

# Rosental-Areal – Industriestandort mit Entwicklungspotenzial

Barbara Rentsch, Leiterin Portfoliomanagement

21. Juni 2017



# Immobilien Basel-Stadt

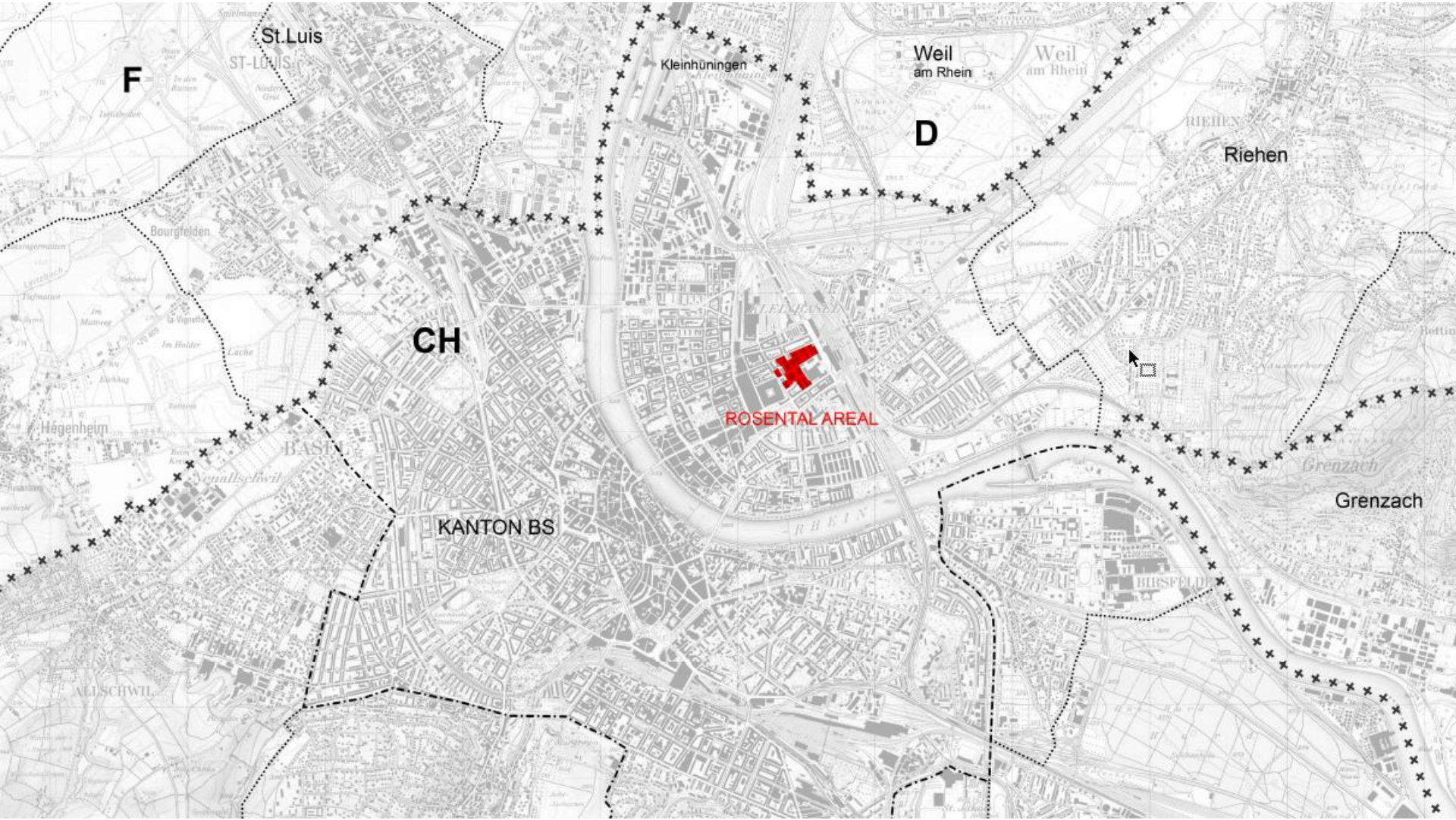
Wer sind wir?

- Kompetenzzentrum für Immobilien des Kantons Basel-Stadt
- Verantwortlich für das **Verwaltungs-** und **Finanzvermögen** des Kantons Basel-Stadt sowie die Immobilien-Direktanlagen der **Pensionskasse** Basel-Stadt
- Betreuung von Wohnungen, Geschäftsräumen, Parkhäuser und Baurechtsparzellen
- Finanzvermögen: rund **250 Liegenschaften** und rund **600 Baurechtsparzellen** mit Gesamtwert von rund **CHF 2.4 Mia.**
- Umfassende **Entwicklung** und **Bewirtschaftung**





