung zugeführt. Im Gegensatz dazu bildet das Gebiet um den WSB-Bahnhof, zwischen Gemalto AG (ehemals Trüb AG) und der Bahnquerung der Hinteren Bahnhofstrasse, eine Insel mit älteren Liegenschaften und freien Flächen an bester Lage. Dieses Areal und deren raumplanerische Neuordnung ist Gegenstand der Teiländerung Nutzungsplanung „Bahnhof Süd“.



Bild 1: Das Areal zwischen den SBB- und den WSB-Geleiseanlagen beheimatet ältere Liegenschaften, Parkierungs- und Freiflächen.

Die Planungsarbeiten gestalteten sich aufgrund der vielen Rahmenbedingungen aufwendig. Der Nachweis der Machbarkeit erforderte einen hohen Ausarbeitungsgrad eines standortgerechten Projektes. Aus diesem Grund hat der Einwohnerrat 2010 einen Kredit von 500'000 Franken und am 16. Juni 2014 einen Nachtragskredit über 250'000 Franken beschlossen. Dabei handelt es sich um Bruttokredite. Die Nettobelastung ist, aufgrund der Beteiligung der Grundeigentümer/-innen im Perimeter an den Planungskosten, geringer.



1. Ziel der Planung

Mit den raumplanerischen Festlegungen wird eine zeitgemässe Bebauung des Gebiets um den WSB-Bahnhof angestrebt. Dies auf der Basis eines Bebauungs- und Nutzungskonzept, welches den spezifischen öffentlichen Bahnhofinteressen sowie der auf die zentrale Lage abgestimmte Nutzung und der angestrebten qualitätsvolle städtebauliche Erscheinung gerecht wird. Die Interessen des Fuss- und Veloverkehrs (FVV) mit Aufenthalts- und Bewegungsräumen in Zusammenhang mit der Bahnhofsnutzung sowie die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sind angemessen zu berücksichtigen.

2. Planungsinstrumente

2.1 Allgemein

Die Ziele werden auf zwei Planungsebenen (Nutzungs- und Sondernutzungsplanung) umgesetzt. Für den Teilperimeter Ost findet die erforderliche Sondernutzungsplanung gleichzeitig mit der Teiländerung der Nutzungsplanung statt.

Der Einwohnerrat beschliesst über die Teiländerung Nutzungsplanung Bahnhof Süd (Nutzungsplanungsverfahren). Über die Unterlagen zum Gestaltungsplan Bahnhof Süd beschliesst der Stadtrat. Diese Dokumente sind aber zwecks Projektübersicht in der Aktenaufgabe ebenfalls einsehbar.

2.2 Bestandteile der Teiländerung Nutzungsplanung

Die Teiländerung Nutzungsplanung besteht aus den folgenden grundeigentümerverbindlichen Instrumenten:

- Änderung Bauzonenplan, Gebiet Bahnhof Süd vom 15. Juni 2016
- Änderung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) § 29bis vom 15. Juni 2016

2.3 Bestandteile der Sondernutzungsplanung und weitere orientierende Dokumente

Die Sondernutzungsplanung zum Teilperimeter Ost besteht aus den folgenden grundeigentümerverbindlichen Instrumenten:

- Gestaltungsplan Bahnhof Süd, Teilperimeter Ost vom 15. Juni 2016
- Sondernutzungsvorschriften, Teilperimeter Ost vom 15. Juni 2016

Die folgenden Dokumente liegen zur Orientierung vor:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 19. Dezember 2016.
- Mitwirkungsbericht vom 15. Juni 2016.

3. Ausgangslage

3.1 Städtebauliche Ausgangslage

Mit der Realisierung des Neubaus des SBB-Bahnhofgebäudes, des Bushofs und der Personenzugänge erfuhr die Nordseite des Bahnhofs eine markante bauliche Erneuerung. Verschiedene Areale auf der Südseite der SBB-Geleise entlang der Hinteren Bahnhofstrasse wurden in Etappen umgestaltet. Mit dem Ausbau der Geleiseanlagen und der neuen Führung der Hinteren Bahnhofstrasse, der Überbauung Behmen II Süd, Hintere Bahnhofstrasse 6-10, Überbauung LineAAR und Seneca-

sita-Neubau fand eine tief greifende städtebauliche Neuordnung statt. Bis heute nicht massgebend verändert hat sich hingegen die Situation im Bereich des WSB-Bahnhofs. Dort liegt ein grundsätzlich erneuerungsbedürftiger Bebauungsabschnitt. Dieser zeigt sich heute als extensiv bebaute „Insel“ mit reduzierter Bauhöhe und grosszügigen versiegelten Freiflächen aus. Zudem erfordert auch die Neuanlage der WSB-Geleiseanlagen eine Veränderung des Baufeldes.

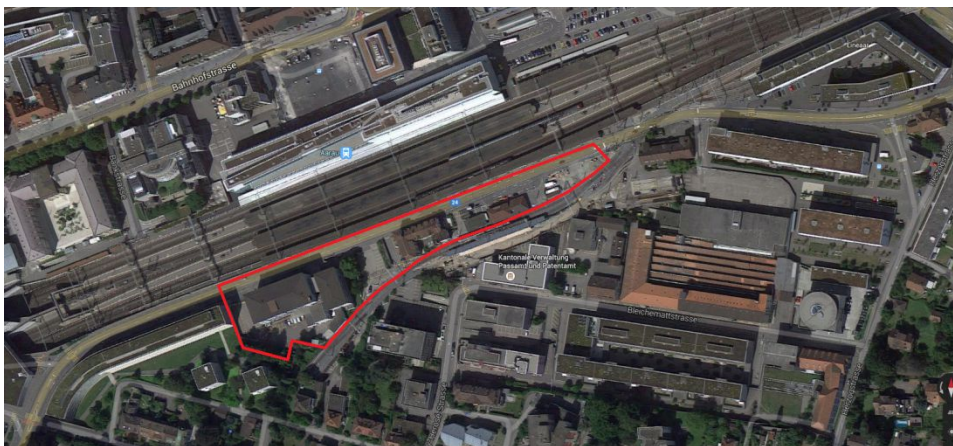


Bild 2: Der Perimeter der Teiländerung Nutzungsplanung Bahnhof Süd.

3.2 Nutzungsbezogene Ausgangslage

Die aktuelle Nutzung im Perimeter ist Gewerbe und Wohnen. Dazu kommen die Bahnhofnutzung der WSB und die Personenunterführung. Die Nutzung ist als Folge der angestrebten städtebaulichen Aufwertung der Bahnhof-Südseite neu festzulegen. Der Bebauungsabschnitt soll der Lage entsprechend verdichtet genutzt werden. Dabei wird nebst der öffentlichen Bahnhofnutzung eine gemischte Betriebs- und Wohnnutzung angestrebt.

Für den Bahnhof sind die Bedürfnisse der Benutzer/-innen abzudecken. Dies sind in erster Linie Fussgänger/-innen. Für diese sind die erforderlichen Bewegungs- und Warteräume sowie Zugänge (Treppen, Rampen) zur Verfügung zu stellen. Dazu kommt der Velo- und motorisierte Verkehr, für den die notwendige Infrastruktur (Veloabstellplätze, Vorfahrten) zu sichern ist.

3.3 Gültiger Zonenplan, Bau- und Nutzungsordnung



Bild 3: Ausschnitt aktueller Zonenplan.

Gemäss aktuellem Zonenplan liegt das Gebiet in der Wohn- und Gewerbezone 5 (Rot/Blau schraffiert) und im übrigen Gebiet (weiss).

Zonenplan und Bau- und Nutzungsordnung sind zurzeit in Revision begriffen. Entwürfe liegen vor. Bis diese umfassende Revision in Rechtskraft erwächst, wird noch einige Zeit verstreichen. Die Bebauungsabsichten des Gebiets Bahnhof Süd sind konkret; ein Zuwarten wird dieser Situation nicht gerecht. Aus diesem Grund wird die vorliegende Revision der Totalrevision der Nutzungsplanung Aarau separat vorangetrieben.

