Immobilien Basel-Stadt

Jahresbericht 2021

Immobilien Finanzvermögen

Basel, 5. April 2022

Inhaltsverzeichnis

1 Management Summary 3

2 Immobilienportfolio Finanzvermögen 4

2.1 Immobilienstrategie 4
2.2 Portfoliostruktur 5
2.3 Transaktionen 6

3 Nachhaltigkeit 8

3.1 Umwelt und Ökologie 8
3.2 Gesellschaft – Wohnen und Wirtschaftsflächen im Kanton Basel-Stadt 12
3.3 Ökonomie (siehe auch Kapitel 4 Finanzen und Kennzahlen) 13

4 Finanzen und Kennzahlen 14

4.1 Jahresrechnung 14
4.2 Kennzahlen 17

5 Projekte 18

5.1 Strategische Projekte 18
5.2 Arealentwicklung zum Wohnen 19
5.3 Arealentwicklungen mit Genossenschaften 22
5.4 Arealentwicklung für Wirtschaftsflächen 23
5.5 Bauprojekte 25

Impressum
Datum der Veröffentlichung: 5. April 2022, Herausgeber/Redaktion Immobilien Basel-Stadt, Fischmarkt 10, 4001 Basel, Foto Titelseite: Burgfelderstrasse, Basel. © Von Ballmoos Partner Architekten. Der Jahresbericht ist digital erhältlich.

1. Management Summary

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

Die ersten Wohnungen des Wohnbauprogramms 1000+ wurden 2021 am Hirtenweg bezogen.

Zu den Schwerpunkten in der Umsetzung der Strategie gehören die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, CO_2-Neutralität im Betrieb der Liegenschaften und Sicherstellung von Geschäftsflächen. Der Total Return des Immobilienportfolios im Finanzvermögen liegt im Jahr 2021 bei 3,7%. Dieser setzt sich aus der Netto-Cashflow-Rendite von 2,8% und einer Wertänderungsrendite von 0,9% zusammen.

Das Portfolio wurde durch den Kauf der Socinstrasse 57 und die Erbschaft der Hirzbrunnenschanze 35 erweitert. Der Gesamtportfoliowert für die Immobilien im Finanzvermögen beträgt per Ende des Jahres 2021 3 525.6 Mio. Franken und ist damit 75.0 Mio. Franken höher als per Ende 2020. Das Wohnbauprogramm 1000+ des Kantons hat zum Ziel, in den kommenden 10–15 Jahren rund 1000 neue preisgünstige Wohnungen im Finanzvermögen zu erstellen. Mit der Umsetzung wurde begonnen und erste Wohnungen am Hirtenweg in Riehen konnten bezogen werden.

Weiterhin wurden mehrere Sanierungs- und Neubauprojekte in der Umsetzung vorangetrieben, angestossen oder projektiert. Viele davon liegen in der Altstadt und/oder in der Schutzzone. Für das Laborgebäude Haus 6 auf Rosental Mitte und ein Forschungszentrum für Kinder- und Jugendgesundheit an der Schanzenstrasse/Spitalstrasse wurden Projektwettbewerbe durchgeführt. Ein weiterer Projektwettbewerb konnte für ein Wohnhaus mit Doppelkindergarten an der Burgfelderstrasse (ehemalige Wendeschleife des Trams Nr. 3) abgeschlossen werden.

2019 emittierte der Kanton Basel-Stadt seinen zweiten Green Bond, um ökologisch nachhaltige Bauprojekte zu finanzieren. Dieser Green Bond wurde im Jahr 2021 abgeschlossen.Der CO_2-Ausstoss beträgt im Jahr 2021 rund 7 kg CO_2-Äquivalenten pro Jahr und m² Energiebezugsfläche und liegt damit rund 55% unter dem Durchschnittswert des Schweizer Gebäudeparks (16,2 kg). Insgesamt konnte der CO_2-Ausstoss von rund 26 kg CO_2-Äquivalenten pro Jahr und m² Energiebezugsfläche im Jahr 1990 um über 70% auf rund 7 kg CO_2-Äquivalenten pro Jahr und m² Energiebezugsfläche im Jahr 2021 gesenkt werden.

Der CO_2-Absenkpfad für das Finanzvermögen definiert die energetischen Massnahmen zur Weiterführung dieser Entwicklung und hat das Ziel bis zum Jahr 2040 eine CO_2-Neutralität im Betrieb zu erreichen. Ein grosser Anstieg der Erträge der PV-Anlagen konnte 2021 verzeichnet werden. Die neuen PV-Anlagen am Hirtenweg und die PV-Anlage der Elsässerstrasse 215 (Areal Lysbüchel) führen zu einem Anstieg von ca. 400 000 kWh oder 46,5%.

2. Immobilienportfolio Finanzvermögen

2.1 Immobilienstrategie

Die Immobilienstrategie für das Finanzvermögen wurde im Jahr 2020 komplett überarbeitet. Sie definiert fünf strategische Grundsätze, welche sozial-, wirtschafts- und umweltpolitische Ziele verfolgen.

Preisgünstiger Wohnraum in Basel-Stadt
Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum hat in Basel die Situation für Wohnungssuchende zunehmend erschwert. Der ergänzte Verfassungsartikel «Recht auf Wohnen» fordert, dass der Anteil an preisgünstigem Wohnraum im Kanton steigt. Der Regierungsrat möchte mit den Immobilien im Finanzvermögen zur Zielerreichung beitragen. Zum einen sollen mit dem Wohnbauprogramm 1000+ bis zum Jahr 2035 über 1 000 neue und preisgünstige Wohnungen gebaut werden. Zum anderen soll das Partnerschaftliche Kostenmietmodell zur Anwendung kommen. Weiter werden mittels Pilotprojekten neue Mietmodelle erprobt, um den heterogenen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden.

Haushälterischer Umgang mit dem Boden
Mit rund 640 Baurechtsverträgen gehört der Kanton Basel-Stadt zu den grössten Baurechtsgebern in der Schweiz. Land soll auch weiterhin bevorzugt im Baurecht abgegeben werden. Grundstücke, die sich für den gemeinnützigen Wohnungsbau eignen, werden in Zusammenarbeit mit dem Dachverband der Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz zur Ausschreibung angeboten. Immobilien Basel-Stadt nimmt zudem aktiv am Immobilienmarkt teil, um schnell auf Opportunitäten reagieren zu können. Bei Veräusserungen ist das öffentliche Interesse zu berücksichtigen.

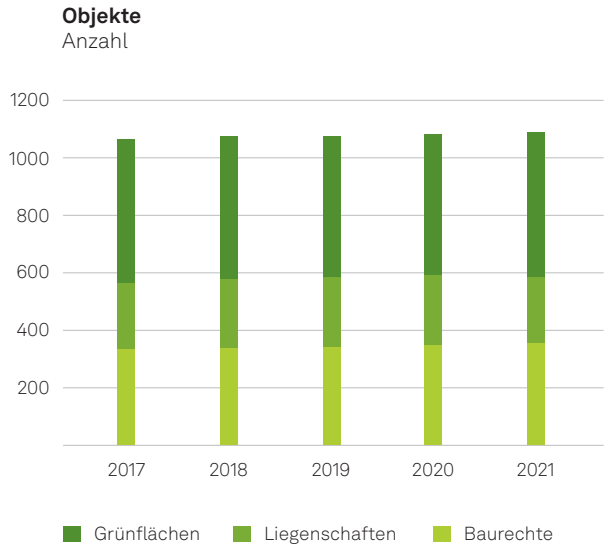
Gleichbehandlung, Fairness und eine langfristige Optik in der Bewirtschaftung der Liegenschaften
Für die Vermietung und Bewirtschaftung der Liegenschaften im Finanzvermögen gilt das Prinzip der Gleichbehandlung und der Nicht-Diskriminierung. Der Kanton verfolgt eine faire Mietzinspolitik, berücksichtigt dabei wirtschaftliche sowie soziale Aspekte und kommuniziert offen und transparent gegenüber Kunden, Partnern und der Öffentlichkeit.

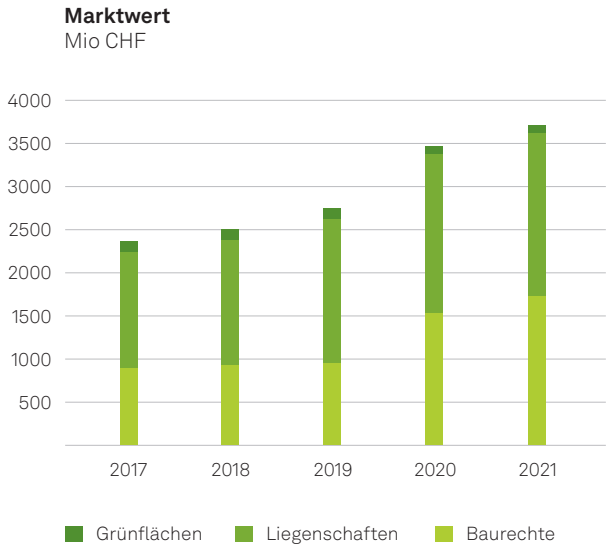
Engagement für die Ansiedlung und den Erhalt von Arbeitsplätzen
Unternehmen sollen in Basel-Stadt expandieren können oder sich neu ansiedeln. Immobilien Basel-Stadt setzt sich daher für eine angemessene Verfügbarkeit von Geschäftsflächen im Kanton ein und orientiert sich bei der Entwicklung an der Nachfrage.

Schonender Umgang mit natürlichen Ressourcen und Reduktion der Umweltbelastungen
Die Liegenschaften im Finanzvermögen werden energetisch vorbildlich gebaut oder modernisiert, mit dem Ziel, die CO_2-Neutralität im Betrieb des Immobilienportfolios im Finanzvermögen bis 2040 zu erreichen. Immobilien Basel-Stadt setzt sich zudem dafür ein, dass bei eigenen Arealentwicklungen natürliche Lebensräume berücksichtigt und gefördert werden.