# Rosental-Areal: Situation





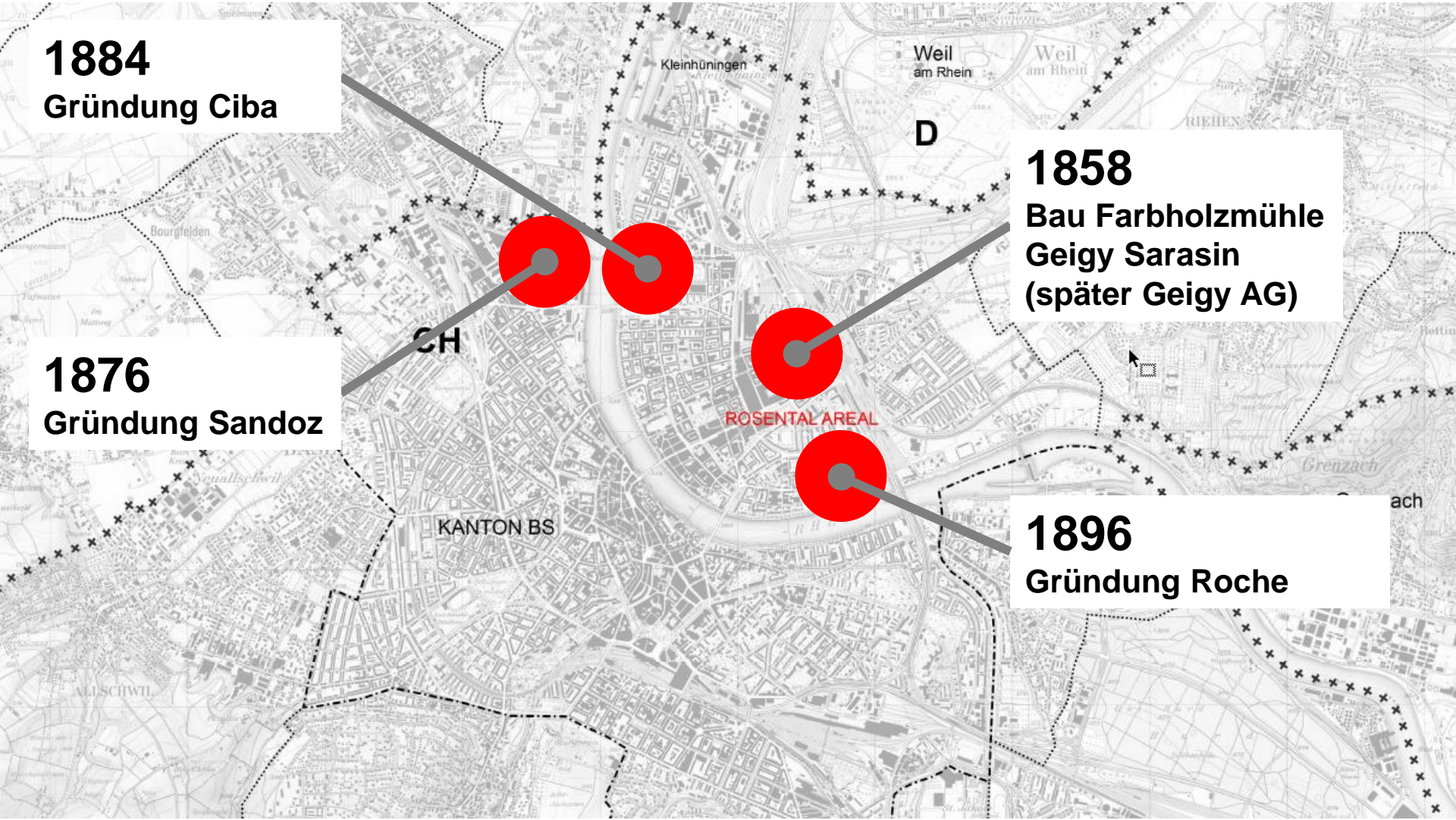
# Chemiestandort Basel

**1884**  
Gründung Ciba

**1876**  
Gründung Sandoz

**1858**  
Bau Farbholzmühle  
Geigy Sarasin  
(später Geigy AG)

**1896**  
Gründung Roche





# «Loeffel-Plan» von 1862



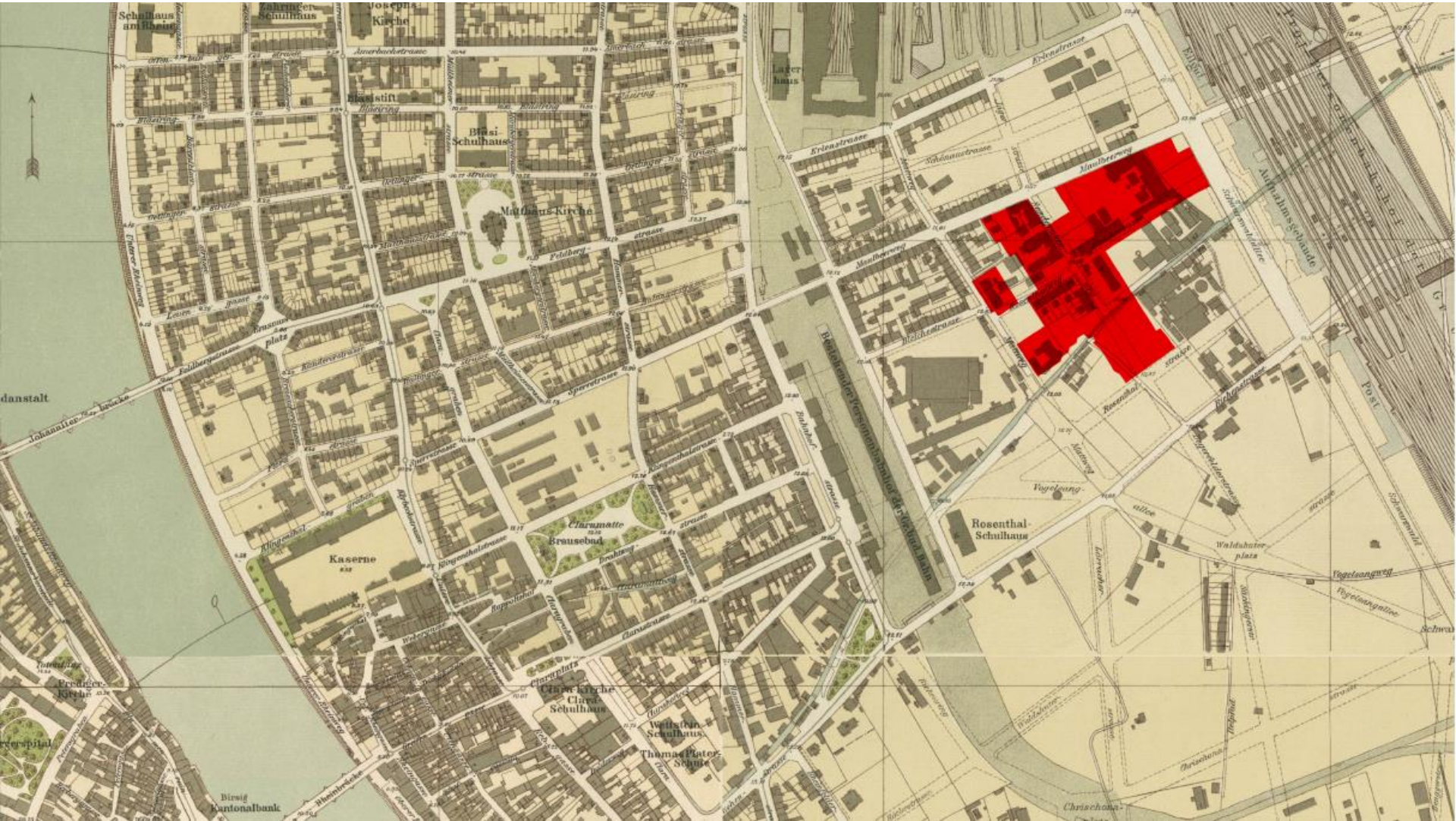


# Riehenteichweg um 1875



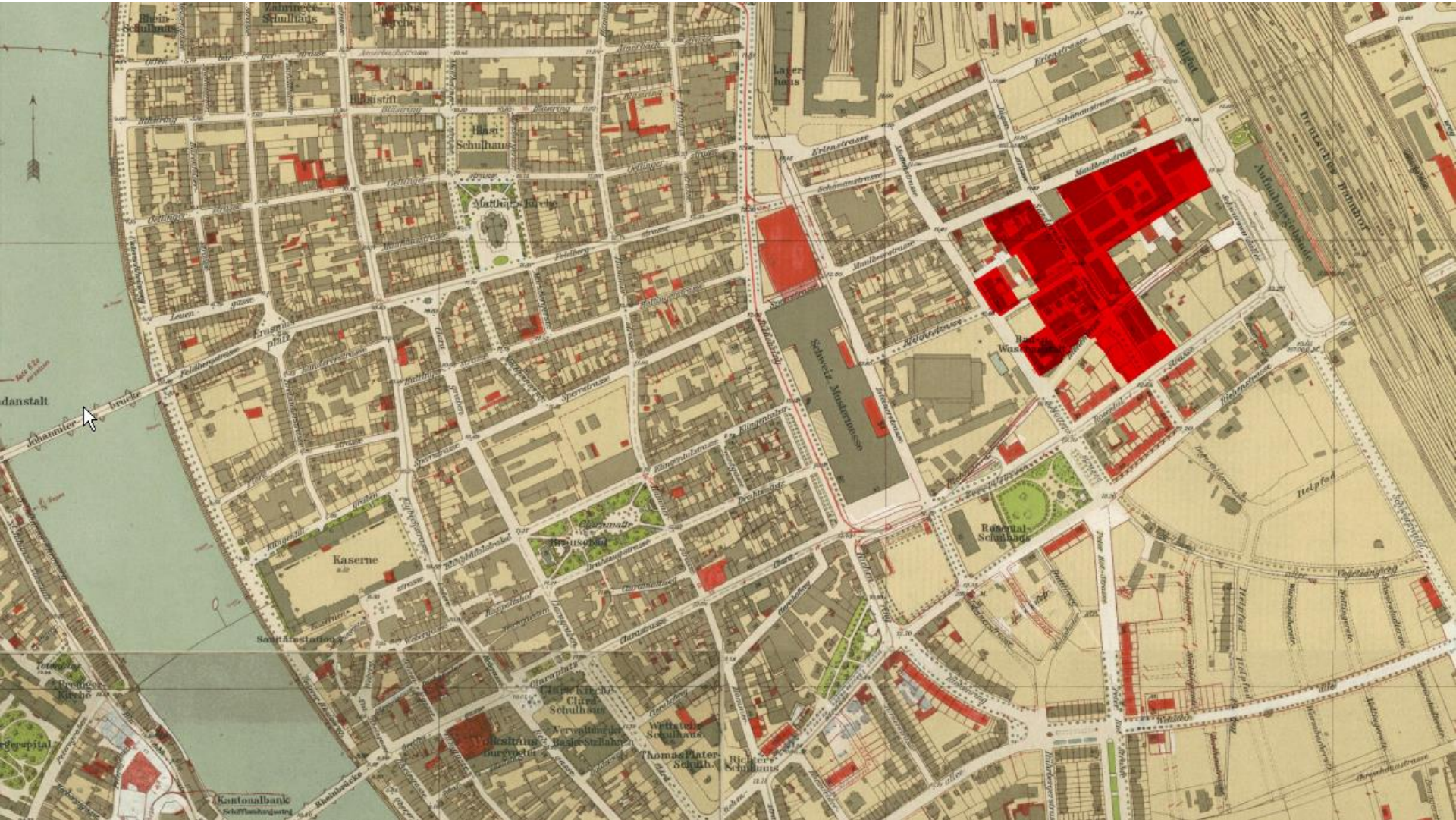