Die Ziele des Raumentwicklungs-Leitbilds (REL) und der Zonenplanrevision für das Gebiet Bahnhof Süd werden mit der vorgezogenen Teilrevision erfüllt. Das REL sieht in diesem Bereich die mit der vorliegenden Teilrevision beabsichtigte städtebauliche Aufwertung vor. Die Teilrevision kann in die revidierte Nutzungsplanung integriert werden, die Inhalte sind aufeinander abgestimmt.

3.4 Richtplan

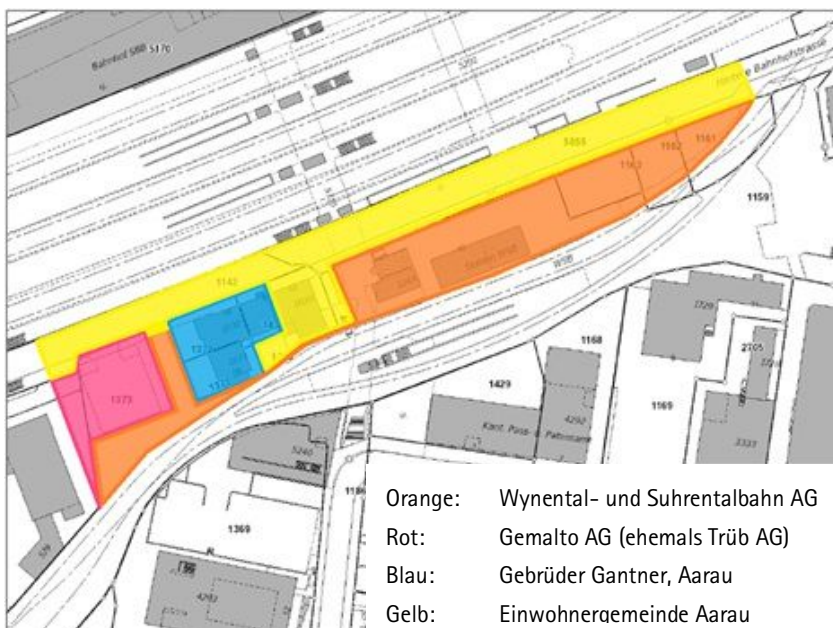
Aarau ist eine Kernstadt gemäss Kantonaalem Richtplan R.1, erfüllt Zentrumsfunktion und hat praktisch keine unbebauten Baulandreserven mehr. Dies bedingt eine konsequente Entwicklung nach Innen mit baulicher Verdichtung an geeigneten Standorten (Richtplan, S. 1.1; Art. 3 Abs. 3 a bis RPG; § 13 Abs. 2bis BauG). Im Speziellen gilt dies für bahnhofsnahe Gebiete.

Für den WSB-Bahnhof sieht der Richtplan 2011 in M.5.5 den Ausbau des WSB-Bahnhofs (Vorhaben Nr. 53) und optional die Entflechtung WSB/Hinterer Bahnhofstrasse (Vorhaben Nr. 80) vor. Diese Festlegungen werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.



3.5 Grundeigentum

Das Grundeigentum liegt zum einen bei der WSB, welche einen Teil der öffentlichen Verkehrsversorgung sicherstellt. Dazu kommen die privaten Grundstücke der Gemalto AG (ehemals Trüb AG) sowie der Gebrüder Remo und Frank Gantner. Zudem ist die Einwohnergemeinde Eigentümerin einer Liegenschaft und der Hinteren Bahnhofstrasse. Verträge unter verschiedenen Parteien sichern die vorgesehene Bebauung des Gebiets. Die Gemalto und die Einwohnergemeinde werden ihre Liegenschaft im Perimeter im Rahmen der weiteren Projektentwicklung an eine Investorin veräussern. Der Vertrag wurde abgeschlossen, damit ein umsetzbares Projekt resultierte.



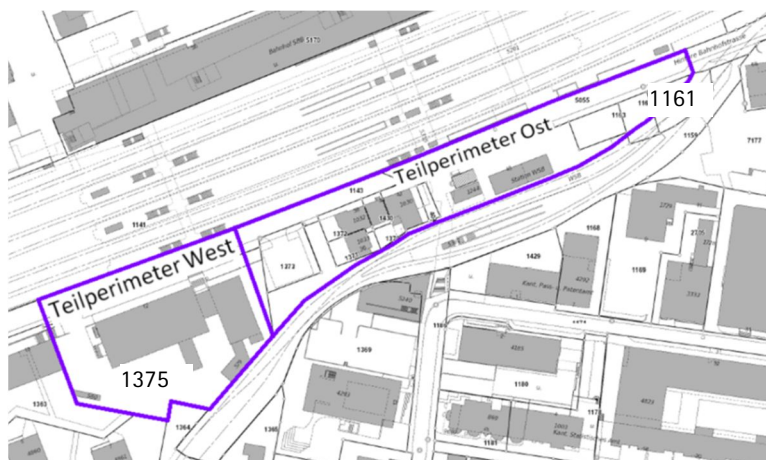


Bild 5: Der Gesamtperimeter Bahnhof Süd besteht aus den Teilperimetern West und Ost.

Im Gesamtperimeter gibt es zwei unterschiedliche Ausgangslagen für eine Neubebauung. Die Gemalto AG (ehem. Trüb AG), Eigentümerin der Parzellen 1373 und 1375, hat aktuell keine konkreten Bauabsichten. Für dieses Areal geht es darum, eine standortgerechte Ausnützung und damit eine Entwicklungsperspektive zu schaffen.

Die übrigen Grundeigentümer beabsichtigen in kurzer Zeit die Realisierung einer neuen Bebauung des Gebiets im Bereich des WSB-Bahnhofs. Die Bebauungsabsichten sind konkretisiert, nachdem für dieses Gebiet in den Jahren 2011 / 2012 ein Studienauftrag durchgeführt wurde. Das Resultat dieses Auftrags, das der Öffentlichkeit mit Medienorientierung und einer Ausstellung im Sommer 2012 bekannt gemacht wurde, soll nun verwirklicht werden. Basis der Weiterarbeit bildete aufgrund der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums, dem Stadt-, Kantons-, WSB- und Eigentumsvertreter angehörten, der Vorschlag KCAP Architects and Planners, Zürich, zusammen mit der Ernst Basler + Partner AG, Zürich. Für deren Realisierung werden auch die Parzelle 1373 und ein östlicher Teil der Parzelle 1375 beansprucht.

Der Gesamtperimeter ist infolge der aktuell unterschiedlichen zeitlichen Realisierungsabsichten für das Gestaltungsplanverfahren in zwei Teilgebiete aufzuteilen, den Teilperimeter West mit ca. 3'900 m² (Gemalto AG, Parzelle 1375) und den Teilperimeter Ost mit ca. 4'200 m². Im revidierten Zonenplan werden die beiden Gebiete als Bahnhof Süd erfasst und geregelt. Die Bebauungsvorschriften der beiden Teilbereiche sind aufeinander abgestimmt.

4.2 Öffentliches Interesse

Die Öffentlichkeit hat ein Interesse an einem attraktiven und benutzerfreundlichen Bahnhof. Die Planung stellt die Funktionalität des Bahnhofs sicher. Dazu gehört die Erschliessung für den Fuss-, den Velo- und den motorisierten Verkehr. Der öffentliche Platzbereich steht gemäss § 9 Abs. 3 der Sondernutzungsvorschriften zum GP Teilperimeter Ost (Entwurf vom 15. Juni 2016; SNV) den Fussgängerinnen und Fussgängern als Verkehrs- und Aufenthaltsraum zur Verfügung, dient dem Veloverkehr insbesondere auch durch zusätzliche Abstellflächen und sichert die Verbindung zu den öffentlichen Flächen im Untergeschoss (Rampen und Liftanlagen). Erforderlich sind die entsprechenden Zufahrten und Zugänge. Für die Passagiere wird der Bewegungs- und Aufenthalts-



bzw. Warteraum gesichert. Dazu gehört auch die Verbindung zum SBB-Bahnhof. Diese hat mittels Treppen und Rampen (behindertengerecht) zu erfolgen. Die Öffentlichkeit hat daneben ein Interesse an der verdichteten, aufgewerteten und rationellen Nutzung ihres Grundeigentums. Sowohl die EG Aarau wie die WSB sind mit Grundeigentum beteiligt.

4.3 Koordination der Verfahren

Zwischen der Teilrevision der Nutzungsplanung und dem Gestaltungsplan bestehen Abhängigkeiten, welche zur zeitlichen Zusammenlegung dieser Verfahren führen.

4.4 Teilrevision Nutzungsplanung

Allgemein

Die Teilrevision von Zonenplan sowie Bau- und Nutzungsordnung legt die für die angestrebte dichte Bebauung massgebenden Faktoren fest. Die Teilrevision wird der nachfolgenden Totalrevision der Nutzungsplanung vorgezogen, um die angestrebte baldige neue Bebauung zu ermöglichen. Die Inhalte sind koordiniert, dass eine Harmonisierung mit der Totalrevision möglich ist (AW5 mit Gestaltungsplanpflicht).



Genehmigungsinhalt

 Spezialzone Bahnhof Süd

 Gestaltungsplanpflicht

Bild 6: Teiländerung Bauzonenplan.



Zulässige Nutzung

Die zulässige Nutzung ergibt sich durch die Situation und die Bedürfnisse auf der Bahnhof-Südseite. Die Funktionalität der Bahn ist zu sichern. Daneben sind grundsätzlich sämtliche weiteren betrieblichen Nutzungen, wie sie in § 29^{bis} Abs. 1 BNO beispielhaft (nicht abschliessend) aufgezählt sind, zulässig. Die Definition des Begriffs der Betriebsnutzung ist auf die Revision der Bau- und Nutzungsordnung abgestimmt, wo die gleichen Begriffe verwendet werden. Zulässig ist weiter die Wohnnutzung.

Angestrebte Nutzungsdichte

Angestrebt ist eine der Bahnhofssituation entsprechende Dichte, differenziert für die Teilperimeter West und Ost. Im Teilperimeter West besteht das Betriebsgebäude der Gemalto AG. Die weiterführenden städtebaulichen Studien der KCAP Architects and Planners, Zürich (KCAP) zeigen, dass eine Verdichtung auf AZ 2.2, entsprechend rund 8'500 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) oberirdisch, auch unter Verwendung der bestehenden Bausubstanz raum- und ortsbildverträglich ist. Der Teilperimeter Ost wird vollumfänglich neu erstellt, ohne Verwendung der bestehenden Bausubstanz. Die städtebaulichen Studien zeigen eine mögliche und maximale oberirdische Dichte von rund AZ 2.7, entsprechend 11'400 m² aGF (oberirdisch).

Mit dieser Dichte wird dem bundesrechtlichen Gebot der inneren Siedlungsentwicklung an dieser zentralen Bahnhofslage Rechnung getragen. Unterirdisch befinden sich die Nebenräume (Keller, Technik), die Parkplätze, im Bereich der Personenunterführung Läden sowie weitere Nutzungen (z. B. die Relaisstation der WSB). Die unterirdisch anrechenbaren Nutzungen (Läden, evtl. Relaisstation der WSB, sonstige Nutzungen) werden auf 1'400 m² begrenzt.

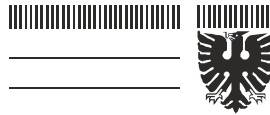
Abstimmung auf das Verkehrsnetz

Die Analysen des Teilperimeters Ost mit dem Bebauungsvorschlag des Studienauftrags zeigen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 500 PW-Fahrten/Tag bei einem zu Grunde gelegten durchschnittlichen Nutzungsmix. Für den Teilperimeter West ist unter Berücksichtigung des bereits vorhanden Bauvolumens und der bestehenden Nutzung mit einem deutlich geringeren zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Es werden keine zusätzlichen Kapazitäten geschaffen (§ 13 Abs. 2bis BauG). Die 1'500 Fahrten gemäss § 46 Abs. 1 BauV werden nicht erreicht. Die beabsichtigte Nutzungsdichte ist mit dem vorhandenen Strassennetz vereinbar. Für die öffentlich zugänglichen Parkfelder wird eine Bewirtschaftungspflicht festgelegt.

Ortsbild und Einpassung

Der Abschlussbericht der KCAP über den Studienauftrag Bahnhof Süd setzt sich vertieft mit dem Ortsbild auseinander. Die möglichen Bauhöhen werden für die Teilgebiete West und Ost beurteilt. Für den Teilperimeter West wird eine Gebäudehöhe von 25 m als städtebaulich optimal bezeichnet. Diese korrespondiert mit der westlich folgenden Bebauung.

Die Bauhöhen im Teilperimeter Ost werden in der KCAP-Studie vom 23.10.2014 mit maximal 8 Geschossen für einen beschränkten Gebäudeteil angegeben, entsprechend 29.1 m. In § 29bis BNO wird deshalb die gerundete Maximalhöhe von 30 m für einen beschränkten Gebäudeabschnitt von



35 m festgelegt. Im Übrigen ist die Gebäudehöhe abgestuft auszugestalten, was im Gestaltungsplan festgelegt wird.

Das Gebäudevolumen ist in den beiden Teilperimetern unterschiedlich ausgestaltet. Im Teilperimeter West mit breiter Parzellenform sind in der Bau- und Nutzungsordnung keine Gebäudelängen zu definieren. Dies ist Gegenstand des obligatorischen Gestaltungsplans.

Im Teilperimeter Ost können die gesetzlichen Strassenabstände nicht eingehalten werden, was mit der Gebäudebreite von 9 m im Erdgeschoss und der Auskragung in den Obergeschossen festgelegt wird. Für diese Abweichung ist eine Regelung in der Bau- und Nutzungsordnung vorgesehen. Für beide Teilperimeter ist – mit Ausnahme unbedeutender Umgestaltungen – ein Gestaltungsplan zwingend. Die Anforderungen sind in § 29bis Abs. 3 BNO in nicht abschliessender Aufzählung aufgelistet. Im Übrigen gelten die Anforderungen gemäss BauG und BauV. Mit der Vorschrift, dass der Gestaltungsplan (bzw. die darin vorgesehenen Bauten) aus einem Konkurrenzverfahren hervorzugehen haben, wird eine hohe Qualität der Bebauung gewährleistet.

Parkierung

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und ist mit dem ÖV sehr gut erschlossen. Die in Ausarbeitung begriffene neue BNO der Stadt Aarau gemäss Entwurf vom 1. Juni 2015 verpflichtet an dieser Lage zu Reduktionen der Pflichtparkfelder (§ 74 BNO; Fassung Mitwirkung). Diese Reduktionen werden in die Bestimmungen über die Spezialzone Bahnhof Süd integriert.

Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV

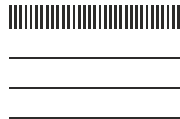
Das Gebiet ist der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zuzuweisen. Gegenüber dem Status gemäss aktueller BNO erfolgt keine Änderung.

Bestimmungen für die Teilperimeter

§ 29bis Abs. 3 BNO legt die für den Gestaltungsplan geltenden Anforderungen fest. Für die beiden Teilperimeter West und Ost gelten jeweils spezielle Bestimmungen. Diese ergeben sich aus der örtlichen und baulichen Situation. Die Festlegungen für den östlichen Teilperimeter sind detaillierter, da die Bebauung gemäss Studienauftrag in Kürze realisiert werden soll.

Im Teilperimeter West sind jede Betriebsnutzung sowie die Wohnnutzung zugelassen, aber keine Verkaufsnutzung. Die Verkaufsnutzung in beschränktem Umfang konzentriert sich auf den Bahnhofsbereich der WSB und die zugehörige Personenunterführung. Der Gewerbebetrieb der Gemalto AG kann weiter bestehen und angemessen erweitert werden. Die Gebäude können bei Bedarf auch ungenutzt werden. Die zulässige Nutzung wird nicht in der AZ ausgedrückt, sondern in zugelassenen Flächen aGF.

Die Vorschriften des Teilperimeters Ost orientieren sich am Ergebnis des Studienauftrags. Es ist dasjenige in der Bau- und Nutzungsordnung festzulegen, was für den nachfolgenden Gestaltungsplan zwingend einzuhalten ist. Die maximal mögliche Nutzungsdichte entspricht etwa AZ 2.7. Die Gleisanlagen bilden insbesondere in Richtung Süden wichtige Freiräume für die Be-



sonnung der Bauten. Die Dichte, bezogen auf den effektiv wahrgenommenen Raum, ist also tiefer. Die Parzellenform gibt eine schlanke Bebauungsform vor. Die Gebäudekörper sind in der Höhe zu staffeln.

Gestaltungsplan Teilperimeter Ost

Vorerst liegt erst der Gestaltungsplan im Teilperimeter Ost vor, dieser ist allerdings nicht Gegenstand des Einwohnerratsbeschlusses. Der Stadtrat beschliesst den Gestaltungsplan. Der Inhalt des Dossiers ist in der Aktenaufgabe orientierend einsehbar. Die Erläuterungen dazu sind im Planungsbericht, Kapitel 4, enthalten. Der Gestaltungsplan wird unmittelbar nach Rechtskraft der Teiländerung das Genehmigungsverfahren durchlaufen.

5. Verfahren

5.1 Mitwirkung und Vorprüfung

Die vom Stadtrat verabschiedeten Planungsunterlagen lagen vom 12. Juni 2015 bis 28. August 2015 im Stadtbüro der Stadt Aarau öffentlich zur Mitwirkung auf. Innert dieser Frist wurden 9 Mitwirkungseingaben eingereicht und in die anschliessende Bereinigung miteinbezogen. Der Mitwirkungsbericht zeigt die behandelten Inhalte und deren Eingang in die Planungsinstrumente ausführlich auf.

Die Unterlagen wurden am 25. April 2015 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der abschliessende Vorprüfungsbericht liegt per 9. Juni 2016 vor. Dieser war Gegenstand der öffentlichen Auflage.

5.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 12. August bis am 19. September 2016. Während dieser Frist gingen 2 Einwendungen ein. Beide forderten eine Ausdehnung des Schutzes der Meyer'schen Stollen. Eine Partei war nicht zur Einwendung legitimiert. Dieser Umstand wurde der Einwenderin entsprechend eröffnet. Die andere Partei zog nach der Einigungsverhandlung die Einwendung schriftlich zurück, da nachvollziehbar aufgezeigt werden konnte, dass der beabsichtigte Schutz in den vorliegenden Planungsunterlagen grundeigentümerverbindlich festgehalten wurde und dies auch in die nachfolgenden Prozesse der Projektentwicklung eingeflossen ist resp. wie dessen Umsetzung erfolgen wird.

Aufgrund der Diskussion werden die Erwägungen zu den Meyer'schen Stollen dargestellt, obwohl sie Gegenstand des Gestaltungsplanes sind:

Die räumliche Ausdehnung des Perimeters Bahnhof Süd bietet keinen Schutz für die Meyer'schen Stollen als zusammenhängendes System. Sofern der Schutz tatsächlich erreicht werden soll, muss er über das ganze Werk gelegt werden. Dies ist im Entwurf der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgesehen.

