



Immobilien Basel-Stadt

---

# Jahresbericht 2022

Immobilien  
Finanzvermögen

---

Basel, 19. April 2023

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Management Summary</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Immobilienportfolio Finanzvermögen</b>	<b>4</b>
	2.1 Immobilienstrategie	4
	2.2 Portfoliostruktur	5
	2.3 Transaktionen	6
<b>3</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>9</b>
	3.1 Umwelt und Ökologie	9
	3.2 Gesellschaft – Wohnen und Wirtschaftsflächen im Kanton Basel-Stadt	14
	3.3 Ökonomie (siehe auch Kapitel 4 Finanzen und Kennzahlen)	15
<b>4</b>	<b>Finanzen und Kennzahlen</b>	<b>16</b>
	4.1 Jahresrechnung	16
	4.2 Kennzahlen	19
<b>5</b>	<b>Projekte</b>	<b>20</b>
	5.1 Strategische Projekte	20
	5.2 Arealentwicklung zum Wohnen	21
	5.3 Arealentwicklung für Wirtschaftsflächen	31
<b>6</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>35</b>

## Impressum

Datum der Veröffentlichung: 19. April 2023.

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

Foto Titelseite: VoltaOst. © studio trachslerhofmann.

Der Jahresbericht ist digital erhältlich.

# 1. Management Summary

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

**43 Wohnungen des Wohnbauprogramms 1000+ wurden bis Ende 2022 am Hirtenweg erstellt und teilweise bezogen.**

Zu den Schwerpunkten in der Umsetzung der Strategie gehören die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, CO<sub>2</sub>-Neutralität im Betrieb der Liegenschaften und Bereitstellung von Wirtschaftsflächen. Der Total Return des Immobilienportfolios im Finanzvermögen liegt im Jahr 2022 bei 1,9%. Dieser setzt sich aus der Netto-Cashflow-Rendite von 2,1% und einer Wertänderungsrendite von -0,2% zusammen.

Das Portfolio wurde durch die Käufe des Clara-Areals, der Gartenstr. 9, der Infrastrukturparzelle an der Neuhaus-/Badenstrasse sowie durch kleinere Erbschaften erweitert. Der Gesamtportfoliowert für die Immobilien im Finanzvermögen beträgt per Ende des Jahres 2022 rund 3,9 Mrd. Franken und ist damit 413,9 Mio. Franken höher als per Ende 2021. 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 weitere 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 Schutzzzone. Auf Rosental Mitte wurde mit einem Quartierfest die erste grössere Teilöffnung des Areals gefeiert. Auch sind die ersten grösseren Rückbauarbeiten in Gang gesetzt. Für das Baufeld 5 auf dem Lysbüchel Aeral (Volta Nord) konnte ein Projektwettbewerb für ein weiteres Wohngebäude im Wohnbauprogramm 1000+ entschieden werden. Weitere Projektwettbewerbe zum Walkeweg und dem Schliengerweg, die auch dem Thema der Kreislaufwirtschaft Rechnung tragen, sind ausgeschrieben und können im Frühjahr 2023 entschieden werden. «Dabei kommt der Bauteilkatalog von IBS <https://bauteile-ibs.ch/> zum Einsatz und bildet eine wichtige Grundlage zur Wiederverwendung von Bauteilen und der Reduktion der Grauen Energie.

2022 emittierte der Kanton Basel-Stadt seinen ersten Social Bond und seinen vierten Green Bond. Mit dem Social Bond fördert der Kanton den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum. Mit dem Green Bond werden energieeffiziente Neubauprojekte und energetische Sanierungen finanziert. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoss beträgt im Jahr 2022 rund 6,8 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalenten pro Jahr und m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche und liegt damit rund 53% unter dem Durchschnittswert des Schweizer Gebäudeparks (16,2 kg). Insgesamt konnte der CO<sub>2</sub>-Ausstoss von rund 26 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalenten pro Jahr und m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche im Jahr 1990 um über 73% auf rund 6,8 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalenten pro Jahr und m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche im Jahr 2022 gesenkt werden. Der CO<sub>2</sub>-Absenkpfad für das Finanzvermögen definiert die energetischen Massnahmen zur Weiterführung dieser Entwicklung. Mit der Abstimmung und dem neuen Ziel bis zum Jahr 2037 eine CO<sub>2</sub>-Neutralität im Betrieb zu erreichen, wurde der Absenkpfad überarbeitet. Mit der PV-Anlage am Hirtenweg wurde 2022 eine weitere Anlage in Betrieb genommen. Insgesamt produzieren die 28 PV-Anlagen auf den Dächern der Liegenschaften des Finanzvermögens rund 1,4 MWh.

# 2. Immobilienportfolio Finanzvermögen

## 2.1 Immobilienstrategie

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

### **Preisgünstiger Wohnraum in Basel-Stadt**

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

### **Haushälterischer Umgang mit dem Boden**

Mit rund 640 Baurechtsverträgen nur im Finanzvermögen gehört die Einwohnergemeinde der Stadt Basel zu den grössten Baurechtsgebern in der Schweiz. Land soll auch weiterhin bevorzugt im Baurecht abgegeben werden. Grundstücke, die sich für den gemeinnützigen Wohnungsbau eignen, werden z.B. in Zusammenarbeit mit dem Dachverband der Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz zur Ausschreibung angeboten. Immobilien Basel-Stadt nimmt zudem aktiv am Immobilienmarkt teil, um schnell auf Opportunitäten reagieren zu können. 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. Wichtig ist in diesem Zusammenhang das Basler Mietmodell Mietvertrag Plus, mit dem preisgünstiger Wohnraum unter der Marktmiete an Personen, welche die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen, vermietet werden können.

### **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 Wirtschaftsflächen im Kanton ein und orientiert sich bei der Entwicklung an der Nachfrage.

## Schonender Umgang mit Ressourcen und Reduktion der Umweltbelastungen

Die Liegenschaften im Finanzvermögen werden energetisch vorbildlich gebaut oder modernisiert, mit dem Ziel, die CO<sub>2</sub>-Neutralität im Betrieb des Immobilienportfolios im Finanzvermögen bis 2037 zu erreichen. Immobilien Basel-Stadt setzt sich zudem dafür ein, dass bei eigenen Arealentwicklungen natürliche Lebensräume berücksichtigt und gefördert werden.

## 2.2 Portfoliostruktur

### Objekte und Marktwert

Der Gesamtwert der Immobilien ist seit 2007 kontinuierlich gestiegen, während die Anzahl der Objekte in etwa gleichgeblieben ist. 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. Bei den Baurechten ist es oftmals so, dass ein Objekt mehrere Baurechtsverträge beinhaltet. Im Jahr 2022 ist der Marktwert um 413,9 Mio. Franken gestiegen. Dieser Anstieg ist auf Käufe, Erbschaften, Neubauten und Sanierungen zurückzuführen. Zudem wirken sich Neubauten, Sanierungen sowie neue Baurechtsverträge und Umwidmungen aus dem Verwaltungsvermögen positiv auf das Ergebnis aus. Nähere Erläuterungen zu diesem Ergebnis finden sich weiter unten im Kapitel Finanzen und Kennzahlen.

**Objekte**  
Anzahl

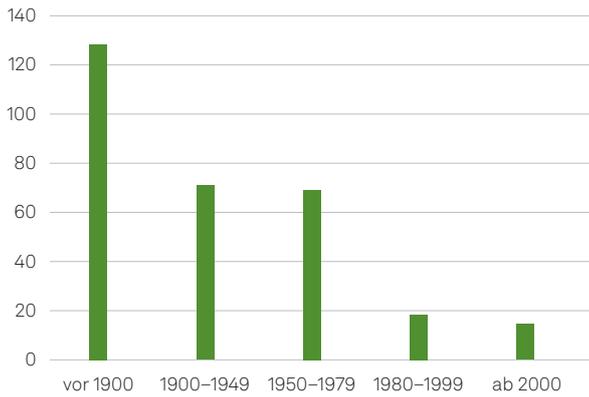


**Marktwert**  
Mio CHF

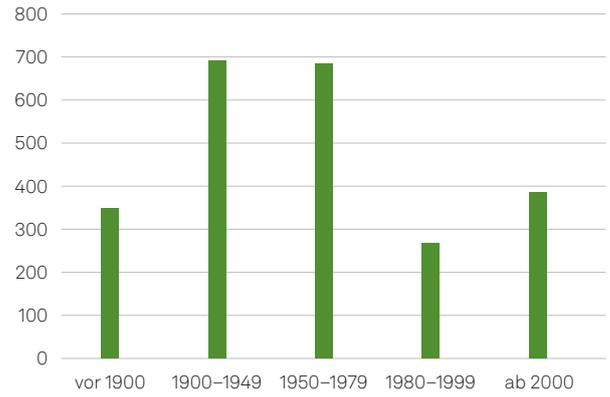


Die Altersstruktur des Portfolios zeigt deutlich, dass ein Grossteil der Liegenschaften im Portfolio vor 1980 erstellt worden ist. In den letzten Jahren wurden laufend Liegenschaften saniert. Durch die heterogene Altersverteilung werden die Investitionen zur Werterhaltung, Modernisierung und Verbesserung der Energieeffizienz im Moment und auch in den nächsten Jahren noch erheblich sein. Im Hinblick auf den CO<sub>2</sub>-Absenkpfad und die Erreichung der Ziele sind weitere Investitionen vorgesehen.

**Liegenschaften nach Baujahr**  
Anzahl



**Liegenschaften nach Baujahr**  
Marktwert in Mio. Franken



## 2.3 Transaktionen

### Umsetzung der «Neuen Bodeninitiative» innerhalb der Fünf-Jahresperiode 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 sowie Flächenbereinigungen mit der Allmendverwaltung 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.

In allen Zonen gestaltet sich die Nettoveränderung ausgeglichen oder positiv, d. h., dass der Kanton Basel-Stadt im Zeitraum vom 1. Januar 2022 – 31. Dezember 2022 in keiner Zone mehr Land verkauft als zugekauft hat. Es gab in diesem Zeitraum drei Kaufgeschäfte in der Zone «Immobilien innerhalb übriger Bauzonen» mit 61 348 m<sup>2</sup> sowie eine Erbschaft mit 234 m<sup>2</sup>. In den Zonen «Altstadt Klein-/Grossbasel» und «Immobilien ausserhalb übriger Bauzonen» wurden im Betrachtungszeitraum keine Transaktionen getätigt.

Flächenbilanz per 31.12.2022	Käufe (m <sup>2</sup> )		Verkäufe (m <sup>2</sup> )		Saldo (m <sup>2</sup> )
	Σ 2021–2025	2022	Σ 2021–2025	2022	
Altstadt Kleinbasel	0	0	0	0	0
Altstadt Grossbasel	0	0	0	0	0
Immobilien innerhalb übriger Bauzonen	62 718	61 582	0	0	62 718
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 2022 erfolgten Erbschaften, Käufe, Verkäufe, Umwidmungen, neue Baurechte und Heimfälle aufgeführt.

Zugänge/Zugänge	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kommentar
Clara-Areal, Parzellen Nrn. 2799, 3075, 3122, 3123, 2800 und 0216 Sektion 7 GB Basel	22 750 m <sup>2</sup>	Kauf zum Erhalt von kostengünstigem Wohnraum
Gartenstr. 9, Parzelle Nr. 1142, Sektion 5 GB Basel	7361 m <sup>2</sup>	Kauf als Portfolioergänzung
Teilfläche der Ursprungs-Parzelle 0411, Sektion 9B in Basel an der Neuhaus-/Badenstrasse.	31 237 m <sup>2</sup>	Kauf zur Sicherung von Flächen
Glaserbergstrasse 23, Parzelle 2073 Sektion 1 GB Basel	STWE	Erbfall an den Kanton Basel-Stadt
Peter Rot-Strasse 56, Parzelle 1354-3 Sektion 8 GB Basel	STWE	Erbfall an den Kanton Basel-Stadt
Dammerkirchstrasse 26, Parzelle 2378 Sektion 1 GB Basel	234 m <sup>2</sup>	Erbfall an den Kanton Basel-Stadt
Birsmattweg 38, Parzelle 2443 GB Therwil	STWE	Erbfall an den Kanton Basel-Stadt
<b>Neue Baurechte</b>		
Baurechtsparzelle 4322, Sektion 4, Gundeldingerstrasse 280, GB Basel.	645 m <sup>2</sup>	Neubegründung Baurecht rückwirkend per 01.01.2022.
<b>Heimfall Baurechte</b>		
Baurechtsparzelle D4992 Reinach (WBZ)	5073 m <sup>2</sup>	Die Baurechtsparzelle fällt per 31.12.2022 heim. Es ist eine nahtlose Wiederabgabe des Baurechts ab 1.1.2023 geplant. Der Baurechtsvertrag dazu wurde im Juni 2022 abgeschlossen.
Baurechtsparzelle 0152, Sektion 9C, Wiesenplatz 8 (BVB Depot), GB Basel		Ein Teil der BVB Baurechtsparzelle soll unentgeltlich an die Stammparzelle zurückfallen (teilweiser Heimfall i.S. einer Verkleinerung der Baurechtsfläche).

Tabelle: Käufe, Verkäufe, neue Baurechte und Heimfälle im Jahr 2022

Im Rahmen von finanzrechtlichen Bereinigungen werden regelmässig Liegenschaften vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen umgewidmet oder umgekehrt. Dabei gilt das Prinzip der mehrheitlichen Nutzung. Gemäss Finanzhaushaltsgesetz 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 den GRB's vom 13.11.2019, 12.01.2022 und 11.05.2022 sowie dem RRB vom 19.10.2021 wurde der Übertragung von neun Staatsliegenschaften vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Entwidmung) und fünf Staatsliegenschaften vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (Widmung) zugestimmt.

Umwidmungen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kommentar
<b>Grundstücke bebaut</b>		
Parzelle 0292, Sektion 2, GB Basel, Leonhardsgraben 40	2283 m <sup>2</sup>	Umwidmung FV ins VV (01.07.2022)
Parzelle 0047, Sektion 3, GB Basel, Leonhardsstrasse 23	299 m <sup>2</sup>	Umwidmung FV ins VV (01.07.2022)
Parzelle 0913, Sektion 3, GB Basel, Steinengraben 47	303 m <sup>2</sup>	Umwidmung FV ins VV (01.07.2022)
Parzelle 0841, Sektion 3, GB Basel, Steinengraben 49	476 m <sup>2</sup>	Umwidmung FV ins VV (01.07.2022)
Parzelle 2482, Sektion 2, GB Basel, Socinstrasse 55a, 57, 59	3552 m <sup>2</sup>	Umwidmung FV ins VV (01.07.2022)
Parzelle 0071, Sektion RC, GB Basel, Bäumlhofstrasse 428, Riehen	3759m <sup>2</sup>	Umwidmung VV ins FV (01.07.2022)
<b>Grundstücke unbebaut</b>		
Parzellen 1984, 1985, 1986, 1989, Sektion 8, GB Basel, Bäumlhofstrasse	98 624 m <sup>2</sup>	Umwidmung VV ins FV (01.01.2022)
7/10 Miteigentumsanteil der Parzelle 0157, Sektion B, GB Basel, Unterm Dorf, Bettingen	571 m <sup>2</sup>	Umwidmung VV ins FV (01.01.2022)
Parzellen 0722, 0736, 0748, Sektion B, GB Basel, Lenzenweg, Bettingen	4886 m <sup>2</sup>	Umwidmung VV ins FV (01.01.2022)
Parzelle 0723, Sektion B, GB Basel, Am Buchholzweg, Bettingen	1020 m <sup>2</sup>	Umwidmung VV ins FV (01.01.2022)
Parzelle 0793, Sektion B, GB Basel, Buchholz, Bettingen	1207 m <sup>2</sup>	Umwidmung VV ins FV (01.01.2022)
Parzelle 0942, Sektion B, GB Basel, Buchweg, Bettingen	2869 m <sup>2</sup>	Umwidmung VV ins FV (01.01.2022)
Parzelle 0996, Sektion B, GB Basel, Im Lauber, Bettingen, Lenzenweg 152	2691 m <sup>2</sup>	Umwidmung VV ins FV (01.01.2022)
Parzelle 1167, Sektion B, GB Basel, Lauberweg, Bettingen	3405 m <sup>2</sup>	Umwidmung VV ins FV (01.01.2022)

Tabelle: Umwidmungen im Jahr 2022

# 3. Nachhaltigkeit

## Begriffsklärung

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

## 3.1 Umwelt und Ökologie

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<sub>2</sub>-Emissionen. An der Abstimmung vom 27.11.2022 hat das Basler Stimmvolk mit Annahme des regierungsrätlichen Gegenvorschlags zur sog. «Klimagerechtigkeitsinitiative» das Ziel einer Klimaneutralität des Kantons bis 2037 beschlossen (Netto Null-Ziel). Sowohl im Energiegesetz als auch in der Verordnung 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<sub>2</sub>-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. Diese ersten Erfahrungen werden in weiteren Projekten vertieft und erweitert. So werden Projektwettbewerbe ausgeschrieben, die konkret die Wiederverwendung von Bauteilen initiieren. Dazu hat Immobilien Basel-Stadt auch ein Lager an Bauteilen aus Rückbauprojekten angelegt, das katalogisiert und online verfügbar gemacht worden ist.

In Sanierungs- und Neubauprojekten werden möglichst innovative Lösungsansätze für die Senkung des Energieverbrauchs gesucht und verfolgt. Auf der Ebene Arealentwicklung sind die Aspekte Stadtklima und Grünraum, resp. Versiegelung der Oberflächen wichtig. Für die Entwicklung der Areale Volta Nord (Lysbüchel), dass nach dem Prinzip der «Schwammstadt» entwickelt wird und Rosental Mitte sind diesbezüglich mit den kantonalen Fachstellen Konzepte für die Frei- und Grünräume in Erarbeitung oder deren Umsetzung bereits in Planung. Für Rosental Mitte wurde ein innovatives Energiekonzept entwickelt, für dessen Umsetzung mit der IWB als strategischer Partner eine Vereinbarung getroffen worden ist. 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

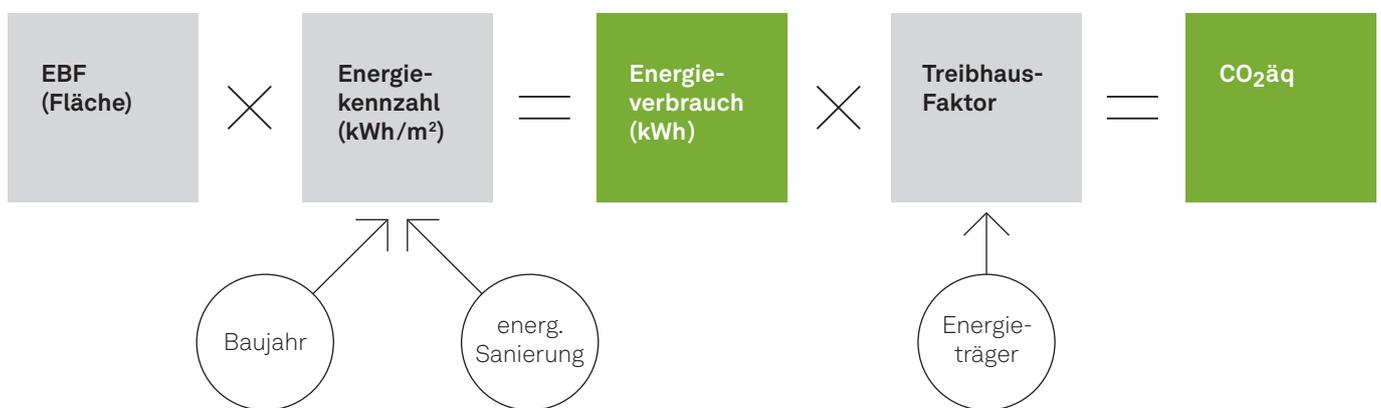
Mitte» sowie bei der «Überbauung am Rheinacker an der Allmend-/Landauerstrasse» und «Schliengerweg 31».

2022 hat der Kanton Basel-Stadt seinen vierten Green Bond in Höhe von 130 Millionen Franken emittiert. Damit finanziert er sechs energieeffiziente Sanierungs- und Neubauprojekte. 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 entsprechende Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Durch die Annahme der Energiestrategie 2050 haben sich die energiepolitischen Rahmenbedingungen verändert. Geplante Abgaben auf CO<sub>2</sub>-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<sub>2</sub>-Äquivalent

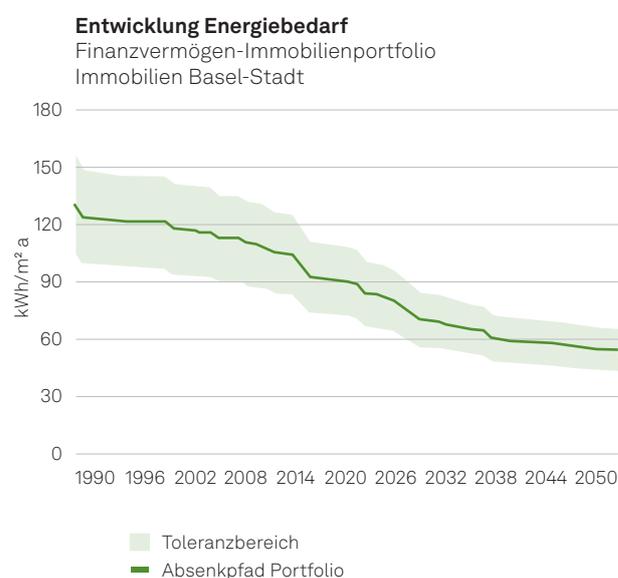
## Energieverbrauch und Treibhausgas-Emissionen

Im Jahr 2020 wurde das Portfolio des Finanzvermögens hinsichtlich der Entwicklung des Energiebedarfs ab dem Jahr 1990 bis 2020 sowie vorausschauend bis 2050 ermittelt. Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde 2020 ein CO<sub>2</sub>-Absenkpfad (Betrieb) modelliert mit dem Ziel bis zum Jahr 2040 eine CO<sub>2</sub>-Neutralität im Betrieb zu erreichen.

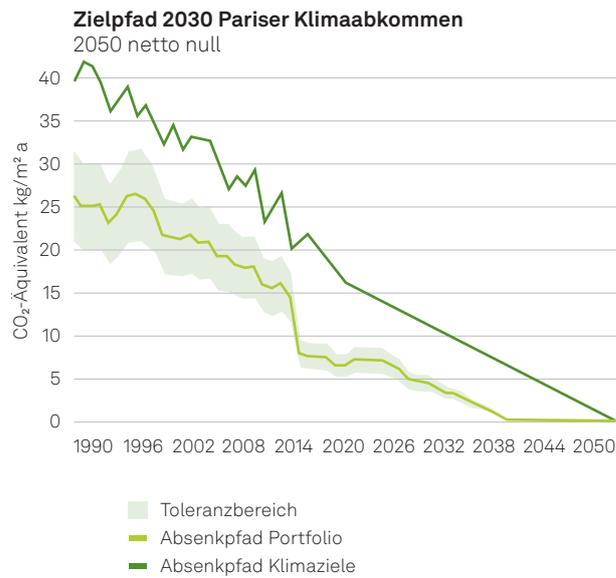
Die weiteren Aktivitäten richten sich nach den aktualisierten klimapolitischen Zielen, wie dem Ziel der Klimaneutralität des Kantons Basel-Stadt bis 2037 und werden dahingehend laufend aktualisiert. So wurde der CO<sub>2</sub>-Absenkpfad hinsichtlich des neuen Ziels «Netto-Null bis 2037», aber auch

hinsichtlich der Portfolioentwicklung mit den Zukäufen, Abgaben und Umwidmungen neu aufgesetzt. Dabei werden zukünftig beim Absenkpfad keine Vergangenheitsbetrachtungen mehr gemacht. Seit dem Jahr 1990 ist eine kontinuierliche Verringerung des Energiebedarfs deutlich sichtbar. Dies ist vor allem auf die stetigen Sanierungsmassnahmen im Portfolio zurückzuführen. Die Berechnungen zeigen auf, dass der Energiebedarf der Bestandesliegenschaften im Vergleich zu Neubauten hoch ist. Dies hängt unter anderem damit zusammen, dass die Erstellung wie auch allfällig erfolgte Sanierungen der meisten Liegenschaften weiter zurückliegen und die Hälfte von ihnen zudem ganz oder teilweise unter Denkmalschutz steht. Ihr durchschnittlicher Energiebedarf beträgt im Jahr 2022 rund 87 kWh/m<sup>2</sup> 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<sub>2</sub>-neutraler Energie.

Die energetische Entwicklung des Portfolios im Finanzvermögen wird durch unterschiedliche Faktoren beeinflusst. Zum einen wirken sich Neubauten und Sanierungen, aber auch Käufe, Verkäufe und Umwidmungen auf energetische Entwicklung aus. Dazu kommen sich verändernde Rahmenbedingungen, wie z.B. die Anpassung der KBOB-Werte im Jahr 2022. Aufgrund dieser Faktoren ist keine lineare, sondern vielmehr eine dynamische energetische Entwicklung zu beobachten.

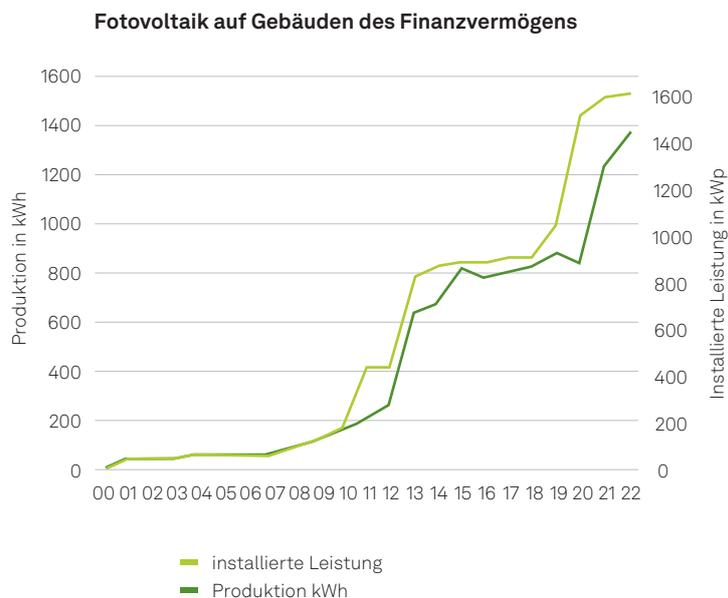


Die Berechnungen zum CO<sub>2</sub>-Absenkpfad haben ergeben, dass das Immobilienportfolio im Jahr 2022 mit rund 6,8 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalenten pro Jahr und m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche rund 58% unter dem Durchschnittswert des Schweizer Gebäudeparks (16,2 kg) liegt. Dies ist vor allem auf das umweltfreundliche Fernwärmeprodukt des Kantons Basel-Stadt, auf die geringe Anzahl von Ölheizungen im Portfolio und auf die ökologischen Investitionen in den Bestand zurückzuführen. Insgesamt konnte der CO<sub>2</sub>-Ausstoss von rund 26 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalenten pro Jahr und m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche im Jahr 1990 um über 73% auf rund 6,8 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalenten pro Jahr und m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche im Jahr 2022 gesenkt werden.



### 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. Seither werden stetig neue Fotovoltaik Anlagen auf Dächern von Liegenschaften des Finanzvermögens errichtet (siehe Grafik).



Die per Ende des Jahres 2022 installierte Leistung auf Dächern des Finanzvermögens entspricht etwa der Deckung des Strombedarfs von rund 390 Haushalten. Mit der Anlage am Hirtenweg 14 in Riehen konnte eine weitere PV-Anlage in Betrieb genommen werden.

Insgesamt fällt die Produktion von Solarstrom im Jahr 2022 um ca. 16,6% oder 140 000 kWh höher aus als im Jahr 2021. Dies liegt vor allem daran, dass im Vergleich zum Vorjahr eine spürbare Zunahme der Sonnenstunden sowie der Globalstrahlung zu verzeichnen war (Quelle: [www.klimabasel.ch](http://www.klimabasel.ch)).

Der im Jahr 2021 begonnene Komponentenaustausch der Datenlogger und Router konnte im Herbst 2022 abgeschlossen werden. Bei einigen PV-Anlagen mussten defekte Wechselrichter entweder repariert oder durch neue Geräte ersetzt werden. Mit diesen Massnahmen sollen auch in Zukunft die 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 Areale für die gesamte Bevölkerung. Mit 2289 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 Wohnraumförderungsgesetzes (WRFG) und der dazugehörigen Verordnung (WRFV) ist die zur Verfügungsstellung von Wohnraum für mehrfach Benachteiligte zu einem weiteren Anliegen des Kantons 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) sind mittlerweile die meisten der rund 530 geplanten, neuen Wohnungen fertiggestellt 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.

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

### **Wirtschaftsflächen**

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

Das Areal Lysbüchel konnte im Jahr 2013 von Immobilien Basel-Stadt gemeinsam mit der Stiftung Habitat von Coop erworben und 2017 ins Portfolio übernommen werden. Im Rahmen der Gesamtentwicklung Volta Nord initiierte und realisierte Immobilien Basel-Stadt die Transformation des ehemaligen Coop Verteilzentrums in das Kultur- und Gewerbehäus ELYS. Das ELYS bietet 20 000m<sup>2</sup> Fläche für kulturelle und gewerbliche Nutzungen und trägt damit zum vielfältigen Angebot der Stadt bei. [www.elys-basel.ch](http://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 Berichtstichtag. Nachstehende Tabellen zeigen die Übersicht der einzelnen Konten 2022 in tausend Franken sowie einige Immobilienkennzahlen. Unterschiede zwischen der Rechnung 2022 und der Rechnung 2021 entstehen vor allem durch nicht vorhersehbare Käufe grösserer Areale und Liegenschaften, Umwidmungen diverser Liegenschaften aus dem Verwaltungsvermögen sowie der Vielzahl von Sanierungsprojekten in Zusammenhang mit der Teuerung.

Übersicht Konten 2021 (in TCHF)	Rechnung 2022	Rechnung 2021	Abweichung absolut	(R22/R21) %
Einnahmen	152 487	144 624	7863	5,2
Baurechtsabgaben	1338	1317	21	1,6
Leerstände	13 132	13 215	-84	-0,6
Ertragsausfälle	-44	-216	172	-388,7
<b>Brutto-Ist-Ertrag</b>	<b>138 061</b>	<b>130 308</b>	<b>7753</b>	<b>5,6</b>
Betriebskosten	23 621	24 095	-474	-2,0
Ordentlicher Unterhalt	10 668	8 853	1 815	17,0
Werterhaltende Investitionen	22 933	15 557	7377	32,2
<b>Immobilien Erfolg</b>	<b>80 840</b>	<b>81 804</b>	<b>-964</b>	<b>-1,2</b>
Realisierte Verkaufsgewinne/-verluste	0	483	-483	0,0
<b>Cashflow vor Wertvermehrung</b>	<b>80 840</b>	<b>82 287</b>	<b>-1447</b>	<b>-1,8</b>
<b>Netto-Cashflow-Rendite</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,8%</b>		
Wertvermehrende Investitionen (inkl. Käufe)	462 188	60 688	401 500	86,9
Wertänderung	-9601	32 064	-41 665	434,0
<b>Wertänderungsrendite</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,9%</b>		
<b>Total Return</b>	<b>1,9%</b>	<b>3,7%</b>		
Total Investitionen	485 121	76 245	408 876	84,3

Tabelle: Jahresrechnung 2022 und 2021 Portfolio Finanzvermögen

Nach den Ertragsrückgängen im Jahr 2020 erholten sich die Erträge der Parkhäuser in den Jahren 2021 und 2022. Im 2022 stiegen die Erträge bei den Parkhäusern um ca. 2,0 Mio. Franken. Damit konnte annähernd das Niveau der Vor-Corona-Zeit erreicht werden. Zudem führten die Zukäufe zu einer Ertragssteigerung von rund 5,8 Mio. Franken. Unterstützt durch neue Baurechtsverträge und Neuvermietungen nach Sanierung sind die Einnahmen per Saldo um ca. 7,8 Mio. Franken höher als im Vorjahr. Ab dem Jahr 2023 wird über die Ertragsauswirkungen des Wohnbauprogramms 1000+ berichtet werden.

Der Leerstand beträgt 13,1 Mio. Franken und ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 Mio. Franken gesunken. Ein Grossteil des Leerstands ist weiterhin auf strukturelle Leerstände infolge grosser Sanierungs- und Entwicklungsprojekte zurückzuführen. Die Entwicklung von Rosental Mitte ist verbunden mit einem hohen, strategischen Leerstand, welcher sich nicht exakt planen lässt und der auch in den nächsten Jahren hoch ausfallen wird. Im Jahr 2022 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. 44'000 Franken, da Rückstellungen aufgelöst werden konnten.

Die Betriebskosten fallen im Vergleich zum Vorjahr um rund 0,5 Mio. Franken geringer aus und bewegen sich somit auf Vorjahresniveau. Der laufende Unterhalt fällt mit 10,7 Mio. Franken 1,8 Mio. Franken höher aus als im 2021. Ursache hierfür sind die Zukäufe ins Portfolio, unregelmässig anfallende Unterhaltsmassnahmen sowie die Teuerung, welche Preise für Immobiliendienstleistungen spürbar steigen lässt. Insgesamt sind Schwankungen in dieser Grössenordnung aufgrund der grossen Liegenschaften und Areale als normal zu betrachten.

Bei den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen handelt es sich in der Summe um die Gesamtinvestitionen. Diese fallen im Jahr 2022 mit 484,1 Mio. Franken aussergewöhnlich hoch aus und rund 408,9 Mio. Franken höher als im Vorjahr. Schwankungen dieser Grössenordnung sind aussergewöhnlich und auf nicht vorhersehbare Kaufopportunitäten zurückzuführen (siehe Kapitel 2.3), welche 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.

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 0,1 Mio. Franken höher aus als im Vorjahr. Der Cashflow vor Wertvermehrung fällt gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund von werterhaltenden Investitionen und tieferen Verkaufsgewinnen um 0,4 Mio. Franken niedriger aus. Die Netto-Cashflow-Rendite liegt mit 2,1% demzufolge auch unter dem Vorjahr. Die Wertänderung beträgt -9,6 Mio. Franken. Ursache hierfür sind stark erhöhte Investitionen in den Projekten auf-

grund der Teuerung. Der Total Return (Gesamtperformance bestehend aus der Netto-Cashflow-Rendite und Wertänderungsrendite) als wichtige Kennzahl von Immobilienanlagen beträgt 1,9%.

#### Veränderung 2022 – 2021

Kategorie	Marktwert	Marktwert	Total	Wertänderung	Wertvermehrung
	31.12.2022 (Mio. Franken)	31.12.2021 (Mio. Franken)			
Baurechte	1768,9	1627,8	141,2	48,5	92,7
Liegenschaften	2122,0	1846,1	275,9	-58,3	334,3
Grünflächen	48,6	51,6	-3,2	0,2	-3,4
<b>Total</b>	<b>3939,5</b>	<b>3525,6</b>	<b>413,9</b>	<b>-9,6</b>	<b>423,5</b>

Tabelle: Übersicht Wertänderung Portfolio Finanzvermögen 2022

Der Gesamtportfoliowert für die Immobilien im Finanzvermögen beträgt per Ende 2022 ca. 3,94 Mrd. Franken und ist damit 413,9 Mio. Franken höher als per Ende 2021. Der Anstieg resultiert aus den wertvermehrenden Investitionen der Käufe, Neubauten und Sanierungen sowie Umwidmungen (siehe Kapitel 2.3) aus dem Verwaltungsvermögen.

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

Der Marktwert der Kategorie Liegenschaften stieg per Saldo auf 2,12 Mrd. Franken, die Baurechte stiegen auf 1,77 Mrd. Franken. Bei den Grünflächen ist ein Rückgang auf 48,6 Mio. Franken durch einen Segmentwechsel zu den Liegenschaften zu verzeichnen.

## 4.2 Kennzahlen

Der Total Return bei den Baurechten beträgt 5,3%. Der Total Return setzt sich aus der Netto-Cashflow-Rendite in der Höhe von 2,5% und der Wertänderungsrendite in der Höhe von 2,8% zusammen. Der Total Return der Liegenschaften beträgt –0,8% und setzt sich aus der Netto-Cashflow-Rendite von 1,9% und der Wertänderungsrendite von –2,7% 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. Bei der Wertänderungsrendite wirken sich die Inflation bei den Betriebs- und Unterhaltskosten und steigende Investitionskosten in den Projekten aufgrund der Teuerung im Bausektor negativ aus.

Die Grünflächen (bestehend aus Wald, Pachtparzellen, Familiengärten und weiteren Grünflächen) weisen einen Total Return von –0,1% auf. Dieser setzt sich aus der Netto-Cashflow-Rendite von –0,5% und der Wertänderungsrendite in Höhe von 0,4% zusammen.

Die gesamte Netto-Cashflow-Rendite beträgt im Jahr 2022 2,1% und ist um 0,7% tiefer als im Vorjahr. Die Differenz zum Vorjahr begründet sich durch gestiegene werterhaltende Investitionen bei gleichzeitigem Wegfall von Verkaufsgewinnen. Der Total Return des gesamten Immobilienportfolios im Finanzvermögen beträgt 1,9%. Er setzt sich aus der gesamten Netto-Cashflow-Rendite von 2,1% und der gesamten Wertänderungsrendite von –0,2% zusammen.

### Renditen per 31.12.2022

Kategorie	Mieteinnahmen	Netto-	Renditen per 31.12.2022		
	Soll	Cashflow	Netto-	Wertände-	Total Return
	31.12.2022	31.12.2022	Cashflow-	rungsrendite	
	(Mio. Franken)	(Mio. Franken)	Rendite		
Baurechte	47,0	43,3	2,5%	2,8%	5,3%
Liegenschaften	103,3	41,0	1,9%	–2,7%	–0,8%
Grünflächen	1,0	–0,3	–0,5%	0,4%	–0,1%
<b>Total</b>	<b>151,3</b>	<b>84,0</b>	<b>2,1%</b>	<b>–0,2%</b>	<b>1,9%</b>

Tabelle: Übersicht Kennzahlen Portfolio Finanzvermögen 2022

# 5. Projekte

## 5.1 Strategische Projekte



### **Förderung von preisgünstigem Wohnraum**

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

### **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 sechs 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.

### **Analyse und Konzepte zu nachhaltigem Bauen**

Um die Portfoliostrategie im Finanzvermögen umzusetzen, werden die Liegenschaften regelmässig neu beurteilt. Dazu werden auch die Gebäudezustandsanalysen aktualisiert, um auf deren Grundlage die einzelnen Objektstrategien ggf. anzupassen. Die Objektstrategien werden einerseits durch den Gebäudezustand, aber auch durch neue gesetzliche andere Rahmenbedingungen (z.B. neue Bodenschutzinitiative, Wohnraumfördergesetz, etc.) sowie politische Aufträge (z.B. CO2-Absenkpfad, Kreislaufwirtschaft, etc.) beeinflusst. Die aktuellen klima- und wohnpolitischen Ziele des Kantons stehen hierbei an vorderster Stelle.

## 5.2 Wohnen (5 wichtigste und danach alphabetisch)



### Wohnbauprojekt Volta Ost

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 53 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 Büroflächen.

Die Baugenehmigung wurde Ende August 2018 erteilt. Aufgrund des Rekurses eines Nachbarn bis vor das Bundesgericht wurde die Realisierung des Projektes um mehr als drei Jahre verzögert. Im Oktober 2021 hat das Bundesgericht den Rekurs abgewiesen. Mit dem Neustart des Projektes wurden in 2022 die Planung, die terminlichen Abläufe sowie die Absichtserklärungen und Bedürfnisse der einzelnen Nutzergruppen aktualisiert. Der Baustart ist nach Abschluss der Arbeiten der Archäologischen Bodenforschung im 1. Quartal 2023 erfolgt.



Volta Ost.  
© studio trachslerhoffmann.



### 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 2022 wurde die Baugenehmigung erteilt und mit den Baumassnahmen begonnen. Im 3. Quartal 2023 werden die neuen Wohnungen bezugsbereit sein. Die Sanierungsmassnahmen werden im ersten Quartal 2024 abgeschlossen.



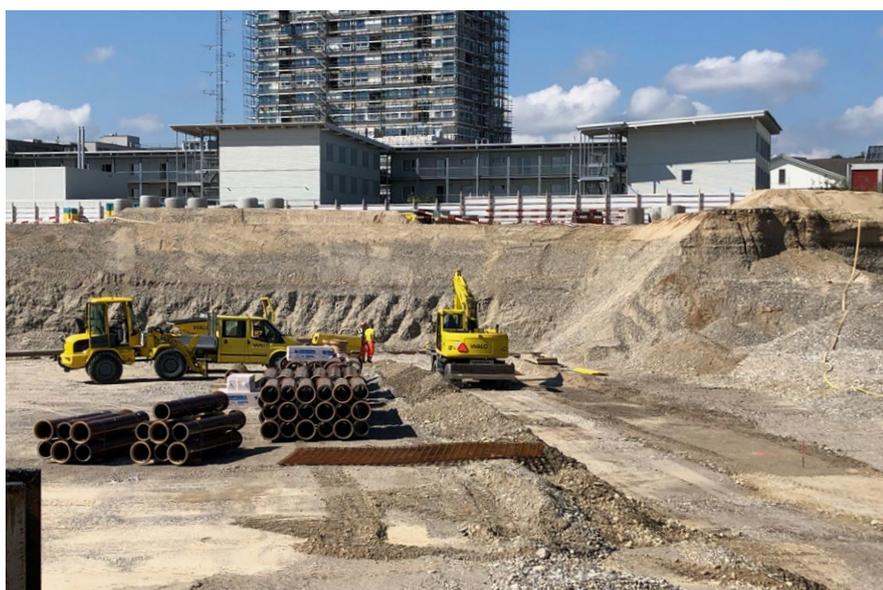
Im Rheinacker–Landauerstrasse 15–31. © LOST Architekten GmbH.

### Walkeweg Nord

Das 6 ha grosse Areal zwischen Walkeweg, S-Bahn-Station Dreispitz und Wolfgottesacker ist das erste der grösseren Areale, welches in den nächsten Jahren für Wohnnutzungen geöffnet wird. Auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans sollen auf dem Areal in den kommenden Jahren rund 400 Wohnungen, quartierdienliche Nutzungen, öffentliche Wege und Plätze, Pärke und ökologische Ausgleichsflächen, ein Spielplatz sowie eine Primarschule mit Kindergarten entstehen. Die unterschiedlichen Wohnangebote orientieren sich am Grundsatz «Low-Cost-Low-Energy». Vorgängig wurde eine umfassende Altlastensanierung durchgeführt, die 2022 abgeschlossen wurde.

Die Bebauung des Areals ist in mehreren Etappen geplant. In der ersten Etappe werden rund 150 Wohnungen realisiert, die alle preisgünstig und ab 2026 bezugsbereit sein sollen. Unter Führung des Regionalverbands der gemeinnützigen Wohnbauträger, Wohngenossenschaften Nordwestschweiz, werden die Genossenschaften GEWONA NORD-WEST und Zimmerfrei in einer ersten Bauetappe die rund 150 Wohnungen im Baurecht realisieren. Das vorgesehene Projekt wurde 2022 in einem Projektwettbewerb erkoren

Ebenfalls in der ersten Bauetappe ist der Bau eines neuen Primarschulhauses für den Raum Gundeli Ost geplant. In einer weiteren Etappe wird der Kanton eine Eigeninvestition mit rund 150 Wohnungen im Rahmen des Wohnbauprogramms 1000+ realisieren. Der entsprechende Wettbewerb wurde 2022 lanciert.



Areal Walkeweg.  
© Immobilien Basel-Stadt.

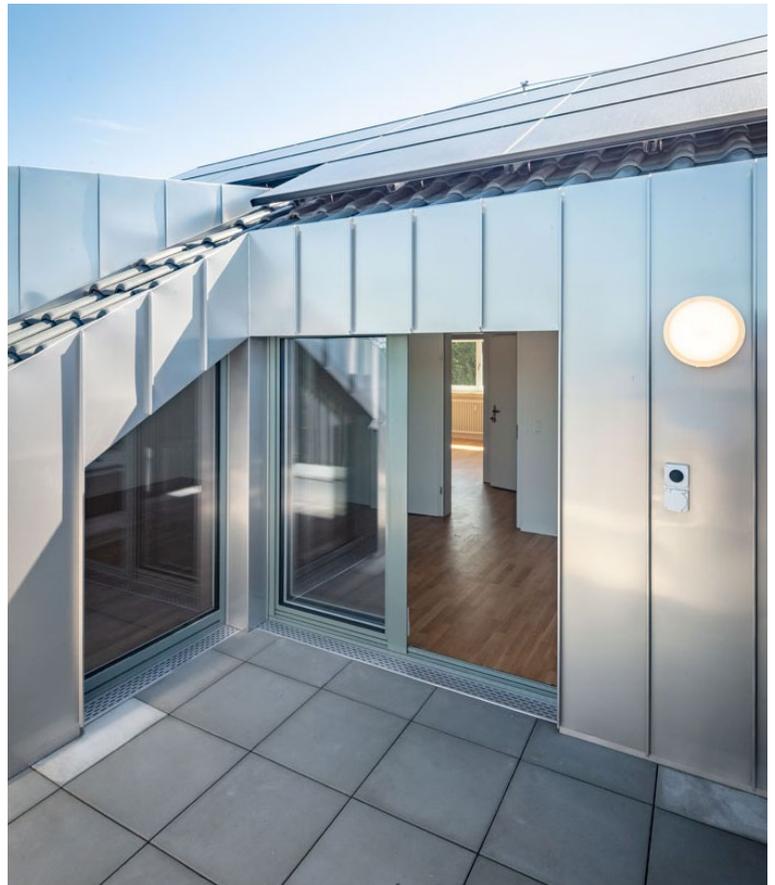


### Hirtenweg Neubauten

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. Das dritte Gebäude wurde Ende November 2022 an die Vermietung übergeben. Der vierte und letzte Neubau mit 15 Wohnungen wird im Februar 2023 beendet und kann ab März von der Sozialhilfe bezogen werden. Zur Steigerung der Attraktivität der Umgebung für alle Bewohner werden die gesamten Aussenanlagen neugestaltet.

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



### Hochbergerstrasse 158

Durch den Umzug des Amtes für Umwelt und Energie an die Spiegelgasse 11/15 wurde die Liegenschaft an der Hochbergerstrasse 158 für eine Wohnnutzung frei. 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 Co-working-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. Mit der Vorlage der Baubewilligung im September 2022 wurden die Rückbaumassnahmen gestartet.



Hochbergerstrasse 158.  
© Kooperative E45.

### **Alemannengasse 60**

Das Gebäude wurde im Jahr 1888/89 als Wohngebäude mit Gewerbeanbau erstellt. Von 1957–1983 wurde es als Personalhaus durch das Basler Kinderspital und von 1983–2019 als Wohnhaus für die Kinder- und Jugendpsychiatrie genutzt. Bis zum Herbst 2022 vermietete der Verein «unterdessen» Zimmer an Studenten. Das Ziel ist die Rückführung der Liegenschaft in Mietwohnungen, was auch aus denkmalpflegerischer Sicht sinnvoll ist. Mit moderaten Eingriffen in die vorhandene Grundrissstruktur und soweit möglich die Berücksichtigung der historischen Bausubstanz, werden vier attraktive Mietwohnungen entstehen. Die Baubewilligung wurde erteilt und das Bauprojekt abgeschlossen. Der Baubeginn erfolgt Anfang 2023.

### **Allschwiler Weiher, Allschwil BL**

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

### **Arealentwicklung Klybeck-/ Westquai**

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



Klybeck-Westquai.  
© Baukontor Architekten  
und Nightnurse Images.

### **Birsigstrasse 43, 45, Viaduktstrasse 60 (Rialto)**

Das 1934 eröffnete Wohn- und Geschäftshaus, in dem sich auch das öffentliche Hallenbad Rialto befindet, wird gesamtsaniert. Der Baubeginn erfolgte anfangs 2022. Umgesetzt werden dabei die Instandsetzung der Gebäudehülle, die Gesamterneuerung der Gebäudetechnik, die Brandschutzertüchtigung, die Gesamtsanierung aller Wohn-, Büro- und Gewerbeflächen und die Sanierung des Hallenbades Rialto. Durch den Auszug des Sozialversicherungsgerichtes werden im 3. Stock Flächen für zusätzlichen Wohnraum frei. Immobilien Basel-Stadt war mit den betroffenen Mieterinnen und Mietern seit Beginn der Planung des Bauvorhabens im steten Kontakt, um geeignete Lösungen für die Bauzeit zu finden. Es steht den Mieterinnen und Mietern offen, nach Bauende in die sanierten Wohnungen zurück zu kehren.

Das Hallenbad Rialto bleibt während der baulichen und betrieblichen Massnahmen von Anfang 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 ist. Jeweils in den Wintermonaten werden die Nutzungszeiten des Hallenbades Eglisee für die Öffentlichkeit ausgebaut und 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 Bauvorhaben wird mit der Fertigstellung des Hallenbadumbaus im August 2024 abgeschlossen.

### **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. Die Projektierung begann im ersten Quartal 2022. Auf Grund von Problemen beim Erreichen der Kostenvorgaben verzögerte sich das Vorprojekt. Der Abschluss des Vorprojekts ist im Februar 2023 erfolgt.



Burgfelderstrasse 251.  
© Von Ballmoos Partner Architekten.

### **Erlenmatt Baufeld N1**

Nach dem Entscheid die Trendsportthalle im Hafen zu belassen, soll der Bereich der Wohnnutzung sowie im Sockel-/Erdgeschoss quartierdienlichen Nutzungen zur Verfügung stehen. Im Rahmen von Machbarkeitsstudien wurde die städtebauliche Kubatur und damit die Grösse der zukünftigen Bebauung geprüft, ebenso wie die Erschliessung und Mobilität. Ein Varianzverfahren ist in Vorbereitung, welches als Grundlage für eine Anpassung des Bauungsplans dienen wird. Die Freifläche steht bis zum Baustart Zwischennutzungen zur Verfügung. Die zukünftige Wohnüberbauung wird im Wohnprogramm 1000+ erstellt und soll Vorbildcharakter besitzen für klimafreundlichen Bau und Betrieb.

### **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 Abschluss des Projekts und die Vermietung der Wohnungen erfolgte im Frühjahr 2022.

### **Kohlenberg 29**

Die Fassadensanierung mit Anpassung der Brüstungshöhe bei den Fenstern konnte nach Unterbrüchen aufgrund der Covid-19 Pandemie und Verschiebung infolge Materialbeschaffung Ende 2022 abgeschlossen werden.

### **Musik-Akademie (Leonhardsgraben 40 und Ersatzstandort St. Alban-Vorstadt 93, 95)**

Die Musik-Akademie Basel hat im 2022 ihren Studienauftrag «Musik-Akademie Basel Campus 2040» abgeschlossen. Das für den Hochschulstandort der Musik-Akademie Basel zusammen mit der Hochschule für Musik der FHNW wichtige Vorhaben umfasst die Sanierung der Bestandsbauten und räumliche Erweiterungen. Aufgrund der übergeordneten strategischen Neuausrichtung wird der geeignete Umgang mit der Liegenschaft Leonhardsgraben 40 geprüft. Das geplante Sanierungsprojekt wurde folglich sistiert.

Die Sanierung aller Bestandsbauten auf dem Campus ist unter laufendem Betrieb nicht möglich. Durch den Auszug des Letzi-Schulhauses an den neuen Standort im Lysbüchel steht an der St. Alban-Vorstadt 93, 95 eine kantonseigene Liegenschaft zur Errichtung der notwendigen Ausweichfläche für die Musik-Akademie zur Verfügung. Die Sanierungs- und Umbaumaassnahmen werden anfangs 2024 abgeschlossen. Die Mehrheit der baulichen Massnahmen (Rückbauarbeiten, Erdbeben-, Schallschutz- und Brandschutzertüchtigung) sind Vorinvestitionen für das zukünftige Wohnbauprojekt. Diese werden im Rahmen der Ausbaumaassnahmen für die Musik-Akademie vorgezogen, damit nach der Zwischennutzung der Umbau zu Wohnraum schneller und effektiver durchgeführt werden kann.

### **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.

### **Pachthof Neuhof (Hauptstrasse 138, Reinach)**

Der Neuhof, direkt an der südlichen Gemeindegrenze Reinachs gelegen, wird auf Grund der bevorstehenden Pensionierung des heutigen Pächters ab dem 01.01.2023 neu verpachtet. Mit der Neuverpachtung soll der Hof auf eine Bewirtschaftung nach den Richtlinien von Bio Suisse umgestellt werden. Die neuen Pächter werden die bestehenden Betriebsstrukturen erhalten und mit Blick auf zukunftsweisende Entwicklungsziele stärken und ausbauen. Der Fokus des Bauvorhabens liegt auf der Sanierung und dem Ausbau des Pächter-Wohnhauses 138 sowie einem Ersatzneubau des Kuhstalls für ca. 60 Grossvieheinheiten (GVE). Im 4.Quartal 2022 wurde die Planerwahl abgeschlossen und das Vorprojekt gestartet.

### **Rheinlehne, Augst BL**

Der Zonenplan Augst-West wurde vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Mai 2020 genehmigt. Mit Rechtskraft des Zonenplans treibt der Kanton Basel-Stadt zusammen mit den übrigen beiden Grundeigentümern und der Standortgemeinde die Vorbereitung und Umsetzung des künftigen Quartierplans «Gallisacher Ost» voran. Das Areal mit Quartierplanpflicht umfasst rund 28 000m<sup>2</sup> mehrheitlich zum Wohnen vorgesehene Bruttogeschossfläche. Der Kanton strebt an, die eigenen Baufelder entweder im Baurecht abzugeben oder mit Land zu veräussern. Die Gewinnerin des zweistufigen Studienauftrags erarbeitet ein Referenzkonzept, das als Grundlage für den künftigen Quartierplan dienen soll.

### **Riehenring Mitte (Messehalle 3)**

Die Arealstrategie zur Realisierung einer Wohnnutzung im Programm 1000+ wurde vom Regierungsrat genehmigt. Seit Anfang 1. Quartal 2022 liegt eine Machbarkeitsstudie zur Bebauung der Parzelle vor. Gemäss dieser ist es realistisch ca.15 000m<sup>2</sup> Geschossfläche (+/-20%) für hauptsächlich Wohnnutzungen zu erstellen. Im 4. Quartal 2022 wurden die ersten Vorbereitungen für die Durchführung eines Varianzverfahren getroffen und entsprechende Grundlagen zusammengestellt. Gegenwärtig wird die Grundlagenermittlung fortgesetzt mit dem Ziel, diese im 1. Quartal 2023 abzuschliessen. Ein wichtiger Teil davon ist das Mitwirkungsverfahren in Form einer öffentlichen Anhörung. Der Wettbewerb soll bis Mitte 2023 ausgelobt werden.



### **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 Wohn- und Büronutzung zugeführt werden.

### **Schliengerweg 31**

Auf der Parzelle sollen sechs bis acht Wohneinheiten sowie ein Kindergarten mit einem heilpädagogischen Angebot für das nahegelegene aufstrebende Klybeck-Quartier realisiert werden. Die Aufgabenstellung des Wettbewerbs, der 2022 durchgeführt wurde, beinhaltet einen vorbildhaften Bau, der das Ziel «Netto Null bis 2040» erreichen soll. Im Rahmen des Wettbewerbs wurde erstmals der kantonseigene Bauteil-Katalog zur Bauteilwiederverwendung eingeführt. Die bearbeitenden Planer haben die Möglichkeit vorhandenes Material im Projekt wiederzuverwenden.

Zur eigenständigen Kalkulation und Simulation der Ökobilanz wurde den Planern ebenfalls ein Tool zur Verfügung gestellt, um die Vorgabe «Netto Null bis 2040» zu überprüfen. Die Aufgabenstellung des offenen Wettbewerbs hat grossen Anklang gefunden, das Ergebnis des Varianzverfahrens wird Mitte 2023 vorliegen.

### **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 und den Bedürfnissen der Bewohner Rechnung zu tragen – im sozialen wie im baulichen Sinn. Hierzu haben die Gemeinde Birsfelden, die Grundeigentümer sowie die Baurechtsnehmer ein Testplanungsverfahren durchgeführt, dessen Ergebnisse als Grundlage für den Masterplan dienen. Nachdem 2022 der Masterplan abgeschlossen werden konnte, wird nun der Quartierplan erarbeitet.

### **St. Johans-Vorstadt 33 und 35**

Die für die Liegenschaften St. Johans-Vorstadt 33–35 terminierten Sanierungsarbeiten konnten im Jahr 2022 planmässig umgesetzt werden. Die Massnahmen umfassen die Instandsetzung der Gebäudehülle und der gesamten Gebäudetechnik in den Wohnungen und den Gewerbeflächen sowie die Strangsanierung mit Ersatz und partieller Neuordnung der Küchen und Bäder in den Wohnungen. Die Sanierung der Wohnungen erfolgt aufgrund der notwendigen Erdbebenertüchtigung in temporär unbewohntem Zustand. Für die betroffenen WohnungsmieterInnen besteht die Möglichkeit eines temporären Umzugs innerhalb der Liegenschaft. Die Bauarbeiten für das Sanierungsvorhaben haben im März 2022 begonnen und enden voraussichtlich Mitte 2023.



#### **Volta Nord: Baufeld 4**

In der Strategie zur Arealentwicklung Volta Nord hat der Regierungsrat 2019 die Baurechtsabgabe des «Baufelds 4» an Genossenschaften beschlossen. Das städtebauliche Varianzverfahren für den Bebauungsplan zweiter Stufe lieferte das Bebauungsmuster für dieses Baufeld. Die Ausschreibung zur Baurechtsabgabe erfolgte im Frühjahr 2022 über den Dachverband der Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz.

Für die Jahre 2023–2024 sind der Rückbau und die Baufeldvorbereitung geplant, so dass anschliessend die Bauarbeiten beginnen können. Gegen 200 Wohnungen und einige Flächen für Quartiernutzungen werden realisiert.

#### **Volta Nord – Baufeld 5**

Der Bebauungsplan zweiter Stufe für das Entwicklungsgebiet Volta Nord im nördlichen St. Johann war Grundlage für den offenen Projektwettbewerb «Stadtbaustein Volta Nord – Baufeld 5» aus dem das Siegerprojekt «Vita Volta» hervorging. Auf dem ehemaligen Gewerbeareal wird ein Gebäude im Wohnbauprogramm 1000+ mit etwa 125 preisgünstigen Wohnungen und Gewerbeflächen entstehen. Der Bau soll ressourcenschonend und bauökologisch vorbildlich erstellt und energieeffizient betrieben werden. Die Projektplanung wurde Ende 2022 gestartet.

#### **Wohnhochhaus Rankstrasse**

Im Zuge des Neubaus der Abstellanlage Rank durch die BVB soll, im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung, auf der Parzelle zusätzlich eine Wohnnutzung realisiert werden. In diesem Zusammenhang wurde Immobilien Basel-Stadt im 2021 vom Regierungsrat beauftragt, die Planung für ein Wohnhochhaus mit rund 100 Wohnungen aufzunehmen. Der entsprechende Projektwettbewerb ist in Vorbereitung.

## 5.3 Wirtschaftsflächen

### Rosental Mitte mit Zukauf Syngenta-Areal

Im Jahr 2016 konnte das rund 47 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 wirtschaftlichen Entwicklung beiträgt. Es besteht ein Potential, zusätzlich zu den heute bestehenden rund 40 Firmen mit über 3000 Arbeitsplätzen, 3000 bis 5000 neue Arbeitsplätze anzusiedeln. Mittel- bis langfristig soll das Areal als integraler Stadtteil entwickelt werden. Das dazugehörige städtebauliche Leitbild zeigt die Vision einer möglichen Entwicklung auf. Es wurde in den Beteiligungs- und Anhörungsanlässen überwiegend positiv aufgenommen.

Auf Rosental Mitte können neben den Wirtschafts- und Forschungsflächen auch Wohnflächen für ca. 1100 – 2200 Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen werden. Insgesamt soll ein Anteil von ca. einem Drittel der Wohnungen auf dem Areal preisgünstig sein. Die ehemaligen Wohngebäude an der Ecke Maulbeerstrasse/Jägerstrasse sowie an der Ecke Rosentalstrasse/Sandgrubenstrasse werden mit Umbauprojekten zur Vermietung an die Sozialhilfe zurück in ihre ursprüngliche Wohnnutzung geführt. Die vorgesehenen Baurechtsabgaben an Genossenschaften wurden vom Regierungsrat sistiert, zugunsten der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und für die Sozialhilfe. Begleitend zu den verschiedenen Bauprojekten erfolgen erste Teilöffnungen des Areals an seinen Rändern.



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

Die Transformation vom geschlossenen Forschungs- und Industriestandort zum vollwertigen Stadtteil erfolgt Schritt für Schritt über mehrere Jahre, von aussen nach innen. Der Kanton 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. Im Mai 2022 haben die Rückbauarbeiten auf dem «Baufeld A» an der Maulbeerstrasse begonnen. Mit der Eröffnung des Haus 6 wird eine grossmassstäbliche Öffnung von Rosental Mitte verbunden sein.

Die erste Teilöffnung an der Ecke der Riehenteichstrasse/Sandgrubenstrasse konnte im Sommer 2022 abgeschlossen werden. Weitere Teilöffnungen folgen in Verbindung mit den entsprechenden Bauprojekten. Per Sommer 2023 wird an der Ecke Schwarzwaldallee/Rosentalstrasse eine Teilöffnung umgesetzt, damit die Bauten 1008 und der Bau 1001, in den eine provisorische Sekundarschule untergebracht wird, fussgänglich erschlossen werden können. [www.rosentalmitte.ch](http://www.rosentalmitte.ch)

### **Areal Lysbüchel – Volta Nord**

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 m<sup>2</sup> Fläche für kulturelle und gewerbliche Nutzungen und trägt damit zum vielfältigen Angebot der Stadt bei. [www.elys-basel.ch](http://www.elys-basel.ch)



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

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

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

Das BRCCH wird von der Universität Basel und der ETH Zürich getragen und soll sich in den nächsten Jahren zum führenden anwendungsorientierten Forschungsinstitut für Kinder- und Jugendgesundheit mit dem Schwerpunkt Digitale Medizin entwickeln.

Für das Forschungsgebäude wurde ein offener Projektwettbewerb durchgeführt, bei dem Guerra Clauss Garin Architekten aus Basel überzeugen konnten und mit der Weiterbearbeitung beauftragt wurden. Das Vorprojekt wurde im November 2022 freigegeben. Der siebengeschossige Baukörper ist in Hybridbauweise konzipiert und von der Erstellung über den Betrieb und Unterhalt bis hin zum Recycling innovativ in seiner Nachhaltigkeit: Die Konstruktion hat den Anspruch auf ein Design for Disassembly (deutsch: demontagefreundliche Konstruktion), auch Recycling und Re-use Themen werden verfolgt. Bis Herbst 2025 soll das neue Gebäude bezugsfähig sein.



BRCCH – Spitalstrasse 32.  
© Guerra Clauss Garin Architekten.

### **Uferstrasse 70 (Gondrand Gebäude)**

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

Neben seiner bisherigen Nutzung als Lager- und Logistikgebäude wird das Gebäude an der Uferstrasse 70 mit öffentlichkeitswirksamen und quaternahen Nutzungen ergänzt und mit begrenzten Mitteln zu einem wirtschaftlich und inhaltlich funktionierenden Multi-Tenant Haus umstrukturiert. So soll beispielsweise die Trendsporthalle vom benachbarten ExEsso-Areal ins Gondrand-Gebäude ziehen. Das Umbauprojekt wurde Anfang 2022 gestartet. Die Baueingabe erfolgt Anfang 2023 und der Grundausbau soll im Sommer 2024 realisiert sein.

### **FHNW – Neubau HSW Dreispitz**

Das Bundesgericht hat die Zonenkonformität des Neubaus bestätigt. Die Ergänzungen zum Lärmschutzkonzept wurden im Mai 2022 beim BGI eingereicht, der Bauentscheid liegt mittlerweile vor. Es wurde dagegen wiederum Rekurs ergriffen. Die Frist für die Einreichung aller Unterlagen an die Baurekurskommission war der 29. Dezember 2022. Die Zeitvorgaben zur Realisierung des Neubaus für die Hochschule für Wirtschaft FHNW auf dem Dreispitz müssen je nach Ausgang des Verfahrens erneut angepasst werden.

### **Aesch Soleil**

Von den 123 000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des Kantons Basel-Stadt im Gewerbeareal Aesch Soleil sind noch knapp 27 000 m<sup>2</sup> für Baurechtsabgaben verfügbar. Einzelne Parzellen werden innerhalb der planungsrechtlichen Vorgaben der vorliegenden Zone im Baurecht abgegeben.

# 6. Schlusswort

Mit dem vorliegenden Jahresbericht 2022 geben wir eine Übersicht unserer Tätigkeiten im Berichtsjahr. Gestützt auf unsere Immobilienstrategie im Finanzvermögen verfolgen wir bei der Umsetzung aller Projekte die Ziele des Legislaturplans 2021–2025 des Regierungsrates bestmöglich.

Im Jahr 2022 konnten die Entwicklungsprojekte, Neubauten und Sanierungen verschiedener Liegenschaften umgesetzt und weiterbearbeitet werden. Die Entwicklungs- und Neubauprojekte dienen vor allem der Umsetzung des Wohnbauprogramms 1000+ sowie der Schaffung von Wirtschaftsflächen. Die kontinuierlichen Instandsetzungs- und Umbaumaassnahmen 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.

Über das gesamte Portfolio hinweg wurde die Reduktion fossiler Brennstoffe und die Erhöhung erneuerbarer Energien vorangetrieben. Dazu zählt der kontinuierliche Ausbau der Photovoltaik-Anlagen, der Ersatz fossiler Heizungen durch Fernwärme oder andere erneuerbare Energien sowie der Einsatz und Austausch energiesparender Elektrogeräte und Leuchtmittel.

Mit dem Bauteilkatalog von IBS <https://bauteile-ibs.ch/> konnte eine wichtige Grundlage zur Wiederverwendung von Bauteilen und der Reduktion der Grauen Energie geschaffen werden. In 2 Wettbewerben sowie bei diversen Umbauten stehen diese Bauteile nun als vorhandene Ressource zur Verfügung. Entsprechende Lager wurden eingerichtet, die notwendige Logistik, die Anpassung von rechtlichen Vorgaben und Prozessen sind im Aufbau.

Barbara Rentsch,  
Geschäftsleiterin Immobilien Basel-Stadt.