



An den Grossen Rat

24.0185.02

Bau- und Raumplanungskommission
Basel 7. November 2024

Kommissionsbeschluss vom 7. November 2024

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

Ratschlag

betreffend

«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)**

Inhaltsverzeichnis

1	Begehren.....	3
2	Ausgangslage.....	3
3	Auftrag und Vorgehen	3
4	Kommissionsberatung.....	4
4.1	Allgemeine Einschätzung	4
4.2	Fehlende Gesamtplanung	4
4.3	Rückweisungsantrag	5
4.4	Weitere Öffnung für Nichtmitglieder	5
4.5	Abweisung von Einsprachen	6
5	Antrag der BRK	7

Beilage:

- Entwurf Grossratsbeschluss

1 Begehren

Der Regierungsrat beantragt mit dem Ratschlag 24.0185.01, die Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich St. Galler-Ring, Neubadstrasse, General Guisan-Strasse (Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West). Diese planerische Massnahme ist die Voraussetzung für die Erstellung einer Tennishalle durch den Tennisclubs Old Boys Basel (TCOB) auf dem Perimeter.

2 Ausgangslage

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

Die Tennissektion des Basler Sportclub Old Boys (OB) wurde 1927 gegründet. 1935 löste sich der TCOB vom OB und ist seither ein eigenständiger Verein. Das Clubhaus und die vereinseigenen Tennisplätze befinden sich auf der Schützenmatte. Diese wird vor allem als Sportanlage genutzt. 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 Krafraum sowie zwei Restaurants. Auf dem Areal befinden sich ausserdem das Polizeiausbildungszentrum, ein Magazin des Tiefbauamts sowie ein Jugendzentrum. Der TCOB ergänzt das Sportangebot im westlichen Teil des Areals mit heute neun Tennisfeldern.

Der TCOB errichtet seit Jahrzehnten während des Winterhalbjahrs eine Ballonhalle, welche mit fossilen Brennstoffen betrieben wird. Damit heute insbesondere die Tennisschule des TCOB mit über 300 Kindern und Jugendlichen im Winter betrieben werden kann, müssen zudem 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.

2016 reichte der TCOB ein generelles Baubegehren ein, welches eine lange Verfahrenskette nach sich zog, die erst im August 2021 mit einem Entscheid des Appellationsgerichts¹ endete. Nach dem für den TCOB negativen Entscheid des Appellationsgerichts beschloss dieser, für das Projekt der Tennishalle einen Bebauungsplan zu beantragen, der die Nutzungsart und vor allem das Nutzungsmass genau definiert.

Die detaillierten Ausführungen des Regierungsrats sind dem Ratschlag zu entnehmen.

3 Auftrag und Vorgehen

Der Grosse Rat hat der Bau- und Raumplanungskommission (BRK) den Ratschlag Nr. 24.0185.01 am 15. Mai 2024 zur Beratung überwiesen. Die BRK ist auf den Ratschlag eingetreten und hat diesen an drei Sitzungen beraten. An den Beratungen haben seitens Bau- und Verkehrsdepartement (BVD) die Departementsvorsteherin, der Leiter Städtebau sowie die Projektleiterin der Abteilung Städtebau & Architektur teilgenommen. Die Kommission hat im Rahmen der Beratung zudem eine Delegation des TCOB und der Einsprechenden angehört.

¹ https://entscheidsuche.ch/view/BS_APG_001_VD-2020-173_2021-08-17

4 Kommissionsberatung

4.1 Allgemeine Einschätzung

Der Kanton Basel-Stadt muss aufgrund seiner Kleinflächigkeit besonders sorgsam mit dem Grund und Boden umgehen, welcher ihm zur Verfügung steht. Dieser Umstand setzt die Leitplanken beinahe jeden Geschäfts, welches die Kommission berät. Beim Ratschlag 24.0185.01 zeigt sich einmal mehr, dass die Art der Nutzung öffentlicher Flächen nie alle Bürgerinnen und Bürger zufriedenstellen kann. Zwar scheint die Bevölkerung mit der aktuellen Nutzungsform der Schützenmatte einverstanden. Dennoch gibt es, wie die am 21. August 2024 eingereichte Petition «Für eine verbindliche und freie Mit-Nutzung der 'Old Boys-Matte' in Basel durch Kinder und Jugendliche»², aufzeigt, immer wieder Justierungsbedarf. Auch die Anliegen der Einsprechenden gilt es unter sorgfältiger Abwägung der Interessen aller zu würdigen.

Auch ist hinlänglich bekannt, dass der Kanton immer auf der Suche nach Flächen ist, auf welchen das wachsende Bedürfnis der Bevölkerung nach Spielstätten für Sport und Freizeit befriedigt werden kann. Das zeigt nicht zuletzt an den seit geraumer Zeit andauernden, immer lauter werdenden Rufen nach Turn- und Schwimmhallen. Obschon zahlreiche Personen Tennis spielen, führt es in der regionalen öffentlichen Diskussion eher ein Nischendasein. Vielen ist nicht bewusst, dass der Tennissport in der Region immer mehr Plätze verliert und auf Kantonsgebiet lediglich der TCOB in den Wintermonaten mit seiner Ballonhalle – welche auf nicht mehr zeitgemässe Weise mit fossilen Brennstoffen betrieben wird – gedeckte Tennisplätze bietet. Dass der TCOB, welcher bis auf die im Baurecht zur Verfügung gestellten Flächen, auf welcher das Vereinsgelände beheimatet ist, ohne staatliche Unterstützung auskommt, und eine zeitgemässe Tennishalle in Eigeninitiative erstellen möchte, würdigt die BRK ausdrücklich.

Die BRK ist sich bewusst, dass die Vergabe von Boden immer die Interessen anderer zurückstellt, da jede Fläche nur einer Nutzung zugeführt werden kann. Vorliegend mag das umso umstrittener sein, da der Kanton das Baurecht einem privaten Verein überträgt. Dies ist zwar nicht unüblich, stösst aber immer wieder auf Unverständnis. Eine sorgfältige Abwägung aller Interessen und des öffentlichen Interesses ist daher zwingend. Die Kompetenz der Vergabe von Grund und Boden in Baurecht liegt jedoch nicht beim Grossen Rat, sondern beim Regierungsrat. Vorliegend soll lediglich das Bauvorhaben durch die Genehmigung eines Bebauungsplans ermöglicht werden. Der langwierige Prozess des Projekts ist dem Kapitel «1.3 Rückblick: bisherige Planungsgeschichte»³ des Ratschlags zu entnehmen.

4.2 Fehlende Gesamtplanung

Die BRK erachtet es als bedauerliches Versäumnis, dass seitens Verwaltung vor der Ausarbeitung des Ratschlags keine Gesamtplanung für den ganzen Perimeter erfolgt ist. So erfuhren die Öffentlichkeit und der TCOB erst mit Publikation des Ratschlags, dass auf dem Schützenmattareal die Erstellung eines Sekundarschulstandorts evaluiert wird. Bis ins Schuljahr 2033/34 wird im Kanton Basel-Stadt mit einem weiteren starken Anstieg von Schülerinnen und Schülern gerechnet. So ist es nicht verwunderlich, dass im Rahmen der Schulraumplanung bereits weitere 26 potenzielle Klassen-Standorte evaluiert werden. Für gewöhnlich weisen Bebauungspläne eine Planbeständigkeit von mindestens 15 Jahren auf. Der mögliche Bau eines Schulhauses mit Pausenhof und anderen Freiflächen droht diese Planbeständigkeit jedoch hinfällig werden zu lassen. Teile der Kommission erachten in diesem Zusammenhang als problematisch, dass der Grosse Rat «per Zufall» zum Ratschlag gekommen ist, da das Projekt nur mittels Bebauungsplan realisiert werden kann.

² <https://grosserrat.bs.ch/dokumente/100407/000000407925.pdf>

³ <https://grosserrat.bs.ch/dokumente/100407/000000407108.pdf>

4.3 Rückweisungsantrag

Ein Teil der Kommission stört sich zudem an der Praxis, dass eine Parzelle in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nöl) im Baurecht an Private abgegeben werden soll. Der Bedarf einer Tennishalle wird von diesem Teil der Kommission anerkannt. Für eine seriöse Entwicklung des Perimeters müsse aber eine Gesamtplanung erfolgen. Zudem verstärke sich der Trend, dass unentgeltlich genutzter Raum zunehmend solchem mit Konsumzwang weichen muss. Sollte keine behördenverbindliche Gesamtplanung erfolgen, drohen auf dem Perimeter künftig noch grössere Interessenskonflikte. Aus diesen Überlegungen heraus wurde Antrag auf Rückweisung des Ratschlags an den Regierungsrat mit der Vorgabe der Ausarbeitung einer Gesamtplanung der gesamten Sportanlagen gestellt.

Die Geschichte des Projekts ist aus Perspektive des Vereins äusserst leidvoll. Nachdem das Projekt aufgrund des Umstandes, dass seitens Verwaltung nicht klar war, welche Form des Bauens in der Zone Nöl statthaft ist, und nach langwierigen Prozessen zum Erliegen kam, wurde es in redimensionierter Form und unter Berücksichtigung der Hauptanliegen der Einsprechenden überarbeitet. So wurde auf die Planung von Tennisplätzen auf dem Dach der neuen Halle verzichtet und die Halle soll weniger hoch erstellt werden. Die Kommissionsmehrheit erachtet das redimensionierte Projekt als quatierveträglich. Aktuell wird das Projekt von der Schulraumevaluation überholt. Es ist in der BRK Konsens, dass staatliche Planung alle Interessen wahren und mitdenken muss, was vorliegend offensichtlich ein Ding der Unmöglichkeit scheint. Dennoch könne der seit Jahren andauernde Prozess um den Bau dieses für den Tennissport wichtigen Projekts nicht aufgrund der Versäumnisse der Verwaltung zum Erliegen gebracht werden. Der Bedarf an Tennisplätzen ist gross. Der TCOB bietet ferner Hand, die Halle für Schulen und Nichtmitglieder zugänglich zu machen. Das Projekt wird zudem vollumfänglich privat finanziert, sodass die Infrastruktur die öffentliche Hand nicht belastet.

Gemäss Kommissionsmehrheit darf die Schulraumplanung nicht dazu führen, dass es auf den aktuell 27 kantonal evaluierten Schulstandorten zu einem Planungs- und Entwicklungsstopp für andere Nutzungen kommt. Es ist klar, dass künftig nur ein kleiner Teil dieser 27 Standorte als Schulstandort genutzt werden wird. Im konkreten Fall wird seitens Verwaltung klar darauf hingewiesen, dass die Planungen des TCOB sich nicht mit dem allenfalls benötigten Flächenbedarf für die Schule überschneiden. Die Kommissionsmehrheit hält es für unwahrscheinlich, dass das Planungsamt bei einer Rückweisung mit wesentlich konkreteren Aussagen aufwarten wird. Aus Sicht der Kommissionsmehrheit ist der Ort für die Erstellung einer Tennishalle geeignet.

Die BRK lehnt den Antrag auf Rückweisung des Geschäfts mit Auftrag der Erstellung einer Gesamtplanung für den Perimeter mit 7 zu 5 Stimmen bei einer Enthaltung ab.

4.4 Weitere Öffnung für Nichtmitglieder

Im Zuge der Beratung wurde Antrag auf Ergänzung von **Ziffer 2 litera a** des Bebauungsplans gestellt:

Antrag:

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. Inbesondere können auch Nichtmitglieder Tennisplätze mieten.

Begründet wurde der Antrag damit, dass der TCOB auf Kosten des polysportiv genutzten Rasens eine Halle (inklusive Zuschauertribüne und Fitnessbereich) erstellen möchte. Der Verein vergrössert sich damit um zwei Tennisplätze. Die Nöl dient der Festlegung sachgerechter Standorte für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen. Die Zonenkonformität sei gemäss Antragsbegründung ohne Zugang von Nichtmitgliedern nicht genügend gegeben. Der TCOB hat im Rahmen seiner Anhörung erläutert, dass Nichtmitgliedern

Zugang zu den Plätzen gewährt werden solle. Diese Absichtserklärung ist auch im Ratschlag vermerkt. Daher sei es nur folgerichtig, dies im Bebauungsplan festzuhalten.

Teilen der BRK ging die Regelung eines solchen vermeintlichen Details in einem Bebauungsplan zu weit, auch wenn das Anliegen als solches durchaus seine Berechtigung habe. Obschon der Aspekt bereits im Ratschlag im Sinne einer Absichtserklärung vermerkt wurde, sei die Erwähnung im Kommissionsbericht gutzuheissen. Betriebswirtschaftlich ist es auch von Interesse und Vorteil, die Hallen immer möglichst gut auszulasten. Es spricht in diesem Sinne nichts dagegen, die Hallen gegen ein Entgelt auch Nichtmitgliedern zur Verfügung zu stellen.

Aus dieser Diskussion heraus wurde ein Gegenantrag formuliert, nach welcher der Zugang für Nichtmitglieder lediglich auf die beiden letztlich gewonnen Plätze gewährt werden soll.⁴ Die Rasenflächen, welche dem Bau der Halle weichen müssen, würden heute zudem kaum noch genutzt, da die Flächen dauernd gesperrt seien.

Gegenantrag:

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. Inbesondere können auch Nichtmitglieder zwei der Hallenplätze mieten.

Die beiden Anträge wurden einander gegenübergestellt, wobei der erste Antrag mit 8 zu 5 Stimmen bei einer Enthaltung obsiegte.

Der Antrag wurde von der BRK mit 10 zu 2 Stimmen gutgeheissen und Ziffer 2 litera a des Bebauungsplans somit wie folgt ergänzt:

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. Inbesondere können auch Nichtmitglieder Tennisplätze mieten.

4.5 Abweisung von Einsprachen

Die Kommission prüfte die Anliegen der Einsprechenden gewissenhaft und überdachte die Sinnhaftigkeit und die Lage der geplanten Halle. Letztlich wurde die Quartierverträglichkeit des Projekts, insbesondere durch die substantielle Redimensionierung, massgeblich verbessert. Ausserdem erachtet es die Kommission als wichtig, dass der Winterbetrieb von Tennishallenplätzen künftig ohne das Verbrennen fossiler Brennstoffe möglich sein wird. Die BRK folgt daher den Ausführungen im Ratschlag zur Abweisung der Einsprachen mehrheitlich.

Die BRK empfiehlt die Einsprachen zur Abweisung.

⁴ Durch den Bau der Halle mit vier Plätzen, müssen zwei Sandplätze rückgebaut werden, sodass der TCOB letztlich nur zwei, wenn auch überdachte, Plätze mehr hat.

5 Antrag der BRK

Die BRK beantragt dem Grossen Rat mit 7 zu 5 Stimmen bei einer Enthaltung, den nachfolgenden Grossratsbeschluss anzunehmen.

Die Kommission hat diesen Bericht am 7. November 2024 mit 11 Stimmen bei einer Enthaltung verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission

Michael Hug, Präsident

Beilage:

- Entwurf Grossratsbeschluss

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 [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Bericht des Regierungsrates Nr. 24.0185.01 vom 10. April 2024 sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 24.0185.02 vom 7. November 2024 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. Insbesondere können auch Nichtmitglieder Tennisplätze mieten.
 - 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 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.
 - d. Die Flächen um die Tennisanlage innerhalb des Planungssperimeters sind als Kompensation für die verlorengelassene 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. Abweisung der Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. **24.0185.01** 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:

<https://grosserrat.bs.ch/ratsbetrieb/geschaefte/200113112>