



---

# Jahresbericht 2025

Hochbauten im  
Verwaltungsvermögen

---

Basel, im Mai 2026

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Management Summary</b>	4
<b>2. Hochbauten im Verwaltungsvermögen</b>	5
2.1 Immobilienstrategie	5
2.2 Immobilienmanagement	5
2.3 Portfoliostruktur	7
2.4 Bestandesänderungen	8
<b>3. Nachhaltigkeit</b>	9
3.1 Energie	9
3.2 Flächeneffizienz	11
3.3 Werterhaltung	11
<b>4. Kennzahlen</b>	12
4.1 Kennzahlen Werterhaltung	12
4.2 Kennzahlen Flächen	14
4.3 Kennzahlen Energie	15
<b>5. Wichtigste Projekte</b>	17
5.1 Investitionsbereich Schulen	17
5.2 Investitionsbereich Hochschulen	20
5.3 Investitionsbereich Jugend, Familie und Sport	22
5.4 Investitionsbereich Kultur	24
5.5 Investitionsbereich Übrige	25

## Impressum

Datum der Veröffentlichung: Mai 2026.

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

Foto Titelseite: Gärtnerhaus, Schwarzpark © Kathrin Schulthess.

Der Jahresbericht ist digital erhältlich: [www.bs.ch/ibs](http://www.bs.ch/ibs)

# Die Immobilien des Verwaltungsvermögens

## Portfolio



**721**

Eigene  
Gebäude

**687 000 m<sup>2</sup>**

Hauptnutzfläche (HNF)  
inkl. Fremdmiete

**5.58**

Portfolio in  
Mia. CHF

**14.1 m<sup>2</sup>**

Fläche pro  
Arbeitsplatz

**4.2 GWh**

Solarertrag pro Jahr  
(71 PV-Anlagen)

## Investitionen



**92**

Projekte

**162**

Investitionen  
in Mio. CHF

**1.9%**

Werterhaltungsquote

## Ziele



**12–14 m<sup>2</sup>**

Flächenbedarf  
Verwaltung pro  
Arbeitsplatz

**2030**

Netto-Null,  
betrieblich

**11 GWh**

Solarpotenzial bis  
2030, pro Jahr  
(138 PV-Anlagen)

# 1. Management Summary

Die im 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 Ziele für das Immobilienmanagement fest: effiziente Infrastruktur, Nachhaltigkeit und langfristige Entwicklungsperspektiven.

**Mit den Standorten Lützelhof (Rettung Basel-Stadt) und Spiegelhof (Kantonspolizei Basel-Stadt) verfügen die Basler Blaulicht-Organisationen neu über zwei hochmoderne Einsatzzentralen.**

**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 mit einem Wiederbeschaffungswert von rund 5.58 Mia. Franken (Neuwert Gebäudeversicherung 2025). Das Portfolio setzt sich aus Schulen, Hochschulen, Sportanlagen, Kulturbauten sowie Verwaltungs- und Betriebsgebäuden zusammen.

Die Verfügbarkeit der betrieblichen Infrastruktur, die Bereitstellung des notwendigen Bildungs- und Freizeitangebotes sowie die notwendigen Massnahmen zum Erhalt des bestehenden Kulturangebotes werden durch die Investitionen (im Berichtsjahr 2025 rund 162 Mio. Franken) und den Unterhalt der Hochbauten (Werterhaltungsquote 1.9%) im Verwaltungsvermögen sichergestellt. So konnte beispielsweise die neue Einsatzzentrale der Kantonspolizei Basel-Stadt in Betrieb genommen und die Zwei-Zentralen Strategie des Justiz- und Sicherheitsdepartementes umgesetzt werden.

Die Bereitstellung und die langfristige Werterhaltung der Hochbauten wird auch zukünftig fast die Hälfte des gesamtstaatlichen Investitionsvolumens beanspruchen.

Die Tätigkeiten für die Hochbauten im Verwaltungsvermögen orientieren sich an der Nachhaltigkeit. Die Schwerpunkte liegen bei der wirtschaftlichen Raumnutzung 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 32.5% auf 14.1 m<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. Deshalb 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. Das Ausbaupotenzial liegt bei 138 Photovoltaik-Anlagen, welche einen jährlichen Solarertrag von rund 11 GWh generieren werden.

# 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 ist. Die gesetzliche Grundlage bilden das Gesetz über den Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz 610.100) und die dazugehörige 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 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.



3-Rollenmodell im Kanton Basel-Stadt

### Harmonisierung Managementinformationssysteme

Im Berichtsjahr konnte die Einführung der spezialisierten Immobilien-Management-Software Reamis für das Immobilienportfolio im Verwaltungsvermögen weiter vorangetrieben werden.

Dadurch erfolgt eine Vereinheitlichung der Systeme für das Immobilienmanagement von allen durch den Kanton Basel-Stadt bewirtschafteten Portfolios und Liegenschaften. Gleichzeitig steht ein umfassendes Analyse- und Planungs-Tool für Investitionen und Unterhalt zur Verfügung, welches zukünftig gemeinsam von Immobilien Basel-Stadt sowie Städtebau und Architektur angewandt wird.

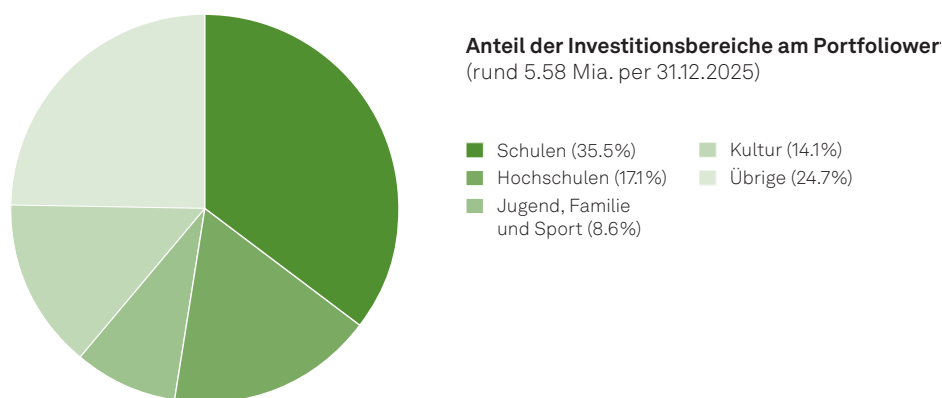
Für die Umsetzung der Ziele zur Klimaneutralen Verwaltung sind genaue Kenntnisse zum Energie- und Ressourcenverbrauch von grosser Bedeutung. Zu diesem Zweck wird mit der Anwendung einer zertifizierten Energiedaten-Management-Software voraussichtlich bis Ende 2026 ein neues Berichtssystem für die Jahresenergiedaten eingeführt.

## 2.3 Portfoliostruktur

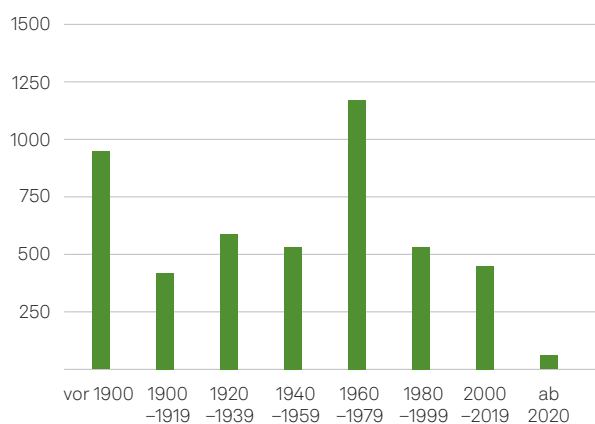
Mit der Einführung der Immobilien-Management-Software Reamis für die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen und der Überführung der Daten aus dem bisherigen Planungs- und Bewertungstool wurde die Zusammensetzung des Portfolios (Zuordnung Investitionsbereiche und Zuordnung in Haupt- und Nebengebäude) geprüft und überarbeitet. Die angepasste Zuordnung in Haupt- und Nebengebäude führte dazu, dass sich im Berichtsjahr die Anzahl Gebäude gegenüber den Vorjahren, bei gleichbleibendem Gesamtbestand, verändert hat. Mit der Systemumstellung wurde auch der Prozess zur Erfassung des Wiederbeschaffungswertes (Neuwert Gebäudeversicherungswert) geklärt und die Portfoliowerte wurden entsprechend angepasst.

Die Hochbauten bilden somit ein Portfolio aus aktuell 721 Gebäuden und entsprechen einem Wiederbeschaffungswert von rund 5.58 Mia. Franken (Neuwert Gebäudeversicherung 2025).

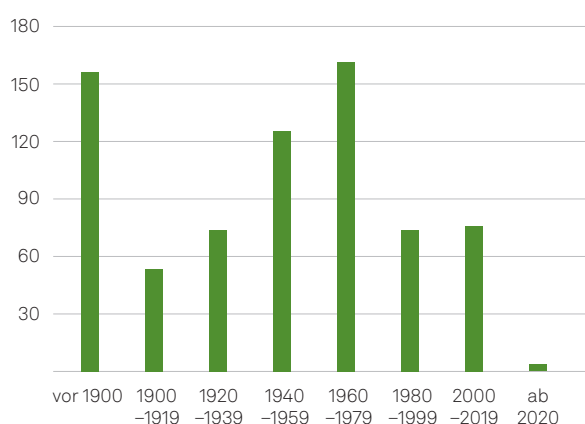
Die Aufteilung des Portfolios im Eigentum des Verwaltungsvermögens des Kantons Basel-Stadt erfolgt auf Grundlage der Investitionsbereiche Bildung (Schulen, Hochschulen, Jugend Familie Sport, Kultur) und Übrige.



**Gebäudewert pro Alterskategorie**  
Mio. Franken



**Gebäude pro Alterskategorie**  
Anzahl



Die Altersstruktur der Hochbauten im Verwaltungsvermögen umspannt einen Zeitraum von rund 750 Jahren. Das älteste Gebäude stammt aus dem Jahr 1274 (Kleines Klingental), das jüngste Gebäude wurde 2025 fertig gestellt (Neubau Einsatzzentrale Spiegelhof).

## 2.4 Bestandesänderungen

Im Rahmen von finanzrechtlichen Bereinigungen werden regelmässig Liegenschaften zwischen den beiden kantonalen Immobilienportfolios (Verwaltungs- und Finanzvermögen) umgewidmet. Gemäss Finanzhaushaltgesetz sind jene Liegenschaften dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen, die mehrheitlich unmittelbar der Erfüllung öffentlich-rechtlich festgelegter Verwaltungs- bzw. Staatsaufgaben auf längere Zeit dienen. Im Finanzvermögen befinden sich diejenigen Liegenschaften, die mehrheitlich nicht unmittelbar der Erfüllung einer staatlichen Aufgabe dienen.

Im Berichtsjahr wurden entsprechend folgende Liegenschaften umgewidmet:

Portfoliozugang	Hammerstrasse 34	Widmung ins Verwaltungsvermögen
Portfoliozugang	Röschenzerstrasse 7	Widmung ins Verwaltungsvermögen
Portfoliozugang	Grenzacherstrasse 106	Widmung ins Verwaltungsvermögen
Portfoliozugang	Grenzacherstrasse 106, unbebaute Parzelle	Widmung ins Verwaltungsvermögen
Portfolioabgang	Zu den drei Linden, unbebaute Parzelle	Entwidmung ins Finanzvermögen
Portfolioabgang	Eisenbahnweg 7, 7a	Entwidmung ins Finanzvermögen

# 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.

## **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.

## 3.1 Energie

### **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 Photovoltaik-Anlagen genutzt werden. In der Folge genehmigte der Grosse Rat 2013 die Projektierung und Erstellung von Photovoltaik-Anlagen auf rund 50 Dächern. Darüber hinaus wurden laufend auch Anlagen im Rahmen von Sanierungs- 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 zunehmenden Elektrifizierung der absolute Stromverbrauch zunehmen wird (Einbau von Wärmepumpen und Umstellung auf Elektromobilität).

Das Solarpotenzial im Verwaltungsvermögen soll bis 2030 erschlossen sein und mit einem Ausbau auf 138 Photovoltaik-Anlagen eine Eigenstromproduktion von rund 11.2 GWh pro Jahr ermöglichen. Für die Erschliessung des Solarpotentials im Verwaltungsvermögen hat der Grosse Rat im September 2024 3.07 Mio. Franken für die Projektierung von weiteren Photovoltaik-Anlagen bewilligt.

### **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

### **Aktive Raumbewirtschaftung**

Das Ziel der aktiven Raumbewirtschaftung ist die Erfüllung des kantonalen Raumbedarfs, die Sicherstellung einer wirtschaftlichen und effizienten Raumnutzung (Suffizienz) und die Schaffung von Kostentransparenz durch die budgetwirksame Verrechnung interner Mieten.

Der Prozess zur Bereitstellung des kantonalen Raumbedarfs regelt die Zusammenarbeit zwischen Immobilien Basel-Stadt als Eigentümervertreterin, Städtebau und Architektur als Baufachorgan und den jeweiligen Departementen und Dienststellen als Nutzer und stellt die effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen und die Planung der künftig benötigten Flächen sicher.

## 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>1</sup>.

### **Unterhaltsplanung**

Der bautechnische Zustand ist ein Indikator dafür, welche werterhaltenden Baumassnahmen zu welchem Zeitpunkt in Angriff genommen werden müssen.

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 erfolgen grundsätzlich im Rahmen von laufenden Sanierungen und Umbauten oder sind in Planung. Eine besondere Herausforderung stellen dabei die historischen Gebäude dar.

<sup>1</sup> Die Definition 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 195.8 Mio. Franken (2024: 179.0 Mio. Franken).

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

	R 2025	R 2024	R 2023	R 2022	R 2021	R 2020	R 2019	R 2018
<b>Erfolgsrechnung</b>								
Unterhalt Hochbauten VV <sup>2</sup>	33.7	34.9	35.9	28.6	25.9	24.0	22.7	22.3
Universitätsliegenschaften <sup>3</sup>				6.7	13.3	13.9	8.9	9.4
Total Erfolgsrechnung	33.7	34.9	35.9	35.3	39.2	37.9	31.6	31.7
<b>Investitionsrechnung</b>								
Gebundene Investitionen	79.1	86.2	90.7	59.1	65.4	83.7	113.3	126.6
Neue Investitionen	83.0	57.9	58.9	63.3	55.7	46.2	30.8	59.6
Total Investitionsrechnung	162.1	144.1	149.6	122.4	121.1	129.9	144.1	186.2
Total bauliche Massnahmen	195.8	179.0	185.5	160.3	167.8	167.8	175.7	217.9

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

2025 liegt die Rechnung mit Investitionen in der Höhe von 162.1 Mio. Franken höher im Vergleich zum Vorjahr (2024: 144.1 Mio. Franken). Die Zunahme ist darauf zurückzuführen, dass viele grosse Projekte in der Ausführungsphase sind. So fallen rund 51 Mio. Franken der Investitionen (30%) auf den Neubau Naturhistorisches Museum und Staatsarchiv.

Im Berichtsjahr 2025 wurden zudem rund 61 Mio. Franken in die betriebliche Infrastruktur (Investitionsbereich Übrige, mit u.a. Verwaltungs- und Betriebsgebäuden) und rund 42 Mio. Franken in die Bereitstellung des notwendigen Bildungs- und Freizeitangebotes (Investitionsbereiche Schulen, Hochschulen sowie Jugend, Familie und Sport) investiert.

### Walterhaltung

Die Ausgaben für die Werterhaltung der Hochbauten im Verwaltungsvermögen betragen im Berichtsjahr 106.0 Mio. Franken (2024: 119.5 Mio. Franken). Die Ausgaben werden aus der Summe der Unterhaltsmassnahmen Hochbauten

<sup>2</sup> An dieser Stelle werden nur die den baulichen Unterhalt betreffenden Kostenarten ausgewiesen.

<sup>3</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 2025	R 2024	R 2023	R 2022	R 2021	R 2020	R 2019	R 2018
Werterhaltung (Mio. Franken)	106.0	119.5	119.2	101.3	121.2	133.5	133.0	162.0
Portfolioneuwert <sup>4</sup> (Mio. Franken)	5573.4	5371.5	5186.2	4824.3	4734.0	4673.9	4711.1	4615.6
Werterhaltungsquote	1.9%	2.2%	2.3%	2.1%	2.6%	2.9%	2.8%	3.5%

Tabelle: Entwicklung der Werterhaltungsquote.

und des Anteils Werterhaltung in Investitionsprojekten ermittelt. Die Werterhaltungsquote, welche die Ausgaben für werterhaltende Massnahmen in Bezug zum Portfolioneuwert setzt, betrug 2025 1.9% (2024: 2.2%).

Die Werterhaltungsquote von 1.9% zeigt eine Abnahme von -0.3% gegenüber dem Vorjahr. Damit liegt sie tiefer als langfristig notwendig. Insbesondere muss mittels ausreichender Finanzierung der laufenden Unterhaltmassnahmen sichergestellt werden, dass die grosszyklischen Erneuerungsinvestitionen nicht vor Erreichen der erwarteten Lebensdauer der Bauten und Bauteile anfallen.

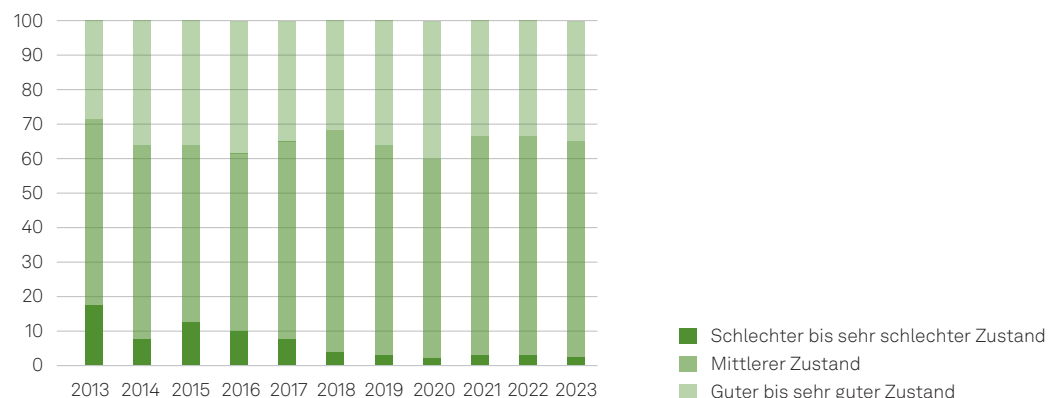
### Portfoliozustand

Im Berichtsjahr konnte die Einführung der spezialisierten Immobilien-Management-Software Reamis für das Immobilienportfolio im Verwaltungsvermögen weiter vorangetrieben werden. Dabei wird der Prozess zur geeigneten Ermittlung des Portfoliozustandes neu festgelegt. Aufgrund dieser Systemumstellung und der im Jahr 2024 erfolgten Ablösung des bisherigen Bewertungstools kann voraussichtlich mit dem Jahresbericht 2026 wieder über den neu definierten und aktuellen Portfoliozustandswert berichtet werden.

Der zuletzt per Ende 2023 ermittelte durchschnittliche Portfoliozustand liegt bei 83% des Neuwertes und somit über dem Zielwert von 80%, welcher für eine nachhaltige Werterhaltung des Portfolios angestrebt wird. Die im Berichtsjahr 2025 umgesetzte und für die Folgejahre anhaltend geplante Wertehaltung des Portfolios führt weiterhin dazu, dass der Anteil der Liegenschaften im mittleren und guten bis sehr guten Zustand gegenüber dem Anteil der Liegenschaften in schlechtem Zustand stetig zunimmt.

### Zustandsspiegel Portfolio 2023

Veränderung seit 2013 (Wertanteile) in %

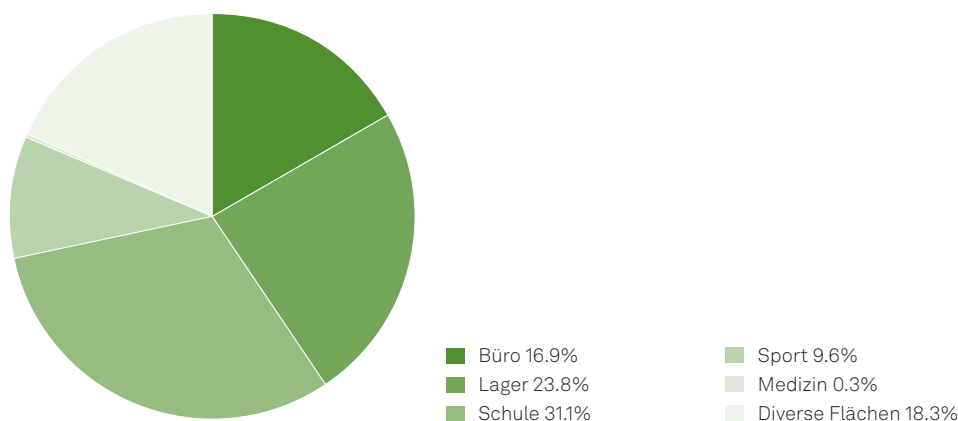


<sup>4</sup> Neuwert Gebäudeversicherung.

## 4.2 Kennzahlen Flächen

Die kantonale Verwaltung belegt per 31. Dezember 2025 eine Hauptnutzfläche (SIA 416) von rund 687 000m<sup>2</sup> (Vorjahresperiode: rund 670 000m<sup>2</sup>). Diese Flächenzunahme geht mehrheitlich auf die Zumietung diverser Flächen für Schulen und Kindergärten zurück, wie zum Beispiel der neue Schulsandort an der Gartenstrasse 9.

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

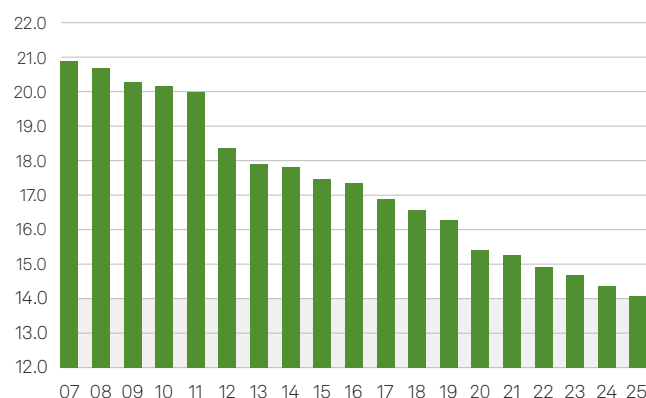


Die Flächenwerte pro Arbeitsplatz sind im Raumbewirtschaftungsreglement festgeschrieben. Der Zielwert für Büroflächen (Hauptnutzfläche HNF 2) liegt bei 12–14m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz.

Mit Meldung von 8194 Arbeitsplätzen (31.12.2024: 7889) reduziert sich die Fläche pro Büroarbeitsplatz gegenüber dem Vorjahr von 14.3m<sup>2</sup> auf aktuell 14.1m<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 2007 konnte der spezifische Flächenbedarf der kantonalen Verwaltung pro Arbeitsplatz um 6.8m<sup>2</sup> von 20.9m<sup>2</sup> auf 14.1m<sup>2</sup> gesenkt werden, was einer Reduktion um 32.5% entspricht.

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



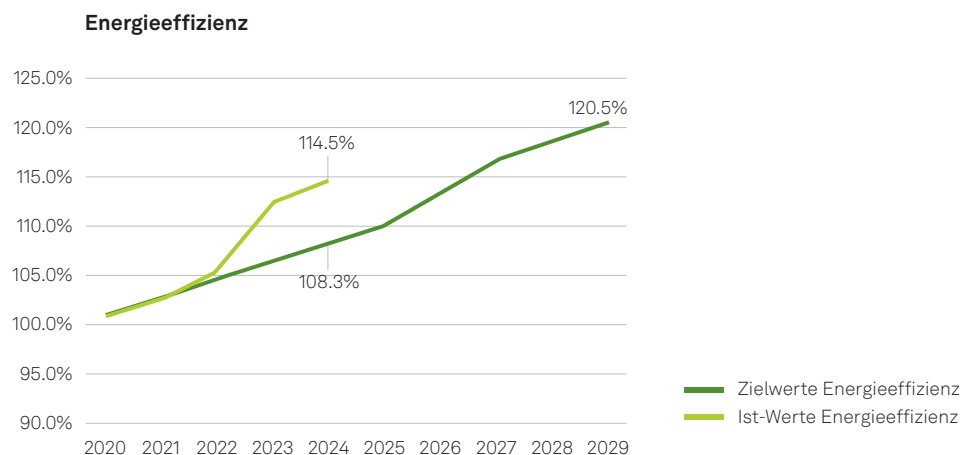
## 4.3 Kennzahlen Energie

### Gesamtenergieverbrauch und Energiemix

Bis Ende 2026 wird eine zertifizierte Energiedaten-Management-Software mit einem neuen Berichtssystem für die Jahresenergiedaten eingeführt. Das Gebäudeportfolio wurde definiert, die Verbrauchswerte werden derzeit konsolidiert und ermöglichen somit ab 2027 eine detaillierte Analyse der Energiedaten. Die klimaneutralen Verwaltungsziele werden nach und nach quantifiziert, sodass eine Bestandsaufnahme durchgeführt werden kann. Es wurden Pilotprojekte im Energiebereich durchgeführt, um das Einsparpotenzial zu bewerten. Die Ergebnisse sind vielversprechend und dürften zu einer Senkung des Verbrauchs beitragen.

### Verbrauchsziele Grossverbraucher

Die Universalzielvereinbarung für die 15 Grossverbraucherobjekte sieht eine Steigerung der Energieeffizienz<sup>5</sup> bis 2029 von 20,5% im Vergleich zum Basisjahr 2019 vor.



Die für das Jahr 2024 vorliegenden Auswertungen<sup>6</sup> zeigen, dass der Energieverbrauch weiter deutlich gesenkt werden konnte. Die Energieeffizienz liegt im Jahr 2024 bei 114.5%. Der Zielwert von 108.3% wurde somit um 6.2% übertroffen.

Dies ist im Wesentlichen auf Verbesserungen und Erneuerungen von Haustechnikanlagen und auf den konsequenten Austausch von alten Leuchtstoffröhren durch LED-Leuchten zurückzuführen.

### Energetische Betriebsoptimierungen

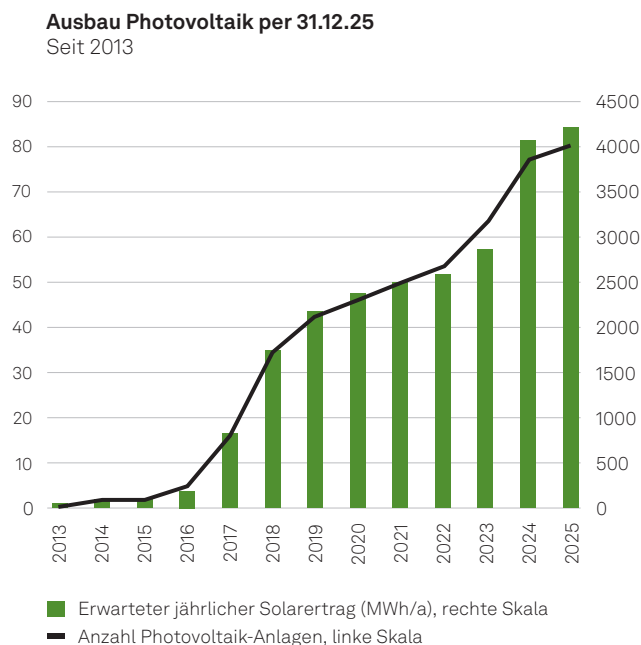
Im Berichtsjahr wurden für weitere fünf Gebäude eine Betriebsoptimierung in die Wege geleitet. Dies erfolgt jeweils in enger Abstimmung mit den zuständigen Nutzern der Gebäude. Im Laufe des Jahres 2026/2027 werden neue Gebäude energetisch geprüft, um zur Erreichung der Ziele für eine Klimaneutrale Verwaltung beizutragen.

<sup>5</sup> Energieeffizienz bedeutet die möglichst wirkungsvolle und sparsame Nutzung von Energie. <https://www.bfe.admin.ch/bfe/de/home/versorgung/energieeffizienz.html>

<sup>6</sup> Die Zahlen zum Energieverbrauch im Berichtsjahr liegen jeweils Mitte Jahr des Folgejahres vor, Die Auswertung erfolgt folglich jeweils um 1 Jahr zeitversetzt.

## Photovoltaik-Anlagen

Per 31.12.2025 waren im Verwaltungsvermögen in 59 Arealen 71 Photovoltaik-Anlagen<sup>7</sup> (2024: 68 Anlagen) mit einer Nennleistung von total 4574 kWp<sup>8</sup> (2024: 4381 kWp) in Betrieb. Der erzielbare jährliche Solarertrag beträgt damit 4203 MWh (2024: 4158 MWh). Dies entspricht der Deckung des jährlichen Strombedarfs von rund 1200 Haushalten<sup>9</sup> (Vorjahr: 1188).



Weitere 67 Photovoltaik-Anlagen mit einer Nennleistung von total rund 7923 kWp und einem erwarteten Solarertrag von 7084 MWh (2024 Haushalte) sind in Planung, in Ausführung oder wurden zur Projektierung beantragt.

Damit zeichnet sich bis 2030 ein Ausbau auf 138 Photovoltaik-Anlagen mit einer Nennleistung von total 12497 kWp und einem erwarteten Solarertrag von 11287 MWh ab. Dies entspricht dem jährlichen Stromverbrauch von 3225 Haushalten oder 17.5% des Elektrizitätsverbrauchs der kantonalen Verwaltung von 64 378 MWh<sup>10</sup>.

<sup>7</sup> Ein Areal kann mehrere Photovoltaik-Anlagen 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.

<sup>10</sup> Letzte detaillierte Auswertung 2021/2022 (Umstellung Berichtssystem).

# 5. Wichtigste Projekte

Investitionen in die Hochbauten im Verwaltungsvermögen betreffen aktuell 92 (2024: 104) 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 Investitionsbereich Schulen

### Projekt in Planung

Baubeginn geplant  
2026

Abschluss geplant  
2029

#### **Schulhaus Bäumlhof, Gesamtanierung Turn- und Schwimmhallen**

Das Gebäude Trakt T der Schulanlage Bäumlhof mit sechs Turn- und zwei Schwimmhallen wurde 1974 erbaut. Die Turn- und Schwimmhallen werden von rund 1100 Schülerinnen und Schülern des Gymnasiums Bäumlhof, den Sekundarschulen Bäumlhof und Drei Linden, und von zahlreichen Vereinen sowie den Sportklassen des Leistungssports (Swiss Olympic Partner School) genutzt. Eine umfassende Gesamtanierung ist nun notwendig.

Die Massnahmen umfassen insbesondere die haustechnischen Installationen inklusive Badwassertechnik, Anpassung an die aktuellen Sicherheitsstandards (Erdbebenertüchtigung, Brandschutz), neue Gebäudeoberflächen, neue Photovoltaik-Anlage, neue Aussendämmung mit Wiederverwendung von Fassadenplatten und eine ökologische Erneuerung des Aussenraums.

### Projekt im Bau

Bezug geplant  
2028

#### **Schulhaus Walkeweg, Neubau**

Für die steigende Zahl von Schülerinnen und Schülern des entstehenden Quartiers am Walkeweg und der Quartiere Gundeldingen, Dreispitz sowie auf dem Wolf wird eine neue Primarschule gebaut. Ursprünglich war der neue Schulstandort für zwölf Klassen mit einer Option zum Ausbau auf 18 Klassen geplant. Aufgrund steigender Schülerinnen- und Schülerzahlen wird das Schulareal bei der Erstellung bereits für 18 Klassen für rund 400 Kinder erstellt. Drei freistehende Schulgebäude bilden zusammen mit einem Klassentrakt inklusive zwei Turnhallen und einem Doppelkindergarten, einem Tagesstrukturgebäude und einer Aula ein Schulensemble.

Der Schwerpunkt der Planung wurde auf die Nachhaltigkeit, CO<sub>2</sub>-Emissionen, klimaangepasstes Bauen und Kreislaufwirtschaft gelegt. Die Gebäude werden mehrheitlich in Holz und Lehm erstellt. Durch den öffentlich zugänglichen Spielplatz auf dem Dach des Tagesstrukturgebäudes und den Anschluss des ebenerdigen Pausenhofs an den benachbarten Quartierplatz wird das Schulareal räumlich ins Quartier integriert.

Projekt im Bau

Abschluss geplant  
2027

### **Schulhaus Kleinhüningen, Gesamtsanierung**

Die Schulanlage Kleinhüningen wurde im Jahr 1969 als Sekundarschulhaus erbaut. Heute beherbergt das Schulareal mit Turn- und Schwimmhalle sowie Tagesstruktur zwölf ortsgebundene Primarschulklassen aus dem Quartier Kleinhüningen. Die Schulanlage besteht aus mehreren Gebäudeteilen, die sich um einen zentralen Hof gruppieren. Nach fünf Jahrzehnten muss die Schulanlage gesamtsaniert werden.

Der Fokus liegt auf ressourcenschonendem Bauen, dem Wiederverwenden von vorhandenen Bauteilen und einer massvollen Eingriffstiefe in den Bestand. Aus Sicherheitsgründen können die Bauarbeiten nicht unter Betrieb erfolgen. Deshalb wurde ein temporärer Schulbau am Altrheinweg 26 in Holzmodulbauweise erstellt. Dieser wurde im August 2025 bezogen.

Projekt im Bau

Bezug geplant  
2028

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

1964 wurde das Primarschulhaus Christoph Merian in Betrieb genommen. Seit 1998 war ein zusätzliches Schulprovisorium aus Baucontainern für den gestiegenen Raumbedarf notwendig. Das über 60 jährige Primarschulhaus Christoph Merian wird seit 2024 für 18 Klassen erweitert und der Bestand gesamtsaniert. Als temporärer Schulbau dienen die Holzmodulbauten auf der Luftmatt.

Die Massnahmen umfassen betriebliche Anpassungen, den Rückbau der Baucontainer, die Erweiterung des Schulhauses für weitere Klassenzimmer, Aula, Lehrerzimmer und Arbeitsplätze, eine Photovoltaik-Anlage, sowie die Ertüchtigungen für den sommerlichen Wärmeschutz, die Gesamtsanierung des Bestandes und die Entsiegelung der Aussenflächen.

Projekt im Bau

Bezug geplant  
2026

### **Schulhaus Sevogel, Dachstockausbau**

Das Schulhaus Sevogel wurde 1884 als Primarschule eröffnet. Es ist denkmalgeschützt und in der Schutzzone. Um zusätzliche Räume zu schaffen, wird das Dachgeschoss mit einem neuen Musikzimmer, einer Bibliothek, Schülerarbeitsplätzen und Gruppenräumen ausgebaut. Die Bauarbeiten erfolgen unter laufendem Schulbetrieb.

Die Massnahmen umfassen den Ausbau des Dachgeschosses, eine neue Dacheindeckung inklusive Dachflächenfenstern und sommerlicher Wärmeschutz, eine Photovoltaik-Anlage, einen neuen Lift, neue Sanitäreanlagen und diverse weitere bauliche und technische Massnahmen für die Einhaltung aktuell geltender Anforderungen.

Inbetriebnahme erfolgte  
2025

### Schulhaus Niederholz, Sanierung Anpassung für ZBA

Das Schulhaus Niederholz in Riehen wurde 1946-1948 erbaut. Drei eingeschossige, teilweise historische Holzmodulbauten bilden eine Ergänzung des Schulraums auf dem Areal. Für die Nutzung als Zentrum für Brückenangebote (ZBA) wurde eine umfassende Gesamtanierung des Schulhauses und des Hauswartzgebäudes realisiert. Zudem wurde ein Dachgeschoss ausgebaut sowie der Aussenraums aufgewertet.

Die Bauarbeiten umfassten insbesondere diverse Nutzungsänderungen, Anpassungen der Oberflächen und der Dachneigung zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten, Treppenerweiterungen, eine Photovoltaik-Anlage, betriebliche Verbesserungen, Anpassungen an aktuelle Sicherheitsstandards, sommerlichen Wärmeschutz und eine Aufwertung der weitläufigen Aussenanlage. Durch die Nutzung der Holzmodulbauten als Provisorien konnten die Bauarbeiten unter Schulbetrieb in zwei Etappen erfolgen.

Inbetriebnahme erfolgte  
2025

### Kindergarten Pilgerstrasse 5, Umbau und Erweiterung

Die Villa wurde 1925 für eine Ärztfamilie erbaut und steht in der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone. Das denkmalgeschützte Wohnhaus wurde zu einem Doppelkindergarten umgebaut und mit einer Tagesstruktur erweitert. Die Sanierungsmaßnahmen fokussierten auf den Erhalt und die Wiederherstellung der ursprünglichen Raumtypologie sowie auf einen schonenden Umgang mit bestehenden und neuen Materialien. In den beiden Obergeschossen befindet sich jeweils ein Kindergarten, während im Dachgeschoss ein offener Bewegungsraum entstanden ist. Ein neuer, eingeschossiger Erweiterungsbau, der einen früheren Anbau ersetzt, nimmt die Räume der Tagesstruktur auf.



Pilgerstrasse 5 © Mark Niedermann



## 5.2 Investitionsbereich Hochschulen

Projekt in Planung

Baubeginn geplant  
2031

Bezug geplant  
2036

### Universitätsbibliothek, Neubau Sonderbestand (Hebelschanze) und Instandsetzung Bernoullianum

In Zusammenhang mit der mittel- bis langfristig anstehenden Gesamtanierung der Universitätsbibliothek soll der Sonderbestand der Universitätsbibliothek in einem Neubau auf der Hebelschanze untergebracht werden. Der Sonderbestand, welcher sich im Besitz des Kantons Basel-Stadt befindet, umfasst wertvolle Handschriften und die weltweit ältesten Herbarien.

Der Entscheid für den Standort Hebelschanze für den Neubau 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.

Anfangs 2024 wurde ein Studienauftrag initiiert, mit dem Ziel, ein Projekt zu ermitteln, welches die städtebaulichen, denkmalpflegerischen, betrieblichen und wirtschaftlichen Anforderungen bestmöglich erfüllt. Dieser wurde Anfang 2025 mit dem Siegerprojekt von Diener & Diener Architekten und Vogt Landschaftsarchitekten abgeschlossen. Das überarbeitete Projekt für den Neubau des Sonderbestandes und die Instandsetzung und Erweiterung des Bernoullianums sowie die Gestaltung des öffentlichen Freiraums bildet die Grundlage für die erneute Planauflage der Zonen- und Linienänderung.



Visualisierung  
Hebelschanze  
© Diener&Diener, Vogt

Projekt im Bau

Bezug geplant  
2029

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

Die Alte Gewerbeschule wurde in den Jahren 1890 bis 1893 für die Zwecke der Zeichnungs- und Modellerschule, der Allgemeinen Gewerbeschule sowie des Gewerbemuseums erbaut. Als neue Nutzung für das Gebäude ist das Zentrum für Geistes-, Kultur und Sozialwissenschaften der Universität Basel vorgesehen. Die neue Belegung durch die Universität bedingt eine Gesamtanierung aller Räume und die komplette Erneuerung der haustechnischen Anlagen.

Das Projekt entspricht den geltenden gesetzlichen Auflagen und Normen, und erfüllt die Anforderungen seitens der Universität Basel für eine langfristige Vermietung, unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz.



Petersgraben 52  
© photoimage.ch  
Peter Schulthess

## 5.3 Investitionsbereich Jugend, Familie und Sport

### Projekt in Planung

Baubeginn geplant  
2026

Bezug geplant  
2027

### Beachhalle Wasenboden Erweiterung

Die ganzjährig benutzbare Beachhalle unter der Luzernerringbrücke erfreut sich grosser Beliebtheit. Das Angebot besteht aus Garderobenräumen und einer grossen Halle mit einem Beachfeld in Normgrösse. Die Anlage soll um eine weitere Halle mit Normspielfeld und einer kleineren Halle mit einem Trainingsfeld erweitert werden. Während der Bauzeit kann die bestehende Halle weitergenutzt werden.

### Projekt in Planung

Baubeginn geplant  
2026

Abschluss geplant  
2026

### St. Jakobshalle, Dachsanierung und Photovoltaik-Anlage

Bei der Sanierung der St. Jakobshalle in den Jahren 2015 bis 2018 wurde das Hängedach der Arena nicht in den Perimeter aufgenommen, da damals noch kein Handlungsbedarf bestand. Insgesamt konnte das Dach ca. 10 Jahre über die prognostizierte Lebensdauer hinaus genutzt werden, hat nun jedoch ihre technische Lebensdauer erreicht und muss instandgesetzt werden.

Im Zuge dieser Sanierung werden zudem eine Photovoltaik-Anlage und ein Batteriespeicher installiert. Die Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 1.45 MWp erzeugt jährlich rund 1.39 GWh Strom, was dem Verbrauch von etwa 400 4-Zimmer Wohnungen (ca. 3500 kWh/Jahr) entspricht. Durch den Einsatz des Batteriespeichers kann dieser am Tag produzierte Strom abends und nachts während den Hauptnutzzeiten der Halle verwendet werden.

### Projekt im Bau

Abschluss geplant  
2026

### St. Jakobshalle, zusätzliche Modernisierungsmassnahmen

Im Sommer 2025 wurde der Vorplatz im Rahmen der Erneuerung und Umgestaltung der Tramhaltestelle mit einer Rinne ergänzt und das offene Oblicht des Vordaches mit einer Glaskuppel ausgestattet.

Die restlichen Massnahmen werden im Sommer 2026 ausgeführt. Zu ihnen gehören diverse Arbeiten im Innern des Gebäudes wie der Einbau eines neuen Personenlifts in der Eingangshalle, Umbaumasnahmen im VIP und Backstagebereich sowie die Erhöhung der Dachlast ausgeführt.

Projekt im Bau

Bezug geplant  
2026

Inbetriebnahme erfolgte  
2025

### Sportplatz Hörnli – Sanierung Abwärtsgebäude

Der Sportplatz Hörnli wird intensiv vom Quartier, von Schulen und Vereinen genutzt. Das Wohnhaus mit einer Abwärtswohnung und einem Vereinslokal wird werterhaltend und energetisch saniert. Im ebenerdigen Vereinslokal werden die Küche und der Gästeraum erneuert und im Keller eine Wärmepumpe installiert, die Fassade wird gedämmt und das Dach mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet.

Im angrenzenden Garderobentrakt werden neue Garderobenräume ausgebaut und somit die Kapazität erhöht. Im Rahmen der kantonalen Klimastrategie wird die Gasheizung ebenfalls durch eine moderne Wärmepumpe ersetzt.

### Schul- und Förderzentrum Wenkenstrasse, Preiswerkhaus, Sanierung Nasszellen

Das Preiswerkhaus, das 1911 erstellt wurde, gehört zum Schul- und Förderzentrum Wenkenstrasse in Riehen und dient als Wohnraum für bis zu 10 Jugendliche. Die Sanierung der sanitären Bereiche ermöglichte sowohl eine Optimierung der Raumaufteilung als auch eine Erhöhung des Angebotes an sanitären Anlagen, um den heutigen Bedürfnissen der Jugendwohngruppe gerecht zu werden.



Schul- und Förderzentrum Wenkenstrasse, Preiswerkhaus  
© Tom Bisig, Basel

## 5.4 Investitionsbereich Kultur

### Projekt in Planung

**Baubeginn geplant**  
frühestens 2029

**Bezug geplant**  
frühestens 2034

### **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. Nach Abschluss des Planerwahlverfahrens startete das Generalplaner-Team im Jahr 2022 mit der Erarbeitung des Vorprojektes, welches Ende 2024 abschliessen werden konnte. 2025 wurde mit der Projektierung des Bauprojektes für den Hauptbau und der Projektierung der für den Betrieb des Museums während der Bauzeit notwendigen Provisorien begonnen.

Die Realisierung, die voraussichtlich vier Jahre dauern wird, startet frühestens 2029 – vorbehältlich der Dauer des politischen Prozesses und der behördlichen Genehmigungen.

### Projekt im Bau

**Bezug Staatsarchiv geplant**  
2028

**Bezug Naturhistorisches Museum geplant**  
2029

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

Der gemeinsame Neubau für das Naturhistorische Museum Basel (NMB) und das Staatsarchiv Basel-Stadt (StABS) am Vogesenplatz im Quartier St. Johann ist derzeit eines der grössten Hochbauprojekte des Kantons. Während im Jahr 2024 verschiedene Störungen den Baufortschritt beeinträchtigten, konnten die Bauarbeiten im Jahr 2025 plangemäss fortgeführt, der Innenausbau weitgehend abgeschlossen und die Inbetriebnahme der komplexen technischen Infrastruktur aufgenommen werden.

Der Neubau wird voraussichtlich im 1. Quartal 2027 an die beiden Nutzerinstitutionen übergeben. Die Eröffnung des Staatsarchivs ist für Mitte 2028 vorgesehen, nach Abschluss der Verlagerung der Bestände von über 20 Laufkilometern Aktenmaterial und historischen Originalquellen. Das Naturhistorische Museum wird voraussichtlich Mitte 2029 eröffnen, sobald die neuen Dauerausstellungen eingebaut sind und der Umzug der umfangreichen naturwissenschaftlichen Sammlungen in den Neubau durchgeführt ist.



Haupteingang Vogesenplatz November 2025 © Derek Li Wan Po



Luftaufnahme November 2025 © Erich Meyer

## 5.5 Investitionsbereich Übrige

### Projekt in Planung

**Baubeginn geplant**  
2026

**Bezug geplant**  
2028 bis 2029  
(Etappenweiser Umzug)

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

Das Areal am Leimgrubenweg 29, wo der Betrieb des Tiefbauamts angesiedelt ist, wurde im Jahr 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 Kommunalfahrzeuge des Kantons wie Kehrrichtfahrzeuge, Wischmaschinen oder Krankenwagen gewartet.

Mit dem vorliegenden Projekt 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 mehreren Etappen und unter laufendem Betrieb geplant.

### Projekt im Bau

**Bezug geplant**  
2028

### **Institut für Rechtsmedizin, Ersatzstandort**

Das ehemalige Areal des Schweizerischen Tropeninstituts (Swiss TPH) an der Socinstrasse wurde durch Umzug des Instituts frei. Die Bestandesgebäude Socinstrasse 55A und 57a werden nun für die Bedürfnisse des Instituts für Rechtsmedizin (IRM) umgebaut. Das ehemalige Klinikgebäude Socinstrasse 59 wurde 2024 zurückgebaut. Anfang März 2025 wurde an dieser Stelle mit dem Rohbau für einen Neubau begonnen.



Institut für Rechtsmedizin,  
Rohbau © Tizian Brunetti

## Projekt im Bau

Bezug geplant  
2027 (3. Etappe)

### 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. Die Instandsetzung umfasst technische, bauliche und energetische Massnahmen.

Nach Abschluss der ersten Bauetappe des rechten Torgebäudes im Juni 2025 wurde der Betrieb vom linken in das rechte Torgebäude umgelagert und im Juli 2025 mit der zweiten Etappe gestartet. Die Fertigstellung der dritten Etappe ist bis Sommer 2027 geplant.

## Projekt im Bau

Bezug geplant  
2027

### Sanität Hebelstrasse 51/53, Umbau und Instandsetzung

Die Sanität Basel soll künftig von zwei sicheren und zeitgemäss ausgestatteten Standorten aus tätig sein, um die Versorgungssicherheit auch in den kommenden Jahrzehnten zu gewährleisten. Dazu wurde 2024 der Zweitstandort auf dem Zeughausareal in Betrieb genommen. Dieser, durch ein Containerprovisorium ergänzte Zweitstandort dient der Sanität Basel während den umfangreichen Bauarbeiten am «Hauptstandort» Hebelstrasse 51/53 als Provisorium.

Das Gebäude an der Hebelstrasse 51/53 wird technisch und baulich instandgesetzt sowie erdbebenertüchtigt. Gleichzeitig sollen die Betriebsabläufe optimiert werden. Es ist zudem eine begrünte Hofüberdachung als Witterungsschutz für die Rettungsfahrzeuge sowie zur Eindämmung des Lärmes beim Nachrüsten der Rettungswagen vorgesehen.



Sanität Hebelstrasse, Visualisierung Hofüberdachung © Lichtbox Studio GmbH

Projekt im Bau

Bezug geplant  
2028

### Spiegelhof, Sanierung Bestand

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

Die notwendige Sanierung umfasst bauliche Massnahmen an den bestehenden Betondecken und in den Bereichen Entwässerung, Wasserversorgung, Heizungsverteilung, Brandschutz, Schadstoffe und beim Tragwerk. Damit wird die Gebrauchstauglichkeit und Gebäudesicherheit für einen weiteren Lebenszyklus garantiert.

Aufgrund der Tiefe der Eingriffe, muss, neben den rund 150 bereits ausgelagerten Büroarbeitsplätzen, das im Spiegelhof untergebrachte Kundenzentrum (Schalter des Einwohneramts, Passamt, Migrationsamt) vorübergehend auf das Areal Rosental Mitte umziehen. Die Auslagerung bietet die Chance, gleichzeitig auch das Kundenzentrum mit täglich rund 1000 Kundenkontakten nezugestalten und v.a. in den Bereichen Raumakustik, Sicherheit und Diskretion zu optimieren.

Inbetriebnahme erfolgte  
2025

### Spiegelhof, Umbau und Instandsetzung, Neubau Einsatzzentrale

Der Neubau für die Einsatzzentrale wurde im Innenhof des Spiegelhofs erstellt und erfüllt alle Anforderungen an ein Life-Line-Gebäude. Im Neubau befinden sich neben der modernen und erdbebensicheren Einsatzzentrale auch die Räume der kantonalen Krisenorganisation KKO sowie das für den Betrieb erforderliche Rechenzentrum. Die Einsatzzentrale ist im Oktober 2025 in Betrieb gegangen.

Mit den Standorten Lützelhof (Rettung Basel-Stadt) und Spiegelhof (Kantonspolizei Basel-Stadt) verfügen die Basler Blaulichtorganisationen nun über zwei hochmoderne Einsatzzentralen. Diese sind technisch redundant ausgelegt und erfüllen sämtliche Anforderungen, um auch in Krisen- und Katastrophenlagen funktionsfähig zu bleiben. Die Systeme sind so vernetzt, dass bei Bedarf jederzeit zwischen den beiden Zentralen umgeschaltet werden kann.



Spiegelhof, Einsatzzentrale Kantonspolizei © JSD

## 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 über 30 Jahre zurück. Die erste Bauetappe bezweckte Anpassungen des Gebäudes Bäumleingasse 1 - 3 zur Modernisierung der Sicherheitseinrichtungen sowie zur Aufnahme des Sozialversicherungsgerichts, welches im Zuge der Gesamtsanierung des «Rialto» ausgelagert wurde. In einer zweiten Etappe wurden weitere Massnahmen in der Bäumleingasse 3 - 7, unter anderem in den Bereichen Sicherheit, Unterhalt, Raumklima und Photovoltaik durchgeführt.

Die Sanierungsarbeiten der ersten Etappe starteten 2021 und wurden 2023 abgeschlossen. Die zweite Etappe wurde zwischen Mai 2024 und November 2025 umgesetzt. In dieser Zeit wurden Teile des Zivilgerichts temporär in die St. Alban-Vorstadt 25/27 sowie an den Petersgraben 9 und die Gartenstrasse 9 ausgelagert.



Gerichtsgebäude Bäumleingasse,  
Ausbau Dachstock und Photovoltaik-Anlage  
© Börje Müller



Inbetriebnahme erfolgte  
2025

### **Vollzugszentrum Klosterfiechten, Sanierung**

Das durch das Justiz- und Sicherheitsdepartement betriebene Vollzugszentrum Klosterfiechten (VZK) hat sich konzeptionell stetig weiterentwickelt und ist heute das einzige Kompetenzzentrum für den alternativen Straf- und Massnahmenvollzug in der Nordwestschweiz.

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 war daher eine Gesamtsanierung des Gebäudes notwendig. Dabei wurden die sanitären und haustechnischen Anlagen sowie die Elektroinstallationen ersetzt, Fenster und der Innenausbau erneuert, sowie Massnahmen zur Verbesserung bei Brandschutz, Erdbebensicherheit und Barrierefreiheit umgesetzt.

Inbetriebnahme erfolgte  
2025

### **Gärtnerhaus Schwarzpark, Sanierung**

Das Gärtnerhaus, ehemaliges Ökonomiegebäude zur Villa an der Gellertstrasse, wurde im Jahre 1863 gebaut und beinhaltete Rossstall, Kutschenraum, Orangerie, sowie einen Heuboden und zwei kleine Wohnungen im Obergeschoss. Über die Jahre erfuhr das Gebäude diverse Erweiterungen, wie die Sattelkammer samt Unterkellerung, das Gewächshaus sowie einen angebauten Holzschopf.

Ziel der Sanierung war es, dem Gebäude in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege eine neue Nutzung im Zusammenhang mit der sanften Öffnung des Schwarzparks zu ermöglichen. Durch einen möglichst geringen Eingriff in die denkmalgeschützte Bausubstanz sollten Ausstrahlung und Patina des Gebäudes erhalten bleiben. Die Wohnung im Obergeschoss sowie die weitgehend intakte Raumstruktur im Erdgeschoss wurden zu multifunktionalen Räumen umgebaut, welche durch den Verein «Gärtnerhuus» mit einer quartierdienlichen Nutzung bespielt werden.



Gärtnerhaus Schwarzpark  
© Kahtrin Schulthess