2.2 Portfoliostruktur

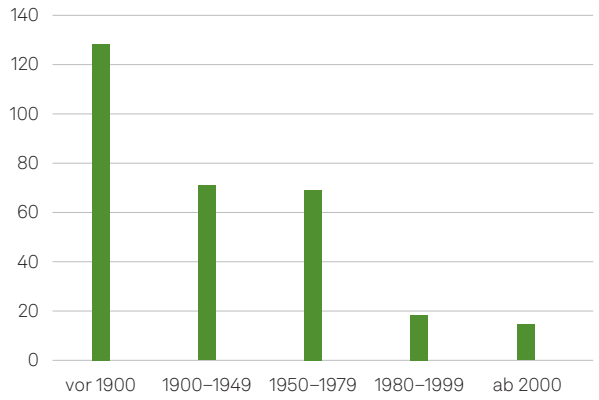
Objekte und Marktwert
Der Gesamtwert der Immobilien ist seit 2007 kontinuierlich gestiegen, während die Anzahl der Objekte in etwa gleichgeblieben ist. Der Grund liegt vor allem in den kontinuierlichen Investitionen in Sanierungen, Akquisitionen und Entwicklungen grösserer Areale und Liegenschaften sowie neuen und/oder angepassten Baurechten, aber auch in der Marktentwicklung. Im Jahr 2021 ist der Marktwert um 75.0 Mio. Franken gestiegen. Dieses Ergebnis ist vor allem auf die Entwicklungen am Immobilienmarkt zurückzuführen. Zudem wirken sich Käufe, Neubauten und Sanierungen sowie neue Baurechtsverträge und Umwidmungen aus dem Verwaltungsvermögen positiv auf das Ergebnis aus. Nähere Erläuterungen zu diesem Ergebnis finden sich weiter unten im Kapitel Finanzen und Kennzahlen.



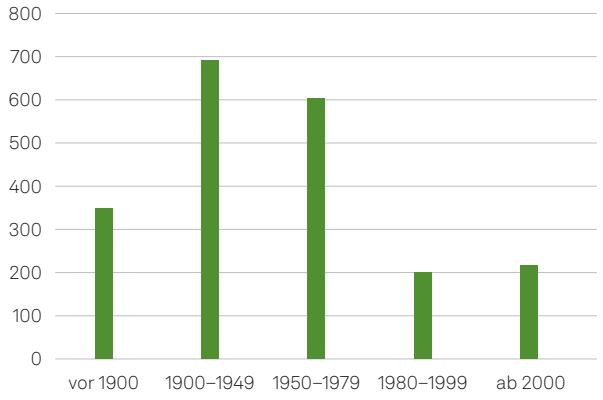


Die Altersstruktur des Portfolios zeigt deutlich, dass ein Grossteil der Liegenschaften im Portfolio vor 1980 erstellt worden ist. In den letzten Jahren wurden laufend Liegenschaften saniert. Durch die heterogene Altersverteilung werden die Investitionen zur Werterhaltung, Modernisierung und Verbesserung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

Liegenschaften nach Baujahr
Anzahl



Liegenschaften nach Baujahr
Marktwert in Mio. Franken



2.3 Transaktionen

Umsetzung der «Neuen Bodeninitiative» und Start neue Fünf-Jahresperiode 2021 – 2025

Die am 28. Februar 2016 vom Stimmvolk angenommene «Neue Bodeninitiative» definiert klare Rahmenbedingungen im Handel mit öffentlichem Grundbesitz auf Kantonsgebiet. Umwidmungen vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen und umgekehrt werden hierbei nicht berücksichtigt. Im Rahmen eines Monitorings wird jeweils über einen Zeitraum von fünf Jahren in Bezug auf die einzelnen Stadtgebiete eine Bilanz geführt.

Mit dem 1. Januar 2021 begann die zweite Fünf-Jahresperiode zur Umsetzung der «Neuen Bodeninitiative». In allen Zonen gestaltet sich die Nettoveränderung ausgeglichen oder positiv, d.h., dass der Kanton Basel-Stadt im Zeitraum vom 1. Januar 2021 – 31. Dezember 2021 in keiner Zone mehr Land verkauft als zugekauft hat. Es gab in diesem Zeitraum ein Kaufgeschäft in der Zone «Immobilien innerhalb übriger Bauzonen» mit 1136 m². In den anderen Zonen wurden im Betrachtungszeitraum keine Transaktionen getätigt.

Flächenbilanz per 31.12.2021	**Käufe (m²)**		**Verkäufe (m²)**		**Saldo (m²)**
Zonen	Σ 2021–2025	2021	Σ 2021–2025	2021	
Altstadt Kleinbasel	0	0	0	0	0
Altstadt Grossbasel	0	0	0	0	0
Immobilien innerhalb übriger Bauzonen	1136	1136	0	0	1136
Immobilien ausserhalb übriger Bauzonen	0	0	0	0	0

Tabelle: Flächenbilanz Neue Bodeninitiative Periode 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2025

Nachfolgend sind die im Jahr 2021 erfolgten Erbschaften, Käufe, Verkäufe, Umwidmungen, neue Baurechte und Heimfälle aufgeführt.

	Fläche (m^2)	Kommentar
Zugänge		
Socinstrasse 57, Parzelle 2483 in Sektion 2 GB Basel	926 m^2	Kauf durch RR genehmigt per RRB 14. September 2021; Eigentumsübergang per 31. Dezember 2021
Hirzbrunnenschanze 35, Parzelle 977 in Sektion 8 GB Basel	210 m^2	Erbfall an den Kanton Basel-Stadt
Neue Baurechte		
Beckenstrasse 6 und 8, Hüningerstrasse 41, 43 und 45/Baurechtsparzelle 2800 in Sektion 1 GB Basel	3227 m^2	Abgabe an die Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft; Abgabe durch RR genehmigt per RRB 25. Mai 2021; Eigentumsübergang per 1. Juli 2021
Heimfall Baurechte		
Socinstrasse 55A und 59/Baurechtsparzelle 4880 in Sektion 2 GB Basel	2155 m^2	Kauf durch RR genehmigt per RRB 14. September 2021; Eigentumsübergang per 31. Dezember 2021

Tabelle: Käufe, Verkäufe, neue Baurechte und Heimfälle im Jahr 2021

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. Mit GRB vom 12. November 2014, sowie RRB vom 22. Oktober 2019 wurde der Übertragung von einer Staatsliegenschaft vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Entwidmung) zugestimmt.

Umwidmungen	**Fläche (m^2)**	**Kommentar**
Grundstücke bebaut		
Teilfläche der Parzelle 1/0238 Areal Departement Biomedizin (altes Biozentrum)	ca. 3850 m^2	Umwidmung VV ins FV (1. September 2021). Eine Fläche von rund 3850 m^2 der Parzelle 238 in Sektion 1 Ecke Klingelbergstrasse/Pestalozzistrasse wird vor dem Rückbau des Gebäudes vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen.

Tabelle: Umwidmungen im Jahr 2021

3. Nachhaltigkeit

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

3.1 Umwelt und Ökologie

Am 01. Juni 2018 trat die Verordnung zum Energiegesetz zusammen mit dem revidierten Energiegesetz vom 1. Oktober 2017 in Kraft. Im Fokus der neuen kantonalen Energiegesetzgebung steht die Reduktion der CO_2-Emissionen. Sowohl im Energiegesetz als auch in der Verordnung wird die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand erwähnt. Für Bauten im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt gelten erhöhte Anforderungen bezüglich der Energienutzung. Ab dem Berichtsjahr 2020 wird für das Finanzvermögen ein aussagekräftiges Energiereporting bezüglich CO_2-Emissionen erstellt und geführt.

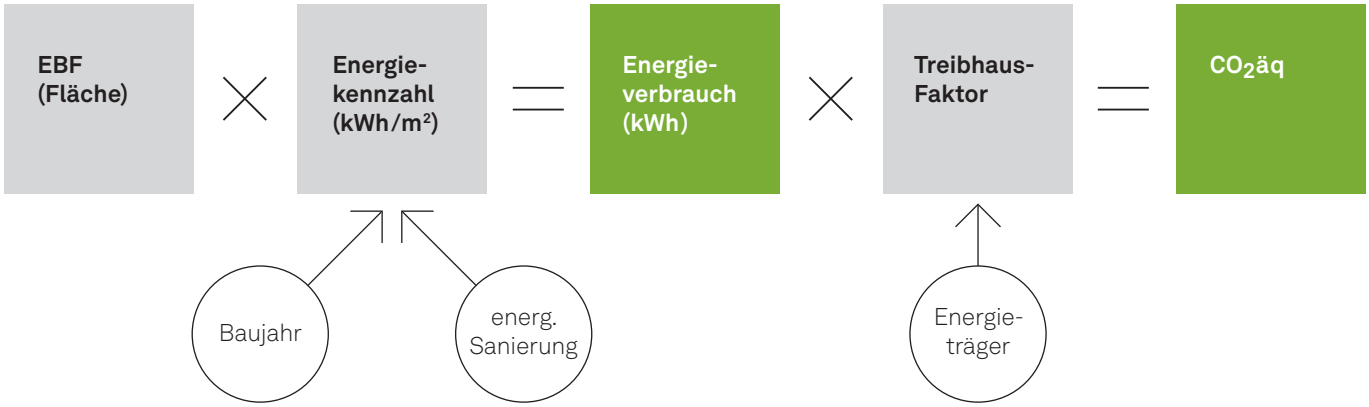
Im Immobilienbestand wird bei Neuentwicklungen (z.B. Umnutzung von Bestandsgebäuden auf dem Areal Lysbüchel oder auf Rosental Mitte) auch dem Aspekt der grauen Energie Rechnung getragen. In Sanierungs- und Neubauprojekten werden möglichst innovative Lösungsansätze für die Senkung des Energieverbrauchs gesucht und verfolgt. Auf der Ebene Arealentwicklung sind die Aspekte Stadtklima und Grünraum, resp. Versiegelung der Oberflächen wichtig. Für die Entwicklung der Areale Volta Nord (Lysbüchel) und Rosental Mitte sind diesbezüglich mit den kantonalen Fachstellen Konzepte für die Frei- und Grünräume in Erarbeitung oder deren Umsetzung bereits in Planung. Für Rosental Mitte wurde ein innovatives Energiekonzept entwickelt, für dessen Umsetzung mit der IWB als strategischer Partner eine Vereinbarung getroffen wird. Weitere Informationen zur Verfolgung der Kriterien Umwelt und Ökologie finden sich in Kapitel 5, in den Absätzen «Areal Lysbüchel – Volta Nord», «Areal am Walkeweg», «Hirtenweg», «Rosental Mitte» sowie bei der «Überbauung am Rheinacker an der Allmend-/Landauerstrasse».

2019 emittierte der Kanton Basel-Stadt erfolgreich seinen zweiten Green Bond, um ökologisch nachhaltige Bauprojekte zu finanzieren. Die Mittel für diesen Green Bond konnten zum Grossteil abgerufen werden. Aufgrund des grossen Interesses wird fortlaufend geprüft, ob geeignete Projekte für weitere Green Bonds in Frage kommen.

Energie

Ein wichtiger Teil der Strategie im Finanzvermögen ist die Senkung des Energieverbrauchs und eine entsprechend langfristige Senkung der CO_2-Emissionen. Durch die Annahme der Energiestrategie 2050 haben sich die energiepolitischen Rahmenbedingungen verändert. Geplante Abgaben auf CO_2-Emissionen, neue kantonale Vorschriften bei der Sanierung und im Neubau sowie Möglichkeiten zur Förderung von nachhaltigen Massnahmen sind wichtige Gründe für ein Reporting des Energieverbrauchs und der Treibhausgas-Emissionen auf Portfolioebene.

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



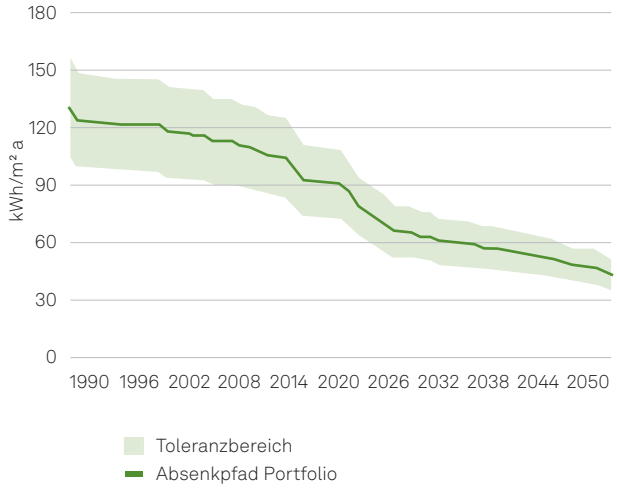
Grafik: Grundsatz Berechnung CO_2-Äquivalent

Energieverbrauch und Treibhausgas-Emissionen

Im Jahr 2020 wurde das Portfolio des Finanzvermögens hinsichtlich der Entwicklung des Energiebedarfs ab dem Jahr 1990 bis heute sowie vorausschauend bis 2050 ermittelt. Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde 2020 ein CO_2-Absenkpfad (Betrieb) modelliert mit dem Ziel bis zum Jahr 2040 eine CO_2-Neutralität im Betrieb zu erreichen.

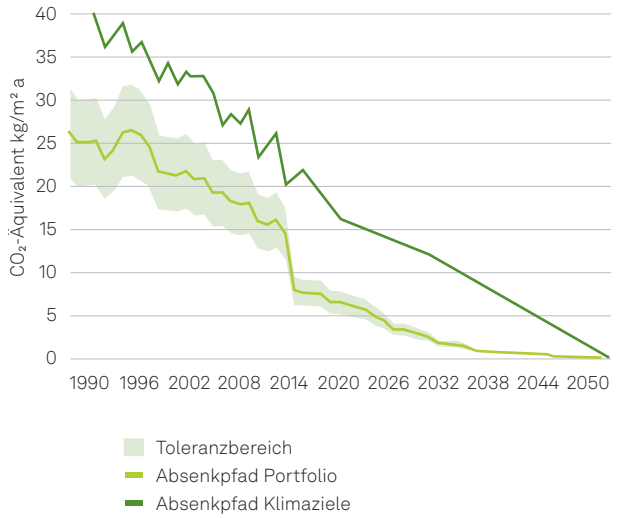
Seit dem Jahr 1990 ist eine kontinuierliche Verringerung des Energiebedarfs deutlich sichtbar. Dies ist vor allem auf die stetigen Sanierungsmassnahmen im Portfolio zurückzuführen. Die Berechnungen zeigen auf, dass der Energiebedarf der Bestandesliegenschaften im Vergleich zu Neubauten hoch ist. Dies hängt unter anderem damit zusammenhängen, dass die Erstellung wie auch allfällig erfolgte Sanierungen der meisten Liegenschaften weiter zurückliegen und die Hälfte von ihnen zudem ganz oder teilweise unter Denkmalschutz steht. Ihr durchschnittlicher Energiebedarf beträgt im Jahr 2021 rund 87 kWh/m² Energiebezugsfläche. Trotz dieses Energiebedarfs schneidet das Immobilienportfolio im Finanzvermögen hinsichtlich Treibhausgasemissionen besser ab als der Schweizer Durchschnitt. Dies ist auf den hohen Anteil an erneuerbarer Fernwärme zurückzuführen. Ausserdem überkompensiert es den erhöhten Energiebedarf durch die Nutzung von CO_2-neutraler Energie.

Entwicklung Energiebedarf
Finanzvermögen-Immobilienportfolio
Immobilien Basel-Stadt



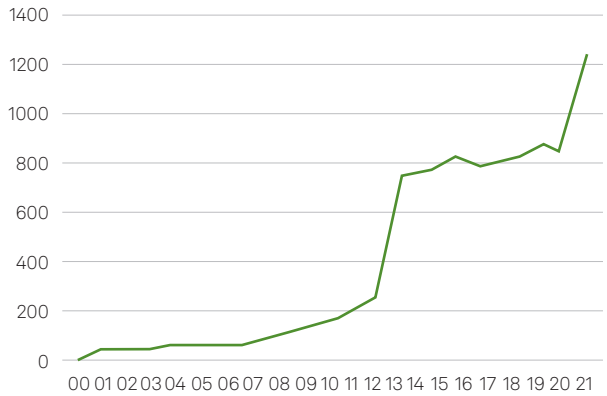
Die Sanierungen, aber auch die Käufe und Umwidmungen, wirken sich auf die energetische Entwicklung des Portfolios im Finanzvermögen aus. Durch die Portfolioveränderungen ist keine lineare, sondern vielmehr eine dynamische energetische Entwicklung zu beobachten. Die Berechnungen zum CO_2-Absenkpfad haben ergeben, dass das Immobilienportfolio im Jahr 2020 mit rund 7 kg CO_2-Äquivalenten pro Jahr und m² Energiebezugsfläche rund 55% unter dem Durchschnittswert des Schweizer Gebäudeparks (16,2 kg) liegt. Dies ist vor allem auf das umweltfreundliche Fernwärmeprodukt des Kantons Basel-Stadt (100% Kehrichtverbrennung ohne Zusatz von nicht erneuerbaren Energien wie Gas oder Öl), auf die geringe Anzahl von Ölheizungen im Portfolio und auf die ökologischen Investitionen in den Bestand zurückzuführen. Insgesamt konnte der CO_2-Ausstoss von rund 26 kg CO_2-Äquivalenten pro Jahr und m² Energiebezugsfläche im Jahr 1990 um über 70% auf rund 7 kg CO_2-Äquivalenten pro Jahr und m² Energiebezugsfläche im Jahr 2021 gesenkt werden.

Absenkpfad Immobilien Basel-Stadt und Zielpfad 2030 Pariser Klimaabkommen
2050 netto null



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

Fotovoltaik auf Gebäuden des Finanzvermögens
Produktion kWh in Tausend



Die per Ende des Jahres 2021 installierte Leistung auf Dächern des Finanzvermögens entspricht etwa der Deckung des Strombedarfs von 348 Haushalten. Die grosse PV-Anlage im Areal Lysbüchel erzeugte im ersten Betriebsjahr über 400 000 Kilowattstunden (kWh) Strom und am Hirtenweg 16-20 wurde eine neue PV-Anlage in Betrieb genommen.

Insgesamt fällt die Produktion von Solarstrom im Jahr 2021 um ca. 46,5% oder 390 000 kWh höher aus als im Jahr 2020, obwohl im Vergleich zum Vorjahr ein spürbarer Rückgang der Sonnenstunden sowie der Globalstrahlung zu verzeichnen war (Quelle: www.klimabasel.ch).

Durch den Austausch von Wechselrichtern und Datenloggern konnten technische Ausfälle auf ein Minimum reduziert werden. Grundsätzlich wird in der Projektierung aller Sanierungsprojekte und Projektentwicklungen des Finanzvermögens die Erstellung von Fotovoltaik Anlagen standardmässig geprüft. Nicht nur die Technologie und Preise der Fotovoltaik Anlagen verändern sich laufend, sondern auch die Bedingungen des Bundes hinsichtlich der Förderbeiträge (Einspeisevergütung/Einmalvergütung) und auch die Betriebsmodelle wie z.B. ZEV (Zusammenschluss Eigenverbrauch). Beim Entscheid der Installation neuer Anlagen müssen die jeweiligen Veränderungen auf ihre Wirtschaftlichkeit hin geprüft werden.

3.2 Gesellschaft – Wohnen und Wirtschaftsflächen im Kanton Basel-Stadt

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

Wohnen

Eine wichtige Aufgabe des Finanzvermögens ist die differenzierte Entwicklung der Wohnliegenschaften und Areal für alle Gesellschaftsschichten. Mit rund 2103 Wohnungen verfügt das Finanzvermögen über einen Anteil von rund 2% des gesamten Wohnungsbestandes im Kanton Basel-Stadt. Über diesen begrenzten Anteil kann das Finanzvermögen die kantonale Wohnpolitik mit unterstützen.

