

MARTIN PESTALOZZI
LIC. IUR. RECHTSANWALT / MEDIATOR SAV

Rüti, 8. Januar 2013/ MPE

ROLF VOGLER
LIC. IUR. RECHTSANWALT

SEEFELDSTRASSE 9A
8630 RÜTI ZH

TELEFON +41 55 251 59 59

M. Pestalozzi direkt +41 55 251 59 53

R. Vogler direkt +41 55 251 59 51

TELEFAX +41 55 251 59 58

martin.pestalozzi@pestalozzivogler.ch

rolf.vogler@pestalozzivogler.ch

www.pestalozzivogler.ch

POSTCHECK 84 – 32 660-2

MWST-Nr. CHE-108.080.397 MWST

EINGETRAGEN IM ANWALTSREGISTER
DES KANTONS ZÜRICH

M2794

LSI

Stadtrat Aarau

Rathausgasse 1

5000 Aarau

EINWENDUNGEN

in Sachen

Verkehrs-Club der Schweiz (VCS),

Aarberggasse 61/Postfach 8676, 3001 Bern,

vertreten durch VCS-Sektion Aargau, Asylstrasse 1, 5000 Aarau,

diese vertreten durch RA Martin Pestalozzi, Anwaltsbüro Pestalozzi & Vogler,
Seefeldstrasse 9a, 8630 Rüti ZH,

Einwender,

gegen

HRS Real Estate, Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich,

Bauherrschaft,

**betreffend Abbruch von 27 Gebäuden, Neubau Fussballstadion mit
Mantelnutzung und Ausbau untere Torfeldstrasse, Parzellen Nrn.
670, 681, 2664, 3037, 4354, 4355, Torfeld Süd.**

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsbegehren	3
Begründung	7
1. Formelles	7
2. Materielles	7
2.1. Unzulässiges Multiplexkino	7
2.2. Verkaufs- und Erschliessungsflächen	9
2.3. Parkplätze	10
2.3.1. Berechnung nach den kommunalen und kantonalen Vorschriften	10
2.3.2. Insbesondere Doppelnutzungen	11
2.3.3. Nutzungszuordnung	12
2.3.4. Verbot der Nutzung weiterer Parkplätze	13
2.3.5. Parkplatzbewirtschaftung	13
2.3.6. Konzept Veranstaltungsparkierung	14
2.3.7. Veloparkplätze	14
2.4. Verkehrsaufkommen und Fahrtenzahlen	15
2.5. Keine Erschliessung über die Florastrasse	17
2.6. ÖV-Erschliessung	17
2.7. Hauslieferdienst	18
2.8. Mobilitätsmanagement für das Arbeitspersonal	18
2.9. Weitere Massnahmen	18
2.10. Fazit	19

RECHTSBEGEHREN

1. *Es sei die Baubewilligung für das geplante Multiplexkino zu verweigern.*
2. *Es sei die Gesamtverkaufsfläche um die geplanten 2'000 m² Sportverkaufsfläche zu reduzieren und die Baubewilligung in diesem Umfang zu verweigern.*
3. *Das Baugesuch und die damit eingereichten Unterlagen, darunter auch der Umweltverträglichkeitsbericht, seien vor der Erteilung einer Baubewilligung insbesondere –in Berücksichtigung der Rechtsbegehren Nrn. 1 und 2; aber auch aufgrund des bisher eingereichten Baugesuchs – in den folgenden Punkten zu überarbeiten bzw. zu ergänzen:*
 - 3.1. *Die Parkplatzzahlen seien zusätzlich zur Berechnung nach der städtischen Richtlinie auch gemäss der VSS-Norm SN 640 281 zu berechnen und es seien dabei sämtliche Reduktionsfaktoren anzuwenden sowie die Zielerreichung zu überprüfen (iteratives Verfahren); bei Differenzen zwischen dieser Ermittlung nach der VSS-Norm und jener nach der städtischen Richtlinie sei die tiefere so ermittelte Parkplatzzahl in das Baugesuch zu übernehmen.*
 - 3.2. *Mögliche Doppelnutzungen von Parkplätzen seien in die Berechnung der Parkplatzzahl einzubeziehen und es sei die Parkplatzzahl entsprechend zu reduzieren, insbesondere bezüglich der Kundenparkplätze der Freizeitnutzung.*
 - 3.3. *Soweit Doppelnutzungen nicht möglich sind, seien eventualiter die für die einzelnen Nutzungen, insbesondere die Kundenparkplätze der Freizeitnutzung einerseits und die Kundenparkplätze der Nutzungen des Einkaufszentrums andererseits, baulich und betrieblich von den übrigen Kunden- und Besucherparkplätzen abzutrennen und es sei mit geeigneten baulichen und betrieblichen Massnahmen sicherzustellen, dass die Kunden der entsprechenden Nutzerkategorien nur die für sie bestimmten Parkplätze nutzen können.*
 - 3.4. *Es sei aufzuzeigen, mit welchen baulichen und betrieblichen Massnahmen sichergestellt werden kann, dass im Umfeld des Bauvorhabens keine weiteren Parkplät-*

ze von dessen Kunden und Besuchern genutzt werden können, insbesondere auch nicht die Parkplätze im Parkhaus Florastrasse und im Torfeld Nord.

- 3.5. Die nötige Anzahl Veloabstellplätze sei gemäss der VSS-Norm SN 640 065 zu ermitteln und es seien diese Veloabstellplätze in der Nähe der Eingänge der Bauten anzuordnen, wovon eine angemessene Anzahl gedeckt sein muss.*
- 3.6. Es sei insbesondere nachzuweisen, dass die insgesamt und je von den einzelnen Nutzungen induzierten Fahrtenzahlen die Höchst-Fahrtenzahl gemäss Verkehrsgutachten nicht überschreiten; nötigenfalls seien zusätzliche Massnahmen zur Verkehrsreduktion zu treffen oder es sei das Projekt im notwendigen Ausmass zu redimensionieren.*
- 3.7. Es sei aufzuzeigen, mit welchen baulichen und betrieblichen Massnahmen sichergestellt werden kann, dass über § 20 Abs. 3 SNV hinaus keine Erschliessung und kein Suchverkehr über die Florastrasse erfolgt.*
- 4. Eventualiter sei die Baubewilligung zu verweigern, wenn die Überarbeitung und Ergänzung des Baugesuchs nicht gemäss den Rechtsbegehren Nr. 3 erfolgt.*
- 5. In die Baubewilligung seien insbesondere folgende Auflagen und Bedingungen aufzunehmen:*
 - 5.1. Es sei festzuhalten, dass die nur zur Hälfte als Verkaufsflächen angerechneten Verkehrsflächen nicht zu Verkaufszwecken benutzt werden dürfen.*
 - 5.2. Es sei festzuhalten, dass die Aussenflächen („Stadtloggia“ etc.) nicht zu Verkaufszwecken benützt werden dürfen.*
 - 5.3. Es seien die entsprechend den Berechnungen gemäss den Rechtsbegehren Nr. 3.1 und 3.2 ermittelten Parkplatzzahlen für die einzelnen Nutzungen als Maximalzahlen verbindlich festzuschreiben.*
 - 5.4. Es seien die notwendigen baulichen und betrieblichen Massnahmen anzuordnen, welche sicherstellen, dass im bezüglich des projektinduzierten Verkehrs relevanten Umfeld des Bauvorhabens keine weiteren Parkplätze von dessen Kunden und Besuchern genutzt werden*

können, insbesondere auch nicht die Parkplätze im Parkhaus Florastrasse und im Torfeld Nord.

- 5.5. Es seien die im Parkplatznachweis des Dokuments »Baueingabe Berechnungen« dargestellten Nutzungszuordnungen der Parkplätze auf den Grundriss-Ebenen -2 und -1 verbindlich festzuschreiben.***
- 5.6. Es sei verbindlich festzuschreiben, dass die Zu- und Wegfahrten der einzelnen Parkgeschosse und Parkbereiche je für die einzelnen Nutzungskategorien mit permanent betriebenen Schrankenanlagen sowie mit Ticket- und Kartenlesestationen ausgerüstet werden müssen, welche gewährleisten, dass die jeweiligen Nutzer ausschliesslich die für sie berechneten Parkplätze anfahren können, und welche zugleich die notwendigen Zählleinrichtungen für die Verkehrsbewegungen enthalten.***
- 5.7. Die Parkplätze für Kunden und Besucher des Einkaufszentrums, der Freizeitnutzungen und die Stadionparkplätze seien mit Gebühren in der Höhe von mindestens CHF 2.00 ab der ersten Minute zu bewirtschaften.***
- 5.8. Es sei festzuhalten, dass der Stadtrat die Gebühren periodisch auf ihre Lenkungswirksamkeit hin zu überprüfen und nötigenfalls deren Erhöhung zu verfügen hat. Eine solche Gebührenerhöhung sei zwingend vorzusehen, wenn die Zählungen der Verkehrsbewegungen eine Überschreitung der Höchst-Fahrtanzahlen gemäss Verkehrsgutachten ergeben.***
- 5.9. Es sei das Konzept »Veranstaltungsparkierung« zum verbindlichen Bestandteil der Baubewilligung zu erklären und es seien dessen einzelne Elemente als vor Inbetriebnahme der Stadionnutzung zu erfüllende Bedingungen bzw. Auflagen zu formulieren.***
- 5.10. Es seien die gemäss Rechtsbegehren Nr. 3.5 ermittelten Veloabstellplätze als zu realisierende Mindestzahl verbindlich festzuschreiben.***
- 5.11. Es seien die notwendigen baulichen und betrieblichen Massnahmen anzuordnen, welche sicherstellen, dass keine unzulässige Erschliessung und kein Suchverkehr über die Florastrasse erfolgen, insbesondere mittels***

Errichtung der beiden Durchfahrtssperren gemäss § 20 Abs 3, letzter Abschnitt, SNV.

- 5.12. Es sei festzuhalten, dass das Einkaufszentrum oder die Freizeitnutzungen, insbesondere eventualiter auch das Multiplexkino, erst in Betrieb genommen werden dürfen, wenn die WSB-Haltestelle Torfeld in Betrieb ist bzw., falls dies nicht möglich sein sollte, gegebenenfalls die Ersatzmassnahmen gemäss Verkehrsgutachten und Umweltverträglichkeitsbericht realisiert sind.**
- 5.13. Es sei festzuhalten, dass das Einkaufszentrum oder eventualiter auch das Multiplexkino erst in Betrieb genommen werden dürfen, wenn während deren Öffnungszeiten mindestens eine Bushaltestelle an der Buchserstrasse in beiden Richtungen mit einem Takt von mindestens 7.5 Minuten bedient wird.**
- 5.14. Es sei der Betreiber des Einkaufszentrums zu verpflichten, einen attraktiven und kostengünstigen Hauslieferdienst zu unterhalten und diesen angemessen zu bewerben.**
- 5.15. Es seien für die Beschäftigten die notwendige Konzepte für ein Mobilitätsmanagement vorzulegen sowie vom Stadtrat vor der Inbetriebnahme des Einkaufszentrums und eventualiter des Multiplexkinos genehmigen zu lassen.**
- 5.16. Es seien generell alle sich aus der BNO und dem Gestaltungsplan bzw. den SNV ergebenden notwendigen Bedingungen und Auflagen in die Baubewilligung aufzunehmen.**
- 5.17. Insbesondere seien auch alle übrigen Massnahmen aus den UVB als Auflagen oder Bedingungen in die Baubewilligung aufzunehmen.**

BEGRÜNDUNG

1. Formelles

- 1 Der Unterzeichner ist von der VCS-Sektion Aargau gehörig bevollmächtigt.

Beweisofferte:

Beilage 1 Anwaltsvollmacht

- 2 Die VCS-Sektion Aargau ist gemäss Art. 55 Abs. 5 USG vom VCS Schweiz generell zur Erhebung von Einsprachen bzw. Einwendungen ermächtigt.

Beweisofferte:

Beilage 2 Bestätigung VCS Schweiz

- 3 Die Legitimation des Einwenders stützt sich auf Art. 55 USG in Verbindung mit Ziffer 20 Anhang VBO.¹ Die hier erhobenen Rügen betreffen im Sinne von Art. 55 Abs. 2 USG Rechtsbereiche, welche seit mehr als zehn Jahren Gegenstand des statutarischen Zwecks des VCS Schweiz bilden.

Beweisofferte:

Im Bestreitungsfall vorbehalten.

- 4 Die Einwendungen erfolgen fristgerecht innert der im Amtsblatt Nr. 48 vom 30. November 2012 publizierten Auflagefrist bis 8. Januar 2013.

2. Materielles

2.1. Unzulässiges Multiplexkino

- 5 Gemäss § 30^{ter} Abs. 2 Bst. c BNO sind neben dem Einkaufszentrum verkehrsin-
tensive Sport- und Freizeitnutzungen (wie z.B. Fitness/Wellness) zugelassen.
- 6 In der Einspracheverhandlung vom 11. September 2009 ging man allseits klar
davon aus, dass die beispielhafte Aufzählung illustriert, was unter den »*Sport- und
Freizeitnutzungen*« zu verstehen ist. Bezüglich der besonders interessierenden

¹ SR 814.076.

Verkehrsintensitäten hiess es in der damaligen Aktennotiz² ausdrücklich, dass von diesen Nutzungen gemäss aktuellem Baugesuch nur die Nutzung »Fitness« verkehrintensiv ist; verkehrintensiv könnten allenfalls auch Wellnessnutzungen sein.

- 7 In der Einspracheverhandlung zum Gestaltungsplan wurde zu diesem Thema präzisierend festgehalten:

»Bei den in der Antragsbegründung des Einsprechers monierten "publikumsintensiven Freizeitnutzungen" wird im Wesentlichen von der beabsichtigten Weiterführung des bereits heute auf dem Areal bestehenden Skate- und Sportcenters "Rolling Rock" ausgegangen. Die Aufkommensschätzung stützt sich auf die Geschäftsannahmen der Betreiber und geht von rund doppelt so vielen Besuchern wie heute aus; da es sich hierbei um eine vergleichsweise platzintensive Einrichtung handelt, kann nicht von "publikumsintensiv" im herkömmlichen Sinn gesprochen werden. Zudem erscheinen die in erster Linie Jugendlichen Besucher zum grössten Teil nicht mit einem Motorfahrzeug.«

- 8 Daraus ergibt sich klar, dass das geplante Multiplexkino mit 900 Sitzplätzen diesen nutzungsplanerischen Grundlagen nicht entspricht und gegenüber den in diesen nutzungsplanerischen Grundlagen vorgesehenen Nutzungen ein eigentliches aliud ist. Von einer solchen Nutzung war in den bisherigen Grundlagen nie die Rede. Im Einwohnerrat wurde im Gegenteil festgehalten, eine verkehrintensive Nutzung, wie z.B. ein Multiplexkino komme nicht infrage.³ Auf die in diesem Zusammenhang gestellte Frage nach alternativen Nutzungen zur polysportiven Mantelnutzung und bei einem Ausstieg von Rolling Rock antwortete der zuständige Vizeammann Mettauert, das werde wahrscheinlich dazu führen, dass auch planerisch auf diese Fläche verzichtet, d.h. ein Geschoss weniger entstehen werde.⁴ Diesen Zusicherungen widerspricht das nun eingereichte Baugesuch diametral.
- 9 Ein solches Multiplexkino löst ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen aus und hat auch Auswirkungen auf die Innenstadt, insbesondere für die bestehenden Kinos, besteht doch die Gefahr, dass damit deren Belebung zurückgeht und

² Aktennotiz zur Einspracheverhandlung vom 11. September 2009, S. 4.

³ Protokoll der Einwohnerratssitzung vom 14. November 2011, S. 302, Votum Hertig.

⁴ A.a.O., S. 304, Votum Mettauert.

sich ins Torfeld Süd verlagert. Diese Auswirkungen bedürfen der Abklärung und Regelung auf der Stufe der Nutzungsplanung.

- 10 Die Baubewilligung für diese Multiplexkino-Nutzung muss deshalb entsprechend dem Rechtsbegehren Nr. 1 verweigert werden. Soll eine solche Nutzung realisiert werden, bedarf es dazu vorgängig der Anpassung der Nutzungsplanung (BNO und Gestaltungsplan) mit den entsprechenden Abklärungen und Ergänzungen des VGA sowie des UVB.

2.2. Verkaufs- und Erschliessungsflächen

- 11 Im Bericht und Antrag des Stadtrats an den Einwohnerrat »*Torfeld Süd: Polysportive Mantelnutzung; Nutzungs- und Betriebskonzept; Variantenentscheid*« vom 12. September 2011 wird auf Seite 10 der Zusammenhang zwischen der für das Rolling Rock vorgesehenen Fläche von 5'000 m² und der »*rund 2'000 m² Dispositionsfläche für den Verkauf von Sportartikeln*« erläutert und es wird wörtlich festgehalten: »*Mit der Reduktion der Rolling Rock Fläche von rund 5'000 m² auf rund 2'500 m² müsste dieser Verkaufsflächenbonus im selben Verhältnis reduziert werden. Bei einem Standortverzicht von Rollingrock müsste dieser gänzlich entfallen.*«
- 12 Vizeammann Mettauer bestätigte später gegenüber dem Einwohnerrat nochmals ausdrücklich, dass die Sportflächen und die Sportverkaufsflächen miteinander verbunden sind und Letztere von Ersteren abhängen: »*In Absprache mit HRS hat Rolling Rock in der Zwischenzeit das Projekt auf 2'500 m² und so automatisch auch die Sportverkaufsflächen auf 1'000 m² reduziert.*«⁵
- 13 Obwohl nun gemäss Baugesuch keine Sportflächen und kein Rolling Rock mehr vorhanden sind, sind im Parkplatzbedarf-Nachweis nach wie vor 2'000 m² Sportverkauf ausgewiesen. Diese Sportverkaufsflächen erweisen sich deshalb aufgrund der dargestellten Materialien als klar unzulässig. Entsprechend dem Rechtsbegeh-

⁵ Protokoll der Einwohnerratssitzung vom 14. November 2011, S. 304, Votum Mettauer.

ren Nr. 2 muss die maximale Verkaufsfläche demzufolge um diese 2'000 m² Sportverkaufsfläche reduziert werden

- 14 Erschliessungsflächen für Verkaufsnutzungen müssen grundsätzlich ebenfalls als Verkaufsflächen angerechnet werden. Im vorliegenden Fall müssen Erschliessungsflächen, die neben Verkaufsnutzungen gleichzeitig andere Nutzungen erschliessen, nur zur Hälfte als Verkaufsflächen angerechnet werden. Auf solchen Verkehrsflächen darf kein Verkauf stattfinden. Dies ist mittels einer Auflage sicherzustellen.⁶
- 15 Die überdachten Aussenflächen (Stadtloggia) wurden nicht in die Verkaufsflächenberechnung einbezogen. Dementsprechend ist sicherzustellen, dass auf diesen Flächen kein Verkauf stattfindet.

2.3. Parkplätze

2.3.1. Berechnung nach den kommunalen und kantonalen Vorschriften

- 16 Das Parkplatzangebot ist gemäss § 22 Abs. 1 SNV nach den kantonalen und kommunalen Vorschriften und Richtlinien zu berechnen. Im Baugesuch wird der Parkplatzbedarf-Nachweis jedoch ausschliesslich aufgrund der kommunalen Vorschriften geführt. Das ist aus den nachfolgenden Gründen ungenügend.
- 17 In den Richtlinien über den Bedarf an Pflichtparkplätzen (Pflichtparkplatzbedarf-Richtlinien) der Stadt Aarau vom März 2003 / 3. September 2007 wird für verkehrsintensive Nutzungen auf die »RR-Richtlinie« verwiesen. Gemeint ist offensichtlich die »Richtlinie zur Ermittlung des Angebots an Parkfeldern für Personewagen bei verkehrsintensiven Nutzungen« vom 2. Juli 2007. Zwischenzeitlich sind das neue Baugesetz und die dazugehörige Bauverordnung in Kraft getreten. Für die Berechnung der Parkfelderzahl von Personewagen gilt seither gemäss § 43 Abs. 1 BauV die VSS-Norm SN 640 281 »Parkieren; Angebot an Parkfeldern für

⁶ Vgl. die entsprechende Zusicherung gemäss Aktennotiz vom 11. September 2009 bzw. Erwägung 6.1 des Beschlusses des Stadtrats vom 9. November 2009.

Personenwagen« vom 1. Februar 2006. Die »RR-Richtlinie« ist damit ausser Kraft gesetzt.

- 18 Bei publikumsintensiven Anlagen ist aufgrund von § 43 Abs. 2 BauV das detaillierte Verfahren gemäss SN 640 281 zu wählen. Aus umweltrechtlichen Gründen und zur Reduktion der ohnehin grossen Verkehrsbelastung müssen dabei sämtliche Reduktionsfaktoren angewendet und ausgeschöpft werden. Die Zielerreichung muss mit dem in der VSS-Norm vorgesehenen iterativen Verfahren überprüft werden. Massgebend dafür sind die dem VGA und den UVB zugrunde gelegten Fahrtenzahlen. Dazu wird auf das nachfolgend im Abschnitt 2.4 Ausgeführte verwiesen.
- 19 Wenn Differenzen zwischen dieser Ermittlung nach der VSS-Norm und jener nach der städtischen Richtlinie resultieren, muss wiederum aus umweltrechtlichen Gründen und zur Reduktion der ohnehin grossen Verkehrsbelastung die tiefere so ermittelte Parkplatzzahl als maximale Obergrenze festgelegt werden.
- 20 Eine Neuberechnung ist aufgrund der Rechtsbegehren Nrn. 1 und 2 ohnehin notwendig.

2.3.2. Insbesondere Doppelnutzungen

- 21 § 22 Abs. 1 SNV schreibt ausdrücklich vor, dass bei der Berechnung der Parkplatzzahl Doppelnutzungen Rechnung zu tragen ist. Dies ist in der im Baugesuch vorgelegten Berechnung noch nicht geschehen.
- 22 Sollte entgegen dem Rechtsbegehren Nr. 1 am Multiplexkino festgehalten werden, ist zu beachten, dass sich insbesondere die Vorführzeiten des Kinos kaum mit den von den Kunden des Einkaufszentrums bevorzugten Zeiten überlappen.⁷ Der Parkplatzbedarf der Kinonutzung kann darum vollständig durch Doppelnutzung der Kundenparkplätze des Einkaufszentrums befriedigt werden.

⁷ Vgl. auch Verkehrsgutachten (nachfolgend abgekürzt »VGA«) S. 41.

-
- 23 Die im Baugesuch berechnete Parkplatzzahl von total 280 Kundenparkplätzen ist darum auf jeden Fall um die 72 Parkplätze für die Kinobesucher auf noch 208 Kundenparkplätze zu reduzieren.
- 24 Diese Zahlen sind zudem entsprechend der im Abschnitt 2.3.1 geforderten Neuberechnung zu korrigieren und anzupassen.

2.3.3. Nutzungszuordnung

- 25 Gemäss der PP-Berechnung im Baugesuch sind für das Kino 72 Besucherparkplätze vorgesehen. Für das Einkaufszentrum (inklusive Sportverkauf und Dienstleistung) sind 208 Kundenparkplätze vorgesehen. Für beide Nutzungen ist im Bau-
feld 5 ein einziges Parkfeld geplant, das 280 Parkplätze umfasst. Damit stehen dem Kino rund viermal so viele Parkplätze als zulässig zur Verfügung und dem Einkaufszentrum stehen 35% mehr Parkplätze zur Verfügung als zulässig. Die Berechnung der massgebenden Parkplatzzahl für das Kino einerseits und für das Einkaufszentrum andererseits wird damit unterlaufen.
- 26 Sollte also der im Abschnitt 2.3.2 geforderten Berücksichtigung der Doppelnutzung nicht gefolgt und die Parkplatzzahl nicht entsprechend reduziert werden, müssten eventualiter entsprechend dem Rechtsbegehren Nr. 3.3 die für die einzelnen Nutzungen, insbesondere die Kundenparkplätze der Freizeitnutzung einerseits und die Kundenparkplätze der Nutzungen des Einkaufszentrums andererseits, baulich und betrieblich von den übrigen Kunden- und Besucherparkplätzen abgetrennt werden und es müsste mit geeigneten baulichen und betrieblichen Massnahmen sichergestellt werden, dass die Kunden der entsprechenden Nutzerkategorien nur die für sie bestimmten Parkplätze nutzen können.
- 27 Die konkrete Nutzungszuordnung der einzelnen Parkplätze bzw. Parkplatzbereiche zu den entsprechenden Nutzungen ist aus den Baueingabeplänen nicht ersichtlich. Nur im Parkplatznachweis des Dokuments »Baueingabe Berechnungen« sind die Nutzungszuordnungen der Parkplätze auf den Grundriss-Ebenen -2

und -1 dargestellt. In der Baubewilligung müssen diese Nutzungszuordnungen für jede relevante Nutzerkategorie verbindlich festgeschrieben werden.⁸

2.3.4. Verbot der Nutzung weiterer Parkplätze

- 28 Die korrekte Anzahl Parkplätze ist unverzichtbare Grundlage für die Einhaltung der Höchst-Fahrtanzahl. Es ist darum unabdingbar, dass diese Berechnung nicht durch Nutzung von anderen, nicht in die Berechnung einbezogenen Parkplätzen unterlaufen werden kann.
- 29 Die Nutzung von nicht dem Einkaufszentrum zugeordneten Parkplätzen als Kundenparkplätze ist darum mit geeigneten baulichen und betrieblichen Massnahmen zu unterbinden. Im Baugesuch sind diese Massnahmen aufzuzeigen.
- 30 Soweit diese im Einflussbereich der Bauherrschaft liegen, sind sie als Auflagen in die Baubewilligung aufzunehmen und im Übrigen als vor Baubeginn bzw. eventualiter spätestens vor der Inbetriebnahme des Einkaufszentrums und eventualiter des Multiplexkinos zu erfüllende Bedingungen zu formulieren.

2.3.5. Parkplatzbewirtschaftung

- 31 Voraussetzung für Nutzungszuordnung und die Parkplatzbewirtschaftung ist die Realisierung der im aufgelegten Dokument »*Baueingabe Berechnungen*« auf den Grundriss-Ebenen -2 und -1 eingezeichneten Schrankenanlagen sowie die im »*Bewirtschaftungskonzept Parking*« vorgesehenen Schrankenanlagen mit Ticket- und Kartenlesestationen. Diese muss deshalb in der Baubewilligung explizit vorgeschrieben werden, wie auch – aufgrund entsprechender Erfahrungen mit missbräuchlichem Offenlassen der Schranken in anderen Einkaufszentren – deren *permanenter* Betrieb explizit vorgeschrieben werden muss.
- 32 Die Parkplätze für die KundInnen und BesucherInnen des Einkaufszentrums und der verkehrsintensiven Sport- und Freizeitnutzungen sind gemäss § 22 Abs. 2 SNV mit lenkungswirksamen Gebühren ohne Karenzfrist zu bewirtschaften. Das gilt selbstverständlich eventualiter auch für das Multiplexkino.

⁸ Vgl. dazu auch nachfolgend Ziffer 31.

- 33 Eine gewisse Gebührenhöhe ist Voraussetzung dafür, dass die Bewirtschaftung einen umweltrelevanten Effekt hat. Die Studie »Parkplatzbewirtschaftung bei publikumsintensiven Einrichtungen – Auswirkungsanalyse« kommt zum Schluss, dass der Preis für einen Parkplatz mindestens CHF 2.00 pro Stunde betragen soll. Damit werde eine nur leicht reduzierte Wirksamkeit gegenüber einem Preis von CHF 4.00 pro Stunde und gleichzeitig eine hohe Akzeptanz erreicht. Diese Erkenntnisse wurden in den neuesten Wirksamkeitsanalysen des Bundes bestätigt, welche sogar eher auf die höhere Gebühr von CHF 4.00 tendieren.
- 34 § 22 Abs. 2 SNV verpflichtet den Stadtrat, die Gebühren periodisch auf ihre Lenkungswirksamkeit hin zu überprüfen und nötigenfalls deren Erhöhung zu verfügen. Eine solche Gebührenerhöhung ist zwingend, wenn die Zählungen der Verkehrsbewegungen eine Überschreitung der Höchst-Fahrtenzahlen gemäss Verkehrsgutachten ergeben. Es kann dazu auch auf das nachfolgend im Abschnitt 2.4 Ausgeführte verwiesen werden. Dementsprechend ist dies auch in der Baubewilligung explizit festzuschreiben.
- 35 Voraussetzung für ein solches Fahrtencontrolling ist die verbindliche Anordnung der dafür notwendigen Zähleinrichtungen, was am einfachsten antragsgemäss mit den ohnehin zu realisierenden Schrankenanlagen und den Ticket- und Kartenlesestationen zu kombinieren sein wird.

2.3.6. Konzept Veranstaltungsparkierung

- 36 Das vorgelegte »Konzept Veranstaltungsparkierung« ist grundsätzlich plausibel.
- 37 Dessen Umsetzung muss spätestens auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Stadions sichergestellt sein. Das ist nur der Fall, wenn die entsprechenden Bedingungen und Auflagen explizit in die Baubewilligung aufgenommen werden.

2.3.7. Veloparkplätze

- 38 In der Nähe der Eingänge von Bauten sind gemäss § 23 SNV ungedeckte und eine angemessener Anteil gedeckter Veloparkplätze mindestens in vorschriftsgemässer Anzahl zu erstellen.

-
- 39 Für leichte Zweiräder gilt aufgrund von § 43 Abs. 4 BauV die VSS-Norm SN 640 065 »Leichter Zweiradverkehr; Abstellanlagen, Bedarfsermittlung« vom Oktober 1996 als Richtlinie.
- 40 Eine Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze fehlt in den Unterlagen und ist nachzuliefern und es sind diese Veloabstellplatz-Flächen in den Plänen an den geeigneten Orten verbindlich vorzusehen. Die korrekt ermittelte Anzahl Veloabstellplätze ist in der Baubewilligung zudem als Mindestzahl vorzuschreiben.

2.4. Verkehrsaufkommen und Fahrtenzahlen

- 41 Die Spezialzone Torfeld Süd insgesamt darf im Endausbau höchstens 7'700 Autofahrten erzeugen. Dem UVB und VGA liegt dementsprechend ein Verkehrsaufkommen von 7'700 täglichen Fahrten im Jahresdurchschnitt zugrunde. Aus dem VGA geht hervor, dass diese Zahl verkehrstechnisch gerade noch verträglich ist. Darum und aus umweltrechtlichen Gründen wurde die Zahl von 7'700 Fahrten als Höchstzahl festgesetzt.
- 42 Diese Zahl wurde im VGA auf die einzelnen Baufelder resp. Nutzungen heruntergebrochen.⁹ Auf der Stufe der Baubewilligungsverfahren ist gemäss § 22 Abs. 1 SNV sicherzustellen, dass die Parkplatzberechnung den Annahmen über die Verkehrserzeugung, von denen der UVB und das VGA ausgehen, entspricht.
- 43 Deshalb sind auf der Stufe der Bauprojekte diese Fahrtenzahlen entsprechend auf die einzelnen Nutzungen umzulegen und es ist sicherzustellen, dass das für die jeweilige Nutzung zur Verfügung stehende Fahrtenkontingent nicht überschritten wird. Geschieht dies nicht, würde der Plafonierung der Fahrtenzahl die Grundlage entzogen.
- 44 Die im VGA für die einzelnen Nutzungen vorgesehenen Parkplatzzahlen führen zu dieser Höchstzahl an Fahrten. Die Parkplatzzahlen nach VGA bzw. UVB sind folglich in jedem Fall als *Höchstwerte* für die zulässige PP-Zahl der entsprechenden Nutzerkategorie zu betrachten.

⁹ Vgl. VGA S. 11 f.

- 45 Ein Vergleich der Parkplatz-Zahlen nach VGA bzw. UVB mit denjenigen des Baugesuchs zeigt, dass die Zahlen des Baugesuchs insbesondere bei den stark verkehrserzeugenden Einkaufsnutzungen zu hoch liegen:

Baufeld	UVB	Baugesuch	Abweichung
BF 5 (Einkauf und Freizeit ¹⁰)	246	280	+34
BF 5 (ohne Einkauf)	182	98	-84
BF 5 (Stadion)	100	100	0
BF 7	75	101	+26
BF 8	76	79	+3

- 46 Die verschiedenen Nutzungen unterscheiden sich bezüglich ihres Verkehrsaufkommens sehr stark. Es geht darum nicht an, Überschreitungen der PP-Höchstzahl bei der einen Nutzung durch Unterschreitungen der PP-Zahl bei der anderen Nutzung angeblich zu »kompensieren«.
- 47 Im Baugesuch fehlt überhaupt der Nachweis der mit den konkreten Nutzungen und den für sie vorgesehenen Parkplätzen induzierten Fahrtenzahlen und damit der Nachweis der Einhaltung der Höchst-Fahrtenzahl gemäss VGA und UVB. Beim vorliegenden Projekt ist das umso bedeutsamer, als das Kino eine deutlich verkehrintensivere Nutzung als die ursprünglich dem VGA zugrunde gelegten Sport- sowie Fitness- und Wellnessnutzungen sein dürfte.¹¹
- 48 Dieser Nachweis muss nachgeholt werden. Ur muss in den iterativen Prozesses gemäss VSS-Norm SN 640 281 einfließen und zu entsprechenden Korrekturen bei der Parkplatzzahl führen.
- 49 Nötigenfalls sind auch zusätzliche Massnahmen zur Verkehrsreduktion zu treffen oder es ist das Projekt im notwendigen Ausmass zu redimensionieren.

¹⁰ UVB: Sport- und Fitness-/Wellnessnutzungen; Baugesuch: Multiplexkino-Nutzung.

¹¹ Vgl. auch vorn Abschnitt 2.1.

2.5. Keine Erschliessung über die Florastrasse

- 50 Über die Florastrasse dürfen gemäss § 20 Abs. 3 SNV nur einige wenige, eng umschriebene Erschliessungen erfolgen.
- 51 Ein Einkaufszentrum erzeugt oft auch erheblichen Suchverkehr. Mit Massnahmen der Verkehrsführung allein ist dieser erfahrungsgemäss nicht in den Griff zu bekommen. Es braucht darum zusätzliche Massnahmen, um die Florastrasse vom Suchverkehr freizuhalten. Diese müssen aufgezeigt und angeordnet werden.
- 52 § 20 Abs. 3, letzter Abschnitt SNV hält fest, dass der Gestaltungsplan beim Übergang der bestehenden Unteren Torfeldstrasse in dessen Verlängerung und in der östlichen Florastrasse 2 bauliche Durchfahrtssperren vorschreibt. Diese sind in den aufgelegten Plänen nirgends ersichtlich. Deren Realisierung muss in der Baubewilligung als Bedingung ausdrücklich vorgeschrieben werden.

2.6. ÖV-Erschliessung

- 53 Aufgrund von § 19 Abs. 1 und 2 SNV dürfen das Einkaufszentrum oder die Freizeitnutzungen, also eventualiter insbesondere auch das Multiplexkino, erst in Betrieb genommen werden, wenn die WSB-Haltestelle Torfeld in Betrieb ist bzw., falls dies nicht möglich sein sollte, gegebenenfalls die Ersatzmassnahmen gemäss VGA und UVB realisiert sind. Diese allfälligen Übergangsmassnahmen finden sich im UVB auf Seite 50, soweit sie nicht direkt in § 19 Abs. 2 SNV konkretisiert wurden.
- 54 Weiter schreibt § 19 Abs. 1 SNV vor, dass ab Inbetriebnahme des Einkaufszentrums während dessen Öffnungszeiten mindestens eine Bushaltestelle im Bereich der Buchserstrasse mit einem Takt von deutlich unter 10 Minuten bedient werden muss. In der Baubewilligung ist dies dahingehend zu konkretisieren, dass dieser Takt mindestens 7.5 Minuten in beiden Richtungen betragen muss. Der 7.5-Minutentakt entspricht der Anforderung »deutlich unter 10 Minuten« und ist zugleich als Verdoppelung des Viertelstundentakts einfacher umzusetzen als ein Zwischenintervall.

- 55 Zudem ist wegen des gegenüber den ursprünglich vorgesehenen Freizeitnutzungen höheren Verkehrsaufkommens des Multiplexkinos eventualiter festzuhalten, dass diese Bus-Erschliessungsbedingung auch für die Eröffnung des Multiplexkinos gilt.
- 56 Die entsprechenden Bedingungen sind antragsgemäss in der Baubewilligung festzuhalten.

2.7. Hauslieferdienst

- 57 Die Betreiberschaft hat gemäss § 22 Abs. 5 SNV einen für die KundInnen des Einkaufszentrums attraktiven und kostengünstigen Hauslieferdienst zu unterhalten. Die entsprechende Auflage ist in die Baubewilligung aufzunehmen.
- 58 In der Praxis zeigt sich immer wieder, dass Hauslieferdienste zwar auf dem Papier vorhanden sind, dies den KundInnen aber kaum bekannt gemacht wird. Nicht überraschend werden sie dann auch kaum benutzt. Eine dementsprechende ergänzende Auflage ist daher notwendig.

2.8. Mobilitätsmanagement für das Arbeitspersonal

- 59 § 22 Abs. 3 SNV verlangt ein Mobilitätsmanagement für das Arbeitspersonal. Die Baubewilligung ist darum mit der entsprechenden Auflage zu versehen.

2.9. Weitere Massnahmen

- 60 Es kann nicht Sache des Einwenders sein, die umfangreichen Auflageakten im Detail auf die Übereinstimmung mit der BNO und dem Gestaltungsplan sowie den SNV zu überprüfen und sämtliche Details, welche sich aus der BNO und dem Gestaltungsplan bzw. den SNV ergeben, bereits im aktuellen Verfahrensstadium als ausformulierte Einwendungsanträge zu formulieren. Das war allein schon aus zeitlichen Gründen angesichts des Fristenlaufs über die Festtage nicht möglich. Zudem kann es nicht Aufgabe des Einwenders sein, die Detailarbeit der Baubehörde vorwegzunehmen. Der Einwender muss sich darauf verlassen dürfen, dass die Baubehörde ihre Arbeit rechtskonform machen wird. Ergänzend wird in diesem

Sinne und mit dieser Begründung auf das grundsätzliche Rechtsbegehren Nr. 5.16 verwiesen.

- 61 Die Massnahmen des UVB sind gemäss § 2 Abs. 1 lit. c SNV verbindliche Bestandteile der Sondernutzungsvorschriften. Insbesondere sämtliche Massnahmen aus den UVB zum Gestaltungsplan bzw. zur Baubewilligung sind daher entsprechend dem Rechtsbegehren Nr. 5.17 als Auflagen bzw. Bedingungen in die Baubewilligung aufzunehmen.

2.10. Fazit

- 62 Die Nutzungen Multiplexkino und Sportartikelverkauf sind unzulässig.¹²
- 63 Das Baugesuch erweist sich überdies unabhängig von diesen Grundproblemen als in wichtigen Teilen ungenügend und unvollständig. Die entsprechenden zusätzlichen Abklärungen, Nachweise und Ergänzungen der Pläne und Dokumente gemäss dem Rechtsbegehren Nr. 3 sind deshalb zwingend nötig, bevor über die Baubewilligung entschieden werden kann. Die Bauherrschaft ist zur entsprechenden Nachreichung der notwendigen Unterlagen aufzufordern.
- 64 Sollte die Bauherrschaft dieser Aufforderung nicht oder nur ungenügend nachkommen, müsste die Baubewilligung entsprechend dem Rechtsbegehren Nr. 4 verweigert werden.
- 65 Auf jeden Fall müssen die notwendigen Bedingungen und Auflagen gemäss Rechtsbegehren Nr. 5 in die Baubewilligung aufgenommen werden.
- 66 In ihrem bei den Akten liegenden Brief vom 24. August 2012 verweist die Bauherrschaft darauf, das Projekt verfüge über keinerlei Reserven, sowie auf die erhöhten Anforderungen, welche heute von den Banken an die Investoren gestellt würden, was den Optimierungsdruck zusätzlich verschärfe. Sie stellt aus diesen Gründen »Projektanpassungen« und »Layoutänderungen« in Aussicht. Abschliessend erwartet die Bauherrschaft explizit »in diesem Zusammenhang ein konstruktive Zu-

¹² Vgl. vorn Abschnitt 2.1 und 2.2.

sammenarbeit und Offenheit für Anliegen im weiteren Planungsverlauf auch seitens der Bewilligungsbehörde und sicher, damit gemeinsam die Basis für eine erfreuliche weitere Entwicklung und Realisierung zu schaffen«. Trotz dieser recht unverblühten Drohung mit dem Verzicht auf die Realisierung des Projekts an die Adresse der Bewilligungsbehörde, falls sich diese gegenüber den Wünschen der Bauherrschaft nicht willfährig zeige, gibt der Einwender aufgrund der positiven Erfahrungen aus den konstruktiven Einspracheverhandlungen zur BNO-Änderung und zum Gestaltungsplan seiner Hoffnung Ausdruck, auch das Baugesuch werde ausschliesslich an den gegebenen rechtlichen, insbesondere nutzungsplanerischen Rahmenbedingungen und den damals abgegebenen Zusicherungen gemessen. Die rechtsstaatlichen Regeln gelten für alle Bauherrschaften, auch für die grossen. Gegebenenfalls mangelnde Rentabilität darf kein Grund für Rechtsverletzungen sein.

Mit freundlichen Grüssen

M. Pestalozzi

Im Doppel

Beilagen: Beilage 1 Anwaltsvollmacht

Beilage 2 Bestätigung VCS Schweiz