



An den Grossen Rat

07.5330.02

Basel, 16. Juni 2008

P244 „Für den Verbleib des TC Rosental am Kohlistieg in Riehen“

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt hat in seiner Sitzung vom 5. Dezember 2007 die Petition „Für den Verbleib des TC Rosental am Kohlistieg in Riehen“ an die Petitionskommission zur Prüfung und Berichterstattung überwiesen.

1. Wortlaut der Petition

Die Mitglieder des TC Rosental sind sehr betroffen, dass ihr Tennisclub einem Überbauungsprojekt zum Opfer fallen soll, und dass der Ende 2008 auslaufende 50-jährige Baurechtsvertrag nicht mehr erneuert wird.

Durch den „Humanitas-Neubau“ auf dem Gelände des derzeit noch mit Notwohnungen überbauten Areals am Rüchligweg/Kohlistieg soll das ganze Areal, auf dem der Tennisclub Rosental steht, für ein Planungsprojekt frei gegeben werden, ohne Rücksicht auf den Erhalt des Tennisclubs. Wir sind überzeugt, dass der „Humanitas-Neubau“, allfällige Alters- und Neubauwohnungen auch realisiert werden können, ohne das Weiterbestehen des Tennisclubs zu gefährden.

Im über 500 Mitglieder zählenden Tennisclub sind die Mitgliederbeiträge niedrig, was es auch einkommensschwächeren Schichten und Familien ermöglicht, in unserem Club Tennis zu spielen. Unsere Plätze werden auch dem Schulsport zur Verfügung gestellt. Menschen aller Altersklassen, Nationen und sozialen Schichten spielen auf der Anlage des TC Rosental Tennis. Sie sind in unserem Tennisclub sozial gut eingebettet und für die meisten sind die Freundschaften, die hier sportlich und gesellschaftlich gepflegt werden, sehr wichtig. Aus diesen Gründen würde sich eine Auflösung des Tennisclubs für viele Mitglieder sehr negativ auswirken, weshalb uns der Erhalt des Tennisclubs wirklich ein grosses Anliegen ist.

So möchten die Unterzeichneten mit dieser Petition erreichen, dass gewissenhaft geprüft wird, ob wirklich das ganze Areal auf dem der TC Rosental steht, für ein Planungsprojekt zur Verfügung gestellt werden muss, oder ob nicht schon bei der Planung eine teilweise Erhaltung des Tennisclubs ins Auge gefasst werden kann.

2. Abklärungen der Petitionskommission

2.1 Hearing vom 25. Februar 2008 mit der Vertreterin der Petentschaft

Anlässlich des Gesprächs mit der Petitionskommission führte die Vertreterin der Petentschaft folgendes aus:

Der über 500 Mitglieder zählende, sehr aktive TC Rosental (für 2008 seien 13 Interclubmannschaften - ohne Junioren - angemeldet), der ursprünglich der Firma Geigy AG und später der Firma Novartis AG angegliedert und für Firmensport gedacht war, sei seit 2003 öffentlich, selbständig, finanziell gesund und habe nie, weder von der Gemeinde Riehen noch vom Kanton Basel-Stadt finanzielle Unterstützung gebraucht. Er sei einer der grössten Clubs auf dem Platz Basel. Er verfüge über neun Tennisplätze, was das alljährliche Abhalten von Interclubspielen und alle zwei Jahre die Durchführung der Basler Tennis-Meisterschaften erlaube. Er beschäftige einen Clubhauswirt, der auch im Clubhaus wohne, und einen Platzwart. Der Spielbetrieb daure von Mitte April bis Mitte Oktober.

Für viele Clubmitglieder, egal welchen Alters, sei der Club eine zweite Heimat. Der jährliche Mitgliederbeitrag betrage für Aktive CHF 270 und für Kinder CHF 100, was auch weniger gut Situierten erlaube, Tennis zu spielen. Zudem erhielten Schülerinnen und Schüler des Gymnasiums Bäumlhof und des Schulhauses „Drei Linden“ auf den Plätzen Tennisunterricht im Wahlfachsport. Müsste man eine ähnlich grosse Anlage an einem anderen Ort erstellen, bräuchte es eine Million Franken, ein Platz koste in etwa zwischen CHF 50'000 und CHF 70'000.

Ende 2008 laufe der 50-jährige Baurechtsvertrag über das 8'000 m² grosse Areal zwischen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel (nachfolgend Einwohnergemeinde genannt), vertreten durch Immobilien Basel-Stadt (nachfolgend Immobilien BS genannt), und dem Tennisclub aus. Im Gegensatz zur Grundeigentümerin, welche das Tennisclubareal überbauen möchte, würde der Tennisclub den Baurechtsvertrag gerne erneuern. Es bestünden Pläne, das Alters- und Pflegeheim „Humanitas“ (nachfolgend „Humanitas“ genannt), welches sich zurzeit an der Inzlingerstrasse in Riehen befindet, auf dem Boden des Tennisclubareals neu zu bauen. Da das Tennisclubareal aber auf einer ehemaligen Deponie liege, müsse man diese zuerst sanieren, wolle man darauf bauen. Dabei sei mit anfallenden Kosten von 24 Mio. Franken zu rechnen. Dies sei vermutlich ein Grund, dass nun davon gesprochen werde, das „Humanitas“ auf der Parzelle daneben bauen zu wollen. Die Gemeinde Riehen ihrerseits zeige Interesse am Bau von Wohnungen nahe der S-Bahn-Station Niederholz. Soviel sie wisse, sei die Bauherrschaft noch gar nicht bekannt, und es gebe weder schon ein konkretes Bauprojekt noch einen Geldgeber.

Im März 2007 hätten ihr Immobilien BS als Präsidentin des Tennisclubs mitgeteilt, die Anlage werde von „Humanitas“ überbaut, der Baurechtsvertrag werde nicht verlängert. Eine Alternative sei nicht angeboten worden. Am 7. November 2007 und am 12. November 2007 seien weitere Kontakte erfolgt, schliesslich habe am 20. November 2007 eine Sitzung mit dem Geschäftsleiter und dem Leiter des Portfoliomanagement von Immobilien BS, dem Ortsplaner, dem Fachbeauftragten für Freizeit und Sport der Gemeinde Riehen und dem für die Siedlungsentwicklung zuständigen Gemeinderat stattgefunden. All diese Zuständigen hätten sich damals zur Situation unkonkret geäussert.

Am 8. Januar 2008 habe sie versucht, bei Immobilien BS eine Baurechtsvertragsverlängerung bis 2009 zu erreichen, um an der Generalversammlung des Tennisclubs am 10. März 2008 eine positive Nachricht überbringen zu können. Vertreter von Immobilien BS hätten einer solchen Verlängerung aufgrund einer veränderten Situation nicht zustimmen können und ihr gegenüber verlauten lassen, man müsse evtl. mit einem Bericht an den Regierungsrat gelangen. Offenbar sei ein Riehener Vorschlag bei Immobilien BS auf nicht grosse Gegenliebe gestossen. Da aber sowohl Wirt (ganz) als auch Platzwart (teilweise) vom Club abhängig seien, sollte der Tennisclub bald wissen, was mit ihm im Jahr 2009 geschehen werde. Seitens Immobilien BS habe man Bescheid bis 12. April 2008 versprochen. Vermutlich werde auf Zeit gespielt.

Als Vertreterin der Petentschaft habe sie seitens der Zuständigen den Vorwurf erhalten, die Petition lanciert zu haben, ohne sie entsprechend zu unterrichten. Aber das Medienspektakel, das aus der ganzen Angelegenheit resultiert sei, habe der Tennisclub nicht gesucht. Sie wünsche sich, dass mit dem Tennisclub keine Spiele getrieben würden. Man wolle endlich wissen, was gehe. Sollte das Areal tatsächlich überbaut werden, könnte sich der Tennisclub vorstellen, den Clubbetrieb auch mit einer reduzierten Anzahl Plätze weiter führen zu können. Er bräuchte aber sechs Plätze, um eine gewisse Grösse zu behalten und um Interclub-Turniere spielen zu können. Sie hoffe immer noch, dass der Club in reduzierter Form weiter existieren könne, weshalb sie sich um die Übernahme der Mitglieder durch andere Clubs, z.B. auch solche von Riehen, noch nicht gekümmert habe.

2.2 Mailverkehr zwischen der Petitionskommissionspräsidentin und dem Geschäftsleiter von Immobilien BS

Die Petitionskommission hätte den Geschäftsleiter von Immobilien BS gerne zusammen mit der Petentschaft zum Gespräch eingeladen, was sich aus terminlichen Gründen seitens des Geschäftsleiters nicht realisieren liess. Eine Stellvertretung wollte er nicht delegieren. Anlässlich eines wegen dieses Hearings geführten Telefonats mit der Kommissionspräsidentin erwähnte der Geschäftsleiter von Immobilien BS, es gebe für den Tennisclub für das Jahr 2009 eine Übergangslösung, der Tennisclub wisse dies bereits.

Am Hearing vom 25. Februar 2008 stellte sich heraus, dass die Petentschaft nichts von einer solchen Übergangslösung wusste, weshalb die Kommissionspräsidentin den Geschäftsleiter von Immobilien BS am 26. Februar 2008 per Mail bat, der Präsidentin des Tennisclubs bis zur Tennisclub-Generalversammlung vom 10. März 2008 zu bestätigen, dass der Club in der Saison 2009 weiterhin Tennis spielen könne. Zudem verlangte sie von ihm die Zustellung einer Kopie des Baurechtsvertrags, einen Geländeplan und bat um Angabe des zeitlichen Horizonts für die Planung des gesamten Areals. Schliesslich vereinbarte sie mit ihm einen Gesprächstermin mit der Kommission.

Mit Mail vom 28. Februar 2008 sagte der Geschäftsleiter von Immobilien BS zu, zu einem Gespräch kommen zu wollen und versprach der Petitionskommission, einen Plan und Unterlagen über die Entwicklung des gesamten Areals Niederholz zukommen zu lassen (siehe Beilage), und bedauerte, den Baurechtsvertrag nicht veröffentlichen zu dürfen. Zum Erstaunen der Petitionskommission hielt er fest, dass die Möglichkeit einer Zwischenlösung für die Tennisclubsaison 2009 mit dem Tennisclub andiskutiert worden sei, dass dies aber

noch nicht schriftlich zugesagt werden könne, da es von der zeitlichen Entwicklung des Areals abhängt. Erst wenn dieser Zeitplan feststehe und mit der Gemeinde Riehen abgesprochen sei, könne Immobilien BS dies verbindlich regeln. So sei dies mit dem Tennisclub auch abgesprochen.

2.3 Hearing vom 21. April 2008 mit dem Geschäftsleiter und der Leiterin für Kommunikation und Marketing von Immobilien BS

Der Geschäftsleiter von Immobilien BS erklärte anlässlich des Gesprächs mit der Petitionskommission folgendes:

Zur Debatte stehe ein Gesamtpaket: Das Gebiet Niederholz befinde sich, insbesondere wegen der neuen S-Bahn-Station, in einer Phase der Veränderung. Der TC Rosental nutze eine im Baurecht abgegebene Parzelle auf Riehener Gemeindeboden, deren Eigentümerin die Einwohnergemeinde sei, und auf der mit Unterstützung des Gesundheitsdepartements das „Humanitas“ einen neuen Standort finden soll, weil es an seinem jetzigen Standort an der Inzlingerstrasse den geforderten Brandschutz nicht realisieren könne. Der TC Rosenthal spiele nur im Sommer Tennis, im Winter bleibe die Parzelle ungenutzt. Der Kanton habe deshalb aufgrund des Ende 2008 nach 50 Jahren auslaufenden Baurechtsvertrags die Möglichkeit, seinen Handlungsspielraum zu nutzen und in übergeordnetem Interesse die Nutzungsmöglichkeit neu zu überdenken. In Frage käme die Parzelle als Wohnraum für Familien, aber auch für ältere Bewohnerinnen und Bewohner. Dabei spielten nicht nur wirtschaftlich bedingte Aspekte eine Rolle. Wohnen und die Existenz eines Alters- und Pflegeheims seien entscheidende Nutzungsfaktoren. Bei Vornahme einer Interessenabwägung Tennisclub (privates Interesse)/Alters- und Pflegeheim (öffentliches Interesse) müsste man sich für das Alters- und Pflegeheim entscheiden.

Auf der Parzelle habe es Chemie-Altlasten. Diesbezügliche Abklärungen spielten für die künftige Arealnutzung eine Rolle. Es gebe Varianten, die besagten, die Altlasten zu sanieren mache ökologisch Sinn. Weder die Gemeinde Riehen noch die Einwohnergemeinde könnten im Moment sicher sagen, man könne wirklich bauen. Es seien erst Sondierungstests gemacht worden, aufgrund derer noch nichts entschieden sei. Trotz Tennisbetrieb müsse eine Altlastensanierung möglich sein, denn die neue Nutzung wolle auf keinen Fall verzögert werden.

Es stünden aber noch andere Fragen im Raum. Um das Areal tatsächlich überbauen zu können, brauche es zudem hoheitliche Entscheide. Die Gemeinde Riehen müsse eine Umzonung vornehmen, da besagte Parzelle nicht in einer Wohnzone liege. Es brauche einen Bebauungsplan wegen der Bebauungsdichte und Absprachen in Bezug auf die Verträge für das Alters- und Pflegeheim und das Wohnen (Investoren). Bezüglich der Investoren sei noch alles offen. Beim „Humanitas“ bestehe ein Zeitdruck, weil es sonst geschlossen werde. Im optimalen Fall, gerechnet ab jetzt bis zum ersten Spatenstich, inklusive Sanierung des Bodens, könne erst ab 2010 mit einem Baubeginn gerechnet werden. Ein Referendum auf Gemeindeebene würde eine Realisation auf den genannten Zeitpunkt allerdings verhindern.

Dass die Petentschaft auch mit der Beibehaltung von weniger Tennisplätzen zufrieden wäre, sei bekannt. Ein reduzierter Betrieb könne im Moment allerdings nicht garantiert werden,

aber vielleicht könne ein solcher nach allen Abklärungen doch noch möglich werden. Den Planenden zu sagen, der Tennisclub müsse bleiben und sei bei der Planung zu berücksichtigen, sei eine Frage des vorhandenen Platzes. Je mehr Gewicht der Altersversorgung gegeben werde, desto kleiner werde der Raum für das Wohnen. Die Notwohnungen und die Tennisplätze befänden sich auf zwei verschiedenen Parzellen. Ob der Alters- und Pflegeheim-Neubau auch auf die Parzelle der Notwohnungen zu stehen kommen könnte, so dass nur ein Teil der Tennisplätze aufgehoben werden müsste, sei Thema der derzeit laufenden Abklärungen. Es gelte dabei auch die durch das Gebiet führende Bahnlinie zu berücksichtigen. Neuestens werde von mehr notwendig werdenden Pflege- und Demenzplätzen gesprochen, aber auch von zwei neuen Kindergärten im Gebiet Niederholz. Wohnen werde dadurch nicht in den Vordergrund gestellt und trotzdem möchte man jungen Familien etwas anbieten. Tennisspielen erzeuge ein monotones Geräusch. Tennisplätze zu sehr mit Gebäuden einzuengen sei deshalb keine Lösung, und mit der Beibehaltung der Tennisplätze wäre eine dichtere Bebauung nicht denkbar. Die Bebauungsdichte zu bestimmen sei Sache der Gemeinde Riehen. Deshalb mache man auch gemeinsam Pläne. Die Planung bezüglich des Alters- und Pflegeheims sei noch nicht abgeschlossen.

Die rechtliche Situation sei dem Tennisclub klar. Man habe den TC Rosental angehen müssen, obwohl über die Planung nichts entschieden sei und Fragen hätten beantwortet werden sollen, die noch gar nicht hätten beantwortet werden können. Der Baurechtsnehmer verfüge über dieselben Informationen wie die Baurechtsgeberin. Den TC Rosental habe Immobilien BS mindestens ein Jahr vor Auslaufens des Baurechtsvertrags kontaktiert und erklärt, es könne noch nicht abgeschätzt werden, was der auslaufende Vertrag für den Tennisclub genau bedeuten werde, und ob ein Teil der Anlagen bestehen bleiben könnten. Mittlerweile könne bestätigt werden, dass der Tennisclub auch im 2009 an seinem Standort bleiben und der Tennisclubbetrieb als Zwischennutzung weiterhin zugelassen werden könne, bis die politischen Entscheide gefällt seien. Sollten sich gewisse Planungsabschnitte verzögern, könnte der Club allenfalls auch im Jahr 2010 auf der Parzelle bleiben, er dürfe nur nicht damit rechnen. Bis Herbst 2008 sollten Ablauf und Bauart feststehen und weitere genauere Angaben vorliegen. Sobald die Planungsphase abgeschlossen sei, könne die Bauphase schnell gehen. Es sei allerdings ein ehrgeiziger Plan, dass die Realisation des Alters- und Pflegeheim-Projekts auf 2012 möglich werde.

2.4 Hearing vom 19. Mai 2008 mit dem Ortsplaner und dem zuständigen Gemeinderat der Gemeinde Riehen

Die beiden Gäste nahmen zur Petition wie folgt Stellung:

Das zur Diskussion stehende Areal sei dreigeteilt: Es gebe dort die Notwohnungen am Rüchligweg, den TC Rosental und denjenigen Teil mit dem Landauer Jugendzentrum, der Riehen gehöre. Die Sanierungsbedürftigkeit des Alters- und Pflegeheims „Humanitas“ habe die Überlegung ausgelöst, es entweder, vor Ort zu sanieren, oder es neu zu bauen. Ein Neubau sei wegen des nahtlosen Übergangs sinnvoller, indem am alten Standort geschlossen und am anderen Tag der Betrieb am neuen Ort aufgenommen werden könne. Es habe sich gezeigt, dass als neuer Standort die beiden zur Disposition stehenden Areale am Rüchligweg/Kohlistieg nicht nur wegen des genannten fließenden Übergangs geeignet

wären, sondern auch wegen der Verteilung von Alters- und Pflegeheimen innerhalb der Gemeinde. Bis anhin stünden alle Riehener Altersheime im Norden, nun würde es möglich, eines im Süden zu haben. Von dieser Idee begeistert, habe man angefangen zu planen. Ein anderer Teil der Planung sei der Start des Baus der zweiten S-Bahn-Station, direkt angrenzend an das zur Diskussion stehende Gebiet, welches gesamtplanerisch von grosser Bedeutung sei. Dort wolle man ein zweites starkes Zentrum für Riehen haben, es werde deshalb ein Wettbewerb ausgeschrieben, der die verschiedenen Varianten aufzeigen soll, u.a was für ein Gebäudevolumen es auf der grossen Fläche vertrage.

All diese Ideen hätten einen ziemlichen Wirbel ausgelöst, es gehe aber nach wie vor um planerische Überlegungen und man müsse sich dabei fragen, was zu einem Zentrum mit einem Alters- und Pflegeheim, das Arbeitsplätze schaffe und welches verkehrstechnisch auch wegen seiner Besucherinnen und Besucher erschlossen werden müsse, sinnvollerweise gehöre. Aus Sicht des Niederholzquartiers sei eine Durchmischung wichtig. Verschiedene Interessen träfen aufeinander und kämen miteinander in Konflikt. Für Riehen sei es primär eine ausgezeichnete Chance, das „Humanitas“ neu bauen zu dürfen. Dies sei das Hauptanliegen. Erst dann kämen Überlegungen, welche Nutzungen in Kombination dazu möglich seien. Gut wäre eine Ergänzung mit einem Kindergarten, aber auch mit Wohnungen, aber ebenso auch mit Freizeit und Sport. Hier wiederum müsse die Frage gestellt werden, wie viel von jedem ideal wäre und ob man das Sporttreiben reduzieren, oder es belassen wolle. Auch das Freizeitzentrum Landauer müsse berücksichtigt werden, welches ein wichtiger Stützpunkt sei, der gut genutzt werden könne.

Aus Sicht des Tennissports müsse die Planung im Detail angeschaut werden. Die Gemeinde Riehen wolle den Tennisclub bei der Suche nach Alternativen unterstützen. In der Gemeinde gebe es verstreut einige Tennisplätze und man müsse fragen, ob es sinnvoll sei, an verschiedenen Orten Tennis spielen zu können. Man müsse auch die Entwicklung der verschiedenen Tennisclubs ansehen und wie sich die Anzahl Plätze zu den Benutzerinnen und Benutzern verhalte. Andere Clubs könnten evtl. ausgebaut werden. Der Sportverantwortliche der Gemeinde sei diesbezüglich in den Startlöchern. Ob man eine Lösung finde, sei offen. Aber es gebe Möglichkeiten. Die verschiedenen Tennisclubs sollten die Zukunft des Tennissports in Riehen gemeinsam diskutieren. Sie seien wichtig und täten viel für Junge. Die Gemeinde könne aber erst loslegen, wenn klar sei, was auf dem Areal komme.

Es habe keinen Sinn, die Planung für die derzeitige „Humanitas“-Parzelle voranzutreiben, wenn noch nicht klar sei, was mit dem „Humanitas“ tatsächlich geschehen werde. Aus raumplanerischer Sicht müsse man sich die Frage stellen, wie das Areal, auf dem sich der Tennisclub befinde, aufgrund der neuen S-Bahn-Station am besten zu nutzen wäre. Parallel dazu sei das Anliegen zu prüfen, einen Ersatzstandort für das „Humanitas“ zu finden, bzw. im Gebiet Niederholz bis jetzt fehlende Pflegeheime zu realisieren. Als Möglichkeit sei hiezu das Areal der Notwohnungen in Betracht gezogen worden. Da der Baurechtsvertrag für den Tennisclub Ende Jahr auslaufe, müsse auch über die zukünftige Nutzung des angrenzenden Tennisclubareals nachgedacht werden. Rein raumplanerisch gesehen würde man, würde es dort noch keinen Tennisplatz geben, heute keinen hinstellen. Was die Notwohnungen angehe, so habe man auch dort nach neuen Lösungen gesucht. Im Verhältnis zur Bevölkerungszahl habe Riehen einen zu grossen Anteil an solchen Wohnungen. Es wäre eine Gelegenheit, diese an einen Ersatzstandort zu verlegen. Schliesslich bestehe noch das

Problem der Deponie. Planerisch hänge vieles davon ab, was wegen der Deponie herauskomme. Wenn auf dem Areal des Tennisclubs gebaut werden soll, müsse die Deponie weg. Hierbei müsse man sich fragen, ob es sich lohne, eine bauliche Nutzung in Betracht zu ziehen. Aber das Areal werde auch in 100 Jahren noch nahe bei der S-Bahn-Station liegen, was das Bauen rechtfertigen würde.

Egal auf welchem Teil des Areals das „Humanitas“ zu stehen komme, es brauche eine Zonenplanänderung und einen Bebauungsplan, der eine gewisse Qualität gewährleistet. Beides würde vom Einwohnerrat beschlossen. Gegen den Beschluss könne mit 500 Stimmen das Referendum ergriffen werden. Es stelle sich deshalb die Frage, wo die politischen Risiken lägen. Man könne zudem nach einer Zwischenlösung für den Tennisclub fragen. All das habe man von Seiten der Gemeinde Riehen bei Immobilien BS deponiert.

Die Gemeinde Riehen könne nicht vorschlagen, dass der Tennisclub bleiben soll. Sie könne nur sagen, was es politisch am ehesten ertrage, auch was fachlich möglich sei. Es sei aufgezeigt worden, welche Verfahrensrisiken es berge, die Tennisanlage aufzuheben. Die reduzierte Nutzung sei eine mögliche Alternative für später, der Wettbewerb, der noch nicht ausgeschrieben sei, werde zeigen, ob die vom TC Rosental gewünschten sechs Plätze bestehen bleiben könnten. Die Gemeinde selbst sei bei ihren Überlegungen auf eine kleinere Anzahl Plätze gekommen. Zuerst müssten die Grundeigentümerin und die Gemeinde wissen, in welche Richtung es geht.

Um das Projekt bis 2012 tatsächlich realisieren zu können, brauche es zuerst den Planungswettbewerb, danach ein Zonenänderungs- und Bebauungsplanverfahren, damit anschliessend das Baubegehren eingereicht werden könne. Nach der Baubewilligung folgten die Detailprojektierung und schliesslich die Realisierung. Der Bebauungsplan sei frühestens Ende 2009 rechtskräftig. Das Baubewilligungsverfahren könnte im Jahr 2010 durchgeführt werden, die Realisierung daure voraussichtlich zwei Jahre, sodass das Areal ab 2012 genutzt werden könnte. Theoretisch sei der Spatenstich im 2010 möglich, die Wahrscheinlichkeit, dass es länger daure, sei gross. Würde das Referendum gegen das Zonenänderungs- und Bebauungsplanverfahren ergriffen, würde dies eine Verzögerung des Projekts um mindestens ein halbes Jahr bedeuten. Möglich sei zudem, dass das weitere Verfahren durch Einsprachen und Rekurse ans Verwaltungsgericht nochmals verzögert werde. Wenn das Volk das Referendum unterstütze, sei es sogar denkbar, dass das Projekt nie realisiert werden könne. Die Gemeinde habe darum ein Interesse daran, dass die notwendigen Verfahren mit einer guten, politisch tragfähigen Lösung durchgeführt würden. Entlang der S-Bahn-Linie eine Nutzungserhöhung zu erreichen, erachte man als sinnvoll. Der Tennisclub nutze das Areal nicht intensiv, es stehe oft leer. Die Grundeigentümerin wolle jedenfalls so schnell wie möglich handeln und 2010 anpeilen und auch der Gemeinde Riehen liege dran, dass die Sache vorwärts gehe. Die S-Bahn-Station werde Ende Dezember 2008 eröffnet. Der Tennisclub könne immer noch ein Jahr länger als gedacht spielen.

2.5 Information der Vertreterin der Petentschaft vom 8. Mai 2008

Die Vertreterin der Petentschaft orientierte die Petitionskommission, seitens Immobilien BS einen Gebrauchsleihevertrag zwischen der Einwohnergemeinde und dem TC Rosental

zugestellt erhalten zu haben, gemäss welchem dem TC Rosental das Tennisclubareal zum Gebrauch verliehen wird. Der Vertrag beginnt am 1. Januar 2009 und endet am 31. Dezember 2009, er ist fest und unkündbar abgeschlossen. Die Vertreterin der Petentschaft bemängelt daran, dass nirgends festgehalten wird, was mit dem Tennisclubareal geschehen wird, falls sich beim Vertragsablauf herausstellen sollte, dass sich auf dem Areal noch keine Bautätigkeiten abzeichnen. Sie vertritt deshalb die Ansicht, es müsse ein Passus in den Vertrag aufgenommen werden, dass der Vertrag in einem solchen Fall jeweils um ein Jahr verlängert wird. Sie beabsichtigt, sich deswegen an Immobilien BS zu wenden. Erneut beklagte sie sich über die mangelnde Kommunikationsbereitschaft seitens Immobilien BS (Aussage eines Mitarbeiters: „Er sei dermassen beschäftigt, dass er keine Zeit habe, mit ihr zu sprechen“), welche die Angst seitens Immobilien BS zeige, zuviel zu sagen und hinter welcher sie eine ihr gegenüber verhängte Infosperre vermutet.

3. Erwägungen der Petitionskommission

3.1 Aktuelle Situation

Per 31. Dezember 2008 läuft nach 50-jähriger Dauer der Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde, vertreten durch Immobilien BS, und dem TC Rosental betreffend die Parzelle Liegenschaft Riehen Sektion D/2095, Kohlistieg 31, aus. Dies steht mit Sicherheit fest. Das Tennisclubareal liegt in einem Gebiet, das nach Eröffnung der S-Bahn-Station Niederholz noch besser als heute erschlossen sein wird. Deshalb schmieden sowohl die Gemeinde Riehen als auch die Einwohnergemeinde Pläne, was mit dem gesamten Areal, also auch demjenigen der Nachbarparzelle des Tennisclubs (ebenfalls im Eigentum der Einwohnergemeinde), auf welcher sich Notwohnungen der Stadt, die bereits gekündigt sind, befinden, geschehen soll. Geplant ist deshalb auch, dazu einen Wettbewerb auszuschreiben. Alles ist noch offen und hängt davon ab, was aus den Verhandlungen zwischen der Gemeinde Riehen, in der Rolle der Planungsbehörde, und Immobilien BS in derjenigen der Grundeigentümerin resultiert. Beide Parteien müssen sich einig werden, in welche Stossrichtung es bei der Planung des gesamten Areals gehen soll. Der Entscheid, wie immer er ausfällt, wird Konsequenzen für den TC Rosental haben.

Der TC Rosental mit seinen über 500 Mitgliedern fordert deshalb, es sei bei der Evaluierung der Überbauungsvarianten ein reduzierter Tennisclubbetrieb zu prüfen. Gemäss der Vertreterin der Petentschaft bedeutet dies, wenn immer möglich die Beibehaltung von sechs Plätzen bei der Planung mit einzubeziehen, um dem Club weiterhin zu gestatten, Interclub-Meisterschaften spielen zu können.

Eine rasche Umsetzung der sich in den groben Zügen einigermaßen deckenden Planungsideen der Gemeinde Riehen und der Einwohnergemeinde verhindern verschiedene Faktoren, deren Auswirkung unbekannt ist. Vorweg ist die Chemie-Deponie zu nennen, die sich unter dem Areal des TC Rosental befindet. Das Resultat der Sondierungsbohrungen ist noch nicht bekannt. Unklar ist, ob die Deponie saniert werden muss, welche Kosten damit verbunden sind und welche finanziellen Auswirkungen diese Kosten auf die geplante Überbauung haben werden. Es könnte jedenfalls dazu führen, dass die Realisierung der Überbauungspläne massiv verzögert oder gar vereitelt wird. Da das besagte Gebiet gemäss heutigem Zonenplan für Sport und nicht zum Überbauen vorgesehen ist, muss die

Gemeinde Riehen zudem eine Umzonung beschliessen. Ein solcher Beschluss ist referendumsfähig, ein „Volks-Nein“ liesse sämtliche Überbauungspläne scheitern.

Trotz dieser Unsicherheitsfaktoren, hält der Geschäftsleiter von Immobilien BS als Vertreter der Einwohnergemeinde am Zeitplan fest, der den Spatenstich für das Jahr 2010 und die Realisation des Projektes für 2012 vorsieht, wobei er sich bewusst ist, damit ein ehrgeiziges Ziel zu setzen.

Für das Jahr 2009 ist der Tennisbetrieb für den TC Rosental gesichert. Die Einwohnergemeinde hat ihm einen entsprechenden Gebrauchsleihevertrag für das Tennisclubareal zur Unterschrift zugestellt. Der Vertreterin der Petentschaft fehlt darin aber eine Option, die dem TC Rosental garantiert, das Tennisclubareal über das Jahr 2009 hinaus noch für weitere Jahre, resp. bis zum definitiven Baubeginn, weiterhin zu nutzen. Sie rechtfertigt diese Forderung damit, dass die Hürden, welche bei der Projektierung bzw. Ausführung der Überbauungspläne genommen werden müssten, einen Baubeginn per 2010 mit grosser Wahrscheinlichkeit verzögern würden und es keinen Sinn mache, das Tennisclubareal in solch einem Fall brach liegen zu lassen.

3.2 Empfehlung der Petitionskommission zum weiteren Vorgehen

Die Petitionskommission kann aus planerischer Sicht die Überlegungen der Einwohnergemeinde und der Gemeinde Riehen nachvollziehen, die sich aufgrund des auslaufenden Baurechtsvertrags bezüglich der Parzelle des TC-Rosental-Areals und der baldigen Inbetriebnahme der neuen S-Bahn-Station Niederholz ergeben. Sie ist allerdings der Meinung, dass bei diesen Überlegungen auch die Interessen des über 500 Mitglieder zählenden TC Rosental mit berücksichtigt werden sollten.

3.2.1 Aufnahme einer Option in den Gebrauchsleihevertrag

Da die Petitionskommission das Jahr 2010 für den vorgesehenen Spatenstich als unrealistisch einschätzt – zu viele Faktoren können den Baubeginn verzögern – ist sie der Meinung, dass Immobilien BS dem TC Rosental bis Ende 2008 verbindlich zusagen sollte, dass dieser noch bis Oktober 2010 auf dem Clubareal weiter spielen darf. Es macht keinen Sinn, die Tennisplätze leer zu lassen, ohne dass tatsächlich gebaut wird. Die Petitionskommission empfiehlt Immobilien BS deshalb, den Gebrauchsleihevertrag mit einer entsprechenden Option zu ergänzen. Dass der Club Tätigkeiten, die im Interesse der Eigentümerin sind und welche im Zusammenhang mit den Sondierungsbohrungen zur Klärung der Deponiefrage stehen, dulden muss, dürfte sich von selbst verstehen. Sinnvoll ist auch die Ergänzung mit einer weiteren Option, die vorsieht, dass für den Fall, dass auch im Jahr 2011 noch immer nicht mit der Bautätigkeit angefangen werden kann, der Clubbetrieb weiterhin aufrecht erhalten werden kann.

3.2.2 Miteinbezug der Interessen des TC Rosental in die Diskussion betreffend Areal-Planung; Suche nach Alternativlösungen

Die Einwohnergemeinde, vertreten durch Immobilien BS, hat dem TC Rosental als jahrzehntelangem Baurechtsnehmer mit einer stattlichen Mitgliederzahl ohne irgend eine Alternative vorzuschlagen mitgeteilt, dass sie nicht gewillt ist, den auslaufenden Baurechtsvertrag zu erneuern. Für den Club bedeutet dies das abrupte Ende seiner jahrzehntelangen Existenz. Er hat deshalb aus Sicht der Petitionskommission ein berechtigtes Interesse, dass seriös geprüft wird, ob es zur „Null-Lösung“ nicht Alternativen gäbe. Die Petitionskommission ist der Meinung, dass die Interessen nicht nur in die Diskussionen zwischen Immobilien BS und der Gemeinde Riehen einfließen, sondern auch bei der Ausschreibung des Planungswettbewerbs berücksichtigt werden müssen. An dieser Stelle sei erwähnt, dass nicht nur das Vorhandensein eines Alters- und Pflegeheims oder eines Kindergarten den Reiz eines Quartiers ausmacht.

Eine der Alternativen wäre, die Anzahl Tennisplätze am bisherigen Standort zu reduzieren. Die Petitionskommission bittet deshalb den Regierungsrat, dafür zu sorgen, dass in den Diskussionen über die Zukunft des Tennisclubareals und der daneben liegenden Parzellen die Möglichkeit des Verbleibs des Tennisclubs mit reduziertem Tennisplatzangebot in Betracht gezogen wird. Sie bittet den Regierungsrat ebenfalls, gleichzeitig den Tennisclub nach Kräften bei der Suche nach weiteren Alternativen unterstützen und sich u.a. auch bei der Gemeinde Riehen dafür einsetzen, dass gemeinsam mit den Zuständigen des Tennisclubs eine tragfähige Lösung gefunden wird. Gemäss Aussagen der beiden Vertreter der Gemeinde Riehen am Hearing mit der Petitionskommission würden zumindest in Riehen damit offene Türen eingerannt, da der Sportchef der Gemeinde Riehen bereits diesbezüglich in den Startlöchern stecke.

3.2.3 Scheitern des Überbauungsvorhabens

Sollte das Überbauungsvorhaben der Einwohnergemeinde und der Gemeinde Riehen wegen der oben beschriebenen Gründe scheitern, so dass nicht gebaut werden könnte, soll die Einwohnergemeinde mit dem TC Rosental erneut einen Baurechtsvertrag zur Benutzung der Parzelle als Tennisplatz abschliessen.

3.2.4 Verbesserte Kommunikation

Die Einwohnergemeinde kann als Grundeigentümerin des zur Diskussion stehenden Tennisclub-Areals im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten über ihren Grund und Boden frei verfügen. Die Petitionskommission hat sich dazu nicht zu äussern. Hingegen findet sie es wichtig festzustellen, dass sie das Verhalten der Zuständigen von Immobilien BS, als Vertreter der Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin gegenüber ihrem langjährigen Baurechtsnehmer, als nicht kundenfreundlich taxiert. Gemäss der Vertreterin der Petentschaft haben die Zuständigen von Immobilien BS bezüglich der Vorhaben auf dem im Baurecht abgegebenen Grundstück wiederholt schlecht und nicht transparent kommuniziert, so dass sich der Tennisclub zur Lancierung vorliegender Petition entschlossen hat, was unweigerlich auch zu der vom Geschäftsführer von Immobilien BS nicht besonders geschätzten, gewissen Medienpräsenz geführt hat. Dass die Vorwürfe der Vertreterin der

Petentschaft nicht aus der Luft gegriffen sind, hat die Petitionskommission selbst anhand der unterschiedlichen Äusserungen des Geschäftsführers von Immobilien BS nur schon bezüglich der Auskünfte über eine mögliche Aufrechterhaltung des Tennisbetriebs für das Jahr 2009 erfahren. Die Petitionskommission erwartet, dass Immobilien BS als Vertreter der Einwohnergemeinde die Vertreterin der Petentschaft in Zukunft transparenter über den Stand der laufenden Entwicklungen in Bezug auf das Schicksal des Tennisclubareals und allfälliger Alternativangebote informieren. Sie hofft darüber hinaus, dass die Vertreter von Immobilien BS auch in anderen Fällen die Wirkung ihres Auftretens nach aussen bedenken und in Zukunft entsprechend professioneller agieren.

4. Antrag der Petitionskommission

Die Petitionskommission beantragt, vorliegende Petition an den Regierungsrat zur abschliessenden Behandlung zu überweisen.

Im Namen der Petitionskommission des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt

Loretta Müller



Präsidentin

Beilage erwähnt



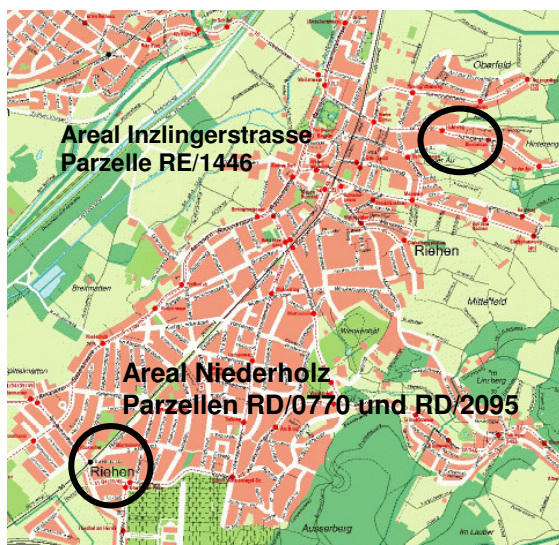
Basel, 2. April 2008

Arealentwicklung Areale Niederholz und Inzlingerstrasse in Riehen

1. Ausgangslage

Die Räumlichkeiten der Genossenschaft Alters- und Pflegeheim Humanitas an der Inzlingerstrasse 230, Stammparzelle RE/1446, in Riehen genügen weder den heutigen Anforderungen noch erfüllen sie die feuerpolizeilichen Auflagen. Aufgrund umfassender Abklärungen ist die Trägerschaft zum Schluss gekommen, dass eine Sanierung des bestehenden Gebäudes unter wirtschaftlichen Aspekten nicht zu vertreten ist. Für einen Ersatzneubau eignet sich das Areal Niederholz (Parzellen Rüchligweg und Kohlistieg) in Riehen. Die Gemeinde Riehen und das Gesundheitsdepartement (Bereich Gesundheitsversorgung, Abteilung Langzeitpflege) begrüßen diesen Standort in Riehen-Süd aufgrund der Bevölkerungsentwicklung.

Das Areal Niederholz wird aufgrund der ausgezeichneten Erschliessung mit der neuen S-Bahn-Haltestelle stark aufgewertet. Es bestehen durch diese Lage ausgezeichnete Voraussetzungen zur Schaffung von modernem Wohnraum für Familien. Die Gemeinde Riehen plant, auf dem Areal zwei Kindergartenklassen unterzubringen. Die Schaffung von neuen Wohnungen ist für den Kanton ein vordringliches Ziel im Sinne des Politikschwerpunkts Stadtwohnen. Die Entwicklung des Areals hat auch für die Gemeinde Riehen eine grosse Bedeutung.



Bei der Entwicklungsarbeit dieser beiden Areale sind der Kanton und die Gemeinde Riehen beteiligt. Die Projektgruppe besteht aus Vertretern des Finanzdepartements (Immobilien Basel-Stadt) des Gesundheitsdepartements (ALP), des Baudepartements (HPA) sowie der Gemeinde Riehen.

2. Areale

2.1. Areal Inzlingerstrasse 230 in Riehen (Pflegeheim Humanitas)

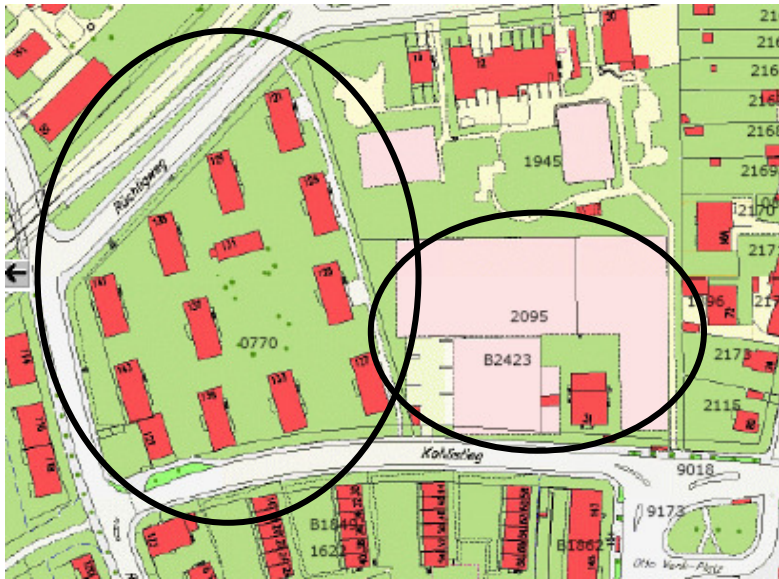


Parzelle RE/1446

Die Genossenschaft Alters- und Pflegeheim Humanitas betreibt seit 1967 ein Pflegeheim an der Inzlingerstrasse 230 in Riehen. Die entsprechenden Betriebsbauten und -anlagen wurden auf dem Grundstück der Einwohnergemeinde der Stadt Basel im Baurecht errichtet. Das an attraktiver Lage befindliche Grundstück liegt in der Wohnzone 2a und eignet sich ausgezeichnet für hochwertige Wohnnutzung.

Die bestehenden Gebäulichkeiten und Anlagen des Pflegeheims genügen den bau- und feuerpolizeilichen Anforderungen sowie den betrieblichen Bedürfnissen nicht mehr. In den Gemeinden Riehen und Bettingen wird eine Zunahme der Hochbetagten mit einem entsprechenden Mehrbedarf an Pflegeplätzen prognostiziert. Die Zimmerzahl und Infrastruktur für die notwendigen Pflegeplätze können in der bestehenden Bausubstanz nicht realisiert werden. Eine Sanierung und ein Umbau, verbunden mit externen Provisorien, wären für die Bewohner des Pflegeheims sehr viel unangenehmer und kämen einiges teurer zu stehen als ein Ersatzneubau.

2.2. Areal Niederholz in Riehen (Parzellen Rüchligweg und Kohlistieg)



Parzellen RD/0770 und RD/2095

Die Parzelle Rüchligweg, RD/0770, liegt in der Wohnzone 2 und steht ebenfalls im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Auf dem Rüchlig-Areal unterhält zurzeit das Amt für Sozialbeiträge Basel-Stadt Notwohnungen. Ebenfalls befindet sich ein Kindergarten auf der Parzelle. Der Kanton und die Gemeinde Riehen evaluieren zurzeit Ersatzstandorte für die Notwohnungen. Gemäss Richtplan der Gemeinde Riehen wird im Bereich der vorgesehenen S-Bahn-Haltestelle „Niederholz“ und des angrenzenden Areals eine Verdichtung angestrebt. Gemäss Leitbild der Gemeinde Riehen 2000 – 2015 sollen, mit entsprechenden raumplanerischen und weiteren zweckdienlichen Aktivitäten, die Voraussetzungen zur Erhaltung der Einwohnerzahl und Verjüngung der Bevölkerung geschaffen werden. In diesem Zusammenhang stellt der im Mai 2004 entschiedene Projektwettbewerb für die neue S-Bahn-Haltestelle „Niederholz“, der für die Entwicklung des nördlichen Teils des Bahndammes ein städtebauliches Konzept mit Zentrumsfunktionen und Wohnungen vorsieht, einen ersten Meilenstein dar. Für das Areal Niederholz bedeutet das, dass mit geeigneten planerischen Mitteln (Bebauungsplan) neuer Wohnraum für Familien mit Kindern realisierbar ist, in gut erreichbarer Nähe zu den Primar-/Orientierungsschulen Niederholz und Wasserstelzen sowie zum Bäumlhof-Gymnasium.

Die Parzelle Kohlistieg liegt in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) und steht ebenfalls im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Es wird zurzeit während der Sommermonate vom Tennisclub Rosental genutzt, dessen Baurechtsvertrag vom 23. Dezember 1958 per Ende 2008 ohne Kündigung ausläuft. Der Zweck der Vergabe von Baurechten besteht darin, dass der Staat Areale zur privaten Nutzung abgeben kann und langfristig seine Handlungsfreiheit für Entwicklungen im öffentlichen Interesse behält. Im Hinblick auf diesen Vertragsablauf und die nicht mehr angemessene Nutzung der neu durch die S-Bahn

erschlossenen Parzelle wurde dem Tennisclub die Entwicklung des Areals frühzeitig kommuniziert. Die Verantwortlichen wurden wiederholt über den Stand der Entwicklung informiert und am 20. November 2007 fand eine Sitzung zwischen einer Delegation des Tennisclubs, der Gemeinde Riehen und Immobilien Basel-Stadt statt.

2.3. Altlastenuntersuchungen

Die Parzellen RD/2095 (Kohlistieg) und RD/0770 (Rüchligweg) liegen im Bereich der ehemaligen Deponie Landauer, welche im Kataster der belasteten Standorte des Baudepartements (AUE) eingetragen ist. Im Hinblick auf eine Neuüberbauung wurde eine Aktualisierung der vorhandenen Untersuchungen aus der Mitte der 90er Jahre in Auftrag gegeben. In einem ersten Schritt umfassen diese Altlasten abfalltechnische und geotechnische Abklärungen. Gemäss den Abklärungen des geotechnischen Instituts ist davon auszugehen, dass die Lösung der Altlastenproblematik möglich ist. Je nach Projekt ist damit eine teilweise oder sogar vollständige Sanierung der Altlasten verbunden. Eine genaue Schätzung der altlastenbedingten Zusatzaufwendungen ist erst möglich, wenn ein konkretes Projekt vorliegt.

3. Arealentwicklung

Inzlingerstrasse: Die Parzelle RE/1446 liegt in der Wohnzone 2a und soll künftig für hochwertige Wohnnutzung ausgeschieden werden.

Niederholz: Die Parzelle RD/0770 (Rüchligweg) liegt in der Wohnzone 2 und die Parzelle RD/2095 in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse. Das Areal soll künftig einerseits für den Neubau des Pflegeheims Humanitas und andererseits für Wohnungen insbesondere für Familien genutzt werden. Aufgrund der bestehenden Altlasten sind weitere Arealuntersuchungen notwendig.

4. Weiteres Vorgehen

Die Entwicklung der beiden Areale erfolgt in naher Zusammenarbeit zwischen dem Kanton Basel-Stadt und der Gemeinde Riehen. Als nächster Schritt des Entwicklungsverfahrens sollen die Altlastensituation und die künftige Bebauung geklärt werden. Dies wird im Verlauf des 2008 erfolgen.

Dem Tennisclub Rosental wurde bereits signalisiert, dass eine befristete Nutzung der Parzelle Kohlistieg auch in der Saison 2009 möglich sein wird. Der definitive Entscheid ist abhängig vom Zeitplan der weiteren Arealentwicklung. Er sollte in den nächsten Wochen gefällt und kann anschliessend dem Tennisclub kommuniziert werden.

Andreas Kressler
(elektronischer Versand)