Grosser Rat des Kantons Basel-Stadt

Bau- und Raumplanungskommission (BRK)

An den Grossen Rat | **26.0523.02**

Bau- und Raumplanungskommission
Basel 12. November 2026

Kommissionsbeschluss vom 12. November 2026

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

Ratschlag

betreffend

Ausgabenbewilligung für die Realisierung des Mieterausbaus für das Departement Chemie der Universität Basel im Haus 6, Rosental Mitte (Laborneubau)

Publiziert am 20. November 2026 auf www.grosserrat.bs.ch

Inhaltsverzeichnis

1 Begehren 3
2 Ausgangslage 3
3 Auftrag und Vorgehen 3
4 Kommissionsberatung 3
4.1 Anhörung Immobilien Basel-Stadt 3
4.1.1 Diskussion 4
4.2 Anhörung Universität Basel 5
4.2.1 Standort- und Immobilienstrategie 5
4.2.2 Laborflächenstrategie und Haus 6 6
4.2.3 Mitarbeitende und Studierende auf dem Rosental-Areal 6
4.2.4 Diskussion 7
4.3 Anhörung von Immobilien Basel-Stadt mit Abteilung Städtebau 7
4.3.1 Diskussion 8
4.4 Würdigung der Kommission 9
5 Antrag der BRK 11

Beilage:
- Entwurf Grossratsbeschluss

1 Begehren

Der Regierungsrat beantragt mit dem Ratschlag 26.0523.01, eine Ausgabe von 149'370'000 Franken für den Mieterausbau der Fläche des Departements Chemie der Universität Basel im Haus 6 als definitiver Standort auf Rosental Mitte, zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung, zu bewilligen (Preisbasis: Schweizerischer Baupreisindex, Nordwestschweiz April 2025 Index Punkte 118.1, Basis Oktober 2020 100 Punkte).

2 Ausgangslage

Das Projekt Haus 6 in Rosental Mitte soll den ersten grossen Neubau seit dem Erwerb des Areals durch die Einwohnergemeinde Basel im Jahr 2016 bilden und die Entwicklung des bislang geschlossenen Areals zu einem lebendigen Quartier mit attraktiven Bedingungen für Forschung und Arbeit unterstützen.

Ursprünglich war vorgesehen, das Gebäude während mindestens zehn Jahren als Zwischennutzung dem Departement Chemie der Universität Basel zur Verfügung zu stellen. Anschliessend hätte das Departement in einen Neubau auf dem Schällemätteli (Baufeld 4) umziehen und Haus 6 am offenen Markt vermietet werden sollen. Vertiefte städtebauliche Untersuchungen im Jahr 2023 zeigten jedoch, dass die ursprünglich vorgesehene hohe bauliche Dichte auf dem Baufeld 4 nicht mehr vertretbar ist. Die Bedürfnisse des Departements Chemie können dort nur umgesetzt werden, wenn es an einem anderen Standort untergebracht wird. Eine weitere Untersuchung ergab, dass ein langfristiger Verbleib des Departements auf Rosental Mitte möglich ist, ohne die wesentlichen Entwicklungsziele des Areals infrage zu stellen.

Aufgrund dieser neuen Ausgangslage wurde auch das Finanzierungsmodell für Haus 6 angepasst. Der Mieterausbau soll künftig dem Verwaltungsvermögen, der Grundausbau weiterhin dem Finanzvermögen zugeordnet werden. Damit kann der Grosse Rat über die Investition entscheiden, während das Projekt ohne Unterbruch weitergeführt werden kann.

Das Bauprojekt ist inzwischen abgeschlossen und das Baugesuch eingereicht. Der Rückbau der bestehenden Gebäude, die Sanierung der Bodenbelastungen sowie der Baugrubenaushub sind bereits im Gang.

Die detaillierten Ausführungen des Regierungsrats sind dem Ratschlag zu entnehmen.

3 Auftrag und Vorgehen

Der Grosse Rat hat der Bau- und Raumplanungskommission (BRK) den Ratschlag 26.0523.01 am 24. Juni 2026 zur Beratung überwiesen. Die BRK ist auf den Ratschlag eingetreten und hat diesen an drei Sitzungen beraten. An den Beratungen haben seitens Finanzdepartement (FD) die Vorsteherin, die Leiterin von Immobilien Basel-Stadt (IBS), der Leiter Portfoliomanagement von IBS und der Leiter Städtebau teilgenommen. Die Kommission hat im Rahmen der Beratung zudem den Direktor Infrastruktur & Betrieb der Universität Basel angehört.

4 Kommissionsberatung

4.1 Anhörung Immobilien Basel-Stadt

Die Verwaltung erläuterte, dass ursprünglich ein Projekt im Finanzvermögen vorgesehen gewesen sei. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen solle nun der Mieterausbau als Laborgebäude für

die Universität Basel im Verwaltungsvermögen erstellt werden. Das Vorhaben sei für die Universität und als wichtiger erster Schritt für die Transformation des Areals von grosser Bedeutung.

Strategisches Ziel der Arealentwicklung sei es, die Landreserve primär für Wirtschaftsflächen zu nutzen und einen integralen Stadtteil mit den Schwerpunkten Arbeiten, Forschen und Wohnen zu schaffen. Auf dem Areal seien bereits rund 40 Firmen und Institutionen mit etwa 2'000 Mitarbeitenden ansässig, rund ein Drittel davon im Forschungsbereich. Die Ansiedlung weiterer Unternehmen und das Wachstum bestehender Firmen geniessen weiterhin Priorität.

Das städtebauliche Leitbild sehe eine etappenweise Öffnung des Areals und die Weiterentwicklung des Gebäudebestands vor. Ein in Entstehung befindlicher Bebauungsplan umfasse praktisch das gesamte Geviert und werde bedarfsorientiert fortgeschrieben. Er solle insbesondere Hochhäuser ermöglichen und damit die Vermarktung sowie die Entwicklung durch private Investoren erleichtern. Hintergrund ist, dass Firmen sich eher ansiedeln, wenn Rechtssicherheit über die baulichen Nutzungsmöglichkeiten bestehen und nicht erst noch ein gesamtes Planungsverfahren angestrengt werden muss. Das Verkehrskonzept sehe eine von motorisiertem Individualverkehr freie Arealmitte vor. Ein Logistikkonzept mit verschiedenen Clustern solle gleichzeitig die Erschliessung der gewerblichen und industriellen Nutzungen sicherstellen. Ergänzend solle ein Freiraumregelwerk gewährleisten, dass die etappenweise Entwicklung zu einem kohärenten Ganzen führe und Aspekte wie Biodiversität, Grünraumversorgung und Stadtklima berücksichtigt würden.

4.1.1 Diskussion

Die BRK erkundigte sich zunächst, ob das Projekt bei einer Ablehnung durch den Grossen Rat weiterhin im Finanzvermögen realisiert würde und ob das Gebäude bei einer anderen Mieterschaft denselben Ausbaustandard aufweisen würde. Die Verwaltung erklärte, dass die Grundrissstruktur grundsätzlich auch eine Vermietung an Unternehmen und unterschiedliche Mietparteien ermögliche. Bei einer Realisierung im Finanzvermögen würde das Gebäude voraussichtlich in einem einfacheren Standard ausgebaut. Eine entsprechende Projektänderung wäre jedoch mit zeitlichen Verzögerungen für die Universität verbunden.

Zum Umfang der universitären Nutzung führte die Verwaltung aus, dass das Vorhaben sowohl bestehende Nutzungen zusammenführe als auch eine leichte Kapazitätserweiterung ermögliche. Ein Teil des Departements Chemie befinde sich heute im Bau 60 auf dem Rosental-Areal, weitere Nutzungen seien auf dem Schällemätteli angesiedelt. Um dem angestrebten Wachstum Rechnung zu tragen, solle das Gebäude auch längerfristig genügend Kapazität bieten.

Weiter fragte die BRK nach der Parkplatzsituation und einer möglichen Nutzung der vorgesehenen Parkplätze durch das Quartier. Letzteres verneinte die Verwaltung mit Verweis auf die zusätzlichen Fahrten durch die neuen Nutzungen. Verkehrsführung, Anlieferung und Veloabstellplätze würden im Rahmen der Weiterentwicklung des Bebauungsplans vertieft behandelt. Da über 1'000 Veloabstellplätze untergebracht werden müssten und der Untergrund bereits stark genutzt werde, seien zusätzliche Quartierparkplätze kaum realisierbar. Nicht benötigte Parkplätze könnten hingegen an Dritte vermietet werden.

Einen Schwerpunkt der Diskussion bildeten die finanziellen Auswirkungen und die Aufteilung der Investition auf das Finanz- und Verwaltungsvermögen. Die BRK hinterfragte, weshalb das Gebäude nicht vollständig dem Verwaltungsvermögen zugeordnet werde und ob der Ausbaustandard auch bei einer Vermietung an Dritte wirtschaftlich gerechtfertigt wäre. Die Verwaltung betonte die Bedeutung der Realisierung im Finanzvermögen für die Gesamtentwicklung des Areals. Das Projekt solle eine erfolgreiche Startphase ermöglichen und die Voraussetzungen schaffen, weitere Hochbauten im Baurecht an Private abzugeben. Eine vollständige Zuordnung zum Verwaltungsvermögen könnte zudem dazu führen, dass die

Universität weitere Flächen beanspruche. Gleichzeitig müsse der Kanton der Universität die Flächen zur Verfügung stellen, die sie für den universitären Betrieb benötigt.

Zu den Miet- und Finanzierungsmodalitäten führte die Verwaltung aus, dass das Bundesmietmodell für unterschiedliche Raumtypen Quadratmeterpreise vorgebe. Während sich ein einzelner Neubau über die Kostenmiete nicht rentabel vermieten lasse, sei dies über das gesamte Immobilienportfolio möglich. Für die universitären Flächen würden Bundessubventionen von rund 40 Mio. Franken erwartet. Die jährlichen Abschreibungen beliefen sich auf rund 3,2 Mio. Franken, die jährlichen Mietzahlungen der Universität auf insgesamt rund 5,29 Mio. Franken. Darin seien auch Beiträge von IBS über 1,92 Mio. Franken p.a. an den Instandhaltungsfonds enthalten. Der Grundausbau einschliesslich Gebäudehülle und Rohbau sowie das Parkhaus und die öffentlich zugänglichen Flächen würden im Finanzvermögen verbleiben.

Teile der BRK hinterfragten zudem die Standortwahl angesichts der knappen innerstädtischen Flächen und erkundigten sich, weshalb eine Verlagerung an einen peripheren Standort wie das Dreispitz-Areal nicht geprüft worden sei. Die Verwaltung betonte, dass die Nähe zur Universität für die Ansiedlung von Forschungsunternehmen und Start-ups wesentlich sei und damit auch den Wirtschaftsstandort stärke.

Schliesslich sprach die BRK die Gefahr an, dass weitere öffentliche Nutzungen das Areal zunehmend zerstückeln und dadurch weniger Flächen für Unternehmen zur Verfügung stehen könnten. Die Verwaltung verwies auf die knappen Flächenreserven im Kanton, machte aber eine klare Aussage, dass vom städtebaulichen Leitbild nicht abgerückt werden solle. Das Areal sei für wirtschaftliche Nutzungen und die Ansiedlung von Grossen Unternehmen erworben worden. Die verschiedenen Nutzungsansprüche würden nach Prioritäten beurteilt. Ihre Gewichtung könne im Zonen- beziehungsweise Bebauungsplan festgelegt werden.

4.2 Anhörung Universität Basel

Die BRK liess sich im Rahmen einer Anhörung von einem Vertreter der Universität die Standort- und Immobilienstrategie, die Laborflächenstrategie sowie die geplante Belegung des Rosental-Areals erläutern.

4.2.1 Standort- und Immobilienstrategie

Der Vertreter der Universität führte aus, dass der Universitätsrat im Oktober 2025 eine Zwei-Standorte-Strategie beschlossen habe, die das Schällemätteli und das Rosental-Areal als langfristige Universitätsstandorte vorsehe. Das Rosental-Areal solle künftig den definitiven Standort für das Departement Chemie und das Departement Umweltwissenschaften (DUW) bilden. Die Standortwahl sei das Ergebnis einer längeren Evaluation gewesen. Bereits in den Jahren 2009/2010 sei ein Campus Volta für die exakten Wissenschaften auf dem Novartis-Areal geprüft worden. Nachdem sich dieses Vorhaben nicht habe realisieren lassen, sei das Rosental-Areal im Rahmen der Immobilienstrategie von 2012/14 als Ausweichstandort vorgesehen worden. Eine gemeinsame Studie mit dem Kanton Basel-Stadt habe 2023 gezeigt, dass die ursprünglich geplanten Neubauten für Physik und Chemie auf dem Baufeld 4 des Schällemätteli aufgrund der baulichen Rahmenbedingungen und der zu erhaltenden Bestandesbauten nicht verträglich realisiert werden könnten. In der anschliessenden Standortevaluation seien verschiedene Optionen, darunter das Dreispitz-Areal sowie die Kombination Schällemätteli/Rosental, geprüft worden. Das Rosental-Areal sei wirtschaftlich attraktiv, da bereits zahlreiche Gebäude vorhanden seien und nicht sämtliche Flächen neu erstellt werden müssten.

Der bauliche Erneuerungsbedarf der Universität betreffe insbesondere Departemente, die auf mehrere Liegenschaften verteilt seien oder in Gebäuden untergebracht seien, welche den heutigen Anforderungen an Forschung und Lehre nicht mehr genügten. So sei das DUW bislang auf sieben

Standorte verteilt gewesen. Das Departement Physik sei in einem rund 100-jährigen Gebäude untergebracht, das den Anforderungen an die moderne Forschung nur noch teilweise entspreche. Auf dem Schällemätteli sei deshalb weiterhin ein Neubau für das Departement Physik und das Schweizerische Nanowissenschaftliche Institut vorgesehen. Die Büros könnten im bestehenden, heute vom Departement Chemie genutzten Gebäude untergebracht werden. Das Investitionsmodell für dieses Vorhaben sei noch zu prüfen.

Anschliessend erläuterte der Vertreter der Universität die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten des Schällemätteli-Areals. Das bisherige Chemiegebäude könnte nach dem Wegzug des Departements abgebrochen werden, das angrenzende Gebäude solle als Bürostandort weitergenutzt werden. Die Arealmitte stehe nicht unter Schutz und könne zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden. Die Rechtsmedizin solle an die Socinstrasse verlegt werden, während die Anatomie vorerst am Standort verbleibe. Bis 2041 könnten sich weitere Entwicklungsmöglichkeiten ergeben, insbesondere durch einen möglichen Umzug der Anatomie sowie den Sanierungsbedarf des Pharmazentrums und des Zentrums für Lehre und Forschung.

4.2.2 Laborflächenstrategie und Haus 6

Bei Laborgebäuden bevorzuge die Universität grundsätzlich das Eigentum, da sie so die Gestaltung und technische Ausstattung gezielt auf die Anforderungen der Forschung ausrichten könne. Haus 6 sei ursprünglich als Provisorium vorgesehen gewesen und werde nun als dauerhafte Lösung im Verwaltungsvermögen beantragt. Damit könne das Departement Chemie langfristig gesamthaft auf dem Rosental-Areal angesiedelt werden.
Die Anforderungen an Laborflächen würden sich je nach Forschungsdisziplin unterscheiden. Für die Chemie seien insbesondere sogenannte «Wet Labs» mit zahlreichen Kapellen sowie Praktikumslabore erforderlich, in denen mehrere Studierende gleichzeitig arbeiten könnten. Ergänzend seien nahe gelegene Lehr- und Seminarräume vorgesehen. Ein modularer Aufbau solle gewährleisten, dass die Räume flexibel an neue Forschungsbedürfnisse, Berufungen und Forschungsprojekte angepasst werden könnten. Die Anforderungen universitärer Labore seien zudem nicht direkt mit jenen der Industrie vergleichbar, da an der Universität Grundlagenforschung betrieben werde.

Im Haus 6 sollten rund 15 bis 16 Forschungsgruppen untergebracht werden. Vorgesehen seien verschiedene Synthese- und Analytiklabore sowie Praktikums- und Speziallabore. Ergänzt würden diese durch Seminar- und Besprechungsräume, Studienräume und eine Science Lounge. Die Gebäudenutzung sehe zudem ein Parkhaus, Lager- und Werkstattflächen sowie im Erdgeschoss öffentlich zugängliche Nutzungen wie Läden und ein Restaurant vor. Im obersten Geschoss seien Laborflächen für Drittmieter vorgesehen.

4.2.3 Mitarbeitende und Studierende auf dem Rosental-Areal

Gemäss den Schätzungen der Universität sollen mit dem Bezug des Hauses 6 rund 325 Mitarbeitende auf dem Rosental-Areal tätig sein. Davon würden 132 auf das Gebäude WRO-1096 entfallen, 179 auf Haus 6 und 15 auf IT Services und Campus Management. Die Zahlen umfassten Professorinnen und Professoren, wissenschaftliche Mitarbeitende, Doktorierende, Postdocs sowie Mitarbeitende der Geschäftsführung und Administration. Im Studiengang Chemie seien derzeit rund 180 Studierende eingeschrieben. Diese würden das Areal insbesondere für Praktika, Seminare und Kurse nutzen, vor allem im Masterstudium.

Ab 2036 sei zudem die Ansiedlung des DUW mit rund 530 Mitarbeitenden vorgesehen, darunter 30 Mitarbeitende des Instituts für Prähistorische und Naturwissenschaftliche Archäologie. Die Studierenden des DUW würden insbesondere die bereits im Universitätsbibliothekszentrum realisierte Bibliothek sowie die Seminarräume nutzen. Langfristig rechne die Universität auf dem Rosental-Areal somit mit insgesamt rund 855 Mitarbeitenden sowie zahlreichen Studierenden, die Lehrveranstaltungen in den Bereichen Chemie und Umweltwissenschaften besuchen würden.

Die Universität verwies damit auf eine langfristige Entwicklung des Rosental-Areals zu einem zentralen Forschungs- und Lehrstandort. Haus 6 bilde dafür den ersten wesentlichen Baustein.

4.2.4 Diskussion

Die BRK erkundigte sich nach den Erfahrungen mit dem Neubau des Departements Biomedizin (DBM), der Rollenverteilung beim Bau von Haus 6 sowie der Kostenkontrolle. Der Vertreter der Universität führte aus, dass Lehren aus den Erfahrungen mit dem Biozentrum gezogen worden seien. So werde anstelle eines Generalunternehmermodells mit separaten Verträgen für die einzelnen Gewerke ein Totalunternehmer eingesetzt. Die Kosten seien klar festgelegt worden und hätten bisher eingehalten werden können. Auch terminlich liege das Projekt im vorgesehenen Zeitplan.

Beim Bau von Haus 6 übernehme der Kanton im Rahmen des Drei-Rollen-Modells die Bauherrenfunktion, während die Universität als Nutzerin auftrete. Wie beim DBM werde ein Totalunternehmer beauftragt. In einer ersten Projektphase werde geprüft, ob die verschiedenen Beteiligten fachlich in der Lage seien, ihre Aufgaben und Aufträge korrekt umzusetzen. Die Ergebnisse würden zudem durch unabhängige Dritte überprüft.

Auf Nachfrage der BRK zu Hitzeschutz, Photovoltaik und Begrünung erachtete der Vertreter eine Kombination aus Versickerung, Fassaden- und Dachbegrünung sowie Photovoltaik als ideal. Bei Bestandesliegenschaften dauere es jedoch häufig sieben bis acht Jahre, bis entsprechende bauliche Anpassungen umgesetzt werden könnten. Für das Departement Umweltwissenschaften sei deshalb in einer bestehenden Liegenschaft ein Leuchtturmprojekt im Bereich Nachhaltigkeit vorgesehen, unter anderem mit dem Einsatz wiederverwendbarer Materialien.

4.3 Anhörung von Immobilien Basel-Stadt mit Abteilung Städtebau

Vor dem Hintergrund der knappen Flächenressourcen im Kanton erkundigte sich die BRK bei der Stadtplanung nach den Entwicklungsabsichten für das Rosental-Areal und dessen künftiger Nutzung. IBS und die Abteilung Städtebau erläuterten im Zuge einer Anhörung den Stand und die nächsten Schritte zur Entwicklung des Areals Rosental Mitte.

Der Kanton habe das Areal in zwei Etappen, 2016 und 2019, erworben, um primär eine Landreserve für Wirtschaftsflächen zu sichern. Ziel der Arealentwicklung sei die Stärkung des Wirtschaftsstandorts Basel. Die Entwicklung stütze sich auf das städtebauliche Konzept und das Leitbild mit den Schwerpunkten Arbeiten, Forschen und Wohnen. Im Vordergrund stehe dabei der Erhalt von Bestandesbauten. Es gehe nicht um einen vollständigen Abbruch und eine Neubebauung des Areals, sondern um dessen schrittweise und bedarfsgerechte Weiterentwicklung. Ein grosser Teil der bestehenden Industriebauten solle erhalten und umgenutzt werden. Gleichzeitig seien zusätzlich Grün- und Freiräume sowie eine stärkere Öffnung und Reintegration des bislang abgeschlossenen Areals in das Quartier vorgesehen. Die Entwicklung erfolge in enger Abstimmung zwischen den Eigentums- und Nutzungsinteressen sowie den stadtplanerischen Anliegen.

Der derzeit in Erarbeitung befindliche Bebauungsplan umfasse praktisch das gesamte Geviert und solle bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Im Zentrum stünden vier Hochhäuser auf den Baufeldern 5, 7, 10 und 16, die im Baurecht an private Investoren abgegeben werden sollen. Als erstes Projekt sei das Wohnhochhaus auf Baufeld 10 im Rahmen des Wohnbauprogramms 1000+ vorgesehen.

Bebauungsplan Rosental-Mitte:



Quelle: Bau- und Verkehrsdepartement

Der Bebauungsplan solle die baulichen Rahmenbedingungen festlegen und damit die Vermarktung der Baufelder ermöglichen beziehungsweise beschleunigen. Frühere Bemühungen um die Vergabe von Baurechten seien teilweise an der langen Verfahrensdauer und der damit verbundenen Rechtsunsicherheit gescheitert. Für potenzielle Investoren sei es deshalb wichtig, die baulichen Rahmenbedingungen frühzeitig zu kennen. Für mehrere Baufelder liegen aktuell allerdings noch keine konkreten Projekte vor. Die Höhenentwicklung solle sich am Areal orientieren. Am Rand seien niedrigere, gegen die Mitte hin höhere Gebäude vorgesehen.

4.3.1 Diskussion

Im Zentrum der Diskussion standen die Anforderungen an die etappenweise Entwicklung des Areals sowie das Zusammenspiel von Planungssicherheit und Flexibilität. Der Vertreter des BVD betonte, dass der Bebauungsplan verlässliche bauliche Rahmenbedingungen schaffen, zugleich aber genügend Spielraum für die Umsetzung zu unterschiedlichen Zeitpunkten lassen müsse. Da viele künftige Projekte und deren zeitliche Abfolge noch nicht feststünden, sei eine prozessorientierte Planung erforderlich. Das aus einem Studienauftrag hervorgegangene Freiraumregelwerk solle sicherstellen, dass die einzelnen Projekte trotz unterschiedlicher Umsetzungszeitpunkte ein kohärentes Ganzes ergäben. Es berücksichtige insbesondere Biodiversität, Grünraumversorgung und Stadtklima. Die öffentlichen Räume sollten stark begrünt werden. Die versiegelten Innenhöfe würden teilweise für Anlieferungen erforderlich bleiben. Eine weitergehende Begrünung sei abhängig von der jeweiligen Nutzung möglich.

Auch die Verkehrsführung und die Logistik wurden thematisiert. Die Arealmitte solle vom motorisierten Individualverkehr freigehalten und dem Langsamverkehr vorbehalten werden. Verschiedene Logistikcluster sollen weiterhin Waren- und Güterverkehr für gewerbliche und industrielle Nutzungen ermöglichen.

Mit Blick auf die Wohnnutzung wurde erläutert, dass diese künftig auch im Inneren des Areals ermöglicht werden solle. Ziel sei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten. Die Schulraumversorgung solle über die bestehenden Standorte, insbesondere das Sandgrubenschulhaus und das Erlenmattschulhaus, gewährleistet werden. Durch die schrittweise Transformation solle das Areal auch ausserhalb der üblichen Arbeitszeiten, insbesondere abends und an Wochenenden, belebt werden. Kulturelle Nutzungen seien während der Transformationsphase aufgrund der geschlossenen Arealstruktur nur bedingt realisierbar, mittelfristig jedoch denkbar.

Die BRK interessierte sich auch für die Auswirkungen der Entwicklung auf die bestehenden Unternehmen. IBS hielt fest, dass diese möglichst auf dem Areal gehalten werden sollten. Aufgrund langfristiger Mietverträge werde sich die Transformation schrittweise vollziehen. Neubauten auf dem Areal oder an anderen Standorten in der Stadt könnten Möglichkeiten zur Neuansiedlung und Weiterentwicklung bestehender Betriebe eröffnen.

Zur langfristigen Nutzbarkeit des Gebäudebestands verwies IBS auf die 2016 und 2017 unter Einbezug der Mieterschaft durchgeführte Zustandsanalyse. Dabei seien mögliche künftige Nutzungen geprüft und das Nutzungskonzept sowie die Freiraumplanung weiterentwickelt worden. Entscheidend sei das Zusammenspiel zwischen Nutzflächen und ökologischen Flächen. Die Abteilung Städtebau ergänzte, dass die Planung angesichts des umfangreichen Gebäudebestands sowohl die erforderlichen Qualitäten sichern als auch genügend Flexibilität für die spätere Umsetzung bieten müsse. Die meisten bestehenden Bauten würden sich grundsätzlich für eine Umnutzung eignen.

Ein weiterer Diskussionspunkt betraf die Altlasten. IBS führte aus, dass die Baugruben für die Häuser 6 und 7 bereits vorhanden und die Sanierungsarbeiten beim Haus 5 abgeschlossen seien. Beim Haus 16 würden weitere Untersuchungen laufen. Klassische Altlasten seien dort nicht zu erwarten, vielmehr gehe es um die fachgerechte Entsorgung von Bauschutt. An den meisten Stellen des Areals hätten bereits Bodensanierungen oder Bodenerneuerungen stattgefunden. Der Kanton habe die zu erwartenden Kosten für die Bauherrenaltlasten beim Erwerb des Areals berücksichtigt und übernehme als Grundeigentümer die entsprechenden Lasten.

4.4 Würdigung der Kommission

Die BRK erachtet die Ausführungen zum Entwicklungsstand von Rosental Mitte als wichtig für die Kontextualisierung des vorliegenden Geschäfts. Dieses betrifft zwar formell die beantragte Ausgabebewilligung für den Mieterausbau des Departements Chemie der Universität Basel im Haus 6, ist inhaltlich jedoch im Zusammenhang mit der übergeordneten Arealentwicklung zu betrachten. Vor diesem Hintergrund erachtet die BRK die Beratung in einer Sachkommission als sachgerecht, da so auch die städtebaulichen, wirtschaftlichen und strategischen Zusammenhänge berücksichtigt werden können.

Ein Schwerpunkt der Kommissionsberatung bildete dennoch die Aufteilung der Investition auf das Finanz- und das Verwaltungsvermögen. Das Finanzdepartement beantwortete diesbezügliche Fragen der BRK schriftlich. Gestützt auf diese ergänzenden Erläuterungen erachtet die BRK die vorgesehene Aufteilung grundsätzlich als nachvollziehbar. Demnach soll der Grundausbau dem Finanzvermögen und der auf die spezifischen Bedürfnisse der Universität ausgerichtete Mieterausbau dem Verwaltungsvermögen zugeordnet werden. Damit werde dem Umstand Rechnung getragen, dass das Gebäude grundsätzlich auch an private Dritte vermietet werden könnte, während erst der universitätsspezifische Ausbau die Nutzung zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe ermögliche. Die beiden Gebäudeteile würden finanztechnisch und organisatorisch getrennt geführt. Für den Grundausbau entrichte das Verwaltungsvermögen einen jährlichen Mietzins von 3,37 Mio. Franken an das Finanzvermögen. Die jährlichen Abschreibungen des Mieterausbaus von 3,2 Mio. Franken würden demgegenüber das Gesamtergebnis des Kantons belasten. Die Investitionen würden damit zu ungefähr gleichen Teilen auf das Finanz- und das Verwaltungsvermögen entfallen.

Im Rahmen ihrer Nachfragen thematisierte die BRK zudem die Frage eines möglichen Insichgeschäfts. Sie wollte insbesondere klären, ob die Finanzierung des Mieterausbaus durch die öffentliche Hand darauf zurückzuführen sei, dass keine alternative Mieterschaft gefunden werden könne. In seiner schriftlichen Stellungnahme hielt das Finanzdepartement fest, dass dies nicht der Fall sei.

In Bezug auf die übergeordnete Arealentwicklung begrüsst die BRK die Ausrichtung von Rosental Mitte auf wirtschaftliche Nutzungen und die Bestrebungen, die Entwicklung des Areals voranzutreiben. Das Haus 6 füge sich in das Gesamtkonzept ein und stehe dessen Umsetzung nicht entgegen. Den Standort erachtet die BRK als gut geeignet für das Departement Chemie der Universität Basel. Sie weist in diesem Zusammenhang auf die grosse Nachfrage nach Wirtschaftsflächen im Kanton Basel-Stadt bei gleichzeitig knappem Angebot hin. In der Vergangenheit seien Unternehmen mangels geeigneter Flächen teilweise nach Allschwil und an andere Orte ausgewichen. Der Weiterentwicklung des Bebauungsplans komme deshalb eine wichtige Bedeutung zu, da dieser die Rahmenbedingungen für zusätzliche Wirtschaftsflächen schaffen und potenziellen Unternehmen die notwendige Planungssicherheit bieten solle.

Die BRK unterstützt zudem die Stossrichtung, wonach die Flächen von Rosental Mitte weiterhin primär wirtschaftlichen Nutzungen vorbehalten bleiben und Wohnnutzungen nur in begrenztem Umfang ermöglicht werden sollen. Auch die Wirtschaft braucht ihren Raum in der Stadt. Sie kann nachvollziehen, dass sich Unternehmen mit einer Ansiedlung zurückhielten, solange die baulichen Rahmenbedingungen und der Bebauungsplan noch nicht abschliessend festgelegt seien. Gleichzeitig erachtet sie es als wichtig, die langfristige Entwicklung des Areals bereits bei den heutigen Entscheiden mitzuberücksichtigen. Die etappierte Entwicklung des Areals und die damit verbundenen Abhängigkeiten seien zwar noch nicht in allen Punkten abschliessend geklärt. Für die Beurteilung der vorliegenden Ausgabebewilligung seien diese Fragen jedoch nicht ausschlaggebend.

Zusammenfassend kommt die BRK zum Schluss, dass sich das Vorhaben in die übergeordnete Entwicklungsstrategie von Rosental Mitte einfügt und mit der angestrebten Ausrichtung des Areals auf wirtschaftliche Nutzungen vereinbar ist. Die Wahl des Standorts für das Departement Chemie erachtet sie als sachgerecht. Auch die Aufteilung der Investitionen auf das Finanz- und das Verwaltungsvermögen ist gestützt auf die ergänzenden Erläuterungen des Finanzdepartements nachvollziehbar. Die noch offenen Fragen zur etappierten Weiterentwicklung des Areals und zu den damit verbundenen Abhängigkeiten stehen einer positiven Beurteilung des vorliegenden Geschäfts aus Sicht der BRK nicht entgegen.

5 Antrag der BRK

Die BRK beantragt dem Grossen Rat einstimmig mit 12 Stimmen, den nachfolgenden Grossratsbeschluss anzunehmen.

Die Kommission hat diesen Bericht am 12. November 2026 mit 11 Stimmen bei einer Enthaltung verabschiedet und Salome Bessenich als Sprecherin bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission

Michael Hug, Präsident

Beilage:
- Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss betreffend Ausgabebewilligung für die Realisierung des Mieterausbaus für das Departement Chemie der Universität Basel im Haus 6, Rosental Mitte (Laborneubau)

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 26.0523.01 vom 27. Mai 2026 sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 26.0523.02 vom 12. November 2026, beschliesst:

Für den Mieterausbau der Fläche des Departements Chemie der Universität Basel im Haus 6 als definitiver Standort auf Rosental Mitte werden Ausgaben von Fr. 149'370'000 zu Lasten der Investitionsrechnung, Investitionsbereich 4 «Hochbauten im Verwaltungsvermögen, Teil Bildung» bewilligt. (Preisbasis: Schweizerischer Baupreisindex, Nordwestschweiz April 2025 Index Punkte 118.1, Basis Oktober 2020 100 Punkte).

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.