Vorlage Stadtparlament vom 26. August 2014 Nr. 2115

152.15.12 Stadtparlament: Interpellationen

Interpellation Doris Königer: "Für mehr öffentliches Leben beim Bahnhof Nord"; Beantwortung

Doris Königer sowie 35 mitunterzeichnende Mitglieder des Stadtparlaments reichten am 18. März 2014 die beiliegende Interpellation "Für mehr öffentliches Leben beim Bahnhof Nord" ein.

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

1. Mit der Interpellation wird die Situation im Quartier zwischen Bahnhof bzw. Bahngeleisen und Rosenbergstrasse angesprochen. Dieses Gebiet war lange Zeit gemischt für Wohnen und Gewerbe genutzt, stand eher im Schatten der Entwicklung auf der Südseite des Bahnareales und stellte (und stellt) mit unbebauten oder unternutzten Arealen sowie teilweise baufälligen Gebäuden ein interessantes Potenzial für neue Nutzungen an zentralster innerstädtischer Lage direkt beim Bahnhof dar. Mit dem Fachhochschulzentrum und mit dem Kulturzentrum Lokremise sind zwei neue Schwerpunkte in diesem Quartier mit öffentlichen Nutzungen entstanden. An der westlichen Lagerstrasse ist das neue Schulungsgebäude des KV erstellt worden, weitere bauliche und nutzungsmässige Veränderungen werden beim Spanischen Klubhaus und bei der Villa Wiesental folgen.

2. Das ganze Quartier ist im Zonenplan der fünfgeschossigen Kernzone zugeteilt. Mit dieser Neuzonierung hat das Stadtparlament im Rahmen der Zonenplanrevision 2001 eine eindeutige Zielsetzung in Richtung einer hohen Verdichtung und gemischter, der zentralen Lage entsprechender Nutzung festgelegt. Mit dem Überbauungsplan „Bahnhof Nordwest“ wird sodann der Rahmen für die künftigen Bauvolumen und für eine tragbare Verkehrsbelastung gesetzt. Die Regelungen des Überbauungsplanes betreffen unter anderem auch die Begrenzung der Gebäudehöhe, die in Teilbereichen aufgrund der Be-

rücksichtigung der Nachbarinteressen allerdings deutlich unter der fünfgeschossigen Bauweise gemäss Zonenplan bleibt. Diese rechtlichen Rahmenbedingungen definieren die möglichen und zulässigen Nutzungen, Volumen und Verkehrskapazitäten – sie können allerdings noch nicht eine Entwicklung in der gewünschten Art und Weise garantieren. Dafür braucht es zusätzliche Massnahmen der öffentlichen Hand – soweit zulässig und möglich – und vor allem das entsprechende Investment und Engagement der beteiligten privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

3. In der Interpellation und auch in den Medien wird beanstandet, dass die Entwicklung der jüngsten Zeit in diesem Gebiet zu wenig mit einer Belebung der öffentlichen Räume verbunden sei. Es sei versäumt worden, beim neuen Fachhochschulgebäude und beim Schulungsgebäude des KV in den Erdgeschossen stärker publikumsorientierte und auf den öffentlichen Raum gerichtete Nutzungen vorzusehen. Der Stadtrat kann diese Kritik nachvollziehen. Es gilt deshalb, bei den bereits realisierten Neubauten und deren Umgebung die möglichen Verbesserungen noch umzusetzen und bei den geplanten Veränderungen die nötigen Vorkehrungen zu treffen. Näheres wird bei der untenstehenden Fragenbeantwortung ausgeführt. Nicht teilen kann der Stadtrat jedoch die Auffassung, die Stadt hätte das Spanische Klubhaus erwerben müssen. Die Stadt hatte ein Vorkaufsrecht zu den Bedingungen, die im Kaufvertrag mit dem Erwerber abgemacht wurden. Der Kaufpreis, den die Stadt beim Vorkaufsfall hätte übernehmen müssen, war jedoch für einen Erwerb in das Finanzvermögen der Stadt nicht vertretbar.

4. Zu den einzelnen Fragen der Interpellation ist Folgendes auszuführen:

Frage 1: Welche Möglichkeiten sieht der Stadtrat, im Areal Bahnhof Nord zusätzliche öffentliche Nutzungen anzusiedeln?

Im gesamten Bahnhofgebiet werden in den nächsten Jahren eingreifende Veränderungen stattfinden. Dazu gehört die Neugestaltung des Bahnhofplatzes auf der Südseite und wesentlicher öffentlicher Bereiche innerhalb des Bahnhofes, so vor allem der Umbau des Bahnhofgebäudes und der Neubau der beiden Fussgängerunterführungen. Eine nochmals erhöhte, gegenüber früher vollständig neue Bedeutung wird aber insbesondere das Gebiet Bahnhof Nord erfahren. Den beiden bereits erwähnten öffentlichen Institutionen Fachhochschule und Lokremise werden und sollen weitere Schwerpunkte mit zusätzlichen und möglichst attraktiven öffentlichen wie auch privaten Nutzungen folgen. Für den Stadtrat ist das Gebiet Bahnhof Nord in den kommenden Jahren eines der wichtigsten Entwicklungspotenziale im Stadtzentrum. Dies betrifft gleichermassen zusätzliche Räume für Gewerbe und Wohnen wie auch die in diesem Quartier vorhandene Reserve für publikumsintensive Einrichtungen und für attraktive Möglichkeiten im öffentlichen Raum. Mit der Einzonung in die „dichteste“ Nutzungszone, mit den neuen Rahmenbedingungen zur Erreichbarkeit – vor

allem mit den beiden vollständig erneuerten Personenunterführungen samt Liften und Rolltreppen – und mit der optimalen Ausgestaltung der anstehenden Bauvorhaben soll dieses Potenzial so weitgehend wie irgend möglich genutzt werden. Die Stadt wird die Entwicklung in die gewünschte Richtung unterstützen oder wenn nötig steuern.

Im Blickfeld stehen aber nicht nur die neuen Vorhaben, sondern auch Verbesserungen der bestehenden Situation. Vorab gilt es, den bereits neugestalteten öffentlichen Raum vor allem im Umfeld der Fachhochschule besser zu beleben. Derzeit werden Abklärungen durchgeführt, wie die Fläche zwischen dem Schulgebäude und den Geleisen aufgewertet werden kann. Ebenso ist die Verlegung der Carplätze und der Taxistandplätze in den Bereich der nördlichen Bahnhofvorfahrt in Vorbereitung; auch dies wird zu einer Belebung dieses Raumes führen. Unbefriedigend ist die Nutzung der freien Fläche zwischen Fachhochschule und den Bahngeleisen als Parkplatz, dazu sollen Gespräche mit dem Kanton als Grundeigentümer und mit den SBB als Mieterin geführt werden.

Frage 2: In welcher Form kann die Stadt hier Auflagen machen, wie in diesem zentral gelegenen Gebiet die Erdgeschosse öffentlich genutzt werden und die zukünftigen Quartierbesucherinnen und –besucher keine abweisende Fassade erwartet.

Die Stadt ist in intensivem Kontakt mit den beiden Bauherrschaften, die derzeit im Gebiet Bahnhof Nord Projekte planen, nämlich für das Areal Villa Wiesental und das Areal Spanisches Klubhaus. In beiden Fällen werden die öffentlichen Interessen in die Planungen und Projektierungen eingebracht, dies betrifft vor allem die städtebaulichen und gestalterischen Aspekte sowie die öffentlich-relevanten Nutzungsfragen, in diesen Fällen insbesondere die Erdgeschossnutzungen. Über rechtlich nicht verbindliche Vorschläge hinaus kann die Stadt in einem gewissen Masse auch mit rechtlichen Massnahmen oder bei der Abgabe von eigenem Grundeigentum Einfluss nehmen. Was die rechtlichen Massnahmen anbelangt, sind den Möglichkeiten allerdings Grenzen gesetzt. Im Zonenplan können das zulässige Mass oder die örtliche Verwirklichung der verschiedenen Nutzungsarten (Gewerbe, Wohnen) festgelegt werden. Im vorliegenden Fall geht es aber nicht um die Abgrenzung von Wohnen und Gewerbe, sondern um eine Einschränkung der gewerblichen Nutzungen auf spezielle gewerbliche Nutzungen, nämlich solche mit Publikumsorientierung. So detaillierte Vorschriften gehören grundsätzlich nicht in den Zonenplan, sondern auf die Ebene von Sondernutzungsplänen (Gestaltungsplan). Sie sind dann allerdings von der Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer abhängig. Wenn die Stadt hingegen eigenes Grundeigentum einbringen kann, kann sie selbstverständlich der Erwerberin bzw. dem Erwerber oder der Baurechtnehmerin bzw. dem Baurechtnehmer entsprechende Auflagen überbinden.

Konkret ist zurzeit bekanntlich die Neuüberbauung des Areales des Spanischen Klubhauses in Vorbereitung. Die Stadt hat gegenüber dieser Bauherrschaft verlangt, dass hier nicht ein isoliertes Bürogebäude realisiert, sondern dass zunächst eine Gesamtkonzeption für die Überbauung des ganzen Areales nördlich der Lagerstrasse ausgearbeitet wird. Mit den Eigentümern des Klubhauses und der angrenzenden Liegenschaft Lagerstrasse 10, den Familienausgleichskassen des Gewerbes, konnte vereinbart werden, dass ein entsprechender Studienauftrag mit vier eingeladenen Büros im anonymen Verfahren für die Erlangung von entsprechenden Vorschlägen für die Gesamtüberbauung vergeben wird. Dieses Varianzverfahren ist derzeit im Gange. Anschliessend soll auf der Grundlage der Ergebnisse dieses Verfahrens eine etappenweise Neuüberbauung an die Hand genommen werden können. Sodann konnte vereinbart werden, dass der Hogar Espagnol während der Dauer des Studienauftrages bis Ende April 2015 seinen Restaurantbetrieb im Klubhaus weiterführen kann. Das bereits gekündigte Mietverhältnis wird entsprechend erstreckt. Ebenfalls wird mit einem Abbruch des Klubhauses mindestens bis Mai 2015 noch zugewartet.

Gegenstand des Studienauftrages ist auch die Prüfung der Möglichkeit von publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschossbereichen. Im Weiteren sind die Gespräche im Zusammenhang mit einem Erwerb der letzten in Einzeleigentum verbliebenen Liegenschaft Lagerstrasse 8 noch im Gange. Anschliessend an die Klärung aller offenen Fragen wird die Stadt den ganzen östlichen Arealteil für einen Investor mit einem interessanten Projekt bereithalten können - mit den entsprechenden Auflagen für die Gewährleistung der öffentlichen Interessen.

Frage 3: Sollten der Eigentümerin keine Nutzungsauflagen mehr gemacht werden können, kann es sich dann die Stadt vorstellen, sich am geplanten Neubau zu beteiligen und als Stockwerkeigentümerin das Erdgeschoss zu übernehmen, um darin selbst eine öffentliche Nutzung einzurichten?

Die Stadt wird die Umsetzung ihrer Ziele entsprechend den Darlegungen zu Frage 2 verfolgen. Es ist im Übrigen aber nicht Aufgabe der Stadt, anstelle von Privaten selber Gastrobetriebe oder Verkaufsgeschäfte zur Belebung eines Quartieres zu führen. Das gilt für den Bahnhof Nord wie auch z.B. für die südliche Altstadt. Die Stadt muss gute Rahmenbedingungen schaffen und das Instrumentarium der rechtlichen Möglichkeiten nutzen.

Frage 4: Wäre es für den Stadtrat denkbar, dass hier – ähnlich wie damals im inzwischen geschlossenen Hotel Ekkehard – ein städtischer Saal entsteht, dazu Sitzungszimmer und ein Restaurant?

Der Saal im Hotel Ekkehard wurde aufgegeben, weil er zu wenig genutzt wurde. Traditionelle Säle oder Sitzungszimmer in Restaurants haben an Bedeutung verloren, neue kulturelle

Treffpunkte mit besonderem Ambiente wie die Lokremise oder der Pfalzkeller sind an deren Stelle getreten. Der Stadtrat hat schon im Zusammenhang mit dem Initiativbegehren Reithalle die Grenzen des städtischen Engagements in dieser Beziehung aufgezeigt. Ein Bedarf und eine genügende Auslastung für einen städtischen Saal im Gebiet Bahnhof Nord ist nicht erkennbar, darüber hinaus erlauben die städtischen Finanzen derzeit und in absehbarer Zukunft keine Risiken dieser Art. Der Stadtrat hält abschliessend nochmals fest, dass die Belebung des Quartiers Bahnhof Nord mit guten Rahmenbedingungen seitens der Stadt, mit der Ausschöpfung der Möglichkeiten des städtischen Grundeigentums und des rechtlichen Instrumentariums und vor allem auch mit dem Engagement der weiteren beteiligten Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen erreicht werden muss.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Interpellation vom 11. März 2014