# Lageplan von 1905



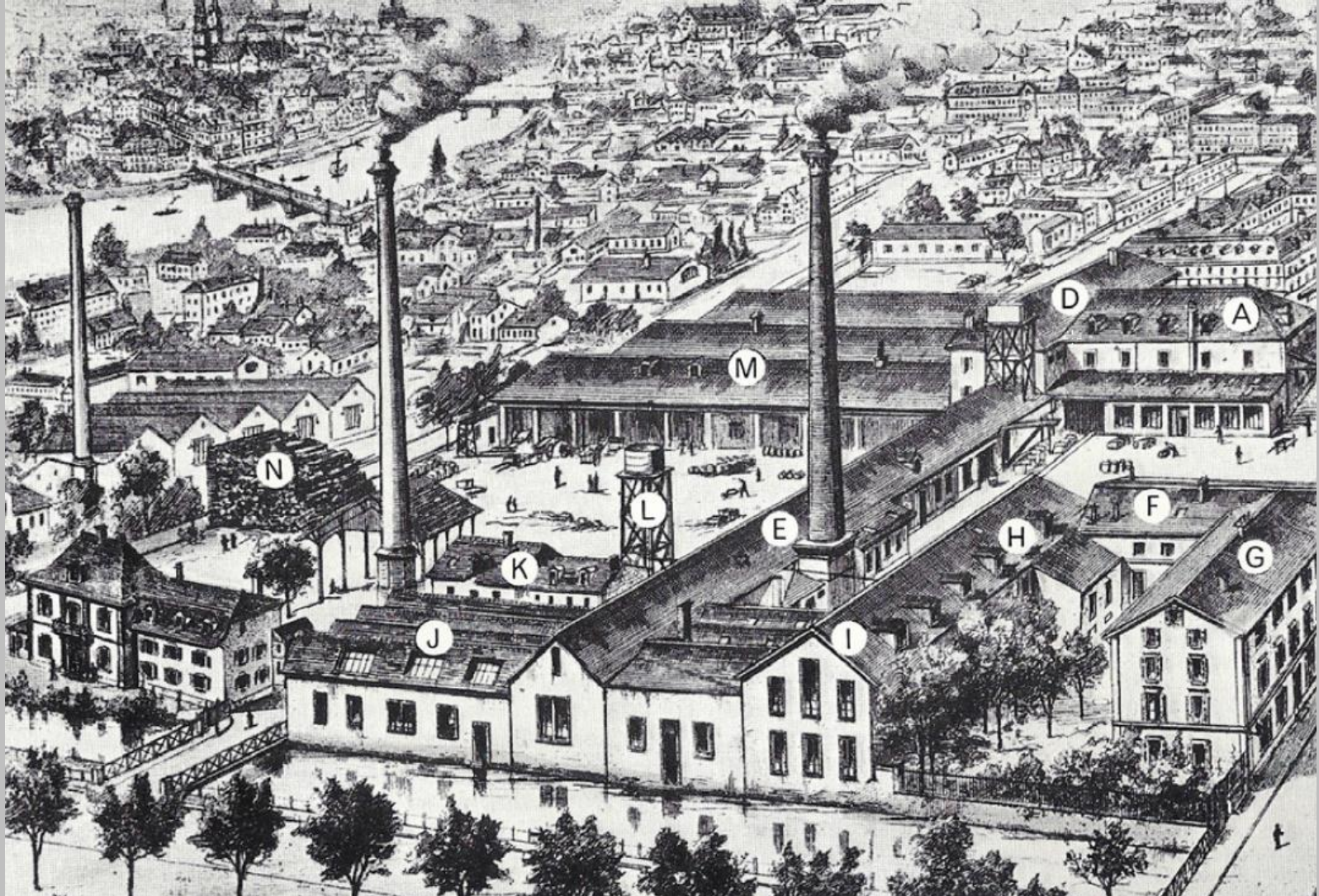


# Lageplan von 1940



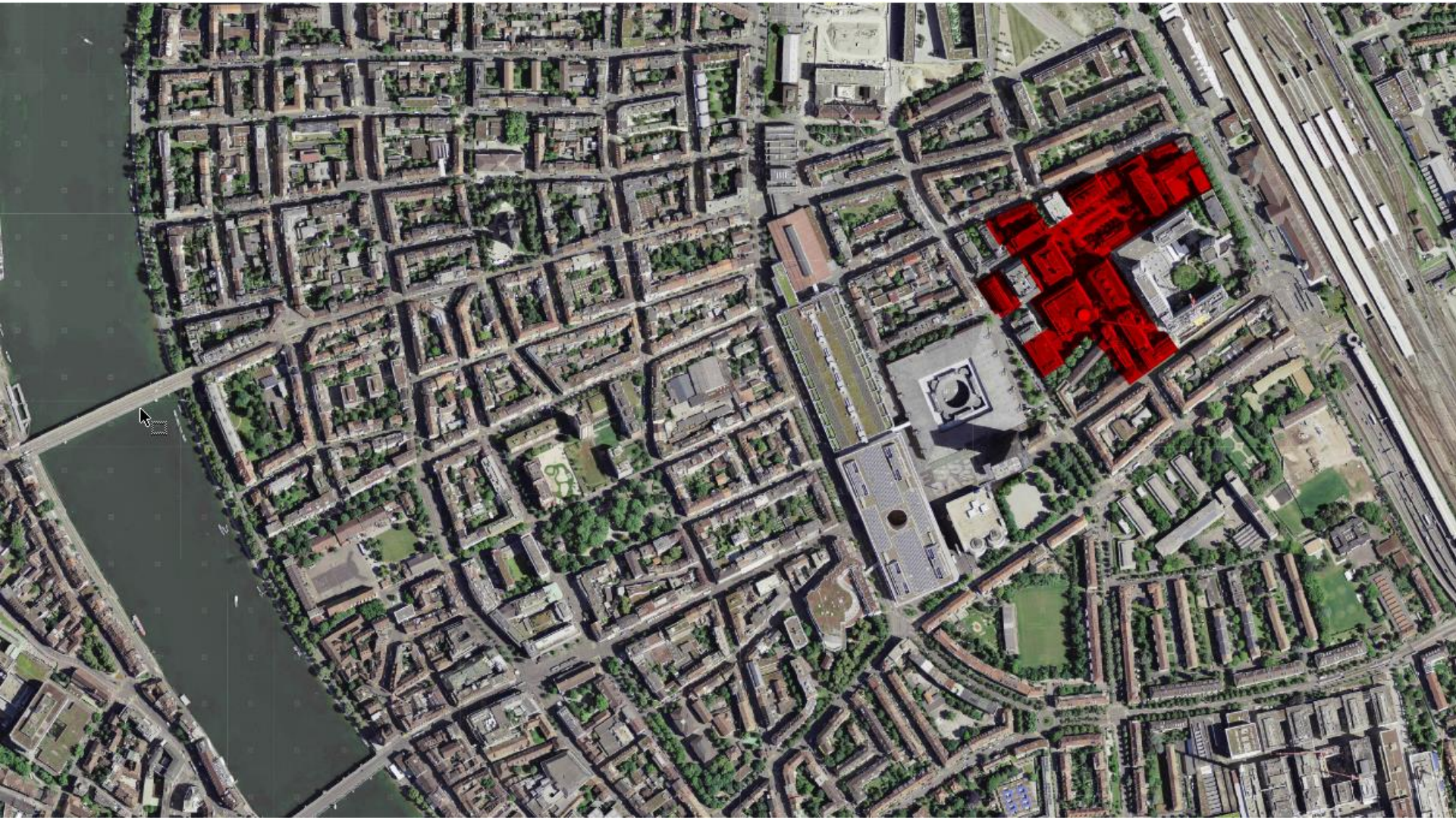


# «Innere Fabrik»





# Heutiger städtischer Kontext





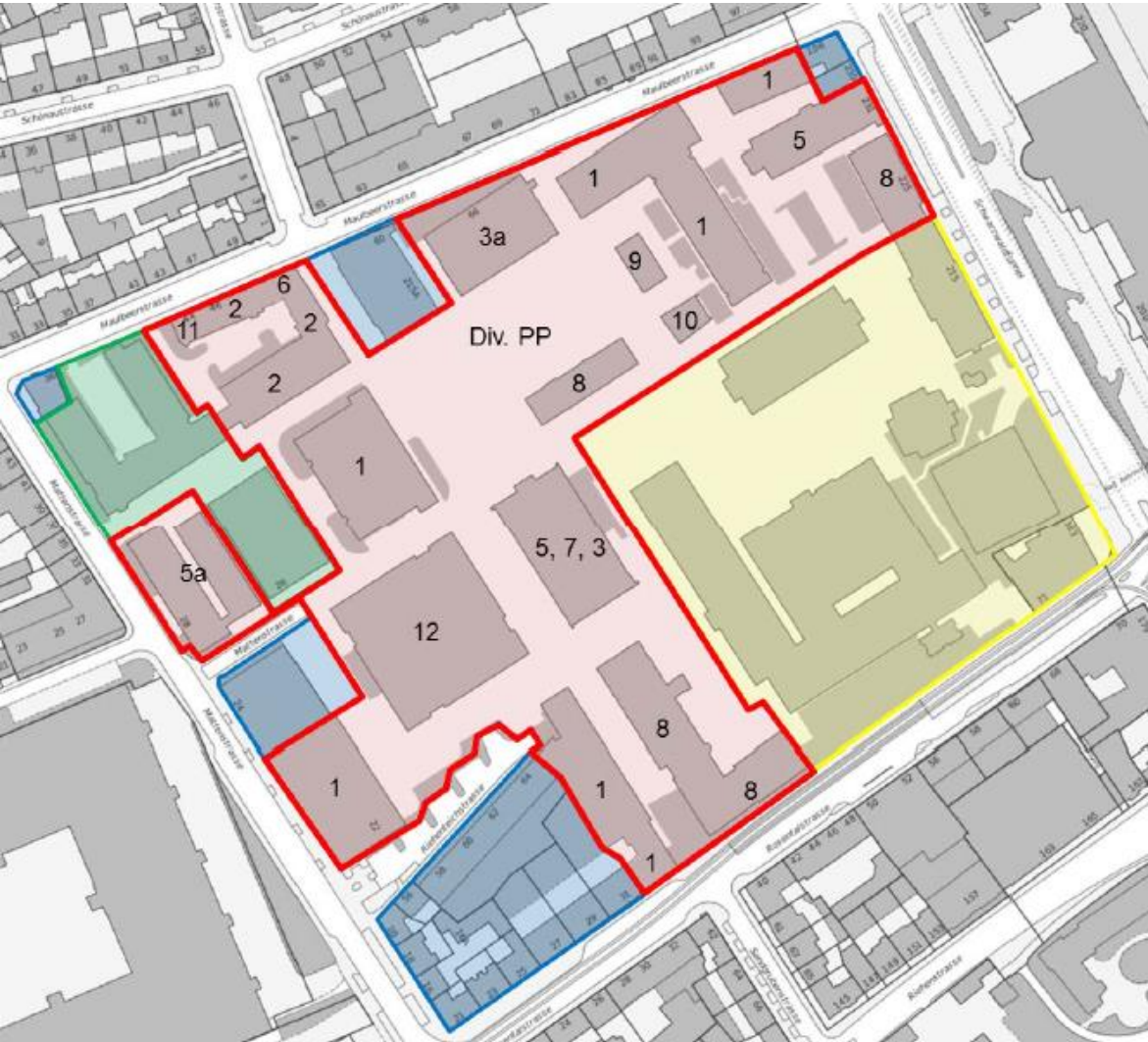


# Das Rosental-Areal heute





# Eigentumsverhältnisse aktuell



## Grundeigentum

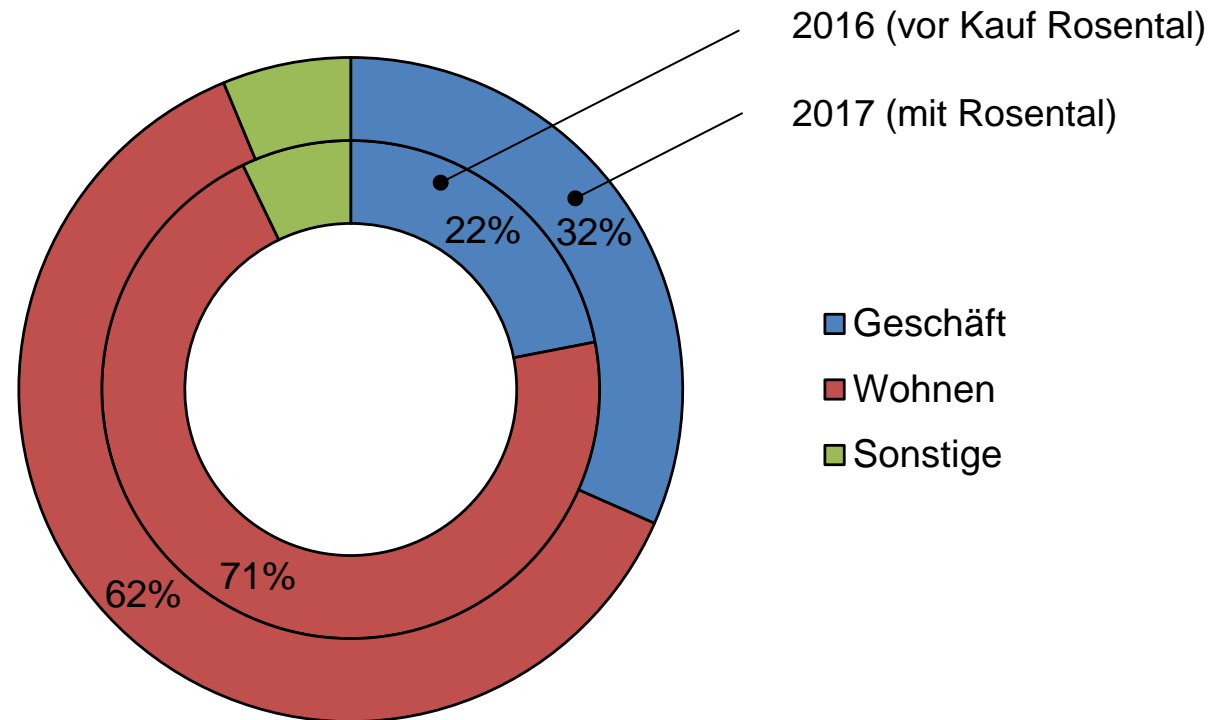
- EWG BS (Sept. 16)
- Syngenta
- Uni Basel
- Diverse

## Mieter/Baurechte auf Areal der EWG BS (Stand Jan. 2016)

- 1 BASF
- 2 Elanco
- 3 FMI
- 3a FMI (Baurecht)
- 5 Uni Basel
- 5a Uni Basel (Baurecht)
- 6 ETH
- 7 FHNW
- 8 Syngenta
- 9 Valorec
- 10 Johnson
- 11 Ayron
- 12 Diverse Mieter



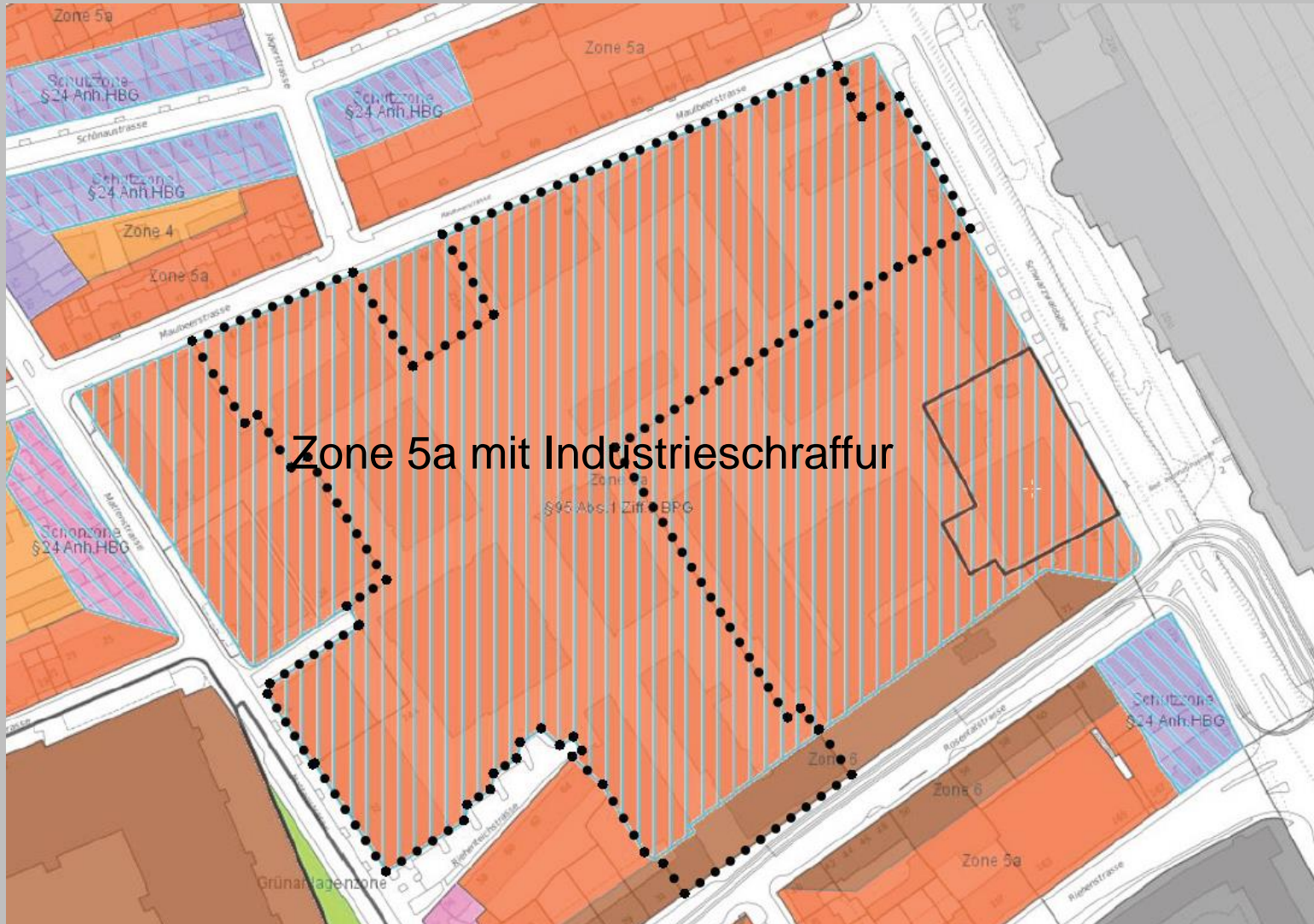
# Flächenentwicklung Liegenschaften im FV



