



Kanton Basel-Stadt

# Herzlich Willkommen zum 18. Basler Investorengespräch



# Programm

## 18:30 **Regierungspräsident Beat Jans**

Transformationsareale: Chance für die Wohnraumentwicklung und die Nachhaltigkeit

## **Regierungsrat Kaspar Sutter**

Basel, ein attraktiver und erfolgreicher Wirtschaftsstandort –  
Wirtschaftsflächen als wichtiger Standortfaktor

## **Regierungsrätin Esther Keller**

Transformationsareale: Planungsstand und aktuelle Entwicklungspotenziale

## 19:00 **Podiumsdiskussion mit:**

**Philipp Fürstenberger**, Portfoliomanager Swiss Life Asset Management AG

**Emanuel Christ**, Gründungspartner Christ & Gantenbein

**Barbara Rentsch**, Leiterin Immobilien Basel-Stadt

**Lukas Ott**, Leiter Kantons- und Stadtentwicklung

Moderation: Dieter Kohler

Anschl. Apéro Riche



Kanton Basel-Stadt

# Transformationsareale: Chancen für die Wohnraumentwicklung und die Nachhaltigkeit

Regierungspräsident  
Beat Jans  
Vorsteher des Präsidialdepartements



## Basel – Entwicklung der letzten Jahre

	<b>Arbeitsplätze</b>	<b>Bevölkerung</b>
<b>2005</b>	171'743	187'920
<b>2016</b>	190'681	198'206
	<b>+ 11%</b>	<b>+ 5.5%</b>
<b>2017</b>	190'966	198'988
<b>2020</b>		201'971

Entwicklung Arbeitsplätze  
und Einwohnende in Kanton Basel-Stadt,  
Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt

	<b>Arbeitsplätze</b>	<b>Bevölkerung</b>
<b>2035</b>	220'000	220'000
	<b>+30'000</b>	<b>+20'000</b>

Richtplanziel Kanton Basel-Stadt

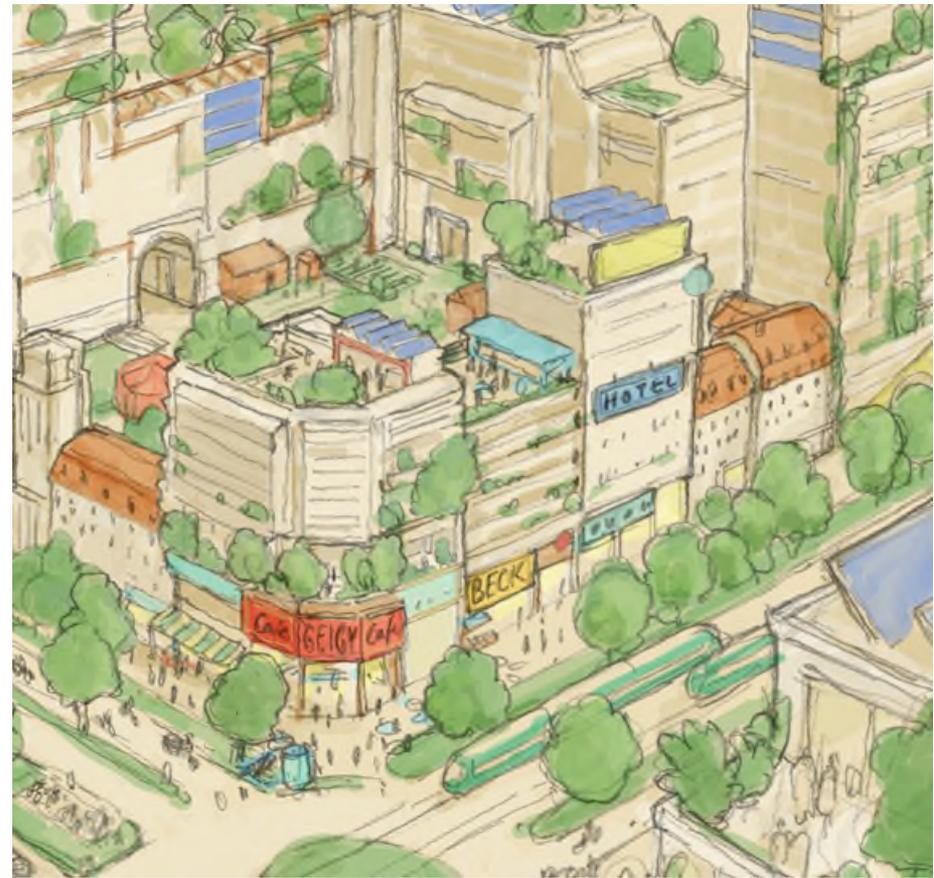


Bild: Grüne Dichte Klybeck Süd

# Entscheid: «Arbeiten Wohnen – 50/50»

## Abstimmung der Bedürfnisse nach Arbeits- und Wohnflächen

- Grosser Bedarf an Wohnraum
- Handlungsspielraum für ansässige Unternehmungen sowie Neuansiedlungen
- Sicherstellung der hohen Lebensqualität und der Attraktivität als Wirtschaftsstandort



# Überblick Transformationsareale

- Walkeweg
- Hafen- und Stadtentwicklung Klybeck-Kleinhüningen
- Klybeckplus
- Volta-Nord (Lysbüchel)
- Dreispitz
- Areal Wolf
- Rosental Mitte (erworben 2016-19)



## Wo stehen wir? Wie steuern wir in Zukunft?

	<b>Arbeitsplätze</b>	<b>Bevölkerung</b>
--	----------------------	--------------------

<b>2035</b>	<b>+30'000</b>	<b>+20'000</b>
-------------	----------------	----------------

Richtplanziel für Basel Stadt

	<b>Arbeitsplätze</b>	<b>Bevölkerung</b>
--	----------------------	--------------------

<b>2035</b>	<b>+ 46'700</b>	<b>+ 33'800</b>
-------------	-----------------	-----------------

Potenzial Basel-Stadt

	<b>Arbeitsplätze</b>	<b>Bevölkerung</b>
--	----------------------	--------------------

<b>2045</b>	<b>+ 16'400</b>	<b>+ 19'400</b>
-------------	-----------------	-----------------

Potenzial Transformationsareale

1. **Quantitative Zielerreichung  
Richtplan**



2. **Flächen für vielfältige  
Wirtschaftsentwicklung**



3. **Vielfältiger und  
erschwinglicher Wohnraum**



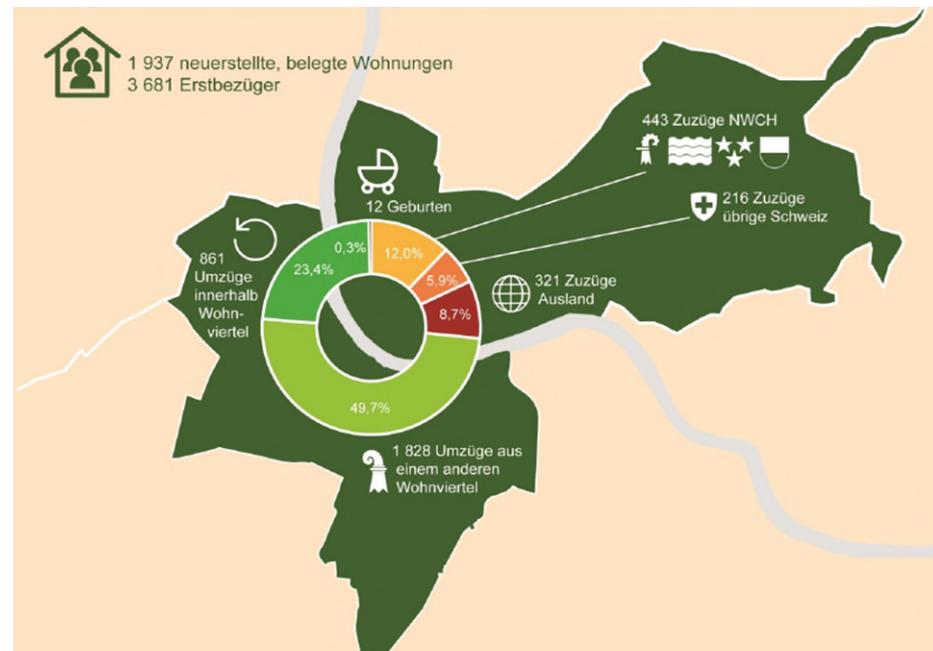
Potenziale zusätzliche Arbeitsplätze und Bevölkerung in Basel Stadt,  
Quelle: Bericht «Arbeiten Wohnen» auf [entwicklung.bs.ch](http://entwicklung.bs.ch)

# Neubauareale: Wir bauen für die eigene Bevölkerung

- Neubauareale sprechen Familien an, aber ebenso Einpersonen-Haushalte oder Paare ohne Kinder
- Binnennachfrage: Analyse zeigt, dass überwiegende Mehrheit der Erstbezüger von Neubauarealen bereits zuvor im Kanton wohnhaft war und offenbar ein Bedarf besteht, die Wohnsituation zu verändern:
  - z.B. Erlenmatt West 70%, Sky Lights Schoren 77%, Kohlistieg über 80%

