



Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt

Jahresbericht 2023

Immobilien
Finanzvermögen

Basel, im April 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Management Summary	3
2	Immobilienportfolio Finanzvermögen	4
	2.1 Immobilienstrategie	4
	2.2 Portfoliostruktur	5
	2.3 Transaktionen	6
3	Nachhaltigkeit	9
	3.1 Umwelt und Ökologie	9
	3.2 Gesellschaft – Wohnen und Wirtschaftsflächen im Kanton Basel-Stadt	14
	3.3 Ökonomie (siehe auch Kapitel 4 Finanzen und Kennzahlen)	15
4	Finanzen und Kennzahlen	16
	4.1 Jahresrechnung	16
	4.2 Kennzahlen	19
5	Projekte	20
	5.1 Strategische Projekte	20
	5.2 Arealentwicklung zum Wohnen	21
	5.3 Arealentwicklung für Wirtschaftsflächen	31

Impressum

Datum der Veröffentlichung: 19. April 2023.

Herausgeber/Redaktion Immobilien Basel-Stadt, Fischmarkt 10, 4001 Basel.

Foto Titelseite: Areal Walkeweg. ©Parabase.

Der Jahresbericht ist digital erhältlich.

1. Management Summary

Der Regierungsrat trägt mit den Immobilien im Finanzvermögen zu einer nachhaltigen Entwicklung des Kantons bei. Hierfür hat er fünf strategische Grundsätze definiert, welche sozial-, wirtschafts- und umweltpolitische Ziele verfolgen.

62 Wohnungen des Wohnbauprogramms 1000+ wurden bis Ende 2023 am Hirtenweg erstellt und bezogen.

Zu den Schwerpunkten in der Umsetzung der Strategie gehören die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, die angestrebte CO₂-Neutralität im Betrieb der Liegenschaften sowie die Bereitstellung von Wirtschaftsflächen. Der Total Return des Immobilienportfolios im Finanzvermögen liegt im Jahr 2023 bei 2.1%. Dieser setzt sich aus der Netto-Cashflow-Rendite von 2.2% und einer Wertänderungsrendite von -0.1% zusammen.

Der Gesamtportfoliowert für die Immobilien im Finanzvermögen beträgt per Ende des Jahres 2023 rund 3.97 Mrd. Franken und ist damit 28.4 Mio. Franken höher als per Ende 2022. Das Wohnbauprogramm 1000+ des Kantons hat zum Ziel, bis zum Jahr 2035 über 1000 neue preisgünstige Wohnungen im Finanzvermögen zu schaffen. Die Umsetzung ist in vollem Gange, viele Projekte sind in Planung und das erste grosse Projekt am Hirtenweg in Riehen mit 62 neuen Wohnungen konnte abgeschlossen und bezogen werden.

Laufend werden weitere Sanierungs- und Neubauprojekte vorangetrieben, angestossen oder projektiert. Für das Baufeld 5 auf dem Areal Lysbüchel (Volta Nord) wird ein Gebäude im Wohnbauprogramm 1000+ mit rund 125 preisgünstigen Wohnungen und Gewerbeflächen entstehen. Speziell für diesen Projektwettbewerb wurde das sogenannte EcoTool entwickelt, mit dem die Planenden ihre gewählte Konstruktion hinsichtlich Ökologie einfach überprüfen können. Weitere Projektwettbewerbe zum Walkeweg und dem Schliengerweg, die auch dem Thema der Kreislaufwirtschaft Rechnung tragen, wurden durchgeführt. Dabei kommt der Bauteilkatalog von Immobilien Basel-Stadt (<https://bauteile-ibs.ch/>) zum Einsatz und bildet eine wichtige Grundlage zur Wiederverwendung von Bauteilen und der Reduktion der grauen Energie.

Die Umsetzung der Klimaschutzstrategie «Netto Null bis 2037» wurde in den Projekten weiter vorangetrieben. Der CO₂-Ausstoss beträgt im Jahr 2023 6.75 kg CO₂-Äquivalenten pro Jahr und m² Energiebezugsfläche und liegt damit rund 53% unter dem Durchschnittswert des Schweizer Gebäudeparks (16.2 kg). Insgesamt konnte der CO₂-Ausstoss von rund 26 kg CO₂-Äquivalenten pro Jahr und m² Energiebezugsfläche im Jahr 1990 um über 73% auf 6.75 kg CO₂-Äquivalenten pro Jahr und m² Energiebezugsfläche im Jahr 2023 gesenkt werden. Der CO₂-Absenkpfad für das Finanzvermögen definiert die energetischen Massnahmen zur Weiterführung dieser Entwicklung.

Im Projekt «Im Rheinacker» wurde 2023 insgesamt 11 Photovoltaik-Anlagen erstellt, welche ab 2024 in Betrieb genommen werden. Insgesamt produzierten die 28 Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der Liegenschaften des Finanzvermögens 2023 rund 1.3 MWh. In vielen weiteren Projekten ist die Umsetzung von Photovoltaik-Anlagen konkret geplant oder bereits in der Erstellung und spiegelt somit den kontinuierlichen Ausbau der Solarenergie im Kanton-Basel wider.

2. Immobilienportfolio Finanzvermögen

2.1 Immobilienstrategie

Die Immobilienstrategie für das Finanzvermögen von 2020 definiert fünf strategische Grundsätze, welche sozial-, wirtschafts- und umweltpolitische Ziele verfolgen.

Preisgünstiger Wohnraum in Basel-Stadt

Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum hat in Basel die Situation für Wohnungssuchende zunehmend erschwert. Der ergänzte Verfassungsartikel «Recht auf Wohnen» fordert, dass der Anteil an preisgünstigem Wohnraum im Kanton steigt. Der Regierungsrat möchte mit den Immobilien im Finanzvermögen zur Zielerreichung beitragen. Mit dem Wohnbauprogramm 1000+ sollen bis zum Jahr 2035 über 1000 neue und preisgünstige Wohnungen gebaut werden. Dabei soll das Basler Mietmodell «Mietvertrag Plus» zur Anwendung kommen. Weiter werden mittels Pilotprojekten neue Mietmodelle erprobt, um den heterogenen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden.

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Mit rund 640 Baurechtsverträgen im Finanzvermögen gehört Basel zu den grössten Baurechtsgebern in der Schweiz. Land soll auch weiterhin bevorzugt im Baurecht abgegeben werden. Grundstücke, die sich für den gemeinnützigen Wohnungsbau eignen, werden z.B. in Zusammenarbeit mit dem Dachverband der Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz zur Ausschreibung angeboten. Immobilien Basel-Stadt nimmt zudem aktiv am Immobilienmarkt teil, um schnell auf Opportunitäten reagieren zu können.

Gleichbehandlung, Fairness und eine langfristige Optik in der Bewirtschaftung der Liegenschaften

Für die Vermietung und Bewirtschaftung der Liegenschaften im Finanzvermögen gilt das Prinzip der Gleichbehandlung und der Nicht-Diskriminierung. Der Kanton verfolgt eine faire Mietzinspolitik, berücksichtigt dabei wirtschaftliche sowie soziale Aspekte und kommuniziert offen und transparent gegenüber Kunden, Partnern und der Öffentlichkeit. Wichtig ist in diesem Zusammenhang das Basler Mietmodell «Mietvertrag Plus», mit dem preisgünstiger Wohnraum an Personen, welche die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen, vergünstigt vermietet werden kann.

Engagement für die Ansiedlung und den Erhalt von Arbeitsplätzen

Unternehmen sollen in Basel-Stadt expandieren oder sich neu ansiedeln können. Immobilien Basel-Stadt setzt sich daher für eine angemessene Verfügbarkeit von Wirtschaftsflächen im Kanton ein und orientiert sich bei der Entwicklung an der Nachfrage.

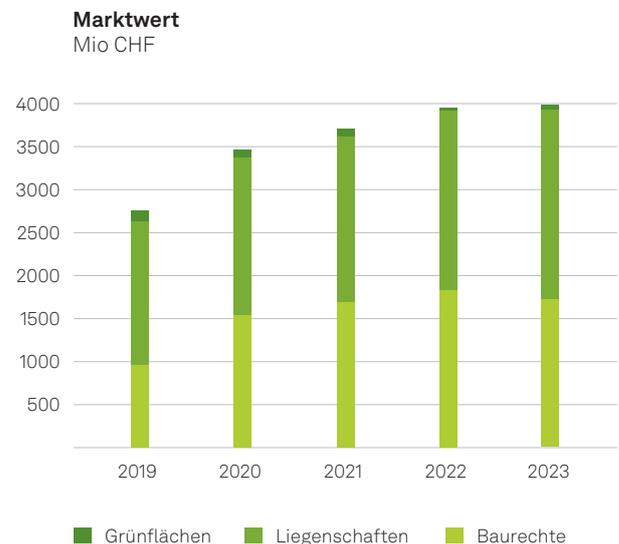
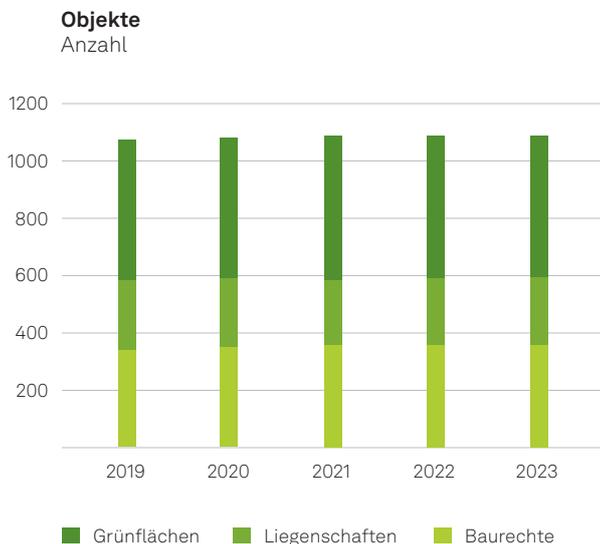
Schonender Umgang mit Ressourcen und Reduktion der Umweltbelastungen

Die Liegenschaften im Finanzvermögen werden energetisch vorbildlich gebaut oder modernisiert, mit dem Ziel, die CO₂-Neutralität im Betrieb des Immobilienportfolios im Finanzvermögen bis 2037 zu erreichen. Immobilien Basel-Stadt setzt sich zudem dafür ein, dass bei eigenen Arealentwicklungen natürliche Lebensräume berücksichtigt und gefördert werden.

2.2 Portfoliostruktur

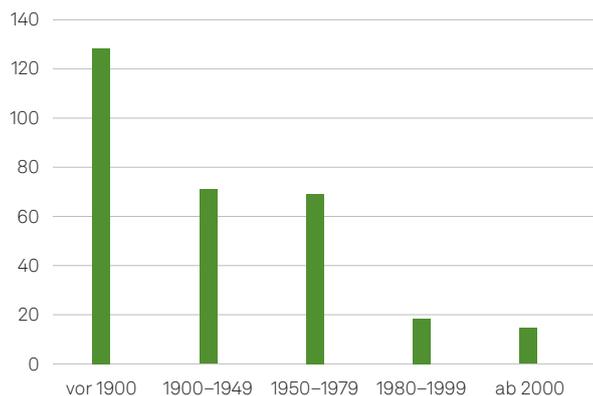
Objekte und Marktwert

Der Gesamtwert der Immobilien ist seit 2007 kontinuierlich gestiegen, während die Anzahl der Objekte in etwa gleichgeblieben ist. Die Gründe liegen vor allem in den kontinuierlichen Investitionen in Sanierungen und Entwicklungen grösserer Areale und Liegenschaften sowie neuen und/oder angepassten Baurechten, aber auch in der Marktentwicklung. Im Jahr 2023 ist der Marktwert um 28.4 Mio. Franken gestiegen. Dieser Anstieg ist auf Neubauten und Sanierungen zurückzuführen. Zudem wirken sich Neubauten, Sanierungen sowie neue Baurechtsverträge und Umwidmungen aus dem Verwaltungsvermögen positiv auf das Ergebnis aus. Nähere Erläuterungen zu diesem Ergebnis finden sich weiter unten im Kapitel Finanzen und Kennzahlen.

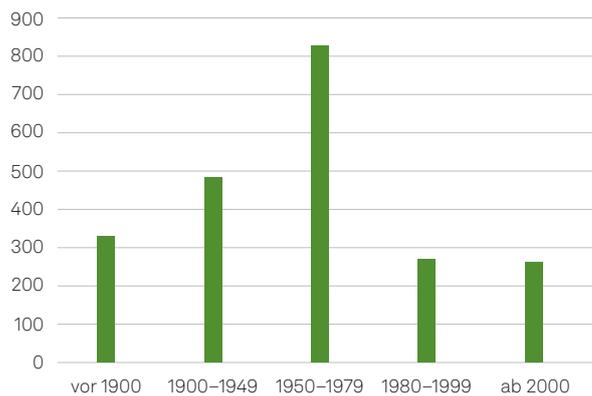


Die Altersstruktur des Portfolios zeigt deutlich, dass ein Grossteil der Liegenschaften im Portfolio vor 1980 erstellt worden ist. In den letzten Jahren wurden laufend Liegenschaften saniert. Durch die heterogene Altersverteilung werden die Investitionen zur Werterhaltung, Modernisierung und Verbesserung der Energieeffizienz im Moment und auch in den nächsten Jahren noch erheblich sein. Im Hinblick auf den CO₂-Absenkpfad und die Erreichung der Ziele sind weitere Investitionen vorgesehen.

Liegenschaften nach Baujahr
Anzahl



Liegenschaften nach Baujahr
Marktwert in Mio. Franken



2.3 Transaktionen

Umsetzung der «Neuen Bodeninitiative» innerhalb der Fünf-Jahresperiode 2019 – 2023.

Die am 28. Februar 2016 vom Stimmvolk angenommene «Neue Bodeninitiative» definiert klare Rahmenbedingungen im Umgang mit öffentlichem Grundbesitz auf Kantonsgebiet. Die Initiative legt fest, dass der Kanton in den verschiedenen Zonen nicht mehr Land verkaufen als zukaufen darf. Umwidmungen vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen und umgekehrt sowie Flächenbereinigungen mit der Allmendverwaltung werden hierbei nicht berücksichtigt. Im Rahmen eines Monitorings wird jeweils über den Zeitraum der letzten fünf Jahre in Bezug auf die einzelnen Stadtgebiete eine Bilanz geführt.

In allen Zonen gestaltet sich die Nettoveränderung ausgeglichen oder positiv, d.h., dass der Kanton Basel-Stadt im Zeitraum vom 1. Januar 2019–31. Dezember 2023 in keiner Zone mehr Land verkauft als zugekauft hat. Es gab in diesem Zeitraum insgesamt 13 Transaktionen. Davon sind 10 Kaufgeschäfte mit 81'459 m² und 2 Verkäufe mit 21'522 m² in der Zone «Immobilien innerhalb übriger Bauzonen» sowie 1 Kaufgeschäft in der Zone «Immobilien ausserhalb übriger Bauzonen» mit 345 m². In den Zonen «Altstadt Klein-/Grossbasel» wurden im Betrachtungszeitraum keine Transaktionen getätigt.

Flächenbilanz per 31.12.2023	Käufe (m ²)		Verkäufe (m ²)		Saldo (m ²)
	Σ 2019–2023	2023	Σ 2019–2023	2023	
Zonen					
Altstadt Kleinbasel	0	0	0	0	0
Altstadt Grossbasel	0	0	0	0	0
Immobilien innerhalb übriger Bauzonen	81'324	0	-21'522	0	59'802
Immobilien ausserhalb übriger Bauzonen	345	0	0	0	345

Tabelle: Flächenbilanz Neue Bodeninitiative Zeitraum 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2023

Nachfolgend sind die im Jahr 2023 erfolgten Käufe, Verkäufe, Umwidmungen, neue Baurechte und Heimfälle aufgeführt.

	Fläche (m ²)	Kommentar
Neue Baurechte		
Baurechtsparzelle D4992 Reinach	5073 m ²	Abgabe per 01.01.2023 an Medpension vsao asmac; Abgabe durch RR genehmigt per RRB Nr. 21/38/9 vom 16.08.2022. Eigentumsübergang per 1. Juli 2021.
Heimfall Baurechte		
Münchensteinerstrasse 105, Baurechtsparzelle 5/3067 GB Basel		Die Heimfallvereinbarung wurde am 10. Juli 2023 unterzeichnet und beim Grundbuch am 11. Juli 2023 angemeldet. Aufgrund diverser Beanstandungen beim Grundbuchamt etc. erfolgte ein Nachtrag zur Heimfallvereinbarung, welcher am 8. Dezember 2023 unterzeichnet wurde. Das Grundbuchgeschäft betreffend teilweiser Heimfall i.S. einer Verkleinerung der Baurechtsfläche ist entsprechend noch nicht vollzogen bzw. abgeschlossen.
Freiburgerstrasse 70, Baurechtsparzelle 9B/310 GB Basel		Das Baurecht ist nach Ablauf der ordentlichen Baurechtsdauer per 31.12.2023 heimgefallen. Die Heimfallvereinbarung wurde am 19./20.9.23 unterzeichnet.

Tabelle: Käufe, Verkäufe, neue Baurechte und Heimfälle im Jahr 2023

Im Rahmen von finanzrechtlichen Bereinigungen werden regelmässig Liegenschaften vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen umgewidmet oder umgekehrt. Dabei gilt das Prinzip der mehrheitlichen Nutzung. Gemäss Finanzhaushaltgesetz sind jene Liegenschaften dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen, die unmittelbar der Erfüllung öffentlich-rechtlich festgelegter Verwaltungs- bzw. Staatsaufgaben auf längere Zeit dienen. Im Finanzvermögen befinden sich diejenigen Liegenschaften, die nicht unmittelbar der Erfüllung einer staatlichen Aufgabe dienen.

Im 2023 wurden keine Staatsliegenschaften vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Entwidmung) bzw. vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (Widmung) übertragen.

3. Nachhaltigkeit

Begriffsklärung

Das Ziel der Immobilienstrategie im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt ist die Gestaltung eines nachhaltigen Immobilienportfolios im Dienste der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Nachhaltigkeit bedeutet das ausgewogene Miteinander der drei Aspekte Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft. Alle drei Aspekte sind stark miteinander verwoben und stehen gleichzeitig in einem gegenseitigen Spannungsverhältnis. Das heisst, die Maximierung eines der drei Aspekte kann die Berücksichtigung der anderen Aspekte stören oder verunmöglichen. Das Ziel der Nachhaltigkeit ist daher die Optimierung eines jeden Aspekts unter Berücksichtigung der anderen beiden. Anhand der nachfolgend beschriebenen Projekte und Entwicklungen ist dieses Engagement ersichtlich.

3.1 Umwelt und Ökologie

Im Fokus der neuen kantonalen Energiegesetzgebung steht die Reduktion der CO₂-Emissionen. An der Abstimmung vom 27.11.2022 hat das Basler Stimmvolk mit Annahme des regierungsrätlichen Gegenvorschlags zur sog. «Klimagerechtigkeitsinitiative» das Ziel einer Klimaneutralität des Kantons bis 2037 beschlossen (Netto Null-Ziel). Sowohl im Energiegesetz als auch in der Verordnung zum Energiegesetz wird die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand erwähnt. Für Bauten im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt gelten erhöhte Anforderungen bezüglich der Energienutzung. Ab dem Berichtsjahr 2020 wird für das Finanzvermögen ein aussagekräftiges Energiereporting bezüglich CO₂-Emissionen erstellt und geführt.

Im Immobilienbestand wird bei Neuentwicklungen (z.B. Umnutzung von Bestandsgebäuden auf den Arealen Lysbüchel oder Rosental Mitte) dem Aspekt der grauen Energie Rechnung getragen. Diese mittlerweile schon mehrjährigen Erfahrungen werden in weiteren Projekten vertieft und erweitert. So werden Projektwettbewerbe ausgeschrieben, die konkret die Wiederverwendung von Bauteilen als integralen Teil der Entwurfsaufgabe vorgeben. Dazu hat Immobilien Basel-Stadt auch ein laufend bewirtschaftetes Lager an Bauteilen aus Rückbauprojekten angelegt, das katalogisiert und online verfügbar gemacht worden ist.

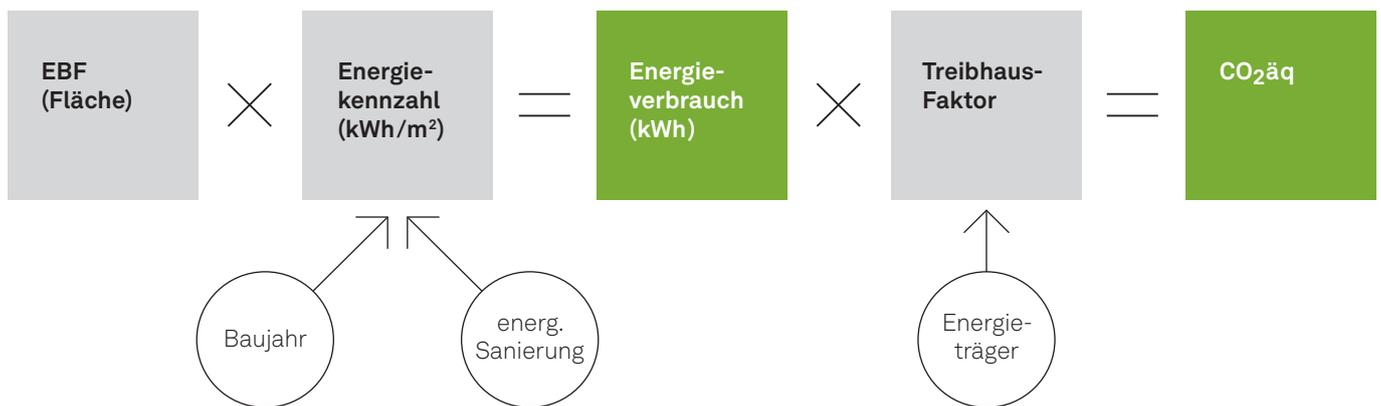
In Sanierungs- und Neubauprojekten werden möglichst innovative Lösungsansätze für die Senkung des Energieverbrauchs gesucht und verfolgt. Auf der Ebene Arealentwicklung sind die Aspekte Stadtklima und Grünraum resp. Versiegelung der Oberflächen wichtig. Für die Entwicklung der Areale Volta Nord (Lysbüchel), das nach dem Prinzip der «Schwammstadt» entwickelt wird, und Rosental Mitte sind diesbezüglich mit den kantonalen Fachstellen Konzepte für die Frei- und Grünräume in Erarbeitung oder deren Umsetzung bereits in Planung. Die Liegenschaften am Rheinacker bilden die grösste zusammenhängende Wohnüberbauung des Kantons mit insgesamt 224 Wohnungen. Die zukünftige Energie- bzw. Wärmeversorgung erfolgt durch Grundwasser-Wärmepumpen sowie Photovoltaik-Anlagen mit ca. 560 kWp Leistung nahezu 100% energieautark. Weitere Informationen zur Verfolgung der Kriterien Umwelt

und Ökologie finden sich in Kapitel 5, in den Absätzen «Areal Lysbüchel – Volta Nord», «Areal am Walkeweg», «Rosental Mitte» sowie bei der «Überbauung am Rheinacker an der Allmend-/Landauerstrasse» und «Schliengerweg 31».

Energie

Ein wichtiger Teil der Strategie im Finanzvermögen ist die Senkung des Energieverbrauchs und eine entsprechende Senkung der CO₂-Emissionen. Durch die Annahme der Energiestrategie 2050 haben sich die energiepolitischen Rahmenbedingungen verändert. Geplante Abgaben auf CO₂-Emissionen, neue kantonale Vorschriften bei der Sanierung und im Neubau sowie Möglichkeiten zur Förderung von nachhaltigen Massnahmen sind wichtige Gründe für ein Reporting des Energieverbrauchs und der Treibhausgas-Emissionen auf Portfolioebene.

Die Ermittlung des Energieverbrauchs erfolgt mittels Modellierung. Somit wird sichergestellt, dass energetische Optimierungen durch Erneuerungen/Verbesserungen korrekt abgebildet werden. Das Konzept und die Methodik wurden in Zusammenarbeit mit Wüest Partner AG festgelegt und folgen branchenüblichen Ansätzen. Die Berechnung erfolgt nach folgendem Grundsatz:



Grafik: Grundsatz Berechnung CO₂-Äquivalent

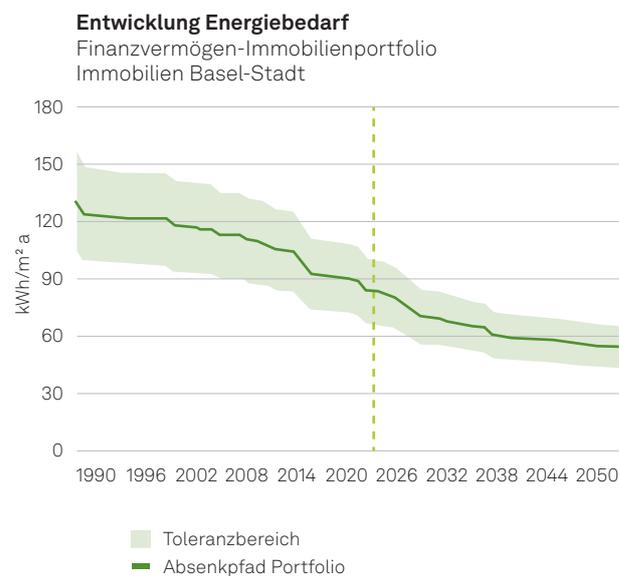
Energieverbrauch und Treibhausgas-Emissionen

Im Jahr 2020 wurde das Portfolio des Finanzvermögens hinsichtlich der Entwicklung des Energiebedarfs ab dem Jahr 1990 bis 2020 sowie vorausschauend bis 2050 ermittelt. Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde 2020 ein CO₂-Absenkpfad (Skope 1) modelliert mit dem Ziel, zum Jahr 2040 eine CO₂-Neutralität im Betrieb zu erreichen.

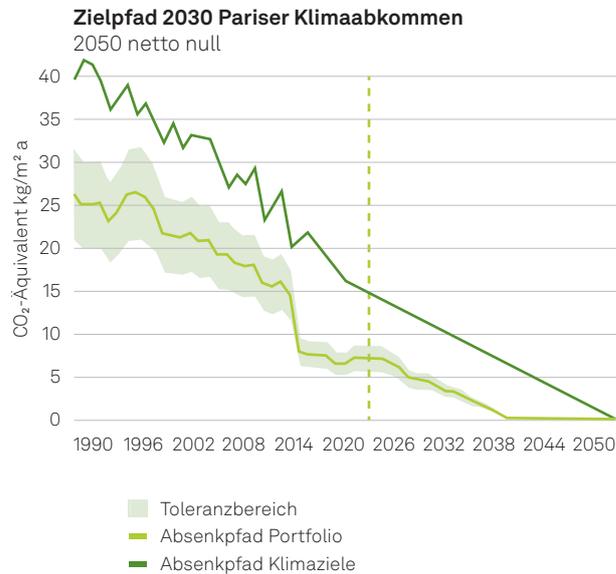
Die weiteren Aktivitäten richten sich nach den aktualisierten klimapolitischen Zielen wie dem Ziel der Klimaneutralität des Kantons Basel-Stadt bis 2037 und werden dahingehend laufend aktualisiert. So wurde der CO₂-Absenkpfad hinsichtlich des neuen Ziels «Netto-Null bis 2037», aber auch hinsichtlich der Portfolioentwicklung mit den Zukäufen, Abgaben und Umwidmungen überprüft und aktualisiert. Seit dem Jahr 1990 ist eine kontinuierliche Verringerung des Energiebedarfs deutlich sichtbar. Dies ist vor allem auf die stetigen Sanierungsmassnahmen im Portfolio zurückzuführen. Die Berechnungen zeigen auf, dass der Energiebedarf der Bestandesliegenschaften im Vergleich zu Neubauten hoch ist. Dies hängt unter anderem damit zusammen, dass die Erstellung wie

auch allfällig erfolgte Sanierungen der meisten Liegenschaften weiter zurückliegen und die Hälfte von ihnen zudem ganz oder teilweise unter Denkmalschutz steht. Der durchschnittliche Energiebedarf für das gesamte Portfolio beträgt im Jahr 2023 rund 83.5 kWh/m² Energiebezugsfläche und konnte im Vergleich zum Vorjahr um ca. 4.0% gesenkt werden. Damit schneidet das Immobilienportfolio im Finanzvermögen bei den Treibhausgasemissionen besser ab als der Schweizer Durchschnitt. Dies ist auf den hohen Anteil an erneuerbarer Fernwärme zurückzuführen. Ausserdem überkompensiert es den erhöhten Energiebedarf durch die Nutzung von CO₂-neutraler Energie.

Die energetische Entwicklung des Portfolios im Finanzvermögen wird durch unterschiedliche Faktoren beeinflusst. Zum einen wirken sich Neubauten und Sanierungen, aber auch Käufe, Verkäufe und Umwidmungen auf energetische Entwicklung aus. Hinzu kommen periodisch angepasste Ökobilanzdaten, welche in den Berechnungen Berücksichtigung finden. Aufgrund dieser Faktoren ist keine lineare, sondern vielmehr eine dynamische energetische Entwicklung zu beobachten.

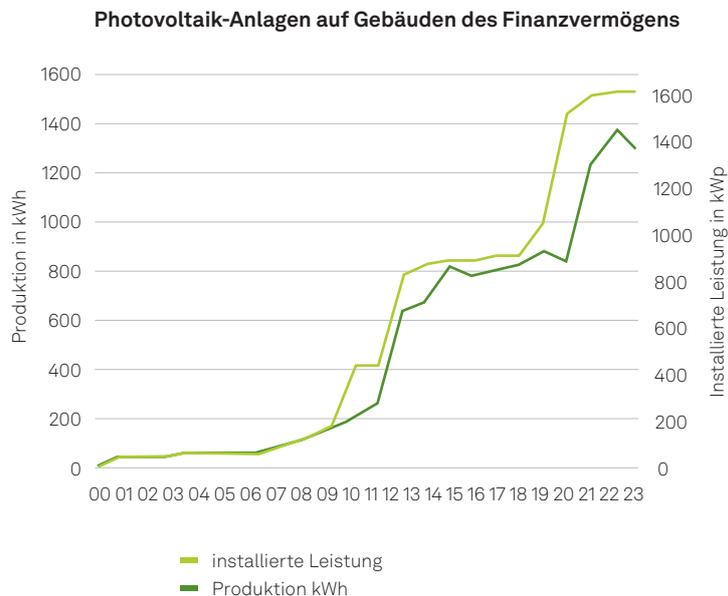


Die aktualisierten Berechnungen zum CO₂-Absenkpfad haben ergeben, dass das Immobilienportfolio im Jahr 2023 mit rund 6.75 kg CO₂-Äquivalenten pro Jahr und m² Energiebezugsfläche rund 58% unter dem Durchschnittswert des Schweizer Gebäudeparks (16.2kg) liegt. Dies ist vor allem auf das umweltfreundliche Fernwärmeprodukt des Kantons Basel-Stadt, auf die geringe Anzahl von Ölheizungen im Portfolio und auf die ökologischen Investitionen in den Bestand zurückzuführen. Insgesamt konnte der CO₂-Ausstoss von rund 26kg CO₂-Äquivalenten pro Jahr und m² Energiebezugsfläche im Jahr 1990 um über 73% auf rund 6.75 kg CO₂-Äquivalenten pro Jahr und m² Energiebezugsfläche im Jahr 2023 gesenkt werden.



Photovoltaik-Anlagen im Portfolio des Finanzvermögens

Im Jahr 2011 wurden alle Liegenschaften im Finanzvermögen auf ihre Eignung zur Installation einer Photovoltaik-Anlage analysiert. In einem ersten Schritt wurden die Liegenschaften systematisch nach definierten Kriterien überprüft und in einem zweiten Schritt die ersten zehn Photovoltaik-Anlagen installiert sowie in Betrieb genommen. Seither werden stetig neue Photovoltaik-Anlagen auf Dächern von Liegenschaften des Finanzvermögens errichtet (siehe Grafik).



Die per Ende des Jahres 2023 installierte Leistung auf Dächern des Finanzvermögens entspricht etwa der Deckung des Strombedarfs von rund 390 Haushalten. Im Rahmen des Sanierungsprojekts «Im Rheinacker» in Riehen konnten weitere 11 Photovoltaik-Anlagen mit einer Leistung von 560 kWp erstellt werden. Diese werden ab Frühjahr 2024 ihren Betrieb aufnehmen.

Insgesamt fällt die Produktion von Solarstrom im Jahr 2023 um ca. 9.5% oder 80'300 kWh niedriger aus als im Jahr 2022. Dies liegt vor allem daran, dass im Vergleich zum Vorjahr eine spürbare Abnahme der Sonnenstunden sowie der Globalstrahlung zu verzeichnen war (Quelle: www.klimabasel.ch).

Der 2022 abgeschlossene Austausch von technischen Komponenten (Datenloggern, Routern und Wechselrichtern) führte 2023 zu einem störungsfreien Betrieb ohne technische Ausfälle. Grundsätzlich ist in allen Sanierungs-, Neubauprojekten und Projektentwicklungen des Finanzvermögens die Erstellung von Photovoltaik-Anlagen standardmässig vorgesehen. Nicht nur die Technologie und Preise der Photovoltaik-Anlagen verändern sich laufend, sondern auch die Bedingungen des Bundes hinsichtlich der Förderbeiträge (Einspeisevergütung/Einmalvergütung) und auch die Betriebsmodelle wie z. B. ZEV (Zusammenschluss Eigenverbrauch). Beim Entscheid der Installation neuer Anlagen müssen die jeweiligen Veränderungen auf ihre Wirtschaftlichkeit hin geprüft werden.

3.2 Gesellschaft – Wohnen und Wirtschaftsflächen im Kanton Basel-Stadt

Im Sinne der gesellschaftlichen Nachhaltigkeit engagiert sich der Kanton mit dem Finanzvermögen für das Wohnen (Eigenentwicklung von Modellen für preisgünstiges Wohnen, Förderung von Genossenschaften, eigene Pilotprojekte im Finanzvermögen), die Wirtschaft (Entwickeln von Wirtschaftsflächen) und die Infrastruktur.

Wohnen

Eine wichtige Aufgabe des Finanzvermögens ist die differenzierte Entwicklung der Wohnliegenschaften und Areale für die gesamte Bevölkerung. Mit 2632 Wohnungen verfügt das Finanzvermögen über einen Anteil von rund 2.3% des gesamten Wohnungsbestandes im Kanton Basel-Stadt. Über diesen begrenzten Anteil kann das Finanzvermögen die kantonale Wohnpolitik unterstützen.

Sozialhilfe, Programm 1000+

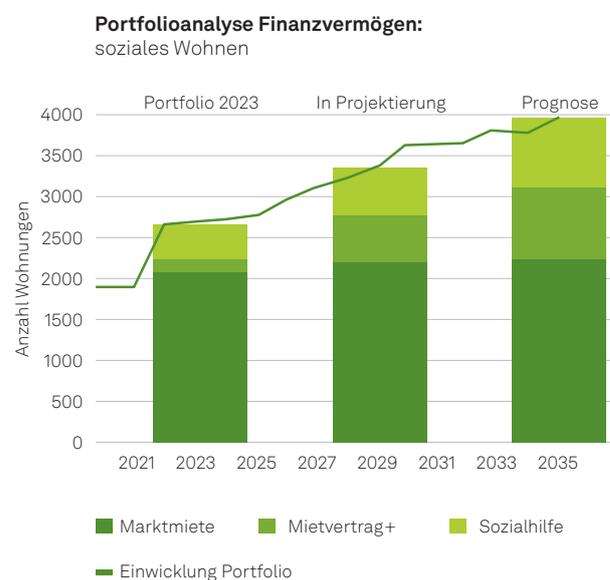
Im Zusammenhang mit dem 2013 beschlossenen Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) und der dazugehörigen Verordnung (WRFV) ist neben Notwohnungen und Wohnungen für Asylsuchende die Bereitsstellung von Wohnraum für mehrfach Benachteiligte zu einem weiteren Anliegen des Kantons geworden.

Per Ende 2023 waren mit 370 rund 16% der Wohnungen im Portfolio des Finanzvermögens direkt an die Sozialhilfe Basel-Stadt vermietet.

