



An den Grossen Rat

25.5101.02

FD/P255101

Basel, 2. April 2025

Regierungsratsbeschluss vom 1. April 2025

Interpellation Nr. 16 Lukas Faesch betreffend «Schadstoffsanierung Rosental Mitte»

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 19. März 2025)

«2016 kaufte der Kanton das Rosentalareal von der britischen Fordgate-Gruppe. Gemäss Auflage der Verkäuferschaft blieb der Kaufpreis geheim. Das Areal soll mittelfristig zu einem "integralen Stadtteil" mit Arbeits- und Wohnnutzung umgestaltet werden¹. Angedacht ist dem Vernehmen nach auch der Bau eines Schulhauses. Der Kanton erhofft sich von den zukünftigen Mieten eine "marktkonforme Bruttorendite"². Auf dem Areal befindet sich zurzeit ein kleines Basketballfeld. Zwischenzeitlich wurden auf diesem Industrieareal, auf dem unter anderem die Firma Geigy seit 1958 Farbstoffe herstellte¹, Schadstoffe im Boden gefunden, u.a. das krebserregende Benzidin. Zurzeit laufen grossangelegte Dekontaminationsarbeiten innerhalb einer Einhausung, welche permanent im Unterdruck steht. Die Abluft muss kontrolliert über ein Abluftreinigungssystem geführt werden, um den Austritt von Schadstoffen in die Umgebung zu verhindern³.

Im Altlastenkataster des Kantons ist das Rosentalareal aktuell (Stand 10.2.2025) aber lediglich orange eingezeichnet, was bedeutet, dass es sich um einen Standort handeln sollte, der zwar belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist⁴.

In diesem Zusammenhang bittet der Interpellant die Regierung höflich um Beantwortung folgender Fragen:

1. War die Sanierungsbedürftigkeit des Areals im Zeitpunkt des Kaufes bekannt und wurden die Sanierungskosten beim Kaufpreis berücksichtigt? Wenn ja in welcher Höhe?
2. Ist das ganze Areal oder nur Teile davon sanierungsbedürftig?
3. Wie umfangreich fällt die Schadstoffsanierung aus und wie hoch sind sie Gesamtkosten dafür?
4. Geht die Sanierung weiter als gesetzlich erforderlich?
5. Werden sich die Verursacher an den Sanierungskosten beteiligen müssen? Wenn ja, in welcher Höhe. Wenn nein, warum nicht?
6. Ist das bestehende Basketballfeld schadstofffrei?
7. Welche "marktkonforme Rendite" will der Kanton auf diesem Areal im Endausbau erzielen?
8. Was sind die Gründe, dass das AUE im Altlastenkataster dieses Areal als nicht überwachungs- und sanierungsbedürftig ausweist trotz der laufenden massiven Schadstoffsanierungsarbeiten?
9. Wurden ausreichend Messungen auf dem gesamten Areal durchgeführt? Wenn ja, gibt es auch Schadstoffe unter den bestehenden Gebäuden, die nicht entfernt werden können?
10. Gibt es andere Areale im Kanton, deren Sanierungsbedürftigkeit im Kataster falsch aufgeführt bzw. nicht nachgetragen ist?

11. Was sind die Gründe, dass dieses Kataster nicht nachgeführt wird?

Lukas Faesch»

¹ Aargauer Zeitung vom 7.4.20217: Christian Mensch: Rosentalkauf des Kantons. So steht es wirklich um den 375-Millionen-Deal

² las: 22.3.2016: Kanton erwirbt Rosental-Areal

³ Medienmitteilung des Kantons Basel-Stadt vom 24.11.2023

⁴ Geoportal vom 12.2.2025, Altlastenkataster

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

1. Einleitung

Der Standort Rosental Mitte ist im Kataster der belasteten Standorte als belastet, jedoch weder als überwachungs- noch sanierungsbedürftig klassiert. Am Standort liegt ein hohes Schadstoffpotenzial vor, welches bei einem Bauprojekt entsprechende Dekontaminationsmassnahmen erfordert. Eine Sanierung ist nur dann gesetzlich vorgeschrieben, wenn Mensch oder Umwelt (Grundwasser, Boden, Luft) durch freigesetzte Schadstoffe gefährdet sind. Dies ist beim Areal Rosental Mitte nach heutigem Wissensstand nicht der Fall, weshalb im jetzigen Zustand nicht saniert werden muss.

Bei den derzeit laufenden Aktivitäten handelt es sich um Vorbereitungsarbeiten für die ersten Neubauten im Rahmen der Transformation des Areals. Es handelt sich somit nicht um eine Altlastensanierung im Sinne der Altlastenverordnung, sondern um die fachgerechte Entsorgung von belastetem Untergrundmaterial im Rahmen von Bauvorhaben.

2. Zu den einzelnen Fragen

1. *War die Sanierungsbedürftigkeit des Areals im Zeitpunkt des Kaufes bekannt und wurden die Sanierungskosten beim Kaufpreis berücksichtigt? Wenn ja in welcher Höhe?*

Für das Areal wurde ein Marktpreis gezahlt, basierend auf einer neutralen Expertenbewertung unter Berücksichtigung der Bodenbelastungen. Die zu erwartenden Entsorgungskosten wurden beim Kaufpreis entsprechend berücksichtigt. Zum Kaufpreis wurde mit der Verkäuferschaft Stillschweigen vereinbart. Aktuell bewegen sich die damals budgetierten Entsorgungskosten im Rahmen des Erwarteten.

2. *Ist das ganze Areal oder nur Teile davon sanierungsbedürftig?*
3. *Wie umfangreich fällt die Schadstoffsanierung aus und wie hoch sind sie Gesamtkosten dafür?*
4. *Geht die Sanierung weiter als gesetzlich erforderlich?*

Wie in der Einleitung ausgeführt ist das Areal nicht sanierungsbedürftig. Es handelt sich hier also nicht um Sanierungsarbeiten, sondern um gesetzlich zulässige und korrekt bewilligte Bauarbeiten auf belastetem Untergrund. Belastungen werden entsprechend ihrer Relevanz gemäss den gesetzlichen Vorgaben ausgehoben und fachgerecht entsorgt. Für konkrete Bauvorhaben auf belasteten Standorten muss ein Aushub- und Entsorgungskonzept (inkl. Belastungsabklärung) erarbeitet werden. Dieses bildet die Grundlage für eine fachgerechte Behandlung oder Entsorgung des Aushubmaterials. Die Einhaltung der entsprechenden Auflagen wird durch eine Umweltbaubegleitung überwacht und durch die Fachstellen des Kantons periodisch kontrolliert.

5. *Werden sich die Verursacher an den Sanierungskosten beteiligen müssen? Wenn ja, in welcher Höhe. Wenn nein, warum nicht?*

Weil es sich nicht um eine Altlast im rechtlichen Sinne, sondern vielmehr um Untergrundbelastungen handelt, die erst bei einem Bauvorhaben beseitigt werden müssen, wird keine Verfügung über eine allfällige öffentlich-rechtliche Kostenteilung erlassen, sondern der Bauherr muss diese Kosten selber tragen. Die Mehrkosten durch die Schadstoffbelastung wurden beim Kauf eingepreist. Siehe auch Antwort 1.

6. *Ist das bestehende Basketballfeld schadstofffrei?*

Beim bestehenden Basketballfeld liegt ebenfalls keine Gefährdung vor. Die im Kataster der belasteten Standorte eingetragenen schwachen Restbelastungen liegen erst in einer Tiefe ab drei Meter unter Terrain. Darüber ist das Material unverschmutzt.

7. *Welche "marktkonforme Rendite" will der Kanton auf diesem Areal im Endausbau erzielen?*

Zur Rendite kann gesagt werden, dass das gesamte Immobilienportfolio im Finanzvermögen im Jahr 2023 eine Netto-Rendite von 2.1% erzielt hat. Das Finanzvermögen berichtet mit seinem Jahresbericht regelmässig zu den wirtschaftlichen Kennzahlen, nicht aber zu einzelnen Liegenschaften. Der Jahresbericht ist abrufbar unter <https://www.bs.ch/fd/ibs>.

8. *Was sind die Gründe, dass das AUE im Altlastenkataster dieses Areal als nicht überwachungs- und sanierungsbedürftig ausweist trotz der laufenden massiven Schadstoffsanierungsarbeiten?*

Wie einleitend und in der Antwort zu den Fragen 2 bis 4 ausgeführt handelt es sich nicht um Schadstoffsanierungsarbeiten im Sinne der Altlastenverordnung. Die bestehende Klassierung «belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig» im Kataster der belasteten Standorte ist daher korrekt.

9. *Wurden ausreichend Messungen auf dem gesamten Areal durchgeführt? Wenn ja, gibt es auch Schadstoffe unter den bestehenden Gebäuden, die nicht entfernt werden können?*

Mit jedem Bauvorhaben werden Untergrundbelastungen gemäss den rechtlichen Vorgaben ausgehoben und entsorgt. Die verbleibende Aushubsohle wird untersucht. Relevant ist nicht nur das Vorhandensein eines Schadstoffs, sondern die Kombination aus Schadstoffpotenzial und möglicher Freisetzung. Mit entsprechenden Massnahmen wird sichergestellt, dass auch zukünftig keine Freisetzung stattfindet und verbleibende Restbelastungen überbaut werden können.

10. *Gibt es andere Areale im Kanton, deren Sanierungsbedürftigkeit im Kataster falsch aufgeführt bzw. nicht nachgetragen ist?*

11. *Was sind die Gründe, dass dieses Kataster nicht nachgeführt wird?*

Die Annahme vom Interpellant, dass hier ein sanierungsbedürftiger Standort im Sinne der Altlastenverordnung vorliegt, ist falsch. Die bestehende Klassierung «belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig» im Kataster der belasteten Standorte ist gültig. Der Kataster wird aktuell geführt.

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin