



An den Grossen Rat

25.5541.02

FD/P255541

Basel, 17. Dezember 2025

Regierungsratsbeschluss vom 16. Dezember 2025

Interpellation Nr. 135 Ivo Balmer betreffend Verkauf von Bauland in Augst (BL) – Warum verkauft Immobilien Basel-Stadt (IBS) schon wieder Boden?!

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 10. Dezember 2025)

«Die Adimmo bietet seit letzter Woche Bauland im Entwicklungsgebiet Gallisacher Ost in Augst (BL) zum Kauf an.¹ Diese baureife Parzelle mit einem bewilligten Quartierplan befindet sich im Eigentum vom Kanton Basel-Stadt und wird durch Immobilien Basel-Stadt verwaltet.² Die ausgeschriebene Parzelle (1677) ist 4'334 Quadratmeter gross und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Rhein. Gemäss Ausschreibung «besticht das Gebiet am Rhein durch seine ruhige, naturnahe Lage und gehört zu den attraktivsten Wohnlagen im Entwicklungsgebiet Salina Raurica - einer der bedeutendsten Wachstumsregionen der Nordwestschweiz in unmittelbarer Nähe zur Stadt Basel». Gemäss Quartierplan können hier rund 3'250 Quadratmeter Bruttogeschoßfläche realisiert werden. Das entspricht rund 30 Wohnungen. Dieser Verkauf von baureifem Bauland durch Immobilien Basel-Stadt (IBS) ist höchst irritierend. Denn dies ist, nach der Peter-Merian-Strasse in Basel, in kurzer Zeit bereits das zweite Mal, dass Boden durch die öffentliche Hand wieder verkauft wird. Diese Fläche im Gallisacher-Ost liegt zwar ausserhalb des Kantons Basel-Stadt und ist somit nicht durch die Verkaufsbeschränkung (§ 50b des Finanzhaushaltsgesetz) betroffen. Dennoch wird nun auch in Augst (BL) wieder begehrtes und knappes Bauland ohne jegliche Not verkauft. Dieses Vorgehen scheint von sehr kurzfristigen Interessen geleitet zu sein.

Aus diesem Grund bittet der Interpellant den Regierungsrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Warum wird die Parzelle 1677 in Augst (BL) nicht im Baurecht an eine geeignete private Wohnbauträgerin oder Stockwerkeigentümerschaft abgegeben?
2. Ist der Regierungsrat der Meinung, dass es finanzpolitisch für den Kanton von Vorteil ist dieses Bauland zu verkaufen?
3. Wenn Ja: Können Sie die entsprechenden Überlegungen bitte ausführen? Ebenso ist in einer modellhaften Vergleichsrechnung der erwartete Verkaufserlös, den zu erwartenden Baurechtszinseinnahmen (partnerschaftliches Baurechtsmodell) für die nächsten 50, 80 und 100 Jahre gegenüberzustellen. Dafür sind branchenübliche Annahmen zu treffen.
4. Wenn aus verkaufstaktischen Gründen der erwartete Verkaufserlös der Parzelle nicht kommuniziert wird, dann sind nur die Modellrechnungen für das Baurecht anzugeben.
5. Ist der Regierungsrat der Meinung, dass der Bodenwert der betroffenen Parzelle in 50, 80 und 100 Jahren tiefer sein wird als zum Zeitpunkt des Verkaufs?
6. Wurde die Parzelle vor der öffentlichen Ausschreibung direkt dem Kanton Baselland oder der Gemeinde Augst zum Verkauf angeboten?

7. Warum wird für den Verkauf eine externe Firma beauftragt und der Verkauf nicht öffentlich durch den Kanton Basel-Stadt kommuniziert? Kann Immobilien Basel-Stadt diese Aufgabe nicht selbstständig bewältigen?
8. Wird bei diesem Verkauf das höchste Angebot über den Zuschlag entscheiden? Wenn Nein: Nach welchen Kriterien wird entschieden? Warum werden diese nicht aktiv durch den Kanton Basel-Stadt kommuniziert?
9. Gibt es weitere Liegenschaften und Bauland im Eigentum des Kantons und/oder der Einwohnergemeinde, welche in den nächsten drei Jahren verkauft werden? Nach welchen Kriterien wird grundsätzlich entschieden, ob ein Grundstück verkauft oder im Baurecht an eine geeignete Bauträgerin abgegeben wird.

¹ <https://www.adimmo.ch/immobilien/1679324de-baulandparzelle-gallisacher-ost/>

² https://geoview.bl.ch/grundstueck/?egrid=CH967017590884&map_x=2620243.878&map_y=1264954.492&map_zoom=11

Ivo Balmer»

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

1. Einleitung

Für das Areal Gallisacher in Augst wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton Basel-Landschaft, der Standortgemeinde und den beteiligten Grundeigentümern ein zukunftsgerichteter Quartierplan erarbeitet. Im Rahmen des Quartierplanverfahrens erwarb der Kanton Basel-Stadt eine zusätzliche Privatparzelle ins Finanzvermögen und brachte diese in der Folge zusammen mit seinen übrigen Parzellen in die Baulandumlegung für die Quartierplanung mit ein.

Insgesamt hält der Kanton Basel-Stadt heute rund 37'337 m² Landfläche sowie 10'976 m² Wald und nicht bebaubare Flächen im Planungsperimeter Gallisacher Ost und West. Für die vom übrigen Bauland abseits liegende Bauparzelle von 4'337 m² ist ein Verkauf mit Land vorgesehen. Für die zusammenhängenden Restparzellen von rund 33'000 m² (88.3%) sieht der Regierungsrat eine spätere Abgabe im Baurecht vor. Insgesamt bietet der Perimeter Gallisacher Ost und West ein Wohnbaupotenzial von rund 550 Wohnungen.

2. Zu den einzelnen Fragen

1. *Warum wird die Parzelle 1677 in Augst (BL) nicht im Baurecht an eine geeignete private Wohnbauträgerin oder Stockwerkeigentümerschaft abgegeben?*

Der Quartierplan Gallisacher Ost in Augst umfasst 8 Baufelder unterschiedlicher Größe. Auf der Parzelle 1677 liegt das Baufeld A, auf welchem 25 – 30 Wohneinheiten erstellt werden können. Die Parzelle befindet sich abseits des weiteren Grundeigentums des Kantons Basel-Stadt im Quartierplanperimeter und ist im Vergleich zu seinen zusammenhängenden Restparzellen von rund 33'000m² eher klein. Die Gesamtentwicklung Gallisacher Ost und West bietet das Potenzial für rund 550 Wohnungen. Dabei wird angestrebt, verschiedene Wohn- und Eigentumsformen zu ermöglichen. Aus diesen Gründen hat sich der Regierungsrat entschieden, sein erstes Grundstück mit Land zu verkaufen.

Für die weiteren zusammenhängenden Baufelder des Kantons Basel-Stadt ist die Abgabe im Baurecht vorgesehen, d.h. für 88.3% der Landfläche ist eine Abgabe im Baurecht vorgesehen.

2. *Ist der Regierungsrat der Meinung, dass es finanzpolitisch für den Kanton von Vorteil ist dieses Bauland zu verkaufen?*

Der Entscheid für einen Verkauf mit Land oder eine Abgabe im Baurecht erfolgt anhand unterschiedlicher Kriterien. Im Rahmen des Quartierplanverfahrens erwarb der Kanton Basel-Stadt eine zusätzliche Privatparzelle und brachte diese in der Folge zusammen mit seinen übrigen Parzellen in die Baulandumlegung für die Quartierplanung mit ein. Die daraus entstandene Restparzelle 1677 wird nun veräussert, da sie weit abseits der zusammenhängenden Flächen des Kantons Basel-Stadt liegt. Aus Sicht Baurechtsvergabe sind zusammenhängende Landflächen zu bevorzugen, um möglichst viele Wohneinheiten durch wenige Baurechtsverträge abzudecken. Ferner können durch den Verkaufserlös die bisherigen Entwicklungskosten voraussichtlich gedeckt werden.

3. *Wenn Ja: Können Sie die entsprechenden Überlegungen bitte ausführen? Ebenso ist in einer modellhaften Vergleichsrechnung der erwartete Verkaufserlös, den zu erwartenden Baurechtszinseinnahmen (partnerschaftliches Baurechtsmodell) für die nächsten 50, 80 und 100 Jahre gegenüberzustellen. Dafür sind branchenübliche Annahmen zu treffen.*

Siehe Antwort zu Frage 2. Die Abgabe mit Land oder im Baurecht wird jeweils anhand des konkreten Objekts entschieden. Sie erfolgt nicht nur anhand finanzieller Gesichtspunkte, sondern unter Betrachtung weiterer Aspekte. In diesem Fall war auch relevant, dass der Kanton Basel-Stadt für die restlichen rund 88.3% der Landfläche eine Baurechtsabgabe vorsieht und die bisherigen Entwicklungskosten durch den Verkauf gedeckt werden können.

4. *Wenn aus verkaufstaktischen Gründen der erwartete Verkaufserlös der Parzelle nicht kommuniziert wird, dann sind nur die Modellrechnungen für das Baurecht anzugeben.*

Siehe Antworten zu den Fragen 2 und 3. Es sprachen nicht nur finanzielle Überlegungen für einen Verkauf mit Land.

5. *Ist der Regierungsrat der Meinung, dass der Bodenwert der betroffenen Parzelle in 50, 80 und 100 Jahren tiefer sein wird als zum Zeitpunkt des Verkaufs?*

Die Bodenpreise in Augst und Umgebung sind in den letzten Jahren tendenziell gestiegen. Die Attraktivität der Region als Wohn- und Wirtschaftsstandort sowie die Angebotsknappheit dürften diese Tendenz stützen.

6. *Wurde die Parzelle vor der öffentlichen Ausschreibung direkt dem Kanton Baselland oder der Gemeinde Augst zum Verkauf angeboten?*

Sowohl der Kanton Basel-Landschaft als auch die Gemeinde Augst waren im gesamten Quartierplanverfahren involviert und waren über die Verkaufsabsichten und den Zeitpunkt frühzeitig informiert. Es wurde von beiden Parteien kein Interesse angemeldet.

7. *Warum wird für den Verkauf eine externe Firma beauftragt und der Verkauf nicht öffentlich durch den Kanton Basel-Stadt kommuniziert? Kann Immobilien Basel-Stadt diese Aufgabe nicht selbstständig bewältigen?*

Die Vermarktung von Grundstücken und Immobilien erfolgt generell durch externe Dienstleister.

8. *Wird bei diesem Verkauf das höchste Angebot über den Zuschlag entscheiden? Wenn Nein: Nach welchen Kriterien wird entschieden? Warum werden diese nicht aktiv durch den Kanton Basel-Stadt kommuniziert?*

Die massgeblichen Zuschlagskriterien sind der Preis, die Qualität des Bebauungs- und Vermarktungskonzepts und die Nachhaltigkeitsstrategie des Anbieters. Die Kriterien sind in der Verkaufsbroschüre transparent aufgeführt.

9. *Gibt es weitere Liegenschaften und Bauland im Eigentum des Kantons und/oder der Einwohnergemeinde, welche in den nächsten drei Jahren verkauft werden? Nach welchen Kriterien wird grundsätzlich entschieden, ob ein Grundstück verkauft oder im Baurecht an eine geeignete Bauträgerin abgegeben wird.*

Ob ein Grundstück mit Land oder im Baurecht abgegeben wird, entscheidet sich jeweils anhand des konkreten Objekts. Die Abgabestrategien werden jeweils vom Regierungsrat genehmigt und bewegen sich immer innerhalb des gesetzlichen Rahmens, insbesondere des Finanzhaushaltsgesetzes (§50b Veräußerungseinschränkungen; gemäss Bodeninitiative).

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin