



An den Grossen Rat

26.5307.02

PD/P265307

Basel, 23. September 2026

Regierungsratsbeschluss vom 22. September 2026

Interpellation Nr. 77 Lukas Hug betreffend «struktureller Entwicklung der Innenstadt: Sieht der Regierungsrat Handlungsbedarf?»

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 9. September 2026)

«Die Freie Strasse ist das kommerzielle Aushängeschild Basels. Gemäss dem jüngsten Retail-Bericht von CBRE hat sie sich zwar von den pandemiebedingten Leerständen erholt, verliert aber bereits wieder an Dynamik: Per März 2026 lag die Leerstandsquote bei 1,2% - bei der Gerbergasse 4,2% und der Steinenvorstadt 6,3%(!). Dass sich seit dem CBRE-Stichtag die Meldungen über Geschäftsschliessungen (z. B. in der Passage Freienhof) häufen, wirft die Frage auf, wie es tatsächlich um die Resilienz unserer Innenstadt steht.

Gleichzeitig zeigt sich ein struktureller Widerspruch: Während die Spitzenmieten in Zürich und Genf zwischen 2020 und 2024 gestiegen sind, sanken jene an der Freien Strasse im selben Zeitraum um 17% (von rund 3'500 auf 2'900 CHF/m²/Jahr) - ein klares Indiz für eine sinkende Nachfrage. Für inhabergeführte Boutiquen, lokales Gewerbe und die Gastronomie ist dieses Mietniveau dennoch zu hoch.

Eine vielfältige Innenstadt sichert Arbeitsplätze, Frequenz und Steuersubstrat, wovon letztlich auch die Eigentümerschaften durch stabile Renditen profitieren. Es ist nicht Aufgabe des Staates, Mieten zu regulieren. Andere Städte zeigen jedoch, dass eine aktive Rolle der öffentlichen Hand in Zusammenarbeit mit privaten Trägern möglich ist: Wien fördert Investitionen in leerstehende Erdgeschosslokale, Paris vermietet über eine stadteneigene Gesellschaft Flächen zu tragbaren Konditionen an quartierstärkende Betriebe und St. Gallen betreibt eine systematische Flächenvermittlung durch die Standortförderung.

Ich bitte den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie haben sich Leerstandsquote, Mietniveau und Nutzungsmix (Kettenanteil, Internationalisierung, lokales Gewerbe, Gastronomie) an der Freien Strasse und den übrigen zentralen Einkaufslagen in den letzten zehn Jahren entwickelt? Wie erklärt sich die jüngste Häufung von Schliessungen und welche Rolle spielen dabei das Mietniveau, Regulierungen, Ladenöffnungszeiten, verändertes Kaufverhalten, erschwelter Zugang aufgrund von Grossbaustellen, Demonstrationen oder der Parkplatzsituation, auch im Vergleich zu Zürich und Genf?
2. Wie beurteilt der Regierungsrat vor diesem Hintergrund die Wirkung der millionenschweren Aufwertungsprojekte im öffentlichen Raum: Freie Strasse (~CHF 15.6 Mio.), Clarastrasse (~CHF 9.6 Mio.), Elisabethenstrasse (~CHF 9.4 Mio.)?

3. Sieht der Regierungsrat strategischen Handlungsbedarf, um die Attraktivität der Freien Strasse durch eine gezielte Nutzungsdiversifizierung (Zusammenspiel von Gastronomie, Luxussegment, Fachgeschäften, Discountern und Pop-ups) nachhaltig zu sichern? Über welche Instrumente verfügt der Kanton (bzw. dessen Partner, z.B. StadtKonzeptBasel) heute zur Steuerung des Nutzungsmixes und wie beurteilt er deren Wirkung?
4. Ist der Regierungsrat bereit, innovative Modelle für einen gesunden Nutzungsmix zu prüfen - etwa (reduzierte) staatliche An- und Untervermietung einzelner Standorte im Tausch gegen Mietgarantien an Vermieter (z. B. via Stadtbelebungsfonds) oder ein an Business Improvement Districts angelehntes Fondsmodell - getragen durch die Eigentümer? Wie würde dabei eine wettbewerbsneutrale, transparente Auswahl sichergestellt?
5. Welche regulatorischen und bewilligungsrechtlichen Hürden erschweren heute Neueröffnungen, Zwischennutzungen und Gastronomieangebote in der Innenstadt, und ist der Regierungsrat bereit, diese analog zu den im Anzug Thüring/Faesch (26.5005) geforderten beschleunigten Verfahren dauerhaft abzubauen? Wie viele Bewerbungen für mobile und saisonale Gastronomie sind seit der Abschreibung des Anzugs Isler-Christ und Konsorten (21.5813) im Januar 2024 bei der Allmendverwaltung für die Freie Strasse eingegangen, wie viele davon wurden bewilligt, und wie beurteilt der Regierungsrat vor diesem Hintergrund den heutigen Stand des gastronomischen Angebots?
6. Welche Achsen erachtet der Kanton als strategische „Einkaufsstrassen“? Wie viele Liegenschaften an diesen Lagen befinden sich im Eigentum von Immobilien Basel-Stadt (IBS) und welchen Nutzungsmix weisen diese kantonalen Liegenschaften auf?

Lukas Hug»

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

1. Einleitung

Der Regierungsrat teilt das Anliegen des Interpellanten, die Basler Innenstadt als lebendigen, vielfältigen und wirtschaftlich starken Lebens- und Konsumraum zu erhalten.

Die vom Interpellanten angeführten Leerstandszahlen zur Freien Strasse und zur Gerbergasse zeichnen ein differenziertes Bild: Die Situation ist weder durchwegs unproblematisch noch flächendeckend besorgniserregend. Mit 1,2% per März 2026 liegt der Leerstand an der Freien Strasse im internationalen und nationalen Vergleich tief. Im Einzelhandel gilt eine Fluktuationsquote von unter 2% als gesund. Zugleich zeigen die höheren Leerstandsquoten in der Gerbergasse und der Steinenvorstadt, dass sich der tiefgreifende, strukturelle Wandel des Retail-Sektors, getrieben durch den Online-Handel und veränderte Konsumgewohnheiten, auch in der Basler Innenstadt niederschlägt. Geschäftsschliessungen sind schmerzhaft, jedoch oft Teil von natürlichen Konsolidierungs- und Transformationsprozessen, auf die der Kanton keinen Einfluss hat.

Generell dürfen Einkaufsstrassen nicht auf Shopping reduziert werden. Der Detailhandel bleibt für Innenstädte und Quartiere wesentlich, doch die Attraktivität einer Innenstadt entsteht im Zusammenspiel von Einkauf, Gastronomie, Kultur, Freizeit, Service, Stadtbild und Begegnung. Gerade diese Verbindung schafft eine Qualität, die nicht einfach durch Online-Handel oder günstigere Angebote andernorts ersetzt werden kann.

2. Zu den einzelnen Fragen

1. *Wie haben sich Leerstandsquote, Mietniveau und Nutzungsmix (Kettenanteil, Internationalisierung, lokales Gewerbe, Gastronomie) an der Freien Strasse und den übrigen zentralen Einkaufslagen in den letzten zehn Jahren entwickelt? Wie erklärt sich die jüngste Häufung von Schliessungen und welche Rolle spielen dabei das Mietniveau, Regulierungen, Ladenöffnungszeiten, verändertes Kaufverhalten, erschwelter Zugang aufgrund von Grossbaustellen, Demonstrationen oder der Parkplatzsituation, auch im Vergleich zu Zürich und Genf?*

Der Kanton erhebt keine der erwähnten Daten systematisch nach Strassenzügen. Der Regierungsrat ist sich aber der herausragenden Bedeutung der Innenstadt bewusst. Mit dem Projekt «Innenstadt – Qualität im Zentrum» hat er ab 2007 auf Basis eines breit abgestützten Mitwirkungsprozesses ein Zielbild für die Entwicklung der Innenstadt erarbeitet und dieses 2015 mit dem Entwicklungsrichtplan Innenstadt beschlossen. Seither steuert eine interdepartemental zusammengesetzte Projektgruppe und berichtet dem Regierungsrat in regelmässigen Abständen auf Basis eines Innenstadtmonitorings. Der Regierungsrat beschäftigt sich also regelmässig mit dem strukturellen Handlungsbedarf der Innenstadt.

Festzuhalten ist, dass die Retail-Branche europaweit mit massiven Umbrüchen kämpft. Dass es sich um kein spezifisch baslerisches Problem handelt, zeigt der Blick auf andere Schweizer Städte. Auch bezüglich Baustellen, Parkplätzen oder Demonstrationen unterscheidet sich Basel kaum von anderen Schweizer Zentren. Für Basel verschärfend wirkt sich die geographische Lage mit dem tiefen Euro-Kurs jenseits der Landesgrenzen aus.

2. *Wie beurteilt der Regierungsrat vor diesem Hintergrund die Wirkung der millionenschweren Aufwertungsprojekte im öffentlichen Raum: Freie Strasse (~CHF 15.6 Mio.), Clarastrasse (~CHF 9.6 Mio.), Elisabethenstrasse (~CHF 9.4 Mio.)?*

Die Freie Strasse hat seit Abschluss der Sanierungsarbeiten ihre Attraktivität zurückerlangt. Das zeigt die tiefe Leerstandsquote. In der Clarastrasse werden die Tramgeleise ersetzt, da sie das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben. Grosszügige Trottoirflächen können wie bisher für Strassencafés und Warenauslagen genutzt werden. Ähnlich ist die Situation an der Elisabethenstrasse: Auch hier mussten die Tramstationen gemäss Behindertengesetz erhöht und Werkleitungen sowie Gleise ersetzt werden. Die bauliche Aufwertung von Strassen entfaltet dann eine besonders stark belebende Wirkung, wenn der Flaniercharakter erhöht wird. Das zeigt die Entwicklung der Güterstrasse. Sie hat sich von einer klassischen Versorgungsstrasse zu einer Flaniermeile gewandelt.

3. *Sieht der Regierungsrat strategischen Handlungsbedarf, um die Attraktivität der Freien Strasse durch eine gezielte Nutzungsdiversifizierung (Zusammenspiel von Gastronomie, Luxussegment, Fachgeschäften, Discounter und Pop-ups) nachhaltig zu sichern? Über welche Instrumente verfügt der Kanton (bzw. dessen Partner, z.B. StadtKonzeptBasel) heute zur Steuerung des Nutzungsmixes und wie beurteilt er deren Wirkung?*

Eine direkte Einflussnahme des Kantons auf Eigentumsverhältnisse und die Zusammensetzung von Mieterschaften ist kaum je möglich. Der öffentlichen Hand stehen vor allem raumplanerische Instrumente zur Verfügung, um den Nutzungsmix zu beeinflussen: Auf strategischer Ebene geschieht dies über behördenverbindliche Vorgaben im kantonalen Richtplan sowie in den Teilrichtplänen; auf operativer Ebene durch grundeigentümergebundene Festlegungen der Nutzungsplanung, namentlich über den Zonenplan, Bebauungs- und Wohnanteilspläne sowie den Lärmempfindlichkeitsstufenplan.

4. *Ist der Regierungsrat bereit, innovative Modelle für einen gesunden Nutzungsmix zu prüfen - etwa (reduzierte) staatliche An- und Untervermietung einzelner Standorte im Tausch gegen Mietgarantien an Vermieter (z. B. via Stadtbelebungsfonds) oder ein an Business Improvement Districts angelehntes Fondsmodell - getragen durch die Eigentümer? Wie würde dabei eine wettbewerbsneutrale, transparente Auswahl sichergestellt?*

Bei einem nachgewiesenen Marktversagen kann der Regierungsrat solche Ansätze prüfen. Mit dem Stadtbelebungsfonds existiert ein projektorientiertes Instrument, dessen Weiterentwicklung zu einem gebietsbezogenen Modell für einzelne Strassen oder Quartiere denkbar wäre. Einer staatlichen An- und Untervermietung sind jedoch aufgrund der Eigentums-, Vergabe- und Wettbewerbsneutralität enge Grenzen gesetzt, zumal transparente Kriterien wie die Steigerung von Frequenz oder Aufenthaltsqualität in der Praxis kaum verlässlich garantiert werden können. Statt neue, rechtlich komplizierte Instrumente einzuführen, setzt der Regierungsrat auf die bewährten Aktivitäten von StadtKonzept Basel und Basel Tourismus.

5. *Welche regulatorischen und bewilligungsrechtlichen Hürden erschweren heute Neueröffnungen, Zwischennutzungen und Gastronomieangebote in der Innenstadt, und ist der Regierungsrat bereit, diese analog zu den im Anzug Thüring/Faesch (26.5005) geforderten beschleunigten Verfahren dauerhaft abzubauen? Wie viele Bewerbungen für mobile und saisonale Gastronomie sind seit der Abschreibung des Anzugs Isler-Christ und Konsorten (21.5813) im Januar 2024 bei der Allmendverwaltung für die Freie Strasse eingegangen, wie viele davon wurden bewilligt, und wie beurteilt der Regierungsrat vor diesem Hintergrund den heutigen Stand des gastronomischen Angebots?*

Die Allmendverwaltung stimmt Nutzungen im öffentlichen Raum sorgfältig aufeinander ab. Reguläre Gesuche werden rasch und in der Regel innerhalb der ordentlichen Frist von drei Monaten geprüft. Für Vorhaben von geringer Bedeutung, wie Informationsstände oder kleinere Apéros, sorgt ein verkürztes Meldeverfahren innerhalb von zwei Wochen für schnelle Klarheit. Bei der Allmendverwaltung gingen bis zum heutigen Tag keine Gesuche oder Anfragen für mobile Gastronomie in der Freien Strasse ein. Tatsächlich ist in der Freien Strasse das Gastroangebot verhältnismässig klein.

6. *Welche Achsen erachtet der Kanton als strategische „Einkaufsstrassen“? Wie viele Liegenschaften an diesen Lagen befinden sich im Eigentum von Immobilien Basel-Stadt (IBS) und welchen Nutzungsmix weisen diese kantonalen Liegenschaften auf?*

Eine neue Studie im Auftrag von StadtKonzept identifiziert sechs Hotspots mit Einkaufs- und Freizeitangeboten: Marktplatz–Barfüsserplatz, Aeschenvorstadt, Steinenvorstadt, Claraplatz, Kleinhüningen beziehungsweise StückiPark und St. Jakob-Park. In diesen Gebieten oder Strassenzügen besitzt der Kanton keine Geschäftsliegenschaften.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin