

Bauregion Basel-Stadt und Baselland

Baustellenflut, Wakkerpreis und ein Finanzloch

Basel-Stadt schreibt üppige Überschüsse und erduldet die Baustellenflut, die der Fernwärmeausbau bis 2037 bringt. Baselland freut sich über den Wakkerpreis für die zehn Gemeinden der «Birsstadt» – und sorgt sich ums Defizit von 94 Millionen.

Von Ben Kron

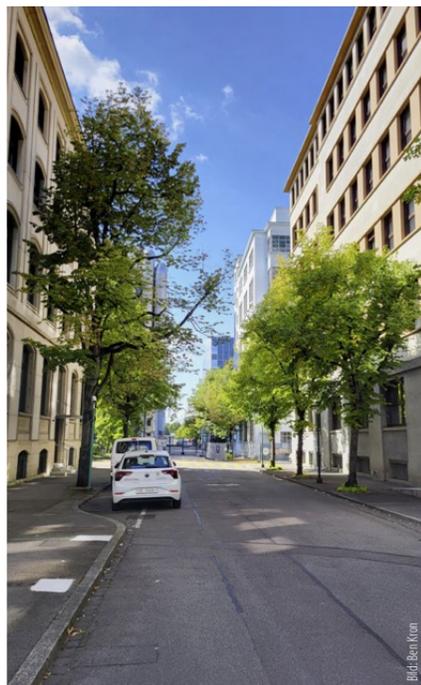
Wer gerne Tiefbau-Projekte bestaunt, kommt derzeit in Basel auf seine Rechnung. Der Ausbau der Fernwärme, den sich Kanton und Energieversorger IWB 460 Millionen Franken kosten lassen, ist beidseits des Rheins zu sehen. Wurden kürzlich die Arbeiten an der Freien Strasse, der Grossbasler Einkaufsmeile, mit etwas Verspätung abgeschlossen, sind sie in den Quartieren Gellert und Gundeldingen in vollem Gange. Auf Kleinbasler Seite werden bald die Rheingasse und die Clarastrasse für den Leitungsbau aufgerissen, aber für die nächste Fasnacht temporär wieder mit Asphalt verschlossen.

Insgesamt sind Baustellen auf rund zwei Strassenkilometern Länge in Arbeit, und das wird noch lange so bleiben: Der Fernwärmeausbau, der von Begrünungsmassnahmen begleitet wird, dauert bis 2037. Und er wird teurer als geplant: Die Regierung will den Verwaltungsaufwand für die nächsten 13 Jahre um 15 Stellen und damit total rund 51 Millionen Franken aufstocken. Allein das Baudepartement braucht 1200 zusätzliche Stellenprozente, um die ganze Planung und Realisierung zu stemmen.

Kritik an Behörden

Dass Handlungsbedarf besteht beim Basler Bau- und Gastgewerbeinspektorat, ergab eine Umfrage des Schweizerischen Architekten- und Ingenieurvereins. Demnach dauert das Bewilligungsverfahren bei über 83 Prozent der Baugesuche mehr

als die vorgeschriebenen drei Monate. Gemäss der Basler Regierung hingegen wurde die Drei-Monate-Frist bei 62 Prozent der Baubeglehen eingehalten. Die SIA indes bleibt bei ihrem harten Fazit: «Es fehlt im Bau- und Verkehrsdepartement nach wie vor ein kompetenter und digitalisierter Partner bei der Umsetzung von



Seit Jahren steht das Klybeck-Areal leer – nun wurde für dieses und andere Transformationsareale ein Weg gefunden, wie diese allgemeinverträglich und lukrativ entwickelt werden können.

Bauvorhaben in Basel.» Zumindest beim zweiten Punkt ist Abhilfe in Sicht: Ab nächstem Jahr soll das Bewilligungsverfahren vollständig digitalisiert sein.

Bis nächstes Jahr wird auch ein Meilenstein erreicht sein: Dem Halbkanton fehlen Ende Juni noch ganze 36 Einwohnerinnen und Einwohner, um die Marke von 200 000 zu knacken. Wieder, muss man indes sagen, den die Bevölkerung hatte Anfang der 1970er-Jahre bereits einen Höchststand von 235 000 erreicht. Doch obwohl das Wachstum in Basel moderat ausfällt, werden bezahlbare Wohnungen knapp, und die Leerwohnungsziffer liegt inzwischen deutlich unter einem Prozent. Umso wichtiger, dass eine Lösung gefunden wurde, um die vorhandenen Transformationsareale sozialverträglich zu entwickeln: Die neue Regelung sorgt für genügend preisgünstigen Wohnraum, stellt aber auch die Immobilieninvestoren zufrieden, die im Quartier Klybeck das Grossprojekt «Rhystadt» realisieren wollen.

Mehrere Transformationsareale

Denn keine andere Schweizer Stadt besitzt so viele Transformationsareale: Neben dem Klybeck liegen auch im Dreispitz Nord, dem Güterbahnhof Wolf oder dem Rangierbahnhof der Deutschen Bahn grosse Flächen brach. Und die Stadt braucht

Beim Bahnhof St. Johann, an den Gleisen Richtung Frankreich, baut Basel diesen riesigen Komplex, der das Staatsarchiv und das Naturhistorische Museum beherbergen wird.



dringend Wohnraum: In keiner anderen Schweizer Stadt wurden in den letzten zehn Jahren so wenig Wohnungen gebaut wie am Rheinknie. Laut einer Studie des Forschungsinstituts Sotomo sind nur gerade zehn Prozent aller Basler Wohnungen nach 1990 entstanden, wobei man zum Vergleich Genf, Luzern, Bern, Winterthur, Zürich, St. Gallen und Lausanne heranzog. Auch der Jahresbericht des Verbandes der Bauunternehmen Region Basel ergab ein düsteres Bild. Demnach betrug der Rückgang in der Region über 57 Prozent. Wobei es Basel-Stadt mit einem Rückgang von 45,1 Prozent noch weniger hart getroffen hat als den Landkanton: Zwischen Schönenbuch und Ammel brach die Auftragslage für Wohnbauten um 67,1 Prozent ein.

Angesichts dieser Situation will auch Basel-Stadt selber Wohnraum schaffen: Bis in zehn Jahren sollen mit eigenen Mitteln über 1000 Wohnungen mit preisgünstigen Mietzinsen entstehen. Dennoch überraschte der kürzliche Entscheid der Regierung, für das Wohnhochhaus Rankstrasse einen Gesamtplaner zu suchen. Noch vor drei Jahren wollte man zuwarten, da der Neubau direkt über dem geplanten Rheintunnel zu stehen kommt und es «beim Bau des Rheintunnels zu Erschütterungen und damit allenfalls zu Schäden» kommen könnte. Doch nach einer Untersuchung des

Baugrund bezeichnet die Regierung nun die gegenseitigen Abhängigkeiten von Hochhaus und Rheintunnel als «vorausichtlich gering und bewältigbar». Ein anderer Knackpunkt: Das Hochhaus, das auf 75 Metern Höhe 15 000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche bieten soll, darf höchstens 55 Millionen Franken kosten, um am Ende Mietpreise zu erreichen, die etwa 20 Prozent unter den Marktmieten für vergleichbare Objekte liegen.

Basel schwimmt im Geld

Geld für solche Bauprojekte hat Basel-Stadt mehr als genug, denn seit Jahren resultieren satte Überschüsse. 2023 waren es 434 Millionen; fürs laufende Jahre rechnet man mit einem Plus von 73 Millionen, ist aber bereits bei der letzten Hochrechnung bei 106 Millionen angelangt. Noch keine Wirkung zeigt hier das Steuersenkungspaket, das die Bevölkerung pro Jahr um 112 Millionen entlastet.

Und während die Linke weitere Steuersenkungen fordert, geht eine Motion aus dem bürgerlichen Lager einen ganz anderen Weg: Der kürzlich an die Regierung überwiesene Vorstoss verlangt, dass künftig 80 Prozent der überschüssigen Gelder an die privaten Steuerzahlerinnen und Steuerzahler zurückgegeben wird. Die Regierung muss nun innert vier Jahren eine

entsprechende Gesetzesvorlage ausarbeiten. Wäre eine solche Rückzahlung bereits in Kraft, hätte jeder Bebbi in den letzten Jahren im Schnitt 2535 Franken erhalten.

Explodierende Projektkosten

Unabhängig von solchen Ideen wird die Staatsrechnung gemäss Budget nächstes Jahr ein kleines Defizit von 25 Millionen erbringen. Tatsächlich wäre der Haushalt leicht im Plus, gäbe es da nicht den Eurovision Song Contest: Für diesen hat der Grosse Rat Ausgaben von 35 Millionen bewilligt, die allerdings in einer Volksabstimmung am 24. November noch gutgeheissen werden müssen. Daneben investiert Basel-Stadt kräftig: Zum Beispiel für den Neubau des Naturhistorischen Museums und Staatsarchivs, der total 214 Millionen kostet, 76 Millionen für neue «Drämli» und E-Busse oder 23 Millionen für die Sanierung der Abwasserreinigung. Dazu hat Basel schon wieder mit enormen Zusatzkosten bei einem Bauprojekt zu kämpfen. Die Sanierung des Spiegelhof-Komplexes, dem Sitz von Polizei und Verwaltung, wird statt 50 wohl über 100 Millionen Franken kosten. Zuletzt hatte man sich beim Biozentrum eine Kostenüberschreitung von 100 Millionen geleistet, dazu eine um drei Jahr längere Projektdauer.

Teurer wird auch die Sanierung einiger Liegenschaften auf dem Kasernen-Areal im Kleinbasel, deren Arbeiten bereits 2023 hätten beginnen sollen. Doch es sind mehr Eingriffe für die Erdbebenertüchtigung und den Brandschutz nötig, weshalb das nun veröffentlichte Baugesuch den Juni 2026 als geplanten Baubeginn nennt. Kosten soll die Sanierung 11,7 Millionen Franken, nachdem vor einem Jahr noch 5,1 Millionen

Basel Stadt	2023	2024
Bevölkerung	199 419	200 704 *
Bevölkerungswachstum	+1,34 %	+0,65 %
Leerwohnungen	1,07 %	0,77 %
Fläche in km ² 37		

Basel Land	2023	2024
Bevölkerung	297 212	299 964 *
Bevölkerungswachstum	+0,95 %	+0,93 %
Leerwohnungen	0,92 %	0,73 %
Fläche in km ² 517,7		

*pro. Zahlen per 30.06.2024



Die Sanierung des Spiegelhofs in der Basler Innenstadt dürfte statt 50 über 100 Millionen Franken kosten.



120 mal 70 Meter misst der neue Busbahnhof, den die Basler Verkehrsbetriebe bis 2027 realisieren.

nen genannt wurden. Zum Vergleich: Der Kasernen-Hauptbau wurde für 45 Millionen Franken saniert.

Roche investiert 1,2 Milliarden

Der wohl wichtigste Bauherr in der Region war zuletzt das Pharmaunternehmen Roche, das an seinem Hauptsitz eine weitere Bauphase abgeschlossen hat: Im September wurden vier neue Forschungsgebäude eingeweiht, die höheren beiden immerhin 114 und 72 Meter hoch, die sich der Konzern 1,2 Milliarden Franken kosten liess. Seit 2009 hat Roche insgesamt 4,6 Milliarden in den Ausbau seines Standortes in Basel und Kaiseraugst investiert. Unter anderem für den «Bau 2», das mit 205 Metern Höhe höchste bewohnbare Gebäude der Schweiz. Immer noch Teil des Bebauungsplans Roche Südareal ist auch der «Bau 3», der sogar 221 Meter hoch werden soll, doch liegt aktuell kein konkretes Projekt dazu vor.

Auch der Halbkanton Baselland erreicht dieses Jahr eine runde Zahl: Fehlten Ende des zweiten Quartals 2024 gerade noch 36 Menschen bis zur 300 000er-Marke, ist diese

inzwischen überschritten. Anders als der Nachbar schloss Baselland aber das letzte Jahr mit einem deutlichen Minus ab, dem ersten seit 2016: 94 Millionen Miese wurde aus Liestal vermeldet, wobei vor allem Gelder aus der Direkten Bundessteuer und der Nationalbank-Ausschüttung fehlen. Daneben gibt es einige Kostentreiber: Für die Sanierung von Deponie-Altlasten musste man 49 Millionen Franken Rückstellungen machen, sowie beim Kantonsspital eine Wertberichtigung von 25 Millionen vornehmen. Trotz eines Eigenkapitals von 650 Millionen Franken nennt die Baselbieter Regierung den Ausblick auf die nächsten Jahre «besorgniserregend».

BL: Steuerreform trotz Defizit

Dennoch ist eine Steuerreform geplant, um die Attraktivität des Kantons zu steigern. Der Regierungsrat prüfe eine «Einkommenssteuerreform light» als Gegenvorschlag zur SVP-Initiative «Prämienabzug für alle», die Steuerabzüge für die Gesamtheit der gezahlten Krankenkassenprämien fordert und Ausfälle von 90 Millionen verursachen würde. Die Regierung will ge-

staffelte, auf die finanzielle Lage abgestimmte Steuererleichterungen. Denn sie muss sich auch mit einer SP-Initiative herumschlagen, die kostenlose Kita-Plätze für alle fordert, was wiederum pro Jahr 172 Millionen kosten würde.

Besser als dem Kanton geht es der Mehrzahl der 86 Gemeinden: Mehr als die Hälfte, nämlich 48, schloss die Jahresrechnung 2023 mit einem Gewinn. Fünf erzielten eine schwarze Null, 33 machten Verlust. Unterm Strich betrug der Gewinn aller Gemeinden knapp 25 Millionen Franken. Das Eigenkapital der Baselbieter Gemeinde beträgt 1,15 Milliarden. Entsprechend nehmen fürs laufende Jahr auch nur sieben Gemeinden eine Anpassung des Steuerfusses für natürliche Personen vor, wobei die Bandbreite der Steuerfusse im Kanton generell recht gering ist.

Wakkerpreis für «Birsstadt»

Zu kämpfen haben vor allem Agglomerations-Gemeinden mit den steigenden Schülerzahlen. So will Aesch in den nächsten zehn Jahren rund 70 Millionen für Neubauten, Erweiterungen und Sanierungen aus-

geben, da man den Betrieb von Containern oder anderen Provisorien umgehen will. Bottmingen, Binningen oder Reinach haben solche Provisorien seit Jahren in Betrieb und benötigen ihrerseits Neubauten. Binningen hat die Arbeiten zu einem Schulhausneubau diesen Herbst begonnen und wird nach dessen Fertigstellung die bestehenden beiden Bauten sanieren, was 2028 abgeschlossen sein und rund 50 Franken kosten soll. In Bottmingen rechnet man mit Investitionen von 45 Millionen. Reinach zahlt für seinen eben eröffneten Schulhauskomplex «Surbaum» 49 Millionen – und muss dennoch nach wie vor Container einsetzen. Allschwil sucht einen möglichen vierten Standort für ein Primarschulhaus, Muttenz hat aufs neue Schuljahr hin ein Provisorium erstellt, und im Laufental planen einige Gemeinden grössere Investitionen in den Schulraum. Lediglich im Oberbaselbiet ist die Lage nicht so eng, doch hat zum Beispiel auch Sissach einen Erweiterungsbau in Planung.

Zehn Baselbieter und Solothurner Gemeinden entlang der Birs durften sich dieses Jahr über den Wakkerpreis des Schweizer Heimatschutzes freuen: Die Gemeinden Birsfelden, Muttenz, Münchenstein, Reinach, Arlesheim, Aesch, Duggingen, Grellingen, Pfeffingen und Dornach erhalten den Preis für ihren Weg der überkommunalen Zusammenarbeit. Seit 20 Jahren arbeiten sie zusammen im Projekt «Birsstadt», das eine geplante und koordinierte Entwicklung der Agglomeration anstrebt. Hatte sich das ehemals ländliche Flusstal «rasch und chaotisch entwickelt», so die Laudatio, konnten die Gemeinden durch ihre überkommunale Orientierung eine «Reparatur des Agglomerationsraums» vornehmen, mit der «erfolgreichen Rückeroberung der unkoordiniert gewachsenen Landschaft» als Belohnung. Grösstes einzelnes Vorhaben war die Birsspark Landschaft,



Eins von vielen Wohnbauprojekten in Liestal; die geplante Überbauung Neugstadig.

die eine Aufwertung und Verknüpfung der Freiräume entlang des Flusses brachte, unter anderem mit einem durchgehenden Uferweg. Dazu gaben sich die Gemeinden Grundsätze für die Umwandlung von ehemaligen Industriearealen in neue Wohn- und Lebensräume und schufen mehrere Konzepte in den Bereichen Mobilität und Energie. Als nächstes wollen die Birsstadt-Gemeinden ein gemeinsames Konzept für Neubauten erarbeiten.

Grossbaustelle Liestal

Die meisten Baustellen im Kanton Baselland finden sich derzeit in Liestal, das einen komplett neuen Bahnhof erhalten hat (mehr dazu auf Seite 22). Gleich daneben bauen die Stadt und die Post zusammen das neue, sechs Stockwerke hohe Postgebäude. Zudem wird im Rahmen des Projekts «Am Orispark» der dahinter liegende Stadtpark neu gestaltet und so ein attraktiver Fussweg in die Altstadt geschaffen. Auch in Sachen Wohnraum war und ist in

Liestal einiges los: Im Kantonshauptort entstanden in den letzten zehn Jahren rund 1200 neue Wohnungen, zuletzt 100 in der Überbauung «Aurisa» oder 168 in der «Grammet»-Überbauung. Weitere 99 Wohnungen wird per Ende 2025 das Projekt «Gessereiareal Erzenberg» bringen; 112 Wohneinheiten umfasst das Bauvorhaben auf dem zentral gelegenen Lüdlin-Areal. Wobei Letzteres durch zwei Einsprachen zurzeit blockiert ist.

Ein Bauprojekt des Kantons ist der Verwaltungsneubau Kreuzboden: Liestal beheimatet als Kantonshauptstadt rund 1600 Arbeitsplätze in der Verwaltung, die aktuell auf nicht weniger als 45 Liegenschaften verteilt sind. Deshalb soll der bestehende Standort Rheinstrasse zu einem eigentlichen Verwaltungs-Campus ausgebaut werden, wofür ein Generalplaner-Wettbewerb durchgeführt wurde. Ein Projekt namens «Harmonie» wurde zum Sieger erkoren, doch die Termine und Kosten waren bei Redaktionsschluss noch nicht bekannt. ■



Die Roche-Neubauten, mit den beiden Hochhäusern dahinter: Der Konzern hat 1,2 Millionen Franken in die vier Forschungsgebäude investiert.



Die Bahnhofstrasse in Liestal BL: Der Kantonshauptort ist aktuell Schauplatz umfangreicher Bautätigkeit.



Birs-Mündung in den Rhein: 10 Baselbieter und Solothurner Gemeinden arbeiten im mit dem Wakkerpreis gekrönten Projekt Birsstadt zusammen.



Reinach BL hat sein neues Schulhaus «Surbaum» eingeweiht und kämpft wie andere Agglomerationsgemeinden mit steigenden Schülerzahlen.