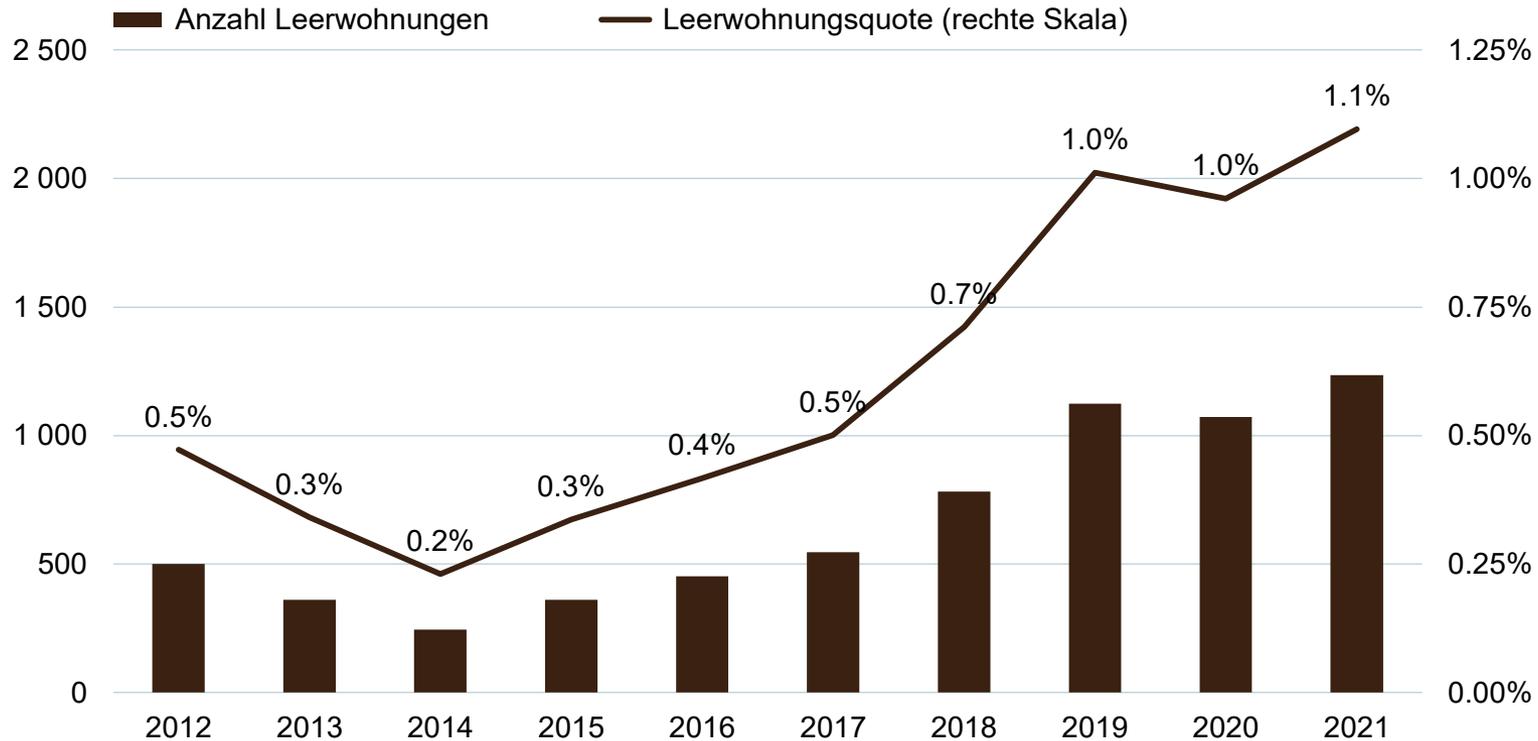


Erlenmatt



Herkunft Erstbezüger neuerstellter Wohnung 2013-2017  
Quelle: Statisches Amt Wanderungsanalyse 2018

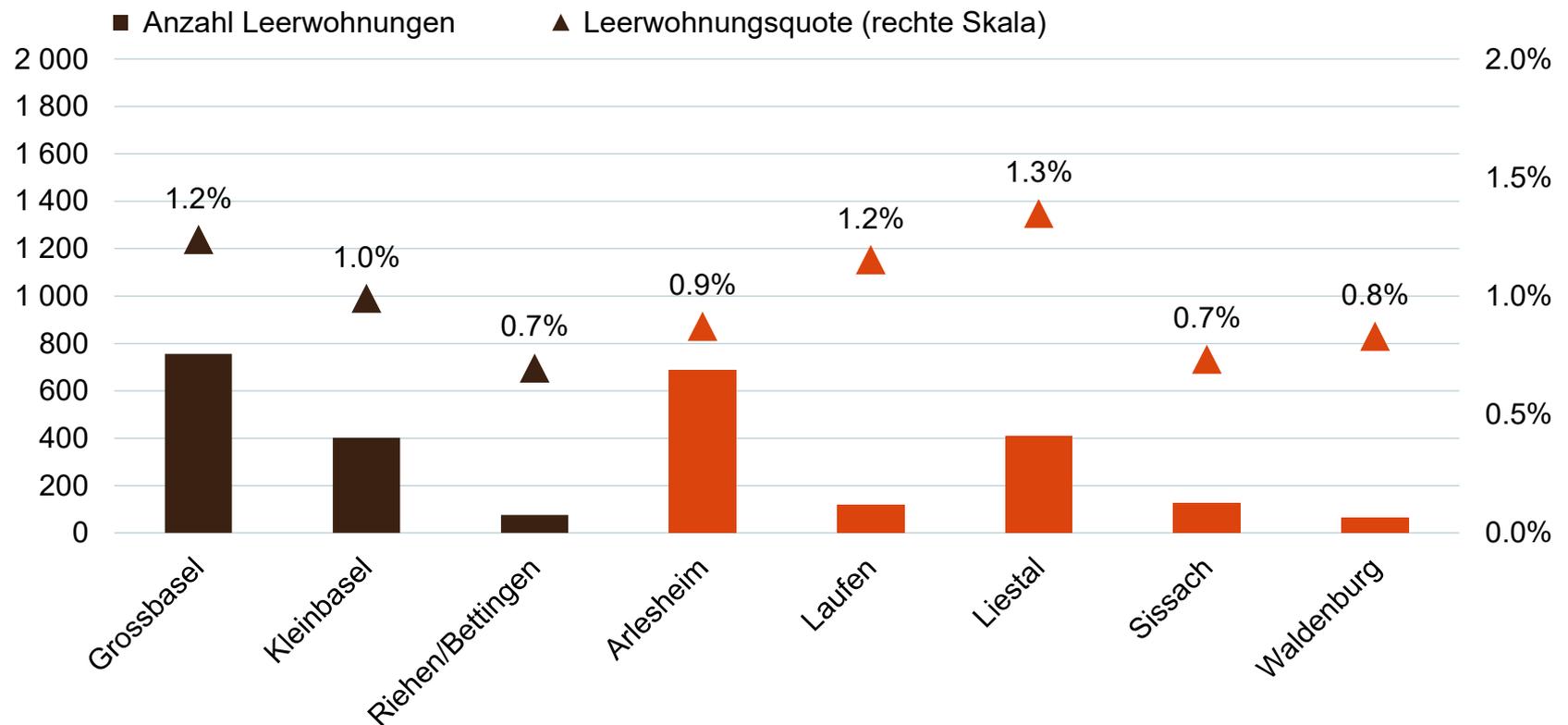
# Entwicklung Leerwohnungsquote und -bestand



- Höhere Quoten bei 1- und 2-Zimmerwohnungen, tiefere bei Wohnungen mit 4, 5 oder 6 Zimmern
- Rund 20% der leerstehenden Wohnungen sind entweder Neubauwohnungen oder in den letzten zwei Jahren renoviert worden

# Leerwohnungsquote und -bestand 2021

Im Vergleich zur näheren und weiteren Agglomeration:



Quelle: Statische Ämter der Kantone Basel-Stadt und Baselland

# Chancen für die Wohnraumentwicklung

## Beitrag zur Entlastung des Mietwohnungsmarktes im Bestand

- generell
- 1/3 preisgünstige Neubauwohnungen → 4'500 bis 4'750 Wohnungen
- erfolgreiche Wohnraumentwicklung ist auf unterschiedliche Bauträger angewiesen



Stadterle

Genossenschaft



Maiengasse

Immobilien Basel-Stadt



Claratum

UBS-Immobilienfonds

# Chancen für die Nachhaltigkeit

- Chance den Kanton als Klimaschutz-Pionier zu positionieren (European Green Capital Award)
- Bsp. Konzept Grüne Dichte Klybeck Süd: energiepositives Areal
- zukunftsweisende Lösungen gesucht



Bild: Grüne Dichte Klybeck Süd

**Danke für Ihre Aufmerksamkeit**





Kanton Basel-Stadt

# Basel, ein attraktiver und erfolgreicher Wirtschaftsstandort

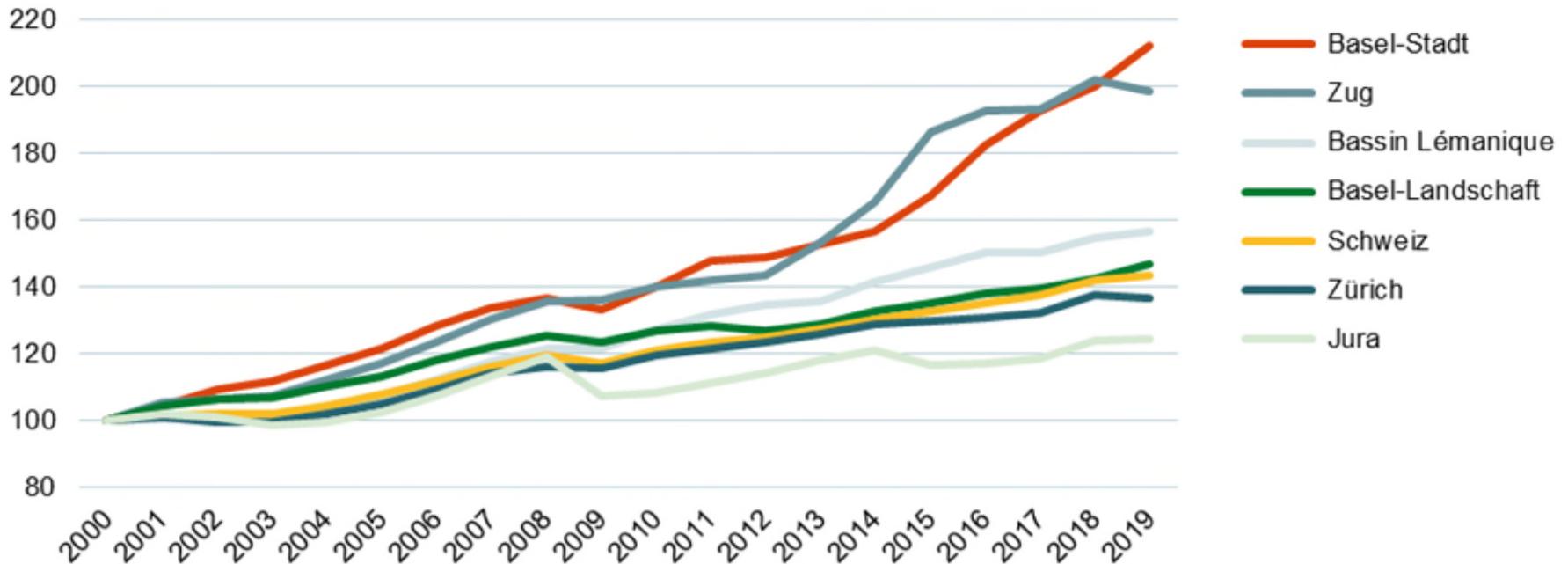
## Wirtschaftsflächen als wichtiger Standortfaktor

**Regierungsrat  
Kaspar Sutter**

Vorsteher des Departements für Wirtschaft, Umwelt und Soziales

# Hochproduktiver Wirtschaftsstandort

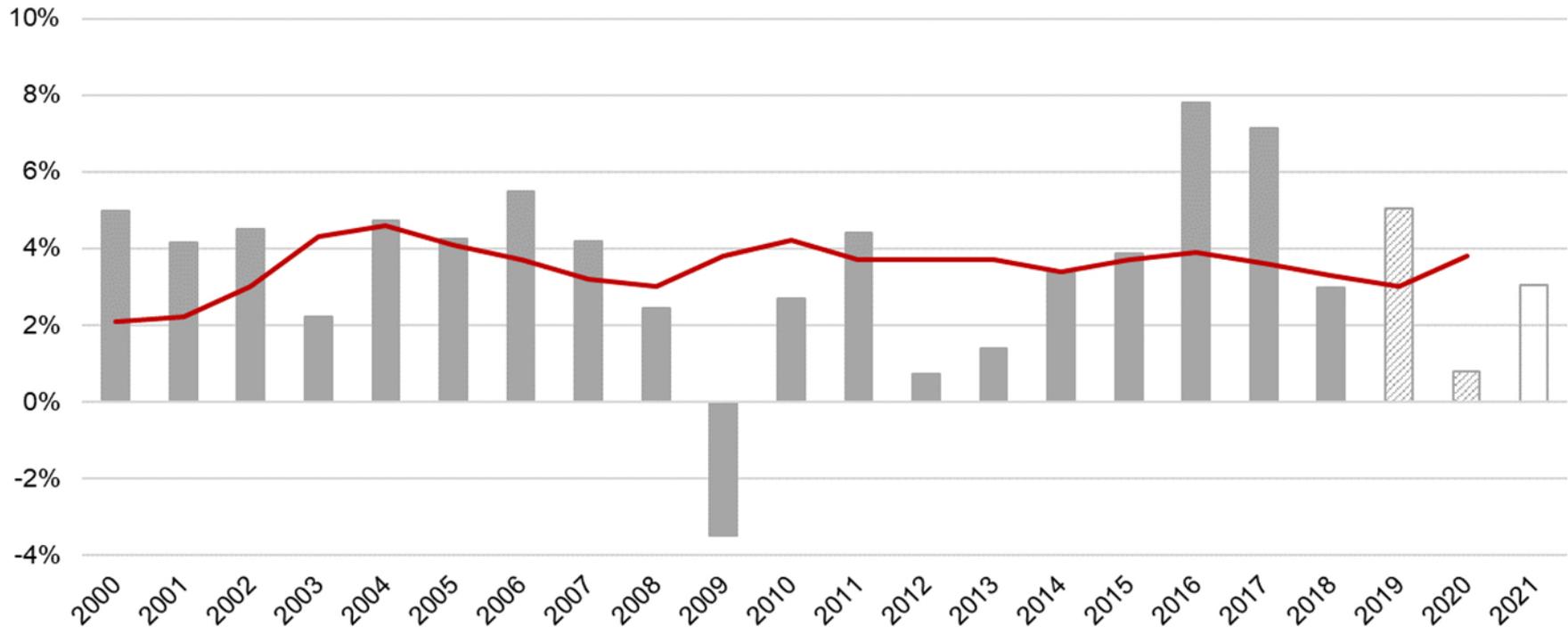
Indexierte Entwicklung der realen Wertschöpfung



BAK Economics, 2019 Schätzung

# Krisenresistente Wirtschaftsstruktur

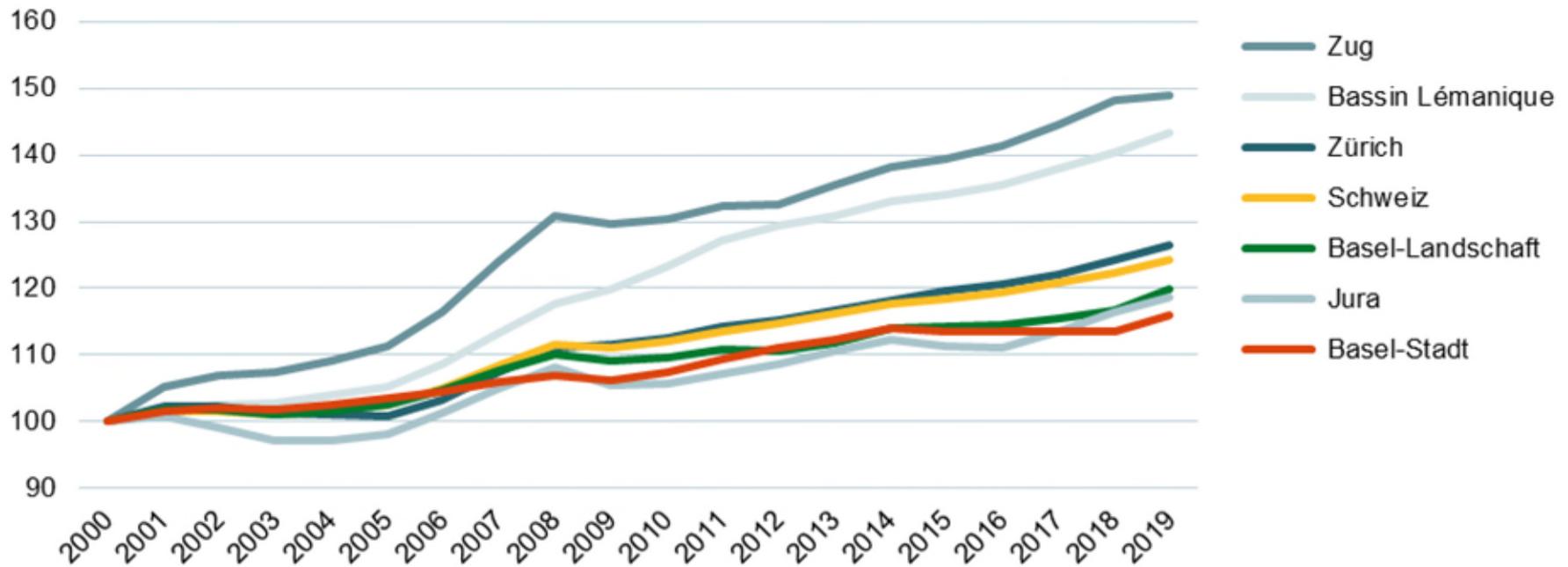
Wachstumsrate reales BIP & Arbeitslosenquote



BAK Economics, 2019 + 2020 Schätzung, 2021 Prognose

# Unterdurchschnittliche Beschäftigungsentwicklung

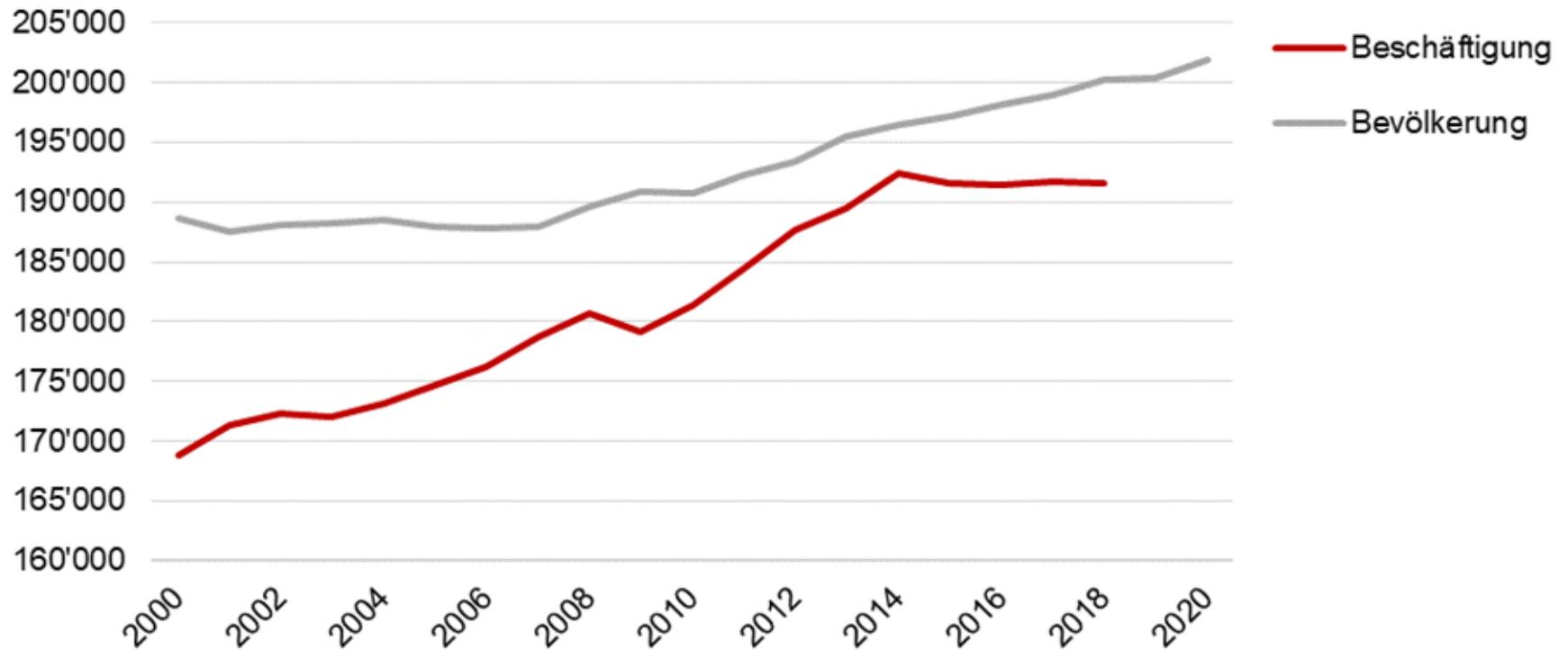
Indexierte Entwicklung der Beschäftigung



BAK Economics, 2019 Schätzung

# Ziel einer gleichmässigen Entwicklung

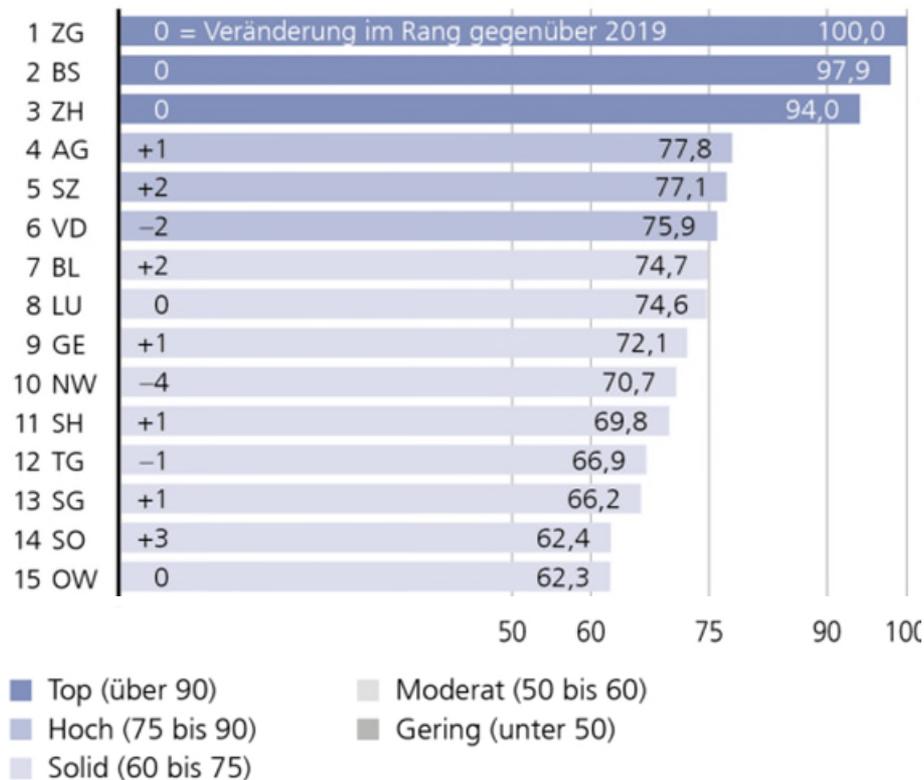
## Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung Basel-Stadt



Statistisches Amt (Bevölkerung)  
BAK Economics (Beschäftigung)

# Gute Rahmenbedingungen & positive Perspektiven

## Kantonaler Wettbewerbsindikator 2021

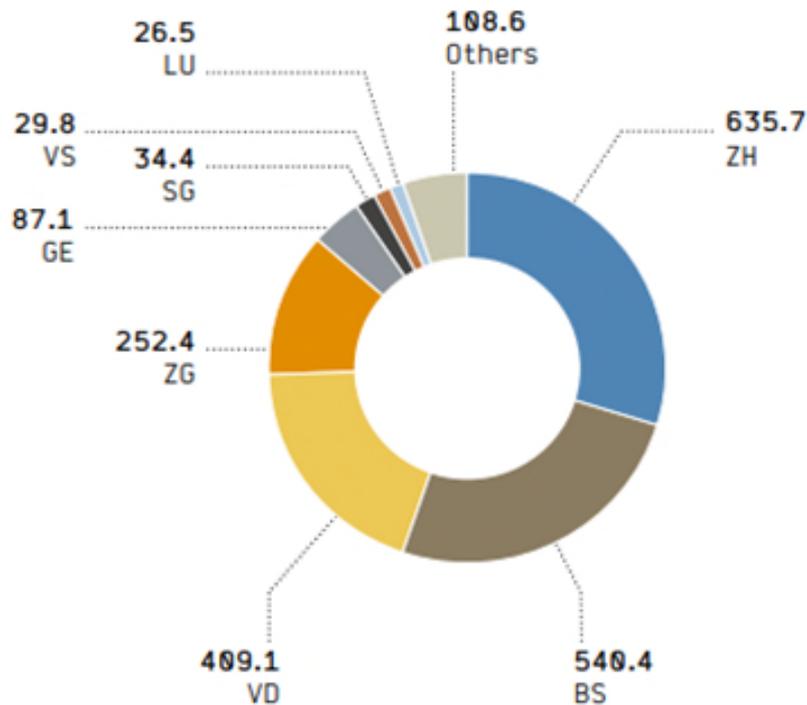


moderna®

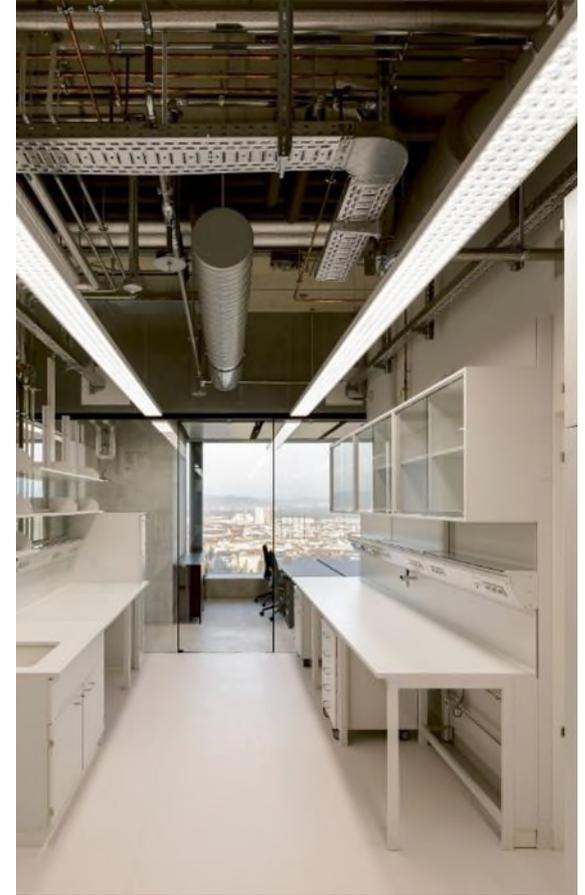


# Dynamische Startup-Szene belebt den Standort

540 Millionen CHF Investitionen in Basler Startups 2020

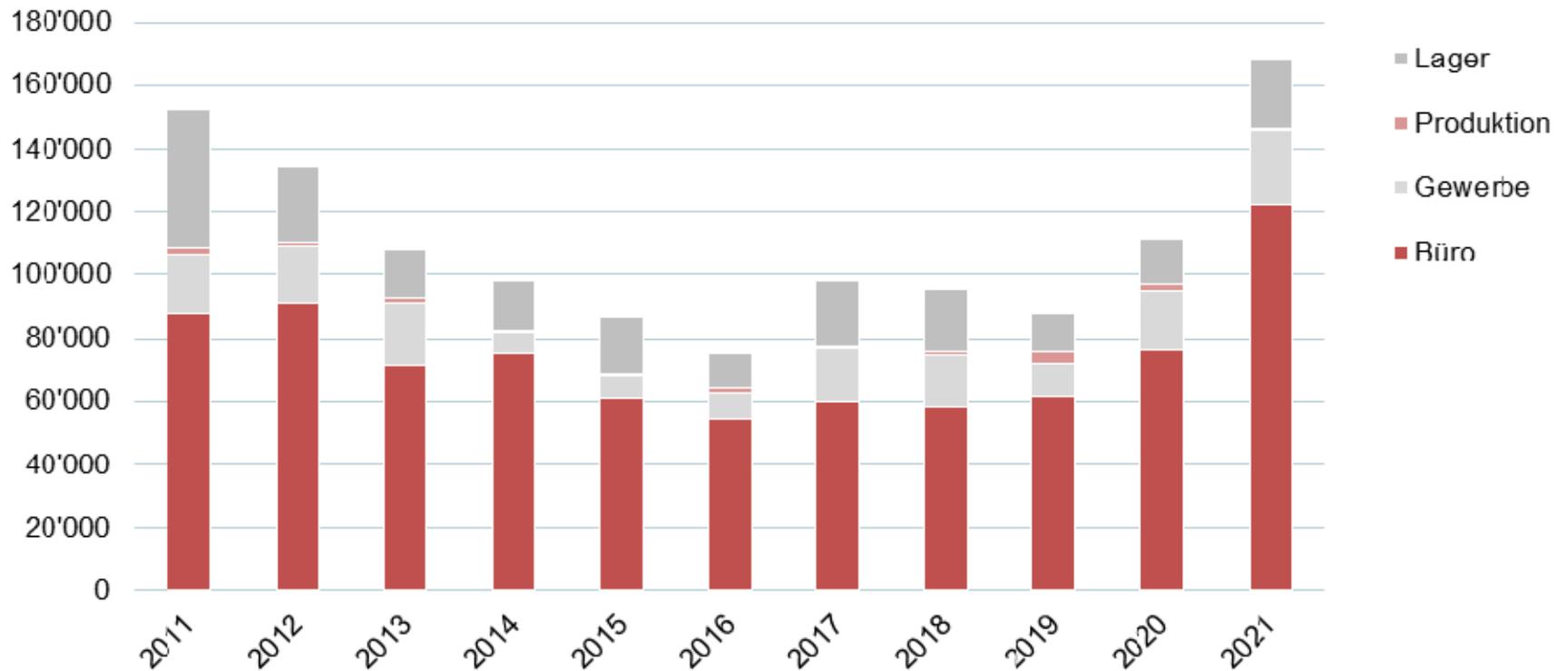


# Biozentrum als Investition in zukünftige Innovation



# Seit 2020 Anstieg von verfügbaren Büroflächen

Leerstand von Wirtschaftsflächen in Basel-Stadt



# Differenzierte Raumangebote sind notwendig

Forschungsflächen  
& Labore



Neue Services und  
Betreibermodelle



Flexible  
Raumkonzepte

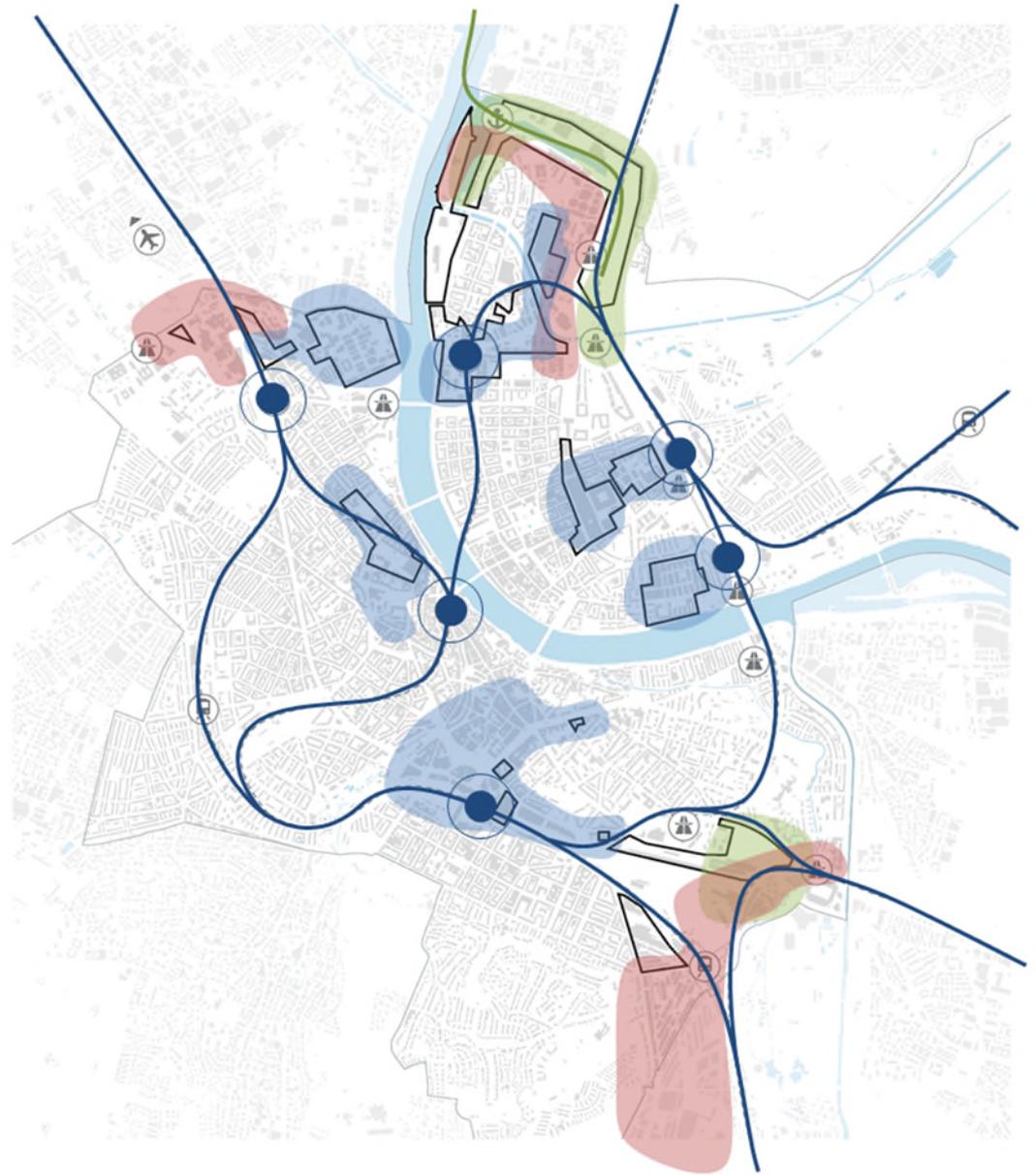


Innovative  
Produktion



# Differenzierte Entwicklung

- Potenzial der 113 ha Transformationsareale für Wirtschaftsentwicklung nutzen
- Sicherstellung Stadtversorgung & Raum für leistungsfähige Logistikwirtschaft
- Sicherung lokales Gewerbe & Raum zur Entwicklung für innovative & nachhaltige Produktionsformen
- Verdichtung, Modernisierung und Vernetzung der Arbeitsorte für Wissensarbeit & Forschung



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**





Kanton Basel-Stadt

# Transformationsareale: Planungsstand und aktuelle Entwicklungspotenziale

Regierungsrätin  
Esther Keller

Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements

# Strategische Zielsetzung

# Regierungsrätlicher Strategieentscheid 2016

- Nutzung des wirtschaftlichen Strukturwandels zur intensiveren und vielfältigeren Nutzung der grossen Transformationsgebiete.
- Chancen für den stark nachgefragten Wohnungsbau eröffnen und Potenziale für die dynamische städtische Wirtschaft wahren.
- Zielsetzung:  
Ungefähr gleichgewichtige Nutzung der Transformationsgebiete für Wohnen und Arbeiten



# Transformationsareale auf Kurs Übersicht

Differenzierte Strategie für jedes Areal:  
Lokal unterschiedliche Spielräume und  
Zeitfenster.

Lokal unterschiedliche Eigentümer-  
interessen und Standortqualitäten.

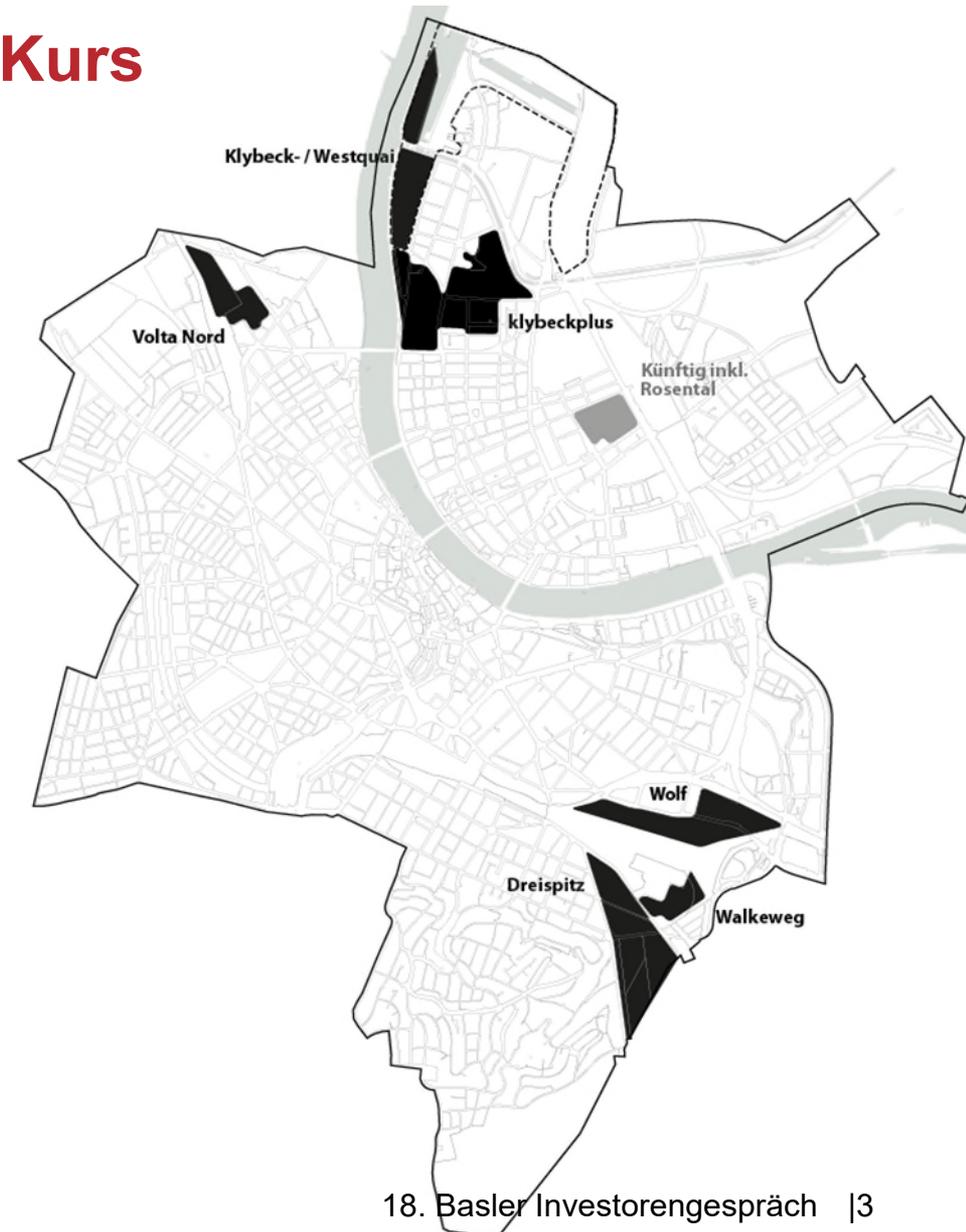
Stand der Planungen 2021(exkl. Rosental):

1/2 der Fläche Arbeitsgebiete,  
1/3 Wohn- und Mischgebiete,  
1/5 Parks und öffentliche Infrastruktur.

Potenzial für ca.

**16'000 Arbeitsplätze** und

**19'000 Einwohnende**



# Stand der Planungen auf den Transformationsarealen

# Volta Nord



# Volta Nord

## Das St. Johann wächst nach Norden:

- Bisher unternutzte Umschlags-, Lager und Gewerbeflächen.
- Variationen der quartiertypischen Blockrandtypologie mit Wohnen, Gewerbe, öffentlicher Infrastruktur und Parks im Südteil.
- Verdichtete Arbeitsnutzungen im Nordteil.

## Potenzial:

- Ca. +1'600 Einw. und +1'100 Arbeitsplätze.
- Mindestens 2/3 der Wohnungen preisgünstig, grösstenteils Vergabe an Genossenschaften.

## Planungsstand:

- Bebauungsplan 1. Stufe rechtskräftig.
- Bebauungsplan 2. Stufe voraussichtlich erste Hälfte 2022 rechtskräftig.
- Anschliessend Start Projektentwicklungen.

## Landeigentum:

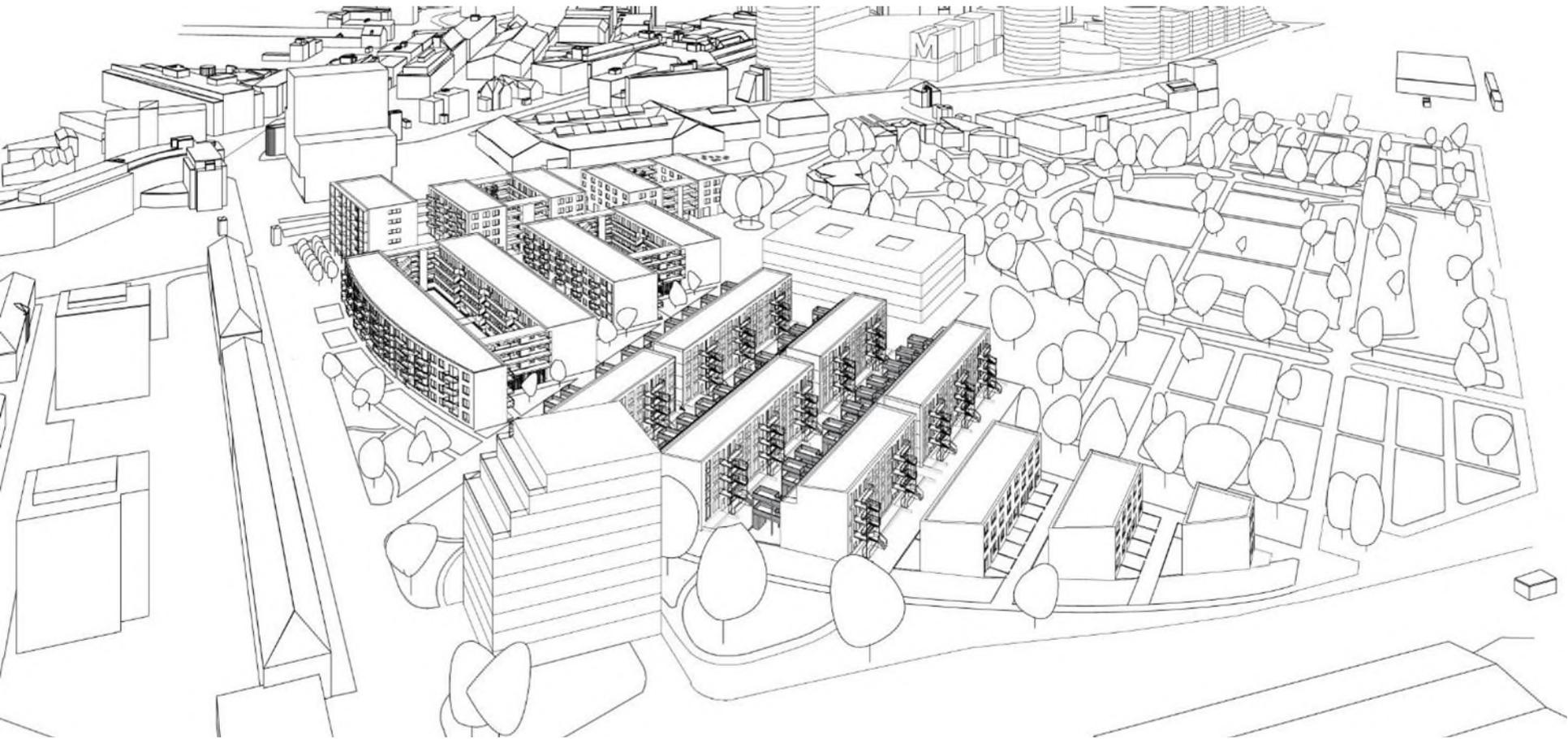
Kanton Basel-Stadt und SBB.

Weitgehend Eigenentwicklungen.

2021 Ausschreibung eines SBB-Baufelds für Arbeitsnutzungen im Nordteil.



# Walkweg



Visualisierung Studienauftrag, Siegerprojekt camponovo baumgartner architekten, extra Landschaftsarchitekten

# Walkeweg

## Neue Gartenstadt statt Schrebergärten:

- Überwiegend verdichtete Zeilenbauweise, hoher Anteil Wohnen mit Bodenbezug.
- Neue Primarschule.

## Potenzial:

- Ca. +700 Einw. und +400 Arbeitsplätze.
- Auf kantonalem Land preisgünstiger, genossenschaftlicher oder staatlicher Wohnungsbau in innovativer und nachhaltiger Bauweise.

## Planungsstand:

- Bebauungsplan 1. und 2. Stufe rechtsgültig.
- Realisierung ab 2022.

## Landeigentum:

- Überwiegend Kanton Basel-Stadt.
- Ein Baufeld im Landeigentum SBB.

Visualisierung Studienauftrag, Siegerprojekt camponovo baumgartner architekten, extra Landschaftsarchitekten

# Dreisnitz



# Dreispitz

## Vom Parkplatz zum lebendigen Stadtquartier:

- Dreispitz Nord: Unterschiedliche Typologien für Wohnen, Büro, Freizeit und Bildung. Sekundarschule auf dem M-Parc. Neue öffentliche Freiräume.
- Dreispitz Mitte- und Süd: Etappenweise Verdichtung als vielfältiger und flexibel wandelbarer Gewerbe, Bildungs- und Kulturstandort.

## Potenzial:

- Ca. +1'500 Einw. und +3'400 Arbeitsplätze.
- Kant. Richtplan: Mindestens 1/3 der Wohnungen preisgünstig.

## Planungsstand:

- Auflage Bebauungsplan Dreispitz Nord auf Grundlage Wettbewerbsbeitrag HdM voraussichtlich Mitte 2022. Grossratsentscheid voraussichtlich 2022/23.
- Anschliessend erste Projektentwicklungen.

**Landeigentum:** Christoph Merian Stiftung.



Visualisierung Wettbewerbsbeitrag Dreispitz Nord, HdM

# Wolf



Visualisierung Richtprojekt von Christ & Gantenbein, EM2N, Cabane Partner, M. Schifferli Landschaftsarchitekten:  
Umnutzung prägender Bestandesbauten und neuer Wohnhof im Westteil des Areals

# Wolf

## Smart Wohnen und Arbeiten:

- Verlagerung Güterumschlag zum Gateway Basel Nord spielt Flächen frei.
- Wohnhof als Grossform mit geschütztem Innenbereich und Weitsicht über die Gleislandschaft im Westen.
- Verdichteter Büro-, Gewerbe- und Logistikscherpunkt im Osten.
- Öffentliche Nutzungen in prägenden Bestandesbauten im Zentrum.

## Potenzial:

- Ca. +1200 Einwohnende und +1000 Arbeitsplätze.
- Vorgabe kantonaler Richtplan: 1/3 des Wohnungsbaus preisgünstig.

## Planungsstand:

- Bebauungsplan auf Grundlage Richt-projekt überwiesen an Grossen Rat.
- Einzelprojekte nach Grossratsbeschluss.

## Landeigentum:

- SBB.



# klybeckplus



Klybeckplatz als Zentrum des neuen Quartiers  
Visualisierung im Kontext Erarbeitung städtebauliches Leitbild 2021,  
Diener & Diener, Basel mit Vogt Landschaftsarchitekten und Gruner AG

# klybeckplus

## Verbindendes Quartier statt Industriegürtel:

- Anknüpfen an bestehende Charakteristika: Blockrand im Norden, Gewerbeschwerpunkt im Osten, Zusammenspiel alter und neuer Solitärbauten im Südwesten.
- Hochhäuser markieren den neuen Klybeckplatz als Zentrum des Entwicklungsgebiets.
- Die robusten städtebaulichen Grundformen lassen Spielraum für vielfältige Nutzungen von Wohnen über Arbeiten bis Kultur.

## Potenzial:

- Ca. +10'000 Einw. und +8000 Arbeitsplätze.
- Vorgabe kantonaler Richtplan: 1/3 des Wohnungsbaus preisgünstig.

## Planungsstand:

- Erarbeitung Städtebauliches Leitbild.
- Anschliessender städtebaulicher Vertrag wird Grundlage für erste Zonen- oder Bebauungspläne voraussichtlich ab 2023.

**Landeigentum:** Swiss Life AG, Rhystadt AG



# Klybeckquai und Westquai



# Klybeckquai und Westquai

## Das Klybeckquartier wächst an den Rhein:

- Nutzungsdurchmischter Stadtteil mit grosszügiger Rheinuferpromenade und neuem «Gleispark» als verbindende Schnittstelle zum Klybeckquartier.
- Verdichtete Blockrandtypologien am Klybeckquai. Freiere Typologien im vom Hafen geprägten Westquai.

## Potenzial:

- Ca. +8'000 Einw. und Arbeitsplätze.
- Vorgabe kantonaler Richtplan: 1/3 des Wohnungsbaus preisgünstig.

## Planungsstand:

- Städtebauliches Gesamtkonzept als Grundlage für vertiefende Planungen.
- Verlagerung Hafenbahn und Realisierung Trimodaler Gateway als Voraussetzung für nächste Planungsschritte.
- Grössere wohnbauliche Entwicklung voraussichtlich ab 2030. Erste Pilotprojekte ab 2022.

**Landeigentum:** Kanton Basel-Stadt.





**Rosental Mitte**

**Bad. Bahnhof**

**Messe Basel**

- Forschung
- Arbeiten
- Wohnen
- Öffentl. Nutzung
- Arbeiten/Wohnen
- Potential Hotel
- Rückbau
- Grünraum
- Privater Grünraum

Schemaskizze zum städtebaulichen Leitbild von Herzog & de Meuron Architekten mit Vogt Landschaftsarchitekten

# Rosental Mitte

**Strategisches Potenzial für Ansiedlung hochwertiger Arbeitsnutzungen** an bester Lage zwischen Bad. Bahnhof und Messe:

- Flexibler, schrittweiser Ersatz von Bausteinen des bisher geschlossenen Industrieareals entsprechend Nachfrage.
- Verdichtung durch Entwicklung in die Höhe.
- Öffnung und Belebung des Areals durch Wohnen, Bildungsnutzungen und neue öffentliche Räume.

## Potenzial:

- Ca. +1'600 Einwohnende und +3'400 Arbeitsplätze.
- Städtebauliches Leitbild: 1/3 des Wohnungsbaus preisgünstig.

## Planungsstand:

- Städtebauliches Leitbild als Grundlage für Entwicklung einzelner Bausteine im Rahmen der bestehenden Zone oder durch massgeschneiderte Bebauungspläne.

**Landeigentum:** Kanton Basel-Stadt.



■ Forschung	■ Rückbau
■ Arbeiten	■ Grünraum
■ Wohnen	■ Privater Grünraum
■ Öffentl. Nutzung	
■ Arbeiten/Wohnen	
■ Potential Hotel	

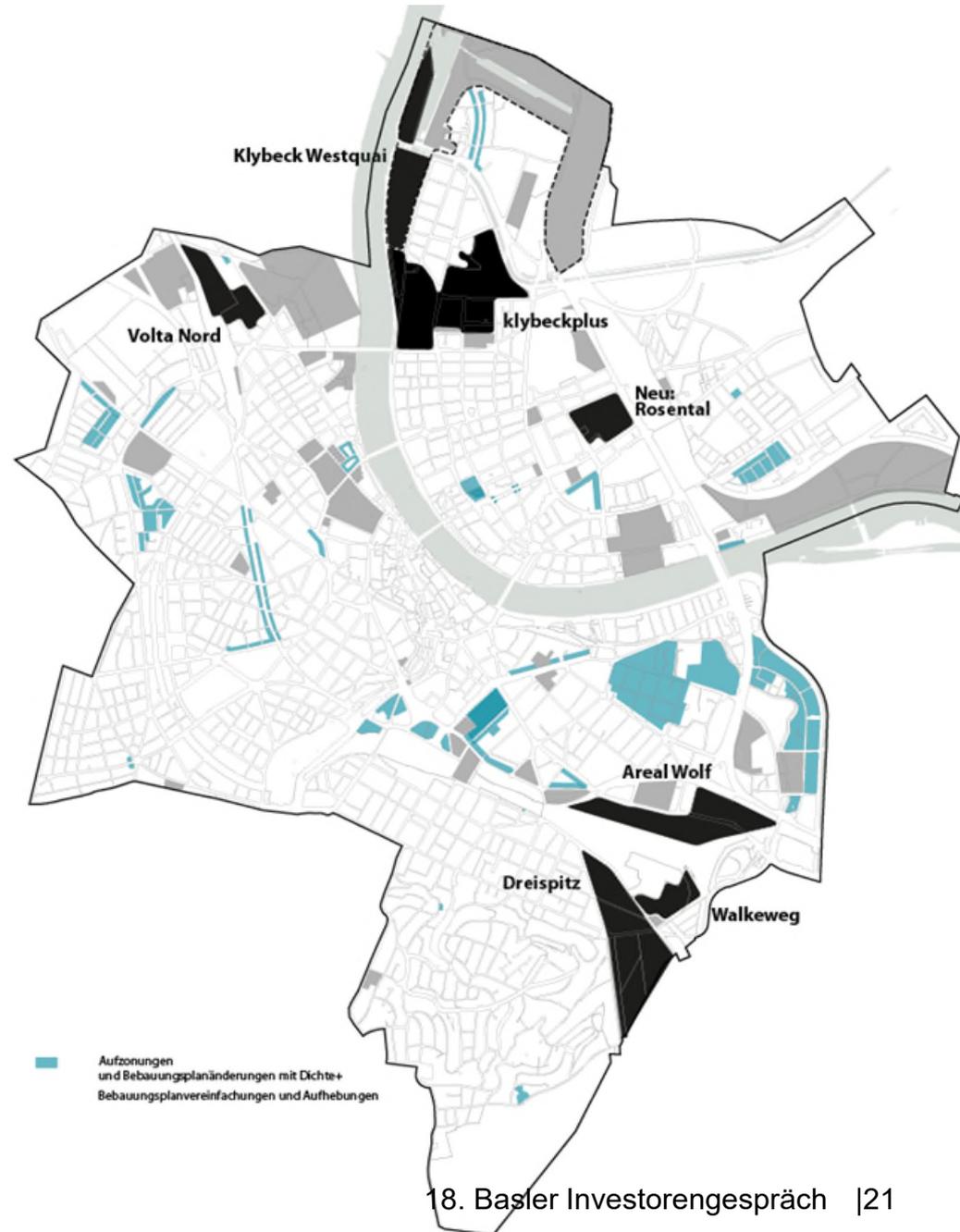
# Transformationsareale als ein Baustein der Innenentwicklung



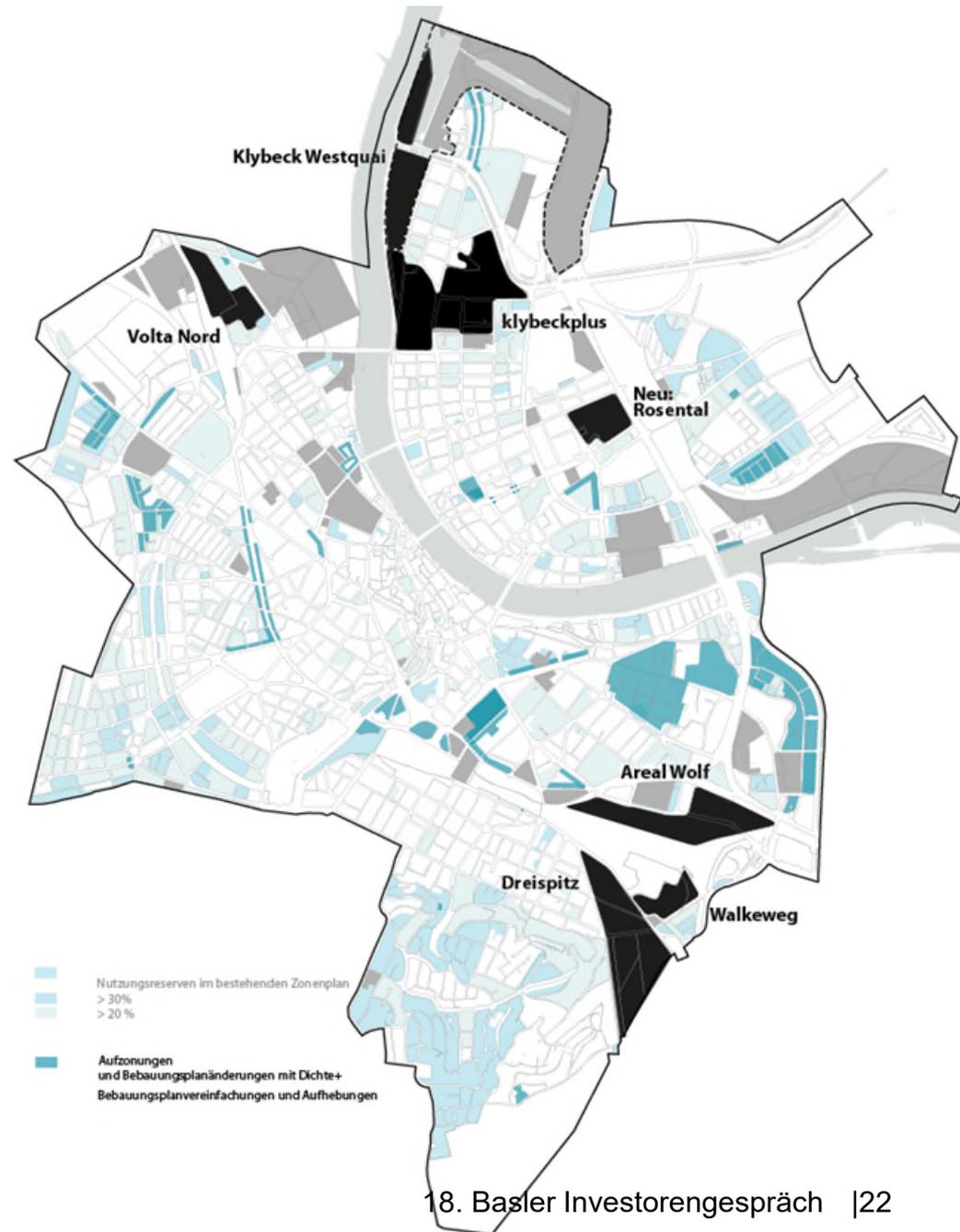
# Arealentwicklungen



# Verdichtungsgebiete Zonenplanrevision

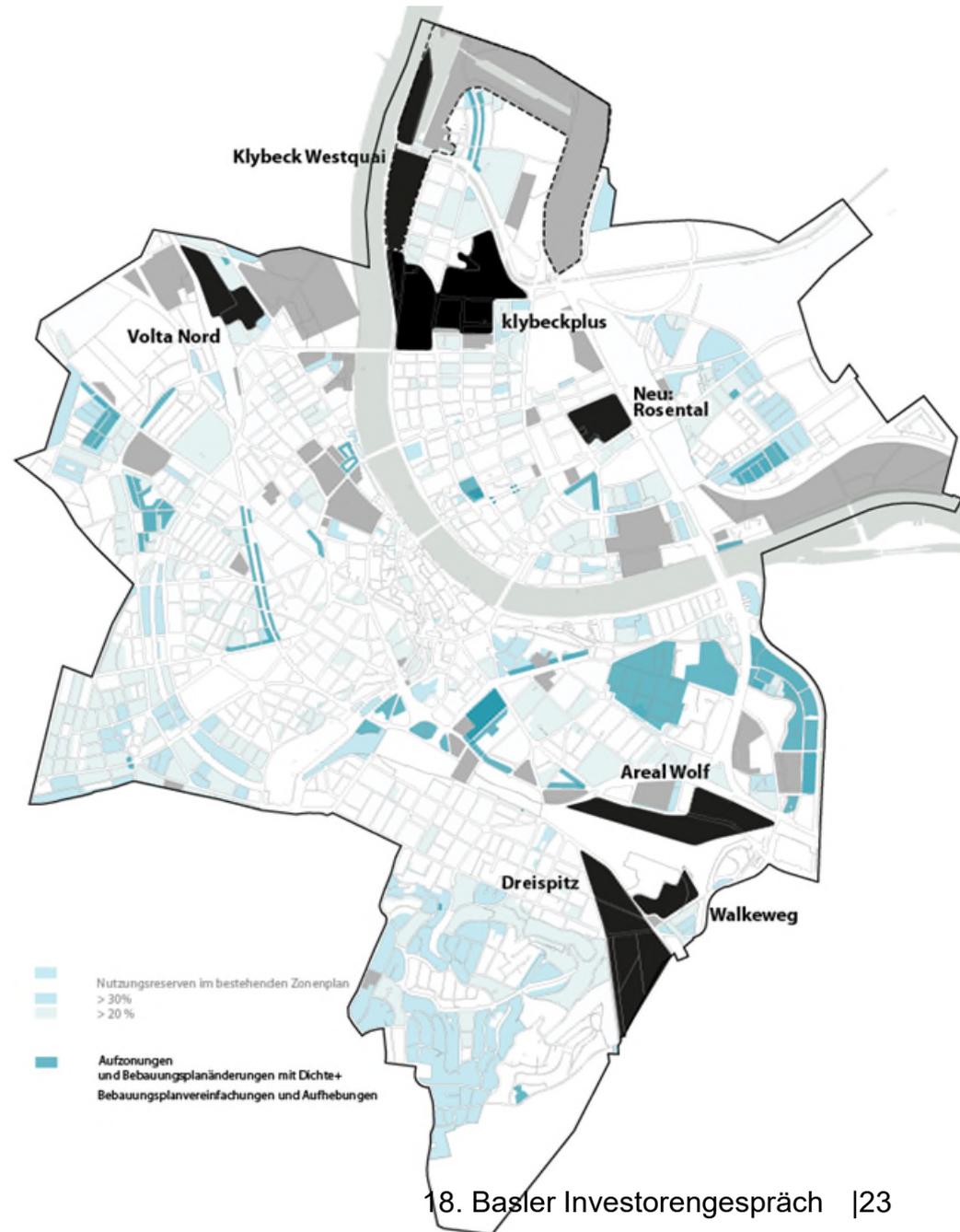


# Reserven im Bestand



# Wachstumspotenzial insgesamt bis 2040

Ca. + 40'000 Einwohnende  
Ca. + 50'000 Arbeitsplätze



# Fazit

Vielfältige Entwicklungen mit unterschiedlichen baulichen Typologien und thematischen Ausrichtungen.

Möglichkeiten für unterschiedliche Trägerschaften.

Flexibilität durch

- zeitliche Staffelung der Planungen,
- mehrstufige Verfahren mit Spielräumen für Reaktion auf aktuelle Bedürfnisse,
- variabel nutzbare städtebauliche Grundstrukturen.

Qualitätssichernde Verfahren als Grundlage für Werthaltigkeit und Einbettung der Investitionsobjekte in hochwertiges Umfeld mit guter Lebens- und Arbeitsqualität.

Entwicklung im Kern der Agglomeration als wichtige Stellschraube zur Reduktion der CO<sub>2</sub> generierenden Zersiedelung und zugehöriger Verkehrsströme.

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

<https://www.voltanord.ch>

<https://volta-basel.ch/>

<https://www.planungsamt.bs.ch/arealentwicklung/areal-walkeweg>

<https://www.sbb-immobilien.ch/projekte/basel-walkeweg>

<https://www.dreispitz.ch>

<https://wolf-basel.ch/>

<https://www.klybeckplus.ch/>

<https://www.hafen-stadt.ch/>

<https://rosentalmitte.ch/>

# Podium

## Arbeiten-Wohnen 2045 – Wieviel Arbeit und wieviel Wohnen auf den Transformationsarealen?

Philipp Fürstenberger

Portfolio Manager KLYBEQ Basel, Swiss Life Asset Management AG

Emanuel Christ

Gründungspartner Christ & Gantenbein

Barbara Rentsch

Leiterin Immobilien Basel-Stadt

Lukas Ott

Leiter Kantons- und Stadtentwicklung

Moderation: Dieter Kohler