



An den Grossen Rat

18.0047.01

10.5073.05

BVD/ P180047/P105073

Basel, 31. Januar 2018

Regierungsratsbeschluss vom 30. Januar 2018

Ratschlag „Landhof für alle“

zur Sanierung und Öffnung des Grün- und Freiraums Landhof mit Abbruch des Tribünengebäudes und dem Bau eines Pavillons mit öffentlichem WC

sowie

Bericht zum Anzug Thomas Grossenbacher und Konsorten betreffend Entwicklung des Landhofs zu einem Erholungs- und Freizeitpark



Inhalt

1. Begehren.....	3
2. Begründung	4
2.1 Ausgangslage	4
2.2 Heutige Situation	4
2.3 Quartierparking Landhof	5
3. Projektentwicklung	6
3.1 Das Areal.....	7
3.2 Projektierungsmittel.....	8
3.3 Der Projektwettbewerb	8
4. Bauprojekt.....	8
4.1 Bestehendes Tribünengebäude	8
4.2 Sportrasenfeld	10
4.3 Bodenverunreinigungen	10
4.4 Ergebnis Wettbewerb	10
4.5 Projektbeschrieb	11
4.6 Betriebs- und Nutzungskonzept Landhof	19
4.7 Grün- und Freiraum.....	20
4.8 Pavillon.....	20
4.8.1 Angebot (Raum und Nutzung)	21
4.8.2 Energie/Nachhaltigkeit	24
4.9 Der Landhof als Freizeitzentrum	25
4.10 Fazit zur Umsetzung der Initiative	25
5. Termine und Kosten.....	27
5.1 Fristen bzw. Termine	27
5.2 Kosten	27
5.2.1 Ausgaben zu Lasten Investitionsrechnung	28
5.2.2 Ausgaben zu Lasten der Erfolgsrechnung.....	29
5.2.3 Ausgaben Dritter	30
5.2.4 Weitere Folgekosten	30
6. Projektorganisation.....	32
7. Bericht zum Anzug Thomas Grossenbacher und Konsorten betreffend Entwicklung des Landhofs zu einem Erholungs- und Freizeitpark	32
8. Formelle Prüfungen	35
9. Antrag.....	35

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, für die Projektierung auf dem Landhof-Areal, für den Abbruch des Tribünengebäudes, die Sanierung und Öffnung des Grün- und Freiraumes und den Neubau eines Infrastrukturgebäudes (Pavillon) mit öffentlicher WC-Anlage Ausgaben von insgesamt Fr. 8,631 Mio. zu bewilligen. Diese teilen sich wie folgt auf:

Fr.	3'727'000	für die Sanierung und Öffnung des Grün- und Freiraums Landhof zu Lasten der Investitionsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Investitionsbereich 1 „Stadtentwicklung und Allmendinfrastruktur, Mehrwertabgabefonds“ (Bau- und Verkehrsdepartement, Generalsekretariat, Pos. 6010.010.20237)
Fr.	3'500'000	für die Realisierung eines Neubaus (Pavillon) mit öffentlichem WC auf dem Landhof zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4 „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Übrige“ (Finanzdepartement/Immobilien Basel-Stadt, Position 4201.840.56011)
Fr.	773'000	für Abbrüche von Gebäuden und deren Entsorgung sowie die Entsorgung von Bodenverunreinigungen im Rahmen des Vorhabens Landhof zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Mehrwertabgabefonds (Bau- und Verkehrsdepartement, Generalsekretariat, Pos. 6010.100.00063)
Fr.	450'000	als Entwicklungsbeitrag für die ersten fünf Jahre nach Fertigstellung der Grünanlage zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Mehrwertabgabefonds (Bau- und Verkehrsdepartement, Generalsekretariat, Pos. 6010.100.00047)
Fr.	118'000	als jährliche Folgekosten nach Fertigstellung für den Betrieb und Unterhalt der Infrastruktur des öffentlichen Freiraumes sowie der Pflege der Vegetationsflächen und Bäume zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Stadtgärtnerei
Fr.	47'000	als jährliche Folgekosten nach Fertigstellung für den Betrieb und Unterhalt sowie für die Instandhaltung und Instandsetzung des Pavillons zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements, Immobilien Basel-Stadt
Fr.	8'000	als jährliche Folgekosten wiederkehrend für den betrieblichen Unterhalt der Infrastruktur (Pavillon/Sportgarderoben) zu Lasten der Erfolgsrechnung des Erziehungsdepartements, Sportamt
Fr.	8'000	als jährliche Folgekosten wiederkehrend für den betrieblichen Unterhalt der Infrastruktur (Pavillon/öffentliches WC) zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartement, Tiefbauamt

Das Projekt Landhof führt zu nachstehenden Einnahmen und Ausgaben. Letztere sind nicht Bestandteil dieses Ratschlags und werden dem Grossen Rat zu einem späteren Zeitpunkt bzw. nach Fertigstellung des Projekts beantragt:

Fr.	34'000	als jährliche Folgekosten wiederkehrend für die Erhöhung der Finanzhilfe des Anbieters der offenen Kinder- und Jugendarbeit zwecks Finanzierung der Miete der Räumlichkeiten im neuen Pavillon Landhof für Angebote gemäss Vertrag mit dem Erziehungsdepartement / Jugend, Familie und Sport (Ablösung der unentgeltlichen Überlassung der Räumlichkeiten im alten Tribünengebäude Landhof durch einen entgeltlichen Mietvertrag) Die Einführung der entgeltlichen Miete für die im Pavillon genutzten Räume
-----	--------	--

durch die offene Kinderarbeit generiert Folgekosten in der Höhe von 34'000 Franken pro Jahr (Erhöhung der Finanzhilfe für den Anbieter). Die Umsetzung des Nutzungskonzeptes mit den jugendspezifischen Nutzungen erfolgt im Rahmen des Verhandlungsmandats des Erziehungsdepartements betreffend Staatsbeiträge für die offene Kinder- und Jugendarbeit für die Jahre 2020–2023, „Erhöhung der Finanzhilfe für private Trägerschaften (Miete).“¹ Für den Kanton ist dies ergebnisneutral.

Fr. 81'000 Jährliche prognostizierte Mietzinseinnahmen des Infrastrukturgebäude nach Fertigstellung des Projekts Landhof (s. Kap. 5.2.4.2)

2. Begründung

2.1 Ausgangslage

Mit der Annahme der Initiative „Für die Umzonung des Landhofs: Der Landhof bleibt grün“ hat der Souverän über die Zukunft des Landhofs entschieden. Die entsprechende Umzonung in eine Grünanlagenzone ist vollzogen, womit die Initiative formell vollständig umgesetzt ist.

Der Landhof ist ein Ort mit Vorgeschichte, die vor allem durch den Sport und in jüngerer Zeit durch die offene Kinderarbeit geprägt ist. Entsprechend finden sich unter den Befürwortern der Initiative ganz unterschiedliche Interessen. Das vorliegende Projekt wird der Vorgeschichte gerecht, indem es eine behutsame Weiterentwicklung der örtlichen Gegebenheiten vorsieht. Als Heimstätte des FC Basel 1893 soll der Landhof auch weiterhin die Geschichte und Atmosphäre des Fussballs in Basel vermitteln.

Der Ort soll für die Quartierbevölkerung, aber auch für den Sport sowie für Kinder und Jugendliche attraktiv bleiben und aufgewertet werden, was schon heute auch so wahrgenommen wird, etwa indem sich am Rande des Landhofs bereits ein Tagesheim für kleine Kinder angesiedelt hat. Eine Chance für das gesamte Landhof-Areal entsteht aus der Notwendigkeit, das räumlich und energetisch ineffiziente sowie stark sanierungsbedürftige Tribünengebäude zu ersetzen, wie dies auch der Anzug Thomas Grossenbacher und Konsorten (s. Kap. 7) verlangt. Als Ergebnis der intensiven Zusammenarbeit mit der Begleitgruppe (s. Kap. 3) nimmt das Projekt für das neue Gebäude die verschiedenen Nutzungsinteressen auf.

2.2 Heutige Situation

Mit der Fertigstellung des Fussballstadions „St. Jakob-Park“ im Frühjahr 2001 entschied der FC Basel, sich definitiv von der historischen Heimstätte Landhof zu trennen. Damit wurde das Areal frei für eine neue Nutzung. 2003 wurde ein Ideenwettbewerb für die Neugestaltung des Landhof-Areals durchgeführt. Das Siegerprojekt sah vier Gebäude mit rund 120 Wohnungen vor und wurde 2005 im Rahmen des Planauflageverfahrens für den Bebauungsplan öffentlich publiziert.

2006 wurde die Initiative „Für die Umzonung des Landhofs: Der Landhof bleibt grün“ eingereicht. Die Volksinitiative kam Ende 2006 zustande als Reaktion auf die Pläne zur Bebauung des Areals. Zur Konsensfindung liess der Regierungsrat einen Gegenvorschlag erarbeiten. In der Bau- und Raumplanungskommission (BRK) fand der Gegenvorschlag nur eine knappe Mehrheit; diese präziserte den Gegenvorschlag in wichtigen Punkten: So müsse die neue Grünanlage der Quartierbevölkerung, insbesondere den Kindern, zur Verfügung stehen. Die Kommissionsminderheit beantragte, auf einen Gegenvorschlag zu verzichten und den Stimmberechtigten zu empfehlen, die Volksinitiative anzunehmen.

¹ Erziehungsdepartement des Kantons Basel-Stadt: „Ratschlag betreffend Staatsbeiträge für zwölf Anbieter der offenen Kinder- und Jugendarbeit für die Jahre 2016 bis 2019“ (P150166)

Sowohl die Volksinitiative als auch der vom Grossen Rat verabschiedete Gegenvorschlag wurden im März 2010 von der Basler Stimmbevölkerung angenommen. Bei der Stichfrage erhielt die Initiative die Mehrheit.

Nach der Annahme der Initiative „Für die Umzonung des Landhofs: Der Landhof bleibt grün“ an der Urne² wurde das Bau- und Verkehrsdepartement beauftragt, die Forderungen der Initiative schnellstmöglich umzusetzen. In einem ersten Schritt wurde das Landhof-Areal, bisher der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nöl) zugeordnet, der Grünzone zugewiesen.³ Der Grosse Rat stimmte der entsprechenden Vorlage im Februar 2011 zu. Ebenfalls im Februar 2011 folgte in einem zweiten Schritt die Umwidmung der Liegenschaft Landhof, Basel (Parzellen 8-825 und 8-799) vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen durch den Grossen Rat.⁴ Damit wird die Parzelle zukünftig nicht überbaut, sondern als Grünanlage im Verwaltungsvermögen genutzt. Beide Beschlüsse traten rückwirkend per 1. Januar 2011 in Kraft; ab diesem Datum liegen die Verantwortung und Zuständigkeit für das Landhof-Areal vollumfänglich beim Bau- und Verkehrsdepartement, welches das Areal verwaltungstechnisch wie Allmend behandelt.

Für die weitere Entwicklung des Landhof-Areals bewilligte der Regierungsrat am 3. Juli 2012 aus Mitteln des Mehrwertabgabefonds Projektierungsmittel in Höhe von 880'000 Franken. Damit wurde im Wesentlichen ein offener Projektwettbewerb veranstaltet und mit dem beauftragten Planerteam das vorliegende Projekt ausgearbeitet.

Unter Federführung der Stadtgärtnerei Basel wurde mit dieser Vorlage ein neues Grün- und Freiraumkonzept betreffend Landhof im Sinne der Forderungen der Initiative konkretisiert.

Mit den vorliegend beantragten Ausgaben soll die vom Basler Stimmvolk angenommene Initiative „Für die Umzonung des Landhofs: Der Landhof bleibt grün“ umgesetzt werden.

2.3 Quartierparking Landhof

Im Hinblick auf die Umnutzung des Landhof-Areals besteht seit über 15 Jahren die Idee eines unterirdischen Quartierparkings (für leichte Motorfahrzeuge) und die Frage, wie eine solche Parkgarage auf dem Landhof technisch realisiert und betrieben werden kann.

Im Vorfeld zur Planungsphase des vorliegenden Projektes wurde 2011 unter der Federführung von Immobilien Basel-Stadt, Finanzdepartement, zusammen mit dem Bau- und Verkehrsdepartement die Machbarkeit eines Quartierparkings konkret geprüft. Eine Standort- und Marktanalyse ergab, dass ein Projekt für den Bau und Betrieb eines Quartierparkings Landhof für den Kanton aufgrund eines zu geringen Bedarfes nicht weiter zu verfolgen sei, was auch geschah.

Zwischenzeitlich haben etwa mit der Arealentwicklung Hofmann-La Roche AG oder dem Claraturm am Messeplatz neue städtebauliche Entwicklungen die Ausgangslage wesentlich verändert. Vor diesem Hintergrund sind aus der Bevölkerung sowie aus der Parteienlandschaft Stimmen zugunsten eines unterirdischen Parkings unter dem Landhof laut geworden. Aufgrund der bereits weit vorangeschrittenen Planungen zum Landhof-Areal ist der letzte mögliche Zeitpunkt gekommen, ein Projekt für ein unterirdisches Parking auf dem Landhof anzustossen.

Der Regierungsrat beauftragte das Bau- und Verkehrsdepartement im Februar 2016, eine Investorenausschreibung für ein unterirdisches, eingeschossiges Quartierparking auf dem Landhof-Areal durchzuführen. Die Ausschreibung wurde von Juni bis September 2016 publiziert. Nach eingehender Prüfung der eingereichten Unterlagen genehmigte der Regierungsrat im Juni 2017 den Zuschlagsentscheid zugunsten der Bau- und Finanzierungsgesellschaft Zum Greifen AG, Basel. Der Zuschlag wurde im Juli 2017 im Kantonsblatt publiziert. Ferner wurde das Finanzdepartement ermächtigt, die Baurechtsverhandlungen zu führen und ein entsprechendes Baurecht für ein unterirdisches Quartierparking einzurichten.

² Kantonale Abstimmung vom 7. März 2010

³ GRB 11/07/20G vom 16. Februar 2011

⁴ GRB 11/06/15G vom 9. Februar 2011

Grundsätzlich gibt es im Quartier um den Landhof einen erhöhten Parkdruck, der sich in einer eher hohen Belegung der Parkplätze in der Umgebung des Landhofs zeigt. Auf Nachfrage bei verschiedenen Anbietern von Parkplätzen in der Umgebung des Landhofs hat sich herausgestellt, dass relativ lange Wartelisten existieren. Aufgrund dieser Ausgangslage hat der Regierungsrat beschlossen, keine oberirdischen Parkplätze aufzuheben. Da das Quartierparking ausschliesslich der Quartierbevölkerung zugutekommen soll, hat der Regierungsrat zudem beschlossen, auf Gesuch einen maximalen Beitrag aus dem Pendlerfonds von 1,7 Mio. Franken zu bewilligen.

Der Perimeter des eingeschossigen, unterirdischen Parkings ist auf das bestehende Sportrasenfeld begrenzt. Dies erlaubt 200–250 Einstellhallenplätze. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über den Eingang Wettsteinallee. Eine eingeschossige Bauweise vermeidet einen Eingriff in den Grundwasserspiegel des Landhof-Areals. Über der Decke der Einstellhalle wird ein voll funktionsfähiges Rasensportfeld in den im Projekt Neugestaltung Landhof vorgesehenen Ausmassen erstellt. Die für den Betrieb des Parkings notwendigen Bauten (Eingangs-/Ausgangsgebäude, Notausgänge, Be- und Entlüftung usw.) sowie die Ein- und Ausfahrtsbereiche werden in das Projekt integriert und gehen zu Lasten des Investors.

Beide Projekte sollen, so weit möglich, terminlich und bautechnisch aufeinander abgestimmt und koordiniert werden. Grundsätzlich lassen sie sich aber auch unabhängig voneinander realisieren. Massgebend sind die weitere politische Diskussion zum Projekt „Landhof für alle“ sowie das Genehmigungsverfahren für das Quartierparking Landhof.

Dem Projekt „Neugestaltung Landhof“ entstehen durch den Bau und den Betrieb des unterirdischen Quartierparkings keine zusätzlichen Kosten.

3. Projektentwicklung

Für die weitere Entwicklung des öffentlichen Grün- und Freiraumes Landhof übernahm das Bau- und Verkehrsdepartement im April 2010 die Federführung im Entwicklungsprozess. In der verwaltungsinternen Projektorganisation unter Federführung der Stadtgärtnerei ist neben dem Hochbauamt und der Allmendverwaltung des Bau- und Verkehrsdepartements auch das Erziehungsdepartement, Jugend Familie Sport, sowie Immobilien Basel-Stadt des Finanzdepartements eingebunden.

Im August 2010 erfolgte eine Informationsveranstaltung mit einer Anhörung im Sinne von § 55 „Mitwirkung“ der Kantonsverfassung durch. Eines der Ergebnisse war die Bildung einer Begleitgruppe aus Vertretern von

- | | |
|---|-----------------------------------|
| - Anwohnerinnen und Anwohnern | - Quartiertreffpunkt Burg |
| - Jugendförderverein Oberes Kleinbasel, | - Wohngenossenschaft Landhof |
| ooink ooink Productions (Nutzer) | - Verein Landhof |
| - Initiativkomitee Landhof | - Urban Agriculture Basel |
| - Quartierverein Oberes Kleinbasel | - JuAr Basel (Jugendarbeit) |
| - Kinderbüro Basel | - Verein Vision Landhof |
| - WWF Region Basel | - Sportamt Basel |
| - Fussballverband Nordwestschweiz | - Stadtteilsekretariat Kleinbasel |
| - Sportmuseum Basel | - Pro Senectute beider Basel |

Zunächst wurden die vielfältigen Wünsche, Anmerkungen, Forderungen, Partikularinteressen und Ideen in einem Zielpapier als Grundlage für die Durchführung eines Evaluationsverfahrens (Projektvorschlag) formuliert.

Zusammen mit der Begleitgruppe wurden daraufhin die Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des Landhof-Areals formuliert. Wichtig war, dass sich die Entwicklung auch unter dem Aspekt eines mehrjährigen Entwicklungsprozesses nah an den Bedürfnissen und Wünschen der Nutzer/-innen orientiert und prozessbezogen umgesetzt werden kann. Hierzu wurde ein

Arbeitspapier als Grundlage für die weiteren Prozessschritte erarbeitet. In Bezug auf verschiedene Aspekte wurden darin folgende Hauptziele formuliert:

- Städtebau:** Die städtebauliche Bedeutung und Einzigartigkeit des Landhofs als ehemaliges Fussballstadion und Gründungsstätte des FC Basel 1893 in einer Blockrandbebauung wird gewürdigt. Die räumliche Dimension einer offenen Fläche bleibt erfahrbar.
- Natur:** Der Naturaspekt als wichtiger Bestandteil des Landhofs wird erhalten und weiterentwickelt.
- Nutzung:** Auf dem Landhof finden ausschliesslich zonenkonforme Nutzungen (Grünzone) statt. Die nutzbare Fläche setzt sich aus Gebäude(n) und umliegendem Freiraum zusammen. Infrastruktur und Platzangebot ermöglichen eine Grundnutzung für Menschen aller Altersgruppen während des ganzen Jahres. Ein Nutzungsschwerpunkt soll auch weiterhin die offene Kinder- und Jugendarbeit sein.
- Soziale Funktion:** Die Quartierbevölkerung aller Altersstufen nutzt den Landhof zur Erholung, für soziale Begegnungen, für das Spiel und für sportliche Aktivitäten im Freien. Geeignete Infrastrukturen und Räumlichkeiten fördern soziale Aktivitäten, schaffen Treffpunkte und ermöglichen witterungsunabhängige Verabredungen sowie Veranstaltungen.
- Verwaltung:** Geregelte Zuständigkeiten gewährleisten einen stabilen und geordneten Betrieb. Geprüft wird die Einrichtung einer Abwärtsfunktion unter Einbezug der bestehenden Interessensgruppen.

Im Anzug Thomas Grossenbacher und Konsorten werden ebenso der Abbruch des Tribünengebäudes und die Nutzung für Freizeitsport und Beibehaltung der grossen Spielwiese gefordert.

3.1 Das Areal



Abb. 1: Landhof-Areal 2014

Nutzerzahlen

Das Erziehungsdepartement listet in der Statistik für die Staatsbeiträge für die Anbieter der offenen Kinder- und Jugendarbeit „oink oink Productions“, Landhof und den „Robi-Spiel-Aktionen Basel“, Claramatte die Präsenztage (Öffnungszeiten) und Nutzerzahlen pro Jahr auf. Diese Zahlen werden von den Anbietern geliefert. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Nutzerzahl im Zeitraum 2012–2016 für den Landhof mit 19'680 m² Fläche von 27 Nutzer/Tag; für die Claramatte mit 9'895 m² Fläche sind es 89 Nutzer/Tag.

Im Mai 2017 wurden von der Stadtgärtnerei an mehreren Begehungen zu unterschiedlichen Tageszeiten die Nutzer/-innen in den Parkanlagen Landhof, Dreirosenanlage und St. Johannspark gezählt. Die Resultate zeigen, dass der Landhof deutlich weniger genutzt wird, als die beiden anderen Parkanlagen. Mehr als zehn Besucher/-innen konnten nur dann auf dem Landhof gezählt werden, wenn sich Gruppen wie Freizeitsportler oder Kinder der offenen Jugendarbeit darin aufhielten. So wird der Landhof im Vergleich durchschnittlich rund fünfmal weniger genutzt, als die verglichenen Parkanlagen; ohne die organisierten Gruppennutzungen ist die Besucherzahl gar rund zehnmal kleiner.

Generell ist unbestritten, dass durch eine Neugestaltung des Landhofs das Potenzial an Attraktivität und Aufenthaltsqualität für alle Altersstufen deutlich erhöht werden kann.

3.2 Projektierungsmittel

Der Regierungsrat bewilligte 2012 für die Durchführung eines offenen Projektwettbewerbs (Projektvorschlag), der Überarbeitung des siegreichen Wettbewerbsprojektes und für bauliche Sofortmassnahmen Planungs- und Baugelder zu Lasten des Mehrwertabgabefonds in Höhe von 880'000 Franken.

Die mit diesem Ratschlag beantragten Ausgaben enthalten neben den Baukosten die restlichen Projektierungskosten.

3.3 Der Projektwettbewerb

Im Oktober 2012 hat das Bau- und Verkehrsdepartement in Abstimmung mit dem Erziehungsdepartement und Immobilien Basel-Stadt einen offenen, anonymen Projektwettbewerb für die zukünftige Entwicklung und Bebauung des Landhof-Areals ausgeschrieben. Das Raumprogramm richtete sich nach den Vorgaben aus der Zielformulierung der Begleitgruppe und den vorhandenen Hauptnutzungen im bestehenden Tribünengebäude (offenen Kinder- und Jugendarbeit; Freizeitsport und Gastronomie). Die Begleitgruppe des Quartiers war zudem mit zwei gewählten Vertretern (und zusätzlich zwei Stellvertretern) während des gesamten Verfahrens in der Jury vertreten.

49 Projektvorschläge wurden im März 2013 fristgerecht eingereicht. Das breit abgestützte Preisgericht wählte am 6. Mai 2013 einstimmig den Wettbewerbsbeitrag von Rotzler Krebs Partner, Landschaftsarchitekten Winterthur; im Team mit Märkli Architekt, Zürich und Phillipe Cabane, Basel zur Realisierung aus.

4. Bauprojekt

4.1 Bestehendes Tribünengebäude

Das Hochbauamt hat mit bautechnischen Gutachten 2007 und 2010/11 den Zustand des Gebäudes dokumentiert. Dieses ist stark sanierungsbedürftig und zum Teil schadstoffbelastet (u.a. Dachkonstruktion mit gebundenem Asbest). Die Tragkonstruktion aus Stahlbeton erfüllt ihrem Alter entsprechend gerade noch ihre Funktion. Die Hülle müsste aufgrund zahlreicher Durchdringungen und undichter Stellen ebenfalls instandgesetzt werden. Eine thermische

äussere Schicht fehlt gänzlich. Die Haustechnik wird den heutigen Bedürfnissen knapp gerecht, ist aber völlig veraltet. Die bestehende Beheizung erfolgt über Einzelgas- und Elektroöfen und ist hinsichtlich Energieeffizienz nicht mehr vertretbar. Das Raumklima erlaubt im heutigen Zustand ausschliesslich temporäre Nutzungen. Aus Sicherheitsgründen mussten bereits einige Teile der Dachkonstruktion ersetzt werden. Zudem entspricht die Sicherheit der Tribüne aufgrund der alten Geländerkonstruktion nicht mehr den heutigen Anforderungen und ist gesperrt. In der Gesamtbetrachtung verlangt der Gebäudezustand einen Abbruch, was sowohl aus fachtechnischer Sicht als auch aus Sicht der Begleitgruppe unbestritten ist. Auch hier verweisen wir auf die Forderung im Anzug Thomas Grossenbacher und Konsorten nach Abbruch des Gebäudes.

Um das Gebäude für die Nutzung in der Übergangszeit gebrauchstauglich zu halten, wurden bis Ende 2011 die dringendsten baulichen Massnahmen im Bereich Gebäudesicherheit und -technik (Wasser, Sanitär, Dach), kleinere Asbestsanierungen und Brandschutzmassnahmen in Höhe von ca. 70'000 Franken (zulasten IBS, Projektportfolio, Verwaltungsvermögen Gebäude) durch das Hochbauamt durchgeführt.

Bis 2016 führte das Hochbauamt weitere Kleinsanierungen zum Erhalt der momentanen Nutzungen in Höhe von 160'000 Franken durch. Weitere lokale Massnahmen sind absehbar. Die Kosten des baulichen Unterhalts (ohne Energiekosten) betragen somit aktuell pro Jahr rund 27'000 Franken. Hierbei ist zu beachten, dass nur das Allernotwendigste gemacht wurde und nicht alle Räume genutzt werden. Letzteres trifft auch auf das unterdessen geschlossene ehemalige Vereinslokal zu, das in bestehendem Zustand auch mit neuem Pächter für eine gastronomische Nutzung keine Betriebsbewilligung erhalten würde.

Heutige Nutzung

Die Räume im Tribünengebäude werden seit 2002 hauptsächlich von den Vereinen „Jugendförderverein Oberes Kleinbasel, oink oink Productions“ und dem „Verein Landhof“ mietfrei genutzt. Die Umkleidekabinen und Duschen werden von Freizeitsportvereinen und Wochenend-Sportveranstaltungen genutzt. Seit März 2016 ist das Erdgeschoss der ehemaligen Landhof-Beiz an die Pfadiabteilung Blauen vermietet. Die Vermietungen werden von der Allmendverwaltung und dem Sportamt betreut.

Machbarkeitsstudie Tribünengebäude

Sowohl mit der geplanten Überbauung aus dem Jahre 2010 als auch im Anzug Grossenbacher spielte bzw. spielt das Tribünengebäude im Kontext Landhof keine Rolle mehr: In beiden Fällen soll mit einem Abbruch Platz für neue, den jeweiligen Bedürfnissen entsprechende Gebäude geschaffen werden.

Das bestehende Tribünengebäude war auf eine reine Nutzung im Zusammenhang mit Fussball, also mit organisiertem Vereinssport, ausgelegt. Vor dem Hintergrund der spezifischen Raumeinteilung und Gebäudestruktur sowie des baulichen Zustands erscheint eine umfassende Sanierung des Gebäudes wenig sinnvoll und als unwirtschaftliche Lösung. Die zentrale und dominante Lage des Gebäudes auf dem Areal schränkt die Nutzung des Gesamtareals zudem stark ein.

Der Regierungsrat ging daher von einem neuen Infrastrukturgebäude aus, was auch der erwähnten Wettbewerbsausschreibung zu Grunde gelegt wurde. Durch eine geschickte Gebäudesetzung vergrössert der dabei evaluierte, ökonomisch und betrieblich optimierte Infrastruktureneubau die Nutzungsmöglichkeiten des Areals und schafft so dauerhaft einen Mehrwert für das Quartier. Die Räume sind multifunktional nutzbar und bieten so grösstmögliche Flexibilität in Bezug auf Veränderungen der Nutzungen bzw. bei Nutzerwechsel.

