

Der Interpellant hat mit seiner schriftlichen Anfrage die Regierung angefragt, wann die gemäss Bebauungsplan zwingende Publikumsnutzung im obersten Vollgeschoss des Claraturms umgesetzt wird. In seiner Antwort vom 7.02.2024 (Geschäft Nr. 23.5595.02) ist die Regierung zwar der Ansicht, dass diese Publikumsnutzung attraktiv ist und die noch im Rohbau bestehende Fläche dafür verwendbar ist. Der Regierungsrat war jedoch in Ziff. 4. seiner Antwort der Ansicht, dass diese Publikumsnutzung nicht durchgesetzt werden könne und aufgrund der Eigentums- bzw. Wirtschaftsfreiheit dieses Stockwerk somit auch leer bleiben kann.

Damit verkennt der Regierungsrat die Rechtsnatur des verabschiedenden Bebauungsplans. Diese Publikumsnutzung war ein wichtiger Punkt in der Behandlung bei der Bau- und Raumplanungskommission und das knappe Volks-Ja wäre ohne diese Zusicherung (Publikumsnutzung) auch kaum zustande gekommen. Jedenfalls ist ein Bebauungsplan umzusetzen und ist kein «Menu à la carte». Dies gilt für die Publikumsnutzung wie auch für andere mögliche Inhalte von Bebauungsplänen (wie z. B. Gebäudedimension, Anzahl Parkplätze, Dachbegrünung, Erschliessungsfragen etc.). Die Investoren des Claraturms haben mit dem Bebauungsplan eine klar höhere Nutzung erhalten und entsprechend auch einen grösseren Betrag als Mehrwertabgabe bezahlt. Sie haben diesen Plan nun baulich umgesetzt (ausser eben die Publikumsnutzung) und es herrscht erfreulicherweise Vollvermietung in den Wohnungen. Dem Interpellanten ist klar, dass eine Vermietung resp. Betrieb einer Publikumsnutzung (vor allem im Gastrobereich) allenfalls nicht kostendeckend ist. Der Interpellant ist sich bewusst, dass für eine sinnvolle Vermietung wenige Jahre ins Land gehen können. Zu einem bestimmten – eben dann auch marktgerechten Mietpreis – ist dieses Obergeschoss jedoch vermietbar. Dies ist Sache von Vertragsverhandlungen mit einer potenziellen Nutzerschaft, wo dann auch die Frage zu regeln ist, ob und zu welchem Teil die Nutzerschaft die Investitionskosten dafür trägt.

Klar ist jedoch, dass nach nun gut zwei Jahren Inbetriebnahme dieses Hochhauses auch Ziff. 2.1. des Bebauungsplanes im Baubereich A (Hochhaus) umgesetzt werden muss. Es besteht bau- und raumplanerisch in Erfüllung des Bebauungsplanes hier eine Pflicht, diese Publikumsnutzung zu ermöglichen. Dies muss durch den Kanton als Planungsträger praktisch und rechtlich durchgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang stelle ich folgende Fragen:

1. Ist der Regierungsrat tatsächlich der Ansicht, dass die Publikumsnutzung zumindest mittelfristig nicht durchgesetzt werden kann, soll resp. werden muss?
2. Wie hat bzw. wird der Regierungsrat resp. die zuständigen Planungsbehörden bei der Bauherrschaft intervenieren?
3. Ist der Regierungsrat tatsächlich der Ansicht, dass trotz anderer Regelung im Bebauungsplan das oberste Vollgeschoss ungenutzt bleiben kann und somit auch kein Beitrag an die Belebung dieses Perimeters erbracht wird?
4. Ist der Regierungsrat bereit, diesen Bebauungsplan zu revidieren resp. hat die Bauherrschaft bezüglich des Bebauungsplans eine formelle Revision dieses Bebauungsplanes beantragt (z. B. bezüglich Wohnnutzung im obersten Vollgeschoss)? Wäre eine solche Planänderung aufgrund der anerkannten Regeln der Planbeständigkeit überhaupt möglich?

René Brigger