Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat **24.0185.01**

BVD/P240185

Basel, 10. April 2024

Regierungsratsbeschluss vom 9. April 2024

Ratschlag

«Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West»

Festsetzung eines Bebauungsplans sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich St. Galler-Ring, Neubadstrasse, General Guisan-Strasse (Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West)

Inhalt

1. Ausgangslage ... 3
1.1 Einleitung ... 3
1.2 Das Areal der Schützenmatte ... 3
1.3 Rückblick: bisherige Planungsgeschichte ... 3

2. Das Projekt ... 5
2.1 Planungsperimeter der Tennishalle ... 5
2.2 Architekturwettbewerb ... 5
2.3 Architektur ... 7
2.4 Freiraumgestaltung ... 8
2.5 Nachhaltigkeit ... 8

3. Raumwirksame Interessen ... 8
3.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt ... 8
3.2 ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) ... 9
3.3 Inventar der schützenswerten Bauten, Denkmalschutz ... 9
3.4 Verkehr und Erschliessung ... 10
3.5 Lärm 10
3.6 Licht 11
3.7 Lichteinfallswinkel ... 11
3.8 Bäume, Grünflächen, Ökologie ... 11
3.9 Stadtklima ... 12
3.10 Interessen Breitensport und Nachbarschaft ... 12
3.11 Die Schützenmatte als potentieller neuer Sekundarschulstandort ... 13
3.12 Abwägung raumwirksamer Interessen ... 14

4. Nutzungsplanerische Massnahmen ... 15
4.1 Bestehendes Recht: Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse ... 15
4.2 Zonenkonformität ... 16
4.3 Festsetzung eines Bebauungsplans ... 18
4.4 Wohnanteilplan ... 20
4.5 Lärmempfindlichkeitsstufenplan ... 20
4.6 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge ... 21

5. Auflage- und Einspracheverfahren ... 21
5.1 Öffentliche Planauflage ... 21
5.2 Formelle Behandlung der Einsprachen und Anregung ... 21
5.3 Materielle Behandlung der Einsprachen ... 23
5.4 Zusammenfassung ... 31

6. Abschliessende Abwägung raumwirksamer Interessen ... 32

7. Formelle Prüfungen ... 32

8. Antrag ... 32

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Die Anlage des Tennisclubs Old Boys Basel (TCOB) liegt innerhalb des Sportzentrums Schützenmatte im Basler Quartier Bachletten. Sie umfasst neun Aussenplätze und ein Clubhaus mit den notwendigen Infrastrukturen sowie ein öffentliches Restaurant. Seit Jahrzehnten wird während des Winterhalbjahrs über zwei Plätzen eine Ballonhalle errichtet, deren Heizung mit fossilen Brennstoffen betrieben wird. Damit heute insbesondere die Tennisschule des TCOB mit über 300 Kindern und Jugendlichen im Winter betrieben werden kann, müssen Tennishallen ausserhalb des Kantons zu gemietet werden. Dies bedeutet für den TCOB einen grossen administrativen und finanziellen Aufwand. Der Verein hat sich daher entschieden, den Bau einer eigenen Tennishalle anzustreben.

Der Regierungsrat unterstützt dieses Unterfangen. Aus seiner Sicht leistet der Verein einen wichtigen Beitrag zum Basler Tennissport, zudem bereichert er das auf der Schützenmatte sonstige Sportangebot und dass das Hallenprojekt das saisonale Aufstellen der veralteten Ballonhalle ersetzt, sind für ihn gute Gründe, weshalb er den Bebauungsplan und die Weiterentwicklung des Tennisclubs unterstützt. Schon heute profitieren ausserdem die Basler Sportklassen von der Tennisanlage, da ihnen im Sommer mehrere Felder an bestimmten Tagen zur Verfügung stehen. Mit dem Bau der Tennishalle werden die Sportklassen in Zukunft auch im Winter berücksichtigt werden können.

Geplant ist, dass der Verein den Bau der Tennishalle finanziert und die Einwohnergemeinde der Stadt Basel das Grundstück zur Verfügung stellt. Der Kanton unterstützt das Tennishallen-Projekt ausserdem über den Swisslos-Sportfonds mit 700'000 Franken. Infolge des Baus der Tennishalle im südwestlichen Teil der Anlage muss die Club-Grundstücksfläche mit einer neuen Baurechtsparzelle zu Lasten des bestehenden Sportplatzes («Bürgermatte») vergrössert sowie zwei bestehende Aussenplätze entfernt werden. Baurechtsgeberin der gesamten Clubfläche ist die Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Der Tennisclub hat schon zu einem frühen Planungszeitpunkt seine Verantwortung wahrgenommen, indem er für die neue Tennishalle zuerst ein generelles Baubegehren und danach ein qualitätssicherndes Verfahren im Rahmen eines Gesamtleistungswettbewerbs durchgeführt hat. Geplant wird eine Tennishalle mit vier Indoor-Plätzen. Das Angebot erhöht sich damit von heute neun auf neu elf Plätze. Das bestehende, durch den Bürgerturnverein genutzte Garderobengebäude muss weichen. Der Turnverein darf aber die Garderoben der neuen Tennishalle mitbenutzen und erhält dort einen neuen Geräteraum.

1.2 Das Areal der Schützenmatte

Die Schützenmatte ist in Basel vor allem als Sportanlage bekannt. So gibt es hier ein Leichtathletik- und Fussballstadion, drei Rasensportfelder unterschiedlicher Grösse (Naturrasen), ein Kunstrasenfeld, einen Tennenplatz (Leichtathletik), einen Allwetterplatz mit Beleuchtung, eine Leichtathletikhalle mit Kraftraum sowie zwei Restaurants. Auf dem vorwiegend für sportliche Zwecke genutzten Areal befinden sich ausserdem die Polizeiausbildungsstätte, ein Magazin des Tiefbauamts sowie ein Jugendzentrum. Der TCOB ergänzt das Sportangebot im westlichen Teil des Areals mit heute neun Tennisfeldern.

Das Areal befindet sich in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI). Die Zweckbestimmung erlaubt dort grundsätzlich die Nutzungen Sport, Sicherheit, Bildung, Betreuung und Kultur sowie Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung.

1.3 Rückblick: bisherige Planungsgeschichte

Der TCOB strebt auf dem Areal der Schützenmatte schon seit längerem den Bau einer Tennishalle an. Bereits im Jahr 2016 reichte der Tennisclub ein generelles Baubegehren ein, das Fragen zur

Bewilligungsfähigkeit im Zusammenhang mit dem Neubau der Tennishalle klären sollte. Dabei ging es unter anderem um Fragen der Zonenkonformität, der genauen Platzierung, des Städtebaus und des äusseren Erscheinungsbilds. Gegen das generelle Baubegehren gingen verschiedene Einsprachen ein. Der Vorentscheid, der 2017 vom Bau- und Gastgewerbeinspektorat (BGI) erteilt wurde, bejahte die Zonenkonformität, zudem machte die Stadtbildkommission eine Aussage zur favorisierten Hallenvariante. Die erhobenen Einsprachen wurden – mit einer den Baumschutz betreffenden Ausnahme – abgewiesen. Gegen diesen Entscheid wurden keine Rechtsmittel an die Baurekurskommission (BRK) ergriffen. Mit einem durch den Tennisclub durchgeführten Architekturwettbewerb konnte 2018 zwischenzeitlich ein qualitativ hochstehendes Hallenprojekt zur Ausführung erkoren werden (siehe Kap. 2.2). In der Folge wurde im Jahr 2019 das Baugesuch eingereicht, gegen das verschiedene Einsprachen eingegangen sind. Das BGI wies die Einsprachen ab und erteilte die Baubewilligung im August 2019. Gegen diesen Entscheid erhoben verschiedene Einsprechende Rekurs an die BRK. Mit ihrem Entscheid vom Juni 2020 hob die BRK die angefochtenen Einspracheentscheide sowie den dazugehörigen Bauentscheid in Gutheissung der Rekurse auf. Die BRK stellte fest, dass es in Bezug auf den Aspekt des zulässigen Nutzungsmasses einer Entscheidung des Planungsträgers bedurft hätte. Gegen diesen Rekursentscheid erhoben sowohl der damalige Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements als auch der Bauherr (TCOB) Rekurs an das Verwaltungsgericht und verlangten die Aufhebung des Entscheids der BRK und die Bestätigung der Einspracheentscheide des BGI. Die Rekursgegnerschaft sowie die BRK beantragten in der Folge die Abweisung der beiden Rekurse. Das Appellationsgericht (als Verwaltungsgericht) fällte im August 2021 sein Urteil. Die Rekurse wurden abgewiesen, womit der Entscheid der BRK, den Bauentscheid des BGI aufzuheben, gestützt wurde. Zusammengefasst wurde dieser Entscheid damit begründet, dass die Zweckbestimmung der Zone NöI auf dem Sportzentrum Schützenmatte zu weit gefasst ist, um einen Hinweis auf das mögliche Nutzungsmass zu erhalten. Es fehle also ein Planungsentscheid, der das Nutzungsmass bestimmt und man hatte keinen Hinweis darauf, dass auf dem für die Tennishalle bestimmten Arealteil ein Gebäude vorgesehen sein könnte. (siehe Urteil des Appellationsgerichts VD.2020.173 vom 17.08.2021)

Diverse Einsprachepunkte, die gegen das im 2019 publizierte Baugesuch vorgebracht worden waren, wurden damals vom BGI abgewiesen und waren auch nicht mehr Gegenstand des Urteils des Appellationsgerichts. In diesen Einsprachen ging es um formelle Einwände, um Kritik an der Volumetrie und der Gebäudehöhe, um Einwände zum Thema Lärmbelastung durch Publikumsverkehr, Tennisspielende und die technischen Anlagen, um Einwände betreffend befürchteter Lichtimmissionen, um Kritik am fehlenden Veloparkplatznachweis sowie um die Kritik an der Vernichtung einer Grünfläche. Diese Einsprachepunkte wurden vom BGI unter Einbezug der jeweiligen Fachstellen abgewiesen. Es konnte dargelegt werden, dass die Planung der Tennishalle alle notwendigen gesetzlichen Grundlagen und Normen einhält, sowie dass nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft, Technik und Erfahrung geplant wurde. Der Veloparkplatznachweis wurde vom Tennisclub nachgereicht und zum Verlust der Grünfläche wurde im Einspracheentscheid festgehalten, dass dieser durch eine naturnahe und strukturreiche Umgebungsbegrünung zu kompensieren sei.

Nach dem für den TCOB negativen Entscheid des Appellationsgerichts beschloss dieser, für das Projekt der Tennishalle einen Bebauungsplan zu beantragen, der Nutzungsart und vor allem Nutzungsmass genau definiert.

2. Das Projekt

2.1 Planungsperimeter der Tennishalle

Abb. 1: Luftbild. Dunkelblaue gestrichelte Umrandung: bisherige Baurechtsparzelle des Tennisclubs. Hellblaue Umrandung: Ergänzung der bisherigen Baurechtsparzelle (Quelle: Geoportal BS).

Heute befindet sich der TCOB innerhalb der Parzelle 2578 der Sektion 2 auf der Baurechtsparzelle 4686 der Sektion 2. Diese wird gegen Süden erweitert und umfasst neu eine Fläche von rund 9'910 m^2.

2.2 Architekturwettbewerb

Da die Tennishalle ein markantes neues Bauvolumen auf dem Areal Schützenmatte darstellt, wurde 2018 durch den Tennisclub ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Gesamtleistungswettbewerbs durchgeführt. Dieser beinhaltete den Studienauftrag und die Totalunternehmer-Leistungen und wurde als einstufiges Verfahren durchgeführt. Das Ziel bestand darin, ausgehend von der geplanten Nutzung ein Projekt zu finden, das die folgenden Anforderungen (gemäss Wettbewerbsprogramm) erfüllt:

- Eine qualitativ hochstehende städtebauliche und architektonische Lösung im Kontext zur Anlage des TCOB, der Freiflächen des Sportplatzes Schützenmatte und der angrenzenden Bebauung mit den Alleen
- Betriebsorientiertes Layout bei minimaler räumlicher Ausdehnung des Baukörpers
- Optimale Einbindung in die Clubanlage
- Eine wirtschaftliche Lösung in Investition, Betrieb und Unterhalt

Die Aufgabe des Varianzverfahrens war, eine Gebäuderaumstruktur für einen architektonisch guten Baukörper vorzuschlagen. Insbesondere der gestalterischen Einfügung des ca. 70 m langen Baukörpers an dieser exponierten Lage war besondere Beachtung zu schenken.

Der Baumbestand entlang des St. Galler-Rings wird durch den Planungsperimeter nicht berührt. Die Festsetzung des Planungsperimeters wurde wegen der Baumreihe im angrenzenden Allmendraum in Absprache mit der Stadtgärtnerei und in Bezug auf die angrenzenden Sportplätze in Absprache mit dem Sportamt festgelegt.

Abb. 2: Planungsperimeter des Gesamtleistungswettbewerbs von 2018

Vier Architekturbüros waren zur Teilnahme am Gesamtleistungswettbewerb eingeladen:

- Alma Maki Architekten, Basel
- Herzog Architekten, Zürich
- Hinselmann / Grammelsbacher, Basel
- Stich + Oswald Architekten, Basel

Das Beurteilungsgremium bestand aus einem Sachgremium (Vertretung TCOB, Vertreter Planungsamt BS und Vertretung Bauingenieur), einem Architekten-Fachgremium (Roger Diener / Pascale Guignard / Meinrad Morger) sowie Beratenden und Experten ohne Stimmrecht (Vertretungen vom Sportamt, der Stadtgärtnerei, einem Bauökonomen und einem Immobilienökonomen). Das Beurteilungsgremium hat das Projekt von Stich & Oswald Architekten / S+B Baumanagement AG zur Weiterbearbeitung empfohlen.

2.3 Architektur

Ursprungsprojekt: Der im Rahmen des durchgeführten Wettbewerbs (siehe Kap. 2.2) ausgewählte Entwurf hat es laut Bericht des Beurteilungsgremiums geschafft, ein schlüssiges Projekt zu entwickeln. Städtebaulich tritt die Halle selbstbewusst und gut proportioniert in Erscheinung. Die Höhe der Halle entspricht ungefähr einem 2-geschossigen Gebäude (ohne technische Aufbauten, Ballfangnetz oder Flutlichtmasten). Die gewählte Holzfassade wirkt feingliedrig und elegant. Die Hallenplätze sind um die Höhe eines Regelgeschosses ins Erdreich eingelassen. Eingangsbereich und Lounge, die den Plätzen zum St. Galler-Ring hin vorgelagert sind, überblicken so die Hauptfunktion des Gebäudes und sind gleichzeitig ebenerdige Erweiterung des Hallenvorplatzes. Das südöstliche Treppenhaus führt direkt aus der Lounge in die tieferliegenden Garderobenbereiche und zu den Spielfeldern. Der zweite Treppenkern mit Lift, südwestlich zur Clubanlage orientiert, dient als direkter Zugang zu den Dachplätzen (auf die in der Überarbeitung jedoch verzichtet wird, siehe unten).

Überarbeitetes Projekt: Während der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurde das Hallenprojekt im Dachbereich angepasst. Damit nimmt der Tennisclub wesentliche Kritikpunkte auf, die gegen die damalige Baupublikation eingebracht wurden. So wurden in den Einsprachen damals Sorgen zur Gebäudehöhe sowie zu störenden Lärm- und abendlichen Lichtimmissionen aufgrund der mit entsprechenden Installationen versehenen Dachplätzen formuliert. Diese Sorgen nimmt der Tennisclub ernst, weshalb er sich entschieden hat, das Projekt anzupassen, indem auf die Dachplätze verzichtet wird. Das überarbeitete Projekt entspricht nun grundsätzlich immer noch dem Ursprungsprojekt. Anders in Erscheinung tritt jedoch das Dach, da auf die technischen Aufbauten wie Ballfangzaun und die Belichtungsmasten verzichtet werden kann. Stattdessen wird das Dach nun grossflächig begrünt. Wie beim Ursprungsprojekt bereits vorgesehen, wird auf einem untergeordneten Teil des Daches ausserdem eine Photovoltaik-Anlage installiert.

Das überarbeitete Hallenprojekt wurde zur Bestätigung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität im März 2023 ein zweites Mal der Stadtbildkommission (SBK) vorgelegt (ein erstes Mal wurde das Projekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens 2019 durch die SBK genehmigt). Die SBK stützt auch das redimensionierte Projekt.

Abb. 3: Visualisierung mit Blick in die neue Halle (Stand Wettbewerb 2018). Auf der Stirnseite sind grosszügige Fenster vorgesehen, ebenso auf der Seite St. Galler-Ring, wo auch eine kleine Tribüne über die ganze Länge der Halle das Zuschauen ermöglicht. (Quelle: www.tcob.ch/hallen-projekt/)

Abb. 4: Situationsplan der neuen Halle: Stand Wettbewerb 2018. Die grüne Fläche zeigt die neue Halle. Die vier Dachtennisplätze werden nicht realisiert. (Quelle: www.tcob.ch/hallen-projekt/)

2.4 Freiraumgestaltung

Die Halle ist als Haus in einer grossflächigen offenen Sportanlage konzipiert. Nordwestlich zu den bestehenden Aussenplätzen, südöstlich in Richtung Neubadstrasse und nordöstlich zu den Fussballfeldern grenzt der Neubau direkt an die ortsüblichen Rasenflächen an. Die Belagsflächen im Bereich des Hallenvorplatzes am St. Galler-Ring sollen möglichst sickerfähig und mit neuen Rasenflächen und naturnahen, strukturreichen Pflanzungen durchzogen sein.

2.5 Nachhaltigkeit

Das Hallenprojekt entspricht aus der Perspektive der Schützenmatte, die grösstenteils als Sportanlage zu verstehen ist, in verschiedenen Punkten dem Nachhaltigkeitsgedanken.

In erster Linie geht es beim Projekt darum, dem Tennisclub eine langfristige Perspektive zu geben, die es ihm ermöglicht, sein Angebot für den Tennissport in moderater Art und Weise auszubauen und auch attraktiver zu gestalten. Zentral dabei ist, dass nach dem Bau der Halle darauf verzichtet werden kann, für das Winterhalbjahr jeweils die bisher zum Einsatz gekommene und mit fossilen Brennstoffen beheizte Ballonhalle auf- und danach wieder abzubauen. Die Nachhaltigkeit des definitiven Baus beruht einerseits auf dem Einsatz nachwachsender Ressourcen (Holzfassade) sowie dem Verzicht auf untrennbare Werkstoffe in sämtlichen Teilen des Hauses (Tragkonstruktion). Die aus Beton zu erstellenden Bauteile sollen zu einem grossen Teil aus rezykliertem Material erstellt werden. Ausserdem wird die Halle mit Luft-Wasserwärmepumpen beheizt, weitgehend natürlich belüftet sowie mittels einer Photovoltaik-Anlage mit Strom versorgt. Dies führt zu einem geringen Einsatz nicht erneuerbarer Energien und kostengünstigen Betrieb. Die Dachfläche wird grossflächig begrünt und die Flächen um die Tennisanlage ökologisch aufgewertet, womit neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere entstehen kann.

3. Raumwirksame Interessen

3.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt

Der kantonale Richtplan dient als wichtiges Instrument des Kantons zur Steuerung der räumlichen Entwicklung. Dazu zeigt er, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende

Entwicklung aufeinander abgestimmt werden. Die Schützenmatte gehört gemäss Objektblätter Siedlung (S 4.4) zu den «Schwerpunktanlagen» für den organisierten und strukturierten kantonalen Sportbetrieb. Zudem sind auf diesem der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zugewiesenen Areal gemäss Definition der Zweckbestimmung auch Nutzungen im Bereich «Sicherheit» im Bereich «Bildung, Betreuung und Kultur» sowie im Bereich «Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung» möglich.

Folgende Auszüge aus dem Richtplan bestätigen die Richtigkeit und Wichtigkeit des Fortbestands und der Weiterentwicklung der Tennisanlage:

Aus den Zielsetzungen:
«Die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen (Freianlagen, Sporthallen, Wassersportanlagen, Wintersportanlagen und Spezialsportanlagen) werden intensiv genutzt und sind im Bestand zu erhalten. Die Sport- und Freizeitanlagen und ihre Infrastruktur werden den aktuellen Bedürfnissen angepasst und modernisiert. Insbesondere wird auf die aktuellen Tendenzen in Sport und Bewegung der Bevölkerung reagiert. Bei fast allen Sportanlagen soll aufgrund der hohen Auslastung eine Erweiterung des Angebots resp. eine Erhöhung der Kapazität bestehender Anlagen geprüft werden. Für die wachsende Bevölkerung sind auch Sport- und Freizeitanlagen einzuplanen.»

Aus den Planungsgrundsätzen:
Der Planungsgrundsatz C. sagt aus, dass Sport- und Freizeitanlagen sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem Fuss- und Veloverkehr sehr gut erreichbar sein müssen.

Aus den Leitsätzen Siedlung: Öffentliche Bauten und Anlagen:
27 Sportanlagen unterschiedlicher Grösse werden gefördert, um den natürlichen Bewegungsbedarf der Bevölkerung zu decken und um den Kanton weiterhin als attraktiven Standort für Anlässe des Hochleistungssportes zu vermarkten.

28 Die Ausübung des Schul- und Breitensports ist durch die Bereitstellung der notwendigen Sportanlagen zu gewährleisten.

29 Sportanlagen und ihre Infrastruktur sind den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

3.2 ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz)

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS dient der Ortsbildpflege im Rahmen von Ortsplanungen. Für raumwirksame Tätigkeiten des Bundes ist das ISOS verbindlich. Auf den Ebenen Kanton und Gemeinde dient es Fachleuten aus den Bereichen Planung und Denkmalpflege sowie Politikerinnen resp. Politikern als Entscheidungsgrundlage und ist im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Das Areal der Schützenmatte als Sportanlage mit Fussball-, Leichtathletik und Tennisnutzung findet im ISOS Erwähnung, ebenfalls wird auf die Linden- und Ahornreihen und -alleen auf beiden Längsseiten der Schützenmatte hingewiesen. Das ISOS gibt für die Tennisanlage keinen speziellen Schutz vor.

3.3 Inventar der schützenswerten Bauten, Denkmalschutz

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters oder in der näheren Umgebung befindet sich kein Objekt, das sich im Inventar der schützenswerten Bauten oder Anlagen oder im Denkmalverzeichnis befindet.

3.4 Verkehr und Erschliessung

Mit dem Bau der Tennishalle sieht der Tennisclub keine zusätzlichen Auto-Parkplätze vor. Die Mehrheit der Mitglieder des TCOB wohnt im Quartier oder in Quartiernähe[1] und erreicht die Tennisplätze mit dem Velo, dem ÖV oder zu Fuss. Der TCOB weist seine Mitglieder schon heute (z.B. im «Newsletter», der jeweils per Mail an alle Mitglieder versendet wird) darauf hin, möglichst auf den motorisierten Individualverkehr zu verzichten und alternative Mobilitätsformen zu verwenden. Im Rahmen des Hallenneubaus plant der Verein eine Mobilitätskampagne, um alle Mitglieder sowie die Eltern der Kinder noch einmal für die Bedürfnisse der Anwohnenden und insbesondere für die Parkraumsituation zu sensibilisieren. Dies ist von Bedeutung, da die Anwohnerschaft nicht durch zusätzlichen Parkplatzsuchverkehr belastet werden soll. Die Besuchenden, die mit einem Auto zur Tennisanlage fahren, müssen wie bisher auf den dafür vorgesehenen Flächen im öffentlichen Raum parkieren. Ein Verkehrskonzept ist nicht erforderlich.

Für die Anlieferung zur neuen Tennishalle ist ein dafür geeigneter Vorplatz geplant. Velos werden beim bestehenden Clubhaus abgestellt. Gemäss Veloparkplatznachweis sind mindestens 23 Velo-Parkplätze zu erstellen. Der Tennisclub strebt im weiteren Planungsverfahren die Erhöhung dieser Mindestanzahl an, um für die Besuchenden der Tennisanlage ein angemessenes Angebot an Velo-Parkplätzen anbieten zu können.

Das Areal ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. In direkter Nähe befindet sich die Tramhaltestelle «Bernerring» der Linie 8. Ebenfalls in fussläufiger Distanz liegen Haltestellen diverser Buslinien am Wielandplatz, am St. Galler-Ring und an der General Guisan-Strasse.

Der Zugang zum Hallenneubau erfolgt primär über den bestehenden Eingang des Tennisclubs beim Clubhaus. Da der Weg zur Tennishalle nicht durchgehend behindertengerecht ist, ist im Bereich der neuen Tennishalle eine Rampe geplant. Diese wird mit einem Tor verschlossen und bei Bedarf als Rollstuhlzugang geöffnet.

Der heute schon bestehende Eingang an der Ecke St. Galler-Ring / Neubadstrasse dient allenfalls für Materiallieferungen bzw. als Zugang des Bürgerturnvereins, dem in der neuen Halle Räumlichkeiten zur Verfügung stehen werden.

3.5 Lärm

Der Tennisclub hat bereits im Rahmen des im Jahr 2019 eingereichten Baugesuchs ein Lärmschutzgutachten bei einer privaten Firma in Auftrag gegeben. Die Lärmbeurteilung musste die Berechnung der zu erwartenden Lärmimmissionen aus dem Spielbetrieb der neuen Tennisanlage gegenüber den angrenzenden Nachbarliegenschaften beinhalten. Zudem war nachzuweisen, dass die Lärmimmissionen der Tennisanlagen den Richtwerten der Vollzugshilfe zur Beurteilung von Sportanlagen entsprechen. Dabei wurden die unterschiedlichen möglichen Lärmquellen beurteilt: Der Spielbetrieb auf den 7 Aussenplätzen, der Spielbetrieb auf den 4 Dachplätzen (auf die im angepassten Projekt nun ohnehin verzichtet wird) und der Spielbetrieb in den 4 Hallenplätzen. Am bestehenden, öffentlichen Clubrestaurant sind keine Veränderungen vorgesehen. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen hat der TC Old Boys ein Betriebskonzept erstellt, das als Grundlage zur Ermittlung der Lärmimmissionen diente.

In der Lärmschutzverordnung (LSV) gibt es keine Belastungsgrenzwerte für Lärm aus dem Betrieb von Sportanlagen. Der Lärm solcher Anlagen ist daher im Einzelfall durch die Bewilligungsbehörde zu beurteilen. Deshalb wird als Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage die vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) erarbeitete Vollzugshilfe für die Beurteilung von Sportlärm herangezogen. Die Vollzugshilfe gibt Hinweise zur Methodik der Lärmermittlung und definiert Richtwerte zur Beurteilung

[1] Gemäss Verbandssoftware «Fairgate» des TCOB, Stand Ende 2023: In «BS» wohnhaft: 564 Mitglieder (davon 276 Mitglieder in «BS 4054»); im stadtnahen «BL» wohnhaft: 174 Mitglieder. Insgesamt: 895 Mitglieder.

der Lärmbelastung. Die in der Vollzugshilfe angegebenen Richtwerte sind in Abhängigkeit der Empfindlichkeitsstufe der lärmbelasteten Gebäude und der Beurteilungszeit definiert. Zudem wird unterschieden zwischen Normalbetrieb und sogenannt seltenen Ereignissen. Neue Anlagen müssen die Planungsrichtwerte erfüllen, wesentlich geänderte Anlagen müssen die weniger strengen Immissionsrichtwerte erfüllen.

Die zu beurteilenden angrenzenden Liegenschaften am St. Galler-Ring und an der General Guisan-Strasse befinden sich gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan in der Empfindlichkeitsstufe ES II. Die Liegenschaften entlang der Neubadstrasse in der Empfindlichkeitsstufe ES III. Als Fazit des Lärmgutachtens lässt sich festhalten, dass die zu erwartenden Beurteilungspegel während des Normalbetriebs unter der Berücksichtigung der Auslastungszahlen des Nutzungskonzepts unterhalb der Richtwerte der Vollzugshilfe für die ES II und III liegen.

Nachdem das Hallenprojekt dahingehend angepasst worden ist, dass auf die Dachtennisplätze verzichtet wird, ist im Hinblick auf den zukünftigen Lärm im Vergleich zum ursprünglichen Hallenprojekt eine Reduktion die logische Konsequenz. Ausserdem werden zwei der heute bestehenden Aussentennisplätze zukünftig in die Halle integriert, womit die Lärmbelastung für die Nachbarschaft im Vergleich zu heute reduziert werden dürfte.

So oder so sind die neuen technischen Anlagen so zu planen, dass die massgebenden Planungswerte eingehalten werden können. Die Nachweise sind im Rahmen des entsprechenden Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

3.6 Licht

Im Zusammenhang mit Sportanlagen ist in der raumplanerischen Beurteilung auch immer die Situation der Lichtemissionen miteinzubeziehen, da diese auf die Umgebung erhebliche Auswirkungen haben können. Damit die angrenzenden Wohngebiete sowie Naturobjekte vor Lichtimmissionen geschützt werden, sind geeignete Massnahmen vorzusehen. Auf der Grundlage von Artikel 11 Absatz 2 des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes (USG) können Massnahmen zur Reduktion von Lichtemissionen verlangt werden. Gemäss USG sind Emissionen im Sinne der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. In der «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU, 2021) werden diese Massnahmen gestützt auf das Vorsorgeprinzip konkretisiert und im Rahmen des Baugesuchs im Projekt integriert.

Nachdem im überarbeiteten Projekt auf die Dachtennisplätze verzichtet wird, werden die Lichtemissionen deutlich geringer ausfallen als beim Ursprungsprojekt (siehe Kap. 2.3). Zusätzlich kommt es zu einer Verringerung der aktuellen Lichtimmissionen, da durch den Bau der neuen Halle die Lichtmasten der heutigen Plätze 8 und 9 ersatzlos wegfallen.

3.7 Lichteinfallswinkel

Das kantonale Baurecht stellt die ausreichende Belichtung von Wohnräumen durch den sogenannten Lichteinfallswinkel sicher. Dieser wird vom Fussboden eines Geschosses mit sensiblen Nutzungen an der Aussenfassade gemessen. Von dort führt er in den Zonen 5a, 4, 3, 2 und 2a in einem Winkel von 45° bzw. in den Zone 5 und 6 in einem Winkel von 60° nach oben. Die Tennishalle hält, wie für die Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse vorgeschrieben, gegenüber der Nachbarschaft den Lichteinfallswinkel der Nachbarzone ein.

3.8 Bäume, Grünflächen, Ökologie

Ein im 2023 durch den Tennisclub in Auftrag gegebenes ökologisches Gutachten hat Folgendes festgestellt: Der Standort der neuen Tennishalle befindet sich gemäss dem «Biotopverbundkonzept» des Kantons Basel-Stadt im Umfeld der prioritären Vernetzungsachsen «Elsässerbahn –

Bahnhof SBB – Rangierbahnhof Muttenz» und «Schützenmattpark – Kannenfeldpark». Zwischen den beiden Achsen sind entlang der Strassenzüge und in den Randbereichen der Sportanlagen Schützenmatte untergeordnete Vernetzungsstrukturen vorhanden. Die geplante Tennishalle hat für den Biotopverbund keine negativen Auswirkungen. Vielmehr ergänzt sie mit dem neuen Lebensraum- und Habitatgefüge auf dem Hallendach die bereits kleinflächig vorhandenen vegetationsoffenen Standorte im Vernetzungskorridor der Elsässerbahn und bindet die bestehenden verstreuten begrünten Flachdächer der Sportanlage stärker in den Biotopverbund mit ein. Auf der Schützenmatte befinden sich keine geschützten oder schützenswerten Naturobjekte. Im weiteren Umfeld der Tennishalle existieren verschiedene inventarisierte Naturobjekte (z.B. Böschungen der Elsässerbahn) und ökologisch wertvolle Baumalleen. Diese werden durch die Planung der Tennishalle nicht gestört.

Die Anlage des Tennisclubs Old Boys, die gleichzeitig auch die Begrenzung des Bebauungsplan-Perimeters darstellt, besteht in erster Linie aus Tennisfeldern, deren Erschliessungsflächen und dem Clubhaus mit öffentlichem Restaurant und stellt somit ein Gebiet von geringem ökologischem Wert dar. Die Begrünung kann sich auf Bodenniveau nur auf die Randbereiche bzw. «Restflächen» beschränken. Da durch den Bau der neuen Tennishalle Grünfläche des Sportrasens verloren geht, müssen die verbleibenden Grünflächen innerhalb des Planungsperimeters aufgewertet, naturnah sowie strukturreich gestaltet und bepflanzt werden. In der Richtlinie zur Regenwasserentsorgung des Kantons Basel-Stadt, welche über das Kanalisationsbegehren bei Bauprojekten zum Tragen kommt, ist verankert, dass überschüssiges Regenwasser zu versickern ist und zwar wo immer möglich über die belebte Bodenschicht. Verschmutztes Abwasser (z.B. durch die Reinigung der beregneten Tennisplätze) darf nicht in die Versickerung eingeleitet werden.

Eine Ergänzung der Grünflächen wird durch eine grosse, arten- und strukturreiche Vegetationsfläche auf dem Hallendach erreicht. Die an die Tennisanlage angrenzenden Bäume bzw. die Baumallee werden vom Neubau nicht tangiert.

3.9 Stadtklima

Mit dem Klimawandel wird es in urbanen Gebieten heisser. Um weiterhin eine hohe Aufenthaltsqualität auch im Siedlungsgebiet sicherstellen zu können, sind bei Neuplanungen die mikroklimatischen Bedingungen zu beachten.

Der Planungsperimeter weist heute kaum einen Wärmeinseleffekt auf und auch für die Zukunft (2030) ist nur eine leichte Erhöhung erkennbar (Geoportal, Klimaanalysekarte Nacht/ Stadtklimakonzept). Der Planungsperimeter hat auch keine besondere Bedeutung als Windströmungsfeld für wärmebelastete Gebiete. So zählt die Schützenmatte auch nicht zu den Fokusgebieten mit hohem Handlungsbedarf (Stadtklimakonzept).

Die neue Tennishalle wird in die zu grossen Teilen unbebaute Grünanlage der Schützenmatte eingebettet sein. Der Bau der Tennishalle bedeutet einen Verlust an bodennaher Grünfläche, was einen gewissen Einfluss auf das lokale Stadtklima haben kann. Dies wird in Anbetracht des weiter hohen Grünanteils in der Umgebung als vertretbar bewertet. Ausserdem wird die Dachbegrünung eine positive Wirkung auf das lokale Stadtklima haben.

Auf dem Areal wird das Regenwasser nach den Prinzipien der Schwammstadt zu bewirtschaften sein. Im Vordergrund stehen dabei Verdunstung und Speicherung.

3.10 Interessen Breitensport und Nachbarschaft

In der Schilderung der Ausgangslage der vorliegenden Planung wurde in den Kapiteln 1.1 «Einleitung» und 1.3 «Rückblick: bisherige Planungsgeschichte» des vorliegenden Ratschlags (wie auch schon im Bericht zur Planauflage) bereits erläutert, dass die vorgesehene neue Tennisanlage auch

entgegenstehende Interessen tangiert. Diese wurden im Baugesuchsverfahren in Form von Einsprachen zum Ausdruck gebracht. Aufgrund des Gerichtsentscheids, der der Halle die Baubewilligung absprach und nach einem präzisierenden Nutzungsplanverfahren verlangte, wurden die in den Einsprachen geäusserten Einsprachepunkte in die weitere Planung aufgenommen. Nach dem Gerichtsentscheid hat sich der TCOB mehrmals mit Anwohnenden (vor allem aus dem Umfeld der Realpstrasse) zu Gesprächen getroffen, um ihre Einwände und Interessen zu ermitteln und besser zu verstehen. Ziel der Gespräche war es, den vorgebrachten Einwänden mittels Änderungen am ursprünglichen Projekt Rechnung zu tragen. Bei einem gemeinsamen Treffen mit Vertretenden des Kantons (Bau- und Verkehrsdepartement) wurde ein «Kompromissvorschlag» besprochen, der den Forderungen der Einsprechenden nahezu vollumfänglich entsprach und ein starkes Entgegenkommen des Vereins darstellte (Verzicht auf die vier Dachtennisplätze, dafür Begrünung des Flachdaches; was dazu führte, dass die Halle ca. 1.0 m niedriger gebaut werden kann als gemäss ursprünglichem Projekt). Offensichtlich geht das redimensionierte Hallenprojekt jenen Anwohnenden, die auch gegen den vorliegenden Bebauungsplan Einsprache erhoben haben, immer noch zu weit. Gefordert wird danach der völlige Verzicht auf die Halle an diesem Standort. Auf diese Forderung kann nach Abwägung aller Interessen (siehe Kap. 3.12) nicht eingegangen werden.

Die entgegenstehenden Interessen, die aus den Einsprachen der Nachbarschaft gegen das damalige Baugesuch hervorgegangen waren, wurden in diesem Ratschlag bereits aufgeführt (bspw. Sorge wegen möglicher Lärm- und Lichtimmissionen, Volumetrie, Publikumsverkehr, Vernichtung von Grünfläche).

Die Tennishalle kommt auf einen Teil einer etwa 2'530 m^2 grossen Fläche zu liegen, die heute polysportiv nutzbar ist, die aber bereits grössere versiegelte Bereiche enthält (alte «Bürgerhütte» und Erschliessungsflächen). Diese Fläche ist ein Teil einer grösseren Sportrasenfläche (etwa 13’340 m^2) des Sportzentrums Schützenmatte. Dort werden heute neben dem Faustballtraining des Basler Turnvereins (BTV) auch vereinsunabhängige Sportarten, die sich gut auf Rasen ausüben lassen, getätigt. Die Sportrasenfläche würde also zugunsten der Tennishalle um etwas weniger als 20% (im Vergleich zur Sportrasenfläche des gesamten Zentrums um ca. 7%) verkleinert werden. Die heutigen Nutzungen finden jedoch nach Beurteilung des Sportamts auf den restlichen vorhandenen Sportrasenflächen des Sportzentrums Schützenmatte Platz. Die Anlage verfügt auch nach dem Bau der Tennishalle über vier Naturrasenfelder, einen Tennenplatz und ein Kunstrasenfeld.

3.11 Die Schützenmatte als potentieller neuer Sekundarschulstandort

Bis ins Schuljahr 2033/34 ist im Kanton Basel-Stadt ein starker Anstieg der Anzahl Schülerinnen und Schüler für die Sekundarstufe I prognostiziert. Der geplante 11. Standort am Dreispitz kann den prognostizierten Bedarf nicht decken.

Im Rahmen der Schulraumplanung wurden weitere potentielle 27-Klassen-Standorte evaluiert. Zwei Machbarkeitsstudien zeigen auf, dass eine Sekundarschule auf dem Schützenmattareal platziert werden könnte und dort ein weiterer Sekundarschulstandort realisierbar wäre. Die Planungen des Tennisclubs überschneiden sich nicht mit dem allenfalls benötigten Flächenbedarf für die Schule. Momentan gibt es zum Volumen der potentiellen Sekundarschule und zur genauen Positionierung innerhalb des in der Abb. 5 eingezeichneten Perimeters noch keine Aussagen. Erst wenn hierzu eine verbindliche Entscheidung vorliegt, können die Details in weiteren Planungsschritten geklärt werden. Dies gilt auch für die Frage nach notwendigen Ersatzflächen für den Sport. Die Schützenmatte ist zudem nicht der einzige mögliche weitere Schulstandort. Eine Entscheidung über die Wahl des tatsächlich weiter zu verfolgenden Standorts steht noch aus und ist erst im Jahr 2025 zu erwarten.

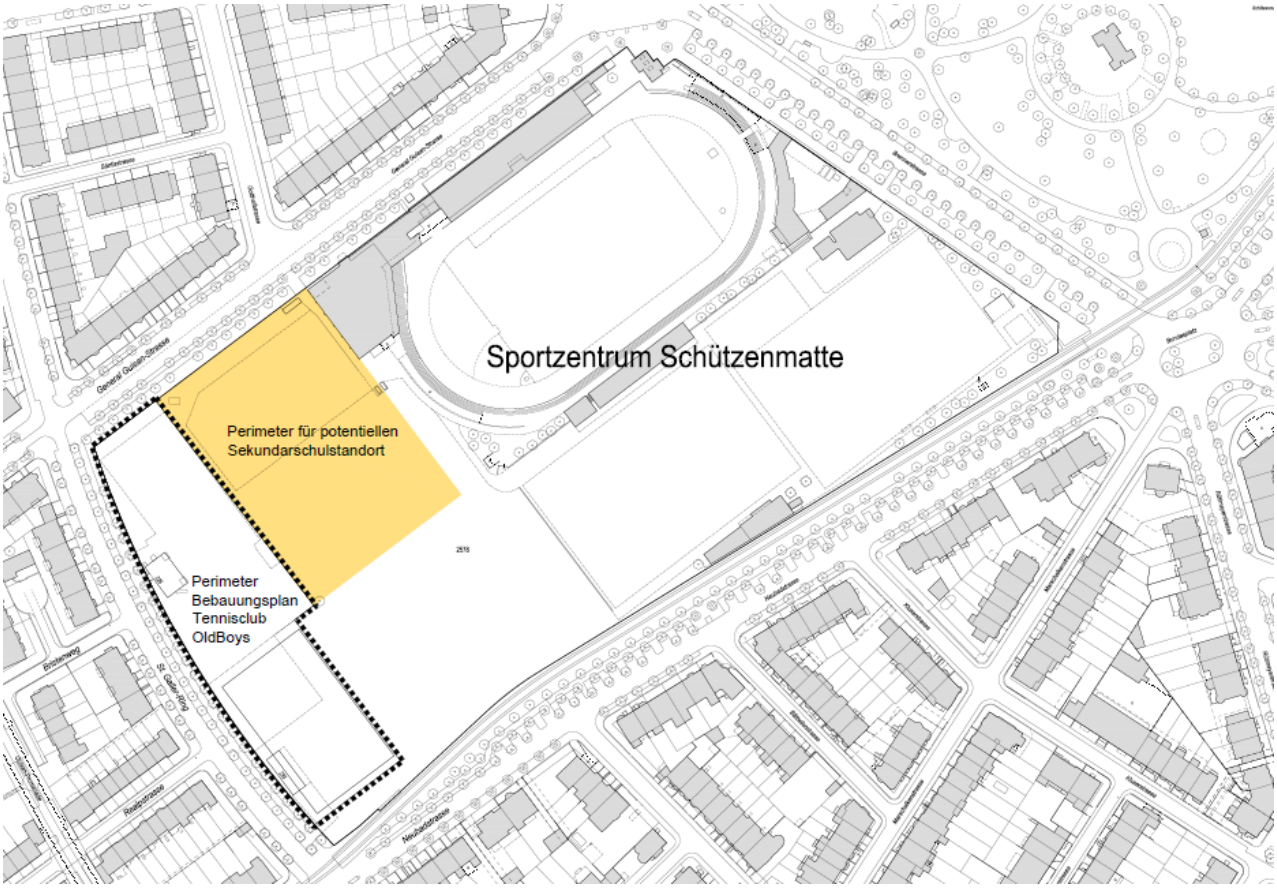


Abb. 5: Perimeter für potentiellen Sekundarschulstandort (Quelle: Geoportal BS).

3.12 Abwägung raumwirksamer Interessen

Der TCOB ist im Quartier stark verankert und blickt auf eine fast 100-jährige Geschichte zurück. Die Tatsache, dass der Verein einen wichtigen Beitrag zum Basler Tennissport leistet, zudem das auf der Schützenmatte sonstige Sportangebot bereichert und dass das Hallenprojekt das saisonale Aufstellen der veralteten Ballonhalle ersetzt, sind gute Gründe, weshalb der Regierungsrat den Bebauungsplan und die Weiterentwicklung des Tennisclubs unterstützt. Schon heute profitieren ausserdem die Basler Sportklassen von der Tennisanlage, da ihnen im Sommer mehrere Felder an bestimmten Tagen zur Verfügung stehen. Mit dem Bau der Tennishalle werden die Sportklassen in Zukunft auch im Winter berücksichtigt werden können.

Die Tennishalle soll in einer Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse entstehen, wo sowohl die Zweckbestimmung «Sport» gilt und Bauten und Anlagen ausdrücklich erlaubt sind. Mit dem Bebauungsplan werden nun noch die genaue Lage, das Volumen der Halle und gestalterische Vorgaben definiert. Aus den Erläuterungen der in den vorstehenden Kapiteln 3.1 bis 3.11 dargelegten raumwirksamen Interessen geht hervor, dass sich der Standort insgesamt für den Bau einer Tennishalle eignet. Es handelt sich um die Ergänzung einer bestehenden Tennisinfrastruktur auf einer Fläche mit ausreichendem Platz, mit guten Anbindungen an den öffentlichen Verkehr und auch einer geeigneten Zone. Das aus einem Wettbewerb hervorgegangene Hallenprojekt zeigt, dass eine starke Auseinandersetzung mit der räumlichen Situation stattgefunden hat. Aus städtebaulicher und architektonischer Sicht wird die geplante Tennishalle zu einer besseren Gesamtwirkung führen als die saisonal aufgestellte Ballonhalle. Im Vergleich zum Ursprungsprojekt gewinnt das nun angestrebte Projekt, das auf die Dachtennisplätze verzichtet und stattdessen auf eine vielfältig begrünte Dachfläche setzt, an ökologischem Wert. Die Verpflichtung für eine naturnahe und strukturreiche Umgebungsgestaltung trägt aus ökologischer Sicht zudem zur Optimierung des Bauprojekts bei.

Mit dem Bau der Tennishalle wird die angrenzende Sportrasenfläche verkleinert. Das bedeutet, dass die dort heute ausgeübten Aktivitäten (z.B. Faustballtraining, freies Fussballspielen und andere polysportive Nutzungen) auf die verbleibende Sportrasenfläche oder eine andere Fläche auf der Schützenmatte ausweichen müssen (siehe auch Kap. 3.10). Es kann deshalb nicht von einer Verdrängung bestimmter Nutzungen die Rede sein, sondern von einer räumlichen Verschiebung innerhalb der Sportanlage Schützenmatte. Aus Sicht des Regierungsrats ist dies vertretbar, da das Interesse an einer in der Stadt Basel heute noch gar nicht vorhandenen Tennishalle zur Verbesserung des Spielbetriebs an diesem idealen Standort gross ist.

Der Bau der Tennishalle auf dem heute schon bestehenden und nun etwas erweiterten Areal des Tennisclubs ist sehr naheliegend. Einerseits profitiert der Tennisclub so von der gemeinsam nutzbaren Infrastruktur (z.B. Garderoben, Restaurant), andererseits liegt das Areal in einer Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse mit der Zweckbestimmung Sport. Eine Tennishalle an einem anderen Standort würde für den Tennisclub einen betrieblichen Mehraufwand bedeuten und würde die heutige Situation, in der bereits in anderen Hallen bspw. das Juniortraining angeboten werden muss, weiter erschweren. Es wäre zudem sehr schwierig, einen anderen Standort für eine solche Tennishalle zu finden, da freie Flächen im Kanton Basel-Stadt ein knappes Gut sind. Das Sportamt unterstützt das Projekt der Tennishalle und ist seit Beginn der Planungsarbeiten in die Erarbeitung einbezogen worden.

Dass die Schützenmatte in Studien als ein möglicher Standort für eine weitere Sekundarschule erscheint (siehe Kap. 3.11), widerspricht nicht den schon jahrelang bestehenden Bestrebungen des Tennisclubs nach einer Erweiterungsmöglichkeit. Die beiden Perimeter könnten in sinnvoller Nachbarschaft angeordnet werden. Im Kanton Basel-Stadt gibt es laufend Standortevaluationen für verschiedene Nutzungen im öffentlichen Interesse. Bei einer NöI-Fläche der hier vorliegenden Grösse ist aus demografischen und gesellschaftlichen Gründen im Zeitverlauf mit sich wandelnden und kaum langfristig vorhersehbaren Nutzungsbedürfnissen zu rechnen. Der Planungspflicht wird hier durch eine flächeneffiziente Positionierung der Tennisanlage am Westrand des Areals entsprochen. So bestehen möglichst wenig Widersprüche zu heutigen und potentiellen künftigen Nutzungsansprüchen an die Schützenmatte.

4. Nutzungsplanerische Massnahmen

4.1 Bestehendes Recht: Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse

Das Areal der Schützenmatte befindet sich heute in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI). Die Zone NöI dient vor allem der Festlegung sachgerechter Standorte für die im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen. Dabei sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt und die anhand der Zweckbestimmung konkret vorgesehen werden. Im Grundsatz ist die Zone NöI eine Bauzone, d.h. die zur Erfüllung der öffentlichen Nutzung notwendigen Bauten sind erlaubt.

Der Tennisclub TC Old Boys befindet sich heute in der Zone NöI mit der folgenden Zweckbestimmung:
«Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sport sowie dem Bereich Sicherheit sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen. »

Im Ratschlag zur Zonenplanrevision Teil II, in dem die Zweckbestimmung erläutert worden ist, wurde beschrieben, was unter der erlaubten Nutzung «Sport» zu verstehen ist. So sind auf diesen Sportanlagen «die dazu erforderlichen Bauten und Anlagen, die vorwiegend dem Bereich Sport dienen, explizit erlaubt. » Das Appellationsgericht ist wie oben (siehe Kap. 1.3) dargelegt zum

Schluss gekommen, dass für das Areal der Schützenmatte das Nutzungsmass für einen Neubau zu wenig konkret ist und dass es deshalb eines weiteren Planungsverfahrens bedarf, das Klarheit über das Nutzungsmass bringt. Dem wird hiermit anhand eines Bebauungsplans, der die notwendige Rechtsgrundlage schafft, nachgekommen.

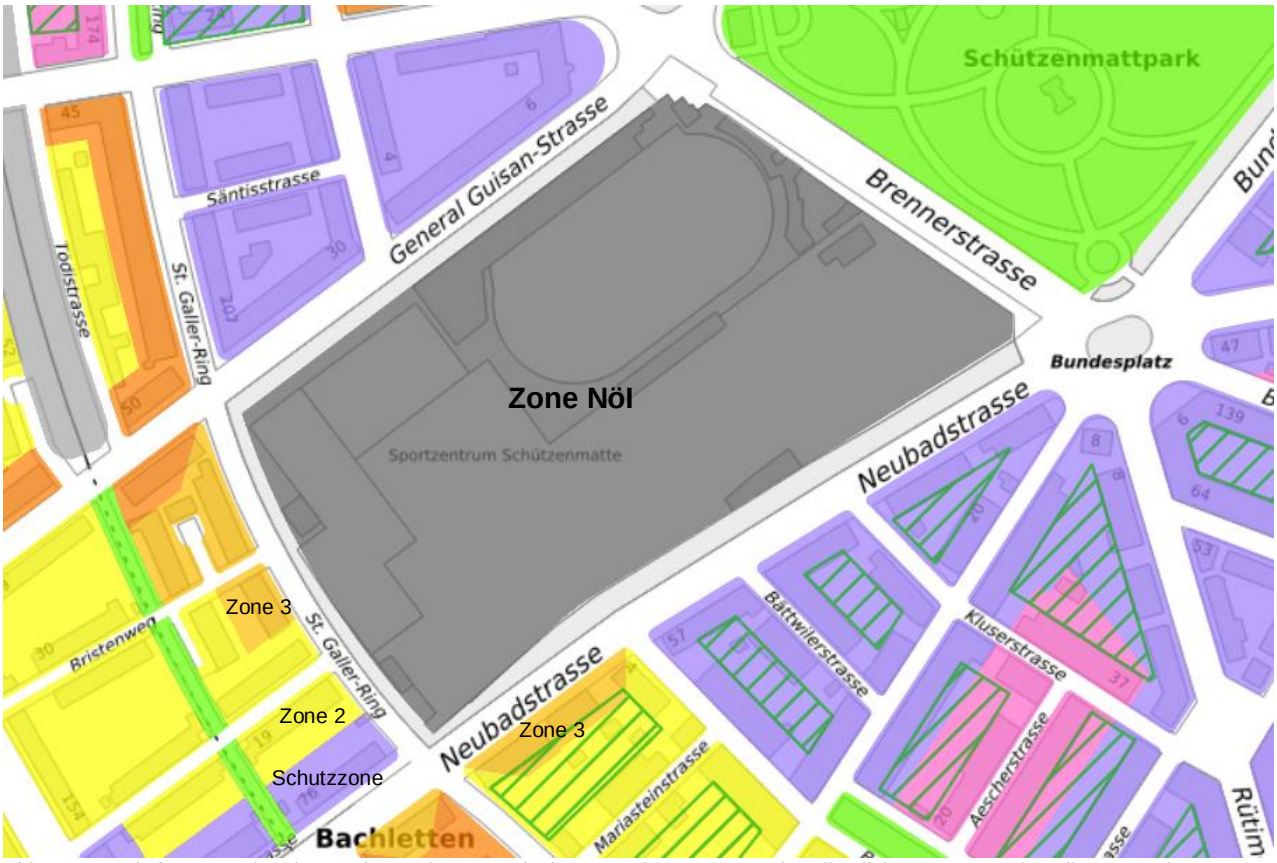


Abb. 6: Ausschnitt Zonenplan der Stadt Basel. Graue Fläche: Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Quelle: GeoBS).

4.2 Zonenkonformität

Damit eine Nutzung in der Zone NöI zonenkonform ist, müssen folgende Kriterien (nicht unbedingt kumulativ) erfüllt sein: Die Nutzung muss im öffentlichen Interesse stehen, die Nutzung darf nicht der Gewinnmaximierung oder rein privaten Interessen dienen, der Erwerbszweck soll in den Hintergrund treten, es muss ein Auftrag an einen öffentlichen Betrieb bestehen, die Nutzung des Areals muss prinzipiell jedermann zugänglich sein, der Staat subventioniert den Betrieb in irgendeiner Weise, der Staat stellt gewisse Bedingungen für den Betrieb auf, es besteht eine gewisse staatliche Kontrolle des Betriebs. Je mehr dieser Kriterien zutreffen, desto eher ist eine Arealnutzung NöI-konform.

Möglich sind auch private Bauten und Anlagen (etwa eines Vereins) im öffentlichen Interesse, die unmittelbar durch ihren Gebrauchswert der Allgemeinheit dienen und für die Bevölkerung gut erreichbar sein müssen. Darunter fallen Bauwerke die bedürfnis- und standortgerecht sind, einem besonderen öffentlichen Interesse dienen, allgemein zugänglich sind, sowie ungeachtet ihres Eigentümers, Aufgaben des modernen Leistungs- und Sozialstaats wahrnehmen helfen. Als solche kommen beispielsweise Bauten und Anlagen im sozialpolitischen Bereich des Kultur-, Ausbildungs- und Gesundheitswesens oder eben auch solche zur sportlichen Betätigung in Betracht, die von einer privaten oder halböffentlichen Trägerschaft erstellt und betrieben werden. Die Bauten und Anlagen dürfen deshalb bspw. keinem Verein gehören, der eine geschlossene Mitgliederzahl aufweist, so dass deren Benützung durch die Allgemeinheit rechtlich oder faktisch ausgeschlossen ist.

Allerdings bedeutet das Kriterium der Allgemeinzugänglichkeit auch nicht, dass der öffentliche Zugang nicht gleichzeitig allen offenstehen muss und dazu nicht rechtlich oder faktisch (infolge Platzknappheit) eingeschränkt werden kann.

Konkret für den Tennisclub der Old Boys lässt sich die Zonenkonformität in der Zone NöI folgendermassen begründen:
Sport und Bewegung sind für die Volksgesundheit von hoher Wichtigkeit, weshalb entsprechende Angebote auf bestimmten Flächen ermöglicht werden sollen. Tennis als Breitensport gehört sicherlich zu einem Sport, der in Basel eine hohe Beliebtheit geniesst und für den ein grosses Bedürfnis unterschiedlichster Bevölkerungskreise nach entsprechenden Anlagen in der Stadt Basel besteht. Der Betrieb der Tennisanlage durch einen Verein unterstützt somit den Kanton bei der Erfüllung seiner öffentlichen Aufgabe, ein breites Spektrum an Breitensportarten für Jung und Alt anzubieten.

Beim TCOB, der über 800 Mitglieder zählt, handelt es sich um einen Verein, der schon seit fast 100 Jahren einen festen Bestandteil des Sportangebots auf der Schützenmatte bildet und deshalb auch stark im Quartier wie in der Stadt verankert ist. Dabei hat die Jugendförderung grosse Tradition. Die Tenniskurs-Angebote für Kinder und Jugendliche sind deshalb wichtiger Bestandteil des Sportangebots zur sinnvollen Freizeitgestaltung und Förderung ihrer Gesundheit. Die Mitgliederzahl ist wachsend, vor allem im Junioren/Juniorinnen-Bereich.

Der Tennissport ist seit Jahrzehnten nicht mehr nur Einzelnen und Vermögenden vorbehalten. Er dient heute vielmehr der sportlichen Betätigung einer breiten Öffentlichkeit. Ergänzend zum Breitensport verpflichtet sich der Verein zum aktiven und geselligen Clubleben.

Eine Mitgliedschaft beim Tennisclub ist ohne Einschränkungen für alle interessierten Personen möglich. Die Mitglieder haben nebst der Entrichtung eines Mitgliederbeitrags, wie bei jeder öffentlichen Sportanlage, die Platz- und Spielordnung einzuhalten. Auch Gäste – d.h. Nichtmitglieder des Clubs – sind auf der Tennisanlage willkommen. Heute sieht das Gästemanagement folgendermassen aus: Ein Gast und seine Gastgeberin bzw. sein Gastgeber haben gegen Entrichtung einer geringen stundenweisen Gebühr die Möglichkeit, zusammen mit einem oder zwei Mitgliedern bei freien Plätzen jederzeit auf der Anlage zu spielen. Aufgrund der grossen Nachfrage in der Bevölkerung und dem beschränkten Angebot an entsprechenden Tennisanlagen ist dies heute einem Gast pro Sommersaison fünfmal gestattet. Im Winter können heute schon Nichtmitglieder in der Ballonhalle einen Platz für die ganze Saison mieten. Im Laufe der Saison spielen auf der Anlage pro Jahr heute schon mindestens 1'000 Gäste. Der TCOB führt ausserdem auf seiner Anlage im Sommer Kindercamps mit ca. 120 Kindern durch, wovon die Hälfte Nichtmitglieder sind. Des Weiteren stellt der TC Old Boys während der gesamten Sommersaison jeweils dienstags und donnerstags von 09:00 bis 13:00 vier Plätze den Basler Sportklassen zur Verfügung. Mit der neuen Tennishalle werden weiterhin an zwei Tagen morgens vier bis fünf Plätze zur Verfügung gestellt werden. An Regentagen und im Winter werden die Sportklassen in der Belegungsplanung ebenfalls berücksichtigt werden. Sobald die neue Tennishalle bezugsbereit ist, werden auch die allgemeinen Regeln für Gäste respektive Nichtmitglieder grosszügiger gestaltet werden können, da dann mehr Allwetterplätze zur Verfügung stehen. So werden allgemeine Spielberechtigungen auch für Nichtmitglieder ermöglicht werden. Es ist geplant, die heute vorhandenen drei Kategorien von Platzbenutzerinnen und -benutzern um eine vierte Kategorie «Nichtmitglieder» zu ergänzen. Auch Nichtmitglieder werden dann grundsätzlich die Möglichkeit erhalten, gegen eine angemessene Gebühr und unter Einhaltung der Platz- und Spielordnung auf zwei Tennisplätzen zu spielen und Spielstunden im Voraus zu reservieren. Zeitliche Einschränkungen wird es lediglich in dem Masse geben, wie sie auch für Mitglieder gelten.

Das Clubrestaurant, das vom Verein betrieben wird, ist ebenfalls öffentlich zugänglich. Neben dem Restaurant ist die gesamte Anlage für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich. Diese Möglichkeit wird von Anwohnenden und der interessierten Öffentlichkeit gerne und regelmässig genutzt. Der TCOB benötigt die neue Halle, um seine Aufgaben, die im öffentlichen Interesse stehen, weiterhin in einem zeitgemässen Rahmen ungleich besser als heute erfüllen zu können. Die aktuelle

Situation mit der provisorisch anmutenden «Ballonhalle» kann diese Funktion heute nicht mehr hinreichend erfüllen. Gerade in energetischer Hinsicht ist sie nur noch mit grossem Aufwand aufrechtzuhalten. Zur Ermöglichung zeitgemässer Bauten und Anlagen im Allgemeininteresse, bei dem der Erwerbszweck völlig in den Hintergrund tritt, ist die Nutzungsordnung der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse prädestiniert. Der vorliegende Bebauungsplan definiert dabei zugunsten der Basler Öffentlichkeit u.a. eine Indoorlösung, welche dazu beiträgt, dass die sportliche Betätigung auch in der kalten Jahreszeit ausgeübt werden kann.

Die «Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse» mit der bestehenden Zweckbestimmung Sport ist für die Tennishalle die geeignete Nutzungs- und Bauzone. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird dieses einer breiten Öffentlichkeit dienende Tennishallenprojekt mit öffentlichem Clubrestaurant als Bestandteil der Sportanlage Schützenmatte ermöglicht.

4.3 Festsetzung eines Bebauungsplans

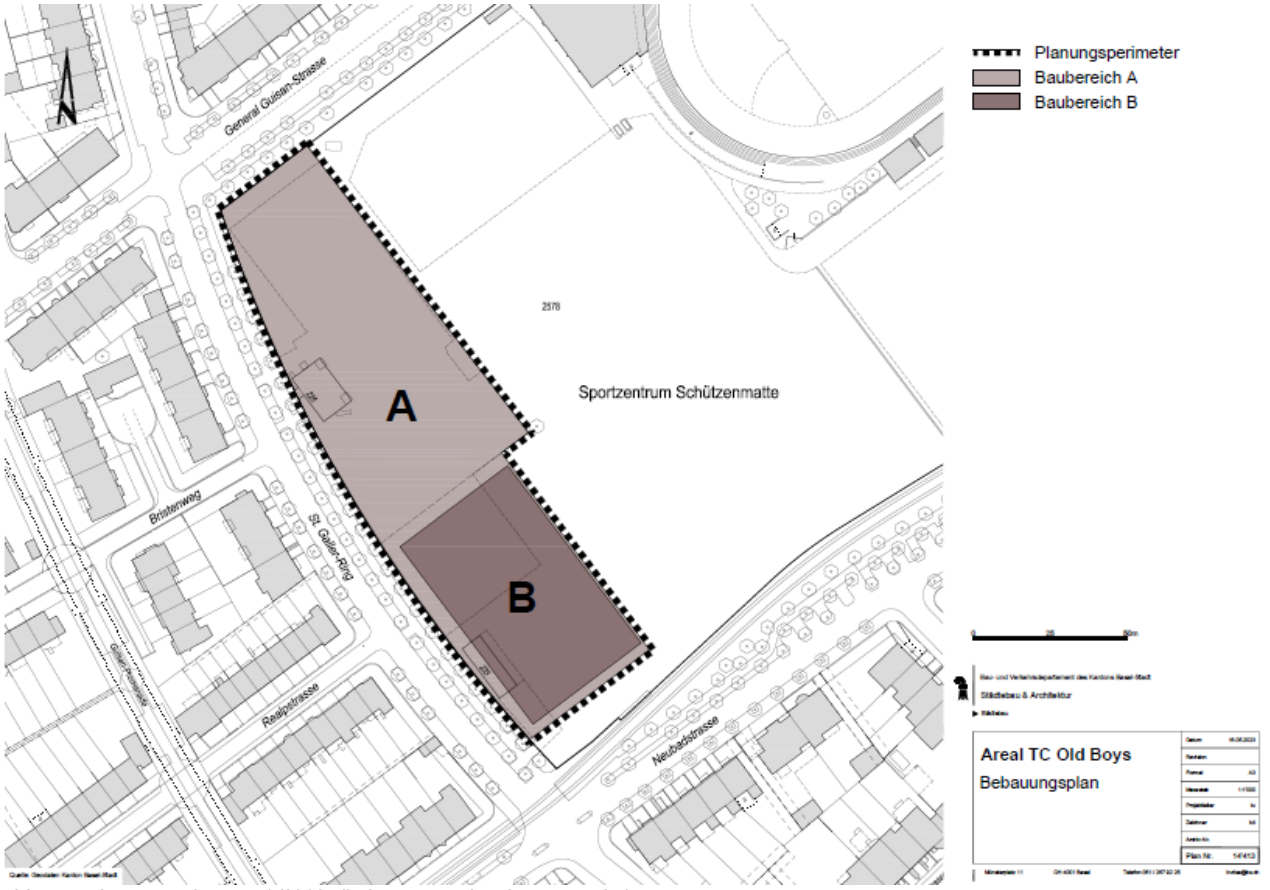


Abb. 7: Bebauungsplan Nr. 14'413. (kein Massstab, Plan genordet).

„Bebauungspläne sollen [gemäss § 101 BPG] in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung oder die Koordination der Nutzungsplanung erleichtern. Sie gehen allgemeinen Regelungen vor (...)". In der Regel erfolgt die Ermittlung der «besseren Bebauung» anhand eines qualitätssichernden Verfahrens (z.B. Studienauftrag oder Wettbewerb). Im Wettbewerbsverfahren für die Tennishalle Old Boys hat sich gezeigt, dass es vertretbar ist, in diese Ecke der Schützenmatte eine Tennishalle zu platzieren. Das Siegerprojekt erreicht durch eine gute Proportionierung und feine Gliederung der Fassade eine gute Gesamtwirkung. Die Qualitäten des Projekts werden in einem Bebauungsplan gesichert. Die vorliegenden Vorschriften präzisieren für diesen Teilbereich der Schützenmatte die allgemeinen Zweckbestimmungen, die für das ganze Areal bereits gelten (siehe Kap. 4.1).

Der Bebauungsplan, der Ergänzungen bzw. Abweichungen zu den gültigen Zonenvorschriften der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) regelt, beinhaltet folgende Vorschriften:

a. Die Tennisanlage im Sportzentrum Schützenmatte, bestehend aus den Baubereichen A und B, ist zur sportlichen Betätigung im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten allgemein für eine breite Öffentlichkeit zugänglich.

Auch wenn die Tennisanlage nicht vom Kanton Basel-Stadt, sondern durch einen privaten Verein gebaut und betrieben wird, erfüllt sie ein bestehendes kantonales öffentliches Interesse und ist in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse mit der Zweckbestimmung Sport somit zonenkonform. Die Anlage muss grundsätzlich für jede und jeden zugänglich sein. Eine Nutzung der Tennisfelder bzw. der Tennishalle wird allerdings aus Kapazitätsgründen und aus Gründen der Kostendeckung (bspw. für den Unterhalt der Anlage oder den administrativen Aufwand) begrenzt. Auch ist es naheliegend, dass Vereinsmitglieder gegenüber Nicht-Vereinsmitgliedern einen gewissen Vortritt bei der Nutzung der Anlage geniessen. Schliesslich darf grundsätzlich jede und jeder Vereinsmitglied werden. Diese Beschränkungen der Nutzung der Tennisanlage liegen in der Natur der Sache und bestehen bei ähnlichen Sportanlagen genauso oder in vergleichbarer Form. Mit der Realisierung der Tennishalle werden die Nutzungsmöglichkeiten für die breite Öffentlichkeit, also auch für Nichtmitglieder des TC Old Boys, noch verbessert werden. Zum Thema Zonenkonformität siehe auch Kap. 4.2.

b. Im Baubereich A ist eine Freiluft-Tennisanlage mit den dazu notwendigen und üblichen Infrastrukturen und Nebennutzungen erlaubt.

Im Baubereich A sind keine grösseren Veränderungen vorgesehen. Es bleibt ein von Freiluft-Tennisplätzen, einem Clubhaus, in dem auch ein öffentliches Restaurant enthalten ist, sowie Erschliessungsflächen geprägtes Areal. Bauliche Anpassungen sind möglich, aufgrund der Vorschriften bleibt der heutige Charakter aber im Wesentlichen bestehen.

c. Im Baubereich B ist ein Gebäude von hoher architektonischer Qualität mit einer maximalen Grundfläche von 3'050 m2 erlaubt.

Die Wandhöhe darf die Höhenkote von 285.50 m ü. M. nicht überschreiten.

Die Bruttogeschossfläche und die Anzahl Geschosse sind frei. Dachgeschosse sind nicht zulässig.

Die Dachfläche ist arten- und strukturreich zu begrünen. Zwingend notwendige technische Anlagen sind zweckmässig in die Begrünung zu integrieren. Die Photovoltaik muss aufgeständert erstellt werden.

Mittels eines Energiekonzepts ist aufzuzeigen, wie die Energieversorgung CO2-neutral erfolgt und wie die indirekten Treibhausgasemissionen im Rahmen der wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten Richtung Netto-Null reduziert werden.

Die Grundlage für die neue Tennishalle bildet das Siegerprojekt des durchgeführten Wettbewerbsverfahrens (siehe Kap. 2.2). So wird die städtebauliche und architektonische Qualität der neuen Tennishalle gesichert. Der im Bebauungsplan eingezeichnete Baubereich ist minimal grösser als die erlaubte Grundfläche der Tennishalle, damit im Rahmen des konkreten Bauprojekts ein allseitiger Spielraum von 50 cm besteht. Zur Festlegung der maximalen Gebäudehöhe dient die Angabe in Metern über Meer, damit die maximale Höhe auch unabhängig von allfälligen zukünftigen Terrainveränderungen definiert ist. Das geplante Gebäude schöpft diese Höhe zum jetzigen Planungsstand nicht aus und wird vom Strassenniveau des St. Galler-Rings aus etwa 5.8 m hoch sein. Die

maximale Wandhöhe beinhaltet eine Reserve von 0.5 m für zum jetzigen Zeitpunkt noch unvorhersehbare aus technischen Gründen notwendige Anpassungen. Das gewachsene Terrain – auf dem die Tennishalle zu stehen kommt – ist etwa einen Meter tiefer als der St. Galler-Ring.

Das Flachdach wird durch eine struktur- und artenreiche Vegetation zu begrünen sein. Dies bedingt eine Modellierung der Substratschicht, die so hoch wie möglich und so niedrig wie nötig zu wählen ist.

Auf dem Dach sind die notwendigen Erschliessungsbauten, die sich nach den Regeln zu den «unbeachtlichen Bauteilen» gemäss § 33 BPG richten, erlaubt.

Die Erstellung, Unterhalt und Betrieb der Tennishalle haben ressourcenschonend und effizient zu erfolgen. Dazu sind die Standards im Sinn von Minergie A oder gleichwertig anzustreben. Im Kanton Basel-Stadt ist aktuell eine Klimastrategie in Arbeit. Diese kann zu weitergehenden oder strengeren Vorschriften in diesem Bereich führen.
Mit dem Baugesuch ist in einem Konzept verbindlich und detailliert aufzuzeigen,
- wie der Energieverbrauch im Betrieb reduziert (Effizienz),
- wie die Energieversorgung CO_2-neutral gewährleistet werden wird (Konsistenz), und
- wie die indirekten Emissionen aus der Erstellung erfasst, quantifiziert und minimiert werden.

d. Die Flächen um die Tennisanlage innerhalb des Planungsperimeters sind als Kompensation für die verlorengehende Sportrasenfläche und im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah und strukturreich zu gestalten und zu bepflanzen sowie für die Regenwasserbewirtschaftung nach dem Schwammstadtprinzip zu nutzen.

Den Grossteil des Baubereichs B füllt die Tennishalle mit ihrem Volumen, im Baubereich A dominieren die Tennisplätze und das Clubhaus mit Restaurant. Die im Vergleich flächenmässig kleinen Randbereiche der Tennisanlagen sowie die Zufahrt zur neuen Halle sollen aber einen guten Übergang einerseits zur Baumreihe am St. Galler-Ring und zu den angrenzenden Sportflächen der Schützenmatte bilden und dienen vor allem dazu, den Verlust an Grünflächen ökologisch zu kompensieren. Die Bepflanzung und Begrünung muss ökologisch wertvoll, naturnah und strukturreich sein und eine oberflächliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach dem Schwammstadtprinzip ermöglichen. Gesetzliche Vorgaben zum ökologischen Ausgleich und Ersatz werden im Baubegehren im Detail nachzuweisen sein.

3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

Dies ist eine in Bebauungsplänen übliche Formulierung zur Abweichung von den Vorschriften, sofern die mit dem Plan vorgesehene Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

4.4 Wohnanteilplan

Der Wohnanteilplan enthält für die Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse keine Aussage zum Wohnanteil. Die vorliegende Planung ändert daran nichts.

4.5 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

An der Lärmempfindlichkeitsstufe wird nichts verändert. Das Areal ist und bleibt der Empfindlichkeitsstufe ES II bzw. die südlich angrenzende Neubadstrasse der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.

4.6 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge

Eine allfällige Mehrwertabgabe richtet sich nach den §§ 120 ff des Bau- und Planungsgesetzes. Sie wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt. Zuständig ist das Bau- und Verkehrsdepartement.

Allfällige Erschliessungsbeiträge richten sich nach den §§ 164 ff des Bau- und Planungsgesetzes und werden unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch das Bau- und Verkehrsdepartement erhoben. Erschliessungsbeiträge können gemäss § 121 des Bau- und Planungsgesetzes von der Mehrwertabgabe abgezogen werden.

5. Auflage- und Einspracheverfahren

5.1 Öffentliche Planauflage

Die öffentliche Planauflage fand vom **31. Mai 2023** bis am **30. Juni 2023**, im Bau- und Verkehrsdepartement am Münsterplatz 11 statt. Die Unterlagen waren auch über die Webseite des Bau- und Verkehrsdepartements einsehbar. Auf die öffentliche Planauflage wurde mit je einem Inserat im Kantonsblatt, in der Basler Zeitung und in der Basellandschaftlichen Zeitung aufmerksam gemacht.

5.2 Formelle Behandlung der Einsprachen und Anregung

5.2.1 Eingegangene Schreiben

Innerhalb der Einsprachenfrist sind zwei Schreiben eingegangen. Es handelt sich dabei jeweils um Sammeleinsprachen. Konkret handelt es sich um Schreiben der folgenden Personen:

1 Roman Zeller, Advokat, Wasserturmplatz 3, Postfach 578, 4410 Liestal, mit Eingabe vom 30. Juni 2023 (ohne Poststempel, fristgerecht eingegangen) für
- Dr. Michael Steuerwald, Neubadstrasse 71, 4054 Basel
- Dr. Andreas Burckhardt, Wollmattweg 3, 4054 Basel
- David Burckhardt, Bruderholzweg 14, 4053 Basel

Der Einsprache liegen drei unterzeichnete Vollmachten bei, welche mit den in der Einsprache angegebenen Namen und Adressen übereinstimmen.

2 Lic. iur. Daniel Boerlin, Realpstrasse 5, 4054 Basel, mit Eingabe vom 30. Juni 2023 (Poststempel 30.06.2023) in eigenem Namen und für
- Annina Banderet, Realpstrasse 1, 4054 Basel
- Ivan Lisa, Realpstrasse 2, 4054 Basel
- Rebecca Lisa, Realpstrasse 2, 4054 Basel
- Jörg Vitelli, Realpstrasse 4, 4054 Basel
- Renate Vitelli-Grimm, Realpstrasse 4, 4054 Basel
- Agathe Bieder Boerlin, Realpstrasse 5, 4054 Basel
- Christoph Klöpper, Realpstrasse 7, 4054 Basel
- Katrin Schmid, Realpstrasse 7, 4054 Basel
- Simone Macquat, Realpstrasse 8, 4054 Basel
- Peter Michael Isler, Realpstrasse 9, 4054 Basel
- Agnes Franziska Kohler-Hänggi, Realpstrasse 9, 4054 Basel
- Lukas Schweizer, Realpstrasse 10, 4045 Basel
- Verena Sicking, Realpstrasse 10 4054 Basel
- Germaine Schmid, Realpstrasse 11, 4054 Basel
- Benjamin Pfeil, Realpstrasse 12, 4054 Basel
- Melanie Maichle, Realpstrasse 12, 4054 Basel

- Stefan Boss, Realpstrasse 16, 4054 Basel
- Brigitte Hostettler Boss, Realpstrasse 16, 4054 Basel
- Paul Jenny-Doppler, Realpstrasse 17, 4054 Basel
- Silvan Thüring, Realpstrasse 18, 4054 Basel
- Elisabeth Thüring, Realpstrasse 18, 4054 Basel
- Emmanuel Ullmann, Realpstrasse 23, 4054 Basel
- Walter Stämpfli, St. Galler-Ring 218, 4054 Basel
- Monika Stämpfli, St. Galler-Ring 218, 4054 Basel
- Gallmi AG, St. Galler-Ring 218, 4054 Basel
- Martin Husi, St. Galler-Ring 214, 4054 Basel
- Sandra Husi, St. Galler-Ring 214, 4054 Basel
- Peter Gerber, Neubadstrasse 68, 4054 Basel
- Catherine Gerber, Neubadstrasse 68, 4054 Basel
- Martine Baumann, Neubadstrasse 87, 4054 Basel

Der Einsprache liegen 30 unterzeichnete Vollmachten bei, welche mit den in der Einsprache angegebenen Namen und Adressen übereinstimmen.

5.2.2 Legitimation

Gemäss § 110 Abs. 2 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) ist zur Einsprache gegen Planentwürfe berechtigt, wer von der Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Ablehnung hat (Anfechtungsinteresse), oder wer durch eine besondere Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist. Die Erfordernisse des Anfechtungsinteresses und des besonderen Berührtseins dient dazu, die Beschwerde von der unzulässigen Popularbeschwerde abzugrenzen und damit ein «Ausufern» der Beschwerdemöglichkeiten auszuschliessen. Materiell beschwert und damit zur Einsprache bzw. zum Rekurs berechtigt ist, wer über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht. Dabei ist die Person mit sämtlichen Rügen zum Verfahren zuzulassen, deren Durchdringen dazu führen würde, dass das Vorhaben nicht oder erheblich anders realisiert würde als geplant.

Im Raumplanungsrecht gilt auch als schutzwürdig ein Interesse, das sich aus einer (räumlich) nahen Beziehung des Beschwerdeführers zum Gegenstand der Planung ergibt. Ein Interesse kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein; die Einsprechenden müssen aber von der geplanten Massnahme stärker als jedermann bzw. die Allgemeinheit betroffen sein. Generell kommt dem Nachbarn oder der Nachbarin (ob Eigentümer/-in, Mieter/-in oder Pächter/-in) die Einsprachelegitimation zu, wenn er oder sie in der für die vorgebrachte Rüge relevanten örtlichen Beziehung zum Objekt der Planungsmassnahme steht und der Ausgang des Verfahrens seine bzw. ihre Interessen beeinträchtigen könnte.

Namentlich in Bezug auf Beschwerden von Nachbarn und Nachbarinnen sowie Immissionsbetroffenen gegen den Bau von Bauten und Anlagen entwickelte sich eine durch Praxis und Lehre geprägte, heute weitgehend gefestigte Dogmatik. Auch nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Basel-Stadt wird aufgrund des Umfangs und der Intensität der räumlichen Folgen des Bauvorhabens die räumlich besonders beachtenswerte Beziehungsnähe zum Streitgegenstand «Bauprojekt» beurteilt (vgl. VGE VD.2013.42 E. 3.3.2, mit Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). Dabei kann sich die besondere Betroffenheit von Nachbarn und Nachbarinnen insbesondere auch aus der Erschliessungssituation, aus Immissionen oder daraus herleiten, dass die Anlage einen besonderen Gefahrenherd beinhaltet.

Wichtiges Kriterium zur Beurteilung des besonderen Berührtseins stellt in der Praxis die räumliche Distanz zum Planungsgebiet bzw. zu den darauf vorgesehenen Bauvorhaben dar. Die Legitimation ist allein aufgrund der räumlichen Nähe anzuerkennen, wenn die Liegenschaft von Nachbarn oder Nachbarinnen unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder nur durch einen Verkehrsträger

davon getrennt wird. Als Faustregel gilt dabei ein Abstand von 100 m. Praxisgemäss sind Nachbarinnen oder Nachbarn in einer Distanz von bis zu 100 m in der Regel allein wegen der räumlichen Nähe zum Einspracheobjekt zur Beschwerde legitimiert, ohne dass ihre Betroffenheit einer näheren Erörterung bedarf.

Schreiben Nr. 1:
Dr. Michael Steuerwald ist gemäss Grundbuchauszug Eigentümer der Liegenschaft Neubadstrasse 71 und war bereits am Baurekurs gegen die Tennishalle beteiligt. Er ist somit aufgrund der oben erwähnten gerichtlichen Feststellung ohne Weiteres zur Einsprache berechtigt. Dasselbe gilt für Dr. Andreas Burckhardt, Miteigentümer der Liegenschaft Neubadstrasse 69. David Burckhardt hingegen war weder am Baurekurs beteiligt, noch ist er Eigentümer der Liegenschaft Neubadstrasse 69, noch ist er an dieser Adresse wohnhaft. Gemäss Angabe auf seiner Vollmacht wohnt er am Bruderholzweg im Quartier Gundeldingen. Es wird in der Einsprache zwar erläutert, dass er in «absehbarer Zeit» die Liegenschaft übernehmen möchte. Ob dem so sein wird, ist fraglich und wird in der Einsprache nicht belegt. Damit fehlt es David Burckhardt an dem gemäss § 110 Abs. 2 BPG verlangten persönlichen Berührtsein und somit an einem aktuellen (schutzwürdigen) Interesse. Er ist folglich nicht zur Einsprache berechtigt. Seine Eingabe wird als Anregung behandelt.

Schreiben Nr. 2:
Lic.iur. Daniel Boerlin, Agathe Bieder Boerlin, Annina Banderet Leuenberger, Ivan Lisa, Rebecca Lisa Vitelli, Jörg Vitelli, Renate Vitelli, Simone Macquat, Stefan Boss, Brigitte Hostettler-Boss, Paul Jenny, Silvan Thüring-Rumetsch, Elisabeth Thüring-Rumetsch, Germaine Schmid, Emmanuel Ullmann, Peter Gerber, Catherine Gerber, Martine Baumann, Walter Stämpfli, Monika, Stämpfli, Martin Husi, Sandra Husi-Stämpfli und die Gallmi AG waren bereits am Rekursverfahren gegen die Baubewilligung der Tennishalle beteiligt. Ihre Einsprachelegitimation wurde dabei gerichtlich festgestellt. Es ist nicht ersichtlich, warum betreffend Bebauungsplan etwas Anderes gelten sollte.

Agnes Franziska Kohler, Peter Michael Isler, Lukas Schweizer, Verena Sicking, Germaine Schmid, Benjamin Pfeil und Melanie Maichle hingegen waren am erwähnten Baubewilligungsverfahren nicht beteiligt. Deren Beziehungsnähe ist aber erstellt, da sie näher an der betroffenen Tennishalle wohnen als bspw. die Einsprechenden Boss, Jenny oder Thüring, deren Legitimation vor der Baurekurskommission nicht umstritten war. Auch sie sind somit zur Einsprache zuzulassen.

5.3 Materielle Behandlung der Einsprachen

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen sind in den vorhergehenden Kapiteln bereits ausführlich beschrieben worden. Kurz zusammengefasst, sollen anhand des neuen Bebauungsplans die baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Tennishalle auf dem erweiterten Areal des Tennisclubs Old Boys innerhalb der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse geschaffen werden.

Zu erwähnen sei an dieser Stelle, dass die «Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse» inklusive den vorgeschlagenen Zweckbestimmungen im Rahmen der Zonenplanrevision Stadt Basel – Zweiter Ratschlag» im Jahr 2020 durch den Grossen Rat beschlossen und im selben Jahr in Rechtskraft erwachsen sind. Vom 30. Mai bis Freitag 7. Juli 2017 fand hierzu die öffentliche Planauflage statt. Die Zonenplanrevision beinhaltete unter anderem die Bestätigung der Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) inklusive Festlegung von bisher noch nicht vorhandenen Zweckbestimmungen für jedes NöI-Areal. In diesem Verfahrensschritt wurde auch für das Areal der Schützenmatte die folgende Zweckbestimmung vorgeschlagen: *«Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sport sowie dem Bereich Sicherheit sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen. »* Im zugehörigen Bericht zur Planauflage wurde erläutert, dass bei diesen – der Zone NöI mit Zweckbestimmung «Sport» zugewiesenen Arealen – die dazu erforderlichen Bauten

und Anlagen, die vorwiegend dem Bereich Sport dienen, explizit erlaubt sind. Im Rahmen dieser öffentlichen Planauflage gingen keine Einsprachen gegen den Zonierungs- und Zweckbestimmungsvorschlag für die Schützenmatte ein. Seit 2020 ist die Zonenplanrevision inklusive der Zone NöI mit der entsprechenden Zweckbestimmung für die Schützenmatte in Kraft. Die Einsprechenden, die sich gegen das damalige Baugesuch und den vorliegenden Bebauungsplan zur Wehr setzen, hätten sich im Verfahren der Zonenplanrevision bereits im Grundsatz zur Wehr setzen können, was allerdings nicht der Fall gewesen ist. Die Zweckbestimmungen und die möglichen baulichen Konsequenzen waren also schon damals erkennbar – zumal die Pläne für die Tennishalle bereits ab 2016 erkennbar gewesen sind.

Zu den einzelnen Punkten nehmen wir wie folgt Stellung und beantragen, alle Einsprachen abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

(Kursiv: kurze, sinngemässe Wiedergabe der Einsprachepunkte, bzw. der Forderungen.)

5.3.1 Zonenkonformität

Schreiben Nr. 1 und 2
Die Einsprechenden machen mit Verweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung geltend, dass Sondernutzungspläne nicht zu stark von der Grundordnung abweichen dürfen. Es sei Aufgabe der Rahmennutzungsplanung aus gesamtheitlicher Sicht die zulässige Nutzung zu definieren. Die gesamtheitliche Sicht auf die Zone NöI dürfe nicht abhandenkommen. Die Sondernutzungsplanung müsse dem Umstand Rechnung tragen, dass das Sportzentrum Schützenmatte verschiedenen Interessen in den Bereichen Sport, Bildung und Betreuung diene. Von der Grundordnung würde zu stark abgewichen, wenn Bauten in der Zone NöI nicht öffentlich seien oder nicht öffentlichen Interessen dienten. Die Hürde zu einer Mitgliedschaft im Tennisclub in finanzieller Hinsicht sei sehr hoch, hierzu wird der Vergleich zu den Mitgliederbeträgen beim TC Steinhausen (Kanton Zug) herangezogen. Die Platzbenutzung sei überdies für Nichtmitglieder, also für die Öffentlichkeit, nur möglich, wenn man zusammen mit einem Mitglied den Platz bespiele, dies ausserdem maximal fünf Mal pro Saison. Zudem sei es Gästen nicht gestattet, werktags nach 16 Uhr zu spielen.

Auf die Zonenkonformität des durch einen privaten Tennisclub genutzten Areals in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse ist im Bericht zur Planauflage eingegangen worden. Aufgrund der Einsprachen, die die Zonenkonformität in Frage stellen, wurden im vorliegenden Ratschlag im Vergleich zum Bericht zur Planauflage Ergänzungen angebracht, welche die Zonenkonformität verdeutlichen sollen (siehe Kap. 4.2). Eine Präzisierung wurde sodann auch in der Bestimmung a. des Bebauungsplans angebracht. Es wird somit noch besser zum Ausdruck gebracht, inwiefern die Öffentlichkeit und somit auch Nichtmitglieder des Tennisclubs von der Anlage profitieren können. Zusammengefasst wird im vorliegenden Ratschlag darauf hingewiesen, dass bereits heute die Zugänglichkeit der Anlage und das Restaurant öffentlich sind, dass grundsätzlich jede Person Mitglied des Tennisclubs werden kann und dass die Möglichkeit der Nutzung der Outdoor-Tennisplätze zusammen mit Mitgliedern des Tennisclubs und im Winter in der Ballonhalle ohne Begleitung durch ein Vereinsmitglied gewährleistet sind. Zudem stellt der TC Old Boys während der gesamten Sommersaison jeweils an zwei Wochentagen von 09:00 – 13:00 Uhr vier Plätze den Basler Sportklassen zur Verfügung und er führt auf seiner Anlage im Sommer Kindercamps mit ca. 120 Kindern durch, wovon die Hälfte Nichtmitglieder sind. Bei den U18- und U14-Turnieren sind ca. 95% Nicht-Mitglieder. Insgesamt spielen pro Jahr mindestens 1'000 Gäste auf der Anlage des TCOB. Die Zonenkonformität ist aus Sicht der Planungsbehörde somit ausreichend gegeben. Eine Mitgliedschaft im TCOB ist grundsätzlich für alle interessierten Personen möglich. Es besteht die Pflicht einer Entrichtung des Mitgliederbeitrags und die Einhaltung der Platz- und Spielordnung. Die jährlichen Mitgliederbeiträge sind im Vergleich mit anderen Vereinen auf der Schützenmatte verhältnismässig und insbesondere die Beiträge für Kinder und Junioren/Juniorinnen bewegen sich vergleichsweise sogar unterhalb jener anderer Mitgliedschaften von auf der Schützenmatte

trainierenden Vereinen. Der Vergleich mit den Mitgliederbeiträgen des TC Steinhausen ist mit Vorsicht zu geniessen. Aus Protokollen der Generalversammlung (auf der Webseite ersichtlich) ist zu entnehmen, dass die Erweiterung der Tennisanlage von der Gemeinde finanziert und umgesetzt wurde. Als eine Art Gegenleistung erklärt sich der Tennisclub bereit, auf den beiden von der Gemeinde finanzierten Plätzen auch Nichtmitglieder spielen zu lassen, wenn sie Einwohnende von Steinhausen seien. Hinzu kommt, dass der TC Steinhausen nach eigenem Bekunden auf der Suche nach Neumitgliedern ist, da die vorhandenen sechs Tennisplätze nicht ausgelastet seien. Hätten die Einsprechenden den Vergleich mit einem vergleichbaren Verein, bspw. dem «TC Zug» aufgeführt, wäre man auf nahezu identische Mitgliederbeiträge wie beim TCOB gestossen, allerdings mit deutlich höheren einmaligen Beitrittsgebühren.

5.3.2 Interessenabwägung

Schreiben Nr. 1 und 2

Die Einsprechenden machen geltend, dass die Behörden bei Vorliegen von Handlungsspielräumen gemäss Art. 3 Abs. 1 RPV die verschiedenen raumwirksamen Interessen gegeneinander abzuwägen hätten. Ausserdem müssten sie die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse darlegen. Es würden jedoch nur die Interessen des Tennisclubs erhoben, nicht jedoch dem Projekt entgegenstehende Interessen. Dementsprechend seien die entgegenstehenden Interessen nicht ordnungsgemäss abgewogen worden. Es werde beispielsweise nicht erwähnt, dass die heutige Grünanlage vorab dem Breitensport diene und diesem letztlich entzogen werde. Generell fehlten bei der Aufzählung der Planungsbehörde die Interessen der breiten Öffentlichkeit, insbesondere aber der Nachbarschaft, vollständig. Dies insbesondere, da der Widerstand aus dem Quartier gegen die Tennishalle erheblich sei.

Insbesondere unberücksichtigt geblieben sei, dass durch den Bau der Tennishalle der Wohnbevölkerung eine Grünfläche entzogen werde, die polysportiv genutzt werden könne. Die vom Bauprojekt benötigte Fläche werde heute regelmässig von der Öffentlichkeit, von Faustballspielern, für Grümpeliturniere sowie von Kindern aus dem Quartier genutzt. Bei der Interessenabwägung sei das bisherige Interesse der öffentlichen Nutzung der Sportplätze für den Breitensport und die Bedürfnisse der Nachbarschaft unberücksichtigt geblieben. In den Einsprachen betont wird ausserdem, dass am Tennissport kein ausreichendes Interesse bestehe, was sich auch in konkreten tiefen Zahlen von Tennisspielenden widerspiegle, womit eine Erweiterung der Tennisanlage nicht gerechtfertigt sei.

Im Bericht zur Planauflage sind die Argumente der Gegnerschaft in den einleitenden Kapiteln zum Ausdruck gebracht worden (siehe Kap. 1.3 des Berichts zur Planauflage). Die einleitenden Kapitel zeigen die Grundvoraussetzungen auf, unter welchen der Bebauungsplan entworfen worden ist. Die erhobenen Einsprachen lassen erkennen, dass die bestehenden entgegenstehenden Interessen in der Interessenabwägung vermisst wurden, weshalb ein zusätzliches Kapitel (siehe Kap. 3.10 «Interessen Breitensport und Nachbarschaft») eingefügt worden ist. Der Tennisclub hat vor der öffentlichen Planauflage des Bebauungsplans mit den Gegnerinnen und Gegnern der Tennishalle Gespräche geführt, um eine Kompromisslösung zu finden. Die im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und den geführten Gesprächen eingebrachten Kritikpunkte führten zu einer substanziellen Anpassung des ursprünglichen Hallenprojekts, indem auf die vier Dachplätze verzichtet wird. Aufgrund des Verzichts der Dachplätze kann das Hallendach begrünt werden, womit das Projekt aus ökologischer Sicht gewinnt, befürchtete Lärm- und Lichtemissionen deutlich verringert werden sowie die Halle etwas an Höhe verliert.

In den Einsprachen wird vorgebracht, dass Tennis nicht zum Breitensport gehöre bzw. dass das Interesse am Tennissport zu gering sei. Diesen Aussagen ist entgegenzustellen, dass Tennis nach allgemeinem Verständnis auch ein Teil des Breitensports ist. Zur weiteren Aussage, dass kein ausreichendes Interesse am Tennissport bestehe, das den Bau der Tennishalle rechtfertige, kann entgegnet werden, dass im allgemeinen Verständnis der hiesigen Sportkultur unbestritten erscheint,

dass Tennis in der Schweiz zu den etablierten Sportarten gehört und nach wie vor Beliebtheit geniesst, sei es in Form des aktiven Tennisspiels oder passiv als Teil eines interessierten Publikums. Der TCOB zählt über 800 Mitglieder, davon sind mehr als 300 Kinder und Jugendliche und die Mitgliederzahl wächst. Ebenfalls Fakt ist, dass die Stadt Basel über keine Tennishalle verfügt. Von Seiten Kanton besteht ein starkes Interesse daran, eine Verbesserung des Spielbetriebs des einzigen grösseren Tennisclubs der Stadt Basel zu ermöglichen. Es soll auch nicht eine Sportart gegen andere ausgespielt werden, denn immer wird es Personengruppen geben, die mit einer Sportart mehr bzw. weniger anfangen können als mit einer anderen. Nach Ansicht des Regierungsrats verträgt es in Basel – und gerade auf der Schützenmatte – eine ergänzende und noch nicht vorhandene Tennishalle, die für Basel verbesserte Bedingungen für den Tennissport bringt. Die damit einhergehende Reduktion einer heute auf unterschiedliche Weise genutzten Rasenfläche, die für das Faustballtraining (durch den Basler Bürgerturnverein), freies Fussballspielen und diverse andere Spiel- und Sportmöglichkeiten genutzt wird, ist ein Verlust. Es ist allerdings nicht so, dass diese Nutzungen einfach vollständig verdrängt werden, denn sie können alle auf dem Areal der Schützenmatte selber aufgefangen werden. Es handelt sich um die Verkleinerung einer Teilfläche, die zu einer grossen Fläche gehört. Aus Sicht der Planungsbehörde ist diese Verkleinerung zugunsten einer in Basel bisher noch gar nicht vorhandenen Tennishalle vertretbar.

Im Umfeld der Schützenmatte gibt es immer noch viele öffentlich zugängliche Freiräume, die zur polysportiven Nutzung zur Verfügung stehen. So bleibt ein grosser Teil der besagten «eingekürzten» Rasenfläche neben dem Tennis-Areal bestehen. Unweit der Schützenmatte befindet sich der Schützenmattpark, wie auch das Schulhaus Neubad, wo sich ebenfalls vielseitig nutzbare Flächen für Spiel und Sport befinden. Die Bedeutung von solchen nicht vordefinierten nutzbaren Flächen ist gross, gerade auch als niederschwellig erreichbare Treffpunkte für die Kinder eines Quartiers. Der Regierungsrat gelangt jedoch zum Schluss, dass an diesem Ort sowohl eine deutliche Verbesserung für den Tennissport erreicht werden kann und trotzdem noch eine ausreichend grosse polysportiv nutzbare Fläche erhalten bleibt. Von den zusätzlichen Tennisfeldern werden nicht zuletzt sowohl Mitglieder des Tennisclubs als auch interessierte Nichtmitglieder profitieren, da die Nutzbarkeit der Tennisanlage für alle erweitert wird. Weiterhin werden im Sommer an zwei Tagen morgens 4 bis 5 Plätze für die Basler Sportklassen zur Verfügung stehen. Zukünftig werden an Regentagen und im Winter die Sportklassen bei der Belegungsplanung berücksichtigt werden.

5.3.3 Verkehr, Parkplatzsituation

Schreiben Nr. 1 und 2
Betreffend die Parkplatzsituation im Quartier machen die Einsprechenden geltend, dass zahlreiche Mitglieder des TC Old Boys mit Autos zufahren und der Suchverkehr rund um die Anlage im Quartier ein Ärgernis darstelle. Zwei zusätzliche Tennisplätze würden sich nur rechtfertigen, wenn diese auch ausgelastet würden. Dies würde eine Verschärfung der Parkplatzsituation bedeuten.

Das Areal ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und eine grosse Anzahl der Mitglieder wohnt so nah, dass in den meisten Fällen für die Anfahrt auf das Auto verzichtet werden kann. Dies soll sich auch mit den zwei zusätzlichen Tennisplätzen nicht ändern. Der TCOB fordert regelmässig seine Mitglieder auf, auf den motorisierten Individualverkehr zu verzichten und in Zukunft möchte er anhand einer Mobilitätskampagne noch einmal verstärkt auf dieses Thema hinweisen, wobei auch Besuchende von Turnieren in Bezug auf den Verzicht des MIV sensibilisiert werden sollen. Siehe hierzu auch Kap. 3.4.

5.3.4 Masterplan

Schreiben Nr. 2
Bevor ein Bebauungsplan für die Tennishalle als Einzelobjekt erlassen werde, müsse für die Schützenmatte ein Masterplan erlassen werden. Es müsse verhindert werden, dass die Schützenmatte Stück für Stück überbaut werde, ohne dass im Voraus bekannt sei, was noch alles komme.

Bei einer NöI-Fläche der hier vorliegenden Grösse ist aus demografischen und gesellschaftlichen Gründen im Zeitverlauf mit sich wandelnden und kaum langfristig vorhersehbaren Nutzungsbedürfnissen zu rechnen. So gibt es im Kanton Basel-Stadt laufend Standortevalutationen für verschiedene Nutzungen im öffentlichen Interesse, so bspw. auch für eine Dreifachturnhalle oder die Schulraumplanung (siehe hierzu auch Kap. 3.11 und Kap. 3.12 des vorliegenden Ratschlags). Konkrete Planungen im Rahmen der bereits bestehenden Bebauung auf der Schützenmatte sind heute neben der Erweiterung der Tennisanlage mit Tennishalle für den TCOB die Sanierung des Tribünengebäudes inkl. Aussenanlage und damit einer Sportanlage von nationaler Bedeutung (für Leichtathletik) oder ein Ersatzneubau für das Jugendzentrum im östlichen Teil der Schützenmatte. Aufgrund der gegenwärtig bestehenden Planungsunsicherheiten wäre es allerdings nicht statthaft, heute einen Bebauungsplan für das ganze Areal vorzusehen und die bestehenden Nutzungen zu perpetuieren, da sich die Nutzungsansprüche in den nächsten Jahren ändern könnten und ein nur scheinbar genauer Masterplan schnell wieder hinfällig werden könnte. Vielmehr kann eine Zone NöI auch als Reservefläche für Planungen der Zukunft dienen. Bereits heute kann ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Tennishalle erkannt werden, weshalb ein Bebauungsplan für diese Halle erlassen wird. Es widerspricht dann auch nicht der Planbeständigkeit, wenn diese Halle in unveränderter Form in ein paar Jahren in einen neuen grösseren Bebauungsplan (bzw. Masterplan) integriert würde. Der Planungspflicht wird hier durch eine flächeneffiziente Positionierung der Tennisanlage am Westrand des Areals entsprochen. So bestehen möglichst wenig Widersprüche zu heutigen und potentiellen künftigen Nutzungsansprüchen an die Schützenmatte.

5.3.5 Stadtklima, Grünraum, Freiraum

Schreiben Nr. 1 und 2
Gemäss den Einsprechenden bleibe unberücksichtigt, dass jede Baute, welche Grünraum verbaue, einen Eingriff ins Stadtklima darstelle. Das Interesse am Erhalt von Grünraum, der für den Breitensport genutzt wird und welcher als nicht überbaute Fläche dazu beiträgt, das Stadtklima zu erhalten, sei weit grösser als das Interesse des TCOB daran, das Tennisareal um 40% zu erweitern und für weniger Nutzer ein so grosses, nicht nachhaltiges Bauvolumen zu erstellen.

Dazu hält der Bericht zur Planauflage (wie auch der vorliegende Ratschlag, siehe Kap. 3.9) fest, dass der Planungsperimeter heute kaum einen Wärmeinseleffekt aufweist und auch für die Zukunft nur eine leichte Erhöhung erkennbar ist. Ausserdem hat der Planungsperimeter keine besondere Bedeutung als Windströmungsfeld für wärmebelastete Gebiete. So zählt die Schützenmatte auch nicht zu den Fokusgebieten mit hohem Handlungsbedarf gemäss Stadtklimakonzept. Im Bebauungsplan ist eine arten- und strukturreiche Begrünung des Tennishallendachs vorgeschrieben, was dem Stadtklima zugutekommen wird. Der Eingriff ist folglich vertretbar. Überdies soll die Tennishalle in einer Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse erstellt werden, also in einer Bauzone. Dass das Tennisareal um 40% erweitert werde, ist nicht korrekt. Korrekt ist, dass die Baurechtsparzelle für den Tennisclub um 40% vergrössert wird, auf der sich aber bereits heute zwei Tennisplätze und eine alte «Bürgerhütte» zwischen versiegelten Erschliessungsflächen befinden. Nur ein Teil dieser zusätzlichen Baurechtsparzelle ist ein unversiegelter Grünraum in Form einer Sportrasenfläche (siehe auch Kap. 3.10).

5.3.6 Nachhaltigkeit

Schreiben Nr. 1 und 2
Die Einsprache Nr. 1 macht geltend, dass der Businessplan des TC Old Boys keine Erhöhung der Mitgliederzahlen vorsehe und dass somit der Bedarf an zusätzlichen Tennisplätzen nicht belegt sei. Wenn lediglich ein Ersatz für die alte Traglufthalle gesucht werde, stelle sich die Frage, weshalb nicht eine neue, umweltfreundlichere Traglufthalle angeschafft werde.

Gemäss der Einsprache Nr. 2 verbrauche die Tennishalle gerechnet pro Quadratmeter und Spieler viel Energie. Dies sei mit der durch den Kanton beschlossenen Klimaneutralität nicht vereinbar.

Im Kap. 2.5 (wie auch bereits im Bericht zur Planauflage) werden die Aspekte der Nachhaltigkeit erläutert. Es ist nicht nachhaltig, eine Ballonhalle im Herbst auf- und im Frühjahr wieder abzubauen. Dabei kommt es nicht darauf an, wie die Halle beheizt wird. Ausserdem geht es auch darum dem Tennisclub eine langfristige Perspektive zu geben, die es ihm ermöglicht, sein Angebot für den Tennissport in moderater Weise auszubauen und auch attraktiver zu gestalten. Dies kann nur mit einer wintersicheren Halle bewerkstelligt werden. Dabei ist es nicht nachhaltig, eine Halle mit nur zwei Tennisplätzen vorzusehen. Vier Plätze sind die Minimalgrösse mit welcher sich eine solche Halle unter ökonomischen wie ökologischen Aspekten nachhaltig betreiben lässt.

Die neue Tennishalle bedarf ausserdem weniger Energie als die heutige Ballonhalle. Dass eine Sporthalle jedoch Energie benötigt, liegt in ihrer Natur. Grundsätzlich könnte es aber möglich sein, sie klimaneutral zu betreiben. So wird in der Bestimmung c. der Bebauungsplanvorschriften vorgeschrieben, dass die Erstellung, der Unterhalt und der Betrieb der Tennishalle ressourcenschonend und effizient zu erfolgen haben. Angestrebt werden muss der Standard von Minergie A oder gleichwertig.

5.3.7 Ästhetik

Schreiben Nr. 1 und 2
Die Einsprache Nr. 2 bemängelt die Ästhetik der geplanten Tennishalle und eine Verletzung der guten Gesamtwirkung im Sinne von § 58 BPG. Sie entfalte eine Riegelwirkung und nehme keine Rücksicht auf die benachbarte, feingliedrige Bebauung, sondern bilde einen massiven Fremdkörper in der Umgebung. Das Schreiben Nr. 1 spricht von einem ästhetischen Erscheinungsbild, das entlang des St. Galler-Rings aber auch gegenüber den Liegenschaften der Beschwerdeführer eine kubische, klobige Baute darstelle.

Die Tennishalle entstammt einem qualitätssichernden Verfahren (Studienauftrag), welches von einem Sachgremium, einem Architektur-Fachgremium und Beratenden und Experten begleitet wurde. Das Projekt wird überdies von der Stadtbildkommission gestützt (siehe Kap. 2.3). Auch im ISOS gibt es keine Anhaltspunkte, die gegen den Bau einer Tennishalle sprechen, das heisst, es lässt sich daraus keine Aussage zu Ungunsten der Halle ableiten. Für die Nachbarschaft lässt sich aus dem ISOS teilweise eine sehr hohe räumliche und historische Qualität herauslesen, weshalb z.B. das Wohnquartier westlich des St. Galler-Rings mit dem Erhaltungsziel der Kategorie A deklariert wird. Entsprechend befindet sich auch die Häuserzeile Neubadstrasse 64 bis 76 in der Stadt- und Dorfbildschutzzone sowie im Inventar der schützenswerten Bauten. In Letzteres sind auch einzelne Gebäude an der Neubadstrasse aufgenommen worden, wo sich im nordöstlichen Bereich ebenfalls eine Stadt- und Dorfbildschutzzone befindet. Ausgedehnte Teile des benachbarten Wohnquartiers befinden sich in den Zonen 2 bis 4 ohne besonderen Schutz. Dass sich in der Nachbarschaft der Schützenmatte wertvolle und schützenswerte Bausubstanz in einem in sich räumlich und städtebaulich sehr stimmigen Quartier befindet, ist unbestritten. Es liegt in der Natur der Sache, dass eine Tennishalle eine gewisse Dimension hat, die im Raum ihre Wirkung entfaltet, die von der Umgebung unterschiedlich beurteilt werden kann. In einer Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (also einer Bauzone) muss ausserdem auch damit gerechnet werden, dass Gebäude entstehen, die die Dimension von ortsüblichen Wohnhäusern sprengen. Ein wichtiges Kriterium bei der Beurteilung der für den Studienauftrag eingereichten Entwürfe war, den Bau harmonisch ins Quartier und die umliegenden Sportanlagen einzufügen.

5.3.8 Aushub, Baustoffkreislauf

Schreiben Nr. 1
Die Einsprache macht geltend, dass in der Interessenabwägung unberücksichtigt geblieben sei, dass die Tennishalle zu einem erheblichen Teil im Boden versenkt werde und

dadurch unnötigerweise ein erheblicher Aushub entstehe. Die Erhebung der Interessen sei dementsprechend ungenügend. Des Weiteren sei das Interesse an einem sparsamen Umgang mit dem Baustoffkreislauf unberücksichtigt geblieben.

Der Bebauungsplan regelt das Thema des Aushubs nicht. Der Umgang mit diesem ist im Baubewilligungsverfahren darzulegen. Jedoch werden in der Bestimmung c. zum Bebauungsplan die klimafreundliche Erstellung, der Unterhalt und Betrieb der Halle vorgegeben.

5.3.9 Anliegen des Natur- und Heimatschutzes

Schreiben Nr. 2
Die Anliegen des Natur- und Heimatschutzes würden unzureichend berücksichtigt. Was sei mit der vorhandenen Flora und Fauna? Gibt es ein Gutachten?

Diese Themen werden im Kap. 3.8 (wie auch bereits im Bericht zur Planauflage) behandelt.

5.3.10 Schwammstadt

Schreiben Nr. 2
Es handle sich hier um einen Widerspruch zum Ziel, das Schwammstadtprinzip zu etablieren und Meteorwasser in Rückhaltebecken aufzufangen.

In der Bestimmung d. des Bebauungsplans wird verbindlich festgelegt, dass eine oberflächliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach dem Schwammstadtprinzip zu ermöglichen sei. Siehe Kap. 3.9 (wie auch bereits im Bericht zur Planauflage).

5.3.11 Lärm

Schreiben Nr. 2
Es wird die Frage nach den von der Tennisanlage ausgehenden Lärmimmissionen gestellt.

Dieses Thema wird im Kap. 3.5 (wie auch bereits im Bericht zur Planauflage) behandelt. Mit dem Bau der Halle werden zwei Tennisplätze, die heute Teil der Aussenanlage sind, in die neue Tennishalle integriert werden. Es ist davon auszugehen, dass dadurch der Lärm durch den Spielbetrieb für die Nachbarschaft reduziert wird.

5.3.12 Aussicht

Schreiben Nr. 2
Mit der Tennishalle werde dem Quartier, insbesondere der Realpstrasse, die freie Aussicht auf die Schützenmatte bis hin zur Pauluskirche genommen.

Das subjektive Interesse daran, die freie Sicht auf immer gesichert zu haben, ist nachvollziehbar. Bei der Schützenmatte handelt es sich um eine Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse, also um eine Bauzone. Schon deshalb ist damit zu rechnen, dass dort einmal etwas gebaut wird. Die «eigene» Aussicht ist in diesem Fall kein Interesse, das rechtlich eingefordert werden kann.

5.3.13 Versenkung der Halle im Boden

Schreiben Nr. 2
Die Einsprache fordert in einem Subeventualantrag, dass die Halle gar tiefer in den Boden zu verlegen sei. Mit der Tieferlegung solle die Sperr- und Riegelwirkung der Tennishalle vermindert werden.

Das weitere Versenken der Halle in den Boden ist nicht vorgesehen. Das Projekt entstammt einem qualitätssichernden Verfahren (Studienauftrag). Ein weiteres Versenken in den Boden wäre sehr

aufwendig und würde ausser einer etwas tieferen Gebäudehöhe keine weiteren Vorteile bringen. Die vorgesehene Hallenhöhe entspricht den gesetzlichen Bestimmungen (Lichteinfallswinkel zur Nachbarzone gemäss § 39 Abs. 2). Damit verkennen die Einsprechenden, dass die Tennishalle gemäss § 39 Abs. 2 am Zonenrand den Lichteinfallswinkel der Nachbarzone (in dem Fall Zone 2) einzuhalten hat. Gemäss Kap. 3.7 (wie auch bereits im Bericht zur Planauflage) ist dies der Fall, was von den Einsprechenden nicht bestritten wird.

5.3.14 Hallenhöhe

Schreiben Nr. 2
Die Einsprache moniert, dass die Halle gemäss ursprünglichem Projekt inkl. Dachspielplätzen und Brüstungsmauer von 1.5 m insgesamt 7.5 m hoch gewesen wäre. Das neue Projekt sehe nun eine Höhe von sieben Metern vor. Dies ergebe zusammengefasst, dass die Halle nun einen Meter höher gebaut werde als im Ursprungsprojekt.

Der Bebauungsplan darf nicht mit einem früheren Bauprojekt verglichen werden. Solange die Lichteinfallswinkel der Nachbarzone am Zonenrand eingehalten werden (vgl. § 39 Abs. 2 BPG), ist die Höhe der Halle rechtlich irrelevant. Die im Bebauungsplanentwurf (lit. c) erwähnte Wandhöhe mit einer Höhenkote von 285.50 m.ü.M. gibt ausserdem nur die Maximalhöhe der Halle an. Diese darf auch weniger hoch gebaut werden. Der Planungsbericht erwähnt explizit, dass die maximale Wandhöhe eine Reserve von 0.5 m beinhalte.

5.3.15 Visualisierung

Schreiben Nr. 2
Die Visualisierung der Tennishalle erwecke den Eindruck, sie sei weniger gross, als sie tatsächlich ist. Ausserdem liege nur eine Visualisierung der Seitenfassade und nicht der Längsfassade vor. Pauschal gesagt: Die Halle sei grösser, als sie wirke.

Es wurde für die Darstellung der Halle keine irreführende Visualisierung gewählt. Es handelt sich um jene Visualisierung, die damals von den Architekten für den Wettbewerb erstellt worden ist. Dies wurde im Bericht zur Planauflage beim entsprechenden Bild klar deklariert.

5.3.16 Verletzung von Art. 3 RPG[2]

Schreiben Nr. 2
Die Tennishalle verletze die Planungsgrundsätze im Sinne von Art. 3 RPG. Dazu wird festgehalten, dass es sich dabei gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung um einen «lenkenden Massstab der vorzunehmenden Interessenabwägung» handle.

Die acht aufgelisteten Punkte, welche die angebliche Charakterisierung des Bebauungsplans den Vorschriften nach Art. 3 RPG gegenüberstellen, stellen eine subjektive Sicht der Einsprechenden dar. Es geht aus der Einsprache nicht hervor, inwiefern eine Verletzung von Art. 3 RPG vorliegen soll.

5.3.17 Fensterband

Schreiben Nr. 2
Gemäss Subeventualantrag wird verlangt, dass das Fensterband des seinerseits beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat eingereichten Bauprojekts vergrössert und an der Nordost-Fassade ein gleich grosses Fensterband angebracht werden solle. Dadurch soll die Aussicht von der Realpstrasse über den Sportplatz erhalten bleiben.

[2] Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2019)

Der Bebauungsplan macht Vorschriften zur Setzung, zur volumetrischen Ausdehnung oder zur Umgebungsgestaltung. Das konkrete Bauprojekt wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens noch einmal überprüft werden. Betreffend die «Aussicht» siehe Kap. 5.3.12.

5.3.18 Ersatzfläche

Schreiben Nr. 2
Es wird eine Ersatzfläche wie beim Neubau der Universitätsbibliothek auf der Hebelschanze verlangt.

Der vorliegende Fall ist nicht mit dem Neubau der Universitätsbibliothek auf der Hebelschanze vergleichbar. Hier handelt es sich um ein Vorhaben in der Zone NöI und nicht um eine Grünanlagenzone wie bei der Hebelschanze. Es wird allerdings im Bebauungsplan verlangt, auf dem ganzen Areal des Tennisclubs eine im Vergleich zum heutigen Zustand (ökologisch) attraktivere Umgebungsgestaltung zu realisieren. Ausserdem muss das Dach hochwertig begrünt werden, was für eine gewisse Kompensation (zumindest in ökologischer Sicht) der durch die Halle besetzten Fläche bedeutet.

5.3.19 Alternativer Standort

Schreiben Nr. 2
Eine sehr einfache Lösung für das ganze Tennishallenproblem wäre, sie an einem anderen, geeigneteren Standort zu realisieren, z.B. Allschwil oder St. Jakob.

Die Wahl des Standorts auf der Schützenmatte wurde im Bericht zur Planauflage und im vorliegenden Ratschlag ausführlich erläutert. Siehe insbesondere Kap. 2., 3.12 und 4.2. Zudem würde ein Standort in Allschwil oder St. Jakob bedeuten, dass der Kanton weiterhin über keine zeitgemässe Tennishalle an zentraler, bestens erschlossener Lage verfügen würde.

5.3.20 Vorlage abweisen

Schreiben Nr. 2
Der Bebauungsplan sei nicht festzusetzen.

Aus der vorangegangenen Einsprachenbehandlung hervorgehend kann auf dieses Anliegen nicht eingegangen werden.

5.3.21 Wunsch: Einladung zum Hearing und Ausstecken von Bauprofilen

Schreiben Nr. 2
Zum gegebenen Zeitpunkt sei ein Hearing durch die vorberatende Kommission des Grossen Rats (Bau- und Raumplanungskommission) sowie ein Augenschein durchzuführen. Des Weiteren sei das Projekt der Tennishalle anhand von Bauprofilen auszustecken. Miteinzubeziehen sei dabei auch der zuständige Architekt.

Es ist Sache der Bau- und Rekurskommission zu entscheiden, ob diesen Wünschen nachgekommen wird.

5.4 Zusammenfassung

Die meisten eingereichten Einsprachen sind aufgrund ihrer Nähe zum Objekt und der vorgebrachten schutzwürdigen Interessen zur Einsprache legitimiert. Nicht legitimiert ist die Einsprache von David Burckhardt (siehe Kap. 5.2.2). Wir beantragen, alle Einsprachen gestützt auf die vorstehenden Ausführungen abzuweisen.

6. Abschliessende Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Zonenänderungen, Bebauungspläne und Linienpläne, haben sich gemäss § 93 BPG nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG) zu richten. Zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1–3 RPV). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen kann grundsätzlich dem Kapitel 3, besonders dem Kapitel 3.11 entnommen werden.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen im Kapitel 5 sichergestellt. Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) sowie die Umweltschutzgesetzgebung werden durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt.

7. Formelle Prüfungen

Das Justiz- und Sicherheitsdepartement hat den Bebauungsplan auf seine Übereinstimmung mit den Richtlinien des Regierungsrates über die formelle Gesetzestechnik und die geschlechtsneutrale Gesetzessprache geprüft.

8. Antrag

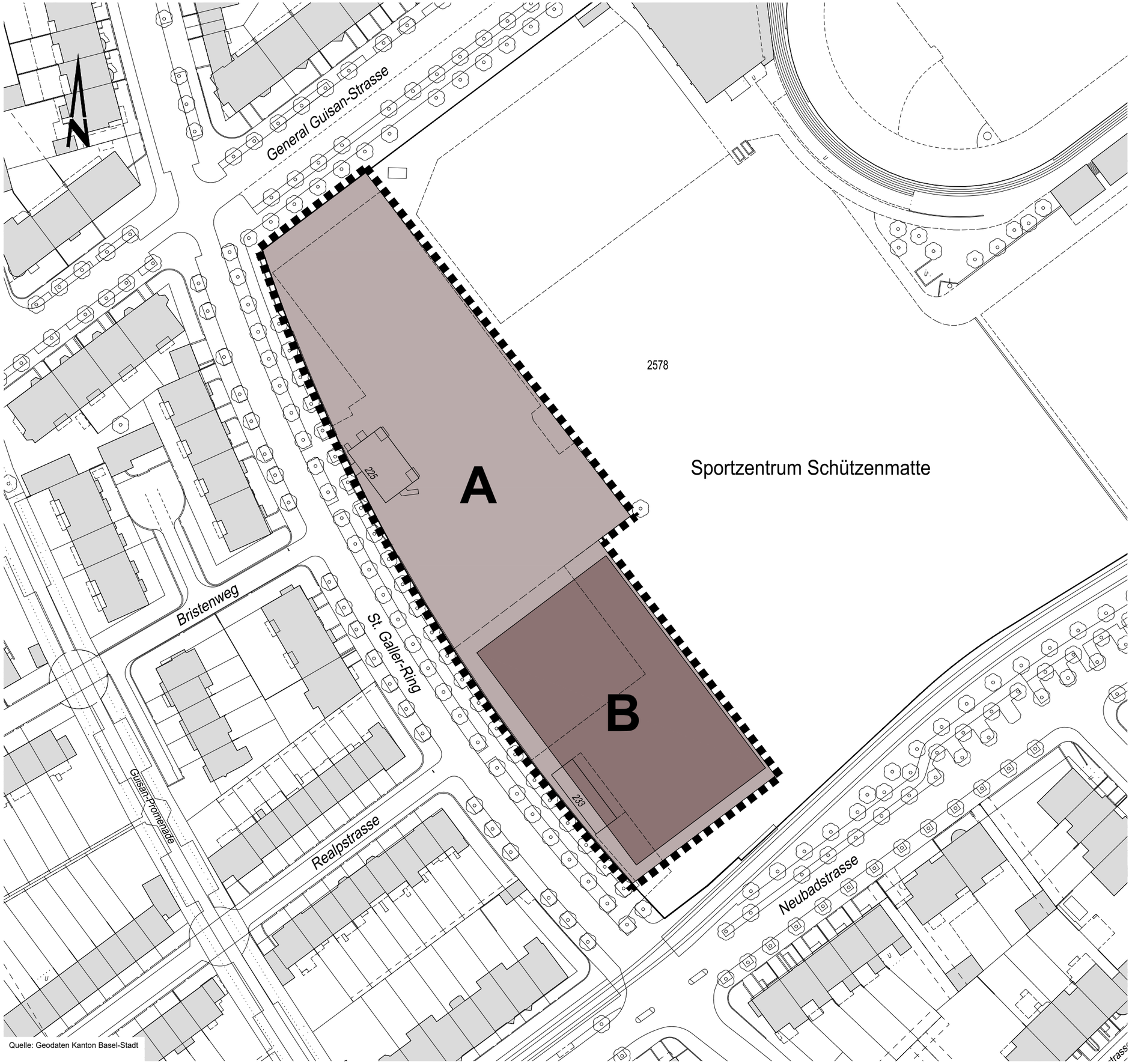
Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfs.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Lukas Engelberger
Vizepräsident

Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen
- Bebauungsplan
- Entwurf Grossratsbeschluss
- Kopien der Einsprachen



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

Planungsperimeter
Baubereich A
Baubereich B

0 25 50m

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

▶ Städtebau

Areal TC Old Boys

Bebauungsplan

Datum	16.05.2023
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	tu
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'413

Münsterplatz 11 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 bvdsa@bs.ch

FORMELL GEPRÜFT | 05.02.2024

Grossratsbeschluss

betreffend

Festsetzung eines Bebauungsplans sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich St. Galler-Ring, Neubadstrasse, General Guisan-Strasse (Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West)

Vom .....

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 [1)], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. …. vom …… sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. …. vom ……. beschliesst:

I. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 14’413 von Städtebau & Architektur vom 16. Mai 2023 wird verbindlich erklärt.

2. In Ergänzung/Abweichung zu den gültigen Zonenvorschriften der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse gelten die folgenden Vorschriften des Bebauungsplans:

a. Die Tennisanlage im Sportzentrum Schützenmatte, bestehend aus den Baubereichen A und B, ist zur sportlichen Betätigung im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten allgemein für eine breite Öffentlichkeit zugänglich.

b. Im Baubereich A ist eine Freiluft-Tennisanlage mit den dazu notwendigen und üblichen Infrastrukturen und Nebennutzungen erlaubt.

c. Im Baubereich B ist ein Gebäude von hoher architektonischer Qualität mit einer maximalen Grundfläche von 3’050 m^2 erlaubt.
Die Wandhöhe darf die Höhenkote von 285.50 m ü. M. nicht überschreiten.
Die Bruttogeschossfläche und die Anzahl Geschosse sind frei. Dachgeschosse sind nicht zulässig.
Die Dachfläche ist arten- und strukturreich zu begrünen. Zwingend notwendige technische Anlagen sind zweckmässig in die Begrünung zu integrieren. Die Photovoltaik muss aufgeständert erstellt werden.
Mittels eines Energiekonzepts ist aufzuzeigen, wie die Energieversorgung CO_2-neutral erfolgt und wie die indirekten Treibhausgasemissionen im Rahmen der wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten Richtung Netto-Null reduziert werden.

d. Die Flächen um die Tennisanlage innerhalb des Planungsperimeters sind als Kompensation für die verlorengehende Sportrasenfläche und im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah und strukturreich zu gestalten und zu bepflanzen sowie für die Regenwasserbewirtschaftung nach dem Schwammstadtprinzip zu nutzen.

[1)] SG 730.100

3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

II. Abweisung der Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 00.0000.00 im Kapitel 5 aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

III. Publikation

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und tritt am fünften Tag nach der Publikation des unbenutzten Ablaufs der Referendumsfrist oder im Falle einer Volksabstimmung am fünften Tag nach Publikation der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft.

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

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

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

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar: http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Lic. iur. Daniel Boerlin
Realpstrasse 5
4054 Basel
Mail: daniel.boerlin@bluewin.ch
Tel.: 061 301 80 10
Natel: 079 933 61 81

Basel, den 30. Juni 2023

EINSCHREIBEN
Städtebau & Architektur
c/o Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt (BVD)
Münsterplatz 11
Postfach
4001 Basel

Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West

Einsprache

in Sachen

1. Daniel Boerlin, Realpstrasse 5, 4054 Basel
2. Agathe Bieder Boerlin, Realpstrasse 5, 4054 Basel
3. Annina Banderet Leuenberger, Realpstrasse 1, 4054 Basel
4. Ivan Lisa, Realpstrasse 2, 4054 Basel
5. Rebecca Lisa Vitelli, Realpstrasse 2, 4054 Basel
6. Jörg Vitelli, Realpstrasse 4, 4054 Basel
7. Renate Vitelli-Grimm, Realpstrasse 4, 4054 Basel
8. Christof Klöpper, Realpstr. 7, 4054 Basel
9. Katrin Schmid, Realpstr. 7, 4054 Basel

10. Simone Macquat, Realpstrasse 8, 4054 Basel
11. Agnes Franziska Kohler, Realpstr. 9, 4054 Basel
12. Peter Michael Isler, Realpstr. 9, 4054 Basel
13. Lukas Schweizer, Realpstrasse 10, 4054 Basel
14. Verena Sicking, Realpstrasse 10, 4054 Basel
15. Germaine Schmid, Realpstrasse 11, 4054 Basel
16. Benjamin Pfeil, Realpstrasse 12, 4054 Basel
17. Melanie Maichle, Realpstrasse 12, 4054 Basel
18. Stefan Boss, Realpstrasse 16, 4054 Basel
19. Brigitte Hostettler-Boss, Realpstrasse 16, 4054 Basel
20. Paul Jenny, Realpstrasse 17, 4054 Basel
21. Silvan Thüring-Rumetsch, Realpstrasse 18, 4054 Basel
22. Elisabeth Thüring-Rumetsch, Realpstrasse 18, 4054 Basel
23. Emmanuel Ullmann, Realpstrasse 23, 4054 Basel
24. Peter Gerber, Neubadstrasse 68, 4054 Basel
25. Catherine Gerber, Neubadstrasse 68, 4054 Basel
26. Martine Baumann, Neubadstrasse 87, 4054 Basel
27. Walter Stämpfli, St. Galler-Ring 218, 4054 Basel
28. Monika Stämpfli, St. Galler-Ring 218, 4054 Basel
29. Gallmi AG, Immobilien/Verwaltungen, St. Galler-Ring 218, 4054 Basel, Eigentümerin der Liegenschaften St. Galler-Ring 212, 214, 216 und 218 in 4054 Basel
30. Martin Husi, St. Galler-Ring 214, 4054 Basel
31. Sandra Husi-Stämpfli, St. Galler-Ring 214, 4054 Basel

Einsprecherinnen und Einsprecher

alle handelnd durch lic. iur. Daniel Boerlin (Einsprecher 1), Adresse wie oben

gegen

Städtebau & Architektur c/o Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt (BVD), Münsterplatz 11, Postfach 4001 Basel

Planungsbehörde

und

Tennisclub Old Boys (TCOB)
St. Galler-Ring 225, 4054 Basel

betroffener Dritter

betreffend

Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West, Basel

Rechtsbegehren

1) Hauptantrag

Die Vorlage sei abzuweisen, und es sei der vorgelegte Bebauungsplan nicht festzusetzen.

2) Eventualantrag

Die Vorlage sei an den Regierungsrat bzw. an die Verwaltung zur vorgängigen Ausarbeitung eines Masterplans für das Sportareal Schützenmatte (heutige Nöl-Fläche Nr. 34) im Sinne der nachstehenden Begründung zurückzuweisen.

3) Subeventualantrag

Die Vorlage sei an den Regierungsrat bzw. an die Verwaltung zur vorgängigen Überprüfung, Ergänzung und Verbesserung des vorgelegten Bebauungsplans im Sinne der nachstehenden Begründung zurückzuweisen

4) Verfahrensanträge

a. Falls der TCOB von der Planungsbehörde Gelegenheit erhält, zu unserer Einsprache vor oder im Verlaufe der Ausarbeitung des Ratschlags Stellung zu nehmen (Replik) und davon Gebrauch macht, so sei diese Replik den Einsprechern wiederum zwecks Einreichung einer Duplik zuzustellen.
b. Es sei zum gegebenen Zeitpunkt ein Hearing durch die vorberatende Kommission des Grossen Rates (Bau- und Raumplanungskommission, RPK) zu veranstalten, damit alle Prozessparteien ihre Anliegen mündlich vortragen können. Vor dem Hearing sei ein Augenschein durch die Kommission durchzuführen, und es sei das Projekt der Tennishalle zuvor mit Bauprofilen im Gelände auszustecken.

Alles unter o/e Kostenfolge.

Begründung

Vorbemerkung bezüglich geschlechtsneutraler Schreibung

Die Einsprecherinnen und Einsprecher werden in dieser Rechtschrift zusammengenommen auch kurz als Einsprecher bezeichnet. Es handelt sich dabei um ein generisches Maskulinum, das alle Geschlechter umfasst. Damit soll der Lesefluss möglichst wenig gehemmt werden. Das Analoge gilt auch für weitere gleichartige Ausdrücke.

A. Tatsächliches

Allgemeines

Der 1927 gegründete TCOB betreibt auf dem Sportplatz Schützenmatte (auch Sportareal Schützenmatte oder neuerdings Sportzentrum Schützenmatte genannt) an der Adresse St. Galler-Ring 225 einen Tennisplatz mit derzeit neun Tennisfeldern sowie einem Clubhaus, in das auch ein öffentliches Restaurant mit dem Namen «La Vongola» integriert ist. Diese Tennisanlage befindet sich in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nöl). Planungstechnisch trägt die rund zehn Hektaren[1] umfassende Gesamtfläche des Sportareals Schützenmatte die Nr. 34.

Beweis:

- Luftbild des Sportareals Schützenmatte — **Beilage 1**

[1] Aus dem Stadtplan herausgemessen: 240 m x (500 + 400)) : 2) m = 108'000 m^2

- Stadtplan — **von Amtes wegen beizuziehen**
- Zonenplan — **von Amtes wegen beizuziehen**
- Gesamtplan Nöl-Zweckbestimmung des BVD (Stand 18. April 2017) + Seite 5 der zugehörigen Liste — **Beilage 2**
- Augenschein — **durch die vorberatende Kommission des Grossen Rates** (Bau- und Raumplanungs-kommission, RPK)

Verfahren A betr. vier zusätzliche Spielplätze (2007)

Bis zum Jahr 2007 umfasste der Tennisplatz des TCOB am St. Galler-Ring sieben Spielfelder. Mit am 19. September 2007 publiziertem Baubegehren ersuchte der TCOB um Bewilligung für die Erstellung von vier weiteren Feldern. Nach Erhalt der Baubewilligung machte der Club im Jahr darauf (2008) von der dieser Gebrauch, legte aber nur zwei neue Felder an, obwohl vier bewilligt worden waren. Warum der TCB entgegen der Bewilligung nur zwei von vier Feldern realisiert hat, wissen wir nicht. Nach Abschluss der Bauarbeiten hatte der TCOB im Ganzen neun Tennisfelder. Dieser Bestand dauert bis heute an.

Beweis:

- Photographie der Publikationstafel — **Beilage 3**
- Einspracheentscheid vom 26. November 2007 — **zur Edition offeriert**
- Bauentscheid vom 27. November 2007 — **Beilage 4**
- Luftbild des Tennisplatzes — **Beilage 5**

- Augenschein — **durch die vorberatende Kommission des Grossen Rates** (Bau- und Raumplanungs-kommission, RPK)

Verfahren B betr. generelles Baubegehren (2016)

Schon acht Jahre später genügte die erweiterte Tennisanlage dem Tennisclub nicht mehr. Der TCOB plante nämlich, eine Tennishalle mit im Ganzen acht Spielfeldern (vier im Innern, vier auf dem Dach) zu errichten. Dieses Riesending bezeichnete er beschönigend und verniedlichend als Vierfach-Tennishalle, ein Ausdruck, den leider auch die staatlichen Behörden entgegen den Tatsachen übernommen haben.

In der Folge stellte der TCOB am 7. Dezember 2016 (publiziert am 14. Dezember 2016) ein generelles Baubegehren zwecks Klärung verschiedener Grundsatzfragen wie Zonenkonformität und Standortwahl längs der General-Guisan-Strasse (Standortvariante A) oder weiter südlich längs des St. Galler-Rings (Standortvariante B).

In der gleichen Zeit scheint ein Architekturwettbewerb stattgefunden zu haben. Zu dessen Auswertung sind freilich die Anwohner ebenso wenig wie die neutralen Quartiervereine Bachletten bzw. Neubad eingeladen oder beigezogen worden. Einsitz in der Wettbewerbsjury hatte freilich der TCOB. Aus diesen Gründen sind uns das Verfahren, die Auswahl der Bewerber, die Wettbewerbskriterien und die Gründe des Entscheids der Jury nicht bekannt, weshalb wir uns dagegen verwahren, dass uns die Einzelheiten des Wettbewerbs und insbesondere sein Resultat in irgendeiner Weise entgegengehalten werden.

Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat wies die erhobenen Einsprachen in der Folge ab und hiess das generelle Baubegehren mit Entscheid vom 30. Mai 2017 gut. Als Standort der Halle wurde die Variante B entlang des St. Galler-Rings bevorzugt.

Das Verfahren wies verschiedene Mängel namentlich bezüglich Publikation auf, wie die Rekursinstanzen später feststellten. Damit wurde der Entscheid des Bau- und Gastgewerbeinspektorats vom 30. Mai 2017 obsolet.

Beweis:

• Akten des Bau- und Gastgewerbe-inspektorats betr. das generelle Baubegehren	**von Amtes wegen beizuziehen**
• Sämtliche Akten des Wettbewerbs	**vom TCOB zu edieren**

Verfahren C betr. Baugesuch (2019)

Am 29 Januar 2019 lud der TCOB zu einer Orientierungsversammlung in seinem Clubhaus ein. Die meisten Anwohner hatten bis dahin noch nie etwas vom Projekt der Tennishalle gehört und waren völlig perplex. Der TCOB bot an, eine Abordnung der Anwohner für ein Begehung zu treffen. Noch während der Terminsuche, preschte der TCOB vor und reichte am 4.Februar 2019 das Baugesuch ein. Damit verlangte er die Erteilung der Baubewilligung für die in Frage stehende Tennishalle mit damals acht Spielfeldern, nämlich vier innen und vier auf dem Dach. Sobald die düpierten Anwohner einige Tage später durch die Baupublikation (20. Februar 2019) von diesem Vorhaben erfuhren, hat der Unterzeichnete auch im Namen der andern Abgeordneten der Anwohnerschaft das Gespräch mit dem TCOB sofort abgebrochen.

Beweis:

• Bauakten	**vom BVD zu edieren**
• Mailverkehr zwischen der Präsidentin des TCOB und dem Unterzeichneten	**zur Edition offeriert**

Gegen das Baugesuch wurden zwei Sammeleinsprachen eingereicht; die eine hauptsächlich von Anwohnern der Realpstrasse mit dem Unterzeichneten als Vertreter. Nachdem das Bau- und Gastgewerbeinspektorat beide Einsprachen abgewiesen hatte, haben die damaligen Einsprecher Rekurs bei der Baurekurskommission (BRK) erhoben. Diese hiess die Rekurse mit Entscheid vom 19. Juni 2020 gut und hob die Baubewilligung auf. Dagegen wiederum erhoben der TCOB und das BVD Rekurs beim Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt.

Das Appellationsgericht hat beide Rekurse mit Urteil vom 17. August 2021 abgewiesen. Zur Begründung, die der Motivation des BRK-Entscheids im Wesentlichen entsprach, hat das Gericht zusammenfassend Folgendes ausgeführt:

«Es bedarf daher, den Erwägungen der Vorinstanz [Baurekurskommission] folgend, für die projektierte Tennishalle eines weiteren planerischen Entscheides im Sinne von § 39 Abs. 1 lit. b oder c BPG.» (Urteil S. 31)

Beweis:

- Entscheid der Baurekurskommission (BRK) vom 19. Juni 2020 — **zur Edition offeriert**
- Urteil des Appellationsgerichts des Kantons Basel-Stadt vom 17. August 2021 — **Beilage 6**

Verfahren D betr. Bebauungsplan (2023)

Nachdem das Baubewilligungsverfahren (Verfahren C, siehe hievor) vor Appellationsgericht für die Rekurrenten (BVD und TCOB) gescheitert war, gelangte die Präsidentin des letzteren am 12. Mai 2022 an den Unterzeichneten und bat um die Wiederaufnahme der Gespräche, wie sie letztmals vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens (zumindest ansatzweise) stattgefunden hatten.

Beweis:

- Schreiben des TCOB vom 12. Mai 2022 — **Beilage 7**

In der Folge haben der TCOB und die damaligen Einsprecher bzw. Opponenten der Tennishalle Verhandlungen aufgenommen, die am 15. November 2022 in einem sog. Runden Tisch mit Frau Regierungsrätin Esther Keller, Vorsteherin des BVD, gipfelten.

Beweis:

- Schreiben des Unterzeichneten, mitunterzeichnet von Jörg Vitelli, an Frau Regierungsrätin Esther Keller, Vorsteherin des BVD, vom 8. September 2022 **Beilage 8**
- Mail von Herrn Jürg Degen, Leiter Städtebau beim BVD, (mit Protokollnotiz) vom 16. November 2022 und Mail des Unterzeichneten an Herrn Jürg Degen vom 21. November 2022 **Beilage 9**

An diesem Runden Tisch überraschten uns die Vertreter des TCOB mit ihrem Entscheid, auf die Dachspielplätze samt allen dazugehörigen Bauelementen wie Brüstungsmauern, Lift, Ballfangnetzen und vor allem den von uns besonders kritisierten neun zwanzig Meter hohen Kandelabern samt Scheinwerfern verzichten zu wollen. Dafür schlug der TCOB einen «Vergleichsvertrag» mit den Anwohnern vor, wonach die Anwohner auf weitere Opposition gegen die Tennishalle in der nunmehr abgespeckten Form verzichtet hätten. Nachdem der TCOB seit Jahren und selbst vor Appellationsgericht immer betont hatte, dass er auf diese Dachspielplätze unbedingt angewiesen sei und nicht auf sie verzichten könne, erstaunte seine Kehrtwendung. Wir vermuten, dass dieser Verzicht nicht ganz freiwillig geschah, sondern auf Wink höherer Stelle erfolgte, denn es war ja offensichtlich, dass der TCOB mit den Dachspielplätzen das Fuder überladen hatte. Jedenfalls hat eine Vollversammlung der Anwohner den «Vergleich» mit dem TCOB am 18. Januar 2023 einstimmig abgelehnt.

Hierauf hat die zuständige Abteilung des BVD einen Bebauungsplan mit dem Titel «Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West» ausgearbeitet und am 31. Mai 2023 publiziert.

Beweis:

- Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West mit den Dokumentgruppen «Auflagegegenstand» und «Orientierende Informationen» — **bei den Akten der Planungsbehörde**

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um den hier angefochtenen Akt.

Der Bebauungsplan enthält zwei Baubereiche, nämlich den Baubereich A (Nord) und den Baubereich B (Süd). Die vorliegende Einsprache wendet sich im Wesentlichen gegen den Baubereich B.

Am 17. Juni 2023 hat Herr Jürg Degen, Leiter Städtebau beim BVD, dem Unterzeichneten freundlicherweise telephonisch und anschliessend per Mail ergänzende Auskünfte technischer Art gegeben.

Beweis

- Mail von Herrn Jürg Degen, Leiter Städtebau beim BVD, vom 17. Juni 2023 — **Beilage 10**

Daraus und aus dem Bericht zur Planauflage (S. 17), in dieser Einsprache im Folgenden kurz als Bericht bezeichnet, ergibt sich namentlich das Folgende:

- Scheinbares Bodenniveau der Tennishalle ab St. Galler-Ring: 279.10 m.ü.M.
- Tatsächliches Bodenniveau der Tennishalle beim Eingang Tennishalle (Niveau Sportplatz): 278.15 m.ü.M.
- Wandhöhe bzw. Dachoberkante der Tennishalle: 285.50 m ü.M.

Daraus folgt die tatsächliche Höhe der geplanten Tennishalle wie folgt:

285.50 m ü.M. minus 278.15 m.ü.M. = 7,35 Meter (mit einem planerischen Schwankungsbereich von 0,5 Metern gemäss mündlicher Auskunft von Herrn J. Degen). Diese 7,35 Meter werden von uns ausschliesslich zwecks Vereinfachung in der folgenden Darstellung und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht auf sieben Meter abgerundet. Die Differenz zwischen dem tieferen Niveau des Geländes Sportplatz und dem höheren Niveau des St. Galler-Rings beträgt nach dieser Berechnung 0.95 Meter (von uns im Folgenden auf 1,0 m aufgerundet).

Dies bedeutet, dass die Tennishalle auch ohne die Brüstungmauer des Daches noch immer sieben Meter hoch werden soll. Das betrifft nur den oberirdischen Teil der Anlage. Zusätzlich wird ein Teil der Baute unterirdisch erstellt. Über den unterirdischen Teil der Baute macht der Bericht keine Angaben.

Beweis:

- Schemaskizze betr. Höhenverhältnisse **Anhang 1**

Unbestrittenermassen soll die Tennishalle 71 Meter lang und 43 Meter breit werden., so dass die Grundfläche der Halle 71 x 43 = 3'053 m^2 und ihr Volumen 71 m x 43 m x 7 m = 21'371 m^3 betragen wird. Dies alles betrifft wie gesagt nur den oberirdischen Teil der Anlage. Im Innern soll die Halle unseres Wissens ca. zehn Meter hoch werden. Diese bauliche Höhe müsste anscheinend wegen der Ballschlaghöhe eingehalten werden.

Zusammengefasst ergibt dies folgende äusseren Gebäudemasse:

Länge	**71 m**
Breite	**43 m**
Höhe[2]	**7 m**
Grundfläche	**3053 m^2 [3**
Volumen[4]	**21'371 m^3**

[2] nur oberirdisch
[3] gemäss Bebauungsplan (Bericht S. 17): 3'050 m^2
[4] nur oberirdisch

Was die Wandhöhe von sieben Metern ab Niveau Sportplatz betrifft, so erstaunt dieses Mass doch, denn bisher war immer von 7,5 Metern für eine Halle mit Dachspielplätzen inkl. Brüstungsmauer von1.5 Metern die Rede. Nachdem die Dachspielplätze und damit die Brüstungsmauer wegfallen sind, müsste die Wandhöhe der ganzen Halle eigentlich sechs, und nicht sieben Meter betragen (7.5 Meter minus 1.5 Meter = 6 Meter). Unsere Schlüsse aus dieser Ungereimtheit werden wir im rechtlichen Teil der Einsprache vortragen (unten S. 45, im Kapitel *Tieferlegung der Halle*).

Soweit die Tatsachen.

B. Rechtliches

I. Formelles

1. Fristwahrung

Gemäss Publikation vom 31. Mai 2023 im Kantonsblatt, in den Tageszeitungen (BaZ und bz), auf Ihrer Webseite sowie im Lichthof des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD) läuft die öffentliche Planauflage sowie die Einsprachefrist für den obgenannten Bebauungsplan vom 1. bis und mit 30. Juni 2023. Diese Frist ist mit der heutigen Eingabe gewahrt.

Beweis:

- Poststempel bzw. Klebetikett auf dem Couvert der Eingabe
- Postquittung **zur Edition offeriert**

2. Einsprachelegitimation

Nach der Praxis des BVD bzw. des Bau- und Gastgewerbeinspektorats gilt für Einsprachen wie die vorliegende ein Perimeter mit Radius von 100 Metern. Nur wer innerhalb dieses Perimeters wohnt und/oder Grundeigentum hat, ist nach dieser

allerdings keineswegs allgemein anerkannten Praxis zur Einsprache legitimiert. Aus rein prozessökonomischen Gründen verzichten wir in casu, den genannten Grundsatz in Frage zu stellen.- Infolgedessen kann festgestellt werden, dass sämtliche Einsprecher innerhalb des genannten Perimeters wohnen und/oder Grundeigentum haben.

Herr Emmanuel Ullmann (Einsprecher 23) wohnt an der Realpstrasse 23, also wenige Meter ausserhalb des 100-Meter-Radius, ist aber Eigentümer der Liegenschaft Realpstrasse 12, die sich innerhalb dieses Perimeters befindet.

Beweis:

- Amtliche Erkundigung beim Grundbuchamt
- Grundbuchauszug **zur Edition offeriert**

Zusammenfassend halten wir fest, dass sämtliche Einsprecher zum vorliegenden Rekurs berechtigt sind.

II. Materielles

(1) Zum Hauptantrag

1. Vorfragen

a) Der Bebauungsplan als Nutzungsplan

Ein Bebauungsplan nach baselstädtischem Recht ordnet wie der Zonenplan die zulässige Nutzung des Bodens und ist damit ein Nutzungsplan im Sinne von Art. 14 RPG.

b) Unterschiede zwischen Baubewilligung und Bebauungsplan

Ein bauwilliger Gesuchsteller hat einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der von ihm beantragten Baubewilligung, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Wer jedoch um den Erlass eines Bebauungsplans ersucht (wie in casu der TCOB), hat keinen solchen Rechtsanspruch. Vielmehr ist die Festsetzung eines Bebauungsplans grundsätzlich und innert der Schranken der Rechtsordnung in das politische Ermessen des zuständigen Gemeinwesens gestellt. Diese Differenzierung gilt es bei der Beurteilung des vorliegenden Falles stets zu beachten.

Ausserdem darf der Bebauungsplan in casu nicht einfach zum «Papiertiger» verkommen, d.h. er darf nicht einfach de facto das gescheiterte Bauprojekt von 2019 kopieren, sondern er muss sich neu orientieren und alle im Raum stehenden Bedürfnisse respektieren, d.h. vor allem diejenigen der Wohnbevölkerung und nicht nur die der Anhänger einer eher speziellen Sportart, wie es das Tennisspiel ist. Der Bebauungsplan ist ein öffentlicher Planungsakt und nicht eine Baubewilligung zugunsten eines privaten Gesuchstellers

In der nunmehrigen Phase der Nutzungsplanung, die das Appellationsgericht mit Urteil vom 17. August 2021 angeordnet hat, geht es im Grunde nicht um die Tennishalle, sondern darum, wie dieser Teil der Schützenmatte genutzt werden soll. Die Tennishalle ist streng genommen eine Option, aber keineswegs die einzige Möglichkeit.

Im Planungsverfahren werden die Karten neu gemischt. Der TCOB hat keinen irgendwie gearteten Anspruch auf Planfestsetzung.

c) Anwendbares Recht

Was die gesetzlichen Voraussetzungen von Nutzungs- bzw. Bebauungsplänen einerseits und von Baubewilligungen andererseits betrifft, so gilt Folgendes:

Das dem Raumplanungsartikel 75 der Bundesverfassung nachgeordnete Bundesrecht lässt den Kantonen und Gemeinden im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung weitgehend Freiheit in der Gestaltung der Voraussetzungen für die Baubewilligungen. Hingegen enthält das Bundesrecht hinsichtlich der Raum- und insbesondere der Nutzungsplanung einen umfassenden Katalog von Grundsätzen,

nach denen die Kantone ihre Raumplanung vorzunehmen haben. Diese Grundsätze sind namentlich in Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) vom 22. Juni 1979 enthalten.

Anders als im seinerzeitigen Baubewilligungs- und Rekursverfahren in Sachen Tennishalle in den Jahren 2019-2021 spielt somit das kantonale Baurecht im vorliegenden Verfahren betreffend Festsetzung eines Bebauungsplans höchstens noch am Rande eine Rolle; vielmehr ist der Entwurf eines Bebauungsplans in erster Linie auf seine Vereinbarkeit mit Bundesrecht hin zu prüfen.

2. Hauptfragen

a) Nichtbeachtung des Koordinationsgebotes i.S.v. Art. 75 Abs. 2 BV

aa) Rechtslage

Art. 22quater Abs. 2 der alten, bis 18. April 1999 geltenden Bundesverfassung vom 29. Mai 1874 enthielt folgende Bestimmung:

> [2] *Er [der Bund] fördert und koordiniert die Bestrebungen der Kantone und arbeitet mit ihnen zusammen.*

An die Stelle dieser Bestimmung ist in der revidierten Bundesverfassung vom 18. April 1999 die folgende getreten (Art. 75 Abs. 2 revBV).

> [2] *Der Bund fördert und koordiniert die Bestrebungen der Kantone und arbeitet mit den Kantonen zusammen.*

Es ist unschwer zu erkennen, dass die beiden zitierten Artikel (abgesehen von einer stilistischen Verschlimmbesserung) praktisch identisch sind und dass die

Verfassungsrevision von 1999 insbesondere am raumplanerischen Koordinationsgebot nichts geändert hat. Es spielt daher keine Rolle, welchen der beiden Verfassungsartikel das Bundesgericht seiner im Folgenden zitierten Rechtsprechung im jeweiligen Zeitpunkt zugrunde gelegt hat.

In einem Urteil vom 6. März 1991 betr. Strahlenbelastung durch Richtstrahlantenne hat das Bundesgericht einen prägnanten Satz formuliert:

> *Der Lebensraum ist eine Einheit.* (Wörtliches Zitat; Hervorhebung durch D.B.)

Dann fährt es fort:

> *Deshalb sind die ihn [den Lebensraum] betreffenden Regelungen koordiniert anzuwenden [mit Hinweisen]. Sind für die Verwirklichung eines Projektes verschiedene materiellrechtliche Vorschriften anzuwenden und besteht zwischen diesen Vorschriften ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen, so muss diese Rechtsanwendung von Verfassungs- und Bundesrechts wegen materiell koordiniert werden (vgl. ausdrücklich Art. 22quater Abs. 3 BV [mit Hinweisen]).*
>
> BGE 117 Ib 28, S. 30 f.

In einem weiteren Urteil vom 11. März 2008 betr. Skipiste im Jagdbann steht dann zu lesen:

> *Nach Art. 3 Abs. 1 RPV (SR 700.1) haben die Behörden, denen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, alle berührten Interessen zu ermitteln, diese einzeln zu beurteilen und dabei besonders die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen zu berücksichtigen sowie den Interessen aufgrund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend Rechnung zu tragen; diese Interessenabwägung ist in der Begründung darzulegen (Art. 3 Abs. 2 RPV). Lenkender Massstab der vorzunehmenden umfassenden Interessenabwägung bilden nach den vorstehenden Ausführungen*

hauptsächlich die Planungsziele und Grundsätze des eidgenössischen RPG (Art. 1 und 3 RPG, siehe etwa BGE 112 Ib 26 E. 5a S. 33 f.).

BGE 134 II 97, S. 100

Damit nimmt das Bundesgericht Bezug auf die Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1), deren Art. 3 so lautet:

Art. 3 Interessenabwägung

[1] Stehen den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie:

a. die betroffenen Interessen ermitteln;

b. diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen;

c. diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen.

[2] Sie legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.

Es ist notorisch, dass raumwirksame Tätigkeiten in der dichtbesiedelten Schweiz und erst recht in einer grösseren Stadt wie Basel, die von Kantons- und Landesgrenzen umringt und eingeengt ist und nur noch über geringe zur Bebauung geeignete Flächen verfügt, dass in dieser Stadt der Nutzungsdruck auf unbebaute oder geschützte Areale und der Antagonismus der im Widerstreit liegenden Interessen gross ist.

Gerade in Kenntnis und unter Beachtung dieser Umstände ist es von zentraler Bedeutung, dass raumplanerische Entscheide der zuständigen, namentlich mit Raumplanungsaufgaben betrauten Behörden alle involvierten Interessen und Anliegen berücksichtigen und nicht einfach gewisse spezielle, nach ihrer Vorliebe im Vordergrund stehenden Interessen bevorzugen.

Wir halten daher zusammenfassend fest, dass der Kanton nach dem Koordinationsgebot verpflichtet ist, seine raumplanerischen Entscheide auf eine breite Basis der Interessenabwägung abzustützen, und zwar so, dass er nach

Identifizierung, Evaluierung und sorgfältiger Abwägung dieser Interessen seinen Entscheid (hier betreffend den angefochtenen Bebauungsplan) schliesslich in der Begründung des Beschlusses öffentlich und umfassend darlegt. Dabei ist es selbstverständlich nach dem Gebot der Rechtsgleichheit und des Willkürverbotes von unverzichtbarer Wichtigkeit, dass die Behörde sine ira et studio handelt (Art 3 RPV).

Soweit die Vorschriften und die Rechtslage, die eigentlich jedem vernünftigen Menschen einleuchten sollten.

bb) Folgerungen aus dem Koordinationsgebot für den vorliegenden Fall

aaa) Aufzählung

Im vorliegenden Fall stehen dem vom TCOB und ihm folgend von der Planungsbehörde behaupteten Bedürfnis nach dem Bau einer Tennishalle viele anderen Interessen, Anliegen, Aspekte und Ansprüche gegenüber, die im Bericht der Planungsbehörde gar nicht oder höchstens am Rande und ungenügend behandelt werden: Die folgende Aufzählung zählt die Ansprüche, Interessen und Anliegen der Einsprecher auf, die im angefochtenen Bebauungsplan nicht oder nur am Rande zur Sprache kommen:

1. Die Tennishalle ist ein architektonischer Fremdkörper im Quartier.
2. Die Tennishalle ist ein nicht zu Ende gedachter Riesenbau, der das Quartier massiv und ohne raumplanerischen geschweige denn städtebaulichen Sinn dominieren wird. Sie ist eine Barriere, die schon rein optisch namentlich die Realpstrasse nach Nordosten hin abriegeln wird.
3. Damit nimmt sie dem Quartier, insbesondere der Realpstrasse, die freie Aussicht auf die Schützenmatte bis hin zur Allee der Brennerstrasse und zur Pauluskirche. Die bisherige freie Sicht wird brutal abgeschnitten.
4. Was heute bewahrter und bewährter Freiraum ist, wird nach dem Bau der riisgen Halle ein Sperrriegel sein.

5. Die Tennishalle als massiver, klotzartiger und auf die Umgebung dominant wirkender Bau steht im Widerspruch zur feingliedrigen, seinerzeit, d.h. vor fast hundert Jahren (BJ 1925) mit viel Sorgfalt und Liebe geplanter Einfamilienhausarchitektur des Quartiers. Die Halle ist plastisch ausgedrückt die sprichwörtliche Faust aufs Auge.

6. Die Häuser an der Neubadstrasse (Seite der geraden Hausnummern) befinden sich in der Schon- und Schutzzone. Ein Zusammenprallen von Schon- und Schutzzone einerseits und gleich daneben andererseits der Tennishalle, die einem Industriebau oder einer Lagerhalle ähnelt: Wie rechtfertigt die Planungsbehörde diesen scharfen Widerspruch?

7. Die Tennishalle verbraucht viel Land. 3'000 m^2 Grün- und Versickerungsfläche werden zubetoniert. Dies steht in klarem Widerspruch zum erklärten Ziel der Regierung, in Basel das Schwammstadt-Prinzip zu etablieren[5]. Mindestens bei Starkregen müsste das Meteorwasser vom Dach in grossen Rückhaltebecken aufgefangen werden. Im Bebauungsplan sind diese Zisternen nicht enthalten. Im Bericht steht ebenfalls nichts darüber.

8. Die heute ungehinderten natürlichen Luftströme, insbesondere die wegen der Klimaerwärmung immer wichtiger werdenden Kaltluftströme werden durch die Halle abgebremst und gestaut werden. Ihre Lüftungswirkung wird vermindert oder sogar eliminiert. Die Ausführungen der Planungsbehörde im Bericht Ziff. 3.9, die das Thema herunterspielen und schönreden, überzeugen die Einsprecher nicht.

9. Die Fläche, welche die Tennishalle beansprucht, gehört heute den niederschwelligen Outdoor-Training und -Spiel, dem Freizeit-, Jugend-, Alters-, Breiten- und Mannschaftssport, insbesondere dem bei der Jugend besonders beliebten Fussball. Die Tennishalle reduziert diese Fläche um zweitausend Quadratmeter (Fläche der Halle minus zwei bestehende Spielfelder).

---

[5] Siehe dazu die gemeinsame Medienmitteilung des Bau- und Verkehrsdepartements und des Departements für Wirtschaft, Soziales und Umwelt vom 5. Mai 2022, abrufbar unter https://www.bvd.bs.ch/nm/2022-basel-wird-schwammstadt-bd.html (abgerufen am 25.06.2023).

Beweis:

- Grümpelplausch auf der Schützenmatte am 24. Juni 2023, organisiert von der Seibi-Clique, Photo D.B. **Beilage 11**

10. Mit dieser Grün- verschwindet auch eine Freifläche. Der Mensch braucht aber nun einmal Freiflächen; sie sind für sein Wohlbefinden, seine Erholung und seine Gesundheit lebenswichtig.

11. Die geplante Tennishalle verbraucht – gerechnet pro pro Quadratmeter und Spieler – viel Energie. Vielleicht werden ihre Energiequellen aus sogenannt CO^2-verträglichen Quellen gespeist, aber es sind immer noch Energiequellen, d.h. dass z.B eine Heizung mit Erdsonde und Wärmepumpe keine Gasleitung benötigt, aber dafür viel Strom; prägnanter ausgedrückt: Die Halle ist trotz Erdsonden & Co. eine Energieschleuder.

    Es kann aber auch sein, das der viele Strom für die Erdsonden im europäischen Energieverbund letztlich aus französischen Atom- oder aus deutschen Braunkohlekraftwerken stammt, dann sieht die Energie- und Co^2-Bilanz der Halle eher trübe aus.

    Letztlich liegt das Problem darin, dass sich dort, wo jetzt unbebautes Land vorhanden ist, sich nachher ein gigantischer Bau von rund 20'000 m^3 (entsprechend dem Volumen von ca. 12 Einfamilienhäusern) erheben wird, der beheizt und beleuchtet sein will. Dass das mit dem bestem Willen nicht ohne Energieverbrauch aus welchen Quellen auch immer geht, ist doch wohl logisch. Selbst rein solarbetriebene Anlagen benötigen Fremd-, d.h. graue Energie für Materialbeschaffung, Herstellung, Transport, Montage und Unterhalt.

    Erst kürzlich, nämlich in der Volksabstimmung vom 27. November 2022, hat das Volk des Kantons Basel-Stadt die Klimaneutralität bis 2037 beschlossen. Mit fragwürdigen Projekten wie der fraglichen Tennishalle kann dieses Ziel mit Sicherheit nicht erreicht werden.

Die einzige Lösung für Erreichung der Klimaziele heisst: Verzicht. Im vorliegenden Fall bedeutet das: Verzicht auf den luxurösen Bau einer Tennishalle. Ginge es um ein Spital oder eine Kinderschule, so könnte man vielleicht ein Auge zudrücken. Aber nicht hier, nicht im Falle dieser Tennishalle.

Mindestens wäre im Grossratsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan das Netto-Null-Prinzip gemäss obgenannter Volksabstimmung verbindlich festzuschreiben.

12. Die Anliegen des Natur- und Heimatschutzes werden nicht oder zu wenig berücksichtigt. Was ist insbesondere mit Flora und Fauna? Was ist mit der Gefährdung der Kastanienallee des St. Galler-Rings, was mit den Käuzchen, Störchen und den vielerlei Singvögeln, was mit den Igeln, Mardern, Eichhörnchen, Fröschen, Kröten etc., die auf dem Areal leben? Ihr Lebensraum, der nach Bundesgericht[6] ausdrücklich als Einheit zu betrachten ist, wird hier ein weiteres Mal empfindlich beschnitten. Gibt es diesbezüglich ein Gutachten?

13. Was ist mit den Lärmimmissionen? (Verkehrslärm, Spiellärm, Lärm der Anlagen wie Heizung, Wärmepumpen etc.)? Anscheinend sollen die Einsprecher den jetzt einfach hinnehmen müssen.

14. Was ist mit dem durch die Tennishalle erzeugten Mehrverkehr? Was ist mit den Falschparkierern von Seiten der Mitglieder und Gäste des TCOB, die seit Jahren ein Dauerärgernis für die Quartierbevölkerung darstellen, namentlich anlässlich von Turnieren? Der TCOB foutiert sich seit jeher um dieses Problem. Er hat es bisher nicht einmal geschafft, seine Mitglieder und Gäste für diese Problematik wenigstens zu sensibilisieren. Mit der Tennishalle wird sich der Missstand noch verschärfen.

15. Eine sehr einfache Lösung für das ganze Tennishallenproblem (abgesehen von der Energiefrage) wäre, sie an einem anderen, geeigneteren Standort zu realisieren, z.B. in Allschwil oder in St. Jakob. Diese beiden Orte sind auch durch den öV bestens erschlossen. Anlässlich des Runden Tisches vom 15. November 2022 mit Frau Regierungsrätin Keller (oben Verfahren D) war es uns

[6] oben BGE 117 Ib 28, S. 30 f.

ein Anliegen, dem TCOB Hilfestellungen seitens der Verwaltung anbieten zu können. Aber der TCOB lehnt jede Hilfe in dieser Richtung ab. Er will sich einfach nicht bewegen. Im Bericht kommt diese Thematik mit keinem Wort zur Sprache.

Beweis:

- Schreiben des Unterzeichneten, mitunterzeichnet von Jörg Vitelli, an Frau Regierungsrätin Esther Keller, Vorsteherin des BVD, vom 8. September 2022 **Beilage 8**

Gemäss Koordinationsgebot wäre es Pflicht der Planungsbehörde gewesen, diese mit der Tennishalle im Widerstreit stehenden Interessen zu ermitteln, zu beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen zu berücksichtigen, auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen und schliesslich die Interessenabwägung in der Begründung ihres Beschlusses darzulegen (Art. 3 RPV). Indem sie im Bericht eine einseitige Optik an den Tag legt und auf die Kritik an der geplanten Tennishalle entweder gar nicht eingeht oder dann tendenziöse Schlüsse zieht, verstösst sie gegen das Koordinationsgebot und damit gegen Bundesrecht.

Wir haben keinen Grund daran zu zweifeln, dass die Planungsbehörde zuverlässig ihre Checklisten abgearbeitet hat. Das kann allerdings zu dem führen, was auf Englisch «box ticking[7]» heisst: Es werden Vorgaben erfüllt, aber was deren Sinn ist, wird nicht hinterfragt. Dies wiederum kann zur Folge haben, dass der Blick aufs Ganze verloren geht oder dass neue oder geänderte übergeordnete Regeln nicht wahrgenommen oder aus welchen Gründen auch immer nicht beachtet werden.

Genau das ist hier der Fall, denn die Planungsbehörde kennt offensichtlich das Koordinationsgebot der Bundesverfassung nicht (oben S. 16 ff.), das doch die bundesrechtlichen Massstäbe für Nutzungsplanverfahren setzt.

[7] the process of satisfying bureaucratic administrative requirements rather than assessing the actual merit of something (Quelle: www.linkedin.com; auf Deutsch: der Prozess, bürokratische Verwaltungsanforderungen zu erfüllen, anstatt den tatsächlichen Wert einer Sache zu beurteilen)

Dazu kommen drei weitere Punkte, die im Bericht einseitig und tendenziös dargestellt werden oder einfach falsch sind. Wir hätten erwartet, dass der Bericht diese Punkte korrekt. d.h. unter Abwägung des pro und contra und ohne ständige Parteinahme zugunsten des TCOB darstellt.

bbb) Fokus

Der Fokus der Planungsbehörde ist ausschliesslich auf den TCOB und seinen Hallenwunsch gerichtet, schon in der Einleitung (Ziff. 1.1, S. 3). So kommen etwa die Wörter TCOB und Tennisclub im Bericht fast fünfzig (!) Mal vor, die Wörter Anwohner und Realpstrasse kein einziges Mal! Die Planungsbehörde meint anscheinend, es sei ihre Aufgabe, eine planerische Grundlage für die Tennishalle zu schaffen und dann dafür erst noch die Werbetrommel zu rühren, Das ist ein grosser Irrtum. Ihre Aufgabe ist es vielmehr, zusammen mit der Wohnbevölkerung für eine gute Nutzungsplanung zu sorgen. Aber im Gegensatz zum TCOB sind die Anwohner im Planungsprozess nie befragt worden. Dass es auch anders geht, hat das Baudepartement in den 1980er-Jahren mit der Quartierplanung Gundeldingen gezeigt.

Beweis:

- Akten der Quartierplanung Gundeldingen **vom BVD zu edieren**

Im Bericht ist von einer an das Tennisareal «angrenzenden Blockrandbebauung mit den Alleen» die Rede (Ziff. 2.2, Punkt 1, S. 5) Diese Darstellung ist falsch, denn weder an der Neubad- noch an der General Guisan- noch am St. Galler-Ring noch an der Realpstrasse hat es im fraglichen Bereich Blockrandbebauungen. Zum Wesen einer Blockrandbebauung gehört nämlich, wie der Name sagt, definitionsgemäss ein Blockrand, der einen geschlossenen Innenhof umfasst[8] (vgl. Wiki). Allenfalls kann man der Planungsbehörde konzedieren, dass ihr ein Schreibfehler ohne böse Absicht unterlaufen ist und dass sie unter diesen «Blockrandbebauungen mit den Alleen» die Neubadstrasse, die General Guisan-Strasse und den St. Galler-Ring

[8] Blockrandbebauung (...) bezeichnet eine städtebauliche Gruppierung von Gebäuden in geschlossener Bauweise um einen gemeinsamen Hof (...). (Wikipedia Stichwort Blockrandbebauung)

versteht. Aber die Realpstrasse hat definitiv weder eine Blockrandbebauung noch eine Allee. Offensichtlich ist die Realpstrasse für die Planungsbehörde eine quantité négligeable, die nicht einmal der Erwähnung wert ist. Dieses Beispiel zeigt, dass von den gesellschaftlichen Kräften im vorliegenden Zusammenhang für die Planungsbehörde einzig und allein der TCOB zählt.

Dies ist ein weiterer Hinweis für die Verletzung des Koordinationsgebotes. Zudem liegt darin eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes (Art. 8 BV).

Wir haben das schale Gefühl, als Anwohner vom BVD einfach nicht erst genommen werden, obwohl wir im Gegensatz zum TCOB gute Steuerzahler sind.

ccc) Architektur

Die Planungsbehörde nimmt in ihrem Bericht mehrfach Bezug auf die angeblich «hohe Qualität» der Architektur der Tennishalle, und sie meint damit den Entwurf des Architekturbüros Stich und Oswald, welcher schon dem Verfahren C (oben S. 8 f.) zugrunde lag. Davon kann keine Rede sein. Es mag zwar schon sein, dass die Architektur im engeren Sinn, vorab die Gebäudehülle, ihre Qualität hat, aber zu einer guten Architektur gehört auch der richtige Standort. Daran fehlt es in casu. Hierzu zwei Beispiele:

Fabrikgebäude K90 Klybeck-/Gärtnerstrasse

Wir zitieren aus einer Besprechung in der bz vom 7. Juni 2016:

- *Baujahre 1952–1957, 2011*
- *Auf der Inventarliste seit 1980, 2013*
- *Architekten: Suter+Suter*

Weithin sichtbar ist das Fabrikgebäude K-90 [der damaligen Ciba] an der Kreuzung Klybeckstrasse/Gärtnerstrasse. … Der zentrale und grösste Teil ist der Produktionstrakt mit acht Geschossen und fünf Achsen an der Schmalseite sowie 15 Achsen an der Längsseite. In dem als Tageslichtfabrik konzipierten Gebäude befinden sich drei Lichthöfe, die sich über fünf Geschosse erstrecken und viel Tageslicht ins Innere des Baus führen. Südlich an den Produktionstrakt schliessen zwei neun- und zehngeschossige Trakte mit der gesamten

Infrastruktur, Werkstätten, Büros und Labors an. Markant sind die 2011 angebrachten Diagonalstreben, die die Erdbebensicherheit vergrössern.

Dieses Gebäude stellt auch unserer Meinung nach eine Industriebaute von hervorragender Qualität dar. Aber wenn sie (rein hypothetisch) vom Klybeck in die Basler Altstadt verpflanzt würde (z.B. an den Münsterplatz oder in die Spalenvorstadt), dann wäre der Bau ein Akt der Barbarei.

Beweis:

- Fabrikgebäude K90 Klybeck-/Gärtnerstrasse, Photographie von Nicole Nars-Zimmer aus der bz vom 7. Juni 2016 — **Beilage 12**
- ganzer Artikel der bz vom 7. Juni 2016 — **zur Edition offeriert**

Wohngebäude Gundeldingerstrasse 57/Ecke Margarethenstrasse

Das Gebäude selbst ist, je länger man es betrachtet, eigentlich gar nicht so schlecht. Aber an diesem Standort, am Eckpunkt von zwei Häuserreihen aus dem *fin de siècle*, und gar noch mit einer grösseren Anzahl von Stockwerken, die gegenüber denjenigen der Nachbarhäusern erst noch versetzt sind, ist es eine Katastrophe.[9]

Beweis

- Wohngebäude Gundeldingerstrasse 57/Ecke Margarethenstrasse, Photographie D.B. — **Beilage 13**

Dieses Problem stellt sich nun aber auch beim Standort der Tennishalle. Eine derartige «Kiste» passt einfach nicht in unser Wohnquartier. Im Bericht wird dieses für uns absolut zentrale Thema einfach ausgeblendet.

[9] Das ironisierende und die standortbedingte Hässlichkeit des Gebäudes mildernde Wandbild mit dem Zapfenzieher von Guido Nussbaum wurde erst 2018 angebracht, also viele Jahr nach dem Bau.

ddd) Permanente Schrumpfung der Grünfläche

Im Kapitel 3.9 des Berichts behauptet die Planungsbehörde wörtlich:

«Die neue Tennishalle wird in die weitgehend unbebaute Grünanlage der Schützenmatte eingebettet sein.»

Einmal mehr macht die Planungsbehörde in einseitiger und tendenziöser Weise unterschwellig Werbung für die Tennishalle, hier indem sie nicht einfach sachlich und neutral sagt, die Tennishalle komme auf eine unbebaute Wiese zu stehen, sondern in blumiger Weise schreibt, die Halle werde «in eine Grünanlage eingebettet sein» (!).

Mindestens missverständlich ist die Formulierung «weitgehend unbebaute(n) Grünanlage der Schützenmatte» auch deshalb, weil sie suggeriert, es habe auf der Schützenmatte noch viel Platz für neue Bauten. Das ist einfach nicht richtig. Korrekt ist das Gegenteil: Noch bis Ende des 19. Jahrhunderts bestand die Schützenmatte vollständig aus Wiesen und Feldern (Siegfriedkarte 1880). Vom damals unberührten Freiraum ist bis heute fast nichts mehr geblieben. Das Sportareal Schützenmatte ist schon heute zu drei Fünfteln (!) zugebaut, noch bevor die Tennishalle erstellt ist. Die Bautätigkeit «auf der grünen Wiese» wie die Tennishalle entziehen der Natur und ihren Freiräumen Stück für Stück und unwiederbringlich das Land. Bei ungebremster Entwicklung in diesem Stil ist es nur eine Frage von wenigen Jahren, bis die ganze Schützenmatte unter Asphalt und Beton verschwunden sein wird (siehe auch den Abschnitt «Zum Eventualantrag» und die Ausführungen betr. Masterplan, oben S. 36 ff.).

Die Einsprecher haben in der beiliegenden Luftaufnahme die noch vorhandenen Grünflächen (ohne Tennishalle) umrahmt. Die Fläche 2 wurde nicht berücksichtigt, da sie von aussen nicht einsehbar und für das Publikum normalerweise nicht zugänglich ist, ebenso wenig die aus Kunstrasen bestehende Fläche 3. Die verbleibende Fläche 1 umfasst rund vierzig Prozent des gesamten Sportareals Schützenmatte.

Beweis:

- Luftaufnahme mit Einzeichnung der Grünflächenbegrenzungen gemäss heutigem Zustand **Beilage 14**

eee) Visualisierung

Unverzeihlich, aber bezeichnend für die Einäugigkeit der Planungsbehörde ist schliesslich die Verwendung einer Visualisierung der Tennishalle im Bericht Ziff. 2.3, S. 7, die laut Quellenangabe der TCOB zur Verfügung gestellt hat. Seit Jahren wehren sich die Einsprecher gegen solche irreführenden Darstellungen, mit denen der TCOB die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit auf seine Seite zu locken versucht. Dass bei diesen Machenschaften jetzt auch die Planungsbehörde als staatliche Abteilung absichtlich oder grobfahrlässig mitwirkt, ist unverständlich.

Abgesehen davon, dass perspektivische Darstellungen von geplanten Bauten immer zwiespältig sind – in der Architekturabteilung des puristischen *Bauhauses* waren sie schlicht verboten – erweckt die hier kritisierte Visualisierung den Eindruck, die Tennishalle sei weniger gross als sie tatsächlich ist, denn das Bild zeigt perspektivisch verkürzt den Innenraum der Länge nach, also in Richtung der schmäleren Seite, statt dass eine Abbildung verwendet wird, welche die Längsseite in der ganzen Länge von 71 Metern demonstriert. Das würde beim Publikum natürlich einen ganz anderen, nämlich für den TCOB ungünstigen Eindruck hervorrufen, weshalb dieser schon immer darauf geachtet hat, dass ausschliesslich Visualisierungen mit der Seitenfassade an die Öffentlichkeit gelangen. Demgegenüber wäre es die Pflicht der Planungsbehörde im Sinne einer objektiven Information gewesen, in ihrem Bericht mindestens zusätzlich auch einen Bauplan der Längsfassade zu zeigen. Wenn die Planungsbehörde nun argumentiert, ein solcher Plan würde den Rahmen des Berichts sprengen, so würde genau das beweisen, was wir schon seit Jahren gepredigt haben: die Dimensionen der Tennishalle sind zu gross.

cc) Fazit

Aufgrund dieser Punkte muss festgestellt werden, dass der Bericht als sachlich und rechtlich korrekte Basis für den Bebauungsplan untauglich ist. Daraus folgt in juristischer Hinsicht, dass der Bebauungsplan über keine sachliche Begründung verfügt, mithin willkürlich und verfassungswidrig ist (Art. 9 BV).

Der ganze Fokus der Planungsbehörde ist auf den Tennissport und die Bedürfnisse des TCOB gerichtet. Sie übersieht, dass die juristisch entscheidende Frage nicht ist, ob die geplante Tennishalle Vorteile hat, sondern ob diese allfälligen Vorzüge vor den zahlreichen und starken Nachteilen standhalten, die der Bau für die Umwelt, das Energiesparen, für andere Sportarten als ausschliesslich das Tennisspiel, für das Stadtbild, für die steuerzahlende Quartierbevölkerung, für Flora und Fauna, und last not least für die Einsprecher mit sich bringen würde. Dies hat die Planungsbehörde nicht geprüft, und selbst wenn sie es getan haben sollte (wofür es keinerlei Anzeichen gibt), so hätte sie doch die Gründe, die sie zur ihrem Resultat geführt haben, in keiner Weise offengelegt, wie es das Bundesgericht und Art. 3 Abs. 2 RPV klipp und klar vorschreiben. Dadurch hat sie nicht nur das Koordinationsgebot im Sinne von Art 75 Abs. 2 BV, Art. 3 RPV i.V.m. Art 3 RPG sowie der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dazu missachtet, sondern mit dieser von Anfang an falschen Aufgleisung des Bebauungsplans die Einsprecher gegenüber dem TCOB benachteiligt und ihnen das rechtliche Gehör verweigert. Kurzum, sie ist in Willkür verfallen und hat Art. 8 und 9 BV verletzt.

b) Unverhältnismässigkeit

Wie oben im Abschnitt «Verfahren A» beschrieben hat der TCOB schon 2007/2008 zusätzlich zu den damals schon sieben Tennisfeldern vier weitere bekommen. Nachdem zwei davon gebaut worden waren, hatte der TCOB neun Felder (heutiger Zustand). Jetzt will er auch noch eine Halle mit vier Tennisfeldern, so dass er – nach Wegfall von zwei bestehenden Feldern infolge des Hallenbaus – elf Felder haben wird.

Nach einer allgemeinen Umschreibung besagt der Grundsatz der Verhältnismässigkeit als allgemeines Abwägungsprinzip, dass insbesondere kollidierende Interessen nur dann in ein angemessenes Verhältnis zueinander gesetzt werden, wenn und soweit das zu wahrende Interesse schwerer wiegt als das ihm aufgeopferte (Wikipedia, Stichwort *Verhältnismässigkeitsprinzip*).

Wieso das Interesse des TCOB an seiner Tennishalle und der dafür nötigen Landfläche schwerer wiegen sollte als die Interessen zahlreicher anderer Sportarten oder als das Interesse der Einsprecher, keinen solchen Riesenbau mit entsprechender Bodenversiegelung vor die Nase gestellt zu bekommen, ist unerfindlich. Die zwingend erforderliche Interessenabwägung hat die Planungsbehörde nicht vorgenommen, auch nicht ansatzweise.

Der TCOB und mit ihm die liebedienerische Planungsbehörde meint offenbar, er sei der einzige, der Anspruch auf das für die Tennishalle benötigte Staatsland erheben dürfe. Die oben S. 18 Mitte geschilderte Problematik des Nutzungsdruckes wird von der Planungsbehörde völlig verdrängt. Vielmehr lässt sie mit dem angefochtenen Bebauungsplan zu, dass der TCOB seine unersättlichen Expansionsgelüste ungehindert ausleben darf, während alle andern Bevölkerungs- und Anspruchsgruppen vor den Landbegehrlichkeiten der Tennisspieler einfach zurückzutreten haben und quasi auf dem Altar einer einzigen, letztlich doch marginalen Sportart geopfert werden.

Der TCOB scheint ein Fass ohne Boden zu sein. Ihm zum wiederholten Mal weiteres Staatsland für seinen Hobbysport zur Verfügung zu stellen, ist übertrieben. Die Tennishalle mag für den TCOB nice to have sein, aber need to have ist sie nie und nimmer.

Damit ist es unverhältnismässig, mit dem Bebauungsplan die Vorausetzungen zu schaffen, dass der TCOB seine Vierfach-Tennishalle bauen kann. Der angefochtene Bebauungsplan verstösst gegen Art. 5 Abs 2 BV.

c) Zonenwidrigkeit

Die für die Zone Nöl geltenden Vorschriften gelten auch im Rahmen des angefochtenen Bebauungsplans.

Beim TCOB werden folgende Beiträge erhoben:
Die Jahresbeiträge für Aktivmitglieder betragen Fr. 700.-, für Ehepaare Fr. 1'260.-, für Juniorinnen und Junioren ab 13 Jahren Fr. 250.-
Die Aufnahmegebühr beträgt für Aktivmitglieder Fr. 500.-, für Juniorinnen und Junioren ab dem vollendeten 13. Lebensjahr Fr. 250.-, für Kinder (Kids) Fr. 150.-

Im Vergleich dazu kostet ein Saisonabonnement in einem der staatlichen Gartenbäder für im Kanton Basel-Stadt Wohnende:
Erwachsene ab 16 Jahren Fr. 90.-
Lehrlinge, Studierende bis 25 Jahre Fr. 50.-
Kinder, Schülerinnen und Schüler (6 bis 16 Jahre) Fr. 35.-

Daneben gibt es auch Jahres-Abonnemente mit höheren Preisen. Darin sind aber nicht nur alle Gartenbäder, sondern auch die Hallenbäder und Kunsteisbahnen inbegriffen, weshalb das Angebot viel umfangreicher ist, so dass diese Abos im nachfolgenden Vergleich nicht berücksichtigt werden. Für ausserhalb des Kantons Basel-Stadt Wohnende sind die Preise ebenfalls höher.

Beweis:

- Statuten des TCOB vom März 2020 mit Anhang I betr. Mitgliederbeiträge **Beilage 15**
- Eintrittspreise Gartenbäder aus bs.ch **Beilage 16**

Nehmen wir eine durchschnittliche Familie mit Vater, Mutter und zwei Kindern (ein älteres und ein jüngeres), dann kostet das:

		TCOB Jahresbeiträge	**Gartenbad Saison**
Vater	bzw. Ehepaar	1'260.-	90.-
Mutter			90.-
Kind/Junior		250.-	35.-
Kind/Kid		150.-	35.-
Aufnahme-gebühren		500.- 500.- 250.-	0.-
total Familie		2'700.-	230.-

Daraus folgt:

- Die Mitgliedschaft beim TCB ist im ersten Jahr mehr als zehn (!) Mal teurer als ein Saisonabonnement für die Gartenbäder.
- Auf Familien aus einkommensschwächeren Schichten wirken diese Preise des TCOB natürlich abschreckend.
- Der Tennissport ist somit kein Volkssport, sondern eine Freizeitbeschäftigung für Personen mit mittlerem oder höherem Einkommen.
- Dazu kommt, dass nach Art. 6 der TCOB-Statuten der Vorstand das Recht hat, Aufnahmegesuche ohne Grundangabe abzulehnen. Eine derartige Bestimmung ist in Vereinen nach Art. 60 ff. ZGB zwar üblich. Ein Verein aber, der in der Zone Nöl eine Tennishalle bauen will, muss jedermann zulassen bzw. aufnehmen, darf Aufnahmegesuche höchstens bei Gefährdung der Sicherheit, der guten Sitten u.dgl. ablehnen und muss dann aber den Entscheid begründen, so dass der abgewiesene Bewerber den Rechtsweg beschreiten kann.

Fazit

Es gibt faktische und rechtliche Hindernisse für die Benützung der geplanten Tennishalle. Diese ist folglich keine Nutzung im öffentlichen Interesse und damit

zonenwidrig. (Eigentlich ist die ganze heutige Tennisanlage zonenwidrig. Es gilt jedoch der Bestandesschutz.)

d) Verletzung von Art. 3 RPG

Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) lautet wie folgt [Hervorhebungen D.B.]:

Art. 3 Planungsgrundsätze

[1] Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten auf die nachstehenden Grundsätze.

[2] Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen:

a. der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben;

b. Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;

c. See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;

d. naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;

e. die Wälder ihre Funktionen erfüllen können.

[3] Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;

a[bis]. Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;

b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;

c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;

d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;

e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

[4] Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen:

a. regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden;

b. Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein;

c. nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden.

Das Bundesgericht nennt diese Grundsätze einen «Lenkende(n) Massstab der vorzunehmenden umfassenden Interessenabwägung» (BGE 134 II 97, S. 100).

Im Folgenden stellen wir den obgenannten und unterstrichenen Grundsätzen von Art 3 RPG unsere materielle Kritik am angefochtenen Bebauungsplan gegenüber.

Vorschriften nach Art. 3 RPG	**Charakterisierung des Bebauungsplans**
Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen.	Die Tennishalle ordnet sich nicht in die Landschaft ein. Sie ist ein Fremdkörper.
Erholungsräume sollen erhalten bleiben	Der Sportplatz Schützenmatte und die angrenzenden Alleen werden als Erholungsräume geschmälert.

Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten.	Das RPG spricht von Bedürfnissen der Bevölkerung. Die Tennishalle ist keine Gestaltung nach diesem Massstab.
Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.	Zu den hier nicht abschliessend genannten Einwirkungen sind auch die sog. psychischen oder sozialen Einwirkungen zu zählen. Die optische Konfrontation der Riesenhalle gegenüber der feinen und schmalgliedrigen Architektur der Wohnhäuser in der Nachbarschaft ist eine solche Einwirkung.
Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.	Die Tennishalle vernichtet 3'000 m2 Grün- und Versickerungsfläche.
Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen.	Ein sachgerechter Standort für die Tennishalle wäre z.B. ein Gewerbe- oder Industriegebiet. Der Standort in einem Wohngebiet ist denkbar ungeeignet.
Regionale Bedürfnisse sollen berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden.	Eine störende Ungleichheit liegt darin, dass zwischen dem vorgesehenen Hallenbau und den angrenzenden Einfamilienhäusern ein gewaltiges optisches und architektonisches Gefälle besteht.
Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden.	Die Tennishalle hat keinerlei positive Auswirkungen auf die Bevölkerung.

Fazit:

In allen acht Punkten verstösst die Tennishalle gegen das Gesetz. Der Bebauungsplan ist ein Schritt in die falsche Richtung.

Unter diesen Umständen führt der angefochtene Bebauungsplan auch nicht zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens im Sinne von Art. 1 Abs. 1 RPG.

e) Nichtbeachtung von § 58 BPG

§ 58 des basel-städtischen Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999 (Bau- und Planungsgesetz, BPG, SG 730.100) findet sich im im 7. Abschnitt des Gesetzes über» Gestaltung von Bauten und Anlagen» und lautet wie folgt:

§ 58

«[1] Bauten, Anlagen, Reklamen, Aufschriften und Bemalungen sind mit Bezug auf die Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

[2] Die Gestaltung des öffentlichen Grundes und seiner Ausstattung hat erhöhten Ansprüchen zu genügen.

[3] ...»

Dieser § 58 BPG hat anlässlich der Totalrevision von 1999 den § 19 des alten Hochbautengesetzes des Kantons Basel-Stadt vom 11. Mai 1939 (HBG), auch «Verunstaltungsparagraph» genannt, ersetzt. Dieser wiederum hatte unter dem Titel «*Schutz des Strassenbildes vor Verunstaltungen*» folgenden Wortlaut:

«§ **19.** Alle baulichen Einrichtungen, die von der Allmend aus sichtbar sind, müssen so angelegt und unterhalten werden, dass sie nicht einen unordentlichen oder unschicklichen Anblick darbieten.

[2] ...

[3] ...»

Bei der Auslegung von § 58 BPG ist der Verunstaltungsparagraph von § 19 (Abs. 1) aHBG mitzudenken, denn dessen Gedanke ist noch immer gültig, wenn er auch im totalrevidierten Bau- und Planungsgesetz eine modernere, weniger moralisierend klingende Formulierung erhielt.

Grundgedanke sowohl der alten wie der heute gültigen Gesetzesbestimmung ist, dass eine Baute so zu gestalten ist, dass sie von der Allmend bzw. vom öffentlichen Grund aus nicht optisch störend wirkt oder gar das Auge des Betrachters beleidigt.

Gerade das aber macht die Tennishalle, indem sie eine Riegelwirkung entfaltet und keine Rücksicht auf die benachbarte, feingliedrige Bebauung nimmt, sondern einen massiven Fremdkörper in der Umgebung bildet. Damit ist sie mit § 58 Abs. 1 und 2 BPG unvereinbar. Dem Kann auch nicht entgegengehalten werden, § 58 gehöre zum 1. Teil des Gesetzes über die Bauvorschriften und nicht zum 2. Teil über die Planung, denn in einem Bebauungsplan werden die Charakteristika eines Gebäudes bzw. hier der Tennishalle meist so detailliert festgeschrieben, dass insbesondere Standort und Hülle festgeschrieben sind und im Baubewilligungsverfahren nicht mehr angefochten werden können. Dies gilt speziell für den in casu angefochtenen Bebauungsplan.

Gemäss § 58 Abs 2 BPG hat die Gestaltung des öffentlichen Grundes und seiner Ausstattung erhöhten Ansprüchen zu genügen. Das Sportareal Schützenmatte, das der Zone Nöl zugewiesen ist, gehört in diesem Sinne zum öffentlichen Grund. Von der Erfüllung erhöhter Gestaltungansprüche kann im Fall der Tennishalle erst recht nicht die Rede sei.

(2) Zum Eventualantrag

Für den Fall, dass das Hauptbegehren der Einsprecher wider Erwarten nicht gutgeheissen werden sollte, machen sie eventualiter Folgendes geltend:

1. Ausgangslage

Die geplante Tennishalle soll auf das grosse, im offiziellen Stadtplan als «Sportplatz Schützenmatte» bezeichnete Areal zu stehen kommen. Dieses Areal ist unbestrittenermassen rund zehn Hektaren[10] gross, was im städtischen Umfeld eine ausserordentlich grosse Fläche darstellt.

[10] Aus dem online-Stadtplan herausgemessen: 240 m x [(500 + 400) : 2] m = 108'000 m²

Das Areal wird durch den St. Galler-Ring, die Neubad-, die Brenner- (den Wielandplatz) und die General Guisan-Strasse begrenzt. Es ist im Zonenplan de lege lata in die Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nöl) im Sinne von § 39 des Bau- und Planungsgesetzes vom eingeteilt.

Auf dem Areal stehen heute folgende Gebäude (Aufzählung von der Südecke an im Gegenuhrzeigersinn):

- Ein Garderobengebäude mit Fassaden zum Teil aus Backstein neben der Tramlinie samt Remisen, Fusswaschbecken und einer Beiz namens «Restaurant Schützenmatte», dieses als solches durch ein Blechschild mit dem Beizennamen und durch ein Wirtshausschild der Brauerei Warteck gekennzeichnet.
- Das an seinen vollversprayten Fassaden erkennbare Jugendzentrum an der Brennerstrasse.
- Der an ein Kieswerk erinnernde Werkhof der Stadtgärtnerei, ebenfalls an der Brennerstrasse.
- Die Tribünenanlage des Sportstadions mit Annexbauten an der General Guisan-Strasse, ein reiner Betonbau. In den Hauptbau sind gleich zwei Restaurants integriert, nämlich im Parterre das «BSC Old Boys Restaurant» mit einem beleuchtbaren Wirtshausschild der Brauerei Feldschlösschen auf der Stadionseite und im ersten Stock das «OB Junioren Beizli».
- Das Ausbildungszentrum der Polizei an der General Guisan-Strasse, ebenfalls ein Betonbau im Baustil des sog. Brutalismus, im Volksmund auch Polizeihalle oder Polizeikaserne genannt.
- Die Traglufthalle des TCOB (nur während der kalten Jahreszeit aufgestellt) am St. Galler-Ring.
- Das Restaurant Nr. 4 auf dem Platz mit dem Namen «La Vongola», das dem TCOB gehört, am St. Galler-Ring 225.
- Das barackenähnliche Garderoben- und Remisengebäude des Bürgerturnvereins Basel (BTV), erkennbar an seinen rot gefärbten Holzfassaden, am St. Galler-Ring 233.

Dazu kommen zwei Hammerwurfanlagen, diverse Zäune, Begrenzungsmauern, Lichtmasten etc. sowie drei hohe Natelantennen, zum Teil mit der neusten und umstrittenen Technologie 5G.

Beweis:

- Augenschein — **durch die vorberatende Kommission des Grossen Rates** (Bau- und Raumplanungs-kommission, RPK)

Zusammengefasst befindet sich auf dem Sportplatz Schützenmatte ein kunterbuntes Konglomerat von verschiedensten Gebäuden und Anlagen, die sich im Zweck, in der Grösse und in der Architektur alle stark voneinander unterscheiden, von der Baracke über gerade mal vier Restaurants und den Werkhof der Stadtgärtnerei bis zum Polizeigebäude.

2. Problemstellung

Ein planerischer Gestaltungswille fehlt vollständig. Es herrscht Wildwuchs und Wirrwarr. Der Grund für diese aus dem Ruder gelaufene Bebauung liegt in der gesetzgeberischen Fehlkonstruktion der Zone Nöl. und der Zweckbestimmung für das Gebiet Nr. 34. Diese lautet wie folgt:

> *«Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sport sowie dem Bereich Sicherheit sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.»*

Mit anderen Worten: Es ist schlicht alles möglich, von einer Agility-Piste für Kampfhunde über ein Hallenschwimmbad, eine Panzergarage, ein Rollbrett-Museum, einen Kindergarten, eine Kieswaschanlage bis zum Kunstschneeschlittelberg.

Beweis:

- Gesamtplan Nöl-Zweckbestimmung des BVD (Stand 18. April 2017) + Seite 5 der zugehörigen Liste **Beilage 2**

Die bestehende Bebauung des sog. Sportareals Schützenmatte (genauer: Nöl-Fläche Nr. 34) stellt ein durcheinandergewürfeltes Konglomerat mittelmässiger bis saumässiger lausiger Architektur dar, die diesen Namen eigentlich gar nicht verdient, sondern als banale und einfallslose Schuhschachtelbauerei bezeichnet werden muss. Ein besonders schlimmes Beispiel ist das Ausbildungszentrum der Polizei (lGeneral Guisan-Str. 29), ein Bau, der auf seine Umgebung und insbesondere die historisch wertvollen und feingliedrigen Wohngebäude der Randbebauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite keine Rücksicht nimmt.

Zusammengefasst mach das Areal macht heute den Eindruck eines unaufgeräumten Kinderzimmers, in dem die Bauklötze herumliegen und nur pro forma, damit die Eltern nicht reklamieren, von den Kids an den Zimmerrand geschubst sind.

3. Problemlösung

Die Nöl-Zone und ihre Zweckbestimmung sind untauglich zur Herstellung einer koordinierten und städtebaulich angemessenen Bebauung auf einem so grossen Areal. Uns Einsprechern kommt es vor, als sei das Areal der bauliche Schutthaufen der Stadt Basel: alles was sonst nirgends Platz hat, wird hier abgeladen. Zur Erreichung einer guten Bebauung insgesamt muss zwischen den Richtplan, der zu grobmaschig ist, und den vom Appellationsgericht vorgeschriebenen kleinräumigen Bebauungsplänen für einzelne Gebäude oder Gebäudekomplexe eine weitere Ebene eingeschoben werden: Der Masterplan.

4. Das Wesen des Masterplans

Der Masterplan im Sinne der vorliegenden Einsprachebegründung ist eine Art Auslegeordnung räumlicher, organisatorischer und/oder funktioneller Art sowie eine in die Zukunft gerichtete, vorausschauende Planung mit einem mittel- bis langfristigen Horizont, um eine geordnete raumplanerische Entwicklung des Areals Schützenmatte sicherzustellen. Im Gegensatz zu Nutzungsplänen hat er vorab politische Bedeutung. Er ist ein politischer Kompass. Schon nur durch die öffentliche Diskussion soll eine Auslotung und Austarierung der Interessen stattfinden, freilich nicht in den formellen Bahnen des Rechts.

Das Internetlexikon Wikipedia (Stichwort *Masterplan (Stadtplanung)*, abgefragt am 22. Juni 2023) weist darauf hin, dass der Masterplan «ein Begriff aus der Stadtplanung» sei. Ähnliche Bezeichnungen für solche «informellen Planungsinstrumente» seien oder seien früher gewesen: „Rahmenplanung", „Leitplanung", „Entwicklungsplanung" oder „Raumplanung".

Der Masterplan sei ein Instrument, mit dem «stadtplanerische Strategien entwickelt und Handlungsvorschläge erarbeitet werden» können.

Weiter fährt der Wikipedia fort:

«Ein Masterplan kann auf allen Ebenen der Stadtplanung erstellt werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Masterplanes ist rechtlich nicht definiert, daher kann ein Masterplan sehr frei zur Entwicklung stadtplanerischer Lösungen herangezogen werden. Zugleich ist ein Masterplan fortschreibungsfähig.»

Der Begriff Masterplan wird laut Wikipedia in Deutschland in den einschlägigen Rechtserlassen nicht erwähnt. (Das gilt auch für die Schweiz und insbesondere den Kanton Basel-Stadt.) Um Rechtskraft zu erlangen, müsse der Masterplan als informelles Planungsinstrument «in den traditionellen Instrumenten der Stadtplanung, nach den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren eingebunden werden». Wikipedia erwähnt an dieser Stelle den Bebauungsplan, der nach deutschem Recht offenbar eine ähnliche Bedeutung und Form wie in Basel-Stadt hat.

Schliesslich erwähnt Wikipedia dann noch, dass «lediglich die Verwaltung … in ihrem Entscheidungsspielraum durch einen Masterplan als „sonstige städtebauliche

Planung“ eingeschränkt» werden könne, was in der Schweiz Behördenverbindlichkeit genannt wird (im Gegensatz zur Allgemeinverbindlichkeit).

5. Inhalt

Die Masterplanung im Falle des Sportareals Schützenmatte muss Freiflächen explizit als zukünftige Nichtbauzonen ausscheiden sowie mindestens die Nutzungsart, die Standorte und möglichst präzis die Grösse der allenfalls möglichen Bauten in behördenverbindlicher Weise festsetzen.

6. Beispiele für Masterpläne in Basel

Zur Illustration des Gesagten stellen wir im Folgenden drei Beispiele vor:

a) Beispiel für einen Masterplan im öffentlichen Raum:
Masterplan Bahnhof SBB Basel

Mit Beschluss vom 16. Juni 1983 betr. die Planung und Projektierung im Gebiet des Bahnhofes Basel SBB hat der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt einen Kredit von Fr. 1'000'000.-- für die Erarbeitung eines Masterplanes bewilligt. In der Folge wurden u.a. die Einführung der BLT-Vorortslinien 10,11 und 17 an den Bahnhof SBB bzw. in die Stadt, die Passerelle im Bahnhof, das «Peter Merian»- und das «Jakob Burckhardt»-Gebäude realisiert; die Verwirklichung der beliebten Veloroute von der Pauluskirche zum Centralbahnplatz, dann durch das Postreiter-Gebäude, das «Peter Merian»- und das «Jakob Burckhardt»-Gebäude hindurch bis ins Gellert gehört auch dazu. All diese heute selbstverständlichen Massnahmen, von denen man sich gar nicht mehr vorstellen kann, dass es sie einmal nicht gegeben hat, gehen auf den Masterplan Bahnhof SBB Basel zurück.

Beweis:

- Auszug aus der Broschüre Masterplan Bahnhof SBB Basel, Organisation und Vorgehen, Januar 1984 — **Beilage 17**
  (1) Mantelbeschluss des Regierungsrates vom 21. Juni 1983 mit Grossratsbeschluss vom 16. Juni 1983
  (2) Darstellung 1: Gliederung

- Ganze Broschüre **vom BVD zu edieren**

b) Beispiel für eine private Planung: Masterplan Novartis Campus

Das frühere Fabrikgelände der Firma Sandoz im St. Johann gehört heute der Novartis. Sie hat darauf einen Forschungscampus errichtet. Das Areal umfasst ca. zwanzig Hektaren [also rund doppelt so viel wie der Sportplatz Schützenmatte]. Um dieses Gelände im St. Johann nicht einer planlosen Entwicklung zu überlassen, hat die Novartis Herrn Professor Vittorio Magnago Lampugnani, einen italienischen Architekten, Architekturtheoretiker, Architekturhistoriker und Hochschullehrer, zur Entwicklung und Steuerung eines Masterplans berufen.

Im Buch «Novartis Campus, Eine moderne Arbeitswelt[11]» kommen verschiedene bekannte Persönlichkeiten aus dem Bereich der Kultur wie Peter von Matt oder Harald Szeemann zu Wort. In seinem Beitrag «Der Masterplan: Baustruktur, Funktion und Identität» beschreibt Lampugnani unter anderem die Geschichte des Areals, die Aufgabenstellung und die Regeln des Masterplans. Auf S. 76 umreisst Lampugnano die für den Masterplan des Campus Novartis geltenden Regeln:

- Homogene Strassen
- Zulassung unterschiedlicher Architekturen
- Keine Gestaltungssatzung im Sinne von Festlegung der Materialien und Konstruktionen

Aber:

- Zwingende Geltung der Baulinien
- Keine Ueberschreitung der vorgeschriebenen Traufhöhe
- bei sämtlichen Bauten auf der Ostseite der Fabrikstrasse (der Hauptachse des Areals) sind Arkaden vorgeschrieben

[11] Hrsg. Novartis International AG, Hatje Cantz Verlag, Ostfildern 2009

Mit andern Worten: Es gibt feste Regeln, aber innerhalb dieser Regeln haben die Architekten viel Freiheit.

Beweis:

- Auszug aus Novartis Campus, Eine moderne Arbeitswelt, Beitrag Lampugnano, S. 76 **Beilage 18**

c) Beispiel aus dem Gesundheitswesen:
Masterplan Gesundheit (Universitätsspital Basel)

Dem Ratschlag vom 2. November 2022 (Nr. 22.0872.01) betreffend „Neubau Hebelschanze für den Sonderbestand Universitätsbibliothek sowie Instandsetzung und Erweiterung Bernoullianum», ist im Abschnitt «7.9 Universitätsspital Basel», S. 19, Folgendes zu entnehmen:

«Mit dem „Masterplan Gesundheit" hat das Universitätsspital Basel 2011 ein langfristig ausgerichtetes Planungsinstrument als Grundlage für eine hochwertige und moderne Gesundheitsversorgung gelegt.»

Beweis:

- Ratschlag betreffend Neubau Hebelschanze» **durch das BVD zu edieren**

Wir kennen diesen *Masterplan Gesundheit* nicht näher, gehen aber davon aus, dass es hier weniger um räumliche Aspekte als um medizinische, organisatorische und funktionelle Problemstellungen geht.

Diese drei Beispiele sind gewiss nicht direkt auf das Sportareal Schützenmatte anwendbar. Aber sie zeigen, dass sie als erfolgreiche Masterpläne ein geeignetes Instrument für grössere Planungsfelder räumlicher und anderer Art sind.

7. Fazit

Bevor ein Bebauungsplan für die Tennishalle als Einzelobjekt erlassen wird, muss ein Masterplan für die ganze Schützenmatte erstellt werden, sonst droht eine Verhäuselung und Zersiedelung wie bis anhin. Es darf kein Siedlungsbrei entstehen, wie er in der Schweiz ja nur allzu oft vorkommt. Es muss verhindert werden, dass die Schützenmatte im Verlaufe weniger Jahre Stück für Stück überbaut wird, ohne dass im Voraus bekannt ist, was noch alles kommt (Salamitaktik). Es muss sichergestellt werden, dass mindestens im Verlaufe der nächsten zwei bis drei Dekaden keine neuen Bauten mehr ohne Not zugelassen werden. Ersatzbauten für bestehende Gebäude dürfen nur bewilligt werden, falls vorher ein Bebauungsplan im Sinne des Urteils des Appellationsgerichts vom 17. August 2021 (Beilage 6) erlassen wird und falls sie nicht grösser als die Vorgängergebäude sind.

Es wäre falsch und sachwidrig, ja willkürlich, den fraglichen und hier angefochtenen Bebauungsplan für die Tennishalle isoliert zu betrachten und ihn allenfalls als Einzelobjekt zu genehmigen, bevor der genannte Masterplan beschlossen ist und vorliegt. Bevor über den angefochtenen Bebauungsplan für die Tennishalle entschieden wird, muss die Schützenmatte als Ganzes einer gesamtplanerischen Betrachtung unterzogen und festgestellt werden, ob der in casu zur Diskussion stehende Bebauungsplan im Rahmen dieser Gesamtplanung überhaupt sinnvoll und rechtmässig ist.

Für die Dauer des Masterplanverfahrens muss das vorliegende Bebauungsplan-verfahren auf Eis gelegt, d.h. sistiert werden. Der Bebauungsplan darf erst vollzogen werden, wenn der Masterplan Schützenmatte abgeschlossen ist und sämtliche vorliegenden Einsprachepunkte rechtskräftig erledigt sind.

(3) Zum Subeventualantrag

Sollte weder das Haupt- noch das Eventualbegehren der Einsprecher gutgeheissen werden, so verlangen sie subeventuell das Folgende:

1. Tieferlegung der Tennishalle

Subeventuell und analog zur Einsprache vom 22. März 2019 im obigen Verfahren C verlangen die Einsprecher eine Tieferlegung der Tennishalle um fünf Meter, so dass die Höhe der Halle ab Niveau Sportplatz noch zwei und ab Niveau St. Galler-Ring noch einen Meter beträgt und damit der freie Blick zum Sportplatz bis hin zur Allee der Brennerstrasse und zur Pauluskirche gewährleistet bleibt. Damit soll auch dem seltsamen Umstand Rechnung getragen werden, dass die Tennishalle gemäss seinerzeitigem Bauprojekt, d.h. mit der 1,5 Meter hohen Dachbrüstung 7,5 Meter hoch geworden wäre, nach Wegfall dieser 1.5 Meter aber immer noch sieben Meter (genau sogar 7,35 Meter) hoch werden soll (vgl. S. 13 oben). Die einzige logische Erklärung für dieses wundersame Wachstum der Tennishalle liegt für uns darin. dass der TCOB in der Zwischenzeit heimlich sein Hallenprojekt um einen Meter angehoben hat, d.h. er hat das, worauf er in luftiger Höhe soi-disant grosszügig verzichtet hat, einfach im Untergrund, dort, wo man es nicht sieht, wettmachen zu können geglaubt.

Auch diese Lösung mit Tieferlegung wäre für die heutigen Einsprecher keineswegs ideal, mit der Tieferlegung könnte die Halle aber der Kompatibilität mit dem Raumplanungsgesetz und Umweltverträglichkeit mindestens angenähert werden. Mit der Tieferlegung soll erreicht werden, dass die Sperr- und Riegelwirkung der Halle vermindert und diese auf ein Mass heruntergefahren wird, das die freie Sicht in Richtung Allee der Brennerstrasse und zur Pauluskirche wahrt und die Massstäblichkeit der Umgebung nicht einfach zunichte macht. Die Tieferlegung um fünf Meter ergibt verbleibende zwei Meter Traufhöhe über dem gewachsenen Terrain. Dieses Mass entspricht ungefähr der Höhe des bisherigen und wegen der geplanten Tennishalle abzureissenden Garderoben- und Remisengebäudes des Bürgerturnvereins (BTV) am St. Galler-Ring 233.

Damit die erreichte Reduktion der Höhe des Gebäudes nicht wieder in Frage gestellt wird, verlangen die Einsprecher, dass keinerlei Aufbauten sowie Lüftungs- und Heizgeräte, Wärmepumpen oder andere technische Einrichtungen mit Ausnahme der Solarpanels für die Photovoltaikanlage das Flachdach überragen. Dies gilt auch aus Lärmschutzgründen.

2. Fensterband

Das seinerzeit bei Bau- und Gastgewerbeinspektorat eingereichte Bauprojekt der Tennishalle sieht an der Hauptfassade zum St. Galler-Ring (SW-Fassade) hin ein breites Fensterband mit integriertem Eingang vor. Dessen Masse sind 3 m Höhe x 40 m Breite. Die Unterkante des Fenster ist mit der Unterkante des Gebäudes identisch. Das Fenster ist nicht ganz symmetrisch in die Fassade eingefügt, sondern leicht nach rechts in Richtung Neubadstrasse gerückt.

Beweis:

- Baupläne des Ursprungsprojekts **von Amtes wegen beizuziehen**
  ev. vom TCOB zu edieren

Die Einsprecher verlangen nach der Tieferlegung (siehe oben) subeventualiter und als eventuelle Alternative zur Tieferlegung, dass dieses Fenster einerseits auf vier Meter Höhe vergrössert wird und dass ein bezüglich Grösse (4 x 40 m) und Position exakt gleiches und gleich grosses Fenster auch auf der Rückseite der Halle (NO-Fassade) angebracht wird.

Zweck dieser Forderung ist, dass die Aussicht auf den Sportplatz bis zur Allee der Brennerstrasse und zur Pauluskirche durch die Halle gewährleistet bleibt. Dadurch können die Freifläche, die der Hallenbau der Bevölkerung entzieht, und die bisherige freie und weite Aussicht, die der Hallenbau den Quartierbewohnern wegnimmt, wenigstens ein Stück weit kompensiert werden. Die beiden Fensterbänder vorne und hinten wären eine Art Ersatzmassnahme für die Sperrriegelwirkung der Tennishalle.

Die anbegehrte Fensterhöhe von vier Metern ergibt sich daraus, dass der Betrachter auf der des St. Galler-Rings die Aussicht Richtung Sportplatz geniessen kann, ohne sich wie vor einem Gesslerhut bücken zu müssen.

Beweis:

- Schemaskizze der Fensterbandpositionen **Anhang 2**

Am 29. November 2022 hat ein Augenschein auf dem Tennisplatz des TCOB stattgefunden, an dem Vertreter des TCOB und der Anwohnerschaft sowie Architekt Sebastian Stich teilgenommen haben. Thema des Meetings waren die Höhenverhältnisse, nachdem der TCOB am runden Tisch die Dachspielplätze fallengelassen hatte, dann aber kam auch die Befensterung der Halle zur Sprache. An der auf den Augenschein folgenden Besprechung hat sich herausgestellt, dass die Architekten Stich & Oswald ein rückwärtiges Fensterband (NO-Fassade) in einer früheren Phase vor der Baueingabe vom 4. Februar 2019 (oben Verfahren C) im Projekt zwar vorgesehen hatten, dass es dann aber auf Anordnung des TCOB wieder aus dem Projekt gestrichen wurde, und zwar aber aus rein finanziellen Gründen.

Beweis:

- Herr Sebastian Stich, Architekt ETH SIA, c/o Stich & Oswald Architekten, Bändlistrasse 29, 8064 Zürich, contact@stichundoswald.ch **als Zeuge, ev. Auskunftsperson**
- Frau Marianne Bernet, Präsidentin des TCOB, c/o TCOB, St. Galler-Ring 225, 4054 Basel **als Auskunftsperson**
- Konfrontation der Parteien

3. Verkehrsmassnahmen

Ein Dauerärgernis in unserem Quartier sind die vielen Falschparkierer von Seiten des TCOB, d.h. Tennisspieler, die mit dem Auto kommen, sich einen Deut um die Bedürfnisse der Anwohner kümmern und ihren fahrbaren Untersatz einfach auf die

nächstbeste freie Strassenfläche stellen, egal ob es sich um einen polizeilich erlaubten Parkplatz handelt oder nicht.

Beweis:

- als Beispiel: Photographie eines ausserhalb der blau markierten Parkplätze am St. Galler-Ring abgestellten Mercedes der G-Klasse (Vorbild für Militärfahrzeuge) vom 22.4.2023; der Fahrer begab sich nach dem Parkieren ins Areal des TCOB (Anwohnerphoto) **Beilage 19**

Dazu kommt das zunehmende Verkehrsaufkommen namentlich anlässlich von Turnieranlässen des TCOB.

Diese Probleme mögen kein Grund zur Verhinderung der Tennishalle sein, sind aber doch so störend, dass sie flankierende Massnahmen erheischen.

Die Ausführungen im Bericht sind ungenügend.

Die Einsprecher verlangen daher subeventualiter als einfache und kostengünstige Massnahme die Ausarbeitung eines Verkehrskonzepts durch die Planungsbehörde in Kooperation mit der zuständigen Polizeieinheit. Das Konzept soll folgenden, hier nur grob skizzierten Inhalt haben:

- Sensibilisierung der Mitglieder des TCOB für korrektes Parkieren der Autos insbesondere in der Umgebung des Tennisareals
- Massnahmen gegen unpassierbare Quartierstrassen, insbesondere anlässlich von Tennisturnieren
- Gewährleistung der Zufahrt der Blaulichtfahrzeuge (Feuerwehr, Sanität, Polizei)
- Frühzeitiger Einbezug der Polizei vor grösseren Anlässen
- ev. Kadettendienst bei Grossanlässen

Ausserdem haben die Einsprechenden schon früher im Verfahren C vorgeschlagen, die Autoparkplätze am St. Galler-Ring, Abschnitt Neubadstrasse – General Guisan-Strasse und in der Realpstrasse mittels Parkuhren zu bewirtschaften (mit Privilegierung der Anwohnerparkkarteninhaber). Sie haben dazu auf die jüngsten

Lösungen im Wettstein- und Hegenheimerquartier verwiesen. Die heutigen Einsprecher verlangen, dass diese Massnahmen in ihrem Quartier umgesetzt werden.

4. Ersatzfläche wie beim Bernoullianum

Im Ratschlag vom 2. November 2022 (Nr. 22.0872.01) betreffend „Neubau Hebelschanze für den Sonderbestand Universitätsbibliothek sowie Instandsetzung und Erweiterung Bernoullianum» steht auf «Die Bernoullistrasse soll künftig nicht mehr für den motorisierten Individualverkehr an die Klingelbergstrasse angebunden werden; lediglich die bestehende Velo- und Fussgängerroute soll aufrecht erhalten bleiben. Zusammen mit dem Vorgartenbereich beim Haupteingang des Bernoullianums können so knapp über 1'000 m2 asphaltierte Flächen entsiegelt und begrünt werden. Ebenso kann die bestehende dreiecksförmige Grünanlage entlang der Mittleren Strasse vergrössert und damit auch ausreichend Platz für die Ersatzbäume geschaffen werden.» (Hervorhebung D.B.)

Falls weder das Haupt- noch das Eventualbegehren der heutigen Einsprecher gutgeheissen werden sollte, so verlangen sie subeventuell, dass im angefochtenen Bebauungsplan gemäss obiger Praxis eine ersatzweise Grün- und Versickerungsfläche im Umfang von 3'000 m^2 analog zu derjenigen beim Bernoullianum bzw. vor der Universitätsbibliothek angeordnet wird. Wo diese Ersatzfläche geschaffen werden soll, ist vom BVD abzuklären.

(4) Zu den Verfahrensanträgen

a. Im rechtsstaatlichen Einsprache- oder Rekursverfahren mit Beteiligung von zwei (oder mehr) Parteien darf diejenige Partei, die das erste Wort hat, nicht auch das letzte haben, sonst wäre der Grundsatz der Waffengleichheit verletzt und es würde der Gegenpartei, nämlich in casu den Einsprechern, das rechtliche Gehör verweigert, worin ein Verstoss gegen Art. 8 und 9 BV zu erblicken wäre.

   Der TCOB hat bekanntlich an der Ausarbeitung des angefochtenen Bebauungsplans mitgewirkt (erstes Wort). Gegen diesen Bebauungsplan

haben wir die vorliegende Einsprache erhoben (zweites Wort). Darauf folgt im Rahmen unserer Annahme die Replik des TCOB (drittes Wort). Wir haben in diesem Fall das Recht auf eine Duplik (viertes und letztes Wort, unter Vorbehalt eines allfälligen weiteren Schriftenwechsels).

Sollte unsere Annahme, dass der TCOB eine Replik einreichen darf und das auch tut, nicht zutreffen, so wäre der vorliegende Verfahrensantrag als gegenstandslos abzuschreiben.

b. Angesichts der komplexen Materie des vorliegenden Falles kann mit einer mündlichen Anhörung (Hearing) durch die vorberatende Kommission des Grossen Rates (Bau- und Raumplanungskommission, RPK) einerseits sichergestellt werden, dass alle involvierten Prozessparteien Gelegenheit erhalten, ihre wichtigsten Anliegen mündlich vorzutragen, was gegenüber einem reinen Aktenprozess in casu vorteilhaft wäre. Andererseits werden es die Mitglieder der Kommission wohl zu schätzen wissen, wenn ihnen die Prozessparteien die wesentlichen Punkte dieses Falles mündlich zusammenfassen.

Es ist zweckmässig, den sowieso erforderlichen Augenschein unmittelbar vor dem Hearing durchzuführen. Wir beantragen zudem, vor dem Augenschein das Projekt der Tennishalle mit vier Bauprofilen im Gelände auszustecken (je eine sieben Meter hohe Stange pro Gebäudeecke), damit die Kommission in Kenntnis der tatsächlichen Verhältnisse entscheiden kann.

Schliesslich halten wir es für sinnvoll, wenn der Architekt des TCOB, Herr Sebastian Stich (Adresse oben S. 33) als technischer Fachmann am Augenschein und am Hearing anwesend ist.

III. Vollmacht

Der Unterzeichnete ist gehörig bevollmächtigt.

Beweis:

- 30 Vollmachten **Beilage 20 (separat)**

IV. Kosten

Die Einsprecherinnen und Einsprecher verzichten auf eine Parteientschädigung im Einspracheverfahren.

Gemäss dem Ausgang des Verfahrens sind sämtliche Kosten vom TCOB (betroffener Dritter) oder allenfalls vom Staat zu tragen.

Mit freundlichen Grüssen

In eigenem Namen und im Namen der übrigen Einsprecherinnen und Einsprecher

Lic. iur. Daniel Boerlin

3-fach

Beilagenverzeichnis

1. Luftbild des Sportareals Schützenmatte
2. Gesamtplan Nöl-Zweckbestimmung des BVD (Stand 18. April 2017) + S. 5 der zugehörigen Liste
3. Photographie der Publikationstafel
4. Bauentscheid vom 27 November 2007
5. Luftbild des Tennisplatzes
6. Urteil des Appellationsgerichts des Kantons Basel-Stadt vom 17. August 2021
7. Schreiben des TCOB vom 12. Mai 2022
8. Schreiben des Unterzeichneten, mitunterzeichnet von Jörg Vitelli, an Frau Regierungsrätin Esther Keller, Vorsteherin des BVD, vom 8. September 2022
9. Mail von Herrn Jürg Degen, Leiter Städtebau beim BVD, (mit Protokollnotiz) vom 16. November 2022 und Mail des Unterzeichneten an Herrn Jürg Degen vom 21. November 2022
10. Mail von Herrn Jürg Degen, Leiter Städtebau beim BVD, vom 17. Juni 2023
11. Grümpelplausch auf der Schützenmatte am 24. Juni 2023, organisiert von der Seibi-Clique, Photo D.B.
12. Photographie von Nicole Nars-Zimmer aus der bz vom 7. Juni 2016
13. Wohngebäude Gundeldingerstrasse 57/Ecke Margarethenstrasse, Photographie D.B.
14. Luftbild mit Einzeichnung der Grünflächenbegrenzungen gemäss heutigem Zustand
15. Statuten des TCOB vom März 2020 mit Anhang I betr. Mitgliederbeiträge
16. Eintrittspreise Gartenbäder aus bs.ch
17. Auszug aus der Broschüre Masterplan Bahnhof SBB Basel, Organisation und Vorgehen, Januar 1984
18. Auszug aus *Novartis Campus, Eine moderne Arbeitswelt*, Hrsg. Novartis International AG 2009, Beitrag Lampugnano, S. 76
19. als Beispiel: Photographie eines ausserhalb der blau markierten Parkplätze am St. Galler-Ring abgestellten Mercedes
20. 30 Vollmachten (Separatbeilage)

Anhänge

Anhang 1: Schemaskizze betr. Höhenverhältnisse

Anhang 2: Schemaskizze der Fensterbandpositionen

Anhang 1

Geplante Tennishalle des TCOB am St. Galler-Ring 225 bzw. 233 in Basel

Schemaskizze der Höhenverhältnisse gemäss Entwurf eines Bebauungsplans

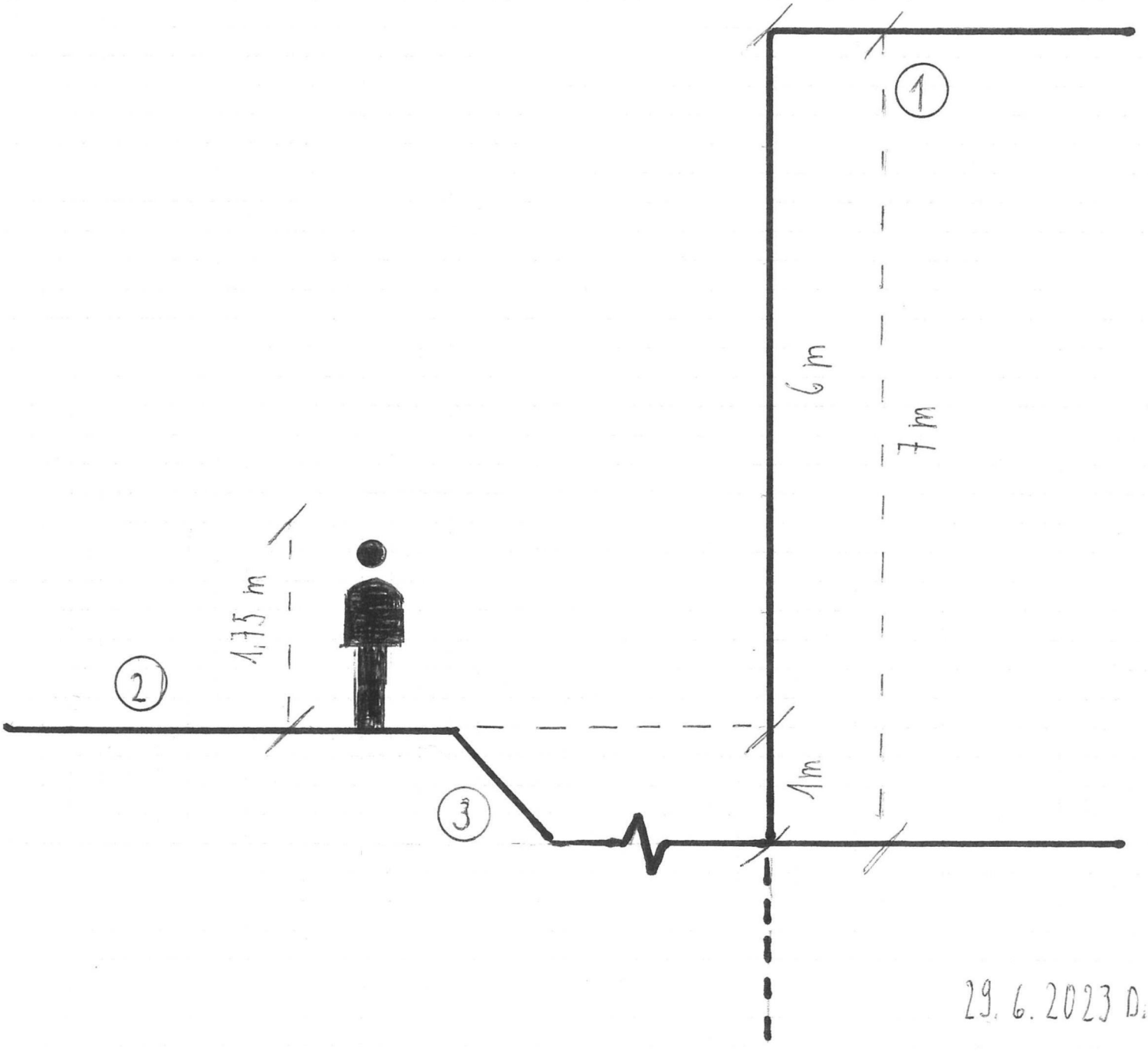
Legende:

① Höhe der Halle ab Niveau Sportplatz Schützenmatte

② Niveau St. Galler-Ring

③ Böschung zwischen St. Galler-Ring und Sportplatz Schützenmatte

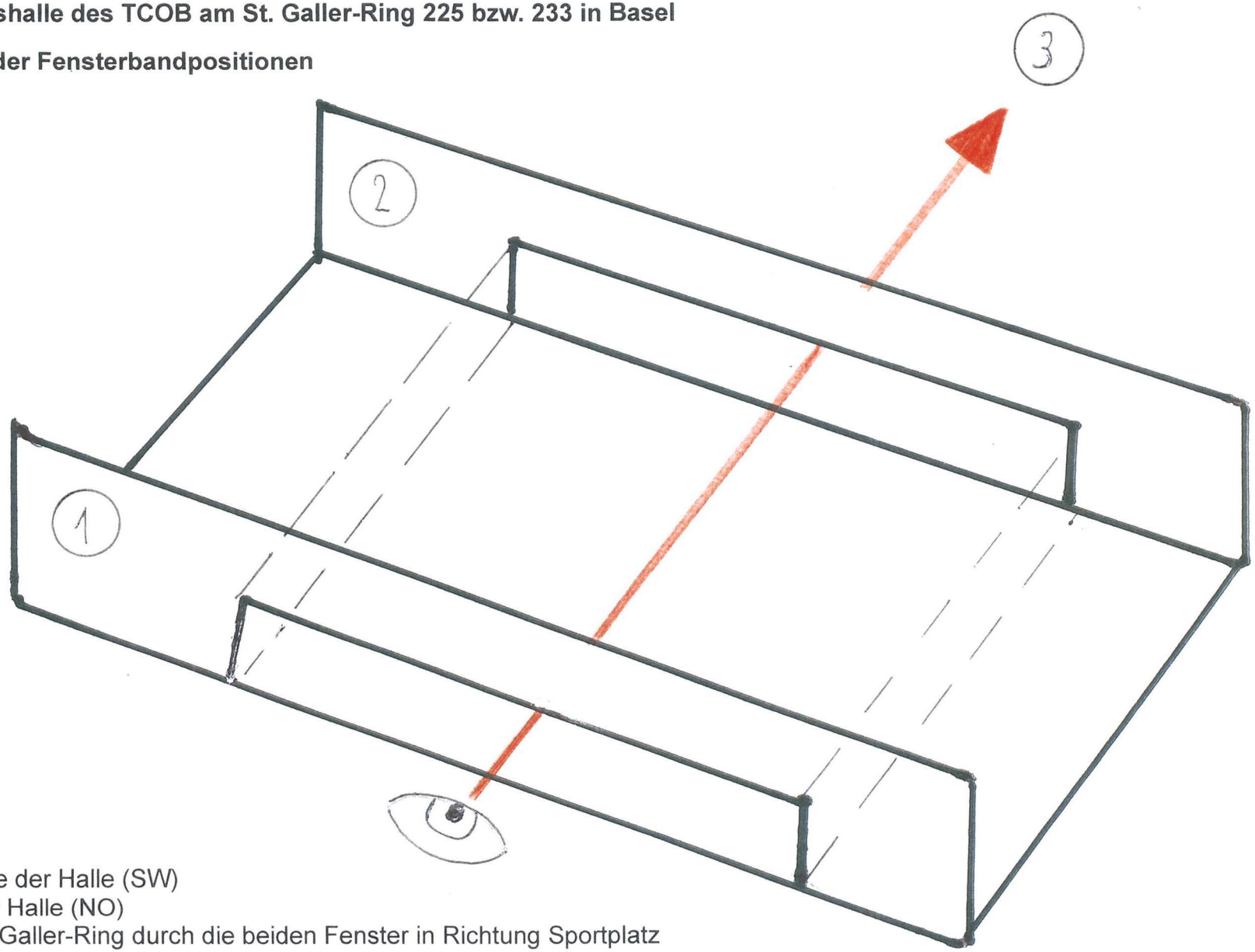
M. 1:50



29. 6. 2023 D. B.

Geplante Tennishalle des TCOB am St. Galler-Ring 225 bzw. 233 in Basel

Schemaskizze der Fensterbandpositionen



Legende:

① Vorderfassade der Halle (SW)
② Rückseite der Halle (NO)
③ Blick vom St. Galler-Ring durch die beiden Fenster in Richtung Sportplatz

Das Schema ist nicht massstabsgetreu.

29.6.2023 D. B.

Anhang 2

Daniel Boerlin
Realpstrasse 5
CH-4054 Basel

Einsprache vom 30. Juni 2023 gegen Bebauungsplan TCOB

Beilagenverzeichnis

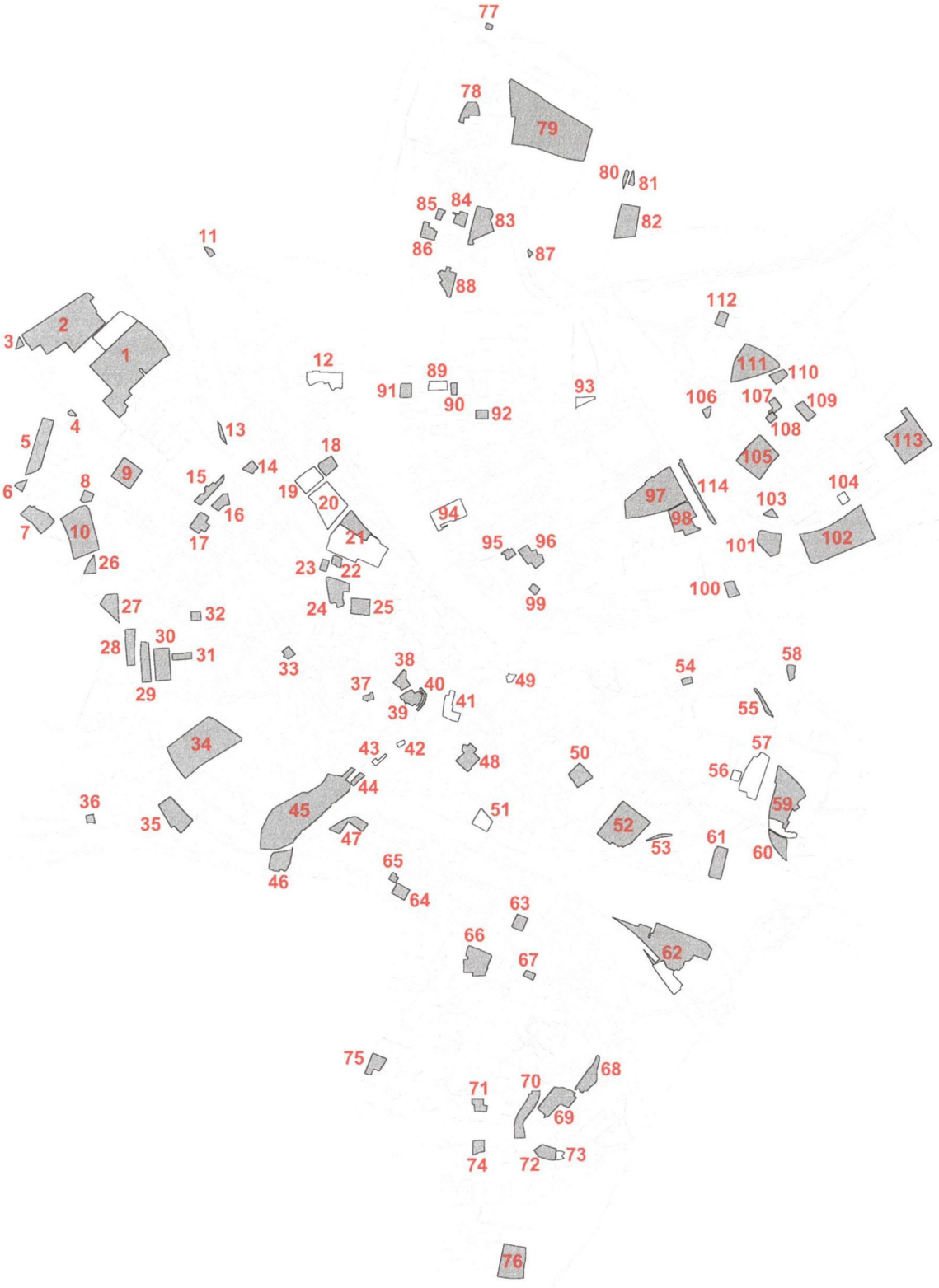
1. Luftbild des Sportareals Schützenmatte
2. Gesamtplan Nöl-Zweckbestimmung des BVD (Stand 18. April 2017) + S. 5 der zugehörigen Liste
3. Photographie der Publikationstafel
4. Bauentscheid vom 27 November 2007
5. Luftbild des Tennisplatzes
6. Urteil des Appellationsgerichts des Kantons Basel-Stadt vom 17. August 2021
7. Schreiben des TCOB vom 12. Mai 2022
8. Schreiben des Unterzeichneten, mitunterzeichnet von Jörg Vitelli, an Frau Regierungsrätin Esther Keller, Vorsteherin des BVD, vom 8. September 2022
9. Mail von Herrn Jürg Degen, Leiter Städtebau beim BVD, (mit Protokollnotiz) vom 16. November 2022 und Mail des Unterzeichneten an Herrn Jürg Degen vom 21. November 2022
10. Mail von Herrn Jürg Degen, Leiter Städtebau beim BVD, vom 5. Juni 2023
11. Grümpelplausch auf der Schützenmatte am 24. Juni 2023, organisiert von der Seibi-Clique, Photo D.B.
12. Photographie von Nicole Nars-Zimmer aus der bz vom 7. Juni 2016
13. Wohngebäude Gundeldingerstrasse 57/Ecke Margarethenstrasse, Photographie D.B.
14. Luftbild mit Einzeichnung der Grünflächenbegrenzungen gemäss heutigem Zustand
15. Statuten des TCOB vom März 2020 mit Anhang I betr. Mitgliederbeiträge
16. Eintrittspreise Gartenbäder aus bs.ch
17. Auszug aus der Broschüre Masterplan Bahnhof SBB Basel, Organisation und Vorgehen, Januar 1984
18. Auszug aus *Novartis Campus, Eine moderne Arbeitswelt*, Hrsg. Novartis International AG 2009, Beitrag Lampugnano, S. 76
19. als Beispiel: Photographie eines ausserhalb der blau markierten Parkplätze am St. Galler-Ring abgestellten Mercedes
20. 30 Vollmachten (Separatbeilage)

SWISSIMAGE HIST 1933 Quelle: Bundesamt für Landestopografie
SWISSIMAGE HIST: Bundesamt für Landestopografie
SWISSIMAGE: Bundesamt für Landestopografie

Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt, map.geo.bs.ch
Dieser Ausdruck hat nur informativen Charakter, www.geo.bs.ch/agb
Ausdruck vom 23. Juni 2023 16:28 Uhr

Zentrumskoordinaten LV95:
E 2'609'932 / N 1'266'693
Massstab 1:2'500

0 20 40 60 80 100m



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

0 250 500m

bestehende Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NÖI) (BPG §39): Zweckdefinition gemäss Tabelle

Orientierender Inhalt:

bestehende Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NÖI), (BPG §39) mit Überlagerung durch einen Bebauungsplan

1 - 114 Ziffern gemäss Tabelle

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

▷ Planungsamt
▶ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Auflageplan
30.05.2017 - 07.07.2017

Zonenplanrevision

Gesamtplan
NÖI-Zweckbestimmung

Datum	18.04.2017
Revision	
Format	A3
Massstab	1:25'000
Projektleiter	rv
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'108

Rittergasse 4 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 Fax 061 / 267 67 43

Ziff. (gem. Plan)	Nutzung	Zweckbestimmung	Bemerkungen
31	Merian Iselin-Spital	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Gesundheitswesen dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
32	Oekolampad-Kirche	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
33	Stiftung MGU, Arzt / Tropeninstitut, Altersklinik Sonnenrain, Velounterstand Transformatorenstation Spital, Socinstr. 55 Autoeinstellhalle (Trafostation) Gebäude (Pflegestation), Socinstr. 55A Bürogebäude mit Labors, Socinstr. 59 Wohnhaus und Forschungsgebäude, Socinstr. 57	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Gesundheitswesen sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
34	Sportplatz Schützenmatte, Polizeiausbildung, Tiefbauamt Lager/Magazin	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sport sowie dem Bereich Sicherheit sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
35	Allerheiligen-Kirche, PS Neubad, Sporthallen	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Sport sowie dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine
36	Stephanus-Kirche	Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Kirche, Kultur und Friedhof dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.	keine

Baudepartement des Kantons Basel-Stadt

Bauinspektorat

Baupublikation

St. Galler-Ring 233, Sekt. 2, Parz. 2578

Projekt: **Abbruch: St. Galler-Ring 233 (Bürgerhütte) / Neubau: Erweiterung der bestehenden 7 Tennisplätze durch 4 weitere Tennisplätze (St. Galler-Ring 225)**

Bauherrschaft: TC Old Boys
St. Galler-Ring 225, 4054 Basel

Verantwortlich: Architekturbüro Yvonne Rütsche
Markschalkenstr. 22, 4054 Basel

Einwendungen gegen diese Bauvorhaben, mit denen geltend gemacht wird, dass öffentlichrechtliche Vorschriften nicht eingehalten werden, sind dem Bauinspektorat schriftlich und begründet im Doppel bis spätestens am 19.10.2007 einzureichen. Allfällige Einsprachen werden gleichzeitig mit dem Bauentscheid beantwortet.
Das Baubegehren kann vom 19.09.2007 bis 19.10.2007 jeweils werktags von 08.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.30 Uhr beim Bauinspektorat, Rittergasse 4, eingesehen werden.

Basel, den 19.09.2007

top print

4

Baudepartement des Kantons Basel-Stadt

Bauinspektorat

KOPIE

Rittergasse 4, CH-4001 Basel
Telefon +41 61 267 92 00
Telefax +41 61 267 60 40
E-Mail bdbi@bs.ch
Internet www.bi.bs.ch

Vereinfachter Bau-Entscheid Nr. V-BBG 9'014'991 (1) vom 27. November 2007

Adresse	**Basel, St.Galler-Ring 233**	Sekt **2**	Parz **2578**
Gesuchsteller	TC Old Boys, Nikki von Vary, St.Galler-Ring 225, 4054 Basel		
Grundeigentümer	Einwohnergemeinde der Stadt Basel, Postfach, 4001 Basel vertreten durch ZLV, Fischmarkt 1010, 4051 Basel, Tel.: 061 267 99 15		
BaurechtsnehmerIn	TC Old Boys, Nikki von Vary, St.Galler-Ring 225, 4054 Basel		
Verantwortliche Fachperson	Architekturbüro Yvonne Rütsche, Markschalkenstr. 22, 4054 Basel Zustellkreis 4, Tel.: 061 281 44 44		
Objekt	**Abbruch.** **St. Galler-Ring 233 (Bürgerhütte)** **Neubau:** **Erweiterung der bestehenden 7 Tennisplätze durch 4 weitere Tennisplätze (St. Galler-Ring 225)**		
Eingabedatum	11. September 2007		
Publikationsdatum	19. September 2007	Einsprachefrist bis	19. Oktober 2007
Abnahmeinstanzen	Allmendverwaltung Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Lärmschutz AUE-Gewässer / Bodenschutz AUE-Gewässer / Grundwasser AUE-Gewässer / Liegenschaftsentwässerung Baukontrolleur Stadtgärtnerei		
Entscheid	**Das Baubegehren wird unter dem Vorbehalt der nachfolgenden Bedingungen und Auflagen bewilligt.**		

Bauinspektor

Allgemeines / Hinweise

1. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass gegen das Baubegehren Einsprache erhoben worden ist und jeder Einsprecher grundsätzlich das Recht hat, innert 10 Tagen, vom Erhalt der ablehnenden Beantwortung seiner Einsprache an gerechnet, gegen das Erteilen der Baubewilligung zu rekurrieren (§ 92 Bau- und Planungsgesetz).
   Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn diese Frist unbenützt abgelaufen ist (§ 56 Bau- und Planungsverordnung).

Bauweise und Ausstattung / Allgemeines

2. Die Bestimmungen des § 61 des Bau- und Planungsgesetzes (Schutz der Nachbargrundstücke) sind einzuhalten,
   auf die Umweltschutzgesetzgebung und den Art.684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches wird ausdrücklich hingewiesen (Schutz der Nachbarn vor Belästigungen).

Sicherheit / Diverses

3. Die Sicherheit der Bauten und Anlagen ist in eigener Verantwortung gemäss §§ 59 ff. des Bau- und Planungsgesetzes sowie den einschlägigen Normen der Fachverbände zu gewährleisten
   (Stand der Technik und Regeln der Baukunde, Liste nach § 19 Abs.2 BPV).

Diverses / Umweltschutz

4. Der Gebäudeabbruch, bzw. der Aushub ist so auszuführen, dass in der Umgebung der Baustelle keine übermässigen Immissionen auftreten (§ 61 Abs. 5 Bau- und Planungsgesetz).
5. Die Massnahmen zur Luftreinhaltung auf der Baustelle richten sich nach der BUWAL-Richtlinie Luftreinhaltung auf Baustellen (Baurichtlinie Luft 2002, BauRLL) gestützt auf Anhang 2, Ziffer 88 der Luftreinhalte-Verordnung. Alle für das Projekt zutreffenden Basismassnahmen der Stufe A gemäss der Baurichtlinie Luft sind zu ergreifen.
   Auf jeden Fall müssen alle Maschinen und Fahrzeuge mit Verbrennungsmotoren von 18 kW Leistung oder mehr identifizierbar sein, über ein Abgaswartungsdokument verfügen und eine Abgasmarke tragen. Bei staubintensiven Arbeiten sind staubmindernde Massnahmen, wie z.B. Benetzen, geeignete Umschlagverfahren, etc. vorzusehen.

Durchführung / Vollstreckung

6. Mit der Ausführung bewilligungspflichtiger Bauvorhaben darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung vollstreckbar geworden ist (§ 56 Abs. 1 Bau- und Planungsverordnung).
7. Soll während der Bauausführung wesentlich von den bewilligten Plänen abgewichen werden, ist vorher eine Bewilligung des Bauinspektorats einzuholen (§ 56 Abs. 2 Bau- und Planungsverordnung).
8. Für Bauten und Anlagen besteht eine Anzeigepflicht an das Bauinspektorat.
   Die verantwortliche Fachperson oder die Bauherrschaft hat den Beginn der Ausführung sowie die Fertigstellung der Bauten und Anlagen mit den entsprechenden amtlichen Formularen anzuzeigen (§58 Abs.3 Bau- und Planungsverordnung).

Durchführung / Diverses

9. Die Eigentümerschaft ist verpflichtet, Neubauten sowie jeden wertvermehrenden Ausbau der Liegenschaft der Gebäudeversicherung des Kantons Basel-Stadt zur Versicherung zu melden (§ 4 Abs. 2 Gebäudeversicherungsgesetz und §§ 5 und 8 Verordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz).
10. Wird mit den Bauarbeiten nicht innerhalb von drei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft begonnen so erlischt die Baubewilligung. Eine erloschene Baubewilligung kann nur durch ein neues Baubegehren erneuert werden (§§ 53 und 54 Bau- und Planungsverordnung).

Durchführung / Grundbuch- und Vermessungsamt

11. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird das Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Basel-Stadt auf Kosten der Grundeigentümerschaft oder der Baurechtsberechtigten Neu- und Anbauten einmessen, die Daten und Planwerke der amtlichen Vermessung nachführen sowie allenfalls fehlende Grenzzeichen ergänzen oder wieder Instand stellen (§ 9 Gesetz betreffend Grundbuchverwaltung und Vermessungswesen, SG 214.300).

Allmendverwaltung

Allgemein

12. Benötigt der Bauherr oder ein durch ihn beauftragten Unternehmer Allmend für Bauinstallationen resp. Lagerung von Baumaterialien etc. so hat dieser die erforderliche Allmendbewilligung vor Inanspruchnahme der Allmend bei der Allmendverwaltung (Hr. P. Solèr Tel: 061 267 93 53) einzuholen.

Stadtgärtnerei

Allgemein

13. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist entlang der neuen Tennisplätze in Absprache mit der Stadtgärtnerei eine naturnahe Hecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen (NLG § 9, Tel. 061 267 67 47).
    www.stadtgaertnerei.bs.ch/einheimische_baeume.doc
    Zäune haben vom Boden einen Mindestabstand von 15 cm aufzuweisen; sie sind in regelmässigen Abständen mit genügend grossen Schlupflöchern zu versehen, sodass die Durchgängigkeit für Wildtiere gewährleistet ist.
14. Der Bauherr haftet in jedem Fall für sämtliche Schäden, die an Alleebäumen oder öffentlichen Rabatten bei der Durchführung des Bauvorhabens entstehen. Es gelten die allgemeinen Verhaltensregeln bei Bauarbeiten in Grünflächen und unter Bäumen, insbesondere die Vorschriften für Baumschutz auf Baustellen (www.stadtgaertnerei.bs.ch/handbuch_und_normen.htm)
    Für allfällige Schäden an Bäumen und Grünanlagen, die durch Missachtung vorgenannter Verhaltensregeln verursacht werden, haftet der Veranlasser. Sie werden dem Veranlasser gemäss der letztgültigen ´Richtlinien der VSSG zur Berechnung von

Baumschädigungen´ bzw. nach Aufwand in Rechnung gestellt.
Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Kreisbauleiter (Kreis West) Herrn Meyer (Tel: 079 753 79 34) ein Termin zur Begehung der Baustelle zu vereinbaren.
Vor diesem Termin dürfen keinerlei Baumassnahmen oder Installationen vorgenommen werden.
Die öffentlichen Rabatten dürfen nicht als Installations- und Lagerplätze gebraucht werden.

15. Das Areal befindet sich im weiteren Baumschutzgebiet, in dem Bäume ab 90 cm Stammumfang (ca. 30 cm Durchmesser), einen Meter über dem Boden gemessen, geschützt sind (§ 4 BaumG).
Vor Beginn der Bauarbeiten müssen geschützte Bäume im Kronen- bzw. Wurzelbereich abgehagt werden. Sie müssen während der gesamten Bauphase vor jeglichem Befahren, dem Ausschütten von Flüssigkeiten (Oel, Benzin, Säuren, Laugen. Fäkalien, Zementwasser usw.) und vor Feuer geschützt werden.

AUE-Gewässer / Liegenschaftsentwässerung

Liegenschaftsentwässerung

16. Beim Abbruch von Gebäuden sind die alten Anschlussleitungen bei der Einmündung in die öffentliche Kanalisation dicht zu verschliessen. Die vom Amt für Umwelt und Energie auszuführende Kontrolle der verschlossenen Anschlüsse ist dem zuständigen technischen Experten frühzeitig zu melden.

AUE-Gewässer / Abwasser und Abfall

Abwasser und Abfall

17. GESETZLICHE GRUNDLAGEN
Eidg. Umweltschutzgesetz (USG) vom 7.10.1983
Technische Verordnung über Abfälle (TVA) vom 10.12.1990
Verordnung über den Verkehr mit Abfällen (VeVA) vom 22. Juni 2005

18. A B B R U C H
Bei Bau- oder Abbrucharbeiten dürfen Sonderabfälle nicht mit den übrigen Abfällen vermischt werden, und die übrigen Abfälle sind auf der Baustelle wie folgt zu trennen (TVA Art. 9):
a) unverschmutztes Aushub- und Abraummaterial,
b) Abfälle, die ohne weitere Behandlung auf Inertstoffdeponien abgelagert werden dürfen,
c) brennbare Abfälle,
d) andere Abfälle, wie z.B. verwertbare Materialien (Metalle, Kabel etc.).

AUE-Gewässer / Bodenschutz

Bodenschutz

19. GESETZLICHE GRUNDLAGEN
    Bundesgesetz über den Umweltschutz, USG, vom 7.10.83
    Umweltschutzgesetz Basel-Stadt, USG BS, vom 13.3.91
    Verordnung über Belastungen des Bodens, VBBo, vom 1.7.98
    Bodenschutz-Verordnung Basel-Stadt, BoSV, vom 5.7.05
    Bau- und Planungsgesetz Basel-Stadt, BPG, vom 17.11.99
20. Weiterführende Unterlagen
    BUWAL-Leitfaden ´Bodenschutz beim Bauen´, 2001
    BUWAL-Wegleitung ´Verwertung von ausgehobenem Boden´, 2001
    VSS (Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute), Erdbau, Boden - Schweizer Normen SN 640 581a, 640 582 und 640 583.
21. Wer Boden aushebt, muss so damit umgehen, dass dieser wieder als Boden verwendet werden kann. (Art. 7, Abs. 1, VBBo)
22. Vor dem Aushub ist der Oberboden chemisch auf die Parameter Blei, Cadmium, Kupfer, Zink und PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Amt für Umwelt und Energie vor dem Aushub in einem Bericht einzureichen. (Art. 7, Abs. 2, VBBo)
23. Überschüssiger Ober- und Unterboden kann an Dritte abgegeben werden, wenn mit chemischen Analysen nachgewiesen ist, dass er unbelastet ist. Falls der Boden über die Richtwerte der VBBo hinaus belastet ist, muss der Abgeber den Abnehmer über den Entnahmeort und über die Belastung informieren. Der Abgeber muss der Behörde zusätzlich den Ausbringstandort des belasteten Bodens mitteilen. (Art. 7, Abs. 2, VBBo)
24. Ober- und Unterboden, der über die Prüfwerte der VBBo hinaus belastet ist, darf nicht an Dritte abgegeben werden; er muss umweltgerecht entsorgt werden. (Art. 7, Abs. 2, VBBo)
25. Das Befahren, Ab- und Auftragen von Ober- und Unterboden (A- und B-Horizont) darf nur innerhalb der Vegetationsperiode stattfinden und wenn der Boden genügend abgetrocknet ist. (Art. 6, Abs. 1, VBBo).
26. Ober- und Unterboden (A- und B-Horizont) dürfen bei Bauvorhaben nur mit Raupenfahrzeugen befahren werden. Das Befahren des Bodens mit schweren Baumaschinen oder Pneufahrzeugen ist zu unterlassen. (Art. 6, Abs. 1, VBBo)

AUE-Gewässer / Grundwasser

Versickerung / Allgemein

27. Die Dimensionierung der bestehenden Versickerungsanlage mit Reg. Nr. 300/99 ist von einem Fachmann überprüfen zu lassen. Die zusätzliche Wassermenge muss ohne Beienträchtigung der Nachbarparzelle verisckert werden können.
28. Die Ergebnisse der Überprüfung sind dem Amt für Umwelt und Energie (Ressort Grundwasser & Wassernutzung) nachzureichen.

Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Lärmschutz

Ergänzungen/Lärmnachweis

29. Haben die Vollzugsbehörden nach Inbetriebnahme der Anlagen Grund zur Annahme, dass die Lärmimmissionen erheblich störend sein könnten, hat die Betreiberschaft auf ihre Kosten - nach Aufforderung durch die Vollzugbehörden - durch eine ausgewiesene Fachpersonen die Lärmimmissionen ermitteln zu lassen (Art. 46 USG, Art. 36 LSV).

Vorsorgliche Massnahmen

30. Das Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Lärmschutz, behält sich vor, im Falle berechtigter Lärmklagen zusätzliche bauliche oder betriebliche Massnahmen anzuordnen, welche die Lärmemissionen vermindern (Art. 11,12+15 USG in Verbindung mit Art. 40 LSV).
31. Die Benützung der Tennisplätze ist beschränkt auf die Zeit von Montag bis Samstag von 07:00 bis 22:00 Uhr, am Sonntag ab 08:00 bis 22:00 Uhr (Art. 11+12 USG).
32. Das Aufstellen und Betreiben von Lausprecheranlagen und Megaphonen ist im Sinne der vorsorglichen Lärmbegrenzung untersagt (Art. 11+12 USG).

Kosten

Für diesen Entscheid wird eine Gebühr von CHF 780 erhoben.
Diese setzt sich wie folgt zusammen

Prüfgebühr	CHF	260
Kontrollgebühr	CHF	130
Porti und Spesen	CHF	30
Hinweisschild	CHF	160
Gebühr AUE Liegenschaftsentwässerung	CHF	200

Bauinspektorat Basel-Stadt

Roland Bader
Leiter Baubewilligungen und Baukontrolle

Norbert Lüchinger
Bauinspektor

Ihre Kontaktperson

Bauinspektor
Norbert Lüchinger
Telefon +41 61 267 67 75
norbert.luechinger@bs.ch

Baukontrolleur
Alberto Gäumann
Telefon +41 61 267 60 90
alberto.gaeumann@bs.ch

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann bei der Baurekurskommission, Münsterplatz 11, 4001 Basel, Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist innert 10 Tagen nach Zustellung des Entscheides schriftlich anzumelden. Innert 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.
Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebungen und anderen besonderen Vorkehrungen, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Dieser Entscheid wird zugestellt an:

TC Old Boys von Vary Nikki, als Einschreiben, mit Einzahlungsschein und mit Planbeilagen

alle Einsprecher

5

SWISSIMAGE HIST 1933 Quelle: Bundesamt für Landestopografie
SWISSIMAGE HIST: Bundesamt für Landestopografie
SWISSIMAGE: Bundesamt für Landestopografie

Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt, map.geo.bs.ch
Dieser Ausdruck hat nur informativen Charakter,
www.geo.bs.ch/agb
Ausdruck vom 23. Juni 2023 16:50 Uhr

Zentrumskoordinaten LV95:
E 2'609'805 / N 1'266'629
Massstab 1:750

0 5 10 15 20 25m

6

Appellationsgericht
des Kantons Basel-Stadt
als Verwaltungsgericht
Kammer

VD.2020.173
VD.2020.174

URTEIL

vom 17. August 2021

Mitwirkende

Dr. Stephan Wullschleger (Vorsitz), Dr. Claudius Gelzer,
Dr. Andreas Traub, Prof. Dr. Daniela Thurnherr Keller,
Dr. Carl Gustav Mez
und Gerichtsschreiberin MLaw Marion Wüthrich

Beteiligte

Bau- und Verkehrsdepartement Kantons Basel-Stadt Rekurrent 1
Münsterplatz 11, 4051 Basel

Tennis Club Old Boys Rekurrent 2
St. Galler-Ring 225, 4054 Basel
vertreten durch Dr. Fabrizio Gabrielli, Advokat,
Henric Petri-Strasse 35, 4051 Basel

gegen

Daniel **Boerlin**
Realpstrasse 5, 4054 Basel

Agathe **Bieder Boerlin**
Realpstrasse 5, 4054 Basel

Simon **Leuenberger**
Realpstrasse 1, 4054 Basel

Annina **Bänderet Leuenberger**
Realpstrasse 1, 4054 Basel

Ivan **Lisa**
Realpstrasse 2, 4054 Basel

Rebecca **Lisa Vitelli**
Realpstrasse 2, 4054 Bael

Jörg **Vitelli**
Realpstrasse 4, 4054 Basel

Renate **Vitelli**
Realpstrasse 4, 4054 Basel

Simone **Macquat**
Realpstrasse 8, 4054 Basel

Germaine **Schmid**
Realpstrasse 11, 4054 Basel

Victor **Eckert**
Realpstrasse 15, 4054 Basel

Yvonne **Eckert**
Realpstrasse 15, 4054 Basel

Stefan **Boss**
Realpstrasse 16, 4054 Basel

Brigitte **Hostettler-Boss**
Realpstrasse 16, 4054 Basel

Paul **Jenny**
Realpstrasse 17, 4054 Basel

Silvan **Thüring-Rumetsch**
Realpstrasse 18, 4054 Basel

Elisabeth **Thüring-Rumetsch**
Realpstrasse 18, 4054 Basel

Emmanuel **Ullmann**
Realpstrasse 23, 4054 Basel

Peter **Gerber**
Neubadstrasse 68, 4054 Basel

Catherine **Gerber**
Neubadstrasse 68, 4054 Basel

Martine **Baumann**
Neubadstrasse 87, 4054 Basel

Walter **Stämpfli**
St. Galler-Ring 218, 4054 Basel

Monika **Stämpfli**
St. Galler-Ring 218, 4054 Basel

Martin **Husi**
St. Galler-Ring 214, 4054 Basel

Sandra **Husi-Stämpfli**
St. Galler-Ring 214, 4054 Basel

Gallmi AG Immobilienverwaltungen
St. Galler-Ring 218, 4054 Basel

alle handelnd durch lic. iur Daniel Boerlin — Rekursgegnerinnen und Rekursgegner 1 / Beigeladene 1

Dr. Michael **Steuerwald**
Neubadstrasse 71, 4054 Basel

Dr. Andreas **Burckhardt**
Neubadstrasse 69, 4054 Basel

Marie-Christine **Burckhardt**
Neubadstrasse 69, 4054 Basel

alle vertreten durch lic. iur. Roman Zeller, Advokat
Wasserturmplatz 3, 4410 Liestal — Rekursgegnerin und Rekursgegner 2 / Beigeladene 2

Gegenstand

Rekurse gegen einen Entscheid der Baurekurskommission vom 19. Juni 2020

betreffend Einspracheentscheid zum Bauentscheid Nr. BBG'111'905 (1) vom 29. August 2019 in Sachen Abbruch: Garderobengebäude, Neubau: Vierfachtennishalle, St. Galler-Ring 233, Basel

Sachverhalt

Mit generellem Baubegehren vom 7. Dezember 2016 stellte der Verein Tennis-Club Old Boys Basel (nachfolgend: Tennisclub, Rekurrent 2), der auf dem der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nöl) zugeordneten Areal Sportzentrum Schützenmatte einen Tennisclub betreibt, verschiedene Grundsatzfragen im Zusammenhang mit einem geplanten Neubau einer Tennishalle, wie die Frage der Zonenkonformität einer Tennishalle in der Zone Nöl, zur Bewilligungsfähigkeit des Projekts aus Sicht der Stadtbildkommission, zum Vorzug unter den zwei vorgeschlagenen Varianten und zur Bewilligungsfähigkeit in einem «ordentliche[n] Bewilligungsverfahren nach § 39 Abs. 1 Buchstabe c [BPG]». Als Varianten wurde eine Platzierung der geplanten Tennishalle an der Ecke von General Guisan-Strasse und St. Galler-Ring (Variante 1) oder der Ecke von St. Galler-Ring und Neubadstrasse (Variante 2) präsentiert. Das generelle Baubegehren wurde vom 14. Dezember 2016 bis zum 13. Januar 2017 publiziert. Während der Publikation gingen verschiedene Einsprachen unter anderem von den zu den Rekursgegnerinnen und -gegnern 1 zählenden Walter Werner und Monika Odile Stämpfli sowie Sandra Franziska und Martin Husi aus der Nachbarschaft ein. Mit Vorentscheid vom 30. Mai 2017 wurden die Fragen des Tennisclubs beantwortet und dabei die Frage nach der Zonenkonformität der Tennishalle bejaht. Die Stadtbildkommission sprach sich grundsätzlich für das geplante Projekt aus, wobei die Variante 2 bevorzugt wurde. Die hiergegen erhobenen Einsprachen wies das Bau- und Gastgewerbeinspektorat mit Ausnahme von einzelnen Rügen betreffend den Baumschutz mit Entscheid vom 30. Mai 2017 ab. Gegen diesen Entscheid wurden keine Rechtsmittel an die Baurekurskommission ergriffen.

Mit Baueingabe vom 4. Februar 2019 ersuchte der Tennisclub um die Erteilung einer Baubewilligung für die Erstellung der geplanten Tennishalle, deren Standort weitestgehend der Variante 2 des generellen Baubegehrens entsprach. Während der vom 20. Februar bis 22. März 2019 dauernden Publikationsfrist gingen verschiedene Einsprachen ein, welche vom Bau- und Gastgewerbeinspektorat mit Entscheid vom 29. August 2019 abgewiesen wurden, soweit darauf eingetreten wurde. Gleichzeitig wurde mit Bauentscheid Nr. BBG 9'111'905 (1) vom 20. August 2019 die Baubewilligung unter verschiedenen Bedingungen und Auflagen erteilt.

Gegen diesen Entscheid erhoben lic. iur. Daniel Boerlin und 17 weitere an der Realpstrasse, drei an der Neubadstrasse und vier am St. Galler-Ring wohnhafte Personen und eine an der Neubadstrasse ansässige Immobilienverwaltung als Eigentümerin der Liegenschaften St. Galler-Ring 212, 214, 216 und 218, alles Einsprecherinnen und Einsprecher (nachfolgend: Rekursgegnerinnen und -gegner 1 bzw. Beigeladene 1) einerseits sowie weitere drei an der Neubadstrasse domizilierte, durch lic. iur. Roman Zeller vertretene Einsprechende (nachfolgend: Rekursgegnerin und Rekursgegner 2 bzw. Beigeladene 2) Rekurs an die Baurekurskommission. Mit Entscheid vom 19. Juni 2020, versandt am 18. August 2020, hob die Baurekurskommission die

angefochtenen Einspracheentscheide sowie den dazugehörigen Bauentscheid in Gutheissung der Rekurse auf und stellte fest, dass es in Bezug auf den Aspekt des zulässigen Nutzungsmasses einer Entscheidung des Planungsträgers im Sinne der Erwägungen bedurft hätte. Während das Gesuch der heutigen Rekursgegnerinnen und -gegner 1 um Ausrichtung einer Parteientschädigung abgewiesen worden ist, wurde der heutigen Rekursgegnerin und den heutigen Rekursgegnern 2 eine Parteientschädigung in Höhe von CHF 1'500.–, zuzüglich 7,7% Mehrwertsteuer zulasten des Bau- und Gastgewerbeinspektorats zugesprochen.

Gegen diesen Rekursentscheid erhob der Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements (Rekurrent 1) mit Eingabe vom 26. August 2020 Rekurs an das Verwaltungsgericht, den er innert erstreckter Frist mit Eingabe vom 8. Oktober 2020 begründete (Verfahren VD.2020.173). Mit dem Rekurs beantragt der Rekurrent 1 die kostenfällige Aufhebung des angefochtenen Entscheids der Baurekurskommission und die Bestätigung der Einspracheentscheide des Bau- und Gastgewerbeinspektorats vom 29. August 2019 sowie des Bauentscheids Nr. BBG 9'111'905 (1) vom 20. August 2019.

Mit Eingabe vom 26. August 2020 meldete auch der Rekurrent 2 Rekurs gegen den Entscheid der Baurekurskommission an, den er innert erstreckter Frist mit Eingabe vom 8. Oktober 2020 begründen liess (Verfahren VD.2020.174). Mit dem Rekurs beantragt er die kosten- und entschädigungsfällige Aufhebung der Entscheide der Baurekurskommission vom 19. Juni 2020, die Bestätigung des Bauentscheids Nr. BBG 9'111'905 (1) vom 29. August 2019 und die Erteilung der Baubewilligung.

Die Rekursgegnerin und -gegner 2 beantragen innert erstreckter Frist mit Vernehmlassung vom 15. Dezember 2020 die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der beiden Rekurse und die Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids. Eventualiter beantragen sie die Rückweisung des Falles an die Vorinstanz. Die Baurekurskommission beantragt innert erstreckter Frist mit Eingaben vom 16. Dezember 2020 ebenfalls die Abweisung der Rekurse. Die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 beantragen innert erstreckter Frist mit Vernehmlassung vom 16. Dezember 2020, es sei auf den Rekurs des Rekurrenten 1 nicht einzutreten, eventualiter sei er abzuweisen, und es sei der Rekurs des Rekurrenten 2 abzuweisen, jeweils unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Subeventualiter beantragen sie für den Fall der Gutheissung der Rekurse, es «sei der angefochtene Entscheid der Baurekurskommission vom 19. Juni 2020 nicht einfach aufzuheben, sondern es sei die Sache subeventuell an die Vorinstanz zur Prüfung der bisher nicht behandelten Rügen der damaligen Rekurrierenden und heutigen Rekursgegner 1 im Sinne der nachstehenden Begründung [...] zurückzuweisen». In der Folge teilte der Instruktionsrichter den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 21. Dezember 2020 mit, unter Vorbehalt eines anderen Entscheids des Spruchkörpers sei vorgesehen, dass über den Rekurs ohne Durchführung eines Augenscheins sowie einer Verhandlung aufgrund der Akten entschieden werde.

Der Rekurrent 1 äusserte sich zu den Vernehmlassungen kurz mit Replik vom 19. Januar 2021. Mit Eingabe vom 29. Januar 2021 ersuchten die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 um Gelegenheit zur Einreichung einer Duplik zu dieser Replik des Rekurrenten 1 und einer allfälligen Replik des Rekurrenten 2. Der Rekurrent 2 replizierte innert erstreckter Frist mit Eingabe vom 22. Februar 2021. Mit Duplik vom gleichen Tag liessen sich die Rekursgegnerinnen und Rekursgegner 1 zur Replik des Rekurrenten 1 sowie mit Duplik vom 22. März 2021 zur Replik des Rekurrenten 2 vernehmen. Mit Duplik vom 23. März 2021 nahmen auch die Rekursgegnerin und -gegner 2 zur Replik des Rekurrenten 2 Stellung und hielten an ihren Rechtsbegehren fest. Mit Noveneingabe vom 11. Mai 2021 nahmen die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 zur Publikationspraxis des Bau- und Gastgewerbeinspektorats Stellung. Die weiteren Tatsachen und Einzelheiten der Parteistandpunkte ergeben sich, soweit sie für das vorliegende Urteil von Bedeutung sind, aus den nachfolgenden Erwägungen.

Erwägungen

1. Formelles

1.1 Die Baurekurskommission ist gemäss § 2 des Gesetzes betreffend die Baurekurskommission (BRKG, SG 790.100) eine vom Regierungsrat gewählte Kommission. Damit unterliegen ihre Entscheide nach § 6 BRKG sowie § 10 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRPG, SG 270.100) dem Rekurs an das Verwaltungsgericht. Laut § 92 Abs. 1 Ziff. 11 des Gerichtsorganisationsgesetzes (GOG, SG 154.100) ist grundsätzlich das Dreiergericht zum Entscheid berufen. Aufgrund der präjudiziellen Bedeutung des Entscheids über das Erfordernis vorgängiger Planungsentscheidungen als Voraussetzung für die Bewilligung der projektierten Tennishalle in der Zone Nöl hat der Verfahrensleiter als Präsident der öffentlich-rechtlichen Abteilung des Appellationsgerichts im Interesse der Rechtsfortbildung gemäss § 91 Abs. 1 Ziff. 6 GOG beschlossen, den Entscheid der Kammer vorzulegen.

1.2

1.2.1 Verfügungen der vom Regierungsrat gewählten Kommissionen können gemäss § 13 Abs. 2 VRPG unter anderem vom zuständigen Departementsvorsteher angefochten werden. Der Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartementes ist folglich zur Rekurserhebung legitimiert. Den dagegen von den Rekursgegnerinnen und -gegnern 1 «aus rechtslogischer Sicht» erhobenen Einwänden kann offensichtlich nicht gefolgt werden. Sie machen geltend, dass Parteistellung nur erlangen könne, wer über Rechtsfähigkeit als Voraussetzung der Parteifähigkeit verfüge. Rechts- und parteifähig sei nur das Gemeinwesen, nicht aber eines seiner Organe (Vernehmlassung vom 16. Dezember 2020 S. 4 ff.). Damit verkennen die Rekursgegnerinnen und -gegner 1, dass mit § 13 Abs. 2 VRPG die funktionelle Zuständigkeit innerhalb des Gemeinwesens zur Erhebung einer Behördenbeschwerde geregelt wird, wie dies den

Regelungen der Behördenbeschwerde allgemein inhärent ist (vgl. Art. 89 Abs. 2 des Bundesgerichtsgesetzes [BGG, SR 173.110]). Für wen dabei gehandelt wird, erscheint diesbezüglich irrelevant. Der von den Rekursgegnerinnen und -gegnern 1 zitierte BGE 134 II 45 E. 2 S. 48 ist vorliegend nicht einschlägig (vgl. Vernehmlassung vom 16. Dezember 2020 S. 5), bezieht er sich doch allein auf die aus der allgemeinen Beschwerdebefugnis (Art. 89 Abs. 1 BGG) abgeleitete Legitimation eines Gemeinwesens zur Anfechtung eines belastenden kantonalen Gerichtsentscheids mit Beschwerde an das Bundesgericht. Vorliegend besteht aber eine klare kantonalrechtlich begründete Befugnis des zuständigen Departementsvorstehers zur Erhebung einer Behördenbeschwerde gegen Entscheide der Baurekurskommission an das Verwaltungsgericht. Entgegen der Auffassung der Rekursgegnerinnen und -gegner 1 besteht auch kein Anlass, das gesetzlich klar verankerte Behördenbeschwerderecht gemäss § 13 Abs. 2 VRPG teleologisch zu reduzieren, indem vom Gericht kontrolliert würde, welche Interessen das zur Behördenbeschwerde legitimierte Organ vertritt (Vernehmlassung vom 16. Dezember 2020 S. 5). Wie dieses Recht auszuüben ist, steht in der politischen Verantwortung des volksgewählten Vorstehers beziehungsweise der volksgewählten Vorsteherin des zuständigen Departements und ist nicht vom Gericht zu bestimmen. Auf den Rekurs des Vorstehers des Bau- und Verkehrsdepartements ist daher einzutreten.

1.2.2 Ebenfalls einzutreten ist auf den Rekurs des Tennisclubs Old Boys. Dieser ist als Gesuchsteller und Adressat durch den angefochtenen Entscheid berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung, womit er nach § 13 Abs. 1 VRPG zum Rekurs berechtigt ist.

1.2.3 Die Rekurrentinnen und Rekurrenten des vorinstanzlichen Verfahrens sind als Beigeladene beziehungsweise Rekursgegnerinnen und Rekursgegner in das verwaltungsgerichtliche Verfahren einzubeziehen. Dabei braucht entsprechend der Erwägung der Vorinstanz praxisgemäss nicht geprüft werden, ob alle Rekursgegnerinnen und Rekursgegner die erforderliche Beziehungsnähe zum Streitgegenstand aufweisen. Diese kommt dem verfahrensbeteiligten Vertreter der Rekursgegnerinnen und Rekursgegner 1 und seiner ebenfalls rekurrierenden Gattin als Eigentümer und Eigentümerin der Liegenschaft Realpstrasse 5 wie auch der Rekursgegnerin und den Rekursgegnern 2 als Eigentümerin und Eigentümer der Liegenschaften Neubadstrasse 69 und 71 zweifellos zu.

1.3 Die beiden Verfahren VD.2020.173 und VD.2020.174 betreffen dieselben Parteien sowie dieselbe Sach- und Rechtslage, weshalb die Verfahren vereinigt werden können und in einem einzigen Urteil darüber befunden werden kann.

1.4 Die Kognition des Verwaltungsgerichts richtet sich nach § 8 Abs. 1 VRPG. Danach ist zu prüfen, ob die Baurekurskommission das öffentliche Recht korrekt ange-

wendet, den rechtserheblichen Sachverhalt richtig festgestellt und die massgeblichen allgemeinen Rechtsgrundsätze beachtet hat.

1.4.1 Im Zusammenhang mit der Beurteilung der Zonenkonformität der streitgegenständlichen Tennishalle in der Zone Nöl macht der Rekurrent 1 geltend, dass auch eine Rechtsmittelbehörde, der volle Kognition zustehe, in Ermessensfragen einen Entscheidungsspielraum der Vorinstanz zu respektieren habe. Gerade wenn es um die Beurteilung technischer oder wirtschaftlicher Spezialfragen gehe, in denen die Vorinstanz, wie hier das Planungsamt, über ein besonderes Fachwissen verfüge oder wenn es um Auslegungsfragen gehe, welche die Verwaltungsbehörde aufgrund ihrer örtlichen, sachlichen oder persönlichen Nähe sachgerechter beurteilen könne, dürften die Rekursinstanzen nicht ohne Not von der Auffassung der Vorinstanz abweichen (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 30, mit Hinweis auf BGE 133 II 35 E. 3 S. 39, mit weiteren Hinweisen). Als Fachbehörde obliege es dem Planungsamt, raumplanerische Fragen im Zusammenhang mit Bauprojekten auf Nöl-Arealen stufengerecht und adäquat zu lösen. Indem die Baurekurskommission ohne besondere objektspezifische Gründe und aufgrund eines unzutreffenden Verständnisses der Nöl als Bauzone von der Einschätzung des Planungsamts, wonach die projektierte Tennishalle dem öffentlichen Interesse «Sportnutzung» diene und keine mittels Sondernutzungsplanung zu koordinierenden räumlichen Auswirkungen habe, abgewichen sei, setze sie ohne Not in unzulässiger Weise ihr eigenes Interesse anstelle desjenigen der Fachbehörde (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 30).

1.4.2 Der Rekurrent wirft damit die Frage nach der Prüfungsdichte im verwaltungsgerichtlichen Verfahren und mithin dem Umfang auf, in welchem gerichtliche Behörden ihre Prüfungsbefugnis in bau- und planungsrechtlichen Verfahren auszuschöpfen haben (KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Auflage, Zürich 2013, Rz. 1028 ff.; WULLSCHLEGER, Die Rolle der Verwaltungsgerichte bei umweltrechtlichen Interessenabwägungen, in: URP 2018, S. 134). Wesentlich für die Vornahme einer Einschränkung der Kognition erscheint dabei, welchem Zweck die Einräumung eines Beurteilungsspielraums dient. Soweit der Spielraum der Einzelfallgerechtigkeit dienen soll, besteht in der Regel kein Grund einer beschränkten richterlichen Überprüfung (VGE VD.2016.37 vom 19. Mai 2017 E. 4.2.2). Zurückhaltung ist aber dann zu üben, wenn der Gesetzgeber der Verwaltung mit unbestimmten Rechtsbegriffen Sachverständigenermessen oder politisches Ermessen einräumen will. Diese Zurückhaltung wird bisweilen mit der Trennung der Funktionen von Justiz und Verwaltung begründet, aus welcher folge, dass Verwaltungsgerichte nicht als Oberplanungsbehörden agieren dürften (WULLSCHLEGER, a.a.O., S. 134 f., mit Hinweis auf BGE 129 II 331 E. 3.2 S. 342 [Samedan], BGer 1A.189/2004 vom 3. Dezember 2004 E. 6.6 [Hardturmstadion] sowie weiteren Hinweisen). Offenbleiben kann hier, inwieweit sich eine Beschränkung der Prüfung auf Sachverhaltsfeststellungen zu beziehen hat (vgl. dazu WULLSCHLEGER, a.a.O., S. 135 ff.), da der Sachverhalt vorliegend – abgesehen von der tatsächlichen Frage der bisherigen Allgemeinzugänglichkeit der Tennisanlagen des Rekurrenten 2 – kaum strittig sind. Daraus mag eine

gewisse Zurückhaltung bei der Beurteilung folgen, inwieweit eine bestimmte, von der Planungsbehörde bereits vorausgesehene Nutzung im öffentlichen Interesse liegt. Diesbezüglich hat sich das Verwaltungsgericht bei der Ermittlung, Bewertung und Abwägung der Interessen durch die Planungsbehörde eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen (WULLSCHLEGER, a.a.O., S. 138 ff.). Es ist aber nicht ersichtlich, inwieweit sich die Zurückhaltung auch auf die Prüfung der notwendigen Bestimmtheit einer planerischen Entscheidung beziehen sollte.

2. Generelles Baubegehren

2.1 Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens sind in der Sache insbesondere die Fragen gewesen, ob die vom Rekurrenten 2 auf der Parzelle Nr. 2578 auf dem Gelände der Sportanlage Schützenmatte an der Ecke St. Galler-Ring und Neubadstrasse geplante Tennishalle in der dortigen Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zonenkonform ist und darüber im ordentlichen Bewilligungsverfahren nach § 39 Abs. 1 lit. c des Bau- und Planungsgesetzes [BPG, SG 730.100] entschieden werden kann. Diese Fragen waren bereits Gegenstand des generellen Baubegehrens des Rekurrenten 2.

Mit Vorentscheid G-BBG 9'092'605 (1) vom 30. Mai 2017 verwies das Bau- und Gastgewerbeinspektorat bezüglich der Frage der Zonenkonformität des Bauvorhabens auf die Stellungnahme des Planungsamts. Dieses stellte mit Schreiben vom 26. Januar 2017 fest, das vom Vorhaben betroffene Grundstück sei bereits mit der Sportanlage Schützenmatte und den daran anschliessenden Tennisplätzen anlässlich der letzten Zonenplanrevision 1987 in die neu geschaffene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont worden. Gemäss den Materialien sollte diese Zone Sportanlagen umfassen, die auffällig in Erscheinung treten würden, wobei als denkbar erachtet worden sei, dass in dieser Nutzungsordnung für sportliche Zwecke «weitere, vielleicht auch umfangreiche und hohe Gebäude (Tennishallen usw.) entstehen» würden. Dabei gelte gemäss der Übergangsbestimmung in § 179 Abs. 1 BPG allgemein, dass unter Vorbehalt abweichender Bestimmungen in Zonenplänen sich die zulässigen Arten der baulichen Nutzung nach altem Recht richten würden. Mit der Zuweisung der Tennisplätze in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sei die künftige Nutzung dieser Grundstücke als Sportanlagen gemäss dem Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG, SR 700) im Raumplanungsverfahren unter Mitwirkungsrechten der Bevölkerung zu dieser Zonenzuweisung festgeschrieben worden. Diese Zweckbestimmung habe bis zu einer Änderung der Nutzungsordnung Gültigkeit. Daraus wurde geschlossen, dass die Tennishalle in der Nöl zonenkonform sei, da sie in ihrer Nutzung einem öffentlichen Interesse, dem Sport, diene.

Mit Bezug auf die Frage der Anwendbarkeit von § 39 Abs. 1 lit. c BPG wurde mit Vorentscheid G-BBG 9'092'605 (1) vom 30. Mai 2017 ausgeführt, an der Nutzung von Arealen in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse müsse ein Allgemeininteresse bestehen. Die entsprechend zweckmässigste Bebauung hänge von den zu erfüllenden Aufgaben ab. Art und Mass der baulichen Nutzung werde deshalb nicht

durch generelle Zonenvorschriften festgelegt, sondern auf die Bedürfnisse des Trägers der im öffentlichen Interesse liegenden Aufgaben abgestimmt, weshalb zumindest der konkrete Verwendungszweck bestimmt sein müsse. Die Nutzung des Grundstückes richte sich demnach nach § 39 Abs. 1 lit. a BPG und werde demnach durch den Beschluss, mit dem die Zone festgesetzt worden sei, festgelegt. Dieser Entscheid ist nicht angefochten worden.

2.2 Ein generelles Baubegehren dient der Abklärung von «Grundsatzfragen oder wesentlichen Teilfragen» (§ 32 der Bau-und Planungsverordnung [BPV, SG 730.110]). Der auf ein generelles Baubegehren und dessen Publikation hin ergehende Vorentscheid ist im Hinblick auf ein zukünftiges konkretes Bewilligungsverfahren verbindlich, wenn innerhalb von drei Jahren nach seiner Erteilung ein Bewilligungsverfahren eingeleitet wird und wenn sich das anwendbare Recht nicht ändert (§ 32 in Verbindung mit § 45 Abs. 3 und § 53 Abs. 2 BPV; VGE VD.2016.167 vom 26. April 2018 E. 2.3, VD.2014.106 vom 31. Mai 2016 E. 2.1). Dieses Institut ist mit Varianten in vielen Kantonen vorgesehen (vgl. VGE VD.2016.167 vom 26. April 2018 E. 2.3, mit weiteren Hinweisen). Der Zweck des Vorentscheids besteht darin, Klarheit zu schaffen über den Inhalt und die Bedeutung der geltenden Bauvorschriften im Hinblick auf ein bestimmtes Bauprojekt (HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Auflage 2016, S. 352 f.). Er stellt keine gültige Baubewilligung dar, hat aber Verfügungscharakter. Der Vorentscheid über die von der Bauherrschaft gestellten Grundsatzfragen zu einem spezifischen Bauprojekt ist für die Behörde bei der späteren Entscheidung über die formelle baurechtliche Bewilligung verbindlich, sofern sich die tatsächlichen Verhältnisse und die Rechtslage bis zum Entscheid nicht wesentlich ändern (DUSSY, Verfahren, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich 2016, S. 652). Dabei ist bei verbindlichen Vorentscheiden sicherzustellen, dass das rechtliche Gehör von Drittbetroffenen gewahrt wird (VGE VD.2016.167 vom 26. April 2018 E. 2.3).

3. Bindungswirkung Vorentscheid

3.1 Nachdem das Bau- und Gastgewerbeinspektorat in seinen Einspracheentscheiden auf die Rügen einzelner Rekursgegnerinnen und -gegner 1, dass die streitgegenständliche Tennishalle nicht zonenkonform sei, unter Hinweis auf den diesbezüglich abschliessenden Entscheid im generellen Baubewilligungsverfahren nicht eingetreten ist, hat die Baurekurskommission daher zunächst geprüft, ob der Vorentscheid G-BBG 9'092'605 (1) vom 30. Mai 2017 für die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 verbindlich ist. Unter Hinweis auf die obigen Ausführungen zur Verbindlichkeit eines Vorentscheides und die hierfür erforderliche Wahrung des rechtlichen Gehörs von Drittbetroffenen (vgl. oben E. 2.2; angefochtener Entscheid E. 7) erwog die Baurekurskommission, Voraussetzung zur Wahrnehmung des Gehörsrechts sei die Publikation des generellen Baubegehrens. Die Behörden hätten den Publikationstext dabei auf das Gesuch zu beziehen. Für Dritte sei ein vom Gesuch abweichender Publikationstext nicht relevant (vgl. RUCH, in: Aemisegger/

Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich/Basel/Genf 2020, N 64 zu Art. 22 RPG). Ein Vorentscheid müsse daher für seine Verbindlichkeit gegenüber Dritten im gleichen öffentlichen Verfahren wie die Baubewilligung zustande gekommen sein (vgl. RUCH, a.a.O., N 64 zu Art. 22 RPG). Gemäss § 45 Abs. 1 BPV habe das Bau- und Gastgewerbeinspektorat dabei ordentliche Baubegehren im Kantonsblatt und im Internet anzuzeigen. Das generelle Baubegehren werde öffentlich angezeigt (§ 45 Abs. 3 BPG). Auf ordentliche Baubegehren sei während der Einsprachefrist mit einem oder mehreren Schildern im Gelände hinzuweisen (§ 46 Abs. 1 BPV). Gemäss § 41 Abs. 1 der Ausführungsbestimmungen zur Bau- und Planungsverordnung (ABPV, SG 730.115) gelte die Pflicht zum Hinweis mittels Hinweisschildern im Gelände darüber hinaus für alle publizierten Baubegehren. Ob die ABPV damit über die BPV hinausgehende Verpflichtungen für die Behörden begründe, könne aber offengelassen werden (angefochtener Entscheid E. 8, mit Hinweis auf VGE VD.2014.106 vom 31. Mai 2016 E. 2.4). Fest stehe aber, dass generelle Baubegehren öffentlich anzuzeigen seien. Dementsprechend sei im Kantonsblatt vom 14. Dezember 2016 über das hier interessierende generelle Baubegehren informiert worden (angefochtener Entscheid E. 9). Auch eine Mangelhaftigkeit der Publikation eines Baugesuchs führe in aller Regel aber nicht zur Nichtigkeit der entsprechenden Verfügung. Lägen keine Nichtigkeitsgründe vor, erwüchsen auch fehlerhafte Verfügungen in Rechtskraft, wenn sie nicht angefochten würden (angefochtener Entscheid E. 12, mit Hinweis auf BGer 1C_217/2010 vom 3. Februar 2011 E. 2.3.2). Dies setze voraus, dass die Möglichkeit zur Anfechtung auch tatsächlich bestanden habe. In diesem Sinne dürften potentiellen Einsprechenden aus einer mangelhaften Publikation keine Nachteile erwachsen. Da gemäss § 49 BPV gegen ein innerhalb von drei Jahre auf einen Vorentscheid hin gestelltes Baubegehren nur Einwendungen erhoben werden könnten, die während der Auflage des generellen Baubegehrens nicht hätten geltend gemacht werden können, folge im Umkehrschluss, dass der Vorentscheid in Bezug auf Einwendungen, die während der Auflage nicht hätten vorgebracht werden können, keine Bindungswirkung zukomme (angefochtener Entscheid E. 12). Massgebend für die Beantwortung dieser Frage sei nicht, ob die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 aufgrund der räumlichen Distanz legitimiert gewesen wären, sich gegen das generelle Baubegehren zur Wehr zu setzen, sondern vielmehr, ob das im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens zur Diskussion stehende Projekt beziehungsweise dessen Projektumfang während der Publikation des generellen Baubegehrens erkennbar gewesen sei. Es stelle sich daher die Frage, ob die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 im Zeitpunkt des generellen Baubewilligungsverfahrens unter Berücksichtigung der gebührenden Sorgfalt anhand des Publikationstextes hätten erkennen müssen, dass die Bauherrschaft beabsichtigte, das heute zur Diskussion stehende Projekt zu realisieren, welches weitestgehend der Variante 2 des generellen Projektstands entspreche (angefochtener Entscheid E. 13). Der Text der Publikation im Kantonsblatt sei auch auf den Hinweisschildern enthalten gewesen (vgl. § 41 Abs. 2 ABPV; angefochtener Entscheid E. 15). Gemäss § 39 Abs. 1 lit. a ABPV habe der Text der Publikation die Strasse und Haus-

nummer sowie die Sektion und Parzellennummer zu enthalten. Diesen Anforderungen genüge der Publikationstext vom 14. Dezember 2016, soweit er das vorliegend umstrittene Projekt betreffe, klarerweise nicht (angefochtener Entscheid E. 14). Die Publikation habe sich auf die Adresse St. Galler-Ring 225 sowie auf die zur Sektion 2 gehörende Parzelle Nr. 4686 bezogen. Vom Publikationstext seien demnach die im Eigentum des Tennisclubs stehende Baurechtsparzelle sowie das dortige Clubhaus, das die Adresse St. Galler-Ring 225 trage, erfasst worden. Während die Baurechtsparzelle mittlerweile erweitert worden sei, sodass sie auch den südwestlichen Teil der Stammparzelle umfasse, auf welchem die umstrittene Tennishalle erstellt werden solle, habe sie sich im Zeitpunkt des generellen Baubewilligungsverfahrens entsprechend den Situationsgrundlagen zum generellen Baubegehren gemäss Ausdruck vom 7. Dezember 2016 lediglich auf den nordwestlichen Teil bezogen. Daraus folge, dass die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 aufgrund des Publikationstextes auch unter Beachtung der gebührenden Sorgfalt nicht damit hätten rechnen müssen, dass im südwestlichen Teil der Stammparzelle, der im Zeitpunkt der Publikation nicht zur Baurechtsparzelle gehört habe, gebaut werden solle. Dies gelte umso mehr, als auch die Hausnummer St. Galler-Ring 233 in der Publikation nicht genannt worden sei, obschon das mit dieser Adresse beschriftete Garderobengebäude im Rahmen des vorliegenden Projekts abgerissen werden und im Übrigen auch das Bauvorhaben die Adresse St. Galler-Ring 233 erhalten solle. Auch mit Blick auf die Eigentumsverhältnisse hätten die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 nicht damit rechnen müssen, dass der südwestliche Teil der Stammparzelle überbaut werden solle. Die Fehlerhaftigkeit der damaligen Publikation zeige sich auch daran, dass in den Baugesuchsunterlagen des generellen Baubegehrens selber die Adresse St. Galler-Ring 233 und die Stammparzelle Nr. 2578 vermerkt gewesen seien. Auch wenn bei einer Einsicht in die Akten ohne Weiteres hätte erkannt werden können, dass im südwestlichen Teil der Stammparzelle womöglich gebaut werde, so sei entscheidend, dass die Entscheidung, die Baugesuchsunterlagen überhaupt einzusehen, anhand des konkreten Publikationstextes getroffen werde (angefochtener Entscheid E. 14, mit Hinweis auf DUSSY, FHB Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 7.116: «Die Beschreibung des Gesuchsgegenstandes in der Publikation muss die wesentlichen Elemente des geplanten Bauvorhabens umfassen. [...] Potenziell vom Gesuch Betroffene sollen sich anhand dieser Publikation entscheiden können, ob sie die Gesuchsunterlagen einsehen wollen»). Zusammenfassend kam die Vorinstanz daher zum Schluss, dass die damaligen Rekurrierenden bzw. heutigen Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 im Zeitpunkt der Publikation des generellen Baubegehrens nicht damit hätten rechnen müssen, dass die heute umstrittene Tennishalle erstellt werden solle. Die Publikation erweise sich daher als fehlerhaft mit der Folge, dass die Argumente der Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 im (ordentlichen) Baubewilligungsverfahren noch zu hören seien. Bei diesem Ergebnis müsse auch nicht näher auf die Fragen eingegangen werden, ob es im Rahmen des generellen Baubegehrens einer Profilierung bedurft hätte und, ob die Anbringung der Hinweisschilder mangelhaft gewesen sei. In Bezug auf die Hinweisschilder bleibe höchstens zu erwähnen, dass diese den Text

der Publikation im Kantonsblatt enthalten hätten (vgl. § 41 Abs. 2 ABPV). Auch in dieser Hinsicht spreche folglich nichts dafür, dass die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 im Zeitpunkt der Publikation des generellen Baubegehrens damit hätten rechnen müssen, dass das vorliegend umstrittene Projekt erstellt werden solle. Es bleibt damit dabei, dass die Zonenkonformität und die Ästhetik im Verfahren vor der Baurekurskommission überprüft werden könnten (angefochtener Entscheid, E. 15).

3.2

3.2.1 Dem hält der Rekurrent 1 mit seiner Rekursbegründung entgegen, für die Publikation massgebend sei nicht der Publikationstext allein, sondern dessen Zusammenhang mit dem Inhalt des Baubegehrens. Damit die Publikation in einem amtlichen Organ ihren Zweck erfüllen könne, müsse sie die wichtigsten Punkte der Verfügung enthalten, damit die Betroffenen erkennen könnten, ob ihre Interessen berührt seien (BGer 1A.175/2003 vom 27. November 2003 E. 2.2). In diesem Sinne sei der Publikationstext auf das Baubegehren zu beziehen (RUCH, a.a.O., N 53 zu Art. 22 RPG). Der Publikationstext habe die Strasse, die Hausnummer, die Sektion sowie die Parzellennummer zu enthalten (§ 39 Abs. 1 lit. a ABPV; Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 10). Die Publikation des generellen Baubegehrens G-BBG Nr. 9'092'605 habe neben dem Verweis auf den Inhalt des Projekts «Neubau Tennishalle» Hinweise auf die Adresse «St. Galler-Ring 225» und die Baurechtsparzelle Sektion 2, Parzelle 4686, enthalten. Aus dem Publikationstext seien folglich die wichtigsten Punkte – Neubau einer Tennishalle entlang des St. Galler-Rings – zweifelsfrei erkennbar gewesen. Interessierte Dritte hätten aufgrund des Publikationstextes des generellen Baubegehrens ohne besondere Sorgfalt erkennen können, dass auf dem Schützenmattpark entlang des St. Galler-Rings der Neubau einer Tennishalle beabsichtigt gewesen sei (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 11). Zumindest die Hausnummer könne dabei kein taugliches Kriterium sein, um subjektiv die Annahme zu rechtfertigen, von einem Bauprojekt nicht betroffen zu sein und deshalb berechtigterweise ohne Konsultation der Baubegehrensunterlagen von einer Einsprache abzusehen. Hausnummern würden in Abhängigkeit zu den Eingängen eines Gebäudes vergeben und wiesen somit keinen direkten Bezug zur Grösse bzw. zum Volumen eines Bauprojektes auf. Darüber hinaus sei im Zeitpunkt der Publikation des generellen Baubegehrens G-BBG Nr. 9'092'605 die Hausnummer «St. Galler-Ring 233» noch nicht rechtmässig verfügt worden. Die Baubewilligungsbehörde habe für den Publikationstext des generellen Baubegehrens daher keine fiktive Hausnummer verwenden können. Auch aus der Angabe «Sektion 2, Parzelle 4686» könne der vorinstanzliche Schluss nicht gezogen werden (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 12). Parzellengrenzen seien zeitlich unbeständig. Umparzellierungen zwischen dem Vorentscheid und der Eingabe eines ordentlichen Baubegehrens seien häufig der Fall. Als privatrechtlicher Vorgang sei die Parzellierung zudem dem Baubewilligungsverfahren entzogen (BRKE i.S. R.I. vom 26. April 2017 Ziff. 5 ff.). Im generellen Baubewilligungsverfahren könne daher einer allenfalls für das ordentliche Baubegehren notwendigen Umparzellierung nicht vorgegriffen werden. Es dürften daher auch keine potenziellen und projektierten Grenzän-

derung im Publikationstext abgebildet werden. Die Parzellennummer enthalte auch keine Aussage über die Parzellengrösse, die Eigentumsverhältnisse oder über die Platzierung eines Bauprojektes auf der Parzelle. Die Angabe der Parzellennummer könne daher nicht herbeigezogen werden um die subjektive Annahme zu rechtfertigen, ohne Konsultation der Baubegehrensunterlagen von einem Bauprojekt nicht betroffen zu sein (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 13). Es wäre den Rekursgegnerinnen und -gegnern 1 und 2 daher gestützt auf die Publikation des generellen Baubegehrens G-BBG Nr. 9'092'605 ohne Weiteres zuzumuten gewesen, zumindest kurz das öffentlich aufliegende Baubegehrensdossier zu konsultieren, was Einzelne unter ihnen auch getan und darauf Einsprache erhoben hätten. Der Verzicht auf eine Einsprache gegen das generelle Baubegehren sei daher einzig auf eine subjektive Betrachtungsweise zurückzuführen und liege nicht in der Publikation des generellen Baubegehrens begründet. Es könne nicht angehen, wenn potenziell vom Bauvorhaben betroffene Personen sich selbst aus der Verantwortung zur Auseinandersetzung mit den Baubegehrensunterlagen nähmen, indem sie sich formalistisch auf eine Hausnummer oder eine Parzellennummer beriefen. Die Auffassung der Baurekurskommission gewichte im Ergebnis den Wortlaut des Publikationstextes höher als den tatsächlichen Inhalt des öffentlich aufgelegten Baubegehrensdossiers und sei damit überspitzt formalistisch und nicht materiell begründet. Richtigerweise hätte sie daher nicht auf die Rekurse betreffend Zonenkonformität in der Zone Nöl eintreten dürfen (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 14).

3.2.2 Der Rekurrent 2 macht geltend, dass er sich auf den Vorentscheid des Planungsamtes in Bezug auf den Verfahrensweg und die eindeutig und abschliessend geklärte Zonenkonformität habe verlassen können und müssen. Als Verein lebe er von seinen Mitgliederbeiträgen. Der Bau einer (im öffentlichen Interesse stehenden) Tennishalle stelle eine erhebliche finanzielle Belastung dar, welche nur mit breiter Unterstützung möglich sei, weshalb er vor der Auslösung von kostspieligen Planungsmassnahmen auf einen verbindlichen Entscheid angewiesen gewesen sei. Einzig im Vertrauen auf die Verbindlichkeit des Entscheids sei ein Architekturwettbewerb mit vier Teilnehmern und einer breit formierten Jury mit Vertretern des Kantons durchgeführt und die Planung des Siegerprojekts bis zur Baureife abgeschlossen worden. Die damit verbundenen Kosten hätten sich bisher auf CHF 670'000.– belaufen (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 14). Das Planungsamt habe in korrekter Ausübung seines Ermessens namentlich ein Bebauungsplanverfahren oder ein anderes Planungsinstrument als nicht notwendig erachtet (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 16). Die Publikation des generellen Baubegehrens sei praxisgemäss erfolgt. Namentlich begründe die Beschränkung auf die aktuelle Parzelle des Rekurrenten 2 in Bezug auf die Frage der Zonenkonformität keinen Mangel, sei das Nutzungsmass doch nicht auf die aktuelle Parzelle beschränkt. Die Frage der Zonenkonformität hänge nicht von der konkret zu bebauenden Parzelle ab, sondern betreffe das ganze in der Zone Nöl liegende Gebiet. Die erwähnte und möglicherweise falsche Hausnummer habe nichts mit dem Nutzungsmass zu tun und schon gar nichts mit der Ästhetik (Rekursbegrün-

dung Rekurrent 2 E. 18). Unter Berücksichtigung des für die konkrete Planung des Projekts betriebenen, enormen Aufwands, bestehe ein entsprechendes erhebliches Interesse an Rechtssicherheit und Bestand des generellen Bauentscheids. Demgegenüber lägen keine Individualinteressen vor, welche eine Aufhebung des generellen Bauentscheids rechtfertigen würden. Vor allem könnten die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 nicht in den Genuss einer nachgelagerten, revisionsartigen Prüfung der Zonenkonformität kommen. Der Verzicht auf eine Einsprache im Rahmen des generellen Baugesuchverfahrens lege die Vermutung nahe, dass sie schlussendlich Individualinteressen verfolgten, welche aber mit der Frage des Nutzungsmasses nichts zu tun hätten. Jedenfalls dürften die hinter der Fassade der Zonenkonformität postulierten Partikularanliegen in einer Abwägung der betroffenen Interessen nicht überwiegen. Insofern hätte die Vorinstanz die Argumente der Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 in Bezug auf die Zonenkonformität gar nicht mehr prüfen dürfen (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 19). Der Vorentscheid sei verbindlich, da sich seit dessen Erlass das anwendbare Recht nicht geändert habe (§ 53 Abs. 2 BPV, Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 17). Es liege gewissermassen ein «Rechtsöffnungstitel» vor. Die Vorinstanz habe somit ohne Grund die Prüfung der Zonenkonformität vorgenommen, obwohl es keinen Anlass gegeben habe, die Rechtskraft des generellen Bauentscheids in Bezug auf die Zonenkonformität in Frage zu stellen oder gar den Entscheid zu unterlaufen (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 20).

3.3

3.3.1 Darin kann den Rekurrenten 1 und 2 nicht gefolgt werden. Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, ist auf Baugesuche durch öffentliche Anzeige hinzuweisen und damit das Einspracheverfahren zu eröffnen (§ 91 Abs. 3 BPG). Ordentliche Baubegehren sind im Kantonsblatt sowie im Internet und mit dem Text der öffentlichen Anzeige auch im Gelände anzuzeigen (§§ 45 f. BPV). Der Text der Publikation hat dabei neben einer kurzen Bezeichnung und Nutzung der Baute oder Anlage auch die «Strasse und Hausnummer sowie Sektion und Parzellennummer» zu enthalten (§ 39 Abs. 1 lit. c ABPV). Diese Publikation von Baugesuchen dient Drittbetroffenen zur Wahrung ihrer Rechte. Sie hat daher zumindest in groben Kategorien eine Beschreibung des Gesuchsgegenstandes mit den wesentlichen Elementen des geplanten Bauvorhabens zu enthalten. Potenziell vom Gesuch Betroffene sollen sich anhand dieser Publikation entscheiden können, ob sie die Gesuchsunterlagen einsehen wollen (DUSSY, a.a.O., N 7.115 f.). Zentral erscheint dabei auch eine genaue Lokalisierung des Bauvorhabens (ZAUGG/LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern, 5. Auflage, Bern 2020, Art. 35-35c N 8, VGE ZH VB.2012.00594 vom 16. Januar 2013, mit Hinweis auf MÄDER, Das Baubewilligungsverfahren, 1991, S. 133 Rz. 290). Die Publikation muss diesbezüglich aussagekräftig sein (ZAUGG/LUDWIG, a.a.O., Art. 35-35c N 8). Diese Voraussetzungen gelten auch im Verfahren für einen baurechtlichen Vorentscheid (RUCH, a.a.O., N 73 zu Art. 33 RPG).

Wie die Vorinstanz weiter in tatsächlicher Hinsicht festgestellt hat und im Übrigen auch unbestritten ist, hat die Publikation sich allein auf die Adresse St. Galler-Ring 225 und die Parzelle Nr. 4686 bezogen. Es ist unbestritten, dass die damalige Variante 2 für den Standort der geplanten Tennishalle an der Ecke von St. Galler-Ring und Neubadstrasse, an welchem diese nun mit dem streitgegenständlichen Baubegehren realisiert werden soll, nicht auf dem Areal des damaligen Umfangs dieser im Eigentum der Rekurrenten 2 stehende Baurechtsparzelle, sondern vielmehr ganz auf der benachbarten Stammparzelle Nr. 2578 verwirklicht werden sollte. Weiter erscheint auch mit den Erwägungen der Vorinstanz die Adressangabe mit dem alleinigen Hinweis auf die Adresse St. Galler-Ring 225 ungenau. Es kann dahingestellt bleiben, welche Bedeutung der Hausnummerverfügung des Grundbuch- und Vermessungsamtes vom 5. September 2019 in diesem Zusammenhang zukommt (vgl. VD.2020.173, act. 6/3). Nicht bestritten worden ist, dass das abzubrechende Garderobengebäude auf der Liegenschaftsparzelle Nr. 2578 am Standort der heute projektierten Tennishalle bereits zuvor mit der Hausnummer 233 bezeichnet und dies so auch im Stadtplan und den eingereichten Planunterlagen vermerkt worden ist. Auch der Rekurrent 2 selber hat diese Adressierung in seinem generellen Baubegehren verwendet. Daraus folgt, dass die Publikation des generellen Baubegehrens entsprechend den Erwägungen der Vorinstanz mangelhaft gewesen ist.

3.3.2 Eine mangelhafte Publikation eines Baubegehrens stellt einen formellen Fehler der Baubewilligung dar (GEBHARDT/MEYER/NERTZ/PIOLINO, Die Baubewilligung im Kanton Basel-Stadt, Basel 2014, S. 82, mit Hinweis auf VGE VD.2011.157 vom 23. August 2012 E. 4.2). Dies gilt auch dort, wo eine Publikation in relevanten Punkten unvollständig ist, wobei unerheblich ist, ob das Ungenügen der Publikation der Bauherrschaft oder der Behörde anzulasten ist (ZAUGG/LUDWIG, a.a.O., Art. 35-35c N 11). Aufgrund der unzutreffenden Adress- und Parzellenangaben mussten die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 auch bei Anwendung gehöriger Sorgfalt nicht davon ausgehen, dass die gesuchsgeständliche Tennishalle in ihrer direkten Nachbarschaft am heute projektierten Standort gebaut werden sollte. Sie durften daher aufgrund des Textes der Publikation davon ausgehen, dass der Gegenstand des generellen Baubegehrens sie in ihren Interessen nicht direkt tangiert. Dies gilt umso mehr, als die Hinweisschilder im Gelände im Verfahren des generellen Baubegehrens unbestrittenermassen ebenfalls nicht im Bereich der südwestlichen Ecke der Sportanlage Schützenmatte, wo die Tennishalle gemäss Baugesuch nun verwirklicht werden sollte, sondern bloss beim Clubhaus am St. Galler-Ring 225 und an der General Guisan-Strasse angebracht worden sind. Unbehelflich erscheint dabei der Hinweis des Rekurrenten 2, dass die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 Individualinteressen bzw. Partikularanliegen verfolgten, welche aber mit der Frage des Nutzungsmasses und der Zonenkonformität nichts zu tun hätten. Voraussetzung der Rekursbefugnis im Baubewilligungsverfahren ist die Verfolgung eigener tatsächlichen Interessen (BGE 136 II 539 E. 1.1 S. 542, mit Hinweisen; VGE VD.2017.121 vom 24. September 2017 E. 1.2.4, VD.2015.109 vom 18. März 2016 E. 1.3). Die von rekurrieren-

den Parteien als verletzt gerügten Normen müssen dabei nicht im Sinne einer Schutznorm dem Schutz dieser Interessen dienen. Es genügt vielmehr auch ein eigenes tatsächliches Interesse an der Einhaltung von Normen, die dem Schutz öffentlicher Interessen dienen (vgl. VGE 607-610/2008 vom 23. Januar 2009 E. 1.3.2).

3.3.3 Liegt eine mangelhafte Publikation vor, so trifft die Behörden die Pflicht, die notwendigen Massnahmen zu ergreifen, um den Mangel zu beheben und die in ihrem rechtlichen Gehör verletzten Drittbetroffenen in ihre Verfahrensrechte wieder einzusetzen (VGE VD.2018.94 vom 17. September 2019 E. 5.8, VD.2015.89 vom 15. September 2016 E. 1.2.3). Ihre Verhinderung bei der Wahrnehmung ihrer Einsprachemöglichkeit im Verfahren des generellen Baubegehrens führt dazu, dass der in Verletzung dieser Rechte ergangene Vorentscheid zu keinem Rechtsnachteil für die in ihren Rechten verletzten Drittbetroffenen führen darf. Es wird denn auch von keiner Seite geltend gemacht, dass die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 ausserhalb des vorliegend streitgegenständlichen Baubewilligungsverfahrens zu einem früheren Zeitpunkt bereits Kenntnis vom Gegenstand und Inhalt des Vorentscheids vom 30. Mai 2017 gehabt hätten. Solche Kenntnis hatten aufgrund der Akten nur die zu den Rekursgegnerinnen und -gegnern 1 zählenden Nachbarn Walter Werner und Monika Odile Stämpfli sowie Sandra Franziska und Martin Husi, welche bereits in jenem Verfahren Einsprache erhoben haben. Deren Kenntnisse müssen sich die anderen Rekursgegnerinnen und -gegner aber nicht anrechnen lassen, zumal aufgrund der Akten keine Anhaltspunkte bestehen, dass diese bereits vor diesem Baubewilligungsverfahren ihre Kenntnisse mit den übrigen Rekursgegnerinnen und -gegnern geteilt haben. Es folgt daher aus dem Grundsatz von Treu und Glauben keine Obliegenheit der Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2, ihre Einwände vor diesem Verfahren bereits geltend zu machen (VGE VD.2018.94 vom 17. September 2019 E. 6.1, mit Hinweis auf BGer 1C_256/2017 vom 11. Januar 2018 E. 2.1). Die Baubewilligung ist daher für die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2, mit Ausnahme der bereits am Verfahren des generellen Baubegehrens beteiligten Personen, auch mit Bezug auf die bereits mit dem Vorentscheid vom 30. Mai 2017 entschiedenen Rechtsfragen anfechtbar (DUSSY, a.a.O., N 7.145; ZAUGG/LUDWIG, a.a.O., Art. 35-35c N 11). Entgegen der Auffassung des Rekurrenten 2 kann auch dessen, aufgrund der im Vertrauen auf den erteilten Vorentscheid getätigten finanziellen Aufwendungen für die Weiterverfolgung des eigenen Projekts zweifellos gewichtige Bestandesinteresse der Unverbindlichkeit dieses Vorentscheides für die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 nicht entgegenstehen. Im Übrigen hätte der Rekurrent 2 die fehlerhafte Publikation, insbesondere die Abweichung der von ihm selbst im generellen Baugehren verwendeten Adressierung, auf den Schildern erkennen und (spätestens dann noch) auf die Formulierung des Publikationstextes sowie die Platzierung der Schilder Einfluss nehmen können. Die Vorinstanz hat somit die Zonenkonformität der geplanten Tennishalle zu Recht erneut und ohne Bindung an den Vorentscheid vom 30. Mai 2017 überprüft.

4. Zonenkonformität und Erfordernis weiterer Planungsentscheidungen

4.1 Unter Hinweis auf Literatur und Judikatur erwog die Baurekurskommission, dass die Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen bestimmt sei. Spiel- und Sportanlagen würden dabei grundsätzlich als zonenkonform erachtet. Durch private betriebene Sportanlagen lägen insbesondere dann im öffentlichen Interesse, wenn sie der Öffentlichkeit allgemein zugänglich seien, was Einschränkungen des Zugangs aber nicht ausschliesse (angefochtener Entscheid E. 21). Der Umstand, dass es sich beim Tennisclub Old Boys um einen privaten Verein handelt, spreche daher nicht gegen die Zonenkonformität der umstrittenen Tennishalle respektive gegen deren Qualifikation als Baute im öffentlichen Interesse. Unbestritten sei, dass die Ausübung des Sports Tennis als solche im öffentlichen Interesse liege. Genauer zu prüfen bleibe das Kriterium der Allgemeinzugänglichkeit, welches sich hier weniger klar präsentiere. Nach Analyse der geltenden «Platz- und Spielordnung» sowie der Kosten einer Mitgliedschaft beim Tennisclub Old Boys kam die Vorinstanz zum Schluss, es erscheine «zumindest fraglich, ob sich die Tennishalle als Anlage im öffentlichen Interesse qualifizieren liesse». Letztlich liess sie die Frage aber offen (angefochtener Entscheid E. 22).

Die Vorinstanz erwog weiter, dass der planerische Grundsatzentscheid, die von der projektierten Tennishalle betroffene Parzelle der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zuzuordnen, im Baubewilligungsverfahren nicht akzessorisch zu überprüfen sei (angefochtener Entscheid E. 27). Sie prüfte indessen, ob es neben der Zuweisung zur Zone Nöl einer ergänzenden Planungsentscheidung als Voraussetzung für die Realisierung der projektierten Tennishalle bedurft hätte (angefochtener Entscheid E. 30). Sie bezog sich dabei auf die nach § 105 Abs. 5 Abs. 1 BPG grundsätzlich beim Grossen Rat liegende Planungskompetenz, soweit sie nicht vom Gesetz selber oder mittels expliziter Delegation der Regierung übertragen ist, sowie auf die Planungspflicht, die sich aus Art. 2 Abs. 1 RPG ergibt. Danach hätten Bund, Kantone und Gemeinden die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen zu erarbeiten und aufeinander abzustimmen. Der Grundsatz der umfassenden Planung verlange in der Nutzungsplanung eine ganzheitliche Betrachtungsweise und verbiete inhaltsleere Pläne. Deshalb seien Pläne mit (weitgehend) unbestimmtem Inhalt zu vermeiden (angefochtener Entscheid E. 28 und 29; vgl. VGE VD.2019.102 vom 15. Mai 2020 E. 8.1.3, mit Hinweisen). Der erforderliche Präzisionsgrad hänge dabei aber von der Art der ausgeschiedenen Zone ab und könne nicht pauschal bestimmt werden (angefochtener Entscheid E. 29; vgl. WALDMANN/HÄNNI, in: Handkommentar Raumplanungsgesetz, 2006, Rz. 25 zu Art. 2, mit Hinweisen). Innerhalb der Bauzonen richte sich die Planungspflicht unter Vorbehalt von übergeordnetem Recht nach dem kantonalen Recht (angefochtener Entscheid E. 29; vgl. dazu STALDER/TSCHIRKY, FHB Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 2.118, mit Hinweisen). Aufgrund des planerischen Stufenbau setze die Erteilung einer Baubewilligung voraus, dass die Baute oder Anlage dem Zweck der Nutzungszone entspreche (vgl. Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG). Das Bau-

bewilligungsverfahren bezwecke daher die einzelfallweise Planverwirklichung und diene daher der Abklärung, ob Bauten und Anlagen der im Nutzungsplan ausgedrückten räumlichen Ordnungsvorstellung entsprächen. Es solle aber nicht selbständige Planungsentscheidungen hervorbringen oder den Nutzungsplan im Ergebnis ergänzen oder ändern, wozu ihm das sachlich nötige Instrumentarium wie auch ein geeignetes Rechtsschutzverfahren fehle (angefochtener Entscheid E. 29; vgl. BGer 1C_7/2012 vom 11. Juni 2012 E. 2.3, mit Hinweisen).

Gemäss § 39 Abs. 1 BPG werde die Nutzung von Grundstücken in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse durch den Beschluss, mit dem die Zone festgesetzt werde (lit. a), durch Bebauungspläne (lit. b) oder durch Genehmigung der Bauprojekte in einem Planungsverfahren des Regierungsrates oder des Gemeinderates (lit. c) festgelegt. Dabei handle es sich alles um Planungsinstrumente. Gemäss § 39 Abs. 2 BPG sei am Zonenrand der Lichteinfallswinkel der Nachbarzone einzuhalten (angefochtener Entscheid E. 31). Wie sich aus den Materialien und der Literatur ergebe, müsse darüber hinaus in der Zone Nöl die Art und das Mass der Nutzung entweder bei der Festsetzung der Zone oder später in einem gesetzmässigen Planungsverfahren festgelegt werden (angefochtener Entscheid E. 33; vgl. FELDGES/BARTHE, Raumplanungs- und Baurecht, in; Neues Handbuch des Staats- und Verwaltungsrechts des Kantons Basel-Stadt, 2008, S. 778). Aufgrund der Verschiedenartigkeit der öffentlichen Interessen und der Verhältnisse könnten dabei keine allgemeinen Regeln aufgestellt werden. Dies rechtfertige es aber nicht, den Entscheid über die Art und das Mass der baulichen Nutzung in dieser Zone der Bauherrschaft zu überlassen. Da es sich um eine Planungsaufgabe handle, seien die Planungsbehörden verpflichtet, die Rahmennutzungspläne durch Sondernutzungspläne und Vorschriften zu ergänzen, die dem konkreten Fall Rechnung tragen würden (angefochtener Entscheid E. 32; vgl. Ratschlag und Entwurf zu einem Baugesetz und Bericht des Regierungsrates [...], Nr. 8637 vom 7. November 1995 [nachfolgend: Ratschlag BPG], S. 65 f.). Die Grundstücksnutzung müsse deshalb im Einzelfall im Verfahren der Zonenplanrevision oder in einem vergleichbaren Planungsverfahren festgelegt werden. Welches Verfahren den Anforderungen des Rechts und der Zweckmässigkeit am ehesten entspreche, hänge von der Art der beabsichtigten Nutzung ab. Der Entwurf zähle deshalb nur die in Frage kommenden Varianten auf (angefochtener Entscheid E. 32; vgl. Ratschlag BPG, a.a.O., S. 118, Fn. 75).

Daraus folge, dass die bauliche Nutzung in der Zone Nöl nicht nur hinsichtlich der Nutzungsart, sondern auch des Nutzungsmasses in einem Planungsverfahren festzusetzen sei. Mit den Erwägungen des Planungsamtes hänge es zwar im konkreten Fall von der zu erfüllenden Aufgabe ab, wie in der Zone Nöl am zweckmässigsten gebaut werde. Aus diesem Grund habe der Gesetzgeber mit Ausnahme der Vorgabe zum Lichteinfallswinkel darauf verzichtet, auf Gesetzesstufe generell-abstrakte Vorschriften zur zulässigen Bebauung in der Zone Nöl zu erlassen. Diese Unbestimmtheit der gesetzlichen Regelung sei aber mit dem Erfordernis ergänzender Planungsentschei-

dungen in Bezug auf Nutzungsart und -mass gleichsam kompensiert worden (angefochtener Entscheid E. 34). Bezüglich der Art der Nutzung und damit des konkreten Verwendungszweckes des projektbetroffenen Areals solle die notwendige Planungsentscheidung im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision (Teil II) nachgeholt werden. Bereits heute liessen die tatsächlichen Verhältnisse aber keinen anderen Schluss zu, als dass die Nutzungsart «Sport» zulässig und in diesem Sinne zonenkonform sei, weshalb die bisher unterbliebene Zuordnung einer konkreten Nutzungsart für das Sportzentrum Schützenmatte unproblematisch erscheine. Demgegenüber fehle hinsichtlich des Aspekts des zulässigen Nutzungsmasses ein entsprechender Planungsentscheid. Das durchgeführte Varianzverfahren stelle ein Instrument zur ästhetischen Qualitätssicherung dar, welches die entsprechenden Planungsentscheidungen nicht zu ersetzen vermöge. Auch baupolizeiliche oder umweltschutzrechtliche Vorschriften wie etwa zum Lärm- oder zum Brandschutz führten nicht dazu, dass keine ergänzenden Planungsentscheidungen notwendig wären. Es bedürfe daher zumindest für ein Bauprojekt von beträchtlicher Grösse wie die streitgegenständliche Tennishalle mit ihren Massen von 70 Meter auf 40 Meter Grundfläche und 9,5 Meter Höhe auf nutzungsplanerischer Stufe gewisser Vorgaben in Bezug auf das Nutzungsmass, wie etwa in Bezug auf die Ausnützung oder die Länge und Breite des Baukörpers. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass die einzelnen Nutzungen aufgrund der begrenzten Fläche des Sportzentrums Schützenmatte in räumlicher Konkurrenz zueinander stünden. Die von der Verwaltung angestellten planerischen Überlegungen könnten nicht an die Stelle entsprechender Überlegungen der Planungsbehörde treten, liege die Planungskompetenz doch beim Grossen Rat oder dem Regierungsrat. Ob es im vorliegenden Fall einer Planungsentscheidung des Grossen Rates oder des Regierungsrates bedürfe, könne hier offenbleiben und werde im Planungsverfahren zu beantworten sein. Offenbleiben müsse auch, welche konkreten Aspekte des Nutzungsmasses durch die Planungsbehörde festzulegen wären, ob also hinsichtlich der geplanten Tennishalle sämtliche Aspekte des Nutzungsmasses mit einem massgeschneiderten Bebauungsplan geregelt oder das Nutzungsmass bloss in den wesentlichen Grundzügen etwa bezüglich des durch die Nutzung in Anspruch genommenen Projektperimeters festgelegt werde (angefochtener Entscheid E. 35). Da es vorliegend an entsprechenden Planungsentscheidungen fehle, seien der angefochtene Bauentscheid und die dazugehörigen Einspracheentscheide zwangsläufig aufzuheben, ohne dass auf die weiteren Rügen der Rekursgegnerinnen und -gegner weiter eingegangen werden müsse (angefochtener Entscheid E. 36).

4.2 Die Rekurrenten beziehen sich mit ihren Rekursbegründungen zunächst auf die Feststellung der Vorinstanz, wonach es fraglich sei, ob die Tennishalle als Anlage im öffentlichen Interesse qualifiziert werden könne.

4.2.1 Der Rekurrent 1 rügt diesbezüglich eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts. Entgegen der Feststellung der Vorinstanz könnten gemäss der Platz- und Spielordnung 2017 auch Gäste ohne Mitwirkung von Clubmitgliedern freie Plätze ge-

gen ein Entgelt von CHF 15.– belegen, sodass die Plätze von der Allgemeinheit grundsätzlich günstig genutzt werden könnten. Soweit die Vorinstanz ihrer Feststellung, dass die Clubmitgliedschaft frei erworben werden könne, das statutarische Ablehnungsrecht des Vorstands entgegenhalte und zur Grundlage der Beurteilung, ob die Anlage im öffentlichen Interesse zu qualifizieren sei, handle sie formalistisch und unverhältnismässig (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 20).

4.2.2 Der Rekurrent 2 rügt in diesem Zusammenhang, dass die Vorinstanz die aktuell für den Sommerbetrieb geltende Platz- und Spielordnung zu Unrecht auf die Nutzung der bestehenden und geplanten Tennishalle übertragen habe. Die bestehende Ballontennishalle werde in der Wintersaison auch von Nichtmitgliedern genutzt. Auf den freien Plätzen hätten in der Wintersaison 2019/2020 17% Nichtmitglieder gespielt. Für die Auslastung der neuen Halle werde ein ähnliches System zur Anwendung kommen. Die Tennishalle sei daher im Sinne der einschlägigen Rechtsprechung allgemeinzugänglich (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 22-23).

Die rekurrierende Bauherrschaft begründet in der Folge das öffentliche Interesse an der Realisierung ihres Projekts. Sie bezieht sich dabei auf die Leitsätze des Kantons Basel-Stadt zum öffentlichen Raum (vgl. Präsidialdepartement Kanton Basel-Stadt im Auftrag des Regierungsrats des Kantons Basel-Stadt, Der öffentliche Raum, Basel 2014, S.13 ff.). Darin werde festgehalten, dass sich eine Stadt über ihre vielseitigen nutzbaren öffentlichen Räume zeige und lebenswert mache. Der öffentliche Raum sei die Lebensader der Stadt und durch Interaktionen zwischen Menschen geprägt (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 28). Öffentliche Räume hätten verschiedene Atmosphären, Nutzungs- und Handlungsmöglichkeiten und seien gerade auch für Kinder und Jugendliche wichtiger Alltags-, Spiel- und Sozialisierungsraum. In den Alltag integrierte Bewegungsmöglichkeiten seien für sie unabdingbar, wofür die öffentlichen Räume eine zentrale Rolle spielten (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 29). Um die öffentlichen Räume möglichst optimal zu nutzen, seien die «Zonen für die Nutzung im öffentlichen Interesse» eingerichtet und im Rahmen der letzten Zonenplanrevision als Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse mit kleineren Änderungen im Wesentlichen bestätigt worden, wobei ihnen eine Zweckbestimmung zugewiesen worden sei. Die dortige Nutzung habe im öffentlichen Interesse zu stehen, nicht der Gewinnmaximierung zu dienen und dem Gemeinwesen die Erfüllung öffentlicher Aufgaben langfristig zu erleichtern (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 30). Zum Thema Sport sei festgehalten worden, dass «Nutzungen im öffentlichen Interesse» zulässig seien «die vorwiegend dem Bereich Sport» dienten. Dabei könnten «weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich» seien, zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigten. Zu den Sportanlagen, die zusammen mit den dazu erforderlichen Bauten und Anlagen, vorwiegend dem Bereich Sport dienen, gehöre auch die Sportanlage Schützenmatte (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 32). Die «Schützenmatte» sei eines der grössten Sportareale in Basel. Der westliche Teil beinhalte das frei zugängliche Sta-

dion Schützenmatte und weitere Sportplätze und Sportanlagen für Leichtathletik, Fussball, Tennis und Faustball, deren Nutzung an eine Mitgliedschaft in den beheimateten Vereinen geknüpft sei (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 34). Der bereits im Jahr 1927 auf dem Gelände der Schützenmatte gegründete Tennisclub Old Boys sei mit seinen fast 800 Mitgliedern seit Jahrzehnten fester Bestandteil der Sportaktivitäten auf der Schützenmatte und die von ihm angebotenen Sportaktivitäten lägen vollumfänglich im öffentlichen Interesse (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 35). Er fördere den Tennissport als Breitensport und insbesondere die Jugendarbeit mit annähernd 300 aktiven Kindern und Jugendlichen, wie dies auch in seinem Leitbild zum Ausdruck komme (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 36 und 37). Die nach Alter gestaffelten Mitgliederbeiträge entsprächen insbesondere im Jugendbereich jenen in anderen hiesigen Sportvereinen (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 43). In der Sommersaison sei es Gästen möglich, mit Clubmitgliedern zu spielen. In der Wintersaison könnten auch Nichtmitglieder freie Plätze mieten. Zudem sei das Vereinslokal als im Quartier beliebtes Restaurant öffentlich frei zugängig (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 44). Mit dem Neubau der ersten und einzigen Tennishalle auf baselstädtischem Kantonsgebiet wolle der Verein die jetzige, insbesondere in den Wintermonaten und bei Regen unzureichende Spiel- und Trainingssituation für alle Beteiligten verbessern (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 45). Die neue Tennishalle sei als Ersatz der veralteten, umweltbelastenden Traglufthalle vorgesehen. Die neue Halle sei ein Beitrag zum modernen Umweltschutz und dank moderner Infrastruktur trage sie zur Aufwertung der gesamten Sportanlage bei (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 46). Die starke Zunahme der am Tennissport interessierten Personen und das sich gleichzeitig verschärfende Angebots- und Kapazitätsproblem mit Hallentennisplätzen in der Region mache den Neubau der Tennishalle zu einer dringenden Angelegenheit für Basel (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 47).

4.3 Beide Rekurrenten bestreiten weiter den Schluss der Vorinstanz, dass es für die Bewilligung der projektierten Tennishalle einer weiteren planerischen Grundlage bedürfe.

4.3.1 Der Rekurrent 1 macht in diesem Zusammenhang geltend, dass die Raumplanung mit der Richt- und Nutzungsplanung sowie den nachfolgenden Baubewilligungs- und allfälligen Ausnahmebewilligungsverfahren ein Ganzes bilde. Nutzungspläne ordneten die zulässige Nutzung des Bodens für jede Parzelle, worauf im Baubewilligungsverfahren geklärt werde, ob Bauten und Anlagen den im Nutzungsplan ausgedrückten räumlichen Ordnungsvorstellungen entsprächen. Dabei habe bei der Erfüllung raumplanerischer Aufgaben das angemessene Planungs- bzw. Entscheidungsinstrument zum Einsatz zu gelangen (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 21, mit Hinweis auf BGE 140 II 262 E. 2.3.1 S. 266). Gerade bei Zonen für öffentliche Nutzungen seien aufgrund der Verschiedenheit der möglichen baulichen Nutzungen die konkreten Bauvorschriften nicht im Voraus exakt feststellbar. Die Raumvorstellung werde in solchen Zonen jedoch zumindest durch die spezifische Nutzungsart konkretisiert

(Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 21, mit Hinweis auf Urteil BGer 1C_55/2015 vom 9. September 2015 E. 3). Entscheidend sei, ob das Zusammenspiel mit den für die Grundzone geltenden Bestimmungen sowie die Voraussetzung eines Varianzverfahrens für allfällige Abweichungen eine ausreichende Bestimmtheit und damit eine genügende Steuerungskraft für die spätere Bebauung aufwiesen (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 21, mit Hinweis auf VD.2019.102 vom 15. Mai 2020 E. 8.1.3). Die gültige Nutzungsplanung könne dabei im anschliessenden Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht akzessorisch überprüft werden (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 21). Indem die Vorinstanz gleichwohl beurteilt habe, ob ein Festsetzungsbeschluss im Sinne von § 39 BPG eine ausreichende nutzungsplanerische Grundlage für ein Baubewilligungsbegehren sei, habe sie im Ergebnis dennoch eine akzessorische Überprüfung der Zonenplanung und ihrer Vorschriften vorgenommen. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz enthalte der Festsetzungsbeschluss der Nöl im vorliegenden Fall eine Aussage über das Nutzungsmass (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 22). Das Areal Sportanlage Schützenmatte mit den anschliessenden Tennisplätzen sei anlässlich der Zonenplanrevision 1987 von der früheren Zone der Grünflächen in die damals neu geschaffene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont worden. Gemäss den Materialien habe diese Zone vor allem die Sportanlagen umfassen sollen, die auffällig in Erscheinung träten. Es sei schon damals als denkbar erachtet worden, dass in dieser Nutzungsordnung für sportliche Zwecke weitere, vielleicht auch umfangreiche und hohe Gebäude (Tennishallen usw.) entstünden (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 23; 5. Zwischenbericht der Grossratskommission [8005] vom 30. September 1987 für die Behandlung der Zonenplanrevision zum Ratschlag 7907 betreffend Revision des Zonenplans für das Gebiet der äusseren Stadt, S. 16 f.). Nichts anderes ergebe sich aus dem aktuellen zweiten Ratschlag zur Zonenplanrevision, der entgegen den Darlegungen der Baurekurskommission aufgrund der Planungszonenwirkung gemäss § 116 Abs. 2 BPG für die Beurteilung des ordentlichen Baubegehrens BBG Nr. 9'111'905 zu berücksichtigen sei. Indem mit der aktuellen Zonenplanrevision für das besagte Grundstück die Zweckbestimmung Sport festgehalten werde, werde die seit Jahrzehnten bestehende Raumvorstellung nutzungsplanerisch fortgeschrieben. Demzufolge seien die für die Ausübung des jeweiligen Sports erforderlichen Bauten und Anlagen explizit erlaubt. Dazu gehörten beispielsweise Turn- und Sporthallen (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 23; 2. Ratschlag Zonenplanrevision vom 20. Juni 2018, S. 138). Auch Tennis sei unbestrittenermassen eine Sportnutzung im genannten Sinne. Die Festlegung einer Zone für öffentliche Nutzungen auf der Schützenmatte zusammen mit der parzellenspezifischen Zweckbestimmung Sport und des gemäss § 39 Abs. 2 BPG zu beachtenden Lichteinfallswinkels und die damit definierte maximale Gebäudehöhe sage damit etwas über die damit verbundene Raumvorstellung und das dafür zulässige Nutzungsmass aus. Das Zusammenspiel der nutzungsplanerischen Grundlagen weise für das besagte Bauvorhaben daher eine genügende Bestimmtheit auf (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 23). Diese Vorgaben würden vom vorliegenden Projekt eingehalten, weshalb das Bauvorhaben der Zone Nöl entspreche. Das Bauvorhaben entspreche in

seiner räumlichen Dimension auch dem in der benachbarten Bauzone 3 angeordneten und verträglichen Nutzungsmass wie auch der dort zulässigen maximalen Bauhöhe. Fläche und Höhe des Bauvorhabens stellten daher Indizien gegen eine Planungspflicht dar. Es könne nicht von einer beträchtlichen baulichen oder räumlichen Dimension ausgegangen werden, welche eine Planungspflicht auslösen könnte. Wäre der Auslegung der Baurekurskommission zu folgen, würde dies bedeuten, dass für jedes Bauvorhaben, Neubau und Erweiterungen, in einer Nöl-Zone vorgängig ein entsprechendes Planungsverfahren durch das Planungsamt vorzunehmen wäre (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 24). Zusammengefasst kommt der Rekurrent 1 zum Schluss, aus dem für die Schützenmatte geltenden Festsetzungsbeschluss gemäss § 39 Abs. 1 lit. a BPG gehe sowohl die Nutzungsart wie auch das Nutzungsmass ausreichend hervor, um die Zonenkonformität des ordentlichen Baubegehrens BBG Nr. 9'111'905 in einem Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Die Baurekurskommission habe bei ihrer Auslegung der Bedeutung von § 39 BPG dieses historische Verständnis der Zone Nöl sowie deren Sinn und Zweck am Ort der Schützenmatte nicht ausreichend berücksichtigt (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 25).

Das Raumplanungsrecht kenne eine objektbezogene Planungspflicht im Zusammenhang mit bedeutend raumwirksamen Bauvorhaben, die ausserhalb der Bauzone lägen (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 26, mit Hinweis auf BGer 1C_405/2016 vom 30. Mai 2018 E. 3.1). Innerhalb der Bauzone sei es nicht mit Art. 15 RPG vereinbar, für die Erteilung einer Baubewilligung vorgängig ein umfassendes Planungsverfahren zu verlangen (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 26, mit Hinweis auf BGE 131 II 151 E. 2.3 S. 156 in: Pra 2006, Nr. 4). Soweit sich aus einem rechtskräftigen Nutzungsplan die zulässige Bebaubarkeit ergebe und das kantonale Recht keine weitere Planungspflicht vorsehe, komme eine objektbezogene Planungspflicht nur in den vom Bundesrecht vorgesehenen Fällen zum Tragen, wie etwa bei Sportarenen (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 26, mit Hinweis auf BGE 129 II 63 E. 2.1 S. 65). Auch mit Bezug zur Lage des Bauprojekts im Areal des Schützenmattparks lasse sich entgegen der Ansicht der Vorinstanz keine objektspezifische Planungspflicht begründen. Die Schützenmatte stelle einen wichtigen Freiraum mit Spezialnutzungen mit unterschiedlichem Bedürfnis an Freiflächennutzungen auf. Gemeinsam sei ihnen, dass sie sich der räumlichen Bedeutung des Freiraums Schützenmatte unterordnen müssten. Zentrale raumplanerische Frage auf dem Schützenmattareal sei daher die Trennung von Freiflächennutzungen und baulichen Nutzungen. Die fachliche Begleitung des Varianzverfahrens seitens des Planungsamts habe die Berücksichtigung dieser planerischen Aufgabe sichergestellt. Mit der Beurteilung des ordentlichen Baubegehrens BBG Nr. 9'111'905 durch die Stadtbildkommission sei auch die gute Gesamtwirkung in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht überprüft worden. Dabei sei auf eine zurückhaltende Ausdehnung des Baukörpers Wert gelegt worden (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 27). Das Bauprojekt sei auch aufgrund seiner Dimensionen nicht zwingend planungspflichtig, führe es doch weder zu mehr Verkehr noch müsse dafür massiv mehr Fläche versiegelt werden und würden die den Schützenmattpark säu-

menden Baumalleen vollumfänglich bewahrt sowie der die Höhe des Bauvorhabens einschränkende Lichteinfallswinkel der Nachbarzone eingehalten. Es würden daher die wesentlichen nachbarrechtlichen Interessen gewahrt. Es gebe gestützt auf das kantonale Recht keine mit dem Ausmass des Gebäudes zusammenhängenden raumplanerischen Interessen, deren Koordination im vorliegenden Fall ein Planungsverfahren verlangen würden, zumal wesentlicher Aspekt der Koordinationspflicht für raumwirksame Bauvorhaben deren räumliche Wirkung und nicht ihre bauliche Ausdehnung sei. Es bestehe daher gerade keine objektspezifische Planungspflicht für den Bau der Tennishalle am beabsichtigten Ort, weil damit keine bedeutenden räumlichen Auswirkungen verbunden seien, die eine Koordination der Interessen verlangten. Die zulässige Höhe und die Fläche der Tennishalle allein seien keine ausreichenden Kriterien, um in einer Bauzone ein Bauvorhaben für planungspflichtig zu deklarieren (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 29).

4.3.2 Der Rekurrent 2 stellt sich auf den Standpunkt, dass im Planungsverfahren nur der Zweck der Nutzung festgelegt werden müsse (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 25). Es möge zwar Fälle geben, in welchen die Festlegung des Masses der Nutzung in einem Planungsverfahren etwa mit einem Bebauungsplan, zu erfolgen habe. Diesbezüglich komme den planenden Behörden ein Ermessensspielraum zu. Grundsätzlich dürfe davon ausgegangen werden, dass ohne anderweitige Regelung das Nutzungsmass durch die massgeblichen Lichteinfallswinkel gemäss § 39 Abs. 2 BPG bestimmt und damit die Auswirkungen auf Raum und Umwelt im Nutzungsplanungsverfahren hinreichend festgelegt würden (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 26). Dieser Systematik entspreche auch die Praxis im Kanton. Der Grosse Rat habe am 25. Juni 2020 die Zweckbestimmungen für die Zone Nöl ausserhalb von Bebauungsplanperimetern flächendeckend für die Stadt Basel festgelegt und dabei für kein einziges Nöl-Areal ein Nutzungsmass bestimmt. Es könne nicht die Intention des Gesetzgebers gewesen sein, dass für jedes Bauprojekt in der Nöl noch ein zusätzliches Nutzungsplanverfahren erfolgen solle. Im zweiten Ratschlag zur Zonenplanrevision werde dazu ausdrücklich festgehalten, dass «Art und Mass der baulichen Nutzung [...] nicht durch generelle Zonenvorschriften festgelegt, sondern anhand der grob gesetzten Stossrichtung der gewählten Zweckbestimmung ganz auf die Bedürfnisse des Trägers der im öffentlichen Interesse liegenden Aufgaben abgestimmt» würden (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 27; 2. Ratschlag zur Zonenplanrevision vom 20. Juni 2018, S. 130).

5. Erfordernis weiterer Planungsentscheidungen

Die Vorinstanz hat die Frage, ob die projektierte Tennishalle im öffentlichen Interesse liege und hierfür für die Allgemeinheit genügend zugänglich sei und damit die Frage ihrer Zonenkonformität offengelassen. Da sie selbst für den Fall ihrer Zonenkonformität zum Schluss gekommen ist, dass es für deren Bewilligung einer weiteren Planungsentscheidung bedürfe, ist daher auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren diese Frage zuerst zu prüfen.

5.1

5.1.1 Die Raumplanung bildet mit der Richt- und Nutzungsplanung sowie den nachfolgenden Baubewilligungs- und allfälligen Ausnahmebewilligungsverfahren ein Ganzes, in dem jeder Teil eine spezifische Funktion erfüllt. Dabei ordnen die Nutzungspläne die zulässige Nutzung des Bodens für jede Parzelle und unterscheiden vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen (Art. 14 RPG). Das Baubewilligungsverfahren schliesslich dient der Abklärung, ob Bauten und Anlagen den im Nutzungsplan ausgedrückten räumlichen Ordnungsvorstellungen entsprechen. Bei der Erfüllung raumplanerischer Aufgaben hat dabei das jeweils angemessene Planungs- bzw. Entscheidungsinstrument zum Einsatz zu gelangen (BGE 140 II 262 E. 2.3.1 S. 266, mit Hinweis auf BGE 137 II 254 E. 3.1 S. 257, 131 II 103 E. 3.3 S. 117 f.; BGer 1C_7/2012 vom 11. Juni 2012 E. 2.3, in: ZBl 114/2013 S. 281; je mit Hinweisen; vgl. dagegen noch BGE 119 Ib 254 E. 5c S. 270). Daraus folgt gemäss Art. 2 RPG die Planungspflicht der zuständigen Gemeinwesen, also die Aufgabe, die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen zu erarbeiten und sie aufeinander abzustimmen (Abs. 1). Planung versteht sich dabei als Technik der vorwegnehmenden Koordination einzelner Handlungsbeiträge und ihrer Steuerung. Es kommt ihr dabei Steuerungs-, Verstetigungs-, Legitimierungs- und Implementierungsfunktion zu (TSCHANNEN, in: Aemissegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Kommentar RPG, Zürich 2009, Art. 2 Rz. 2). Mit dieser Planungspflicht verbinden sich einige allgemeine Direktiven, welche teils den Inhalt der Planung, teils das Verfahren betreffen (eingehend dazu TSCHANNEN, in: Aemissegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, Zürich/Basel/Genf 2019, Art. 2 N 57 ff.). Aufgrund des Grundsatzes der umfassenden Planung hat die Planung den Planungsgegenstand vollständig und lückenlos zu erfassen, wobei die Aussagedichte variieren kann (TSCHANNEN, Kommentar RPG 2009, a.a.O., Art. 2 Rz. 39 ff.). Der Grundsatz der umfassenden Planung verlangt in der Nutzungsplanung eine ganzheitliche Betrachtungsweise und verbietet inhaltsleere Pläne (TSCHANNEN, Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, a.a.O., Art. 2 N 62). Pläne mit (weitgehend) unbestimmtem Inhalt sind zu vermeiden (VGE VD.2019.102 vom 15. Mai 2020 E. 8.1.3,mit Hinweis auf BGE 120 Ib 207 E. 6 S. 214; TSCHANNEN, Kommentar RPG 2009, a.a.O., Art. 2 Rz. 43).

5.1.2 Bei der Zone Nöl handelt es sich um eine auf bestimmte Zwecke ausgerichtete Bauzone. Ob ein Bauprojekt in der Bauzone im Baubewilligungsverfahren beurteilt werden kann oder ob es hierfür einer vorgängigen Sondernutzungsplanung bedarf, ist grundsätzlich eine Frage des kantonalen Rechts (STALDER/TSCHIRKY, a.a.O., Rz. 2.118, mit Hinweis auf BGE 126 II 26 E. 4d S. 36 f.). Entsprechend hat das Bundesgericht die Planungspflicht in seiner Rechtsprechung zunächst auf Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone bezogen. Es hat erwogen, die Planungspflicht beziehe sich auf nicht zonenkonforme Vorhaben, welche hinsichtlich ihres Ausmasses und ihrer Auswirkungen auf die Nutzungsordnung so gewichtig seien, dass sie erst nach einer Änderung oder Schaffung eines Nutzungsplans bewilligt werden dürften. Angespro-

chen seien damit Anlagen ausserhalb der Bauzone (BGer 1C_139/2017 vom 6. Februar 2018 E. 5.2, mit Hinweis auf BGE 126 II 26 E. 4d S. 36 f.; BGE 120 Ib 266 E. 4d S. 274 f. [bezüglich Landwirtschaftszone]). Ein zonenkonformes Projekt bedürfe daher von Bundesrechts wegen auch dann nicht der Sondernutzungsplanung, wenn es von grosser Tragweite sei (BGer 1C_164/2019 vom 20. Januar 2021 E. 5.1, 1C_892/2013 vom 1. April 2015 E. 2.1, 1C_221/2016 vom 10. Juli 2017 E. 4). Das Bundesgericht hat in diesem Zusammenhang erwogen, wenn das zuständige Planungsorgan beim Planungsgebiet bereits die Unterscheidung zwischen den verschiedenen Zonentypen vorgenommen habe, dann habe es bereits eine Interessenabwägung unter Mitwirkung aller betroffenen Parteien im Rahmen der Zonenplanung vornehmen können (BGer 1C_892/2013 vom 1. April 2015 E. 2.1). Immerhin konnte bereits in einem älteren Entscheid aus einem Hinweis auf Art. 23 RPG entnommen werden, dass sich die Planungspflicht nach dieser Rechtsprechung auch auf nicht zonenkonforme Bauten innerhalb der Bauzone beziehen kann (BGer 1C_57/2011 vom 17. Oktober 2011 E. 2.1).

In seiner neueren Rechtsprechung hat das Bundesgericht den Ausschluss einer Planungspflicht für zonenkonforme Anlagen relativiert (BGer 1C_321/2019 vom 27. Oktober 2020 E. 2.5, mit Hinweis auf BGE 120 Ib 266 E. 4d S. 274 f.). Es erwog, es sei denkbar, dass eine Baute oder Anlage trotz Zonenkonformität derartige räumliche Auswirkungen entfalte, die nur in einem Planungsverfahren angemessen erfasst werden könnten. Dies gelte insbesondere für Nichtbauzonen. Die beurteilten Fälle bezogen sich dabei auf gemäss Art. 16a RPG zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone. Die für nicht zonenkonforme Bauvorhaben entwickelten Kriterien könnten aber nicht unbesehen auf zonenkonforme Bauvorhaben übertragen werden und dürften bei zonenkonformen Bauvorhaben jedenfalls nicht strenger sein (BGer 1C_164/2019 vom 20. Januar 2021 E. 5.1, 1C_321/2019 vom 27. Oktober 2020 E. 2.5, mit Hinweis auf BGer 1C_892/2013 vom 1. April 2015 E. 2.1, 1C_221/2016 vom 10. Juli 2017 E. 4; je mit Hinweisen). Eine Planungspflicht kann bestehen, wenn die projektierte Anlage einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt ist, sie eine grosse Fläche beansprucht, wie Steinbrüche, Abfallanlagen, Sportzentren oder künstliche Beschneiungsanlagen, oder erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat (BGer 1C_164/2019 vom 20. Januar 2021 E. 5.1, 1C_892/2013 vom 1. April 2015 E. 2.1, 1C_221/2016 vom 10. Juli 2017 E. 4, 1C_321/2019 vom 27. Oktober 2020 E. 2.6; 1C_892/2013 vom 1. April 2015 E. 2.1). Das Bundesgericht bejahte die Planungspflicht etwa für UVP-pflichtige Biogasanlagen, die sich über eine Länge von 100 bzw. 90 Metern erstreckten und eine Höhe von 12 Metern aufwiesen, und im einen Fall mit Geruchs- und Lärmimmissionen verbunden war, damit eine Gesamtbetrachtung des Projekts mit der benachbarten Geothermieanlage beziehungseise mit der Lage neben Schutzzonen erfolgen könne (BGer 1C_321/2019 vom 27. Oktober 2020 E. 2.6; 1C_164/2019 vom 20. Januar 2021 E. 5.2). Demgegenüber verneinte es eine Planungspflicht, wenn das konkrete Projekt bezüglich seiner Grösse im Rahmen der je-

weiligen Zone bleibt (BGer 1C_221/2016 vom 10. Juli 2017 E. 4: «[...] se situe dans les limites de la taille que peut atteindre un bâtiment agricole»).

5.1.3 Die Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse dient der Festlegung sachgerechter Standorte für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen (FELDGES/BARTHE, a.a.O., S. 777). Sie ist eine der Nutzungszonen, in denen nach anderen Regeln als in den sogenannten Nummernzonen gebaut werden muss. Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, wurden diese Regeln in den Materialien als «relativ verschieden» bezeichnet, da sie entweder «einfach oder aber so verschiedenartig [seien], dass sie sich einer allgemeinen Regelung» entzögen. Es werde daher ausgeschlossen, was schwer oder überhaupt nicht normierbar sei (angefochtener Entscheid E. 32; Ratschlag BPG, a.a.O., S. 63). Diese fehlende generelle Bestimmbarkeit zulässiger Bebauung und deren Abhängigkeit von der konkreten Zweckbestimmung im Einzelfall liegen dabei in der Natur der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (GSPONER, Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Diss. Zürich 1999, S. 129). Gleichzeitig wurde aber mit der neuen Regelung der Zone im kantonalen Bau- und Planungsgesetz neu vorgeschrieben, «dass Art und Mass der Nutzung entweder bei der Festsetzung der Zone oder später in einem gesetzmässigen Planungsverfahren festgelegt werden» müssten. Dem Gesetz könne dabei nicht entnommen werden, wie und was in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gebaut werden dürfe. Obwohl wegen der Verschiedenartigkeit der öffentlichen Interessen und der Verhältnisse allgemeine Regeln nicht möglich seien, rechtfertige dies nicht, den Entscheid über die Art und das Mass der baulichen Nutzung in dieser Zone der Bauherrschaft zu überlassen. «Da es sich um eine Planungsaufgabe [handle, seien] die Planungsbehörden verpflichtet, die Rahmennutzungspläne durch Sondernutzungspläne und Vorschriften zu ergänzen, die dem konkreten Fall Rechnung» trügen (angefochtener Entscheid E. 32; Ratschlag BPG, a.a.O., S. 65 f.). Wie die Vorinstanz weiter zutreffend referiert hat, erwog der Gesetzgeber, «wie in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse am zweckmässigsten gebaut werden [solle], hängt von den zu erfüllenden Aufgaben ab. [...] Generelle Vorschriften [seien] daher wenig zweckmässig. Das aber [habe] zur Folge, dass die Grundstücksnutzung im Einzelfall im Verfahren der Zonenplanrevision oder einem vergleichbaren Planungsverfahren festgelegt werden [müsse]. Welches Verfahren den Anforderungen des Rechts und der Zweckmässigkeit am ehesten [entspreche, hänge] von der Art der beabsichtigten Nutzung ab. Der Entwurf [zähle] deshalb nur die in Frage kommenden Varianten auf» (angefochtener Entscheid E. 32; Ratschlag BPG, a.a.O., S. 118 Fn. 75). Werde die Grundstücknutzung im Verfahren der Zonenplanung festgelegt, so sei zu beachten, dass der konkrete Verwendungszweck des Grundstücks im Zonenfestsetzungsbeschluss zwingend bezeichnet werden müsse. Dabei müsse auch hervorgehen, mit welchen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen sei (angefochtener Entscheid E. 33; FELDGES/BARTHE, a.a.O., S. 778). Das mit der Zuweisung zur Zone Nöl verfolgte öffentliche Interesse muss genügend konkretisiert werden (BGE

1P.542/1992 vom 10. März 1995, E. 3a, in: ZBl 1996 S. 115, 116; FELDGES/BARTHE, a.a.O., S. 778; GSPONER, a.a.O., S. 124 f.).

5.2

5.2.1 Bezogen auf den vorliegend zu beurteilenden Sachverhalt folgt daraus, dass die Pflicht zur konkretisierenden Planung im Rahmen einer Sondernutzungsplanung nicht schon aus der bundesrechtlichen Planungspflicht abgeleitet werden kann. Die projektierte Tennishalle sprengt aufgrund ihrer Ausdehnung sowie ihrer Auswirkungen auf die Umwelt den Rahmen der baulichen Nutzung in einer Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse offensichtlich nicht. Soweit sich das Verwaltungsgericht kürzlich auf die Planungspflicht gemäss Art. 2 RPG bezog und unter diesem Gesichtspunkt die Bestimmtheit eines Bebauungsplans prüfte (VGE VD.2019.102 vom 15. Mai 2020 E. 8.1.3), erfolgte diese Prüfung im Ergebnis bezogen auf die Frage, ob sich das Baubegehren auf eine nicht zonenkonforme Baute innerhalb der Bauzone richtete.

5.2.2 Auch eine grundsätzliche Verpflichtung, für jede öffentliche Baute oder Anlage jeweils einen Sondernutzungsplan zu schaffen, wird in der Literatur als unverhältnismässiger Planungs- und Zeitaufwand abgelehnt (GSPONER, a.a.O., S. 136).

5.2.3 Demgegenüber folgt eine Pflicht zur konkretisierenden Planung der projektierten Tennishalle vorliegend aus dem kantonalen Recht. Im bisherigen Zonenplan wurde die Zweckbestimmung der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interessen auf dem Sportplatz Schützenmatte im Geviert zwischen der Brennerstrasse, der Neubadstrasse, dem St. Galler-Ring und der General Guisan-Strasse nicht weiter bestimmt. Sie ergab sich – wie von der Vorinstanz zutreffend erwogen worden ist – allein aus der bisherigen Nutzung selbst.

Mit Regierungsratsbeschluss vom 30. Mai 2017 wurde über den Sportplatz Schützenmatte eine Planungszone gemäss Art. 27 RPG und § 116 f. BPG gelegt. Diesem Beschluss lag der Bericht zur öffentlichen Planauflage vom 18. Mai 2017 im Rahmen der «Zonenplanrevision Basel, Zweiter Ratschlag, Massnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung» zugrunde. Entsprechend der bereits mit diesem Bericht umschriebenen Zweckbestimmung wurde das Areal Sportplatz Schützenmatte mit dem Beschluss des Grossen Rates vom 24. Juni 2020 der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zugewiesen und gemäss Ziffer 34 des «Grossratsbeschlusses betreffend Zweckbestimmungen für Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse (ausserhalb von Bebauungsplanperimetern)» wurde festgestellt, zulässig seien auf diesem Areal «Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sport sowie dem Bereich Sicherheit sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen».

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Sportplatz Schützenmatte bereits heute der Ausübung vielfältiger sportlicher Aktivitäten dient. Diese schliessen sich am Ort ihrer jeweiligen Ausübung gegenseitig aus, stehen also, wie die Vorinstanz richtig ausgeführt hat, in einem gewissen Konkurrenzverhältnis zueinander. Weiter ist festzustellen, dass die projektierte Tennishalle in einem Bereich der Zone situiert wird, welcher bisher nicht für die Ausübung des Tennissports, sondern für andere breitensportliche Betätigungen genutzt worden ist. Daraus folgt nicht nur, dass die Zweckbestimmung der Zone Nöl auf dem Sportplatz Schützenmatte sehr weit gefasst wird und auch über den Bereich Sport hinaus Nutzungen umfasst, welche am Ort der streitgegenständlichen Tennishalle nicht vorgesehen wären. Mit den Erwägungen der Vorinstanz ist festzustellen, dass sich daraus zudem keine auch bloss impliziten Festsetzungen des jeweiligen Nutzungsmasses ergeben und somit hinsichtlich des zulässigen Nutzungsmasses ein entsprechender Planungsentscheid fehlt. Der Sportplatz Schützenmatte diente bisher gerade auch im Bereich der projektierten Tennishalle auch sportlicher Betätigung, für welche auf eine Bebauung mit Hochbauten weitgehend verzichtet werden konnte. Aus der neben weiteren möglichen Nutzungszwecken genannten Zweckbestimmung der Nutzungen im «Bereich Sport» kann daher im Fall des vorliegend streitgegenständlichen Areals in der Zone Nöl anders als bei einer konkretisierteren Zweckbestimmung «Schule» oder etwa «Fussballstadion» bzw. «Sport- oder Mehrzweckhalle» nicht auf eine konkrete Bebauung an spezifischem Ort geschlossen werden, aus welcher wiederum implizite Schlüsse über das jeweilige Nutzungsmass auf dem Areal gezogen werden könnten. Daraus folgt auch, dass aus der benachbarten Bebauung für sich allein keine zureichende Vorgabe für das zulässige Bebauungsmass abgeleitet werden kann. Für das strittige Projekt mit seinen konkreten Dimensionen ist daher mit der Festlegung des Nutzungszwecks im Zonenfestsetzungsbeschluss mit Bezug auf das Nutzungsmass noch kein genügt konkretisierter Planungsentscheid erfolgt. Daran ändern auch die mit der Regelung des Lichteinfallswinkels in § 39 Abs. 2 BPG erfolgte Begrenzung des Nutzungsmasses nichts. Im Unterschied zu den übrigen, jeweils nach Massgabe der gesetzlichen Regelung des Masses der baulichen Nutzung gemäss §§ 5 ff. BPG bebaubaren Bauzonen, kommt in der Zone Nöl Sportanlage Schützenmatte eine flächige Bebauung, wie sie vom Zonenplan nicht ausgeschlossen würde, aufgrund des mutmasslichen Willens der Planungsbehörde zum vornherein nicht in Frage beziehungsweise entspricht eine solche offensichtlich nicht der mit dem Zonenfestsetzungsbeschluss erfolgten Planungsentscheidung. Der Lichteinfallswinkel bestimmt daher das Nutzungsmass nur sehr beschränkt. Darin unterscheidet sich auch der vorliegend zu beurteilende Sachverhalt von anderen Zonen Nöl, was die vom Rekurrenten 1 befürchtete präjudizielle Bedeutung dieses allein die streitgegenständliche Bebauung in der vorliegend betroffenen Zone Nöl betreffenden Entscheides relativiert. Ob bereits mit dem Zonenplanbeschluss eine genügende Bestimmung des Nutzungsmasses erfolgt ist, ist mit Bezug auf jede Zone Nöl bezüglich jedes konkreten Bauprojekts im Einzelfall konkret zu beurteilen.

Nicht anderes kann aus dem vom Rekurrenten 1 referierten Entscheid BGer 1C_55/2015 vom 9. September 2015 E. 3 abgeleitet werden. Das Bundesgericht hielt dort zwar fest, mit der Zuweisung in die Zone für öffentliche Bauten sei die dort streitgegenständliche Parzelle bereits dieser Zone und den dort geltenden Prinzipien unterstellt worden. Das damit zur Anwendung gelangende Baurecht sah aber explizit vor, dass die Nutzung und Volumetrie durch einen Gestaltungsplan definiert werden mussten.

Insgesamt muss daher mit der Vorinstanz der Schluss gezogen werden, dass die bisher implizite und mit dem Grossratsbeschluss vom 24. Juni 2020 nachgeholte Zweckbestimmung bezüglich der Zone Nöl Sportplatz Schützenmatte für einen planerischen Beschluss im Sinne von § 39 Abs. 1 lit. a BPG, mit dem die Zweckbestimmung bereits mit dem Zonenfestsetzungsbeschluss vorgenommen wird, nicht genügt. Es bedarf daher, den Erwägungen der Vorinstanz folgend, für die projektierte Tennishalle eines weiteren planerischen Entscheides im Sinne von § 39 Abs. 1 lit. b oder c BPG.

5.2.4 Nicht gefolgt werden kann dem Rekurrenten 1, wenn er behauptet, mit diesem Ergebnis und den Erwägungen zur Frage der Erforderlichkeit einer weiteren Planungsentscheidung und der Prüfung, ob ein Festsetzungsbeschluss im Sinne von § 39 BPG eine ausreichende nutzungsplanerische Grundlage für ein Baubewilligungsbegehren sei, werde eine akzessorische Überprüfung der Zonenplanung und ihrer Vorschriften vorgenommen. § 39 Abs. 1 BPG sieht vor, dass die Nutzung von Grundstücken in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse durch den Zonenplanbeschluss selber (lit. a), durch Bebauungspläne (lit. b) oder durch einen nachgelagerten Planungsbeschluss (lit. c) festgesetzt wird. Daraus folgt, dass mit dem Zonenplanbeschluss die Nutzung gerade nicht in jedem Fall in einem Umfang festgelegt wird, auf dessen Grundlage ein Bauvorhaben ohne weitere Planungsentscheidung realisiert werden kann.

6. Zonenkonformität

Bei dieser Sachlage könnte mit den Erwägungen der Vorinstanz letztlich offenbleiben, ob die projektierte Tennishalle in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zonenkonform erscheint. Angesichts der präjudiziellen Bedeutung des Entscheids werden im Folgenden im Sinne eines obiter dictum für einen allfällig weiteren Planungsprozess dennoch einige ergänzenden Ausführungen gemacht.

6.1 Nutzungen im öffentlichen Interesse erfolgen, wenn damit Aufgaben des modernen Leistungs- und Sozialstaats wahrgenommen werden. Dazu gehören auch Sportanlagen wie Tennisanlagen. Ob der Staat oder ein Privater Eigentümer ist, spielt keine Rolle (BGer 1C_310/2011 vom 10. November 2011 E. 2.4, mit Hinweis; GEBHARDT/MEYER/ NERTZ/PIOLINO, a.a.O., S. 37, mit Hinweis). Voraussetzung ist dabei aber, dass die Anlage grundsätzlich der Öffentlichkeit zugänglich ist. Allerdings ist

es durchaus möglich, dass der öffentliche Zugang rechtlich oder faktisch (infolge Platzknappheit) eingeschränkt werden kann. Das Kriterium der Allgemeinzugänglichkeit bedeutet mithin nicht, dass eine Anlage, um im öffentlichen Interesse zu stehen, schlechthin jedermann zur Verfügung zu stehen hat. Es mag vielmehr zu genügen, dass der Beitritt als nutzungsberechtigtes Mitglied zu dem die Anlage betreibenden Club verhältnismässig günstig erscheint und die Anlage in beschränktem Umfang auch von Nichtmitgliedern benützt werden kann (BGer 1C_310/2011 vom 10. November 2011 E. 2.4, mit Hinweis auf BGer 1P.498/2000 vom 29. März 2001 und 1A.96/2002 vom 12. Februar 2003).

Ob diese Voraussetzung vorliegend bereits klar erfüllt wird, kann hier offenbleiben, gibt es doch selbst zwischen den Rekurrenten 1 und 2 unterschiedliche Auffassungen über die Gästeregelung (vgl. oben E. 4.2.1 und E. 4.2.2). Diesbezüglich ist aber zu berücksichtigen, dass die Tennisanlagen des Rekurrent 2 in der vorliegenden Zone Nöl bereits bisher einer primär auf die Vereinsmitglieder bezogenen Nutzung gedient haben. Implizit ist damit diese Nutzung im Rahmen des Zonenfestsetzungsentscheides vom 24. Juni 2020 als zonenkonform beurteilt worden. Ob dies allerdings für eine Erweiterung des auf diese Weise genutzten Perimeters der Sportanlage auch gelten muss, wäre zu prüfen. Dabei stellt sich aber die Frage, in welcher anderen Zone Tennisanlagen, welche neben den Indoorplätzen jeweils auch Outdoorplätze aufweisen sollten, nach Massgabe einer haushälterischen Bodennutzung verwirklicht werden können. Jedenfalls kann mit einem Bebauungsplan eine entsprechende Regelung zur Sicherstellung einer genügenden Allgemeinzugänglichkeit getroffen werden. Hierfür mag aufgrund der prognostizierten Auslastung, wie sie von der Rekursgegnerin und den Rekursgegnern 2 geltend gemacht wird (vgl. Vernehmlassung vom 15. Dezember 2020 E. 19), Raum bestehen.

6.2 Käme man zum Schluss, dass von einem Nutzungskonzept der Tennishalle ausgegangen werden muss, welches die Allgemeinzugänglichkeit nur ungenügend wahrt, so wäre zu prüfen, ob diesbezüglich mit einem Bebauungsplan von den Anforderungen der zonenrechtlichen Grundordnung abgewichen werden kann. Ein Bebauungsplan bildet eine gesetzliche Grundlage zur Erteilung von Baubewilligungen von Gebäuden und entspricht deshalb gerade nicht der baurechtlichen Grundordnung und damit den allgemeinen Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes. Gemäss § 101 BPG ist der Bebauungsplan ein Sondernutzungsplan, der für ein bestimmtes Gebiet eine bessere Bebauung als die baurechtliche Grundordnung oder die Koordination der Nutzungsplanung gewährleisten soll und den allgemeinen Regelungen vorgeht. Er gestattet nach Bedarf von der baurechtlichen Grundordnung abzuweichen (Ratschlag BPG, a.a.O., S. 79). Mit abweichenden Gestaltungsplaninhalten darf aber die planerisch und demokratische abgestützte Grundordnung nicht ihres Sinngehalts entleert werden (PLETSCHER, Der Gestaltungsplan i.e.S., Diss. Basel 2021, Rz. 461, mit Hinweis auf BGE 135 II 209 E. 5.2 S. 219 sowie BGer 1C_22/2020 vom 4. November 2020 E. 5.3; 1C_348/2019 vom 27. April 2020 E. 3.4, 1C_200/2018 vom

20. März 2019 E. 4.3.). Die Zulässigkeit von Abweichungen ergibt sich dabei aber primär aus dem kantonalen Recht (BGer 1C_22/2020 vom 4. November 2020 E. 5.3, mit Hinweis auf BGer 1C_222/2019 vom 4. September 2020 E. 5.1 sowie BGE 135 II 209 E. 5.6 i.f. S. 222). Vorliegend soll nicht von der auf den «Bereich Sport» gerichteten Zweckbestimmung gemäss dem Zonenplanbeschluss des Grossen Rates vom 24. Juni 2020 abgewichen werden. Mit der Begrenzung der Allgemeinzugänglichkeit wird vielmehr der begrenzten Kapazität der Halle entsprochen. Selbst wenn daher von einer Abweichung von der Grundordnung ausgegangen werden sollte, wäre diese mittels eines demokratisch legitimierten Bebauungsplans zulässig.

7. Sachentscheid und Kostenentscheid

7.1 Zusammenfassend ergibt sich, dass die Rekurse abzuweisen sind.

7.2 Diesem Ausgang des Verfahrens entsprechend trägt der Rekurrent 2 die Gerichtskosten des Rekursverfahrens mit einer reduzierten Gebühr von CHF 1'500.–, einschliesslich Auslagen (§ 30 Abs. 1 VRPG). Dem Rekurrenten 1 werden keine Verfahrenskosten auferlegt. Der bzw. den anwaltlich vertretenen Rekursgegnerin und -gegnern 2 ist aufgrund ihres Obsiegens eine Parteientschädigung zu entrichten. Da ihr Rechtsvertreter, lic. iur. Roman Zeller, darauf verzichtet hat, dem Gericht eine Honorarnote einzureichen, ist die angemessene Parteientschädigung gerichtlich zu schätzen. Dabei erscheint aufgrund des Umfangs der Eingaben sowie unter Berücksichtigung des umfangreichen Aktenmaterials eine Parteientschädigung von pauschal CHF 5'000.–, einschliesslich Auslagen und zuzüglich Mehrwertsteuer, angemessen. Davon haben aufgrund der Anzahl ihrer Eingaben im verwaltungsgerichtlichen Verfahren und des dadurch verursachten Replikaufwandes der Rekursgegnerschaft 2 der Rekurrent 1 CHF 2'000.– und der Rekurrent 2 CHF 3'000.– zu bezahlen.

Demgemäss erkennt das Verwaltungsgericht (Kammer):

://: Die Rekurse der vereinigten Verfahren VD.2020.173 und VD.2020.174 werden abgewiesen.

Dem Rekurrenten 1 werden keine Verfahrenskosten auferlegt.

Der Rekurrent 2 trägt die Gerichtskosten des Rekursverfahrens mit einer reduzierten Gebühr von CHF 1'500.–, einschliesslich Auslagen.

Der Rekurrent 1 hat der Rekursgegnerin und den Rekursgegnern 2 eine Parteientschädigung von CHF 2'000.–, einschliesslich Auslagen und zuzüglich 7,7 % MWST von CHF 154.–, zu bezahlen.

Der Rekurrent 2 hat der Rekursgegnerin und den Rekursgegnern 2 eine Parteientschädigung von CHF 3'000.–, einschliesslich Auslagen und zuzüglich 7,7 % MWST von CHF 231.–, zu bezahlen.

Mitteilung an:
- Rekurrent 1
- Rekurrent 2
- Rekursgegnerinnen und -gegner 1
- Rekursgegnerin und -gegner 2
- Baurekurskommission
- Bau- und Gastgewerbeinspektorat

APPELLATIONSGERICHT BASEL-STADT

Die Gerichtsschreiberin

M. Wüthrich

MLaw Marion Wüthrich

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann unter den Voraussetzungen von Art. 82 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) innert 30 Tagen seit schriftlicher Eröffnung **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** erhoben werden. Die Beschwerdeschrift ist fristgerecht dem Bundesgericht (1000 Lausanne 14) einzureichen. Für die Anforderungen an deren Inhalt wird auf Art. 42 BGG verwiesen. Über die Zulässigkeit des Rechtsmittels entscheidet das Bundesgericht.

Ob an Stelle der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ein anderes Rechtsmittel in Frage kommt (z.B. die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Bundesgericht gemäss Art. 113 BGG), ergibt sich aus den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen. Wird sowohl Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten als auch Verfassungsbeschwerde erhoben, sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen.

7

Tennis Club
Old Boys Basel

Est. 1927

E. 14. 5. 2022

Persönlich
Herr Daniel Boerlin
Realpstrasse 5
CH – 4054 Basel

Basel, 12. Mai 2022

Sehr geehrter Herr Boerlin

Es ist bereits drei Jahre her, seit wir zum letzten Mal einen direkten Kontakt miteinander hatten. In der Zwischenzeit ist vieles passiert, auch was unsere Tennishalle betrifft – viel Erfreuliches und weniger Erfreuliches. Ich denke, dass nach all dem jetzt der Zeitpunkt gekommen ist, um sich wieder einmal persönlich auszutauschen.

Unser Verein hat sich – sicherlich auch aufgrund der entstandenen Bedürfnisse während der Pandemie - bezüglich der Mitgliederzahl weiterhin sehr positiv entwickelt. Dies betrifft sowohl die Anzahl der Kinder und Junioren als auch der Familien und Erwachsenen. Darüber freuen wir uns sehr.
Gleichzeitig ist aber auch die Notwenigkeit einer Tennishalle noch einmal stark gestiegen. Wie Sie sicherlich wissen, sind Hallenplätze für jegliche Sportart Mangelware - insbesondere in Basel-Stadt und im Speziellen für den Tennissport. Der Ballon mit den zwei gedeckten Plätzen, den wir jeden Winter mit grossem Aufwand aufstellen, deckt nur einen sehr kleinen Teil unseres Bedarfs ab und ist zudem ökologisch betrachtet höchst problematisch. Wir brauchen also nach wie vor und so rasch wie möglich eine Tennishalle.

Deshalb bitten wir Sie heute um ein gemeinsames Gespräch, welches nochmals Klarheit über die gegenseitigen Bedürfnisse, Vorstellungen und Erwartungen schaffen kann. Vielleicht gelingt es uns damit, einen Neuanfang zu setzen.

Tennis Club
Old Boys Basel

Est. 1927

Wir schlagen vor, dass wir uns Mitte Juni zu einem solchen Gespräch treffen – gerne bei uns auf der TCOB Anlage im Clubrestaurant, oder auch an einem anderen Ort Ihrer Wahl. Was halten Sie davon? Wenn Sie mit einem Treffen einverstanden sind, wäre ich Ihnen für einige Terminvorschläge dankbar. Von unserer Seite würden noch Rolf Eigenmann und Felix Spiegel an dem Treffen teilnehmen.

Sehr geehrter Herr Boerlin, ich würde mich über eine Zusage von Ihrer Seite sehr freuen.

Liebe Grüsse

Marianne Bernet
Präsidentin des TCOB

8

Lic. iur. Daniel Boerlin
Realpstrasse 5
4054 Basel

Jörg Vitelli
Realpstrase 4
40544 Basel

Mail: daniel.boerlin@bluewin.ch
Tel.: 061 301 80 10
Natel: 079 933 61 81

Basel, den 8. September 2022

Frau
Regierungsrätin Esther Keller
Vorsteherin des Bau- und Verkehrsdepartements
Münsterplatz 11
Postfach 4001 Basel

- **Vierfach-Tennishalle des Tennis Clubs Old Boys (TCOB) am St. Galler-Ring 233**
- **Urteil des Appellationsgerichts vom 17. August 2021**
- **Frage eines Bebauungsplans, z.Zt. in Bearbeitung beim Planungsamt**

Sehr geehrte Frau Regierungsrätin

Wir bitten Sie um ein Gespräch zur möglichen Lösung einer festgefahrenen Situation.

Ausgangslage

Der Tennis Club Old Boys (TCOB) wollte (und will) eine Vierfach-Tennishalle mit vier Spielplätzen innen und vier weiteren auf dem Dach (also eigentlich eine Achtfach-Tennishalle) am St. Galler-Ring 233 in der Nöl-Zone des Sportareals Schützenmatte bauen. Das Appellationsgericht hat die Baubewilligung für dieses Vorhaben wegen Unvereinbarkeit mit übergeordneten Vorschriften gemäss Urteil vom 17. August 2021 aufgehoben und damit den Bau der Tennishalle vorerst verhindert. Es hat jedoch in der Urteilsbegründung ein Hintertürchen wie folgt offengelassen:

> *«Es bedarf daher, den Erwägungen der Vorinstanz [Baurekurskommission] folgend, für die projektierte Tennishalle eines weiteren planerischen Entscheides im Sinne von § 39 Abs. 1 lit. b oder c BPG»* (Urteil S. 31)

Damit hat es zum Ausdruck gebracht, dass die Tennishalle doch noch gebaut werden könnte, falls die politischen Behörden (Regierungsrat und Grosser Rat mit fakultativem Referendum) einem Bebauungsplan im Sinne von § 39 BPG zustimmen würden.

Das Planungsamt Ihres Departements ist auf Begehren des TCOB zur Zeit damit befasst, einen entsprechenden Bebauungsplan auszuarbeiten.

Wir Anwohner stehen unsererseits im Kontakt mit dem TCOB. Eine bilaterale Besprechung vom 17. August 2022 verlief in durchaus freundlicher Atmosphäre, brachte jedoch kein Ergebnis im Sinne einer konkreten Lösung der Interessengegensätze zwischen den Parteien, denn diese sind derzeit zu gross. Vereinfacht gesagt: Der TCOB will seine Tennishalle partout am St. Galler-Ring bauen, aber die Anwohnenden wollen diese ihres Erachtens überdimensionierte Tennishalle nicht in dieser Form und an dieser Lage realisiert sehen.

Alternativen zu einer einvernehmlichen Lösung

Ohne einvernehmliche Lösung sehen wir nur die folgenden Möglichkeiten:

- Ausschöpfung aller Rechtsmittel
- Referendum und Volksabstimmung

Beide Mittel würden viel Zeit, Geld und Kraft kosten, auch von Seiten der Verwaltung, und der Ausgang wäre ungewiss.

Ziel der Besprechung bzw. eines Runden Tisches

Es sollen Lösungsansätze und Massnahmen gefunden werden, mit denen die Konfliktsituation entschärft oder beseitigt werden kann, z.B. mit dem folgenden Ansatz:

- Beizug des zuständigen Departements (WSD, ED oder Präsidialdepartement) zur Findung eines alternativen Standorts für die Tennishalle ausserhalb des Wohnquartiers und ohne Beanspruchung der dem Breitensport zustehenden Grünfläche auf der Schützenmatte.

Ablauf der Besprechung

Wir sehen folgenden Ablauf:

- Orientierung durch die Herren Kantonsbaumeister Beat Aeberhard und Abteilungsleiter Jürg Degen
- Ergänzung durch TCOB
- Ergänzung durch die Vertreter der Anwohnerschaft
- Weiteres Vorgehen

Zeitbedarf

Angesichts der Komplexität der Angelegenheit, ihrer weitreichenden politischen Implikationen und der Zahl der Besprechungsteilnehmenden ist mit (max.) **ein bis zwei Stunden** Besprechungsdauer zu rechnen.

Teilnehmende

An diesem Gespräch sollen unseres Erachtens folgende Personen paritätisch teilnehmen:

- Nebst Ihnen zwei Vertreter der Verwaltung; wir schlagen vor: Herrn Kantonsbaumeister Beat Aeberhard und Herrn Jürg Degen, Abteilungsleiter des Planungsamtes.
- Drei Vertreter des TCOB, Zusammensetzung der Delegation noch offen.
- Drei Vertreter der Anwohnenden im Quartier, Zusammensetzung der Delegation noch offen.

Sistierung als Sofortmassnahme

Wir bitten Sie, das Planungsamt zu veranlassen, die Arbeiten am Bebauungsplan für die Tennishalle einstweilig und mindestens so lange zu unterbrechen, bis die von uns gewünschte Sitzung mit Ihnen, die auch der Tennisclub begrüssen würde, stattgefunden hat. Andernfalls entstünde ein fait accompli, das weder Ihre noch unsere Arbeit erleichtern würde. Danke.

Antrag

Zur Klärung all dieser Fragen bitten wir Sie um ein Gespräch mit Ihnen.
In der bereits erwähnten Besprechung vom 17. August 2022 haben sich die Vertreter des TCOB mit der Durchführung eines solchen Gesprächs ausdrücklich einverstanden erklärt.

Für die wohlwollende Prüfung unseres Anliegens danken wir Ihnen, sehr geehrte Frau Regierungsrätin, im Voraus bestens.

Freundliche Grüsse

Lic. iur. Daniel Boerlin, Advokat
Anwohner, Rechtsvertreter in den juristischen Verfahren und Koordinator

Jörg Vitelli
Anwohner und ehemaliger Grossrat

Kopie zur Kenntnis an (je per Mail):

- Frau Marianne Bernet. Präsidentin TCOB
- Herrn lic. iur. Roman Zeller, Advokat, Liestal
- Herren Aeberhard und Degen, Hauptabteilung Städtebau und Architektur

9

Agathe Bieder

Von: Daniel Boerlin <daniel.boerlin@bluewin.ch>
Gesendet: Mittwoch, 21. Juni 2023 08:47
An: Bieder Boerlin Agathe
Betreff: WG: Sitzungsbestätigung und Teilnehmende 15. November 2022

Von: Daniel Boerlin <daniel.boerlin@bluewin.ch>
Gesendet: Montag, 21. November 2022 08:46
An: 'Juerg.Degen@bs.ch' <Juerg.Degen@bs.ch>; 'gallmistae@bluewin.ch' <gallmistae@bluewin.ch>; 'joerg.vitelli@gewona.ch' <joerg.vitelli@gewona.ch>; 'felix.spiegel@swp.ch' <felix.spiegel@swp.ch>; 'feldhaus@feldhaus-partner.ch' <feldhaus@feldhaus-partner.ch>; 'marianne.bernet@tcob.ch' <marianne.bernet@tcob.ch>; 'Beat.Aeberhard@bs.ch' <Beat.Aeberhard@bs.ch>; 'Esther.Keller@bs.ch' <Esther.Keller@bs.ch>
Cc: 'Susanne.Best@bs.ch' <Susanne.Best@bs.ch>
Betreff: AW: Sitzungsbestätigung und Teilnehmende 15. November 2022

Sehr geehrter Herr Degen

Für die untenstehende Protokollnotiz danke ich Ihnen bestens. Ich bitte Sie, diese um folgende, bereits in der Sitzung aufgeworfene Bemerkung bezüglich das weitere Vorgehen zu ergänzen:

Die Vertreter der Anwohnerschaft weisen darauf hin, dass die Beschlussfassung auf ihrer Seite nicht so einfach ist, weil sie nicht als Verein (juristische Person, mit Mehrheitsprinzip) organisiert sind.

Mit dieser Ergänzung ist die Notiz für mich in Ordnung.

Besten Dank für Ihre Bemühungen, freundliche Grüsse und eine schöne Woche
Daniel Boerlin

Von: Juerg.Degen@bs.ch <Juerg.Degen@bs.ch>
Gesendet: Mittwoch, 16. November 2022 18:03
An: daniel.boerlin@bluewin.ch; gallmistae@bluewin.ch; joerg.vitelli@gewona.ch; felix.spiegel@swp.ch; feldhaus@feldhaus-partner.ch; marianne.bernet@tcob.ch; Beat.Aeberhard@bs.ch; Esther.Keller@bs.ch
Cc: Susanne.Best@bs.ch
Betreff: AW: Sitzungsbestätigung und Teilnehmende 15. November 2022

Sehr geehrte Frau Bernet,
Liebe Esther,
Sehr geehrte Herren

Besten Dank für die konstruktive Besprechung von gestern zur geplanten Tennishalle des Tennisclubs Old Boys Basel. Als Ergebnis halten wir fest, dass

- ein neuer substantieller Kompromissvorschlag durch den TCOB vorgelegt wurde.

- beide Parteien interessiert an einer Lösung sind und diese zu einer Vereinbarung führen soll.

In einem nächsten Schritt wird der TCOB den Anwohnervertretern den Kompromissvorschlag detaillierter präsentieren und die Erstellung einer Vereinbarung besprechen.

Details der gestrigen Besprechung oder der Ausblick auf den Prozess sind nicht schriftlich festgehalten, um der klärenden weiteren Abstimmung nicht vorzugreifen. Bitte geben Sie uns eine Rückmeldung, ob die Gesprächsnotiz für Sie im Moment so passt.

Freundliche Grüsse
Jürg Degen

Jürg Degen, Leiter Städtebau

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur, Städtebau
Münsterplatz 11, Postfach, CH-4001 Basel
Telefon: +41 61 267 92 17, E-Mail: juerg.degen@bs.ch
www.staedtebau-architektur.bs.ch

Von: Best, Susanne <Susanne.Best@bs.ch>
Gesendet: Donnerstag, 27. Oktober 2022 13:40
An: 'Daniel Boerlin' <daniel.boerlin@bluewin.ch>; 'gallmistae@bluewin.ch' <gallmistae@bluewin.ch>; 'joerg.vitelli@gewona.ch' <joerg.vitelli@gewona.ch>; 'felix.spiegel@swp.ch' <felix.spiegel@swp.ch>; 'feldhaus@feldhaus-partner.ch' <feldhaus@feldhaus-partner.ch>; 'marianne.bernet@tcob.ch' <marianne.bernet@tcob.ch>; Aeberhard, Beat <Beat.Aeberhard@bs.ch>; Degen, Jürg <Juerg.Degen@bs.ch>; Keller, Esther <Esther.Keller@bs.ch>
Betreff: Sitzungsbestätigung und Teilnehmende 15. November 2022

Sehr geehrte Sitzungsteilnehmende

Gerne überlasse ich Ihnen untenstehend die Übersicht der Teilnehmenden für das Gespräch am 15. November im Bau- und Verkehrsdepartement:

Dienstag, 15. November 2022, 15.15 – 16.15 Uhr
Sitzungszimmer «Domhof», Münsterplatz 10

Daniel Boerlin
Jörg Vitelli
Walter Stämpfli

Felix Spiegel
Stephan Feldhaus
Marianne Bernet

Esther Keller
Beat Aeberhard
Jürg Degen

Herzliche Grüsse
Sue Best

Erreichbarkeit: Mittwochmorgen, Donnerstag, Freitag

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Susanne Best
Assistentin der Departementvorsteherin
Generalsekretariat
Münsterplatz 11
CH-4001 Basel

Telefon: +41 61 267 91 58
E-Mail: susanne.best@bs.ch
Internet: http://www.bvd.bs.ch

10

Agathe Bieder

Von: Daniel Boerlin <daniel.boerlin@bluewin.ch>
Gesendet: Samstag, 17. Juni 2023 09:45
An: Bieder Boerlin Agathe
Betreff: WG: Areal Tennisclub Old Boys - öff. Planauflage Bebauungsplan

Von: Juerg.Degen@bs.ch <Juerg.Degen@bs.ch>
Gesendet: Montag, 5. Juni 2023 13:02
An: daniel.boerlin@bluewin.ch
Betreff: Areal Tennisclub Old Boys - öff. Planauflage Bebauungsplan

Sehr geehrter Herr Boerlin

Ich kann die offenen Fragen von heute Morgen wie folgt beantworten:

- Höhe St. Galler-Ring ca. 279.10 müM
- Höhe Eingang Tennishalle geplant ca. 278.15 müM
- Unbeachtliche Bauteile auf dem Dach: mit der Erläuterung im Planungsbericht wird darauf hingewiesen, dass unbeachtliche Bauteile gemäss §33 BPG möglich sind und diese somit über die Kote von 285.50 müM ragen können. Die Anforderungen bezüglich gute Gesamtwirkung und Lärm solcher möglichen Anlagen können erst in einem Baubewilligungsverfahren geprüft werden, wenn detaillierte Pläne und technische Daten vorliegen.

Bei weiteren Fragen dürfen Sie gerne wieder auf uns zukommen.

Freundliche Grüsse
Jürg Degen

Jürg Degen, Leiter Städtebau

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur, Städtebau
Münsterplatz 11, Postfach, CH-4001 Basel
Telefon: +41 61 267 92 17, E-Mail: juerg.degen@bs.ch
www.staedtebau-architektur.bs.ch

20
City
Bahnhof SBB

Geoportal

SWISSIMAGE HIST 1933 Quelle: Bundesamt für Landestopografie
SWISSIMAGE HIST: Bundesamt für Landestopografie
SWISSIMAGE: Bundesamt für Landestopografie

Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt, map.geo.bs.ch
Dieser Ausdruck hat nur informativen Charakter, www.geo.bs.ch/agb
Ausdruck vom 28. Juni 2023 16:34 Uhr

Zentrumskoordinaten LV95:
E 2'609'876 / N 1'266'677
Massstab 1:2'500

0 20 40 60 80 100m

1/4

15

Tennis Club
Old Boys Basel

Est. 1927

Statuten Tennis Club Old Boys Basel

Genehmigt an der Generalversammlung vom März 2020

I. Name, Sitz und Zweck

Art. 1 – Name, Sitz
Am 6. April 1927 wurde innerhalb des Basler Sport-Club Old Boys eine Tennis-Sektion gegründet, die durch den Generalversammlungsbeschluss vom 31. Januar 1935 eine eigene Rechtspersönlichkeit erhielt. Seit diesem Datum besteht mit Sitz in Basel und unter dem Namen „Tennis- Club Old Boys" (in der Folge TCOB genannt) ein selbständiger Verein im Sinne von Art. 60 ff. ZGB.

Art. 2 – Zweck
Der TCOB bezweckt die Ausübung und Förderung des Tennissports. Er ist Mitglied von Swiss Tennis.

II. Mitgliedschaft

Art 3 – Mitgliedschaft

Der TCOB besteht aus folgenden Mitgliederkategorien: Ehrenmitglieder, Freimitglieder, Aktivmitglieder, Juniorinnen und Junioren, Kids, Kontroll- und Passivmitglieder.

Art. 4 – Ehrenmitglied

Die Generalversammlung (GV) ist befugt, Mitglieder, die sich um den Club in besonderer Weise verdient gemacht haben, auf Antrag und nach dessen Behandlung durch den Vorstand, zu Ehrenmitgliedern zu ernennen. Zur Ernennung ist eine 2/3-Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich. Ehrenmitglieder haben die gleichen Rechte wie Aktivmitglieder. Sie sind von der Entrichtung des Jahresbeitrages befreit.

Art. 5 – Freimitglieder

Der Vorstand ist befugt, Mitglieder, die sich um den Club in fördernder Weise verdient gemacht haben, bis auf Weiteres zu Freimitgliedern zu ernennen. Freimitglieder haben die gleichen Rechte wie Aktivmitglieder. Sie sind von der Entrichtung des Jahresbeitrags befreit. Minderjährige Freimitglieder haben kein aktives oder passives Stimmrecht. Die Freimitgliedschaft kann jederzeit durch den Vorstand aufgehoben werden. Wird die Freimitgliedschaft aufgehoben, so sind ab dem nächsten Kalenderjahr die angestammten Mitgliederbeiträge geschuldet.

Art. 6 – Aktivmitglieder

Wer als Aktivmitglied aufgenommen werden will, hat sich schriftlich beim Vorstand anzumelden. Über das Aufnahmegesuch entscheidet der Vorstand. Die erfolgte Aufnahme ist dem neuen Mitglied schriftlich und unter Beilage der Statuten und der Platz- und Spielordnung mitzuteilen. Der Vorstand hat das Recht, Aufnahmegesuche ohne Grundangabe abzulehnen. Aktivmitglieder haben bei der Aufnahme eine Aufnahmegebühr zu entrichten und leisten einen ordentlichen Jahresbeitrag. Das erste Jahr als Aktivmitglied gilt als Probejahr. Nach dessen Ablauf kann der Vorstand ohne Grundangabe die definitive Aufnahme ablehnen, wobei die Aufnahmegebühr vom Club zurückerstattet wird. Der Vorstand ist befugt, in begründeten Einzelfällen Ausnahmen zu gewähren. Mitglieder, die im Laufe des Jahres ein- oder austreten, haben den Jahresbeitrag gemäss Anhang I zu leisten.

Aktivmitglieder sind im Rahmen der Platz- und Spielordnung zur Benützung der Plätze und Clubanlagen berechtigt. Sie besitzen das aktive und passive Stimm- und Wahlrecht.

In die Mitgliederkategorie «Aktivmitglied» fallen grundsätzlich (für Ausnahmen vgl. Art. 4, 5, 8 und 9) alle Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller sowie bestehende Mitglieder ab dem Kalenderjahr, in dem der 21. Geburtstag anfällt.

Junge Erwachsene ab dem 21. Altersjahr, das heisst, ab Übergang zum Aktivmitglied bezahlen bis und mit dem Kalenderjahr, in dem **der 27. Geburtstag** anfällt, einen reduzierten Jahresbeitrag gemäss Anhang I.

Art. 7 – Kids sowie Juniorinnen und Junioren

In die Mitgliederkategorie «**Kids**» fallen alle Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller sowie alle bestehenden Mitglieder bis und mit dem Kalenderjahr, in dem der 10. Geburtstag anfällt. In die Mitgliederkategorie «**Juniorinnen und Junioren**» fallen alle Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller sowie alle bestehenden Mitglieder bis und mit dem Kalenderjahr, in dem der 20. Geburtstag anfällt.

In die Mitgliederkategorie «**Junge Erwachsene**» fallen alle Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller sowie alle bestehenden Mitglieder bis und mit dem Kalenderjahr, in dem der 27. Geburtstag anfällt.

Die Einteilung in die vorgenannten Mitgliederkategorien gilt bis und mit dem Kalenderjahr, in denen der 10. der 20. **bzw. der 27. Geburtstag** anfällt. Ab dem Folgejahr erfolgt der automatische Übergang in die nächste Mitgliederkategorie verbunden mit allen Rechten und Pflichten. Kids, Juniorinnen und Junioren sowie junge Erwachsene bezahlen einen reduzierten Jahresbeitrag gemäss Anhang I.

Kids bzw. Juniorinnen und Junioren haben wie Aktivmitglieder beim Vorstand schriftlich um Aufnahme zu ersuchen. Das Aufnahmegesuch muss von der gesetzlichen Vertreterin oder vom gesetzlichen Vertreter unterschrieben sein; bei Juniorinnen und Junioren ist dies nur bis zu deren Volljährigkeit nötig. Über das Aufnahmegesuch entscheidet der Vorstand. Die erfolgte Aufnahme ist dem Mitglied schriftlich und unter Beilage der Statuten und der Platz- und Spielordnung mitzuteilen. Der Vorstand hat das Recht, Aufnahmegesuche ohne Grundangabe abzulehnen.

Kids sowie Juniorinnen und Junioren haben nur ein beschränktes Benützungsrecht der Plätze gemäss der Platz- und Spielordnung. Der Vorstand ist befugt, Ausnahmen zu gewähren.

Volljährige Juniorinnen und Junioren haben das aktive und passive Stimm- und Wahlrecht.

Art. 8 – Kontrollmitglieder

Kontrollmitglied kann nur werden, wer bereits Aktivmitglied, volljähriges Ehren- oder Freimitglied bzw. volljähriger Junior/volljährige Juniorin war. Kontrollmitglieder bezahlen einen reduzierten Jahresbeitrag gemäss Anhang I. Sie besitzen das aktive und passive Stimm- und Wahlrecht, haben aber keine Spielberechtigung.

Art. 9 – Passivmitglieder

Freunde des TCOB, natürliche und juristische Personen, können jederzeit auf schriftliche Anmeldung hin vom Vorstand als Passivmitglieder neu aufgenommen werden. Passivmitglieder bezahlen einen reduzierten Jahresbeitrag gemäss Anhang I. Sie sind zu den Versammlungen und gesellschaftlichen Anlässen des TCOB eingeladen. Sie besitzen weder Spielberechtigung noch Stimm- und Wahlrecht.

Passivmitglieder, welche zuvor nicht Mitglieder in einer anderen Kategorie waren, werden bei einem Übertritt zur Aktivmitgliedschaft wie bei einer Neuaufnahme in den TCOB behandelt.

Art. 10 – Mutationen

Übertritte von anderen Mitgliederkategorien zur Kontroll- oder Passivmitgliedschaft und wieder zurück sind bis spätestens **31. Januar** dem Vorstand schriftlich zu erklären, andernfalls unterbleibt die Mutation und es ist der Beitrag für die jeweils bisherige Mitgliederkategorie für das laufende Jahr zu bezahlen, verbunden mit den Rechten und Pflichten der bestehenden Mitgliederkategorie.

Art. 11 – Verletzungen

Mitglieder mit Spielberechtigung (Ehren-, Frei- und Aktivmitglieder, junge Erwachsene, Juniorinnen und Junioren sowie Kids), die sich vor dem **30. April** der laufenden Saison schwerwiegend verletzen (mindestens 8-wöchiges medizinisches Sportverbot), erhalten unter Vorweisung eines entsprechenden Arztzeugnisses **eine angemessene Reduktion.**

Aufnahmegebühren werden nicht zurückerstattet.

Art. 12 – Austritt

Austrittserklärungen sind bis zum **31. Januar** dem Vorstand schriftlich einzureichen, andernfalls muss der Jahresbeitrag für das laufende Jahr entrichtet werden. Der Austritt enthebt das Mitglied nicht von der Verpflichtung zur Bezahlung rückständiger Beiträge.

Art. 13 – Wiedereintritt

Der Wiedereintritt in den TCOB von ehemaligen Mitgliedern, die bereits eine Aufnahmegebühr bezahlt haben, ist innerhalb von 10 Jahren seit Austritt ohne die Entrichtung einer Aufnahmegebühr möglich. Die wiedereintretende Person hat den Nachweis seiner ehemaligen Mitgliedschaft von sich aus mit dem Aufnahmegesuch zu erbringen.

Art. 14 – Ausschluss

Mitglieder, die sich trotz schriftlicher Verwarnung den Vorschriften der Statuten oder der Platz- und Spielordnung nicht fügen, den Interessen oder dem Ansehen des TCOBs zuwiderhandeln oder ohne Zustimmung des Vorstands Wettkämpfe für andere Clubs austragen, können mittels Beschlusses des Vorstands aus dem TCOB ausgeschlossen werden. Ferner können Mitglieder, die nach erfolgter Mahnung innert der genannten Zahlungsfrist den Jahresbeitrag nicht bezahlen, vom Vorstand aus dem TCOB ausgeschlossen werden.

Der Beschluss über den Vereinsausschluss wird mittels Postsendung an das betroffene Mitglied gesendet. Das betroffene Mitglied hat das Recht, innert 30 Tagen seit Postversand (massgeblich ist der Poststempel auf dem Couvert) des Beschlusses den Vereinsausschluss zuhanden der nächsten ordentlichen GV anzufechten. Das ausgeschlossene Mitglied hat die Anfechtung des Beschlusses innert der vorgenannten Frist dem Vorstand schriftlich mittels Postsendung zu erklären. Massgeblich für die Wahrung der Frist ist die Postaufgabe (Poststempel auf dem Couvert) der Anfechtungserklärung.

Vom Vorstandsbeschluss an bis zum endgültigen Entscheid durch die GV ruhen die Mitgliedschaftsrechte der ausgeschlossenen Person. Die Anfechtung des Beschlusses wird bei der nächsten ordentlichen GV behandelt. Der Entscheid über die Anfechtung des Ausschlusses erfolgt nach Anhörung des Vorstands und der ausgeschlossenen Person in geheimer Abstimmung.

Er wird mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

Art. 15 – Spielerlaubnis

Der Vorstand ist berechtigt, Angestellten oder anderen Personen zu erlauben, die Plätze und Clubanlagen des TCOB für eine befristete Zeit oder bis auf Widerruf unter den Bedingungen des Vorstands zu nutzen, ohne dass dadurch eine Vereinsmitgliedschaft entsteht.

III. Organe

Art. 16 – Organe

Die Organe des TCOB sind:

a) die Generalversammlung (GV)

b) der Vorstand

Art. 17 – Generalversammlung

Der Vorstand ist angehalten, die ordentliche GV jährlich bis zum 31. März abzuhalten. Eine ausserordentliche GV ist jederzeit auf Beschluss des Vorstands oder auf schriftlich begründete Gesuche von mindestens 30 Stimmberechtigten einzuberufen. Die Einladung zur ordentlichen oder ausserordentlichen GV hat mindestens 10 Tage vor Abhaltung zu erfolgen. Die GV ist in jedem Falle beschlussfähig. Stimmvertretung ist nicht gestattet.

Art. 18 – Geschäfte der GV
Die Geschäfte des GV sind:

a) Genehmigung des Protokolls der vorausgegangenen GV;

b) Genehmigung der Jahresrechnung und des Revisorenberichts;

c) Décharge-Erteilung an den Vorstand und die Revisoren;

d) Wahlen: des (Co-)Präsidiums, des restlichen Vorstands und der Rechnungsrevisoren;

e) Festsetzung der Jahresbeiträge und Aufnahmegebühren;

f) Genehmigung des Jahresbudgets;

g) Anträge;

h) Änderung der Statuten;

i) Beschlussfassung über Fusion und Auflösung;

j) Ernennung von Ehrenmitgliedern;

k) Verschiedenes

Jedes Begehren auf Änderung der Statuten und alle Anträge ausserhalb der üblichen Tagesordnung der GV sind dem Vorstand bis zum 31. Januar schriftlich einzureichen.

Statutenänderungen bedürfen der Zustimmung von 2/3 der an der GV anwesenden Mitgliedern.

Jedes Mitglied hat das Recht, Anträge zu stellen. Solche müssen schriftlich dem Vorstand bis zum 31. Januar eingereicht werden.

Art. 19 – Fusion, Auflösung

Der Beschluss auf Fusion oder Auflösung des TCOB kann nur an einer speziell zu diesem Zweck einberufenen GV und mittels 4/5-Mehrheit aller anwesenden stimmberechtigten Mitglieder gefasst werden. Die Einladung zu einer solchen GV hat durch einen eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

Ergibt die Liquidation einen Überschuss der Aktiven, so beschliesst die GV bei der Auflösung, was damit zu geschehen hat.

Art. 20 – Wahlen und Abstimmungen

Bei Wahlen entscheidet im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten das relative Mehr der abgegebenen Stimmen. Bei Beschlüssen entscheidet, soweit die Statuten keine qualifizierten Mehrheiten vorschreiben, das einfache Mehr. Der Präsident stimmt in der GV nicht mit, gibt aber bei Stimmengleichheit den Stichentscheid. Wahlen und Beschlussfassungen finden offen statt, wenn nicht die Statuten, der Präsident oder ein Mitglied geheime Abstimmungen verlangen. Leere Stimmen gelten bei geheimer Abstimmung als nicht abgegeben.

Art. 21 – Vorstand

Der Vorstand wird von der GV auf die Dauer eines Jahres gewählt und setzt sich aus Mitgliedern zusammen, die folgende Ressorts übernehmen:

a) (Co-)Präsidium

b) Administration

c) Finanzen

d) Infrastruktur

e) Captain

f) Sport

g) Juniorinnen und Junioren

h) Kommunikation & Marketing

i) Anlässe & Kultur

Der Vorstand ist berechtigt, vorzeitig ausscheidende Mitglieder für den Rest der Amtsdauer von sich aus zu ersetzen und weitere Personen zur Mitarbeit beizuziehen.

Der Vorstand besorgt alle Geschäfte, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ des Clubs vorbehalten sind. Er bereitet die Geschäfte der GV vor und führt deren Beschlüsse aus. Er leitet und verwaltet den Club und vertritt ihn nach aussen. Er erstattet der GV jährlich Bericht über seine Geschäftsführung und legt die Jahresrechnung vor.

Art. 22 – Unterschriftsregelung

Der Vorstand führt für den Club grundsätzlich die Kollektivunterschrift zu zweien. Der Vorstand ist befugt, sich mittels Beschlusses ein internes Unterschriftenreglement mit betragsmässig limitierten Einzelunterschriftsberechtigungen zu geben.

Art. 23 – Vorstandssitzungen

Die Vorstandssitzungen finden auf Einladung des (Co-)Präsidiums oder auf Verlangen von mindestens fünf Vorstandsmitgliedern statt. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn wenigstens die Hälfte seiner Mitglieder anwesend ist. Das (Co-)Präsidium führt den Vorsitz. In Abwesenheit des (Co-)Präsidium führt die Leiterin Finanzen den Vorsitz im Sinne einer Stellvertretung. Sollte auch der Leiterin Finanzen abwesend sein, wird mittels kollegialer Beratung eine Stellvertretung bestimmt.

Der Vorstand fasst seine Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit. Das (Co-)Präsidium oder dessen Stellvertretung stimmen mit. Jedes Mitglied des (Co-)Präsidiums hat eine eigene Stimme. Bei Stimmengleichheit wird die kollegiale Beratung fortgesetzt, bis dass sich eine Mehrheit findet. Über die Sitzungen wird ein Protokoll geführt.

Art. 24 – Rechnungsrevisoren

Die GV wählt jährlich zwei Rechnungsrevisorinnen oder -revisoren auf ein Jahr. Diese prüfen alljährlich das gesamte Rechnungswesen des Clubs und haben der GV schriftlich Bericht und Antrag zu stellen. Hat der gleiche Revisor oder die gleiche Revisorin zwei Jahre hintereinander seines Amtes gewaltet, so ist er für ein Jahr nicht mehr wählbar.

Die Prüfung kann auch durch eine von der GV an Stelle der Rechnungsrevisorinnen oder -revisoren gewählte Kontrollstelle erfolgen.

IV. Finanzen

Art. 25 – Beiträge

Die Einnahmen des Clubs bestehen aus:

a) Aufnahmegebühren

b) Jahresbeiträgen, die in einem Anhang zu den Statuten festgelegt sind

c) Diversen Einnahmen inkl. Sponsorengelder

Art. 26 – Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr beginnt am 1. Januar und wird auf den 31. Dezember abgeschlossen. Die Beiträge für das laufende Jahr sind bis spätestens 30. April zu bezahlen.

Art. 27 – Haftung

Für die Verbindlichkeit des TCOB haftet nur das Clubvermögen. Jede persönliche Haftung der Clubmitglieder ist ausgeschlossen. Für den Fall, dass diese Regelung unzulässig sein sollte, beschränkt sich die persönliche Haftung der Mitglieder im Maximum auf die Höhe des jeweils geltenden Jahresbeitrages der einzelnen Mitgliederkategorien.

V. Schlussbestimmungen

Art. 28 – Unfälle und Schäden

Für Unfälle und Schadenereignisse jeder Art auf der Anlage des TCOB wird jede Haftung des TCOB, sofern sie nicht durch die bestehende Haftpflichtversicherung gedeckt ist, wegbedungen.

Art. 29 – Statutenrevision

Diese Statuten ersetzen diejenigen, welche in den Generalversammlungen vom 30. Januar und 6. März 1957 beraten und angenommen wurden und treten mit sofortiger Wirkung an die Stelle der in der Gründungsversammlung vom 6. April 1927 angenommen und seither zu wiederholten Malen revidierten Statuten. Diese Statuten wurden in der ordentlichen GV vom 28. Februar 1973 genehmigt. Seither wurden die Statuten im Jahre 2001 (Art. 21 und 23) und 2002 (Anhang zu den Statuten) und an der ordentlichen GV vom 29. März 2004 und vom 19. März 2013 erneut revidiert. Die jetzige Fassung wurde an der GV 2020 angenommen und wird **ab sofort** in Kraft gesetzt.

Basel, im März 2020

Marianne Bernet, Präsidentin

Tennis Club
Old Boys Basel

Est., 1927

Anhang I zu den Statuten vom März 2020

Jahresbeiträge gültig ab März 2020	
Aktivmitglieder	CHF 700
Ehepaare	CHF 1'260
Junge Erwachsene	CHF 400
Juniorinnen und Junioren	CHF 250
Kids	CHF 150
Kontrollmitglieder	CHF 150
Passivmitglieder	CHF 75
Aufnahmegebühren gültig ab März 2020	
Aktivmitglieder	CHF 500
Juniorinnen und Junioren ab dem vollendeten 13. Lebensjahr	CHF 250

Quelle: Jugend, Familie und Sport des Erziehungsdepartements des Kantons Basel-Stadt - Eintrittspreise Gartenbäder (bs.ch), abgerufen am 26.6.2023

Eintrittspreise Gartenbäder

Inhalt dieser Seite
Abonnemente

Wenn Sie eine Abo-Karte «Bäder und Kunsteisbahnen der Stadt Basel» **im ed-shop.ch oder an einer Kasse** erworben haben, können Sie das Saison-Abonnement für die Gartenbäder online oder an einer Kasse auf dieselbe Karte verlängern oder zu einem Jahres-Abo wechseln.
Mit einem *Saison-Abonnement* haben Sie Zutritt zu den Gartenbädern Bachgraben, St. Jakob und Eglisee. Ein *Jahres-Abonnement* ermöglicht auch den Eintritt in die Hallenbäder und die Kunsteisbahnen Margarethen und Eglisee. Saison- oder Jahres-Abonnemente sind nicht übertragbar.

Eintrittspreise Gartenbäder Bachgraben, Eglisee und St. Jakob

Saison-Abonnemente für die Gartenbäder, sowie 10er-Abonnemente und Jahres-Abonnemente für alle Sportanlagen können online bestellt oder verlängert werden.
In den Gartenbädern Bachgraben, Eglisee und St. Jakob kann der Eintritt an der Kasse mit einer Debit- oder Kreditkarte bezahlt werden.
Akzeptiert werden Maestro, PostFinance Card, Visa und Mastercard.

Einzeleintritte	CHF
Erwachsene (ab 16 Jahren)	7.50
Lehrlinge, Studierende (bis 25 Jahre, mit gültigem Ausweis)	4.50
Kinder, Schülerinnen und Schüler (6 bis 16 Jahre)	3.00
Jugendliche mit gültigem colourkey	1.50

Einzeleintritte	CHF

10er-Abonnemente

Erwachsene (ab 16 Jahren)	67.50*
Lehrlinge, Studierende (bis 25 Jahre, mit gültigem Ausweis)	40.50*
Kinder, Schülerinnen und Schüler (6 bis 16 Jahre)	27.00*

10er-Abonnemente sind ab Ausstellungsdatum drei Jahre gültig und übertragbar. Sie können in allen Hallen- und Gartenbädern sowie Kunsteisbahnen benützt werden.

Jugendgruppen sowie Schulen ausserhalb des Kantons Basel-Stadt erhalten 10% Rabatt **ab 10 Eintritten**

Erwachsene (ab 16 Jahren)	6.75
Lehrlinge, Studierende (bis 25 Jahre, mit gültigem Ausweis)	4.05
Kinder, Schülerinnen und Schüler (6 bis 16 Jahre)	2.70

Für den Kauf eines Saison- oder Jahres-Abonnements ist die Angabe der Wohnadresse und des Geburtsdatums zwingend. Der Wohnsitz wird kontrolliert. Wochenaufenthalt gilt nicht als Wohnort. Stimmen die Angaben über den Wohnsitz im Kanton Basel-Stadt nicht, kann das Abonnement gesperrt werden.

Saison-Abonnemente für im Kanton Basel-Stadt Wohnende

Erwachsene (ab 16 Jahren, Abonnement persönlich und nicht übertragbar)	90.00*
Lehrlinge, Studierende (bis 25 Jahre, Abonnement persönlich und nicht übertragbar)	50.00*

Einzeleintritte	CHF
Kinder, Schülerinnen und Schüler (6 bis 16 Jahre, Abonnement persönlich und nicht übertragbar)	35.00*

Der Familienpass bzw. Familienpass Plus berechtigt zum Kauf von vergünstigten Saison-Abonnements. Die Angabe der gültigen Nummer des Familienpasses ist zwingend. Stimmen die Angaben nicht, kann das Abonnement gesperrt werden.

Saison-Abonnemente für ausserhalb des Kantons Basel-Stadt Wohnende

Erwachsene (ab 16 Jahren, Abonnement persönlich und nicht übertragbar)	120.00*
Lehrlinge, Studierende (bis 25 Jahre, Abonnement persönlich und nicht übertragbar)	70.00*
Kinder, Schülerinnen und Schüler (6 bis 16 Jahre, Abonnement persönlich und nicht übertragbar)	50.00*

Der Familienpass bzw. Familienpass Plus berechtigt zum Kauf von vergünstigten Saison-Abonnements. Die Angabe der gültigen Nummer des Familienpasses ist zwingend. Stimmen die Angaben nicht, kann das Abonnement gesperrt werden.

Jahres-Abonnemente (alle Gartenbäder, Hallenbäder, Kunsteisbahnen) für im Kanton Basel-Stadt Wohnende

Erwachsene (ab 16 Jahren, Abonnement persönlich und nicht übertragbar)	340.00*
Lehrlinge, Studierende (bis 25 Jahre, Abonnement persönlich und nicht übertragbar)	250.00*
Kinder, Schülerinnen und Schüler (6 bis 16 Jahre, Abonnement persönlich und nicht übertragbar)	190.00*

Jahres-Abonnemente (alle Gartenbäder, Hallenbäder, Kunsteisbahnen) für ausserhalb des Kantons Basel-Stadt Wohnende

Erwachsene (ab 16 Jahren, Abonnement persönlich und nicht übertragbar)	420.00*
Lehrlinge, Studierende (bis 25 Jahre, Abonnement persönlich und nicht übertragbar)	300.00*

Einzeleintritte	CHF
Kinder, Schülerinnen und Schüler (6 bis 16 Jahre, Abonnement persönlich und nicht übertragbar)	230.00*

*** Abonnemente werden auf einer Trägerkarte ausgestellt und sind wieder aufladbar. Für die Karte wird ein Depot (Pfand) von CHF 10.00 (online im ed-shop.ch CHF 5.00) berechnet. Bei Rückgabe der Karte wird es rückerstattet. Nicht mehr benötigte Karten können an den Kassen der Hallenbäder, Gartenbäder und Kunsteisbahnen zurückgegeben werden.**

Bei Verlust können persönliche (nicht übertragbare) Abonnemente ersetzt werden. Die Bearbeitungsgebühr beträgt CHF 10.00. Hinzu kommt das Kartendepot für die Ersatzkarte.

Information zu den Abonnementen

Die Saison-Abonnemente für Gartenbäder sind gültig in den Gartenbädern St. Jakob, Bachgraben und Eglisee.

Saison-Abonnemente aus den Vorjahren können online oder an einer Kasse verlängert werden.

Falls Sie die Hallenbäder und/oder Kunsteisbahnen in der Stadt Basel nutzen, können Sie (auch auf ihrer bisherigen Karte) alternativ ein Jahres-Abonnement erwerben bzw. verlängern.

Abonnemente können bei www.ed-shop.ch online bestellt oder verlängert werden. Die Bezahlung erfolgt mit einer Kreditkarte, Postfinance-Karte oder TWINT. Nach der Bestellung und Bezahlung erhalten Sie sofort ein Bestätigungsmail.

Neue Abonnemente werden nicht mehr per Post versandt, sondern können gegen Vorweisen der Bestätigung und eines Ausweises an der Kasse im Bad abgeholt werden. Für neue Trägerkarten wird ein Depot von CHF 5.00 erhoben. Bei Rückgabe einer nicht mehr benutzten Trägerkarte wird das Depot zurückerstattet.

Abonnement bestellen oder verlängern

Saison- oder Jahres-Abonnemente können auch an den Kassen erworben oder verlängert werden. «Leere» 10er-Abos können an den Kassen, neu aber auch online, für weitere 10 Eintritte aufgeladen werden. Die Bezahlung an den Kassen erfolgt bar oder mit einer anerkannten Karte.

Wenn Sie einen **Familienpass** oder **FamilienpassPlus** benutzen, können Sie **vergünstigte Saison-Abonnemente für die Gartenbäder** online bestellen oder an einer Kasse im Gartenbad kaufen. Beim Online-Kauf muss die Nummer des Familienpasses angegeben werden, beim Kauf im Gartenbad muss der Familienpass vorgelegt werden.

Bitte beachten Sie, dass **Einwohnerinnen und Einwohner des Kantons Basel-Stadt** die Abonnemente zu reduzierten Preisen beziehen. Voraussetzung für die Bestellung eines Abonnements für Bewohnerinnen und Bewohner, die im Kanton Basel-Stadt wohnhaft sind, ist die Anmeldung bei den Einwohnerdiensten des Kantons Basel-Stadt. Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthalter

gelten nicht als im Kanton Basel-Stadt wohnhaft und bestellen das Abonnement in der Rubrik Wohnhaft ausserhalb Basel-Stadt. Die Angaben werden überprüft. Stimmen die Angaben nicht, kann das Saison-Abonnement gesperrt werden.
Saison- und Jahres-Abonnemente sind nicht übertragbar. Sie können an den Kassen mit einer Foto personalisiert oder in Verbindung mit einem amtlichen Ausweis mit Foto verwendet werden.
Die **Allgemeinen Geschäftsbedingungen für den Verkauf von Abonnementen** enthalten die detaillierten Regelungen.

Tennis Club
Old Boys Basel

Est. 1927

Statuten Tennis Club Old Boys Basel

Genehmigt an der Generalversammlung vom März 2020

I. Name, Sitz und Zweck

Art. 1 – Name, Sitz
Am 6. April 1927 wurde innerhalb des Basler Sport-Club Old Boys eine Tennis-Sektion gegründet, die durch den Generalversammlungsbeschluss vom 31. Januar 1935 eine eigene Rechtspersönlichkeit erhielt. Seit diesem Datum besteht mit Sitz in Basel und unter dem Namen „Tennis- Club Old Boys" (in der Folge TCOB genannt) ein selbständiger Verein im Sinne von Art. 60 ff. ZGB.

Art. 2 – Zweck
Der TCOB bezweckt die Ausübung und Förderung des Tennissports. Er ist Mitglied von Swiss Tennis.

II. Mitgliedschaft

Art 3 – Mitgliedschaft

Der TCOB besteht aus folgenden Mitgliederkategorien: Ehrenmitglieder, Freimitglieder, Aktivmitglieder, Juniorinnen und Junioren, Kids, Kontroll- und Passivmitglieder.

Art. 4 – Ehrenmitglied

Die Generalversammlung (GV) ist befugt, Mitglieder, die sich um den Club in besonderer Weise verdient gemacht haben, auf Antrag und nach dessen Behandlung durch den Vorstand, zu Ehrenmitgliedern zu ernennen. Zur Ernennung ist eine 2/3-Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich. Ehrenmitglieder haben die gleichen Rechte wie Aktivmitglieder. Sie sind von der Entrichtung des Jahresbeitrages befreit.

Art. 5 – Freimitglieder

Der Vorstand ist befugt, Mitglieder, die sich um den Club in fördernder Weise verdient gemacht haben, bis auf Weiteres zu Freimitgliedern zu ernennen. Freimitglieder haben die gleichen Rechte wie Aktivmitglieder. Sie sind von der Entrichtung des Jahresbeitrags befreit. Minderjährige Freimitglieder haben kein aktives oder passives Stimmrecht. Die Freimitgliedschaft kann jederzeit durch den Vorstand aufgehoben werden. Wird die Freimitgliedschaft aufgehoben, so sind ab dem nächsten Kalenderjahr die angestammten Mitgliederbeiträge geschuldet.

17

Beschluss des Regierungsrates

26/1.1

des Kantons Basel-Stadt

vom 21. Juni 1983

Zwischenbericht Nr. 7739 der Grossratskommission betreffend den Gesamtverkehrsplan Basel zum Bericht Nr. 7534 des Regierungsrates und

Bericht der Grossratskommission betreffend den Gesamtverkehrsplan Basel zum Bericht Nr. 7612 des Regierungsrates betreffend N2-Zubringer Gellertdreieck

---

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt hat in seiner Sitzung vom 16. Juni 1983 anlässlich der Behandlung des Zwischenberichts Nr. 7739 folgenden Beschluss gefasst:

Grossratsbeschluss
betreffend

die Planung und Projektierung im Gebiete des Bahnhofes SBB

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag seiner Kommission, bewilligt einen Kredit von Fr. 1'000'000.-- (Preisbasis 1982) zu Lasten der laufenden Rechnungen von 1984 und folgenden

1. für die Planung der kurzfristigen, eventuell provisorischen Einführung der BLT-Vorortslinien 10, 11 und 17 in/durch die Stadt und/oder an den Bahnhof SBB,

2. für die Erarbeitung eines Masterplanes mit Realisierungs- und Finanzierungsplan für die umfassende Erschliessung des Bahnhofs SBB, darunter die 2. Etappe des N2-Zubringers Gellertdreieck und die definitive, eventuell unterirdische Einführung der Vorortslinien, mit der Massgabe, dass eine enge Koordination mit den Ausbauplänen der SBB anzustreben ist.

Dieser Beschluss ist zu publizieren, er unterliegt dem Referendum.

eht an:

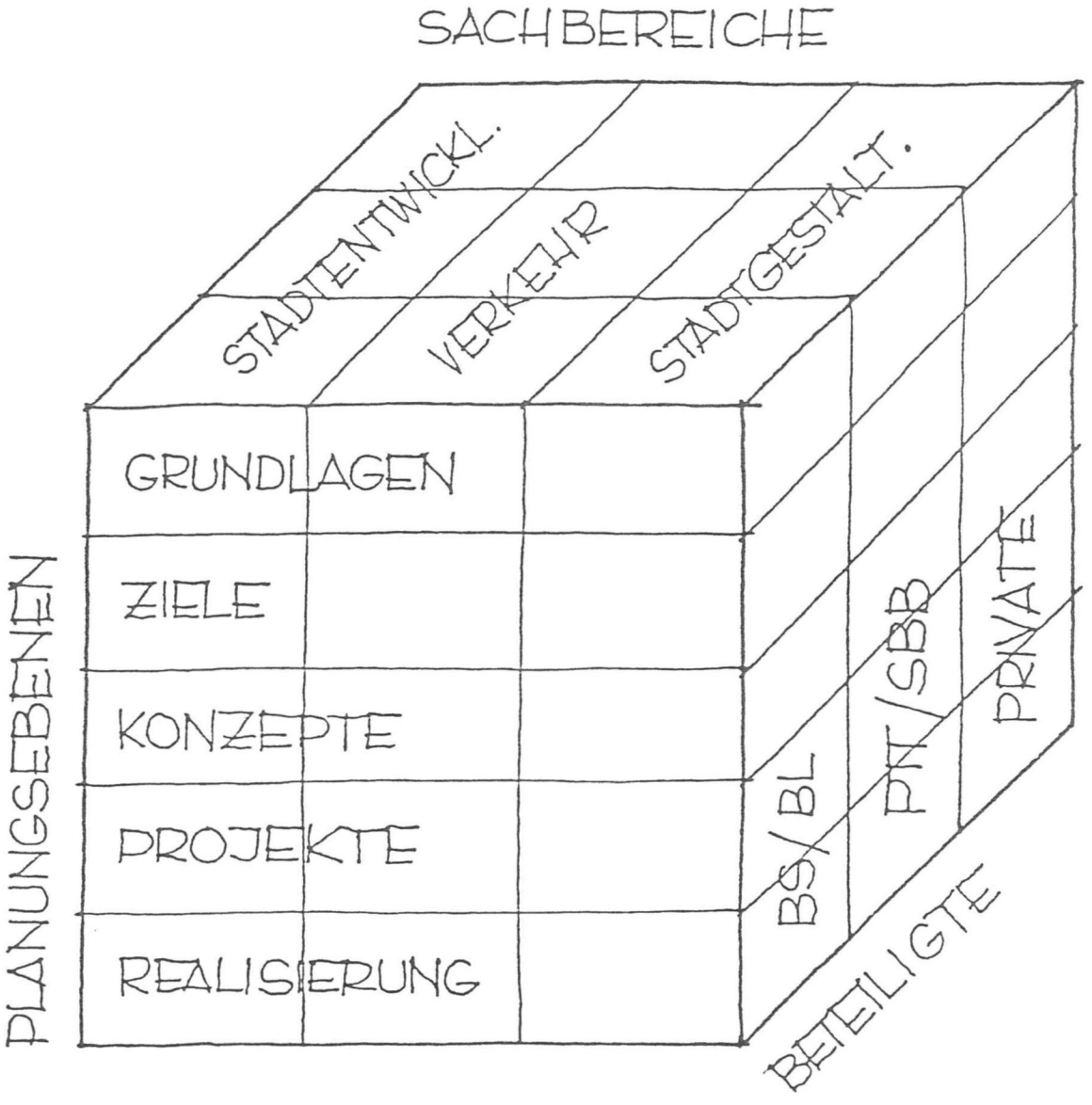
Gleichzeitig werden die Anzüge

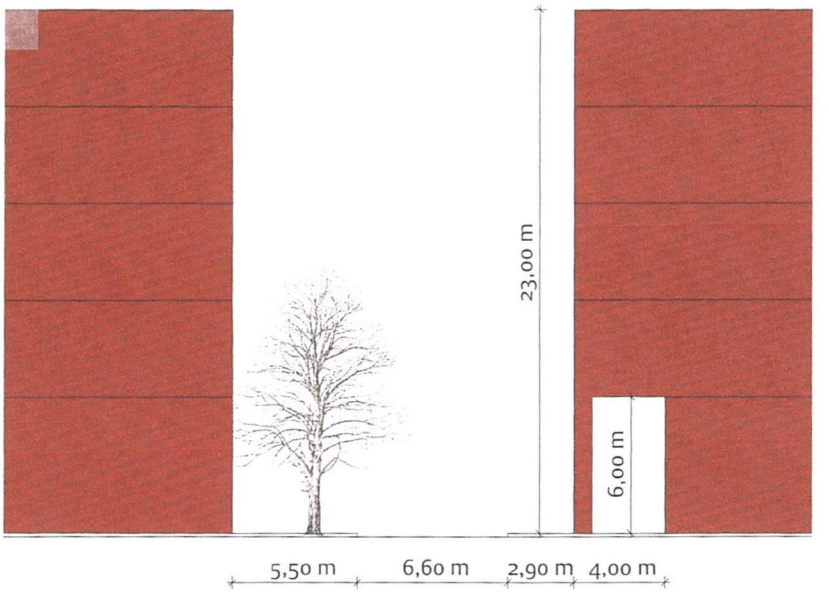
- Dr. A. Christ und Konsorten betreffend Verkehrsregelung Grosspeterstrasse/Münchensteinerstrasse/Autobahn/Cityring vom 14. Juni 1979
- H. Kreis und Konsorten betreffend Verminderung der Verkehrsimmissionen beim St. Jakobs-Denkmal vom 8. November 1978
- G. Gantenbein und Konsorten betreffend direkte Einführung des Verkehrs Autobahnanschluss St. Alban-Ring in die Grosspeter- und Nauenstrasse vom 8. November 1978

als erledigt erklärt.

:///: Von diesem Beschluss ist dem Baudepartement, dem Finanzdepartement und dem Vorsteher der Basler Verkehrs-Betriebe Mitteilung zu machen.

Darstellung 1: MASTERPLAN Gliederung





Schematischer Schnitt der Fabrikstraße, Studio di Architettura, 2002: Für die Gebäude an der Fabrikstraße wurde neben Baulinie und Traufhöhe auch der Arkadenraum vorgegeben.

Die Regeln

Zusammengehalten wird der neue Komplex durch die homogene Behandlung der Straßen, belebt durch die unterschiedlichen Architekturen, die innerhalb seines Parzellenplans entstehen werden. Das erfordert die Bereitschaft der beteiligten Architekten, sich – durchaus kritisch – auf den Plan einzulassen und mit den jeweiligen Nachbarn einen – sehr wohl kontroversen – Dialog zu führen. Die Interpretation dieser grundsätzlichen Haltung wird jedem einzelnen Architekten überlassen. Tatsächlich gibt es für den Campus weder eine Gestaltungssatzung noch eine Festlegung der Materialien oder der Konstruktionen. Allerdings müssen die Baulinien übernommen werden, und die Traufhöhe darf zwar unter-, aber nicht überschritten werden. Bei der Gestaltung der Fassaden ist auf deren Aufgabe, den öffentlichen Raum des Campus zu begrenzen und zu bestimmen, besonders zu achten. Überdies müssen sämtliche Bauten, welche die Ostseite der Fabrikstraße säumen, Arkaden aufweisen. Für die Arkaden ist der ebenfalls im Masterplan festgelegte Querschnitt bindend. Die Haupterschließung dieser Bauten muss von der Fabrikstraße aus erfolgen, wobei daneben möglichst viel Erdgeschossfläche für öffentliche Nutzungen bereitgestellt werden soll, die ebenfalls zur Fabrikstraße hin orientiert sein muss. Das Arkadenprofil legt dabei auch die Höhe des Erdgeschosses fest. Auch für den übrigen Teil des Campus sind die Haupteingänge festgelegt, entsprechend der Hierarchie von Plätzen, Haupt- und Nebenstraßen.

Nachhaltigkeit

Die Dimension der Nachhaltigkeit wird im Novartis Campus vornehmlich durch die Dauerhaftigkeit der Bebauung erreicht, die auch Nutzungswechsel ohne aufwendige Umbaumaßnahmen einbeziehen soll. Tatsächlich sind sämtliche Bauten so konzipiert und dimensioniert, dass sie als Büro- wie auch als Laboratoriumsgebäude genutzt werden können. Dadurch ist es möglich, auf grundlegende strukturelle Veränderungen des Konzerns ohne gleichermaßen grundlegende stadtarchitektonische Kursänderungen zu reagieren. Dies wird jedoch Ausnahme bleiben: Zu erwarten sind vielmehr kleinere Anpassungen der Innenraumdispositionen von robusten Bauten.

Hinzu kommt ein extrem geringer Energieverbrauch, der sowohl dank einer entsprechenden Planung als auch dank moderner Technologien ermöglicht und im Campus zum Standard erhoben wird. Ein ökologisch verträglicher, weitgehend natürlich ausgewogener Wasserhaushalt ist ebenfalls fester Bestandteil des Energiekonzeptes.

191

Daniel Boerlin
Realpstrasse 5
CH-4054 Basel

Einsprache vom 30. Juni 2023 gegen Bebauungsplan TCOB

Separatbeilage 20 (30 Vollmachten)

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name ... Anniua Banderet

Strasse, Hausnummer ... Realpstrasse 1

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja ☒ Nein ☐

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum) 8. Juni 2023

(Unterschrift) C. Banderet

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name ..... Ivan Lisa .....

Strasse, Hausnummer ..... Realpstr. 2 .....

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja ● X Nein ●

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum) ..... 09-06-2023 .....

(Unterschrift) .....

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name ....Rebecca Lisa.....

Strasse, Hausnummer ....Realpstr. 2.....

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja ● ✓ Nein ●

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum)....09-06-2023.....

(Unterschrift).....R. Lisa-Wolli.....

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name Jörg Vitelli

Strasse, Hausnummer Realpstr. 4, 4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja X Nein ☐

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den 08. Juni 2023

Jörg Vitelli

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name Renate Vitelli-Grimm

Strasse, Hausnummer Realpstr. 4, 4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja X Nein ☐

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den 12. Juni 2023

Renate Vitelli-Grimm

Renata Vitelli

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name ..... Agathe Bieder Boerlin .....

Strasse, Hausnummer ..... Realp str. 5 .....

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja ☒ Nein ☐

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum)..... 23. Juni 23 .....

(Unterschrift)..... A. Bieder Boerlin .....

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name ..... CHRISTOF KLÖPPER .....

Strasse, Hausnummer ..... REALPSTR. 7 .....

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja ☒ Nein ☐

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum)..... 11/06/23 .....

(Unterschrift)..... .....

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name ..... Katrin Schmid .....

Strasse, Hausnummer ..... Realpstr. 7 .....

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja ☒ Nein ☐

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum) ..... 11.6.23 .....

(Unterschrift) ..... K. Schmid .....

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name ..... Simone Macquat .....

Strasse, Hausnummer .. Realpstr. 5 .....

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja [X] Nein [ ]

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum)..... 26.6.23 .....

(Unterschrift)..... S. Macquat .....

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name ..... Peter Michael Isler .....

Strasse, Hausnummer ..... Realpstrasse 9 .....

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja ☐ Nein ☒

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum) ..... 14. Juni 2023 .....

(Unterschrift) ..... P. Isler .....

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name Agnes Franziska Kohler-Hänggi

Strasse, Hausnummer Realpstrasse 9

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja [X] Nein [ ]

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum) 14. Juni 2023

(Unterschrift) A. Kohler

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name ..... LUKAS SCHWEIZER .....

Strasse, Hausnummer ..... REALPSTR. 10 .....

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja ☐ Nein ☒

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum) ..... 22.6.23 .....

(Unterschrift) .....

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name ....VERENA SICMING.....

Strasse, Hausnummer ....REALPSTR. 10.....

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja ☐ Nein ☒

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum)....22.06.2023.....

(Unterschrift).....V. Sicl.....

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name Germaine Schmid

Strasse, Hausnummer Realpstr. 11

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja [X] Nein [ ]

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum) 12. 6. 2023

(Unterschrift) G. Schmid

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name ..... Benjamin Fleig .....

Strasse, Hausnummer ..... Realpstr. 12 .....

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja ☐ Nein ☒

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum) ..... 24.06.2023 .....

(Unterschrift) .....

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name ..... Melanie Maichle .....

Strasse, Hausnummer ..... Realpstr. 12 .....

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja ☐ Nein ☒

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum) 24.06.23 .....

(Unterschrift) Maichle .....

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name Stefan Bosc

Strasse, Hausnummer Realpstr. 16

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja ☒ Nein ☐

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum) 12.06.2023

(Unterschrift) Stefan Bosc

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name ..... Brigitte Hostettler Boss .....

Strasse, Hausnummer ..... Realpstr. 16 .....

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja ☒ Nein ☐

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum) ..... 12.06.2023 .....

(Unterschrift) ..... B. Hostettler Boss .....

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name ..... Paul Jenny-Doppler

Strasse, Hausnummer ..... Realpstrasse 17

4054 Basel

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? ☒ Ja ☒ ~~Nein~~

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum) 8. Juni 2023

(Unterschrift) .....

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Silvan Thüring

Realpstrasse 18

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja ☒ Nein ☐

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum) 20. JUNI 2023

(Unterschrift) Silvan Thü

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Elisabeth Thüring

Realpstrasse 18

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja [X] Nein [ ]

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum) 20. JUNI 2023

(Unterschrift) E. Thüring

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name ..... Emmanuel Ullmann .....

Strasse, Hausnummer ..... Realpstr. 23 + 12 .....

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? (Ja) Nein

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum) ..... 12.6.23 .....

(Unterschrift) ..... E Ullmann .....

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/~~die~~ unterzeichnete

Vorname, Name ..... WALTER STÄMPFLI .....

Strasse, Hausnummer ..... ST. GALLER-RING 218 .....

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja ☐ Nein ☒

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum) ..... 11. Juni 2023 .....

(Unterschrift) .....

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

~~Der~~/die unterzeichnete

Vorname, Name ....Monika Stämpfli.....

Strasse, Hausnummer ....St. Galler-Ring 218.....

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja ☐ Nein ☒

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum)....11. Juni 2023.....

(Unterschrift).....M. Stämpfli.....

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name ..... GALLMI AG. .....

Strasse, Hausnummer ..... ST. GALLER-RING 218 .....

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? ST. GALLER-RING 212, 214, 216, 218 Ja ☒ Nein ☐

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum) ..... 11. Juni 2023 .....

GALLMI AG
Immobilien / Verwaltungen
St. Galler-Ring 218
4054 Basel

(Unterschrift) .....

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name ..... Martin Husi .....

Strasse, Hausnummer ..... St. Galler - Ring 214 .....

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja ☐ Nein ☒

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum) ..... 11. Juni 2023 .....

(Unterschrift) .....

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name Sandra Husi

Strasse, Hausnummer St. Galler - Ring 214

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja ☐ Nein ☒

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum) 11. Juni 2023

(Unterschrift) .....

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name ..... Peter Gerber

Strasse, Hausnummer ..... Neustadtst. 68

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja ☒ Nein ☐

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum) 08/06/23

(Unterschrift) .....

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name ..... Catherine Gerber .....

Strasse, Hausnummer ..... Neubadstr. 68 .....

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja ☒ Nein ☐

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in ~~seinem/~~ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum) 8.6.2023

(Unterschrift) C. Gerber

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

AUFTRAG UND VOLLMACHT

Der/die unterzeichnete

Vorname, Name ...MARTIN BAUMANN.....

Strasse, Hausnummer ..NEUBADSTR. 87.....

4054 Basel

(Mit-)EigentümerIn der Liegenschaft? Ja ☐ Nein ☒

Mandant/in und Vollmachtgeber/in

erteilt hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an

lic. iur. Daniel Boerlin

Realpstrasse 5

4054 Basel

Beauftragten und Bevollmächtigten

um in seinem/ihrem Namen

in Sachen: **Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West (St. Galler-Ring, 4054 Basel)**

als Rechtsvertreter vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten aufzutreten und alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrags mit sich bringen kann

Die Vollmacht gilt auch bei Eintritt der Handlungsunfähigkeit und über den Tod des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin hinaus.

Der Beauftragte ist befugt, nach zehn Jahren seit der rechtskräftigen Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung nach zehn Jahren seit der Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten des/der Mandanten/Mandantin bzw. des/der Vollmachtgebers/Vollmachtgeberin und die eigenen Handakten zu vernichten.

Basel, den (Datum)....12/6/2023.....M. Baumann.....

(Unterschrift).....M. Baumann.....

Diese Vollmacht geht im Original an die zuständige Behörde. Jeder Vollmachtgeber/jede Vollmachtgeberin erhält auf Wunsch eine Kopie.

Zeller Dettwiler

Advokatur & Notariat

Einschreiben
Städtebau & Architektur des Kantons Basel-Stadt
Städtebau
Münsterplatz 11
4001 Basel

Roman Zeller
Advokat

Wasserturmplatz 3
Postfach 578
4410 Liestal

T 061 275 90 60
F 061 275 90 61
zeller@zellerdettwiler.ch

Selbständig tätiger und persönlich beratender Rechtsanwalt

Eingetragen im Anwaltsregister des Kantons Basel-Landschaft

30. Juni 2023

EINSPRACHE

in Sachen

1. **Dr. Michael Steuerwald**, Neubadstrasse 71, 4054 Basel
2. **Dr. Andreas Burckhardt**, Wollmattweg 3, 4054 Basel
3. **David Burckhardt**, Bruderholzweg 14, 4053 Basel

alle vertr. d. Roman Zeller, Advokat, Wasserturmplatz 3, 4410 Liestal

Einsprecher

gegen

Städtebau & Architektur des Kantons Basel-Stadt, Münsterplatz 11, 4001 Basel

Planungsbehörde

und

Tennisclub Old Boys (TCOB), St. Galler-Ring 225, 4054 Basel

betroffener Dritter

betreffend

Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West, Basel

RECHTSBEGEHREN

1. Es sei der Bebauungsplan «Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West» abzuweisen respektive nicht festzusetzen.

2. Eventualiter sei der Bebauungsplan «Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West» zur Vornahme einer korrekten Interessenabwägung zurückzuweisen.

3. Unter o-/e-Kostenfolge.

BEGRÜNDUNG

I. Formelles

1. Die Auflage- resp. Einsprachefrist dauert gemäss Amtsblatt des Kantons Basel-Stadt für den vorliegenden Bebauungsplan bis zum 30. Juni 2023. Dementsprechend wird die Einsprachefrist mit der vorliegenden Eingabe gewahrt.

   Beweis: - Poststempel auf dem Zustellcouvert
   - Auflagengegenstand «Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West» inkl. Rechtsmittelbelehrung und Beschlussentwurf **Beilage 1**
   - Bebauungsplan Areal TC Old Boys **Beilage 2**
   - Orientierende Informationen inkl. Inserat **Beilage 3**

2. Der Bebauungsplan betrifft unmittelbar die Ecke Neubadstrasse/St. Galler-Ring. Die Einsprecher sind Eigentümer der direkt vis-à-vis an der Neubadstrasse gelegenen Grundstücke resp. Häuser. Dr. Michael Steuerwald gehört die Liegenschaft an der Neubadstrasse 71 (Sektion 3, Parzelle-Nr. 2445, GB Basel). Herrn Dr. Andreas Burckhardt und seiner Ehefrau gehört die Liegenschaft an der Neubadstrass 69 (Sektion 3, Parzelle-Nr. 2429, GB Basel). Der Einsprecher David Burckhardt wird in absehbarer Zeit von seinen Eltern die Liegenschaft an der Neubadstrasse 69 übernehmen, weshalb er

ebenfalls vom Bebauungsplan betroffen ist. Mit dem grossen Bauvolumen direkt jenseits der Neubadstrasse wird Aussicht genommen. Anstatt einer Grünanlage für die breite Öffentlichkeit soll eine Vierfachtennishalle erstellt werden. Deshalb sind die Einsprecher zur vorliegenden Einsprache legitimiert.

Beweis: - Bebauungsplan Areal TC Old Boys **Beilage 2**
- Bericht Planauflage «Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West» **Beilage 4**

3. Der Unterzeichnete ist gehörig bevollmächtigt.

Beweis: - Vollmacht Dr. M. Steuerwald **Beilage 5**
- Vollmacht Dr. A. Burckhardt **Beilage 6**
- Vollmacht D. Burckhardt **Beilage 7**

II. Materielles

A) Ausgangslage

4. Der Tennisclub Old Boys (TCOB) plant resp. lässt für seine privaten Bedürfnisse auf dem Areal Schützenmatte eine private Tennishalle mittels eines Bebauungsplanes planen. Gegen dieses Projekt richtet sich die vorliegende Einsprache. Heute besteht die Tennisanlage des TCOB aus einem Clublokal und neun Tennisplätzen, wobei zwei Plätze mit einer Ballonhalle überdeckt werden können. Die Anlage befindet sich in der Westecke der Zone im öffentlichen Interesse (Zone Nöl) Schützenmatte. Die Tennisplätze liegen parallel zum St. Galler-Ring. Zwischen jenen Plätzen und der Neubadstrasse (in der Südecke der Zone Nöl) befindet sich dagegen ein **der Öffentlichkeit zugänglicher Sportplatz** und ein Garderobengebäude. Der Sportplatz wird heute vorab von der Öffentlichkeit und insbesondere auch von den Kindern im Quartier für sportliche Aktivitäten benutzt.

5. Im Jahr 2019 reichte der TCOB ein Baugesuch ein, gegen welches verschiedene Einsprachen erhoben wurden. Nachdem die Baubewilligung erteilt wurde, erhoben die damaligen und heutigen Einsprechenden mit Erfolg Rekurs: Die Baurekurskommission hob mit Entscheid vom 19. Juni 2020 den Bauentscheid auf. Gegen diesen Entscheid wiederum erhoben das Bau- und Verkehrsdepartement sowie der TCOB Rekurs an das Appellationsgericht als Verwaltungsgericht, welcher abgewiesen wurde. Das damalige Bauprojekt sah eine wesentliche Vergrösserung der Anlage des TCOB vor. Zu Lasten des öffentlich genutzten Areals entlang der Neubadstrasse sollte an der Südecke der Zone NöI eine voluminöse Tennishalle entstehen. Dabei sollten zwei Tennisplätze wegfallen, dafür neu acht zusätzliche Tennisplätze entstehen. Insgesamt hätte der Tennisclub nach der Realisierung des Projektes anstelle der bisher 9 neu über total 15 Tennisplätze verfügt. Davon hätten sich vier Plätze in der Halle und vier Plätze auf dem Dach der Halle befinden sollen.

6. Mit Entscheid vom 19. Juni 2020 wurde der Rekurs gegen die Baubewilligung von der Baurekurskommission damals gutgeheissen und das Baugesuch abgewiesen, da gemäss der Baurekurskommission ein Bauprojekt mit beträchtlicher Dimension zur Diskussion stand, welches eines Planungsentscheides bedarf (Entscheid der BRK vom 19. Juni 2020, E. 34 ff.). Das Appellationsgericht stützte den Entscheid der Baurekurskommission mit Entscheid vom 17. August 2021 (Urteil des Appellationsgerichts vom 17. August 2021, VD.2020.173/VD.2020.174, E. 5.2.3). Anders als der Bericht zur Planauflage suggeriert, haben weder die Baurekurskommission noch das Appellationsgericht im vorherigen Verfahren Einsprachepunkte der Einsprecher abgewiesen. Vielmehr haben sie die Fragen im Hinblick darauf, dass ein Bebauungsplan erstellt werden muss, offengelassen (vgl. S. 4 und 7 des Berichts zur Planauflage).

Beweis: - Bericht Planauflage «Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West» **Beilage 4**

- Entscheid der BRK vom 19. Juni 2020 **Beilage 8**
- Urteil des Appellationsgerichts vom 17. August 2021, VD.2020.173/VD.2020.174 **Beilage 9**

7. Mit Publikation des streitgegenständlichen Bebauungsplans am 31. Mai 2023, insbesondere nach dem Planungsbericht, kann festgestellt werden, dass die Planungsbehörde das Projekt gemäss dem Baugesuch des TCOB aus dem Jahr 2019 mit wenigen geringfügigen Änderungen übernommen hat. Auch beim neuen Projekt sollen gemäss Bebauungsplan zwei Tennisplätze wegfallen, dafür neu vier zusätzliche Tennisplätze entstehen. Der Tennisclub würde neu statt über neun über elf Tennisplätze verfügen. Davon vier Plätze in der neuen Halle. Auf die Plätze auf dem Dach der Halle wurde verzichtet; das Volumen des Neubaus soll gemäss dem Bebauungsplan allerdings bestehen bleiben.

Beweis: - Bericht Planauflage «Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West»

Beilage 4

B) Nicht durch Nöl abgedeckt

8. Das Sportzentrum Schützenmatte befindet sich, wie bereits erwähnt, in der Zone für Nutzung im öffentlichen Interesse (Nöl). Gemäss dem aktuellen Zonenplan sind in dieser Zone zulässig *«Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sport sowie dem Bereich Sicherheit sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.»* Die Nutzungsart Sport ist damit ohne Zweifel in der Nöl Zone zulässig.

9. Das zulässige Nutzungsmass ergibt sich allerdings nicht aus dem Zonenplan. Dieses muss bei einer derart voluminösen Neubaute wie der Vierfachtennishalle gemäss der Baurekurskommission in einem Planungsentscheid festgesetzt werden. Im Rahmen dieses Planungsentscheids könne gemäss der Baurekurskommission auch der durch die Parteien aufgegriffene Umstand Berücksichtigung finden, dass die einzelnen Nutzungen aufgrund der begrenzten Fläche des Sportzentrums Schützenmatte in räumlicher

Konkurrenz zueinander stehen (Entscheid der BRK vom 19. Juni 2020, E. 35). Grundsätzlich hat sich ein Sondernutzungsplan am Rahmennutzungsplan zu orientieren. Dieser soll präzisiert und ergänzt werden. In der Vergangenheit hat das Bundesgericht immer wieder Sondernutzungsplänen die Zustimmung verweigert, wenn diese zu stark von der Grundordnung abweichen. Dies tat es mit der Begründung, dass es Aufgabe der Rahmennutzungsplanung sei, aus gesamtheitlicher Sicht die zulässige Nutzung zu definieren (AEMISEGGER/KISSLING, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Rz. 76 f.). Zusammenfassend lässt sich dementsprechend festhalten, dass durch eine Sondernutzungsplanung die gesamtheitliche Sicht auf die Zone Nöl nicht abhanden gehen darf. Die Sondernutzungsplanung muss dem Umstand Rechnung tragen, dass das Sportzentrum Schützenmatte verschiedener Interessen in Bereichen wie Sport, Bildung oder Betreuung dienen muss. Von der Grundordnung zu stark abgewichen würde in jedem Fall werden, wenn Bauten in der Nöl nicht öffentlich sind oder nicht öffentlichen Interessen dienen.

Beweis: - Entscheid der BRK vom 19. Juni 2020 **Beilage 8**

10. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse Bauwerke, die - ungeachtet ihres Eigentümers - im weitesten Sinn Aufgaben des modernen Leistungs- und Sozialstaats wahrzunehmen helfen. Die Bauten müssen grundsätzlich der Öffentlichkeit zugänglich sein, wobei eine rechtliche oder faktische Einschränkung des öffentlichen Zugangs infolge Platzknappheit möglich ist. Das Kriterium der Allgemeinzugänglichkeit bedeutet nicht, dass eine Anlage im öffentlichen Interesse schlechthin jedermann zur Verfügung zu stehen hat. So liess es das Bundesgericht in einem Fall genügen, dass der Beitritt zu einem Tennisclub finanziell verhältnismässig günstig war und die Tennisanlage darüber hinaus in beschränktem Umfang auch von Nichtmitgliedern benutzt werden konnte (BGer 1C_310 vom 10. November 2011, E. 2.4). Dass das Sporttreiben im allgemeinen Interesse liegt, ist, wie schon die Baurekurskommission festgestellt hat, unbestritten (Entscheid der BRK vom 19. Juni 2020, E. 22.). Allerdings ist im vorliegenden Fall fraglich, ob das Gelände des Tennisclubs allgemeinzugänglich ist. Sollten die Hürden für den Grossteil der Bevölke-

rung, die Anlagen des Tennisclubs zu benutzen, so hoch sein, dass sie nicht mit verhältnismässigen Mitteln überwunden werden können, kann nicht mehr von einem Bauprojekt im öffentlichen Interesse gesprochen werden.

11. Im Bericht zur Planauflage vom 31. Mai 2023 der Städtebau & Architektur steht auf Seite 15, dass die Mitgliedschaft zum Tennisclub ohne Einschränkung für alle interessierten Personen möglich sei. Ein Gast und seine Gastgeberin/sein Gastgeber können jederzeit bei freien Plätzen auf der Anlage spielen. Ein Blick in die aktuelle «Platz- und Spielordnung» (Stand Mai 2022) zeigt, dass die Lage in der Planauflage stark verschönert dargestellt wird. Gemäss dieser unterscheidet der Tennisclub drei Kategorien von Platzbenutzern (Aktivmitglieder, Kontroll- und Passivmitglieder sowie Gäste, Junioren). Aktivmitglieder sind unter Berücksichtigung von Einschränkungen durch Wettkämpfe und Training jederzeit spielberechtigt. Kontroll- und Passivmitglieder sowie Gäste dürfen maximal fünf Mal pro Saison spielen, vorbehalten besonderer Berechtigungen durch den Vorstand. Zwei Gäste gemeinsam dürfen den Platz nicht nutzen. Ein Gast muss dementsprechend mit einem Mitglied spielen, ansonsten er keine Möglichkeit hat, den Platz zu nutzen (und dies maximal fünf Mal pro Saison). Gästen ist es zudem nicht gestattet, werktags nach 16 Uhr zu spielen (Ausnahme: spontan, d.h. maximal eine Stunde vor Spielbeginn mit Berechtigung des Platzwartes oder eines Vereinsvorstands). Die Aufnahme in den Club kostet CHF 500.--, die Jahresgebühr CHF 700.--. Der Club kann Mitglieder ohne Angabe von Gründen nach einem Probejahr ablehnen.

Beweis: - Internetauszug Mitgliederbeiträge TCOB **Beilage 10**
(https://tcob.ch/home/club-mitgliedschaft/)
- Platz- und Spielordnung Stand Mai 2022 **Beilage 11**
(https://tcob.ch/wp-content/uploads/2022/05/Platz-und-Spielordnung-Mai-2022.pdf)

12. Im Entscheid, in welchem es um eine Tennisanlage gegangen ist (Entscheid 1P.498/2000 vom 29. März 2001, Steinhausen), hat das Bundesgericht festgehalten, dass massgeblich das Kriterium der allgemeinen Zugänglichkeit ist. Hierbei ging es einerseits um den finanziellen Zugang und andererseits auch um die allgemeine Zugänglichkeit der Anlage.

- Bei der Vereinsmitgliedschaft hat das Bundesgericht zusammen mit allen Vorinstanzen festgestellt, dass die Vereinsmitgliedschaft vergleichsweise günstig ist.
- Zudem konnte festgestellt werden, dass die damals zur Diskussion stehende Anlage (das Clubhaus) für jedermann offensteht.

13. In vorliegendem Fall geht es nicht um ein Clubhaus, sondern um die Tennisanlage insgesamt, welche erneuert werden soll. Wird der finanzielle Zugang zur Anlage mit dem Präjudiz verglichen, so unterscheiden sich die Anlagen gemäss den im Internet jeweils publizierten Angaben:

	TCOB	TC-Steinhausen
Beitritt		
Aktivmitglieder	CHF 500. —	CHF 200. —
Junioren ab 13 Jahren	CHF 250. —	----------
Studenten bis 26 Jahre	----------	CHF 200. —
Kinder		gratis
Jahresbeiträge		
Aktivmitglieder	CHF 700. —	CHF 370. —
Paare	CHF 1'260. —	CHF 650. —
Junge Erwachsene / Studenten	CHF 400. —	CHF 150. —
Junioren	CHF 250.—	CHF 120.—
Kids	CHF 150.—	CHF 70.—

Die Preise des TCOB sind exorbitant um rund das Doppelte höher.

Beweis: - Internetauszug Mitgliederbeiträge TCOB **Beilage 10**
(https://tcob.ch/home/club-mitgliedschaft/)
- Internetauszug Beitrittsgesuch TC Steinhausen **Beilage 12**
(https://www.tcsteinhausen.ch/index.php/beintrittsgesuch)

14. Bei Besuch der Homepage des TC Steinhausen kann zudem festgestellt werden, dass zwei Tennisplätze jederzeit von Nichtmitgliedern gebucht werden können. Dies im Gegensatz zum TCOB, der Nichtmitglieder höchstens fünf Mal pro Saison und nur Zusammen mit einem Aktivmitglied zulässt, dies wiederum werktags grundsätzlich nicht ab 16 Uhr.

Beweis: - Internetauszug Mitgliederbeiträge TCOB **Beilage 10**
(https://tcob.ch/home/club-mitgliedschaft/)
- Internetauszug Platzbelegung TC Steinhausen **Beilage 13**
(https://www.tcsteinhausen.ch/index.php/platz-reservation)

15. Zusammenfassend ist somit hinreichend dokumentiert, dass im vorliegenden Fall eine allgemeine Zugänglichkeit der Anlagen des TCOB nicht gegeben ist. Die finanzielle Hürde für eine Mitgliedschaft ist sehr hoch und der Club entscheidet über die Aufnahme. Für Nichtmitglieder, die zu gängigen Zeiten arbeiten und nicht von Aktivmitgliedern eingeladen werden, ist es faktisch unmöglich, die Anlage des TCOB zu nutzen. Gemäss der unter Ziff. 10 hiervor genannten Rechtsprechung bedeutet Allgemeinzugänglichkeit zwar nicht, dass eine Anlage im öffentlichen Interesse schlechthin jedermann zur Verfügung zu stehen hat. Allerdings muss die Mitgliedergebühr erschwinglich sein und die Anlage muss auch von Nichtmitgliedern im beschränkten Umfang benutzt werden können. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die Anlage des TCOB dient damit nicht einem breiten öffentlichen Interesse, sondern den privaten Interessen des Vereins und seiner Mitglieder. Damit liegt der Charakter der Anlage dermassen weit von einem öffentlichen Interesse entfernt, dass der angestrebte Bebauungsplan sich nicht mehr auf die Grundnutzung der Nöl stützen kann. Der Bebauungsplan ist deshalb abzuweisen resp. nicht festzusetzen.

C) Fehlende Interessenabwägung

16. Gemäss Art. 1 Abs. 1 RPG haben Bund, Kantone und Gemeinden dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Insbesondere sollten sie mit Massnahmen der Raumplanung die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und

Landschaft schützen (Art. 1 Abs. 2 lit. a RPG). Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten darauf, die Landschaft zu schonen, indem sich u.a. Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen und naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben. Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen (Art. 3 RPG). Wenn Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, so haben sie gemäss Art. 3 Abs. 1 RPV Interessen gegeneinander abzuwägen. Sie müssen die betroffenen Interessen ermitteln, diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen. Sodann haben sie diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend zu berücksichtigen. Nach Art. 3 Abs. 2 jener Bestimmung müssen die Behörden die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse darlegen.

17. Die Interessenabwägung spielt im Bereich der Raumplanung eine wichtige Rolle. Dies gilt auch für die Sondernutzungsplanung (Urteil des Bundesgerichts vom 22. März 2022, 1C_328/2020, E. 3.3.1). In vorliegendem Fall hat die Bewilligungsbehörde bereits das Baugesuch entgegen der bestehenden rechtlichen Grundlage unterstützt, weshalb die Baurekurskommission die Baubewilligung aufgehoben hat. Auch jetzt unterstützt die Planungsbehörde das Projekt erneut, indem lediglich die Interessen des TCOB oder aber Interessen erhoben werden, welche dem Projekt nicht entgegenstehen. Nicht aber entgegenstehende Interessen. Dementsprechend sind diese entgegenstehenden Interessen auch nicht ordnungsgemäss abgewogen worden.

18. Im Planungsbericht finden sich die von den Behörden erhobenen Interessen. Dabei werden die allgemeinen Vorgaben des kantonalen Richtplanes erläutert. Es wird auf das ISOS-Inventar der schützenswerten Ortsbilder verwiesen sowie auf das Inventar der schützenswerten Bauten. Es wird erläutert, dass keine zusätzlichen Parkplätze geschaffen werden und dass von der Halle (nachdem keine Dachtennisplätze mehr erstellt werden sollen) kein Lärm ausgeht. Des Weiteren findet sich ein Kapitel zu Licht und Lichteinfallswinkel, zu Bäumen, Grünflächen, Ökologie sowie zum Stadtklima (vgl. zum Ganzen Ziff. 3 des Planungsberichts). Vorab ist festzuhalten, dass sich aus dem

Richtplan vergleichsweise wenig ableiten lässt. Soweit auf die Zielsetzungen, insbesondere im Hinblick auf den Breitensport, verwiesen wird, ist davon auszugehen, dass der private Tennisclub allein einer einzigen Sportart dient. Von der Ausübung von Schul- und Breitensport kann in vorliegendem Fall keine Rede sein. Es wird auf die obigen Ausführungen zum Charakter des TCOB verwiesen.

Beweis: - Bericht Planauflage «Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West»

Beilage 4

19. Betreffend ISOS-Inventar und dem Inventar der schützenswerten Bauten ist festzustellen, dass sich auch aus diesen Zeilen nichts zugunsten des TCOB ableiten lässt. Betreffend Verkehr und Erschliessung wird darauf verwiesen, dass keine zusätzlichen Parkplätze geschaffen werden sollen. Unberücksichtigt bleibt, dass zahlreiche Mitglieder des TCOB mit Autos zufahren und der Suchverkehr rund um die Anlage im Quartier ein Ärgernis darstellt. Faktisch werden zwei zusätzliche Tennisplätze geschaffen. Obwohl nicht nachgewiesen ist, dass die bestehenden Tennisplätze des TCOB ausgelastet sind, würden sich zusätzliche Tennisplätze nur rechtfertigen, wenn diese dann auch ausgelastet werden würden. Dies würde eine Verschärfung der Parkplatzsituation bedeuten. Insofern wird die Interessenlage bezüglich der Parkplätze kaum umfänglich erhoben (vgl. zum Ganzen Ziff. 3.2 bis 3.4 des Planungsberichts).

Beweis: - Bericht Planauflage «Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West»

Beilage 4

20. Zur Rechtfertigung der Vierfachtennishalle werden auf Kriterien wie Licht und Lichteinfallswinkel verwiesen (vgl. Ziff. 3.6 und 3.7 des Planungsberichts). Dass der Lichteinfallswinkel eingehalten wird und dass dadurch, dass auf dem Dach der Vierfachtennishalle keine weiteren Tennisplätze mehr geplant sind, weniger Licht generiert wird, stellen keine Argumente für die Vierfachtennishalle dar. Fakt ist, dass durch den Bau der Vierfachtennishalle letztlich Raum beansprucht und dadurch Licht entzogen wird.

Beweis: - Bericht Planauflage «Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West»

Beilage 4

21. Erläutert wird, dass die Tennishalle für den Biotopverbund keine negativen Auswirkungen zeitige und dass der Grünraum um die Anlage aufgewertet würde. Nicht erwähnt wird hierbei, dass die Grünanlage vorab dem Breitensport dienen soll und die bestehenden Grünflächen dem Breitensport letztlich entzogen werden. Auch die Ausführungen zum Stadtklima sind verfänglich. Grundsätzlich stellt jede Baute, welche Grünraum verbaut, eine Beeinträchtigung des Stadtklimas dar. Natürliche Böden speichern für eine gewisse Zeit Wasser, während befestigten Böden rund um die Halle, aber auch die Bestandteile der Fassade dazu neigen, sich zu erhitzen und die Hitze auch wieder abzustrahlen. Grundsätzlich existieren Bauzonen, in welche bauzonenkonforme Anlagen erstellt werden können. Im vorliegenden Fall wird faktisch eine Grünanlage durch eine kubisch in Erscheinung tretende Baute überbaut. Die Baute beansprucht eine grosse Fläche und ein grosses Volumen (die Vierfachhalle soll 43 m breit, 71 m lang und 11 m hoch werden, d.h. umfasst 33'583 m^3), obwohl in einer Vierfachtennishalle grundsätzlich nur acht Tennisspieler aktiv Sport treiben (2 Spieler pro Feld). Die Zahlen sprechen in stadtklimatischer Hinsicht gegen den Bau der Vierfachtennishalle. (vgl. zum Ganzen Ziff. 3.8 bis 3.9 des Planungsberichts).

Beweis: - Bericht Planauflage «Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West» **Beilage 4**

Beweis: - Internetauszug Mitgliederbeiträge TCOB **Beilage 10**
(https://tcob.ch/home/club-mitgliedschaft/)

22. Bei der Aufzählung der von der Planungsbehörde erhobenen Interessen (Ziff. 3.1 bis 3.9 des Planungsberichts) fehlen die Interessen der breiten Öffentlichkeit, insbesondere aber der Nachbarschaft, vollständig. Bezüglich der nicht oder mangelhaft erhobenen Interessen wird auf nachfolgende Ausführungen verwiesen.

Beweis: - Bericht Planauflage «Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West» **Beilage 4**

23. Unberücksichtigt geblieben ist auch, dass die Tennishalle zu einem erheblichen Teil im Boden versenkt wird (vgl. Ziff. 2.3 des Planungsberichts). Dies mag zwar in ästhetischer

Hinsicht eine gewisse Verbesserung bringen, weil das klobige Gebäude sonst noch dominanter in Erscheinung treten würde, führt aber umgekehrt dazu, dass unnötigerweise ein erheblicher Aushub, welcher irgendwo deponiert werden muss, entsteht. Die Erhebung der verschiedenen Interessen ist dementsprechend ungenügend. Nachdem der Widerstand gegen die Tennishalle aus dem Quartier erheblich ist, wäre es an der Planungsbehörde gelegen, die Interessen der Nachbarschaft im vorliegenden Planungsbericht zu ermitteln und auch aufzuführen. Dies fehlt vorliegend komplett.

Beweis: - Bericht Planauflage «Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West»

Beilage 4

24. Was dann unter Ziff. 3.10 im Planungsbericht als Abwägung raumwirksamer Interessen dargestellt wird, führt dementsprechend praktisch zur Begründung des Interesses des TCOB, stellt aber keine rechtsgenügliche Interessenabwägung dar. Es werden die Wünsche des TCOB erwähnt, es wird ausgeführt, dass der Platz für eine Tennishalle geeignet ist und dass die ökologischen Aspekte dank Dachbegrünung und hochwertiger Umgebungsgestaltung aufgewertet werden sollen. Dass Sportplätze dem Breitensport entzogen werden, wird, wie bereits erwähnt, nicht weiter aufgeführt. Dagegen wird erläutert, dass die exklusive sportliche Nutzung des Tennisclubs der Zweckbestimmung der Nöl dienen würde, was, wie bereits oben ausgeführt, als bestritten gilt.

Beweis: - Bericht Planauflage «Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West»

Beilage 4

D) Entgegenstehende Interessen

25. Ein Blick in die Zahlen zeigt, dass das Interesse am Betreiben des Tennisspots in der Bevölkerung eher gering ist. Der Tennissport ist bezogen auf die Bevölkerung der Schweiz stagnierend. Als Hauptsportart gaben im Jahr 2020 gerade einmal 1.7 % der Bevölkerung Tennis an. Bereits im Jahr 2008 haben lediglich 1.7 % der Bevölkerung Tennis als Hauptsportart angegeben.

Beweis: - Sport Schweiz 2020 – Factsheets Sportarten, S. 22 **Beilage 14**

(file:///C:/Users/User/Downloads/Sport_Schweiz_2020_factsheets_d_screen%20(1).pdf)

26. Das Sportzentrum Schützenmatte Basel befindet sich auf Parzellen Nr. 2578, Sektion 2 und umfasst insgesamt 78'131 m². Der Tennisclub Old Boys befindet sich heute innerhalb der Parzelle 2578, Sektion 2 auf der Baurechtsparzelle 4686, Sektion 2 und umfasst 5'905 m². Diese soll gegen Süden, in Richtung St. Galler-Ring und Neubadstrasse, an der die Einsprecher wohnen, überproportional erweitert werden und neu 9'910 m² umfassen (vgl. Ziff. 2.1, Abb. 1, 2, 4 und 6 des Planungsberichts). D.h. die Baurechtsparzelle, die dem Tennisclub Old Boys zur Verfügung steht, soll um 40 % vergrössert werden. Auf der gesamten Erweiterung soll die neue Vierfachtennishalle errichtet werden. Die Anlage des TCOB dient nur den Interessen eines kleinen Teils der Bevölkerung. Einerseits ist erstellt, dass das Interesse am Tennissport stagnierend ist, andererseits ist der faktische und rechtliche Zugang zur Tennisanlage sehr eingeschränkt. In dieser Hinsicht ist es nicht ersichtlich, weshalb die Anlage um 40 % erweitert werden soll. Ein solches Vorgehen liegt nicht mehr im öffentlichen Interesse.

Beweis: - Bericht Planauflage «Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West» **Beilage 4**

- ÖREB-Katasterauszug Parzelle-Nr. 2578, Sektion 2, GB Basel, S. 1 **Beilage 15**

- ÖREB-Katasterauszug Parzelle-Nr. 4686, Sektion 2, GB Basel, S. 1 **Beilage 16**

27. Die Positionierung der Halle beeinträchtigte nicht nur Vereine, welche die durch das Projekt wegfallenden Plätze bespielen, sondern auch die Wohnbevölkerung, welche diese Plätze nutzt. Tennis ist eine Sportart, die grosse Flächen und aufwändige Infrastrukturen benötigt. Ein Tennisplatz ist in etwa 24 m lang und 11 m breit, auf ihm spielen in der Regel zwei Spieler. D.h. auf einem Feld von 264 m² betreiben grundsätzlich zwei Personen Sport. In Tennishallen und auf Tennisplätzen kann nur Tennis gespielt werden. Eine Wiese kann polysportiv genutzt werden: Stafetten, Konditionstraining, Ball- und Geschicklichkeitsspiele, Outdoor-Yoga, Tai Chi, Circuits usw. Für die Bevölkerung im Quartier ist es auch wichtig, einen Platz für Spiele und Sport mit der Familie

und Freunden nutzen zu können, wo ein Ball nicht in den nächsten Vorgarten fliegt, keine Hunde spazieren geführt werden und wo niemand gestört wird. Dementsprechend rechtfertigt es sich in vorliegendem Fall nicht, der Öffentlichkeit zu Verfügung gestellte Flächen für Sport und Spiel zu Gunsten eines privaten Clubs mit beschränktem Zugang für Dritte zu entziehen.

28. Gemäss dem TCOB soll die neue Tennishalle die Trainingssicherheit bei Regen und im Winter für *ihre* Junioren und Erwachsenen erhöhen, da mit dieser nicht mehr in andere Hallen ausgewichen werden müsse. Die neue Tennishalle sei als Ersatz der veralteten Traglufthalle vorgesehen. Diese werde jeweils von Oktober bis März mit hohen Kosten auf zwei Plätzen aufgebaut. Diese alte Traglufthalle entspreche auch nicht mehr den heutigen, modernen Umweltanforderungen. Durch den hohen Verbrauch an Heizöl sei die Traglufthalle nicht nur ein Kostenfaktor, sondern auch eine grosse Umweltbelastung. Der TCOB selbst sagt, dass er im Businessplan für die Halle keine Erhöhung der Mitgliederzahlen vorgesehen habe. Der Bedarf an zusätzlichen Tennisplätzen ist nicht belegt. Wenn lediglich ein Ersatz für die alte Traglufthalle gesucht wird, stellt sich die Frage, weshalb nicht eine neue, umweltfreundlichere Traglufthalle angeschafft wird. Der Bedarf an weiteren Tennisplätzen, die ein Entzug der Grünfläche, die der Allgemeinheit dient, rechtfertigt, ist nicht gegeben. Der TCOB hat mit den bestehenden neun Tennisflächen genügend Platz. Wenn der TCOB proklamiert, dass seine Mitgliederanzahl gestiegen sei und er deshalb mehr Platz benötige, ist darauf hinzuweisen, dass die Gesamtbevölkerung kontinuierlich wächst und für verschiedenste Aktivitäten mehr Platz benötigt. Platz ist in der heutigen Gesellschaft ein rares Gut und sollte insbesondere, wenn er in der Hand des Staates ist, vernünftig und gerecht auf die verschiedenen Bedürfnisse verteilt werden, um den Nutzen des Platzes in der Gesamtbevölkerung zu steigern. Mit der Erweiterung der Baurechtsparzelle um 40 % für die Tennishalle werden zwei zusätzliche Tennisplätze geschaffen, für die kein Bedarf besteht und Grünfläche für sportliche Aktivitäten der breiten Allgemeinheit entzogen.

Beweis: - Internetauszug Fragen und Antworten rund um die geplante Tennishalle

Beilage 17

(https://tcob.ch/fragen-und-antworten-rund-um-die-geplante-tennishalle/)

29. Die vom Bauprojekt zur Überbauung benötigte Fläche wird heute regelmässig von der Öffentlichkeit, von Faustballspielern, Grümpelturnieren und für Kindersporttage oder von Kindern aus dem Quartier benutzt. Dies stellt die gewünschte öffentliche Nutzung dar.

30. Geplant ist, dass diese bisherige öffentliche Nutzung der Sportplätze und Grünanlagen zu Gunsten eines privaten Tennisclubs zweckentfremdet wird.

31. Bei der Interessenabwägung ist dementsprechend das bisherige Interesse der öffentlichen Nutzung der Sportplätze und Grünanlagen für den Breitensport und die Bedürfnisse der Nachbarschaft komplett unberücksichtigt geblieben.

32. Das ästhetische Erscheinungsbild der Baute stellt entlang dem St. Galler-Ring, aber auch gegenüber den Liegenschaften der Beschwerdeführer eine kubische, klobig in Erscheinung tretende Baute dar. Daran ändert im Grundsatz eine geschickte Fassadengestaltung wenig. Die Baute ist überdimensioniert und versperrt letztlich die Sicht in die weitere Umgebung.

33. Nicht abgewogen wurde auch, dass die Baute, wie bereits erwähnt, eine vergleichsweise grosse Fläche beansprucht. Dies für vergleichsweise wenige Nutzer. Es wird somit versickerungsfähige Fläche verbaut und ein unnötiger und unausgelasteter, zusätzlicher Baukubus erstellt. Solche Bauten werden im Winter üblicherweise beheizt und im Sommer möglicherweise klimatisiert, womit auch unnötig Energie verschwendet wird.

34. Unberücksichtigt geblieben ist dann auch das Interesse, sparsam mit dem Baustoffkreislauf umzugehen. Es wird für eine vergleichsweise ineffiziente Gebäudenutzung ein Aushub generiert, der im Grundsatz irgendwo deponiert werden muss. Dies in einer Zeit, in welcher Deponieraum für solchen Aushub fehlt.

35. Unberücksichtigt geblieben sind sodann auch die Verkehrsimmissionen, die die Halle auslösen kann. Dies insbesondere, wenn Turniere ausgetragen werden. Es ist somit un-

berücksichtigt geblieben, dass bereits heute Suchverkehr besteht. Wird die Halle ausgebaut, nimmt auch dies zu. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass das Interesse am Erhalt von Grünraum, der für den Breitensport genutzt wird und welcher als nicht überbaute Fläche dazu beiträgt, das Stadtklima zu erhalten, weit grösser ist als das Interesse des TCOB daran, das Tennisareal um 40 % zu erweitern und für wenige Nutzer ein so grosses, nicht nachhaltiges Bauvolumen zu erstellen.

E) Schlussbemerkung

36. Aus all diesen Gründen vertreten die Einsprecher die Auffassung, dass der vorliegende Bebauungsplan nicht genehmigt werden kann, weil das Interesse eines privaten Clubs weit vom öffentlichen Interesse der Nöl entfernt liegt. Des Weiteren fehlt vorliegend eine korrekte Ermittlung der dem Projekt entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen der Nachbarschaft. Soweit überhaupt eine Interessenabwägung vorgenommen worden ist, ist diese nicht korrekt vorgenommen. Daher ersuchen wir Sie, den Anträgen der Einsprecher unter o-/e-Kostenfolge stattzugeben.

Freundliche Grüsse

R. Zeller

Roman Zeller, Advokat

Im Doppel

Beilagen gemäss separatem Beweismittelverzeichnis

BEWEISMITTELVERZEICHNIS

Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West, Basel
Dr. M. Steuerwald, Dr. A. Burckhardt und D. Burckhardt ./.
Städtebau & Architektur des Kantons Basel-Stadt

---

1. Auflagengegenstand «Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West» inkl. Rechtsmittelbelehrung und Beschlussentwurf
2. Bebauungsplan Areal TC Old Boys
3. Orientierende Informationen inkl. Inserat
4. Bericht Planauflage «Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West»
5. Vollmacht Dr. M. Steuerwald
6. Vollmacht Dr. A. Burckhardt
7. Vollmacht D. Burckhardt
8. Entscheid der BRK vom 19. Juni 2020
9. Urteil des Appellationsgerichts vom 17. August 2021, VD.2020.173/VD.2020.174
10. Internetauszug Mitgliederbeiträge TCOB
11. Platz- und Spielordnung Stand Mai 2022
12. Internetauszug Beitrittsgesuch TC Steinhausen
13. Internetauszug Platzbelegung TC Steinhausen
14. Sport Schweiz 2020 – Factsheets Sportarten, S. 22
15. ÖREB-Katasterauszug Parzelle-Nr. 2578, Sektion 2, GB Basel, S. 1
16. ÖREB-Katasterauszug Parzelle-Nr. 4686, Sektion 2, GB Basel, S. 1
17. Internetauszug Fragen und Antworten rund um die geplante Tennishalle

BEWEISMITTELVERZEICHNIS

Bebauungsplan Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West, Basel
Dr. M. Steuerwald, Dr. A. Burckhardt und D. Burckhardt ./.
Städtebau & Architektur des Kantons Basel-Stadt

---

1. Auflagengegenstand «Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West» inkl. Rechtsmittelbelehrung und Beschlussentwurf
2. Bebauungsplan Areal TC Old Boys
3. Orientierende Informationen inkl. Inserat
4. Bericht Planauflage «Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West»
5. Vollmacht Dr. M. Steuerwald
6. Vollmacht Dr. A. Burckhardt
7. Vollmacht D. Burckhardt
8. Entscheid der BRK vom 19. Juni 2020
9. Urteil des Appellationsgerichts vom 17. August 2021, VD.2020.173/VD.2020.174
10. Internetauszug Mitgliederbeiträge TCOB
11. Platz- und Spielordnung Stand Mai 2022
12. Internetauszug Beitrittsgesuch TC Steinhausen
13. Internetauszug Platzbelegung TC Steinhausen
14. Sport Schweiz 2020 – Factsheets Sportarten, S. 22
15. ÖREB-Katasterauszug Parzelle-Nr. 2578, Sektion 2, GB Basel, S. 1
16. ÖREB-Katasterauszug Parzelle-Nr. 4686, Sektion 2, GB Basel, S. 1
17. Internetauszug Fragen und Antworten rund um die geplante Tennishalle

1

„Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West“

Öffentliche Planauflage
vom 31.5.2023 – 30.6.2023

Auflagegegenstand

Inhalt
- Rechtsmittelbelehrung
- Beschlussentwurf
- Bebauungsplan

Auskunft:
Tanja Ulaga, 061 267 69 58, tanja.ulaga@bs.ch

Internet-Version vom 31.05.2023

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die vorliegenden Planentwürfe und die Planungszone kann gemäss § 110 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) bis **Freitag, 30. Juni 2023** bei Städtebau & Architektur, Münsterplatz 11, 4001 Basel von den Berechtigten schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

Zur Einsprache ist berechtigt, wer von der Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Ablehnung hat oder wer durch eine besondere Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist.

Aus der Begründung muss mindestens hervorgehen, warum das Vorhaben beanstandet wird. Wer nicht zur Einsprache berechtigt ist, kann Änderungen anregen.

Einsprachen können an betroffene Dritte weitergegeben werden, deren rechtliche oder tatsächliche Interessen durch den Ausgang des Verfahrens berührt sein könnten.

Grossratsbeschluss

betreffend

Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich St. Galler-Ring, Neubadstrasse (Parzelle 2578 der Sektion II (Teilbereich West) des Grundbuches der Stadt Basel) (Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West)

Vom .....

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[1], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. .... vom ..... sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. .... vom ..... beschliesst:

I. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. xxxxx von Städtebau & Architektur vom xxxxx wird verbindlich erklärt.

2. In Ergänzung/Abweichung zu den gültigen Zonenvorschriften der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nöl) gelten die folgenden Vorschriften des Bebauungsplans:

   a. Die Tennisanlage, bestehend aus den Baubereichen A und B, ist im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten allgemein öffentlich zugänglich.

   b. Im Baubereich A ist eine Freiluft-Tennisanlage mit den dazu notwendigen und üblichen Infrastrukturen und Nebennutzungen erlaubt.

   c. Baubereich B:

      Es ist ein Gebäude von hoher architektonischer Qualität mit einer maximalen Grundfläche von 3'050 m2 erlaubt.

      Die Wandhöhe darf die Höhenkote von 285.50 m ü.M. nicht überschreiten.

      Die Bruttogeschossfläche und die Anzahl Geschosse sind frei. Dachgeschosse sind nicht zulässig.

      Die Dachfläche ist arten- und strukturreich zu begrünen. Zwingend notwendige technische Anlagen sind zweckmässig in die Begrünung zu integrieren. Die Photovoltaik muss aufgeständert erstellt werden.

      Mittels eines Energiekonzepts ist aufzuzeigen, wie die Energieversorgung CO2-neutral erfolgt und wie die indirekten Treibhausgasemissionen im Rahmen der wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten Richtung Netto-Null reduziert werden.

[1] SG 730.100

d. Die Flächen um die Tennisanlage innerhalb des Planungsperimeters sind als Kompensation für die verlorengehende Sportrasenfläche und im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah und strukturreich zu gestalten und zu bepflanzen sowie für die Regenwasserbewirtschaftung nach dem Schwammstadtprinzip zu nutzen.

3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

II. Publikation

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und tritt am fünften Tag nach der Publikation des unbenutzten Ablaufs der Referendumsfrist oder im Falle einer Volksabstimmung am fünften Tag nach der Publikation der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft.

Rechtsmittelbelehrung:

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

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

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

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

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar: http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000

Planungsperimeter
Baubereich A
Baubereich B

0 25 50m

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur
▸ Stadtebau

Auflageplan
31.05.2023 - 30.06.2023

Areal TC Old Boys
Bebauungsplan

Datum	16.05.2023
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	tu
Zeichner	bd
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'413

Münsterplatz 11 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 bvd.sa@bs.ch

12

③

„Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West“

Öffentliche Planauflage
vom 31.5.2023 – 30.6.2023

Orientierende Informationen

Inhalt
- Inserat
- Bericht zur Planauflage

Auskunft:
Tanja Ulaga, 061 267 69 58, tanja.ulaga@bs.ch

Internet-Version vom 31.05.2023

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

▶ **Städtebau**

Inserat öffentliche Planauflage

Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West

Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich St. Galler-Ring, Neubadstrasse

Parzelle 2578 der Sektion II (Teilbereich West) des Grundbuches der Stadt Basel

Die Anlage des Tennisclubs Old Boys (TCOB) liegt im westlichen Teilbereich des Sportzentrums Schützenmatte im Basler Quartier Bachletten. Sie umfasst heute neun Aussenplätze und ein Clubhaus mit den notwendigen Infrastrukturen sowie ein öffentliches Restaurant. Während des Winterhalbjahres wird über zwei Plätzen seit Jahrzehnten eine Ballonhalle errichtet. Aufgrund der fehlenden Platzkapazitäten auf der Schützenmatte müssen auch Tennishallen ausserhalb zugemietet werden. Der Tennisclub hat sich deshalb entschieden, den Bau einer eigenen Tennishalle anzustreben, womit die Anzahl der Tennisplätze insgesamt auf elf – davon vier in der neuen Halle – erhöht werden kann. Für eine architektonisch gute Lösung hat der Tennisclub einen Architekturwettbewerb durchgeführt. Geplant wird nun auf der Grundlage des Siegerprojektes eine Tennishalle mit vier Innenplätzen. Die Parzelle, auf der die Tennishalle realisiert werden soll, befindet sich in einer Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nöl) mit der passenden Zweckbestimmung «Sport». Zur Präzisierung des genauen Standorts, des Nutzungsmasses und der Nutzungsart ist zusätzlich ein Bebauungsplan notwendig.

Vom **Mittwoch, 31. Mai 2023 bis am Freitag, 30. Juni 2023** liegt der folgende Entwurf öffentlich auf:

- Bebauungsplan

Mit der Planauflage wird gemäss § 116 Abs. 2 Bau- und Planungsgesetz auch eine Planungszone begründet.

Die Dokumente können werktags von 8:00 bis 12:15 und von 13:15 bis 17:00 im Lichthof des Bau- und Verkehrsdepartements, Münsterplatz 11, eingesehen werden. Telefonische Anfragen werden während dieser Zeit unter der Telefonnummer 061 267 69 58 entgegengenommen. Die Unterlagen sind auch unter www.planungsamt.bs.ch einsehbar.

Einsprachen der Berechtigten und Anregungen der interessierten Öffentlichkeit zu den Entwürfen oder zur Planungszone sind bis am **Freitag, 30. Juni 2023** schriftlich und begründet bei Städtebau & Architektur, Münsterplatz 11, 4001 Basel, einzureichen.

Kanton Basel-Stadt Kantonsblatt

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABBS 31.05.2023
Voraussichtliches Ablaufdatum: 31.05.2026
Meldungsnummer: RP-BS20-0000000078

Publizierende Stelle
Städtebau und Architektur des Kantons Basel-Stadt - Städtebau, Münsterplatz 11, 4001 Basel

Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West, Öffentliche Auflage

Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich St. Galler-Ring, Neubadstrasse

Parzelle 2578 der Sektion II (Teilbereich West) des Grundbuches der Stadt Basel

Die Anlage des Tennisclubs Old Boys (TCOB) liegt im westlichen Teilbereich des Sportzentrums Schützenmatte im Basler Quartier Bachletten. Sie umfasst heute neun Aussenplätze und ein Clubhaus mit den notwendigen Infrastrukturen sowie ein öffentliches Restaurant. Während des Winterhalbjahres wird über zwei Plätzen seit Jahrzehnten eine Ballonhalle errichtet. Aufgrund der fehlenden Platzkapazitäten auf der Schützenmatte müssen auch Tennishallen ausserhalb zugemietet werden. Der Tennisclub hat sich deshalb entschieden, den Bau einer eigenen Tennishalle anzustreben, womit die Anzahl der Tennisplätze insgesamt auf elf – davon vier in der neuen Halle – erhöht werden kann. Für eine architektonisch gute Lösung hat der Tennisclub einen Architekturwettbewerb durchgeführt. Geplant wird nun auf der Grundlage des Siegerprojektes eine Tennishalle mit vier Innenplätzen. Die Parzelle, auf der die Tennishalle realisiert werden soll, befindet sich in einer Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) mit der passenden Zweckbestimmung «Sport». Zur Präzisierung des genauen Standorts, des Nutzungsmasses und der Nutzungsart ist zusätzlich ein Bebauungsplan notwendig.
Vom Mittwoch, 31. Mai 2023 bis am Freitag, 30. Juni 2023 liegt der folgende Entwurf öffentlich auf:
- Bebauungsplan

Angaben zur Auflage:
Die Dokumente können werktags von 08.00 bis 12.15 und von 13.15 bis 17.00 im Lichthof des Bau- und Verkehrsdepartements, Münsterplatz 11, eingesehen werden. Telefonische Anfragen werden während dieser Zeit unter der Telefonnummer 061 267 69 58 entgegen genommen. Die Unterlagen sind auch unter der Seite www.raumplanung-staedtebau-stadtraum.bs.ch einsehbar.

4

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

▶ Städtebau

Basel, 31.05.2023

Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West

Bericht zur Planauflage

**Bebauungsplan im Bereich St. Galler-Ring, Neubadstrasse,
Parzelle 2578 der Sektion II (Teilbereich West) des Grundbuches der Stadt Basel**

Inhalt

1. Ausgangslage 3
1.1 Einleitung 3
1.2 Das Areal der Schützenmatte 3
1.3 Rückblick: bisherige Planungsgeschichte 3
2. Das Projekt 5
2.1 Planungsperimeter der Tennishalle 5
2.2 Architekturwettbewerb 5
2.3 Architektur 7
2.4 Freiraumgestaltung 8
2.5 Nachhaltigkeit 8
3. Raumwirksame Interessen 8
3.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt 8
3.2 ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) 9
3.3 Inventar der schützenswerten Bauten, Denkmalschutz 9
3.4 Verkehr und Erschliessung 9
3.5 Lärm 10
3.6 Licht 11
3.7 Lichteinfallswinkel 11
3.8 Bäume, Grünflächen, Ökologie 11
3.9 Stadtklima 12
3.10 Abwägung raumwirksamer Interessen 12
4. Nutzungsplanerische Massnahmen 13
4.1 Bestehendes Recht: Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse 13
4.2 Zonenkonformität 14
4.3 Festsetzung eines Bebauungsplans 16
4.4 Wohnanteilplan 18
4.5 Lärmempfindlichkeitsstufenplan 18
4.6 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge 18
5. Auflage- und Einspracheverfahren 18

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Die Anlage des Tennisclubs Old Boys (TCOB) liegt innerhalb des Sportzentrums Schützenmatte im Basler Quartier Bachletten. Sie umfasst neun Aussenplätze und ein Clubhaus mit den notwendigen Infrastrukturen sowie ein öffentliches Restaurant. Während des Winterhalbjahres wird über zwei Plätzen seit Jahrzehnten eine Ballonhalle errichtet, deren Heizung mit fossilen Brennstoffen betrieben wird. Damit heute insbesondere die Tennisschule des TCOB mit über 300 Kindern und Jugendlichen im Winter betrieben werden kann, müssen Tennishallen ausserhalb zu gemietet werden, was einen grossen Aufwand bedeutet. Der Tennisclub hat sich daher zusammen mit dem Bau- und Verkehrsdepartement (BVD) des Kantons Basel-Stadt entschieden, den Bau einer eigenen Tennishalle anzustreben. So wird dem Verein die Möglichkeit gegeben, sich weiterzuentwickeln und den Bedürfnissen des Tennissports besser gerecht zu werden. Auch der Kanton ist daran interessiert, in Basel eine für das Tennis – als beliebten Breitensport – zeitgemässe Infrastruktur anzubieten. Dabei finanziert der Verein den Bau der Tennishalle selber, der Kanton stellt das Grundstück zur Verfügung. Durch den Bau der Tennishalle im südöstlichen Teil der Anlage muss die Club-Grundstücksfläche mit einer neuen Baurechtsparzelle zu Lasten des bestehenden Sportplatzes («Bürgermatte») vergrössert und zudem zwei bestehende Aussenplätze entfernt werden. Baurechtsgeberin der gesamten Clubfläche ist die Einwohnergemeinde Basel-Stadt. Der Tennisclub hat schon zu einem frühen Planungszeitpunkt seine Verantwortung wahrgenommen, indem er für die neue Tennishalle ein qualitätssicherndes Verfahren im Rahmen eines Gesamtleistungswettbewerbs durchgeführt hat. Geplant wird eine Tennishalle mit vier Indoor-Plätzen. Das Angebot an Tennisplätzen würde sich auf der Schützenmatte insgesamt von heute neun auf neu elf Plätze erhöhen. Das bestehende durch den Bürgerturnverein genutzte Garderobengebäude wird der Tennishalle weichen müssen, es wird ihm aber ein Geräteraum und Garderobennutzung in der neuen Tennishalle zur Verfügung gestellt werden.

1.2 Das Areal der Schützenmatte

Die Schützenmatte ist in Basel vor allem als Sportanlage bekannt, der Grossteil der Flächen steht also für sportliche Zwecke zur Verfügung. So bestehen hier ein Leichtathletik- und Fussballstadion, drei Rasensportfelder unterschiedlicher Grösse (Naturrasen), ein Kunstrasenfeld, ein Tennenplatz (Leichtathletik), ein Allwetterplatz mit Beleuchtung, eine Leichtathletikhalle mit Kraftraum sowie zwei Restaurants. Neben der dominanten Nutzung für sportliche Zwecke befinden sich auf dem Areal auch die Polizeiausbildungsstätte sowie ein Magazin des Tiefbauamts. Der Tennisclub Old Boys ergänzt das Sportangebot im westlichen Teil des Areals mit heute neun Tennisfeldern.

Das Areal befindet sich in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse. Die Zweckbestimmung erlaubt dort grundsätzlich die Nutzungen Sport, Sicherheit, Bildung, Betreuung und Kultur sowie Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung.

1.3 Rückblick: bisherige Planungsgeschichte

Der Tennisclub Old Boys strebt schon seit längerem den Bau einer Tennishalle auf dem Areal der Schützenmatte an. Bereits im Jahr 2016 reichte der Tennisclub ein generelles Baubegehren ein, das Fragen zur Bewilligungsfähigkeit im Zusammenhang mit dem Neubau der Tennishalle klären sollte. Dabei ging es unter anderem um Fragen der Zonenkonformität, der genauen Platzierung, des Städtebaus und des äusseren Erscheinungsbilds. Gegen das generelle Baubegehren gingen verschiedene Einsprachen ein. Der Vorentscheid, der 2017 vom Bau- und Gastgewerbeinspektorat erteilt wurde, bejahte die Zonenkonformität, zudem machte die Stadtbildkommission eine Aussage zur favorisierten Hallenvariante. Die erhobenen Einsprachen wurden – mit einer den Baumschutz betreffenden Ausnahme – abgewiesen. Gegen diesen Entscheid wurden keine Rechtsmittel an die

Baurekurskommission ergriffen. Mit einem durch den Tennisclub durchgeführten Architekturwettbewerb konnte 2018 zwischenzeitlich ein qualitativ hochstehendes Hallenprojekt zur Ausführung erkoren werden (siehe Kapitel 2.2). In der Folge wurde im Jahr 2019 das Baugesuch eingereicht, gegen das verschiedene Einsprachen eingegangen sind, die vom Bau- und Gastgewerbeinspektorat abgewiesen wurden. Die Baubewilligung wurde im August 2019 erteilt. Gegen diesen Entscheid erhoben verschiedene Einsprechende Rekurs an die Baurekurskommission. Mit ihrem Entscheid vom Juni 2020 hob die Baurekurskommission die angefochtenen Einspracheentscheide sowie den dazugehörigen Bauentscheid in Gutheissung der Rekurse auf. Die Baurekurskommission hatte festgestellt, dass es in Bezug auf den Aspekt des zulässigen Nutzungsmasses einer Entscheidung des Planungsträgers bedurft hätte. Gegen diesen Rekursentscheid erhoben sowohl der damalige Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements als auch der Bauherr (TC Old Boys) Rekurs an das Verwaltungsgericht und verlangten die Aufhebung des Entscheids der Baurekurskommission und die Bestätigung der Einspracheentscheide des Bau- und Gastgewerbeinspektorats. Die Rekursgegnerschaft sowie die Baurekurskommission beantragten in der Folge die Abweisung der beiden Rekurse. Das Appellationsgericht (als Verwaltungsgericht) fällte im August 2021 sein Urteil. Die Rekurse wurden abgewiesen, womit der Entscheid der Baurekurskommission, den Bauentscheid des BGI aufzuheben, gestützt wurde. Zusammengefasst wurde dieser Entscheid damit begründet, dass die Zweckbestimmung der Zone Nöl auf dem Sportplatz Schützenmatte zu weit gefasst ist, um einen Hinweis auf das mögliche Nutzungsmass zu erhalten. Es fehle also ein Planungsentscheid, der das Nutzungsmass bestimmt und man hatte keinen Hinweis darauf, dass auf dem für die Tennishalle bestimmten Arealteil ein Gebäude vorgesehen sein könnte. (siehe Urteil des Appellationsgerichts VD.2020.173 vom 17.08.2021)

Diverse Einsprachepunkte, die gegen das im 2019 publizierte Baugesuch vorgebracht worden waren, wurden damals vom Bau- und Gastgewerbeinspektorat abgewiesen und waren für das Urteil des Appellationsgerichts nicht mehr relevant. In diesen Einsprachen ging es um formelle Einwände, um Kritik an der Volumetrie und der Gebäudehöhe, um Einwände zum Thema Lärmbelastung durch Publikumsverkehr, Tennisspielende und die technischen Anlagen, um Einwände betreffend befürchteter Lichtimmissionen, um Kritik am fehlenden Veloparkplatznachweis sowie um die Kritik an der Vernichtung einer Grünfläche. Diese Einsprachepunkte wurden vom Bau- und Gastgewerbeinspektorat unter Einbezug der jeweiligen Fachstellen abgewiesen. Es konnte dargelegt werden, dass die Planung der Tennishalle alle notwendigen gesetzlichen Grundlagen und Normen einhält, sowie dass nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft, Technik und Erfahrung geplant wurde. Der Veloparkplatznachweis wurde vom Tennisclub nachgereicht und zum Verlust der Grünfläche wurde im Einspracheentscheid festgehalten, dass dieser durch eine naturnahe und strukturreiche Umgebungsbegrünung zu kompensieren sei.

Nach dem für den Tennisclub negativen Entscheid des Appellationsgerichts beschloss der Tennisclub, mit der Unterstützung des BVD, das Projekt der Tennishalle mit einem Bebauungsplan, der Nutzungsart und vor allem Nutzungsmass genau definiert, zu ermöglichen.

2. Das Projekt

2.1 Planungsperimeter der Tennishalle

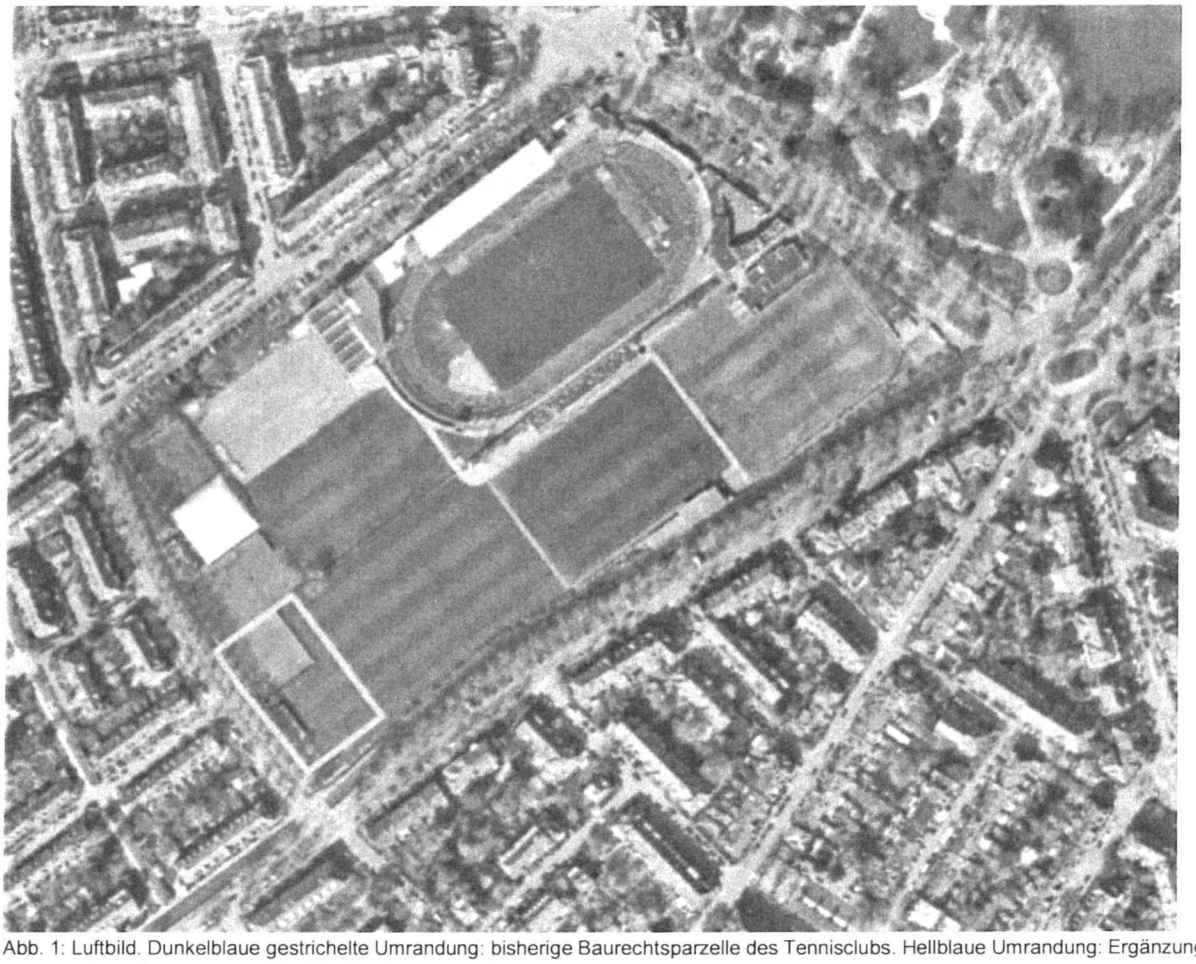


Abb. 1: Luftbild. Dunkelblaue gestrichelte Umrandung: bisherige Baurechtsparzelle des Tennisclubs. Hellblaue Umrandung: Ergänzung der bisherigen Baurechtsparzelle (Quelle: Geoportal BS).

Heute befindet sich der Tennisclub Old Boys innerhalb der Parzelle 2578 der Sektion 2 auf der Baurechtsparzelle 4686 der Sektion 2. Diese wird gegen Süden erweitert und umfasst neu eine Fläche von rund 9'910 m^2.

2.2 Architekturwettbewerb

Da die Tennishalle ein markantes neues Bauvolumen auf dem Areal Schützenmatte darstellt, wurde 2018 durch den Tennisclub ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Gesamtleistungswettbewerbs durchgeführt. Dieser beinhaltete den Studienauftrag und die Totalunternehmer-Leistungen und wurde als einstufiges Verfahren durchgeführt.
Das Ziel bestand darin, ausgehend von der geplanten Nutzung, ein Projekt zu finden, das die folgenden Ziele erfüllt:

- Eine qualitativ hochstehende städtebauliche und architektonische Lösung im Kontext zur Anlage des TCOB, der Freiflächen des Sportplatzes Schützenmatte und der angrenzenden Blockrandbebauung mit den Alleen
- Betriebsorientiertes Layout bei minimaler räumlicher Ausdehnung des Baukörpers
- Optimale Einbindung in die Clubanlage
- Eine wirtschaftliche Lösung in Investition, Betrieb und Unterhalt

Die Aufgabe des Varianzverfahrens war, eine Gebäuderaumstruktur für einen architektonisch guten Baukörper vorzuschlagen. Insbesondere der gestalterischen Einfügung des ca. 70 m langen Baukörpers an dieser exponierten Lage war besondere Beachtung zu schenken.

Der Baumbestand entlang des St. Galler-Rings wird durch den Planungsperimeter nicht berührt. Die Festsetzung des Planungsperimeters wurde wegen der Baumreihe im angrenzenden Allmendraum in Absprache mit der Stadtgärtnerei und im Zusammenhang mit den angrenzenden Sportplätzen in Absprache mit dem kantonalen Sportamt festgelegt.

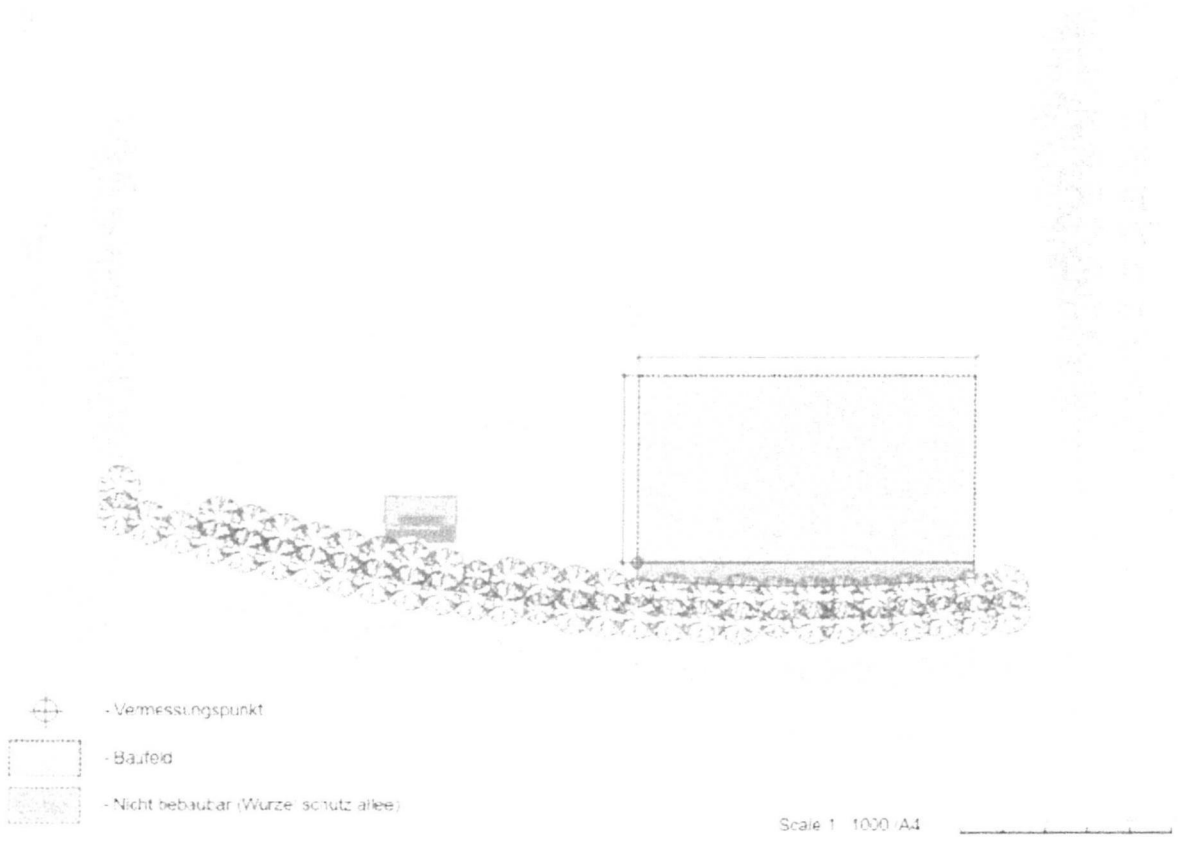


Abb. 2: Planungsperimeter des Gesamtleistungswettbewerbs von 2018

Vier Architekturbüros waren zur Teilnahme am Gesamtleistungswettbewerb eingeladen:

- Alma Maki Architekten, Basel
- Herzog Architekten, Zürich
- Hinselmann / Grammelsbacher, Basel
- Stich + Oswald Architekten, Basel

Das Beurteilungsgremium bestand aus einem Sachgremium (Vertretung Tennisclub Old Boys, Vertreter Planungsamt BS und Vertretung Bauingenieur), einem Architekten-Fachgremium (Roger Diener / Pascale Guignard / Meinrad Morger) sowie Beratern und Experten ohne Stimmrecht (Vertretungen vom Sportamt, der Stadtgärtnerei, einem Bauökonomen und einem Immobilienökonomen). Das Beurteilungsgremium hat das Projekt von Stich & Oswald Architekten / S+B Baumanagement AG zur Weiterbearbeitung empfohlen.

2.3 Architektur

Ursprungsprojekt: Der im Rahmen des durchgeführten Wettbewerbs (siehe Kapitel 2.2) ausgewählte Entwurf hat es laut Bericht des Beurteilungsgremiums geschafft, ein schlüssiges Projekt zu entwickeln. Städtebaulich tritt die Halle selbstbewusst und gut proportioniert in Erscheinung. Die Höhe der Halle entspricht ungefähr einem 2-geschossigen Gebäude (ohne technische Aufbauten, Ballfangnetz oder Flutlichtmasten). Die gewählte Holzfassade wirkt feingliedrig und elegant. Die Hallenplätze sind um die Höhe eines Regelgeschosses ins Erdreich eingelassen. Eingangsbereich und Lounge, die den Plätzen zum St. Galler-Ring hin vorgelagert sind, überblicken so die Hauptfunktion des Gebäudes und sind gleichzeitig ebenerdige Erweiterung des Hallenvorplatzes. Das südöstliche Treppenhaus führt direkt aus der Lounge in die tieferliegenden Garderobenbereiche und zu den Spielfeldern. Der zweite Treppenkern mit Lift, südwestlich zur Clubanlage orientiert, dient als direkter Zugang zu den Dachplätzen (auf die in der Überarbeitung jedoch verzichtet wird, siehe unten).
Überarbeitetes Projekt: Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurde das Hallenprojekt im Dachbereich angepasst. Damit nimmt der Tennisclub wesentliche Einsprachepunkte, die im Rahmen der damaligen Baupublikation eingebracht wurden, auf. Dies obwohl jene Einsprachepunkte vom Bau- und Gastgewerbeinspektorat damals abgewiesen und vom Appellationsgericht als nicht relevant bewertet worden sind (siehe Kapitel 1.3). So wurden in den Einsprachen damals Sorgen zur Gebäudehöhe sowie zu störenden Lärm- und abendliche Lichtimmissionen aufgrund der mit entsprechenden Installationen versehenen Dachplätzen formuliert. Diese Sorgen nimmt der Tennisclub ernst, weshalb er sich entschieden hat, das Projekt anzupassen, indem auf die Dachplätze verzichtet wird. Das überarbeitete Projekt entspricht nun grundsätzlich immer noch dem Ursprungsprojekt. Anders in Erscheinung tritt jedoch das Dach, da auf die technischen Aufbauten wie Ballfangzaun und die Belichtungsmasten verzichtet werden kann. Stattdessen wird das Dach nun grossflächig begrünt. Wie beim Ursprungsprojekt bereits vorgesehen, wird auf einem untergeordneten Teil des Daches ausserdem eine Photovoltaik-Anlage installiert.
Das überarbeitete Hallenprojekt wurde zur Bestätigung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität im März 2023 ein zweites Mal der Stadtbildkommission (SBK) vorgelegt (ein erstes Mal wurde das Projekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens 2019 durch die SBK genehmigt). Die SBK stützt auch das redimensionierte Projekt.

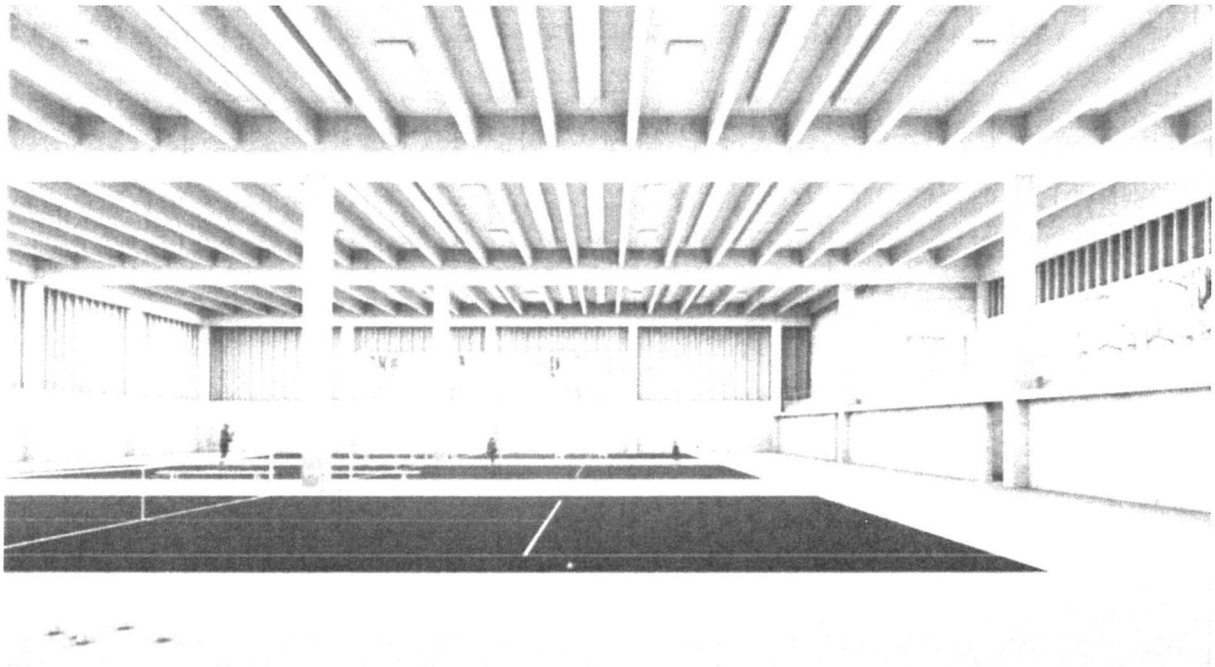


Abb. 3: Visualisierung mit Blick in die neue Halle (Stand Wettbewerb 2018). Auf der Stirnseite sind grosszügige Fenster vorgesehen, ebenso auf der Seite St. Galler-Ring, wo auch eine kleine Tribüne über die ganze Länge der Halle das Zuschauen ermöglicht. (Quelle: www.tcob.ch/hallen-projekt/)

Abb. 4: Situationsplan der neuen Halle: Stand Wettbewerb 2018. Die grüne Fläche zeigt die neue Halle. Die vier Dachtennisplätze werden nicht realisiert. (Quelle: www.tcob.ch/hallen-projekt/)

2.4 Freiraumgestaltung

Die Halle ist als Haus in einer grossflächigen offenen Sportanlage konzipiert. Nordwestlich zu den bestehenden Aussenplätzen, südöstlich in Richtung Neubadstrasse und nordöstlich zu den Fussballfeldern grenzt der Neubau direkt an die ortsüblichen Rasenflächen an. Die Belagsflächen im Bereich des Hallenvorplatzes am St. Galler-Ring sollen möglichst sickerfähig und mit neuen Rasenflächen und naturnahen, strukturreichen Pflanzungen durchzogen sein.

2.5 Nachhaltigkeit

Das Hallenprojekt entspricht aus der Perspektive der Schützenmatte, die grösstenteils als Sportanlage zu verstehen ist, in verschiedenen Punkten dem Nachhaltigkeitsgedanken.
In erster Linie geht es beim Projekt darum, dem Tennisclub eine langfristige Perspektive zu geben, die es ihm ermöglicht, sein Angebot für den Tennissport in moderater Art und Weise auszubauen und auch attraktiver zu gestalten. Zentral dabei ist, dass nach dem Bau der Halle darauf verzichtet werden kann, für das Winterhalbjahr jeweils die bisher zum Einsatz gekommene und mit fossilen Brennstoffen beheizte Ballonhalle auf- und danach wieder abzubauen. Die Nachhaltigkeit des definitiven Baus beruht einerseits auf dem Einsatz nachwachsender Ressourcen (Holzfassade) sowie dem Verzicht auf untrennbare Werkstoffe in sämtlichen Teilen des Hauses (Tragkonstruktion). Andererseits wird die Halle mit Luft-Wasserwärmepumpen beheizt, weitgehend natürlich belüftet sowie mittels einer Photovoltaik-Anlage mit Strom versorgt. Dies führt zu einem geringen Einsatz nicht erneuerbarer Energien und kostengünstigen Betrieb. Die Dachfläche wird grossflächig begrünt und die Flächen um die Tennisanlage ökologisch aufgewertet, womit neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere entstehen kann.

3. Raumwirksame Interessen

3.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt

Der kantonale Richtplan dient als wichtiges Instrument des Kantons zur Steuerung der räumlichen Entwicklung. Dazu zeigt er, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden. Die Schützenmatte gehört gemäss Objektblätter

Siedlung (S 4.4) zu den «Schwerpunktanlagen» für den organisierten und strukturierten kantonalen Sportbetrieb. Folgende Auszüge aus dem Richtplan bestätigen die Richtigkeit und Wichtigkeit des Fortbestands und der Weiterentwicklung der Tennisanlage:

Aus den Zielsetzungen:
«Die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen (Freianlagen, Sporthallen, Wassersportanlagen, Wintersportanlagen und Spezialsportanlagen) werden intensiv genutzt und sind im Bestand zu erhalten. Die Sport- und Freizeitanlagen und ihre Infrastruktur werden den aktuellen Bedürfnissen angepasst und modernisiert. Insbesondere wird auf die aktuellen Tendenzen in Sport und Bewegung der Bevölkerung reagiert. Bei fast allen Sportanlagen soll aufgrund der hohen Auslastung eine Erweiterung des Angebots resp. eine Erhöhung der Kapazität bestehender Anlagen geprüft werden. Für die wachsende Bevölkerung sind auch Sport- und Freizeitanlagen einzuplanen. »

Aus den Planungsgrundsätzen:
Der Planungsgrundsatz C. sagt aus, dass Sport- und Freizeitanlagen sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem Fuss- und Veloverkehr sehr gut erreichbar sein müssen.

Aus den Leitsätzen Siedlung: Öffentliche Bauten und Anlagen:
27 Sportanlagen unterschiedlicher Grösse werden gefördert, um den natürlichen Bewegungsbedarf der Bevölkerung zu decken und um den Kanton weiterhin als attraktiven Standort für Anlässe des Hochleistungssportes zu vermarkten.

28 Die Ausübung des Schul- und Breitensports ist durch die Bereitstellung der notwendigen Sportanlagen zu gewährleisten.

29 Sportanlagen und ihre Infrastruktur sind den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

3.2 ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz)

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS dient der Ortsbildpflege im Rahmen von Ortsplanungen. Für raumwirksame Tätigkeiten des Bundes ist das ISOS verbindlich. Auf den Ebenen Kanton und Gemeinde dient es Fachleuten aus den Bereichen Planung und Denkmalpflege sowie Politikern als Entscheidungsgrundlage und ist im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Das Areal der Schützenmatte als Sportanlage mit Fussball-, Leichtathletik und Tennisnutzung findet im ISOS Erwähnung, ebenfalls wird auf die Linden- und Ahornreihen und –alleen auf beiden Längsseiten der Schützenmatte hingewiesen. Das ISOS gibt für die Tennisanlage keinen speziellen Schutz vor.

3.3 Inventar der schützenswerten Bauten, Denkmalschutz

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters oder in der näheren Umgebung befindet sich kein Objekt, das sich im Inventar der schützenswerten Bauten oder Anlagen oder im Denkmalverzeichnis befindet.

3.4 Verkehr und Erschliessung

Mit dem Bau der Tennishalle sieht der Tennisclub keine zusätzlichen Auto-Parkplätze vor. Die Besuchenden, die mit einem Auto zur Tennisanlage fahren, müssen wie bisher auf den dafür vorgesehenen Flächen im öffentlichen Raum parkieren. Ein Verkehrskonzept ist nicht erforderlich. Für die Anlieferung zur neuen Tennishalle ist ein dafür geeigneter Vorplatz geplant. Velos werden beim bestehenden Clubhaus abgestellt, bei dem 23 Velo-Parkplätze geplant sind.

Das Areal ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. In direkter Nähe befindet sich die Tramhaltestelle «Berner Ring» der Linie 8. Ebenfalls in fussläufiger Distanz liegen Haltestellen diverser Buslinien am Wielandplatz, am St. Galler-Ring und an der General Guisan-Strasse.

Der Zugang zum Hallenneubau erfolgt primär über den bestehenden Eingang des Tennisclubs beim Clubhaus.

Da der Weg zur Tennishalle nicht durchgehend behindertengerecht ist, ist im Bereich der neuen Tennishalle eine Rampe geplant. Diese wird mit einem Tor verschlossen und nur bei Bedarf als Rollstuhlzugang geöffnet.

Der heute schon bestehende Eingang an der Ecke St. Galler-Ring / Neubadstrasse dient allenfalls für Materiallieferungen bzw. als Zugang des Turnvereins, dem in der neuen Halle Räumlichkeiten zur Verfügung stehen werden.

3.5 Lärm

Der Tennisclub hat bereits im Rahmen des im Jahr 2019 eingereichten Baugesuchs ein Lärmschutzgutachten bei einer privaten Firma in Auftrag gegeben. Die Lärmbeurteilung musste die Berechnung der zu erwartenden Lärmimmissionen aus dem Spielbetrieb der neuen Tennisanlage gegenüber den angrenzenden Nachbarliegenschaften beinhalten. Zudem war nachzuweisen, dass die Lärmimmissionen der Tennisanlagen den Richtwerten der Vollzugshilfe zur Beurteilung von Sportanlagen entsprechen. Dabei wurden die unterschiedlichen möglichen Lärmquellen beurteilt: Der Spielbetrieb auf den 7 Aussenplätzen, der Spielbetrieb auf den 4 Dachplätzen (auf die im angepassten Projekt nun ohnehin verzichtet wird) und der Spielbetrieb in den 4 Hallenplätzen. Am bestehenden, öffentlichen Clubrestaurant sind keine Veränderungen vorgesehen. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen hat der TC Old Boys ein Betriebskonzept erstellt, das als Grundlage zur Ermittlung der Lärmimmissionen diente.

In der gültigen Lärmschutzverordnung (LSV) gibt es keine Belastungsgrenzwerte für Lärm aus dem Betrieb von Sportanlagen. Der Lärm solcher Anlagen ist daher im Einzelfall durch die Bewilligungsbehörde zu beurteilen. Deshalb wird als Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage die vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) erarbeitete Vollzugshilfe für die Beurteilung von Sportlärm herangezogen. Die Vollzugshilfe gibt Hinweise zur Methodik der Lärmermittlung und definiert Richtwerte zur Beurteilung der Lärmbelastung. Die in der Vollzugshilfe angegebenen Richtwerte sind in Abhängigkeit der Empfindlichkeitsstufe der lärmbelasteten Gebäude und der Beurteilungszeit definiert. Zudem wird unterschieden zwischen Normalbetrieb und sogenannt seltenen Ereignissen. Neue Anlagen müssen die Planungsrichtwerte erfüllen, wesentlich geänderte Anlagen müssen die weniger strengen Immissionsrichtwerte erfüllen.

Die zu beurteilenden angrenzenden Liegenschaften am St. Galler-Ring und an der General Guisan-Strasse befinden sich gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan in der Empfindlichkeitsstufe ES II. Die Liegenschaften entlang der Neubadstrasse in der Empfindlichkeitsstufe ES III.
Als Fazit des Lärmgutachtens lässt sich festhalten, dass die zu erwartenden Beurteilungspegel während des Normalbetriebs unter der Berücksichtigung der Auslastungszahlen des Nutzungskonzeptes unterhalb der Richtwerte der Vollzugshilfe für die ES II und III liegen.

Nachdem das Hallenprojekt dahingehend angepasst worden ist, dass auf die Dachtennisplätze verzichtet wird, ist im Hinblick auf den zukünftigen Lärm im Vergleich zum ursprünglichen Hallenprojekt eine Reduktion die logische Konsequenz.

So oder so sind die neuen technischen Anlagen so zu planen, dass die massgebenden Planungswerte eingehalten werden können. Die Nachweise sind im Rahmen des entsprechenden Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

3.6 Licht

Im Zusammenhang mit Sportanlagen ist in der raumplanerischen Beurteilung auch immer die Situation der Lichtemissionen miteinzubeziehen, da diese auf die Umgebung erhebliche Auswirkungen haben können. Damit die angrenzenden Wohngebiete sowie Naturobjekte vor Lichtimmissionen geschützt werden, sind geeignete Massnahmen vorzusehen. Auf der Grundlage von Artikel 11 Absatz 2 des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes (USG) können Massnahmen zur Reduktion von Lichtemissionen verlangt werden. Gemäss USG sind Emissionen im Sinne der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. In der «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU, 2021) werden diese Massnahmen gestützt auf das Vorsorgeprinzip konkretisiert und im Rahmen des Baugesuchs im Projekt integriert.

Nachdem im überarbeiteten Projekt auf die Dachtennisplätze verzichtet wird, werden die Lichtemissionen deutlich geringer ausfallen als beim Ursprungsprojekt (siehe Kapitel 2.3).

3.7 Lichteinfallswinkel

Das kantonale Baurecht stellt die ausreichende Belichtung von Wohnräumen durch den sogenannten Lichteinfallswinkel sicher. Dieser wird vom Fussboden eines Geschosses mit sensiblen Nutzungen an der Aussenfassade gemessen. Von dort führt er in den Zonen 5a, 4 3, 2 und 2a in einem Winkel von 45° bzw. in den Zone 5 und 6 in einem Winkel von 60° nach oben. Die Tennishalle hält, wie für die Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse vorgeschrieben, gegenüber der Nachbarschaft den Lichteinfallswinkel der Nachbarzone ein.

3.8 Bäume, Grünflächen, Ökologie

Ein im 2023 durch den Tennisclub in Auftrag gegebenes ökologisches Gutachten hat Folgendes festgestellt: Der Standort der neuen Tennishalle befindet sich gemäss dem «Biotopverbundkonzept» des Kantons Basel-Stadt im Umfeld der prioritären Vernetzungsachsen «Elsässerbahn – Bahnhof SBB – Rangierbahnhof Muttenz» und «Schützenmattpark – Kannenfeldpark». Zwischen den beiden Achsen sind entlang der Strassenzüge und in den Randbereichen der Sportanlagen Schützenmatte untergeordnete Vernetzungsstrukturen vorhanden. Die geplante Tennishalle hat für den Biotopverbund keine negativen Auswirkungen. Vielmehr ergänzt sie mit dem neuen Lebensraum- und Habitatgefüge auf dem Hallendach die bereits kleinflächig vorhandenen vegetationsoffenen Standorte im Vernetzungskorridor der Elsässerbahn und bindet die bestehenden verstreuten begrünten Flachdächer der Sportanlage stärker in den Biotopverbund mit ein. Auf der Schützenmatte befinden sich keine geschützten oder schützenswerten Naturobjekte. Im weiteren Umfeld der Tennishalle existieren verschiedene inventarisierte Naturobjekte (z.B. Böschungen der Elsässerbahn) und ökologisch wertvolle Baumalleen. Diese werden durch die Planung der Tennishalle nicht gestört.

Die Anlage des Tennisclubs Old Boys, die gleichzeitig auch die Begrenzung des Bebauungsplan-Perimeters darstellt, besteht in erster Linie aus Tennisfeldern, deren Erschliessungsflächen und dem Clubhaus mit öffentlichem Restaurant und stellt somit ein Gebiet von geringem ökologischen Wert dar. Die Begrünung kann sich auf Bodenniveau nur auf die Randbereiche bzw. «Restflächen» beschränken. Da durch den Bau der neuen Tennishalle Grünfläche des Sportrasens verloren geht, müssen die verbleibenden Grünflächen innerhalb des Planungsperimeters aufgewertet, naturnah sowie strukturreich gestaltet und bepflanzt werden. In der Richtlinie zur Regenwasserentsorgung des Kantons Basel-Stadt, welche über das Kanalisationsbegehren bei Bauprojekten zum Tragen kommt, ist verankert, dass überschüssiges Regenwasser zu versickern ist und zwar – wo immer möglich – über die belebte Bodenschicht. Verschmutztes Abwasser (z.B. durch die Reinigung der beregneten Tennisplätze) darf nicht in die Versickerung eingeleitet werden.

Eine Ergänzung der Grünflächen wird durch eine grosse, arten- und strukturreiche Vegetationsfläche auf dem Hallendach erreicht. Die an die Tennisanlage angrenzenden Bäume bzw. die Baumallee werden vom Neubau nicht tangiert.

3.9 Stadtklima

Mit dem Klimawandel wird es in urbanen Gebieten heisser. Um weiterhin eine hohe Aufenthaltsqualität auch im Siedlungsgebiet sicherstellen zu können, sind bei Neuplanungen die mikroklimatischen Bedingungen zu beachten.

Der Planungsperimeter weist heute kaum einen Wärmeinseleffekt auf und auch für die Zukunft (2030) ist nur eine leichte Erhöhung erkennbar (Geoportal, Klimaanalysekarte Nacht / Stadtklimakonzept). Der Planungsperimeter hat auch keine besondere Bedeutung als Windströmungsfeld für wärmebelastete Gebiete. So zählt die Schützenmatte auch nicht zu den Fokusgebieten mit hohem Handlungsbedarf (Stadtklimakonzept).

Die neue Tennishalle wird in die weitgehend unbebaute Grünanlage der Schützenmatte eingebettet sein. Der Bau der Tennishalle bedeutet einen Verlust an bodennaher Grünfläche, was einen gewissen Einfluss auf das lokale Stadtklima haben kann. Dies wird in Anbetracht des weiter hohen Grünanteils in der Umgebung als vertretbar bewertet. Ausserdem wird die Dachbegrünung eine positive Wirkung auf das lokale Stadtklima haben.

Auf dem Areal wird das Regenwasser nach den Prinzipien der Schwammstadt zu bewirtschaften sein. Im Vordergrund stehen dabei Verdunstung und Speicherung.

3.10 Abwägung raumwirksamer Interessen

Der TCOB ist im Quartier stark verankert und blickt auf eine fast 100-jährige Geschichte zurück. Die Tatsache, dass der Verein einen wichtigen Beitrag zum Basler Tennissport leistet, zudem das auf der Schützenmatte sonstige Sportangebot bereichert und dass das Hallenprojekt das saisonale Aufstellen der veralteten Ballonhalle ersetzt, sind gute Gründe, weshalb der Kanton den Bebauungsplan und die Weiterentwicklung des Tennisclubs unterstützt. Die Tennishalle soll auf einer Zone für Nutzungen für öffentliche Interessen entstehen, wo sowohl die Zweckbestimmung «Sport» gilt und wo Bauten und Anlagen ausdrücklich erlaubt sind. Mit dem Bebauungsplan werden lediglich noch die genaue Lage, das Volumen der Halle und gestalterische Vorgaben definiert sowie die Zonenkonformität der Tennishalle in einer Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse bestätigt. Aus den Erläuterungen der in den Kapiteln 3.1 bis 3.9 dargelegten raumwirksamen Interessen geht hervor, dass sich der Standort insgesamt für den Bau einer Tennishalle eignet. Es handelt sich um die Ergänzung einer bestehenden Tennisinfrastruktur auf einer Fläche mit ausreichendem Platz, mit guten Anbindungen an den öffentlichen Verkehr und auch einer geeigneten Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse mit der Zweckbestimmung «Sport». Das aus einem Wettbewerb hervorgegangene Hallenprojekt zeigt, dass eine starke Auseinandersetzung mit der räumlichen Situation stattgefunden hat. Aus städtebaulicher und architektonischer Sicht wird die geplante Tennishalle zu einer besseren Gesamtwirkung führen als die saisonal aufgestellte Ballonhalle. Mit dem angepassten Projekt (siehe Kapitel 2.3) wird die Fläche in diesem Teil der Schützenmatte in ökologischer Hinsicht dank einer vielfältigen Dachbegrünung sowie einer hochwertigen Umgebungsgestaltung aufgewertet. Heute ist die Fläche zwar unbebaut, mit den bestehenden Tennisplätzen und dem Sportrasen jedoch ökologisch von geringem Wert.

Der Bau der Tennishalle auf dem heute schon bestehenden und nun etwas erweiterten Areal des Tennisclubs ist sehr naheliegend. Einerseits profitiert der Tennisclub so von der gemeinsam nutzbaren Infrastruktur (z.B. Garderoben, Restaurant), andererseits liegt das Areal in einer Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse mit der Zweckbestimmung Sport. Eine Tennishalle an einem anderen Standort würde für den Tennisclub einen betrieblichen Mehraufwand bedeuten und würde

die heutige Situation, in der bereits in anderen Hallen bspw. das Juniortraining angeboten werden muss, weiter erschweren. Es wäre zudem sehr schwierig, einen anderen Standort für eine solche Tennishalle zu finden, da die Flächen im Kanton für jegliche Interessen allgemein ein knappes Gut sind.

4. Nutzungsplanerische Massnahmen

4.1 Bestehendes Recht: Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse

Das Areal der Schützenmatte befindet sich heute in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nöl). Die Zone Nöl dient vor allem der Festlegung sachgerechter Standorte für die im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen. Dabei sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt und die anhand der Zweckbestimmung konkret vorgesehen werden. Im Grundsatz ist die Zone Nöl eine Bauzone, d.h. die zur Erfüllung der öffentlichen Nutzung notwendigen Bauten sind erlaubt.

Der Tennisclub TC Old Boys befindet sich heute in der Zone Nöl mit der folgenden Zweckbestimmung:
«Zulässig sind Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sport sowie dem Bereich Sicherheit sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen. »

Im Ratschlag zur Zonenplanrevision Teil II, in dem die Zweckbestimmung erläutert worden ist, wurde beschrieben, was unter der erlaubten Nutzung «Sport» zu verstehen ist. So sind auf diesen Sportanlagen «die dazu erforderlichen Bauten und Anlagen, die vorwiegende dem Bereich Sport dienen, explizit erlaubt. » Das Appellationsgericht ist wie oben (siehe Kap. 1.3) dargelegt zum Schluss gekommen, dass für das Areal der Schützenmatte das Nutzungsmass für einen Neubau zu wenig konkret ist und dass es deshalb eines weiteren Planungsverfahrens bedarf, das Klarheit über das Nutzungsmass bringt. Dem wird hiermit anhand eines Bebauungsplans, der die notwendige Rechtsgrundlage schafft, nachgekommen.

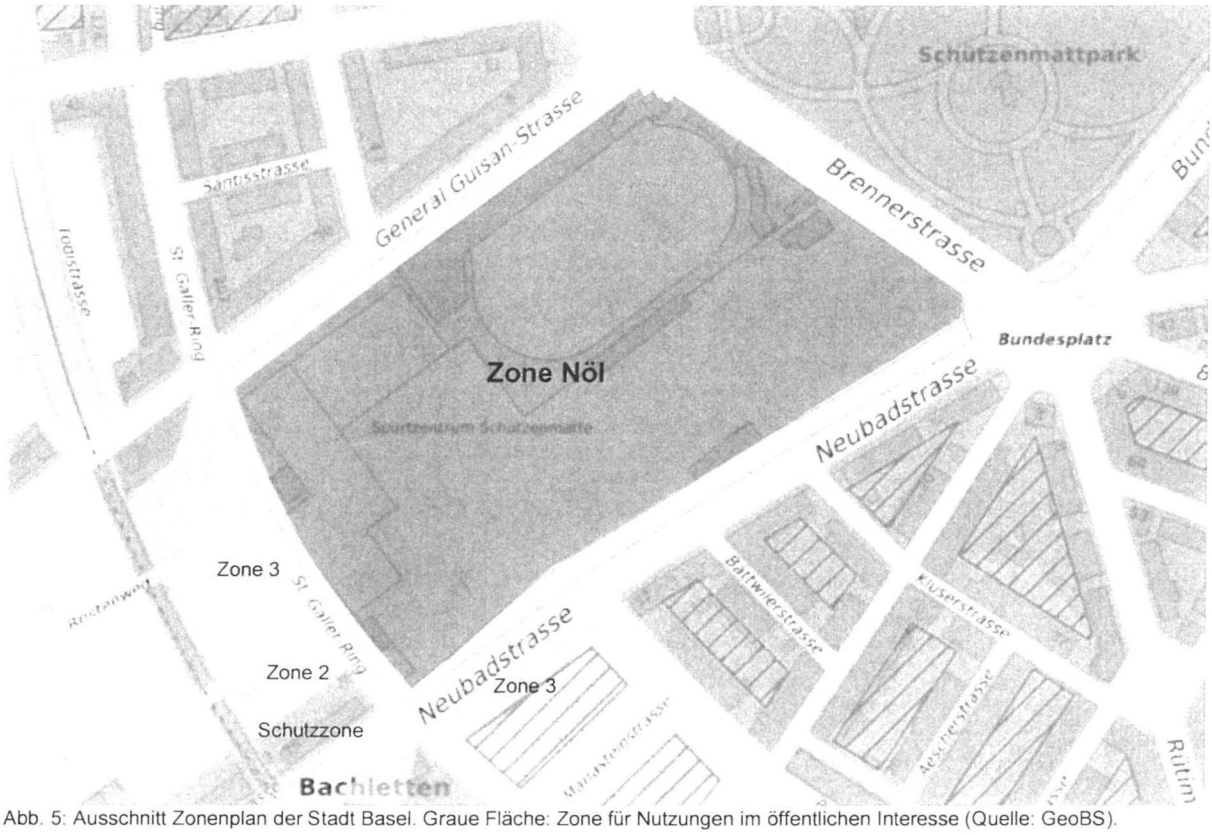


Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan der Stadt Basel. Graue Fläche: Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Quelle: GeoBS).

4.2 Zonenkonformität

Damit eine Nutzung in der Zone Nöl zonenkonform ist, müssen folgende Kriterien (nicht unbedingt kumulativ) erfüllt sein: Die Nutzung muss im öffentlichen Interesse stehen, die Nutzung darf nicht der Gewinnmaximierung dienen, es muss ein Auftrag an einem öffentlichen Betrieb bestehen, die Nutzung des Areals muss prinzipiell jedermann zugänglich sein, der Staat subventioniert den Betrieb in irgendeiner Weise, der Staat stellt gewisse Bedingungen für den Betrieb auf, es besteht eine gewisse staatliche Kontrolle des Betriebs. Je mehr dieser Kriterien zutreffen, desto eher ist eine Arealnutzung Nöl-konform.

Möglich sind auch private Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse. Darunter fallen Bauwerke, die bedürfnis- und standortgerecht sind, einem besonderen öffentlichen Interesse dienen und allgemein zugänglich sind. Als solche kommen beispielsweise Bauten und Anlagen im Bereich des Kultur-, Ausbildungs- und Gesundheitswesen oder eben auch solche zur sportlichen Betätigung in Betracht, die von einer privaten oder halböffentlichen Trägerschaft erstellt und betrieben werden.

Konkret für den Tennisclub der Old Boys lässt sich die Zonenkonformität in der Zone Nöl folgendermassen begründen:
Sport und Bewegung sind für die Volksgesundheit von hoher Wichtigkeit, weshalb entsprechende Angebote auf bestimmten Flächen ermöglicht werden sollen. Tennis als Breitensport gehört sicherlich zu einem Sport, der in Basel eine hohe Beliebtheit geniesst und für den ein Bedürfnis nach entsprechenden Anlagen in der Stadt Basel besteht. Der Betrieb der Tennisanlage durch einen Verein unterstützt somit den Kanton bei der Erfüllung seiner Aufgabe, ein breites Spektrum an Breitensportarten anzubieten.

Es handelt sich beim Tennisclub Old Boys, der ca. 800 Mitglieder zählt, um einen Verein, der schon seit fast 100 Jahren einen festen Bestandteil des Sportangebots auf der Schützenmatte bildet und deshalb auch stark im Quartier verankert ist. Dabei hat die Jugendförderung grosse Tradition beim

TCOB. Die Tenniskurs-Angebote für Kinder und Jugendliche sind deshalb wichtiger Bestandteil des Sportangebots zur sinnvollen Freizeitgestaltung und Förderung der Gesundheit.

Der Tennissport ist seit Jahrzehnten nicht mehr nur einzelnen und Vermögenden vorbehalten. Er ist zum Breitensport für jede und jeden geworden. Ergänzend zum Breitensport verpflichtet sich der Verein zum aktiven und geselligen Clubleben.

Eine Mitgliedschaft beim Tennisclub ist ohne Einschränkungen für alle interessierten Personen möglich. Die Pflicht der Mitglieder ist die Entrichtung des Mitgliederbeitrags und die Einhaltung der Platz- und Spielordnung. Auch Gäste – d.h. Nichtmitglieder des Clubs – sind auf der Tennisanlage willkommen. Ein Gast und seine Gastgeberin bzw. sein Gastgeber haben gegen Entrichtung einer geringen stundenweisen Gebühr die Möglichkeit, zusammen mit einem oder zwei Mitgliedern bei freien Plätzen jederzeit auf der Anlage zu spielen. Im Winter können heute Nichtmitglieder in der Ballonhalle einen Platz für die ganze Saison mieten. Sobald die neue Tennishalle bezugsbereit ist, werden die Regeln für Gäste- respektive Nichtmitglieder noch grosszügiger gestaltet werden können, da dann mehr Plätze zur Verfügung stehen.

Das Clubrestaurant, das vom Verein betrieben wird, ist öffentlich zugänglich. Neben dem Restaurant ist auch die gesamte Anlage für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich. Diese Möglichkeit wird von Anwohnenden und der interessierten Öffentlichkeit gerne und regelmässig genutzt. Es ist geplant, nach Fertigstellung der neuen Tennishalle, die Regeln für Gäste noch grosszügiger zu gestalten, da der Verein über mehr Tennisplätze verfügen wird. Der TCOB benötigt die neue Halle, um seine Aufgaben, die im öffentlichen Interesse stehen, weiter und noch besser erfüllen zu können.

Die «Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse» mit der bestehenden Zweckbestimmung Sport ist für die Tennishalle die geeignete Bauzone, die mit dem Erlass des Bebauungsplans insofern limitiert wird als nur genau dieses massgeschneiderte Tennishallenprojekt ermöglicht wird.

4.3 Festsetzung eines Bebauungsplans

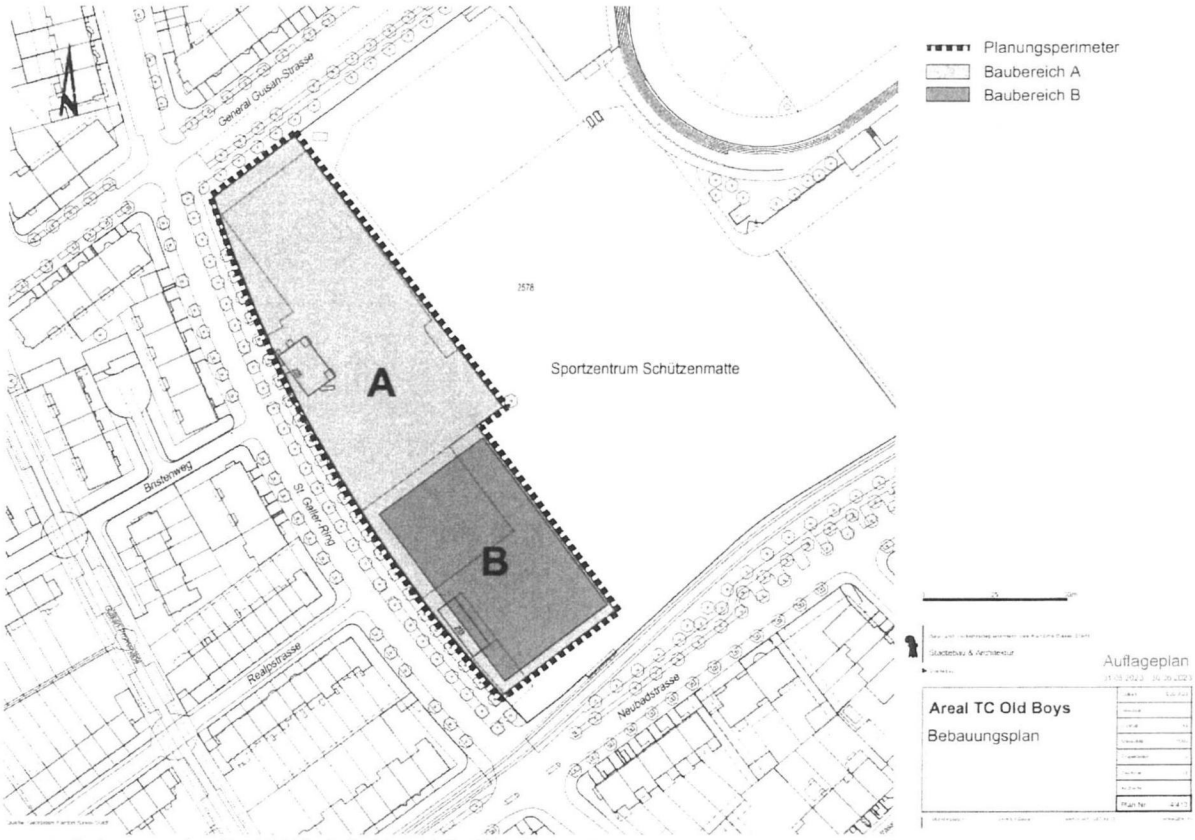


Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 14'413. (kein Massstab, Plan genordet).

„Bebauungspläne sollen [gemäss § 101 BPG] in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung oder die Koordination der Nutzungsplanung erleichtern. Sie gehen allgemeinen Regelungen vor ...". In der Regel erfolgt die Ermittlung der «besseren Bebauung» anhand eines qualitätssichernden Verfahrens (z.B. Studienauftrag oder Wettbewerb). Im Wettbewerbsverfahren für die Tennishalle Old Boys hat sich gezeigt, dass es vertretbar ist, in diese Ecke der Schützenmatte eine Tennishalle zu platzieren. Das Siegerprojekt erreicht durch eine gute Proportionierung und feine Gliederung der Fassade eine gute Gesamtwirkung. Die Qualitäten des Projektes werden in einem Bebauungsplan gesichert. Die vorliegenden Vorschriften präzisieren für diesen Teilbereich der Schützenmatte die allgemeinen Zweckbestimmungen, die für das ganze Areal bereits gelten (siehe Kap. 4.1).

Der Bebauungsplan, der Ergänzungen bzw. Abweichungen zu den gültigen Zonenvorschriften der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nö) regelt, beinhaltet folgende Vorschriften:

a. Die Tennisanlage, bestehend aus den Baubereichen A und B, ist im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten allgemein öffentlich zugänglich.

Auch wenn die Tennisanlage nicht vom Kanton Basel-Stadt, sondern durch einen privaten Verein gebaut und betrieben wird, erfüllt sie ein bestehendes kantonales öffentliches Interesse und ist in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse mit der Zweckbestimmung Sport somit zonenkonform (siehe Kapitel 4.2). Die Anlage muss grundsätzlich für jede und jeden zugänglich sein. Eine Nutzung der Tennisfelder bzw. der Tennishalle wird allerdings aus Kapazitätsgründen und aus Gründen der Kostendeckung (bspw. für den Unterhalt der Anlage oder den administrativen Aufwand) logischerweise begrenzt. Auch ist es naheliegend, dass Vereinsmitglieder gegenüber

Nicht-Vereinsmitgliedern einen gewissen Vortritt bei der Nutzung der Anlage geniessen. Schliesslich darf grundsätzliche jede und jeder Vereinsmitglied werden. Diese Beschränkungen der Nutzung der Tennisanlage liegen in der Natur der Sache und bestehen bei ähnlichen Sportanlagen genauso oder in ähnlicher Form.

b. Im Baubereich A ist eine Freiluft-Tennisanlage mit den dazu notwendigen und üblichen Infrastrukturen und Nebennutzungen erlaubt.

Im Baubereich A sind keine grösseren Veränderungen vorgesehen. Es bleibt ein von Freiluft-Tennisplätzen, einem Clubhaus, in dem auch ein öffentliches Restaurant enthalten ist, sowie Erschliessungsflächen geprägtes Areal. Bauliche Anpassungen sind möglich, aufgrund der Vorschriften bleibt der heutige Charakter aber im Wesentlichen bestehen.

c. Baubereich B:

Es ist ein Gebäude von hoher architektonischer Qualität mit einer maximalen Grundfläche von 3'050 m^2 erlaubt.

Die Wandhöhe darf die Höhenkote von 285.50 m ü.M. nicht überschreiten.

Die Bruttogeschossfläche und die Anzahl Geschosse sind frei. Dachgeschosse sind nicht zulässig.

Die Dachfläche ist arten- und strukturreich zu begrünen. Zwingend notwendige technische Anlagen sind zweckmässig in die Begrünung zu integrieren. Die Photovoltaik muss aufgeständert erstellt werden.

Mittels eines Energiekonzepts ist aufzuzeigen, wie die Energieversorgung CO2-neutral erfolgt und wie die indirekten Treibhausgasemissionen im Rahmen der wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten Richtung Netto-Null reduziert werden.

Die Grundlage für die neue Tennishalle bildet das Siegerprojekt des durchgeführten Wettbewerbsverfahrens (siehe Kapitel 2.2). So wird die städtebauliche und architektonische Qualität der neuen Tennishalle gesichert. Der im Bebauungsplan eingezeichnete Baubereich ist minimal grösser als die erlaubte Grundfläche der Tennishalle, damit im Rahmen des konkreten Bauprojektes ein allseitiger Spielraum von 50 cm besteht. Zur Festlegung der maximalen Gebäudehöhe dient die Angabe in Metern über Meer, damit die maximale Höhe auch unabhängig von allfälligen zukünftigen Terrainveränderungen definiert ist. Das geplante Gebäude schöpft diese Höhe zum jetzigen Planungsstand nicht aus und wird vom Strassenniveau des St. Galler-Rings aus etwa 5.8 m hoch sein. Die maximale Wandhöhe beinhaltet eine Reserve von 0.5 m für zum jetzigen Zeitpunkt noch unvorhersehbare aus technischen Gründen notwendige Anpassungen. Das gewachsene Terrain – auf dem die Tennishalle zu stehen kommt – ist etwa einen Meter tiefer als der St. Galler-Ring.

Das Flachdach wird durch eine struktur- und artenreiche Vegetation zu begrünen sein. Dies bedingt eine Modellierung der Substratschicht, die so hoch wie möglich und so niedrig wie nötig zu wählen ist.

Auf dem Dach sind die notwendigen Erschliessungsbauten, die sich nach den Regeln zu den «unbeachtlichen Bauteilen» des §33 des BPG richten, erlaubt.

Die Erstellung, Unterhalt und Betrieb der Tennishalle haben ressourcenschonend und effizient zu erfolgen. Dazu sind die Standards im Sinn von Minergie A oder gleichwertig anzustreben. Im Kanton Basel-Stadt ist aktuell eine Klimastrategie in Arbeit. Diese kann zu weitergehenden oder strengeren Vorschriften in diesem Bereich führen.
Mit dem Baugesuch ist in einem Konzept verbindlich und detailliert aufzuzeigen,

- wie der Energieverbrauch im Betrieb reduziert (Effizienz),
- wie die Energieversorgung CO_2-neutral gewährleistet werden wird (Konsistenz), und
- wie die indirekten Emissionen aus der Erstellung erfasst, quantifiziert und minimiert werden.

d. Die Flächen um die Tennisanlage innerhalb des Planungsperimeters sind als Kompensation für die verlorengehende Sportrasenfläche und im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah und strukturreich zu gestalten und zu bepflanzen sowie für die Regenwasserbewirtschaftung nach dem Schwammstadtprinzip zu nutzen.

Den Grossteil des Baubereichs B füllt die Tennishalle mit ihrem Volumen, im Baubereich A dominieren die Tennisplätze und das Clubhaus mit Restaurant. Die im Vergleich flächenmässig kleinen Randbereiche der Tennisanlagen sowie die Zufahrt zur neuen Halle sollen aber einen guten Übergang einerseits zur Baumreihe am St. Galler-Ring und zu den angrenzenden Sportflächen der Schützenmatte bilden und dienen vor allem dazu, den Verlust an Grünflächen ökologisch zu kompensieren. Die Bepflanzung und Begrünung muss ökologisch wertvoll, naturnah und strukturreich sein und eine oberflächliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach dem Schwammstadtprinzip ermöglichen. Gesetzliche Vorgaben zum ökologischen Ausgleich und Ersatz werden im Baubegehren im Detail nachzuweisen sein.

3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

Dies ist eine in Bebauungsplänen übliche Formulierung zur Abweichung von den Vorschriften, sofern die mit dem Plan vorgesehene Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

4.4 Wohnanteilplan

Der Wohnanteilplan enthält für die Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse keine Aussage zum Wohnanateil. Die vorliegende Planung ändert daran nichts.

4.5 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

An der Lärmempfindlichkeitsstufe wird nichts verändert. Das Areal ist und bleibt der Empfindlichkeitsstufe II bzw. die südlich angrenzende Neubadstrasse der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

4.6 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge

Eine allfällige Mehrwertabgabe richtet sich nach den §§ 120 ff des Bau- und Planungsgesetzes. Sie wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt. Zuständig ist das Bau- und Verkehrsdepartement.

Allfällige Erschliessungsbeiträge richten sich nach den §§ 164 ff des Bau- und Planungsgesetzes und werden unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch das Bau- und Verkehrsdepartement erhoben. Erschliessungsbeiträge können gemäss § 121 des Bau- und Planungsgesetzes von der Mehrwertabgabe abgezogen werden.

5. Auflage- und Einspracheverfahren

Vom **31. Mai 2023** bis am **30. Juni 2023** liegt der folgende Entwurf öffentlich auf:

- Festsetzung eines Bebauungsplans

Mit der Planauflage wird gemäss § 116 Abs. 2 des Bau- und Planungsgesetzes auch eine Planungszone begründet.

Die Dokumente können werktags von 8:00 bis 12:15 und von 13:15 bis 17:00 im Lichthof des Bau- und Verkehrsdepartements, Münsterplatz 11, eingesehen werden. Telefonische Anfragen werden während dieser Zeit unter der Telefonnummer 061 267 69 58 entgegengenommen. Die Unterlagen sind auch unter Seite www.raumplanung-staedtebau-stadtraum.bs.ch einsehbar.

Einsprachen der Berechtigten und Anregungen der interessierten Öffentlichkeit zu den Entwürfen oder zur Planungszone sind bis am **30. Juni 2023** schriftlich und begründet an Städtebau & Architektur, Städtebau, Münsterplatz 11, 4001 Basel, einzureichen.

(5)

Vollmacht

Der (die) Unterzeichnende(n)

Michael Steuerwald
Neubadstrasse 71, 4054 Basel

erteilt (erteilen) hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an Herrn

lic.iur. Roman Zeller, Advokat

in Liestal, um ihn (sie) betreffend

Bebauungsplan
„Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West"

als Advokat vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten, sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten, zu vertreten, alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrages mit sich bringen kann, insbesondere auch Zahlungen in Empfang zu nehmen und überhaupt alles vorzukehren, was er als nötig oder zweckdienlich erachtet, alles mit dem solidarischen Versprechen völliger Schadloshaltung für Kosten und Bemühungen. Zugleich zedieren die Vollmachtgeber die gegenüber der Gegenpartei allenfalls bestehenden Ansprüche auf Ersatz von Kosten an den Bevollmächtigten. Massgebend für die Berechnung der Forderung des Bevollmächtigten an Honorar, Gebühren und Auslagen, und zwar auch für die Prozessführung ausserhalb des Kantons Basel-Landschaft, ist die von der Geschäftsleitung des Kantonsgerichts Basel-Landschaft beschlossene Tarifverordnung (SGS 178.112). Zusätzlich wird darauf die Mehrwertsteuer erhoben.

Abweichende prozessrechtliche Bestimmungen vorbehalten, erlischt diese Vollmacht nicht mit dem Ableben, der Verschollenerklärung, dem Verlust der Handlungsfähigkeit oder dem Konkurs der Vollmachtgeber.
Der Anspruch auf Herausgabe von Akten besteht erst nach Zahlung der sämtlichen Ansprüche des Bevollmächtigten; es sei denn, dass durch die Zurückhaltung dem Vollmachtgeber die Wahrung seiner Rechte verunmöglicht wird.

Die Vollmachtgeber anerkennen, dass kein Gesellschaftsverhältnis und damit auch keine Haftung irgendwelcher Art zwischen dem Bevollmächtigten und seinen Partnern oder Mitarbeitern besteht. Der Bevollmächtigte ist befugt, fünf Jahre nach rechtskräftiger Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung fünf Jahre nach Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten der Klienten und die eigenen Handakten zu vernichten.

Gerichtsstandvereinbarung:
Für alle aus obigem Vollmacht- und Vertragsverhältnis entspringenden Streitigkeiten erwählen die Vollmachtgeber ungeachtet ihres Wohnsitzes den Gerichtsstand in Sissach. Es gilt schweizerisches Recht.

Basel, den 10.6.23

(Unterschrift/en des/der Mandanten/-in)

Vollmacht

Der (die) Unterzeichnende(n)

Dr. Andreas Burckhardt
Wollmattweg 3, 4143 Dornach

erteilt (erteilen) hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an Herrn

lic.iur. Roman Zeller, Advokat

in Liestal, um ihn (sie) betreffend

Bebauungsplan
„Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West"

als Advokat vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten, sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten, zu vertreten, alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrages mit sich bringen kann, insbesondere auch Zahlungen in Empfang zu nehmen und überhaupt alles vorzukehren, was er als nötig oder zweckdienlich erachtet, alles mit dem solidarischen Versprechen völliger Schadloshaltung für Kosten und Bemühungen. Zugleich zedieren die Vollmachtgeber die gegenüber der Gegenpartei allenfalls bestehenden Ansprüche auf Ersatz von Kosten an den Bevollmächtigten. Massgebend für die Berechnung der Forderung des Bevollmächtigten an Honorar, Gebühren und Auslagen, und zwar auch für die Prozessführung ausserhalb des Kantons Basel-Landschaft, ist die von der Geschäftsleitung des Kantonsgerichts Basel-Landschaft beschlossene Tarifverordnung (SGS 178.112). Zusätzlich wird darauf die Mehrwertsteuer erhoben.

Abweichende prozessrechtliche Bestimmungen vorbehalten, erlischt diese Vollmacht nicht mit dem Ableben, der Verschollenerklärung, dem Verlust der Handlungsfähigkeit oder dem Konkurs der Vollmachtgeber.
Der Anspruch auf Herausgabe von Akten besteht erst nach Zahlung der sämtlichen Ansprüche des Bevollmächtigten; es sei denn, dass durch die Zurückhaltung dem Vollmachtgeber die Wahrung seiner Rechte verunmöglicht wird.

Die Vollmachtgeber anerkennen, dass kein Gesellschaftsverhältnis und damit auch keine Haftung irgendwelcher Art zwischen dem Bevollmächtigten und seinen Partnern oder Mitarbeitern besteht. Der Bevollmächtigte ist befugt, fünf Jahre nach rechtskräftiger Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung fünf Jahre nach Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten der Klienten und die eigenen Handakten zu vernichten.

Gerichtsstandvereinbarung:
Für alle aus obigem Vollmacht- und Vertragsverhältnis entspringenden Streitigkeiten erwählen die Vollmachtgeber ungeachtet ihres Wohnsitzes den Gerichtsstand in Sissach. Es gilt schweizerisches Recht.

Dornach, den 27. Juni 2023

(Unterschrift/en des/der Mandanten/-in)

(7)

Vollmacht

Der (die) Unterzeichnende(n)

David Burckhardt
Bruderholzweg 14, 4053 Basel

erteilt (erteilen) hiermit Auftrag und Vollmacht mit Substitutionsermächtigung an Herrn

lic.iur. Roman Zeller, Advokat

in Liestal, um ihn (sie) betreffend

Bebauungsplan
„Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West"

als Advokat vor allen hiesigen und auswärtigen Gerichten, sowie sonstigen Behörden oder gegenüber Privaten, zu vertreten, alle Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Ausführung des Auftrages mit sich bringen kann, insbesondere auch Zahlungen in Empfang zu nehmen und überhaupt alles vorzukehren, was er als nötig oder zweckdienlich erachtet, alles mit dem solidarischen Versprechen völliger Schadloshaltung für Kosten und Bemühungen. Zugleich zedieren die Vollmachtgeber die gegenüber der Gegenpartei allenfalls bestehenden Ansprüche auf Ersatz von Kosten an den Bevollmächtigten. Massgebend für die Berechnung der Forderung des Bevollmächtigten an Honorar, Gebühren und Auslagen, und zwar auch für die Prozessführung ausserhalb des Kantons Basel-Landschaft, ist die von der Geschäftsleitung des Kantonsgerichts Basel-Landschaft beschlossene Tarifverordnung (SGS 178.112). Zusätzlich wird darauf die Mehrwertsteuer erhoben.

Abweichende prozessrechtliche Bestimmungen vorbehalten, erlischt diese Vollmacht nicht mit dem Ableben, der Verschollenerklärung, dem Verlust der Handlungsfähigkeit oder dem Konkurs der Vollmachtgeber.
Der Anspruch auf Herausgabe von Akten besteht erst nach Zahlung der sämtlichen Ansprüche des Bevollmächtigten; es sei denn, dass durch die Zurückhaltung dem Vollmachtgeber die Wahrung seiner Rechte verunmöglicht wird.

Die Vollmachtgeber anerkennen, dass kein Gesellschaftsverhältnis und damit auch keine Haftung irgendwelcher Art zwischen dem Bevollmächtigten und seinen Partnern oder Mitarbeitern besteht. Der Bevollmächtigte ist befugt, fünf Jahre nach rechtskräftiger Entscheidung, bei aussergerichtlicher Erledigung fünf Jahre nach Zustellung der Abrechnung, die nicht abgeholten Akten der Klienten und die eigenen Handakten zu vernichten.

Gerichtsstandvereinbarung:
Für alle aus obigem Vollmacht- und Vertragsverhältnis entspringenden Streitigkeiten erwählen die Vollmachtgeber ungeachtet ihres Wohnsitzes den Gerichtsstand in Sissach. Es gilt schweizerisches Recht.

Basel, den 29.06.2023

(Unterschrift/en des/der Mandanten/-in)

EINGEGANGEN
19. Aug. 2020

ENTSCHEID

vom 19. Juni 2020
versandt am 18. August 2020

Es wirken mit:

lic. iur. Myriam Brunner-Ryhiner, LL.M. (Vizepräsidentin)
Arch. FH/BSA/SIA Ruth Giger, dipl. Arch. ETH BSA/SIA Ursula Hürzeler
dipl. Arch. FH BSA SIA Alban Rüdisühli
dipl. Arch. EPFL BSA/SIA Anne Marie Wagner (Expertin für Stadtbildschutz)
dipl. Natw. ETH/SIA Beat Müller (Experte für Lärmschutz)
MLaw Simon Kaufmann (Juristischer Sekretär)

In der Rekurssache

1. **lic. iur. Daniel Boerlin,** Realpstrasse 5, 4054 Basel
Agathe Bieder Boerlin, Realpstrasse 5, 4054 Basel
Simon Leuenberger, Realpstrasse 1, 4054 Basel
Annina Banderet Leuenberger, Realpstrasse 1, 4054 Basel
Ivan Lisa, Realpstrasse 2, 4054 Basel
Rebecca Lisa Vitelli, Realpstrasse 2, 4054 Basel
Jörg Vitelli, Realpstrasse 4, 4054 Basel
Renate Vitelli, Realpstrasse 4, 4054 Basel
Simone Macquat, Realpstrasse 8, 4054 Basel
Victor Eckert, Realpstrasse 15, 4054 Basel
Yvonne Eckert, Realpstrasse 15, 4054 Basel
Stefan Boss, Realpstrasse 16, 4054 Basel
Brigitte Hostettler-Boss, Realpstrasse 16, 4054 Basel
Paul Jenny, Realpstrasse 17, 4054 Basel
Silvan Thüring-Rumetsch, Realpstrasse 18, 4054 Basel
Elisabeth Thüring-Rumetsch, Realpstrasse 18, 4054 Basel
Germaine Schmid, Realpstrasse 11, 4054 Basel
Emmanuel Ullmann, Realpstrasse 23, 4054 Basel
Peter Gerber, Neubadstrasse 68, 4054 Basel

Catherine Gerber, Neubadstrasse 68, 4054 Basel
Martine Baumann, Neubadstrasse 87, 4054 Basel
Walter Stämpfli, St. Galler-Ring 218, 4054 Basel
Monika Stämpfli, St. Galler-Ring 218, 4054 Basel
Martin Husi, St. Galler-Ring 214, 4054 Basel
Sandra Husi-Stämpfli, St. Galler-Ring 214, 4054 Basel
Gallmi AG, Immobilien/Verwaltungen, St. Galler-Ring 218, 4054 Basel

alle handelnd durch lic. iur. Daniel Boerlin, Realpstrasse 5, 4054 Basel

Rekurrierende 1

und

2. **Dr. Michael Steuerwald,** Neubadstrasse 71, 4054 Basel
Marie-Christine Burckhardt und Dr. Andreas Burckhardt, Neubadstrasse 69, 4054 Basel
alle vertreten durch Roman Zeller, Advokat, und/oder David Grimm, Rechtsanwalt, Wasserturmplatz 3, Postfach 578, 4410 Liestal

Rekurrierende 2

gegen

Bau- und Gastgewerbeinspektorat, Münsterplatz 11, 4001 Basel

Rekursgegnerin

betreffend

Einspracheentscheide zum Bauentscheid Nr. BBG 9'111'905 (1) vom 29. August 2019 in Sachen Abbruch: Garderobengebäude, Neubau: Vierfachtennishalle, **St. Galler-Ring 233**, Basel

Beigeladen: **Tennis Club Old Boys Basel,** St. Galler-Ring 225, 4054 Basel
vertreten durch Dr. Fabrizio Gabrielli, Advokat, Hirschgässlein 11, Postfach 257, 4010 Basel

SACHVERHALT:

A. Mit generellem Baubegehren vom 7. Dezember 2016 stellte der Verein Tennis-Club Old Boys Basel (nachfolgend Tennisclub oder TC OB), der auf dem der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nöl) zugeordneten Areal Sportzentrum Schützenmatte einen Tennisclub betreibt, verschiedene Grundsatzfragen im Zusammenhang mit einem geplanten Neubau einer Tennishalle. Den Gesuchsunterlagen lässt sich folgender Beschrieb des Vorhabens entnehmen:

> „Der TC OB ist ein erfolgreicher Pfeiler des Tennissports in Basel. Ihm entstammen Tennisgrössen wie Roger Federer und Marco Chiudinelli. Das Clubgelände befindet sich seit der Gründung 1927 auf dem Gelände der Schützenmatte, St. Galler-Ring 225, Sektion 2, Parzelle 4686. Das Grundstück liegt in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse. Die Clubmitgliedschaft steht allen interessierten Personen der Region offen. Auf den Plätzen des TC OB werden im Sommer zur Zeit über 230 Junioren trainiert. Schlechtes Wetter im Sommer erschwert den Trainingsbetrieb erheblich, weil dann in Hallen nach Allschwil ausgewichen werden muss. Im Winter verfügt der Club zurzeit über einen Ballon mit 2 Hallenplätzen. Auf diesen beiden Plätzen kann der Trainingsbetrieb im Winter jedoch nicht im gleichen Mass wie im Sommer gewährleistet werden. Die Ballonhalle ist am Ende ihrer Lebenszeit angelangt und muss in den nächsten Jahren ersetzt werden. Aus energetischer Sicht ist eine neue Ballonhalle keine optimale Variante.
> Aus den oben genannten Gründen möchte der Tennisclub eine feste Tennishalle mit 4 Innenplätzen bauen. Als Standort kommen für den TCOB in Absprache mit dem Sportamt 2 Varianten in Frage:
>
> Variante 1 sieht die Halle auf den Plätzen 1 und 2 sowie auf der Hammerwurfanlage vor.
>
> Variante 2 sieht die Halle auf den Plätzen 8 und 9 sowie auf der Bürgermatte vor.
>
> Für den TCOB als auch für das Sportamt sind beide Varianten gleichwertig. In beiden Varianten muss der Baurechtsperimeter erweitert werden.
> [...]."
>
> (vgl. Generelles Baubegehren vom 7. Dezember 2016, Anhang A, S. 8)

Ausgehend von diesem Beschrieb wurde im generellen Baubegehren unter anderem danach gefragt, ob eine Tennishalle in der Nöl zonenkonform sei, ob das Projekt aus Sicht der Stadtbildkommission bewilligungsfähig sei und welche Variante sie vorziehen würde und, ob es korrekt sei, dass sich „das ordentliche Bewilligungsverfahren nach § 39 Abs. 1 Buchstabe c [BPG]" richte (vgl. Generelles Baubegehren vom 7. Dezember 2016, Fragenkatalog, Fragen 1 bis 3 und 5).

B. Das generelle Baubegehren wurde vom 14. Dezember 2016 bis zum 13. Januar 2017 publiziert. Während der Publikation gingen verschiedene Einsprachen aus der Nachbarschaft ein. Mit Vorentscheid vom 30. Mai 2017 wurden die Fragen des Tennisclubs beantwortet, wobei die Frage nach der Zonenkonformität der Tennishalle bejaht wurde. Die Stadtbildkommission sprach sich grundsätzlich für das geplante Projekt aus, wobei die Variante 2 bevorzugt wurde (vgl. Vorentscheid vom 30. Mai 2017, Ziff. 7, 10 und 11). Die Einsprachen wurden mit Ausnahme von einzelnen Rügen betreffend den Baumschutz abgewiesen.

C. Mit Baueingabe vom 4. Februar 2019 ersuchte der Tennisclub um die Erteilung einer Baubewilligung für die Erstellung der geplanten Tennishalle, deren Standort weitestgehend der Variante 2 des generellen Baubegehrens entsprach. Das Gesuch wurde vom 20. Februar 2019 bis zum 22. März 2019 publiziert. Nach erfolgter Publikation wurden aufgrund von Zwischenberichten mehrfach Unterlagen nachgereicht, namentlich ein Schadstoffgutachten, verschiedene Unterlagen zu Heizung und Lüftung, ein Beleuchtungskonzept für das Dach sowie ein Nachweis in Bezug auf die Anzahl Veloabstellplätze. Während der Publikation des Baugesuchs gingen verschiedene Einsprachen ein. Diese wurden am 29. August 2019, soweit darauf eingetreten wurde, abgewiesen. Die Baubewilligung wurde am selben Tag unter verschiedenen Bedingungen und Auflagen erteilt.

D. Am 4. September 2019 erhob der Eigentümer der Liegenschaft Realpstrasse 5 in eigenem Namen sowie im Namen von weiteren Einsprechenden Rekurs, der am 14. Oktober 2019 begründet wurde. Am 6. September 2019 erhoben die Eigentümer der Liegenschaften Neubadstrasse 69 und 71 Rekurs. Die Rekursbegründung wurde am 30. September 2019 eingereicht. Zu beiden Rekursen liess sich die Bauherrschaft am 16. Dezember 2019 vernehmen. Von Seiten der Behörden nahmen das Bau- und Gastgewerbeinspektorat, das Planungsamt, die Stadtbildkommission, die Lärmschutzfachstelle und das Amt für Mobilität Stellung.

E. Am 19. Juni 2020 fand die Augenscheinverhandlung der Baurekurskommission statt, an welcher verschiedene Rekurrierende und deren Vertreter, Vertreter der Bauherrschaft und deren Rechtsvertreter, zwei Vertreterinnen des Bau- und Gastgewerbeinspektorats, je ein Vertreter des Planungsamtes und der kantonalen Lärmschutzfachstelle sowie eine Vertreterin der Stadtbildkommission teilnahmen. Sämtliche Parteien erhielten Gelegenheit zur Darlegung ihrer Standpunkte. Die einzelnen Ausführungen der Parteien ergeben sich, soweit sie für den vorliegenden Entscheid von Relevanz sind, aus der nachfolgenden Begründung.

DIE BAUREKURSKOMMISSION ZIEHT IN ERWÄGUNG:

Formelles

1. Die Baurekurskommission beurteilt gemäss § 1 Abs. 1 des Gesetzes betreffend die Baurekurskommission vom 7. Juni 2000 (BRKG, SG 790.100) Rekurse gegen Verfügungen in Bausachen sowie gegen Verfügungen, für welche die Koordinationspflicht nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) gilt (vgl. auch § 92 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999 [BPG, SG 730.100]). Die angefochtenen Einspracheentscheide stützen sich auf Bauvorschriften. Daraus ergibt sich die Zuständigkeit der Baurekurskommission zur Beurteilung der vorliegenden Rekurse.

2. Nach § 5 Abs. 1 BRKG können Dritte gegen Baubewilligungen Rekurs erheben, sofern sie sich am Einspracheverfahren als Partei beteiligt haben. Gemäss § 13 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 14. Juni 1928 (VRPG, SG 270.100) in Verbindung mit § 5 Abs. 4 BRKG wird zudem verlangt, dass die rekurrierende Person durch die angefochtene Verfügung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (vgl. STAMM, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit, in: Neues Handbuch des Staats- und Verwaltungsrechts des Kantons Basel-Stadt, 2008, S. 497 ff.; WULLSCHLEGER/SCHRÖDER, Praktische Fragen des Verwaltungsprozesses im Kanton Basel-Stadt, in: BJM 2005, S. 290 ff.; WOHLFART, Die Rekursbefugnis im baselstädtischen Verwaltungsprozess, in: BJM 1993, S. 113 ff.; RUCH, Aus der Rekurspraxis zum baselstädtischen Raumplanungs- und Baurecht, in: BJM 1990, S. 4). Sämtliche Rekurrierende haben sich am Einspracheverfahren beteiligt. Im Übrigen verfügen sie als Eigentümer oder Bewohner benachbarter Liegenschaften über die verlangte Beziehungsnähe. Auf die von den Parteien speziell aufgeworfene Frage, ob Herr Emmanuel Ullmann über die verlangte Beziehungsnähe verfügt, muss an dieser Stelle nicht näher eingegangen werden, da nach dem kantonalen Verwaltungsprozessrecht bei einer Mehrheit von Rekurrierenden für das Eintreten auf einen Rekurs praxisgemäss die Legitimation mindestens einer rekurrierenden Person genügt, was vorliegend sowohl bei den Rekurrierenden 1 als auch den Rekurrierenden 2 offensichtlich der Fall ist.

3. Gegen die Einspracheentscheide vom 29. August 2019 erhoben die Rekurrierenden 1 am 4. September 2019 Rekurs und begründeten diesen am 14. Oktober 2019. Die Rekurrierenden 2 erhoben am 6. September 2019 Rekurs und begründeten diesen am 30. September 2019. Sämtliche Eingaben entsprechen den Form- und Fristerfordernissen gemäss § 16 Abs. 1 und 2 VRPG in Verbindung mit § 5 Abs. 4 BRKG. Auf die Rekurse ist demnach einzutreten.

4. Beim Baurekurs handelt es sich um ein vollkommenes Rechtsmittel. Dementsprechend prüft die Baurekurskommission die Rekurssache in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht umfassend (§ 5 Abs. 2 BRKG). Die Kommission ist dabei weder an die Beurteilung des Projekts durch die Vorinstanz bzw. Fachbehörde, noch an die Vorbringen der privaten Parteien gebunden. Für Sachverhalte, die besondere Fachkenntnisse verlangen, kann die Kommission gestützt auf § 2 Abs. 2 BRKG Sachverständige beiziehen. Demgemäss wirken am vorliegenden Entscheid eine Expertin für Stadtbildschutz und ein Experte für Lärmschutz mit.

5. Der Präsident der Baurekurskommission ist in den vorliegenden Rekursverfahren in den Ausstand getreten, was den Parteien angezeigt wurde (vgl. Instruktionsverfügungen vom 6. und 10. September 2019). Der Entscheid ergeht in Viererbesetzung (vgl. § 4 Abs. 1 BRKG), unter dem Vorsitz der Vizepräsidentin.

Materielles

Bindungswirkung des Vorentscheids

6. Sämtliche Rekurrierende vertreten die Ansicht, dass die bewilligte Tennishalle nicht zonenkonform sei. Darüber hinaus wird in beiden Rekursen geltend gemacht, das Projekt erziele keine gute Gesamtwirkung. Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat ist in den angefochtenen Einspracheentscheiden auf beide Punkte nicht eingetreten mit der Begründung, über diese sei bereits abschliessend im generellen Baubewilligungsverfahren entschieden worden. Die Rekurrierenden setzen sich gegen diese Feststellung zur Wehr, wobei sie insbesondere geltend machen, die öffentliche Anzeige des generellen Baubegehrens habe an formellen Mängeln gelitten, namentlich an Mängeln in Bezug auf die Hinweisschilder und den Publikationstext. Ob dem in den Einspracheentscheiden vertretenen Standpunkt, dem im Rahmen des generellen Baubewilligungsverfahren erlassenen Vorentscheid komme in Bezug auf die genannten Aspekte Bindungswirkung zu, gefolgt werden kann, ist nachfolgend zu prüfen.

7. Ein generelles Baubegehren dient der Abklärung von Grundsatzfragen oder wesentlichen Teilfragen bei Vorhaben, deren Ausführung ein Baubegehren voraussetzt (vgl. § 32 Abs. 1 der Bau- und Planungsverordnung vom 19. Dezember 2000 [BPV, SG 730.110]). Der auf ein generelles Baubegehren und dessen Publikation hin ergehende Vorentscheid ist anfechtbar (vgl. § 32 Abs. 2 BPV). Sein Inhalt ist im Hinblick auf ein zukünftiges konkretes Bewilligungsverfahren verbindlich, wenn innerhalb von drei Jahren nach seiner Erteilung ein Bewilligungsverfahren eingeleitet wird und wenn sich das anwendbare Recht nicht ändert (vgl. § 32 i.V.m. 45 Abs. 3 und 53 Abs. 2 BPV; VGE VD.2014.106 vom 31. Mai 2016 E. 2.3 m.H.). Der Zweck des Vorentscheids besteht darin, Klarheit zu schaffen über den Inhalt und die Bedeutung der geltenden Bauvorschriften im Hinblick auf ein bestimmtes Bauprojekt. Die Rechtsprechung hat das grosse praktische Bedürfnis erkannt, das hinter diesem Vorgehen steckt: Um unnötige Projektierungskosten zu vermeiden, soll möglichst früh über wesentliche Grundsatzfragen Rechtssicherheit gewonnen werden. Das Vorentscheidverfahren ist zulässig, soweit dadurch nicht die raumplanungsrechtlich vorgeschriebene umfassende Beurteilung des gesamten Projekts sowie die Koordination der materiellen Vorschriften im Sinne von Art. 25a RPG verunmöglicht werden. Zudem ist bei verbindlichen Vorentscheiden sicherzustellen, dass das rechtliche Gehör von Drittbetroffenen gewahrt wird. Voraussetzung zur Wahrnehmung des Gehörsrechts ist die Publikation, wobei die Behörden den Publikationstext auf das Gesuch zu beziehen haben. Für Dritte ist ein vom Gesuch abweichender Publikationstext nicht relevant (vgl. RUCH, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG. Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich/Basel/Genf 2020, Rz. 64 zu Art. 22).

8. Aus dem Gesagten ergibt sich, dass ein Vorentscheid, soll er auch gegenüber Dritten verbindlich sei, im gleichen öffentlichen Verfahren wie die Baubewilligung zustande gekommen sein muss (vgl. RUCH, a.a.O., Rz. 64 zu Art. 22). Diesbezüglich und speziell in Bezug auf die Rüge, die Anbringung der Hinweisschilder sei ungenügend erfolgt, ist das Folgende zu beachten: Gemäss § 45 Abs. 1 BPV zeigt das Bau- und Gastgewerbeinspektorat ordentliche Baubegehren im Kantonsblatt und im Internet an, und gemäss Abs. 3 dieser Bestimmung wird das generelle Baubegehren öffentlich angezeigt. Nach § 46 Abs. 1 BPV ist auf ordentliche Baubegehren während der Einsprachefrist mit einem oder mehreren Schildern im Gelände hinzuweisen. Diese Bestimmung lässt auf den ersten Blick vermuten, dass nur im ordentlichen, nicht aber im generellen Baubewilligungsverfahren Hinweisschilder im Gelände anzubringen sind. § 41 Abs. 1 der Ausführungsbestimmungen zur Bau- und Planungsverordnung (ABPV, SG 730.115) statuiert dagegen, dass auf alle publizierten Baubegehren durch

ein Hinweisschild im Gelände hinzuweisen ist. Das Verwaltungsgericht hat sich in einem das generelle Baubewilligungsverfahren betreffenden Fall bereits die Frage gestellt, wie es sich rechtlich damit verhält, dass die ABPV hinsichtlich der Publikation möglicherweise weitergehende Verpflichtungen für die Behörden aufstellen als die ihnen zugrunde liegende BPV. Die Frage konnte letztlich offen gelassen werden, da im damaligen Fall sämtlichen sich aus den genannten Bestimmungen ergebenden Publikationsanforderungen nachgelebt worden war (vgl. VGE VD.2014.106 vom 31. Mai 2016 E. 2.4). Wie sich aus nachfolgenden Erwägungen ergibt, kann die Frage auch vorliegend offen bleiben.

9. Fest steht, dass generelle Baubegehren öffentlich anzuzeigen sind. Dementsprechend wurde im Kantonsblatt vom 14. Dezember 2016 über das hier interessierende generelle Baubegehren informiert. Diese Publikation wird durch die Rekurrierenden als mangelhaft bezeichnet. So sei aus dieser nicht erkennbar gewesen, dass die Tennishalle in der südlichen Ecke der Parzelle errichtet werden solle. Die Publikation habe sich auf die Baurechtsparzelle Nr. 4686 bezogen, die im westlichen Teil der Stammparzelle liege. Die in der Publikation erwähnte Baurechtsparzelle liege rund 107 m von der Strassenlinie der Neubadstrasse und rund 120 m von der Parzellengrenze der Rekurrierenden 2 entfernt und damit deutlich weiter als der nun projektierte Standort an der südlichen Ecke der Parzelle. Aufgrund dieser Distanz hätten sie davon ausgehen müssen, sie seien nicht zur Einsprache legitimiert. Dass das generelle Baubegehren auch eine Variante mit einer Tennishalle im südlichen Teil der Parzelle umfasse, wäre erst durch Akteneinsicht ersichtlich gewesen, zu der es in Anbetracht des soeben Gesagten aber keinen Anlass gegeben habe. Folglich sei das Bau- und Gastgewerbeinspektorat zu Unrecht auf die Rügen zur Zonenkonformität und zur Ästhetik nicht eingetreten, da diese nicht bereits im Rahmen der Einsprache gegen das generelle Baubegehren hätten geltend gemacht werden können. Ohnehin sei zu beachten, dass die Ästhetik des Projekts im Vorentscheid noch nicht beurteilt worden sei.

10. Das Bau- und Gastgewerbeinspektorat hält an seinem Nichteintretensentscheid fest. In Bezug auf die Publikation des generellen Baubegehrens sei zu beachten, dass der Gesuchsteller damals die Baurechtsparzelle und die Adresse St. Galler-Ring 225 angegeben habe. Die Baupublikation habe sich tatsächlich nur auf diese Angaben gestützt. Wieso dies so geschehen sei, könne nach so langer Zeit nicht mehr rekonstruiert werden. Die Situationsauskunft für Baubegehren und die Planauflagen hätten sich jedoch auch auf die Stammparzelle und sämtliche relevanten Adressen bezogen (auch St. Galler-Ring 133). Zudem sei der Vorentscheid in Rechtskraft erwachsen. Die Ausführungen der Rekurrierenden betreffend die Distanz seien nicht ausschlaggebend. So wäre es ihnen aufgrund der nicht grossen Distanz von 120 m offen gestanden, die Legitimation glaubhaft zu machen. Die Schlussfolgerung der Rekurrierenden, auf die Einsprache wäre nicht eingetreten worden, sei somit rein hypothetisch und als Begründung unbehelflich.

11. Gemäss der Bauherrschaft seien mit dem Vorentscheid die Aspekte Zonenkonformität und Ästhetik abschliessend beurteilt und als erfüllt betrachtet worden. Das rechtliche Gehör der Rekurrierenden sei dabei nicht verletzt worden, da es für sie bei pflichtgemässer Einsicht in die Akten ohne Weiteres erkennbar gewesen wäre, dass auch die Errichtung der Tennishalle auf der Stammparzelle in Betracht gezogen werde. Soweit die Rekurrierenden vorbringen würden, die Akten hätten durch sie nicht eingesehen werden müssen, da sie aufgrund der Distanz zur Baurechtsparzelle nicht einsprachelegitimiert gewesen seien, treffe dies nicht zu. Die Legitimation zur Einsprache lasse sich nämlich nicht alleine aus der räumlichen Distanz ableiten. Vielmehr seien die Legitimationsvoraussetzungen anhand einer Gesamtwürdigung der konkreten Verhältnisse zu prüfen. So sei gemäss ständiger Praxis auch derjenige von einem Bauvorhaben besonders berührt, der direkten Sichtkontakt auf die betroffene Parzelle

habe, was vorliegend der Fall sei. Es sei widersprüchlich, wenn in Bezug auf die Stammparzelle beziehungsweise das konkrete Projekt durch die Rekurrierenden erhebliche Licht- und Lärmemissionen geltend gemacht würden, in Bezug auf die Baurechtsparzelle aber jegliche Legitimationsvoraussetzungen bestritten würden.

12. Bevor zu prüfen ist, ob sich die Publikation vom 14. Dezember 2016 als mangelhaft erweist, ist zu erwähnen, dass eine mangelhafte Publikation eines Baugesuchs gemäss Lehre und Rechtsprechung in aller Regel nicht zur Nichtigkeit der entsprechenden Verfügung führt. Nichtigkeit wird nur ausnahmsweise angenommen, nämlich wenn der Mangel, welcher der Verfügung anhaftet, besonders schwer wiegt, wenn er überdies offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und wenn zudem die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet ist. Als Nichtigkeitsgründe fallen dabei hauptsächlich die funktionelle und sachliche Unzuständigkeit einer Behörde in Betracht (vgl. WALDMANN/WIEDERKEHR, Allgemeines Verwaltungsrecht, 2019, Rz. 86, m.H.). Darauf wird nachfolgend kurz zurückzukommen sein. Liegen keine Nichtigkeitsgründe vor, erwachsen fehlerhafte Verfügungen in Rechtskraft, wenn sie nicht angefochten werden (vgl. dazu BGer 1C_217/2010 vom 3. Februar 2011 E. 2.3.2 m.H.). Dies setzt voraus, dass die Möglichkeit zur Anfechtung auch tatsächlich besteht. In diesem Sinne dürfen potentiellen Einsprechenden aus einer mangelnden Publikation keine Nachteile erwachsen. Aus § 49 BPV ergibt sich, dass – folgt einem Vorentscheid innerhalb von drei Jahren ein Baubegehren – mit einer Einsprache nur Einwendungen erhoben werden können, die während der Auflage des generellen Baubegehrens nicht geltend gemacht werden konnten. Daraus ergibt sich im Umkehrschluss, dass der Vorentscheid in Bezug auf Einwendungen, die während der Auflage nicht vorgebracht werden konnten, keine Bindungswirkung entfalten kann. Vor diesem Hintergrund ist nachfolgend zu prüfen, ob es den Rekurrierenden während der öffentlichen Auflage des generellen Baubegehrens oblegen hätte, die im vorliegenden Verfahren umstrittenen Aspekte der Zonenkonformität und der Ästhetik zu beanstanden.

13. Davon kann nicht ausgegangen werden. Anders als durch einen Teil der Parteien vorgebracht, kommt es dabei nicht darauf an, ob die Rekurrierenden im damaligen Zeitpunkt aufgrund der räumlichen Distanz legitimiert gewesen wären, sich gegen das generelle Baubegehren zur Wehr zu setzen. Massgebend ist vielmehr die Frage danach, ob das im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens zur Diskussion stehende Projekt beziehungsweise dessen Projektumfang während der Publikation des generellen Baubegehrens erkennbar gewesen ist. Demnach stellt sich die Frage, ob die Rekurrierenden im Zeitpunkt des generellen Baubewilligungsverfahrens unter Berücksichtigung der gebührenden Sorgfalt erkennen mussten, dass die Bauherrschaft beabsichtigte, das heute zur Diskussion stehende Projekt, welches weitestgehend der Variante 2 des generellen Projektstands entspricht, zu realisieren. Diese Frage ist anhand des Publikationstextes zu klären.

14. Gemäss § 39 Abs. 1 lit. a ABPV hat der Text der Publikation die Strasse und Hausnummer sowie die Sektion und Parzellennummer zu enthalten. Diesen Anforderungen genügte der Publikationstext vom 14. Dezember 2016, soweit er das vorliegend umstrittene Projekt betrifft, klarerweise nicht. Die Publikation bezog sich auf die Adresse St. Galler-Ring 225 sowie auf die zur Sektion 2 gehörende Parzelle Nr. 4686. Vom Publikationstext erfasst waren demnach die im Eigentum des Tennisclubs stehende Baurechtsparzelle sowie das dortige Clubhaus, das die Adresse St. Galler-Ring 225 trägt. Während die Baurechtsparzelle mittlerweile erweitert wurde, sodass sie auch den südwestlichen Teil der Stammparzelle umfasst, auf welchem die umstrittene Tennishalle erstellt werden soll, beschränkte sie sich im Zeitpunkt des generellen Baubewilligungsverfahrens lediglich auf den nordwestlichen Teil (vgl. dazu auch Situationsgrundlagen zum generellen Baubegehren, Ausdruck vom 7. Dezember 2016).

Folglich mussten die Rekurrierenden aufgrund des Publikationstextes auch unter Beachtung der gebührenden Sorgfalt nicht damit rechnen, dass im südwestlichen Teil der Stammparzelle, der im Zeitpunkt der Publikation nicht zur Baurechtsparzelle gehörte, gebaut werden soll. Dies gilt umso mehr, als auch die Hausnummer St. Galler-Ring 233 nicht in der Publikation genannt wurde, obschon das mit dieser Adresse beschriftete Garderobengebäude im Rahmen des vorliegenden Projekts abgerissen werden und im Übrigen auch das Bauvorhaben die Adresse St. Galler-Ring 233 erhalten soll. Auch mit Blick auf die Eigentumsverhältnisse hätten die Rekurrierenden nicht damit rechnen müssen, dass der südwestliche Teil der Stammparzelle überbaut werden soll. So verfügt der TC OB nur im Umfang der (damals noch kleineren) Baurechtsparzelle über ein selbständiges und dauerndes Recht, während die Stammparzelle im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel steht. Der Umstand, dass im Rahmen der Publikation des generellen Baubegehrens nur auf die Baurechtsparzelle Bezug genommen wurde, ist wohl darauf zurückzuführen, dass die Bauherrschaft erst im Zeitpunkt des generellen Baubewilligungsverfahrens beabsichtigte, den Baurechtsperimeter im Umfang der neuen Tennishalle zu erweitern. Sollte dies der Fall gewesen sein, könnte dies indessen nicht zu Lasten der Rekurrierenden gehen, da diesen die beabsichtigte Erweiterung des Baurechts- und damit des Projektperimeters nicht bewusst sein musste. Folglich mussten sie auch nicht damit rechnen, dass der Tennisclub beabsichtigt, ausserhalb des eigenen Baurechtsperimeters zu bauen, was zumindest mit Blick auf die damaligen – für die vorliegende Beurteilung massgebenden – Verhältnisse der Fall gewesen wäre. Die Fehlerhaftigkeit der damaligen Publikation bzw. die Notwendigkeit einer entsprechenden Ergänzung zeigt sich auch daran, dass in den Baugesuchsunterlagen des generellen Baubegehrens – über den Publikationstext hinaus – die Adresse St. Galler-Ring 233 und die Stammparzelle Nr. 2578 vermerkt sind. Soweit die Bauherrschaft in diesem Zusammenhang vorbringt, die Rekurrierenden hätten bei Einsicht in die Akten ohne Weiteres erkennen können, dass im südwestlichen Teil der Stammparzelle womöglich gebaut werde, so mag dies zutreffen. Für die vorliegende Beurteilung kann dies aber keine Rolle spielen. So entscheiden potenziell einsprechende Nachbarn zwar regelmässig erst nach Studium der Baugesuchsunterlagen, ob und falls ja, mit welchen Einwendungen sie Einsprache gegen ein Bauvorhaben erheben. Diesem Entschluss geht indessen immer die Entscheidung voraus, ob die Baugesuchsunterlagen überhaupt eingesehen werden sollen, was anhand des konkreten Publikationstextes entschieden wird (vgl. DUSSY, FHB Öffentliches Baurecht, Rz. 7.116: „Die Beschreibung des Gesuchsgegenstandes in der Publikation muss die wesentlichen Elemente des geplanten Bauvorhabens umfassen. [...] Potenziell vom Gesuch Betroffene sollen sich anhand dieser Publikation entscheiden können, ob sie die Gesuchsunterlagen einsehen wollen").

15. Aufgrund des Gesagten mussten die Rekurrierenden im Zeitpunkt der Publikation des generellen Baubegehrens nicht damit rechnen, dass die heute umstrittene Tennishalle erstellt werden soll. Mithin erweist sich die Publikation als fehlerhaft mit der Folge, dass die Argumente der Rekurrierenden im vorliegenden (ordentlichen) Baubewilligungsverfahren noch zu hören sind. Bei diesem Ergebnis muss nicht näher auf die Fragen eingegangen werden, ob es im Rahmen des generellen Baubegehrens einer Profilierung bedurft hätte und, ob die Anbringung der Hinweisschilder mangelhaft war. In Bezug auf die Hinweisschilder bleibt höchstens zu erwähnen, dass diese den Text der Publikation im Kantonsblatt enthalten (vgl. § 41 Abs. 2 ABPV). Auch in dieser Hinsicht spricht folglich nichts dafür, dass die Rekurrierenden im Zeitpunkt der Publikation des generellen Baubegehrens damit rechnen mussten, dass das vorliegend umstrittene Projekt erstellt werden soll. Es bleibt damit dabei, dass die Zonenkonformität und die Ästhetik im vorliegenden Verfahren überprüft werden können.

16. Wie sich aus nachfolgenden Erwägungen ergibt, hätte eine verbindliche Aussage zur Zonenkonformität – wie sie sich dem Vorentscheid entnehmen lässt – nur erfolgen können, wenn vorgängig eine Entscheidung des Planungsträgers vorgelegen hätte. Da es an einer solchen Planungsentscheidung fehlte, drängt sich die Frage auf, ob der Vorentscheid, zumindest soweit sich dieser zur Zonenkonformität äusserte, nicht gar als nichtig einzustufen wäre. Da die Einwände der Rekurrierenden aber ohnehin geprüft werden können, braucht dieser Frage nicht weiter nachgegangen zu werden.

Zonenkonformität

17. Nach dem Gesagten ist darüber zu entscheiden, ob sich die mit dem angefochtenen Bauentscheid bewilligte Tennishalle als zonenkonform erweist, was durch die Rekurrierenden bestritten wird. So wird etwa in Frage gestellt, ob es sich bei der Tennishalle um eine Nutzung im öffentlichen Interesse handelt. Zu beachten sei in diesem Zusammenhang, dass es sich bei der geplanten Tennishalle um eine Anlage handle, die der breiten Öffentlichkeit nicht zur Verfügung stehe. Der TC OB sei ein privatrechtlicher Verein, der vorwiegend privatrechtliche Interessen verfolge. Zu den Tennisplätzen zugelassen seien nur die Kunden, welche Mitgliederbeiträge von CHF 700.— pro Jahr zahlten.

18. Das Planungsamt hielt dazu im Rahmen der Einsprachebeantwortung fest, die Nutzung sei zonenkonform, auch wenn es sich beim Verein um einen privatrechtlichen Club handle. In der Nöl seien, wie auch im Ratschlag zur aktuellen Zonenplanrevision beschrieben, private Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse zur sportlichen Betätigung möglich. Eine Zweckentfremdung liege demnach nicht vor. Tennis sei eine beliebte Breitensportart, sodass auch im innerstädtischen Bereich entsprechende Flächen ganzjährig zur Verfügung gestellt werden müssten. Für die Ausübung dieser Nutzung sei eine Mitgliedschaft notwendig, die grundsätzlich für jedermann möglich sei. Die Nöl schreibe zudem keinen minimalen Freiflächenanteil vor. Es werde zwar Grünfläche versiegelt, die aber durch eine Erweiterung von Flächen für eine Breitensportart ersetzt würden. In der Rekursantwort wird hierzu ergänzt, der TC OB bestehe seit 1927. Damals noch als Teil des Basler Sportclub Old Boys, sei der TC OB seit 1935 ein eigenständiger Verein. Bereits im Zonenplan von 1969 sei der Tennisclub erkennbar. Damals sei die gesamte Anlage der „Grünfläche" zugeordnet gewesen. Eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen habe noch nicht existiert. Diese sei erst mit Ratschlag Nr. 7907 vom 25. April 1986 eingeführt worden. Das Hochbautengesetz habe für die Zone vorgesehen, dass Bauten und Anlagen erstellt werden dürften, die öffentlichen Zwecken dienten, beispielsweise Sportplätze. Ende der 1990er Jahre sei das BPG mit der Nöl eingeführt worden. Auch in dieser Zone müssten Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse liegen. Das öffentliche Interesse müsse die Abweichung von den Normalbauvorschriften rechtfertigen. Nicht entscheidend sei, ob die Baute von der öffentlichen Verwaltung oder von Privaten erstellt würde und ob die damit erfüllte Aufgabe öffentlich oder privat sei. Es sei unbestritten, dass Sportanlagen eine Aufgabe im öffentlich Interesse seien und dass Tennis ein Breitensport sei, ähnlich wie Fussball. Seit langer Zeit sei Tennis als Nutzung auf der Schützenmatte zuhause. Der Gesetzgeber und verschiedene Zonenplanrevisionen hätten Tennis auf der Schützenmatte als zulässige Nutzung beurteilt und entsprechend behandelt. Die Tennissportanlage sei als Sportanlage damit schon seit langer Zeit eine in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und seit 2000 in der Nöl zonenkonforme Nutzung. Dies gelte auch für den Neubau. Ob die Betreiber privat seien oder öffentlich und ob für den Eintritt Geld verlangt werde oder nicht, habe auf die Feststellung der Zonenkonformität keinen Einfluss. Das Museum Tinguely z.B. sei ein privates Gebäude und verlange für den Eintritt Geld. Dasselbe gelte für den Zoo Basel. Und Spitäler, die Universität,

Schulen etc. stünden auch nicht jederzeit allen Personen offen. Entscheidend für die Bejahung der Zonenkonformität sei das öffentliche Interesse an der Nutzung selbst.

19. Auch die Bauherrschaft verweist auf den Ratschlag zur aktuellen Zonenplanrevision. Im Übrigen macht sie geltend, für die Beurteilung, ob eine Nutzung im öffentlichen Interesse erfolge sei nicht relevant, wie die betreffende Trägerschaft organisiert sei. Sämtliche Sportanlagen auf der Schützenmatte würden durch private Vereine betrieben und stünden vorderhand den Vereinsmitgliedern zur Verfügung, welche allesamt einen Mitgliederbeitrag zahlten. Für eine sachgerechte Nutzung der Sportplätze sei eine geregelte Organisation und Koordination unabdinglich. Im Übrigen sei zu beachten, dass vor allem auch den Kindern aus dem Quartier und der Stadt eine sportliche Betätigung ermöglicht werden solle. Der TC OB fördere und trainiere aktuell über 300 Kinder, von denen die meisten im Quartier selber wohnten. Die Nutzung des Areals für eine Breitensportart stehe damit im öffentlichen Interesse.

20. Wie das gesamte „Sportzentrum Schützenmatte" ist der Projektperimeter der NöI zugeteilt. Ergänzende Planungsentscheidungen gibt es keine, womit sich die Frage stellt, ob die geplante Tennishalle in der NöI zonenkonform ist. Der von den Parteien erwähnte Ratschlag zur Zonenplanrevision (Teil II) und die darin enthaltenen Ausführungen können dabei für die vorliegende Entscheidung nicht direkt herangezogen werden, da die Revision des Zonenplans noch nicht abgeschlossen ist. Abgesehen davon sind die entsprechenden Ausführungen für den vorliegenden Fall nicht von grosser Bedeutung. So sollen im Zuge der Revision des Zonenplans für die verschiedenen NöI-Zonen Zweckbestimmungen festgelegt werden. Die Schützenmatte soll dabei vorwiegend (u.a.) Nutzungen im öffentlichen Interesse im Bereich Sport dienen. Dass sich das Sportzentrum Schützenmatte für Sportanlagen eignet liegt – mit Blick auf die tatsächlichen Verhältnisse – auf der Hand. Dies wird denn auch durch die Rekurrierenden nicht ernsthaft in Frage gestellt. Entscheidend ist vielmehr, ob diese Sportanlagen, vorliegend konkret die Vierfachtennishalle, im öffentlichen Interesse liegen.

21. Die NöI ist für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen bestimmt (vgl. GEBHARDT/MEYER/NERTZ/PIOLINO, Die Baubewilligung im Kanton Basel-Stadt, 2014, S. 37, m.H.). Es spielt dabei keine Rolle, ob der Staat oder ein Privater Eigentümer ist (vgl. GEBHARDT/MEYER/NERTZ/PIOLINO, a.a.O.; FELDGES/BARTHE, Raumplanungs- und Baurecht, in: Neues Handbuch des Staats- und Verwaltungsrechts des Kantons Basel-Stadt, 2008, S. 777, m.H.; RUCH, a.a.O., Rz. 87 zu Art. 22; dazu auch Ratschlag und Entwurf zu einem Baugesetz und Bericht des Regierungsrates [...], Nr. 8637 vom 7. November 1995 [nachfolgend Ratschlag BPG], S. 118, Fn. 74). Massgebend ist, dass die Nutzung ihrer Zweckbestimmung entsprechend im öffentlichen Interesse liegt. Spiel- und Sportanlagen werden dabei grundsätzlich als zonenkonform erachtet (vgl. GEBHARDT/MEYER/NERTZ/PIOLINO, a.a.O.; RUCH, a.a.O., Rz. 87 zu Art. 22). Aus Rechtsprechung und Literatur ergibt sich jedoch, dass gerade in Bezug auf Sportanlagen, die durch Private betrieben werden, stets im Einzelfall zu prüfen ist, ob diese im öffentlichen Interesse liegen. So zählen gemäss BERNHARD WALDMANN zu den im öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen auch Bauten privater Bauherren, die im Interesse der Allgemeinheit Aufgaben des modernen Leistungs- und Sozialstaates wahrzunehmen helfen. Dies sei typischerweise der Fall bei Bauten, die der Öffentlichkeit allgemein zugänglich seien. Damit sei allerdings nicht gemeint, dass die Anlage jedermann offen stehen müsse; es sei durchaus denkbar, dass der öffentliche Zugang rechtlich (z.B. durch eine Altersgrenze) oder faktisch infolge Platzknappheit eingeschränkt werden könne. Als konkrete Beispiele nennt WALDMANN Schwimmbäder, Tennisanlagen, Sportzentren, Parks und andere der Allgemeinheit offen stehende Anlagen sowie damit in engem sachlichem Zusammenhang stehende Bauten. Wo

solche Zentren allerdings lediglich den Mitgliedern einer Klubschule oder eines Vereins zur Verfügung stünden, fehle es am Erfordernis des offenen Benützerkreises, sodass die entsprechenden Anlagen nicht als öffentliche Bauten qualifiziert werden könnten (vgl. WALDMANN, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, in: BR 2003, S. 87 ff., S. 89). Auch das Bundesgericht hat sich bereits mit der Frage beschäftigt, wann Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse stehen und dabei Folgendes festgehalten:

> „Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse sind Bauwerke, die – ungeachtet ihres Eigentümers – im weitesten Sinn Aufgaben des modernen Leistungs- und Sozialstaats wahrzunehmen helfen. Zu denken ist an Schulhäuser, Spitäler, öffentliche Verwaltungsgebäude, Alters- und Pflegeheime usw. aber auch an Bauten privater Bauherren, wie etwa Schwimmbäder, Tennisanlagen, Schrebergärten und Pfadfinderheime [...]. Voraussetzung ist, dass die Bauten grundsätzlich der Öffentlichkeit zugänglich sind. Allerdings ist es durchaus möglich, dass der öffentliche Zugang rechtlich oder faktisch (infolge Platzknappheit) eingeschränkt werden kann. Das Kriterium der Allgemeinzugänglichkeit bedeutet mithin nicht, dass eine Anlage, um im öffentlichen Interesse zu stehen, schlechthin jedermann zur Verfügung zu stehen hat. So liess es das Bundesgericht im Urteil 1P.498/2000 vom 29. März 2001 genügen, dass der Beitritt zu einem Tennisclub finanziell verhältnismässig günstig war und die Tennisanlage darüber hinaus in beschränktem Umfang auch von Nicht-Mitgliedern benutzt werden konnte. Diese Rechtsprechung hat das Bundesgericht mit Urteil 1A.96/2002 vom 12. Februar 2003 bestätigt. In jenem Fall war die Zonenkonformität eines Fussballclubhauses zu beurteilen. Das Bundesgericht erwog, das geplante Clubhaus werde während den Fussballspielen auch dem interessierten Publikum offen stehen, womit jene Form von Allgemeinzugänglichkeit bestehe, die im Hinblick auf das öffentliche Interesse zu fordern sei (E. 3.4)."
>
> (vgl. BGer 1C_310/2011 vom 10. November 2011 E. 2.4 m.H.)

22. In Übereinstimmung mit diesen Ausführungen spricht der Umstand, dass es sich beim TC OB um einen privaten Verein handelt, nicht gegen die Zonenkonformität der umstrittenen Tennishalle bzw. dagegen, dass es sich bei dieser um eine Baute im öffentlichen Interesse handelt. Unbestritten ist und ohne Weiteres bejaht werden kann sodann, dass die Ausübung des Sports Tennis als solches im öffentlichen Interesse liegt. Genauer zu prüfen bleibt das Kriterium der Allgemeinzugänglichkeit. In den erwähnten Urteilen erachtete es das Bundesgericht im Hinblick auf die Allgemeinzugänglichkeit jeweils als massgebend, dass der Vereinsbeitritt für die Allgemeinheit „finanziell verhältnismässig günstig" war. Ferner liess das Gericht in die Beurteilung einfliessen, dass die umstrittene Nutzung in beschränktem Umfang auch Nicht-Mitgliedern zur Verfügung stand. Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung dürfte ein Grossteil der Anlagen des Sportzentrums Schützenmatte als im öffentlichen Interesse liegend qualifiziert werden, auch wenn diese hauptsächlich durch die ansässigen Vereine beansprucht werden. So können gemäss der Homepage des Sportamts sowohl die Halle als auch die einzelnen Aussenanlagen gemietet werden (vgl. dazu auch Gebührenordnung für die Nutzung der Sportanlagen des Kantons Basel-Stadt vom 16. März 2015). Des Weiteren können Sporttreibende tagsüber kostenlos Garderoben inklusive Duschen nutzen und es stehen Wertsachenschliessfächer zur Verfügung (vgl. dazu: https://www.jfs.bs.ch/fuer-sportlerinnen-und-sportler/sportanlagen/sportanlagen-sportzentren/sportzentrum-schuetzenmatte.html). Dem Belegungsplan für die Schützenmatte lässt sich entnehmen, dass die Sportanlagen neben den ansässigen Vereinen z.B. auch verschiedenen Schulen und einem gemeinnützigen Verein zur Ausrichtung der Sporttage zur Verfügung stehen (vgl. https://www.jfs.bs.ch/fuer-sportlerinnen-und-sportler/sportanlagen/vermietung-anlagen/beleg-

ungsplaene-aussensportanlagen.html). Während diese Feststellungen wohl ohne Weiteres den Schluss zulassen, dass es sich bei den entsprechenden Anlagen um Anlagen im öffentlichen Interesse handelt, präsentiert sich die Situation beim TC OB deutlich weniger klar. Fraglich erscheint zum einen, ob die umstrittene Tennishalle in beschränktem Umfang auch der Öffentlichkeit zugänglich sein wird. So gibt es gemäss der aktuell geltenden „Platz- und Spielordnung", die wohl auch für die Nutzung der Tennishalle zur Anwendung gelangen wird, (vgl. https://tcob.ch/home/platz-und-spielordnung-allgemein-esbenuetzung-der-plaetze) zwei Kategorien von Platzbenützern; die erste Kategorie bestehend aus Aktivmitgliedern und die zweite Kategorie mit Kontroll-, Passivmitgliedern und Gästen. Während Aktivmitglieder unter Berücksichtigung von Einschränkungen durch Wettkämpfe und Training offenbar jederzeit spielberechtigt sind, dürfen Platzbenützer der zweiten Kategorie unter Einhaltung verschiedener Vorgaben maximal 5 Mal pro Saison spielen, vorbehalten besonderer Berechtigungen durch den Vorstand. Die Belegung eines Platzes durch zwei Gäste (und damit zwei Personen, die nicht Clubmitglieder sind) ist dabei – soweit ersichtlich – ausgeschlossen. Nicht-Mitgliedern stehen die Plätze demnach offenbar nur dann zur Verfügung, wenn sie durch ein Aktivmitglied zum Spiel eingeladen werden. Ohne entsprechende Berechtigungen durch den Vorstand wäre dies nach heutiger Clubordnung maximal fünf Mal pro Saison möglich. Fest steht, dass es sich beim TC OB nicht um einen Verein handelt, dessen Mitgliedschaft ausschliesslich einer bestimmten Auswahl an Personen vorbehalten ist. Es steht demnach grundsätzlich jeder Person frei, Mitglied des TC OB zu werden. Zu bemerken ist aber immerhin, dass der Vorstand gemäss den Vereinsstatuten das Recht hat, Aufnahmegesuche ohne Grundangabe abzulehnen (vgl. Vereinsstatuten, Art. 6). Ob die Gebühren des TC OB (Jahresbeiträge: Aktivmitglieder CHF 700.—; Ehepaare CHF 1'260.—; Studierende/Lehrlinge CHF 400.—; Junioren CHF 250.—; Kids [bis 10. Altersjahr] CHF 150.—; Kontrollmitglieder CHF 150.—; Passivmitglieder CHF 75.—) im Sinne der obigen Rechtsprechung als „verhältnismässig günstig" eingestuft werden können, was letztlich auch von der zur Verfügung stehenden Infrastruktur abhängt, muss an dieser Stelle nicht abschliessend beurteilt werden. In Anbetracht der obigen Überlegungen erscheint es jedenfalls zumindest fraglich, ob sich die Tennishalle als Anlage im öffentlichen Interesse qualifizieren liesse. Möglicherweise liesse sich als Argument für eine entsprechende Qualifikation ins Feld führen, dass der Tennisclub im Zeitpunkt der Zuordnung der Parzelle zur Nöl bereits bestanden hat. Folgt man dieser Argumentation wäre indessen noch zu prüfen, ob die Vorgaben des Clubs in Bezug auf Mitgliedschaft, Zutritt und Gebühren im damaligen Zeitpunkt bereits dieselben waren. So steht es einem privaten Verein – wie die obige Rechtsprechung zeigt – frei, die entsprechenden Benutzungsmodalitäten durch Vereinbarungen oder durch Anpassungen seiner Reglemente selber festzulegen und abzuändern, was wiederum Einfluss auf die Frage haben kann, ob der Verein und dessen Anlagen als im öffentlichen Interesse liegend qualifiziert werden können. In Anbetracht der nachfolgenden Erwägungen muss diesen Fragen jedoch nicht näher nachgegangen werden.

23. In einem weiteren Schritt weisen die Rekurrierenden unter dem Titel Zonenkonformität darauf hin, gemäss der Kantonsverfassung sei der Grosse Rat die gesetzgebende und oberste aufsichtsführende Behörde des Kantons. Gemäss § 105 Abs. 1 lit. a BPG sei dieser dafür zuständig, über die Zonenpläne zu beschliessen. Das habe er vorliegend (mit der Zuordnung der Parzelle zur Nöl) zwar getan, mit der Nöl habe er für das sehr grosse Gebiet des Sportplatzes Schützenmatte jedoch praktisch alles offen gelassen, was verfassungsrechtliche Bedenken erwecke. Die Nöl sei ein Freipass für die Verwaltung. Die Grundlage dieser Zone, nämlich § 39 Abs. 1 BPG, stelle eine Gesetzesdelegation dar. Das Bundesgericht habe seit jeher betont, dass der Gesetzgeber seine Kompetenzen nicht beliebig delegieren dürfe, sondern Inhalt, Zweck und Ausmass der Delegation selbst festlegen müsse. Inhalt und Zweck der Delegation seinen in § 39 BPG möglicherweise genügend umschrieben, was aber (aus-

ser dem Lichteinfallswinkel) vollständig fehle, sei das Ausmass der Delegation, womit jeder bezüglich seiner Bauvorhaben machen könne, was er wolle, beliebig und schrankenlos. Diese Gesetzesdelegation stelle dem Regierungsrat beziehungsweise der Bewilligungsbehörde eine Blankovollmacht aus. Damit verstosse § 39 BPG gegen die Gewaltenteilung, die vom Bundesgericht seit langem als verfassungsmässiges Recht des Bürgers anerkannt werde, denn gesetzgeberische Befugnisse dürften nicht schrankenlos an die Exekutive weitergereicht werden. § 39 BPG sei damit verfassungswidrig und folglich nichtig, soweit die Zonierung den Sportplatz Schützenmatte betreffe. Die Verfassungswidrigkeit von kantonalen Gesetzen könne nicht nur im Zeitpunkt ihres Erlasses, sondern auch im Anwendungsfall gerügt werden (sog. inzidente Normenkontrolle). Sie sei von allen staatlichen Behörden gleich welcher Stufe, also auch vom Bau- und Gastgewerbeinspektorat zu beachten. Im Übrigen stellen die Rekurrierenden in Frage, ob es sich beim geplanten Standort um einen sachgerechten Standort handle. Sie verweisen in diesem Zusammenhang unter anderen darauf, dass Wohngebiete vor schädlichen und lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen seien. Des Weiteren verweisen sie darauf, dass in den 80er/90er Jahren erfolgreich das Referendum gegen die Planung oder Finanzierung einer Dreifachturnhalle auf der Schützenmatte ergriffen worden sei, dies mit dem Argument, dass die Schützenmatte nicht weiter überbaut werden dürfe. Beim damals abgelehnten Projekt sei es um einen Neubau entlang der fast ganz überbauten General Guisan-Strasse gegangen. Obwohl damals weniger Grünflächen hätten geopfert werden sollen, sei die Überbauung abgelehnt worden. Die vorliegend umstrittene Tennishalle beanspruche wesentlich mehr Grünfläche und zwar in einem Bereich, der heute öffentlich genutzt würde. Es müsse der jetzigen Nutzung des Areals mit Volkssportlern, Kinderspieltagen oder Grümpelturnieren etc. der Vorrang gegenüber der Tennishalle gegeben werden.

24. Das Planungsamt hält dem entgegen, die Nöl schreibe keinen minimalen Freiflächenanteil vor. Mit dem umstrittenen Projekt würden zwar Grünflächen versiegelt, diese würden aber durch eine Erweiterung von Flächen für eine Breitensportart ersetzt. In Bezug auf die monierten Immissionen verweist das Planungsamt auf die lärmschutzrechtliche Beurteilung. In der Stellungnahme zum Rekurs ergänzt das Planungsamt, wenn ein Planungsverfahren verlangt werde, verkenne man, dass die Sportnutzung bereits seit langer Zeit (rund 100 Jahre) bestehe. In dieser Zeit habe die Nutzung über verschiedene Zonenplanrevisionen und sogar eine Totalrevision des BPG Bestand gehabt. Die Nutzung „Sport" und damit auch die seit mindestens 1927 bestehende Unterkategorie „Tennis" sei ordentlich festgelegt worden, mindestens mit der im Ratschlag Nr. 7907 vom 25. April 1986 vorgenommenen Einführung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der Zuweisung aller Sportanlagen im Kanton zu dieser Zone. Auch die Sportanlage Schützenmatte inkl. des Tennisclubs sei in diesem Rahmen von der Zone „Grünfläche" in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont worden. Mit der Revision des BPG und der Einführung der Nöl sei diese Zuteilung bestätigt worden. Mit der aktuell laufenden Zonenplanrevision werde nun lediglich die zulässige Nutzungsart in jeder Nöl systematisch und in gleichlautender Formulierung festgehalten. Dabei werde für die Sportanlage Schützenmatte die seit 100 Jahren bestehende Nutzung "Sport" nochmals explizit festgehalten. Schliesslich müsse berücksichtigt werden, dass das in § 39 Abs. 1 BPG verlangte Planungsverfahren nicht für ein Bauprojekt gelte, sondern für die Festlegung der in einer Nöl zulässigen Art der Nutzung (z.B. Sport, Bildung, Versorgung etc.). Im Ratschlag Nr. 8637 vom 15. November 1995 zur Totalrevision des Hochbautengesetzes werde erläutert, weshalb der Gesetzgeber den Spielraum für Bauten und Anlagen in der Zone für öffentliche Bauten maximal halten wollte. Welches Verfahren den Anforderungen des Rechts und der Zweckmässigkeit am ehesten entspreche, hänge dabei von der Art der beabsichtigten Nutzung ab. § 39 BPG zähle deshalb nur die in Frage kommenden Varianten auf. Vorliegend sei die Nutzung "Sport" entsprechend

der Vorgabe von § 39 Abs. 1 lit. a BPG mit dem Beschluss der Zone (in den 1980er Jahren) festgelegt worden. Dabei müsse festgestellt werden, dass sich die Tennishalle bezüglich der Gebäudehöhe im Rahmen der umgebenden Bebauung bewege und nur schon damit gezeigt werden könne, dass die Notwendigkeit für weitreichende Detailregelungen unbegründet sei, da sich die Gebäude in der Zone Nöl nach den konkreten Bedürfnissen der Nutzung und nicht nach Renditeüberlegungen oder Flächenmaximierungen richteten.

25. Die Bauherrschaft hält den Rekurrierenden entgegen, die Tatsache, dass für die Errichtung der Tennishalle ein Teil Grünfläche sowie auch zwei bestehende Tennisplätze in Anspruch genommen werden müssten, führe nicht zur Zonenwidrigkeit des Bauprojekts. Die Rekurrierenden würden die Nöl mit der Grünanlagenzone verwechseln. Die Nöl sei eine Bauzone, in der Bauten des Hochbaus oder bauliche Anlagen in intensivem Ausmass möglich seien. Andernfalls würden Areale bewusst der Grünanlagenzone zugeteilt. Für die Schützenmatte sei nie eine Zonenänderung vorgenommen worden, auch nicht nach dem vermeintlichen Referendum, an das sich die Rekurrierenden angeblich vage erinnern würden. Das Bauprojekt halte sodann auch einer Interessenabwägung stand. So könnten Kinder und Erwachsene durch die geplante Halle ganzjährig, auch bei Regen, dem Tennissport nachgehen. Die Kapazität des alten Ballons reiche schon lange nicht mehr aus, um die Kinderkurse durchzuführen und gleichzeitig die Nachfrage der Erwachsenen zu befriedigen. Vor dem Hintergrund, dass die Nöl eben gerade nicht der Nutzung als Freiraum und Zurverfügungstellung von Grünraum dienen solle, sei der geplanten zonenkonformen Nutzung des Areals für eine Breitensportart den Vorrang zu geben.

26. Im Kern werfen die Rekurrierenden mit Blick auf die Kompetenzen der kantonalen Planungsbehörden und die Möglichkeit zur Delegation derselben die Frage auf, ob es zulässig ist, die umstrittene Tennishalle im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zu bewilligen bzw. diese im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens als zonenkonform zu erklären, obschon es in der Nöl mit Ausnahme der gesetzlichen Vorgabe zum Lichteinfallswinkel an weiteren, konkretisierenden planerischen Entscheidungen in Bezug auf das zulässige Nutzungsmass fehlt. Ob diese Argumentation verfängt wird nachfolgend zu prüfen sein. Zunächst ist allerdings noch auf einzelne weitere Argumente einzugehen.

27. Soweit die Rekurrierenden verlangen, der planerische Grundsatzentscheid, die Parzelle der Nöl zuzuordnen, sei im vorliegenden Verfahren im Sinne einer akzessorischen Normenkontrolle zu überprüfen, besteht dazu kein Anlass. So ist die akzessorische Prüfung von Nutzungsplänen im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich ausgeschlossen. Eine entsprechende Prüfung ist nur in Ausnahmefällen möglich, wie etwa dann, wenn sich der Betroffene bei Planerlass nicht über die ihm auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnte und er im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatte, seine Interessen zu verteidigen, oder wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen seit Planerlass so erheblich geändert haben, dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte, und das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit überwiegt (vgl. BGer 1C_581/2019 vom 28. Mai 2020 E. 2.4 m.H.). Diese Voraussetzungen sind vorliegend klarerweise nicht erfüllt.

28. Nur bedingt gefolgt werden kann der Ansicht, bei § 39 BPG handle es sich um eine Delegationsnorm. So trifft die Bestimmung lediglich in Absatz 1 lit. c eine explizite Aussage zur Regelungsbefugnis, indem festgehalten wird, dass die Nutzung von Grundstücken in der Nöl – neben den in Absatz 1 lit. a und b genannten Fällen – „durch Genehmigung der Bauprojekte in einem Planungsverfahren des Regierungsrates oder des Gemeinderates" festgelegt wird. Regelungen zur Zuständigkeit im Planungsverfahren finden sich in den §§ 103 ff. BPG.

Demnach beschliesst gemäss § 105 Abs. 1 BPG (auf dem Stadtgebiet) der Grosse Rat unter anderem über Zonenpläne (lit. a) und Bebauungspläne (lit. b), soweit nicht der Regierungsrat zuständig ist. Die Kompetenzen der Regierung auf dem Gebiet der Planung ergeben sich sodann aus § 106 BPG. So verfügt die Regierung gemäss § 106 Abs. 1 lit. e z.B. über die Kompetenz zum Beschluss von Bebauungsplänen, die weniger als 4000 m^2 Grundstücksfläche umfassen und das von diesem Gesetz festgelegte Mass der baulichen Nutzung nicht vergrössern. Gemäss § 105 Abs. 2 BPG kann der Grosse Rat Teile seiner Planungskompetenzen dem Regierungsrat delegieren. Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Planungskompetenz (auf dem Stadtgebiet) beim Grossen Rat liegt, soweit er diese nicht von Gesetzes wegen (§ 106 BPG) oder mittels expliziter Delegation (§ 105 Abs. 2 BPG) der Regierung übertragen hat.

29. Ergänzend ist an dieser Stelle auf die Planungspflicht hinzuweisen, die sich aus Art. 2 RPG ergibt und gemäss der Bund, Kantone und Gemeinden die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen erarbeiten und sie aufeinander abstimmen (Abs. 1). Mit dieser Planungspflicht verbinden sich einige allgemeine Direktiven, welche teils den Inhalt der Planung, teils das Verfahren betreffen. Der Grundsatz der umfassenden Planung verlangt in der Nutzungsplanung eine ganzheitliche Betrachtungsweise und verbietet inhaltsleere Pläne. Pläne mit (weitgehend) unbestimmtem Inhalt sind zu vermeiden (vgl. VGE VD.2019.102 vom 15. Mai 2020 E. 8.1.3 m.H.). Zu beachten ist indessen, dass der erforderliche Präzisionsgrad von der Art der ausgeschiedenen Zone abhängt. Er kann nicht pauschal bestimmt werden (vgl. WALDMANN/HÄNNI, in: Handkommentar Raumplanungsgesetz, 2006, Rz. 25 zu Art. 2, m.H.). Ferner ist zu berücksichtigen, dass sich die Planungspflicht innerhalb der Bauzonen – soweit sich aus übergeordnetem Recht nichts anderes ergibt – nach kantonalem Recht richtet (vgl. dazu STALDER/TSCHIRKY, FHB Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 2.118, m.H.). Schliesslich ist mit Blick auf den planerischen Stufenbau das Folgende zu beachten: Voraussetzung einer Baubewilligung ist, dass die Baute oder Anlage dem Zweck der Nutzungszone entspricht (vgl. Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG). Mithin dient das Baubewilligungsverfahren der Abklärung, ob Bauten und Anlagen der im Nutzungsplan ausgedrückten räumlichen Ordnungsvorstellung entsprechen. Es bezweckt einzelfallweise Planverwirklichung, soll aber nicht selbständige Planungsentscheidungen hervorbringen. Das Baubewilligungsverfahren verfügt weder über das sachlich nötige Instrumentarium, noch ist der damit verbundene Rechtsschutz nach rechtsstaatlichen und demokratischen Gesichtspunkten geeignet, um den Nutzungsplan im Ergebnis zu ergänzen oder zu ändern (vgl. BGer 1C_7/2012 vom 11. Juni 2012 E. 2.3 m.H.).

30. Ausgehend hiervon ist mit Blick auf die kantonalen Gesetzesbestimmungen zu prüfen, ob es im vorliegenden Fall ergänzender Planungsentscheidungen bedurft hätte. Im Zentrum steht dabei die Frage, ob in der Nöl neben der Nutzungsart auch das Nutzungsmass im Rahmen eines Planungsverfahrens festgesetzt werden muss. Die Behörden scheinen im vorliegenden Fall nicht davon auszugehen, wenn darauf hingewiesen wird, dass das in § 39 Abs. 1 BPG verlangte Planungsverfahren nicht für ein Bauprojekt gelte, sondern für die Festlegung der in einer Nöl zulässigen Art der Nutzung. Auch der Hinweis darauf, wonach es von der zu erfüllenden Aufgabe abhänge, wie in der Nöl am zweckmässigsten gebaut werden solle, lässt darauf schliessen, dass weitere planerische Vorgaben in Bezug auf das konkrete Nutzungsmass nicht als notwendig erachtet werden. Eine Konsultation des Gesetzestextes und der dazugehörigen Materialien ergibt, dass dieser Ansicht nicht gefolgt werden kann.

31. Gemäss § 39 Abs. 1 BPG wird die Nutzung von Grundstücken in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse festgelegt durch den Beschluss, mit dem die Zone festgesetzt wird (lit. a), durch Bebauungspläne (lit. b) oder durch Genehmigung der Bauprojekte in einem Planungs-verfahren des Regierungsrates oder des Gemeinderates (lit. c); mithin alles Planungs-

instrumente. Gemäss Absatz 2 der Bestimmung ist am Zonenrand der Lichteinfallswinkel der Nachbarzone einzuhalten. Bei rein grammatikalischer Betrachtung von Absatz 1 deutet nichts darauf hin, dass lediglich die Nutzungsart, nicht aber auch das Nutzungsmass vom Regelungsinhalt erfasst sein soll. Der Umstand, dass das Gesetz allgemein von Nutzung spricht, führt vielmehr zum Schluss, dass neben der Nutzungsart auch das Nutzungsmass von der Regelung umfasst ist. Diesem Verständnis entspricht auch, dass der Zonenplan der Raumplan ist, durch welchen Zweck, Ort und Mass der Bodennutzung für ein bestimmtes Gebiet allgemein verbindlich festgelegt wird (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 2016, Rz. 953, m.H.). Da Absatz 2 der Norm mit der Vorgabe zum Lichteinfallswinkel eine konkrete Aussage zum zulässigen Nutzungsmass in der Nöl trifft, könnte argumentiert werden, Absatz 1 äussere sich – in Abgrenzung zu Absatz 2 – nur zur Nutzungsart. Eine solche Argumentation würde jedoch nicht verfangen, und zwar weder mit Blick auf grundsätzliche Überlegungen zur Planungspflicht noch mit Blick auf die nachfolgend dargelegten Gesetzesmaterialien.

32. So fasst das BPG unter dem Titel „Andere Zonen" (§§ 34 ff.) unter anderem die Bauvorschriften für die "Industrie- und Gewerbezone" (Zone 7), die "Innerstadtzonen" (Zone 6 und 5), die „Schutz- und die Schonzone" sowie die Nöl zusammen. Bei diesen Zonen handelt es sich gemäss dem Gesetzgeber um Nutzungszonen, in denen nach anderen Regeln als in den Nummernzonen (Zonen 5a, 4, 3, 2 und 2a) gebaut werden müsse. Die "anderen Regeln" seien dabei so verschieden wie die Zonen selbst. Dennoch hätten sie eine gemeinsame Eigenschaft: sie seien relativ einfach. Dies komme daher, dass die Verhältnisse entweder ebenfalls einfach oder aber so verschiedenartig seien, dass sie sich einer allgemeinen Regelung entziehen würden. Der Entwurf (des BPG) trage diesem Umstand dadurch Rechnung, dass er einfache Regeln auch einfach formuliere, und ausschliesse, was schwer oder überhaupt nicht normierbar sei (vgl. Ratschlag BPG, S. 63 f.). Speziell in Bezug auf die Nöl hielt der Gesetzgeber fest, dass neu vorgeschrieben werde, dass Art und Mass der Nutzung entweder bei der Festsetzung der Zone oder später in einem gesetzmässigen Planungsverfahren festgelegt werden müsse. […] Wegen der Verschiedenartigkeit der öffentlichen Interessen und der Verhältnisse seien allgemeine Regeln nicht möglich. Dies aber rechtfertige es nicht, den Entscheid über die Art und das Mass der baulichen Nutzung in dieser Zone der Bauherrschaft zu überlassen. Da es sich um eine Planungsaufgabe handle, seien die Planungsbehörden verpflichtet, die Rahmennutzungspläne durch Sondernutzungspläne und Vorschriften zu ergänzen die dem konkreten Fall Rechnung tragen würden (vgl. Ratschlag BPG, S. 65 f.). Ergänzend wird in den Materialien ausgeführt, dass es von den zu erfüllenden Aufgaben abhänge, wie in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse am zweckmässigsten gebaut werden solle. So komme z.B. einer grossen Freifläche bei einem Schulhaus eine wesentlich andere Bedeutung zu als auf einem Kläranlageareal. Generelle Vorschriften seien daher wenig zweckmässig. Dies aber habe zur Folge, dass die Grundstücksnutzung im Einzelfall im Verfahren der Zonenplanrevision oder einem vergleichbaren Planungsverfahren festgelegt werden müsse. Welches Verfahren den Anforderungen des Rechts und der Zweckmässigkeit am ehesten entspreche, hänge von der Art der beabsichtigten Nutzung ab. Der Entwurf zähle deshalb nur die in Frage kommenden Varianten auf (vgl. Ratschlag BPG, S. 118, Fn. 75).

33. Auch in der Literatur wird darauf hingewiesen, dass Art und Mass der Grundstücksnutzung in der Nöl nicht durch generelle Zonenvorschriften festgelegt würden. Diese müssten deshalb im Einzelfall im Verfahren der Zonenplanrevision oder einem vergleichbaren Planungsverfahren bestimmt werden, wobei § 39 Abs. 1 BPG dafür drei Verfahrensvarianten aufzähle (vgl. FELDGES/BARTHE, a.a.O., S. 778).

34. Aus dem Dargelegten ergibt sich zweifelsfrei, dass im Hinblick auf die Bautätigkeit in der Nöl grundsätzlich nicht nur die Nutzungsart, sondern auch das Nutzungsmass in einem Planungsverfahren festzusetzen ist. Das Planungsamt weist zwar zu Recht darauf hin, dass es im konkreten Fall von der zu erfüllenden Aufgabe (bzw. der konkreten Nutzung im öffentlichen Interesse [z.B. Spital- oder Sportnutzung]) abhängt, wie in der Nöl am zweckmässigsten gebaut werden darf. Diese verschiedenartigen Bedürfnisse der einzelnen Nutzungen waren denn auch der Grund dafür, dass der Gesetzgeber mit Ausnahme der Vorgabe zum Lichteinfallswinkel darauf verzichtet hat, auf Gesetzesstufe generell-abstrakte Vorschriften zur zulässigen Bebauung in der Nöl zu erlassen. Dabei war sich der Gesetzgeber der Offenheit seiner Regelung und der damit einhergehenden geringen Steuerungswirkung offensichtlich bewusst. So wurde die Unbestimmtheit der gesetzlichen Regelung mit dem Erfordernis ergänzender Planungsentscheidungen in Bezug auf Nutzungsart und -mass gleichsam kompensiert (vgl. zur Notwendigkeit einer ausreichend bestimmten Planung und der damit zusammenhängenden Steuerungskraft VGE VD.2019.102 vom 15. Mai 2020 E. 8.1.3; speziell bezüglich Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse auch BRGE II Nrn. 0077/2017 und 0078/2017 vom 16. Mai 2017 E. 8.2, in: BEZ 2017 Nr. 34). Vor diesem Hintergrund erweist sich die Ansicht der Rekurrierenden als unzutreffend, wonach die Vorschriften zur Nöl eine Blankovollmacht ausstellten bzw. jeder bezüglich seiner Bauvorhaben beliebig und schrankenlos machen könne, was er wolle. Mit dem statuierten Planungsvorbehalt hat der Gesetzgeber eben gerade sichergestellt, dass in der Nöl nicht „beliebig und schrankenlos" gebaut werden kann.

35. Was die Art der Nutzung (konkreter Verwendungszweck) angeht, soll im vorliegenden Fall die notwendige Planungsentscheidung im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision (Teil II) nachgeholt werden. Dass dem Sportzentrum Schützenmatte derzeit noch keine konkrete Nutzungsart zugeordnet worden ist, erscheint unproblematisch. Die tatsächlichen Verhältnisse lassen keinen anderen Schluss zu, als dass die Nutzungsart Sport zulässig und in diesem Sinne zonenkonform ist. So gesehen erscheint die Festsetzung der Nutzungsart „Sport" im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision lediglich als Nachvollzug des Tatsächlichen. Anders verhält es sich indessen in Bezug auf den Aspekt des zulässigen Nutzungsmasses. An entsprechenden Planungsentscheidungen fehlt es im vorliegenden Fall. Beim durchgeführten Varianzverfahren handelt es sich um ein Instrument zur ästhetischen Qualitätssicherung, das die entsprechenden Planungsentscheidungen nicht zu ersetzen vermag. Genauso wenig führen – wie im Rahmen der Einsprachebeantwortung durch die Verwaltung argumentiert wird – baupolizeiliche oder umweltschutzrechtliche Vorschriften wie etwa zum Lärm oder zum Brandschutz dazu, dass keine ergänzenden Planungsentscheidungen notwendig wären. In Übereinstimmung mit obigen Überlegungen bedürfte es auf nutzungsplanerischer Stufe gewisser Vorgaben in Bezug auf das Nutzungsmass, so z.B. in Bezug auf die Ausnützung oder die Länge und Breite des Baukörpers. Im Rahmen dieser Planungsentscheidungen könnte auch der durch die Parteien aufgegriffene Umstand Berücksichtigung finden, dass die einzelnen Nutzungen aufgrund der begrenzten Fläche des Sportzentrums Schützenmatte in räumlicher Konkurrenz zueinander stehen. Die Verwaltung hat im vorliegenden Fall zwar ähnliche (planerische) Überlegungen angestellt („[…] Grünflächen versiegelt, […] diese würden aber durch eine Erweiterung von Flächen für eine Breitensportart ersetzt."), doch können auch diese nicht an die Stelle entsprechender Überlegungen der Planungsbehörde treten (vgl. zum Verhältnis zwischen Nutzungsplan und Baubewilligung Ziff. 29 hiervor). Wie erwähnt, liegt die Planungskompetenz beim Grossen Rat oder dem Regierungsrat (vgl. Ziff. 28 hiervor). Ob es im vorliegenden Fall einer Planungsentscheidung des Grossen Rates oder des Regierungsrates bedürfte, muss an dieser Stelle offen bleiben. Diese Frage wäre im Planungsverfahren zu beantworten. Ebenfalls offen bleiben muss, welche konkreten Aspekte des Nutzungsmasses durch die Planungsbehörde festzulegen wären. Die Entscheidung darüber liegt bei der

Planungsbehörde selbst. So könnte sich die Planungsbehörde z.B. im Hinblick auf die vorliegend im Streit liegende Tennishalle dazu entscheiden, sämtliche Aspekte des Nutzungsmasses zu regeln, indem sie einen massgeschneiderten Bebauungsplan erlassen würde. Denkbar wäre auch, dass nur einzelne Aspekte geregelt würden, wobei das Nutzungsmass durch die Planungsbehörde in Anbetracht obiger Überlegungen zumindest in den wesentlichen Grundzügen festzulegen wäre, so z.B. in Bezug auf den durch die Nutzung in Anspruch genommenen Projektperimeter. Ob das Gesagte für sämtliche Bauvorhaben in der Nöl zutrifft, muss an dieser Stelle nicht beantwortet werden. Steht ein Bauprojekt mit beträchtlichen Dimensionen zur Diskussion, was vorliegend der Fall ist (ca. 70 m x 40 m x 9.5 m), ist jedenfalls klar davon auszugehen, dass es einer vorgängigen Planungsentscheidung bedarf, die sich wenigstens in den wesentlichen Grundzügen zum zulässigen Nutzungsmass äussert. Ein anderer Entscheid wäre vor dem Hintergrund der oben dargestellten Überlegungen des Gesetzgebers offensichtlich unhaltbar.

36. Da es vorliegend an entsprechenden Planungsentscheidungen fehlt, sind der angefochtene Bauentscheid und die dazugehörigen Einspracheentscheide zwangsläufig aufzuheben. Bei diesem Ergebnis muss nicht näher auf die weiteren Rügen z.B. zur Ästhetik und zum Lärmschutz eingegangen werden und zwar schon deshalb nicht, weil entsprechende Überlegungen eine Entscheidung der Planungsbehörde ungewollt präjudizieren könnten.

Fazit und Kosten

37. Aus dem Gesagten folgt, dass der angefochtene Bauentscheid und die dazugehörigen Einspracheentscheide aufzuheben sind. Dies führt zur Gutheissung der Rekurse. Den anwaltlich vertretenen Rekurrierenden 2 ist eine Parteientschädigung in Höhe von CHF 1'500.— zzgl. 7.7 % MWSt. (CHF 115.50) zu Lasten des Bau- und Gastgewerbeinspektorats zuzusprechen. Der Antrag der nicht anwaltlich vertretenen Rekurrierenden 1 auf Ausrichtung einer Parteientschädigung ist abzuweisen, da Parteientschädigungen im Baurekursverfahren praxisgemäss nur anwaltlich vertretenen Parteien zugesprochen werden. Besondere Gründe, welche die Ausrichtung einer Umtriebsentschädigung rechtfertigen können, sind weder dargetan noch ersichtlich.

DEMNACH ERKENNT DIE BAUREKURSKOMMISSION:

://: 1. In Gutheissung der Rekurse der Rekurrierenden 1 und 2 werden die angefochtenen Einspracheentscheide und der dazugehörige Bauentscheid aufgehoben.

2. Es wird festgestellt, dass es in Bezug auf den Aspekt des zulässigen Nutzungsmasses einer Entscheidung des Planungsträgers im Sinne der Erwägungen bedurft hätte.

3. Der Antrag der Rekurrierenden 1 auf Ausrichtung einer Parteientschädigung wird abgewiesen.

4. Den Rekurrierenden 2 wird eine Parteientschädigung in Höhe von CHF 1'500.— zzgl. 7.7 % MWSt. (CHF 115.50) zu Lasten des Bau- und Gastgewerbeinspektorats zugesprochen.

Baurekurskommission Basel-Stadt

Simon Kaufmann
Juristischer Sekretär

Verteiler
- Rekurrierende 1
- Rekurrierende 2
- Rekursgegnerin
- Planungsamt (Kopie)
- Stadtbildkommission (Kopie)
- Amt für Umwelt und Energie, Lärmschutz (Kopie)
- Beigeladener

Rechtsmittelbelehrung

Gegen den vorliegenden Entscheid kann beim Verwaltungsgericht (Bäumleingasse 1, 4051 Basel) Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist innert 10 Tagen nach Zustellung des Entscheides schriftlich anzumelden. Innert 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Rechtsbegehren und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

EINGEGANGEN
15 Okt 2021

Appellationsgericht
des Kantons Basel-Stadt
als Verwaltungsgericht
Kammer

VD.2020.173
VD.2020.174

URTEIL

vom 17. August 2021

Mitwirkende

Dr. Stephan Wullschleger (Vorsitz), Dr. Claudius Gelzer,
Dr. Andreas Traub, Prof. Dr. Daniela Thurnherr Keller,
Dr. Carl Gustav Mez
und Gerichtsschreiberin MLaw Marion Wüthrich

Beteiligte

Bau- und Verkehrsdepartement Kantons Basel-Stadt Rekurrent 1
Münsterplatz 11, 4051 Basel

Tennis Club Old Boys Rekurrent 2
St. Galler-Ring 225, 4054 Basel
vertreten durch Dr. Fabrizio Gabrielli, Advokat,
Henric Petri-Strasse 35, 4051 Basel

gegen

Daniel **Boerlin**
Realpstrasse 5, 4054 Basel

Agathe **Bieder Boerlin**
Realpstrasse 5, 4054 Basel

Simon **Leuenberger**
Realpstrasse 1, 4054 Basel

Annina **Bänderet Leuenberger**
Realpstrasse 1, 4054 Basel

Ivan **Lisa**
Realpstrasse 2, 4054 Basel

Rebecca **Lisa Vitelli**
Realpstrasse 2, 4054 Bael

Jörg **Vitelli**
Realpstrasse 4, 4054 Basel

Renate **Vitelli**
Realpstrasse 4, 4054 Basel

Simone **Macquat**
Realpstrasse 8, 4054 Basel

Germaine **Schmid**
Realpstrasse 11, 4054 Basel

Victor **Eckert**
Realpstrasse 15, 4054 Basel

Yvonne **Eckert**
Realpstrasse 15, 4054 Basel

Stefan **Boss**
Realpstrasse 16, 4054 Basel

Brigitte **Hostettler-Boss**
Realpstrasse 16, 4054 Basel

Paul **Jenny**
Realpstrasse 17, 4054 Basel

Silvan **Thüring-Rumetsch**
Realpstrasse 18, 4054 Basel

Elisabeth **Thüring-Rumetsch**
Realpstrasse 18, 4054 Basel

Emmanuel **Ullmann**
Realpstrasse 23, 4054 Basel

Peter **Gerber**
Neubadstrasse 68, 4054 Basel

Catherine **Gerber**
Neubadstrasse 68, 4054 Basel

Martine **Baumann**
Neubadstrasse 87, 4054 Basel

Walter **Stämpfli**
St. Galler-Ring 218, 4054 Basel

Monika **Stämpfli**
St. Galler-Ring 218, 4054 Basel

Martin **Husi**
St. Galler-Ring 214, 4054 Basel

Sandra **Husi-Stämpfli**
St. Galler-Ring 214, 4054 Basel

Gallmi AG Immobilienverwaltungen
St. Galler-Ring 218, 4054 Basel

alle handelnd durch lic. iur Daniel Boerlin — Rekursgegnerinnen und Rekursgegner 1 / Beigeladene 1

Dr. Michael **Steuerwald**
Neubadstrasse 71, 4054 Basel

Dr. Andreas **Burckhardt**
Neubadstrasse 69, 4054 Basel

Marie-Christine **Burckhardt**
Neubadstrasse 69, 4054 Basel

alle vertreten durch lic. iur. Roman Zeller, Advokat
Wasserturmplatz 3, 4410 Liestal — Rekursgegnerin und Rekursgegner 2 / Beigeladene 2

Gegenstand

Rekurse gegen einen Entscheid der Baurekurskommission vom 19. Juni 2020

betreffend Einspracheentscheid zum Bauentscheid Nr. BBG'111'905 (1) vom 29. August 2019 in Sachen Abbruch: Garderobengebäude, Neubau: Vierfachtennishalle, St. Galler-Ring 233, Basel

Sachverhalt

Mit generellem Baubegehren vom 7. Dezember 2016 stellte der Verein Tennis-Club Old Boys Basel (nachfolgend: Tennisclub, Rekurrent 2), der auf dem der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nöl) zugeordneten Areal Sportzentrum Schützenmatte einen Tennisclub betreibt, verschiedene Grundsatzfragen im Zusammenhang mit einem geplanten Neubau einer Tennishalle, wie die Frage der Zonenkonformität einer Tennishalle in der Zone Nöl, zur Bewilligungsfähigkeit des Projekts aus Sicht der Stadtbildkommission, zum Vorzug unter den zwei vorgeschlagenen Varianten und zur Bewilligungsfähigkeit in einem «ordentliche[n] Bewilligungsverfahren nach § 39 Abs. 1 Buchstabe c [BPG]». Als Varianten wurde eine Platzierung der geplanten Tennishalle an der Ecke von General Guisan-Strasse und St. Galler-Ring (Variante 1) oder der Ecke von St. Galler-Ring und Neubadstrasse (Variante 2) präsentiert. Das generelle Baubegehren wurde vom 14. Dezember 2016 bis zum 13. Januar 2017 publiziert. Während der Publikation gingen verschiedene Einsprachen unter anderem von den zu den Rekursgegnerinnen und -gegnern 1 zählenden Walter Werner und Monika Odile Stämpfli sowie Sandra Franziska und Martin Husi aus der Nachbarschaft ein. Mit Vorentscheid vom 30. Mai 2017 wurden die Fragen des Tennisclubs beantwortet und dabei die Frage nach der Zonenkonformität der Tennishalle bejaht. Die Stadtbildkommission sprach sich grundsätzlich für das geplante Projekt aus, wobei die Variante 2 bevorzugt wurde. Die hiergegen erhobenen Einsprachen wies das Bau- und Gastgewerbeinspektorat mit Ausnahme von einzelnen Rügen betreffend den Baumschutz mit Entscheid vom 30. Mai 2017 ab. Gegen diesen Entscheid wurden keine Rechtsmittel an die Baurekurskommission ergriffen.

Mit Baueingabe vom 4. Februar 2019 ersuchte der Tennisclub um die Erteilung einer Baubewilligung für die Erstellung der geplanten Tennishalle, deren Standort weitestgehend der Variante 2 des generellen Baubegehrens entsprach. Während der vom 20. Februar bis 22. März 2019 dauernden Publikationsfrist gingen verschiedene Einsprachen ein, welche vom Bau- und Gastgewerbeinspektorat mit Entscheid vom 29. August 2019 abgewiesen wurden, soweit darauf eingetreten wurde. Gleichzeitig wurde mit Bauentscheid Nr. BBG 9'111'905 (1) vom 29. August 2019 die Baubewilligung unter verschiedenen Bedingungen und Auflagen erteilt.

Gegen diesen Entscheid erhoben lic. iur. Daniel Boerlin und 17 weitere an der Realpstrasse, drei an der Neubadstrasse und vier am St. Galler-Ring wohnhafte Personen und eine an der Neubadstrasse ansässige Immobilienverwaltung als Eigentümerin der Liegenschaften St. Galler-Ring 212, 214, 216 und 218, alles Einsprecherinnen und Einsprecher (nachfolgend: Rekursgegnerinnen und -gegner 1 bzw. Beigeladene 1) einerseits sowie weitere drei an der Neubadstrasse domizilierte, durch lic. iur. Roman Zeller vertretene Einsprechende (nachfolgend: Rekursgegnerin und Rekursgegner 2 bzw. Beigeladene 2) Rekurs an die Baurekurskommission. Mit Entscheid vom 19. Juni 2020, versandt am 18. August 2020, hob die Baurekurskommission die

angefochtenen Einspracheentscheide sowie den dazugehörigen Bauentscheid in Gutheissung der Rekurse auf und stellte fest, dass es in Bezug auf den Aspekt des zulässigen Nutzungsmasses einer Entscheidung des Planungsträgers im Sinne der Erwägungen bedurft hätte. Während das Gesuch der heutigen Rekursgegnerinnen und -gegner 1 um Ausrichtung einer Parteientschädigung abgewiesen worden ist, wurde der heutigen Rekursgegnerin und den heutigen Rekursgegnern 2 eine Parteientschädigung in Höhe von CHF 1'500.–, zuzüglich 7,7% Mehrwertsteuer zulasten des Bau- und Gastgewerbeinspektorats zugesprochen.

Gegen diesen Rekursentscheid erhob der Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements (Rekurrent 1) mit Eingabe vom 26. August 2020 Rekurs an das Verwaltungsgericht, den er innert erstreckter Frist mit Eingabe vom 8. Oktober 2020 begründete (Verfahren VD.2020.173). Mit dem Rekurs beantragt der Rekurrent 1 die kostenfällige Aufhebung des angefochtenen Entscheids der Baurekurskommission und die Bestätigung der Einspracheentscheide des Bau- und Gastgewerbeinspektorats vom 29. August 2019 sowie des Bauentscheids Nr. BBG 9'111'905 (1) vom 20. August 2019.

Mit Eingabe vom 26. August 2020 meldete auch der Rekurrent 2 Rekurs gegen den Entscheid der Baurekurskommission an, den er innert erstreckter Frist mit Eingabe vom 8. Oktober 2020 begründen liess (Verfahren VD.2020.174). Mit dem Rekurs beantragt er die kosten- und entschädigungsfällige Aufhebung der Entscheide der Baurekurskommission vom 19. Juni 2020, die Bestätigung des Bauentscheids Nr. BBG 9'111'905 (1) vom 29. August 2019 und die Erteilung der Baubewilligung.

Die Rekursgegnerin und -gegner 2 beantragen innert erstreckter Frist mit Vernehmlassung vom 15. Dezember 2020 die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der beiden Rekurse und die Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids. Eventualiter beantragen sie die Rückweisung des Falles an die Vorinstanz. Die Baurekurskommission beantragt innert erstreckter Frist mit Eingaben vom 16. Dezember 2020 ebenfalls die Abweisung der Rekurse. Die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 beantragen innert erstreckter Frist mit Vernehmlassung vom 16. Dezember 2020, es sei auf den Rekurs des Rekurrenten 1 nicht einzutreten, eventualiter sei er abzuweisen, und es sei der Rekurs des Rekurrenten 2 abzuweisen, jeweils unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Subeventualiter beantragen sie für den Fall der Gutheissung der Rekurse, es «sei der angefochtene Entscheid der Baurekurskommission vom 19. Juni 2020 nicht einfach aufzuheben, sondern es sei die Sache subeventuell an die Vorinstanz zur Prüfung der bisher nicht behandelten Rügen der damaligen Rekurrierenden und heutigen Rekursgegner 1 im Sinne der nachstehenden Begründung [...] zurückzuweisen». In der Folge teilte der Instruktionsrichter den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 21. Dezember 2020 mit, unter Vorbehalt eines anderen Entscheids des Spruchkörpers sei vorgesehen, dass über den Rekurs ohne Durchführung eines Augenscheins sowie einer Verhandlung aufgrund der Akten entschieden werde.

Der Rekurrent 1 äusserte sich zu den Vernehmlassungen kurz mit Replik vom 19. Januar 2021. Mit Eingabe vom 29. Januar 2021 ersuchten die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 um Gelegenheit zur Einreichung einer Duplik zu dieser Replik des Rekurrenten 1 und einer allfälligen Replik des Rekurrenten 2. Der Rekurrent 2 replizierte innert erstreckter Frist mit Eingabe vom 22. Februar 2021. Mit Duplik vom gleichen Tag liessen sich die Rekursgegnerinnen und Rekursgegner 1 zur Replik des Rekurrenten 1 sowie mit Duplik vom 22. März 2021 zur Replik des Rekurrenten 2 vernehmen. Mit Duplik vom 23. März 2021 nahmen auch die Rekursgegnerin und -gegner 2 zur Replik des Rekurrenten 2 Stellung und hielten an ihren Rechtsbegehren fest. Mit Noveneingabe vom 11. Mai 2021 nahmen die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 zur Publikationspraxis des Bau- und Gastgewerbeinspektorats Stellung. Die weiteren Tatsachen und Einzelheiten der Parteistandpunkte ergeben sich, soweit sie für das vorliegende Urteil von Bedeutung sind, aus den nachfolgenden Erwägungen.

Erwägungen

1. Formelles

1.1 Die Baurekurskommission ist gemäss § 2 des Gesetzes betreffend die Baurekurskommission (BRKG, SG 790.100) eine vom Regierungsrat gewählte Kommission. Damit unterliegen ihre Entscheide nach § 6 BRKG sowie § 10 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRPG, SG 270.100) dem Rekurs an das Verwaltungsgericht. Laut § 92 Abs. 1 Ziff. 11 des Gerichtsorganisationsgesetzes (GOG, SG 154.100) ist grundsätzlich das Dreiergericht zum Entscheid berufen. Aufgrund der präjudiziellen Bedeutung des Entscheids über das Erfordernis vorgängiger Planungsentscheidungen als Voraussetzung für die Bewilligung der projektierten Tennishalle in der Zone Nöl hat der Verfahrensleiter als Präsident der öffentlich-rechtlichen Abteilung des Appellationsgerichts im Interesse der Rechtsfortbildung gemäss § 91 Abs. 1 Ziff. 6 GOG beschlossen, den Entscheid der Kammer vorzulegen.

1.2

1.2.1 Verfügungen der vom Regierungsrat gewählten Kommissionen können gemäss § 13 Abs. 2 VRPG unter anderem vom zuständigen Departementsvorsteher angefochten werden. Der Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartementes ist folglich zur Rekurserhebung legitimiert. Den dagegen von den Rekursgegnerinnen und -gegnern 1 «aus rechtslogischer Sicht» erhobenen Einwänden kann offensichtlich nicht gefolgt werden. Sie machen geltend, dass Parteistellung nur erlangen könne, wer über Rechtsfähigkeit als Voraussetzung der Parteifähigkeit verfüge. Rechts- und parteifähig sei nur das Gemeinwesen, nicht aber eines seiner Organe (Vernehmlassung vom 16. Dezember 2020 S. 4 ff.). Damit verkennen die Rekursgegnerinnen und -gegner 1, dass mit § 13 Abs. 2 VRPG die funktionelle Zuständigkeit innerhalb des Gemeinwesens zur Erhebung einer Behördenbeschwerde geregelt wird, wie dies den

Regelungen der Behördenbeschwerde allgemein inhärent ist (vgl. Art. 89 Abs. 2 des Bundesgerichtsgesetzes [BGG, SR 173.110]). Für wen dabei gehandelt wird, erscheint diesbezüglich irrelevant. Der von den Rekursgegnerinnen und -gegnern 1 zitierte BGE 134 II 45 E. 2 S. 48 ist vorliegend nicht einschlägig (vgl. Vernehmlassung vom 16. Dezember 2020 S. 5), bezieht er sich doch allein auf die aus der allgemeinen Beschwerdebefugnis (Art. 89 Abs. 1 BGG) abgeleitete Legitimation eines Gemeinwesens zur Anfechtung eines belastenden kantonalen Gerichtsentscheids mit Beschwerde an das Bundesgericht. Vorliegend besteht aber eine klare kantonalrechtlich begründete Befugnis des zuständigen Departementsvorstehers zur Erhebung einer Behördenbeschwerde gegen Entscheide der Baurekurskommission an das Verwaltungsgericht. Entgegen der Auffassung der Rekursgegnerinnen und -gegner 1 besteht auch kein Anlass, das gesetzlich klar verankerte Behördenbeschwerderecht gemäss § 13 Abs. 2 VRPG teleologisch zu reduzieren, indem vom Gericht kontrolliert würde, welche Interessen das zur Behördenbeschwerde legitimierte Organ vertritt (Vernehmlassung vom 16. Dezember 2020 S. 5). Wie dieses Recht auszuüben ist, steht in der politischen Verantwortung des volksgewählten Vorstehers beziehungsweise der volksgewählten Vorsteherin des zuständigen Departements und ist nicht vom Gericht zu bestimmen. Auf den Rekurs des Vorstehers des Bau- und Verkehrsdepartements ist daher einzutreten.

1.2.2 Ebenfalls einzutreten ist auf den Rekurs des Tennisclubs Old Boys. Dieser ist als Gesuchsteller und Adressat durch den angefochtenen Entscheid berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung, womit er nach § 13 Abs. 1 VRPG zum Rekurs berechtigt ist.

1.2.3 Die Rekurrentinnen und Rekurrenten des vorinstanzlichen Verfahrens sind als Beigeladene beziehungsweise Rekursgegnerinnen und Rekursgegner in das verwaltungsgerichtliche Verfahren einzubeziehen. Dabei braucht entsprechend der Erwägung der Vorinstanz praxisgemäss nicht geprüft werden, ob alle Rekursgegnerinnen und Rekursgegner die erforderliche Beziehungsnähe zum Streitgegenstand aufweisen. Diese kommt dem verfahrensbeteiligten Vertreter der Rekursgegnerinnen und Rekursgegner 1 und seiner ebenfalls rekurrierenden Gattin als Eigentümer und Eigentümerin der Liegenschaft Realpstrasse 5 wie auch der Rekursgegnerin und den Rekursgegnern 2 als Eigentümerin und Eigentümer der Liegenschaften Neubadstrasse 69 und 71 zweifellos zu.

1.3 Die beiden Verfahren VD.2020.173 und VD.2020.174 betreffen dieselben Parteien sowie dieselbe Sach- und Rechtslage, weshalb die Verfahren vereinigt werden können und in einem einzigen Urteil darüber befunden werden kann.

1.4 Die Kognition des Verwaltungsgerichts richtet sich nach § 8 Abs. 1 VRPG. Danach ist zu prüfen, ob die Baurekurskommission das öffentliche Recht korrekt angewendet, den rechtserheblichen Sachverhalt richtig festgestellt und die massgeblichen allgemeinen Rechtsgrundsätze beachtet hat.

1.4.1 Im Zusammenhang mit der Beurteilung der Zonenkonformität der streitgegenständlichen Tennishalle in der Zone Nöl macht der Rekurrent 1 geltend, dass auch eine Rechtsmittelbehörde, der volle Kognition zustehe, in Ermessensfragen einen Entscheidungsspielraum der Vorinstanz zu respektieren habe. Gerade wenn es um die Beurteilung technischer oder wirtschaftlicher Spezialfragen gehe, in denen die Vorinstanz, wie hier das Planungsamt, über ein besonderes Fachwissen verfüge oder wenn es um Auslegungsfragen gehe, welche die Verwaltungsbehörde aufgrund ihrer örtlichen, sachlichen oder persönlichen Nähe sachgerechter beurteilen könne, dürften die Rekursinstanzen nicht ohne Not von der Auffassung der Vorinstanz abweichen (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 30, mit Hinweis auf BGE 133 II 35 E. 3 S. 39, mit weiteren Hinweisen). Als Fachbehörde obliege es dem Planungsamt, raumplanerische Fragen im Zusammenhang mit Bauprojekten auf Nöl-Arealen stufengerecht und adäquat zu lösen. Indem die Baurekurskommission ohne besondere objektspezifische Gründe und aufgrund eines unzutreffenden Verständnisses der Nöl als Bauzone von der Einschätzung des Planungsamts, wonach die projektierte Tennishalle dem öffentlichen Interesse «Sportnutzung» diene und keine mittels Sondernutzungsplanung zu koordinierenden räumlichen Auswirkungen habe, abgewichen sei, setze sie ohne Not in unzulässiger Weise ihr eigenes Interesse anstelle desjenigen der Fachbehörde (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 30).

1.4.2 Der Rekurrent wirft damit die Frage nach der Prüfungsdichte im verwaltungsgerichtlichen Verfahren und mithin dem Umfang auf, in welchem gerichtliche Behörden ihre Prüfungsbefugnis in bau- und planungsrechtlichen Verfahren auszuschöpfen haben (KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Auflage, Zürich 2013, Rz. 1028 ff.; WULLSCHLEGER, Die Rolle der Verwaltungsgerichte bei umweltrechtlichen Interessenabwägungen, in: URP 2018, S. 134). Wesentlich für die Vornahme einer Einschränkung der Kognition erscheint dabei, welchem Zweck die Einräumung eines Beurteilungsspielraums dient. Soweit der Spielraum der Einzelfallgerechtigkeit dienen soll, besteht in der Regel kein Grund einer beschränkten richterlichen Überprüfung (VGE VD.2016.37 vom 19. Mai 2017 E. 4.2.2). Zurückhaltung ist aber dann zu üben, wenn der Gesetzgeber der Verwaltung mit unbestimmten Rechtsbegriffen Sachverständigenermessen oder politisches Ermessen einräumen will. Diese Zurückhaltung wird bisweilen mit der Trennung der Funktionen von Justiz und Verwaltung begründet, aus welcher folge, dass Verwaltungsgerichte nicht als Oberplanungsbehörden agieren dürften (WULLSCHLEGER, a.a.O., S. 134 f., mit Hinweis auf BGE 129 II 331 E. 3.2 S. 342 [Samedan], BGer 1A.189/2004 vom 3. Dezember 2004 E. 6.6 [Hardturmstadion] sowie weiteren Hinweisen). Offenbleiben kann hier, inwieweit sich eine Beschränkung der Prüfung auf Sachverhaltsfeststellungen zu beziehen hat (vgl. dazu WULLSCHLEGER, a.a.O., S. 135 ff.), da der Sachverhalt vorliegend – abgesehen von der tatsächlichen Frage der bisherigen Allgemeinzugänglichkeit der Tennisanlagen des Rekurrenten 2 – kaum strittig sind. Daraus mag eine

gewisse Zurückhaltung bei der Beurteilung folgen, inwieweit eine bestimmte, von der Planungsbehörde bereits vorausgesehene Nutzung im öffentlichen Interesse liegt. Diesbezüglich hat sich das Verwaltungsgericht bei der Ermittlung, Bewertung und Abwägung der Interessen durch die Planungsbehörde eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen (WULLSCHLEGER, a.a.O., S. 138 ff.). Es ist aber nicht ersichtlich, inwieweit sich die Zurückhaltung auch auf die Prüfung der notwendigen Bestimmtheit einer planerischen Entscheidung beziehen sollte.

2. Generelles Baubegehren

2.1 Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens sind in der Sache insbesondere die Fragen gewesen, ob die vom Rekurrenten 2 auf der Parzelle Nr. 2578 auf dem Gelände der Sportanlage Schützenmatte an der Ecke St. Galler-Ring und Neubadstrasse geplante Tennishalle in der dortigen Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zonenkonform ist und darüber im ordentlichen Bewilligungsverfahren nach § 39 Abs. 1 lit. c des Bau- und Planungsgesetzes [BPG, SG 730.100] entschieden werden kann. Diese Fragen waren bereits Gegenstand des generellen Baubegehrens des Rekurrenten 2.

Mit Vorentscheid G-BBG 9'092'605 (1) vom 30. Mai 2017 verwies das Bau- und Gastgewerbeinspektorat bezüglich der Frage der Zonenkonformität des Bauvorhabens auf die Stellungnahme des Planungsamts. Dieses stellte mit Schreiben vom 26. Januar 2017 fest, das vom Vorhaben betroffene Grundstück sei bereits mit der Sportanlage Schützenmatte und den daran anschliessenden Tennisplätzen anlässlich der letzten Zonenplanrevision 1987 in die neu geschaffene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont worden. Gemäss den Materialien sollte diese Zone Sportanlagen umfassen, die auffällig in Erscheinung treten würden, wobei als denkbar erachtet worden sei, dass in dieser Nutzungsordnung für sportliche Zwecke «weitere, vielleicht auch umfangreiche und hohe Gebäude (Tennishallen usw.) entstehen» würden. Dabei gelte gemäss der Übergangsbestimmung in § 179 Abs. 1 BPG allgemein, dass unter Vorbehalt abweichender Bestimmungen in Zonenplänen sich die zulässigen Arten der baulichen Nutzung nach altem Recht richten würden. Mit der Zuweisung der Tennisplätze in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sei die künftige Nutzung dieser Grundstücke als Sportanlagen gemäss dem Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG, SR 700) im Raumplanungsverfahren unter Mitwirkungsrechten der Bevölkerung zu dieser Zonenzuweisung festgeschrieben worden. Diese Zweckbestimmung habe bis zu einer Änderung der Nutzungsordnung Gültigkeit. Daraus wurde geschlossen, dass die Tennishalle in der Nöl zonenkonform sei, da sie in ihrer Nutzung einem öffentlichen Interesse, dem Sport, diene.

Mit Bezug auf die Frage der Anwendbarkeit von § 39 Abs. 1 lit. c BPG wurde mit Vorentscheid G-BBG 9'092'605 (1) vom 30. Mai 2017 ausgeführt, an der Nutzung von Arealen in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse müsse ein Allgemeininteresse bestehen. Die entsprechend zweckmässigste Bebauung hänge von den zu erfüllenden Aufgaben ab. Art und Mass der baulichen Nutzung werde deshalb nicht

durch generelle Zonenvorschriften festgelegt, sondern auf die Bedürfnisse des Trägers der im öffentlichen Interesse liegenden Aufgaben abgestimmt, weshalb zumindest der konkrete Verwendungszweck bestimmt sein müsse. Die Nutzung des Grundstückes richte sich demnach nach § 39 Abs. 1 lit. a BPG und werde demnach durch den Beschluss, mit dem die Zone festgesetzt worden sei, festgelegt. Dieser Entscheid ist nicht angefochten worden.

2.2 Ein generelles Baubegehren dient der Abklärung von «Grundsatzfragen oder wesentlichen Teilfragen» (§ 32 der Bau-und Planungsverordnung [BPV, SG 730.110]). Der auf ein generelles Baubegehren und dessen Publikation hin ergehende Vorentscheid ist im Hinblick auf ein zukünftiges konkretes Bewilligungsverfahren verbindlich, wenn innerhalb von drei Jahren nach seiner Erteilung ein Bewilligungsverfahren eingeleitet wird und wenn sich das anwendbare Recht nicht ändert (§ 32 in Verbindung mit § 45 Abs. 3 und § 53 Abs. 2 BPV; VGE VD.2016.167 vom 26. April 2018 E. 2.3, VD.2014.106 vom 31. Mai 2016 E. 2.1). Dieses Institut ist mit Varianten in vielen Kantonen vorgesehen (vgl. VGE VD.2016.167 vom 26. April 2018 E. 2.3, mit weiteren Hinweisen). Der Zweck des Vorentscheids besteht darin, Klarheit zu schaffen über den Inhalt und die Bedeutung der geltenden Bauvorschriften im Hinblick auf ein bestimmtes Bauprojekt (HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Auflage 2016, S. 352 f.). Er stellt keine gültige Baubewilligung dar, hat aber Verfügungscharakter. Der Vorentscheid über die von der Bauherrschaft gestellten Grundsatzfragen zu einem spezifischen Bauprojekt ist für die Behörde bei der späteren Entscheidung über die formelle baurechtliche Bewilligung verbindlich, sofern sich die tatsächlichen Verhältnisse und die Rechtslage bis zum Entscheid nicht wesentlich ändern (DUSSY, Verfahren, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich 2016, S. 652). Dabei ist bei verbindlichen Vorentscheiden sicherzustellen, dass das rechtliche Gehör von Drittbetroffenen gewahrt wird (VGE VD.2016.167 vom 26. April 2018 E. 2.3).

3. Bindungswirkung Vorentscheid

3.1 Nachdem das Bau- und Gastgewerbeinspektorat in seinen Einspracheentscheiden auf die Rügen einzelner Rekursgegnerinnen und -gegner 1, dass die streitgegenständliche Tennishalle nicht zonenkonform sei, unter Hinweis auf den diesbezüglich abschliessenden Entscheid im generellen Baubewilligungsverfahren nicht eingetreten ist, hat die Baurekurskommission daher zunächst geprüft, ob der Vorentscheid G-BBG 9'092'605 (1) vom 30. Mai 2017 für die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 verbindlich ist. Unter Hinweis auf die obigen Ausführungen zur Verbindlichkeit eines Vorentscheides und die hierfür erforderliche Wahrung des rechtlichen Gehörs von Drittbetroffenen (vgl. oben E. 2.2; angefochtener Entscheid E. 7) erwog die Baurekurskommission, Voraussetzung zur Wahrnehmung des Gehörsrechts sei die Publikation des generellen Baubegehrens. Die Behörden hätten den Publikationstext dabei auf das Gesuch zu beziehen. Für Dritte sei ein vom Gesuch abweichender Publikationstext nicht relevant (vgl. RUCH, in: Aemisegger/

Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich/Basel/Genf 2020, N 64 zu Art. 22 RPG). Ein Vorentscheid müsse daher für seine Verbindlichkeit gegenüber Dritten im gleichen öffentlichen Verfahren wie die Baubewilligung zustande gekommen sein (vgl. RUCH, a.a.O., N 64 zu Art. 22 RPG). Gemäss § 45 Abs. 1 BPV habe das Bau- und Gastgewerbeinspektorat dabei ordentliche Baubegehren im Kantonsblatt und im Internet anzuzeigen. Das generelle Baubegehren werde öffentlich angezeigt (§ 45 Abs. 3 BPG). Auf ordentliche Baubegehren sei während der Einsprachefrist mit einem oder mehreren Schildern im Gelände hinzuweisen (§ 46 Abs. 1 BPV). Gemäss § 41 Abs. 1 der Ausführungsbestimmungen zur Bau- und Planungsverordnung (ABPV, SG 730.115) gelte die Pflicht zum Hinweis mittels Hinweisschildern im Gelände darüber hinaus für alle publizierten Baubegehren. Ob die ABPV damit über die BPV hinausgehende Verpflichtungen für die Behörden begründe, könne aber offengelassen werden (angefochtener Entscheid E. 8, mit Hinweis auf VGE VD.2014.106 vom 31. Mai 2016 E. 2.4). Fest stehe aber, dass generelle Baubegehren öffentlich anzuzeigen seien. Dementsprechend sei im Kantonsblatt vom 14. Dezember 2016 über das hier interessierende generelle Baubegehren informiert worden (angefochtener Entscheid E. 9). Auch eine Mangelhaftigkeit der Publikation eines Baugesuchs führe in aller Regel aber nicht zur Nichtigkeit der entsprechenden Verfügung. Lägen keine Nichtigkeitsgründe vor, erwüchsen auch fehlerhafte Verfügungen in Rechtskraft, wenn sie nicht angefochten würden (angefochtener Entscheid E. 12, mit Hinweis auf BGer 1C_217/2010 vom 3. Februar 2011 E. 2.3.2). Dies setze voraus, dass die Möglichkeit zur Anfechtung auch tatsächlich bestanden habe. In diesem Sinne dürften potentiellen Einsprechenden aus einer mangelhaften Publikation keine Nachteile erwachsen. Da gemäss § 49 BPV gegen ein innerhalb von drei Jahre auf einen Vorentscheid hin gestelltes Baubegehren nur Einwendungen erhoben werden könnten, die während der Auflage des generellen Baubegehrens nicht hätten geltend gemacht werden können, folge im Umkehrschluss, dass der Vorentscheid in Bezug auf Einwendungen, die während der Auflage nicht hätten vorgebracht werden können, keine Bindungswirkung zukomme (angefochtener Entscheid E. 12). Massgebend für die Beantwortung dieser Frage sei nicht, ob die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 aufgrund der räumlichen Distanz legitimiert gewesen wären, sich gegen das generelle Baubegehren zur Wehr zu setzen, sondern vielmehr, ob das im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens zur Diskussion stehende Projekt beziehungsweise dessen Projektumfang während der Publikation des generellen Baubegehrens erkennbar gewesen sei. Es stelle sich daher die Frage, ob die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 im Zeitpunkt des generellen Baubewilligungsverfahrens unter Berücksichtigung der gebührenden Sorgfalt anhand des Publikationstextes hätten erkennen müssen, dass die Bauherrschaft beabsichtigte, das heute zur Diskussion stehende Projekt zu realisieren, welches weitestgehend der Variante 2 des generellen Projektstands entspreche (angefochtener Entscheid E. 13). Der Text der Publikation im Kantonsblatt sei auch auf den Hinweisschildern enthalten gewesen (vgl. § 41 Abs. 2 ABPV; angefochtener Entscheid E. 15). Gemäss § 39 Abs. 1 lit. a ABPV habe der Text der Publikation die Strasse und Hausnummer sowie die Sektion und Parzellennummer zu enthalten. Diesen Anforderungen genüge der Publikationstext vom 14. Dezember 2016, soweit er das vorliegend umstrittene Projekt betreffe, klarerweise nicht (angefochtener Entscheid E. 14). Die Publikation habe sich auf die Adresse St. Galler-Ring 225 sowie auf die zur Sektion 2 gehörende Parzelle Nr. 4686 bezogen. Vom Publikationstext seien demnach die im Eigentum des Tennisclubs stehende Baurechtsparzelle sowie das dortige Clubhaus, das die Adresse St. Galler-Ring 225 trage, erfasst worden. Während die Baurechtsparzelle mittlerweile erweitert worden sei, sodass sie auch den südwestlichen Teil der Stammparzelle umfasse, auf welchem die umstrittene Tennishalle erstellt werden solle, habe sie sich im Zeitpunkt des generellen Baubewilligungsverfahrens entsprechend den Situationsgrundlagen zum generellen Baubegehren gemäss Ausdruck vom 7. Dezember 2016 lediglich auf den nordwestlichen Teil bezogen. Daraus folge, dass die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 aufgrund des Publikationstextes auch unter Beachtung der gebührenden Sorgfalt nicht damit hätten rechnen müssen, dass im südwestlichen Teil der Stammparzelle, der im Zeitpunkt der Publikation nicht zur Baurechtsparzelle gehört habe, gebaut werden solle. Dies gelte umso mehr, als auch die Hausnummer St. Galler-Ring 233 in der Publikation nicht genannt worden sei, obschon das mit dieser Adresse beschriftete Garderobengebäude im Rahmen des vorliegenden Projekts abgerissen werden und im Übrigen auch das Bauvorhaben die Adresse St. Galler-Ring 233 erhalten solle. Auch mit Blick auf die Eigentumsverhältnisse hätten die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 nicht damit rechnen müssen, dass der südwestliche Teil der Stammparzelle überbaut werden solle. Die Fehlerhaftigkeit der damaligen Publikation zeige sich auch daran, dass in den Baugesuchsunterlagen des generellen Baubegehrens selber die Adresse St. Galler-Ring 233 und die Stammparzelle Nr. 2578 vermerkt gewesen seien. Auch wenn bei einer Einsicht in die Akten ohne Weiteres hätte erkannt werden können, dass im südwestlichen Teil der Stammparzelle womöglich gebaut werde, so sei entscheidend, dass die Entscheidung, die Baugesuchsunterlagen überhaupt einzusehen, anhand des konkreten Publikationstextes getroffen werde (angefochtener Entscheid E. 14, mit Hinweis auf DUSSY, FHB Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 7.116: «Die Beschreibung des Gesuchsgegenstandes in der Publikation muss die wesentlichen Elemente des geplanten Bauvorhabens umfassen. [...] Potenziell vom Gesuch Betroffene sollen sich anhand dieser Publikation entscheiden können, ob sie die Gesuchsunterlagen einsehen wollen»). Zusammenfassend kam die Vorinstanz daher zum Schluss, dass die damaligen Rekurrierenden bzw. heutigen Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 im Zeitpunkt der Publikation des generellen Baubegehrens nicht damit hätten rechnen müssen, dass die heute umstrittene Tennishalle erstellt werden solle. Die Publikation erweise sich daher als fehlerhaft mit der Folge, dass die Argumente der Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 im (ordentlichen) Baubewilligungsverfahren noch zu hören seien. Bei diesem Ergebnis müsse auch nicht näher auf die Fragen eingegangen werden, ob es im Rahmen des generellen Baubegehrens einer Profilierung bedurft hätte und, ob die Anbringung der Hinweisschilder mangelhaft gewesen sei. In Bezug auf die Hinweisschilder bleibe höchstens zu erwähnen, dass diese den Text

der Publikation im Kantonsblatt enthalten hätten (vgl. § 41 Abs. 2 ABPV). Auch in dieser Hinsicht spreche folglich nichts dafür, dass die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 im Zeitpunkt der Publikation des generellen Baubegehrens damit hätten rechnen müssen, dass das vorliegend umstrittene Projekt erstellt werden solle. Es bleibt damit dabei, dass die Zonenkonformität und die Ästhetik im Verfahren vor der Baurekurskommission überprüft werden könnten (angefochtener Entscheid, E. 15).

3.2

3.2.1 Dem hält der Rekurrent 1 mit seiner Rekursbegründung entgegen, für die Publikation massgebend sei nicht der Publikationstext allein, sondern dessen Zusammenhang mit dem Inhalt des Baubegehrens. Damit die Publikation in einem amtlichen Organ ihren Zweck erfüllen könne, müsse sie die wichtigsten Punkte der Verfügung enthalten, damit die Betroffenen erkennen könnten, ob ihre Interessen berührt seien (BGer 1A.175/2003 vom 27. November 2003 E. 2.2). In diesem Sinne sei der Publikationstext auf das Baubegehren zu beziehen (RUCH, a.a.O., N 53 zu Art. 22 RPG). Der Publikationstext habe die Strasse, die Hausnummer, die Sektion sowie die Parzellennummer zu enthalten (§ 39 Abs. 1 lit. a ABPV; Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 10). Die Publikation des generellen Baubegehrens G-BBG Nr. 9'092'605 habe neben dem Verweis auf den Inhalt des Projekts «Neubau Tennishalle» Hinweise auf die Adresse «St. Galler-Ring 225» und die Baurechtsparzelle Sektion 2, Parzelle 4686, enthalten. Aus dem Publikationstext seien folglich die wichtigsten Punkte – Neubau einer Tennishalle entlang des St. Galler-Rings – zweifelsfrei erkennbar gewesen. Interessierte Dritte hätten aufgrund des Publikationstextes des generellen Baubegehrens ohne besondere Sorgfalt erkennen können, dass auf dem Schützenmattpark entlang des St. Galler-Rings der Neubau einer Tennishalle beabsichtigt gewesen sei (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 11). Zumindest die Hausnummer könne dabei kein taugliches Kriterium sein, um subjektiv die Annahme zu rechtfertigen, von einem Bauprojekt nicht betroffen zu sein und deshalb berechtigterweise ohne Konsultation der Baubegehrensunterlagen von einer Einsprache abzusehen. Hausnummern würden in Abhängigkeit zu den Eingängen eines Gebäudes vergeben und wiesen somit keinen direkten Bezug zur Grösse bzw. zum Volumen eines Bauprojektes auf. Darüber hinaus sei im Zeitpunkt der Publikation des generellen Baubegehrens G-BBG Nr. 9'092'605 die Hausnummer «St. Galler-Ring 233» noch nicht rechtmässig verfügt worden. Die Baubewilligungsbehörde habe für den Publikationstext des generellen Baubegehrens daher keine fiktive Hausnummer verwenden können. Auch aus der Angabe «Sektion 2, Parzelle 4686» könne der vorinstanzliche Schluss nicht gezogen werden (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 12). Parzellengrenzen seien zeitlich unbeständig. Umparzellierungen zwischen dem Vorentscheid und der Eingabe eines ordentlichen Baubegehrens seien häufig der Fall. Als privatrechtlicher Vorgang sei die Parzellierung zudem dem Baubewilligungsverfahren entzogen (BRKE i.S. R.I. vom 26. April 2017 Ziff. 5 ff.). Im generellen Baubewilligungsverfahren könne daher einer allenfalls für das ordentliche Baubegehren notwendigen Umparzellierung nicht vorgegriffen werden. Es dürften daher auch keine potenziellen und projektierten Grenzänderung im Publikationstext abgebildet werden. Die Parzellennummer enthalte auch keine Aussage über die Parzellengrösse, die Eigentumsverhältnisse oder über die Platzierung eines Bauprojektes auf der Parzelle. Die Angabe der Parzellennummer könne daher nicht herbeigezogen werden um die subjektive Annahme zu rechtfertigen, ohne Konsultation der Baubegehrensunterlagen von einem Bauprojekt nicht betroffen zu sein (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 13). Es wäre den Rekursgegnerinnen und -gegnern 1 und 2 daher gestützt auf die Publikation des generellen Baubegehrens G-BBG Nr. 9'092'605 ohne Weiteres zuzumuten gewesen, zumindest kurz das öffentlich aufliegende Baubegehrensdossier zu konsultieren, was Einzelne unter ihnen auch getan und darauf Einsprache erhoben hätten. Der Verzicht auf eine Einsprache gegen das generelle Baubegehren sei daher einzig auf eine subjektive Betrachtungsweise zurückzuführen und liege nicht in der Publikation des generellen Baubegehrens begründet. Es könne nicht angehen, wenn potenziell vom Bauvorhaben betroffene Personen sich selbst aus der Verantwortung zur Auseinandersetzung mit den Baubegehrensunterlagen nähmen, indem sie sich formalistisch auf eine Hausnummer oder eine Parzellennummer beriefen. Die Auffassung der Baurekurskommission gewichte im Ergebnis den Wortlaut des Publikationstextes höher als den tatsächlichen Inhalt des öffentlich aufgelegten Baubegehrensdossiers und sei damit überspitzt formalistisch und nicht materiell begründet. Richtigerweise hätte sie daher nicht auf die Rekurse betreffend Zonenkonformität in der Zone Nöl eintreten dürfen (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 14).

3.2.2 Der Rekurrent 2 macht geltend, dass er sich auf den Vorentscheid des Planungsamtes in Bezug auf den Verfahrensweg und die eindeutig und abschliessend geklärte Zonenkonformität habe verlassen können und müssen. Als Verein lebe er von seinen Mitgliederbeiträgen. Der Bau einer (im öffentlichen Interesse stehenden) Tennishalle stelle eine erhebliche finanzielle Belastung dar, welche nur mit breiter Unterstützung möglich sei, weshalb er vor der Auslösung von kostspieligen Planungsmassnahmen auf einen verbindlichen Entscheid angewiesen gewesen sei. Einzig im Vertrauen auf die Verbindlichkeit des Entscheids sei ein Architekturwettbewerb mit vier Teilnehmern und einer breit formierten Jury mit Vertretern des Kantons durchgeführt und die Planung des Siegerprojekts bis zur Baureife abgeschlossen worden. Die damit verbundenen Kosten hätten sich bisher auf CHF 670'000.– belaufen (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 14). Das Planungsamt habe in korrekter Ausübung seines Ermessens namentlich ein Bebauungsplanverfahren oder ein anderes Planungsinstrument als nicht notwendig erachtet (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 16). Die Publikation des generellen Baubegehrens sei praxisgemäss erfolgt. Namentlich begründe die Beschränkung auf die aktuelle Parzelle des Rekurrenten 2 in Bezug auf die Frage der Zonenkonformität keinen Mangel, sei das Nutzungsmass doch nicht auf die aktuelle Parzelle beschränkt. Die Frage der Zonenkonformität hänge nicht von der konkret zu bebauenden Parzelle ab, sondern betreffe das ganze in der Zone Nöl liegende Gebiet. Die erwähnte und möglicherweise falsche Hausnummer habe nichts mit dem Nutzungsmass zu tun und schon gar nichts mit der Ästhetik (Rekursbegrün-

dung Rekurrent 2 E. 18). Unter Berücksichtigung des für die konkrete Planung des Projekts betriebenen, enormen Aufwands, bestehe ein entsprechendes erhebliches Interesse an Rechtssicherheit und Bestand des generellen Bauentscheids. Demgegenüber lägen keine Individualinteressen vor, welche eine Aufhebung des generellen Bauentscheids rechtfertigen würden. Vor allem könnten die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 nicht in den Genuss einer nachgelagerten, revisionsartigen Prüfung der Zonenkonformität kommen. Der Verzicht auf eine Einsprache im Rahmen des generellen Baugesuchverfahrens lege die Vermutung nahe, dass sie schlussendlich Individualinteressen verfolgten, welche aber mit der Frage des Nutzungsmasses nichts zu tun hätten. Jedenfalls dürften die hinter der Fassade der Zonenkonformität postulierten Partikularanliegen in einer Abwägung der betroffenen Interessen nicht überwiegen. Insofern hätte die Vorinstanz die Argumente der Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 in Bezug auf die Zonenkonformität gar nicht mehr prüfen dürfen (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 19). Der Vorentscheid sei verbindlich, da sich seit dessen Erlass das anwendbare Recht nicht geändert habe (§ 53 Abs. 2 BPV, Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 17). Es liege gewissermassen ein «Rechtsöffnungstitel» vor. Die Vorinstanz habe somit ohne Grund die Prüfung der Zonenkonformität vorgenommen, obwohl es keinen Anlass gegeben habe, die Rechtskraft des generellen Bauentscheids in Bezug auf die Zonenkonformität in Frage zu stellen oder gar den Entscheid zu unterlaufen (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 20).

3.3

3.3.1 Darin kann den Rekurrenten 1 und 2 nicht gefolgt werden. Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, ist auf Baugesuche durch öffentliche Anzeige hinzuweisen und damit das Einspracheverfahren zu eröffnen (§ 91 Abs. 3 BPG). Ordentliche Baubegehren sind im Kantonsblatt sowie im Internet und mit dem Text der öffentlichen Anzeige auch im Gelände anzuzeigen (§§ 45 f. BPV). Der Text der Publikation hat dabei neben einer kurzen Bezeichnung und Nutzung der Baute oder Anlage auch die «Strasse und Hausnummer sowie Sektion und Parzellennummer» zu enthalten (§ 39 Abs. 1 lit. c ABPV). Diese Publikation von Baugesuchen dient Drittbetroffenen zur Wahrung ihrer Rechte. Sie hat daher zumindest in groben Kategorien eine Beschreibung des Gesuchsgegenstandes mit den wesentlichen Elementen des geplanten Bauvorhabens zu enthalten. Potenziell vom Gesuch Betroffene sollen sich anhand dieser Publikation entscheiden können, ob sie die Gesuchsunterlagen einsehen wollen (DUSSY, a.a.O., N 7.115 f.). Zentral erscheint dabei auch eine genaue Lokalisierung des Bauvorhabens (ZAUGG/LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern, 5. Auflage, Bern 2020, Art. 35-35c N 8, VGE ZH VB.2012.00594 vom 16. Januar 2013, mit Hinweis auf MÄDER, Das Baubewilligungsverfahren, 1991, S. 133 Rz. 290). Die Publikation muss diesbezüglich aussagekräftig sein (ZAUGG/LUDWIG, a.a.O., Art. 35-35c N 8). Diese Voraussetzungen gelten auch im Verfahren für einen baurechtlichen Vorentscheid (RUCH, a.a.O., N 73 zu Art. 33 RPG).

Wie die Vorinstanz weiter in tatsächlicher Hinsicht festgestellt hat und im Übrigen auch unbestritten ist, hat die Publikation sich allein auf die Adresse St. Galler-Ring 225 und die Parzelle Nr. 4686 bezogen. Es ist unbestritten, dass die damalige Variante 2 für den Standort der geplanten Tennishalle an der Ecke von St. Galler-Ring und Neubadstrasse, an welchem diese nun mit dem streitgegenständlichen Baubegehren realisiert werden soll, nicht auf dem Areal des damaligen Umfangs dieser im Eigentum der Rekurrenten 2 stehende Baurechtsparzelle, sondern vielmehr ganz auf der benachbarten Stammparzelle Nr. 2578 verwirklicht werden sollte. Weiter erscheint auch mit den Erwägungen der Vorinstanz die Adressangabe mit dem alleinigen Hinweis auf die Adresse St. Galler-Ring 225 ungenau. Es kann dahingestellt bleiben, welche Bedeutung der Hausnummerverfügung des Grundbuch- und Vermessungsamtes vom 5. September 2019 in diesem Zusammenhang zukommt (vgl. VD.2020.173, act. 6/3). Nicht bestritten worden ist, dass das abzubrechende Garderobengebäude auf der Liegenschaftsparzelle Nr. 2578 am Standort der heute projektierten Tennishalle bereits zuvor mit der Hausnummer 233 bezeichnet und dies so auch im Stadtplan und den eingereichten Planunterlagen vermerkt worden ist. Auch der Rekurrent 2 selber hat diese Adressierung in seinem generellen Baubegehren verwendet. Daraus folgt, dass die Publikation des generellen Baubegehrens entsprechend den Erwägungen der Vorinstanz mangelhaft gewesen ist.

3.3.2 Eine mangelhafte Publikation eines Baubegehrens stellt einen formellen Fehler der Baubewilligung dar (GEBHARDT/MEYER/NERTZ/PIOLINO, Die Baubewilligung im Kanton Basel-Stadt, Basel 2014, S. 82, mit Hinweis auf VGE VD.2011.157 vom 23. August 2012 E. 4.2). Dies gilt auch dort, wo eine Publikation in relevanten Punkten unvollständig ist, wobei unerheblich ist, ob das Ungenügen der Publikation der Bauherrschaft oder der Behörde anzulasten ist (ZAUGG/LUDWIG, a.a.O., Art. 35-35c N 11). Aufgrund der unzutreffenden Adress- und Parzellenangaben mussten die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 auch bei Anwendung gehöriger Sorgfalt nicht davon ausgehen, dass die gesuchsgeständliche Tennishalle in ihrer direkten Nachbarschaft am heute projektierten Standort gebaut werden sollte. Sie durften daher aufgrund des Textes der Publikation davon ausgehen, dass der Gegenstand des generellen Baubegehrens sie in ihren Interessen nicht direkt tangiert. Dies gilt umso mehr, als die Hinweisschilder im Gelände im Verfahren des generellen Baubegehrens unbestrittenermassen ebenfalls nicht im Bereich der südwestlichen Ecke der Sportanlage Schützenmatte, wo die Tennishalle gemäss Baugesuch nun verwirklicht werden sollte, sondern bloss beim Clubhaus am St. Galler-Ring 225 und an der General Guisan-Strasse angebracht worden sind. Unbehelflich erscheint dabei der Hinweis des Rekurrenten 2, dass die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 Individualinteressen bzw. Partikularanliegen verfolgten, welche aber mit der Frage des Nutzungsmasses und der Zonenkonformität nichts zu tun hätten. Voraussetzung der Rekursbefugnis im Baubewilligungsverfahren ist die Verfolgung eigener tatsächlichen Interessen (BGE 136 II 539 E. 1.1 S. 542, mit Hinweisen; VGE VD.2017.121 vom 24. September 2017 E. 1.2.4, VD.2015.109 vom 18. März 2016 E. 1.3). Die von rekurrieren-

den Parteien als verletzt gerügten Normen müssen dabei nicht im Sinne einer Schutznorm dem Schutz dieser Interessen dienen. Es genügt vielmehr auch ein eigenes tatsächliches Interesse an der Einhaltung von Normen, die dem Schutz öffentlicher Interessen dienen (vgl. VGE 607-610/2008 vom 23. Januar 2009 E. 1.3.2).

3.3.3 Liegt eine mangelhafte Publikation vor, so trifft die Behörden die Pflicht, die notwendigen Massnahmen zu ergreifen, um den Mangel zu beheben und die in ihrem rechtlichen Gehör verletzten Drittbetroffenen in ihre Verfahrensrechte wieder einzusetzen (VGE VD.2018.94 vom 17. September 2019 E. 5.8, VD.2015.89 vom 15. September 2016 E. 1.2.3). Ihre Verhinderung bei der Wahrnehmung ihrer Einsprachemöglichkeit im Verfahren des generellen Baubegehrens führt dazu, dass der in Verletzung dieser Rechte ergangene Vorentscheid zu keinem Rechtsnachteil für die in ihren Rechten verletzten Drittbetroffenen führen darf. Es wird denn auch von keiner Seite geltend gemacht, dass die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 ausserhalb des vorliegend streitgegenständlichen Baubewilligungsverfahrens zu einem früheren Zeitpunkt bereits Kenntnis vom Gegenstand und Inhalt des Vorentscheids vom 30. Mai 2017 gehabt hätten. Solche Kenntnis hatten aufgrund der Akten nur die zu den Rekursgegnerinnen und -gegnern 1 zählenden Nachbarn Walter Werner und Monika Odile Stämpfli sowie Sandra Franziska und Martin Husi, welche bereits in jenem Verfahren Einsprache erhoben haben. Deren Kenntnisse müssen sich die anderen Rekursgegnerinnen und -gegner aber nicht anrechnen lassen, zumal aufgrund der Akten keine Anhaltspunkte bestehen, dass diese bereits vor diesem Baubewilligungsverfahren ihre Kenntnisse mit den übrigen Rekursgegnerinnen und -gegnern geteilt haben. Es folgt daher aus dem Grundsatz von Treu und Glauben keine Obliegenheit der Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2, ihre Einwände vor diesem Verfahren bereits geltend zu machen (VGE VD.2018.94 vom 17. September 2019 E. 6.1, mit Hinweis auf BGer 1C_256/2017 vom 11. Januar 2018 E. 2.1). Die Baubewilligung ist daher für die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2, mit Ausnahme der bereits am Verfahren des generellen Baubegehrens beteiligten Personen, auch mit Bezug auf die bereits mit dem Vorentscheid vom 30. Mai 2017 entschiedenen Rechtsfragen anfechtbar (DUSSY, a.a.O., N 7.145; ZAUGG/LUDWIG, a.a.O., Art. 35-35c N 11). Entgegen der Auffassung des Rekurrenten 2 kann auch dessen, aufgrund der im Vertrauen auf den erteilten Vorentscheid getätigten finanziellen Aufwendungen für die Weiterverfolgung des eigenen Projekts zweifellos gewichtige Bestandesinteresse der Unverbindlichkeit dieses Vorentscheides für die Rekursgegnerinnen und -gegner 1 und 2 nicht entgegenstehen. Im Übrigen hätte der Rekurrent 2 die fehlerhafte Publikation, insbesondere die Abweichung der von ihm selbst im generellen Baugehren verwendeten Adressierung, auf den Schildern erkennen und (spätestens dann noch) auf die Formulierung des Publikationstextes sowie die Platzierung der Schilder Einfluss nehmen können. Die Vorinstanz hat somit die Zonenkonformität der geplanten Tennishalle zu Recht erneut und ohne Bindung an den Vorentscheid vom 30. Mai 2017 überprüft.

4. Zonenkonformität und Erfordernis weiterer Planungsentscheidungen

4.1 Unter Hinweis auf Literatur und Judikatur erwog die Baurekurskommission, dass die Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen bestimmt sei. Spiel- und Sportanlagen würden dabei grundsätzlich als zonenkonform erachtet. Durch private betriebene Sportanlagen lägen insbesondere dann im öffentlichen Interesse, wenn sie der Öffentlichkeit allgemein zugänglich seien, was Einschränkungen des Zugangs aber nicht ausschliesse (angefochtener Entscheid E. 21). Der Umstand, dass es sich beim Tennisclub Old Boys um einen privaten Verein handelt, spreche daher nicht gegen die Zonenkonformität der umstrittenen Tennishalle respektive gegen deren Qualifikation als Baute im öffentlichen Interesse. Unbestritten sei, dass die Ausübung des Sports Tennis als solche im öffentlichen Interesse liege. Genauer zu prüfen bleibe das Kriterium der Allgemeinzugänglichkeit, welches sich hier weniger klar präsentiere. Nach Analyse der geltenden «Platz- und Spielordnung» sowie der Kosten einer Mitgliedschaft beim Tennisclub Old Boys kam die Vorinstanz zum Schluss, es erscheine «zumindest fraglich, ob sich die Tennishalle als Anlage im öffentlichen Interesse qualifizieren liesse». Letztlich liess sie die Frage aber offen (angefochtener Entscheid E. 22).

Die Vorinstanz erwog weiter, dass der planerische Grundsatzentscheid, die von der projektierten Tennishalle betroffene Parzelle der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zuzuordnen, im Baubewilligungsverfahren nicht akzessorisch zu überprüfen sei (angefochtener Entscheid E. 27). Sie prüfte indessen, ob es neben der Zuweisung zur Zone Nöl einer ergänzenden Planungsentscheidung als Voraussetzung für die Realisierung der projektierten Tennishalle bedurft hätte (angefochtener Entscheid E. 30). Sie bezog sich dabei auf die nach § 105 Abs. 5 Abs. 1 BPG grundsätzlich beim Grossen Rat liegende Planungskompetenz, soweit sie nicht vom Gesetz selber oder mittels expliziter Delegation der Regierung übertragen ist, sowie auf die Planungspflicht, die sich aus Art. 2 Abs. 1 RPG ergibt. Danach hätten Bund, Kantone und Gemeinden die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen zu erarbeiten und aufeinander abzustimmen. Der Grundsatz der umfassenden Planung verlange in der Nutzungsplanung eine ganzheitliche Betrachtungsweise und verbiete inhaltsleere Pläne. Deshalb seien Pläne mit (weitgehend) unbestimmtem Inhalt zu vermeiden (angefochtener Entscheid E. 28 und 29; vgl. VGE VD.2019.102 vom 15. Mai 2020 E. 8.1.3, mit Hinweisen). Der erforderliche Präzisionsgrad hänge dabei aber von der Art der ausgeschiedenen Zone ab und könne nicht pauschal bestimmt werden (angefochtener Entscheid E. 29; vgl. WALDMANN/HÄNNI, in: Handkommentar Raumplanungsgesetz, 2006, Rz. 25 zu Art. 2, mit Hinweisen). Innerhalb der Bauzonen richte sich die Planungspflicht unter Vorbehalt von übergeordnetem Recht nach dem kantonalen Recht (angefochtener Entscheid E. 29; vgl. dazu STALDER/TSCHIRKY, FHB Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 2.118, mit Hinweisen). Aufgrund des planerischen Stufenbau setze die Erteilung einer Baubewilligung voraus, dass die Baute oder Anlage dem Zweck der Nutzungszone entspreche (vgl. Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG). Das Bau-

bewilligungsverfahren bezwecke daher die einzelfallweise Planverwirklichung und diene daher der Abklärung, ob Bauten und Anlagen der im Nutzungsplan ausgedrückten räumlichen Ordnungsvorstellung entsprächen. Es solle aber nicht selbständige Planungsentscheidungen hervorbringen oder den Nutzungsplan im Ergebnis ergänzen oder ändern, wozu ihm das sachlich nötige Instrumentarium wie auch ein geeignetes Rechtsschutzverfahren fehle (angefochtener Entscheid E. 29; vgl. BGer 1C_7/2012 vom 11. Juni 2012 E. 2.3, mit Hinweisen).

Gemäss § 39 Abs. 1 BPG werde die Nutzung von Grundstücken in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse durch den Beschluss, mit dem die Zone festgesetzt werde (lit. a), durch Bebauungspläne (lit. b) oder durch Genehmigung der Bauprojekte in einem Planungsverfahren des Regierungsrates oder des Gemeinderates (lit. c) festgelegt. Dabei handle es sich alles um Planungsinstrumente. Gemäss § 39 Abs. 2 BPG sei am Zonenrand der Lichteinfallswinkel der Nachbarzone einzuhalten (angefochtener Entscheid E. 31). Wie sich aus den Materialien und der Literatur ergebe, müsse darüber hinaus in der Zone Nöl die Art und das Mass der Nutzung entweder bei der Festsetzung der Zone oder später in einem gesetzmässigen Planungsverfahren festgelegt werden (angefochtener Entscheid E. 33; vgl. FELDGES/BARTHE, Raumplanungs- und Baurecht, in; Neues Handbuch des Staats- und Verwaltungsrechts des Kantons Basel-Stadt, 2008, S. 778). Aufgrund der Verschiedenartigkeit der öffentlichen Interessen und der Verhältnisse könnten dabei keine allgemeinen Regeln aufgestellt werden. Dies rechtfertige es aber nicht, den Entscheid über die Art und das Mass der baulichen Nutzung in dieser Zone der Bauherrschaft zu überlassen. Da es sich um eine Planungsaufgabe handle, seien die Planungsbehörden verpflichtet, die Rahmennutzungspläne durch Sondernutzungspläne und Vorschriften zu ergänzen, die dem konkreten Fall Rechnung tragen würden (angefochtener Entscheid E. 32; vgl. Ratschlag und Entwurf zu einem Baugesetz und Bericht des Regierungsrates [...], Nr. 8637 vom 7. November 1995 [nachfolgend: Ratschlag BPG], S. 65 f.). Die Grundstücksnutzung müsse deshalb im Einzelfall im Verfahren der Zonenplanrevision oder in einem vergleichbaren Planungsverfahren festgelegt werden. Welches Verfahren den Anforderungen des Rechts und der Zweckmässigkeit am ehesten entspreche, hänge von der Art der beabsichtigten Nutzung ab. Der Entwurf zähle deshalb nur die in Frage kommenden Varianten auf (angefochtener Entscheid E. 32; vgl. Ratschlag BPG, a.a.O., S. 118, Fn. 75).

Daraus folge, dass die bauliche Nutzung in der Zone Nöl nicht nur hinsichtlich der Nutzungsart, sondern auch des Nutzungsmasses in einem Planungsverfahren festzusetzen sei. Mit den Erwägungen des Planungsamtes hänge es zwar im konkreten Fall von der zu erfüllenden Aufgabe ab, wie in der Zone Nöl am zweckmässigsten gebaut werde. Aus diesem Grund habe der Gesetzgeber mit Ausnahme der Vorgabe zum Lichteinfallswinkel darauf verzichtet, auf Gesetzesstufe generell-abstrakte Vorschriften zur zulässigen Bebauung in der Zone Nöl zu erlassen. Diese Unbestimmtheit der gesetzlichen Regelung sei aber mit dem Erfordernis ergänzender Planungsentscheidungen in Bezug auf Nutzungsart und -mass gleichsam kompensiert worden (angefochtener Entscheid E. 34). Bezüglich der Art der Nutzung und damit des konkreten Verwendungszweckes des projektbetroffenen Areals solle die notwendige Planungsentscheidung im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision (Teil II) nachgeholt werden. Bereits heute liessen die tatsächlichen Verhältnisse aber keinen anderen Schluss zu, als dass die Nutzungsart «Sport» zulässig und in diesem Sinne zonenkonform sei, weshalb die bisher unterbliebene Zuordnung einer konkreten Nutzungsart für das Sportzentrum Schützenmatte unproblematisch erscheine. Demgegenüber fehle hinsichtlich des Aspekts des zulässigen Nutzungsmasses ein entsprechender Planungsentscheid. Das durchgeführte Varianzverfahren stelle ein Instrument zur ästhetischen Qualitätssicherung dar, welches die entsprechenden Planungsentscheidungen nicht zu ersetzen vermöge. Auch baupolizeiliche oder umweltschutzrechtliche Vorschriften wie etwa zum Lärm- oder zum Brandschutz führten nicht dazu, dass keine ergänzenden Planungsentscheidungen notwendig wären. Es bedürfe daher zumindest für ein Bauprojekt von beträchtlicher Grösse wie die streitgegenständliche Tennishalle mit ihren Massen von 70 Meter auf 40 Meter Grundfläche und 9,5 Meter Höhe auf nutzungsplanerischer Stufe gewisser Vorgaben in Bezug auf das Nutzungsmass, wie etwa in Bezug auf die Ausnützung oder die Länge und Breite des Baukörpers. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass die einzelnen Nutzungen aufgrund der begrenzten Fläche des Sportzentrums Schützenmatte in räumlicher Konkurrenz zueinander stünden. Die von der Verwaltung angestellten planerischen Überlegungen könnten nicht an die Stelle entsprechender Überlegungen der Planungsbehörde treten, liege die Planungskompetenz doch beim Grossen Rat oder dem Regierungsrat. Ob es im vorliegenden Fall einer Planungsentscheidung des Grossen Rates oder des Regierungsrates bedürfe, könne hier offenbleiben und werde im Planungsverfahren zu beantworten sein. Offenbleiben müsse auch, welche konkreten Aspekte des Nutzungsmasses durch die Planungsbehörde festzulegen wären, ob also hinsichtlich der geplanten Tennishalle sämtliche Aspekte des Nutzungsmasses mit einem massgeschneiderten Bebauungsplan geregelt oder das Nutzungsmass bloss in den wesentlichen Grundzügen etwa bezüglich des durch die Nutzung in Anspruch genommenen Projektperimeters festgelegt werde (angefochtener Entscheid E. 35). Da es vorliegend an entsprechenden Planungsentscheidungen fehle, seien der angefochtene Bauentscheid und die dazugehörigen Einspracheentscheide zwangsläufig aufzuheben, ohne dass auf die weiteren Rügen der Rekursgegnerinnen und -gegner weiter eingegangen werden müsse (angefochtener Entscheid E. 36).

4.2 Die Rekurrenten beziehen sich mit ihren Rekursbegründungen zunächst auf die Feststellung der Vorinstanz, wonach es fraglich sei, ob die Tennishalle als Anlage im öffentlichen Interesse qualifiziert werden könne.

4.2.1 Der Rekurrent 1 rügt diesbezüglich eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts. Entgegen der Feststellung der Vorinstanz könnten gemäss der Platz- und Spielordnung 2017 auch Gäste ohne Mitwirkung von Clubmitgliedern freie Plätze ge-

gen ein Entgelt von CHF 15.– belegen, sodass die Plätze von der Allgemeinheit grundsätzlich günstig genutzt werden könnten. Soweit die Vorinstanz ihrer Feststellung, dass die Clubmitgliedschaft frei erworben werden könne, das statutarische Ablehnungsrecht des Vorstands entgegenhalte und zur Grundlage der Beurteilung, ob die Anlage im öffentlichen Interesse zu qualifizieren sei, handle sie formalistisch und unverhältnismässig (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 20).

4.2.2 Der Rekurrent 2 rügt in diesem Zusammenhang, dass die Vorinstanz die aktuell für den Sommerbetrieb geltende Platz- und Spielordnung zu Unrecht auf die Nutzung der bestehenden und geplanten Tennishalle übertragen habe. Die bestehende Ballontennishalle werde in der Wintersaison auch von Nichtmitgliedern genutzt. Auf den freien Plätzen hätten in der Wintersaison 2019/2020 17% Nichtmitglieder gespielt. Für die Auslastung der neuen Halle werde ein ähnliches System zur Anwendung kommen. Die Tennishalle sei daher im Sinne der einschlägigen Rechtsprechung allgemeinzugänglich (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 22-23).

Die rekurrierende Bauherrschaft begründet in der Folge das öffentliche Interesse an der Realisierung ihres Projekts. Sie bezieht sich dabei auf die Leitsätze des Kantons Basel-Stadt zum öffentlichen Raum (vgl. Präsidialdepartement Kanton Basel-Stadt im Auftrag des Regierungsrats des Kantons Basel-Stadt, Der öffentliche Raum, Basel 2014, S.13 ff.). Darin werde festgehalten, dass sich eine Stadt über ihre vielseitigen nutzbaren öffentlichen Räume zeige und lebenswert mache. Der öffentliche Raum sei die Lebensader der Stadt und durch Interaktionen zwischen Menschen geprägt (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 28). Öffentliche Räume hätten verschiedene Atmosphären, Nutzungs- und Handlungsmöglichkeiten und seien gerade auch für Kinder und Jugendliche wichtiger Alltags-, Spiel- und Sozialisierungsraum. In den Alltag integrierte Bewegungsmöglichkeiten seien für sie unabdingbar, wofür die öffentlichen Räume eine zentrale Rolle spielten (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 29). Um die öffentlichen Räume möglichst optimal zu nutzen, seien die «Zonen für die Nutzung im öffentlichen Interesse» eingerichtet und im Rahmen der letzten Zonenplanrevision als Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse mit kleineren Änderungen im Wesentlichen bestätigt worden, wobei ihnen eine Zweckbestimmung zugewiesen worden sei. Die dortige Nutzung habe im öffentlichen Interesse zu stehen, nicht der Gewinnmaximierung zu dienen und dem Gemeinwesen die Erfüllung öffentlicher Aufgaben langfristig zu erleichtern (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 30). Zum Thema Sport sei festgehalten worden, dass «Nutzungen im öffentlichen Interesse» zulässig seien «die vorwiegend dem Bereich Sport» dienten. Dabei könnten «weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich» seien, zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigten. Zu den Sportanlagen, die zusammen mit den dazu erforderlichen Bauten und Anlagen, vorwiegend dem Bereich Sport dienen, gehöre auch die Sportanlage Schützenmatte (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 32). Die «Schützenmatte» sei eines der grössten Sportareale in Basel. Der westliche Teil beinhalte das frei zugängliche Sta-

dion Schützenmatte und weitere Sportplätze und Sportanlagen für Leichtathletik, Fussball, Tennis und Faustball, deren Nutzung an eine Mitgliedschaft in den beheimateten Vereinen geknüpft sei (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 34). Der bereits im Jahr 1927 auf dem Gelände der Schützenmatte gegründete Tennisclub Old Boys sei mit seinen fast 800 Mitgliedern seit Jahrzehnten fester Bestandteil der Sportaktivitäten auf der Schützenmatte und die von ihm angebotenen Sportaktivitäten lägen vollumfänglich im öffentlichen Interesse (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 35). Er fördere den Tennissport als Breitensport und insbesondere die Jugendarbeit mit annähernd 300 aktiven Kindern und Jugendlichen, wie dies auch in seinem Leitbild zum Ausdruck komme (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 36 und 37). Die nach Alter gestaffelten Mitgliederbeiträge entsprächen insbesondere im Jugendbereich jenen in anderen hiesigen Sportvereinen (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 43). In der Sommersaison sei es Gästen möglich, mit Clubmitgliedern zu spielen. In der Wintersaison könnten auch Nichtmitglieder freie Plätze mieten. Zudem sei das Vereinslokal als im Quartier beliebtes Restaurant öffentlich frei zugängig (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 44). Mit dem Neubau der ersten und einzigen Tennishalle auf baselstädtischem Kantonsgebiet wolle der Verein die jetzige, insbesondere in den Wintermonaten und bei Regen unzureichende Spiel- und Trainingssituation für alle Beteiligten verbessern (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 45). Die neue Tennishalle sei als Ersatz der veralteten, umweltbelastenden Traglufthalle vorgesehen. Die neue Halle sei ein Beitrag zum modernen Umweltschutz und dank moderner Infrastruktur trage sie zur Aufwertung der gesamten Sportanlage bei (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 46). Die starke Zunahme der am Tennissport interessierten Personen und das sich gleichzeitig verschärfende Angebots- und Kapazitätsproblem mit Hallentennisplätzen in der Region mache den Neubau der Tennishalle zu einer dringenden Angelegenheit für Basel (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 47).

4.3 Beide Rekurrenten bestreiten weiter den Schluss der Vorinstanz, dass es für die Bewilligung der projektierten Tennishalle einer weiteren planerischen Grundlage bedürfe.

4.3.1 Der Rekurrent 1 macht in diesem Zusammenhang geltend, dass die Raumplanung mit der Richt- und Nutzungsplanung sowie den nachfolgenden Baubewilligungs- und allfälligen Ausnahmebewilligungsverfahren ein Ganzes bilde. Nutzungspläne ordneten die zulässige Nutzung des Bodens für jede Parzelle, worauf im Baubewilligungsverfahren geklärt werde, ob Bauten und Anlagen den im Nutzungsplan ausgedrückten räumlichen Ordnungsvorstellungen entsprächen. Dabei habe bei der Erfüllung raumplanerischer Aufgaben das angemessene Planungs- bzw. Entscheidungsinstrument zum Einsatz zu gelangen (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 21, mit Hinweis auf BGE 140 II 262 E. 2.3.1 S. 266). Gerade bei Zonen für öffentliche Nutzungen seien aufgrund der Verschiedenheit der möglichen baulichen Nutzungen die konkreten Bauvorschriften nicht im Voraus exakt feststellbar. Die Raumvorstellung werde in solchen Zonen jedoch zumindest durch die spezifische Nutzungsart konkretisiert

(Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 21, mit Hinweis auf Urteil BGer 1C_55/2015 vom 9. September 2015 E. 3). Entscheidend sei, ob das Zusammenspiel mit den für die Grundzone geltenden Bestimmungen sowie die Voraussetzung eines Varianzverfahrens für allfällige Abweichungen eine ausreichende Bestimmtheit und damit eine genügende Steuerungskraft für die spätere Bebauung aufwiesen (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 21, mit Hinweis auf VD.2019.102 vom 15. Mai 2020 E. 8.1.3). Die gültige Nutzungsplanung könne dabei im anschliessenden Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht akzessorisch überprüft werden (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 21). Indem die Vorinstanz gleichwohl beurteilt habe, ob ein Festsetzungsbeschluss im Sinne von § 39 BPG eine ausreichende nutzungsplanerische Grundlage für ein Baubewilligungsbegehren sei, habe sie im Ergebnis dennoch eine akzessorische Überprüfung der Zonenplanung und ihrer Vorschriften vorgenommen. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz enthalte der Festsetzungsbeschluss der Nöl im vorliegenden Fall eine Aussage über das Nutzungsmass (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 22). Das Areal Sportanlage Schützenmatte mit den anschliessenden Tennisplätzen sei anlässlich der Zonenplanrevision 1987 von der früheren Zone der Grünflächen in die damals neu geschaffene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont worden. Gemäss den Materialien habe diese Zone vor allem die Sportanlagen umfassen sollen, die auffällig in Erscheinung träten. Es sei schon damals als denkbar erachtet worden, dass in dieser Nutzungsordnung für sportliche Zwecke weitere, vielleicht auch umfangreiche und hohe Gebäude (Tennishallen usw.) entstünden (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 23; 5. Zwischenbericht der Grossratskommission [8005] vom 30. September 1987 für die Behandlung der Zonenplanrevision zum Ratschlag 7907 betreffend Revision des Zonenplans für das Gebiet der äusseren Stadt, S. 16 f.). Nichts anderes ergebe sich aus dem aktuellen zweiten Ratschlag zur Zonenplanrevision, der entgegen den Darlegungen der Baurekurskommission aufgrund der Planungszonenwirkung gemäss § 116 Abs. 2 BPG für die Beurteilung des ordentlichen Baubegehrens BBG Nr. 9'111'905 zu berücksichtigen sei. Indem mit der aktuellen Zonenplanrevision für das besagte Grundstück die Zweckbestimmung Sport festgehalten werde, werde die seit Jahrzehnten bestehende Raumvorstellung nutzungsplanerisch fortgeschrieben. Demzufolge seien die für die Ausübung des jeweiligen Sports erforderlichen Bauten und Anlagen explizit erlaubt. Dazu gehörten beispielsweise Turn- und Sporthallen (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 23; 2. Ratschlag Zonenplanrevision vom 20. Juni 2018, S. 138). Auch Tennis sei unbestrittenermassen eine Sportnutzung im genannten Sinne. Die Festlegung einer Zone für öffentliche Nutzungen auf der Schützenmatte zusammen mit der parzellenspezifischen Zweckbestimmung Sport und des gemäss § 39 Abs. 2 BPG zu beachtenden Lichteinfallswinkels und die damit definierte maximale Gebäudehöhe sage damit etwas über die damit verbundene Raumvorstellung und das dafür zulässige Nutzungsmass aus. Das Zusammenspiel der nutzungsplanerischen Grundlagen weise für das besagte Bauvorhaben daher eine genügende Bestimmtheit auf (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 23). Diese Vorgaben würden vom vorliegenden Projekt eingehalten, weshalb das Bauvorhaben der Zone Nöl entspreche. Das Bauvorhaben entspreche in

seiner räumlichen Dimension auch dem in der benachbarten Bauzone 3 angeordneten und verträglichen Nutzungsmass wie auch der dort zulässigen maximalen Bauhöhe. Fläche und Höhe des Bauvorhabens stellten daher Indizien gegen eine Planungspflicht dar. Es könne nicht von einer beträchtlichen baulichen oder räumlichen Dimension ausgegangen werden, welche eine Planungspflicht auslösen könnte. Wäre der Auslegung der Baurekurskommission zu folgen, würde dies bedeuten, dass für jedes Bauvorhaben, Neubau und Erweiterungen, in einer Nöl-Zone vorgängig ein entsprechendes Planungsverfahren durch das Planungsamt vorzunehmen wäre (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 24). Zusammengefasst kommt der Rekurrent 1 zum Schluss, aus dem für die Schützenmatte geltenden Festsetzungsbeschluss gemäss § 39 Abs. 1 lit. a BPG gehe sowohl die Nutzungsart wie auch das Nutzungsmass ausreichend hervor, um die Zonenkonformität des ordentlichen Baubegehrens BBG Nr. 9'111'905 in einem Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Die Baurekurskommission habe bei ihrer Auslegung der Bedeutung von § 39 BPG dieses historische Verständnis der Zone Nöl sowie deren Sinn und Zweck am Ort der Schützenmatte nicht ausreichend berücksichtigt (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 25).

Das Raumplanungsrecht kenne eine objektbezogene Planungspflicht im Zusammenhang mit bedeutend raumwirksamen Bauvorhaben, die ausserhalb der Bauzone lägen (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 26, mit Hinweis auf BGer 1C_405/2016 vom 30. Mai 2018 E. 3.1). Innerhalb der Bauzone sei es nicht mit Art. 15 RPG vereinbar, für die Erteilung einer Baubewilligung vorgängig ein umfassendes Planungsverfahren zu verlangen (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 26, mit Hinweis auf BGE 131 II 151 E. 2.3 S. 156 in: Pra 2006, Nr. 4). Soweit sich aus einem rechtskräftigen Nutzungsplan die zulässige Bebaubarkeit ergebe und das kantonale Recht keine weitere Planungspflicht vorsehe, komme eine objektbezogene Planungspflicht nur in den vom Bundesrecht vorgesehenen Fällen zum Tragen, wie etwa bei Sportarenen (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 26, mit Hinweis auf BGE 129 II 63 E. 2.1 S. 65). Auch mit Bezug zur Lage des Bauprojekts im Areal des Schützenmattparks lasse sich entgegen der Ansicht der Vorinstanz keine objektspezifische Planungspflicht begründen. Die Schützenmatte stelle einen wichtigen Freiraum mit Spezialnutzungen mit unterschiedlichem Bedürfnis an Freiflächennutzungen auf. Gemeinsam sei ihnen, dass sie sich der räumlichen Bedeutung des Freiraums Schützenmatte unterordnen müssten. Zentrale raumplanerische Frage auf dem Schützenmattareal sei daher die Trennung von Freiflächennutzungen und baulichen Nutzungen. Die fachliche Begleitung des Varianzverfahrens seitens des Planungsamts habe die Berücksichtigung dieser planerischen Aufgabe sichergestellt. Mit der Beurteilung des ordentlichen Baubegehrens BBG Nr. 9'111'905 durch die Stadtbildkommission sei auch die gute Gesamtwirkung in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht überprüft worden. Dabei sei auf eine zurückhaltende Ausdehnung des Baukörpers Wert gelegt worden (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 27). Das Bauprojekt sei auch aufgrund seiner Dimensionen nicht zwingend planungspflichtig, führe es doch weder zu mehr Verkehr noch müsse dafür massiv mehr Fläche versiegelt werden und würden die den Schützenmattpark säu-

menden Baumalleen vollumfänglich bewahrt sowie der die Höhe des Bauvorhabens einschränkende Lichteinfallswinkel der Nachbarzone eingehalten. Es würden daher die wesentlichen nachbarrechtlichen Interessen gewahrt. Es gebe gestützt auf das kantonale Recht keine mit dem Ausmass des Gebäudes zusammenhängenden raumplanerischen Interessen, deren Koordination im vorliegenden Fall ein Planungsverfahren verlangen würden, zumal wesentlicher Aspekt der Koordinationspflicht für raumwirksame Bauvorhaben deren räumliche Wirkung und nicht ihre bauliche Ausdehnung sei. Es bestehe daher gerade keine objektspezifische Planungspflicht für den Bau der Tennishalle am beabsichtigten Ort, weil damit keine bedeutenden räumlichen Auswirkungen verbunden seien, die eine Koordination der Interessen verlangten. Die zulässige Höhe und die Fläche der Tennishalle allein seien keine ausreichenden Kriterien, um in einer Bauzone ein Bauvorhaben für planungspflichtig zu deklarieren (Rekursbegründung Rekurrent 1 E. 29).

4.3.2 Der Rekurrent 2 stellt sich auf den Standpunkt, dass im Planungsverfahren nur der Zweck der Nutzung festgelegt werden müsse (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 25). Es möge zwar Fälle geben, in welchen die Festlegung des Masses der Nutzung in einem Planungsverfahren etwa mit einem Bebauungsplan, zu erfolgen habe. Diesbezüglich komme den planenden Behörden ein Ermessensspielraum zu. Grundsätzlich dürfe davon ausgegangen werden, dass ohne anderweitige Regelung das Nutzungsmass durch die massgeblichen Lichteinfallswinkel gemäss § 39 Abs. 2 BPG bestimmt und damit die Auswirkungen auf Raum und Umwelt im Nutzungsplanungsverfahren hinreichend festgelegt würden (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 26). Dieser Systematik entspreche auch die Praxis im Kanton. Der Grosse Rat habe am 25. Juni 2020 die Zweckbestimmungen für die Zone Nöl ausserhalb von Bebauungsplanperimetern flächendeckend für die Stadt Basel festgelegt und dabei für kein einziges Nöl-Areal ein Nutzungsmass bestimmt. Es könne nicht die Intention des Gesetzgebers gewesen sein, dass für jedes Bauprojekt in der Nöl noch ein zusätzliches Nutzungsplanverfahren erfolgen solle. Im zweiten Ratschlag zur Zonenplanrevision werde dazu ausdrücklich festgehalten, dass «Art und Mass der baulichen Nutzung [...] nicht durch generelle Zonenvorschriften festgelegt, sondern anhand der grob gesetzten Stossrichtung der gewählten Zweckbestimmung ganz auf die Bedürfnisse des Trägers der im öffentlichen Interesse liegenden Aufgaben abgestimmt» würden (Rekursbegründung Rekurrent 2 E. 27; 2. Ratschlag zur Zonenplanrevision vom 20. Juni 2018, S. 130).

5. Erfordernis weiterer Planungsentscheidungen

Die Vorinstanz hat die Frage, ob die projektierte Tennishalle im öffentlichen Interesse liege und hierfür für die Allgemeinheit genügend zugänglich sei und damit die Frage ihrer Zonenkonformität offengelassen. Da sie selbst für den Fall ihrer Zonenkonformität zum Schluss gekommen ist, dass es für deren Bewilligung einer weiteren Planungsentscheidung bedürfe, ist daher auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren diese Frage zuerst zu prüfen.

5.1

5.1.1 Die Raumplanung bildet mit der Richt- und Nutzungsplanung sowie den nachfolgenden Baubewilligungs- und allfälligen Ausnahmebewilligungsverfahren ein Ganzes, in dem jeder Teil eine spezifische Funktion erfüllt. Dabei ordnen die Nutzungspläne die zulässige Nutzung des Bodens für jede Parzelle und unterscheiden vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen (Art. 14 RPG). Das Baubewilligungsverfahren schliesslich dient der Abklärung, ob Bauten und Anlagen den im Nutzungsplan ausgedrückten räumlichen Ordnungsvorstellungen entsprechen. Bei der Erfüllung raumplanerischer Aufgaben hat dabei das jeweils angemessene Planungs- bzw. Entscheidungsinstrument zum Einsatz zu gelangen (BGE 140 II 262 E. 2.3.1 S. 266, mit Hinweis auf BGE 137 II 254 E. 3.1 S. 257, 131 II 103 E. 3.3 S. 117 f.; BGer 1C_7/2012 vom 11. Juni 2012 E. 2.3, in: ZBl 114/2013 S. 281; je mit Hinweisen; vgl. dagegen noch BGE 119 Ib 254 E. 5c S. 270). Daraus folgt gemäss Art. 2 RPG die Planungspflicht der zuständigen Gemeinwesen, also die Aufgabe, die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen zu erarbeiten und sie aufeinander abzustimmen (Abs. 1). Planung versteht sich dabei als Technik der vorwegnehmenden Koordination einzelner Handlungsbeiträge und ihrer Steuerung. Es kommt ihr dabei Steuerungs-, Verstetigungs-, Legitimierungs- und Implementierungsfunktion zu (TSCHANNEN, in: Aemissegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Kommentar RPG, Zürich 2009, Art. 2 Rz. 2). Mit dieser Planungspflicht verbinden sich einige allgemeine Direktiven, welche teils den Inhalt der Planung, teils das Verfahren betreffen (eingehend dazu TSCHANNEN, in: Aemissegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, Zürich/Basel/Genf 2019, Art. 2 N 57 ff.). Aufgrund des Grundsatzes der umfassenden Planung hat die Planung den Planungsgegenstand vollständig und lückenlos zu erfassen, wobei die Aussagedichte variieren kann (TSCHANNEN, Kommentar RPG 2009, a.a.O., Art. 2 Rz. 39 ff.). Der Grundsatz der umfassenden Planung verlangt in der Nutzungsplanung eine ganzheitliche Betrachtungsweise und verbietet inhaltsleere Pläne (TSCHANNEN, Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, a.a.O., Art. 2 N 62). Pläne mit (weitgehend) unbestimmtem Inhalt sind zu vermeiden (VGE VD.2019.102 vom 15. Mai 2020 E. 8.1.3,mit Hinweis auf BGE 120 Ib 207 E. 6 S. 214; TSCHANNEN, Kommentar RPG 2009, a.a.O., Art. 2 Rz. 43).

5.1.2 Bei der Zone Nöl handelt es sich um eine auf bestimmte Zwecke ausgerichtete Bauzone. Ob ein Bauprojekt in der Bauzone im Baubewilligungsverfahren beurteilt werden kann oder ob es hierfür einer vorgängigen Sondernutzungsplanung bedarf, ist grundsätzlich eine Frage des kantonalen Rechts (STALDER/TSCHIRKY, a.a.O., Rz. 2.118, mit Hinweis auf BGE 126 II 26 E. 4d S. 36 f.). Entsprechend hat das Bundesgericht die Planungspflicht in seiner Rechtsprechung zunächst auf Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone bezogen. Es hat erwogen, die Planungspflicht beziehe sich auf nicht zonenkonforme Vorhaben, welche hinsichtlich ihres Ausmasses und ihrer Auswirkungen auf die Nutzungsordnung so gewichtig seien, dass sie erst nach einer Änderung oder Schaffung eines Nutzungsplans bewilligt werden dürften. Angespro-

chen seien damit Anlagen ausserhalb der Bauzone (BGer 1C_139/2017 vom 6. Februar 2018 E. 5.2, mit Hinweis auf BGE 126 II 26 E. 4d S. 36 f.; BGE 120 Ib 266 E. 4d S. 274 f. [bezüglich Landwirtschaftszone]). Ein zonenkonformes Projekt bedürfe daher von Bundesrechts wegen auch dann nicht der Sondernutzungsplanung, wenn es von grosser Tragweite sei (BGer 1C_164/2019 vom 20. Januar 2021 E. 5.1, 1C_892/2013 vom 1. April 2015 E. 2.1, 1C_221/2016 vom 10. Juli 2017 E. 4). Das Bundesgericht hat in diesem Zusammenhang erwogen, wenn das zuständige Planungsorgan beim Planungsgebiet bereits die Unterscheidung zwischen den verschiedenen Zonentypen vorgenommen habe, dann habe es bereits eine Interessenabwägung unter Mitwirkung aller betroffenen Parteien im Rahmen der Zonenplanung vornehmen können (BGer 1C_892/2013 vom 1. April 2015 E. 2.1). Immerhin konnte bereits in einem älteren Entscheid aus einem Hinweis auf Art. 23 RPG entnommen werden, dass sich die Planungspflicht nach dieser Rechtsprechung auch auf nicht zonenkonforme Bauten innerhalb der Bauzone beziehen kann (BGer 1C_57/2011 vom 17. Oktober 2011 E. 2.1).

In seiner neueren Rechtsprechung hat das Bundesgericht den Ausschluss einer Planungspflicht für zonenkonforme Anlagen relativiert (BGer 1C_321/2019 vom 27. Oktober 2020 E. 2.5, mit Hinweis auf BGE 120 Ib 266 E. 4d S. 274 f.). Es erwog, es sei denkbar, dass eine Baute oder Anlage trotz Zonenkonformität derartige räumliche Auswirkungen entfalte, die nur in einem Planungsverfahren angemessen erfasst werden könnten. Dies gelte insbesondere für Nichtbauzonen. Die beurteilten Fälle bezogen sich dabei auf gemäss Art. 16a RPG zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone. Die für nicht zonenkonforme Bauvorhaben entwickelten Kriterien könnten aber nicht unbesehen auf zonenkonforme Bauvorhaben übertragen werden und dürften bei zonenkonformen Bauvorhaben jedenfalls nicht strenger sein (BGer 1C_164/2019 vom 20. Januar 2021 E. 5.1, 1C_321/2019 vom 27. Oktober 2020 E. 2.5, mit Hinweis auf BGer 1C_892/2013 vom 1. April 2015 E. 2.1, 1C_221/2016 vom 10. Juli 2017 E. 4; je mit Hinweisen). Eine Planungspflicht kann bestehen, wenn die projektierte Anlage einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt ist, sie eine grosse Fläche beansprucht, wie Steinbrüche, Abfallanlagen, Sportzentren oder künstliche Beschneiungsanlagen, oder erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat (BGer 1C_164/2019 vom 20. Januar 2021 E. 5.1, 1C_892/2013 vom 1. April 2015 E. 2.1, 1C_221/2016 vom 10. Juli 2017 E. 4, 1C_321/2019 vom 27. Oktober 2020 E. 2.6; 1C_892/2013 vom 1. April 2015 E. 2.1). Das Bundesgericht bejahte die Planungspflicht etwa für UVP-pflichtige Biogasanlagen, die sich über eine Länge von 100 bzw. 90 Metern erstreckten und eine Höhe von 12 Metern aufwiesen, und im einen Fall mit Geruchs- und Lärmimmissionen verbunden war, damit eine Gesamtbetrachtung des Projekts mit der benachbarten Geothermieanlage beziehungseise mit der Lage neben Schutzzonen erfolgen könne (BGer 1C_321/2019 vom 27. Oktober 2020 E. 2.6; 1C_164/2019 vom 20. Januar 2021 E. 5.2). Demgegenüber verneinte es eine Planungspflicht, wenn das konkrete Projekt bezüglich seiner Grösse im Rahmen der jeweiligen Zone bleibt (BGer 1C_221/2016 vom 10. Juli 2017 E. 4: «[…] se situe dans les limites de la taille que peut atteindre un bâtiment agricole»).

5.1.3 Die Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse dient der Festlegung sachgerechter Standorte für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen (FELDGES/BARTHE, a.a.O., S. 777). Sie ist eine der Nutzungszonen, in denen nach anderen Regeln als in den sogenannten Nummernzonen gebaut werden muss. Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, wurden diese Regeln in den Materialien als «relativ verschieden» bezeichnet, da sie entweder «einfach oder aber so verschiedenartig [seien], dass sie sich einer allgemeinen Regelung» entzögen. Es werde daher ausgeschlossen, was schwer oder überhaupt nicht normierbar sei (angefochtener Entscheid E. 32; Ratschlag BPG, a.a.O., S. 63). Diese fehlende generelle Bestimmbarkeit zulässiger Bebauung und deren Abhängigkeit von der konkreten Zweckbestimmung im Einzelfall liegen dabei in der Natur der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (GSPONER, Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Diss. Zürich 1999, S. 129). Gleichzeitig wurde aber mit der neuen Regelung der Zone im kantonalen Bau- und Planungsgesetz neu vorgeschrieben, «dass Art und Mass der Nutzung entweder bei der Festsetzung der Zone oder später in einem gesetzmässigen Planungsverfahren festgelegt werden» müssten. Dem Gesetz könne dabei nicht entnommen werden, wie und was in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gebaut werden dürfe. Obwohl wegen der Verschiedenartigkeit der öffentlichen Interessen und der Verhältnisse allgemeine Regeln nicht möglich seien, rechtfertige dies nicht, den Entscheid über die Art und das Mass der baulichen Nutzung in dieser Zone der Bauherrschaft zu überlassen. «Da es sich um eine Planungsaufgabe [handle, seien] die Planungsbehörden verpflichtet, die Rahmennutzungspläne durch Sondernutzungspläne und Vorschriften zu ergänzen, die dem konkreten Fall Rechnung» trügen (angefochtener Entscheid E. 32; Ratschlag BPG, a.a.O., S. 65 f.). Wie die Vorinstanz weiter zutreffend referiert hat, erwog der Gesetzgeber, «wie in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse am zweckmässigsten gebaut werden [solle], hängt von den zu erfüllenden Aufgaben ab. […] Generelle Vorschriften [seien] daher wenig zweckmässig. Das aber [habe] zur Folge, dass die Grundstücksnutzung im Einzelfall im Verfahren der Zonenplanrevision oder einem vergleichbaren Planungsverfahren festgelegt werden [müsse]. Welches Verfahren den Anforderungen des Rechts und der Zweckmässigkeit am ehesten [entspreche, hänge] von der Art der beabsichtigten Nutzung ab. Der Entwurf [zähle] deshalb nur die in Frage kommenden Varianten auf» (angefochtener Entscheid E. 32; Ratschlag BPG, a.a.O., S. 118 Fn. 75). Werde die Grundstücknutzung im Verfahren der Zonenplanung festgelegt, so sei zu beachten, dass der konkrete Verwendungszweck des Grundstücks im Zonenfestsetzungsbeschluss zwingend bezeichnet werden müsse. Dabei müsse auch hervorgehen, mit welchen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen sei (angefochtener Entscheid E. 33; FELDGES/BARTHE, a.a.O., S. 778). Das mit der Zuweisung zur Zone Nöl verfolgte öffentliche Interesse muss genügend konkretisiert werden (BGE

1P.542/1992 vom 10. März 1995, E. 3a, in: ZBl 1996 S. 115, 116; FELDGES/BARTHE, a.a.O., S. 778; GSPONER, a.a.O., S. 124 f.).

5.2

5.2.1 Bezogen auf den vorliegend zu beurteilenden Sachverhalt folgt daraus, dass die Pflicht zur konkretisierenden Planung im Rahmen einer Sondernutzungsplanung nicht schon aus der bundesrechtlichen Planungspflicht abgeleitet werden kann. Die projektierte Tennishalle sprengt aufgrund ihrer Ausdehnung sowie ihrer Auswirkungen auf die Umwelt den Rahmen der baulichen Nutzung in einer Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse offensichtlich nicht. Soweit sich das Verwaltungsgericht kürzlich auf die Planungspflicht gemäss Art. 2 RPG bezog und unter diesem Gesichtspunkt die Bestimmtheit eines Bebauungsplans prüfte (VGE VD.2019.102 vom 15. Mai 2020 E. 8.1.3), erfolgte diese Prüfung im Ergebnis bezogen auf die Frage, ob sich das Baubegehren auf eine nicht zonenkonforme Baute innerhalb der Bauzone richtete.

5.2.2 Auch eine grundsätzliche Verpflichtung, für jede öffentliche Baute oder Anlage jeweils einen Sondernutzungsplan zu schaffen, wird in der Literatur als unverhältnismässiger Planungs- und Zeitaufwand abgelehnt (GSPONER, a.a.O., S. 136).

5.2.3 Demgegenüber folgt eine Pflicht zur konkretisierenden Planung der projektierten Tennishalle vorliegend aus dem kantonalen Recht. Im bisherigen Zonenplan wurde die Zweckbestimmung der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interessen auf dem Sportplatz Schützenmatte im Geviert zwischen der Brennerstrasse, der Neubadstrasse, dem St. Galler-Ring und der General Guisan-Strasse nicht weiter bestimmt. Sie ergab sich – wie von der Vorinstanz zutreffend erwogen worden ist – allein aus der bisherigen Nutzung selbst.

Mit Regierungsratsbeschluss vom 30. Mai 2017 wurde über den Sportplatz Schützenmatte eine Planungszone gemäss Art. 27 RPG und § 116 f. BPG gelegt. Diesem Beschluss lag der Bericht zur öffentlichen Planauflage vom 18. Mai 2017 im Rahmen der «Zonenplanrevision Basel, Zweiter Ratschlag, Massnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung» zugrunde. Entsprechend der bereits mit diesem Bericht umschriebenen Zweckbestimmung wurde das Areal Sportplatz Schützenmatte mit dem Beschluss des Grossen Rates vom 24. Juni 2020 der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zugewiesen und gemäss Ziffer 34 des «Grossratsbeschlusses betreffend Zweckbestimmungen für Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse (ausserhalb von Bebauungsplanperimetern)» wurde festgestellt, zulässig seien auf diesem Areal «Nutzungen im öffentlichen Interesse, die vorwiegend dem Bereich Sport sowie dem Bereich Sicherheit sowie dem Bereich Bildung, Betreuung und Kultur sowie dem Bereich Infrastruktur, Versorgung und öffentliche Verwaltung dienen. Weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen».

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Sportplatz Schützenmatte bereits heute der Ausübung vielfältiger sportlicher Aktivitäten dient. Diese schliessen sich am Ort ihrer jeweiligen Ausübung gegenseitig aus, stehen also, wie die Vorinstanz richtig ausgeführt hat, in einem gewissen Konkurrenzverhältnis zueinander. Weiter ist festzustellen, dass die projektierte Tennishalle in einem Bereich der Zone situiert wird, welcher bisher nicht für die Ausübung des Tennissports, sondern für andere breitensportliche Betätigungen genutzt worden ist. Daraus folgt nicht nur, dass die Zweckbestimmung der Zone Nöl auf dem Sportplatz Schützenmatte sehr weit gefasst wird und auch über den Bereich Sport hinaus Nutzungen umfasst, welche am Ort der streitgegenständlichen Tennishalle nicht vorgesehen wären. Mit den Erwägungen der Vorinstanz ist festzustellen, dass sich daraus zudem keine auch bloss impliziten Festsetzungen des jeweiligen Nutzungsmasses ergeben und somit hinsichtlich des zulässigen Nutzungsmasses ein entsprechender Planungsentscheid fehlt. Der Sportplatz Schützenmatte diente bisher gerade auch im Bereich der projektierten Tennishalle auch sportlicher Betätigung, für welche auf eine Bebauung mit Hochbauten weitgehend verzichtet werden konnte. Aus der neben weiteren möglichen Nutzungszwecken genannten Zweckbestimmung der Nutzungen im «Bereich Sport» kann daher im Fall des vorliegend streitgegenständlichen Areals in der Zone Nöl anders als bei einer konkretisierteren Zweckbestimmung «Schule» oder etwa «Fussballstadion» bzw. «Sport- oder Mehrzweckhalle» nicht auf eine konkrete Bebauung an spezifischem Ort geschlossen werden, aus welcher wiederum implizite Schlüsse über das jeweilige Nutzungsmass auf dem Areal gezogen werden könnten. Daraus folgt auch, dass aus der benachbarten Bebauung für sich allein keine zureichende Vorgabe für das zulässige Bebauungsmass abgeleitet werden kann. Für das strittige Projekt mit seinen konkreten Dimensionen ist daher mit der Festlegung des Nutzungszwecks im Zonenfestsetzungsbeschluss mit Bezug auf das Nutzungsmass noch kein genügt konkretisierter Planungsentscheid erfolgt. Daran ändern auch die mit der Regelung des Lichteinfallswinkels in § 39 Abs. 2 BPG erfolgte Begrenzung des Nutzungsmasses nichts. Im Unterschied zu den übrigen, jeweils nach Massgabe der gesetzlichen Regelung des Masses der baulichen Nutzung gemäss §§ 5 ff. BPG bebaubaren Bauzonen, kommt in der Zone Nöl Sportanlage Schützenmatte eine flächige Bebauung, wie sie vom Zonenplan nicht ausgeschlossen würde, aufgrund des mutmasslichen Willens der Planungsbehörde zum vornherein nicht in Frage beziehungsweise entspricht eine solche offensichtlich nicht der mit dem Zonenfestsetzungsbeschluss erfolgten Planungsentscheidung. Der Lichteinfallswinkel bestimmt daher das Nutzungsmass nur sehr beschränkt. Darin unterscheidet sich auch der vorliegend zu beurteilende Sachverhalt von anderen Zonen Nöl, was die vom Rekurrenten 1 befürchtete präjudizielle Bedeutung dieses allein die streitgegenständliche Bebauung in der vorliegend betroffenen Zone Nöl betreffenden Entscheides relativiert. Ob bereits mit dem Zonenplanbeschluss eine genügende Bestimmung des Nutzungsmasses erfolgt ist, ist mit Bezug auf jede Zone Nöl bezüglich jedes konkreten Bauprojekts im Einzelfall konkret zu beurteilen.

Nicht anderes kann aus dem vom Rekurrenten 1 referierten Entscheid BGer 1C_55/2015 vom 9. September 2015 E. 3 abgeleitet werden. Das Bundesgericht hielt dort zwar fest, mit der Zuweisung in die Zone für öffentliche Bauten sei die dort streitgegenständliche Parzelle bereits dieser Zone und den dort geltenden Prinzipien unterstellt worden. Das damit zur Anwendung gelangende Baurecht sah aber explizit vor, dass die Nutzung und Volumetrie durch einen Gestaltungsplan definiert werden mussten.

Insgesamt muss daher mit der Vorinstanz der Schluss gezogen werden, dass die bisher implizite und mit dem Grossratsbeschluss vom 24. Juni 2020 nachgeholte Zweckbestimmung bezüglich der Zone Nöl Sportplatz Schützenmatte für einen planerischen Beschluss im Sinne von § 39 Abs. 1 lit. a BPG, mit dem die Zweckbestimmung bereits mit dem Zonenfestsetzungsbeschluss vorgenommen wird, nicht genügt. Es bedarf daher, den Erwägungen der Vorinstanz folgend, für die projektierte Tennishalle eines weiteren planerischen Entscheides im Sinne von § 39 Abs. 1 lit. b oder c BPG.

5.2.4 Nicht gefolgt werden kann dem Rekurrenten 1, wenn er behauptet, mit diesem Ergebnis und den Erwägungen zur Frage der Erforderlichkeit einer weiteren Planungsentscheidung und der Prüfung, ob ein Festsetzungsbeschluss im Sinne von § 39 BPG eine ausreichende nutzungsplanerische Grundlage für ein Baubewilligungsbegehren sei, werde eine akzessorische Überprüfung der Zonenplanung und ihrer Vorschriften vorgenommen. § 39 Abs. 1 BPG sieht vor, dass die Nutzung von Grundstücken in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse durch den Zonenplanbeschluss selber (lit. a), durch Bebauungspläne (lit. b) oder durch einen nachgelagerten Planungsbeschluss (lit. c) festgesetzt wird. Daraus folgt, dass mit dem Zonenplanbeschluss die Nutzung gerade nicht in jedem Fall in einem Umfang festgelegt wird, auf dessen Grundlage ein Bauvorhaben ohne weitere Planungsentscheidung realisiert werden kann.

6. Zonenkonformität

Bei dieser Sachlage könnte mit den Erwägungen der Vorinstanz letztlich offenbleiben, ob die projektierte Tennishalle in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zonenkonform erscheint. Angesichts der präjudiziellen Bedeutung des Entscheids werden im Folgenden im Sinne eines obiter dictum für einen allfällig weiteren Planungsprozess dennoch einige ergänzenden Ausführungen gemacht.

6.1 Nutzungen im öffentlichen Interesse erfolgen, wenn damit Aufgaben des modernen Leistungs- und Sozialstaats wahrgenommen werden. Dazu gehören auch Sportanlagen wie Tennisanlagen. Ob der Staat oder ein Privater Eigentümer ist, spielt keine Rolle (BGer 1C_310/2011 vom 10. November 2011 E. 2.4, mit Hinweis; GEBHARDT/MEYER/ NERTZ/PIOLINO, a.a.O., S. 37, mit Hinweis). Voraussetzung ist dabei aber, dass die Anlage grundsätzlich der Öffentlichkeit zugänglich ist. Allerdings ist

es durchaus möglich, dass der öffentliche Zugang rechtlich oder faktisch (infolge Platzknappheit) eingeschränkt werden kann. Das Kriterium der Allgemeinzugänglichkeit bedeutet mithin nicht, dass eine Anlage, um im öffentlichen Interesse zu stehen, schlechthin jedermann zur Verfügung zu stehen hat. Es mag vielmehr zu genügen, dass der Beitritt als nutzungsberechtigtes Mitglied zu dem die Anlage betreibenden Club verhältnismässig günstig erscheint und die Anlage in beschränktem Umfang auch von Nichtmitgliedern benützt werden kann (BGer 1C_310/2011 vom 10. November 2011 E. 2.4, mit Hinweis auf BGer 1P.498/2000 vom 29. März 2001 und 1A.96/2002 vom 12. Februar 2003).

Ob diese Voraussetzung vorliegend bereits klar erfüllt wird, kann hier offenbleiben, gibt es doch selbst zwischen den Rekurrenten 1 und 2 unterschiedliche Auffassungen über die Gästeregelung (vgl. oben E. 4.2.1 und E. 4.2.2). Diesbezüglich ist aber zu berücksichtigen, dass die Tennisanlagen des Rekurrent 2 in der vorliegenden Zone Nöl bereits bisher einer primär auf die Vereinsmitglieder bezogenen Nutzung gedient haben. Implizit ist damit diese Nutzung im Rahmen des Zonenfestsetzungsentscheides vom 24. Juni 2020 als zonenkonform beurteilt worden. Ob dies allerdings für eine Erweiterung des auf diese Weise genutzten Perimeters der Sportanlage auch gelten muss, wäre zu prüfen. Dabei stellt sich aber die Frage, in welcher anderen Zone Tennisanlagen, welche neben den Indoorplätzen jeweils auch Outdoorplätze aufweisen sollten, nach Massgabe einer haushälterischen Bodennutzung verwirklicht werden können. Jedenfalls kann mit einem Bebauungsplan eine entsprechende Regelung zur Sicherstellung einer genügenden Allgemeinzugänglichkeit getroffen werden. Hierfür mag aufgrund der prognostizierten Auslastung, wie sie von der Rekursgegnerin und den Rekursgegnern 2 geltend gemacht wird (vgl. Vernehmlassung vom 15. Dezember 2020 E. 19), Raum bestehen.

6.2 Käme man zum Schluss, dass von einem Nutzungskonzept der Tennishalle ausgegangen werden muss, welches die Allgemeinzugänglichkeit nur ungenügend wahrt, so wäre zu prüfen, ob diesbezüglich mit einem Bebauungsplan von den Anforderungen der zonenrechtlichen Grundordnung abgewichen werden kann. Ein Bebauungsplan bildet eine gesetzliche Grundlage zur Erteilung von Baubewilligungen von Gebäuden und entspricht deshalb gerade nicht der baurechtlichen Grundordnung und damit den allgemeinen Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes. Gemäss § 101 BPG ist der Bebauungsplan ein Sondernutzungsplan, der für ein bestimmtes Gebiet eine bessere Bebauung als die baurechtliche Grundordnung oder die Koordination der Nutzungsplanung gewährleisten soll und den allgemeinen Regelungen vorgeht. Er gestattet nach Bedarf von der baurechtlichen Grundordnung abzuweichen (Ratschlag BPG, a.a.O., S. 79). Mit abweichenden Gestaltungsplaninhalten darf aber die planerisch und demokratische abgestützte Grundordnung nicht ihres Sinngehalts entleert werden (PLETSCHER, Der Gestaltungsplan i.e.S., Diss. Basel 2021, Rz. 461, mit Hinweis auf BGE 135 II 209 E. 5.2 S. 219 sowie BGer 1C_22/2020 vom 4. November 2020 E. 5.3; 1C_348/2019 vom 27. April 2020 E. 3.4, 1C_200/2018 vom

20. März 2019 E. 4.3.). Die Zulässigkeit von Abweichungen ergibt sich dabei aber primär aus dem kantonalen Recht (BGer 1C_22/2020 vom 4. November 2020 E. 5.3, mit Hinweis auf BGer 1C_222/2019 vom 4. September 2020 E. 5.1 sowie BGE 135 II 209 E. 5.6 i.f. S. 222). Vorliegend soll nicht von der auf den «Bereich Sport» gerichteten Zweckbestimmung gemäss dem Zonenplanbeschluss des Grossen Rates vom 24. Juni 2020 abgewichen werden. Mit der Begrenzung der Allgemeinzugänglichkeit wird vielmehr der begrenzten Kapazität der Halle entsprochen. Selbst wenn daher von einer Abweichung von der Grundordnung ausgegangen werden sollte, wäre diese mittels eines demokratisch legitimierten Bebauungsplans zulässig.

7. Sachentscheid und Kostenentscheid

7.1 Zusammenfassend ergibt sich, dass die Rekurse abzuweisen sind.

7.2 Diesem Ausgang des Verfahrens entsprechend trägt der Rekurrent 2 die Gerichtskosten des Rekursverfahrens mit einer reduzierten Gebühr von CHF 1'500.–, einschliesslich Auslagen (§ 30 Abs. 1 VRPG). Dem Rekurrenten 1 werden keine Verfahrenskosten auferlegt. Der bzw. den anwaltlich vertretenen Rekursgegnerin und -gegnern 2 ist aufgrund ihres Obsiegens eine Parteientschädigung zu entrichten. Da ihr Rechtsvertreter, lic. iur. Roman Zeller, darauf verzichtet hat, dem Gericht eine Honorarnote einzureichen, ist die angemessene Parteientschädigung gerichtlich zu schätzen. Dabei erscheint aufgrund des Umfangs der Eingaben sowie unter Berücksichtigung des umfangreichen Aktenmaterials eine Parteientschädigung von pauschal CHF 5'000.–, einschliesslich Auslagen und zuzüglich Mehrwertsteuer, angemessen. Davon haben aufgrund der Anzahl ihrer Eingaben im verwaltungsgerichtlichen Verfahren und des dadurch verursachten Replikaufwandes der Rekursgegnerschaft 2 der Rekurrent 1 CHF 2'000.– und der Rekurrent 2 CHF 3'000.– zu bezahlen.

Demgemäss erkennt das Verwaltungsgericht (Kammer):

://: Die Rekurse der vereinigten Verfahren VD.2020.173 und VD.2020.174 werden abgewiesen.

Dem Rekurrenten 1 werden keine Verfahrenskosten auferlegt.

Der Rekurrent 2 trägt die Gerichtskosten des Rekursverfahrens mit einer reduzierten Gebühr von CHF 1'500.–, einschliesslich Auslagen.

Der Rekurrent 1 hat der Rekursgegnerin und den Rekursgegnern 2 eine Parteientschädigung von CHF 2'000.–, einschliesslich Auslagen und zuzüglich 7,7 % MWST von CHF 154.–, zu bezahlen.

Der Rekurrent 2 hat der Rekursgegnerin und den Rekursgegnern 2 eine Parteientschädigung von CHF 3'000.–, einschliesslich Auslagen und zuzüglich 7,7 % MWST von CHF 231.–, zu bezahlen.

Mitteilung an:
- Rekurrent 1
- Rekurrent 2
- Rekursgegnerinnen und -gegner 1
- Rekursgegnerin und -gegner 2
- Baurekurskommission
- Bau- und Gastgewerbeinspektorat

APPELLATIONSGERICHT BASEL-STADT

Die Gerichtsschreiberin

MLaw Marion Wüthrich

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann unter den Voraussetzungen von Art. 82 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) innert 30 Tagen seit schriftlicher Eröffnung **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** erhoben werden. Die Beschwerdeschrift ist fristgerecht dem Bundesgericht (1000 Lausanne 14) einzureichen. Für die Anforderungen an deren Inhalt wird auf Art. 42 BGG verwiesen. Über die Zulässigkeit des Rechtsmittels entscheidet das Bundesgericht.

Ob an Stelle der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ein anderes Rechtsmittel in Frage kommt (z.B. die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Bundesgericht gemäss Art. 113 BGG), ergibt sich aus den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen. Wird sowohl Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten als auch Verfassungsbeschwerde erhoben, sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen.

10

Tennis Club
Old Boys Basel
Est. 1927

NEWS
TCOB
- STATUTEN
- LEITBILD
- PLATZ- UND SPIELORDNUNG
- SPORT-KONZEPT
- CLUBVERANSTALTUNGEN
- RESERVATIONSSYSTEM GOTCOURTS
- TRAINING
- MITGLIED WERDEN

JUNIOREN
TERMINE 2023
WETTKAMPF
PLATZRESERVATION
HALLENPROJEKT
SPONSORING
RESTAURANT
KONTAKT

CLUB-MITGLIEDSCHAFT

Herzlich willkommen vom Tennis Club Old Boys Basel!
Der TCOB bietet Ihnen verschiedene Formen der Mitgliedschaft:

- Aktivmitglied
- Kontrollmitglied
- Passivmitglied
- Junior/Juniorin
- Kids

Aktivmitglieder haben bei der Aufnahme eine Aufnahmegebühr zu entrichten und leisten einen ordentlichen Jahresbeitrag. Das erste Jahr als Aktivmitglied gilt als Probejahr. Nach dessen Ablauf kann der Vorstand ohne Grundangabe die definitive Aufnahme ablehnen, wobei die Aufnahmegebühr vom Club zurückerstattet wird.

Das Merkblatt für Neumitglieder finden Sie hier.

Ja, ich will Mitglied werden (hier klicken)

Jahresbeiträge

Aktivmitglieder	CHF 700
Ehepaare	CHF 1260
Junge Erwachsene	CHF 400
Juniorinnen und Junioren	CHF 250
Kids (bis zum 10. Altersjahr)	CHF 150
Kontrollmitglieder	CHF 150
Passivmitglieder	CHF 75

Aufnahmegebühren

Aktivmitglieder	CHF 500
Juniorinnen und Junioren beim Erreichen des 14. Altersjahrs	CHF 250

(11)

Tennis Club
Old Boys Basel

Est. 1927

Platz- und Spielordnung

Stand: Mai 2022

I. Allgemeines

1. Die Platzbenützer sind zu sportlichem und korrektem Verhalten auf der Anlage des Tennisclub Old Boys verpflichtet.

2. Den Weisungen des Vorstands und des Platzwarts ist Folge zu leisten. Mitgliedern, die sich diesen Weisungen widersetzen oder sich auf dem Platz wiederholt unsportlich benehmen, kann die Spielberechtigung entzogen werden. Der Vorstand entscheidet über die Dauer des Spielverbots. Die Verfügung wird dem Fehlbaren schriftlich bekannt gegeben. In schweren Fällen kann nach Artikel 14 der Statuten der Ausschluss aus dem Verein erfolgen.

3. Für Unfälle auf den Plätzen und in den Räumen der Clubanlage haftet der TCOB nur im Rahmen der ihm als Clubbetreiber zufallenden gesetzlichen Verpflichtungen. Für Diebstahl und Beschädigung von Effekten und Wertsachen auf den Plätzen und in den Räumen der Clubanlage übernimmt der TCOB keine Haftung.

4. Das Mitbringen von Hunden ist gestattet. Sie sind jedoch an kurzer Leine zu halten und müssen außerhalb der Spielfelder angebunden werden. Hunde dürfen nicht in die Garderoben gebracht werden. Führen Hunde zu Belästigungen, kann deren Mitbringen in Einzelfällen oder generell verboten werden.

II. Benützung der Plätze

1. Während der Sommersaison sind die Tennisplätze bei bespielbarem Terrain während der Werktage ab 7.00h früh, an Sonn- und Feiertagen ab 8.00h bis 22.00h geöffnet.

2. Die Plätze 3 – 9 können während der Woche abends bei Flutlicht bis 22.00h benützt werden. Samstags sowie an Sonn- und Feiertagen darf die Flutlichtanlage nicht betrieben werden.

3. Über die Bespielbarkeit der Plätze nach Regenfällen entscheidet **ausschließlich der Platzwart**. Seiner mündlichen Anordnung oder auch im GotCourts ist strikte

Folge zu leisten. Er ist auch befugt, zur Schonung der Spielfelder einen Spielabbruch anzuordnen. Bei Abwesenheit oder telefonischer Unerreichbarkeit des Platzwarts kann auch ein Trainer oder ein Vorstandsmitglied Plätze sperren oder freigeben.

4. Der Platzwart kann Plätze für deren Pflege sperren. Dies wird im elektronischen Reservierungssystem „GotCourts" vermerkt.

5. Für Interclubspiele und andere Turniere werden die benötigten Plätze reserviert und für anderweitige Benützung gesperrt.

6. Während des Spiels ist das Tragen von Tennisbekleidung obligatorisch. Die Plätze dürfen **nur in Tennisschuhen** betreten werden.

7. Nach dem Spiel ist in jedem Fall der Platz zu wischen – außer bei rasch einsetzendem und starkem Regen. Die Linien sind ebenfalls zu putzen. Das fachmännische Spritzen der Plätze übernimmt im Normalfall der Platzwart. Ist dieser nicht vor Ort, wird bei großer Trockenheit gebeten, die Plätze selbständig mit dem Schlauch oder mit der automatischen Sprinkleranlage zu spritzen.

III. Spielberechtigungen

1. Es gibt drei Kategorien von Platzbenützern:

    1. **Aktivmitglieder**, sind jederzeit spielberechtigt (Einschränkungen durch Wettkämpfe und Training);
    2. **Kontroll- und Passivmitglieder sowie Gäste**
    3. **Kids und Junioren**

2. Die Platzbenützer der 2. Kategorie dürfen **maximal 5-mal pro Saison** spielen. Zwei Platzbenützern der 2. Kategorie ist es nicht gestattet, einen Platz zu belegen (ausgenommen ist die Doppelregelung, wenn mindestens zwei Aktivmitglieder teilnehmen). Aktivmitglieder dürfen ihrerseits ebenfalls **maximal 5-mal pro Saison** einen Gast zum Spiel einladen.

3. **Spiel mit Gästen, Kontroll- oder Passivmitgliedern:** Mit Gästen, Kontroll- und Passivmitgliedern kann an Werktagen nur **bis 16.00h eine Fixreservation** gebucht werden (d.h. letzte Möglichkeit 15h -16h). An den Wochenenden sowie an Feiertagen gibt es keine zeitlichen Einschränkungen.
   Die Gebühr beträgt **CHF 15.- pro Stunde**. Damit ein Aktivmitglied mit einem Gast, Kontroll- oder Passivmitglied eine Fixreservation buchen kann, muss in seinem GotCourts-Profil eine Kreditkarte hinterlegt sein. Die Gebühr wird

automatisch dieser Kreditkarte belastet. Fixreservationen mit Gästen, Kontroll- und Passivmitgliedern können deshalb nur **via PC oder App** gemacht werden und nicht am Terminal auf der Anlage.

An Tagen mit **Turnieren oder Interclubbegegnungen** ist das Spiel mit Gästen, Kontroll- und Passivmitgliedern grundsätzlich **nicht zulässig**.

In **Absprache mit dem Platzwart** oder einem Vorstandsmitglied kann **auf freien Plätzen** an Wochentagen auch nach 16.00h und an Tagen mit Turnieren oder Interclubbegegnungen **spontan** (dh maximal 1 Std vor Spielbeginn) mit einem Gast, Kontroll- oder Passivmitglied gespielt werden. Die Platzgebühr ist direkt dem Platzwart oder dem Vorstandsmitglied zu entrichten.

4. Aktivmitglieder, die an keine Geschäftszeiten gebunden sind, werden gebeten ab 17.00h die Plätze anderen Mitgliedern zu überlassen.

5. Junioren dürfen sich Montag bis Freitag **ab 16.00h nicht mehr einschreiben**, sind aber berechtigt, auf freien Plätzen zu spielen, jedoch ohne sich einzutragen. Sie müssen den Platz sofort putzen und verlassen, sobald erwachsene Mitglieder spielen wollen.

6. **Zwei** Aktivmitglieder können jederzeit mit Kids/Junioren ein Doppel spielen. **Ein** Aktivmitglied kann werktags nur bis 16h mit einem Junior spielen. An den Wochenenden sowie an Feiertagen gibt es keine zeitlichen Einschränkungen.

7. Junioren der **Spielstärke R1** und stärker haben die gleiche Spielberechtigung wie **Aktivmitglieder**. Die Liste der jeweiligen Junioren wird beim GotCourts Terminal aufgelegt.

8. Wenn 5 Minuten nach eingetragenem Spielbeginn die Spieler noch nicht auf dem Platz sind, dürfen andere Spieler an ihre Stelle treten.

9. **Privatlektionen:** Um eine optimale Platzbespielung während den Stosszeiten zu erreichen, sind zwischen 18.00h und 21.00h nur private **Gruppenlektionen** zulässig – sowohl für Erwachsene wie für Junioren.

IV. Einschreibeordnung via GotCourts

1. Im Einzel wie im Doppel dauert eine Spieleinheit **60 Minuten**. Die Stunden können in GotCourts gebucht werden. Es ist darauf zu achten, dass möglichst **keine Lücken** zwischen den Spielzeiten entstehen.

Tennis Club
Old Boys Basel

Est. 1927

2. Es können **2 Fixreservationen** innerhalb der nächsten **6 Tage** eingegeben werden, jedoch nur eine pro Tag. Sobald ein Fixtermin „abgespielt" ist, kann der nächste gebucht werden innerhalb der nächsten 6 Tage.

3. Es besteht die Möglichkeit zur „**Spontanreservation**" max. eine Stunde vor Spielbeginn. Diese kann nur **direkt am Terminal auf der Anlage** gebucht werden und zählt nicht als Fixreservation. Eine Spontanreservation **darf nicht unmittelbar vor** dem Beginn einer Fixreservation gebucht werden!

4. Für jede Fixreservation müssen **beide Namen** der Mitglieder eingegeben werden. Dabei zählt diese Fixreservation als 1 Buchung für beide Spieler.

5. Für Fixreservationen im Doppel müssen alle **4 Namen** eingegeben werden. Das heißt für alle 4 Mitglieder zählt diese als eine Fixreservation.

6. Nur Mitglieder, die namentlich in GotCourts aufgeführt sind, sind auch spielberechtigt. Jedes Mitglied darf nur **einen einzigen Account** (E-Mail-Adresse) in GotCourts benützen.

7. Den Juniorentrainings stehen werktags von 13.00h - 18.00h die Plätze 5-9 zur Verfügung. Ab 18.00h die Plätze 5-7.

8. Die Juniorentrainings und Privatstunden für Erwachsene werden in GotCourts für die ganze Saison hinterlegt. Bei Ausfall einer dieser Stunden (einmalig oder dauerhaft) kann diese Änderung gleichentags via Administrator gelöscht und für die Reservation eines Mitglieds freigegeben werden.

9. Die Löschung einer regulären Fix- oder Spontanreservation kann von allen beteiligten Spielpartnern bis 15min vor Beginn der Spielzeit ausgeführt werden.

In grundsätzlichen Fragen sowie in Streitfällen entscheidet der Vorstand abschließend.

Mai 2022

12

TENNIS Club STEINHAUSEN

Herzlich Willkommen im TC Steinhausen

Aktuelle Seite: Startseite » Beitrittsgesuch

TC Steinhausen - Beitrittsgesuch

	Beitritt	Jahresbeitrag
Einzelmitglieder	Fr. 200.00	Fr. 370.00
Paarmitgliedschaft	Fr. 400.00	Fr. 650.00
Studenten bis zum 26. Lebensjahr	Fr. 200.00	Fr. 150.00
Junioren/innen bis zum 12. Lebensjahr	Gratis	Fr. 70.00
Junioren/innen ab dem 13. Lebensjahr	Gratis	Fr. 120.00

Beitrittsbedingungen:

Gemäss **Art. 11** der Statuten erfolgt die Aufnahme mit der schriftlichen Bestätigung durch den Vorstand des Tennisclub Steinhausen. Nach Bezahlung des Beitrittgelds und des 1. Jahresbeitrags darf das Neumitglied an den Aktivitäten des Vereins teilnehmen.

Gemäss **Art. 8** der Statuten sind Junioren/innen Jugendliche, die das 19. Altersjahr mit Beginn des Vereinsjahres noch nicht vollendet haben (das Vereinsjahr beginnt am 1. Januar). Die Spielberechtigung kann durch das Spielreglement eingeschränkt werden.
Gemäss **Art. 18** der Statuten kann der Austritt aus dem Verein nur auf Ende eines Vereinsjahres erklärt werden. Schriftlich an den Vorstand bis spätestens am Tage der ordentlichen Generalversammlung.

Mit der schriftlichen Aufnahmebestätigung erhält das Neumitglied die Statuten, die Reglemente, das Mitgliederverzeichnis, das Jahresprogramm und auf Wunsch einen Schlüssel zum Clubhaus. Für weitere Informationen steht der Vorstand gerne zur Verfügung.

Persönliche Informationen

Required *
Anrede * Choose a value
Vorname *
Name *
Geburtsdatum * dd.mm.yyyy
Adresse *
Adresse (optional)
PLZ *
Ort *
Telefon / Mobile *
E-Mail * abc@abc.ch
Mitglied * Choose a value
Schlüssel * 1

Anzahl Schlüssel für den Zugang zum Clubhaus.
Depot pro Schlüssel: Fr. 40.00

Bemerkungen *
Spamschutz *

Ich bin kein Roboter.
reCAPTCHA
Datenschutzerklärung - Nutzungsbedingungen

Senden

Nächste Events

View Full Calendar
No events

13

TENNIS Club STEINHAUSEN

Herzlich Willkommen im TC Steinhausen

`nglish page

Sommerbetrieb (ca. Ende April bis Ende September)

Der Tennisclub Steinhausen verfügt über insgesamt 6 Swiss Court Allwetterplätze der neuesten Generation. Das Aussehen und Spielverhalten lässt sich kaum von den traditionellen Sandplätzen unterscheiden. Dabei ist es für Mitglieder des Tennisclub Steinhausen möglich sämtliche 6 Plätze zu benützen und entsprechende Reservationen vorzunehmen.

Die Plätze 5 und 6 sind öffentliche Plätze, die der breiten Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Nichtclubmitglieder haben somit die Möglichkeit die Plätze 5 und 6 zu reservieren.

Wer also Interesse hat, auf der Anlage des Tennisclub Steinhausen Tennis zu spielen, muss somit seine Reservation vorgängig über unsere Online-Reservationsplattform Plugin vornehmen. Die Abrechnung erfolgt bei der Online-Reservation über die Kreditkarte. Für Clubmitglieder ist dies kostenlos. Gäste aus Steinhausen bezahlen Fr. 20.00 je Stunde, währenddem externe Gäste Fr. 30.00 je Stunde bezahlen (Junioren Fr. 10.00 je Stunde). Spielt ein Erwachsener mit einem Junior, gelten die Erwachsenen Tarife.

Die Spielleitung behält sich vor, bei Turnieren, Interclub-Begegnungen, Clubabenden und anderen Events, alle Plätze zu belegen.

Und so funktioniert die Online-Reservation:

Variante 1: tcs.plugin.ch in die Adressleiste des Browsers eingeben
Variante 2: Webseite www.tcsteinhausen.ch aufrufen und Link Platzbelegung/Reservation anklicken.

Anschliessend mit Benutzername und Passwort anmelden, gewünschte Zeit und gewünschter Platz auswählen, Reservation ausführen.

Falls Du ein neuer Benutzer bist, musst Du dich zuerst auf Plugin registrieren. Weitere Informationen zur Online-Reservationsplattform Plugin findest Du in der nachfolgend vermerkten Bedienungsanleitung.

Winterbetrieb Traglufthalle (ca. anfangs Oktober bis Ende April)

Auch während den Wintermonaten kann im Tennisclub Steinhausen aufgrund der 2018 neu angeschafften Traglufthalle Tennis gespielt werden. Die Plätze 5 und 6 werden im Winter mit einer Traglufthalle überdacht. Sowohl Clubmitglieder als auch Nicht-Clubmitglieder haben die Möglichkeit diese Plätze zu benützen und können Plätze online reservieren oder Fixplätze für die gesamte Saison buchen. Die Aussenplätze 1 – 4 können während der Wintersaison so lange es die Witterung zulässt weiterhin von den Clubmitgliedern benützt werden.

Nachfolgend sind die Preise für die Benützung der Traglufthalle der vergangenen Wintersaison 2020 / 2021 aufgeführt.

Anfragen bezüglich Reservation von Fixplätzen für die nächste Wintersaison 2021 / 2022 können an Philippe Inderbitzin (finanzen@tcsteinhausen.ch) gestellt werden.

Tarife Wintersaison 2020/2021 | Einzelstunden

CLUBMITGLIEDER
Montag bis Freitag, 07:00 - 17:00 Uhr | 21:00 - 22:00 Uhr, CHF 32.00 / Stunde
Montag bis Freitag, 17:00 - 21:00 Uhr, CHF 37.00 / Stunde
Samstag, Sonntag, 07:00 - 22:00 Uhr, CHF 32.00 / Stunde

NICHT-CLUBMITGLIEDER
Montag bis Freitag, 07:00 - 17:00 Uhr | 21:00 - 22:00 Uhr, CHF 37.00 / Stunde
Montag bis Freitag, 17:00 - 21:00 Uhr, CHF 42.00 / Stunde
Samstag, Sonntag, 07:00 - 22:00 Uhr, CHF 37.00 / Stunde

Tarife Wintersaison 2020/2021 | Fixplätze (30 Wochen)

Anfragen bezüglich Fixplätze Saisonmiete an finanzen@tcsteinhausen.ch (Philippe Inderbitzin)

CLUBMITGLIEDER
Montag bis Freitag, 07:00 - 17:00 Uhr | 21:00 - 22:00 Uhr, CHF 896.00
Montag bis Freitag, 17:00 - 21:00 Uhr, CHF 1036.00
Samstag, Sonntag, 07:00 - 22:00 Uhr, CHF 896.00

NICHT-CLUBMITGLIEDER
Montag bis Freitag, 07:00 - 17:00 Uhr | 21:00 - 22:00 Uhr, CHF 1036.00
Montag bis Freitag, 17:00 - 21:00 Uhr, CHF 1176.00
Samstag, Sonntag, 07:00 - 22:00 Uhr, CHF 1036.00

PLATZ RESERVATION

Zusätzliche Informationen

- Hallenreglement und Organisation
- Bedienungsanleitung PlugIn

Bei Fragen bitte melden bei:

finanzen@tcsteinhausen.ch (Philippe Inderbitzin)

Und nun wünschen wir dir viel Spass auf dem Tennisplatz.

Nächste Events

View Full Calendar
No events

Platzbelegung / Reservation

Tennis

umfasst folgende Sportarten oder Nennungen: Tennis

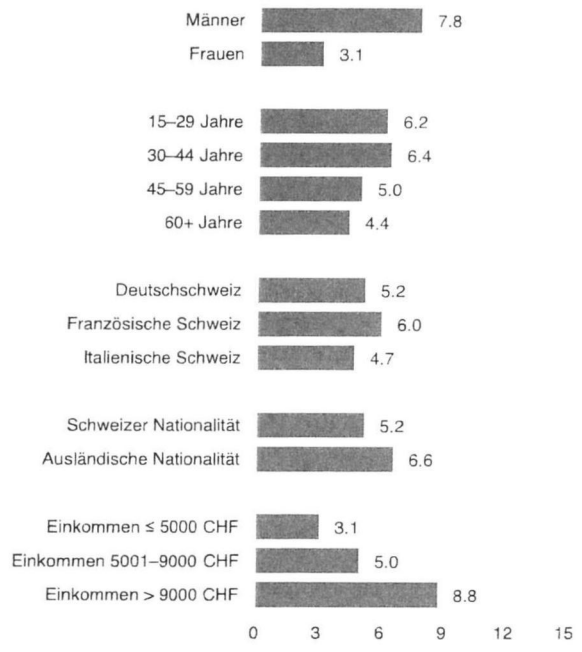
T1 Ausübung und Sportwunsch (Anteil in der Bevölkerung)

	2020	2014	2008
Ausübung insgesamt	5.4%	5.2%	4.8%
Ausübung als Hauptsportart	1.7%	1.5%	1.7%
Sportwunsch	1.6%	2.2%	2.0%

T2 Ausübung nach Häufigkeit und Dauer

Häufigkeit der Ausübung Mittlere Anzahl Tage pro Jahr (Median)	25
Mittlere Anzahl ausgeübter Stunden pro Tag (Median)	1.25
Exposition: mittlere Anzahl Stunden pro Jahr (Median)	30
Anzahl ausgeübter Stunden pro Jahr in der Bevölkerung (aggregiert in Mio. Std.)	11.3
Veränderung 2014–2020 (in Mio. Std.)	-0.6

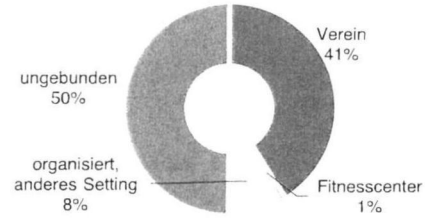
A1 Ausübende nach Geschlecht, Alter, Sprachregion, Nationalität und Haushaltseinkommen (in %) [1]



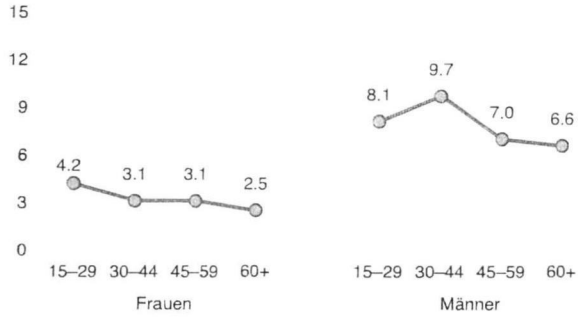
T3 Ausübende nach Häufigkeit (Tage pro Jahr) und Dauer (Minuten / Stunden pro Aktivität) (in % der Ausübenden)

	1–5 Tage	6–10 Tage	11–20 Tage	21–50 Tage	51–100 Tage	101–200 Tage	>200 Tage	Total
bis 30 min				1	1			2
31 Min – 1 Std	6	6	8	15	6	1		42
>1 Std – 2 Std	5	5	9	18	11	3	2	53
>2 Std – 3 Std		1		1	1			3
>3 Std – 5 Std								0
Über 5 Std								0
Total	11	12	17	35	19	4	2	100

A3 Organisatorischer Rahmen der Ausübung



A2 Ausübende nach Geschlecht und Alter (in %) [2]



T4 Ausübung durch Jugendliche im Alter von 10 bis 14 Jahren

Ausübung als Sport im engeren Sinne (in %)	7.7
Ausübung als Sportaktivität im weiteren Sinne (in %)	9.8
Veränderung Sportaktivität 2014–2020 (in Prozentpunkten)	-1.2
Mädchenanteil (in %)	34
Anzahl ausgeübter Stunden pro Jahr bei den 10–14-Jährigen (aggregiert in Mio. Std.)	1.9
Mitgliedschaft in einem Tennisclub (in %)	5.5

Anmerkungen

[1] In der Altersgruppe der ab 60-Jährigen hat Tennis seit 2014 leicht an Popularität gewonnen. Auch in der Deutschschweiz und bei der ausländischen Bevölkerung ist der Anteil an Tennisspielenden angestiegen. In den restlichen Bevölkerungsgruppen und Kategorien zeigen sich keine signifikanten Veränderungen.

[2] Bei den Frauen wird in der Altersgruppe der 30–44-Jährigen weniger Tennis gespielt. In den weiteren Altersgruppen zeigen sich keine signifikanten Veränderungen seit 2014. Auch bei den Männern zeigen sich kaum Unterschiede im Vergleich zu 2014. Einzig bei den ab 60-Jährigen hat der Anteil an Tennisspielern signifikant zugenommen.

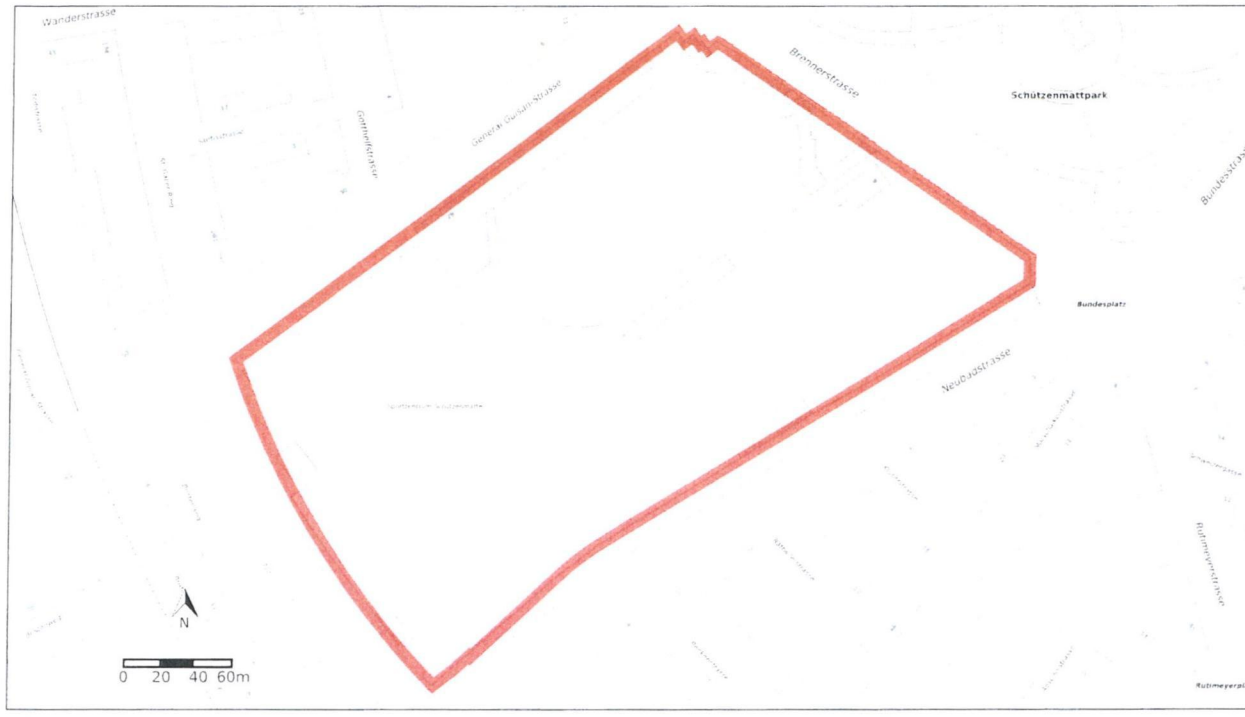
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Kanton Basel-Stadt

Basel

ÖREB-Kataster
Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr	**2578**
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH807867068916
Gemeinde (BFS-Nr.)	Basel (2701)
Sektion	2
Fläche	78131 m²
Stand der amtlichen Vermessung	29.06.2023

Auszugsnummer	**cd6b5fa0-eb51-4c1d-a734-d5025684553a**
Erstellungsdatum des Auszugs	30.06.2023
Katasterverantwortliche Stelle	Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt Dufourstrasse 40/50 4001 Basel https://www.gva.bs.ch

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Kanton Basel-Stadt

Basel

ÖREB-Kataster
Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

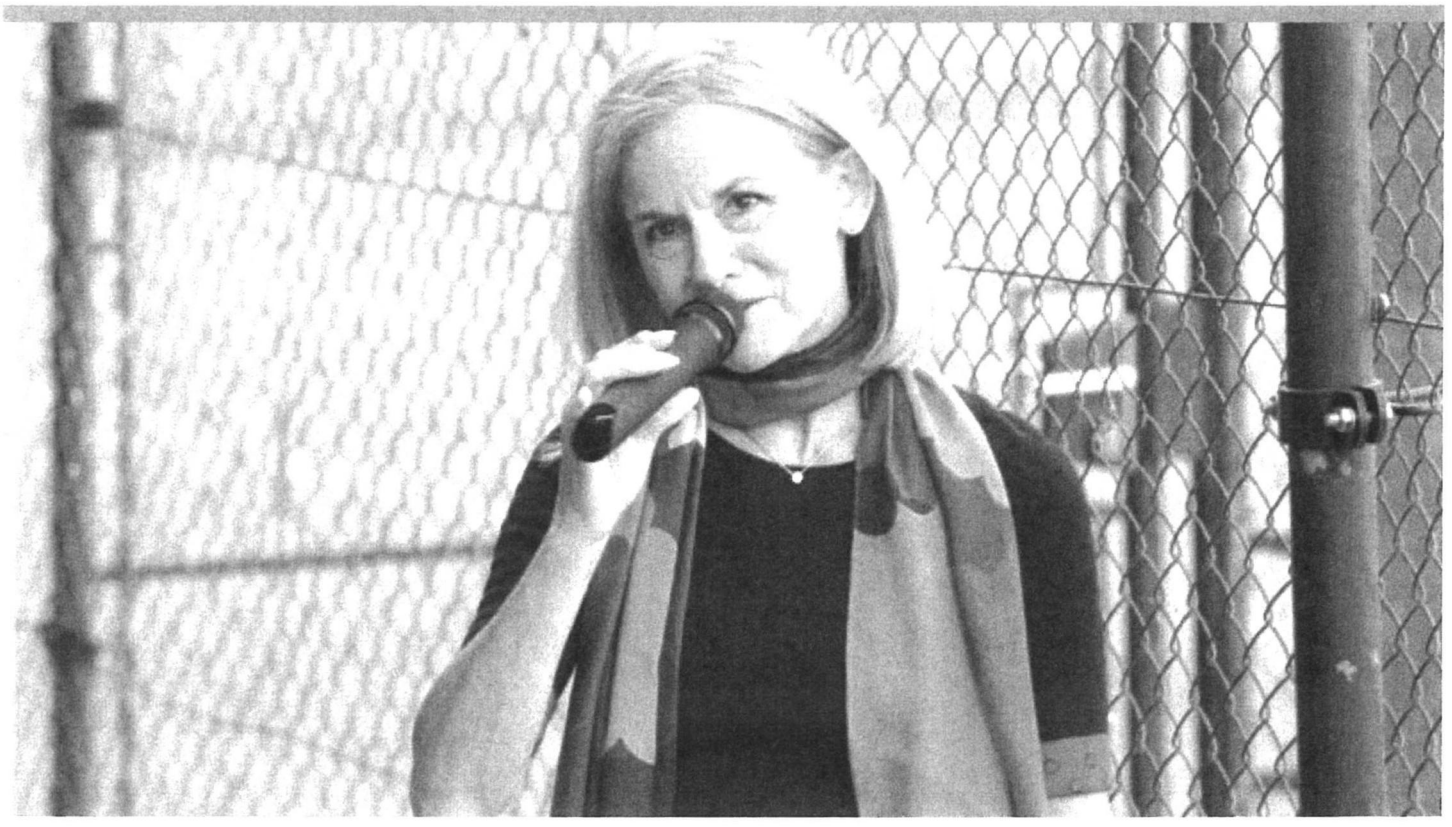
Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)

Grundstück-Nr	**4686**
Grundstückart	Baurecht
E-GRID	CH838972677439
Gemeinde (BFS-Nr.)	Basel (2701)
Sektion	2
Fläche	5905 m²
Stand der amtlichen Vermessung	29.06.2023

Auszugsnummer	**fbf42c1d-6e78-45c6-977b-cd25b8f7353d**
Erstellungsdatum des Auszugs	30.06.2023
Katasterverantwortliche Stelle	Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt Dufourstrasse 40/50 4001 Basel https://www.gva.bs.ch

17

Tennis Club
Old Boys Basel
Est. 1927



HALLEN-PROJEKT

FRAGEN UND ANTWORTEN RUND UM DIE GEPLANTE TENNISHALLE

17. JANUAR 2019 | CORINNE FRITSCHI

Ende Januar/Anfang Februar 2019 soll das Baugesuch für die neue Tennishalle des TC Old Boys eingereicht werden. Hier ein paar Fragen und Antworten zu diesem wichtigen Projekt: **WARUM WILL DER TCOB EINE NEUE HALLE BAUEN?** Der Club engagiert sich seit Jahrzehnten für eine qualitativ hochstehende Junioren-Ausbildung, die schon Roger Federer und Marco Chiudinelli geniessen durften. Die neue Tennishalle soll die Trainingssicherheit bei Regen und im Winter für unsere Junioren und Erwachsenen erhöhen, da nicht mehr in andere Hallen ausgewichen werden muss. Die neue Tennishalle ist als Ersatz der veralteten Traglufthalle vorgesehen. Diese wurde jeweils von Oktober bis März mit hohen Kosten auf zwei Plätzen aufgebaut. Diese alte Traglufthalle entspricht auch nicht mehr den heutigen, modernen Umweltanforderungen. Durch den hohen Verbrauch an Heizöl ist die Traglufthalle nicht nur ein Kostenfaktor, sondern auch eine grosse Umweltbelastung. **WIE SIEHT DIE GEPLANTE TENNISHALLE AUS?** Die durch eine Jury unter Leitung von Architekt Roger Diener prämierte Tennishalle wird ein «hölzender Pavillon», der sich elegant in die Schützenmatte mit ihren Wiesen und Alleen einordnet (s. Bild). In der Halle werden vier Plätze entstehen und auf dem Dach kann ebenfalls auf vier Plätzen gespielt werden. Der Pavillon ist 7,5 Meter hoch und 3,5 Meter in die Erde eingelassen, um die notwenige Hallenhöhe zu erreichen. Das bebaute Areal umfasst 43 x 71 Meter und schliesst zwei der heute bestehenden Sandplätze mit ein. **KOMMT ES WÄHREND DER BAUZEIT ZU LÄRMBELASTUNGEN?** Es wird kaum zu vermeiden sein, dass während der Bauzeit (ca. 10 Monate) ein gewisser Baulärm entsteht. Der Tennisclub und die Bauleitung werden jedoch auch im eigenen Interesse bemüht sein, diese Belastung möglichst kurz und gering zu halten. **KOMMT ES ZU GROSSANLÄSSEN ODER MEHR TURNIEREN?** Der TCOB führt pro Jahr nur zwei eigene Turniere durch: den Spring Cup an einem Wochenende im April und ein internationales Juniorenturnier Anfang August. Diese Turniere sind keine Zuschauerturniere. Die Turniere sind als Dienstleistung an die Spieler/Teilnehmer konzipiert, welche ggfs. von Trainern und Begleitpersonen assistiert werden. Weiter findet auf der Anlage über Pfingsten jeweils das Crossklinik-Open statt. Für diese wenigen Ereignisse ist keine Beschallungsanlage notwendig und auch nicht geplant. **FÜHREN DIE ZUSÄTZLICHEN PLÄTZE ZU MEHR LÄRM UND VERKEHR?** Der Tennisclub Old Boys hat im Businessplan für die Halle keine Erhöhung der Mitgliederzahlen vorgesehen. Das heisst auch, es sollte nicht mehr Lärm entstehen. Im Gegenteil: 80% der Mitglieder wohnen in den umliegenden Strassen und kommen zu Fuss, mit dem Velo, Skateboard oder Tram auf die Anlage. Wir erwarten deshalb eine Verkehrsberuhigung im Quartier, da die Mitglieder an Regentagen oder im Winter nicht mit dem Fahrzeug zu anderen Hallen (Vitis Allschwil, Frankreich oder Deutschland) zum Tennisspielen fahren müssen.

E-Mailadresse für Fragen und Antworten

Es ist uns vom Vorstand und der Baukommission an dieser Stelle wichtig, Euch Mitglieder herzlich zu danken – für Euer Vertrauen und für Eure grossartige Unterstützung! Ohne Euch könnten wir die Energie und Freude nicht aufbringen, dieses Projekt durchzuziehen. Damit die Lokomotive aber nicht ohne ihre Wagen weiterfährt, möchten wir nun auch Eure Stimmen zu einzelnen Projektaspekten einbeziehen. Dazu kam am Apéro der a.o.GV ein Vorschlag von Rolf Schrämmli, der sowohl im Vorstand wie auch in der Baukommission sehr begrüsst wurde. Rolf hat vorgeschlagen einen **Briefkasten für die Inputs der Mitglieder** einzurichten. Wir haben dazu nun eine spezielle Mailadresse generiert, die Euch erlaubt Eure Ideen, Beiträge, Bedenken usw zu deponieren. Es versteht sich von selbst, dass wir den Kostenrahmen des Projektes nicht verändern können, aber innerhalb dieser Grenzen gibt es Spielraum. Eure Inputs werden jeweils an den Baukommissionssitzungen besprochen und anschliessend beantwortet.

Die E-Mailadresse des Briefkastens für Eure Inputs lautet: halle@tcob.ch