Im Zusammenhang mit dem 2013 beschlossenen Wohnraumfördergesetzes (WRFG) und der dazugehörigen Verordnung (WRFV) ist die zur Verfügungsstellung von Wohnraum für mehrfach Benachteiligte zu einem weiteren Anliegen innerhalb der Verwaltungsaufgaben geworden. Rund 20% der Wohnungen im Portfolio im Finanzvermögen sind an die Sozialhilfe Basel-Stadt vermietet.

Mit einer aktiven Bodenpolitik werden einerseits neue Entwicklungen zur Schaffung von neuem Wohnraum ermöglicht. Andererseits ist aber auch eine aktive Bewirtschaftung der vorhandenen Flächen wichtig, also der haushälterische Umgang mit der begrenzten Ressource Boden. Der Kanton soll nicht nur selber planen und realisieren, sondern durch Baurechtsabgaben auch private Entwicklungen ermöglichen. Mit seinem Portfolio im Finanzvermögen ist der Kanton ein wichtiger Partner der gemeinnützigen Wohnbauträger. So wird die Schaffung von neuen Wohnungen durch Wohnbaugenossenschaften aktiv unterstützt. Aktuell sind über 4100 Genossenschaftswohnungen auf Baurechtssparzellen des Finanzvermögens erstellt. Das sind rund 40% des gesamten Bestandes an Genossenschaftswohnungen bzw. rund 4% des gesamten Wohnungsbestandes im Kanton. Dank einer grossen Initiative des Kantons zur Förderung der Genossenschaften besteht mit den laufenden und geplanten Baurechtsabgaben das Potential, die Genossenschaftswohnungen in den kommenden Jahren deutlich zu erhöhen. Auf dem «Westfeld» (ehemals Felix Platter-Areal) entstehen beispielsweise rund 530 neue Wohnungen und an der Burgfelderstrasse (Stadtrand Nordwest) sind deren 126 erstellt worden.

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

Wirtschaftsflächen

Immobilien Basel-Stadt trägt mit dem Erwerb von Arealen für Wirtschaftsflächen auch der Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Basel-Stadt Rechnung. 2016 konnte der Kanton das Areal Rosental Mitte erwerben und 2019 durch den Kauf des verbliebenen Syngenta-Areals arrondieren. So sicherte er sich ein grossflächiges Wirtschaftsareal mit Verdichtungspotential. Rosental Mit-

te wird zum repräsentativen Wirtschaftsstandort für neu zugezogene oder bereits auf dem Areal ansässige Firmen, auf dem auch gewohnt werden kann. Das Areal wird im Laufe der Transformation geöffnet und zu einem integralen Stadtteil.

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

Weitere Informationen zu den Entwicklungen «Areal Lysbüchel – Volta Nord» und «Rosental Mitte» sind in Kapitel 5 beschrieben.

3.3 Ökonomie (siehe auch Kapitel 4 Finanzen und Kennzahlen)

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

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

4. Finanzen und Kennzahlen

4.1 Jahresrechnung

Dieses Kapitel gibt einen Überblick über das finanzielle Ergebnis per Berichtsstichtag. Nachstehende Tabellen zeigen die Übersicht der einzelnen Konten 2021 in tausend Franken sowie einige Immobilienkennzahlen. Unterschiede zwischen der Rechnung 2021 und der Rechnung 2020 entstehen vor allem durch nicht vorhersehbare Käufe grösserer Areale und Liegenschaften, Umwidmungen diverser Liegenschaften aus dem Verwaltungsvermögen sowie der Vielzahl von Sanierungsprojekten

Übersicht Konten 2021 (in TCHF)	**Rechnung 2021**	**Rechnung 2020**	**Abweichung absolut**	**(R21/R20) %**
Einnahmen	144 624	139 819	4 805	3,4
Baurechtsabgaben	1 317	1 591	–274	–17,2
Leerstände	13 215	9 611	3 605	37,5
Ertragsausfälle	–216	349	–565	–162,1
Brutto-Ist-Ertrag	**130 308**	**128 268**	**2 040**	**1,6**
Betriebskosten	24 095	21 668	2 427	11,2
Ordentlicher Unterhalt	8 853	10 260	–1 407	–13,7
Werterhaltende Investitionen	15 557	6 164	9 393	152,4
Immobilienerfolg	**81 804**	**90 177**	**–8 373**	**–9,3**
Realisierte Verkaufsgewinne/-verluste	483	10 123	–9 640	–95,2
Cashflow vor Wertvermehrung	**82 287**	**100 300**	**–18 013**	**–18,0**
Netto-Cashflow-Rendite	**2,8%**	**3,7%**		**0,0**
Wertvermehrende Investitionen (inkl. Käufe)	60 688	82 289	–21 600	–26,2
Wertänderung	32 064	630 319	–598 255	–94,9
Wertänderungsrendite	**0,9%**	**22,3%**		**0,0**
Total Return	**3,7%**	**26,0%**		**0,0**
Total Investitionen	76 245	88 452	–12 207	–13,8

Tabelle: Jahresrechnung 2020 und 2021 Portfolio Finanzvermögen

Aufgrund der anhaltenden Covid-19 Massnahmen des Bundes, die zu weniger Aktivität der Bevölkerung führten, und den vom Regierungsrat beschlossenen Tarifreduktionen und Gratisparkzeiten kam es bei den Parkhäusern nach Ertragsrückgängen 2020 von 4,4 Mio. Franken zu einer Erholung und einem Anstieg der Erträge um 2,2 Mio. Franken. Unterstützt durch neue Baurechtsverträge und Neuvermietungen nach Sanierung sind die Einnahmen per Saldo um ca. 4,8 Mio. Franken höher als im Vorjahr.

Der Leerstand beträgt 13,2 Mio. Franken und ist im Vergleich zum Vorjahr um 3,6 Mio. Franken gestiegen. Ein Grossteil des Leerstands ist auf strukturelle Leerstände infolge grosser Sanierungs- und Entwicklungsprojekte zurückzuführen. Die Entwicklung von Rosental Mitte ist verbunden mit einem hohen, strategischen Leerstand, welcher sich nicht exakt planen lässt und der auch in den nächsten Jahren hoch ausfallen wird. Im Jahr 2021 wurden auf Rosental Mitte verschiedene Mietverhältnisse frühzeitig aufgelöst bzw. beendet, aber auch neue abgeschlossen. Gezielte vorzeitige Rücknahmen von Flächen ermöglichen eine raschere Entwicklung von Arealteilen, führen aber gleichzeitig zu erhöhtem Leerstand.

Bei den Ertragsausfällen resultierte dieses Jahr ein Gewinn von ca. 0,2 Mio. Franken. Dies vor allem dank der Tatsache, dass Rückstellungen aufgelöst werden konnten. Die Betriebskosten fallen im Vergleich zum Vorjahr um rund 2,4 Mio. Franken höher aus. Beim Syngenta-Areal führt die fällige Handänderungssteuer in Höhe von 3,1 Mio. Franken aus dem Verkauf der Gebäude 4 und 5 an die Pensionskasse Basel-Stadt zu der Abweichung.

Der laufende Unterhalt fällt mit 8,9 Mio. Franken 1,4 Mio. Franken geringer aus als im 2020. Unterhaltsmassnahmen fallen unregelmässig an. Schwankungen in dieser Grössenordnung sind aufgrund der grossen Liegenschaften und Areale als normal zu betrachten. Bei den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen handelt es sich in der Summe um die Gesamtinvestitionen. Diese sind im Jahr 2021 rund 12,2 Mio. Franken niedriger als im Vorjahr. Schwankungen dieser Grössenordnung sind normal, da nicht vorhersehbare Kaufopportunitäten (siehe Kapitel 2.3) in den wertvermehrenden Investitionen ausgewiesen werden.

Gegenläufig wirken sich Projektverschiebungen aus. Aufgrund der Komplexität und Grösse der Projekte kann es bei der Planung und im Bau zu Verzögerungen kommen (z.B. Einsprachen bei Baugesuchen, Untersuchungen der Denkmalpflege oder der archäologischen Bodenforschung, notwendige Kostenoptimierungen, Projektänderungen, usw.), welche wie Käufe und Verkäufe nicht planbar sind und von Jahr zu Jahr stark schwanken. Die Covid-19 Massnahmen führten nur vereinzelt zu Verzögerungen.

Aufgrund der zahlreichen Einflussfaktoren auf die werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen sind Schwankungen von Jahr zu Jahr normal. Unter dem Strich fällt der Immobilienerfolg aufgrund der oben beschriebenen Effekte per Saldo um 8,4 Mio. Franken geringer aus als im Vorjahr. Der Cashflow vor Wertvermehrung fällt gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund von werterhaltenden Investitionen und tieferen Verkaufsgewinnen um 18,0 Mio. Franken niedriger aus. Die Netto-Cashflow-Rendite liegt mit 2,8% demzufolge auch unter dem Vorjahr. Die Wertänderung beträgt 32,1 Mio. Franken und bewegt sich nach dem Einmaleffekt im 2020 wieder auf normalem Niveau. Nähere Erläuterungen zu diesem hohen Ergebnis finden sich weiter unten im Abschnitt «Bewertungen». Der Total Return (Gesamtperfor-

mance bestehend aus der Netto-Cashflow-Rendite und Wertänderungsrendite) als wichtige Kennzahl von Immobilienanlagen beträgt 3,7%.

Bewertung

Die Bewertungsmethodik wird laufend verfeinert. Dazu werden die Bewertungsparameter regelmässig überprüft und an veränderte Marktbedingungen angepasst. Grundsätzlich verfolgt der Kanton eine konservative Bewertung, um unnötige Wertschwankungen möglichst zu vermeiden. Nach den Bewertungseffekten im 2020 wurden die Bewertungsparameter im Jahr 2021 auch wieder kritisch hinterfragt und an das Marktniveau angepasst.

Dabei wurde der Basisdiskontsatz um 10 Basispunkte reduziert und auch die individuellen Zu- und Abschläge bei den Diskontsätzen angepasst. Bei den Bewertungen der Liegenschaften widerspiegeln sich die geplanten, hohen Investitionen für die Transformation und Öffnung der grossen Entwicklungsareale, welche zu einer negativen Wertänderung von -25,7 Mio. Franken führen.

Bei den Baurechten führen die Anpassung des Diskontsatzes, aber auch der Abschluss neuer sowie die periodische Anpassung bestehender Baurechtsverträge zu einem Buchgewinn von insgesamt 57,8 Mio. Franken. Insgesamt kam es über das gesamte Portfolio zu Buchgewinnen von 32,1 Mio. Franken.

			Veränderung 2021 – 2020		
Kategorie	Marktwert 31.12.2021 (Mio. Franken)	Marktwert 31.12.2021 (Mio. Franken)	Total (Mio. Franken)	Wertänderung (Mio. Franken)	Wertvermehrung (Mio. Franken)
Baurechte	1627,6	1573,3	**54,3**	57,8	2,1
Liegenschaften	1842,2	1821,9	**20,3**	-25,7	46,0
Grünflächen	55,8	55,5	**0,3**	0,0	0,2
Total	**3525,6**	**3450,7**	**74,9**	**32,1**	**48,2**

Tabelle: Übersicht Wertänderung Portfolio Finanzvermögen 2021

Der Gesamtportfoliowert für die Immobilien im Finanzvermögen beträgt per Ende 2021 3 525,6 Mio. Franken und ist damit 74,9 Mio. Franken höher als per Ende 2020. Der Anstieg ist zum grössten Teil auf die wertvermehrenden Investitionen wie Käufe, Neubauten und Sanierungen und Umwidmungen (siehe Kapitel 2.3) aus dem Verwaltungsvermögen zurückzuführen und nur in geringem Umfang auf die Bewertungsveränderungen. Dies betrifft vor allem die Kategorien Baurechte und Liegenschaften. Der Marktwert der Kategorie Liegenschaften stieg per Saldo auf 1842,2 Mio. Franken, die Baurechte stiegen auf 1627,6 Mio. Franken. Bei den Grünflächen ist ein Anstieg auf 55,8 Mio. Franken zu verzeichnen.

4.2 Kennzahlen

Der Total Return bei den Baurechten beträgt 6,3%. Der Total Return setzt sich aus der Netto-Cashflow-Rendite in der Höhe von 2,6% und der Wertänderungsrendite in der Höhe von 3,7% zusammen. Der Total Return der Liegenschaften beträgt 1,6% und setzt sich aus der Netto-Cashflow-Rendite von 3,0% und der Wertänderungsrendite von -1,4% zusammen. In der Kategorie der Liegenschaften sind Wohn- und Geschäftsliegenschaften, Parkhäuser sowie Spezialobjekte (z.B. Schloss Angenstein) und Entwicklungsprojekte (z.B. Rosental Mitte, Syngenta-Areal, Areal Lysbüchel, Volta Ost, Hirtenweg, Im Rheinacker) enthalten. Die Netto-Cashflow-Rendite wird nicht wie in den Vorjahren durch Sondereffekte (Verkauf von Liegenschaften) gestützt und fällt in normaler Höhe aus.

Die Grünflächen (bestehend aus Wald, Pachtparzellen, Familiengärten und weiteren Grünflächen) weisen einen Total Return von -0,7% auf. Dieser setzt sich aus der Netto-Cashflow-Rendite von -0,7% und der Wertänderungsrendite in Höhe von -0,0% zusammen.

Die gesamte Netto-Cashflow-Rendite beträgt im Jahr 2021 2,8% und ist um 0,9% tiefer als im Vorjahr. Die Differenz zum Vorjahr begründet sich durch den Wegfall der einmaligen hohen Verkaufsgewinne 2020. Der Total Return des gesamten Immobilienportfolios im Finanzvermögen beträgt 3,7%. Er setzt sich aus der gesamten Netto-Cashflow-Rendite von 2,8% und der gesamten Wertänderungsrendite von 0,9% zusammen.

			Renditen per 31.12.2021		
Kategorie	Mieteinnahmen Soll 31.12.2021 (Mio. Franken)	Netto-Cashflow 31.12.2021 (Mio. Franken)	Netto-Cashflow-Rendite	Wertänderungsrendite	Total Return
Baurechte	45,8	41,7	2,6%	3,7%	6,3%
Liegenschaften	101,2	55,8	3,0%	-1,4%	1,6%
Grünflächen	1,2	-0,4	-0,7%	0,0%	-0,7%
Total	**148,2**	**97,2**	**2,8%**	**0,9%**	**3,7%**

Tabelle: Übersicht Kennzahlen Portfolio Finanzvermögen 2021

5. Projekte

5.1 Strategische Projekte

Wohnbauprogramm 1000+
Immobilien Basel-Stadt hat das Wohnbauprogramm 1000+ ausgearbeitet, das 2019 als eine der Massnahmen zur Umsetzung der Verfassungsinitiative «Recht auf Wohnen» vom Regierungsrat verabschiedet worden ist. Es sieht vor, bis 2035 über 1000 neue Wohnungen in Eigeninvestition des Kantons zu bauen und diese zu preisgünstigen Mietzinsen zu vermieten. Erste Wohnungen konnten Anfang 2021 am Hirtenweg in Riehen bereits bezogen werden. Auf der Webseite von Immobilien Basel-Stadt zeigt ein Zähler den aktuellen Stand der neu erstellten Wohnungen an. www.immobilienbs.ch

Partnerschaftliche Kostenmiete
Zum Zwecke einer nachhaltigen Entwicklung ist Immobilien Basel-Stadt nebst Wohnbauprogramm 1000+ an der Ausarbeitung eines Reglements zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum nach dem Kostenmodell. Das Konzept der Kostenmiete soll bei der Vermietung von neuen Wohnungen des Wohnbauprogramms 1000+ im Finanzvermögen angewendet werden.

Sicheres Wohnen im Alter
Immobilien Basel-Stadt (Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt und Pensionskasse Basel-Stadt, PKBS) sowie die Gebäudeversicherung Basel-Stadt bieten ihren Mieterinnen und Mietern von über 65 Jahren das Angebot «Sicheres Wohnen im Alter» an. Sie können in eine kleinere Wohnung aus dem Liegenschafts-Portfolio von Immobilien Basel-Stadt umziehen und dabei ihren Mietzins reduzieren. Dabei profitieren sie von der eingesparten Fläche und vom tiefen Mietzins ihrer jetzigen Wohnung. Das Angebot setzt voraus, dass die neue Wohnung eine mindestens 10% kleinere Mietfläche gegenüber der bisherigen Wohnung aufweist. In einer Testphase von drei Jahren konnten erste Erfahrungen mit diesem Modell gesammelt und bisher fünf Mietverträge abgeschlossen werden. Der Regierungsrat hat dieses Modell in der per 2020 aktualisierten Immobilienstrategie für das Finanzvermögen nach der erfolgreichen Testphase nun als festen Bestandteil verankert. Mit dem Modell «Sicheres Wohnen im Alter» können ältere Mieterinnen und Mieter in eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung umziehen. Es bietet den zusätzlichen Vorteil, dass die leer werdenden grösseren Wohnungen wieder an Familien vermietet werden können.

Strategie Pachthöfe
Im Zug einer Neuausrichtung hat sich Immobilien Basel-Stadt dazu entschieden, einen Pachthof in der Region aufzugeben, um die anderen zu stärken. Der Neumatthof in Aesch wird nach der Pensionierung des Pächters per Ende 2024 nicht mehr weitergeführt. Dessen Ländereien werden auf die anderen Höfe des Kantons verteilt und weiterhin als Bewirtschaftungsflächen genutzt. Aufgrund der Pensionierung des jetzigen Pächters auf dem Neuhof konnte für die Zeit ab 2023 eine Nachfolge für den Neuhof in Reinach gefunden werden.

5.2 Arealentwicklung zum Wohnen

WOHNBAU PROGRAMM 1000+

Volta Nord – Baufeld 5
Der Bebauungsplan zweiter Stufe für das Entwicklungsgebiet Volta Nord im nördlichen St. Johann ist Grundlage für den offenen Projektwettbewerb «Stadtbaustein Volta Nord – Baufeld 5». Auf dem ehemaligen Gewerbeareal wird ein Gebäude im Wohnbauprogramm 1000+ mit 125 bis 140 preisgünstigen Wohnungen und Gewerbeflächen entstehen. Der Bau soll ressourcenschonend und bauökologisch vorbildlich erstellt und energieeffizient betrieben werden. Der Beginn der Projektplanung ist für Mitte 2022 vorgesehen.

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

WOHNBAU PROGRAMM 1000+

Areal Volta Ost
Der Grosse Rat hat den Bebauungsplan Volta Ost für das Geviert Elsässer-, Volta-, Wasserstrasse Anfang 2015 genehmigt. Immobilien Basel-Stadt entwickelt das Areal zur Realisierung von erschwinglichen Wohn- und Arbeitsflächen für das Quartier St. Johann in einer vielfältig genutzten und sozial integrativen Überbauung. Das entsprechende Varianzverfahren wurde 2016 durchgeführt. Im geplanten Neubau sollen ca. 60 neue Quartierwohnungen, Wohnraum für rund 55 Studierende und ca. 40 Wohnungen für die Sozialhilfe entstehen. Ergänzt werden die Wohneinheiten durch vielfältige Angebote zugunsten der Quartierbevölkerung. Dazu gehören eine Kindertagesstätte, eine Spielgruppe, Laden- und Gewerbeflächen, Gastronomie sowie Büro- und Coworking-Flächen.

Die Baugenehmigung wurde Ende August 2018 erteilt. Aufgrund des Rekurses eines Nachbarn bis vor das Bundesgericht wurde die Realisierung des Projektes um mehr als drei Jahre verzögert. Im Oktober 2021 hat das Bundesgericht den Rekurs abgewiesen. Mit dem Neustart des Projektes werden im 1. Halbjahr 2022 die Planung, die terminlichen Abläufe sowie die Absichtserklärungen und Bedürfnisse der einzelnen Nutzergruppen aktualisiert.

Volta Ost.
© studio trachslerhoffmann.

