

Basel, 3. Februar 2012 / JEF

Factsheet Areal 1436 / Allschwil (zonenfremde Freizeitgartennutzung)

Auftrag Bürgerspital

Das Bürgerspital Basel als Eigentümerin des Areals sorgt für die

- a) Betreuung von betagten und pflegebedürftigen Menschen,
- b) Begleitung und Integration von Menschen mit Behinderungen (Arbeit und Wohnen) und
- c) medizinische Rehabilitation.

Die Deckung der Betriebskosten erfolgt nicht nur durch Betriebseinnahmen, sondern auch zu einem wesentlichen Teil durch Erträge aus dem Vermögen des Bürgerspitals, zu dem das Gewerbezone¹-Grundstück Nr. 1436 in Allschwil gehört. Das Areal umfasst knapp 69'000 m² (6,9 ha) und wird von der Stadtgärtnerei Basel-Stadt als Freizeitgartenareal genutzt. Derzeit erhält das Bürgerspital für jeden Freizeitgarten einen Pachtzins von weniger als 22 Franken im Jahr². Damit subventioniert das Bürgerspital jeden Freizeitgarten mit fast 9000 Franken im Jahr (insgesamt gegen 3 Millionen Franken pro Jahr). Dieses Geld fehlt bei der Betreuung von Betagten, Pflegebedürftigen, Menschen mit Behinderungen sowie in der medizinischen Rehabilitation³.

Die auslaufende Nutzungsvereinbarung

Nach 1985 suchte das Bürgerspital einen Weg, die (defizitäre) Finanzlage zu stabilisieren, und beschloss, das Allschwiler Areal aufzuwerten. Eine Initiative versuchte 1992, das zu verhindern, versties jedoch nach Ansicht kantonaler Gerichte gegen höherstehendes Recht – eine Anschauung, die vom Bundesgericht nicht geteilt wurde⁴. Da es sich aber bei dieser Initiative faktisch um eine Enteignung gehandelt hätte, stellte sich die (ungelöste) Frage nach einer Entschädigung durch Real- oder Wertersatz, den die Bürgergemeinde nicht hätte leisten können. Sonst hätte der Pachtzins auf unterdessen knapp 9000 Franken/Jahr/Freizeitgarten angehoben werden müssen⁵.

Die beteiligten Parteien einigten sich in der Folge auf einen Kompromiss: Sie vereinbarten ein 15-jähriges Moratorium, das Ende 2013 ausläuft. Der Nutzungsvereinbarung entsprechend hat das Bürgerspital Basel Ende 2011 fristgerecht das bisherige Pachtverhältnis mit der Stadtgärtnerei per Ende 2013 aufgelöst⁶ und Verhandlungen über ein neues Pachtverhältnis gemäss Etappenplan angeboten.

¹ Gewerbezone 20b ist im Zonenplan der Gemeinde Allschwil für gewerbliche Betriebe, Produktionsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Hochtechnologiebetriebe und angekoppelte Sozialstrukturen vorgesehen.

² Das gesamte Areal ist für total 7184 Franken/Jahr an die Stadtgärtnerei Basel verpachtet. Auf jede der 328 Parzellen entfallen damit 21.90 Franken/Jahr.

³ Zur Sicherung von Innovation und Investitionen ist das Bürgerspital auf die Erträge angewiesen.

⁴ Urteil vom 7. November 1996.

⁵ Das Bürgerspital erhält pro Platz heute 21.90 Fr./Jahr (vgl. FN 2).

⁶ Der Pachtvertrag zwischen Bürgerspital und Stadtgärtnerei sieht eine Kündigung mit sechsmonatiger Frist auf Ende eines Jahres vor.

Vollersatz für alle betroffenen Freizeitgärten gesichert / Kommunikation

Das Bürgerspital Basel steht in keinem Pachtverhältnis mit den Freizeitgärtner/innen auf dem Areal. Pächterin ist die Stadtgärtnerei Basel-Stadt. Als der Präsident des FGV Spalen im September 2011 auf das Bürgerspital zuging, vereinbarten die Stadtgärtnerei als Pächterin und das Bürgerspital darauf, dass die gesamte Kommunikation über die Stadtgärtnerei läuft. In diesen Gesprächen konnte die Stadtgärtnerei erfreulicherweise zusichern, allen betroffenen Freizeitgärtner/innen einen Ersatzgarten anbieten zu können. Zudem konnte das Bürgerspital eine gestaffelte Umsetzung des Projekts sowie bei Bedarf Ersatzplätze auf einer nahegelegenen Parzelle des Bürgerspitals Basel in Aussicht stellen und einen neuen Pachtvertrag gemäss Etappenplan offerieren.

Die Kommunikation war indessen insofern ungeschickt, als das Bürgerspital mit dem Initiativkomitee des FGV Spalen Vereinbarungspartner war (Nutzungsvereinbarung) und damit das Gespräch trotz anderslautender Vereinbarung mit der Stadtgärtnerei durchaus hätte aufnehmen können. Im Ergebnis hätte dies aber nichts geändert.

Familiengarteninitiative nicht anwendbar

Der am 15. Mai 2011 von der Basler Stimmbevölkerung angenommene Gegenvorschlag⁷ zur Volkinitiative «zum Schutz von Familiengartenarealen» ist nicht auf das Areal in Allschwil anwendbar, da dieses nicht im Besitz des Kantons Basel-Stadt steht⁸. Die Stadtgärtnerei hat sich gleichwohl im Stande erklärt, allen betroffenen Freizeitgärtner/innen einen Ersatzgarten anbieten zu können. Das vom Bürgerspital angebotene, nahe gelegene Ersatzareal wird damit nicht beansprucht.

Nachhaltiges Projekt auf dem Areal geplant

Das Bürgerspital Basel wird das Gelände grundsätzlich im Baurecht abgeben (eine Ausnahme bildet ein kleiner Teil des Landes, welcher der EBM verkauft resp. ihr darauf ein Kaufrecht eingeräumt worden ist). Der Bürgerrat (Exekutive der Bürgergemeinde) hat den entsprechenden Bericht des Bürgerspitals von November 2009 zur Kenntnis genommen und das Bürgerspital ermächtigt, 2800 m² des Landes an die EBM zu verkaufen⁹ und ihr ein weiteres Verkaufsrecht einzuräumen.

Geplant ist eine nachhaltige Arealentwicklung – und nicht eine maximal zulässige Nutzung. Besonderer Wert wird auf 100 Prozent erneuerbare Energieerzeugung gelegt (Photovoltaik, Wärmesonden [Erdwärme]), gute Tageslichtnutzung, Energiestandard Minergie-P sowie Zertifikatsverfahren nach DGNB (Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen) und gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Vorgesehen sind drei Etappen. Die erste Etappe wird im Januar 2014 auf dem südwestlichen und dem nordwestlichen Arealteil einsetzen (160 betroffene Freizeitgärten). Die zweite und dritte Etappe sind zeitlich noch nicht festgelegt; die dort liegenden rund 160 Freizeitgärten können deshalb weitergenutzt werden.

⁷ <http://www.regierungsrat.bs.ch/staatskanzlei/wahlen-abstimmungen-archiv.htm#2011>

⁸ Vgl. dazu Abstimmungserläuterungen <http://www.regierungsrat.bs.ch/w-a-2011-05-15-erlaeuterungen.pdf>

⁹ Der entsprechende Verkaufsvertrag wurde 2011 aufgesetzt.