Mit dem Wohnbauprogramm 1000+ hat sich der Kanton zum Ziel gesetzt, innert fünfzehn Jahren mindestens 1000 preisgünstige Wohnungen zu erstellen. Per Ende 2023 sind deren 62 erstellt. Bis zum Jahr 2029 sind aktuell rund 530 Wohnungen konkret in der Projektierung. Weitere rund 550 Wohnungen sind bis zum Jahr 2035 geplant.

Mietvertrag Plus

Mit dem Mietvertrag Plus können die Mietenden die Wohnungen im Vergleich zur Nettomarktmiete um 20 Prozent günstiger mieten, wenn sie unter anderem Vorgaben zur Belegung (Anzahl Personen pro Wohnung), zum Einkommen und



zum Vermögen erfüllen. Generell werden Wohnungen aus dem Wohnbauprogramm 1000+ dem Mietvertrag Plus unterstellt. Das Modell wird aber auch auf weitere Wohnungen ausgeweitet, so aktuell bei den Liegenschaften an der Maiengasse, Hebelstrasse und dem Hirtenweg (sanierte Bestandswohnungen). Per Ende 2023 waren insgesamt 179 Wohnungen dem Mietvertrag Plus unterstellt. Bei insgesamt 24 Wohnungsmietverträgen wurde 2023 der Nachlass auf die Marktmiete gewährt. Die Erfüllung der Bedingungen muss jährlich nachgewiesen werden. Ansonsten entfällt der Nachlass auf die Nettomarktmiete.

Aktive Bodenpolitik und Förderung von Genossenschaften

Mit einer aktiven Bodenpolitik werden einerseits neue Entwicklungen zur Schaffung von neuem Wohnraum ermöglicht. Andererseits ist aber auch eine aktive Bewirtschaftung der vorhandenen Flächen wichtig, also der haushälterische Umgang mit der begrenzten Ressource Boden. Der Kanton soll nicht nur selber planen und realisieren, sondern durch Baurechtsabgaben auch private Entwicklungen ermöglichen. Mit seinem Portfolio im Finanzvermögen ist der Kanton ein wichtiger Partner der gemeinnützigen Wohnbauträger. So wird die Schaffung von neuen Wohnungen durch Wohnbaugenossenschaften aktiv unterstützt. Dank einer grossen Initiative des Kantons zur Förderung der Genossenschaften besteht mit den laufenden und geplanten Baurechtsabgaben das Potential, die Genossenschaftswohnungen in den kommenden Jahren deutlich zu erhöhen. Auf dem «Westfeld» (ehemals Felix Platter-Areal) sind mittlerweile die meisten der rund 530 geplanten neuen Wohnungen fertiggestellt. Gesamthaft werden auf Arealen des Kantons in den kommenden Jahren über 900 neue Genossenschaftswohnungen auf Baurechtsparzellen des Kantons geplant und realisiert. Insgesamt hat der Bestand an Genossenschaftswohnungen im Kanton von 11'709 per Ende 2020 auf 12'240 per Ende 2022 zugenommen, was 10.6% des gesamten Wohnungsbestands im Kanton entspricht (Total 115'004 per Ende 2022).

Näheres zur konkreten Umsetzung von Wohnbauprojekten wird in Kapitel 5 in den Absätzen zu den Projekten «Areal Lysbüchel – Volta Nord», «Areal am Walkeweg», «Volta Ost», «Hochbergerstrasse 158», «Hirtenweg» sowie bei der «Überbauung am Rheinacker an der Allmend-/Landauerstrasse» beschrieben.

2022 hat der Kanton Basel-Stadt einen Social Bond lanciert. Die Soziale Anleihe über 110 Millionen Franken wurde erfolgreich am Markt platziert. Damit fördert der Kanton die nachhaltige Entwicklung und den sozialen Wohnungsbau. Der Social Bond wird für das Angebot von preisgünstigem Wohnraum verwendet. Es ist der erste Social Bond, der von der öffentlichen Hand oder einem Schweizer Unternehmen emittiert wurde.

Wirtschaftsflächen

Immobilien Basel-Stadt trägt mit dem Erwerb von Arealen für Wirtschaftsflächen auch der Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Basel-Stadt Rechnung. 2016 konnte der Kanton das Areal Rosental Mitte erwerben und 2019 durch den Kauf des verbliebenen Syngenta-Areals arrondieren. So sicherte er sich ein grossflächiges Wirtschaftsareal mit Verdichtungspotential. Rosental Mitte wird zum repräsentativen Wirtschaftsstandort für neu zugezogene oder bereits auf dem Areal ansässige Firmen, auf dem auch gewohnt werden kann. Das Areal wird im Laufe der Transformation geöffnet und zu einem integralen Stadtteil.

Das Areal Lysbüchel konnte im Jahr 2013 von Immobilien Basel-Stadt gemeinsam mit der Stiftung Habitat von Coop erworben und 2017 ins Portfolio übernommen werden. Im Rahmen der Gesamtentwicklung Volta Nord initiierte und realisierte Immobilien Basel-Stadt die Transformation des ehemaligen Coop Verteilzentrums in das Kultur- und Gewerbehaus ELYS. Das ELYS bietet 20'000m² Fläche für kulturelle und gewerbliche Nutzungen und trägt damit zum vielfältigen Angebot der Stadt bei. www.elys-basel.ch

3.3 Ökonomie (siehe auch Kapitel 4 Finanzen und Kennzahlen)

Die Kennzahlen im folgenden Kapitel 4 «Finanzen und Kennzahlen» geben Auskunft über den finanziellen Erfolg. So werden Areale im Baurecht abgegeben, um einerseits gemeinnützigen Wohnbauträgern die Erstellung von preiswertem Wohnraum zu ermöglichen, aber auch, um Privaten Investitionsmöglichkeiten in Gewerbeobjekte zu bieten.

Als erster Kanton der Deutschschweiz hat der Kanton Basel-Stadt 2018 erfolgreich einen Green Bond emittiert, um ökologisch nachhaltige Bauprojekte zu finanzieren. Seither konnten drei weitere Green Bonds aufgelegt werden. Der Kanton Basel-Stadt leistet damit einen Beitrag zur Entwicklung nachhaltiger Anlagelösungen und ermöglicht den Kapitalgebern eine nachhaltige Kapitalanlage. Jährlich wird geprüft, ob es die Möglichkeit gibt, weitere Green Bonds zu emittieren. Die Projekte werden bei Immobilien Basel-Stadt im Finanzvermögen und auch im Verwaltungsvermögen abgewickelt. Mit den Green Bonds werden im Finanz- und Verwaltungsvermögen besonders nachhaltige Projekte wie z.B. der Neubau des Amtes für Umwelt und Energie an der Spiegelgasse finanziert. Diese Projekte zeichnen sich durch eine hohe Energieeffizienz, eine ökologische Bauweise und eine gemischte Nutzerstruktur aus. Sie berücksichtigen den ökologischen, den ökonomischen und den gesellschaftlichen Aspekt der Nachhaltigkeit. Informationen zum Green Bond Reporting sowie zum Green Bond Framework Kanton Basel-Stadt und den Second Party Opinions sind unter folgendem Link abrufbar:
<https://www.fv.bs.ch/themen/green-bonds.html>

4. Finanzen und Kennzahlen

4.1 Jahresrechnung

Dieses Kapitel gibt einen Überblick über das finanzielle Ergebnis per Berichtstichtag. Nachstehende Tabellen zeigen die Übersicht der einzelnen Konten 2023 sowie einige Immobilienkennzahlen. Unterschiede zwischen der Rechnung 2023 und der Rechnung 2022 entstehen vor allem durch nicht planbare Käufe und Verkäufe sowie einer Vielzahl von Sanierungsprojekten in Zusammenhang mit der Teuerung.

Übersicht Konten 2021 (in TCHF)	Rechnung 2023	Rechnung 2022	Abweichung absolut	(R23/R22) %
Einnahmen	159'200	152'487	6713	4.4
Baurechtsabgaben	1799	1338	461	34.4
Leerstände	11'598	13'132	-1534	-11.7
Ertragsausfälle	139	-44	94	212.9
Brutto-Ist-Ertrag	145'664	138'061	7603	5.5
Betriebskosten	24'908	23'621	1287	5.4
Ordentlicher Unterhalt	12'243	10'668	1575	14.8
Werterhaltende Investitionen	25'587	22'933	2653	11.6
Immobilien Erfolg	82'927	80'840	2087	2,6
Realisierte Verkaufsgewinne/-verluste	926	0	926	0.0
Cashflow vor Wertvermehrung	83'853	80'840	3013	3.7
Netto-Cashflow-Rendite	2.2%	2.1%		
Wertvermehrende Investitionen (inkl. Käufe)	58'889	462'188	-403'299	-87.3
Wertänderung	-4280	-9601	5321	-55.4
Wertänderungsrendite	-0.1%	-0.2%		
Total Return	2.1%	1.9%		
Total Investitionen	84'476	485'121	-400'645	-82.6

Tabelle: Jahresrechnung 2023 und 2022 Portfolio Finanzvermögen

Im Jahr 2023 erhöhten sich die Einnahmen im Vergleich zu 2022 um 4.4%. Hauptsächlich führten die Zukäufe der Gartenstrasse 9 sowie der Liegenschaft an der Baden-/Neuhausstrasse zu dieser Ertragssteigerung. Unterstützt durch neue Baurechtsverträge und Neuvermietungen nach Sanierungen sind die Einnahmen per Saldo um ca. 6.7 Mio. Franken höher als im Vorjahr.

Bei den Parkhäusern kam es in den Jahren 2020 und 2021 zu deutlichen Mindereinnahmen aufgrund der Corona-Situation. Nach dem Anstieg der Erträge 2022 konsolidierte sich die Einnahmesituation 2023 mit einem leichten Anstieg um ca. 0.2 Mio. Franken. Damit konnte das Niveau der Vor-Corona-Zeit aus dem Jahr 2019 erreicht werden.

Der Leerstand beträgt 11.6 Mio. Franken und ist im Vergleich zum Vorjahr um 1.5 Mio. Franken gesunken. Ein Grossteil des Leerstands ist weiterhin auf strukturelle Leerstände infolge grosser Sanierungs- und Entwicklungsprojekte zurückzuführen. Die Entwicklung von Rosental Mitte ist verbunden mit einem hohen, strategischen Leerstand, welcher sich nicht exakt planen lässt und der auch in den nächsten Jahren hoch ausfallen wird. Im Jahr 2023 wurden auf Rosental Mitte verschiedene Mietverhältnisse frühzeitig aufgelöst bzw. beendet, aber auch neue abgeschlossen. Gezielte vorzeitige Rücknahmen von Flächen ermöglichen eine raschere Entwicklung von Arealteilen, führen aber gleichzeitig zu erhöhtem Leerstand. Insgesamt verringerte sich der Leerstand auf dem Areal Rosental Mitte durch den Rückbau von Liegenschaften und Neuvermietungen 2023 um 3.7 Mio. Franken. Die Baurechtsabgaben sind aufgrund von Baurechtszinsanpassungen von Liegenschaften auf dem Hafenerperimeter, die sich im Baurecht von den Schweizerischen Rheinhäfen befinden, um 0.5 Mio. Franken gestiegen. Bei den Ertragsausfällen kam es zu einem Anstieg von rund 0.2 Mio. Franken auf ca. 0.15 Mio. Franken aufgrund offener Forderungen. Die Betriebskosten fallen im Vergleich zum Vorjahr um rund 1.3 Mio. Franken höher aus. Der laufende Unterhalt fällt mit 12.2 Mio. Franken 1.6 Mio. Franken höher aus als 2022. Ursache hierfür sind die Zukäufe ins Portfolio, unregelmässig anfallende Unterhaltsmassnahmen sowie die Teuerung, welche Preise für Immobiliendienstleistungen spürbar steigen lässt. Insgesamt sind Schwankungen in dieser Grössenordnung aufgrund der grossen Liegenschaften und Areale als normal zu betrachten.

Bei den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen handelt es sich in der Summe um die Gesamtinvestitionen. Diese fallen im Jahr 2023 mit 84.2 Mio. Franken erheblich niedriger aus als im Vorjahr und bewegen sich wieder auf dem Niveau der Jahre 2020 und 2021. Aufgrund grosser Kaufgeschäfte (Clara-Areal, Gartenstrasse 9, Pelican) im Jahr 2022 fielen die werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen aussergewöhnlich hoch aus. Schwankungen dieser Grössenordnung entstehen aufgrund nicht vorhersehbarer Kaufopportunitäten (siehe Kapitel 2.3) in den wertvermehrenden Investitionen.

Gegenläufig wirken sich Projektverschiebungen und -verzögerungen aus. Diese entstehen zum einen aus neuen Gesetzgebungen und den damit verbundenen, nachgelagerten Prozessen im Planungs- und Bewilligungsverfahren. Zum anderen führen immer höhere Anforderungen, z.B. hinsichtlich dem klimaneutralen Bauen, zu einer steigenden Komplexität und Grösse in den Projekten, aufgrund dessen es in der Planung und im Bau zu Verzögerungen kommt (z. B. Einsprachen bei Baugesuchen, Untersuchungen der Denkmalpflege oder der archäologischen Bodenforschung, notwendige Kostenoptimierungen, Projektänderungen, usw.). Diese sind wie Käufe und Verkäufe nicht planbar und können von Jahr zu Jahr stark variieren.

Unter dem Strich fällt der Immobilienerfolg aufgrund der oben beschriebenen Effekte per Saldo um 1.3 Mio. Franken höher aus als im Vorjahr. Der Cashflow vor Wertvermehrung fällt gegenüber dem Vorjahr aufgrund höherer Einnahmen, geringerem Leerstand und Verkaufsgewinnen um 3.0 Mio. Franken höher aus. Die Netto-Cashflow-Rendite liegt mit 2.2% minimal über dem Vorjahr. Die Wertänderung beträgt –4.3 Mio. Franken. Ursache hierfür sind stark erhöhte Kosten in den Projekten aufgrund der Teuerung. Der Total Return (Gesamtpformance bestehend aus der Netto-Cashflow-Rendite und Wertänderungsrendite) als wichtige Kennzahl von Immobilienanlagen beträgt 2.1%.

Veränderung 2023 – 2022

Kategorie	Marktwert 31.12.2023 (Mio. Franken)	Marktwert 31.12.2022 (Mio. Franken)	Total (Mio. Franken)	Wertänderung (Mio. Franken)	Wertvermehrung (Mio. Franken)
Baurechte	1725.5	1753.7	-33.2	-8.5	-24.7
Liegenschaften	2163.3	2109.3	54.0	-3.0	57.0
Grünflächen	84.0	76.4	7.6	7.2	0.4
Total	3967.9	3939.5	28.4	-4.3	32.7

Tabelle: Übersicht Wertänderung Portfolio Finanzvermögen 2023

Der Gesamtportfoliowert für die Immobilien im Finanzvermögen beträgt per Ende 2023 ca. 3.97 Mrd. Franken und ist damit 28.4 Mio. Franken höher als per Ende 2022. Der Anstieg resultiert aus den wertvermehrenden Investitionen bei den Neubauten und Sanierungen (siehe Kapitel 2.3).

Bei der Wertänderung wirken sich weiterhin die Teuerung in den Projekten und die im 2023 vorgenommene Anpassung der Bewertungsparameter (Anhebung Diskontsatz um 5 Basispunkte) an den Markt aus. Die Teuerung wird durch mehrere Parameter wie z. B. die Inflation, Lieferengpässe aufgrund unterbrochener Lieferketten, verstärkter Nachfrage oder aufgrund Verknappung der Güter (wie Baustoffe und Energie) getrieben. Die Lieferengpässe wiederum führen zu längeren Bauzeiten und höheren Erstellungskosten in den Projekten, aber auch zu höheren Betriebs- und Unterhaltskosten bei den Liegenschaften. All diese Parameter sind mehr oder minder miteinander verknüpft und wirken sich kumulierend auf die Wertänderung aus. Wie sich das alles in Zukunft entwickelt und welche Auswirkungen es auf die Bewertungen haben wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden.

Der Marktwert der Kategorie Liegenschaften stieg per Saldo auf 2.16 Mrd. Franken. Die Baurechte verzeichneten einen leichten Rückgang auf 1.73 Mrd. Franken, hervorgerufen durch einen Segmentwechsel zu den Liegenschaften und eine Abwertung infolge eines Kaufgeschäfts. Bei den Grünflächen ist ein Anstieg auf 84.0 Mio. Franken zu verzeichnen.

4.2 Kennzahlen

Der Total Return bei den Baurechten beträgt 2.2%. Der Total Return setzt sich aus der Netto-Cashflow-Rendite in der Höhe von 2.7% und der Wertänderungsrendite in der Höhe von –0.5% zusammen. Der Total Return der Liegenschaften beträgt 1.8% und setzt sich aus der Netto-Cashflow-Rendite von 1.9% und der Wertänderungsrendite von –0.1% zusammen. In der Kategorie der Liegenschaften sind Wohn- und Geschäftsliegenschaften, Parkhäuser sowie Spezialobjekte (z. B. Schloss Angenstein) und Entwicklungsprojekte (z.B. Rosental Mitte, Syngenta-Areal, Areal am Walkeweg, Areal Lysbüchel, Volta Ost, Hirtenweg, Im Rheinacker) enthalten. Die Netto-Cashflow-Rendite wird minimal (ca. 1.0 Mio. Franken) durch Sondereffekte (Verkauf von Liegenschaften) gestützt. Bei der Wertänderungsrendite wirken sich strategische Abwertungen im Zuge von Kaufgeschäften und steigende Investitionskosten in den Projekten aufgrund der Teuerung im Bausektor negativ aus.

Die Grünflächen (bestehend aus Wald, Pachtparzellen, Familiengärten und weiteren Grünflächen) weisen einen Total Return von 8.9% auf. Dieser setzt sich aus der Netto-Cashflow-Rendite von –0.4% und der Wertänderungsrendite in Höhe von 9.3% zusammen.

Die gesamte Netto-Cashflow-Rendite beträgt im Jahr 2023 2.2% und ist um 0.1% höher als im Vorjahr. Der Total Return des gesamten Immobilienportfolios im Finanzvermögen beträgt 2.1%. Er setzt sich aus der gesamten Netto-Cashflow-Rendite von 2.2% und der gesamten Wertänderungsrendite von –0.1% zusammen.

Renditen per 31.12.2023

Kategorie	Mieteinnahmen Soll 31.12.2023 (Mio. Franken)	Netto- Cashflow 31.12.2023 (Mio. Franken)	Netto- Cashflow- Rendite	Wertänderungs- rendite	Total Return
Baurechte	49.2	45.9	2.7%	–0.5%	2.2%
Liegenschaften	110.2	42.0	1.9%	–0.1%	1.8%
Grünflächen	1.1	–0.3	–0.4%	9.3%	8.9%
Total	160.5	87.6	2.2%	–0.1%	2.1%

Tabelle: Übersicht Kennzahlen Portfolio Finanzvermögen 2023

5. Projekte

5.1 Strategische Projekte



Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Das Wohnbauprogramm 1000+ und das Basler Mietmodell «Mietvertrag Plus» sind zwei Massnahmen zur Förderung preisgünstigem Wohnraums. Der Mietvertrag Plus wird auf Wohnungen des Wohnbauprogramms 1000+ angewendet und auf den Bestand ausgeweitet. Es enthält eine Vergünstigung, erfüllt aber gleichzeitig alle im Finanzhaushaltsgesetz geforderten Vorgaben. Das Wohnbauprogramm 1000+ ist als Beitrag zur gesellschaftlichen Nachhaltigkeit zu betrachten. Insbesondere durch höhere Belegung der Wohnungen und in Kombination mit optimierten Grundrissen schafft es Anreize, um weniger Wohnraum pro Person zu verbrauchen, als dies im Durchschnitt der Fall ist. Die ersten nach dem Wohnbauprogramm 1000+ erstellten Wohnungen am Hirtenweg in Riehen konnten bereits im 2021 bezogen werden. Beim Projekt Volta Ost, mit dem weitere 104 Wohnungen in diesem Programm entstehen, begannen 2023 die Bauarbeiten. Auf der Webseite von Immobilien Basel-Stadt zeigt ein Zähler den aktuellen Stand der neu erstellten Wohnungen an.

Sicheres Wohnen im Alter

Das Angebot «Sicheres Wohnen im Alter» richtet sich an alle über 65-jährigen Mieterinnen und Mieter von Liegenschaften, die von Immobilien Basel-Stadt oder der Gebäudeversicherung Basel-Stadt bewirtschaftet werden. Diese Personen können in eine kleinere Wohnung aus dem Liegenschafts-Portfolio von Immobilien Basel-Stadt oder der Gebäudeversicherung Basel-Stadt umziehen und von einem tieferen Mietzins profitieren: Der neue Nettomietzins wird anhand einer fixen Formel auf Basis des bisherigen Nettomietzins berechnet – vorausgesetzt, dass die neue Wohnung eine mindestens 10 Prozent kleinere Mietfläche als die bisherige Wohnung aufweist. Das Modell bietet den zusätzlichen Vorteil, dass die leer werdenden grösseren Wohnungen wieder an Familien vermietet werden können.

Seit der Lancierung von «Sicheres Wohnen im Alter» im Jahr 2017 wurden acht Mietverträge abgeschlossen. Das Interesse der Mieterinnen und Mieter war zwar grundsätzlich von Anfang an hoch, viele Personen haben aber zurückgemeldet, dass sie das Angebot eher für die Zukunft vorsehen. Nun hat Immobilien Basel-Stadt einen neuen Anlauf genommen und im September 2023 Mieterinnen und Mieter ab 65 angeschrieben, um sie auf das Angebot aufmerksam zu machen. Rund 53 davon haben mit einer beigelegten Rückantwortkarte gemeldet, dass grundsätzlich Interesse am Angebot besteht.

Analyse und Konzepte zu nachhaltigem Bauen

Um die Portfoliostrategie im Finanzvermögen umzusetzen, werden die Liegenschaften regelmässig neu beurteilt. Dazu werden auch die Gebäudezustandsanalysen aktualisiert, um auf deren Grundlage die einzelnen Objektstrategien gegebenenfalls anzupassen. Die Objektstrategien werden einerseits durch den Gebäudezustand, aber auch durch neue gesetzliche andere Rahmenbedingun-

gen (z.B. neue Bodenschutzinitiative, Wohnraumfördergesetz, etc.) sowie politische Aufträge (z.B. CO₂-Absenkpfad, Kreislaufwirtschaft, etc.) beeinflusst. Die aktuellen klima- und wohnpolitischen Ziele des Kantons stehen hierbei an vorderster Stelle.

5.2 Wohnen (5 wichtigste und danach alphabetisch)



Wohnbauprojekt Volta Ost

Immobilien Basel-Stadt realisiert auf dem Areal Volta Ost preisgünstigem Wohn- und Arbeitsflächen für das Quartier St. Johann in einer vielfältig genutzten und sozial integrativen Überbauung. Das entsprechende Varianzverfahren wurde 2016 durchgeführt. Im geplanten Neubau werden im Rahmen vom Wohnbauprogramm 1000+ über 100 neue Quartierwohnungen (davon rund 40% für die Sozialhilfe) geschaffen. Zudem entsteht Wohnraum für rund 53 Studierende. Ergänzt werden die Wohneinheiten durch vielfältige Angebote zugunsten der Quartierbevölkerung. Dazu gehören eine Kindertagesstätte, eine Spielgruppe, Laden- und Gewerbeflächen, Gastronomie sowie Büroflächen. Die Baugenehmigung wurde Ende August 2018 erteilt. Aufgrund des Rekurses eines Nachbarn bis vor das Bundesgericht wurde die Realisierung des Projektes um mehr als drei Jahre verzögert. Im Oktober 2021 hat das Bundesgericht den Rekurs abgewiesen. Mit dem Neustart des Projektes wurden 2022 die Planung, die terminlichen Abläufe sowie die Absichtserklärungen und Bedürfnisse der einzelnen Nutzergruppen aktualisiert. Der Baustart ist nach Abschluss der Arbeiten der Archäologischen Bodenforschung im 1. Quartal 2023 erfolgt. Der Bezug der Wohnungen ist nach aktueller Planung im Jahr 2027 vorgesehen.



Volta Ost.
© studio trachslerhoffmann



Allmendstrasse, Im Rheinacker, Landauerstrasse

Die Wohnüberbauung im Hirzbrunnenquartier wurde 1961 in einfacher Bauweise erstellt. Sie besteht aus 11 Mehrfamilienhäusern, auf die sich 184 Wohnungen verteilen. Zusätzlich ist in der Landauerstrasse 25 ein Wohnheim für Menschen mit Beeinträchtigung der kantonalen Stelle «LIV, Leben in Vielfalt» angesiedelt. Die Räumlichkeiten werden modernisiert und erweitert.

Drei zweigeschossige Baukörper werden saniert und um ein Voll- und ein Dachgeschoss in nachhaltiger Holzbauweise aufgestockt. Mit dieser Massnahme werden 36 neue Wohnungen geschaffen. Die neuen Wohnungen werden mit einem Lift barrierefrei erschlossen. Die übrigen acht Gebäude werden energetisch saniert und die Balkone vergrössert. Für die Umgebungsgestaltung wurde im Jahr 2020 ein Projektwettbewerb durchgeführt. Durch eine neue Gestaltung der Aussenräume soll die Attraktivität für den Aufenthalt und die Aktivität im Freien gesteigert werden. Die Energieversorgung der Wohnsiedlung wird mit einer ökologischen Heizung durch Energiegewinnung aus dem Grundwasser mit Hilfe von Wärmepumpen neu erstellt. Somit entsteht eine weitgehend energieautarke Wohnsiedlung. In 2022 wurde die Baugenehmigung erteilt und mit den Baumassnahmen begonnen. Ende August 2023 wurde das Wohnheim LIV an die Mieter übergeben. Ende des 1.Quartals 2024 werden die neuen Wohnungen bezugsbereit sein. Die Sanierungsmassnahmen werden im zweiten Quartal 2024 abgeschlossen. Die Gestaltung der Aussenanlagen wird im Herbst 2024 abgeschlossen.



Im Rheinacker–Landauerstrasse 15–31. © LOST Architekten GmbH.

Walkeweg Nord

Das 6 ha grosse Areal zwischen Walkeweg, S-Bahn-Station Dreispitz und Wolfgottesacker ist das erste der grösseren Areale, welches in den nächsten Jahren für Wohnnutzungen geöffnet wird. Auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans sollen auf dem Areal in den kommenden Jahren rund 400 Wohnungen, quartierdienliche Nutzungen, öffentliche Wege und Plätze, Pärke und ökologische Ausgleichsflächen, ein Spielplatz sowie eine Primarschule mit Kindergar-

ten entstehen. Die unterschiedlichen Wohnangebote orientieren sich am Grundsatz «Low-Cost-Low-Energy». Vorgängig wurde eine umfassende Altlastensanierung durchgeführt, die 2022 abgeschlossen wurde. Die Bebauung des Areals ist in mehreren Etappen geplant. Unter Führung des Regionalverbands der gemeinnützigen Wohnbauträger, Wohngenossenschaften Nordwestschweiz, werden die Genossenschaften GEWONA NORD-WEST und Zimmerfrei in einer ersten Bauetappe rund 150 Wohnungen im Baurecht realisieren. Ebenfalls in der ersten Bauetappe ist der Bau eines neuen Primarschulhauses für den Raum Gundeli Ost geplant. In einer weiteren Etappe wird der Kanton eine Eigeninvestition mit rund 150 Wohnungen im Rahmen des Wohnbauprogramms 1000+ realisieren. Der entsprechende Wettbewerb wurde 2023 abgeschlossen.



Areal Walkeweg.
© Parabase

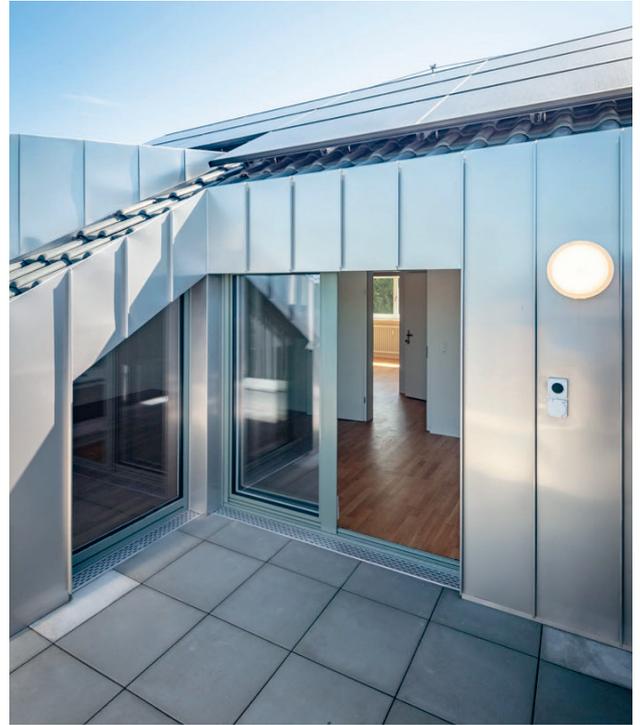


Hirtenweg Sanierung und Neubauten

Die Arealstrategie sieht vor, einen Teil der Bestandsgebäude auf der Parzelle zu sanieren und das zusätzliche Potential auf sozialverträgliche Art zu realisieren. Für eine Verdichtung war es erforderlich, die Gebäude Hirtenweg 24 und 28 zurückzubauen und durch Neubauten im gleichen Segment zu ersetzen. Bis Mitte 2023 wurden in vier Etappen insgesamt 58 neue Wohnungen in Holzbauweise am Hirtenweg realisiert. Zusätzlich entstanden 4 neue Wohnungen durch den Ausbau der Dachgeschosse. Durch die Etappierung ergaben sich Umzugsmöglichkeiten für die Mieter der zwei Bestandsbauten, die abgebrochen und durch Neubauten ersetzt wurden. Sämtliche dort ansässigen Mieter können trotz dieser Massnahmen am gewohnten Ort wohnen bleiben.

Die erste Etappe mit neun Wohnungen wurde Anfang des Jahres 2021 bezogen. Die zweite Etappe mit 17 Wohnungen wurde im November 2021 fertiggestellt. Das dritte Gebäude wurde Ende November 2022 an die Vermie-

Sanierung Hirtenweg 16–20. Fotografie:
© Studio Daisuke Hirabayashi.



tung übergeben. Der vierte und letzte Neubau mit 15 Wohnungen wurde im Februar 2023 beendet und an die Sozialhilfe übergeben. Zur Steigerung der Attraktivität der Umgebung für alle Bewohner wurden die gesamten Aussenanlagen neugestaltet. Im Zuge der letzten Sanierungsetappe wird der Zeitzeugen am Hirtenweg 10 in einer aufwendigen Sanierung an die heutigen Anforderungen angepasst. 2023 wurde das Vor- und Bauprojekt erarbeitet und die Baueingabe ist erfolgt.



Hochbergerstrasse 158

Durch den Umzug des Amtes für Umwelt und Energie an die Spiegelgasse 11/15 wurde die Liegenschaft an der Hochbergerstrasse 158 für eine Wohnnutzung frei und ins Finanzvermögen umgewidmet. Realisiert werden soll ein innovatives Haus für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten für kleine Haushalte. Das Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb sieht ca. 30 kompakt geschnittene Wohnungen mit einem zusätzlichen Angebot an attraktiven Gemeinschafts- und Arbeitsflächen vor. Mit dem Projekt wird im Rahmen des Wohnbauprogramms 1000+ ein Beitrag zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum geleistet. Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens begann im 3. Quartal 2020 die Projektierung. Mit der Vorlage der Baubewilligung startete 2023 die bauliche Realisierung mit den Rückbaumassnahmen.



Hochbergerstrasse 158.
© Kooperative E45.

Alemannengasse 60

Das Gebäude wurde im Jahr 1888/89 als Wohngebäude mit Gewerbeanbau erstellt. Von 1957–1983 wurde es als Personalhaus durch das Basler Kinderspital und von 1983–2019 als Wohnhaus für die Kinder- und Jugendpsychiatrie genutzt. Bis zum Herbst 2022 vermietete der Verein «unterdessen» Zimmer an Studenten. Das Ziel ist die Rückführung der Liegenschaft in Mietwohnungen, was auch aus denkmalpflegerischer Sicht sinnvoll ist. Die Baubewilligung wurde erteilt und das Bauprojekt abgeschlossen. Der Baubeginn erfolgte Anfang 2023. Die Übergabe der Wohnungen an die Vermietung ist für Mitte 2024 vorgesehen.

Allschwiler Weiher, Allschwil BL

Das «Baufeld Herrenweg» wurde im Jahr 2014 vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen umgewidmet. Das Ziel war, auf der Grundlage eines Quartierplans, rund 160 bis 180 Wohnungen inklusive die relevante Infrastruktur zu realisieren. Der verbleibende Arealteil des ehemaligen Schiessplatzes, welcher in Teilbereichen einer Altlastensanierung unterzogen werden muss, verbleibt weiterhin im Verwaltungsvermögen.

Das Gespräch mit der Gemeinde zum sistierten Quartierplanverfahren wurde wieder aufgenommen und erste Schritte zur Wiederaufnahme des Verfahrens sowie zum Landschaftsraum Allschwiler Weiher vorbereitet.

Arealentwicklung Klybeck-/ Westquai

Die Arealentwicklung Klybeck-/ Westquai befindet sich in der Konsolidierungsphase und in Vorbereitung der Nutzungsplanung. Im Jahr 2019 wurde das städtebauliche Gesamtkonzept für den Klybeck- und Westquai erarbeitet und bildet die Grundlage für die weiteren Planungen. Es wurden seither zahlreiche Grundlagenstudien erstellt z.B. zur übergeordneten Planung des Stadtteils Klybeck – Kleinhüningen, zur Verlegung der Hafenbahn, zu den Brücken sowie zum Dreiländereck. Parallel dazu hat der Grosse Rat die politischen Leitplanken der Planung in Form eines Gegenvorschlags zur Volksinitiative «Hafen für alle» definiert. Auf dieser Basis kann nun das bestehende städtebauliche Gesamtkonzept unter Einbezug der politischen Zielsetzungen und Erkenntnissen aus Grundlagenstudien konsolidiert werden. Ausgehend vom Ansatz einer schrittweisen Entwicklung des gesamten Gebiets werden parallel, wo möglich, frühzeitig erste Bausteine entwickelt. Kriterien dafür sind unter anderem die Verfügbarkeit der Parzelle sowie eine möglichst grosse Unabhängigkeit zu anderen Planungen.



Klybeck-Westquai.
© Baukontor Architekten
und Nighthurse Images.

Birsigstrasse 43, 45, Viaduktstrasse 60 (Rialto)

Das 1934 eröffnete Wohn- und Geschäftshaus, in dem sich auch das öffentliche Hallenbad Rialto befindet, wird gesamtsaniert. Umgesetzt werden dabei die Instandsetzung der Gebäudehülle, die Gesamterneuerung der Gebäudetechnik, die Brandschutzertüchtigung, die Gesamtsanierung aller Wohn-, Büro- und Gewerbeflächen und die Sanierung des Hallenbades Rialto.

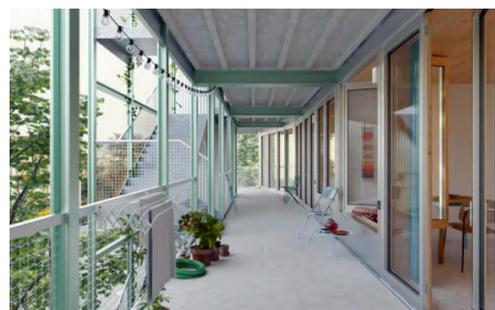
Durch den Auszug des Sozialversicherungsgerichtes werden im 3. Stock Flächen für zusätzlichen Wohnraum frei. Das Restaurantgeschoss wird umgebaut. Die Sanierung der Wohnungen erfolgt in unbewohnten Zustand. Mit den betroffenen Mieterinnen und Mietern war Immobilien Basel-Stadt seit Beginn der Planung des Bauvorhabens im steten Kontakt, um geeignete Lösungen für die Bauzeit zu finden. Alle Wohnungsmieterinnen und -mieter haben sich schlussendlich für einen Auszug vor Baubeginn entschieden und einige werden von der Möglichkeit Gebrauch machen, nach Bauende in die sanierten Wohnungen zurück zu kehren.

Das Hallenbad Rialto bleibt während der Realisierung der notwendigen baulichen und betrieblichen Massnahmen geschlossen. Durch den Umbau wird das Hallenbad modernisiert und den heutigen Bedürfnissen angepasst. Der Saunabereich wird vergrössert und das Angebot mit einem zweiten Lernschwimmbekken erweitert. Der Eingang an der Birsigstrasse wird barrierefrei gestaltet und ein zusätzlicher Lift erleichtert die Erreichbarkeit innerhalb des Gebäudes. Das Bauvorhaben startete anfangs 2022 mit der Instandsetzung der Fassade und endet mit der Fertigstellung des Hallenbadumbaus wie geplant im August 2024.



Burgfelderstrasse 251

Die Burgfelderstrasse liegt im Iselin-Quartier. Im Jahr 2018 erfolgte die Verlängerung der Tramlinie Nr. 3 über die Burgfelderstrasse bis in die französische Grenzstadt Saint-Louis. Dadurch wurde das Gelände der ehemaligen Tramwendschleife frei für eine Neubebauung. Auf dem Grundstück wird ein Gebäude mit Wohnungen und Büros für die Sozialhilfe errichtet. Der Auftrag dazu basiert auf dem Wohnraumfördergesetz (WRFG). Zusätzlich entsteht im Erdgeschoss ein Doppelkindergarten mit Tagesstruktur. Im Jahr 2021 hat der Kanton einen Offenen Wettbewerb für Generalplanerteams durchgeführt. Die Projektierung begann im ersten Quartal 2022. Der Abschluss des Vorprojekts ist im Februar 2023 erfolgt. Das Bauprojekt wurde im November beendet. Die Bearbeitung des Baubewilligungsverfahrens wurde gestartet.



Burgfelderstrasse 251.
© Von Ballmoos Partner Architekten.

Erlenmatt Baufeld N1

Nach dem Entscheid die Trendsporthalle im Hafen zu belassen, wurde der Bereich zunächst für die Eignung zur Wohnnutzung mit quartierdienlichen Nutzungen im Sockel-/Erdgeschoss geprüft.

Aufgrund der Notwendigkeit der Anpassung des bestehenden Bebauungsplans und dem damit verbundenen Vorlauf für eine Neubebauung wurde die Freifläche bis zum geplanten Baustart 2025 einer Zwischennutzung fürs Quartier und einer temporären Container-Wohnsiedlung zur Verfügung gestellt.

Egliseestrasse 60

Das Gebäude in der Egliseestrasse 60 wurde im Jahr 1969 als freistehendes Solitärgebäude im Hirzbrunnenquartier erstellt. Es besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss sowie zwei Obergeschossen. Seit seiner Errichtung wird das Gebäude als Wohnheim genutzt. Das Vorprojekt dazu wurde beendet und die Baueingabe ist im Dezember 2023 erfolgt.

Otterbach Süd, Weil am Rhein

Das rund 10 Hektaren grosse, landwirtschaftlich genutzte Areal südlich Otterbach befindet sich seit längerem im Fokus der Stadt Weil am Rhein: Einerseits steht die Stadt Weil am Rhein wegen der hohen Wohnungsnachfrage unter Druck, neuen Wohnraum zu schaffen. Andererseits bindet der Eintrag des Areals als geplantes Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan Gewerbeflächen, die die Stadt Weil am Rhein an anderen Orten realisieren möchte. Im Sinne der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit bietet der Kanton Basel-Stadt der Stadt Weil am Rhein Hand, das Areal in die gewünschte Richtung eines Wohn- und Mischgebietes zu entwickeln. Auf der Grundlage eines gemeinsam durchgeführten Varianzverfahrens, welches 2019/20 abgeschlossen wurde, erarbeitet die Stadt Weil am Rhein nun einen neuen Bebauungsplan. 2023 wurde im Rahmen einer Verkehrsstudie überprüft, wie der vom Areal induzierte Verkehr sich auf die Belastung des bestehenden Strassennetzes auswirkt.

Pachthof Neuhof (Hauptstrasse 138, Reinach)

Der Neuhof, direkt an der südlichen Gemeindegrenze Reinachs gelegen, wurde auf Grund der Pensionierung des ehemaligen Pächters ab dem 01.01.2023 neu verpachtet. Mit der Neuverpachtung soll der Hof auf eine Bewirtschaftung nach den Richtlinien von Bio Suisse sukzessive umgestellt werden. Der Fokus des Bauvorhabens liegt auf der Sanierung und dem Ausbau des Pächter-Wohnhauses sowie einem Ersatzneubau des Kuhstalls. Im Laufe der Projektierung hat sich der Umfang um den Ersatz von baufälligen Bestandsbauten erweitert.

Rheinlehne, Augst BL

Der Zonenplan Augst-West wurde vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Mai 2020 genehmigt. Mit Rechtskraft des Zonenplans treibt der Kanton Basel-Stadt zusammen mit den übrigen beiden Grundeigentümern und der Standortgemeinde die Vorbereitung und Umsetzung des künftigen Quartierplans «Gallisacher Ost» voran. Das Areal mit Quartierplanpflicht umfasst rund 28 000m² mehrheitlich zum Wohnen vorgesehene Bruttogeschossfläche. Die Gewinnerin des zweistufigen Studienauftrags hat im Jahr 2023 das Referenzkonzept erarbeitet, das als Grundlage für den künftigen Quartierplan dienen soll. Zusammen mit den beteiligten Grundeigentümern, der Gemeinde Augst

und dem Kanton BL wurden die Quartierplanunterlagen erarbeitet und das vereinfachte Planerlassverfahren wurde gestartet.



Riehenring Mitte (Messehalle 3)

Die Arealstrategie zur Realisierung einer Wohnnutzung im Programm 1000+ wurde vom Regierungsrat genehmigt. Seit Anfang 1. Quartal 2022 liegt eine Machbarkeitsstudie zur Bebauung der Parzelle vor. Gemäss dieser ist es realistisch ca. 15 000 m² Geschossfläche für hauptsächlich Wohnnutzungen zu erstellen. Derzeit laufen die Vorbereitungen für eine Konkretisierung der Wohnnutzung. Bis Ende 2027 wird die Messehalle 3 als provisorische Garage für die Elektrobusse der BVB genutzt.



Rosental Mitte, Gebäude 1034, 1036, 1039, 1078 und 1046

Die Gebäude an der Maulbeerstrasse und der Sandgrubenstrasse sind von 1900 bis 1910 als Wohnhäuser erbaut worden. Die Bauten sind im Denkmalschutzinventar. Durch die Umnutzung zu Büros sind sie im Innern stark verändert worden. Auch die Fassaden wurden im Laufe der Jahre bearbeitet. Die Strassenfassaden besitzen aber nach wie vor viele ursprüngliche Elemente. Der bauliche Zustand und die Nutzung als Bürogebäude über viele Jahre erfordern grössere Umbaumassnahmen.

Durch die arealseitig liegenden, sehr hohen Laborbauten an der Maulbeerstrasse sind die für eine Wohnnutzung erforderlichen, gesetzlichen Lichteinfallswinkel nur durch eine spezielle Grundrissgestaltung zu erfüllen. Ende 2023 startete die Bearbeitung des Vorprojekts.

Schaffhauser Rheinweg 55

Die Villa «Zum Adlerberg» wurde 1898/99 von den Architekten Curjel und Moser für den damaligen Direktor des Historischen Museums errichtet und ist in das Inventar der schützenswerten Bauten des Kantons Basel-Stadt aufgenommen. Seit Abschluss der Standortentwicklung der Kinder- und Jugendpsychiatrie (KJPK) und deren anschliessendem Auszug wurde die Liegenschaft am Schaffhauser Rheinweg 55 zwischengenutzt. Nun wird die Liegenschaft einer Wohn- und Büronutzung zugeführt. Das Baugesuch wurde im Herbst 2023 eingegeben.



Schliengerweg 31

Auf der Parzelle sollen sechs Wohneinheiten sowie zwei Kindergärten, einer mit einem heilpädagogischen Angebot, für das nahegelegene aufstrebende Klybeck-Quartier realisiert werden. Die Aufgabenstellung des Wettbewerbs beinhaltete einen vorbildhaften Bau, der das Ziel «Netto Null bis 2040» erreichen soll.

Im Rahmen des offenen Wettbewerbs wurde erstmals der kantons-eigene Bauteil-Katalog zur Bauteilwiederverwendung eingeführt. Die bearbeitenden Planer haben die Möglichkeit, vorhandenes Material im Projekt wiederzuverwenden rege genutzt. Zur eigenständigen Kalkulation und Simulation der Ökobilanz wurde den Planern das Ökobilanzierungstool EcoTool.org zur Verfügung gestellt, um die Vorgabe «Netto Null bis 2040» spielerisch zu überprüfen. Zwei Arbeiten des Wettbewerbs wurden einer Bereinigungsstufe unterzogen, daher konnte das Verfahren erst im Herbst 2023 abgeschlossen werden.

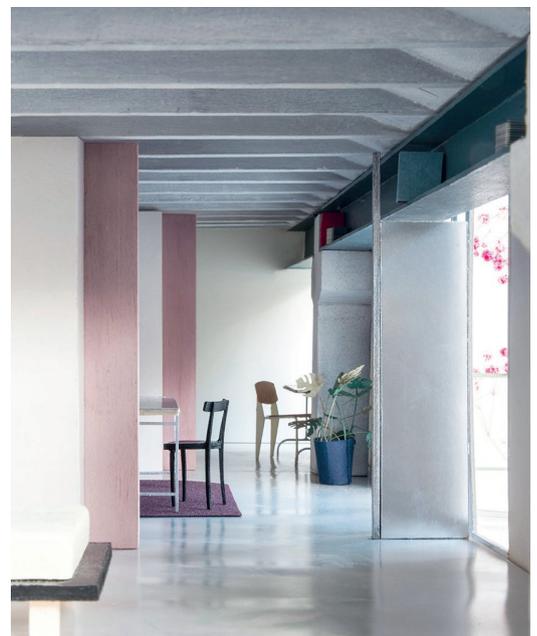
Das Siegerprojekt zeichnet sich durch einen hohen Anteil an wiederverwendeten Bauteilen und Erstellungsemissionen aus, die mit 6 kg CO₂eq/m² EBF/a rund 30% unter der strengen Vorgabe der SIA 2040 liegen.

Spitalstrasse 4

Die Liegenschaft an der Spitalstrasse 4 ist stark sanierungsbedürftig. Die umfangreichen Sanierungsmassnahmen umfassen die Instandsetzung der Gebäudehülle und der gesamten Gebäudetechnik sowie die Strangsanierung mit Ersatz aller Küchen und Bäder in den Wohnungen. Das Dachgeschoss wird ausgebaut und es entsteht eine neue 3 Zimmer-Wohnung. Der fossile Energieträger Gas der Einzelöfen wird durch umweltfreundliche Fernwärme ersetzt. Das Erdgeschoss wird neu organisiert und die Fassade im Hinterhof begrünt. 2023 wurde das Vorprojekt erarbeitet und verabschiedet mit dem Ziel, im Herbst 2024 mit den Bauarbeiten zu beginnen.

Sternenfeld, Birsfelden BL

Rund zwei Drittel der Parzellen (rund 6 ha) im Quartierplanperimeter Sternenfeld, Birsfelden, gehören dem Kanton Basel-Stadt. Die Parzellen sind im Baurecht an Genossenschaften abgegeben. Vor dem Hintergrund anstehender Sanierungen und veränderter Wohnbedürfnisse soll der Quartierplan im Sinne einer Flexibilisierung und sanften Verdichtung überarbeitet werden. Die Herausforderung bei der Verdichtung des Sternenfelds liegt darin, den speziellen Strukturen des Quartiers und den Bedürfnissen der Bewohner Rechnung zu tragen – im sozialen wie im baulichen Sinn. Hierzu haben die Gemeinde Birsfelden, die Grundeigentümer sowie die Baurechtsnehmer ein Testplanungsverfahren durchgeführt, dessen Ergebnisse als Grundlage für den Masterplan diente, der 2022 abgeschlossen wurde. Die Quartierplan wird 2024 in die Mitwirkung gehen.



Schliengerweg 31.
© Solanellas Van Noten Meister GmbH

St. Johannis-Vorstadt 33–35

Die Liegenschaften an der St. Johannis-Vorstadt 33 – 35 waren stark sanierungsbedürftig. Die umfangreichen Sanierungsmassnahmen umfassen die Instandsetzung der Gebäudehülle und der gesamten Gebäudetechnik sowie die Strangsanierung mit Ersatz und partieller Neuordnung der Küchen und Bäder in den Wohnungen. Die Sanierung der Wohnungen erfolgt aufgrund der notwendigen Erdbebenertüchtigung in temporär unbewohntem Zustand. Für die betroffenen Wohnungsmieter bestand die Möglichkeit eines temporären Umzugs innerhalb der Liegenschaft. Die Bauarbeiten für das Sanierungsvorhaben haben im März 2022 begonnen und konnten im August 2023 abgeschlossen werden.



