

# **„Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West“**

Öffentliche Planaufgabe  
vom 31.5.2023 – 30.6.2023

## **Orientierende Informationen**

Inhalt

- Inserat
- Bericht zur Planaufgabe

**Auskunft:**

Tanja Ulaga, 061 267 69 58, [tanja.ulaga@bs.ch](mailto:tanja.ulaga@bs.ch)



## 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 Planaufgabe 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](http://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.



Basel, 31.05.2023

## **Areal Tennisclub Old Boys, Schützenmatte West**

### **Bericht zur Planaufgabe**

**Bebauungsplan im Bereich St. Galler-Ring, Neubadstrasse,  
Parzelle 2578 der Sektion II (Teilbereich West) des Grundbuches der Stadt Basel**

# Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b> .....	<b>3</b>
1.1 Einleitung.....	3
1.2 Das Areal der Schützenmatte .....	3
1.3 Rückblick: bisherige Planungsgeschichte.....	3
<b>2. Das Projekt</b> .....	<b>5</b>
2.1 Planungssperimeter der Tennishalle .....	5
2.2 Architekturwettbewerb.....	5
2.3 Architektur .....	7
2.4 Freiraumgestaltung .....	8
2.5 Nachhaltigkeit.....	8
<b>3. Raumwirksame Interessen</b> .....	<b>8</b>
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
<b>4. Nutzungsplanerische Massnahmen</b> .....	<b>13</b>
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
<b>5. Auflage- und Einspracheverfahren</b> .....	<b>18</b>

# 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 Gastgewerbeinspektors. 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 Planungssperimeter 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<sup>2</sup>.

### 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 Totalunternehmerleistungen 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 Bauökonom und einem Immobilienökonom). 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 Treppen Kern 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/](http://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/](http://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 Lärm-schutzgutachten 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 sogenannten 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 Planungs-werte eingehalten werden können. Die Nachweise sind im Rahmen des entsprechenden Baube-willigungsverfahrens 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 Planungsperrimeters 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 berechneten 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 Planungssperimeter weist heute kaum einen Wärmeinseleffekt auf und auch für die Zukunft (2030) ist nur eine leichte Erhöhung erkennbar (Geoportal, Klimaanalysekarte Nacht / Stadtklimakonzept). Der Planungssperimeter 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 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. 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 Gesundheitswesens 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

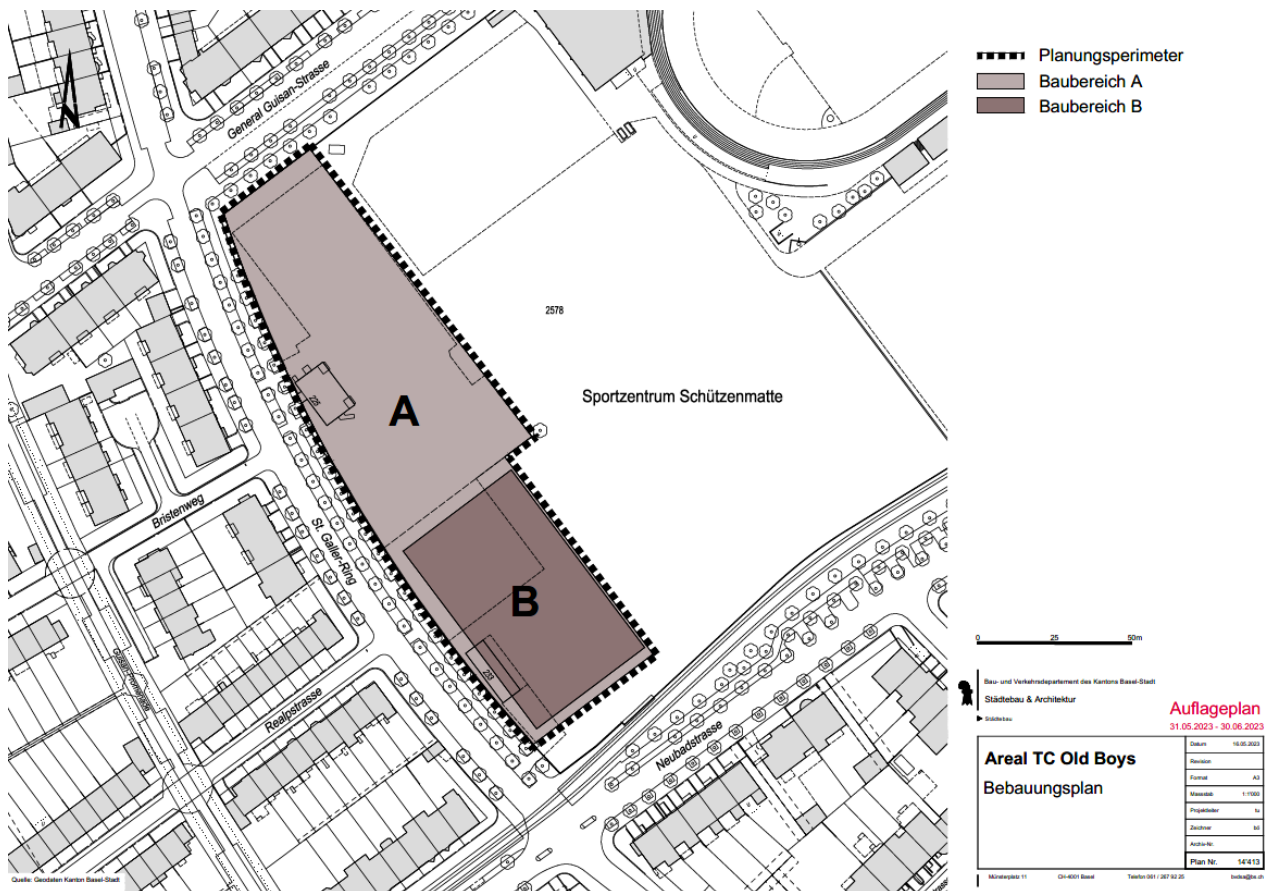


Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 14'413. (kein Massstab, Plan genordet).

„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 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 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<sup>2</sup> 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 struktureich 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<sub>2</sub>-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<sub>2</sub>-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 Planungsperrimeters sind als Kompensation für die verlorene 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 Baubehören 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 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 Planaufgabe 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](http://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.