

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 11. September 2013

Einzelinitiative von Urs Frey vom 22. März 2012 betreffend SBB-Areal Tiefenbrunnen, Antrag auf Teilungültigerklärung und Ablehnung

1. Einleitende Bemerkungen

Der Einzelinitiant Urs Frey verlangt eine Ergänzung von Art. 4 der kommunalen Bauordnung wie folgt:

Änderung von Art. 4 der Bauordnung (Gestaltungsplanpflicht), Ergänzung mit einem neuen Absatz 11:

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.

Zur Begründung schreibt der Initiant:

Eine Überbauung des Areals muss in Abstimmung mit den langfristigen Erfordernissen des Bahnhofbetriebs mit Umsteigeknoten auf Tram und Bus sowie den übrigen geplanten Entwicklungen im äussersten Seefeld erfolgen. Zudem sind an die Erschliessung und Gestaltung höchste Anforderungen zu stellen, handelt es sich doch um das Tor zur Stadt von der Goldküste her. Zusammen mit dem Umstand, dass Konzessionsland zur Bebauung ansteht, ist eine koordinierte, transparente und demokratisch legitimierte Überbauungslösung unabdingbar. Nach einem früher gescheiterten Projekt wurde die Öffentlichkeit von der SBB-Immobilien AG kürzlich durch entsprechende Pressemitteilungen erneut überrascht mit einem scheinbar bewilligungsreif vorangetriebenen Projekt auf dem SBB-Areal Tiefenbrunnen. Zur Neuüberbauung vorgesehen ist die süd-östlich an das Bahnhofsgebäude angrenzende Fläche, die derzeit mit einem Gastronomiegebäude (Spuntino), der P&R-Anlage und mit dem Selbstbedienungsteil der Autowaschanlage AUTOP genutzt ist.

Am 6. März 2012 haben Vertretungen der SBB-Immobilien AG anlässlich einer offenen Vorstandssitzung des Quartiervereins Riesbach über das Vorhaben informiert. Es hat sich herausgestellt, dass das Projekt auf zentrale Fragen keine oder zumindest keine befriedigenden Antworten gibt. Die Erschliessungslösung beschränkt sich auf eine Neuorganisation des Verkehrsflusses auf diesem süd-östlichen Grundstücksteil, ohne dass die bereits heute unbefriedigende Bushaltestelle mit Pw-Bahnhofsvorfahrt mit einer langfristigen Perspektive verbessert würde. Eine Erneuerung und Verbesserung der Fusswegverbindungen von und zum Bahnhof sind nicht in das Projekt einbezogen (insb. behindertengerechte Unterführungen) wie auch die Zukunft des Bahnhofes Tiefenbrunnen als solcher nicht gesichert bzw. der engere Bahnhofsbereich nicht in das Projekt einbezogen ist. Trotz offensichtlichen Zusammenhängen mit dem Bahnhofsbetrieb und den geplanten Entwicklungen seeseits der Bellerivestrasse wurde das Nutzungskonzept nicht plausibel begründet.

Am 18. April 2012 erhielt der Einzelinitiant die vorläufige Unterstützung des Gemeinderats. Handelt es sich wie vorliegend um eine Initiative in Form eines ausgearbeiteten Entwurfs, hat der Stadtrat innert 18 Monaten seit der vorläufigen Unterstützung Bericht und Antrag dem Gemeinderat zu unterbreiten (Art. 139a Abs. 3 des Gesetzes über die politischen Rechte; GPR). Hält der Stadtrat die Initiative hingegen für ungültig, stellt er innert derselben Frist Antrag auf Ungültigerklärung (vgl. Peter Saile / Marc Burgherr, Das Initiativrecht der zürcherischen Parlamentsgemeinden, Rz 235ff. und Tafel auf Seite 148, Zürich / St. Gallen 2011).

Auf kommunaler Stufe kann Gegenstand einer Initiative nur sein, was der Sache nach dem obligatorischen oder fakultativen Referendum untersteht (§ 96 Ziff. 1 des Gemeindegesetzes, GG). Mit der vorliegenden Initiative wird eine Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich verlangt. Solche Änderungen unterliegen dem fakultativen Referendum (Art. 12 i.V.m. Art. 41 lit. k der Gemeindeordnung der Stadt Zürich, GO). Die Initiative steht also im Einklang mit dem Gemeindegesetz und der Gemeindeordnung.

Rechtmässig ist eine Initiative, wenn sie den Grundsätzen der Form- und Materieeinheit genügt, weder offensichtlich undurchführbar ist noch gegen übergeordnetes Recht verstösst (§ 121 Abs. 1 GPR i.V.m. Art. 28 Abs. 1 der Kantonsverfassung, KV).

2. Zur Einheit von Form und Materie

Die Initiative wurde ausschliesslich als ausgearbeiteter Entwurf eingereicht, weshalb die Einheit der Form gewahrt ist. Das Initiativbegehren hat zudem nur eine einzige Materie zum Gegenstand, nämlich für ein ausgewähltes Areal die Gestaltungsplanpflicht einzuführen. Somit bleibt die Einheit der Materie ebenfalls gewahrt.

3. Zur Durchführbarkeit

Dem Initiativbegehren steht in tatsächlicher Hinsicht keine offensichtliche Undurchführbarkeit entgegen.

4. Gültigkeitsprüfung

Die Gestaltungsplanpflicht verlangt von der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer, dass zusätzlich zur Grundordnung (BZO) ein Gestaltungsplan aufgestellt wird, gestützt auf den das fragliche Areal zu überbauen ist (§ 48 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes; PBG). Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht stellt eine eigentumsbeschränkende Massnahme dar, die verfassungskonform ist, falls drei kumulative Voraussetzungen erfüllt sind: Es besteht eine gesetzliche Grundlage, ein öffentliches Interesse rechtfertigt die Eigentumsbeschränkung und die Massnahme wahrt den Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 36 der Bundesverfassung, BV, SR 101).

Die Initiative nennt drei planerische Inhalte, die im Rahmen einer Gestaltungsplanpflicht für das SBB-Areal Tiefenbrunnen behandelt werden sollen:

- a) Die Bebauung des SBB-Areals Tiefenbrunnen soll auf die Bedürfnisse der Benutzenden des öffentlichen Verkehrs abgestimmt werden.
- b) Die Nutzung des SBB-Areals Tiefenbrunnen soll «in Koordination» mit der «seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei / Kibag / Hafen Tiefenbrunnen» erfolgen.
- c) Und schliesslich soll die Überbauung des fraglichen SBB-Areals «städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet» werden.

Nachstehend soll mit Blick auf diese drei Anliegen der Initiative geprüft werden, ob die Voraussetzungen der Gesetzmässigkeit, des öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit gegeben sind.

4.1 Erwägungen betreffend Buchstabe a)

Zur Gesetzmässigkeit:

Gemäss dem Initiativbegehren soll die Bebauung des SBB-Areals Tiefenbrunnen auf die Erschliessungsbedürfnisse der Benutzenden des öffentlichen Verkehrs Rücksicht nehmen. Aus der Begründung der Initiative wird weiter ersichtlich, dass der Initiant sich eine Verbesserung des «Umsteigeknotens auf Tram und Bus», der «unbefriedigenden Bushaltestelle mit Pw-Bahnhofsvorfahrt» sowie der «Fusswegverbindungen von und zum Bahnhof (behindertengerechte Unterführung)» wünscht.

Die Erschliessungspflichten im Rahmen der Gestaltungsplanung sind – genauso wie bei einem Quartierplan – auf die Feinerschliessung beschränkt, wobei Landabtretungen für die Feinerschliessung oder etwa die Neuordnung der Eigentumsrechte nicht mit dem Gestaltungsplan geregelt werden können, sondern des Quartierplans bedürfen (Stephan Eschmann, Der Gestaltungsplan nach zürcherischem Recht, Seiten 128f. und 220, Zürich 1985).

Zudem können Anlagen der Groberschliessung nicht Gegenstand eines Gestaltungsplans sein (RB 1998 Nr. 97 = VB.98.00013). Auch die Anpassung einer bestehenden Groberschliessungsanlage gehört nicht zur Aufgabe des Gestaltungsplans (VB.2012.00063, Erw. 4.4).

Somit gilt es zu prüfen, wie weit das Initiativbegehren Anlagen der Grob- oder Feinerschliessung thematisiert. Die Anlagen der Groberschliessung werden in der Richtplanung behördenverbindlich festgelegt (BEZ 1990 Nr. 34 = BRKE III Nr. 107/1990), womit sich diese Erschliessungsanlagen als Aufgabe der öffentlichen Hand von der Feinerschliessung abgrenzen (vgl. Peter Kleb, Kosten und Entschädigungen im zürcherischen Quartierplanverfahren, Seite 125, Zürich 2004). Im Regionalen Richtplan der Stadt Zürich (RRB Nr. 894/2000) sind die bestehenden Tram- und Buslinien ab Bahnhof Tiefenbrunnen Richtung Stadt und die Wendeschleifen von Tram und Bus festgelegt (vgl. im Richtplantext Ziff. 5.2.2.1 und Plan «Verkehr – Öffentlicher Verkehr»). Die Bellerivestrasse ist als übergeordnete Festlegung (bzw. Staatsstrasse) ebenfalls im Regionalen Richtplan aufgeführt (Plan «Verkehr – Individualverkehr»).

Soweit der Initiator (im Begründungsteil der Initiative) verlangt, dass Anlagen des Tram- und Busverkehrs bzw. deren Wendeschleifen beim Bahnhof Tiefenbrunnen im Rahmen einer Gestaltungsplanpflicht behandelt werden sollen, fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage. Diese Erschliessungsanlagen sind Gegenstand der Richtplanung und zählen somit nicht zur Feinerschliessung. Für eine Anpassung der zur Groberschliessung zählenden Verkehrsflächen wie auch der Anlagen des öffentlichen Verkehrs muss das Verfahren nach Strassengesetz (vgl. §§ 1 und 2 des Strassengesetzes, StrG) und dem eidgenössischen Plangenehmigungsverfahren (vgl. Art. 18ff. des Eisenbahngesetzes, EBG, SR 742.101, Art. 11 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Trolleybusunternehmen, TrG, SR 744.21, in Verbindung mit den Vorschriften der Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Eisenbahnanlagen, VPVE, SR 742.142.1) angestrengt werden.

Die das SBB-Areal unterquerende Fussgängerunterführung hingegen, die zwar im Eigentum der Stadt Zürich ist, aber nicht von der Richtplanung erfasst wird, kann Gegenstand eines Quartierplanverfahrens sein oder in einem Gestaltungsplan behandelt werden, denn die Unterführung verbindet die Einrichtungen der Groberschliessung (Bahn, Bus und Tram) mit einem einzelnen Grundstück, dem SBB-Areal, was gemäss Lehre typischerweise die Feinerschliessung kennzeichnet (vgl. Eschmann, a.a.O., Seite 129, Fussnote 65, mit Verweis auf weitere Literatur). Auch können Themen wie die Bebauung des Areals und die arealinterne Erschliessung bzw. die Ausrichtung der arealinternen Erschliessung auf die Bedürfnisse der Benutzenden des öffentlichen Verkehrs Gegenstand einer Gestaltungsplanung sein.

Der Wortlaut des Initiativbegehrens, wonach die Nutzung des gesamten Areals abgestimmt auf die Bedürfnisse der Benutzenden des öffentlichen Verkehrs zu erfolgen habe, lässt eine rechtskonforme Umsetzung zu, indem lediglich die Regelung der arealinternen Feinerschliessung (ohne Wendeschleifen / Haltestellen von Bus und Tram), und falls erforderlich, die Anpassung der Fussgängerunterführung, von der Gestaltungsplanpflicht erfasst würde. Die Gesetzmässigkeit des untersuchten Initiativteils ist damit gegeben.

Zum öffentlichen Interesse und zur Verhältnismässigkeit:

Es stellt sich die Frage, ob im Hinblick auf die Feinerschliessung des SBB-Areals die Gestaltungsplanpflicht durch ein «öffentliches Interesse» (Art. 36 Abs. 2 BV) bzw. ein «wesentliches öffentliches Interesse» (§ 48 Abs. 3 PBG) gerechtfertigt wird, und ob die Gestaltungsplanpflicht tatsächlich für die anzustrebende Feinerschliessung erforderlich und geeignet ist.

Generell kann gesagt werden, dass die «hinreichende» Erschliessung eine in der Raumplanung anerkannte Grundanforderung bzw. ein mit der Planung zu verfolgendes öffentliches

Ziel darstellt (Art. 19 Abs. 1 RPG und § 236 PBG). Als Grundsatz gilt zwar, dass die anzustrebende Zugänglichkeit sich vor allem «nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Fläche zu richten» hat, die es zu erschliessen gilt (zit. aus Waldmann / Hänni, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Art. 19 N 21, Fussnote 45 mit Verweis auf BGE 121 I 68 und 116 Ib 166). Es kann aber – soweit es um die Frage der Rechtsgültigkeit einer Gestaltungsplanpflicht geht – nicht ausgeschlossen werden, dass darüber hinaus auch andere raumplanerisch relevante, öffentliche Interessen, wie z. B. die Anbindung an oder die Rücksichtnahme auf den öffentlichen Verkehr (Bahn, Bus, Tram) in Bezug auf das konkret betroffene Areal eine Gestaltungsplanpflicht zu begründen vermögen. Der Gemeinde wird denn auch im Rahmen ihrer Planungsautonomie in Bezug auf den unbestimmten Rechtsbegriff des «wesentlichen öffentlichen Interesses» ein «erheblicher Beurteilungs- und Ermessensspielraum» eingeräumt (VB.2005.00046, Erw. 4).

Auch wenn zweifelhaft ist (vgl. Ausführungen unter Ziff. 5 weiter unten), ob überhaupt eine Mangelhaftigkeit der Nutzungsplanung bzw. eine fehlende Baureife vorliegt, die auf dem Wege der Gestaltungsplanpflicht behoben werden müsste, steht dennoch eine Frage des planerischen Ermessens im Vordergrund, weshalb im Rahmen der Gültigkeitsprüfung dem Grundsatz «in dubio pro populo» zu folgen und das Vorhandensein des (wesentlichen) öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit zu vermuten ist.

Folgender Teil des Initiativbegehrens ist somit gültig:

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 (...) erfolgt (...).

4.2 Erwägungen betreffend Buchstabe b)

Ein weiteres Ziel der Initiative ist es, die Gestaltungsplanpflicht festzulegen, um sicherzustellen, dass auf dem SBB-Areal nur «in Koordination» mit den Nutzungen auf den benachbarten, seeseitigen Parzellen gebaut wird (genannt werden Seepolizei, Kibag und Hafen Tiefenbrunnen).

Mit Blick auf die Eigentumsgarantie ist es unzulässig, dass mit der Initiative Bauvorhaben in einer RPG-konformen Bauzone (d. h. auf dem SBB-Areal) abhängig gemacht werden von Planungen in einer Nichtbauzone (Freihaltezone seeseitig Bellerivestrasse), wo derzeit noch nicht feststeht, ob überhaupt und allenfalls mit welchen Bauvolumina dereinst gebaut werden darf. § 48 Abs. 3 i.V.m. § 83 PBG bietet keine gesetzliche Grundlage, um die Disposition über ein Grundstück, das bereits in einer rechtskräftigen Bauzone liegt, nachträglich zu entziehen und von nutzungsplanerischen Festlegungen in einer Nichtbauzone abhängig zu machen. Eine derartige Gestaltungsplanpflicht ist eine Eigentumsbeschränkung ohne gesetzliche Grundlage im übergeordneten Recht und somit verfassungswidrig. Die weiteren Voraussetzungen nach Art. 36 BV brauchen nicht geprüft zu werden.

Folgender Teil des Initiativbegehrens ist ungültig:

Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass die Nutzung des gesamten Areals (...) in Koordination mit der seeseitig geplanten Nutzungsintensivierung im Bereich Seepolizei / Kibag / Hafen Tiefenbrunnen erfolgt (...).

4.3 Erwägungen betreffend Buchstabe c)

Somit gilt es noch den Teil des Initiativbegehrens zu prüfen, der verlangt, dass mit dem Gestaltungsplan sichergestellt wird, «(...) dass die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.»

Ob die Lage des fraglichen Areals es erforderlich macht, dass mittels einer Gestaltungsplanpflicht die städtebaulich und architektonisch besonders gute Gestaltung gesichert wird, ist eine Frage des planerischen Ermessens. Im Rahmen der Gültigkeitsprüfung ist nicht er-

kennbar, dass die privaten Planungsvorstellungen des Einzelinitianten bzw. das wegen der «exponierten Lage» des Areals geltend gemachte Interesse an einer guten Gestaltung übergeordnetes Recht von vornherein verletzt.

Heikel ist immerhin, dass die Einzelinitiative in ihrer Begründung ein aktuelles Bauvorhaben der SBB, das sich auf die geltende Bau- und Zonenordnung (BZO) abstützt, kritisiert bzw. ablehnt. Dadurch entsteht der Eindruck, die Initiative erfolge als Reaktion auf ein Bauvorhaben bzw. wolle dieses verhindern. Der Vorstoss für eine Gestaltungsplanpflicht sollte in allgemeinen planerischen Überlegungen begründet sein oder die Behebung einer fehlenden planungsrechtlichen Reife anstreben, nicht jedoch die Verschlechterung der Rechtsstellung von Bauwilligen zum Zweck haben (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 11. Juni 1985, Erw. 3, zit. aus ZBI 1986 S. 140).

Dennoch ist im Zusammenhang mit der Prüfung der Rechtsgültigkeit gemäss dem Grundsatz «in dubio pro populo» davon auszugehen, dass das planerische Anliegen, nämlich die städtebaulich und architektonisch besonders gute Gestaltung, Gegenstand einer Gestaltungsplanpflicht sein kann und somit mit dem übergeordneten Recht im Einklang steht.

Zusammenfassend ergibt die Gültigkeitsprüfung, dass die Einzelinitiative wie folgt teilweise ungültig ist (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.

5. Materielle Prüfung des gültigen Initiativteils

Nachstehend soll nun zum gültigen Teil des Initiativbegehrens Bericht erstattet werden.

5.1 Erwägungen betreffend Buchstabe a)

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 (...) erfolgt (...).

Überbauungen auf dem gesamten SBB-Areal Tiefenbrunnen, kombiniert mit einer zweckmässigen Erschliessung, sind ohne Weiteres möglich. Auch im Falle zukünftiger Neubauten kann die heutige Zugänglichkeit im engeren Bahnhofsbereich, im Übergang zu Bus- und Tramwendeschaufen wie generell auf dem ganzen SBB-Areal gewahrt werden. Der ungehinderte Fussgängerverkehr zwischen Bahn, Bus und Tram wird auch ohne Gestaltungsplanung gewahrt.

Das Areal ist also baureif; d. h., das Areal kann im Einklang mit den kantonalen Normalien über die Anforderungen an Zugänge (LS 700.5) bzw. unter Wahrung der Zugänglichkeit i.S.v. Art. 19 Abs. 1 RPG und § 236 PBG überbaut werden, ohne dass zusätzliche planerische Massnahmen zur Wahrung einer funktionierenden Erschliessung nötig sind.

Liegt jedoch keine «fehlerhafte» oder «mangelhafte» Erschliessungssituation vor, fehlt es an einem «wesentlichen öffentlichen Interesse» nach § 48 Abs. 3 PBG, das einen «sanierenden» Gestaltungsplan erforderlich machen würde. In VB.2005.00046, Erw. 4, hat das Verwaltungsgericht festgehalten, dass es nicht ausreiche, eine Gestaltungsplanpflicht als «planerisch oder städtebaulich sinnvoll» zu erachten, vielmehr müssten konkrete Mängel oder Probleme mit einer Gestaltungsplanpflicht angegangen werden, damit eine solche Eigentumsbeschränkung gerechtfertigt sei. Solche planerisch relevanten Mängel, deren Behebung die eigentumsbeschränkende Gestaltungsplanpflicht rechtfertigen würde, bestehen in Bezug auf das SBB-Areal aber ganz offensichtlich nicht. Tatsächlich gäbe es hinsichtlich der Feinerschliessung auf dem fraglichen Areal in einem Gestaltungsplan auch nichts zu regeln, was nicht anlässlich der Baubewilligung mit Auflagen ebenfalls behandelt werden könnte. Es fehlt

die Notwendigkeit einer Gestaltungsplanpflicht, weshalb der fragliche Teil des Initiativbegehrens abgelehnt wird.

5.2 Erwägungen betreffend Buchstabe c)

Im Gebiet SBB-Areal Tiefenbrunnen muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass (...) die Überbauung der exponierten Lage entsprechend städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet wird.

Soweit die Gestaltungsplanpflicht aus Gründen der Architektur oder des Städtebaus festgesetzt werden soll, lehnt dies der Stadtrat ebenfalls ab. Es fehlt an einem raumplanerisch bzw. städtebaulich relevanten Schutzinteresse, um eine zusätzliche Planungsstufe zwischen Grundordnung und Baubewilligung rechtfertigen zu können.

Die SBB als Grundeigentümerin des betroffenen Areals würden im Vergleich zu anderen Eigentümerinnen und Eigentümern in der Nachbarschaft ohne ausreichenden Grund erheblich benachteiligt, indem ihr die heute mit der BZO gewährte Disposition über ihr Grundeigentum mit einer planerischen Massnahme wieder entzogen würde.

Im vorliegenden Fall darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass eine RPG-konforme Ordnung der Bodennutzung in der heutigen Fassung für das SBB-Areal Tiefenbrunnen schon seit mehreren Jahren besteht (seit der letzten BZO-Revision Ende der 1990er-Jahre). Bei einer nachträglichen Einführung der Gestaltungsplanpflicht müsste im Zusammenhang mit dem «wesentlichen öffentlichen Interesse» (§ 48 Abs. 3 PBG) nachgewiesen werden, dass sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse derart wesentlich geändert haben, dass eine eigentumsbeschränkende Massnahme im Sinne einer Sanierung oder planerischen Nachbesserung erforderlich ist.

Oder es müsste nachgewiesen werden, dass gestützt auf neue richtplanerische Vorgaben die Festsetzung der Gestaltungsplanpflicht notwendig ist, weil im Rahmen der Regelbauweise die Umsetzung der Richtplanung nicht gelingt.

Dies alles trifft nicht zu. Eine planerische oder städtebauliche Notwendigkeit, die Bebauung des Areals ausschliesslich gestützt auf einen Gestaltungsplan zuzulassen, ist vorliegend klar zu verneinen. Im Rahmen der Regelbauweise (dreigeschossige Wohnzone W3) sind städtebaulich und verkehrlich angemessene Lösungen auf dem fraglichen Areal möglich.

Auch gestützt auf den Natur- und Heimatschutz (vgl. z. B. Ortsbildschutz oder Landschaftschutz) oder mit Blick auf die Richtplanung lässt sich nicht herleiten, dass heute im Jahr 2013, also nachträglich nach der Festsetzung der Grundordnung, auf dem Areal mit einer zusätzlichen Nutzungsplanung die Gestaltungsanforderungen gegenüber der Grundeigentümerin (SBB) verschärft werden müssten.

Auch dieser Teil des Initiativbegehrens wird abgelehnt.

Es liegt eine zweckmässige Ordnung der Bodennutzung vor, die keiner Revision bedarf. Auch sind keine anderen planerischen Massnahmen (wie z. B. die Einleitung einer Quartierplanung) erforderlich, weshalb auf einen Gegenvorschlag verzichtet wird.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 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.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti