



---

# Jahresbericht 2023

Hochbauten im  
Verwaltungsvermögen

---

Basel, im April 2024

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Management Summary</b>	4
<b>2. Hochbauten im Verwaltungsvermögen</b>	5
2.1 Immobilienstrategie	5
2.2 Portfoliostruktur	5
2.3 Immobilienmanagement	6
2.4 Bestandesänderungen	7
<b>3. Nachhaltigkeit</b>	8
3.1 Energie	8
3.2 Flächeneffizienz	8
3.3 Werterhaltung	10
<b>4. Kennzahlen</b>	11
4.1 Kennzahlen Werterhaltung	11
4.2 Kennzahlen Flächen	13
4.3 Kennzahlen Energie	14
<b>5. Wichtigste Projekte</b>	16
5.1 Planungen	16
5.2 Neubauten	19
5.3 Sanierungen und Erweiterungen	21
<b>6. Ausblick</b>	30

## Impressum

Datum der Veröffentlichung: 16. April 2024. Herausgeberin/Redaktion:  
Immobilien Basel-Stadt, Fischmarkt 10, 4001 Basel, Foto Titelseite: Rheinbad Breite.  
Fotografie: © Ariel Huber. Der Jahresbericht ist digital erhältlich.

# Die Immobilien des Verwaltungsvermögens

## Portfolio



**719**

Gebäude

**652 805 m<sup>2</sup>**

Hauptnutzfläche (HNF)

**57**

Photovoltaik-  
Anlagen

**5.186**

Portfolio in  
Mia. CHF

**83 %**

Zustand  
Neuwert

**14.7 m<sup>2</sup>**

Fläche pro  
Arbeitsplatz

## Investitionen



**110**

Projekte

**149.6**

Investitionen in  
Mio. CHF

**2.3 %**

Werterhaltungsquote

## Ziele



**12–14 m<sup>2</sup>**

Flächenbedarf  
Verwaltung pro  
Arbeitsplatz

**2030**

Netto-Null,  
betrieblich

**11.2 GWh**

Solarpotenzial bis  
2030, pro Jahr



# 1. Management Summary

Die am 28. April 2023 vom Regierungsrat verabschiedete Immobilienstrategie für das Verwaltungsvermögen setzt den Rahmen für die bedarfsgerechte Entwicklung der Immobilien, indem sie einen verbindlichen Handlungsrahmen für alle Beteiligten vorgibt. Drei strategische Grundsätze legen die langfristigen Ziele für das Immobilienmanagement fest: Effiziente Infrastruktur, Nachhaltigkeit und Langfristige Entwicklungsperspektiven.

**Das Immobilienmanagement geht verantwortungsvoll mit den Immobilien als Teil des öffentlichen Vermögens um, es handelt ökologisch, wirtschaftlich und gesellschaftlich nachhaltig.**

**D**as Verwaltungsvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die dem Staat unmittelbar zur Erfüllung seiner öffentlich-rechtlich festgelegten Verwaltungsaufgaben auf längere Zeit dienen. Die Hochbauten bilden ein Liegenschaftsportfolio aus aktuell 719 Gebäuden, darunter Schulen, Kulturbauten, Sportanlagen, Verwaltungs- und Betriebsgebäude. Der Wiederbeschaffungswert beträgt rund 5.2 Mia. Franken (Neuwert Gebäudeversicherung 2023). Die Tätigkeiten für die Hochbauten im Verwaltungsvermögen orientieren sich an der Nachhaltigkeit. Die Schwerpunkte liegen bei der wirtschaftlichen Raumnutzung und der Optimierung des Immobilienbestandes, der Energieoptimierung und der langfristigen Werterhaltung der Gebäude.

Die nachhaltige Raumnutzung wird durch strategisches Flächenmanagement sichergestellt. Dieses hat es ermöglicht, den spezifischen Flächenbedarf der Verwaltung seit 2007 um 29.7% von 20.9m<sup>2</sup> auf 14.7m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz zu reduzieren.

Der Klimaschutz ist im Legislaturplan 2021-2025 als Schwerpunkt definiert. Für die kantonale Verwaltung gilt das Ziel Netto-Null bis 2030. Dazu wird sie die direkten energiebedingten Treibhausgasemissionen auch bei den Liegenschaften des Verwaltungsvermögens weiter senken. Noch vorhandene fossile Heizungssysteme werden durch erneuerbare Systeme ersetzt oder die Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen. Als weitere Massnahme wird der Ausbau der Photovoltaik-Anlagen bis 2030 weiter forciert. Per 31.12.2023 waren 57 Photovoltaik-Anlagen auf 76 Dächern und einer Fassade in Betrieb mit einem erwarteten Ausbaupotenzial auf 135 Photovoltaik-Anlagen, welche einen jährlichen Solarertrag von rund 11 GWh generieren werden.

Das konsequente Verfolgen der Strategie Werterhaltung in den letzten Jahren führte schrittweise zu einer Umgestaltung des Portfolios im Hinblick auf den Gebäudezustand. 98% der Liegenschaften befinden sich in einem guten bis sehr guten Zustand und der durchschnittliche Portfoliozustand beträgt 83% des Neuwerts. 2023 betrug der Finanzaufwand Werterhaltung 119.2 Mio. Franken. Die Werterhaltungsquote, welche die Ausgaben für werterhaltende Massnahmen in Bezug zum Portfolioneuwert setzt, betrug 2023 2.3% (2022: 2.1%).

Eine weitere Herausforderung an die Ressourcen des Kantons stellen bauliche Anpassungen aufgrund geänderter betrieblicher Anforderungen dar. Mit Investitionen in der Höhe von 149.6 Mio. Franken (2022: 122.4 Mio. Franken) zeigt die Rechnung eine Zunahme um 22% im Vergleich zum Vorjahr.



# 2. Hochbauten im Verwaltungsvermögen

Das Verwaltungsvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die dem Staat unmittelbar zur Erfüllung seiner öffentlich-rechtlich festgelegten Verwaltungsaufgaben auf längere Zeit dienen. Die Hochbauten bilden ein Immobilienportfolio, welches langfristig auf die Nutzung durch den Kanton ausgerichtet sind. Die gesetzliche Grundlage bilden das Gesetz über den Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz 610.100) und die Verordnung (610.110).

## 2.1 Immobilienstrategie

Die am 28. April 2023 vom Regierungsrat verabschiedete Immobilienstrategie für das Verwaltungsvermögen setzt den Rahmen für die bedarfsgerechte Entwicklung der Immobilien, indem sie einen verbindlichen Handlungsrahmen für alle Beteiligten im Immobilienmanagement des Kantons vorgibt. Drei strategische Grundsätze legen die langfristigen Ziele für das Immobilienmanagement im Verwaltungsvermögen fest:

### 1. Effiziente Infrastruktur

Das Immobilienmanagement stellt eine effiziente Infrastruktur und ein attraktives Arbeitsumfeld zur Erfüllung staatlicher Aufgaben bereit

### 2. Nachhaltigkeit

Das Immobilienmanagement geht verantwortungsvoll mit den Immobilien als Teil des öffentlichen Vermögens um, es handelt ökologisch, wirtschaftlich und gesellschaftlich nachhaltig.

### 3. Langfristige Entwicklungsperspektive

Das Immobilienmanagement optimiert das Immobilienportfolio laufend, bezieht frühzeitig gesellschaftliche Entwicklungen mit ein und sichert sich Handlungsspielräume für die langfristige Entwicklung des Kantons.

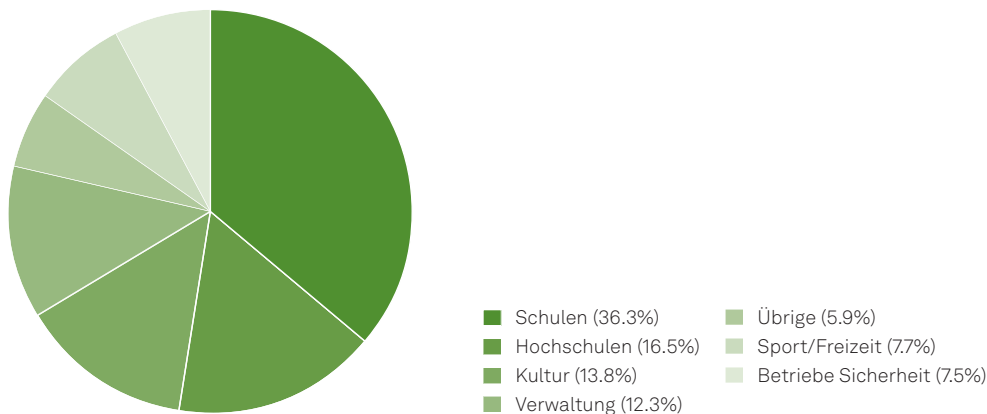
Den drei Grundsätzen sind jeweils Handlungsfelder und Massnahmen zugeordnet. Die Strategie kann auf der Homepage von Immobilien Basel-Stadt bezogen werden.

## 2.2 Portfoliostruktur

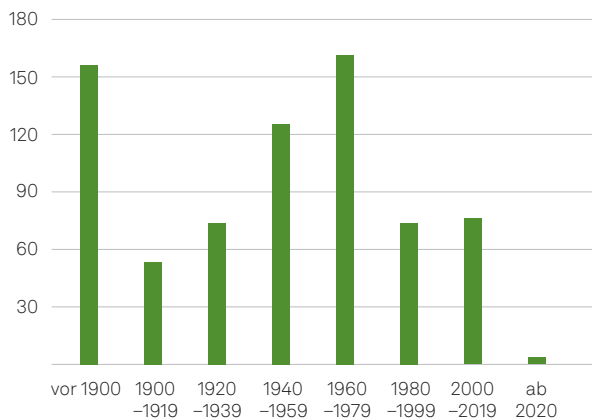
Die Hochbauten bilden ein Portfolio aus aktuell 719 Gebäuden, darunter Schulen, Kulturbauten, Verwaltungs- und Betriebsgebäude. Sie entsprechen einem Wiederbeschaffungswert von rund 5.2 Mia. Franken (Neuwert Gebäudeversicherung 2023).

Entsprechend der Zweckbestimmung und der Auslegung der Gebäude wird das Portfolio in sieben Segmente gegliedert. Mehr als die Hälfte des Portfoliowerts ist den Segmenten «Schulen» und «Hochschulen» zugeordnet.

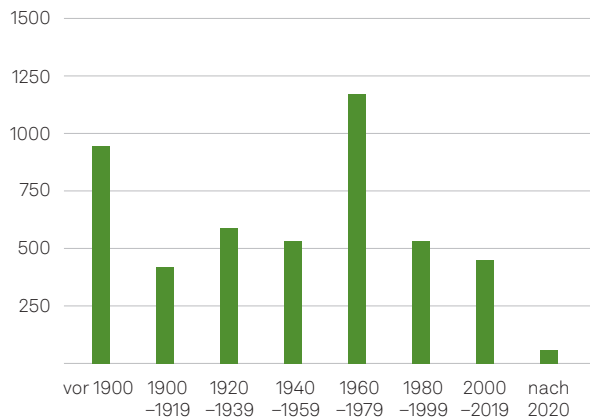
**Anteil der Segmente am Portfoliowert**  
(rund 5.2 Mia. per 31.12.2023)



**Gebäude pro Alterskategorie**  
Anzahl



**Gebäudewert pro Alterskategorie**  
(Mio. Franken)



Die Altersstruktur der Hochbauten im Verwaltungsvermögen umspannt einen Zeitraum von rund 750 Jahren. Das älteste Gebäude stammt aus dem Jahr 1274 (Kleines Klingental), die jüngsten wurden 2023 fertiggestellt (Neubauten Aulagebäude und Werkstattgebäude des Schulhauses Wasgenring).

Rund ein Sechstel des Portfolios (15% bzw. 798 Mio. Franken) weist ein Gebäudealter von 30 bis 50 Jahren auf (Baujahre 1974 bis 1993). Dieses Segment befindet sich in einem guten Gebäudezustand.

## 2.3 Immobilienmanagement

Das Immobilienmanagement von Basel-Stadt basiert auf einem strategischen Handlungsrahmen mit aufeinander abgestimmten Planungsinstrumenten. Auslöser für bauliche Massnahmen sind entweder die Bedarfsstrategie eines Nutzers, die Unterhaltsstrategie für Bestandsbauten oder Eigentümerinitiativen zur Umsetzung politischer Vorgaben (z.B. Klimaziele, Photovoltaik, Schulstandards, Büroflächen).

Das Immobilienportfolio des Verwaltungsvermögens wird von Immobilien Basel-Stadt in Zusammenarbeit mit Städtebau und Architektur (BVD) und den Nutzern bewirtschaftet und gesteuert. Das 2006 zu diesem Zweck eingeführte 3-Rollen-Modell ist ein Betreibermodell, welches die Verantwortlichkeiten und Kompetenzen der im Planungs- und Investitionsprozess beteiligten Partner regelt.

Im Rahmen der Generellen Aufgabenprüfung (GAP) für die Legislaturperiode 2017–2021 wurden das Konzept und die Ausführungsbestimmungen zum Investitionsablauf (3-Rollen-Modell) insbesondere hinsichtlich Einfluss auf die Höhe der Baukosten untersucht. Das Konzept wurde durch die Untersuchung bestätigt.



3-Rollenmodell im Kanton Basel-Stadt

## 2.4 Bestandesänderungen

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 Berichtsjahr wurden keine Liegenschaften umgewidmet. Als Portfoliozugänge sind die beiden Neubauten für das Schulhaus Wasgenring zu verzeichnen (Neubau Aulagebäude und Neubau Werkstattgebäude).



# 3. Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeit ist in der Immobilienstrategie für das Verwaltungsvermögen als Grundsatz verankert. Ziel ist der nachhaltige Umgang mit allen Immobilien des Kantons, indem eine langfristige Balance zwischen den ökologischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Aspekten angestrebt wird.

Im Verwaltungsvermögen spielt die ökologische Nachhaltigkeit beim Einsatz von ökologischen Materialien, der Energieeffizienz von Gebäuden und der Nutzung von erneuerbaren Energien eine Rolle. Der wirtschaftliche Aspekt kommt bei der Werterhaltung und in der wirtschaftlichen Raumnutzung zum Ausdruck. Der gesellschaftliche Aspekt der Nachhaltigkeit spielt bei Raumbedarfs- und Nutzungsoptimierungen eine wichtige Rolle.

Als erster Kanton der Deutschschweiz hat der Kanton Basel-Stadt eine grüne Finanzanleihe herausgegeben. Seit 2018 wurden 4 grüne Finanzanleihen herausgegeben mit einer Gesamtsumme von 561 Mio. Franken. Der Kanton leistet damit einen Beitrag zur Entwicklung nachhaltiger Anlagelösungen und ermöglicht den Kapitalgebern eine nachhaltige Kapitalanlage. Über Green Bonds finanzierte Projekte wie zum Beispiel der Neubau für das Amt für Umwelt und Energie an der Spiegelgasse 15 in Basel zeichnen sich durch eine hohe Energieeffizienz, eine ökologische Bauweise und eine gemischte Nutzerstruktur aus.

## 3.1 Energie

### **Klimaschutz**

Der Klimaschutz ist im Legislaturplan 2021–2025 als Schwerpunkt definiert. Im November 2022 beschloss die baselstädtische Bevölkerung mit klarer Mehrheit das Netto-Null-Ziel 2037 für den Kanton Basel-Stadt. Damit wurde der Klimaschutz in der Kantonsverfassung verankert. Diese legt auch fest, dass der Kanton nach seinen Möglichkeiten dazu beiträgt, dass die globale Erwärmung gegenüber dem vorindustriellen Niveau 1.5°C nicht übersteigt.

### **Ziel Netto-Null bis 2030 für die Verwaltung**

Für die kantonale Verwaltung gilt das Ziel Netto-Null bis 2030. Damit wird sie die direkten energiebedingten Treibhausgasemissionen im Bereich der Hochbauten im Verwaltungsvermögen bis auf null senken. Noch vorhandene fossile Heizungssysteme in Gebäuden des Verwaltungsvermögens werden durch erneuerbare Systeme ersetzt oder an das Fernwärmenetz angeschlossen.

### **Photovoltaik-Anlagen**

Der Kanton Basel-Stadt nimmt beim Energie- und Ressourcenverbrauch seit vielen Jahren eine Vorbildrolle ein und fördert den Bau und Betrieb von Photovoltaik-Anlagen zur Herstellung von emissionsfreiem erneuerbarem Strom. Bereits 2011 verabschiedete der Regierungsrat das Konzept für die Erstellung und den Betrieb von Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen auf Gebäuden des Kantons Basel-Stadt. Im Portfolio vorhandene Dachflächen sollen primär für die Erstellung kantonseigener Solaranlagen genutzt werden. In der Folge genehmigte der Grosse Rat im Januar 2013 Rat 8.5 Mio. Franken als Rahmenausgabe für die Projektierung und Erstellung von Photovoltaik-Anlagen auf rund 50 Dächern. Darüber hinaus wurden laufend auch Anlagen im Rahmen von Sanie-

rungs- und Neubauprojekten realisiert. Nach der erfolgreichen Umsetzung im Rahmen des Neubaus für das Amt für Umwelt und Energie an der Spiegelgasse 15 wird die Möglichkeit von Fassaden-Photovoltaik auch im Rahmen von Fassadensanierungen geprüft.

Der Ausbau der Photovoltaik-Anlagen ist von zentraler Bedeutung für die Erreichung des Netto-Null-Ziels, da mit der damit einhergehenden Elektrifizierung der absolute Stromverbrauch zunehmen wird (Einbau von Wärmepumpen und Umstellung auf Elektromobilität). Das Solarpotenzial im Verwaltungsvermögen soll bis 2030 erschlossen sein und eine Eigenstromproduktion von mindestens 11 GWh pro Jahr ermöglichen.

### **Energiestandards**

Für Bauten im Verwaltungs- und Finanzvermögen des Kantons gelten erhöhte Minimalanforderungen an die Energienutzung. Im Verwaltungsvermögen gilt seit 2008 das Ziel «Klimaneutrale Verwaltung». Mit der am 1. Oktober 2017 in Kraft gesetzten Verordnung zum Energiegesetz wurden die Anforderungen nochmals angehoben: Neubauten im Verwaltungsvermögen müssen die Standards Minergie-A oder Minergie-P erreichen oder sie müssen kompatibel mit dem SIA-Effizienzpfad Energie (SIA-Merkblatt 2040) sein. Für bestehende Bauten gilt die Minergie-Modernisierung.

Alle Neubauten müssen einen Teil der benötigten Elektrizität selber erzeugen und bei Gesamt- und Dachsanierungen muss der Einsatz einer Photovoltaik-Anlage geprüft werden.

### **Verbrauchsziele Grossverbraucher**

Seit der Revision des kantonalen Energiegesetzes 2017 müssen Energie-Grossverbraucher ihren Energieverbrauch analysieren und in einem kontinuierlichen Prozess optimieren. Die Rahmenbedingungen für das Grossverbrauchermodell sind in der Verordnung zum nationalen Energiegesetz definiert (§5 EnV des Bundes). Der Bund delegiert an die Kantone, Vorschriften über Zielvereinbarungen mit Grossverbrauchern zu erlassen (§17 EnG BS).

Als Grossverbraucher gelten Liegenschaften mit einem jährlichen Wärmeverbrauch von mehr als 5000 MWh oder einem jährlichen Elektrizitätsverbrauch von mehr als 500 MWh. Für diese Liegenschaften müssen gemäss kantonalen Energieverordnung zumutbare Massnahmen zur Verbrauchsreduktion realisiert werden (§7 EnV BS).

Für die Grossverbraucher des Verwaltungsvermögens wurden mittel- und langfristige Verbrauchsziele vereinbart und die entsprechenden Zielvereinbarungen unterzeichnet.

### **Energetische Betriebsoptimierungen**

Gemäss Energiegesetz besteht bei Gebäuden mit einem jährlichen Elektrizitätsverbrauch zwischen 200 MWh und 500 MWh die Pflicht, energetische Betriebsoptimierungen der Gebäudetechnik durchzuführen und periodisch zu wiederholen.

Im Rahmen einer energetischen Betriebsoptimierung können in der Regel 10 bis 15% Energie eingespart werden. Das grösste Potenzial liegt im Bereich der Lüftung (Reduzierung des Luftvolumens, Anpassung der Zeitschaltuhr), der Regulierung der Heizkurve und der Beleuchtungssteuerung (Nachlaufzeit, Beleuchtungsstärke).

## 3.2 Flächeneffizienz

### **Strategisches Flächenmanagement**

Die Zielsetzung des strategischen Flächenmanagements besteht in der Sicherstellung einer nachhaltigen Raumnutzung. Damit soll eine Reduktion des Flächenbedarfs pro Arbeitsplatz und der Raumkosten pro Arbeitsplatz erreicht werden. Dies wurde im Verlauf der letzten Jahre Schritt für Schritt umgesetzt und soll auch zukünftig weiterverfolgt werden.

Die optimale Nutzung der vorhandenen Flächen und die Planung der künftig benötigten Flächen können nur in enger Zusammenarbeit zwischen Immobilien Basel-Stadt als Eigentümervertreterin, Städtebau und Architektur als Baufachorgan und den betroffenen Departementen und Dienststellen als Nutzern erfüllt werden. Mit der konsequenten Anwendung des internen Mietreglements wird einer Ausdehnung der Büroflächen aktiv entgegengewirkt.

## 3.3 Werterhaltung

### **Definition**

Die Werterhaltung wird definiert als umfassende Instandhaltung, Instandstellung und Erneuerung gemäss SIA-Norm 469, erweitert um Anpassungen an gesetzliche Vorschriften, Energieoptimierung und Erdbebenertüchtigung<sup>2</sup>.

### **Unterhaltsplanung**

Der bautechnische Zustand ist ein Indikator dafür, welche werterhaltenden Baumassnahmen zu welchem Zeitpunkt in Angriff genommen werden müssen. Er wird für die Hochbauten im Verwaltungsvermögen mit Hilfe der Software Stratus bewertet und als Prozentwert zum Neuwert ausgedrückt. 100% entsprechen einem Neubau und 50% einem nicht mehr nutzbaren Gebäude. Ein Zustand von 70–85% des Neuwerts entspricht einem mittleren Zustand. Werte unter 70% gelten als schlecht und Gebäude mit einem Zustandswert von über 85% befinden sich in einem guten baulichen Zustand.

Für das Portfolio der Hochbauten im Verwaltungsvermögen wird ein durchschnittlicher Zustandswert von 80% des Neuwerts angestrebt. Dieser Wert garantiert eine ökonomisch optimale Werterhaltung des Gebäudebestands. Auf Grundlage regelmässiger Liegenschaftsbewertungen werden Instandsetzungen rechtzeitig geplant und mit betrieblich notwendigen Anpassungen koordiniert. Über die letzten Jahre ist es gelungen, den aus Sicht der Nachhaltigkeit wichtigen Planungshorizont auch für den laufenden Unterhalt zu erweitern und besser mit der Investitionsplanung zu koordinieren.

### **Erdbebensicherheit**

Nebst dem bautechnischen Zustand ist auch die Erdbebensicherheit ein bedeutender Auslöser für werterhaltende Baumassnahmen. Ertüchtigungsmassnahmen erfolgten im Rahmen von laufenden Sanierungen und Umbauten oder sind in Planung. Eine besondere Herausforderung stellen dabei die historischen Gebäude dar.

<sup>2</sup> Die erweiterte Definition geht über den durch Stratus prognostizierten Bedarf hinaus und umfasst alle Massnahmen, die für die langfristige Nutzbarkeit der Hochbauten im Verwaltungsvermögen notwendig sind. Als Richtlinie dient der «Katalog für die Abgrenzung der abziehbaren Liegenschaftskosten von den nicht abziehbaren Anlagekosten» der Steuerverwaltung BS.



# 4. Kennzahlen

## 4.1 Kennzahlen Werterhaltung

### Gesamtausgaben

Im Berichtsjahr entstanden bei den Hochbauten im Verwaltungsvermögen Gesamtkosten für bauliche Massnahmen in der Höhe von 185.5 Mio. Franken (2022: 157.7 Mio. Franken).

Die folgende Tabelle zeigt Aufschlüsselung nach Erfolgsrechnung und Investitionsrechnung sowie den Vergleich mit den Vorjahreszahlen:

	R 2023	R 2022	R 2021	R 2020	R 2019	R 2018	R 2017	R 2016
<b>Erfolgsrechnung</b>								
Unterhalt Hochbauten VV <sup>3</sup>	35.9	28.6	25.9	24.0	22.7	22.3	19.9	20.6
Universitätsliegenschaften <sup>4</sup>		6.7	13.3	13.9	8.9	9.4	15.3	19.0
<b>Total Erfolgsrechnung</b>	<b>35.9</b>	<b>35.3</b>	<b>39.2</b>	<b>37.9</b>	<b>31.6</b>	<b>31.7</b>	<b>35.2</b>	<b>39.6</b>
<b>Investitionsrechnung</b>								
Gebundene Investitionen	90.7	59.1	65.4	83.7	113.3	126.6	85.8	86.4
Neue Investitionen	58.9	63.3	55.7	46.2	30.8	59.6	111.0	149.2
<b>Total Investitionsrechnung</b>	<b>149.6</b>	<b>122.4</b>	<b>121.1</b>	<b>129.9</b>	<b>144.1</b>	<b>186.2</b>	<b>196.8</b>	<b>235.6</b>
<b>Total bauliche Massnahmen</b>	<b>185.5</b>	<b>157.7</b>	<b>160.3</b>	<b>167.8</b>	<b>175.7</b>	<b>217.9</b>	<b>232.0</b>	<b>275.2</b>

Tabelle: Entwicklung der finanziellen Mittel für die Hochbauten im Verwaltungsvermögen (in Mio. Franken).

Aufgrund der Schulreform hatte das Investitionsvolumen bis 2015/2016 stark zugenommen. Seither war es wieder rückläufig. 2023 allerdings liegt die Rechnung mit Investitionen in der Höhe von 149.6 Mio. Franken um 22% höher als im Vorjahr (2022: 122.4 Mio. Franken). Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass viele und auch grosse Projekte in der Ausführungsphase sind, unter anderem mehrere Schul- und Kulturbauten und die Sanierung des Hallenbads Rialto.

### Warterhaltung

Die Ausgaben für die Werterhaltung der Hochbauten im Verwaltungsvermögen betragen im Berichtsjahr 119.2 Mio. Franken (2022: 101.3 Mio. Franken). Die Werterhaltungsquote, welche die Ausgaben für werterhaltende Massnahmen in Bezug zum Portfolioneuwert setzt, betrug 2023 2.3% (2022: 2.1%).

<sup>3</sup> An dieser Stelle werden nur die den baulichen Unterhalt betreffenden Kostenarten ausgewiesen.

<sup>4</sup> Die Ausgaben für die von der Universität genutzten Liegenschaften im Verwaltungsvermögen werden ab 2023 nicht mehr separat ausgewiesen. Sie sind im Unterhalt und in den Investitionen der Hochbauten VV enthalten.

	R 2023	R 2022	R 2021	R 2020	R 2019	R 2018	2022/	2023
Werterhaltung (Mio. Franken)	119.2	101.3	121.2	133.5	133.0	162.0	+17.9	+17.7%
Portfolioneuwert <sup>6</sup> (Mio. Franken)	5186.2	4824.3	4734.0	4673.9	4711.1	4615.6	+361.9	+7.5%
Werterhaltungsquote	2.3%	2.1%	2.6%	2.9%	2.8%	3.5%	+0.2%	

Tabelle: Entwicklung der Werterhaltungsquote.

Die Werterhaltungsquote von 2.3% zeigt eine Veränderung von +0.2% gegenüber dem Vorjahr. Damit liegt sie in einem ökonomisch optimalen Bereich, was auch im Zustandsspiegel des Portfolios erkennbar ist.

### Portfoliozustand

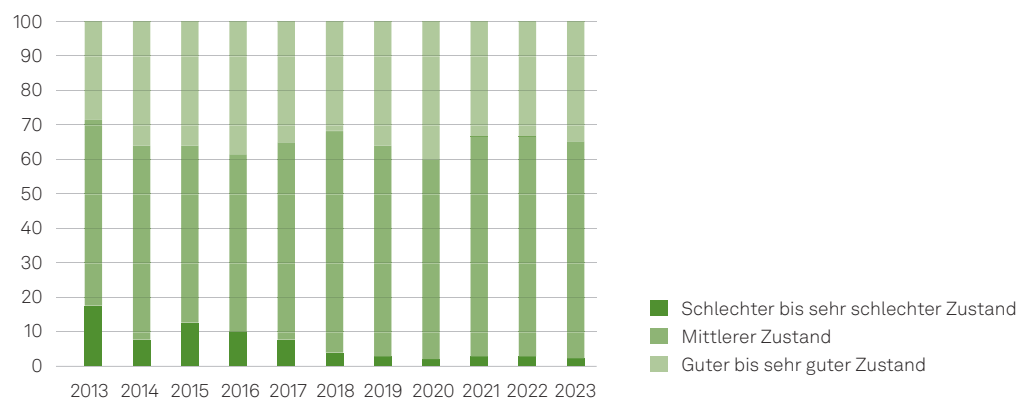
Der durchschnittliche Portfoliozustand beträgt im Berichtsjahr 83% des Neuwerts (2022: 82%). Dies liegt über dem Zielwert von 80%, welcher für eine nachhaltige Werterhaltung des Portfolios angestrebt wird.

Per 31. Dezember 2023 weisen 35% der Gebäude einen guten Zustand (>85% des Neuwerts) und 63% der Gebäude einen mittleren Zustand (70–85% des Neuwerts) auf. 2% des Portfolios befinden sich in einem schlechten Zustand (<70% des Neuwerts). Bei Gebäuden mit der Bewertung «schlechter Zustand» handelt es sich fast ausschliesslich um Objekte, die sich am Ende ihrer Nutzungsdauer befinden oder um Gebäude, bei denen Massnahmen bereits geplant oder in Realisierung sind.

Das konsequente Verfolgen der Strategie Werterhaltung in den letzten Jahren führte schrittweise zu einer Umgestaltung des Portfolios im Hinblick auf den Gebäudezustand, wie Abbildung 6 veranschaulicht: Der Anteil an Liegenschaften in mittlerem und gutem bis sehr gutem Zustand ist seit 2012 von 84% auf 98% gestiegen, während der Anteil an Liegenschaften in schlechtem bis sehr schlechtem Zustand von 16% auf 2% gesunken ist.

#### Zustandsspiegel Portfolio 2023

Veränderung seit 2013 (Wertanteile) in %

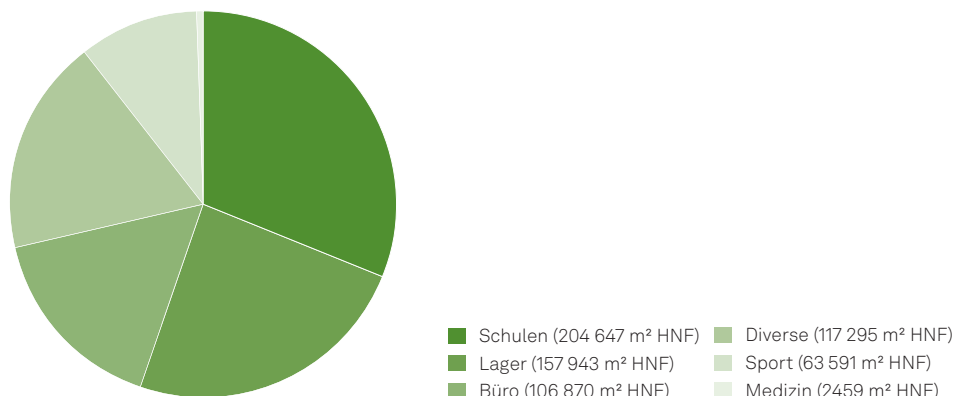


<sup>6</sup> Neuwert Gebäudeversicherung 2023.

## 4.2 Kennzahlen Flächen

Die kantonale Verwaltung belegt per 31. Dezember 2023 eine Hauptnutzfläche (SIA 416) von 652 805m<sup>2</sup> (Vorjahresperiode: 641 135m<sup>2</sup>). Diese Flächenzunahme geht unter anderem auf die Zumietung diverser Flächen für Schulen, Kindergärten und die Sozialhilfe zurück. Auch die nach Neu- und Umbauten üblichen Flächenerfassungen wie zum Beispiel für die Modulbauten auf dem Erlennattplatz trugen zur Flächenzunahme bei.

**Flächenverteilung Hauptnutzfläche (HNF)**  
(SIA 416)

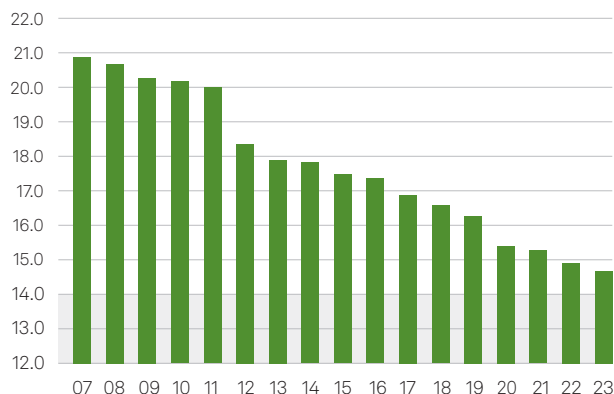


Die Flächenwerte pro Arbeitsplatz sind im Raumbewirtschaftungsreglement festgeschrieben. Der Zielwert für Büroflächen (Hauptnutzfläche HNF 2) liegt bei 12–14m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz.

Mit Meldung von 7267 Arbeitsplätzen (31.12.2022: 7139) reduziert sich die Fläche pro Büroarbeitsplatz gegenüber dem Vorjahr um –0.2m<sup>2</sup> von 14.9m<sup>2</sup> auf aktuell 14.7m<sup>2</sup>. Die Reduktion ist auf die Aufhebung von Einzelarbeitsplätzen bei einzelnen Dienststellen zurückzuführen.

Seit Einführung des strategischen Flächenmanagements der Zentralen Raumdienste im Jahr 2008 konnte der spezifische Flächenbedarf der kantonalen Verwaltung um 29.7% gesenkt werden (um 6.2m<sup>2</sup> auf 14.7m<sup>2</sup> von 20.9m<sup>2</sup>).

**Flächenbedarf pro Büroarbeitsplatz [m<sup>2</sup> HNF2]**  
Veränderung seit 2007





## 4.3 Kennzahlen Energie

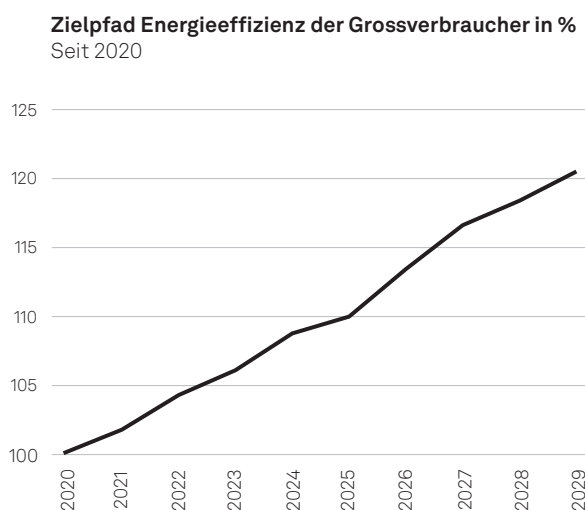
### Gesamtenergieverbrauch und Energiemix

Über den aktuellen Gesamtenergieverbrauch kann aufgrund einer Systemumstellung erst im nächsten Jahr wieder berichtet werden. Dies betrifft auch die Angaben zum erneuerbaren Anteil am Gesamtenergieverbrauch. Im Berichtsjahr 2021/2022 betrug der effektive Gesamtenergieverbrauch (Wärme und Elektrizität) 165 614 MWh (2019/2020: 141 872 MWh). Der Anteil der erneuerbaren Energien betrug 92.1% (2019/2020: 91.8%).

### Verbrauchsziele Grossverbraucher

Seit Inkrafttreten des Grossverbraucherartikels wurden für 15 Grossverbraucher Zielvereinbarungen unterzeichnet, unter anderem für die St. Jakobshalle, das Kunstmuseum und das Theater. Das Universalziel für diese 15 Grossverbraucher bezweckt die Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude um 20.5% im Vergleich zum Basisjahr 2019.

Die dafür vorgesehenen Massnahmen betreffen zum Beispiel die energetische Sanierung der Gebäudehülle, Optimierungen im Bereich Gebäudeautomation und die konsequente Umstellung auf LED-Leuchtmittel.



Der Zielpfad der Energieeffizienz wurde 2022 erreicht und der Zielwert um 1.1% übertroffen. Zu diesem erfreulichen Ergebnis haben neben den Zielvereinbarungen für Grossverbraucher auch die im Rahmen der Strom- und Energiemangelange von der Regierung beschlossenen Massnahmen beigetragen.

So wurde zum Beispiel für die Raumtemperatur in Liegenschaften des Verwaltungsvermögens ein temporärer Heiztemperatursollwert von 19°C festgelegt. Davon ausgenommen waren einzig die Primarschulhäuser, Kindergärten und Gebäude mit speziellen funktionalen Anforderungen.

<sup>7</sup> Eine Anlage kann mehrere Dächer umfassen.

<sup>8</sup> Die maximale Leistung einer Photovoltaik-Anlage wird in kWp (Kilowatt peak) angegeben.

<sup>9</sup> Bei Annahme eines Haushaltsäquivalents von 3500 kWh pro Jahr.

## Energetische Betriebsoptimierungen

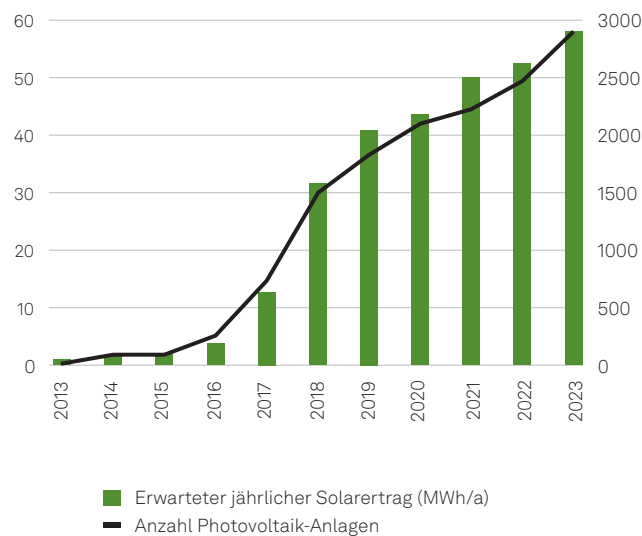
Gemäss Energiegesetz müssen 40 Gebäude der kantonalen Verwaltung betrieblich optimiert werden. Die Massnahmen tragen dazu bei, den Energieverbrauch der Gebäude dauerhaft zu senken. Zwischen 2024 und 2028 werden jährlich acht Gebäude auditiert.

## Photovoltaik-Anlagen

Per 31.12.2023 waren im Verwaltungsvermögen 57 Photovoltaik-Anlagen auf 76 Dächern<sup>7</sup> (2022: 49 Anlagen auf 68 Dächern) mit einer Nennleistung von total 2919 kWp<sup>8</sup> (2022: 2580 kWp) in Betrieb. Der erzielbare jährliche Solarertrag beträgt damit 2826.6 MWh (2022: 2591.9 MWh). Dies entspricht der Deckung des jährlichen Strombedarfs von rund 880 Haushalten<sup>9</sup> (Vorjahr: 741).

Ausbau Photovoltaik per 31.12.23

Seit 2013



Weitere 78 Photovoltaik-Anlagen auf 94 Dächern mit einer Nennleistung von total rund 9607 kWp und einem erwarteten Solarertrag von 8478.4 MWh (2422 Haushalte) sind in Planung, in Ausführung oder werden zur Projektierung beantragt.

Damit zeichnet sich bis 2030 ein Ausbau auf 135 Photovoltaik-Anlagen auf 170 Dächern mit einer Nennleistung von total rund 12526 kWp und einem erwarteten Solarertrag von 11305.1 MWh ab. Dies entspricht dem jährlichen Stromverbrauch von 3230 Haushalten oder 17.6% des Elektrizitätsverbrauchs der kantonalen Verwaltung 2021/2022 von 64 378 MWh.

# 5. Wichtigste Projekte

Investitionen in die Hochbauten im Verwaltungsvermögen betreffen aktuell rund 105 (2022: 100) Vorhaben aus den Investitionsbereichen Bildung (Schulen, Hochschulen, Jugend Familie Sport, Kultur) und Übrige. Im folgenden Ausschnitt wird der aktuelle Stand zu ausgewählten Vorhaben erläutert.

## 5.1 Planungen

### **Ausbau Tagesstrukturen**

Mit der Schulreform wurden die Tagesstrukturen eingeführt und die notwendigen baulichen Massnahmen an den Schulstandorten umgesetzt. Aufgrund der regen Nachfrage plant das Erziehungsdepartement den Ausbau von weiteren Tagesstrukturplätzen auf allen Stufen der Volksschule (Kindergarten, Primar- und Sekundarstufe I). Dabei soll das heutige Platzangebot von 25% auf 33% (bezogen auf die Gesamtschülerzahlen) erhöht werden. Der Ausbau erfolgt, wenn möglich, in den bestehenden Räumlichkeiten am jeweiligen Schulstandort. Am 27. Oktober 2021 hat der Grosse Rat den Ratschlag für den Ausbau der Tagesstrukturen genehmigt und Ausgaben von insgesamt 74.1 Mio. Franken bewilligt, davon 45.75 Mio. Franken als Rahmenausgabenbewilligung für Baumassnahmen. Die Umsetzung ist in Etappen im Zeitraum von 2023 bis 2028 geplant. Erste kleinere Ausbauprojekte konnten im Sommer 2023 umgesetzt werden.

### **Schulhaus Walkeweg, Neubau**

Die Schülerzahlen im Raum Gundeldingen Ost nehmen stetig zu und gleichzeitig sind am Walkeweg sowie am Dreispitz Nord neue Wohnüberbauungen in Planung. Deshalb bewilligte der Grosse Rat im Juni 2020 Mittel für die Projektierung eines neuen Primarschulhauses auf dem Areal Walkeweg. Nach der Jurierung eines zweistufigen Wettbewerbsverfahrens konnte im August 2022 mit der Projektierung für das Schulhaus begonnen werden. Gemäss Ratschlag war der neue Schulstandort für zwölf Klassen mit einer Option zum Ausbau auf 18 Klassen geplant. Aufgrund der Entwicklung der Bautätigkeiten in der Umgebung des geplanten Schulhauses zeigte die Schülerprognose, dass neu bereits ab 2030 mit einem Bedarf von 18 Klassen gerechnet werden muss. Das Schulhaus wird deshalb bereits für 18 Klassen geplant. Das Bauprojekt liegt vor und das Baubegehren wurde eingereicht. Sobald der Baukredit vom Grossen Rat genehmigt wird, werden die nächsten Planungsphasen in Angriff genommen.



Schulhaus Walkeweg.  
Architektur und Copyright:  
© Aequipe GmbH Basel/Zürich

### **Schulhaus Kleinhüningen, Gesamtanierung**

Das Schulhaus Kleinhüningen befindet sich im Herzen des Kleinhüninger Quartiers. Es wurde im Jahr 1969 von den Architekten Gröflin und Muralda im Auftrag des Kantons als Sekundarschulhaus errichtet. Heute beherbergt es eine Primarschule mit 12 Klassen und 4 angegliederten Kindergärten für circa 300 Kinder inklusive Tagesstruktur.

Die Schulanlage setzt sich zusammen aus mehreren Gebäudeteilen, die sich um einen zentralen Hof gruppieren. Sie präsentiert sich heute noch in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild, welches geprägt ist durch die gestaffelte Anordnung von Klassentrakt, Tagesstruktur, Turn- und Schwimmhalle. Nach fünf Jahrzehnten sollen die Gebäude umfassend saniert und entsprechend den Anforderungen an den heutigen Schulunterricht gestaltet werden.

Während der Bauarbeiten findet der Schulbetrieb in einem temporären Schulbau am Altrheinweg statt. Die Sanierungsarbeiten am Schulhaus beginnen im Sommer 2025 und dauern voraussichtlich bis Sommer 2027.

### **Universitätsbibliothek, Neubau Sonderbestand (Hebelschanze)**

Für die Gebäude der Universitätsbibliothek ist mittel- bis langfristig eine Gesamtanierung mit tiefen Eingriffen in die bestehende Substanz erforderlich, welche im laufenden Betrieb nicht umgesetzt werden kann. Betroffen ist insbesondere auch der Sonderbestand der Universitätsbibliothek, welcher sich im Besitz des Kantons Basel-Stadt befindet und wertvolle Handschriften und weltweit älteste Herbarien umfasst. Der Erhalt und die bedarfsgerechte Lagerung des Sonderbestandes ist essenziell, um diese zu einem grossen Teil unersetzbaren Bestände zu sichern und zu beforschen. Deshalb kommt dem Neubau für den Sonderbestand grosse Bedeutung zu.

Der Entscheid für den Standort Hebelschanze bringt mit der direkten Anbindung an das Bernoullianum, welches zum Universitätsgebäude für Lehre und Forschung umgebaut wird und mit der unmittelbaren Nähe zur Universitätsbibliothek wichtige betriebliche Vorteile.

Für das Bauvorhaben wird 2024 ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, in welchem auch eine geeignete Lösung für den Ersatz der Grünfläche aufgezeigt wird. Auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Wettbewerbsverfahren soll 2025 ein Beschluss über die notwendige Zonenplanänderung gefasst und der Projektierungskredit freigegeben werden.

### **Gartenbad St. Jakob, Sanierung 2. Etappe**

In einer ersten Etappe wurden vor ein paar Jahren das Sportschwimmbecken, das Lernschwimmbecken und das Kleinkinderbecken des Gartenbads St. Jakob sowohl technisch als auch baulich saniert. Nun folgt mit dem Familienbecken, dem Rutschbahnbecken und dem Rutschbahnturm die zweite Etappe. Die Wasseraufbereitungsanlage unter dem kürzlich sanierten Garderobengebäude und die Beckenauskleidungen werden dabei komplett erneuert. Diese Massnahmen werden zurzeit auf ihre CO<sup>2</sup> Bilanz hin untersucht und mit weiteren Varianten verglichen. Nach Abschluss dieser Prüfungen kann mit dem Planerwahlverfahren begonnen werden.

### **St. Jakobshalle, Zusätzliche Modernisierungsmassnahmen**

Die St. Jakobshalle wurde zwischen 2015 und 2018 saniert und modernisiert. Die Erkenntnisse aus der ersten Betriebsphase wurden mit einem Integralen Planerunternehmen analysiert und auf dieser Basis Massnahmen definiert, welche auf die veränderten Kunden-, Nutzer- und Betreiberbedürfnisse reagieren und betriebliche Schwächen beheben können. Am 19. April 2023 bewilligte der Grosse Rat Ausgaben von 7.5 Mio. Franken für zusätzliche Modernisierungsmassnahmen. Diese sollen, unter Rücksichtnahme auf den Eventbetrieb, in den Jahren 2025 bis 2027 umgesetzt werden.

### **Kunstmuseum, Sanierung Hauptbau und Annexbau**

Das Kunstmuseum Basel beherbergt die älteste öffentliche Kunstsammlung der Welt. Bedeutend ist aber nicht nur die Sammlung. Das 1936 eröffnete Kunstmuseum von Rudolf Christ und Paul Bonatz ist ein aussergewöhnlicher Museumsbau. Das hochrangige Baudenkmal bedarf nun einer grundlegenden Sanierung. Die wichtigsten Fragen sind zurzeit in Klärung mit der Denkmalpflege und dem Denkmalrat. Die Gebäudehülle, der Innenausbau und die technische Infrastruktur müssen instandgesetzt und zeitgemässe Nutzungs- und Sicherheitsstandards eingebracht werden. Nach Abschluss des Planerwahlverfahrens hat sich das Generalplanerteam im Jahr 2022 formiert und die Projektorganisation hat die Projektierung für die Instandsetzungs- und der Umbaumasnahmen aufgenommen. Die Planung für den provisorischen Betrieb des Kunstmuseums während der Bauzeit wird parallel vorangetrieben.

### **Strafvollzug Bostadel, Neubau**

Seit 1972 besteht das Konkordat über die geschlossene Justizvollzugsanstalt Bostadel in Menzingen zwischen den Kantonen Zug und Basel-Stadt. Das 1977 fertiggestellte Hauptgebäude ist mit nur wenigen Erneuerungen ununterbrochen in Betrieb. Die jahrelange intensive Nutzung erfordert dringend eine Gesamtsanierung. Die baulichen und betrieblichen Mängel betreffen unter anderem die Erdbebensicherheit, den Brandschutz, die Gebäudehülle, den Innenausbau, die Gebäudetechnik- und Sicherheitsanlagen sowie die Betriebseinrichtungen.

Mit dem Neubau einer Spezialabteilung für alte und langzeitverwahrte Gefangene kann nicht nur der Betrieb während der Sanierung des Hauptgebäudes aufrechterhalten, sondern auch eine optimale Betriebsgrösse sowie ein Angebot an spezialisierten Haftplätzen erreicht werden.

Für das Wettbewerbsverfahren und die Projektierung hat der Grosse Rat am 11. November 2020 Ausgaben von 4 Mio. Franken bewilligt. Die Gesamtkosten für die Sanierung und Erweiterung der Justizvollzugsanstalt inklusive der



Planungskosten belaufen sich gemäss Grobkostenschätzung auf 66.6 Mio. Franken. Die Nettoausgaben betragen abzüglich der Bundesbeiträge 50.35 Millionen Franken. Davon fallen gemäss Staatsvertrag in einem Verhältnis von drei Vierteln zu einem Viertel 37.76 Mio. Franken auf den Kanton Basel-Stadt sowie 12.59 Mio. Franken auf den Kanton Zug. Von Ende 2021 bis Anfang 2023 wurde ein zweistufiger Projektwettbewerb für Generalplanerteams durchgeführt. Der Baubeginn für den Neubau erfolgt frühestens 2027.

## 5.2 Neubauten

### **Schulhaus Wasgenring, Aulagebäude und Werkstattgebäude**

Das Schulhaus Wasgenring ist ein Frühwerk von Fritz Haller, einem der bedeutendsten Vertreter der «Solithurner Schule». Die ursprüngliche Anlage entstand in zwei Etappen: Die Pavillons der Primarschule wurden von 1953 bis 1955 erbaut, die Bauten der Sekundarschule von 1958 bis 1962. Der grosszügige Grünraum mit seinen mehrheitlich grossen und raumprägenden Bäumen fasst die unterschiedlichen Gebäude zusammen und trägt wesentlich zur hohen Qualität des Schulareals bei.

Die beiden Neubauten nehmen zusätzlich benötigte Räume für die Primarschule auf: Im grösseren Haus an der nordöstlichen Ecke des Areals gibt es im Erdgeschoss eine grosse Aula, in den Obergeschossen befinden sich Räume für die Tagesbetreuung, Klassenzimmer und Räume für den Spezialunterricht. Im kleineren Bau, der sich in die Hierarchie der bestehenden Anlage einfügt, wurden Werk- und Textilräume realisiert. Die Gebäude verfügen über ein natürliches Nachtauskühlungssystem, das über die Zirkulation von kühler Nachtluft durch das gesamte Gebäude im Sommer eine starke Überhitzung verhindert. Die neuen Schulgebäude wurde im Sommer 2023 termingerecht in Betrieb genommen.

Schulhaus Wasgenring.  
Fotografie: © Serge Hasenböhler



### **Naturhistorisches Museum Basel und Staatsarchiv, Neubau**

Der Baubeginn ist 2021 erfolgt. Der Rohbau ist mittlerweile im 4. Obergeschoss angekommen. Es wird mit einer Bauzeit von etwa fünf Jahren gerechnet. Anschliessend erfolgen die Einrichtungsarbeiten für Sammlung und Ausstellung, Umzüge und Inbetriebnahmen mit einer Dauer von etwa zwei Jahren.

### **Temporäre Wohnmodule für Geflüchtete auf dem Erlenmattplatz**

Unter grossem Druck wurde 2022 das Projekt für den Neubau von temporären Wohnmodulen für Geflüchtete in Angriff genommen. Im Dezember 2022 wurde mit den Bauarbeiten begonnen, im Mai 2023 waren die beiden Wohnmodule bezugsbereit. Am 31. Mai 2023 wurde ein Tag der offenen Tür durchgeführt. Im Juni 2023 zogen dann die ersten Geflüchteten ein.



Temporäre  
Wohnmodule.  
© Swiss Interactive AG

### **Standort Dreispitz, Neubau Werkstätten für Kommunalfahrzeuge, Umbau Bürogebäude und bauliche Optimierung Tiefbauamt Betrieb**

Das Areal am Leimgrubenweg 29, wo der Betrieb des Tiefbauamts angesiedelt ist, wurde im Jahre 1918 bezogen und seither laufend an die veränderten Bedürfnisse angepasst. Am Standort werden Teile der öffentlichen Infrastruktur wie Parkbänke, öffentliche Toiletten oder Spielgeräte von Spielplätzen repariert sowie die Kommunalfahrzeuge des Kantons wie Kehrrichtfahrzeuge, Wischmaschinen oder Krankenwagen professionell gewartet.

Am 9. November 2022 bewilligte der Grosse Rat Mittel in Höhe von insgesamt rund 37.3 Mio. Franken für die bauliche Optimierung des Geschäftsbereichs Betrieb des Tiefbauamts am Standort Dreispitz. Damit soll auf dem Dreispitzareal, zwischen Brüssel- und Rotterdam-Strasse, ein zeitgemässer Werkhof für die Kommunalfahrzeugflotte des Tiefbauamts entstehen. Die bestehenden Werkstatt-, Lager- und Bürogebäude sollen saniert, umgebaut oder neu gebaut werden, da sie den Anforderungen an eine zeitgemässe Infrastruktur, Arbeitssicherheit, Energieeffizienz und Erdbebensicherheit nicht mehr genügen. Die Baumassnahmen sind in sieben Etappen unter laufendem Betrieb für den Zeitraum von 2025 bis Anfang 2028 geplant.

### **Institut für Rechtsmedizin (IRM), Ersatzstandort**

Das Areal des Schweizerischen Tropeninstituts (Swiss TPH) an der Socinstrasse in Basel wurde durch den Anfang 2022 erfolgten Umzug in den Neubau im Gebiet Bachgraben in Allschwil frei. Die Bestandesgebäude Socinstrasse 55A und Socinstrasse 57 werden für die Bedürfnisse des IRM umgebaut. Das ehemalige Klinikgebäude Socinstrasse 59 eignet sich nicht für den Einbau der Labore des IRM und wird deshalb zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt. Der Grosse Rat hat am 11. Mai 2022 die Ausgaben für den Um- und Neubau für den Ersatzstandort des Instituts für Rechtsmedizin (IRM) an der Socinstrasse von rund 43 Mio. Franken bewilligt.

Die Baugenehmigung wurde im November 2023 erteilt und es wurde mit ersten Vorbereitungsarbeiten begonnen. Die eigentlichen Bauarbeiten starten dann im Frühling 2024.

## **5.3 Sanierungen und Erweiterungen**

### **Alte Gewerbeschule Petersgraben 52, Umbau und Instandsetzung**

Das Gebäude am Petersgraben 52 wurde in den Jahren 1890 bis 1893 für die Zwecke der Zeichnungs- und Modellerschule, der Allgemeinen Gewerbeschule und des Gewerbemuseums erbaut. Der Zustand des Gebäudes und die Neu- belegung durch die Universität erfordern eine Gesamtsanierung der seit Jahren mit verschiedenen provisorischen Nutzungen belegten Liegenschaft. Dabei gilt es, die heute geltenden Gesetze und Richtlinien bezüglich Erdbebensicherheit, Brandschutz, Energie, Bauphysik, Akustik und Arbeitsgesetz zu erfüllen, unter Berücksichtigung von Denkmalpflege- und Nachhaltigkeitsaspekten. Im Berichtsjahr 2023 konnte das revidierte Vorprojekt abgeschlossen und die Planung des Bauprojektes in Angriff genommen werden. Der Baubeginn ist gemäss heutigem Planungsstand für Mitte 2025 terminiert.

Das Gebäude Petersgraben 52 soll nach Bauende 2028 der Universität Basel für die Nutzung als Zentrum für Geistes-, Kultur- und Sozialwissenschaften dauerhaft vermietet werden. Damit kommt die Universität ihrem Ziel, die von ihr belegten Flächen der Geisteswissenschaften am Campus Petersplatz rund um das Kollegienhaus und die Universitätsbibliothek zu konzentrieren, ein gutes Stück näher.

Die Liegenschaft in der Basler Altstadt-Schutzzone soll auf denjenigen Dachflächen, welche vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind, mit einer optisch integrierten Photovoltaik-Anlage ausgestattet werden. Die Projektierung des Vorhabens, welchem eine Pilotfunktion zukommt, erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen allen beteiligten Behörden.

### **Universitätsbibliothek, vorgezogene Teilsanierung**

Bei der Universitätsbibliothek Basel stehen mittel- bis langfristig eine Gesamtsanierung sowie Anpassungen an die aktuellen Bedürfnisse des Betriebes an. Die geltenden Gesetze und Normen zur Erdbebenertüchtigung bestehender Bauten machen tiefe Eingriffe in die bestehende Bausubstanz erforderlich, welche nicht im laufenden Betrieb durchgeführt werden können.

Der geplante Neubau für die Lagerung, Bestandserhaltung und Erforschung des Sonderbestandes der Universitätsbibliothek auf der Hebelschanze, sowie die Instandsetzung und die Erweiterung des Bernoullianums als Universitätsgebäude für Lehre und Forschung bilden die Voraussetzung, dass die

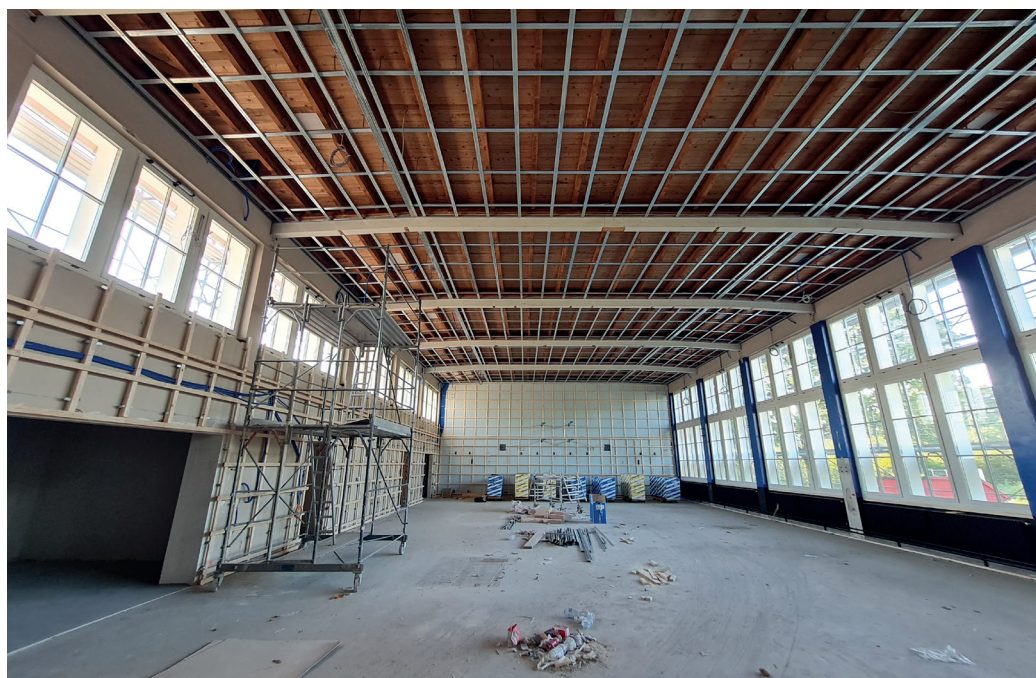


Universitätsbibliothek gesamtsaniert werden kann. Bis diese Bauvorhaben umgesetzt sind, werden die zur Aufrechterhaltung der Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes und zur Sicherstellung des Betriebes der Unibibliothek notwendigen Instandsetzungsmassnahmen umgesetzt. Die vorgezogene Teilsanierung wird voraussichtlich Mitte 2025 bis Ende 2026 umgesetzt.

### **Schulhaus Gellert, Gesamtsanierung**

Die Schulhausanlage Gellert wurde in den Jahren 1951–53 durch den Kantonsbaumeister Julius Maurizio erstellt und in den darauffolgenden Jahren erweitert. Sie umfasst ein ganzes Gebäudeensemble mit Schulbau, Turnhallen, Singsaal und Kindergarten und ist im Inventar der schützenswerten Bauten verzeichnet. Die Anlage wird einer Gesamtsanierung unterzogen, damit der Standort Primarschule Gellert für die kommenden Jahrzehnte baulich und pädagogisch den heutigen Anforderungen an zeitgemässen Schulunterricht entspricht.

Die Bauarbeiten auf dem Areal Gellert-Merian werden in zwei Etappen durchgeführt, sie haben mit der Sanierung des Schulhaus Gellert im Sommer 2022 begonnen und sollen bis Sommer 2024 abgeschlossen werden. Während dieser Zeit werden die Schüler in den temporären Schulbauten auf der Luftmatt unterrichtet.



Schulhaus Gellert.  
© Städtebau & Architektur

### **Schulhaus Christoph Merian, Erweiterungsneubau und Sanierung**

Das Schulhaus Christoph Merian muss gesamtsaniert und um einen Ersatzneubau erweitert werden. Das Bauprojekt liegt vor und das Baubegleichen wurde eingereicht. Sobald der Baukredit vom Grossen Rat genehmigt wird, werden die nächsten Planungsphasen in Angriff genommen. Für die Dauer der Bauarbeiten findet der Unterricht in den temporären Schulbauten auf der Luftmatt statt.



Schulhaus Christoph Merian.  
© Städtebau & Architektur

### **Schulhaus Niederholz, Sanierung Anpassung für ZBA**

Das Schulhaus Niederholz wurde vom Architekten Fritz Beckmann in den Jahren 1946–48 erbaut. Aufgrund der steigenden Schülerzahlen wurde der Schulstandort Niederholz mehrfach mit temporären Schulbauten erweitert. Seit 2003 sind Schulhaus und Hauswartzgebäude im Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt. Derzeit wird das Schulhaus von der Schule für Brückenangebote genutzt.

Mittelfristig wird sich der Schulbetrieb auf den Hauptbau konzentrieren und die temporären Bauten sollen rückgebaut werden. Deshalb wird der bislang ungenutzte Dachstock ausgebaut. Gleichzeitig werden Schulhaus und Hauswartzgebäude umfassend saniert. Es sind Anpassungen an die Schulreform, Nutzungsänderungen und Verdichtung, betriebliche Verbesserungen sowie eine Anpassung an aktuelle Sicherheitsstandards vorgesehen. Auf dem Dach wird eine Photovoltaik-Anlage installiert.

Auch die Aussenanlagen werden einbezogen: Teile der asphaltierten Flächen werden entsiegelt, neue Bäume ergänzt, die Brunnen saniert und neue Spielgeräte installiert. Die Bauarbeiten werden in zwei Etappen umgesetzt. Die erste Etappe wurde im Sommer 2023 gestartet, die zweite Etappe soll bis Sommer 2025 abgeschlossen werden.





Schulhaus Niederholz.  
© Kathrin Schulthess

### **Hallenbad Rialto, Gesamtanierung (Teil Verwaltungsvermögen)**

Das «Rialto» ist (nebst der Traglufthalle im Eglisee im Winter) das einzige öffentliche Hallenbad, welches für die Bevölkerung frei zugänglich ist. In der Vergangenheit wurden einzelne Infrastrukturen gezielt instandgesetzt. Inhaltlich und zeitlich koordiniert mit der notwendigen Gesamtanierung des Gebäudes wird das Hallenbad Rialto saniert und modernisiert. Verschiedene Bereiche wie die Garderoben, die Duschen und die Betriebsräume werden neu organisiert. Der Einbau eines zusätzlichen Lifts und der neu vorgesehene, ebenerdige Eingang an der Birsigstrasse garantieren die Barrierefreiheit. Ein zweites Lernschwimmbecken erweitert das Angebot der Wasserflächen und der Saunabereich wird deutlich vergrössert. Der Baubeginn erfolgte termingerecht im Mai 2022. Die Wiedereröffnung erfolgt zur Wintersaison 2024.

### **Friedhof am Hörnli, Sanierung Torgebäude**

Die beiden denkmalgeschützten Torbauten des Friedhofs am Hörnli wurden in den Jahren 1926 bis 1932 errichtet. Sie müssen saniert und an neue Nutzeranforderungen angepasst werden. Es soll ein moderner Friedhofsbetrieb mit entsprechenden Arbeitsplätzen gewährleistet werden. Die Instandsetzung umfasst technische, bauliche und energetische Massnahmen. Die Mittel für die Bauausführung des Projekts wurden im September 2023 vom Regierungsrat gesprochen. Der Baubeginn ist für 2024 geplant, die Fertigstellung per Ende 2026.

### **Gerichtsgebäude Bäumleingasse, Sanierung**

Der Gebäudekomplex Bäumleingasse 1–7 ist durch die Gerichte des Kantons Basel-Stadt belegt. Die letzte grössere Sanierung erfolgte zwischen 1988 und 1992 und liegt damit rund 30 Jahre zurück. Das Gebäude ist zudem nicht hindernisfrei zugänglich. 2015 und 2018 bewilligte der Regierungsrat deshalb Investitionen von insgesamt rund 5.3 Mio. Franken für die Teilsanierung des Gebäudekomplexes. Diese erste Bauetappe bezweckte Anpassungen des Gebäudes zur Aufnahme des Sozialversicherungsgerichts, welches im Zuge der Gesamtanierung des «Rialto» ausgelagert werden musste. In einer zweiten Etappe werden weitere Massnahmen, unter anderem im Bereich Sicherheit, Unterhalt und Raumklima durchgeführt. Dafür bewilligte der Regierungsrat 2020 und 2023 Mittel in der Höhe von 15.1 Mio. Franken.

Die Sanierungsarbeiten der ersten Etappe starteten 2021 und wurden 2023 abgeschlossen. Für die zweite Etappe wurde 2023 die Baubewilligung erteilt, die Arbeiten hierzu werden im 3. Quartal 2024 starten und im 3. Quartal 2025 abgeschlossen sein.

### **Liegenschaft Hammerstrasse 32, Umbau und Sanierung**

Das Gebäude an der Hammerstrasse 32 wurde 1895 als erstes Tramdepot der Stadt Basel gebaut, jedoch bereits wenige Jahre später für andere Zwecke umgenutzt. Das Gebäude beherbergte zuletzt die Eichmeisterei des Kantons Basel-Stadt. Der Gebäudezustand erforderte eine umfassende Sanierung, so dass die Räumlichkeiten nun der Abteilung Gebäudemanagement Technik des Bau- und Verkehrsdepartements zur Verfügung gestellt werden können. Die Ausgaben für das Vorhaben wurden 2019 bewilligt. Das Baugesuch wurde im November 2021 genehmigt und die Ausführungsarbeiten im 2. Quartal 2022 begonnen. Die Fertigstellung und der Bezug erfolgte im 3. Quartal 2023.



Hammerstrasse 32.  
Architektur Stephan Eicher  
Fotografie © Ariel Huber



### **Sanität Hebelstrasse 51/53, Umbau und Instandsetzung, Neubau Zweitstandort Zeughausstrasse 18**

Das Gebäude an der Hebelstrasse 51/53 soll technisch und baulich instandgesetzt sowie erdbebenertüchtigt werden. Die vorgesehene Anpassung der Raumstruktur wird auch dazu genutzt, die betrieblichen Abläufe für die im Gebäude stationierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu verbessern. Anstelle der ehemaligen Dienstwohnungen und Schwesternzimmer sollen neu Wohnungen zur Vermietung angeboten werden. Eine Trennung zwischen öffentlicher und privater Nutzung vereinfacht den Betrieb des Gebäudes. Der Zugang zur Hebelstrasse 51 ist nach den Umbaumaassnahmen ausschliesslich der Sanität vorbehalten.

Der Neubau an der Zeughausstrasse 18 wird alle Anforderungen eines zeitgemässen Sanitätsgebäudes erfüllen, so dass auch an diesem Standort alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von bestmöglichen Betriebsabläufen profitieren können. Sämtliche Fahrzeuge der Sanität Basel werden ihren Platz innerhalb der zwei Standorte finden, mit passender Infrastruktur und uneingeschränkter Möglichkeit zur Retablierung. Nach Genehmigung der Ausgabenerhöhung am 12. Januar 2022 durch den Grossen Rat für eine zusätzliche unterirdische Autoeinstellhalle wurde im 1. Quartal 2022 mit den Baumassnahmen begonnen. Die Neubaumaassnahmen an der Zeughausstrasse werden im 1. Quartal 2024 abgeschlossen sein.

Das Bauprovisorium war ursprünglich am «Hauptstandort Hebelstrasse» geplant. Aufgrund der betrieblichen Anforderung, dass sich dieses in unmittelbarer Nähe zum «Zweitstandort» (in maximal 90 Sekunden Fussdistanz) befinden muss, wird das Bauprovisorium an der Nordwestecke des Zeughausareals realisiert. Ende 2023 hat der Regierungsrat die entsprechende Krediterhöhung genehmigt. Das Bauprovisorium soll bis Mitte 2024 realisiert und bezogen werden.

Für die Massnahmen an der Hebelstrasse 51/53 wurde Ende 2020 das Baubeglehen bewilligt und der Baustart der ersten Massnahmen erfolgte im 4. Quartal 2023. Die Hauptbaumassnahmen erfolgen nach Auszug der Sanität in das Bauprovisorium Mitte 2024.

### **Spiegelhof, Umbau und Instandsetzung, Neubau Einsatzzentrale (UMIS)**

Der Gebäudekomplex «Spiegelhof» wurde 1941 als Verwaltungsgebäude errichtet und 1962 teilweise aufgestockt. Seither gab es diverse Umbau- bzw. Umnutzungsmassnahmen, aber keine grundlegenden und umfassenden Sanierungsarbeiten.

Der Gebäudekomplex ist als «Life Line Gebäude» eingestuft, dessen Funktionalität auch im Fall eines Erdbebens gewährleistet sein muss. Er enthält Infrastrukturen wie die Räume der Kantonalen Krisenorganisation (KKO), die Einsatzzentrale der Kantonspolizei und die IT-Infrastruktur. Sowohl die Bestandsstrukturen als auch der Neubau mit der Einsatzzentrale werden der Bauwerksklasse III entsprechen, der höchsten Normstufe der Erdbebensicherheit.

Am 20. Oktober 2016 bewilligte der Grosse Rat Mittel in Höhe von insgesamt 49.62 Mio. Franken für den Umbau und die Instandsetzung des Spiegelhofs sowie für den Neubau der Einsatzzentrale. Die Massnahmen betreffen hauptsächlich den bestehenden Teil um den Neubau der Einsatzzentrale im Hof des Gebäudes an der Spiegelgasse 12. Mit dem rechtsgültigen Bauentscheid vom 20. April 2020 wurde das Baubeglehen für die Massnahmen bewilligt. Der Baustart erfolgte 2021.



Beim Einbringen von Erdbebenwänden und den davon ausgelösten Untersuchungen in Gebäudebereichen, die nicht im Perimeter des laufenden Projekts UMIS liegen, wurden weitere Mängel im Bestand entdeckt. Für diese zwingend erforderlichen Sanierungsmassnahmen im Spiegelhof (Bestand) in den Bereichen Entwässerung, Wasserversorgung, Heizungsverteilung, Brandschutz, Fenster und Tragwerk hat der Regierungsrat am 6. September 2022 rund 28.7 Mio. Franken bewilligt.

Die Sanierungsmassnahmen, die den heutigen Anforderungen an Energieverbrauch und Unterhalt gerecht werden, beheben die zum Teil gravierenden Mängel. Sie garantieren die weitere Gebrauchstauglichkeit, die Sicherheit und ertüchtigen das Objekt für einen weiteren Lebenszyklus. Die Sanierungsmassnahmen im Bestand erfolgen parallel zum laufenden Projekt UMIS und werden nach heutigem Planungsstand spätestens im 1. Quartal 2027 umgesetzt sein.

### **Verwaltungsgebäude Utengasse 36, Gesamtsanierung**

Das Gebäude an der Utengasse 36 wurde 1932 von den Architekten Erwin Rudolf Heman als Verwaltungsgebäude errichtet. Es beherbergt das Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA) des Departements für Wirtschaft, Soziales und Umwelt (WSU). Aufgrund des Gebäudezustands ist eine umfassende Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes notwendig. Hierfür hat der Regierungsrat am 1. September 2020 Investitionen in der Höhe von 20.95 Mio. Franken bewilligt. Die vorgesehenen technischen, räumlichen und architektonischen Gebäudeeingriffe optimieren die bestehenden Flächen qualitativ und quantitativ und erhöhen die Anzahl der Arbeitsplätze. Die geplanten Massnahmen respektieren die ursprüngliche Gebäudestruktur, stärken die Qualitäten und schaffen mit der neuen Anbindung des Sockelgeschosses ans Erdgeschoss und den punktuellen Eingriffen in den Obergeschossen des Zwischenbaus ein schlüssiges Gesamtkonzept. Mit dieser Gesamtsanierung sollen die Flächen besser ausgenutzt, die Anzahl der Arbeitsplätze erhöht und die geänderten Nutzungsanforderungen umgesetzt werden. Zudem werden Verbesserungen im Bereich der Akustik, der Beleuchtung und der Sicherheit erzielt und eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach umgesetzt. Die Ausführung hat im 4. Quartal 2022 begonnen und ist bis zum 4. Quartal 2024 geplant.



Utengasse 36,  
Halle im Erdgeschoss.  
Fotografie © Sascha Vogel

### **Vollzugszentrum Klosterfiechten, Sanierung**

Seit seiner erstmaligen Erwähnung 1850 wurde das Gebäude mehrfach erweitert und für unterschiedliche Nutzungen umgebaut und teilsaniert. Der letzte grössere Umbau mit Sanierung fand 1980 statt. Altersbedingt ist daher eine Gesamtsanierung des Gebäudes dringend notwendig. Stark betroffen sind sämtliche sanitären und haustechnischen Anlagen sowie die Elektroinstallationen. Unumgänglich sind Massnahmen zur Verbesserung bei Brandschutz, Erdbebensicherheit und Hindernisfreiheit. Weitere Eingriffe betreffen die Erneuerung der Fenster und des Innenausbaus, die Behebung von Feuchteschäden, energetische Massnahmen, die Sanierung der Kanalisation sowie die Beseitigung von Schadstoffen. Das äussere Erscheinungsbild bleibt in seiner jetzigen Form erhalten. Aufgrund der hohen Eingriffstiefe können die Arbeiten nicht bei laufendem Betrieb erfolgen. Das erforderliche Containerprovisorium wurde Ende 2022 fertiggestellt. Die Ausführung hat im ersten Quartal 2023 begonnen und es wird mit einer Fertigstellung im 2. Quartal 2025 geplant.

### **Lützelhof, Einsatzzentrale Rettung**

Die Basler Blaulichtorganisationen haben sich für eine Zwei-Zentralen-Strategie entschieden: Künftig sollen statt der heutigen fünf Einsatzzentralen nur noch zwei technisch redundant funktionierende und allen Sicherheitsanforderungen genügende Einsatzzentralen betrieben werden. Die beiden räumlich getrennten sowie technisch veralteten Einsatzzentralen der Feuerwehr und der Sanität wurden zur neuen erdbebenertüchtigten «Einsatzzentrale Rettung» im Lützelhof zusammengelegt. Diese basiert auf den gleichen Systemen wie jene der Kantonspolizei am Standort Spiegelhof. Nachdem die baulichen Massnahmen im 4. Quartal 2022 abgeschlossen wurden, ist die Einsatzzentrale nach einer ausgedehnten Testphase der businesskritischen IT-Systeme am 14.02.2023 erfolgreich in Betrieb gegangen.

### **Rheinbad Breite, Sanierung und Erweiterung**

Das Rheinbad Breite liegt am Grossbasler Rheinufer und ist von dort nicht mehr wegzudenken. Das Bad erfreut sich sowohl bei den Badegästen und Saunagängern wie auch bei den Restaurantbesucherinnen grosser Beliebtheit.

Mit der Sanierung des Rheinbads Breite konnte einerseits die bestehende Infrastruktur (Sanitär, Elektro und Haustechnik allgemein) modernisiert und an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden. Andererseits konnte mit der Erweiterung und Wiederherstellung der ursprünglichen Grösse des Bades von vor 1992 auf die jährlich wachsende Nachfrage reagiert werden. Dabei wurde das bestehende Konzept mit den drei Sparten Baden, Essen und Sauna beibehalten und bedürfnisgerecht weiterentwickelt. Da nun mit der Erweiterung mehr Platz für Aktivitäten und Begegnung zur Verfügung steht, konnte die Qualität des Ortes als Treffpunkt sowohl für die Quartier- als auch für die ganze Stadtbevölkerung erhöht werden.





Rheinbad Breite.  
Architektur Lukas Baumann  
Fotografie © Ariel Huber

# 6. Ausblick

Die Hochbauten machen einen hohen Anteil des gesamtstaatlichen Investitionsvolumens aus (Budget 2024: 48%). Der Plafonds für die Hochbauten wurde gegenüber den Vorjahren höher festgelegt, weil diverse Grossprojekte wie der Neubau für das Naturhistorische Museum und das Staatsarchiv, die Sanierung des Amts für Wirtschaft und Arbeit oder der Umbau und die Modernisierung im Spiegelhof in Ausführung sind.

Die hohe Attraktivität von Basel-Stadt als Wohn- und Arbeitsort wird auch weiterhin eine steigende Nachfrage nach Schulraum und anderen öffentlichen Angeboten wie etwa Sport- und Freiflächen generieren. In den Planungen der Entwicklungsgebiete sollen diese Anliegen entsprechend berücksichtigt werden.

Mit der kantonalen Volksabstimmung vom 27.11.2022 hat sich die Stimmbevölkerung für ein Netto-Null-Ziel bis 2037 ausgesprochen. In Wahrnehmung ihrer Vorbildrolle wird die kantonale Verwaltung die direkten energiebedingten Treibhausgasemissionen auch im Bereich der Hochbauten im Verwaltungsvermögen weiter senken, um das Klimaschutz-Ziel «Netto-Null» bereits 2030 zu erreichen.

Das Finanzdepartement, das Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt, das Bau- und Verkehrsdepartement sowie das Präsidialdepartement wurden vom Regierungsrat beauftragt, bis Ende 2023 ein Konzept für die Dekarbonisierung der Gebäudeinfrastruktur kantonalen Bauten zu erarbeiten. Die noch bestehenden fossilen Gasheizungen sollen ersetzt und die Photovoltaik-Anlagen weiter ausgebaut werden. Auf Basis des aktuellen Planungsstands wird bis 2030 ein Ausbau auf 135 Photovoltaik-Anlagen mit einem erwarteten jährlichen Solarertrag von 12 526 MWh (3230 Haushalte) prognostiziert. Auch durch die vielen einzelnen betrieblichen und baulichen Optimierungen wird der spezifische Energieverbrauch der Gebäude laufend reduziert.

In der Werterhaltung zeichnet sich durch die fortschreitende Technisierung des Gebäudebestandes eine Verkürzung der Erneuerungszyklen insbesondere bei den mit Software ausgerüsteten Komponenten ab. Daneben führen auch die vorgeschriebenen Betriebsoptimierungen und die periodisch stattfindenden integralen Tests für die sicherheitsrelevanten technischen Anlagen zu einem stetig steigenden Aufwand für den Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen.

Seit 2022 werden zudem sukzessive Liegenschaften der Universität Basel in das Immobilienmanagement des Kantons überführt, die Universität als Mieterin ist damit für diese Liegenschaften nicht mehr für deren Unterhalt verantwortlich.