Hafen, Pilotentwicklungen
Im Jahr 2019 wurde das städtebauliche Gesamtkonzept für den Klybeck- und Westquai erarbeitet. Das Bau- und Verkehrsdepartement wird nun in einen nächsten Schritt den Stadtteilrichtplan Kleinhüningen-Klybeck erarbeiten. Ausgehend vom Ansatz einer schrittweisen Entwicklung des gesamten Gebiets sollen, wo möglich, frühzeitig erste Bausteine entwickelt werden. Kriterien dafür sind unter anderem die Verfügbarkeit der Parzelle sowie eine möglichst grosse Unabhängigkeit zu anderen Planungen. Im Fokus steht dabei die Parzelle ExEsso an der Uferstrasse 80, die zurzeit mit Zwischennutzungen belegt ist. Die Grundlagenerarbeitung für eine Teilentwicklung wurde gestartet.

WOHNBAU PROGRAMM 1000+

Wohnhochhaus Rankstrasse
Im Zuge des Neubaus der Abstellanlage Rank durch die BVB soll im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung auf der Parzelle zusätzlich eine Drittnutzung realisiert werden. In diesem Zusammenhang wurde Immobilien Basel-Stadt im 2021 vom Regierungsrat beauftragt, die Planung für ein Wohnhochhaus aufzunehmen. Nach ersten Einschätzungen soll dieses mindestens 100 Wohnungen umfassen.

WOHNBAU PROGRAMM 1000+

Walkeweg Nord
Das 6 ha grosse Areal zwischen Walkeweg, S-Bahn-Station Dreispitz und Wolfgottesacker ist das erste der grösseren Areale, welches in den nächsten Jahren für Wohnnutzungen geöffnet wird. Auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans sollen auf dem Areal in den kommenden Jahren rund 400 Wohnungen, quartierdienliche Nutzungen und öffentliche Wege und Plätze, Pärke, ein Spielplatz und ökologische Ausgleichsflächen sowie eine Primarschule mit Kindergarten entstehen. Die unterschiedlichen Wohnangebote orientieren sich am Grundsatz «Low-Cost-Low-Energy». Der Baustart für die ersten Wohnungen ist ab 2024 vorgesehen.

Die Bebauung des Areals ist in mehreren Etappen geplant. In der ersten Etappe werden rund 150 Wohnungen realisiert, die alle preisgünstig und ab 2026 bezugsbereit sein sollen. Zu diesem Zweck wird die erste Etappe im Baurecht an zwei Genossenschaften abgegeben. Ebenfalls in der ersten Bauetappe ist der Bau eines neuen Primarschulhauses für den Raum Gundeli Ost geplant. In einer weiteren Etappe wird der Kanton eine Eigeninvestition im Rahmen des Wohnbauprogramms 1000+ realisieren.

WOHNBAU PROGRAMM 1000+

Erlenmatt Baufeld N1
Nach Beenden des Projekts für den Stadtterminal soll die Fläche dem Wohnungsbau sowie im Erdgeschoss quartierdienlichen Nutzungen zur Verfügung stehen. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wird die städtebauliche Kubatur und damit die Grösse der zukünftigen Bebauung geprüft. Ein Varianzverfahren ist in Vorbereitung, welches als Grundlage für eine Anpassung des Bebauungsplans dienen wird.

Otterbach Süd, Weil am Rhein
Das rund 10 Hektaren grosse, landwirtschaftlich genutzte Areal südlich Otterbach befindet sich seit längerem im Fokus der Stadt Weil am Rhein: Einerseits steht die Stadt Weil am Rhein wegen der hohen Wohnungsnachfrage unter Druck, neuen Wohnraum zu schaffen. Andererseits bindet der Eintrag

des Areals als geplantes Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan Gewerbeflächen, die die Stadt Weil am Rhein an anderen Orten realisieren möchte. Im Sinne der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit bietet der Kanton Basel-Stadt der Stadt Weil am Rhein Hand, das Areal in die gewünschte Richtung eines Wohn- und Mischgebietes zu entwickeln.

Auf der Grundlage eines gemeinsam durchgeführten Varianzverfahrens, welches 2019/20 abgeschlossen wurde, erarbeitet die Stadt Weil am Rhein nun einen neuen Bebauungsplan. Im 2021 wurden dazu zwei ganztägige Workshops mit dem betroffenen Quartier und Vertretern der politischen Parteien durchgeführt. Immobilien Basel-Stadt hat als Eigentümervertretung aktiv daran teilgenommen.

Rheinlehne, Augst BL

Der Zonenplan Augst-West wurde vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Mai 2020 genehmigt. Mit Rechtskraft des Zonenplans treibt der Kanton Basel-Stadt zusammen mit den übrigen Grundeigentümern und der Standortgemeinde die Vorbereitung und Umsetzung des künftigen Quartierplans «Gallisacher Ost» voran. Das Areal mit Quartierplanpflicht umfasst rund 28 000m² mehrheitlich zum Wohnen vorgesehene Bruttogeschossfläche. Der Kanton strebt an, die eigenen Baufelder entweder im Baurecht abzugeben oder mit Land zu veräussern. Das qualitätssichernde Verfahren (Studienauftrag) wird in Abstimmung mit den weiteren Grundeigentümern sowie der Standortgemeinde erarbeitet.

Sternenfeld, Birsfelden BL

Rund zwei Drittel der Parzellen (rund 6 ha) im Quartierplanperimeter Sternenfeld, Birsfelden gehören dem Kanton Basel-Stadt. Die Parzellen sind im Baurecht an Genossenschaften abgegeben. Vor dem Hintergrund anstehender Sanierungen und veränderter Wohnbedürfnisse soll der Quartierplan im Sinne einer Flexibilisierung und Verdichtung überarbeitet werden.

Die Herausforderung bei der Verdichtung des Sternenfelds liegt darin, den speziellen Strukturen des Quartiers Rechnung zu tragen – im sozialen wie im baulichen Sinn. Hierzu haben die Gemeinde Birsfelden, die Grundeigentümer sowie die Baurechtsnehmer ein Testplanungsverfahren durchgeführt, dessen Ergebnisse als Grundlage für einen neuen Quartierplan dienen sollen. Nach erfolgreichem Abschluss der Testplanung wird nun der Masterplan unter Einbezug der Öffentlichkeit erarbeitet.

5.3 Arealentwicklungen mit Genossenschaften

Die Zusammenarbeit mit den Genossenschaften wird seit Jahren intensiviert. Unter anderem wurde für die speziellen Bedürfnisse der Genossenschaften der «Partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus» entwickelt. In den letzten Jahren konnten mit diesem Vertrag mehrere Grundstücke an Genossenschaften abgegeben und entsprechende Wohnbauten realisiert werden.

Areal Volta Nord: Baufeld 4
In der Strategie zur Arealentwicklung Volta Nord hat der Regierungsrat 2019 die Baurechtsabgabe des «Baufelds 4» an Genossenschaften beschlossen. Das städtebauliche Varianzverfahren für den Bebauungsplan zweiter Stufe lieferte das Bebauungsmuster für dieses Baufeld. Die Ausschreibung zur Baurechtsabgabe erfolgt im Frühjahr 2022 über den Dachverband der Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz. Für die Jahre 2022–2023 sind der Rückbau und die Baufeldvorbereitung geplant, so dass anschliessend die Bauarbeiten beginnen können. Gegen 200 Wohnungen und einige Flächen für Quartiernutzungen können gegen 2026 bezogen werden.

Areal Burgfelderstrasse
Auf Land des Kantons an der Burgfelderstrasse erstellte die ARGE Burgfelderstrasse eine neue Überbauung mit insgesamt 125 Wohnungen. In der ARGE Burgfelderstrasse arbeiten die beiden Genossenschaften Bündnerstrasse und Neue Wohngenossenschaft Basel zusammen.

Den Bewohnerinnen und Bewohner steht ein Garten zur Verfügung, der in einen öffentlichen Park gegen das Areal der Freizeitgärten Burgfelderstrasse übergeht. Der Bezug der Wohnungen erfolgte zwischen dem 1. Juli und dem 1. Dezember 2021.

Areal Walkeweg Nord
Unter Führung des Regionalverbands der gemeinnützigen Wohnbauträger, Wohngenossenschaften Nordwestschweiz, werden die Genossenschaften GEWONA NORD-WEST und Zimmerfrei in einer ersten Bauetappe rund 150 Wohnungen im Baurecht realisieren. Detaillierte Ausführungen zur Entwicklung des Areals finden sich im vorangehenden Kapitel.

Beckenstrasse 6, 8; Hüningerstrasse 41, 43, 45
Der Regierungsrat hat 2019 beschlossen, das rund 2300 m² grosse Areal an der Becken-, Hüningerstrasse im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften zum weiteren Erhalt von preisgünstigem Wohnraum abzugeben.

Immobilien Basel-Stadt führte zusammen mit dem Verband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz 2020 eine entsprechende Ausschreibung und Jurierung durch. Im ersten Quartal 2021 konnte der Baurechtsvertrag mit der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft abgeschlossen und dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet werden.

5.4 Arealentwicklung für Wirtschaftsflächen

Areal Lysbüchel – Volta Nord
Neben der Erstellung von Wohnraum wird auch in dieser Arealentwicklung der Entwicklung der nötigen Infrastruktur grosse Beachtung geschenkt. Im Entwicklungsgebiet «Volta Nord» werden weitere Baufelder für Wohnen entwickelt und es kann ein grösserer, öffentlicher Platz entstehen. Seit Januar 2022 ist der Bebauungsplan zweiter Stufe rechtskräftig. Auf dem sog. Baufeld 4 werden anstelle des bestehenden Parkhauses eine genossenschaftliche Wohnüberbauung und der Lysbüchelplatz entstehen. Auch sind auf dem Baufeld 5 die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen im Rahmen des Wohnbauprogramms 1000+ in Planung. Bei Bezug der Wohnungen sind somit Frei- und Grünräume aber auch Schulen und quartierdienliche Nutzungen realisiert und tragen zur Lebensqualität in diesem neuen Stadtteil bei.

Volta Nord – Lysbüchelplatz © Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten und jessenvollenweider Architekten, Martin Frei – Biologe
Visualisierung: PONNIE Images.

Rosental Mitte mit Zukauf Syngenta-Areal
Im Jahr 2016 konnte das rund 47 000 m² umfassende Areal Rosental Mitte für das Finanzvermögen und per Anfang 2019 zusätzlich mit einem Arrondierungskauf das verbliebene Syngenta-Areal erworben werden. Damit hat sich der Kanton langfristig über 55 000 m² aufstrebendes Wirtschaftsareal gesichert (siehe auch Kapitel 3.2). An verkehrstechnisch bester innerstädtischer Lage können nun hochwertige Firmensitze für bereits in Basel ansässige oder neu zugezogene Firmen ermöglicht werden. Damit hat sich der Kanton einen bedeutenden Spielraum schaffen können, der zu seiner nachhaltigen wirt-

schaftlichen Entwicklung beiträgt. Es besteht ein Potential, zusätzlich zu den heute bestehenden 3500 Arbeitsplätzen, 3000 bis 5000 neue Arbeitsplätze anzusiedeln. Mittel- bis langfristig soll das Areal als integraler Stadtteil entwickelt werden. Das dazugehörige städtebauliche Leitbild zeigt die Vision einer möglichen Entwicklung auf. Es wurde in den Beteiligungs- und Anhörungsanlässen überwiegend positiv aufgenommen.

Auf dem Areal werden neben den Wirtschafts- und Forschungsflächen auch Wohnflächen für ca. 1100 – 2200 Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen. Insgesamt soll ein Anteil von ca. einem Drittel der Wohnungen auf dem Areal preisgünstig sein. Die ehemaligen Wohngebäude an der Ecke Maulbeerstrasse/Jägerstrasse sowie an der Ecke Rosentalstrasse/Sandgrubenstrasse werden im Baurecht an Genossenschaften abgegeben.

Begleitend zu den verschiedenen Bauprojekten erfolgen erste Teilöffnungen des Areals an seinen Rändern. Die Transformation vom geschlossenen Forschungsstandort zum vollwertigen Stadtteil erfolgt Schritt für Schritt über mehrere Jahre, von aussen nach innen. Der Kanton kommt damit der langjährigen Forderung des Quartiers nach, das Areal zu öffnen und die verschiedenen Teile des Rosental-Quartiers besser miteinander zu verbinden. Dabei muss aber der laufende Betrieb über ganz Rosental Mitte ständig gewährleistet bleiben. Ein wichtiger Schritt dazu wird das Haus 6 sein, ein Neubau für Labornutzungen an der Maulbeerstrasse. Dazu wurde 2021 ein Projektwettbewerb durchgeführt. Per Mai 2022 beginnen die Rückbauarbeiten auf dem «Baufeld A» an der Maulbeerstrasse. Mit der Eröffnung des Haus 6 wird eine grossmassstäbliche Öffnung von Rosental Mitte verbunden sein.

Die Bauarbeiten der ersten Teilöffnung der Riehenteichstrasse/Sandgrubenstrasse sowie der Umbau des Gebäudes 1045 werden im Sommer 2022 abgeschlossen. Weitere Teilöffnungen folgen in Verbindung mit den entsprechenden Bauprojekten. Für die künftige bauliche Entwicklung von Rosental Mitte wurde ein fortschrittliches Energiekonzept entwickelt. Immobilien Basel-Stadt ist mit den IWB diesbezüglich in einer strategischen Partnerschaft unterwegs.

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

FHNW – Neubau HSW Dreispitz
Die Zeitvorgaben zur Realisierung des Neubaus für die Hochschule für Wirtschaft FHNW auf dem Dreispitz müssen angepasst werden, da der Bauentscheid aufgehoben wurde. Der Rückbau wurde bis Juni 2019 abgeschlossen. Der Baubeginn verzögert sich weiterhin. Einen Bezugstermin zu nennen ist nicht möglich, da das weitere Vorgehen in diesem Projekt von einem Bundesgerichtsurteil abhängig ist.

Aesch Soleil
Von den 123 000 m² Grundstücksfläche des Kantons Basel-Stadt im Gewerbeareal Aesch Soleil sind noch knapp 27 000 m² für Baurechtsabgaben verfügbar. Die Gemeinde Aesch hat gemeinsam mit den betroffenen Grundeigentümern für das Gewerbegebiet Aesch Soleil ein städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet. Dieses bildet nun die Grundlage, auf welcher für einzelne Teilstücke des Areals Mischnutzungen (Gewerbe & Wohnen) im Rahmen von Quartierplanverfahren ermöglicht werden. Einzelne Parzellen werden innerhalb der planungsrechtlichen Vorgaben der vorliegenden Zone im Baurecht abgegeben.

5.5 Bauprojekte

Im Jahr 2021 konnten die Sanierungen verschiedener Liegenschaften umgesetzt und weiterbearbeitet werden. Die kontinuierlichen Instandsetzungs- und Umbaumassnahmen dienen der langfristigen Aufrechterhaltung der Gebrauchstauglichkeit, der Reduktion des Energiebedarfs und der Marktfähigkeit der Liegenschaften. Dabei werden bei der Planung und Realisierung der einzelnen Projekte ökologische, ökonomische und gesellschaftliche Aspekte sorgfältig aufeinander abgestimmt. Die im Jahr 2021 bearbeiteten Sanierungen werden in der Folge beschrieben.

Alemannengasse 60
Das Gebäude wurde im Jahr 1888/89 als Wohngebäude mit Gewerbeanbau erstellt. Von 1957–1983 wurde es als Personalhaus durch das Basler Kinderspital und von 1983–2019 als Wohnhaus für die Kinder- und Jugendpsychiatrie genutzt. Zurzeit vermietet der Verein «unterdessen» Zimmer für studentisches Wohnen. Das Ziel ist die Rückführung der Liegenschaft in Mietwohnungen, was auch aus denkmalpflegerischer Sicht sinnvoll ist. Mit moderaten Eingriffen in die vorhandene Grundrissstruktur und soweit möglich die Berücksichtigung der historischen Bausubstanz, werden vier attraktive Mietwohnungen entstehen. Die Projektierung der Massnahmen startete im November 2021.

WOHNBAU PROGRAMM 1000+

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

Drei zweigeschossige Baukörper werden saniert und um ein Voll- und ein Dachgeschoss in nachhaltiger Holzbauweise aufgestockt. Mit dieser Massnahme werden 36 neue Wohnungen geschaffen. Die neuen Wohnungen werden mit einem Lift barrierefrei erschlossen.

Die übrigen acht Gebäude werden energetisch saniert und die Balkone vergrössert. Für die Umgebungsgestaltung wurde im Jahr 2020 ein Projektwettbewerb durchgeführt. Durch eine neue Gestaltung der Aussenräume soll die Attraktivität für den Aufenthalt und die Aktivität im Freien gesteigert werden. Die Energieversorgung der Wohnsiedlung wird mit einer ökologischen Heizung durch Energiegewinnung aus dem Grundwasser mit Hilfe von Wärmepumpen neu erstellt. Somit entsteht eine weitgehend energieautarke Wohnsiedlung. In 2021 wurde das Vor- und Bauprojekt erarbeitet. Die Baueingabe ist erfolgt.

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

Birsigstrasse 43,45, Viaduktstrasse 60 (Rialto)
Das 1934 eröffnete Wohn- und Geschäftshaus, in dem sich auch das öffentliche Hallenbad Rialto befindet, wird gesamtsaniert. Geplant sind die Instandsetzung der Gebäudehülle, die Gesamterneuerung der Gebäudetechnik, die Brandschutzertüchtigung und die Gesamtsanierung aller Wohn-, Büro- und Gewerbeflächen. Durch den Auszug des Sozialversicherungsgerichtes werden im 3. Stock Flächen für zusätzlichen Wohnraum frei.

Immobilien Basel-Stadt führt die anstehenden umfassenden Bauarbeiten sozialverträglich durch und stellt den betroffenen Mieterinnen und Mietern Rochademöglichkeiten zur Verfügung. Das Hallenbad Rialto bleibt während der baulichen und betrieblichen Massnahmen vom 2. Mai 2022 bis voraussichtlich am 31. August 2024 geschlossen. Mit dem Schulhallenbad Kirschgarten steht eine Ersatzfläche zur Verfügung, welche mittags und abends sowie am Wochenende zugänglich sein wird. In den Wintermonaten werden die Nutzungszeiten des Hallenbads Eglisee für die Öffentlichkeit ausgebaut. Sie werden im Frühling 2022 auf der Website des Sportamts publiziert.

Das Hallenbad wird durch den Umbau modernisiert und den heutigen Bedürfnissen angepasst. Der Saunabereich wird vergrössert und das Angebot mit einem zweiten Lernschwimmbecken erweitert. Der Eingang an der Birsigstrasse wird barrierefrei gestaltet und ein zusätzlicher Lift erleichtert die Erreichbarkeit innerhalb des Gebäudes. Das Gesamtbauvorhaben beginnt mit der Instandsetzung der Fassade im Februar 2022 und endet mit der Fertigstellung des Hallenbadumbaus im August 2024.

Neubau für das Botnar Research Centre for Child Health (BRCCH)
An der Ecke Schanzenstrasse/Spitalstrasse erstellt der Kanton einen Neubau, der vom BRCCH als Forschungsgebäude genutzt werden wird. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Universitätsspital Basel, dem Universitätskinderspital beider Basel sowie dem Life-Sciences-Campus Schällemätteli wird das BRCCH den Kinder- und Jugendmedizin-Cluster an diesem Standort erweitern. Es wird getragen von der Universität Basel und der ETH Zürich und soll sich in den nächsten Jahren zum führenden anwendungsorientierten Forschungsinstitut für Kinder- und Jugendgesundheit mit dem Schwerpunkt Digitale Medizin entwickeln.

Die für die Planung notwendige Zonen-, Bau- und Strassenlinienänderung erfolgte ohne Einsprachen im April 2021. Im Mai wurde der offene Projektwettbewerb publiziert, gesucht wurden fortschrittliche Lösungen für die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt eines CO_2-emissionsarmen und nachhaltigen Forschungsgebäudes mit reiner Büronutzung. Im Dezember 2021 konnte das Siegerprojekt der Architekten Guerra Clauss Garin Architekten bekannt gegeben werden. Bis Mitte 2025 soll das neue, innovative Gebäude bezugsfähig sein.