St. Johannis-Vorstadt 33–35.
© Rüdüsühli Architekten

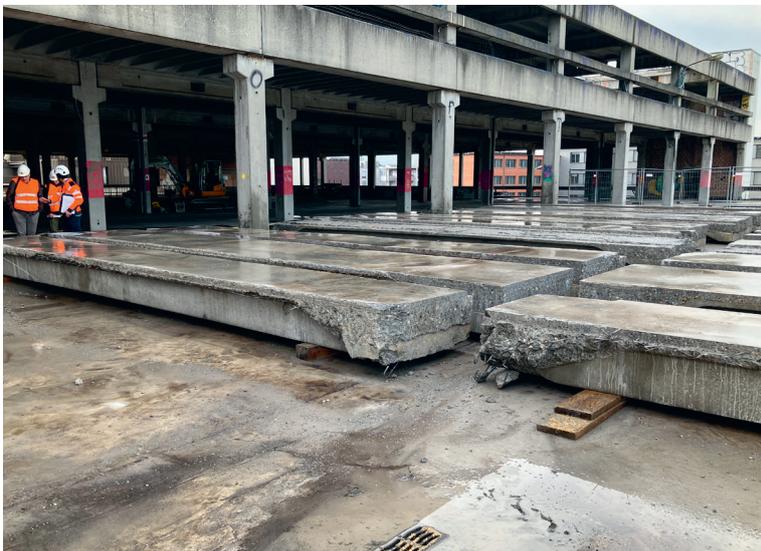
Volta Nord: Baufeld 4

In der Strategie zur Arealentwicklung Volta Nord hat der Regierungsrat 2019 die Baurechtsabgabe des «Baufelds 4» an Genossenschaften beschlossen. Das städtebauliche Varianzverfahren für den Bebauungsplan zweiter Stufe lieferte das Bebauungsmuster für dieses Baufeld. Die Ausschreibung zur Baurechtsabgabe erfolgte im Frühjahr 2022 über den Dachverband der Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz. 2023 wurde mit den Genossenschaften eine Absichterklärung erarbeitet, dessen Unterzeichnung ansteht. Bis Ende 2025 sind der Rückbau des Parkhauses – inkl. dem Ausbau von Betonelementen für die Weiterverwendung in anderen Bauprojekten des Kantons – sowie die Baufeldvorbereitung geplant. Anschliessend werden ca. 200 Wohnungen und einige Flächen für Quartiernutzungen realisiert.



Volta Nord – Baufeld 5

Der Bebauungsplan zweiter Stufe für das Entwicklungsgebiet Volta Nord im nördlichen St. Johann war Grundlage für den offenen Projektwettbewerb «Stadtbaustein Volta Nord – Baufeld 5», aus dem das Siegerprojekt «Vita Volta» hervorging. Auf dem ehemaligen Gewerbeareal wird ein Gebäude im Wohnbauprogramm 1000+ mit etwa 125 preisgünstigen Wohnungen und Gewerbeflächen entstehen. Der Bau soll ressourcenschonend und bauökologisch vorbildlich erstellt sowie energieeffizient betrieben werden. Speziell für diesen Wettbewerb wurde das sogenannte EcoTool entwickelt, mit dem die Planenden ihre gewählte Konstruktion hinsichtlich Ökologie einfach überprüfen können. Das Tool wird mittlerweile auch in anderen Verfahren eingesetzt. 2023 wurde das Vorprojekt erarbeitet.



Rückbau Betonelemente Volta Nord.
© Immobilien Basel-Stadt



Wohnhochhaus Rankstrasse

Im Zuge des Neubaus der Busgarage Rank durch die BVB soll, im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung, auf der Parzelle zusätzlich eine Wohnnutzung realisiert werden. In diesem Zusammenhang wurde Immobilien Basel-Stadt im 2021 vom Regierungsrat beauftragt, die Planung für ein Wohnhochhaus mit rund 100 Wohnungen aufzunehmen. Da das BVB-Projekt überarbeitet wurde, ist der Start des Wettbewerbsverfahrens um ein Jahr verschoben und Ende 2023 wieder aufgenommen worden.

5.3 Wirtschaftsflächen

Rosental Mitte mit Zukauf Syngenta-Areal

Im Jahr 2016 konnte das rund 47'000m² umfassende Areal Rosental Mitte für das Finanzvermögen und per Anfang 2019 zusätzlich mit einem Arrondierungskauf das verbliebene Syngenta-Areal erworben werden. Damit hat sich der Kanton langfristig über 55 000m² Landreserven zur Entwicklung von Wirtschaftsflächen gesichert (siehe auch Kapitel 3.2). An verkehrstechnisch bester innerstädtischer Lage können nun hochwertige Firmensitze für bereits in Basel ansässige oder neu zugezogene Firmen ermöglicht werden. Damit hat sich der Kanton einen bedeutenden Spielraum schaffen können, der zu seiner nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung beiträgt. Es besteht ein Potential, zusätzlich zu den heute bestehenden rund 40 Firmen mit über 3000 Arbeitsplätzen, 3000 bis 5000 neue Arbeitsplätze anzusiedeln. Mittel- bis langfristig soll das Areal als integraler Stadtteil entwickelt werden. Das dazugehörige städtebauliche Leitbild zeigt die Vision einer möglichen Entwicklung auf. Es wurde in den Beteiligungs- und Anhörungsanlässen überwiegend positiv aufgenommen.

Auf Rosental Mitte können neben den Wirtschafts- und Forschungsflächen auch Wohnflächen für ca. 1100–2200 Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen werden. Insgesamt soll ein Anteil von ca. einem Drittel der Wohnungen auf dem Areal preisgünstig sein. Die ehemaligen Wohngebäude an der Ecke Maulbeerstrasse/Jägerstrasse sowie an der Ecke Rosentalstrasse/Sandgrubenstrasse werden mit Umbauprojekten im Rahmen des Wohnbauprogramms 1000+ mit dem «Mietvertrag Plus» oder an die Sozialhilfe vermietet. Sie werden damit zurück in ihre ursprüngliche Wohnnutzung geführt. Begleitend zu den verschiedenen Bauprojekten erfolgen erste Teilöffnungen des Areals an seinen Rändern.



Rosental Haus 6. Fotografie:
©KaramukKuo-David-Klemmer

Die Transformation vom geschlossenen Forschungs- und Industriestandort zum vollwertigen Stadtteil erfolgt Schritt für Schritt über mehrere Jahre, von aussen nach innen. Der Kanton hat sich die Erfüllung der langjährigen Forderung des Quartiers zum Ziel gesetzt, das Areal zu öffnen und die verschiedenen Teile des Rosental-Quartiers besser miteinander zu verbinden. Dabei muss aber der laufende Betrieb über ganz Rosental Mitte ständig gewährleistet bleiben. Ein wichtiger Schritt dazu wird das Haus 6 sein, ein Neubau für Labornutzungen an der Maulbeerstrasse. Dazu wurde 2021 ein Projektwettbewerb durchgeführt. Im Mai 2022 haben die Rückbauarbeiten als Vorbereitung für das Haus 6 auf dem «Baufeld A» an der Maulbeerstrasse begonnen. Mit der Eröffnung des Laborneubaus Haus 6, das derzeit zur Vermietung an die Universität Basel geplant wird, wird eine grossmassstäbliche Öffnung von Rosental Mitte verbunden sein.

Die erste Teilöffnung an der Ecke der Riehenteichstrasse/Sandgrubenstrasse konnte im Sommer 2022 abgeschlossen werden. Per Herbst 2023 wurde an der Ecke Schwarzwaldallee/Rosentalstrasse eine weitere Teilöffnung umgesetzt, damit die Bauten 1008 und der Bau 1001, in denen eine provisorische Sekundarschule untergebracht wird, fussgänglich erschlossen werden können. www.rosentalmitte.ch

Neubau für das Botnar Research Centre for Child Health (BRCCH)

An der Ecke Schanzen-/ Spitalstrasse erstellt der Kanton einen Neubau, der vom BRCCH als Forschungsgebäude genutzt werden wird. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Universitätsspital Basel, dem Universitätskinderspital beider Basel sowie dem Life-Sciences-Campus Schällemätteli wird das BRCCH den Kinder- und Jugendmedizin-Cluster an diesem Standort erweitern. Die phi-



BRCCH – Spitalstrasse 32.
© Guerra Clauss Garin Architekten

lanthropischen Fondation Botnar finanziert mit ihren Beiträgen die Forschungsarbeit des BRCCH. Das BRCCH wird von der Universität Basel und der ETH Zürich getragen und soll sich in den nächsten Jahren zum führenden anwendungsorientierten Forschungsinstitut für Kinder- und Jugendgesundheit mit dem Schwerpunkt Digitale Medizin entwickeln.

Für das Forschungsgebäude wurde ein offener Projektwettbewerb durchgeführt. Die Fassade erhält integrierte Photovoltaik-Module und Teile der Sitzungszimmer werden mit dem Re-Use Parkett des Bestandgebäudes ausgestattet. Bis Herbst 2027 soll das neue Gebäude bezugsfähig sein.

Uferstrasse 70 (Gondrand Gebäude)

Mit dem Rückzug des Hauptmieters und dem Freiwerden von grossen Teilen der Mietfläche bot sich die einmalige Gelegenheit, das Gebäude mit Nutzungen für die nächsten 10–15 Jahre an dieser Schlüsselparzelle im Hafentwicklungsgebiet direkt am Rhein besser zu positionieren und die Quartierentwicklung zu fördern.

Neben seiner bisherigen Nutzung als Lager- und Logistikgebäude wird das Gebäude an der Uferstrasse 70 mit öffentlichkeitswirksamen und quartiernahen Nutzungen ergänzt und mit begrenzten Mitteln zu einem wirtschaftlich und inhaltlich funktionierenden Gewerbehaus umstrukturiert. So soll beispielsweise die Trendsporthalle vom benachbarten ExEsso-Areal ins Gondrand-Gebäude ziehen. Das Umbauprojekt wurde Anfang 2022 gestartet. Die Baugenehmigung ist 2023 erteilt worden und der Grundausbau hat begonnen.

Hafen, Pilotentwicklungen

Im Jahr 2019 wurde das städtebauliche Gesamtkonzept für den Klybeck- und Westquai erarbeitet und bildet die Grundlage für die weiteren Planungen. Die Anliegen der Hafeninitiative bzw. des Gegenvorschlags sind Gegenstand der Konsolidierungsphase und dienen der Vorbereitung der Nutzungsplanung. Ausgehend vom Ansatz einer schrittweisen Entwicklung des gesamten Gebiets werden parallel, wo möglich, frühzeitig erste Bausteine entwickelt. Kriterien dafür sind unter anderem die Verfügbarkeit der Parzelle sowie eine möglichst grosse Unabhängigkeit zu anderen Planungen. Die Grundlagenerarbeitung für eine anschliessende Teilentwicklung wurde gestartet. Als Klammer um alle Entwicklungen im Norden von Basel führt das Bau- und Verkehrsdepartement im Zeitraum 2022–2025 die Erarbeitung eines Stadtteilrichtplan Kleinhüningen-Klybeck durch.

FHNW – Neubau HSW Dreispitz

Die Hochschule für Wirtschaft FHNW wird an einen neuen Standort an der Reinerstrasse 111 in Basel einziehen. Der Kanton übernimmt das Areal von der Grundeigentümerin, der Christoph Merian Stiftung, im Baurecht. Der Bauentscheid für den Neubau der Hochschule für Wirtschaft Dreispitz ist seit Mai 2023 rechtskräftig.

Aesch Soleil

Von den 123'000m² Grundstücksfläche des Kantons Basel-Stadt im Gewerbeareal Aesch Soleil sind noch knapp 27'000m² für Baurechtsabgaben verfügbar. Einzelne Parzellen werden innerhalb der planungsrechtlichen Vorgaben der vorliegenden Zone im Baurecht abgegeben. Dazu fanden 2023 Gespräche mit diversen Interessenten statt.

