



An den Grossen Rat

24.5018.03

25.5089.03

FD/P245018/P255089

Basel, 10. Juni 2026

Regierungsratsbeschluss vom 9. Juni 2026

Anzug Franz-Xaver Leonhardt betreffend «Neuanfang beim Areal Horburg»

und

Anzug Ivo Balmer und Konsorten betreffend «Rahmenausgabebe- willigung für den aktiven Landerwerb»

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 23. Oktober 2024 die nachstehende Motion Franz-Xaver Leonhardt dem Regierungsrat als Anzug überwiesen:

«Die Stadtbaukunst kann sich nur dann frei entfalten, wenn die Stadt als Eigentümerin über ihren Boden frei verfügen kann; wenn sie den einzelnen Bauvorhaben ihren Platz zuteilen kann; wenn sie auf öffentlichem Boden die privaten Bouten erstehen lassen kann, indem sie ihnen ein Baurecht einräumt am öffentlichen Boden.»

Hans Bernoulli, Die Stadt und ihr Boden

Der Bebauungsplan für das Areal «Horburg» wurde in der Dezember Sitzung von letztem Jahr einstimmig an den Regierungsrat zurückgewiesen. Sowohl die Festsetzung des regierungsrätlichen Bebauungsplans als auch der von der Bau- und Raumplanungskommission (BRK) ausgearbeitete Kompromiss hatten im Grossrat keine Chance. Bei Letzterem gingen die politischen Forderungen v.a. der Eigentümerin, ein Investmentfonds der Credit Suisse zu weit. Die Ausarbeitung des Bebauungsplans stand aber schon von Beginn an unter keinem guten Stern. Zwar wurde ein denkmalpflegerisch spannendes Projekt unter Expertinnen juriert und diente als Grundlage für das aufgesetzte Planungsverfahren. Das darin vorgeschlagene Hochhaus fand allerdings in der Bevölkerung keine Akzeptanz.

Insbesondere die fehlende Mitwirkung, die Einbettung in übergeordnete Planungskonzepte, sowie ökologische und sozialverträgliche Anliegen wurden bemängelt.

Auf Grund dieser verfahrenen Situation ist bei diesem Areal ein innovativer Neuanfang angezeigt. Verdichtungen von bestehenden Quartieren leisten einen wichtigen Beitrag für eine nachhaltige und zukunftsweisende Stadtentwicklung. Allerdings müssen die konkreten Verdichtungsprojekte vielfältige Bedürfnisse abbilden und eine hohe Qualität erfüllen, nur so können sie die notwendige Akzeptanz in der Bevölkerung gewinnen.

Beim Areal «Horburg» heisst es nun wieder auf Feld eins. Dieser Neuanfang kann als Chance für ein innovatives Vorgehen genutzt werden. Die Eigentümerin hat mehrfach und über verschiedene Kanäle immer wieder angekündigt, dass sie ohne rechtsgültigen Bebauungsplan erwägt das Areal «Horburg» zu verkaufen und nicht mehr baulich weiterzuentwickeln. Der Kanton Basel-Stadt muss hier als Eigentümerin einspringen, indem Immobilien Basel-Stadt (IBS) der Credit Suisse die Liegenschaften abkauft.

Dieses Vorgehen ist einerseits aus bodenpolitischen Gesichtspunkten sinnvoll und andererseits aus planerischer Perspektive angezeigt. Der Kauf des Areals «Horburg» würde es dem Regierungsrat ermöglichen, eine offene Ausschreibung für die Abgabe von einem Baurecht durchzuführen. Ziel wäre demnach nicht, dass der Kanton die Gebäude selbst entwickelt und langfristig vermietet, sondern eine ambitionierte Konzeptvergabe unter interessierten Bauträgerinnen auslobt.

Der Unterzeichnende fordert den Regierungsrat auf, innert einem Jahr die Verhandlungen mit der Credit Suisse über den Verkauf des Areals aufzunehmen und möglichst abzuschliessen. Bei erfolgreichem Abschluss ist die aufgezeigte Konzeptvergabe innerhalb eines weiteren Jahres zu organisieren. Das Ziel ist, dass in spätestens zwei Jahren eine neue Bauträgerin für das Areal «Horburg» bestimmt wird und die Planung unter Mitwirkung der Bevölkerung wieder aufgenommen werden kann.

Mit so einem Baurecht ist es – wie Bernoulli das schon als Vision skizziert hat – « der Stadtgemeinde möglich, was sie so lange schon angestrebt hat: ihre Stadt aufzubauen, zu erneuern, zu erweitern, so schön, so gesund, so wohnlich als irgend es zeitgenössische Kunst und Technik gestatten.»

Zitate aus: Hans Bernoulli Die Stadt und ihr Boden

Birkhäuser Basel 1991

ISBN 3-7643-2610-7

[https://app.securSAFE.com/app/#/receipt?userIdentifier=3c6d9fa2-3a2d-4fc5-9e58-](https://app.securSAFE.com/app/#/receipt?userIdentifier=3c6d9fa2-3a2d-4fc5-9e58-30c40af7a3e1&accessToken=247c9c084eb6fcd9b0ec3d5d5084d3b&securityToken=rahu.41mo.difu)

[30c40af7a3e1&accessToken=247c9c084eb6fcd9b0ec3d5d5084d3b&securityToken=rahu.41mo.difu](https://app.securSAFE.com/app/#/receipt?userIdentifier=3c6d9fa2-3a2d-4fc5-9e58-30c40af7a3e1&accessToken=247c9c084eb6fcd9b0ec3d5d5084d3b&securityToken=rahu.41mo.difu)

Franz-Xaver Leonhard»

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 19. November 2025 die nachstehende Motion Ivo Balmer und Konsorten dem Regierungsrat als Anzug überwiesen:

«Der Boden im Kanton Basel-Stadt ist endlich. Die Bodenpreise in Bauzonen haben sich seit der Finanzkrise stark erhöht, seit der Zinswende (Ende 2022) stagnierten sie und beginnen nun zu sinken.¹ Ein guter Zeitpunkt also für den Kanton Basel-Stadt stärker in eine aktivere Bodenpolitik einzusteigen und die damit verbundenen Opportunitäten auf dem Grundstücksmarkt proaktiv zu nutzen. Die Grundlagen dazu sind im §50a Finanzhaushaltgesetz gegeben.

Die Investitionstätigkeit in die endliche Ressource Boden ist in jeder Hinsicht volkswirtschaftlich sinnvoll, insbesondere für einen kleinen Stadtkanton.² Denn die Landwerte der gekauften Liegenschaften werden sich langfristig erhöhen. Das zeigt die historische Entwicklung deutlich.³

Das öffentliche Bodeneigentum erhöht zudem die Planungsflexibilität und steigert ihre Zielgenauigkeit des Planungsrechts.⁴ Denn der Planungsprozess kann durch die Ausübung der öffentlichen Eigentumsrechte effektiver gesteuert und sogar beschleunigt werden. Dies entspricht nicht zuletzt, den pionierhaften Überlegungen vom Basler Architekten Hans Bernoulli.

Das Ziel einer aktiveren Bodenpolitik des Kantons Basel-Stadt bedeutet nicht, dass die öffentliche Hand direkt als Bauherrin agieren muss. Viel eher bildet der verstärkte Landerwerb, die Grundlage für das bereits etablierte Modell zur Abgabe von Baurechten an privaten Träger:innenschaften. Diese Rahmenausgabebewilligung unterstützt die bisherige Praxis, so verwaltet der Kanton bereits rund 700 Baurechtsverträge mit privaten Eigentümerinnen.

Aus diesen Überlegungen fordern die Unterzeichnenden die Regierung des Kantons Basel-Stadt dazu auf, die Bodenpolitik zu verstärken. Zu diesem Zweck ist dem Grossen Rat eine entsprechende Vorlage mit einer Rahmenausgabebewilligung für den öffentlichen Landerwerb im Umfang von mindestens 260 Mio. CHF vorzulegen.

¹ <https://www.bs.ch/news/2024-bodenpreisindex-fuer-basel-stadt>

² Vgl. für Singapur <https://www.kas.de/de/web/auslandsinformationen/artikel/detail/-/content/eine-stadt-bauen-ein-volk-erschaffen>

³ <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publicationen/baurecht.html>

⁴ <https://backend.repository.difu.de/server/api/core/bitstreams/24869b40-7c1e-4985-8664-d64c337cbfd8/content>

Ivo Balmer, Salome Bessenich, Jo Vergeat, Christoph Hochuli, Tonja Zürcher, Pascal Pfister, Daniel Gmür, Brigitta Gerber, Daniel Albiets, Roger Stalder, Patrizia Bernasconi»

Wir berichten zu diesen Anzügen wie folgt:

1. Politische Aufträge

1.1 Motion Franz-Xaver Leonhardt betreffend «Neuanfang beim Areal Horburg»

Der Motionär fordert, dass der Kanton das Areal Horburg kaufen und im Baurecht abgeben soll, wobei nicht der Kanton die Gebäude selbst entwickelt und langfristig vermietet, sondern eine ambitionierte Konzeptvergabe unter interessierten Bauträgerinnen auslobt. Der Regierungsrat soll beauftragt werden, innert einem Jahr die Verhandlungen mit der Credit Suisse über den Verkauf des Areals aufzunehmen und möglichst abzuschliessen. Bei erfolgreichem Abschluss ist die aufgezeigte Konzeptvergabe innerhalb eines weiteren Jahres zu organisieren.

Die Motion wurde mit GRB vom 6. März 2024 dem Regierungsrat als Anzug überwiesen.

1.2 Motion Ivo Balmer und Konsorten betreffend «Rahmenausgabebewilligung für den aktiven Landerwerb»

Im Zentrum der Motion steht die Stärkung der kantonalen Bodenpolitik. Der Kanton soll vermehrt Grundstücke erwerben können und das etablierte Modell der Abgabe von Baurechten an private Trägerschaften resp. gemeinnützige Wohnbauträger ausbauen. Zu diesem Zweck sollen dem Regierungsrat in Form einer Rahmenausgabebewilligung zweckgebundene Mittel im Umfang von mindestens 260 Mio. Franken zur Verfügung gestellt werden.

Mit RRB vom 9. September 2025 hat der Regierungsrat dem Grossen Rat beantragt, die Motion nicht zu überweisen. Dies mit der Begründung, dass die bestehenden Grundlagen für eine aktive Bodenpolitik im Sinne der Motionsforderung bereits bestehen und eine Rahmenausgabebewilligung den Handlungsspielraum des Kantons weiter einschränken würde.

Die Motion wurde mit GRB vom 19. November 2025 als Anzug an den Regierungsrat überwiesen.

2. Kauf der Areale "im Surinam" und "Horburg" durch die Einwohnergemeinde Basel

Mit RRB vom 17. März 2026 hat der Regierungsrat den Kauf der Areale «im Surinam» (Liegenschaften Laufenburgerstrasse 2, 5, 6, 10, 18, 20, 26, 30, Säckingerstrasse 10-24, Schopfheimerstrasse 4, 8, Waldshuterstrasse 4, 10, 11, Egliseestrasse 44 in 4058 Basel) und «Horburg» (Liegenschaft Badenweilerstrasse 34, 40, 44, Horburgstrasse 33-57, Müllheimerstrasse 170-178, Wiesenschanzweg 9 in 4057 Basel) genehmigt.

Das Finanzdepartement wurde weiterhin beauftragt, für die beiden Areale nach deren Erwerb eine Entwicklungs- und Abgabestrategie im Baurecht an Genossenschaften oder andere gemeinnützige Trägerschaften auszuarbeiten und für weitere Liegenschaften Abgabestrategien im Baurecht an Genossenschaften oder andere gemeinnützige Trägerschaften vorzubereiten.

3. Erfüllung der wohnpolitischen Vorstösse

3.1 Anzug Franz-Xaver Leonhardt betreffend «Neuanfang beim Areal Horburg»

Mit dem Kauf der beiden Areale «im Surinam» und «Horburg» und der vorgesehenen Abgabe der Areale im Baurecht an Genossenschaften oder andere gemeinnützige Trägerschaften kann der Anzug abgeschrieben werden.

Nicht der Kanton, sondern die zukünftigen Baurechtsnehmer, werden die Arealentwicklung vorantreiben. Im Rahmen der nun folgenden Baurechtsausschreibungen wird von den sich bewerbenden Bauträgerinnen ein entsprechendes Konzept eingefordert.

3.2 Anzug Ivo Balmer und Konsorten betreffend «Rahmenausgabebewilligung für den aktiven Landerwerb»

Der Kanton kommt mit dem Kauf der Areal «im Surinam» und «Horburg» ins Finanzvermögen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel seiner Verantwortung im Sinne einer aktiven und vorausschauenden Bodenpolitik gemäss Finanzhaushaltsgesetz nach und sichert mit der Abgabe der erworbenen Areale im Baurecht die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum langfristig ab. Eine separate Rahmenausgabebewilligung ist zur Erfüllung der aktiven Bodenpolitik nicht erforderlich. Der Anzug kann abgeschrieben werden.

4. Antrag

Aufgrund dieses Berichts beantragen wir, den Anzug Franz-Xaver Leonhardt betreffend «Neuanfang beim Areal Horburg» sowie den Anzug Ivo Balmer und Konsorten betreffend ««Rahmenausgabebewilligung für den aktiven Landerwerb» abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin