



An den Grossen Rat

25.5340.02

BVD/P255340

Basel, 17. September 2025

Regierungsratsbeschluss vom 16. September 2025

Interpellation Nr. 83 Stefan Wittlin betreffend Erhalt der historischen Gebäude auf dem Klybeck-Areal

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 10. September 2025)

Am 30. Juni 2025 hat der Regierungsrat mit einer Medienmitteilung (<https://www.bs.ch/medienmitteilungen/bvd/2025-klybeck-areal-drei-objekte-aus-dem-inventar-der-schuetzenswerten-bauten-entlassen>) kommuniziert, dass drei historische Gebäude im Klybeck-Areal aus dem Inventar der schützenswerten Bauten entlassen werden. Es handelt sich dabei um folgende Bauten:

- Fabrikationsgebäude Ciba Bau 322/328 (Eigentum: Swiss Life, Foto: <https://media.bs.ch/dynamic/noop/d149d63631cb5b085071e29dc45c38eab8b60102/bau-322-328-c-kathrin-schulthess.jpg>)
- Fabrikationsgebäude Ciba Bauten 370-373, 375, 379, 381 (Eigentum: Rhystadt, Foto: <https://media.bs.ch/dynamic/noop/dbbf484f5b3a69456a14f83c88f87cc891adbb65/bau-371-375-c-kathrin-schulthess.jpg>)
- Fabrikationsgebäude Ciba Bau 90, Klybeckstrasse 141 (Eigentum: Swiss Life, Foto: <https://media.bs.ch/dynamic/noop/f48d550673d9e4e3e54cf71fc9fe4db30b9b65c6/bau-90-c-kathrin-schulthess.jpg>)

In der Medienmitteilung wird u.a. ausgeführt, dass die Abklärungen ergeben hätten, dass bei den Bauten 322/328, 370-373, 375, 379 und 381 auch bei umfassenden Sanierungsmassnahmen ein gesundheitliches Restrisiko nicht gänzlich ausgeschlossen werden könnte und die Bauten deshalb nicht weiter genutzt werden sollten. Beim Bau 90 sei auf Basis des aktuellen Wissens eine künftige Nutzung mit beschränkter Verweildauer denkbar.

Im städtebaulichen Leitbild von 2022 (<https://www.klybeckplus.ch/dam/jcr:f4513685-2a6d-48f6-bd99-4dda2cc468bb/St%C3%A4dtebauliches%20Leitbild.pdf>, Seite 32 ff) sind alle drei Gebäude als zu erhaltende Bestandsbauten ausgewiesen. Es handle sich dabei vor allem um bauhistorisch bedeutsame Verwaltungs- und Forschungsbauten sowie Produktionsgebäude, die über ein städtebaulich wie architektonisch spannendes Potenzial verfügten und den Charakter des Ortes besonders entscheidend definierten.

Auch der Interpellant ist überzeugt, dass sich die drei Bauten durch eine ortsprägende und identitätsstiftende äussere Erscheinung auszeichnen und ein Abbruch dieser Gebäude für das neu zu entwickelnde Quartier ein grosser Verlust wäre. Er bittet den Regierungsrat deshalb um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Führt die Entlassung aus dem Inventar dazu, dass der Erhalt (insbesondere der äusseren Erscheinung und der Tragstruktur) sowie die Sanierung der Gebäude ohne Auflagen der Denkmalpflege einfacher umsetzbar wäre?

2. Teilt der Regierungsrat die Ansicht, dass ein Erhalt der drei Gebäude auch ohne Unterschutzstellung anzustreben wäre, insbesondere aufgrund des baukulturellen Werts sowie zur Einsparung von grauen Emissionen?
3. Mit welchen Massnahmen kann und will der Regierungsrat die Eigentümerinnen dabei unterstützen, die Gebäude zu erhalten und weiterzunutzen?
4. Welche Schadstoffe führen zur Schlussfolgerung, dass für den Bau 90 eine künftige Nutzung nur mit beschränkter Verweildauer denkbar sei?
5. Welche Schadstoffe führen zur Schlussfolgerung, dass die anderen zwei Gebäude gar nicht mehr genutzt werden sollten?
6. Zur Aussage, dass die notwendigen Schadstoffsanierungen bei allen Bauten einen flächendeckenden Abtrag des Materials und die Abdichtung aller inneren Oberflächen bedingen und diese Arbeiten das Erscheinungsbild der Gebäude stark beeinträchtigen würden: Da es hier explizit um die inneren Oberflächen geht, könnte dann nicht das äussere Erscheinungsbild und die Tragstruktur der Gebäude erhalten werden?
7. Welche rechtlichen Mittel bestehen abgesehen von einer Unterschutzstellung, um den Erhalt von Gebäuden sicherzustellen, z.B. im Rahmen eines Bebauungsplans?
8. Strebt der Regierungsrat an, künftig generell das Bauen im Bestand zu erleichtern, z.B. indem sich die baulichen Anforderungen für Sanierungen von jenen für Neubauten unterscheiden (im Sinne eines neuen Umbaugesetzes)?

Stefan Wittlin»

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

1. Einleitung

Für die Transformation des Klybeck-Areals erfolgt derzeit eine umfassende Planung. Dem Regierungsrat ist dabei eine umsichtige und qualitativ hochstehende städtebauliche Entwicklung sehr wichtig. Die Abklärungen in Hinblick auf die Inventarobjekte erfolgen mit grosser Sorgfalt und haben stets das Ziel, die Substanz und den Charakter bestmöglich zu erhalten.

2. Zu den einzelnen Fragen

1. *Führt die Entlassung aus dem Inventar dazu, dass der Erhalt (insbesondere der äusseren Erscheinung und der Tragstruktur) sowie die Sanierung der Gebäude ohne Auflagen der Denkmalpflege einfacher umsetzbar wäre?*

Die ehemaligen Fabrikationsbauten wurden aus dem Inventar der schützenswerten Bauten entlassen, weil eine Unterschutzstellung angesichts der Schadstoffe nicht angemessen gewesen wäre. Beim Bau 90 prüft die Eigentümerin den Erhalt und die Umnutzung des Gebäudes. Die Kantonale Denkmalpflege würde bei einem Erhalt des Baus 90 aber keine Auflagen machen. Da der Bau 90 im ISOS als Einzelelement vermerkt ist, wird auf sein äusseres Erscheinungsbild auch bezüglich des Ortsbildschutzes von allen Beteiligten grosser Wert gelegt.

2. *Teilt der Regierungsrat die Ansicht, dass ein Erhalt der drei Gebäude auch ohne Unterschutzstellung anzustreben wäre, insbesondere aufgrund des baukulturellen Werts sowie zur Einsparung von grauen Emissionen?*

Alle Involvierten sind sich des hohen baukulturellen Werts der Bauten bewusst und zweifelten nie daran. Auch die Einsparung von grauen Emissionen wird generell angestrebt. Die Entlassung der

ehemaligen Fabrikationsbauten aus dem Inventar der schützenswerten Bauten erfolgte aber aufgrund der Schadstoffe und der damit verbundenen gesundheitlichen Risiken bei einer Nutzung der Gebäude.

3. *Mit welchen Massnahmen kann und will der Regierungsrat die Eigentümerinnen dabei unterstützen, die Gebäude zu erhalten und weiterzunutzen?*

In Hinblick auf die schadstoffbelasteten Bauten auf dem Klybeck-Areal kann diese Frage zum heutigen Zeitpunkt nicht konkret beantwortet werden. Gerne legen wir aber die allgemeinen kantonalen Bestrebungen dar:

Im Rahmen des Aktionsplans zur kantonalen Klimaschutzstrategie «Netto-Null bis 2037» vom 14. Oktober 2024 sieht der Regierungsrat die Einführung von Grenzwerten für Scope 3-Treibhausgasemissionen aus der Erstellung im Hochbau (Massnahme b-1) und Erleichterungen beim Weiterbauen im Bestand (Massnahme b-3) vor. Die Arbeiten an diesen beiden Massnahmen laufen aktuell, sind aber noch nicht abgeschlossen. In dieselbe Richtung zielt auch die Motion der Bau- und Raumplanungskommission zur Vereinfachung des Baubewilligungswesens, die in Bearbeitung ist. Die Einführung von Grenzwerten in Kombination mit einer Lenkungsabgabe wird aktuell in einer externen Studie untersucht. Beide Massnahmen dürften dazu führen, den Erhalt von bestehenden Gebäuden zu fördern – sofern eine Umnutzung der Gebäude aus Schadstoffsicht möglich ist.

Seit diesem Sommer fördert der Kanton neu die Arealentwicklung mit einem SNBS-Zertifikat (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz). Bestandsbauten leisten einen wesentlichen Beitrag, um die Anforderungen an «SNBS-Areale» einhalten zu können. Mit dem Förderbeitrag unterstützt der Kanton damit auch die Bemühungen der Eigentümerschaften zum Erhalt von bestehenden Gebäuden.

Schliesslich möchten wir auf die Massnahme b-7 des Klimaschutzaktionsplans verweisen (Rahmenkredit für besonders klimafreundliche Innovationen im Baubereich des Kantons Basel-Stadt). Es ist denkbar, dass im Rahmen dieser Massnahme in Zukunft auch der Erhalt von Gebäudesubstanz gefördert werden könnte.

4. *Welche Schadstoffe führen zur Schlussfolgerung, dass für den Bau 90 eine künftige Nutzung nur mit beschränkter Verweildauer denkbar sei?*

In den ehemaligen Fabrikationsbauten wurden diverse Schadstoffe in unterschiedlicher Konzentration nachgewiesen. Der Kanton beabsichtigt, die in diesem Zusammenhang erstellten Bundesgutachten zugänglich zu machen. Zu diesem Zweck laufen Abklärungen, unter anderem zu Datenschutz und möglichen Urheberrechten. Nach Abschluss dieser Überprüfung werden die Gutachten – in Gänze oder teilweise – zeitnah und in geeigneter Form zugänglich gemacht.

5. *Welche Schadstoffe führen zur Schlussfolgerung, dass die anderen zwei Gebäude gar nicht mehr genutzt werden sollten?*

Siehe Punkt 4

6. *Zur Aussage, dass die notwendigen Schadstoffsanierungen bei allen Bauten einen flächendeckenden Abtrag des Materials und die Abdichtung aller inneren Oberflächen bedingen und diese Arbeiten das Erscheinungsbild der Gebäude stark beeinträchtigen würden: Da es hier explizit um die inneren Oberflächen geht, könnte dann nicht das äussere Erscheinungsbild und die Tragstruktur der Gebäude erhalten werden?*

Der notwendige Abtrag und die Abdichtung aller inneren Oberflächen umfassen auch die Tragstruktur und die Innenseite der gesamten Aussenkonstruktion. Beim Bau 90 prüft die Eigentümerin den Erhalt und die Umnutzung des Gebäudes. Bei den Bauten entlang der Mauerstrasse gehen

die Eigentümerinnen nicht von einem Erhalt aus, weil ein gesundheitliches Restrisiko auch nach der entsprechenden Schadstoffsanierung nicht ausgeschlossen werden kann.

7. *Welche rechtlichen Mittel bestehen abgesehen von einer Unterschutzstellung, um den Erhalt von Gebäuden sicherzustellen, z.B. im Rahmen eines Bebauungsplans?*

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, den Erhalt von Gebäuden über den Bebauungsplan oder einen städtebaulichen Vertrag sicherzustellen, auch wenn diese nicht unter Denkmalschutz gestellt werden. Derzeit ist geplant, den Erhalt von Bau 90 im Bebauungsplan festzuhalten, sofern die weiteren Abklärungen, wie zum Beispiel zu Schadstoffen, positiv ausfallen.

8. *Strebt der Regierungsrat an, künftig generell das Bauen im Bestand zu erleichtern, z.B. indem sich die baulichen Anforderungen für Sanierungen von jenen für Neubauten unterscheiden (im Sinne eines neuen Umbaugesetzes)?*

Unter anderem für das Weiterbauen im Bestand hat das Bau- und Verkehrsdepartement den Runden Tisch «Einfacher (Um-)Bauen» initiiert. Hier wird eine breite Palette von Massnahmen diskutiert, die das Um- resp. Weiterbauen im Bestand und das Neubauen künftig vereinfachen sollen. Am Runden Tisch beteiligt sind Akteurinnen und Akteure aus Architektur, Verwaltung, Verbänden und Politik. Diskutiert werden verschiedene Stossrichtungen: So wird über mögliche Ansätze nachgedacht, wie städtebaulich und ökologisch gewünschte Mehrnutzungen zur Innenverdichtung im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung ermöglicht werden könnten. Zudem könnten Anpassungen im Bestandesschutz den Umbau im Bestand fördern. Andererseits soll untersucht werden, ob der Bestandesumbau gefördert werden könnte, indem die Anwendung von Normen, zum Beispiel auf sicherheitsrelevante Bereiche, eingeschränkt wird.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatschreiberin