



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

04.8026.02

BD/P048026
Basel, 22. November 2006

Regierungsratsbeschluss
vom 21. November 2006

Anzug Stephan Maurer und Konsorten betreffend langfristige Sicherung der Familien-/Freizeitgartenareale

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 17. November 2004 den nachstehenden Anzug Maurer und Konsorten dem Regierungsrat zum Bericht überwiesen:

„Die rund 6000 Familien- oder Freizeitgärten im Kanton Basel-Stadt erfüllen vielfältige Funktionen und haben einen hohen Stellenwert, insbesondere für die Bewohner aus dicht bebauten Quartieren. Sie werten damit viele Wohnlagen massiv auf. Die Gärten sind ein Ort der Ruhe und Erholung und der zwischenmenschlichen Kontakte. Sie dienen der Integration und bieten Raum für eine aktive und kreative Freizeitgestaltung. Kinder können hier die Natur hautnah erleben. Die langfristige Zukunft verschiedener Areale ist aber nicht gesichert. Bei einigen Arealen wird im Rahmen der nächsten Teilzonenplanrevision die Umwandlung in die Bauzone diskutiert, was viele Pächter verunsichert und neue von einer Miete abhält. Beispielsweise wurde bereits im August 2003 für das Areal Rappenboden eine Umzonung im Kantonsblatt publiziert, mit der Wirkung, dass gegen das Vorhaben eine Petition mit 5400 Unterschriften an den Grossen Rat eingereicht wurde. Die Unterzeichnenden bitten die Regierung zu prüfen und zu berichten:

1. Im kürzlich publizierten Freiraumkonzept besteht für einzelne Areale noch ein „Koordinationsbedarf“. Was ist unter diesem Begriff konkret zu verstehen?
2. Wie können langfristig die Areale zonenrechtlich besser geschützt werden?
3. Könnte eine neue Zone „Familien-/Freizeitgärten“ geschaffen werden?“

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

1. „Koordinationsbedarfe“ im Freiraumkonzept der Stadt Basel

Das seit 2004 vorliegende Freiraumkonzept beschreibt stadträumliche Qualitäten, Defizite und Potenziale im Stadtgebiet Basel aus Sicht der Freiraumplanung und formuliert Entwicklungs- und Aufwertungsziele. Als Fachkonzept des Baudepartements muss es bei konkreten Massnahmen mit anderen Fachplanungen und Belangen berücksichtigt und abgewogen werden. Wo aus Perspektive der Freiraumplanung Überschneidungen mit anderen Belangen und Planungen erkennbar waren, wurde entsprechender Koordinationsbedarf im Konzept vermerkt und beschrieben. Eine solche Nennung bedeutet auch bei Familiengartenarealen noch keinen Vorentscheid zugunsten einer bestimmten Nutzung oder Nutzungs-

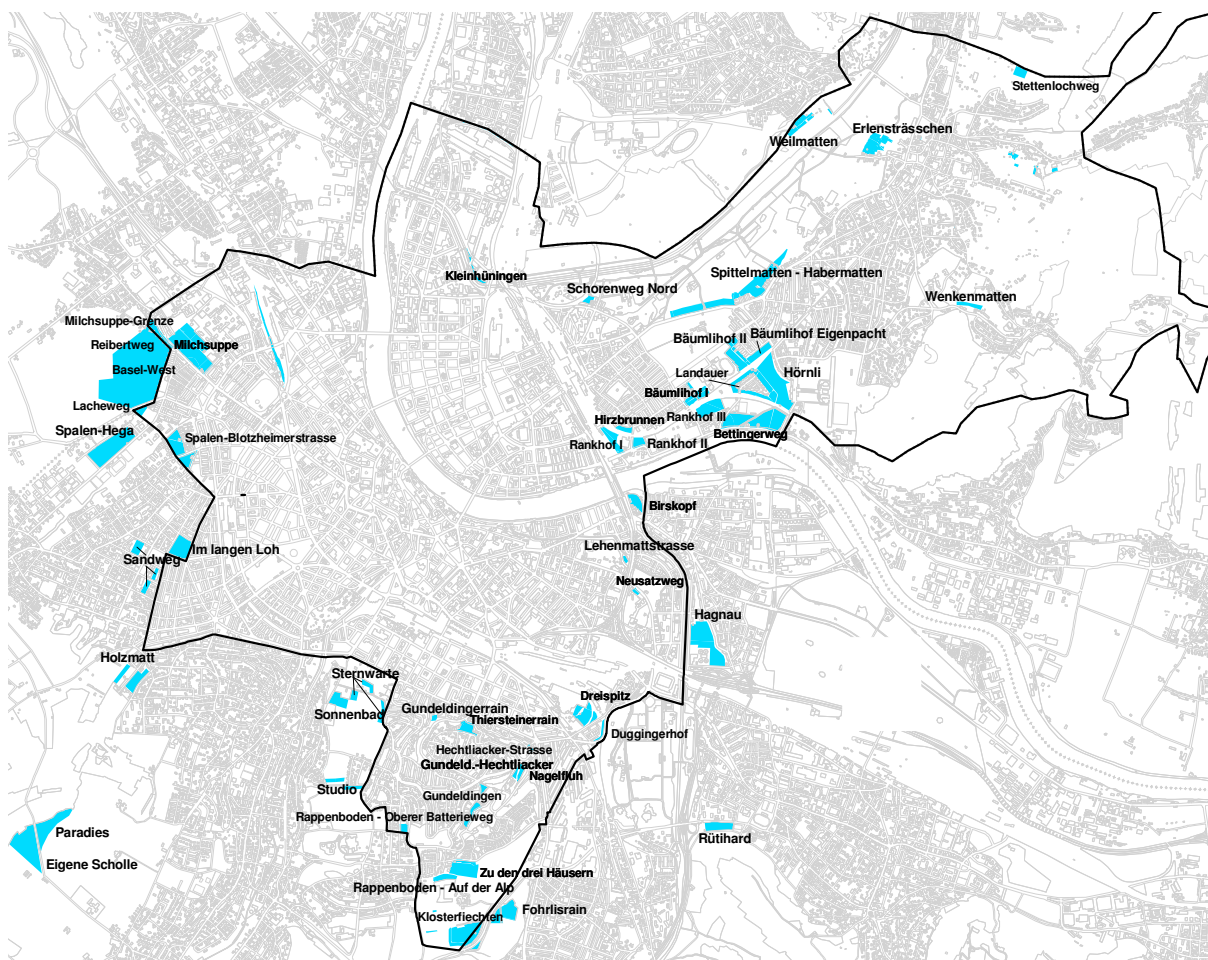
änderung. Im Zuge der Weiterführung anderer Fachplanungen kann zudem weiterer Koordinationsbedarf auftreten. Das Freiraumkonzept lässt für sich genommen also noch keine definitiven Schlussfolgerungen über die Entwicklung von Familiengartenarealen zu.

2. Langfristige zonenrechtliche Sicherung von Familiengartenarealen und Möglichkeit einer neuen Zone „Familien-/Freizeitgärten“

2.1 Bestand und gegenwärtige Absicherung von Familiengärten

Im Kanton Basel-Stadt gibt es auf knapp 83 ha Familiengartenarealen ca. 3'200 Gartenparzellen. Davon sind knapp 80 ha im Zentralverband der Basler Familiengartenvereine organisiert. Dem Verband sind zusätzlich weitere primär auf Basler Pächterinnen und Pächter ausgerichtete Familiengartenvereine mit ca. 90 ha Fläche und ca. 3'000 Gartenparzellen im nahen Umland des Kantons angeschlossen. Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die Gesamtheit der im Zentralverband zusammengeschlossenen Familiengärten.

Übersichtsplan Familiengartenareale



Ausserhalb des Kantons sind nur im Zentralverband der Basler Familiengartenvereine organisierte Familiengärten dargestellt.

Die langfristige Kalkulierbarkeit der Nutzung von Familiengartenarealen ist primär abhängig von den Vorgaben über zulässige Landnutzungen in den Zonenplänen, von der Bereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer, die Gartennutzung fortzuführen bzw. von der Ausgestaltung der privatrechtlichen Nutzungsvereinbarungen zwischen Eigentümerinnen und Eigentümern und Betreiberinnen und Betreibern der Familiengartenareale.

