



Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt des Kantons Basel-Stadt

**Amt für Wirtschaft und Arbeit**

▷ Wirtschaft

▶ Standortförderung

## **Wirtschaftsflächenbericht Basel-Stadt**

2023 / 2024

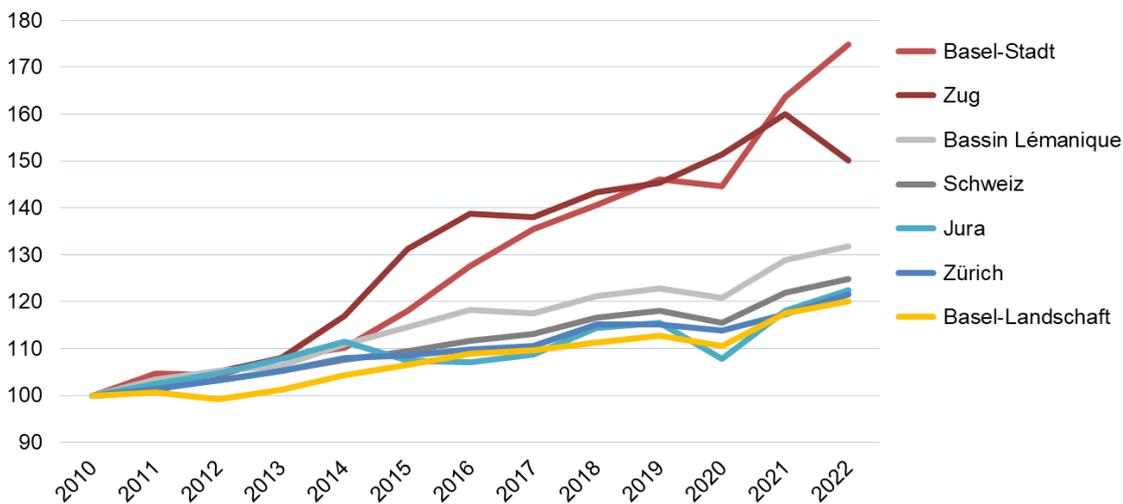
## 1 Vorbemerkung

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt engagiert sich dafür, dass sich Basel weiterhin als attraktiver und erfolgreicher Wirtschaftsstandort entwickelt. Dazu gehört die Verfügbarkeit von geeigneten Wirtschaftsflächen als ein wesentlicher Standortfaktor. Der vorliegende Bericht gibt die aktuelle Marktsituation für Wirtschaftsflächen in Basel-Stadt wieder und fasst die Fortschritte bei den laufenden Planungen und Entwicklungsprojekten zusammen. Er wird jährlich vom Amt für Wirtschaft und Arbeit zuhänden des Regierungsrates erstellt.

## 2 Einleitung

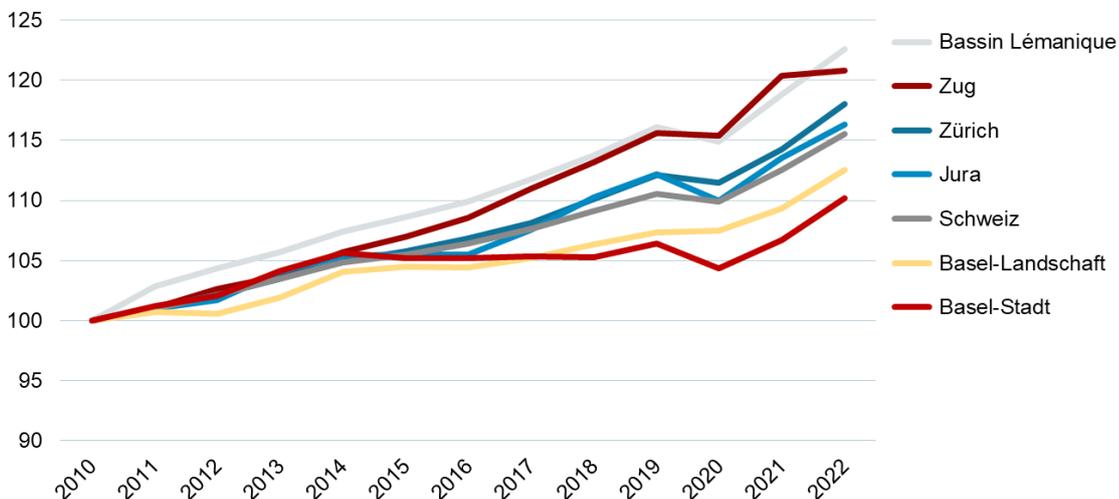
### 2.1 Allgemeine Wirtschaftsentwicklung

Das Wirtschaftswachstum des Kantons Basel-Stadt entwickelte sich in den vergangenen Jahren äusserst positiv. Mit Ausnahme einer kurzzeitigen Stagnation im Jahr 2020 stieg die reale Wertschöpfung kontinuierlich an und macht Basel-Stadt zu einem Zugpferd der Schweizer Wirtschaft (vgl. [Abbildung 1](#)).



**Abbildung 1** - Indexierte Entwicklung der realen Bruttowertschöpfung (Quelle: BAK Economics, 2022 Schätzung)

Demgegenüber weisen die Beschäftigtenzahlen in Basel-Stadt im schweizweiten Vergleich ein moderates Wachstum auf (vgl. [Abbildung 2](#)). Nach einer Phase der Stagnation zwischen 2014 und 2018 stieg die Anzahl der geschaffenen Stellen 2019 wieder an. Diese positive Entwicklung wurde 2020 durch die Folgen der Covid-19-Pandemie gebremst, zog aber seit 2021 wieder an. So lag 2022 die basel-städtische Beschäftigung bei rund 200'000 Personen.



**Abbildung 2** - Indexierte Entwicklung der Beschäftigung (Quelle: BAK Economics, 2022 Schätzung)

In den letzten zehn Jahren gab es eine Zunahme von rund 15'000 Beschäftigten. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von 0.8%, welches deutlich unter dem Wachstumsniveau von 4.3% des Bruttoinlandsprodukts liegt. Die Gesamtschweiz (1.2%) und wirtschaftsstarke Kantone wie Zürich (1.5%) und Zug (1.6%) weisen einen vergleichsweise stärkeren durchschnittlichen Beschäftigungszuwachs auf.

Das wieder zunehmende Stellenwachstum in Basel-Stadt ist auf eine allgemeine Erholung über alle Branchen hinweg zurückzuführen. Ein überdurchschnittliches Wachstum fand insbesondere im Gastgewerbe statt, welches sich nach einem Einbruch infolge der Pandemie wieder erholt hat. In den Branchen Finanzwirtschaft und Handel ist der Trend seit einigen Jahren rückläufig und hat sich auf tiefen Niveau stabilisiert. Ein starkes Stellenwachstum verzeichnet dagegen weiterhin das Gesundheits- und Sozialwesen (vgl. Abbildung 3).

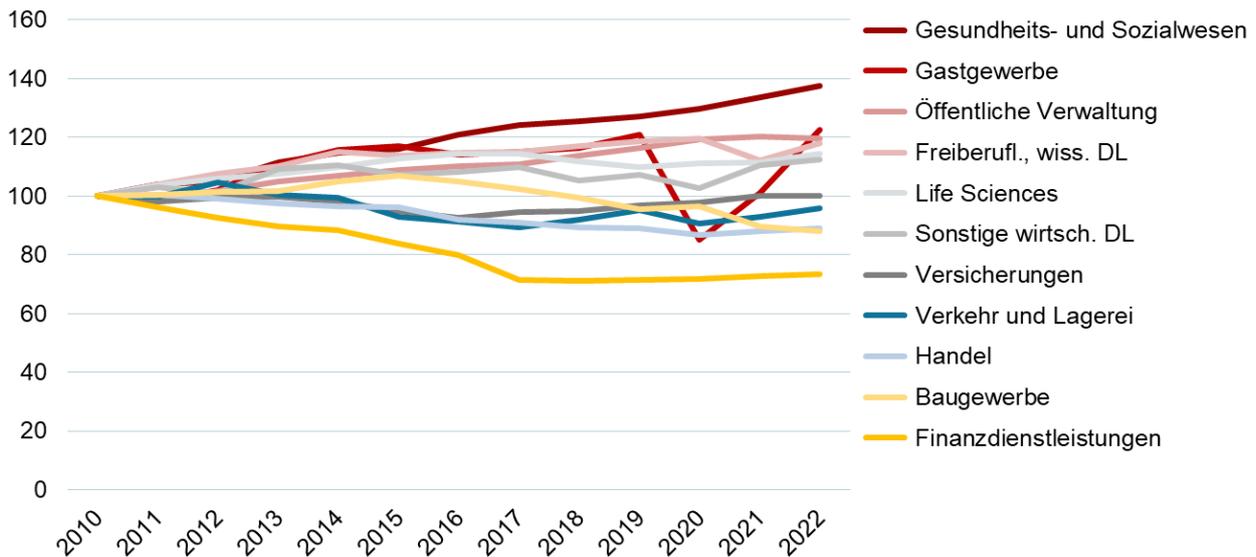


Abbildung 3 - Indexierte Entwicklung der Beschäftigung in Basel-Stadt nach Branchen (Quelle: BAK Economics, 2022 Schätzung)

## 2.2 Aktuelle Situation und Zukunftsaussichten

Die Jahre 2021 und 2022 waren wirtschaftlich stark von Aufholeffekten nach dem pandemiebedingten Wachstumsrückgang geprägt. Im Jahr 2023 fiel das Wirtschaftswachstum in Basel-Stadt und in der Schweiz jedoch unterdurchschnittlich aus. Aktuell wird weiterhin mit einem vergleichsweise schwachen Wirtschaftswachstum gerechnet (vgl. Abbildung 4).

Für das Jahr 2024 prognostiziert BAK Economics für Basel-Stadt ein reales BIP-Wachstum von 1.9%. Vor allem die schwache Weltkonjunktur und rückläufige Investitionen bremsen das Wachstum der Schweizer Wirtschaft. Deutschland und China befinden sich derzeit in einer konjunkturellen Schwächephase, die sich nachgelagert auch auf die Schweiz auswirkt. Beide Länder sind auch für Basel-Stadt wichtige Handelspartner. Gemäss dem Staatssekretariat für Wirtschaft SECO macht sich die schwierige Marktlage vor allem bei den exportorientierten Industrieunternehmen bemerkbar. So trug im vierten Quartal 2023 vor allem die Warengruppe der chemisch-pharmazeutischen Erzeugnisse zum Exportrückgang der Schweizer Wirtschaft bei.

Positiv zu werten ist hingegen, dass die Inflation in der Schweiz wie auch in anderen Ländern weiter zurückgeht. Aufgrund der Konflikte im Nahen Osten und in der Ukraine bestehen jedoch weiterhin verschiedene geopolitische Risiken. Im Falle einer Eskalation könnten steigende Rohstoffpreise die globale Nachfrage erneut dämpfen. Sowohl BAK Economics als auch das SECO rechnen trotz dieser Risiken für das Jahr 2025 wieder mit einer moderaten Zunahme des Wirtschaftswachstums in Basel-Stadt und in der Schweiz.

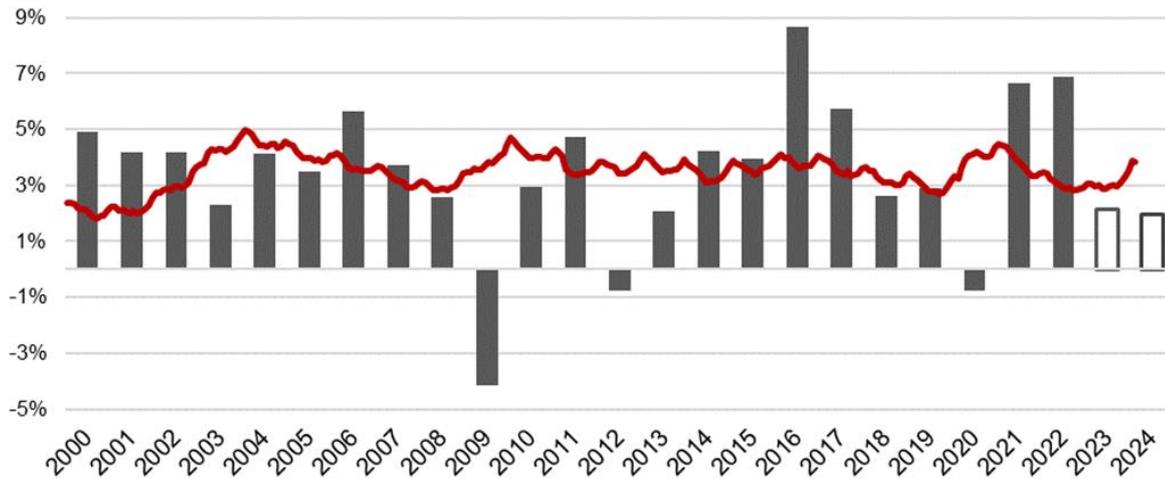


Abbildung 4 - Wachstumsrate des realen BIP (in % zu Preisen des Vorjahres, graue Balken) und Entwicklung der monatlichen Arbeitslosenquote in Basel-Stadt (rote Linie) - Quelle: BAK Economics; Stand: Januar 2024; SECO, Statistisches Amt Kanton Basel-Stadt (Reales BIP = Prognose / Schätzung ab 2023)

Grundsätzlich stimmen die Rahmenbedingungen in Basel-Stadt für weiteres wirtschaftliches Wachstum. In Rankings zu Standortattraktivität schneidet der Kanton weiterhin sehr gut ab. Gemäss dem BAK Economics-Index (2022) des wirtschaftlichen Potenzials erreicht Basel im Vergleich europäischer Metropolregionen den ersten Platz. In der Wertung werden Performance, Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit berücksichtigt. Im aktuellsten kantonalen Wettbewerbsindikator der UBS (2023) und im Standortqualitätsindikator der Credit Suisse (2023) erreicht Basel-Stadt jeweils den zweiten Platz hinter dem Kanton Zug.

### 3 Wirtschaftsflächenmarkt Basel-Stadt

#### 3.1 Allgemeine Situation

Die wirtschaftliche Erholung nach Ende der Pandemie hat sich positiv auf die Nachfrage nach Wirtschaftsflächen ausgewirkt. Unternehmen, die sich im Vorjahr noch zurückhaltend bei Expansionen und der Anmietung neuer Flächen gezeigt haben, wurden 2023 aktiv am Markt. In der Folge zeigte sich ein höheres Mass an Marktbewegungen.

Ein Teil dieser Aktivität dürfte auf einen Nachholbedarf im Nachgang der Pandemie zurückzuführen sein und es gab Ende Jahr bereits Anzeichen, dass sich die Nachfrage wieder normalisierte. Diese Schwankungen finden dabei entkoppelt von der Beschäftigungsentwicklung statt, welche weiterhin überproportional durch Branchen getrieben wird, die stark unter den Einschränkungen der Pandemie gelitten haben (z.B. Gastronomie), aber einen untergeordneten Einfluss auf den Wirtschaftsflächenmarkt haben.

Dank dem positiven Konjunkturverlauf der Gesamtwirtschaft zeigte sich der Wirtschaftsflächenmarkt 2023 schweizweit verbessert. Auch in Basel kam es zu grösseren Vermietungen, welche die Angebotsausweitungen des Vorjahres kompensieren konnten. Folglich sank die Angebotsquote in Basel auf ein ähnliches Mass wie in anderen Wirtschaftszentren (siehe Kapitel 3.5 Vergleich Leerstände Büroflächen für mehr Details).

#### 3.2 Leerstandentwicklung Wirtschaftsflächen

Nachdem die Leerstandstatistik des Kantons Basel-Stadt 2022 einen leichten Anstieg von leerstehenden Wirtschaftsflächen in Basel auswies, hat die Gesamtsumme an verfügbaren Flächen gemäss amtlicher Statistik 2023 leicht abgenommen und sich damit auf hohem Niveau stabilisiert (vgl. Abbildung 5).