Mit dem vorliegenden Planungswerk besteht die Absicht, die Meyerschen Stollen, wie sie heute bekannt sind, innerhalb des Areales integral zu erhalten. Für den Aushub und die Ausbildung der



Bodenplatte gibt es seitens der Stadt Aarau einlässliche Vorabklärungen und Konzepte. Die vorhandenen Kanäle wurden sehr detailliert aufgenommen. Die Dimensionen wurden erfasst, ebenso die genauen Höhenlagen. Es hat sich gezeigt, dass die Meyer'schen Stollen unter den vorgesehenen Gebäuden (2. UG, Tiefgarage) liegen. Mit sorgfältiger Aushubarbeit ist es möglich, die Meyer'schen Stollen im heutigen Zustand zu erhalten.

Nicht bekannt ist, ob es nebst den bereits heute erhobenen Meyer'schen Stollen weitere Verästelungen im Bereiche des Gestaltungsplanperimeters gibt. Die Möglichkeit dazu ist klein.

Dieser Situation wurde mit § 20 SNV und dem dazu gehörigen Text im Planungsbericht Rechnung getragen. Die vorhandenen Meyer'schen Stollen sollen integral erhalten bleiben. Sollten unbekannte Kanäle auftauchen, kann deren integrale Erhaltung nicht schon heute gewährleistet werden, weil nicht bekannt ist, ob sie dann das Bauvorhaben (das heisst das zweite UG) verunmöglichen. Aus diesem Grund steht in § 20 SNV, die Meyer'schen Stollen seien nach Möglichkeit zu erhalten. Das „nach Möglichkeit“ bezieht sich auf die heute unbekannten Kanäle.

Sollten solche heute noch unbekannten Kanäle auftauchen, welche das UG beeinträchtigen, gibt es keine Alternative, als die Meyer'schen Kanäle zu verlegen, um den Wasserdurchfluss in den vom UG nicht tangierten Bereichen der Kanäle zu gewährleisten.

5.3 Beschluss

Die Unterlagen der Teiländerung Nutzungsplanung werden dem Einwohnerrat zum Beschluss vorgelegt. Über den Gestaltungsplan beschliesst der Stadtrat (§ 25 BauG).

5.4 Genehmigung

Die vorliegende Teiländerung Nutzungsplanung ist dem Regierungsrat zur Genehmigung vorzulegen, der Gestaltungsplan dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).

6. Würdigung

Die Stadt kann mit dem Abschluss dieser Planungswerkzeuge mehrfach positive Wirkung erzielen. Die Teiländerung Nutzungsplanung und der Gestaltungsplan bilden die Grundlage für ein gutes Angebot für das urbane Wohnen und Arbeiten und einer selbstbewussten Adressbildung an bester Lage mitten im Siedlungsgebiet. Die WSB und damit ein wichtiges regionales Angebot des öffentlichen Verkehrs kann in Erscheinung und Infrastruktur aufgewertet werden. Zudem erhalten wichtige Unternehmen in der Stadt (WSB und Gemalto AG) die erforderliche Entwicklungsperspektive. In der Summe resultiert daher für den Stadtrat, trotz der engen Rahmenbedingungen zwischen den Geleisen und der Strasse, eine qualitativ hochwertige Stadterweiterung.



Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat möge die Teiländerung Nutzungsplanung «Bahnhof Süd» beschliessen.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Stadtrats

Jolanda Urech
Stadtpäsidentin

Daniel Roth
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

Genehmigungsinhalt

- Änderung Bauzonenplan Gebiet Bahnhof Süd, Entwurf vom 15. Juni 2016
- Bau- und Nutzungsordnung Zonenbestimmung § 29^{bis}, Entwurf vom 15. Juni 2016

Orientierend

- Gestaltungsplan "Bahnhof Süd", Teilperimeter Ost, Entwurf vom 15. Juni 2016
- Sondernutzungsvorschriften zum GP Teilperimeter Ost, Entwurf vom 15. Juni 2016
- Mitwirkungsbericht vom 15. Juni 2016
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 15. Juni 2016
- Vorprüfungsbericht DBVU vom 9. Juni 2016