Zonierung: Für die langfristige Nutzung von Familiengartenarealen ist es bedeutsam, ob die Gärten in einer Zone zulässig sind und inwieweit andere zulässige Nutzungen die Gärten konkurrenzieren könnten. Ca. 54% der Familiengärten liegen in Zonen, in denen neben den Familiengärten nur andere Freiraumnutzungen zulässig sind, so dass eine Verdrängung kaum zu erwarten ist (Grünzone, keiner Zone zugewiesene Gebiete, in Basel-Landschaft z.T. spezielle Familiengartenzonen). Ca. 16% der Familiengärten liegen in Bauzonen, wo Familiengärten zwar ebenfalls zulässig sind, mit einer baulichen Nutzung aber erheblich ertragreichere und für die Entwicklung des Kantons wichtigere Landnutzungen realisiert werden könnten. Die Gartennutzung ist dann stark vom Verzicht des Landeigentümers auf seine Inwertsetzungsmöglichkeiten abhängig. Mit 14 von 16% befindet sich der überwiegende Teil dieser Familiengärten im Eigentum des Staates. Ca. 30% der Familiengärten liegen im Landwirtschaftsgebiet. Mit der Revision des Bundes-Raumplanungsgesetz von 1998 wurde klargestellt, dass Familiengärten im Landwirtschaftsgebiet nicht zonenkonform sind. Sie werden dort aber geduldet und eine ökonomische Konkurrenzierung der Gärten ist in Folge der eher niedrigen Flächenerträge in der Landwirtschaft kaum zu erwarten.

Eigentum: Insgesamt befinden sich 77% des Familiengartenareals im Eigentum von Kanton Basel-Stadt, Einwohnergemeinde Basel, Bürgergemeinde Basel oder Einwohnergemeinde Riehen, 9% im Eigentum der Pflanzlandstiftung, die der Einrichtung von Gärten verpflichtet ist. 6% befinden sich im Eigentum der Familiengärtner selbst. Die verbleibenden 8% der Familiengartenareale verteilen sich auf die Eigentümer CMS, Gemeinde Birsfelden und Deutsche Bahn. Diese Eigentümer können zwar nur begrenzt durch die Basler Politik und Exekutive beeinflusst werden, aber der Grossteil (6 von 8%) ihrer Flächen liegt in Grün- oder Familiengartenzonen. Die übrigen 2% liegen in Bauzonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse oder auf Bahnareal.

Nutzungsverträge: Die Stadtgärtnerei schliesst mit den Arealeigentümerinnen und -eigentümern Nutzungsverträge über ganze Areale ab und verpachtet einzelne Parzellen an interessierte Familiengärtnerinnen und -gärtner (Wenige Ausnahmen sind einzelne „Sonderparzellen“, die von der Fläche her vernachlässigt werden können und direkt an Private verpachtet sind). Die Verträge zwischen Stadtgärtnerei und einzelnen Gartenpächterinnen und Gartenpächtern sind halbjährlich kündbar. Die Verträge zwischen Stadtgärtnerei und Areal-eigentümern haben in der Regel keine feste Laufzeit. Gemäss Grossratsbeschluss vom 16. November 1996 soll von den Landeigentümern eine Kündigungsfrist von mindestens einem Jahr eingehalten werden. Für Familiengärten auf Basler Bauzonen im Eigentum von Einwohnergemeinde und Bürgergemeinde hat der Regierungsrat zudem im Jahr 1996 eine Nutzungsgarantie bis Ende 2010 beschlossen. Für das auf Industriezone gelegene Areal Spalen-Hega in Allschwil wurde ein Moratorium bis Ende 2013 vereinbart.

Die folgende Matrix zeigt die grobe Verteilung der Familiengartenfläche nach den oben erwähnten Kriterien:

Verteilung der Familiengartenfläche in %	Eigentum Familiengärtner	Eigentum Staat & Nutzungsvereinbarung bis 2010	Eigentum Staat od. Pflanzlandstiftung	Sonstige Landeigentümer
Grünzone, keine Zone, Allmend, FG-Zone in BL	6%		42%	6%
Landwirtschaftsgebiet			30%	
Bauzonen		6%	8%	2%

Insgesamt ist die Wahrscheinlichkeit einer kurzfristigen, unkontrollierten Aufhebung von Familiengärten gering: 98% der Familiengartenfläche befindet sich in Eigentum des Staates, der Pflanzlandstiftung oder der Familiengärtner oder ist durch die Zonierung in den Nutzungsplänen vor ertragreicherer Konkurrenz geschützt bzw. als Bestand in der Landwirtschaftszone geduldet. Eine quasi unbefristete Garantie zur Sicherung der Familiengartenflächen ist aber auch durch staatliches Eigentum und Nutzungsplanung nicht gegeben, da Familiengartenareale – wie alle anderen Nutzungen auch – langfristig sowohl raumplanerisch als auch von Seiten des Staates als Landeigentümer auf ihre Bedarfsmässigkeit geprüft und mit anderen Landnutzungsanliegen abgewogen werden müssen.

2.2 Bedarf nach Familiengärten

Es gibt nur wenige effektiv ungenutzte Familiengarten-Parzellen: Die Stadtgärtnerei nutzt freie Gartenparzellen zur Anlage von ökologischen Ausgleichsflächen, zur Schaffung von Raum für Gemeinschaftseinrichtungen der Pächter und zur Zusammenlegung von Gartenparzellen. Zudem wurden in der Vergangenheit Gartenareale in Umlandgemeinden zugunsten der dortigen Gemeindeentwicklung aufgehoben, wobei den Betroffenen Ersatz im Kanton Basel Stadt angeboten werden konnte.

Seit Mitte der 90'er Jahre ist in Basel die Nachfrage nach Familiengärten besonders bei jungen und schweizerischen Familien stark zurückgegangen, während die Anzahl freier Gärten u.a. auch demografiebedingt zugenommen hat. Nach Schätzungen der Stadtgärtnerei besteht in Folge dieser Entwicklungen ein Spielraum für neue Nutzungen auf Familiengartenarealen von ca. 10% innert zehn Jahren, ohne dass mit längeren Anmeldezeiten für Familiengärten gerechnet werden muss.

2.3 Haltung der Regierung zur Entwicklung der Familiengartenareale

Angesichts der äusserst begrenzten Nutzungsreserven ist in Basel eine sorgfältige Abstimmung zwischen der Landnutzung durch Familiengärten und den dringlichsten und wichtigsten Bedürfnissen der Stadtentwicklung erforderlich. Verbesserungen beim knappen Angebot an zeitgemäsem Wohnraum und öffentlichen Freiräumen sind auf die Umnutzungsspielräume

bei Nutzungen mit abnehmendem Flächenbedarf oder sinkendem Nutzungsdruck angewiesen, zu denen unter anderem auch die Familiengärten gehören.

So können Teile der Stadtränder Basels und Riehens nur wenig von ihrer Nachbarschaft zu Freiräumen profitieren, weil grossflächige Familiengartenareale der Bevölkerung Zugang und Nutzungsmöglichkeiten beschränken. An einigen Standorten belegen Familiengärten zudem beste Wohnlagen, wie sie sonst in der Stadt kaum mehr zu finden sind. Andererseits sollen die Familiengärten als spezifisches Freizeitangebot auch weiterhin ein integraler Bestandteil des städtischen und regionalen Nutzungsmosaiks bleiben.

Im Sinne einer Interessenabwägung zwischen den für die Zukunft des Kantons wichtigen Belangen der Stadtentwicklung und den Familiengärten setzt sich die Regierung folgende Leitlinien für die Entwicklung der Familiengartenareale:

- Ein Teil der Familiengartenareale soll mit einer Planungssicherheit weitergeführt werden. Dafür kommen sowohl Nutzungsvereinbarungen auf staatlichen Arealen in Frage als auch Anpassungen auf Ebene der Zonenpläne.
- Konzentriert auf besonders geeignete Standorte sollen die auf Grund sinkender Nachfrage entstehenden Spielräume zur Umnutzung von Familiengärten genutzt werden, um neuen Wohnraum und neue öffentliche Freiräume zu schaffen.
- Die Umnutzung von Familiengartenflächen orientiert sich am Nachfragerückgang für Familiengärten.
- Der Kanton sorgt für begleitende Massnahmen wie verlängerte Umzugsfristen, Umzugshilfen und die Bereitstellung freier Ersatzgärten bei Umnutzungen.

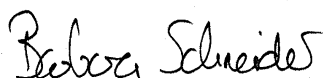
2.4 Weiteres Vorgehen

Die konkrete Umsetzung dieser Leitlinien zur Sicherung und Entwicklung der Familiengartenareale erfordert eine enge Abstimmung und Einbettung in die kantonalen und gemeindlichen Gesamtplanungen im Rahmen der anstehenden Richt- und Zonenplanrevisionen in Basel und Riehen.

3. Antrag

Auf Grund dieses Berichts beantragen wir Ihnen, den Anzug Stephan Maurer und Konsorten betreffend langfristige Sicherung der Familien-/Freizeitgartenareale stehen zu lassen zur erneuten Berichterstattung im Rahmen der anstehenden Zonenplanrevisionen in Basel und Riehen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Barbara Schneider
Präsidentin



Dr. Robert Heuss
Staatsschreiber