Spitalstrasse 32. © Guerra Clauss Garin Architekten.

Projekt Burgfelderstrasse 251

Die Burgfelderstrasse liegt im Iselin-Quartier. Im Jahr 2018 erfolgte die Verlängerung der Tramlinie Nr. 3 über die Burgfelderstrasse bis in die französische Grenzstadt Saint-Louis. Dadurch wurde das Gelände der ehemaligen Tramwendeschleife frei für eine Neubebauung.

Auf dem Grundstück wird ein Gebäude mit Wohnungen und Büros für die Sozialhilfe errichtet. Der Auftrag dazu basiert auf dem Wohnraumfördergesetz (WRFG). Zusätzlich entsteht im Erdgeschoss ein Doppelkindergarten mit Tagesstruktur. Im Jahr 2021 hat der Kanton einen Offenen Wettbewerb für Generalplanerteams durchgeführt und entschieden. Das Siegerteam begann im November 2021 mit der Bearbeitung des Vorprojekts.

Burgfelderstrasse 251. © Von Ballmoos Partner Architekten.

WOHNBAU PROGRAMM 1000+

Hirtenweg Neubauten

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

Die erste Etappe mit neun Wohnungen wurde Anfang des Jahres 2021 bezogen. Die zweite Etappe mit 17 Wohnungen wurde im November 2021 fertiggestellt. In zwei weiteren Etappen werden 32 neue Wohnungen erstellt. Zur Steigerung der Attraktivität der Umgebung für alle Bewohner der Parzelle werden die Aussenanlagen neugestaltet.

Hirtenweg 16, 18, 20 Sanierung

Die Liegenschaft aus dem Jahre 1963 wurde 1985 zuletzt saniert. Sie besteht aus 20 Wohneinheiten und acht Mansarden in den Dachgeschossen. Es wurde entschieden, die Liegenschaft langfristig zu erhalten. Zur Steigerung der Wohnqualität wurden die Balkone vergrössert. Das Dachgeschoss wurde komplett mit vier neuen Wohnungen ausgebaut. Ziel war es, die Familienwohnungen weiterhin preisgünstig anzubieten. Der Beginn der Ausführung erfolgte im Spätsommer 2020. Abgeschlossen waren die Arbeiten Ende Mai 2021. Die Sanierung der Liegenschaft erfolgte im bewohnten Zustand.

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

WOHNBAU PROGRAMM 1000+

Hochbergerstrasse 158

Durch den Umzug des Amts für Umwelt und Energie an die Spiegelgasse 11/15 wurde die Liegenschaft an der Hochbergerstrasse 158 für eine Wohnnutzung frei. Realisiert werden soll ein innovatives Haus für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten für kleine Haushalte. Das Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb im offenen Verfahren sieht ca. 30 kompakt geschnitten Wohnungen mit einem zusätzlichen Angebot an attraktiven Gemeinschafts- und Coworking-Flächen vor. Mit dem Projekt wird im Rahmen des Wohnbauprogramms 1000+ ein Beitrag zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum geleistet. Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens begann im 3. Quartal 2020 die Projektierung. Der Terminplan sieht nach Vorlage des Bauprojektes erste Rückbaumassnahmen im Laufe des 1. Halbjahrs 2022 vor.

Hochbergerstrasse 158. © Kooperative E45.

Imbergässlein 5, Schneidergasse 24/26, Pfeffergässlein 5

Die denkmalgeschützten Liegenschaften in der Basler Altstadt gruppieren sich um einen kleinen Innenhof. Ein wesentliches Ziel des Projektes ist die Vergrösserung des Innenhofes durch den Teilrückbau der Hofbebauung. Durch diese Massnahme werden die Lichtverhältnisse und die Belüftung der Wohnungen und Ateliers deutlich verbessert. Bei den Baumassnahmen handelt es sich um eine Gesamtsanierung der Liegenschaft. Zusätzlich wird der Ausbaustandard der Wohnungen an heutige Anforderungen angepasst. Der Beginn der Sanierung erfolgte im September 2020, im Jahr 2021 wurden die Arbeiten durch Funde der Archäologischen Bodenforschung verzögert. Es konnten primär Arbeiten in den Obergeschossen ausgeführt werden. Der Bezug der Wohnungen ist per Frühjahr 2022 vorgesehen.

Innenhof Schneidergasse 24,26.
© LOST Architekten GmbH.

Petersgraben 9
Das zweieinhalbgeschossige Haus wurde 1851 erbaut und seit 1938 vom Bürgerspital als Hautklinik genutzt und später von der Universität Basel und der Archäologischen Bodenforschung Basel-Stadt genutzt. Nach einer Anpassung der Grundrissstrukturen und Modernisierung der Haustechnik soll das Gebäude durch kantonale Stellen als Bürogebäude genutzt werden. Anfang 2021 erfolgte der Baubeginn. Abgeschlossen wurden die Bauarbeiten im August 2021.

Kohlenberg 29
Die Liegenschaft bedarf einer Fassadensanierung mit Anpassung der Brüstungshöhe bei den Fenstern. Nach Unterbruch der Planung aufgrund der Covid-19 Pandemie und Verschiebung infolge Materialbeschaffung ist der Start der Sanierungsarbeiten auf Anfang 2022 vorgesehen.

St. Alban-Vorstadt 91, 93 (Ersatzstandort Musik-Akademie Basel)
Langfristig ist für das historische Fabrikgebäude eine Wohnnutzung vorgesehen, es weist ein Potential von ca. 30–36 Wohnungen auf. Kurzfristig stellt der Kanton das Gebäude der Musik-Akademie Basel als Ausweichstandort zur Verfügung. Einerseits wird die zur Musik-Akademie gehörende Liegenschaft am Leonhardsgraben 40 saniert und andererseits plant die Musik-Akademie Basel noch ein zweites grosses Bauvorhaben, welches unter laufendem Betrieb nicht möglich ist. Somit entsteht ein gemeinsames und koordiniertes

Projekt zwischen der Musik-Akademie Basel und Immobilien Basel-Stadt zur Schaffung eines guten «Provisoriums» zur Aufrechterhaltung des Musikunterrichtes während zweier Bauvorhaben.

Die Mehrheit der baulichen Massnahmen zur Erhaltung der gesamten historischen Bausubstanz (Rückbauarbeiten, Erdbeben-, Schallschutz- und Brandschutzertüchtigung) sind Vorinvestitionen für das künftige Wohnbauprojekt. Diese werden im Rahmen der Ausbaumassnahmen für die Musik-Akademie vorgezogen, damit nach der Zwischennutzung der Umbau zu Wohnraum schneller und effektiver durchgeführt werden kann. Die Baubewilligung liegt vor und die Rückbau- und Vorbereitungsarbeiten am Gebäude der St. Alban-Vorstadt 93/95 haben begonnen

Leonhardsgraben 40 (Musik-Akademie)

Die Liegenschaft Leonhardsgraben 40 ist Bestandteil des Campus Musik-Akademie Basel. Die notwendigen Sanierungsmassnahmen umfassen die partielle Instandsetzung der Gebäudehülle, die Erneuerung der Sanitärbereiche und der Gebäudetechnik sowie die teilweise Erneuerung des Innenausbaus. Für die öffentliche Nutzung als Musikschule sind Brandschutz- und Erdbebenertüchtigungsmassnahmen sowie die Schaffung eines hindernisfreien Zuganges notwendig.

Die laufende Projektierung hat gezeigt, dass die Umsetzung unter laufendem Betrieb der Musikschule nicht möglich ist und somit für die Zeit der Realisierung ein Ausweichstandort zur Verfügung gestellt werden muss. Wie oben im Projekt St. Alban-Vorstadt 93, 95 (Ersatzstandort Musik-Akademie) beschrieben, konnte dazu eine geeignete Liegenschaft gefunden werden. Die Bauarbeiten am Leonhardsgraben 40 beginnen nach dem Auszug der Musik-Akademie Basel an den Ausweichstandort im Sommer 2023 und dauern ein Jahr.

St. Alban-Vorstadt 25/27

An der St. Alban-Vorstadt 25/27 tätigt der Kanton eine Eigeninvestition im Finanzvermögen. Geplant sind altersgerechte Wohnungen und weitere Nutzungen mit einem gewissen Öffentlichkeitsgrad. Bis zum Start der Realisierung ist eine Zwischennutzungen als Rochadeflächen infolge von Umbauprojekten der Verwaltung erfolgt. Die Zwischennutzung wird bis mindestens im Frühling 2024 andauern.

St. Johanns-Vorstadt 33 und 35

Die für die Liegenschaften St. Johanns-Vorstadt 33–35 mittelfristig terminierten Sanierungsarbeiten werden nun im Jahr 2022/23 umgesetzt. Die geplanten Massnahmen umfassen die Instandsetzung der Gebäudehülle, die Instandsetzung der gesamten Gebäudetechnik in den Wohnungen und den Gewerbeflächen, sowie die Strangsanierung mit Ersatz und partieller Neuanordnung der Küchen und Bäder in den Wohnungen.

Die Sanierung der Wohnungen erfolgt aufgrund der notwendigen Erdbebenertüchtigung in temporär unbewohntem Zustand. Für die betroffenen Wohnungsmieterinnen und -mieter besteht die Möglichkeit eines temporären Umzugs innerhalb der Liegenschaft. Die Bauarbeiten für das Sanierungsvorhaben beginnen im März 2022 und dauern voraussichtlich ein Jahr.

Schaffhauserrheinweg 55

Die Villa «Zum Adlerberg» wurde 1898/99 von den Architekten Curiel und Moser für den damaligen Direktor des Historischen Museums errichtet und ist in das Inventar der schützenswerten Bauten des Kantons Basel-Stadt aufgenommen.

Seit Abschluss der Standortentwicklung der Kinder- und Jugendpsychiatrie (KJPK) und deren anschliessendem Auszug wird die Liegenschaft am Schaffhauserrheinweg 55 zwischengenutzt. Nach Beendigung der Zwischennutzung soll die Liegenschaft einer Wohnnutzung zugeführt werden.