4.2 Sportrasenfeld

Seit 2010 wird das Sportrasenfeld auf dem Landhof nicht mehr als vollwertiger Trainingsplatz durch Fussballvereine genutzt. Die Zuständigkeit wechselte vom Sportamt zur Stadtgärtnerei. Das Sportamt belegt das Spielfeld nur noch im Wintersemester mit wenigen Fussballtrainingszeiten. Aktuell trainieren im Sommersemester von Montag- bis Freitagabend Frisbee-Spielende, freitagabends zudem ein Flag Football-Verein, Mittwoch- und Freitagnachmittag ist das Feld durch Aktivitäten der offenen Kinder- und Jugendarbeit belegt. An Wochenenden finden teilweise Turniere oder Veranstaltungen der oben erwähnten Nutzungen statt.

4.3 Bodenverunreinigungen

Im Rahmen der Projektentwicklung „Gebäude und Freiraum“ wurde dem Projektstand entsprechend eine Baugrundbeurteilung⁵ durchgeführt. Im Fokus standen dabei vor allem die Flächen für das neue Gebäude (Aushub und Foundation) und der Kinderspielbereich, der sog. „Naturspickel“.

Mit grosser Wahrscheinlichkeit wird man bauschutthaltigen Aushub als Inertstoffe mit entsprechenden Kostenfolgen entsorgen müssen. Die Schadstoffanalyse des Oberbodenmaterials⁶ im „Naturspickel“ ergab eine Überschreitung der Richtwerte für die Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) und eine Überschreitung des Richtwertes für Blei. Die Überschreitung hat keine Auswirkung auf die Nutzung oder Wiederverwertung; es sind erst Massnahmen zu ergreifen, falls die Gefahr besteht, dass die Belastungen noch weiter ansteigen könnten. Da ein Teil des Naturspickels im Aushubbereich des neuen Gebäudes liegt, muss dessen Oberboden ebenfalls als Inertstoff (Umgang mit Aushub gemäss VVEA, Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen) entsorgt werden.

Der bestehende Naturspielbereich ist gemäss Rückmeldungen der Betreiber der direkt angrenzenden Tagesstruktur bei nasser Witterung nur eingeschränkt nutzbar und wird der zu erwartenden Nutzungssteigerung nicht standhalten. Da ferner der übrige Bereich als intensiver Natur-Kinderspielbereich bebaut und benutzt werden soll, auf dem auch Pflanzen mit essbaren Früchten vorkommen, wird der Boden gemäss der Verordnung des Bundes über „Belastungen des Bodens (VBBo)“ mit entsprechender Kostenfolge ausgetauscht.

4.4 Ergebnis Wettbewerb

Auf der Basis des Wettbewerbsresultats und den Empfehlungen der Jury wurden das Vorprojekt und Teile des Bauprojektes von den beauftragten Planern zusammen mit dem Bau- und Verkehrsdepartement (Hochbauamt, Allmendverwaltung, Stadtgärtnerei), Immobilien Basel-Stadt und dem Erziehungsdepartement (Jugend, Familie und Sport) unter Einhaltung der verschiedenen Vorgaben (Kosten, Raumstandards, gesetzliche Vorgaben usw.) weiter präzisiert. Dabei wurden am Wettbewerbsresultat strukturelle, räumliche und organisatorische Verbesserungen und Erweiterungen sowie technisch notwendige Anpassungen vorgenommen. Zudem flossen die Erkenntnisse von Fachplanern (Gastronomieplaner, Gebäudedefachplaner, Baugrund) in die Projektierung mit ein.

Für die Erstellung eines Nutzungs- und Betriebskonzeptes Landhof wurde neben dem Soziologen und Stadtplaner Philippe Cabane auch das Büro Courvoisier, Basel, beigezogen, für Fragen im Gastronomiebereich das Büro volkartundrichard AG, Solothurn, für Fragen im Naturschutzbereich der Biologe Martin Frei, Basel.

⁵ Geologiebüro Ryser GmbH, Riehen, Februar 2014

⁶ Beurteilung gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo; Stand 2012)

4.5 Projektbeschreibung

Die Auflagen der Jury sowie Anregungen aus der Begleitgruppe, welche die verschiedenen Interessensgruppen und Quartierbewohner/-innen repräsentiert, wurden unter Beibehaltung des Konzepts in die Weiterentwicklung des Wettbewerbsprojektes einbezogen:

- Der Kleinkinderspielbereich wird an bestehender Lage in unmittelbarer Nähe des neuen Pavillons belassen.
- Der Gemeinschaftsgarten bleibt in der nördlichen Ecke erhalten.
- Für die Zugänge wurde eine eindeutige Hierarchie von Haupt- und Nebeneingängen festgelegt. Die Haupteingänge sind barrierefrei, die Nebeneingänge führen über die Stehtribüne.
- Das Vegetationskonzept wurde weiterentwickelt.
- Der Pavillon konnte in der Überarbeitung weitgehend an das im Wettbewerb geforderte Raumprogramm angepasst werden.

Einbindung ins Wettsteinquartier

Der Landhof wurde bisher kaum als Grün- und Freiraum für die breite Öffentlichkeit wahrgenommen bzw. sein Potenzial beschränkte sich auf wenige Nutzungsinteressen im Bereich Freizeitsport und der offenen Kinderarbeit.

Durch seine versteckte Lage innerhalb der Hofrandbebauung wird der Landhof auch zukünftig als quartierbezogener Grün- und Freiraum mit ergänzendem Nutzungsangebot zu den umliegenden Freiräumen im Wettsteinquartier verstanden.

Im Zuge der Umgestaltung des von einem „halbprivaten“ Charakter geprägten Innenhofes in eine öffentliche Quartieranlage wird eine Öffnung für breitere Bevölkerungsgruppen mit niederschwelligem Charakter aus dem Quartier angestrebt, womit die Nutzung allgemein intensiviert wird.

Auf dem zwar grosszügigen aber dennoch beschränkten Areal des Landhofs trifft eine Vielzahl von unterschiedlichen Interessen und Erwartungen gleichwertig aufeinander. Übergeordnetes Ziel der anstehenden Erneuerung ist es, eine zukunftsfähige Quartieranlage von grosser Gebrauchsfähigkeit und breiter Akzeptanz zu schaffen, bei der das Gemeinwohl im Vordergrund steht. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, wurde weitgehend auf eine Zonierung für Partikularinteressen einzelner Nutzergruppen verzichtet. Die Freiräume und der Quartier-Pavillon sind multifunktional und mit fliessenden Übergängen gestaltet.



Abb. 2: Grünräume im Oberen Kleinbasel



Abb. 3: Situationsplan Projekt Landhof

Grünraum: Transformation – Entwicklung aus dem Bestand



Abb. 4: Visualisierung Projekt Landhof für Alle

Der Landhof ist in seiner Essenz bereits als wilder Stadtgarten angelegt, der aus dem Zusammenspiel von Sportgeschichte und Naturprozessen entstanden ist. Es ist ein poetischer Ort in laufender Veränderung, geprägt von der geometrischen Grossform des ehemaligen Stadions und der wilden Stadtnatur, welche die gebaute Struktur überwuchert. Dieser Charme soll auch künftig im Landhof erlebbar bleiben.

Die vom Menschen geprägte, strukturreiche Natur bildet die herausragende Qualität des Landhofs und prägt seinen wilden „Paradiescharakter“. Die Bäume und Sträucher auf der Stehrampe mit ihren Stufenstrukturen und dem aufgebrochenen Asphaltbelag bleiben als Stimmungsträger und Geschichtszeugen erhalten.

Die Transformation der ehemaligen Sportanlage in einen öffentlichen Quartierpark gründet auf dem Vorgefundenen. Mit zurückhaltenden Eingriffen und einfachen Gestaltungsmitteln wird ein besonderer Quartierpark aus dem Bestand entwickelt und für die Bevölkerung gebrauchsfähig gemacht. Im Vordergrund stehen das Naturerlebnis mitten in der Stadt und die soziale Aktivierung durch partizipative Bespielung.

Räumliche Neuordnung

Die umgebende Hofrandbebauung bildet die schützende Umfassung für den Landhof mit seiner inneren Weite der grossen Spielwiese mit gesamt 19'680m² Fläche. Durch den Abbruch des alten Tribünengebäudes, das den dreieckigen Innenhof ungünstig unterteilt, und die Setzung des neuen Pavillons erhält der Landhof eine neue Raumordnung, die den Hofraum zusammenhängend erlebbar macht.

Durch die Platzierung des Pavillons mit Sichtbezug vom Strassenraum wird der introvertierte Landhof nach aussen als öffentlicher Ort erkennbar gemacht.

Die historische Sportwiese mit der umgebenden Stehrampe bildet zusammen mit dem Baumplatz den öffentlichkeitsgeprägten Hauptraum. Zusammen mit dem neuen Pavillon und dem Naturspielbereich wird sie zum lebendigen Treffpunkt und so zur sozialen Mitte des Landhofs.

In den zwei Spickeln hinter der eingewachsenen Stehrampe liegen die ruhigeren Gartennischen des Gemeinschaftsgartens im Norden und das „Gartenzimmer“ im Süden.

Ein lichter Baumhain bindet das Raumgefüge zusammen, verschränkt die Teilräume und bezieht die privaten Hausvorzonen mit ein.

Pavillon

Der oxydrote Holzpavillon steht neben dem Naturspielplatz zwischen den Bäumen mitten auf einem Kiesplatz und bildet als öffentliches Gebäude einen überdachten Ort in der Parkanlage. Das Wesen und die Stimmung des neuen Pavillons ergeben sich aus der Lage im Park. Aussen- und Innenräume werden von einem einzigen grossen Dach zusammengefasst. Die verglasten Innenräume lassen sich zu den beidseitigen gebäudelangen Loggien hin öffnen, womit sich der gedeckte Raum im jahreszeitlichen Zyklus im Sommer verdoppeln lässt. Die grosszügigen und multifunktionalen Räume lassen unterschiedlichste Nutzungen zu. Den strukturellen Kern des Gebäudes bildet ein Infrastrukturbereich mit öffentlichen Toilettenanlagen und Garderoben für Sporttreibende. Die Toiletten sind über die Passage zwischen den beiden Gebäudeteilen und vorgelagerte Trinkwasserstellen erreichbar. Neben den Garderoben mit jeweils separater Toilette liegt der Mehrzweckraum, der als Quartiersaal genutzt werden kann. Zum Südplatz hin liegt das saisonal betriebene einfache Park-Café mit einem innen- und aussenliegenden Gebäudeteil. Im Aussenraum stehen Anschlüsse für eine Kiosk- oder Kochstation zur Verfügung. Dieser ausserhalb des Dämmperimeters liegende Raum kann mit Rolltoren ganz oder teilweise geschlossen werden. Der Mehrzweckraum kann auch durch den Gastrobetrieb genutzt werden, so dass der Gastronomiebereich erweitert und damit die Wirtschaftlichkeit des Betriebes gegebenenfalls verbessert werden kann.



Abb. 7 Visualisierung Pavillon Landhof

Getrennt durch die Passage befinden sich im gegenüberliegenden Gebäudeteil die Räume für die offene Kinder- und Jugendarbeit: Auf dem Niveau des Parks befinden sich ein grosses Atelier, eine Werkstatt und die darüber liegende Galerie. Im Untergeschoss sind ein Lager und

der Technikraum mit der Gasheizung untergebracht. Die Lüftungszentrale für Mehrzweckraum und Garderoben liegt über den Toiletten.

Alle nebeneinander liegenden Räume sind über Türen miteinander verbunden und erlauben so Mehrfachnutzungen: Der Quartiersaal wird mit der zuschaltbaren Serviceküche zum temporären Restaurant, die Garderoben werden bei einem Kindertheater im Quartiersaal zum Requisitenlager, mit der Galerie wird das Atelier zum Kinosaal.

Für den baulichen Unterhalt des Pavillons ist das Hochbauamt im Auftrag der Immobilien Basel-Stadt zuständig. Reinigung und Betrieb der öffentlichen Toilette sowie der Sportgarderoben obliegen dem Tiefbauamt bzw. dem Sportamt.

Zugänge und Wegenetz

Vier Zugänge aus den umliegenden Quartierteilen führen in den Landhof. Sie haben unterschiedliche Bedeutung und Funktionen. Zwei Haupteingänge führen schwellenlos in den Hof und schaffen wichtige Quartierverbindungen durch den Landhof. Die untergeordneten Nebenzugänge führen wie heute über die verwilderte Stehtribüne auf die Landhof-Wiese.

Die zusammenhängende Wegefigur, als durchlässiger chaussierter Belag, weitet sich um den Pavillon zum zentralen Platz auf und greift als Rundweg in den Stadionraum hinein. Konsequenterweise gibt es im ganzen Areal keine versiegelten Flächen mehr – „Der Landhof bleibt grün“.



Abb. 5: Eingang Riehenstrasse 2017



Abb. 6: Visualisierung Eingang Riehenstrasse – Frühlingsfest Landhof 2021

Durchlässige Umfriedung

Privater und öffentlicher Raum treffen im Landhof unmittelbar aufeinander. Ein hoher, durchlässiger Holzzaun umfriedet partiell, wo einsehbar, den öffentlichen Parkraum und schafft eine klar ablesbare Grenze, die den Privatparzellen genügend Schutz bietet und die privaten Gartenzugänge integriert. Eine örtliche Berankung mit Kletterpflanzen unterstützt die Einbettung in den Parkraum. Der oxydrote Anstrich von Arealzaun und Pavillon prägt die spezifische Identität des erneuerten Landhofs.

Die Arealzugänge können nachts mit Toren geschlossen werden, die sich gestalterisch in den Arealzaun einfügen.

Vielfältiges Nutzungs- und Spielangebot

Als soziales Gefäss erlaubt es der Landhof, bestehende und neue Nutzungen aufzunehmen. Die unterschiedlichen Räume werden möglichst nutzungsneutral gestaltet, um die verschiedenen Nutzer- und Altersgruppen zur Aneignung und zur Entwicklung eigener Ideen anzuregen und vielfältige temporäre Aktivitäten zu ermöglichen.

Die Nutzungszonierungen verlaufen bewusst fließend, damit sich Bereiche und Nutzergruppen überlagern. Die spezifischen Bereiche des Naturspiels und Gemeinschaftsgartens bilden in ihrer klaren Verortung die Ausnahme.

Die Spielwiese und der Baumplatz werden als offene Aktionsräume verstanden, in denen alle Arten von Freizeit- und Spielnutzungen nebeneinander stattfinden können. Die überwucherte Stehrampe mit dem freigeschnittenen „Dschungelpfad“ dient als besonderer Spielort und Naturerlebnisraum in der Stadt.

Die vier räumlichen Bereiche des Pavillons, Kinderatelier, Sportgarderoben, Mehrzweckraum und Gastronomie, spiegeln die Vielfalt der auf dem Landhof stattfindenden Aktivitäten wider. Die Nutzungen des Innenraums sind stark mit dem Aussenraum verbunden. Der grosszügige, offene Loggiabereich bietet im Sommer willkommenen Schatten, gleichzeitig erlaubt er auch bei schlechtem Wetter Aktivitäten im Freien und trägt allgemein zur Aufenthaltsqualität bei.

Landhof-Spielfeld

Als Gründungsstätte des FCB ist der Landhof von sporthistorischer Bedeutung. Durch den Erhalt von Sportwiese, (Natur)Stehrampen, Flutlichtmasten und dem restaurierten Totomat bleibt der Ort als Geschichtszeuge weiterhin erkennbar. Zudem wird künftig auf einer Schautafel, die aktiv durch den FCB betreut wird, die Sportgeschichte des Landhofs vermittelt.

Das ehemalige Fussballfeld wird als Spiel- und Liegewiese für Freizeit- und Sportnutzungen gestaltet. Das Spielfeld ist für künftige Freizeit-Fussballturniere ausreichend dimensioniert und es stehen Fussballtore in verschiedenen Grössen zur Verfügung. Die erneuerte Spielfeldbeleuchtung sorgt für eine gute Ausleuchtung während Trainingszeiten und Anlässen.

Der chaussierte Rundweg um die Wiese ist Verbindungsweg, Spazierweg und Joggingstrecke in einem, begleitet von schattenspendenden Solitärbäumen am Rand der Wiese.

Spiellandschaft auf dem Baumplatz

Auf dem „Baumplatz“ ist ein breites Angebot an Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen vorgesehen. Die Grenzen zwischen Kleinkinder-, Kinder- und Jugendspiel sind bewusst fließend gestaltet.

Der Naturspielbereich hat in seiner Ausdehnung keine klaren Grenzen und liegt geschützt unter Bäumen auf der westlichen Platzseite, in unmittelbarer Nähe zu Kinderatelier und dem einfachen Parkcafé im Pavillon. Östlich des Pavillons bietet die offene Platzfläche genügend Raum für Boule-Spiel, Schach und Tischtennis. Der baumbestandene Platz mit einem Brunnen bietet zudem Aufenthaltsmöglichkeiten und ist mit mobilen Stühlen oder mobilen Tisch-Bank-Kombinationen ausgestattet.

Gerade für das beliebte Schachspiel bietet sich das Landhof-Areal an. Bisher auf dem Messeplatz beheimatet, könnte hier in unmittelbarer Nähe ein idealer Ausweich- bzw. Ergänzungsort angeboten werden.

Naturspielplatz

Der Naturspielplatz beim Pavillon bildet eine intensiv nutzbare Ergänzung zum Naturerlebnisraum der verwilderten Stehrampe.

Das Naturspiel ist mit bewegtem Relief in den Baumplatz eingebettet. Auf klassische Spielgeräte wird weitgehend verzichtet. Dafür werden frei interpretierbare, veränderbare Strukturen angeboten, die zum selbstständigen und fantasievollen Spiel anregen. Sand, Feldsteine, Kies, Lehm, Findlinge und Äste bieten haptisch erlebbare Texturen. Der reich strukturierte Kiesplatz bietet Keshügel und Senken mit Wasserspiel, Sträucher zum Verstecken, Ruten, um Hütten zu bauen, einen Sitzkreis aus Findlingen und eine Feuerstelle.

Begrünung wird zunächst aktiv gefördert. Aufwuchs und Zusammensetzung regelt sich über die Intensität der Nutzung. Nicht versteckt, sondern niederschwellig soll auch hier die Natur entdeckt werden. Eine vielfältige Naturwiese ist erwünscht, aber abhängig von der Nutzung.

Der Kinderspielbereich soll allen Kindern und Jugendlichen zugänglich sein. „Kinder und Freizeit“ ist die treffende Bezeichnung für diesen Ort. Die Fläche reagiert auf das Raumbedürfnis verschiedener Anbieter aus dem Quartier und bündelt diese in den Räumlichkeiten im Nordteil des Pavillons. Dazu zählen bisher auf dem Landhof beheimatete Angebote des Jugendfördervereins oink oink Productions (Landhof Kiddz), Verein Landhof, das Malatelier ‚Einmalig‘ im Rahmen der KinderKircheKleinbasel der evangelisch-reformierten Kirche.

Aber auch bestehende Betreuungsangebote wie das Tagesheim Landhof an der Riehenstrasse 74 und künftige Angebote im Quartier können diesen Naturraum für sich in Anspruch nehmen.

Gemeinschaftsgarten

Der Gemeinschaftsgarten wird an bestehender Lage erneuert und räumlich erweitert. Ein Geräteschuppen mit Unterstand und eine Wasserstelle stellen die Grundstruktur des Gemeinschaftsgartens dar.

Als Obst- und Gemüsegarten mit gartentypischen Biotopstrukturen ist er wichtiger Teil des Naturerlebens für alle Altersgruppen im Landhof. Verschiedene Gartenthemen wie das Anziehen von Blumen und Gemüse sowie alten Gemüse- und Blumensorten finden hier ihren Platz.

Als Ersatz für die baufällige Garage dient das neue Holzhaus mit überdachtem Vorbereich als Unterstand und Geräteschuppen. Der einfache Holzbau in der Farbe des Quartier-Pavillons ist mit Strom und Wasser ausgestattet.

Die Betreuung und Bewirtschaftung des Gartens erfolgt zurzeit durch Urban Agriculture Basel, die bereits seit sechs Jahren vor Ort tätig ist. Die Konzeption des Ortes lässt aber auch andere Nutzungen zu, falls das Interesse an einem Gemeinschaftsgarten schwinden sollte.

Gartenzimmer

Die Raumkammer in der Südspitze des Landhofs wird als „Gartenzimmer“ interpretiert. Der Gartenraum wird mit einer geschnittenen Wildhecke eingefasst und über eine Öffnung im Stehrampenwald an die Spielwiese angebunden.

Es dient als Ruheort, als Rückzugsort für Naturbeobachter oder Arbeitsort im Quartier Oberes Kleinbasel.

Gesteuerte Sukzession im Stehrampenwald

Der ruderale Pioniercharakter der verwilderten Stehrampe macht die ursprüngliche Qualität des Landhofs aus und spiegelt die Geschichte des ehemaligen Fussballstadions auf eindrückliche Weise wieder. Als zusammenhängender Grüngürtel umfasst der „Rampenwald“ die ehemalige Stadionwiese. Die spontane Stadtnatur, die sich hier über die Jahre ungestört entwickeln konnte, ist ein spannendes Abbild für den dynamischen Sukzessionsprozess auf städtischen Brachflächen.

Der Rampenwald ist ein wertvoller Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten und ist im Naturinventar der Stadt Basel erfasst. Eine vielfältige Pflanzengesellschaft aus standorttypischen Arten von einheimischer Herkunft und verwilderten Gartenflüchtlingsen prägt die Stehrampe. Stickstoffliebende Staudensäume belegen seine Randbereiche.

Um den strukturreichen und damit ökologisch wertvollen Gehölzsaum zu erhalten, wird die Vegetationsentwicklung durch selektive Pflege gesteuert. Durch punktuellen Auslichten und „Auf-den-Stock-Setzen“ wird der Gehölzsaum in einem dynamischen „Schwebezustand“ gehalten und einzelne Bäume aus dem Buschwald können in die Höhe wachsen. Die vorhandenen geschützten Bäume können vollumfänglich erhalten werden. Brombeeren sowie problematische Neophyten wie Götterbäume werden reguliert und eingedämmt.

Durch aufgelegte Sitzstufen und den örtlich freigeschnittenen Dschungelpfad wird die überwucherte Stehrampenanlage zugänglich und erlebbar gemacht als Aufenthaltsort und sinnlicher Naturerlebnisraum mitten in der Stadt: Holunderblüten riechen, Brennnesseln fühlen oder Haselnüsse und Beeren ernten. Biotopstrukturen wie Totholz, Astwälle, und dichter Bewuchs werden bewusst zur „Lenkung“ des Nutzungsdrucks eingesetzt, um Naturruheräume für Kleintiere zu erhalten.

Die Kindererlebniswelt erstreckt sich über das ganze Areal: Vom Naturspielplatz aus entdecken und erweitern die Kinder „ihren“ Landhof. Sie entdecken, formen und erobern ihren Dschungelpfad. Auch Erwachsene können hier auf Entdeckungsreise gehen.

Baumkonzept aus dem Bestand entwickeln

Insgesamt bilden die Bäume im Landhof einen lockeren Baumhain aus gemischten Baumarten, in dem der Pavillon und die Landhof-Wiese als Lichtungen freigehalten sind. Unregelmässige Verteilung und Kronendichte erzeugen unterschiedlich beschattete Aufenthaltsorte.

Neupflanzungen ergänzen den Baumhain. Das Artenspektrum wird aus den vorhandenen Arten im Landhof entwickelt, so dass der zusammenhängende Baumhain eine durchgehende Artenmischung aufweist. Als Besonderheit werden einzelne Kulturbäume wie z.B. Edelkastanien eingestreut. In der Stehrampe werden aus dem vorhandenen Wildwuchs einzelne Arten zu Bäumen entwickelt.

Eine bewusste Varianz von Wuchsformen und Wuchshöhen (Hochstämme, Heister, Mehrstämmer) schafft eine lebendige Baumsilhouette, trägt zum Strukturreichtum bei und erhöht den ökologischen Wert.

Beläge

Die Materialisierung des chaussierten Belages wird so gewählt, dass eine Begrünung durch Spontanvegetation gefördert wird. Der Bewuchs der Belagsflächen ist abhängig von dem Nutzungsdruck. Besonders an den Randbereichen wird sich ein stärkerer Bewuchs einstellen. Konsequenterweise sind keine Belagsflächen mehr versiegelt. Die Chaussierungen sind behindertengerecht begeh- und befahrbar.

Generell wird das anfallende Oberflächenwasser, soweit die Platzgefälle es zulassen, über Sickerbereiche vor Ort versickert.

Möblierung

Freie Bestuhlung mit den Parkstühlen der Stadtgärtnerei, mobile Sitz-/Bankkombinationen und traditionelle Parkbänke schaffen ein vielfältiges Sitzplatzangebot für unterschiedliche Bedürfnisse. In die Stehrampen eingelassene Sitzstufen bilden eine ortsspezifische Ergänzung und sind eine Reminiszenz an das ehemalige Fussballstadion.

Beleuchtungskonzept

Der Landhof erhält auf Grund seiner Lage in einem Wohnhof eine zurückhaltende Beleuchtung. Die Wegführung zwischen den Haupteingängen bei der Messe Riehenstrasse über den Pavillon zum Wettsteinkreisel ist als Hauptweg der öffentlichen Beleuchtung angehängt und ist unter Einbezug des ausgeleuchteten Loggiabereichs des Pavillons sicher ausgeleuchtet. Die übrigen Bereiche werden bewusst nicht ausgeleuchtet.

Zur zeitlich begrenzten Ausleuchtung des Rasenspielfeldes wird die bestehende Sportplatzbeleuchtung saniert.

4.6 Betriebs- und Nutzungskonzept Landhof

In dem mit der Begleitgruppe erarbeiteten Leitbild sind die Ziele in Bezug auf die Neugestaltung des Landhofs festgehalten. Ein Grundkonsens besteht darüber, einen Nutzungsmix auf dem Landhof-Areal zu etablieren. Aufbauend auf der Geschichte als Spielstätte des FC Basel und der jüngeren Nutzung durch die offene Kinderarbeit soll der Landhof zu einem allen

zugänglichen, öffentlichen Grün- und Freiraum weiter entwickelt werden. Auf dem Landhof soll keine geschlossene Gemeinschaft mit Partikularinteressen entstehen. Vielmehr sollen alle Segmente der Bevölkerung – aus dem Quartier, aber auch darüber hinaus – angesprochen werden. Dies soll durch eine Mischung aus öffentlicher Parknutzung, Gastronomieangebot, Freizeitsportgelände, offenem Kindertreff und Quartiersaalnutzung gewährleistet werden. Die Möglichkeit paralleler Nutzungen verhindert, dass das Areal durch eine einzelne Zielgruppe vereinnahmt wird.

Da die bisherigen Nutzer des Landhof-Areals aus Ressourcengründen kein eigenständiges Betriebs- und Nutzungskonzept erstellen konnten bzw. sich aus der Begleitgruppe und dem Quartier keine eigenständige Trägerschaft entwickelt hat, hat das Bau- und Verkehrsdepartement zunächst zusammen mit dem Büro Philippe Cabane, Urbane Strategien und Entwicklung, Basel, ein Nutzungs- und Betriebskonzept entwickelt. Zu diesem Zweck wurde aus der Begleitgruppe heraus eine achtköpfige Arbeitsgruppe gebildet, die das Konzept mitentwickeln sollte. Da sich einzelne Mitglieder der Arbeitsgruppe im Konzept Cabane nicht wiederfinden konnten, wurde auf Wunsch der Arbeitsgruppe und in der Hoffnung auf eine breitere Akzeptanz beim Büro Courvoisier, Projekt- und Stadtentwicklung, ein zweites Konzept in Auftrag gegeben. Dieses zweite Konzept bildet die Basis des nun vorliegenden Projekts, ist seinerseits aber ebenfalls auf Ablehnung gestossen, diesmal beim Verein Landhof.

4.7 Grün- und Freiraum

Die Stärke des Siegerprojektes aus dem Wettbewerbsverfahren liegt darin, die Geschichte des Landhofs fortzuschreiben. Die Konzeption ist stimmig, sie fördert und unterstützt die angestrebten Nutzungen.

Die Allmendverwaltung ist als Bewilligungsbehörde für die Nutzungen des öffentlichen Raumes und das Nutzungsmanagement zuständig. Soweit zur Koordination nötig, bzw. wenn ein öffentliches Interesse an einem solchen Instrument besteht, wird gemäss § 24ff NÖRG ein sogenannter spezieller Nutzungsplan erstellt. Die Allmendverwaltung ist Vermieterin des Pavillons und führt nach rechtskräftigem Grossratsbeschluss ein Betreiber Auswahlverfahren für den gastronomischen Betrieb durch. Ein Teil der Liegenschaft wird nach den ordentlichen Bedingungen gemäss internem Mietreglement (ZRD) in Absprache mit dem Erziehungsdepartement den heutigen Nutzern vermietet.

Generell soll sich der Landhof als ein öffentlicher Grün- und Freiraum im Oberen Kleinbasel für alle Altersgruppen etablieren. Aufenthalt im und Nutzung des Grün- und Freiraumes sind das ganze Jahr über möglich. Aus Gründen des Lärmschutzes und des Sicherheitsempfindens, wird der Landhof ähnlich dem Kannenfeldpark oder dem Schwarzpark in der Nacht abgeschlossen. Eine Ausnahme könnten in den Sommermonaten verlängerte Öffnungszeiten für die Gastronomie sein, diese müssten vorab bewilligt werden.

Für den Unterhalt und die Reinigung des ganzen Areals ist die Stadtgärtnerei zuständig.

4.8 Pavillon

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens war die Erstellung eines Infrastrukturgebäudes für den Landhof ein zentraler Punkt. Das bestehende marode Tribünengebäude ist in seiner Raumstruktur auf die ursprüngliche Funktion für den organisierten Fussballsport ausgerichtet und genügt den künftigen Raumansprüchen auf dem Landhof nicht mehr.

Das neue Gebäude lässt sich multifunktional nutzen bzw. hat das Potenzial, mit grösstmöglicher Flexibilität auf unterschiedliche Bedürfnisse zu reagieren. Es soll ein lebendiger Ort der Begegnung werden, besonders für Kinder und Familien, aber auch für den Austausch unter den Generationen. Quartierleben und Eigeninitiative der Quartierbewohnerschaft sollen damit gestärkt werden. Die Grundausrichtung des Infrastrukturgebäudes liegt in der Freizeit- und Erholungsnutzung.

Die verschiedenen Angebote von offener Kinderarbeit, Sportnutzung, Gastronomie und flexibel nutzbarem Mehrzweckraum für bedarfsgerechte und auf den Ort abgestimmte Aktivitäten werden unter einem Dach vereint. Das Angebot wird niederschwellig und sozial abgestimmt sein. Alle Räume im Erdgeschoss sind behindertengerecht zugänglich.

Zwischen der Nutzerschaft von Gebäude und Grünanlage sollen sich zahlreiche Interaktionen ergeben.

4.8.1 Angebot (Raum und Nutzung)

Raumprogramm

Das Raumprogramm wurde im Rahmen der Projektierung auf Grundlage verschiedener Bedarfsanalysen und in Zusammenhang mit externen Spezialisten sowie den unterschiedlichen Beteiligten erarbeitet. Die folgenden Nutzflächen wurden im Raumprogramm des Vorprojekts berücksichtigt und bilden den räumlichen Bedarf für das neue Infrastrukturgebäude ab.

	Nutzflächen in m ²
Gastronomie/Buvette	90
Quartiersaal/Multifunktionaler Mehrzweckraum	97
Garderoben/WC	77
offene Kinderarbeit	143
Lager	76
Technik	36
Total Raumflächen	519
Loggia/Passage	380
Total Gebäudegrundfläche	865

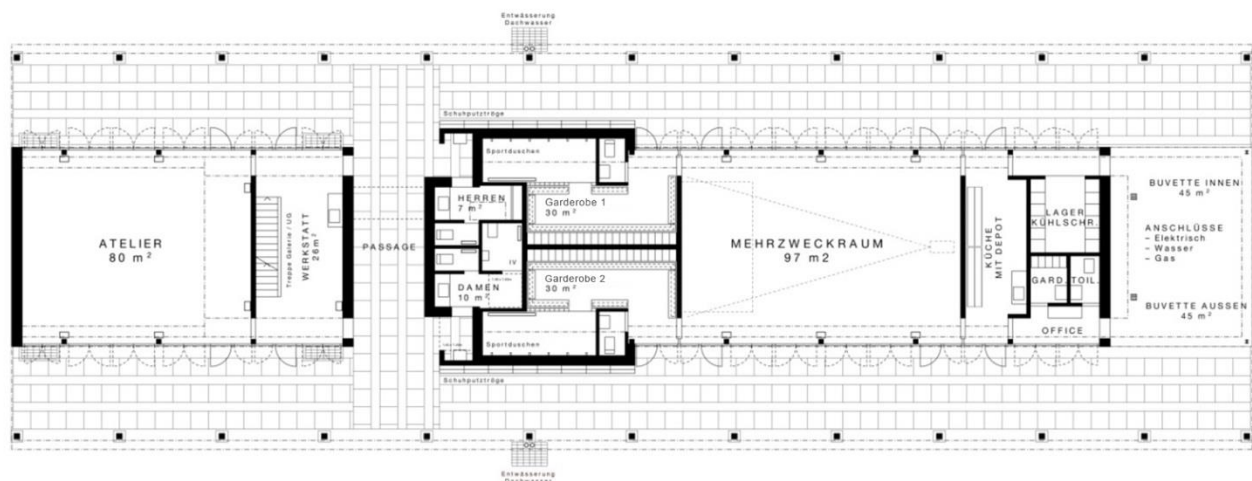


Abb. 8: Grundriss Pavillon



Gastronomie

Im Zuge der Projektierung wurde das Gastronomiekonzept mit Unterstützung eines externen Gastroplaners in Varianten vertieft betrachtet.

Die zukünftige Nutzung des Landhof-Areals wird stark von einer soziokulturellen Idee geprägt sein, die Raum für das Quartierleben und die Eigeninitiative der Quartierbewohnerschaft bietet. Die Gastronomie muss entsprechend der unterschiedlichen Bedürfnisse ein Angebot bereithalten, das allen Landhofnutzerinnen und -nutzern gerecht wird. Innovative Gastrokonzepte für ein urbanes Publikum oder Messebesucherinnen und -besucher stehen in einem gewissen Widerspruch dazu und eignen sich nicht für den introvertierten Standort. Ein ganzjähriges Quartierrestaurant mit langen Öffnungszeiten ist wirtschaftlich nicht realistisch. Ein Ganzjahresbetrieb wird an diesem Standort auf Basis des Variantenvergleichs als unwirtschaftlich beurteilt. Der Fokus liegt deshalb auf einem reinen Sommerbetrieb.

Beim Variantenvergleich wurden die zwei folgenden möglichen Konzepte verglichen:

1. Ein ausgebautes Park-Café als gastronomische Idee mit einem Innenraum für Schlechtwettertage und der Möglichkeit von Vermietungen und Events im Winter
2. Ein einfaches buvettenähnliches Park-Café mit kleinem Essensangebot plus Mehrzweckraum für Selbstkocher

Gemäss Studie ist die Variante des ausgebauten Park-Cafés kaum wirtschaftlich zu betreiben und birgt das Risiko von Konflikten mit den soziokulturellen Nutzungen. Der grössere Raumbedarf generiert grössere Investitionskosten und bedingt ein Raumprogramm, das sich im geplanten Projekt schwierig umsetzen lässt. Zudem wird eine erfolgreiche Vermietung an einen professionellen Gastrobetreiber als eher unwahrscheinlich angesehen.

Die im Projekt nun vorgeschlagene bescheidenere Gastrokonzeption eines buvettenartigen Park-Cafés verbindet sich hingegen gut mit dem Gesamtkonzept Landhof. Der Betrieb entspricht im Wesentlichen auch den zu erwartenden Nutzungen des Areals. Das Gastroangebot ist hier zwar einfacher, aber auch preiswerter. Der geplante angrenzende Mehrzweckraum steht mehrheitlich für private und soziokulturelle Anlässe ohne wirtschaftlichen Druck offen, bietet aber auch unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten für den Cafébetreiber. Das einfachere Konzept kann mit einem reduzierten Raumprogramm umgesetzt werden und entlastet so auch die Investitionsrechnung. Durch den reduzierten Raumbedarf und die geringeren Investitionen ist ein wirtschaftlicher Betrieb eher möglich.

Quartiersaal

Heute steht der Bevölkerung im Wettstein-Quartier bloss ein einziger mietbarer Saal in der „Burg am Burgweg“ zur Verfügung und der Bedarf an einem weiteren mietbaren Raum wird von allen im Rahmen einer Nutzungs- und Betriebsstudie befragten Quartierinstitutionen bestätigt. Die primäre Zielgruppe stellt die Quartierbevölkerung des Wettstein- und Rosentalquartiers dar. Neben dem geplanten Raumangebot für die offene Kinderarbeit sollen mit dem Saal vor allem die ergänzenden Zielgruppen wie beispielsweise Senioren oder sonstige Drittnutzer wie Vereine, Institutionen, Kirchen und Firmen aus den umliegenden Quartieren angesprochen werden. Es soll und kann aufgrund der nicht zonenkonformen Nutzung allerdings kein zweiter Quartiertreff im Sinne der Quartierarbeit bzw. gemäss der Definition des Präsidialdepartements entstehen.

Um eine möglichst vielfältige Nutzung des Quartiersaals zu ermöglichen, ist ein multifunktional ausgestatteter Mehrzweckraum vorgesehen, der zusätzlich durch seine Platzierung zwischen Café und Garderoben ein Maximum an Gebrauchsflexibilität bietet.

Garderoben und WC

Um die zum Teil bereits heute vorhandene Freizeit- und Sportnutzung des Landhofs weiter zu ermöglichen bzw. auszubauen, sind im neuen Infrastrukturgebäude neben einer öffentlichen WC-Anlage zwei Garderoben, WC und Duschen geplant.

Sport

Die Nutzung für den Fussball wird zurückgehen und sich auf Grümpeli-Turniere und kleinere Wettkämpfe beschränken. Andere Sportarten wie beispielsweise Frisbee sind ausbaubar. Der neue Nutzungsmix ist nicht planbar, Prognosen sind schwierig. Die Dimensionierung der Garderoben wurde daher im Vorfeld von der Jury wie auch in der Baukommission mehrmals kritisch hinterfragt. Die Mietpreise für die Sportlerinnen und Sportler decken die Kosten für Betrieb und Unterhalt auf den Sportanlagen grundsätzlich nicht. Der Nutzungsmix auf dem Landhof erlaubt auch keine nähere Bestimmung des Kostendeckungsgrades. Es ist daher vorgesehen, die gleichen Preise anzuwenden, die für vergleichbare Objekte auf anderen Sportanlagen gelten. Sowohl zu grosse wie zu kleine Garderoben schränken die Vermietbarkeit ein. Zu grosse Garderoben konfrontieren die Vereine mit zu hohen Mietpreisen, zu kleine Garderoben stellen für sie den Nutzen und die Durchführbarkeit ihrer Aktivitäten infrage.

Die Allmendverwaltung wird dem Sportamt eine Rahmenbewilligung für die Sportnutzungen des Areals ausstellen, die als Nutzungen zu Sonderzwecken gemäss NÖRG betrachtet werden müssen. Ausserdem werden dem Sportamt die Garderoben gemäss internem Mietreglement vermietet. Mit Blick auf die jetzt konzipierte Anlage rechnet das Sportamt mit etwa 8'000 Franken Mieteinnahmen pro Jahr, was bezogen auf die frühere Nutzung etwa einem Zeitäquivalent von 1/3 entsprechen würde. Das scheint in Hinblick auf die Relativierung des Sports auf dem Gelände realistisch und angemessen, da die Quartierbevölkerung während diesen Zeiten die Wiese nicht nutzen kann.

Kinder und Bewegung

Das bisherige Motto auf dem Landhof lautet „Begegnen und Bewegen“. Auch künftig bildet die Verbindung von Treffpunktangeboten und Spielaktivitäten, von Innen- und Aussenraum, von ruhiger, kreativer Betätigung und raumgreifender Aktion die spezifische Qualität der Kinderangebote auf dem Landhof.

Heute sind neben der seit 2002 aufgebauten offenen Kinderarbeit des Jugendfördervereins Oberes Kleinbasel, „oink oink Productions“ weitere Nutzer wie das Atelier „Einmalig“ – ein Angebot der evangelisch-reformierten Kirche – oder der Hort der Vogelsang-Schule eingemietet. Zudem haben weitere Drittnutzer aus dem Quartier einen Bedarf an Räumen angemeldet.

Mit einer ebenerdigen Werkstatt, einem multifunktional nutzbaren Atelier mit Galerieboden und entsprechenden Lagermöglichkeiten im Untergeschoss werden die Voraussetzungen für ein vielfältiges Nutzungsangebot geschaffen.

Die offene Kinder- und Jugendarbeit auf dem Landhof wird von oink oink Productions angeboten. Nach Angaben der Trägerschaft werden pro Jahr etwa 2'500 Kinder erreicht. Monatlich ist das Angebot während etwa vierzig Stunden oder zwischen neun und zehn Tagen geöffnet. Durchschnittlich sind etwa 27 Kinder pro Tag anwesend.

Neben bekannten Freizeitaktivitäten wie Sport usw. sowie die offene Kinder- und Jugendarbeit treten heute weitere Angebote im Bereich der familienergänzenden Kinderbetreuung. Der starke Ausbau der Tagesbetreuung im Vorschul- und Kindergartenalter und der Tagesstrukturen an den Schulen binden Kinder zeitlich zunehmend in die familienergänzende Betreuung ein. Vor diesem Hintergrund will die Regierung von einem allgemeinen Ausbau der offenen Kinder- und Jugendarbeit absehen. Zu einer Bespielung der Anlage trägt die offene Kinderarbeit auch zukünftig nur zeitweise bei, daneben wird sie auch von den Kindern aus den Tagesheimen oder von Familien aus dem Quartier bespielt.

Es ist beabsichtigt, die neuen Räumlichkeiten in Miete zu vergeben und damit Anreize zu schaffen, um den Nutzen der Räumlichkeiten zu erhöhen. Im Gegensatz zu früheren Beitragsperioden entrichten Trägerschaften der offenen Kinder- und Jugendarbeit, die Räumlichkeiten im Eigentum des Kantons nutzen, eine Miete für die von ihnen genutzten Räume. Früher wurden diese unentgeltlich zur Nutzung überlassen. Über die Ablösung dieser früheren unentgeltlichen Mieten durch entgeltliche Mietverträge in Räumlichkeiten des Kantons ist dem Grossen Rat berichtet worden. Die Finanzhilfe der betroffenen privaten Einrichtungen ist dementsprechend per 1. Januar 2016 erhöht worden, so dass die neuen Mieten für die Trägerschaften erfolgsneutral entrichtet werden können. Auch für die Nutzung des neuen Pavillons auf dem Landhof ist vorgesehen, dass die Trägerschaft nach diesem Muster einen Mietvertrag erhalten und mit einer Erhöhung der Finanzhilfe in die Lage versetzt wird, die Miete zu zahlen. Aus gesamtkantonomer Sicht ist dies ergebnisneutral. Eine weitere Erhöhung der Finanzhilfe über die Mietkosten hinaus ist weder vorgesehen noch notwendig. Die Erhöhung für den entgeltlichen Mietvertrag wird im Rahmen des „Ratschlag betreffend Staatsbeiträge für zwölf Anbieter der offenen Kinder- und Jugendarbeit für die Jahre 2020-2023“ dem Grossen Rat beantragt.

4.8.2 Energie/Nachhaltigkeit

Das Gebäude wird zu grossen Teilen aus dem nachwachsenden und ökologischen Rohstoff Holz erstellt. Zudem kommen bei Materialwahl und Ausschreibung Nachhaltigkeitsstandards des Kantons zur Anwendung, die mit ihren Vorgaben die Wahl von ökologischen und gesundheitsverträglichen Materialien und Verarbeitungsprozessen sicherstellen sollen.

Die Erstellung des Gebäudes im MINERGIE-P Standard wurde geprüft. Da der technische und finanzielle Aufwand aufgrund besonderer Rahmenbedingungen bei diesem Projekt jedoch als unverhältnismässig hoch eingeschätzt wurde, hat die Projektorganisation in Abstimmung mit

dem Amt für Umwelt und Energie beschlossen, auf eine Planung gem. Anforderungen MINERGIE-P (inkl. Zertifizierung) zu verzichten. Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben gemäss Energiegesetz/Energieverordnung Basel-Stadt, bei denen die Anforderungen an die Gebäudehülle bereits den MINERGIE-Grenzwerten entsprechen, wurde als der Nutzung angemessen bewertet.

4.9 Der Landhof als Freizeitzentrum

Die Forderung nach einem Freizeitzentrum oder Quartiertreffpunkt analog dem Freizeitzentrum Landauer in Riehen ist eine wiederholte Forderung des Vereins Landhof sowohl in der Begleitgruppe als auch in der 2015 (lancierten) Petition des Vereins Landhof. Ebenso wird diese Forderung im Anzug Thomas Grossenbacher und Konsorten (s. Kap. 7) formuliert. Im Vorfeld⁷ zur Erarbeitung des Wettbewerbsprogrammes gab der Verein Landhof 2011 sein „Wunsch-Raumprogramm“ ab – nebst den Forderungen nach entsprechenden personellen Ressourcen finanziert durch den Kanton. Auch die separat geäusserten Forderungen des Jugendfördervereins, „oink oink Productions“ (ooP) waren mit einer entsprechenden Aufstockung der personellen Ressourcen durch den Kanton verbunden.

Die aus den verschiedenen Forderungen resultierenden Nutzflächen werden nachfolgend einander gegenübergestellt und mit denjenigen des Pavillons im St. Johannis-Park verglichen. Dieser eignet sich aufgrund der vergleichbaren Funktion und Nutzungen (Park-Café, offene Kinderarbeit) als Referenzobjekt.

Nutzflächen in m ²	bestehende Gebäude (Tribüne)	Forderung Verein Landhof	Forderung ooP	Ratschlags-Projekt	Pavillon St. Johannis-Park
Untergeschoss	52	735	0	94	0
Erdgeschoss	464	730	319	388	378
Obergeschoss	260	590	262	37	0
Loggia	–	–	–	380	38
Total	776	2'055	581	865	416

Das von der Gemeinde Riehen betriebene Freizeitzentrum Landauer am Blutrainweg liegt in der Zone Nöl (Nutzung im öffentlichen Interesse) und verfügt über eine Gebäudenutzfläche von ca. 2'000 m², bei einer Gesamtfläche von 11'680 m². Das Jahresbudget für die rund 14 Mitarbeitenden im Voll- und Teilzeitpensum sowie für die Betriebskosten beträgt 1,4 Mio. Franken und wird durch die Gemeinde Riehen getragen.

Die Forderungen nach einem dem Landauer entsprechenden Freizeitzentrum mit der dazu notwendigen Gebäudestruktur widersprechen sowohl den Zielen der Initiative „Der Landhof bleibt grün“ als auch der bereits erfüllten Forderung, der Landhof in eine Grünanlagenzone umzuzonen. Abgesehen davon, dass ein Freizeitzentrum in dieser Zone nicht bewilligungsfähig ist, den Charakter des Landhof-Areals als Grünraum zerstören würde und eine Konkurrenz zu bestehenden Angeboten (z.B. Quartiertreffpunkt Burg) wäre, hätte die Umsetzung der vom Verein Landhof geforderten Raumdaten mit einem entsprechenden Gebäude unverhältnismässig hohe Investitions- und Betriebskosten zur Folge.

4.10 Fazit zur Umsetzung der Initiative

Die Initiantinnen und Initianten der Initiative „Für die Umzonung des Landhofs: Der Landhof bleibt grün“ forderten, dass das Landhof-Areal, die bisher der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zugewiesen ist, in eine Grünzone umgewandelt werde. Mit der Umzonung in eine Grünanlagenzone ist diese Forderung der Initiative bereits zu 100% erfüllt, womit die Initiative formell umgesetzt ist.

⁷ Tribünengebäude Landhof, Machbarkeitsstudie, vonArx Architekten, Basel März 2011

Die Initiative führte folgende Gründe für ihr Begehren auf:

- *Der Landhof müsse als Grün- und Freifläche vollumfänglich erhalten bleiben, weil es im Kleinbasel ohnehin nicht genügend Grünflächen gebe und weil verschiedene Grünflächen in den letzten Jahren verkleinert oder aufgehoben worden seien.*

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt hat im Februar 2011 das Landhof-Areal der Grünzone (2015: Grünanlagenzone) zugewiesen. Mit dem vorliegenden Projekt bleibt der Landhof mit ca. 19'000 m² als Grün- und Freifläche vollumfänglich erhalten. Das Areal leistet somit einen wertvollen Beitrag zur Grünflächenversorgung und Wohnumfeldaufwertung im Kleinbasel.

- *Vor allem Kinder und Jugendliche aus dem Wettsteinquartier, in dem ohnehin zahlreiche neue Wohnungen gebaut worden seien, sollen auf dem Landhof einen Begegnungsort behalten und weiterentwickeln können.*

Das vorliegende Projekt bietet vor allem Kindern und Jugendlichen vielfältige Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Das vorhandene Angebot wird qualitativ aufgewertet und weiterentwickelt. Es bildet den Rahmen für die aktuellen Bedürfnisse und lässt gleichzeitig Möglichkeiten der Veränderung oder Anpassung zu – je nach Bedürfnis der verschiedenen Altersgruppen oder Geschlechter. Mit der Erhöhung des Naturwerts wird auch das Potenzial für intensive Naturerlebnisse und -erfahrungen innerhalb des Areals gesteigert. Für betreute Tagesstrukturen in der unmittelbaren Nachbarschaft steht das Areal als kreativitätsfördernder Frei- und Grünraum zur Verfügung, ebenso wie für die offene Kinderarbeit, der mit dem neuen Infrastrukturgebäude ganzjährig nutzbare und auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Räumlichkeiten zur Verfügung stehen.

- *Aufgrund seiner Lage in einem rundum geschützten Innenhof eigne sich der Landhof als sichere und ruhige Oase mitten in der Stadt. Für Spiel, Sport, Entspannung und Erholung und liesse sich dank der Zugänge auf drei verschiedene Seiten ideal in Spazierwege durch das Quartier einbinden.*

Alle vier Zugänge erlauben allen einen ungehinderten Zugang zum Landhof-Areal. Das vorliegende Projekt ermöglicht die multifunktionale Nutzung für Spiel, Sport, Entspannung und Erholung vollumfänglich. Das neue Gebäude ist im Gegensatz zum bestehenden Tribünengebäude auf die spezifischen Bedürfnisse zugeschnitten. Der Naturaspekt tritt eindeutig in den Vordergrund, ohne die Nutzungsaspekte einzuschränken. Der geplante Rundweg um das Sportfeld bietet einen zusätzlichen komfortablen Spazierweg.

- *Es mache keinen Sinn, die Rosentalanlage mit einem Wald zu bepflanzen und den Landhof zu bebauen. Im Mehrwertabgabefonds würden Millionen Franken zur Schaffung von Grünflächen brachliegen, für deren Verwendung der Landhof idealer Weise Fläche bieten würde.*

Die zukünftige Gestaltung der Rosentalanlage steht noch nicht fest. Die damit verbundenen Erwartungen und Bedürfnisse an einen grünen Freiraum können durch den neuen Landhof vollumfänglich aufgefangen und gedeckt werden. Mit der Zuordnung in die Grünanlagenzone wurde eine Überbauung des Landhof-Areals ausgeschlossen. Das neue Infrastrukturgebäude ist mit seiner Grösse sowie seinem Nutzungs- und Betriebskonzept zonenkonform. Die nachhaltige Aufwertung des Grün- und Freiraumes Landhof entspricht der Zweckbestimmung des Mehrwertabgabefonds, weswegen die Kosten zu 100% aus dem Mehrwertabgabefonds finanziert werden können.

5. Termine und Kosten

5.1 Fristen bzw. Termine

Ab Vorliegen eines rechtskräftigen Grossratsbeschlusses zu diesem Ratschlag ist mit folgenden Fristen für die Umsetzung zu rechnen:

ca. 7 Monate nach GRB:	Abschluss Bauprojekt
ca. 1.5 Jahre nach GRB:	Abschluss Baubewilligungsverfahren
ca. 1.5 Jahre nach GRB:	Beginn Ausführung
ca. 3 Jahre nach GRB:	Fertigstellung

Bei Vorliegen der Ausgabenbewilligung und der Projektfreigabe bis Ende 2018 kann demnach mit einer Fertigstellung und Inbetriebnahme bis Ende 2021 ausgegangen werden.

5.2 Kosten

Die in den nachfolgenden Kapiteln detailliert ausgewiesenen Kosten bilden sämtliche Aufwendungen für die Projektierung und den Bau des öffentlichen Grün- und Freiraumes auf dem Landhof-Areal und sowie des dazugehörigen Gebäudes ab.

Gemäss Bau- und Planungsgesetz (§ 120) sind die Mittel der Mehrwertabgaben zweckgebunden zur Einrichtung und Verbesserung öffentlicher Grünanlagen zu verwenden. Das vorliegende Projekt der Sanierung und Öffnung des Landhof-Areals erfüllt die Kriterien der Sanierung und Aufwertung öffentlicher Grünanlagen gemäss Bau- und Planungsgesetz §§ 120ff. sowie der Bau- und Planungsverordnung § 86 Abs. c vollumfänglich

Die jährlich zu erwartenden Folgekosten für den Unterhalt und den Betrieb der Flächen des neuen öffentlichen Grünraumes sowie für den Unterhalt und Betrieb des Gebäudes sind unter „Folgekosten“ ausgewiesen. Die Basis für die ausgewiesenen Kosten bildet die geprüften Kostenzusammenstellungen der beauftragten Planer.

Die gesamthaft anfallenden Kosten belaufen sich auf 8,631 Mio. Franken und setzen sich wie folgt zusammen:

[Kostengenauigkeit ±20%]

Übersicht Gesamtkosten	Fr.
zu Lasten Investitionsrechnung (s. Kap. 5.2.1)	
▪ Neue Ausgaben Grün- und Freiraum, IB 1a (MWA-Fonds)	3'727'000
▪ Neue Ausgaben Infrastrukturgebäude, IB 4	3'500'000
▪ Gebundene Ausgaben	–
zu Lasten Erfolgsrechnung (s. Kap. 5.2.2)	
▪ Abbruch- und Entsorgungskosten (MWA-Fonds)	773'000
▪ Entwicklungsbeitrag Grün- und Freiraum (MWA-Fonds)	450'000
▪ Folgekosten Unterhalt Grün- und Freiraum	118'000
▪ Folgekosten Pavillon	47'000
▪ Folgekosten Reinigung öffentliches WC	8'000
▪ Folgekosten Reinigung Sportgarderoben und Duschen	8'000
Total Gesamtkosten (inkl. MWSt.)	8'631'000

5.2.1 Ausgaben zu Lasten Investitionsrechnung

5.2.1.1 Neue Ausgaben

Die neuen einmaligen Ausgaben für den Grün- und Freiraum Landhof sowie für das dazugehörige Gebäude mit öffentlicher Toilettenanlage betragen gesamthaft inkl. 7.7% MWSt. 7,227 Mio. Franken.

Der Anteil Kosten zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 1a „Stadtentwicklung und Allmendinfrastruktur, Mehrwertabgabefonds“ für das vorliegende Projekt beträgt 3,727 Mio. Franken. (Baupreisindex Nordwestschweiz Tiefbau, Index Oktober 2017 = 115.9, Basis Oktober 1998 = 100%). Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Grün- und Freiraum

[Kostengenauigkeit ±10%]

BKP	Kostenposition (gerundet)	Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	157'000
2	Gebäude	0
3	Betriebseinrichtungen	0
4	Umgebung	2'380'400
5	Baunebenkosten (inkl. Reserven auf BKP 1+4)	914'000
9	Ausstattung	0
	Zwischentotal exkl. MWSt.	3'451'400
	Mehrwertsteuer 7.7% und Rundung	275'600
	Total Investitionskosten IB 1, MWA-Fonds (inkl. MWSt.)	3'727'000

Der Anteil der Kosten zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4 „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Übrige“ für das vorliegende Projekt beträgt 3,5 Mio. Franken (Baupreisindex Nordwestschweiz, Hochbau, Index Oktober 2017 = 121.2, Basis Oktober 1998 = 100%). Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Infrastrukturgebäude

[Kostengenaugigkeit ±10%]

BKP	Kostenposition (gerundet)	Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	146'000
2	Gebäude	2'839'000
3	Betriebseinrichtungen	51'000
4	Umgebung	0
5	Baunebenkosten (inkl. Reserven auf BKP 1-9)	204'000
9	Ausstattung	0
	Zwischentotal exkl. MWSt.	3'240'000
	Mehrwertsteuer 7.7% und Rundung	260'000
	Total Investitionskosten IB 4, Übrige HB (inkl. MWSt.)	3'500'000

5.2.1.2 Gebundene Ausgaben

Es sind keine gebundenen Ausgaben vorgesehen.

5.2.2 Ausgaben zu Lasten der Erfolgsrechnung

Da zum Zeitpunkt der Fertigstellung des neu gestalteten Landhof-Areals das endgültige Entwicklungs- und Funktionsziel der Grün- und Freiflächen noch nicht erreicht sein wird, bedarf es in den ersten fünf Jahren zusätzlich zum ordentlichen Pflegeaufwand eines Entwicklungsaufwandes von gesamthaft 450'000 Franken.

Mit dem Grün- und Freiraum Landhof vergrössert sich die städtische Allmendfläche um rund 19'000 m². Für die Reinigung, den Betrieb und Unterhalt der Infrastrukturen des öffentlichen Freiraumes sowie die Pflege der Vegetationsflächen und Bäume entstehen der Stadtgärtnerei jährlich Kosten von 118'000 Franken.

Durch den Neubau des Pavillongebäudes vergrössert sich das Immobilienportfolio des Kantons Basel-Stadt. Das Gebäude umfasst ein teilweises Untergeschoss und ein Erdgeschoss mit einer Nutzfläche nach Norm SIA 416 von insgesamt 442 m² sowie eine öffentliche Toilette. Aufgrund der speziellen Gebäudetypologie (feingliedriges, eingeschossiges Pavillongebäude mit grossem, flexibel nutzbaren Aussenbereich, was eine Vielzahl unterschiedlichster Nutzungen ermöglicht) sind die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten im Gegensatz zu einem konventionellen Bau vergleichbarer Art höher anzusetzen und belaufen sich auf rund 47'000 Franken pro Jahr. Die Energiekosten sind im Vergleich zum bestehenden Tribünengebäude infolge der Bauweise wesentlich niedriger.

Der Aufwand für Verwaltung und Betrieb (z.B. Reinigung, Ver- und Entsorgung) beläuft sich auf rund 16'000 Franken pro Jahr. Somit ergeben sich für das Infrastrukturgebäude Folgekosten von insgesamt 63'000 Franken pro Jahr.

[Kostengenauigkeit ±20%]

Übersicht Ausgaben zu Lasten Erfolgsrechnung	Fr.
Mehrwertabgabefonds Total	1'223'000
▪ <i>Entwicklungsbeitrag Vegetation MWA-Fonds</i>	450'000
▪ <i>Abbruchs- und Entsorgungskosten MWA-Fonds (s. Kap. 5.2.2.1)</i>	773'000
Unterhaltsbudget Freifläche Landhof Total pro Jahr	118'000
▪ <i>Unterhalt Grün (Stadtgärtnerei)</i>	118'000
Unterhaltsbudget Gebäude Total pro Jahr	63'000
▪ <i>Pavillon (Hochbauamt)</i>	47'000
▪ <i>Reinigung, Unterhalt, Betrieb öffentliche Toilette (Tiefbauamt)</i>	8'000
▪ <i>Reinigung, Unterhalt, Betrieb Sportgarderoben (Sportamt)</i>	8'000
Total Ausgaben zu Lasten der Erfolgsrechnung	1'404'000

5.2.2.1 Abbruchs- und Entsorgungskosten

Aufwendungen für Demontagen, Gebäudeabbrüche und Entsorgung von Bodenverunreinigungen laufen als Ausgaben zu Lasten der Erfolgsrechnung.

[Kostengenauigkeit ±10%]

BKP	Kostenposition (gerundet)	Fr.
1	<i>Vorbereitungsarbeiten (Demontagen und Entsorgung)</i>	340'000
2	<i>Abbrüche Gebäude</i>	264'500
3	<i>Betriebseinrichtungen</i>	0
4	<i>Umgebung</i>	0
5	<i>Baunebenkosten (inkl. Reserven auf BKP 1+4)</i>	111'300
	Zwischentotal exkl. MWSt.	715'800
	<i>Mehrwertsteuer 7.7% und Rundung</i>	57'200
	Total Investitionskosten IB 4, Übrige HB (inkl. MWSt.)	773'000

5.2.3 Ausgaben Dritter

Es werden keine Ausgaben durch Dritte getätigt.

5.2.4 Weitere Folgekosten

5.2.4.1 Erhöhung der Finanzhilfe

Die Einführung der entgeltlichen Miete für die im Pavillon genutzten Räume durch die offene Kinderarbeit generiert Folgekosten in der Höhe von 34'000 Franken pro Jahr (Erhöhung der

Finanzhilfe für den Anbieter). Die Umsetzung des Nutzungskonzeptes mit den jugendspezifischen Nutzungen erfolgt im Rahmen des Verhandlungsmandats des Erziehungsdepartements betreffend Staatsbeiträge für die offene Kinder- und Jugendarbeit für die Jahre 2020–2023, „Erhöhung der Finanzhilfe für private Trägerschaften (Miete).⁸ Für den Kanton ist dies ergebnisneutral.

Diese Kosten sind nicht Bestandteil dieses Ratschlags.

5.2.4.2 Mögliche Mietzinseinnahmen

Für das bestehende Tribünengebäude werden aktuell nur Mietzinseinnahmen über die Vermietung der Garderoben durch das Sportamt erzielt. Diese lagen bis 2016 bei 6'000–7'000 Franken pro Jahr (je nach Veranstaltungsdichte z.B. Wochenendgrümpeli). Die Benutzung des Gebäudes für die offene Kinderarbeit des Jugendfördervereins ooink ooink Productions (ooP) erfolgt zurzeit mietzinsfrei.

Die Nebenkosten (Gas, Wasser, Strom) wurden bis Ende 2014 aus den Mitteln für die Projektierung gedeckt. Die Allmendverwaltung des BVD hat mit dem Jugendförderverein Oberes Kleinbasel einen befristeten Gebrauchsleihevertrag bis Ende 2017 für die Zwischennutzung des Tribünengebäudes abgeschlossen.

Die Berechnung der Mietzinseinnahmen erfolgte seitens BVD/Allmendverwaltung und IBS/Verwaltungsvermögen. Als Vergleichsobjekte dienten der Pavillon St. Johannis-Park und der Igelsaal im Kannenfeldpark und die Berechnungen der Allmendverwaltung für die Benutzung der Allmend.

Prognostizierte Mietzinseinnahmen:

Nutzungsbereiche	Progn. Einnahmen in Fr./Jahr
Gastronomie/Buvette mit Innenbereich und angenommenen Aussenbereich	12'500
Saal (Quartiersaal/Mehrzweckraum)	26'500
Sportgarderoben (Umkleide, WC, Duschen)	8'000
Offene Kinder- und Jugendarbeit	34'000
Total	81'000

Für die Gastronomieeinheit kann mit einer „Sockelmiete“ von 12'500 Franken pro Jahr gerechnet werden. Je nach Umsatzentwicklung kann zusätzlich auf die Sockelmiete eine umsatzorientierte Staffelmiete vereinbart werden, wobei die Staffelwerte und der davon abzuleitende Prozentsatz noch zu definieren wären.

Weitere Mieteinnahmen generiert der der Gastronomie zugeordnete Mehrzweckraum mit ca. 100 m². Analog dem Igelsaal im Kannenfeldpark könnten hier mit ca. 150 Anlässen oder Vermietungen pro Jahr, die über den Betreiber der Gastronomieeinheit betrieben werden, rund 26'500 Franken eingenommen werden. Demgegenüber stehen die Betriebskosten im ersten Jahr von rund 36'000 Franken. Es wird erst ab dem dritten Betriebsjahr mit einem ausgeglichenen Budget gerechnet.

Bei den Sportgarderoben kann mit Mieteinnahmen von ca. 8'000 Franken pro Jahr gerechnet werden. Demgegenüber stehen Aufwendungen von 16'000 Franken für Betriebskosten. Mieteinnahmen könnten allenfalls mit Wochenendsportanlässen generiert werden.

Der Anbieter der offenen Kinder- und Jugendarbeit wird ebenfalls wie oben erwähnt Miete (34'000 Franken) für die von ihnen genutzten Räume entrichten. Da dies neu ist und die

⁸ Erziehungsdepartement des Kantons Basel-Stadt: „Ratschlag betreffend Staatsbeiträge für zwölf Anbieter der offenen Kinder- und Jugendarbeit für die Jahre 2016 bis 2019“ (P15.0166)

Trägerschaft bisher die Räume auf dem Landhof gemäss Beschluss des Grossen Rates unentgeltlich nutzen durfte, ist vorgesehen, beim Grossen Rat für die neue Beitragsperiode (2020–2023) eine entsprechende Erhöhung der Finanzhilfe zu beantragen. So kann die Trägerschaft die neue Miete erfolgsneutral entrichten. Auch die Nutzung der Räume durch Dritte für regelmässige Angebote wie Malkurse oder Anlässe wie Geburtstage kann Erträge einspielen. In Hinblick auf die neue Situation auf dem Landhof wäre es falsch, diese Erwartungen auch auf der Ertragsseite gleich ab Beginn der Nutzung des Neubaus zu berücksichtigen. Mit der Verrechnung der Mieten werden die Nutzungsreserven ausgewiesen, so dass die weitere Entwicklung sinnvoll begleitet werden kann. Für den Kanton ist dies ergebnisneutral.

Diese Kosten sind nicht Bestandteil dieses Ratschlags.

6. Projektorganisation

Die Projektorganisation erfolgt gemäss dem 3-Rollenmodell. Dabei fungieren die Stadtgärtnerei und das Hochbauamt im Bau- und Verkehrsdepartement im Auftrag der Eigentümerversammlung als zentrale Baufachorgane, der Bereich Jugend, Familie und Sport im Erziehungsdepartement ist als Nutzer vertreten und Immobilien Basel-Stadt im Finanzdepartement (nimmt die Eigentümerinteressen wahr). Der Allmendverwaltung des Tiefbauamtes im BVD obliegt die Vermietung des Infrastrukturgebäudes und Erteilung von Bewilligungen für kommerzielle Nutzungen und Bespielungsplan.

Die Baukommission als strategisches Kontrollorgan setzt sich aus dem FD (Immobilien Basel-Stadt), dem BVD (Hochbauamt, Allmendverwaltung und Stadtgärtnerei) und dem ED (Jugend Familie und Sport) zusammen.

Einem Lenkungsausschuss obliegen die Steuerung und das Controlling über das Gesamtprojekt. Er berichtet direkt der regierungsrätlichen Delegation mit Vertretungen der drei involvierten Departemente ED, FD und BVD.

7. Bericht zum Anzug Thomas Grossenbacher und Konsorten betreffend Entwicklung des Landhofs zu einem Erholungs- und Freizeitpark

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 10. Juni 2010 mit Beschluss 10/23/17.2G den nachfolgenden Anzug Thomas Grossenbacher und Konsorten betreffend Entwicklung des Landhofs zu einem Erholungs- und Freizeitpark dem Regierungsrat zum Bericht überwiesen, wozu der Regierungsrat dem Grossen Rat ein erstes Mal am 4. Juli 2012 Stellung nahm (P105073). Am 19. September 2012 hat der Grosse Rat das Schreiben des Regierungsrats zur Kenntnis genommen und – entgegen dem Antrag des Regierungsrats – den Anzug zur erneuten Berichterstattung bis zum 19. September 2014 stehen lassen. Mit Bericht vom 9. Dezember 2014 beantragte der Regierungsrat dem Grossen Rat, den Anzug zur abschliessenden Beantwortung mit dem Ratschlag zur Entwicklung des Landhofs stehen zu lassen, was vom Grossen Rat mit Frist bis 7. Januar 2017 gutgeheissen wurde.

„Nach dem deutlichen Votum der Bevölkerung vom Sonntag, den 7. März 2010, für den Erhalt des Landhofs als grosse und grüne Oase im Herzen von Kleinbasel müssen nun, wie vom Initiativkomitee von Beginn an gefordert, die nächsten Schritte für eine schrittweise Optimierung des Landhofs in Angriff genommen werden. Der Landhof soll zu einem offenen und belebten Grün-, Erholungs- und Freizeitraum für die Bevölkerung werden. Bei der Weiterentwicklung des Landhofs sind deshalb die Bedürfnisse der anwohnenden Bevölkerung einzubeziehen.“

Der Anzugsteller bittet die Regierung zu prüfen und zu berichten, ob sie gewillt ist folgende Anliegen möglichst rasch umzusetzen.

- Für die weitere Optimierung des Landhofs ist rasch möglichst eine Mitwirkungsgruppe einzusetzen bestehend aus der folgenden, nicht vollständigen Aufzählung: Direkt betroffene AnwohnerInnen, QuartiersbewohnerInnen, des Initiativkomitees, der auf dem Landhof aktiven Kinder- und Jugendarbeit, Kinder und Jugendliche selbst und des Bau- und Verkehrsdepartements.
- Die Zugänglichkeit des Landhofs durch eine grosszügigere Öffnung der heutigen Zugänge und eine bessere Beschilderung zu verbessern und attraktiver zu gestalten.
- Der Landhof soll, wie sein Namensvetter Landauer in Riehen, ein Begegnungs- und Freizeitzentrum für Jung und Alt sowie für die seit 8 Jahren auf dem Landhof engagierte Kinder und Jugendarbeit erhalten.
- Dazu ist das Tribünengebäude abzureissen und es ist eine Infrastruktur bereitzustellen, welche den Ansprüchen eines Freizeit- und Begegnungszentrums für alle Altersgruppen sowie den sportlichen Aktivitäten genügen kann. Zudem ist der Ort des Gebäudes so zu wählen, dass die Fläche des Landhofs möglichst optimal genutzt werden kann.
- Das Naturspielgelände auf dem "Spickel" hinter der Tribüne des Landhofs ist inklusive seiner Bike- und Hindernisfahrbahn zu erhalten und eventuell auszubauen. Denn dieses einmalige Stück Natur mitten in der Stadt gibt Stadtkindern die Möglichkeit, Abläufe in der Natur aus der Nähe zu erleben und die Gegebenheiten der Natur auch als Spielanlage zu erfahren.
- Weiterhin braucht es eine grosse Wiese, die möglichst vielfältig für Grossfeldspiele wie Fussball, Alpenbaseball, Frisbee etc. sowie für Jogging, Walking, Sünnele... für Einzelpersonen, wie auch für Vereine zur Verfügung steht.

Der Regierungsrat wird auf Grund der Aktualität gebeten den Anzug innerhalb eines Jahres zu beantworten.

Thomas Grossenbacher, Mirjam Ballmer, Stephan Luethi-Brüderlin, Esther Weber Lehner, Balz Herter, Remo Gallacchi, Bülent Pekerman, Jürg Stöcklin, Eveline Rommerskirchen, Elisabeth Ackermann, Rolf von Aarburg, Michael Wüthrich, Loretta Müller, Urs Müller-Walz, Andrea Bollinger, Heidi Mück, Brigitta Gerber, Beat Jans, Guido Vogel, Heinrich Ueberwasser, Sebastian Frehner"

Zu diesem Anzug nehmen wir wie folgt Stellung:

Für die weitere Optimierung des Landhofs ist rasch möglichst eine Mitwirkungsgruppe einzusetzen bestehend aus der folgenden, nicht vollständigen Aufzählung: Direkt betroffene AnwohnerInnen, QuartiersbewohnerInnen, des Initiativkomitees, der auf dem Landhof aktiven Kinder- und Jugendarbeit, Kinder und Jugendliche selbst und des Bau- und Verkehrsdepartements.

Das Bau- und Verkehrsdepartement führte im August 2010, fünf Monate nach der kantonalen Abstimmung, eine öffentliche Informationsveranstaltung zur weiteren Entwicklung des Landhof-Areals bzw. zur Umsetzung der Initiative durch. Unter der Federführung der Stadtgärtnerei wurde eine Begleitgruppe initialisiert mit Vertreterinnen und Vertretern aus folgenden Gruppierungen: Verein Landhof, Initiativkomitee Landhof, Anwohner und Anwohnerinnen, Kinderbüro Basel, oink oink Productions Jugendförderverein Oberes Kleinbasel, WWF Region Basel, Fussballverband Nordwestschweiz, FCB-Fans für den Erhalt des Landhofs, Wohngenossenschaft Landhof, NQV Oberes Kleinbasel, Quartiertreffpunkt Burg, Stadtteilsekretariat Kleinbasel, Urban Agriculture Basel.

Die Begleitgruppe hat den bisherigen Prozess begleitet und ist aktiv in die Entwicklung des Landhof-Areals eingebunden. In der Jury des Wettbewerbs, die einstimmig für das Siegerprojekt votiert hat, hatten vier gewählte Vertreterinnen und Vertreter der Begleitgruppe Einsitz.

Die Zugänglichkeit des Landhofs durch eine grosszügigere Öffnung der heutigen Zugänge und eine bessere Beschilderung zu verbessern und attraktiver zu gestalten.

Die heutigen Zugänge wurden mit neuen Toren, mobilen Pollern und Zaunsanierungen angepasst. Ebenso wurde eine temporäre Beschilderung in den Eingangsbereichen installiert. Die Ausgestaltung der Zugänge hat eine bedeutende Rolle im Projekt und soll allen den Zutritt möglichst einfach machen.

Der Landhof soll, wie sein Namensvetter Landauer in Riehen, ein Begegnungs- und Freizeitzentrum für Jung und Alt sowie für die seit 8 Jahren auf dem Landhof engagierte Kinder und Jugendarbeit erhalten.

Die Initiative „Der Landhof soll grün bleiben“ hat den Wunsch nach einer Grünanlage formuliert und die Einweisung des Areals in eine Grünzone gefordert. Mit der Umzonung von der bisherigen Zone „Nutzung im öffentlichen Interesse“ (NöI) in die Grünzone hat der Grosse Rat am 16. Februar 2011 diese Forderung erfüllt, ebenso mit der Übertragung der Landhof-Parzelle vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen am 9. Februar 2011. Die Annahme der Initiative lässt ein Begegnungs- und Freizeitzentrum wie den Landauer in Riehen nicht zu. Ein solches ist nicht mit einer Grünanlagenzone kompatibel (der Landauer befindet sich in der Zone NöI). Die dafür notwendigen Gebäude übersteigen die zulässigen und zonenkonformen Dimensionen für Bauten in der Grünzone. Der neue Landhof soll in erster Linie als Grün- und Freiraum ein Ort der Begegnung mit multifunktionalen Flächen für Freizeitaktivitäten sein und Möglichkeiten für die offene Kinderarbeit bieten.

Die Forderungen nach einem Freizeitzentrum mit der dazu notwendigen Gebäudestruktur widerspricht also zum einen der Initiative „Der Landhof bleibt grün“ und zum anderen der umgesetzten Forderung, den Landhof in eine Grünanlagenzone umzuzonen.

Neben der fehlenden Zonenkonformität hätte die Umsetzung der vom Verein Landhof geforderten Raumdaten mit einem entsprechenden Gebäude unverhältnismässig hohe Investitions- und Betriebskosten zur Folge.

Dazu ist das Tribünengebäude abzureissen und es ist eine Infrastruktur bereitzustellen, welche den Ansprüchen eines Freizeit- und Begegnungszentrums für alle Altersgruppen sowie den sportlichen Aktivitäten genügen kann. Zudem ist der Ort des Gebäudes so zu wählen, dass die Fläche des Landhofs möglichst optimal genutzt werden kann.

Gestützt auf eine externe Machbarkeitsstudie spricht sich auch der Regierungsrat dezidiert dafür aus, das bestehende Tribünengebäude abzubrechen und ein neues, zweckmässigeres Infrastrukturgebäude zu errichten. Das Tribünengebäude mit der heutigen Raumeinteilung zu sanieren macht aufgrund der zu spezifischen Raumeinteilung und des schlechten baulichen Zustands keinen Sinn und stellt eine wirtschaftlich nicht vertretbare Option dar, die zudem der Arealnutzung bauliche Schranken setzt. Ein ökonomischer und betrieblich optimierter Neubau macht durch geschickte Platzierung das Areal bestmöglich benutzbar.

Das neue Gebäude erfüllt die Forderungen vollumfänglich und bewegt sich in einem finanziell gesicherten Rahmen, ebenso das gewählte Betriebs- und Nutzungskonzept.

Das Naturspielgelände auf dem "Spickel" hinter der Tribüne des Landhofs ist inklusive seiner Bike- und Hindernisfahrbahn zu erhalten und eventuell auszubauen. Denn dieses einmalige Stück Natur mitten in der Stadt gibt Stadtkindern die Möglichkeit, Abläufe in der Natur aus der Nähe zu erleben und die Gegebenheiten der Natur auch als Spielanlage zu erfahren.

Das Naturerlebnis Landhof wird auch zukünftig eine tragende Rolle spielen. Extensive Bereiche, Flächen mit Entwicklungspotenzial, Flächen, deren Naturwert sich stetig ändert, Urban Gardening usw. sollen auch in Zukunft ihren Platz auf dem Landhof haben.

Der ökologische Wert dieser Fläche („Spickel“) ist aus fachlicher Sicht minim und kann durch das vorliegende Projekt erheblich gesteigert und besser erlebbar gemacht werden. Rückmeldungen aus dem Quartier und den angrenzenden Kindertagesstrukturen zeigen, dass der „Spickel“ vor allem bei nasser Witterung nur eingeschränkt bis gar nicht nutzbar ist. Auch wird er dem zu erwartenden Nutzungsdruck nicht standhalten. Auch in seiner zukünftigen Form steht es den Kindern frei, das Gelände zum Biken und Hindernisfahren zu nutzen.

Weiterhin braucht es eine grosse Wiese, die möglichst vielfältig für Grossfeldspiele wie Fussball, Alpenbaseball, Frisbee etc. sowie für Jogging, Walking, Sünnele... für Einzelpersonen, wie auch für Vereine zur Verfügung steht.

Zusammen mit der Begleitgruppe Landhof hat die Stadtgärtnerei die Ziele für die Entwicklung des Landhof-Areals zusammengetragen und formuliert. Als ein zentraler Punkt aus diesen Zielformulierungen ist ein grosses Rasenfeld für die Ausübung von Freizeitsport, Kinder- und Jugendsport inkl. der dafür notwendigen Infrastrukturgebäude im Projekt vorgesehen. Die grosse Wiese wird entsprechend ihrer Bedeutung für vielfältige Bewegungsmöglichkeiten ausgestaltet. In Absprache mit dem Sportamt Basel sind auch weiterhin Freizeitsport, Fussball, FCB-Grümpeli usw. auf dem Landhof zu Hause.

8. Formelle Prüfungen

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 14. März 2012 überprüft.

9. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlusssentwurfes.

Zudem beantragen wir dem Grossen Rat, den Anzug Thomas Grossenbacher und Konsorten Entwicklung des Landhofs zu einem Erholungs- und Freizeitpark als erledigt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Planunterlagen Projekt Landhof
- Visualisierungen Projekt Landhof

Grossratsbeschluss

Ratschlag „Landhof für alle“

zur Sanierung und Öffnung des Grün- und Freiraums Landhof mit Abbruch des Tribünengebäudes und dem Bau eines Pavillons mit öffentlichem WC

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und nach dem mündlichen Antrag der [Kommission eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

1. Der Gesamtbetrag von Fr. 8'631'000 für das Gesamtprojekt Sanierung und Öffnung Landhof-Areal, Abbruch Tribünengebäude und Neubau eines Pavillons mit öffentlicher WC-Anlage wird bewilligt. Diese Ausgabe teilt sich wie folgt auf:
 - Fr. 3'727'000 für die Sanierung und Öffnung Grün- und Freiraum Landhof, zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 1 „Stadtentwicklung und Allmendinfrastruktur, Mehrwertabgabefonds“
 - Fr. 3'500'000 für die Projektierung und Realisierung des Neubaus (Pavillon) Landhof zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4 „Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Übrige“
 - Fr. 773'000 für Abbrüche von Gebäuden und deren Entsorgung sowie die Entsorgung von Bodenverunreinigungen im Rahmen des Vorhabens Landhof zu Lasten der Erfolgsrechnung, Investitionsbereich 1 „Stadtentwicklung und Allmendinfrastruktur, Mehrwertabgabefonds“
 - Fr. 450'000 Franken als einmaliger Entwicklungsbeitrag für die ersten fünf Jahre nach Fertigstellung der Grünanlage zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Mehrwertabgabefonds
 - Fr. 118'000 als jährliche Folgekosten nach Fertigstellung für den Betrieb und Unterhalt der Infrastruktur des öffentlichen Freiraumes sowie die Pflege der Vegetationsflächen und Bäume zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Stadtgärtnerei.
 - Fr. 47'000 als jährliche Folgekosten nach Fertigstellung für den Betrieb und Unterhalt sowie für die Instandhaltung und Instandsetzung des Pavillons zu Lasten der Erfolgsrechnung des Finanzdepartements, Immobilien Basel-Stadt
 - Fr. 8'000 als jährliche Folgekosten nach Fertigstellung für den betrieblichen Unterhalt der Infrastruktur (Pavillon/Sportgarderoben) zu Lasten der Erfolgsrechnung des Erziehungsdepartements, Sportamt
 - Fr. 8'000 als jährliche Folgekosten nach Fertigstellung für den betrieblichen Unterhalt der Infrastruktur (Pavillon/Öffentliches WC) zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Tiefbauamt.

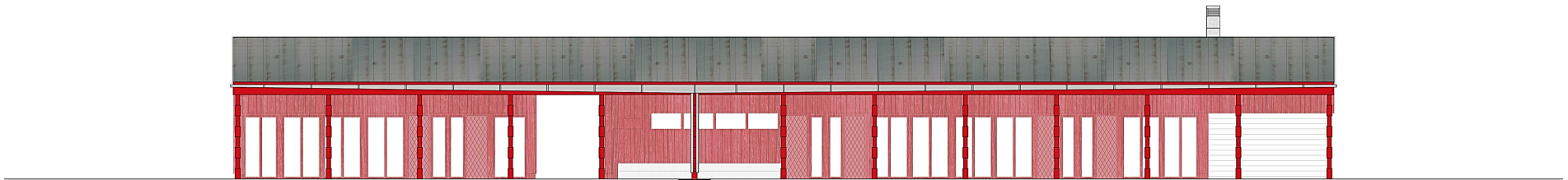
Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.



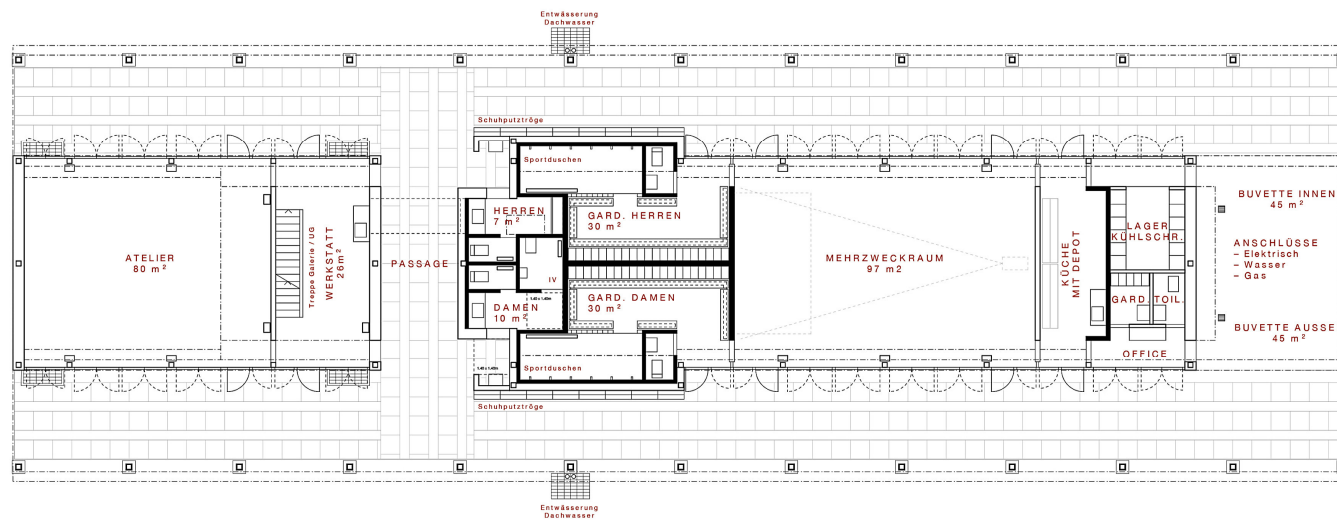








Ansicht Loggia



Grundriss Parkgeschoss

