



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

**Amt für Wirtschaft und Arbeit**

▷ Wirtschaft

▶ Standortförderung

## Wirtschaftsflächenbericht Basel-Stadt

2022 / 2023



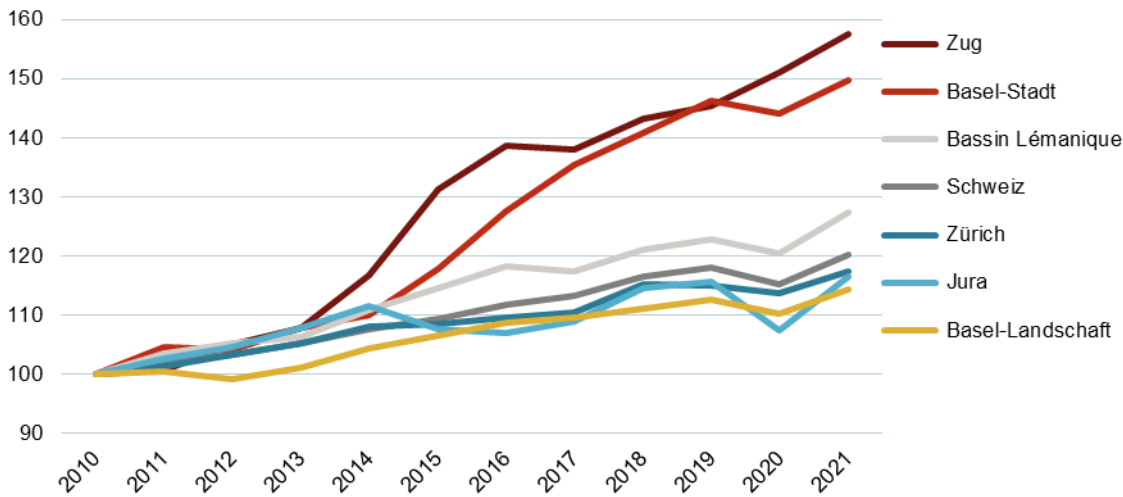
## 1 Vorbemerkung

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

## 2 Einleitung

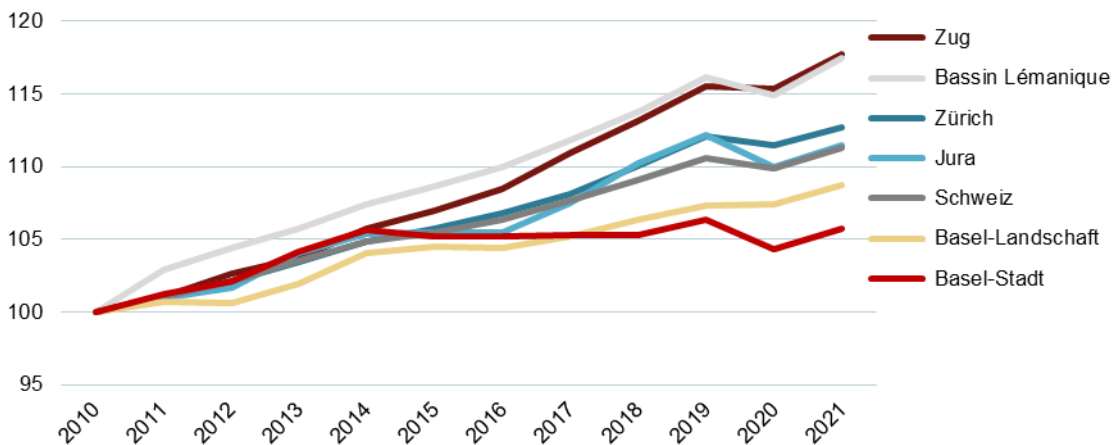
### 2.1 Allgemeine Wirtschaftsentwicklung

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



**Abbildung 1** - Indexierte Entwicklung der realen Bruttowertschöpfung (Quelle: BAK Economics, 2021 Schätzung)

Demgegenüber weisen die Beschäftigtenzahlen in Basel-Stadt in den vergangenen Jahren ein verhaltenes Wachstum auf (vgl. [Abbildung 2](#)). Nach einer Phase der Stagnation zwischen 2014 und 2018 stieg die Anzahl der geschaffenen Stellen 2019 wieder an. Diese positive Entwicklung wurde 2020 durch die Folgen der Covid-19-Pandemie gebremst. Mit einem Rückgang von über 3'000 Beschäftigten war das Gastgewerbe besonders stark betroffen. Nach einer leichten Erholung lag die basel-städtische Beschäftigung im Jahr 2021 bei rund 192'000 Personen.



**Abbildung 2** - Indexierte Entwicklung der Beschäftigung (Quelle: BAK Economics, 2021 Schätzung)

Festzuhalten ist, dass die Beschäftigungsentwicklung in Basel-Stadt – auch ohne den pandemiebedingten Rückgang – in den letzten zehn Jahren unterdurchschnittlich ausgefallen ist. Zwischen 2011 und 2021 ist die Beschäftigung um rund 8'000 Beschäftigte und damit lediglich um durchschnittlich 0.4% pro Jahr gewachsen. Das Wachstumsniveau der Beschäftigung liegt damit deutlich unter jenem des basel-städtischen Bruttoinlandprodukts, das im selben Zeitraum um durchschnittlich 2.8% pro Jahr zugelegt hat. Die Gesamtschweiz (0.9%) und wirtschaftsstarke Kantone wie Zürich (1.0%) und Zug (1.4%) weisen vergleichsweise einen stärkeren durchschnittlichen Beschäftigungszuwachs auf.

Das unterdurchschnittliche Stellenwachstum in Basel-Stadt ist auf gegenläufige Effekte in den einzelnen Branchen zurückzuführen. Während im Gesundheitswesen und in den freiberuflichen wissenschaftlichen Dienstleistungen Stellen geschaffen wurden, war der Beschäftigungstrend in den Branchen Logistik und Finanzwirtschaft sowie im Bereich des Detailhandels negativ. In den letzten Jahren stagnierte zudem die Beschäftigung in der Life-Sciences-Branche (vgl. Abbildung 3).

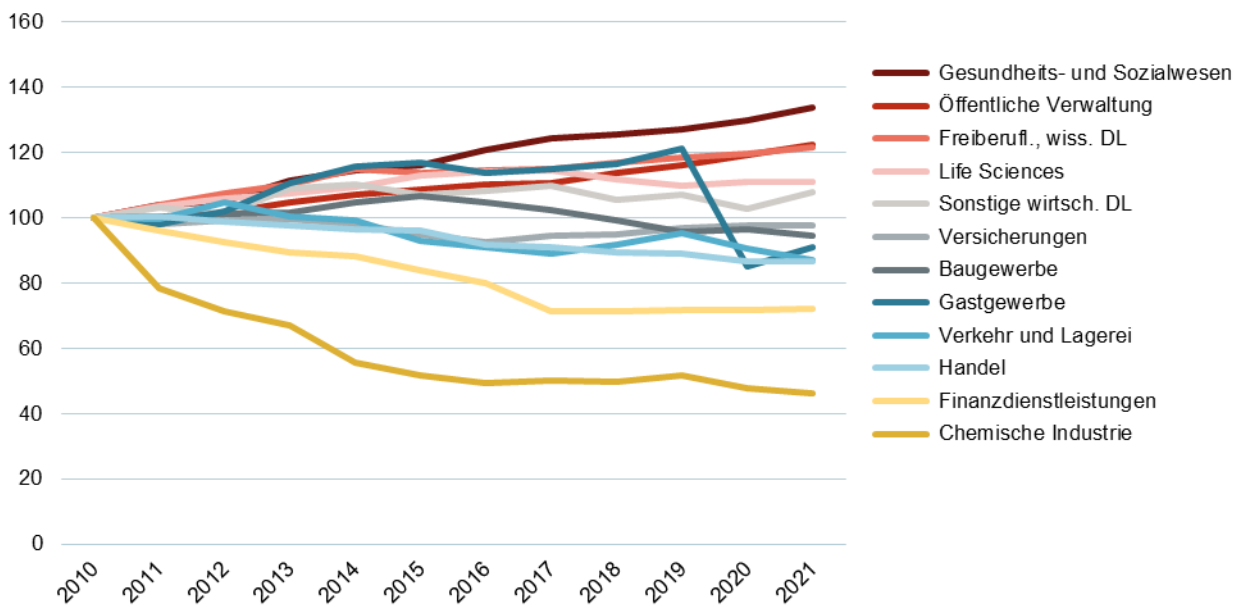


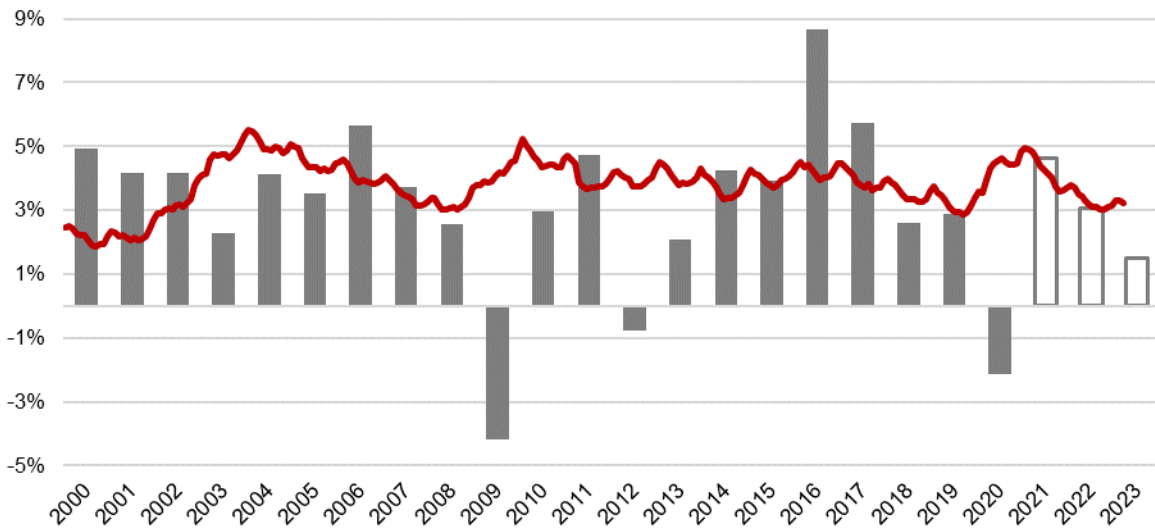
Abbildung 3 - Indexierte Entwicklung der Beschäftigung in Basel-Stadt nach Branchen (Quelle: BAK Economics, 2021 Schätzung)

## 2.2 Aktuelle Situation und Zukunftsaussichten

Die Jahre 2021 und 2022 waren wirtschaftlich wesentlich durch Aufholeffekte nach dem pandemiebedingten Wachstumsrückgang geprägt. Die Arbeitslosenquote, die im Winter 2020/21 in Basel-Stadt die 4%-Marke deutlich übertraf, erreichte 2022 wieder das Niveau vor Ausbruch der Pandemie. Zudem hat sich die wirtschaftliche Aktivität nach Aufhebung der verschiedenen länderspezifischen COVID-19-Lockdowns zunehmend normalisiert. Insbesondere der Arbeitsmarkt zeichnete sich in jüngster Vergangenheit durch eine branchenübergreifend starke Nachfrage nach Arbeitskräften aus. Gleichzeitig birgt der Krieg in der Ukraine seit Anfang 2022 jedoch auch neue Risiken für die weltwirtschaftliche Lage. Das Negativszenario einer Energiemangellage ist bisher glücklicherweise nicht eingetreten. Dennoch belasten erhöhte Energiepreise die Budgets von Unternehmen und Haushalten weiterhin stark.

Auf internationaler Ebene steht derzeit das Thema Inflation als wirtschaftlicher Risikofaktor im Vordergrund. Die Expertengruppe des Staatssekretariats für Wirtschaft SECO befürchtet aufgrund der international anhaltend hohen Inflation und der damit verbundenen Straffung der Geldpolitik einen Rückgang der globalen Nachfrage.<sup>1</sup> Gerade der Schweizer Aussenhandel wäre von dieser Entwicklung negativ betroffen. Im Gegensatz zum starken Wirtschaftswachstum in den Jahren 2021 und 2022 wird für das Jahr 2023 mit einer konjunkturellen Abkühlung und einem schwächeren Wachstum gerechnet (vgl. Abbildung 4). Für das Jahr 2023 prognostiziert BAK Economics für Basel-Stadt ein reales BIP-Wachstum von 1.5%. Die Prognoseunsicherheit bleibt aufgrund der anhaltenden Unsicherheit über die weitere Entwicklung des Ukraine-Konflikts, der Inflation und der Energiesituation im kommenden Winter erhöht.

<sup>1</sup> SECO Medienmitteilung (16.02.2023): <https://www.seco.admin.ch/seco/de/home/seco/nsb-news.msg-id-93727.html>



**Abbildung 4** - Wachstumsrate des realen BIP (in % zu Preisen des Vorjahres, graue Balken) und Entwicklung der monatlichen Arbeitslosenquote in Basel-Stadt (rote Linie) - Quelle: BAK Economics; Stand: April 2023; SECO, Statistisches Amt Kanton Basel-Stadt (Reales BIP = Prognose / Schätzung ab 2021)

Grundsätzlich stimmen die Rahmenbedingungen in Basel-Stadt für weiteres wirtschaftliches Wachstum. In Rankings zu Standortattraktivität schneidet der Kanton weiterhin sehr gut ab. Gemäss dem BAK Economics-Index (2022) des wirtschaftlichen Potenzials erreicht Basel im Vergleich europäischer Metropolregionen den ersten Platz. In der Wertung werden Performance, Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit berücksichtigt. Im aktuellsten kantonalen Wettbewerbsindikator der UBS (2021) und im Standortqualitätsindikator der Credit Suisse (2021) erreicht Basel-Stadt jeweils den zweiten Platz hinter dem Kanton Zug.

### 3 Wirtschaftsflächenmarkt Basel-Stadt

#### 3.1 Allgemeine Situation

Wie in der gesamten Schweiz hat sich auch in Basel das Ende der Covid-19-Pandemie positiv auf die Nachfrage nach Wirtschaftsflächen ausgewirkt. Unternehmen, die sich während der Pandemie zurückhaltend bei Expansionen und der Anmietung von neuen Flächen gezeigt haben, wurden aktiv am Markt. Das höhere Mass an Marktbewegungen war 2022 deutlich wahrnehmbar.

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

Gestützt auf den positiven Konjunkturverlauf der Gesamtwirtschaft zeigte sich der Wirtschaftsflächenmarkt 2022 schweizweit verbessert. Die Angebotsquote bei Büroflächen ist in der Schweiz insgesamt auf 5.6% gesunken und in Grosszentren konnten bei 54% der ausgeschriebenen Angebote über 1'000 m<sup>2</sup> Vermietungserfolge verzeichnet werden.<sup>2</sup>

Auch in Basel kam es zu grösseren Vermietungen. Aufgrund der gleichzeitigen Angebotsausweitung bei Büroflächen im Innenstadtpereimeter sank die Angebotsquote in Basel jedoch nicht im gleichen Masse wie in anderen Wirtschaftszentren (siehe Kapitel 3.4 Büroflächenmarkt Basel-Stadt für mehr Details).

#### 3.2 Leerstandentwicklung Wirtschaftsflächen

Nachdem die Leerstandstatistik des Kantons Basel-Stadt 2021 einen markanten Anstieg von leerstehenden Wirtschaftsflächen in Basel auswies, hat sich die Gesamtsumme an verfügbaren Flächen gemäss amtlicher Statistik 2022 stabilisiert (vgl. Abbildung 5).

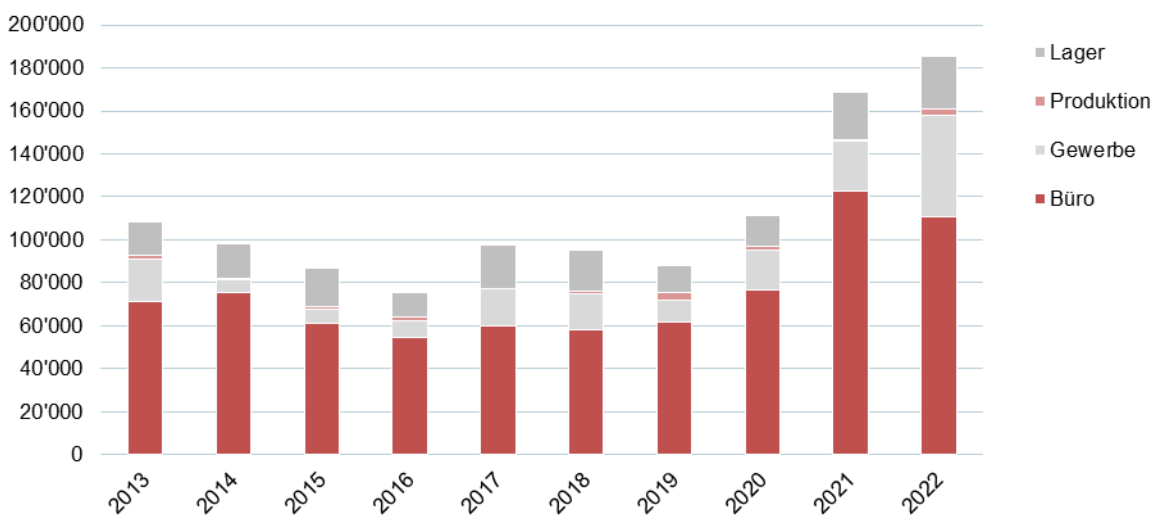


Abbildung 5 - Leerstandentwicklung von Wirtschaftsflächen in Basel-Stadt in Quadratmeter (Statistisches Amt Basel-Stadt)

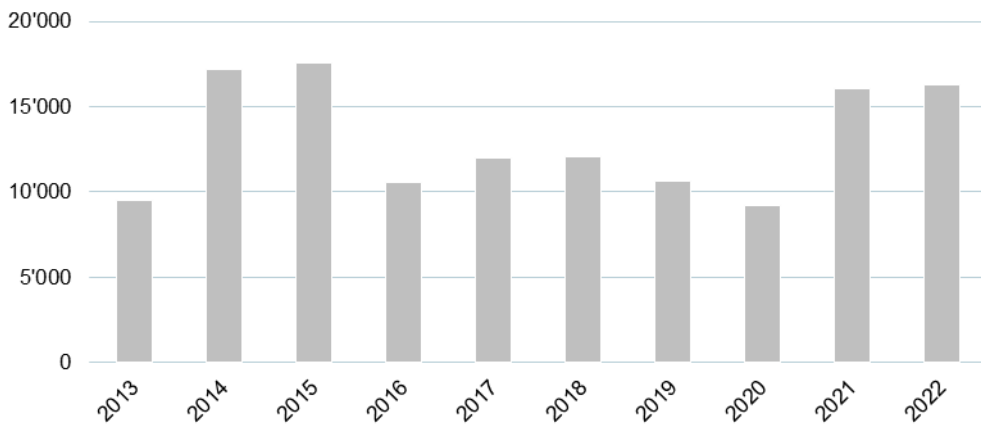
Der mengenmässig grösste Teilmarkt für Wirtschaftsflächen bleibt jener für Büroflächen. Für diesen weist das Statistische Amt Basel-Stadt für 2022 einen leichten Rückgang der Leerstände auf rund 110'000 m<sup>2</sup> aus. Eine vertiefte Analyse des Büroflächenmarktes folgt in Kapitel 3.4.

<sup>2</sup> Credit Suisse Büroflächenmarkt Schweiz 2023, Dezember 2022

Im Gegensatz zu den letzten Jahren, in denen die restlichen Wirtschaftsflächen relativ moderate Marktbe-  
wegungen verzeichneten, haben 2022 die Leerstände bei den Gewerbeflächen deutlich zugenommen, auf  
insgesamt rund 47'000 m<sup>2</sup>. Dies ist unter anderem auf die neu erstellte **Werkarena** zurück zu führen, wel-  
che im Herbst 2021 eröffnet wurde und nach wie vor Leerstände aufweist.

### 3.3 Leerstandentwicklung Ladenflächen

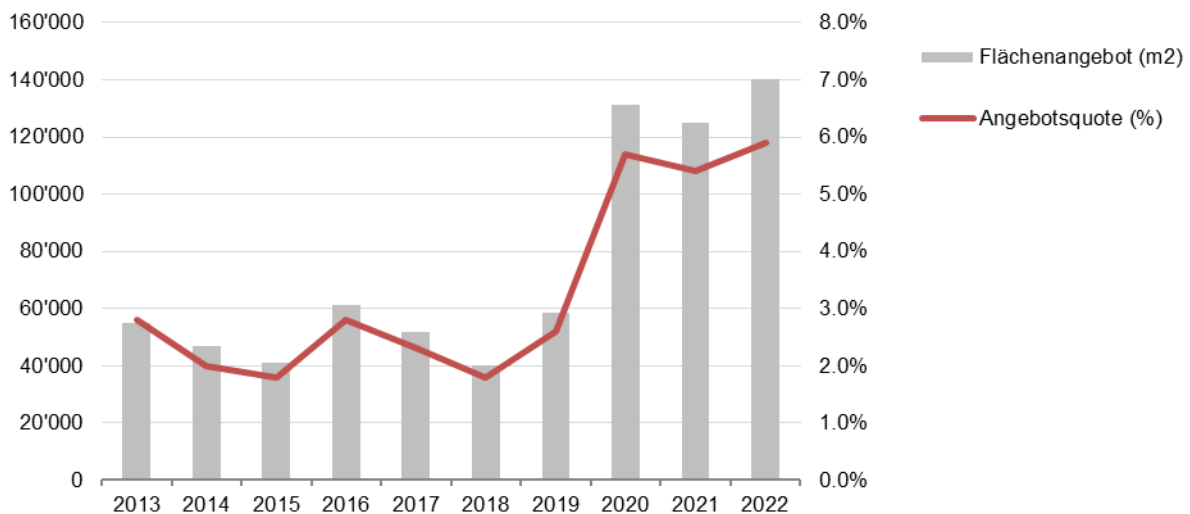
Keine grosse Veränderung zeigte die amtliche Statistik bei den leerstehenden Ladenflächen. Aktuell stehen  
in Basel rund 16'000 m<sup>2</sup> Ladenfläche leer, was langfristig betrachtet keine aussergewöhnliche Situation  
darstellt (vgl. **Abbildung 6**). Ein markanter Anstieg der Leerstände aufgrund der Einschränkungen im Detail-  
handel während der Covid-19-Pandemie ist aufgrund der Daten nicht festzustellen.