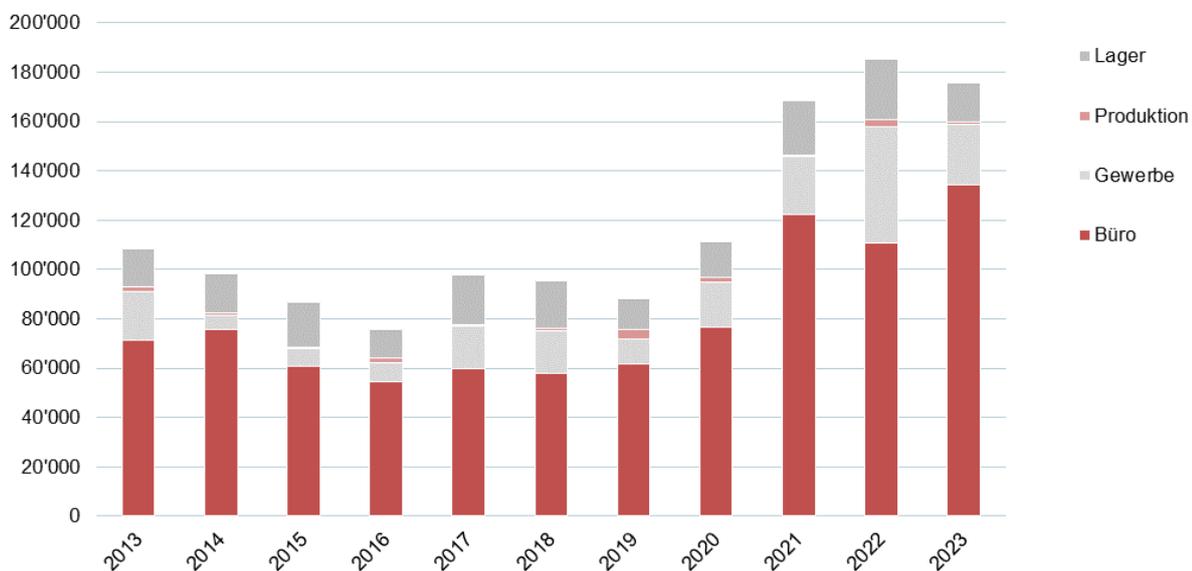


Abbildung 5 - Leerstandentwicklung von Wirtschaftsflächen in Basel-Stadt in Quadratmeter (Statistisches Amt Basel-Stadt)

Der mengenmässig grösste Teilmarkt für Wirtschaftsflächen bleibt jener für Büroflächen. Für diesen weist das Statistische Amt Basel-Stadt für 2023 (Stichtag 1. Juni) eine leichte Zunahme der Leerstände auf 134'000 m<sup>2</sup> aus. Eine vertiefte Analyse des Büroflächenmarktes folgt in Kapitel 3.4.

Im Gegensatz zu den letzten Jahren, in denen die restlichen Wirtschaftsflächen relativ moderate Marktbewegungen verzeichneten, haben 2023 die Leerstände bei den Gewerbeflächen auf insgesamt rund 24'000 m<sup>2</sup> deutlich abgenommen. Dies ist unter anderem auf Vermietungserfolge der 2021 eröffneten **Werkarena** zurückzuführen, welche 2022 zu grossen Leerständen geführt hatte.

### 3.3 Leerstandentwicklung Ladenflächen

Eine leichte Abnahme verzeichnete die amtliche Statistik bei den leerstehenden Ladenflächen. Aktuell stehen in Basel rund 15'000 m<sup>2</sup> Ladenfläche leer, was langfristig betrachtet keine aussergewöhnliche Situation darstellt (vgl. [Abbildung 6](#)). Ein markanter Anstieg der Leerstände aufgrund der Einschränkungen im Detailhandel während der Covid-19-Pandemie ist aufgrund der Daten nicht festzustellen.

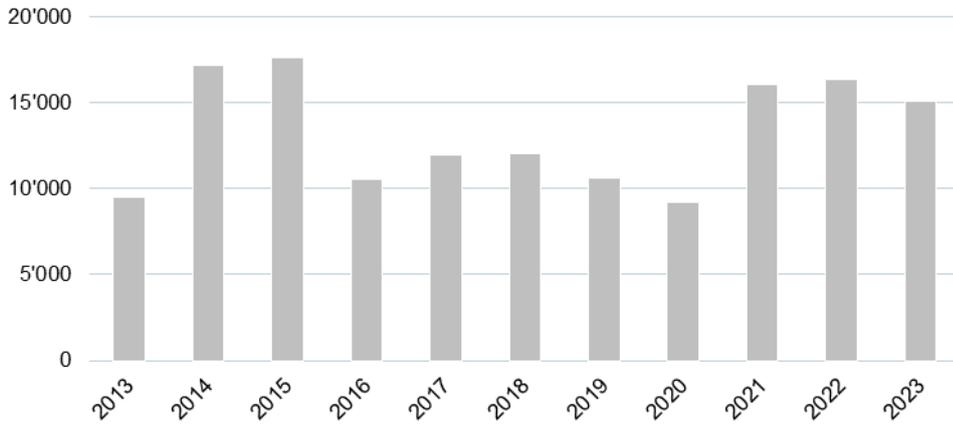


Abbildung 6 - Leerstandentwicklung von Ladenflächen in Basel-Stadt in Quadratmeter (Statistisches Amt Basel-Stadt)

### 3.4 Büroflächenmarkt Basel-Stadt

Bei detaillierter Betrachtung des Büroflächenmarkts zeigt sich 2023 eine stabile Entwicklung der Leerstände. Anders als das statistische Amt Basel-Stadt weist JLL Schweiz in ihrem aktuellen Büromarktbericht keinen Anstieg der Leerstände, sondern einen leichten Rückgang auf rund 135'000 m<sup>2</sup> aus (vgl. [Abbildung 7](#)). Dies entspricht einer Angebotsquote von 5.5%, die sich knapp oberhalb des Durchschnitts von 4.6% der grössten Schweizer Büromärkte (Basel, Bern, Genf, Lausanne, Zürich) bewegt. Im Vergleich zu früheren Jahren stabilisierten sich die Leerstände in Basel auf relativ hohem Niveau.

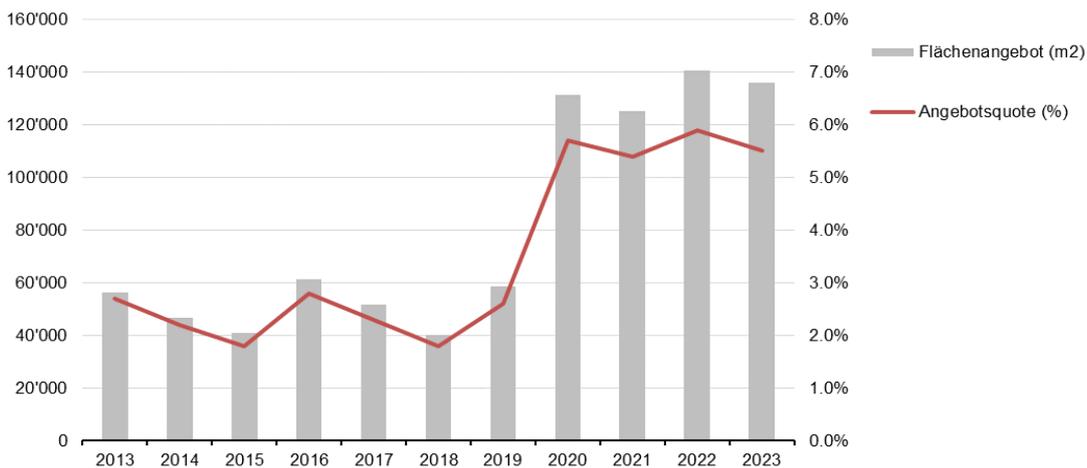


Abbildung 7 - Flächenangebot (m<sup>2</sup>) und Angebotsquote (%) für Büroflächen in Basel (JLL Büromarkt Schweiz 2024)

Trotz der relativ geringen Veränderung des gesamten Leerstands haben zwischen den verschiedenen Stadtteilen grössere Verschiebungen stattgefunden (vgl. Abbildung 8).

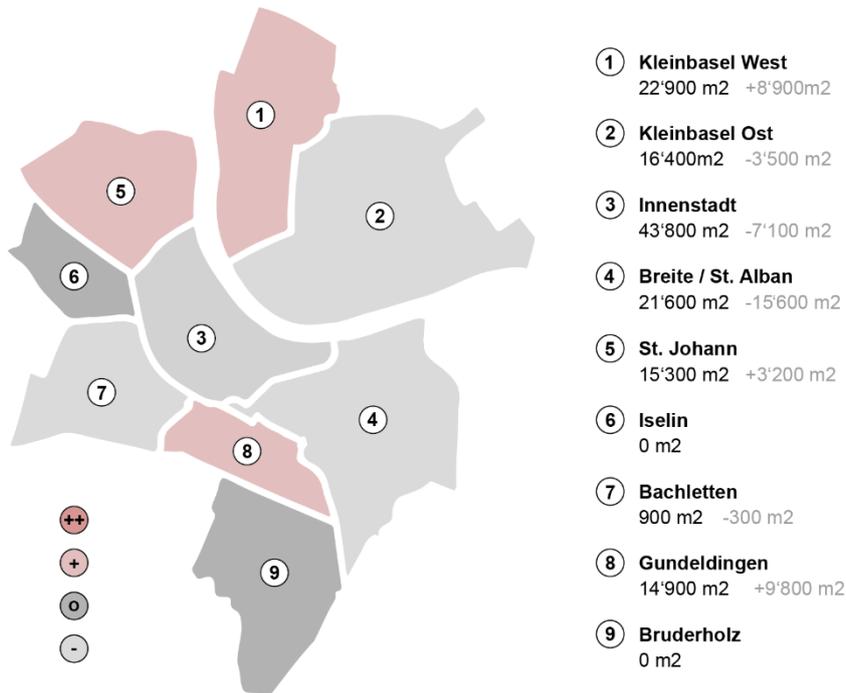


Abbildung 8 - Angebotene Büroflächen pro Stadtteil und Veränderung zwischen 2022 und 2023 (JLL Büromarkt Schweiz 2024)

Deutlich abgenommen haben die Leerstände in der Breite / St. Alban und in der Innenstadt. Verzeichneten diese beiden Stadtteile 2022 hohe Leerstände, haben grössere Vermietungen zu einem Rückgang freier Flächen beigetragen. Im Peter-Merian-Haus verdoppelte etwa Adobe seine Bürofläche. Im 2023 fertig gestellten Neubauprojekt Grosspeter Clime hat sich die Migros Klubschule mit rund 3'000m<sup>2</sup> eingemietet. Im Bereich der Innenstadt hat sich der Bereich Digitalisierung und ICT des Universitätsspitals Basel am Steingraben auf 2'700m<sup>2</sup> niedergelassen und der Wirtschaftsprüfer BDO belegt 1'300m<sup>2</sup> im White Plaza. Der Umzug von Sandoz vom Novartis Campus ins Elsässertor auf mehr als 3'000m<sup>2</sup> Bürofläche trägt am stärksten zum Rückgang der Leerstände in der Innenstadt bei.

Gleichzeitig führt dieser Umzug zu einem Anstieg der Leerstände im St. Johann, welcher durch den Bezug des Friedrich-Miescher-Instituts für Biomedizinische Forschung innerhalb des Jahres 2024 zumindest teilweise wieder kompensiert wird. Grössere Flächen sind in den Stadtteilen Kleinbasel West und Gundeldingen frei geworden. Dies lässt sich mit fertig gestellten Flächen auf dem Transformationsareal Klybeckplus erklären, welche über freie Flächen verfügen (vgl. kurzfristige Entwicklungen in Kapitel 4.2). In Gundeldingen sind in der Nähe zum Bahnhof SBB (Südpark) sowie im Bereich Dreispitz (Syd) diverse neue Flächen auf den Markt gekommen.

### 3.5 Vergleich Leerstände Büroflächen

Wie im vorhergehenden Kapitel beschrieben, ist die Angebotsausweitung des Vorjahrs auf entsprechende Nachfrage gestossen. Die Angebotsquote in Basel ist deshalb leicht gesunken (- 0.4%) während sie in der Gesamtschweiz (+ 0.1%) und anderen Wirtschaftszentren wie Genf oder Zürich leicht angestiegen ist (vgl. Abbildung 9). Insgesamt liegt die Angebotsquote in Basel aber weiterhin in einer vergleichbaren Grössenordnung wie sie Wüest Partner für die ganze Schweiz (6.9%) ausweisen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Wüest Partner, Immobilienmarkt Schweiz 2023, November 2023.

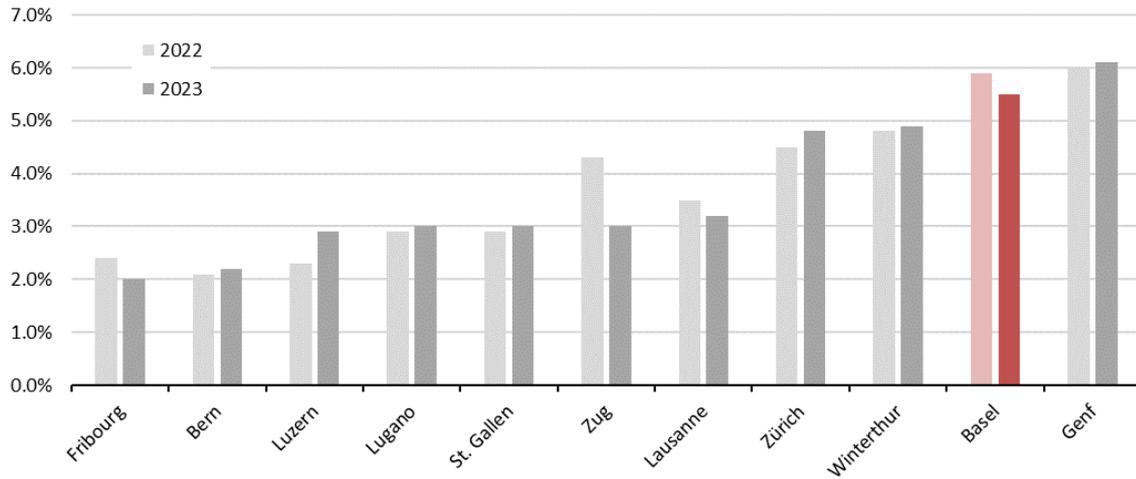


Abbildung 9 - Angebotsquoten für Büroflächen in Schweizer Städten 2022 und 2023 (JLL Büromarkt Schweiz 2024)

Im internationalen Vergleich präsentiert sich das Angebot von Büroflächen in Basel weiterhin in einer gesunden Grössenordnung. Die Leerstände in Basel liegen deutlich unterhalb des internationalen Durchschnitts und gleichauf mit dynamischen Wirtschaftsregionen wie München, Lyon, Oslo und Amsterdam (vgl. [Abbildung 10](#)).

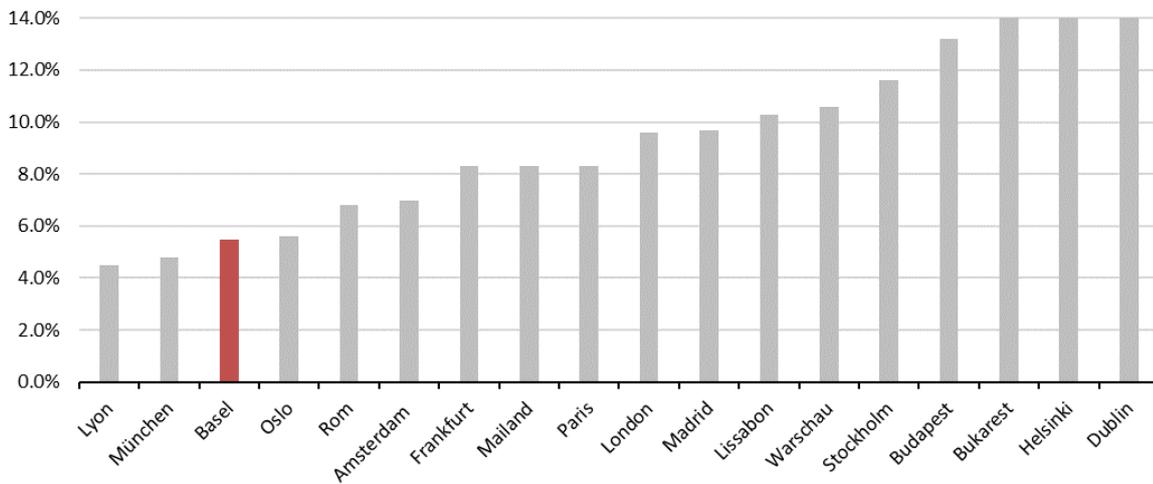


Abbildung 10 - Angebotsquoten für Büroflächen in europäischen Städten 2023 (JLL Büromarkt Schweiz 2024)

## 4 Angebotsperspektiven

### 4.1 Übersicht

Im folgenden Kapitel werden die kurzfristigen Angebotsoptionen und die Entwicklungsstände der verschiedenen Transformationsareale in Basel-Stadt zusammengefasst (vgl. **Übersichtskarte in Abbildung 11**).

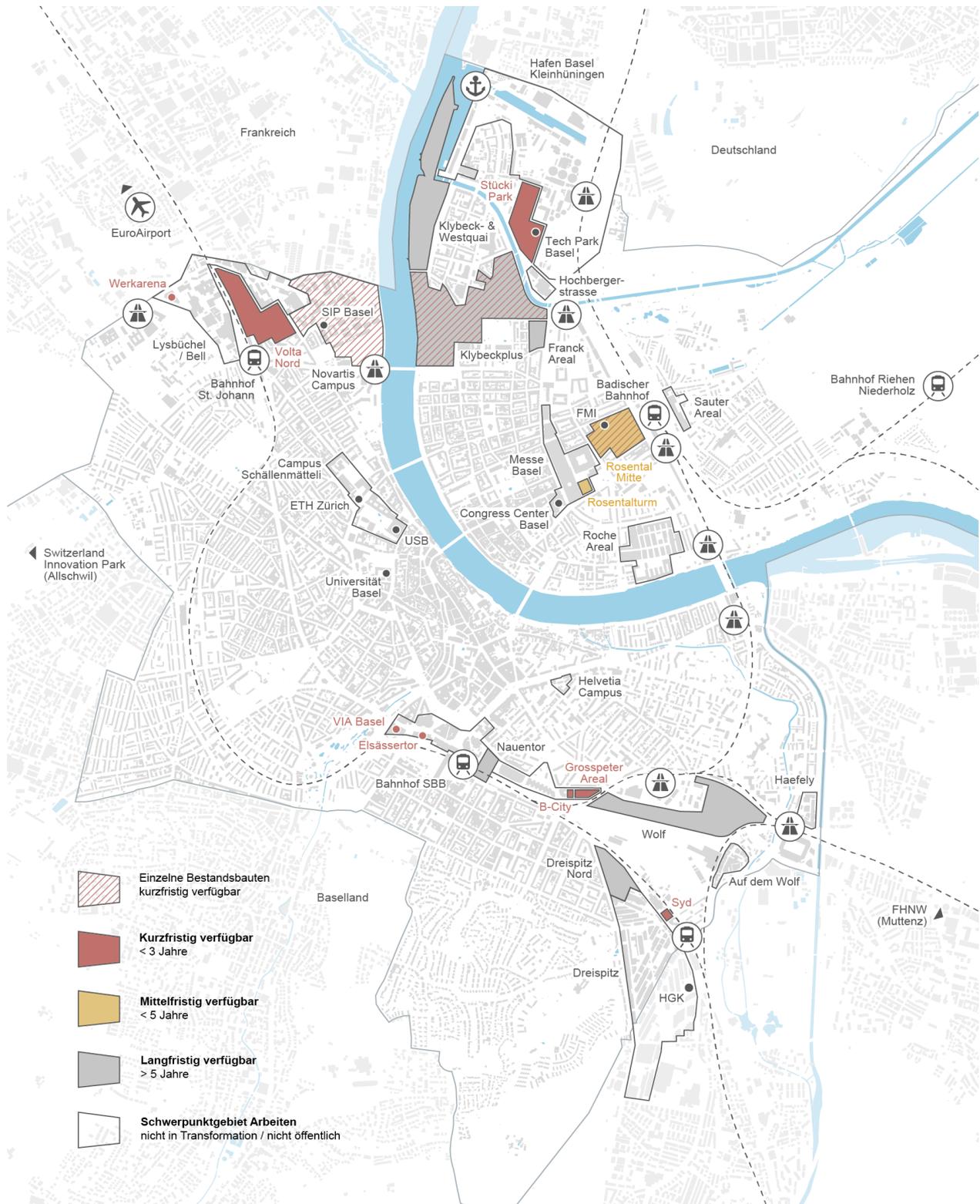


Abbildung 11 - Übersicht Wirtschaftsflächen in Entwicklung im Kanton Basel-Stadt

## 4.2 Kurzfristige Entwicklung

Nach einer dynamischen Phase hat sich der Wirtschaftsflächenmarkt stabilisiert. Die Angebotsausweitung von Büros in der Innenstadt ist weitestgehend abgeschlossen und der Markt absorbiert diese Flächen verhältnismässig gut.

Die 2021 fertig gestellte **Werkarena** an der Neudorfstrasse ist fast zur Hälfte vermietet und bietet noch knapp 10'000 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Bürofläche für Unternehmen an. Seit der Fertigstellung haben diverse Mietparteien ihre Flächen bezogen. Auf zwei Stockwerken hat sich das Chemieunternehmen Huntsman mit Labor- und Büroflächen eingemietet, der definitive Bezug ist auf Mitte 2025 geplant.

Letztes Jahr standen diverse Flächenangebote rund um den Bahnhof SBB zur Verfügung, welche zu einem hohen Leerstand geführt haben. Die beiden Neubauprojekte **Clime** und **B-City** auf dem Grosspeter-Areal sind bis auf eine freie Fläche von 232m<sup>2</sup> komplett vermietet. Im 2023 abgeschlossenen Neubauprojekt **Syd** am neu entstandenen Irène-Zurkinden-Platz sind von total 2'700 m<sup>2</sup> über ein Drittel vermietet.

Daneben befinden sich verschiedene Objekte im Perimeter des Bahnhof SBB in der Vermarktung, welche durch die Fertigstellung von Neubauten auf dem Roche-Areal freigespielt wurden. Die beiden benachbarten Objekte **VIA Basel** und **Elsässertor** bieten zusammen rund 30'000 m<sup>2</sup> hochwertige Büroflächen. Flächen in dieser Grössenordnung wurden trotz hoher Lagequalität nicht wie gewünscht vom Markt absorbiert. Daher wurde bei beiden Objekten auf eine Vermarktungsstrategie mit Teilflächen umgestellt. Ab Frühling 2025 soll der Bezug von Teilflächen im **VIA Basel** möglich sein, Einzelnutzer können das Gebäude ab Frühjahr 2024 beziehen.

Die grossen und etwas älteren Bürogebäude an der **Hochstrasse** (ehemals Roche) und am **Aeschenplatz** (ehemals UBS) werden Mischnutzungen zugeführt, welche Büroflächen mit Wohnraum und möblierten Appartements ergänzen. Die Eigentümerinnen der Gebäude reagieren mit diesen Objektstrategien auf die kurzfristige Angebotsausweitung bei Büroflächen im zentralen Flächenmarkt.

Die grösste Welle der Angebotsausweitungen im Bereich der Innenstadt und dem Bahnhof SBB scheint vorerst abgeschlossen (*siehe Kapitel 3.4 Büroflächenmarkt Basel*). Es befinden sich keine grösseren Bauprojekte in der Realisierung. Investoren sind eher zurückhaltend mit Projektierungen und Baugesuchen. Grössere Neubauprojekte (**Nauentor**) oder Rochaden (Verschiebung der Universität Basel ins Dreispitzareal / Konzentration der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich BIZ am Bahnhof SBB) kommen erst in einem späteren Zyklus ab 2030 zum Tragen. Verzögerungen beim Rückbau des Postgebäudes am Nauentor ermöglichen unterdessen preiswerte Zwischennutzungen für Gewerbe-, Retail-, Logistik-, Lager- und Büroflächen von bis zu 10'000 m<sup>2</sup> bis Ende 2027.

Im Kleinbasel und den Transformationsarealen Rosental Mitte, Klybeckplus und Klybeckquai & Westquai wird es ab 2024 ebenfalls wiederholt zu Aktivierungen, Zwischennutzungen und Gebäudesanierungen kommen, was zu Angebotsschwankungen am Markt führen dürfte. Kurzfristig ist nebst vielfältigen gewerblich-kulturellen Mietangeboten im ehemaligen **Gondrand-Gebäude** an der Uferstrasse auch die Vermarktung von neuen Büroflächen in der Südspitze von **Klybeckplus** abzusehen, welche das Angebot an bestehenden Zwischennutzungen ergänzen.

Ebenfalls dieses Jahr wird die zweite Erweiterungsetappe des **Stücki Park** fertig gestellt. Die zwei kombinierten Labor- und Bürogebäude mit insgesamt rund 13'000 m<sup>2</sup> Nutzfläche sind bereits an Lonza, Boehringer Ingelheim (ehemals NBE Therapeutics) vermietet. Dazu kommen die Laborbetreibergesellschaften LAB Seventy und Superlab Suisse, welche Labor- und Büroflächen für kleinere und mittlere Biotech-Unternehmen 2024 anbieten werden (*siehe Kapitel 4.4 Laborflächenmarkt*).

## 4.3 Mittel- und langfristige Entwicklungen

### *Rosental Mitte*

2016 haben die Einwohnergemeinde der Stadt Basel und die Pensionskasse Basel-Stadt in zwei Etappen den Grossteil des ehemaligen Werkkareals Rosental direkt neben dem Badischen Bahnhof erworben. Ein

Teil davon wurde langfristig von Syngenta zur Eigennutzung zurückgemietet, der andere Teil soll schrittweise zu einem lebendigen, durchmischten integralen Stadtteil entwickelt werden, wobei der Fokus auf Arbeitsnutzungen bestehen bleibt.

Derzeit laufen auf dem Areal verschiedene Teilprojekte zur Arealentwicklung und -öffnung, zur Vermarktung von Büro- und Laborflächen sowie zur Renovation von bestehenden Gebäuden (siehe Kapitel 4.4 Laborflächenmarkt). Auf dem nördlichen Teil des Areals läuft aktuell der Rückbau von mehreren Gebäuden. Dieser spielt ein erstes Baufeld für ein neues Laborgebäude für die Universität Basel frei, dessen Planung in vollem Gange ist. Im südlichen Arealteil soll im Bau 1033 bis 2028 eine Fläche von 6'000 m<sup>2</sup> dazukommen, welche reifere Bio-/Medtech Startups anspricht und in Zusammenarbeit mit dem Tech Park Basel entwickelt wird.

### Klybeckplus

Das grösste Transformationsareal in Basel entwickelt der Kanton Basel-Stadt in einer Planungspartnerschaft mit den beiden Grundeigentümerinnen Rhystadt und Swiss Life. Die rund 300'000 m<sup>2</sup> Fläche sollen in die bestehende Stadtstruktur integriert werden und ein durchmischter Stadtteil für Wohnen, Arbeiten und Freizeit entstehen.

Im September 2022 stellten die Planungspartner das erarbeitete städtebauliche Leitbild der Öffentlichkeit vor. Dieses basiert auf dem Richtprojekt von Diener & Diener Architekten und legt den Rahmen für die Bebauung und die Struktur des neuen Quartiers fest. Das Verfahren für die rechtsverbindliche Nutzungsplanung soll voraussichtlich 2026 ausgelöst werden.



Abbildung 12 - Nutzungsverteilung Klybeckplus (Gelb: Wohnen, Blau: Büro & Forschung, Rot: Gewerbe)  
(Städtebauliches Leitbild Klybeckplus, September 2022)

Arbeitsnutzungen sind vorwiegend in den Arealteilen bei der Dreirosenbrücke und entlang der Klybeckstrasse in bestehenden Büro- und Forschungsgebäuden vorgesehen (vgl. Nutzungsverteilung in Abbildung 12). Überdies soll entlang der Mauerstrasse ein Teil des Transformationsgebietes in der Zone 7 für Industrie und Gewerbe verbleiben und zukunftssträchtige Formen von Produktion und Gewerbe im Klybeck ermöglichen. Insgesamt sollen damit rund 50'000 m<sup>2</sup> Grundflächen für Arbeitsnutzungen entstehen.

Aktuell werden mehrere Bestandsgebäude im Perimeter von Klybeckplus für wirtschaftliche Aktivitäten genutzt. Dabei sind insbesondere aktivierte Laborgebäude für den Wirtschaftsflächenmarkt interessant (vgl. Kapitel 4.4).

### *Volta Nord*

Das Jahr 2024 ist gleichbedeutend mit dem Baustart für diverse grössere Projekte auf dem Areal Volta Nord. Nachdem 2022 der Bebauungsplan zweiter Stufe für die Baufelder 2, 4 und 5 festgesetzt wurde, werden bis 2027/28 verschiedene Wohngebäude sowie knapp 25'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Büro/Dienstleistung und 2'300 m<sup>2</sup> Geschossfläche für ruhiges Gewerbe erstellt. Der Büro- und Gewerbebau auf dem Bau- feld 2 soll dabei Raum für bis zu 1'000 Arbeitsplätze ermöglichen.

Auf dem Bau- feld 1, das in der Zone 7 für Industrie und Gewerbe verbleibt, entsteht in den nächsten Jahren mit dem EcoPark eine moderne Sortieranlage für Wertstoffe der Lottner AG, welche bereits seit Jahrzehnten im Lysbüchel tätig ist und ihre Geschäftstätigkeiten auf der angrenzenden Parzelle um rund 26'000 m<sup>2</sup> erweitern kann.

### *Areal Wolf*

Auf dem nördlichen Teil des Güterbahnhofs Wolf plant die Grundeigentümerin SBB Immobilien ein nutzungsdurchmischtes Quartier mit Wohnraum für rund 1'200 Einwohnerinnen und Einwohner, öffentlichen Nutzungen im Zentrum sowie einem Gewerbehof mit Flächen für ca. 1'000 neue Arbeitsplätze. Der entsprechende Bebauungsplan für den westlichen Teil des Areals wurde im März 2023 vom Grossen Rat des Kantons Basel-Stadt genehmigt. Erste Neubauten sollen bis 2030 entstehen.

Gleichzeitig bleibt das Areal Wolf auch ein essenzieller Logistikstandort für die Region Basel. Die Umschlaganlage der SBB Cargo im östlichen Arealteil ist im kantonalen Richtplan als «Standort Güterlogistik» festgeschrieben und gemäss dem städtischen Güterverkehrskonzept Basel ist das Areal aufgrund der attraktiven Velodistanz zur Innenstadt und den vorhandenen Autobahn- und Bahnanschlüssen einer der wenigen geeigneten Standorte für die City-Logistik und Stadtversorgung. Im Ostteil des Areals sind folglich mindestens 15'000 m<sup>2</sup> Umschlagsflächen für einen City-Logistik Hub vorgesehen.

### *Klybeckquai und Westquai*

Im Norden Basels liegt ein einzigartiges Potenzial für die Stadtentwicklung. Durch grosse Infrastrukturprojekte wie das trimodale Hafenterminal ergibt sich die Möglichkeit, den Klybeck- und Westquai an die bestehenden Quartiere anzubinden und zu entwickeln. Während der Klybeckquai vor allem für Wohnen vorgesehen ist, bietet der Westquai auch Raum für Arbeit, Kultur und Freizeit. Gesamthaft gibt es in den neuen Quartieren Wohn- und Arbeitsflächen für rund 8'000 Personen.

Eine Grundvoraussetzung für die Entwicklung der beiden Areale bildet die geplante Verlegung der heutigen Hafenbahn am Altrheinweg. Im Februar 2023 gab der Kanton bekannt, dass mit den Schweizerischen Rheinhäfen, den Industriellen Werken Basel, dem Gasverbund Mittelland und ProRheno eine entsprechende Entwicklungsvereinbarung abgeschlossen wurde. Die Hafenbahn kommt neu in das Hafenkerngebiet, sodass die bestehenden Gleisanlagen südlich der Wiese aufgehoben werden (siehe Projektkarte Hafenbahn in Abbildung 13). Nach Abschluss aller Planungen Ende 2025 werden dem Grossen Rat die Umsetzungskosten beantragt, was eine Verlagerung der Hafenbahn in den 2030er Jahren ermöglichen sollte.

Parallel wird derzeit der Stadtteilrichtplan Kleinhüningen Klybeck erarbeitet, welcher die anstehenden Transformationen, Arealentwicklungen und Infrastrukturmassnahmen im Norden von Basel gesamthaft koordiniert und vermittelt. Nach mehreren Beteiligungsveranstaltungen sollen Fachkonzepte im Verlaufe des Jahres 2024 konkretisiert werden, um Ende 2025 eine Festsetzung des Stadtteilrichtplans mittels Regierungsratsbeschluss zu ermöglichen.

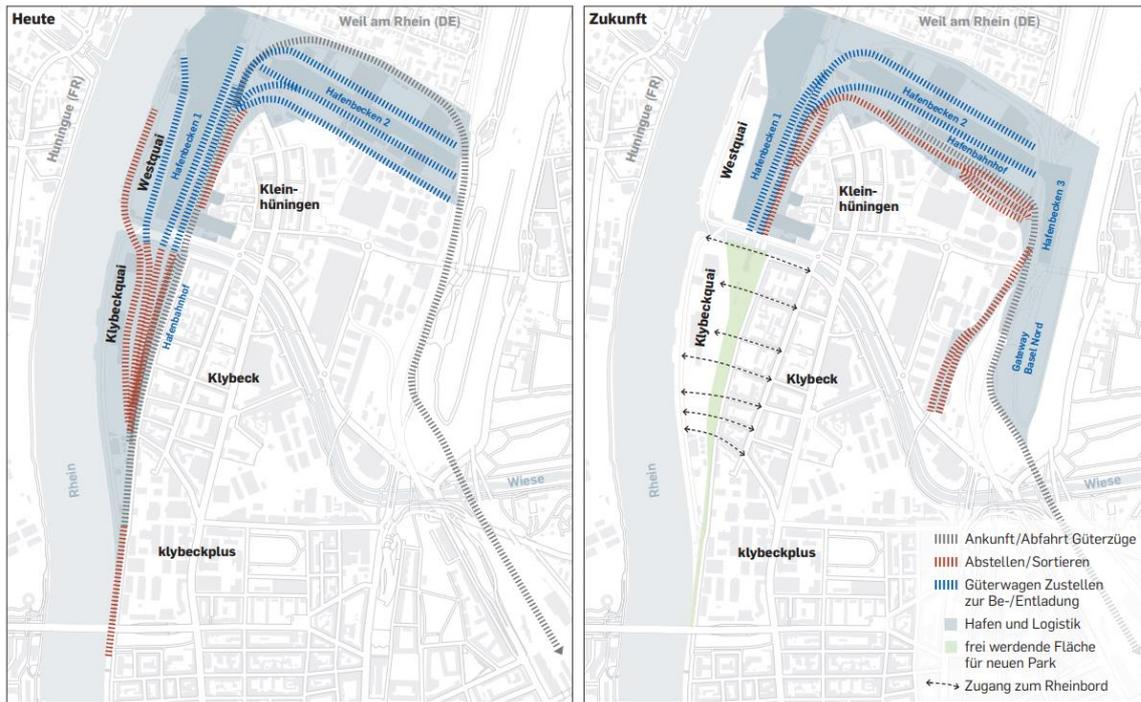


Abbildung 13 - Projektkarte Hafentunnel (Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt, Februar 2023)

### Nauentor

Anstelle des rostroten Postgebäudes vor dem Bahnhof SBB planen die Post Immobilien AG und SBB Immobilien ein neues städtebauliches Ensemble. Auf der gleisüberspannenden Grundkonstruktion entsteht ein Aufbau und drei Hochhäuser. Neu durchquert eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung die gesamte Überbauung. Der Komplex soll neben Wohnraum auch rund 50'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für wirtschaftliche Nutzungen enthalten. Ein entsprechender Bebauungsplan wurde 2021 vom Grossen Rat bewilligt, womit die Projektierung weitergeführt werden kann. Aufgrund von Verzögerungen verschiebt sich der ursprünglich Ende 2024 angedachte Baustart, was diverse Zwischennutzungen für Logistik, Büro und Gewerbe bis 2027 ermöglicht.

### Franck Areal

Das Franck Areal ist 2022 als neues Entwicklungsareal öffentlich bekannt geworden. Die heutige Grundeigentümerin Nestlé konzentriert die Produktion von Senf und Mayonnaise auf den nordöstlichen Teil ihres Areals und hat einen Grossteil der restlichen Parzelle an eine neu gegründete Entwicklungsgesellschaft verkauft. Diese plant unter dem Namen Franck Areal ein Tanz- und Kreislaufhaus, was in der bestehenden Zonenordnung für Industrie und Gewerbe erfolgen soll. Darüber hinaus sollen auch Wohnnutzungen und Begegnungsorte für das Quartier entstehen. Erste Nutzungen mit mehr als 50 Beschäftigten sind in ein Bestandsgebäude auf dem Areal gezogen, weitere Aktivierungen sind mittelfristig geplant.

## 4.4 Perspektiven Laborflächen Basel-Stadt

Seit einigen Jahren engagiert sich der Kanton Basel-Stadt aktiv für ein besseres Angebot von Laborflächen für kleine und mittelgrosse Forschungsunternehmen am Standort Basel. Derartige Flächen sind eine wichtige Voraussetzung dafür, dass sich das dynamische Life Sciences Ökosystem in Basel weiter in die Breite entwickeln kann und dass Startups und Spinoffs die Forschungsarbeit von Hochschulen und Grossunternehmen optimal ergänzen können. Die beiden kantonal unterstützten Angebote des **Tech Park Basel** im Stücki Park und des **Switzerland Innovation Park Basel Area** auf dem Novartis Campus leisten mit gemeinsam rund 13'000 m<sup>2</sup> kleinteilig vermieteten Büro- und Laborflächen einen wesentlichen Beitrag zur positiven Entwicklung der Startup-Szene in Basel und sind - Stand Oktober 2024 - praktisch voll ausgelastet.

Knapp ist in Basel derzeit das Angebot an Laborflächen zur Miete für Forschungsunternehmen, welche den oben erwähnten Raumangeboten für eine frühe Entwicklungsphase entwachsen. In den letzten Jahren sind mehrere Immobilieninvestoren auf diese Marktlücke aufmerksam geworden und tragen mit unterschiedlichen Projekten zu einer interessanten Pipeline an Optionen für wachsende Biotech-Unternehmen bei (vgl. [Übersichtskarte in Abbildung 14](#)).

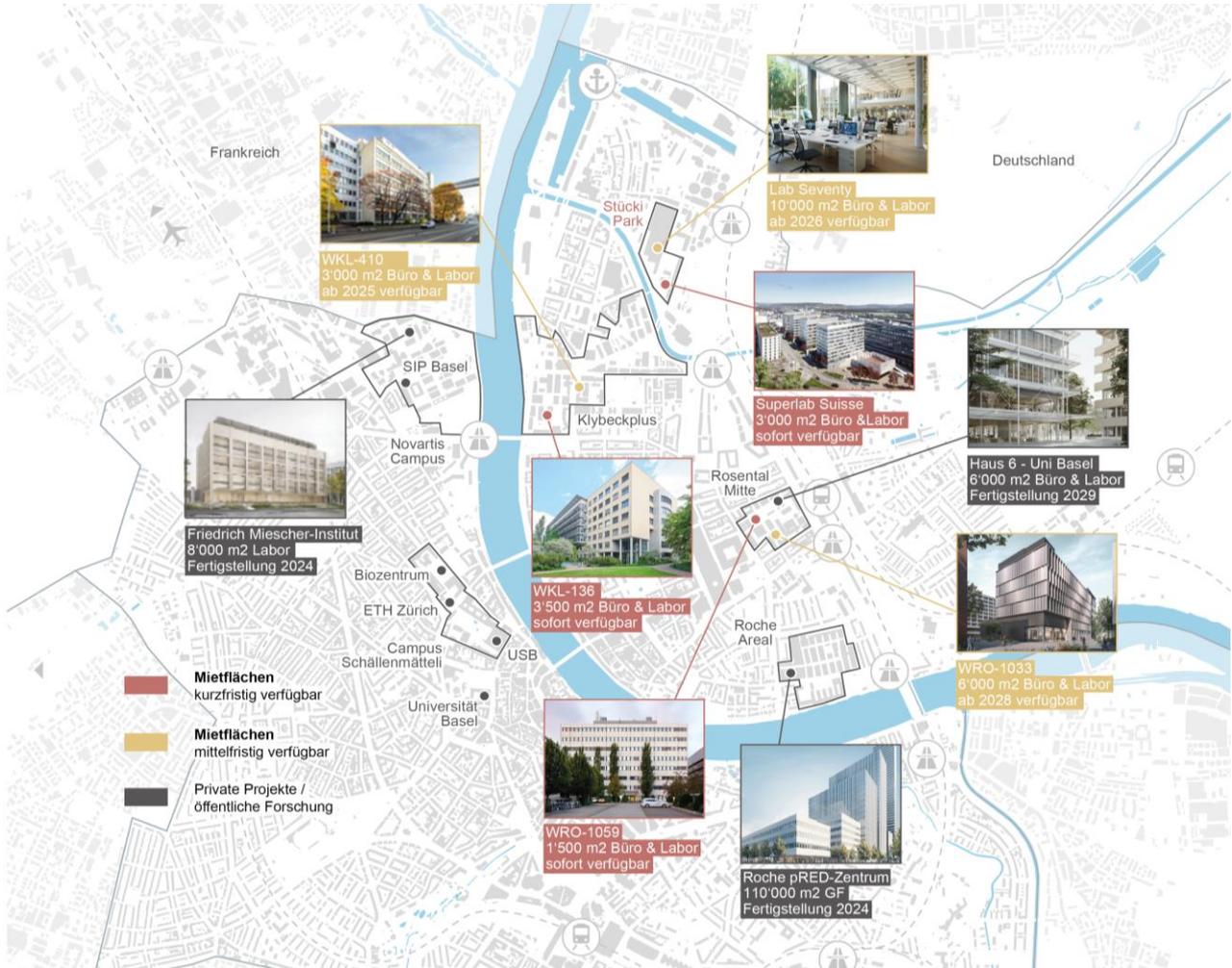


Abbildung 14 - Übersicht Projekte für Labor- und Forschungsgebäude in Basel

Kurzfristige Optionen für junge Firmen auf der Suche nach Laborflächen in Basel bieten die Bestandgebäude **WRO-1059** in Rosental Mitte sowie **WKL-136** auf dem Entwicklungsareal Klybeckplus. Beide haben - Stand Mai 2024 - noch wenige Biolabors und Büroflächen verfügbar. Seit Mai 2024 werden im Stücki Park zusätzlich rund 3'000 m<sup>2</sup> Flächen in einem neu erstellten Laborgebäude verfügbar, die von **Superlab Suisse** betrieben werden und Labore kleinteilig und zeitlich flexibel zur Miete bieten.

Auf dem Klybeckareal plant die Grundeigentümerin SwissLife eine Sanierung des Gebäudes **WKL-410**. Ein Bezug der 3'000 m<sup>2</sup> Labor- und Büroflächen auf sechs Stockwerken soll per 2025 möglich sein. Das Gebäude ist über die ikonische Passerelle mit dem sich ebenfalls in Renovation befindlichen Bürogebäude **WKL-25** verbunden.

Ein ähnliches Projekt plant Immobilien Basel-Stadt auf dem Areal Rosental Mitte. Das **WRO-1033** soll komplett renoviert und den Tech Park Basel wirksam ergänzen, indem für reifere Startups eine Anschlusslösung angeboten wird. Rund 6'000 m<sup>2</sup> Labor- und Bürofläche auf sieben Stockwerken stehen voraussichtlich ab 2028 für interessierte Firmen bereit.

Eine Erweiterung findet unter dem Titel **Lab Seventy** im Stücki Park statt. Auf rund 10'000 m<sup>2</sup> entstehen flexible Flächen, die aufgrund der Raumhöhe technikintensive Nutzungen wie Biolabors oder Reinraumproduktion aufnehmen können, oder als Bürofläche mit Galerie ausgeführt werden können. Das Angebot richtet sich an Grosskunden mit individuellem Mieterausbau und soll Mitte 2026 verfügbar sein.

## **5 Fazit**

Wie in übrigen Schweizer Wirtschaftszentren hat sich der Wirtschaftsflächenmarkt 2023 auch in Basel erholt und die Nachfrage nach Büroflächen ist im Nachgang der Covid-19-Pandemie wieder angestiegen. Da im Perimeter des Bahnhofs SBB gleichzeitig grosse Objekte auf den Markt gekommen sind (insbesondere durch Rochaden von Roche) und Neubauten im Bereich Grosspeter abgeschlossen wurden, sanken die Leerstände bei Büroflächen in Basel nicht im gleichen Masse wie in anderen Schweizer Städten. Im Verlauf des Jahres 2023 sank die Angebotsquote allerdings von 6 auf 5.5 Prozent.

Das vergangene Jahr relativierte damit gewisse Bedenken, die während der Covid-19-Pandemie das Ende des Büros vorhersagten. Vielmehr zeigt sich, dass Büroflächen eine attraktive Ergänzung zum Arbeitsplatz zuhause darstellen und Raum für Kommunikation und Interaktion zwischen Mitarbeitenden schaffen. Auch in Basel investieren Unternehmen deshalb in zeitgemässe, flexible und zentrale Arbeitsplatzangebote für ihre Angestellten. Auch Grossunternehmen in Basel versuchen derzeit aktiv, ihre Belegschaft zur Präsenz am Arbeitsplatz und zur Interaktion jenseits von «Zoom» und «Teams» anzuregen. Dies passiert nicht selten entgegen von Ankündigungen der Firmen während der Pandemie, dem Homeoffice langfristig den Vorrang zu geben.

Unabhängig von der stabilen Nachfrage dürfte der Wirtschaftsflächenmarkt Basel noch eine Weile durch die Angebotsausweitung der vergangenen Jahre geprägt sein. Während im zentralen Flächenmarkt beim Bahnhof SBB und Aeschenplatz ein Rückgang der Leerstände stattgefunden hat, werden die Transformationsareale im Norden der Stadt für zusätzliche Angebote und Schwankungen am Markt sorgen. Da die aktuellen Leerstände sowohl im nationalen als auch im internationalen Vergleich in einer gesunden Bandbreite liegen und in einer Phase der starken wirtschaftlichen Entwicklung in der Region Basel liegen, überwiegen aus Sicht des Departements für Wirtschaft, Soziales und Umwelt die positiven Effekte einer guten Verfügbarkeit von Flächen für Unternehmen auf Raumsuche.

Besonders erfreulich ist, dass ab 2024 endlich auch Forschungsunternehmen und Biotech Startups ein breiteres Angebot an Laborflächen zur Miete in Basel antreffen. Die bereits erfolgten sowie geplanten Neubauten und Renovationen von Bestandgebäuden sind eine wichtige Basis dafür, dass sich das Basler Life Sciences-Ökosystem verbreitern und diversifizieren kann. Ferner bieten diese Flächen den grossen, dezentral gelegenen Transformationsarealen in Basel eine Chance, sich mit spezifischen Raumangeboten vom umkämpften Flächenmarkt im zentralen Büromarkt abzugrenzen. Die Vielfalt von Projekten in der Pipeline in **Kapitel 4.4** zeigt, dass der Markt anpassungsfähig ist und dadurch eine überfällige Segmentierung unterschiedlicher Flächenangebote für forschende Unternehmen entsteht.

**Herausgeber**

Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt des Kantons Basel-Stadt

Amt für Wirtschaft und Arbeit

Standortförderung  
Sandgrubenstrasse 44  
Postfach, CH-4002 Basel

[www.awa.bs.ch/standortfoerderung](http://www.awa.bs.ch/standortfoerderung)

Basel, Oktober 2024