



An den Grossen Rat

13.1290.02

Bau- und Raumplanungskommission
Basel, 18. Februar 2014

Kommissionsbeschluss vom 18. Februar 2014

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission zum Ratschlag "Areal Aeschengraben"

zur Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans sowie Abweisung von Einsprachen im
Bereich, Nauenstrasse, Parkweg

Inhalt

| | |
|---|----------|
| 1. Ausgangslage und Gegenstand der Vorlage | 3 |
| 2. Vorgehen der Kommission..... | 5 |
| 3. Energie und Nachhaltigkeit | 5 |
| 4. Verkehrsführung und Parkplätze | 6 |
| 5. Hochhauskonzept | 7 |
| 6. Etappierung | 7 |
| 7. Denkmalschutz | 8 |
| 8. Schattenwurf..... | 8 |
| 9. Mehrwertabgabe..... | 8 |
| 10. Antrag..... | 8 |

1. Ausgangslage und Gegenstand der Vorlage

Gegenstand der vorliegenden Berichterstattung ist der Ratschlag zum Areal Aeschengraben. Das Areal befindet sich im Eigentum der Basler Versicherungen AG (kurz Basler), umfasst eine Fläche von rund 8'200 m² und wird vom Aeschengraben, der Nauenstrasse und dem Parkweg umschlossen. Auf dem Areal befinden sich nebst dem Hotel Hilton drei weitere Bürogebäude der Basler.

Das Hotel Hilton ist aufgrund der veralteten Gebäudeinfrastruktur sanierungsbedürftig und müsste wegen strengerer Vorschriften erdbebenertüchtigt werden. Die Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung und der fehlende baurechtliche Entwicklungsspielraum im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 119 haben die Basler veranlasst, Neubauoptionen zu prüfen.

Mit der Testplanung wurde nach einer Lösung für eine neue Bebauung des gesamten Areals gesucht. Dabei sollten der exponierten städtebaulichen Lage entsprechende Lösungen entworfen und Themen wie Etappierung, Denkmalschutz, Nutzungsmix und Wirtschaftlichkeit untersucht werden. Zum Verfahren wurden die drei Basler Architekturbüros Burckhardt + Partner AG, Diener & Diener Architekten AG und Miller & Maranta AG eingeladen. Begleitet wurde das Verfahren durch ein Gremium aus Vertretern der Basler, des Bau- und Verkehrsdepartements (Planungsamt und Denkmalpflege) sowie externen Experten und Expertinnen in den Bereichen Architektur, Städtebau und Hotellerie.

Als Ergebnis des Verfahrens resultierten drei komplett unterschiedliche Lösungsansätze für eine neue Bebauung des Gevierts. Der Vorschlag von Miller & Maranta überzeugte das Begleitgremium und wurde zur Weiterbearbeitung bzw. als Grundlage für die notwendigen Zonenänderung und einen neuen Bebauungsplan empfohlen.

Der Vorschlag sieht ein neues Hochhaus (Baufeld A, siehe Illustration Seite 2) an der Ecke Aeschengraben/Parkweg vor, das den Auftakt zum Aeschengraben markiert. Ein neuer Platz (Fläche F) rückt das BIZ-Hochhaus an die Elisabethenanlage heran. Der Centralbahnplatz stösst nicht mehr seitlich auf die Elisabethenanlage, sondern mündet neu in einen klar gefassten öffentlichen Freiraum. Entlang der Nauenstrasse bildet ein markantes Gebäude (Baufeld B) den Abschluss zum Platz zur Elisabethenanlage. Ein drittes Gebäude (Baufeld C) vervollständigt das Ensemble gegen den Parkweg hin.

Mit der Transformation des Areals wird auch die Erschliessung der bestehenden und neuen Einstellhallen im Parkweg zusammengefasst und der Verkehr so gebündelt. Durch die Verdoppelung der zulässigen Bruttogeschossfläche erhöht sich die Anzahl zulässiger Parkplätze auf dem Areal um 60 auf insgesamt 208. In einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurden die Auswirkungen auf verschiedene Umweltbereiche wie Luft, Wasser, Lärm untersucht. Die betroffenen Fachstellen kommen in Ihrer Beurteilung der Umweltverträglichkeit zum Schluss, dass das Vorhaben die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Umweltschutzgesetzgebung erfüllt.

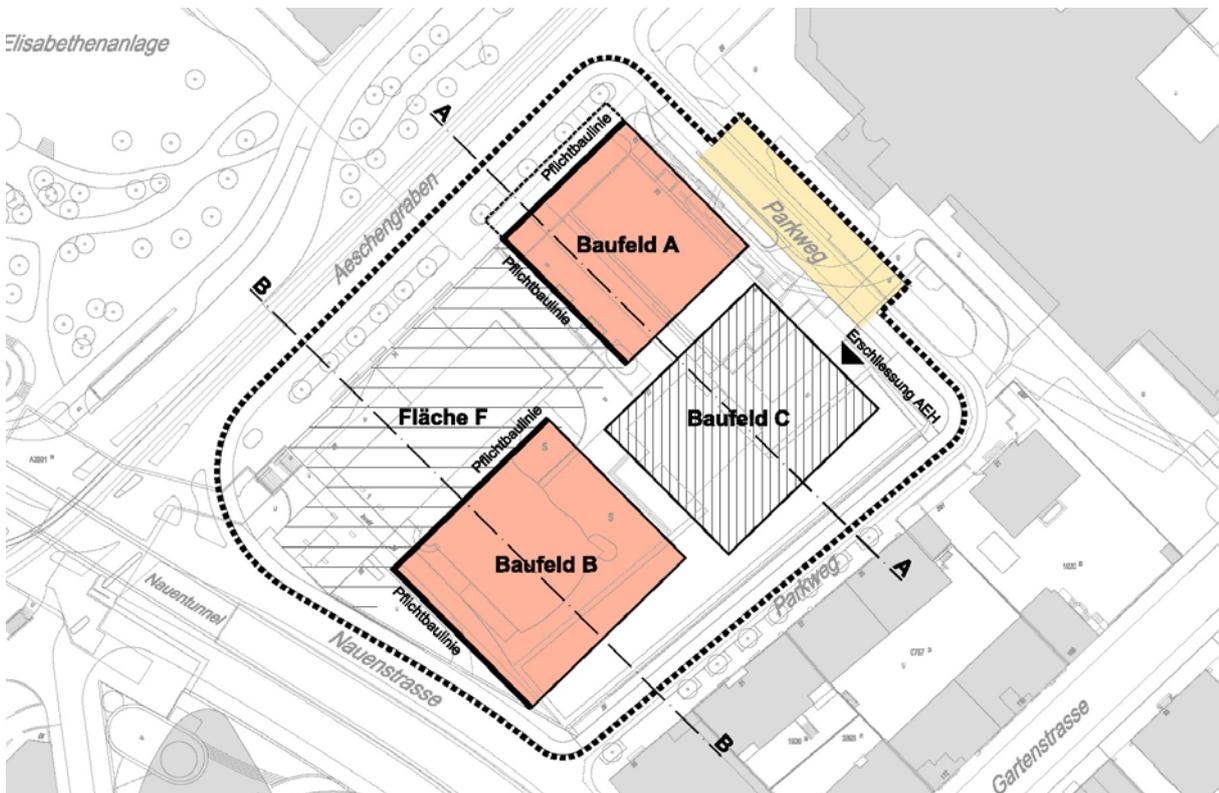
Das Vorhaben steht zudem im Einklang mit dem Denkmalschutz, dem ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder in der Schweiz) und dem Hochhauskonzept der Stadt Basel. Die geplanten drei Häuser werfen auch keinen unzulässigen Schatten auf die Nachbarschaft.

Um die geplante Bebauung zu realisieren, braucht es eine Zonenänderung sowie die Festsetzung eines neuen Bebauungsplans. Als Grundzone schlägt der Regierungsrat die Zuweisung zur Zone 5 vor. Auch die BIZ sowie das Peter Merian und Jakob Burckhardt Gebäude sind dieser

Grundzone zugeordnet. Mit dem Bebauungsplan werden über die Bestimmungen der Grundzone hinaus die für die Bebauung notwendigen baurechtlichen Regelungen aufgestellt. Insbesondere definiert der Bebauungsplan die Baufelder sowie die zulässige Höhe, Bruttogeschossfläche und Anzahl Geschosse. Darüber hinaus legt er verschiedene technische Details fest und regelt die öffentliche Zugänglichkeit des neuen Platzbereichs in der Ecke Aeschengraben Nauenstrasse.

Gegen die Planaufgabe der Zonenänderung und des Bebauungsplans sind zwei Einsprachen eingegangen. Die Sektion beider Basel des Verkehrs-Clubs der Schweiz sowie die Eigentümerinnen einer Nachbarliegenschaft am Parkweg haben sich gegen verschiedene Punkte des Vorhabens gewehrt. Der Regierungsrat beantragt beide Einsprachen gestützt auf die im Kapitel 5 des Ratschlags dargestellten Gründe abzuweisen. Nach dem unterdessen erfolgten Rückzug der Einsprache von Eigentümerinnen einer Nachbarliegenschaft am Parkweg musste sich die Kommission nur noch über die Einsprache des Verkehrs-Clubs beugen.

Baufelder ABC und Fläche F



Visualisierung



2. Vorgehen der Kommission

Der Grosse Rat hat den Ratschlag Nr. 13.1290.01 am 16. Oktober 2013 seiner Bau- und Raumplanungskommission (BRK) überwiesen. Die Bau- und Raumplanungskommission beschäftigte sich an fünf Sitzungen mit dem Projekt und befasste sich vor allem mit den Themen Energie, Verkehrsführung und Parkplätze, Hochhauskonzept und Denkmalschutz. Die Kommission liess sich von Hans-Peter Wessels, Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD), sowie von Marc Février, Projektleiter im Planungsamt, informieren. Darüber hinaus wurden aufgrund eines Änderungsantrags betreffend die Anzahl zusätzlicher Parkplätze die Herren Martin Wenk, Leiter Konzernbereich Asset Management, und Renato Piffaretti, Leiter Immobilien, als Vertreter der Eigentümerin angehört. An der Kommissionssitzung vom 20. Januar 2014 nahm Renato Piffaretti als Direktionsmitglied der Basler Stellung zum Änderungsantrag.

Aufgrund dieser Beratungen empfiehlt die Kommission dem Grossen Rat, dem Bebauungsplan zuzustimmen und die Einsprachen abzuweisen, soweit sie nicht zurück gezogen wurden. Sie bestimmte Daniel Goepfert zu ihrem Sprecher. Der Präsident und der Vize-Präsident verzichteten auf den Vorsitz.

3. Energie und Nachhaltigkeit

Im regierungsrätlichen Ratschlag wird statt des spezifischen Themas der Energie die umfassendere Betrachtung der Nachhaltigkeit in den Vordergrund gestellt. Diese war ein

dominierendes Thema der Umweltverträglichkeitsprüfung durch das Amt für Umwelt und Energie (AUE). Die Schwierigkeit bestand darin, dass ein Hotelbetrieb, wie er im Hochhaus auf dem Baufeld A vorgesehen ist, in Bezug auf Heizung und Warmwasser einen erhöhten Energiebedarf hat. Die Basler verpflichtet sich nach umfassenden Abklärungen, das ganze Areal nach dem Standard „Nachhaltiges Bauen Schweiz“ zu richten. Die Basler muss sich dabei nach einem umfassenden Kriterienkatalog des Labels richten und das Areal anschliessend zertifizieren lassen. Davon sind Bau und Betrieb betroffen und in jeder Planungsphase werden alle Aspekte von einem externen Büro überprüft. Die Auswahl des Labels entsprach nicht nur den Anforderungen des AUE, sie übertraf sie teilweise. Deshalb wurde die Unterstützung des Amtes für alle Phasen zugesichert. Die Vorgaben werden vertraglich an die Mieter übertragen, was besonders im Fall des Hotels wichtig ist. Unterdessen ist bekannt, dass die Hotelbetreiber ihren Betrieb nach dem Green Globe Zertifikat, einem Hotel- und Konferenzbetriebslabel, zertifizieren lassen wird. Die Bau- und Raumplanungskommission prüfte schliesslich die Frage, ob eine verbindliche Vorgabe in Bezug auf die Fläche erlassen werden soll, die auf den Dächern für Fotovoltaikanlagen zu reservieren sei, so wie die Kommission es für im Bebauungsplan „Magnolienpark“ vorschrieb (vgl. Kommissionsbericht Nr. 13.0447.02). Sie sah davon ab, weil es sich bei allen Gebäuden auf dem Perimeter des Bebauungsplans um Hochhäuser handelt und es schwierig ist, auf der geringen Fläche dieser Dächer Fotovoltaikanlagen einzubauen. Nicht nur ist die Fläche im Vergleich zur Kubatur gering, 30-40 % der Dachfläche sind mit Haustechnik besetzt. Die Basler Versicherung wird die Möglichkeiten für Fotovoltaikrichtungen prüfen, die Kommission sieht in diesem Fall aber davon ab, eine verbindliche Mindestfläche festzulegen. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Basler sich selbst verpflichtet, höhere Massstäbe anzusetzen als gesetzlich erfordert wären. Sie sind insofern verbindlich, als sie im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung mit dem AUE festgelegt wurden und bei der Erteilung der Baubewilligung eingefordert werden.

4. Verkehrsführung und Parkplätze

Zurzeit sind auf dem Areal des Bebauungsplans 148 Parkplätze vorhanden, am Aeschengraben 21, der ausserhalb des Perimeters liegt, 300¹. Sie können über zwei Zufahrten erreicht werden. Der im regierungsrätlichen Ratschlag angedeutete Plan, beide Parkhäuser unterirdisch miteinander zu verbinden, wurde von der Basler nicht weiter verfolgt. Die Erschliessung beider Parkhäuser wird nur noch über den Parkweg erfolgen. Der neue Bebauungsplan bringt weitere Änderungen mit sich. Die wichtigste ist, dass 60 neue Parkplätze dazu kommen. Schliesslich werden die Einstellplätze, die dem Hotel zugeordnet sind, nicht mehr an das Parkleitsystem angeschlossen, was für diese Parkplätze eine verkehrsmässige Entlastung bringt. In der Umweltverträglichkeitsprüfung, die dem regierungsrätlichen Ratschlag beiliegt, monierte das Amt für Umwelt und Energie einen Überschuss von 35 Parkplätzen, weil bei der Parkplatzberechnung nach VSS-Norm 640 281 der mittlere Wert anstelle des unteren angewandt würde. Diese Bemerkung ist obsolet, weil unterdessen für sämtliche Parkplätze der strengere untere Wert gilt. In einer Gesamtwürdigung stellt die Kommission nach kontroverser Diskussion fest, dass die Anzahl neuer Parkplätze gering ausfällt. Die Bruttogeschossfläche erhöht sich um 195%, es werden 1300 neue Arbeitsplätze geschaffen (Zuwachs von 700 auf 2000) und die Anzahl Hotelzimmer erhöht sich von 220 auf 260 Zimmer. Zudem beruft sich die Basler auch auf ihre Bestandesgarantie am Standort Aeschengraben 21, welcher nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist. Eine Verknüpfung der beiden Objekte wäre zudem aus Bewertungssicht ein Problem, da die Liegenschaften als Gesamtpaket nicht mehr handelbar wären. Die Parkplätze für das Hotel stellen für die Basler ein Minimum dar. Vor diesem Hintergrund scheint der Kommission eine

¹ Nach der heute geltenden Parkplatzverordnung wären nur rund 150 Parkplätze gestattet. Dieselbe Parkplatzverordnung gibt allerdings eine weitgehende Bestandesgarantie für unterirdische Parkplätze. Es gibt einige Gebäude in der Stadt, die mehr unterirdische Parkplätze aufweisen, als heute erlaubt wäre, weil sie vor der Einführung der Parkplatzverordnung im Jahr 1992 erstellt wurden.

Erhöhung um 60 Parkplätze verkraftbar zu sein. Die Kommission konnte sich schliesslich davon überzeugen, dass die Basler über ein gutes Mobilitäts-Management verfügt.

Ein Antrag, der vorsah, die Anzahl Parkplätze bei der heutigen Anzahl zu belassen, wurde mit sieben gegen fünf Stimmen bei einer Enthaltung abgelehnt. Die Antragsteller argumentierten, dass am Aeschengraben 21 und 25 aktuell insgesamt 448 Parkplätze betrieben würden, gemäss der heute geltenden Parkplatzverordnung es aber nur 388 sein dürften, d.h. 90 weniger. Nun sieht die Parkplatzverordnung ausdrücklich eine Garantie für bestehende unterirdische Parkplätze vor. Die Antragsteller wollten diese Zahl aber nicht nochmals um 60 Parkplätze erhöhen. Das Hauptargument der Antragsteller war, dass der Verkehr im Bereich Bahnhof/Aeschenplatz heute schon die Belastungsgrenze erreicht.

Beim Aeschengraben 21 bestehen 335 Veloparkplätze, auf dem Areal Aeschengraben 120. Neu sind rund 360 Veloabstellplätze (also plus 240) auf dem Areal Aeschengraben 25 vorgesehen. Auch hier sind die für den damaligen Planungsstand zutreffenden kritischen Bemerkungen im Beurteilungsbericht zur Umweltverträglichkeit obsolet, da die konkrete Berechnung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durchgeführt und überprüft wird. Die Bau- und Raumplanungskommission prüfte die Frage, ob eine bestimmte Anzahl von Veloparkplätzen im Sinne der Elektromobilität mit Ladestationen versehen werden sollte. Davon sah die Kommission dann aber aus zwei Gründen ab. Erstens wird die Basler bei einer allfälligen Nachfrage reagieren und zweitens ist es zweckmässiger, für diese Stationen den günstigeren Nachtstrom zu verwenden, der während der Arbeitszeit jedoch nicht zur Verfügung steht.

5. Hochhauskonzept

Das Hochhauskonzept dient als Grundlage für die Beurteilung von Hochhausprojekten, indem es im Konzeptplan Gebiete aufzeigt, die für den Bau von Hochhäusern geeignet sind. An erster Stelle wird das Gebiet beim Gleisraum um den Bahnhof SBB genannt, der mit seinen Verkehrssträngen das Hauptportal der Stadt bildet. Neben horizontalen sollen dem Konzept nach auch vertikale Verdichtungen die verschiedenen Gebiete entlang des Gleisraums strukturieren und akzentuieren. In dieser Hinsicht ist schon einiges geschehen. Das Hilton selbst gilt mit seinen mehr als acht Geschossen schon als Hochhaus, in der Nähe befinden sich das BIZ-Gebäude, das Hochhaus an der Markthalle, das Jacob Burckhardt sowie das Peter Merian Haus entlang der Schienen. Auf dem Swisscom-Areal beim Grosspeter liegt ein bewilligter Bebauungsplan für ein Hochhaus von 75-80 Metern vor. Mit weniger entwickeltem Stand, auf der Stufe von städtebaulichen Studien, gibt es weitere Überlegungen, die allerdings noch nicht spruchreif sind. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das Gebiet um den Bahnhof SBB und die Geleise prädestinierte Orte sind, um Hochhäuser zu bauen. Auch in die engere Umgebung fügt sich das Projekt gut ein. Es bildet ein Pendant zum BIZ-Turm, ohne durch eine allzu symmetrische Ausrichtung mit diesem zusammen einen Riegel zu bilden. Willkommen ist natürlich auch die durch die verdichtete Bauweise frei werdende neue Fläche F, die den Elisabethenpark auf der anderen Seite des Aeschengrabens weiter führt.

6. Etappierung

Die Bau- und Raumplanungskommission stellte sich die Frage, was geschehe, wenn nach der Realisierung der ersten Etappe die nächsten nicht zügig in Angriff genommen würden. Diese Frage stellt sich ganz allgemein, und die BRK wird sie in einem Anzug aufnehmen. Im vorliegenden Fall erübrigt sie sich allerdings, da die Basler auf die ursprünglich vorgesehene und im regierungsrätlichen Ratschlag beschriebene Etappierung verzichtet und die Baufelder A und B gleichzeitig bebauen will, um den Gästen des Hotels den Baulärm zu ersparen.

7. Denkmalschutz

Der Aeschengraben 25 ist ein inventarisiertes Objekt. Es gibt allerdings in Basel andere Bauten desselben Architekten Hermann Baur, so dass der Aeschengraben 25 nach Ansicht der zuständigen Fachstellen und der BRK nicht besonders schützenswert ist. Die BRK steht hier nicht alleine, selbst der Basler Heimatschutz hat keine Einsprache eingereicht. Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist, wird der Departementsvorsteher die Inventarisierung in einem formellen Akt aufheben.

8. Schattenwurf

Der Schattenwurf (2-Stunden Schatten) des Baufelds A betrifft die Büroareale der Basler und des De Wette-Schulhauses und trifft somit keine Wohnflächen.

9. Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe wird im Moment der Erteilung der Baubewilligung fällig und einen bedeutenden Betrag zugunsten des Mehrwertabgabefonds ergeben.

10. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlusses und die Abweisung der Einsprachen. Für die Begründung der Abweisung der Einsprachen verweisen wir auf den regierungsrätlichen Ratschlag.

Die Kommission hat diesem Bericht am 18. Februar 2014 einstimmig mit 12 Stimmen zugestimmt und Daniel Goepfert zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission



Daniel Goepfert

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

betreffend

Areal Aeschengraben

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans sowie Abweisungen von Einsprachen im Bereich Aeschengraben, Nauenstrasse, Parkweg (Areal Aeschengraben)

(vom)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹ sowie auf § 11 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt (USG BS) vom 13. März 1991², nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 13.1290.01 vom 27. August 2013 sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 13.1290.02 vom 18. Februar 2014, beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'704 des Planungsamtes vom 14. Dezember 2012 wird verbindlich erklärt.

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'702 des Planungsamtes vom 14. Dezember 2012 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
 - 2.1. Baubereiche A & B
 - a. Im Baubereich A ist ein Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 87 m (363 m ü. M.) 24 Geschossen und einer maximalen BGF von 24'600 m² zulässig. Zur architektonischen und funktionalen Auszeichnung des obersten Geschosses ist unter der Voraussetzung einer besonders hochwertigen Gestaltung ein Spielraum in der Höhe von zusätzlichen 2 m zulässig. Technische Anlagen sind innerhalb der zulässigen Wandhöhe anzuordnen.
 - b. Im Baubereich B ist gestützt auf das Resultat eines Varianzverfahrens ein Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 34 m (311 m ü. M.) 8 Geschossen und einer maximalen BGF von 12'100 m² zulässig. Technische Anlagen sind innerhalb der zulässigen Wandhöhe anzuordnen.
 - c. Die Fassaden in den Baufeldern A und B müssen durch die an den Pflichtbaulinien stehenden Teile der Gebäudewände dominiert werden. Gegen die Pflichtbaulinien dürfen die Erdgeschosse zurückversetzt ausgebildet werden.
 - d. Im Baubereich A darf das Gebäude die Pflichtbaulinie entlang des Aeschengrabens bis zu einer Höhe von 21 m um maximal 5 m überschreiten. Das Erdgeschoss darf die Pflichtbaulinie nicht überschreiten. Der Inanspruchnahme von Allmend für diese Auskragung wird zugestimmt. Der Regierungsrat wird ermächtigt, die zur Erstellung dieser Auskragung notwendige Fläche mit den entsprechenden Baurechten zu belasten.

¹ SG 730.150.

² SG 780.100.

- e. Unmittelbar nach der Fertigstellung und Freigabe des Gebäudes im Baufeld A ist mit dem Rückbau der oberirdischen Gebäudeteile im Bereich der Fläche F zu beginnen und der öffentliche Platz gemäss lit. g dieser Vorschriften zu realisieren. Danach ist mit dem Rückbau der oberirdischen Gebäudeteile im Bereich des Baufelds B zu beginnen und das Gebäude gemäss lit. b dieser Vorschriften zu realisieren. Ab dem Zeitpunkt der Freigabe des Gebäudes im Baufeld A wird der Bestandesschutz für die hier beschriebenen abzubrechenden Gebäudeteile im Bereich der Fläche F und Baufeld B aufgehoben.

2.2. Bereich C

- f. Im Baufeld C ist gestützt auf das Resultat eines Varianzverfahrens ein Gebäude mit einer maximalen Höhe von 42 m (318 m ü. M.) 10 Geschossen und einer maximalen BGF von 13'200 m² zulässig. Technische Anlagen sind innerhalb der zulässigen Wandhöhe anzuordnen. Eine von diesen Vorschriften bezüglich Baufeld, Gebäudehöhe, Geschosshöhe abweichende Bebauung ist in einem Bebauungsplan 2. Stufe durch den Regierungsrat zu beschliessen.

2.3. Fläche F

- g. Die Fläche F ist gestützt auf das Resultat eines Varianzverfahrens als öffentlicher Platz zu gestalten. Oberirdisch dürfen nur der Erschliessung und der Ausstattung des Platzes dienende Bauten und Anlagen erstellt werden. Die öffentliche Zugänglichkeit ist mit einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch sicherzustellen. Die Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung der zuständigen Bewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.

2.4. Allgemeines

- h. Zulässige Nutzungen sind Dienstleistung, Wohnen (Hotel) und Gastronomie. Verkaufsnutzungen sind zulässig, sofern sie untergeordnet sind. Das Gebäude im Baufeld A muss einen minimalen Anteil Wohnen (inkl. Hotel) von 50% aufweisen.
 - i. Dachgeschosse sind ausgeschlossen.
 - j. Innerhalb des Planungssperimeters müssen Gebäude zueinander keinen Lichteinfallswinkel aber einen minimalen Abstand von 6 m einhalten. Gegen Gebäude ausserhalb des Planungssperimeters ist ein Lichteinfallswinkel von 60° einzuhalten. Das Gebäude im Baufeld A muss gegen die Liegenschaft Aeschengraben 21 keinen Lichteinfallswinkel einhalten.
 - k. Die Erschliessung der unterirdischen Autoeinstellhalle darf nur über den im Plan dargestellten Punkt erfolgen. Alle Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.
 - l. In dem im Plan dargestellten Bereich sind unterirdische Verbindungen zur Erschliessung der Autoeinstellhalle auf dem Nachbargrundstück zulässig. Der Inanspruchnahme von Allmend für diese Verbindung wird zugestimmt. Der Regierungsrat wird ermächtigt, die zur Erstellung dieser Verbindungen notwendige Fläche mit den entsprechenden Baurechten zu belasten.
 - m. Die vom Grossen Rat am 22. Dezember 1977 erlassenen speziellen Bauvorschriften Nr. 119 werden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgehoben.
3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

III. Abweisung von Einsprachen

Von den im Ratschlag Nr. 13.1290 in Kapitel 5 aufgeführten Einsprachen bleibt nach dem Rückzug der Einsprache von Eigentümerinnen einer Nachbarliegenschaft nur noch die Einsprache des VCS übrig. Diese Einsprache ist, sofern überhaupt darauf eingetreten werden kann, abzuweisen.

IV. Publikation

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahme dieses Beschlusses in der Volksabstimmung. Wird der Beschluss in der Volksabstimmung abgelehnt, so ist den Einsprecherinnen und Einsprechern eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist.

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.