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

### 3.4 Büromarkt Basel-Stadt

Betrachtet man den Büroflächenmarkt in Basel detaillierter, zeigt sich 2022 eine stabile Entwicklung der  
Leerstände. Anders als das statistische Amt Basel-Stadt weist JLL Schweiz in ihrem aktuellen Büromarkt-  
bericht keinen Rückgang der Leerstände, sondern einen moderaten Anstieg auf 140'000 m<sup>2</sup> aus (vgl. **Abbil-  
dung 7**). Dies entspricht einer Angebotsquote von 5.9%, die sich knapp oberhalb des Schweizer Durch-  
schnitts bewegt. Die Leerstände in Basel stabilisierten sich demnach auf vergleichsweise hohem Niveau.



**Abbildung 7** - Flächenangebot (m<sup>2</sup>) und Angebotsquote (%) für Büroflächen in Basel (JLL Büromarkt Schweiz 2023)

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

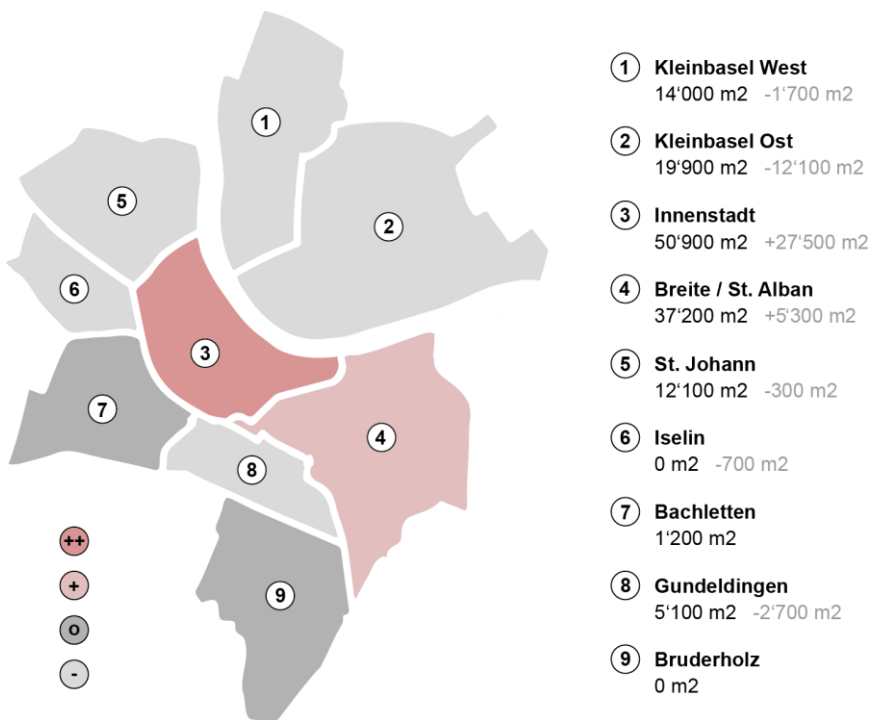


Abbildung 8 - Angebotene Büroflächen pro Stadtteil und Veränderung zwischen 2021 und 2022 (JLL Büromarkt Schweiz 2023)

Die Leerstände in Kleinbasel haben deutlich abgenommen. Hier haben grössere Vermietungen stattgefunden (Messeturm, Rosental Mitte) oder ältere Bestandsgebäude auf Transformationsarealen wurden aufgrund mangelnder Nachfrage wieder vom Markt genommen (z.B. Klybeckplus). Da der Flächenmarkt in Kleinbasel sehr stark von grossen Transformationsarealen geprägt ist (Klybeck- und Westquai, Klybeckplus, Rosental Mitte) werden hier die Schwankungen bei den Leerständen aufgrund von Um- und Zwischennutzungen in den kommenden Jahren gross bleiben. So ist bereits heute absehbar, dass im Klybeck grosse Büroflächen nach der temporären Nutzung durch den Campus Bildung Gesundheit wieder auf den Markt kommen werden.

Stark angestiegen sind die Leerstände bei den Büroflächen 2022 im Bereich der Innenstadt und rund um den Bahnhof SBB. Wie im letztjährigen Wirtschaftsflächenbericht detailliert dargelegt, kommen hier zeitgleich mehrere grosse Objekte auf den Markt, welche durch die Konzentration der Arbeitsplätze von Roche auf dem Stammareal im Wettsteinquartier freigespielt werden. Daneben gibt es mehrere Neubauobjekte (Grosspeter Clime, B-City und Syd), die 2023 fertig gestellt werden und noch freie Flächen aufweisen (vgl. kurzfristige Entwicklungen in Kapitel 4.2).

### 3.5 Vergleich Leerstände Büroflächen

Wie im vorhergehenden Kapitel beschrieben, wurde die nach der Covid-19-Pandemie einsetzende Zunahme der Nachfrage nach Büroflächen in Basel durch eine gleichzeitige Angebotsausweitung kompensiert. Die Angebotsquote in Basel ist deshalb leicht angestiegen (+ 0.5%) während sie in der Gesamtschweiz und anderen Wirtschaftszentren (z.B. Zug und Zürich) gesunken ist (vgl. Abbildung 9).

Insgesamt liegt die Angebotsquote in Basel jedoch weiterhin in einer vergleichbaren Grössenordnung wie sie die Credit Suisse für die ganze Schweiz (5.6%) ausweist.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Credit Suisse Büroflächenmarkt Schweiz 2023, Dezember 2022

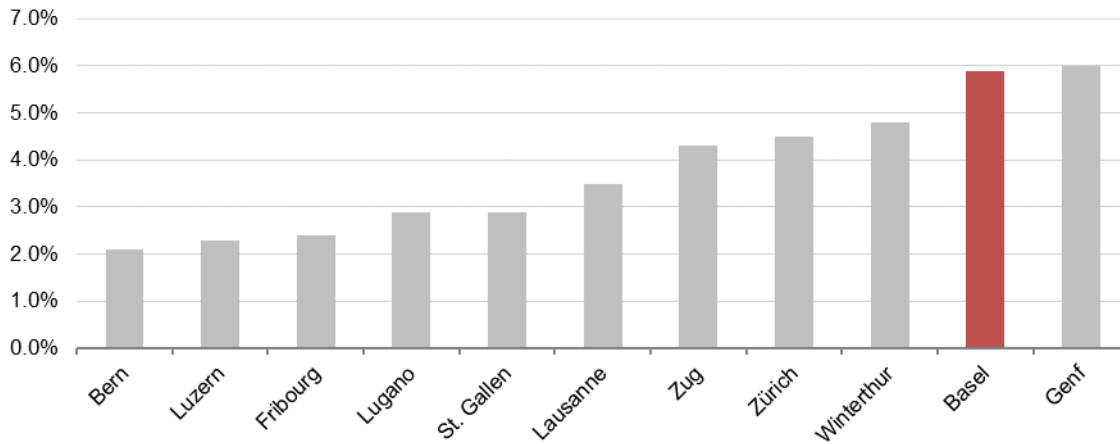


Abbildung 9 - Angebotsquoten für Büroflächen in Schweizer Städten 2022 (JLL Büromarkt Schweiz 2023)

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

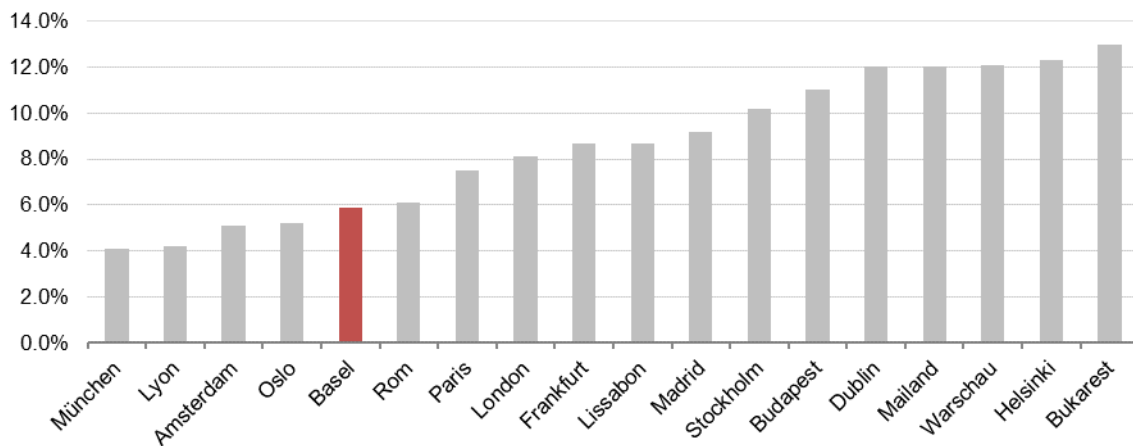


Abbildung 10 - Angebotsquoten für Büroflächen in europäischen Städten 2022 (JLL Büromarkt Schweiz 2023)



## 4 Angebotsperspektiven

### 4.1 Übersicht

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

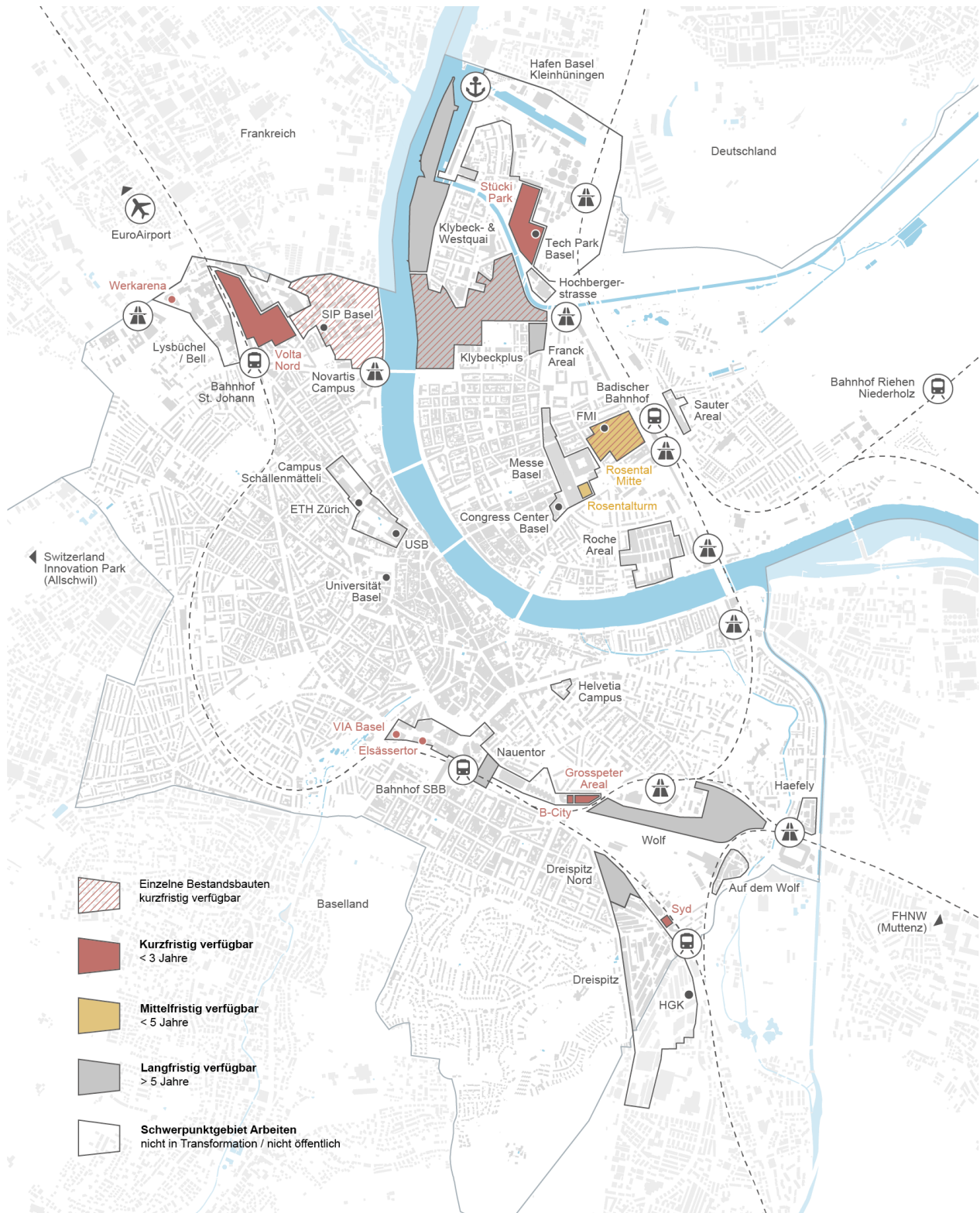


Abbildung 11 - Übersicht Wirtschaftsflächen in Entwicklung im Kanton Basel-Stadt

## 4.2 Kurzfristige Entwicklung

Der aktuelle Wirtschaftsflächenmarkt in Basel ist geprägt durch eine Angebotsausweitung von Büros in der Innenstadt und Gewerbeflächen in periphereren Lagen, die der Markt erst absorbieren muss.

Die **Werkarena** an der Neudorfstrasse bietet insgesamt rund 20'000 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Bürofläche für Firmen aus dem produzierenden und handwerklichen Gewerbe. Das Projekt ist fertiggestellt und erste Mietparteien haben ihre Flächen bezogen. Insgesamt kommt die Vermietung jedoch nur langsam voran, weshalb 2022 eine neue Vermarktungsstrategie implementiert wurde.

Dieses Jahr werden verschiedene Flächenangebote rund um den Bahnhof SBB verfügbar, welche grösstenteils bereits letztes Jahr in den Leerstandserhebungen erfasst wurden. Einerseits stehen die beiden Neubauprojekte **Clime** und **B-City** auf dem Grosspeter-Areal kurz vor Bauabschluss. Diese bieten rund 4'500 m<sup>2</sup> und 6'000 m<sup>2</sup> moderne Bürofläche und haben aktuell noch Flächen verfügbar. Ebenfalls 2023 soll das Neubauprojekt **Syd** am neu entstehenden Irène-Zurkinden-Platz fertig werden. Auch bei diesem Gebäude ist noch ein Teil der total 2'600 m<sup>2</sup> Bürofläche unvermietet.

Daneben befinden sich verschiedene Objekte im Perimeter des Bahnhof SBB in der Vermarktung, welche durch die Fertigstellung von Neubauten auf dem Roche-Areal freigespielt wurden und im letztjährigen Wirtschaftsflächenbericht detailliert vorgestellt wurden. Die beiden benachbarten Objekte **VIA Basel** und **Elsässertor** bieten zusammen rund 30'000 m<sup>2</sup> hochwertige Büroflächen. Flächen in dieser Grössenordnung werden vermutlich ihre Zeit brauchen um vom Markt absorbiert zu werden, auch wenn die Lagequalität äusserst hoch ist.

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

Auch wenn einzelne Projekte und Verschiebungen in den kommenden Jahren weitere Flächen im Bereich der Innenstadt und dem Bahnhof SBB freispielen könnten (z.B. Helvetia) scheint die aktuelle Welle der Angebotsausweitung vorerst abgeschlossen. Es befinden sich keine grösseren Bauprojekte in der Realisierung, und Investoren sind aufgrund der aktuellen Marktlage zurückhaltend mit Projektierungen und Bauge-suchen. Grössere Neubauprojekte (z.B. **Naumentor**) oder Rochaden (Verschiebung der Universität Basel ins Dreispitzareal / Konzentration der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich BIZ am Bahnhof SBB) kommen erst in einem späteren Zyklus ab 2028 zum Tragen.

Anders sieht es in Kleinbasel und den Transformationsarealen Rosental Mitte, Klybeckplus und Klybeckquai & Westquai aus. Dort wird es auch 2023 und in den Jahren danach wiederholt zu Aktivierungen, Zwischennutzungen und Gebäudesanierungen kommen, was zu Angebotsschwankungen am Markt führen dürfte. Kurzfristig ist nebst einer grossen gewerblich-kulturellen Zwischennutzung im ehemaligen **Gondrand-Gebäude** an der Uferstrasse auch die erneute Vermarktung von Büroflächen in der Südspitze von **Klybeckplus** aufgrund der endenden Zwischennutzung des Campus Bildung Gesundheit abzusehen.

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

## 4.3 Mittel- und langfristige Entwicklungen

### *Rosental Mitte*

Seit 2016 haben die Einwohnergemeinde der Stadt Basel und die Pensionskasse Basel-Stadt in zwei Etappen den Grossteil des ehemaligen Werkareals Rosental direkt neben dem Badischen Bahnhof erworben. Ein Teil davon wurde langfristig von Syngenta zur Eigennutzung zurückgemietet, der andere Teil mit einzelnen leerstehenden Gebäuden soll nach und nach zu einem lebendigen, durchmischten und integralen Stadtteil entwickelt werden, wobei der Fokus auf Arbeitsnutzungen bestehen bleibt.

Aktuell laufen auf dem Areal verschiedene Teilprojekte zur Arealentwicklung und -öffnung, der Vermarktung von Büro- und Laborflächen sowie zur Renovation von bestehenden Gebäuden (siehe Kapitel 4.4 Laborflächenmarkt). In der nördlichen Spitze des Areals läuft aktuell der Rückbau von mehreren Gebäuden. Dieser spielt ein erstes Baufeld für ein neues Laborgebäude der Universität Basel frei, welches 2029 bezogen werden soll.

### Klybeckplus

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

Im September 2022 wurde das gemeinsam von den Planungspartnern erarbeitete städtebauliche Leitbild der Öffentlichkeit vorgestellt. Es basiert auf dem Richtprojekt von Diener & Diener Architekten, legt den Rahmen für die Bebauung und die Struktur des neuen Quartiers fest und dient als Grundlage für die Erarbeitung einer rechtsverbindlichen Nutzungsplanung, welche 2024 vorliegen soll.



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

Wie im Richtprojekt vorgedacht sind Arbeitsnutzungen im städtebaulichen Leitbild insbesondere in den zentralen Arealteilen bei der Dreirosenbrücke und entlang der Klybeckstrasse in bestehenden Büro- und Forschungsgebäuden vorgesehen (vgl. Nutzungsverteilung in Abbildung 12). Zudem soll im östlichen Teil des Areals entlang der Mauerstrasse ein Teil des Transformationsgebietes in der Zone 7 für Industrie und Gewerbe verbleiben und zukunftssträchtige Formen von Produktion und Gewerbe im Klybeck ermöglichen.

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

### *Volta Nord*

Die Entwicklung Volta Nord auf dem ehemaligen Gewerbegebiet Lysbüchel schreitet weiter voran. 2020 wurden das neue Primarschulhaus und das Kultur- und Gewerbehaus Elys eröffnet, 2022 wurde der Bebauungsplan zweiter Stufe für die Baufelder 2, 4 und 5 festgesetzt. Ab Ende 2023 entstehen dort verschiedene Wohngebäude sowie knapp 25'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Dienstleistung und ruhiges Gewerbe. Für den Büro- und Gewerbebau auf dem Baufeld 2 wurde letzten Sommer mittels Wettbewerbsverfahren ein Projekt von Salathé Architekten ausgewählt, welches Raum für bis zu 1'000 Arbeitsplätze schaffen soll.

Auf dem nördlich angrenzenden Baufeld 1, das in der Zone 7 für Industrie und Gewerbe verbleibt, entsteht in den nächsten Jahren der neue Eco Park der Lottner Gruppe, welche bereits seit Jahrzehnten im Lysbüchel tätig ist und ihre Geschäftstätigkeiten auf der angrenzenden Parzelle erweitern kann.

### *Areal Wolf*

Am Standort des Güterbahnhofs Wolf plant die Grundeigentümerin SBB Immobilien ein nutzungsdurchmischtes Quartier mit Wohnraum für rund 1'200 Einwohnerinnen und Einwohner, öffentlichen Nutzungen im Zentrum sowie einem Gewerbehof mit Flächen für ca. 1'000 neue Arbeitsplätze. Der entsprechende Bebauungsplan für den westlichen Teil des Areals wurde im März 2023 vom Grossen Rat des Kantons Basel-Stadt genehmigt. Erste Neubauten sollen bis 2028 entstehen.

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

### *Klybeckquai und Westquai*

Im Norden von Basel liegt ein einzigartiges Potenzial für die Stadtentwicklung. Durch grosse Infrastrukturprojekte wie das trimodale Hafenterminal entsteht die Möglichkeit, den Klybeck- und Westquai an die bestehenden Quartiere anzubinden und zu entwickeln. Während der Klybeckquai sich vor allem für Wohnen eignet, bietet der Westquai Raum für Arbeit, Kultur und Freizeit. Gesamthaft gibt es in den neuen Quartieren Raum für rund 8'000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte.

Eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung der beiden Areale bildet die geplante Verlegung der heutigen Hafenbahn am Altrheinweg. Im Februar 2023 wurde bekannt gegeben, dass der Kanton mit den Schweizerischen Rheinhäfen, den Industriellen Werken Basel, dem Gasverbund Mittelland und ProRheno eine entsprechende Entwicklungsvereinbarung abschliessen konnte. Die Hafenbahn kommt neu in das Hafenkerngebiet zu liegen, die bestehenden Gleisanlagen südlich der Wiese werden aufgehoben (siehe [Projektkarte Hafenbahn in Abbildung 13](#)). Diese Variante der Hafenbahn-Verlegung wird 2023 mit einer entsprechenden Ausgabenbewilligung für die weitere Projektierung dem Grossen Rat vorgelegt.

Parallel zu diesen Planungen wird aktuell der Stadtteilrichtplan Kleinhüningen Klybeck erarbeitet, welcher die anstehenden Transformationen, Arealentwicklungen und Infrastrukturmassnahmen im Norden von Basel gesamthaft koordiniert und vermittelt. Für das aktuelle Jahr sind mehrere Beteiligungsveranstaltungen und -formate geplant, die den Dialog mit der Bevölkerung über die vielfältigen Entwicklungen in den beiden Quartieren ermöglichen.

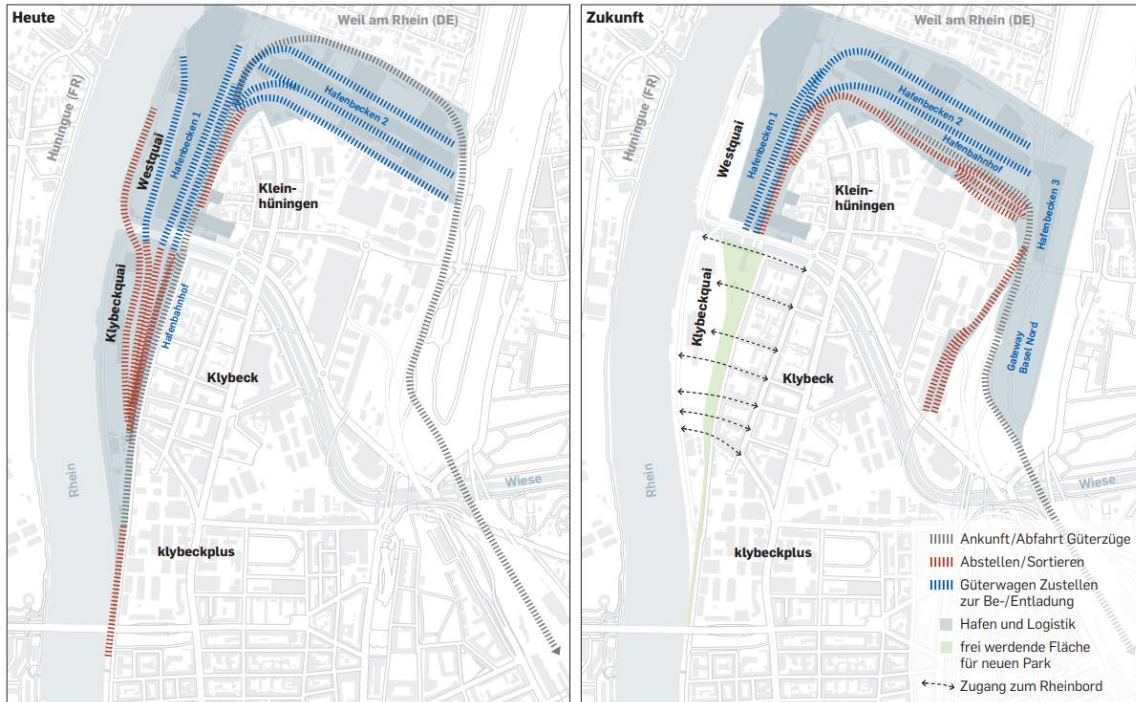


Abbildung 13 - Projektkarte Hafenbahn (Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt, Februar 2023)

### Nauentor

Anstelle des rostroten Postreitergebäudes vor dem Bahnhof SBB planen die Post Immobilien AG und SBB Immobilien ein neues städtebauliches Ensemble. Auf der gleisüberspannenden Grundkonstruktion kommen ein Aufbau und drei Hochhäuser zu stehen. Neu durchquert eine öffentliche Magistrale die gesamte Überbauung. Der Komplex soll neben Wohnraum auch rund 50'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für wirtschaftliche Nutzungen enthalten. Ein entsprechender Bebauungsplan wurde 2021 vom Parlament bewilligt, womit die Projektierung weitergeführt werden kann. Mit einem Baubeginn wird ab 2025 gerechnet.

### Franck Areal

Als neues Entwicklungsareal ist 2022 das Franck Areal öffentlich bekannt geworden. Die heutige Grundeigentümerin Nestlé konzentriert die Produktion von Senf und Mayonnaise auf den nordöstlichen Teil ihres Areals und hat einen Grossteil der restlichen Parzelle an eine neu gegründete Entwicklungsgesellschaft verkauft. Diese plant unter dem Namen Franck Areal auf rund 11'000 m<sup>2</sup> ein Zentrum für Kultur und Kreislaufwirtschaft, was grösstenteils als Entwicklung in der bestehenden Zonenordnung für Industrie und Gewerbe erfolgen soll. Erste Nutzungen wie der Impact Hub Basel sind bereits in ein Bestandsgebäude auf dem Areal gezogen, weitere Aktivierungen sind mittelfristig geplant.

## 4.4 Perspektiven Laborflächen Basel-Stadt

Seit mehreren Jahren engagiert sich der Kanton Basel-Stadt aktiv für ein verbessertes Angebot von Laborflächen für kleine und mittelgrosse Forschungsunternehmen am Standort Basel. Diese Flächen sind eine wichtige Voraussetzung dafür, dass sich das dynamische Life Sciences Ökosystem in Basel weiter in die Breite entwickeln kann und dass Startups und Spinoffs die Forschungsarbeit von Hochschulen und Grossunternehmen optimal ergänzen können. Die beiden kantonal unterstützten Angebote des **Tech Park Basel** im Stücki Park und des **Switzerland Innovation Park Basel Area** in Allschwil leisten mit gemeinsam rund 13'000 m<sup>2</sup> kleinteilig vermieteten Büro- und Laborflächen einen wesentlichen Beitrag zur positiven Entwicklung der Startup-Szene in Basel und sind - Stand Mai 2023 - praktisch voll ausgelastet.

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

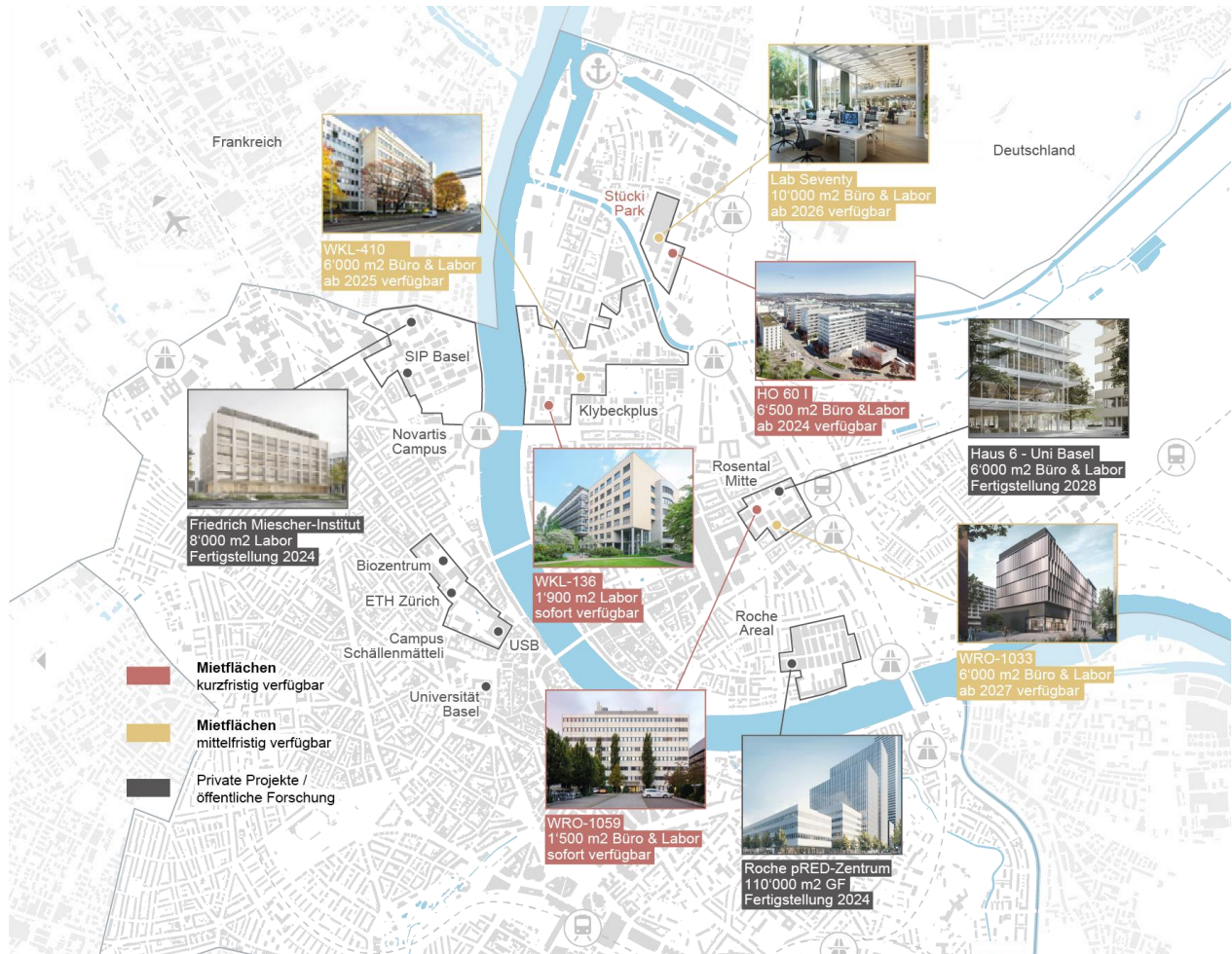


Abbildung 14 - Übersicht Projekte für Labor- und Forschungsgebäude in Basel

Kurzfristige Optionen für junge Firmen auf der Suche nach Laborflächen in Basel bieten die beiden Bestandsgebäude **WRO-1059** in Rosental Mitte sowie **WKL-136** auf dem Entwicklungsareal Klybeckplus. Beide haben - Stand März 2023 - noch wenige Biolabors und Büroflächen verfügbar. Ab Ende 2023 werden im Stücki Park zusätzlich Flächen in einem neu erstellten Laborgebäude verfügbar, die von Superlabs Suisse betrieben werden und Labore kleinteilig und zeitlich flexibel zur Miete bieten.

Eine tiefgreifende Sanierung eines bestehenden Laborgebäudes plant Swiss Life auf dem Klybeckareal, gleich in der Nachbarschaft des Institute of Molecular and Clinical Ophthalmology Basel (IOB). Das Gebäude **WKL-410** ist über die ikonische Passerelle mit dem sich ebenfalls in Renovation befindlichen Bürogebäude **WKL-25** verbunden und bietet auf sechs Stockwerken rund 6'000 m<sup>2</sup> Labor- und Bürofläche für Forschungsunternehmen. Das Baugesuch für den Umbau liegt vor und ein Bezug ist ab 2025 geplant.

Ein ähnliches Projekt plant Immobilien Basel-Stadt auf dem Areal Rosental Mitte. Das **WRO-1033** soll komplett renoviert und als Forschungspark für KMU im Bereich Biotech & Pharma positioniert werden. Rund 6'000 m<sup>2</sup> Labor- und Bürofläche auf sieben Stockwerken stehen voraussichtlich ab 2027 für interessierte Firmen bereit.

Eine interessante Erweiterung plant SPS Immobilien als Aufstockung auf dem bestehenden Hauptbau im Stückli Park. Unter dem Vermarktungstitel **Lab Seventy** entstehen rund 10'000 m<sup>2</sup> flexible und attraktive Fläche, die aufgrund der Raumhöhe technikintensive Nutzungen wie Biolabors oder Reinraumproduktion aufnehmen können, oder als Bürofläche mit Galerie ausgeführt werden können. Das Angebot richtet sich an Grosskunden mit individuellem Mieterausbau und soll ab 2026 verfügbar sein.

## 5 Fazit

Wie in anderen Schweizer Wirtschaftszentren hat sich der Wirtschaftsflächenmarkt 2022 auch in Basel erholt und die Nachfrage nach Büroflächen ist im Nachgang der Covid-19-Pandemie wieder angestiegen. Da im Perimeter des Bahnhofs SBB gleichzeitig grosse Objekte auf den Markt gekommen sind (insbesondere durch Rochaden von Roche), sanken die Leerstände bei Büroflächen in Basel nicht im gleichen Masse wie in anderen Schweizer Städten. Insgesamt stabilisierte sich die Angebotsquote bei knapp 6 Prozent.

Das vergangene Jahr entkräftete damit gewisse Prognosen, die während der Covid-19-Pandemie das erneute Ende des Büros vorhersagten. Gleich mehrere aktuelle Marktbeobachtungen halten unabhängig voneinander fest, dass der Trend zu Homeoffice den Flächenbedarf von Unternehmen zwar reduziert, der physische Arbeitsplatz aber nicht an Relevanz verliert.<sup>4</sup> Vielmehr müssen Büroflächen eine attraktive Ergänzung zum Arbeitsplatz zuhause darstellen und Raum für Kommunikation und Interaktion zwischen Mitarbeitenden schaffen. Auch in Basel investieren Unternehmen deshalb in zeitgemässe, flexible und zentrale Arbeitsplatzangebote für ihre Angestellten. Die im letzten Jahr umgebauten und bezogenen Büros der Firma Adobe direkt am Bahnhof SBB sind ein gutes Beispiel dafür. Auch Grossunternehmen in Basel versuchen derzeit aktiv, ihre Belegschaft zur Präsenz am Arbeitsplatz und zur Interaktion jenseits von «Zoom» und «Teams» anzuregen. Dies passiert teilweise entgegen von Ankündigungen der Firmen während der Pandemie, dem Homeoffice langfristig den Vorrang zu geben.

Unabhängig von der robusten Nachfrage dürfte der Wirtschaftsflächenmarkt Basel noch eine Weile durch die Angebotsausweitung der letzten Jahre geprägt sein. Während im zentralen Flächenmarkt beim Bahnhof SBB und Aeschenplatz die vorläufige Spitze bei den Leerständen bald erreicht sein dürfte, werden die Transformationsareale im Norden der Stadt weiter für zusätzliche Angebote und Schwankungen am Markt sorgen. Da die aktuellen Leerstände sowohl im nationalen wie im internationalen Vergleich in einer gesunden Bandbreite liegen und in eine Phase der starken wirtschaftlichen Entwicklung in der Region Basel fallen, überwiegen aus Sicht des Kantons die positiven Auswirkungen einer guten Verfügbarkeit von Flächen für Unternehmen auf Raumsuche.

Besonders positiv ist zu werten, dass ab 2023 endlich auch Forschungsunternehmen und Biotech Startups ein breiteres Angebot an Laborflächen zur Miete in Basel vorfinden. Die bereits erfolgten sowie geplanten Neubauten und Renovationen von Bestandgebäuden sind eine wichtige Voraussetzung, dass sich das Basler Life Sciences-Ökosystem verbreitern und diversifizieren kann. Zudem bieten diese Flächen den grossen Transformationsarealen in Basel eine Chance, sich mit spezifischen Raumangeboten vom umkämpften Flächenmarkt im zentralen Büromarkt abzugrenzen. Die Vielfalt von Projekten in der Pipeline in **Kapitel 4.4** zeigt, dass sich der Markt adaptiert und eine überfällige Segmentierung von unterschiedlichen Raumangeboten für forschende Unternehmen entsteht.

---

<sup>4</sup> Credit Suisse Büroflächenmarkt Schweiz 2023, Seite 7, Dezember 2022  
Oh!ffice, Gottlieb Duttweiler Institut, Seite 22ff., 2022

**Herausgeber**

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

Amt für Wirtschaft und Arbeit

Abteilung Standortförderung  
Sandgrubenstrasse 44  
Postfach, CH-4002 Basel

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

Basel, Mai 2023