- Markanter Anstieg des Geschäftsflächenanteil im FV zwischen 2016 und 2017
- Zunahme um 40% von rund 135'000m<sup>2</sup> auf rund 225'000m<sup>2</sup> Mietfläche



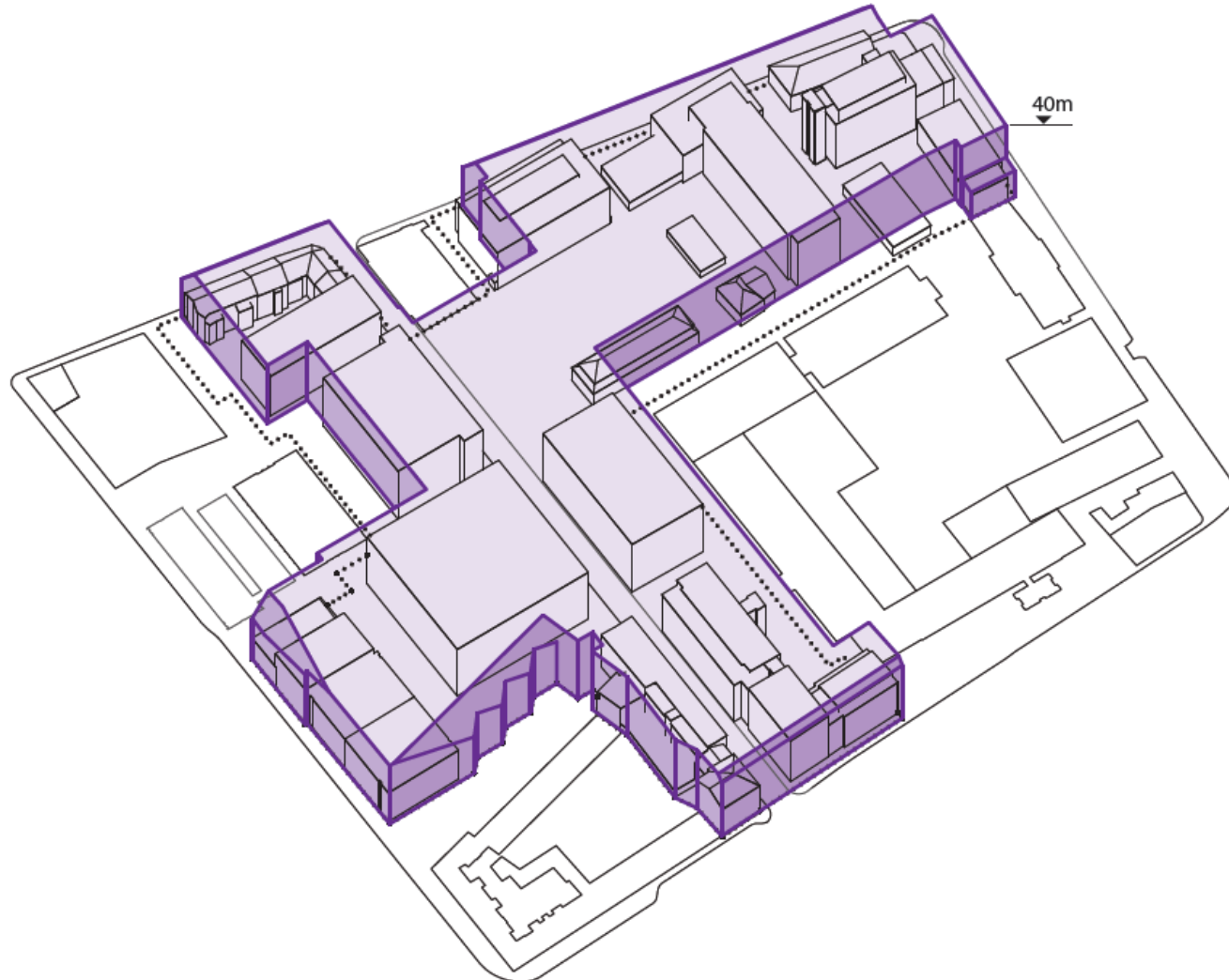
# Planungsrechtliche Rahmenbedingungen





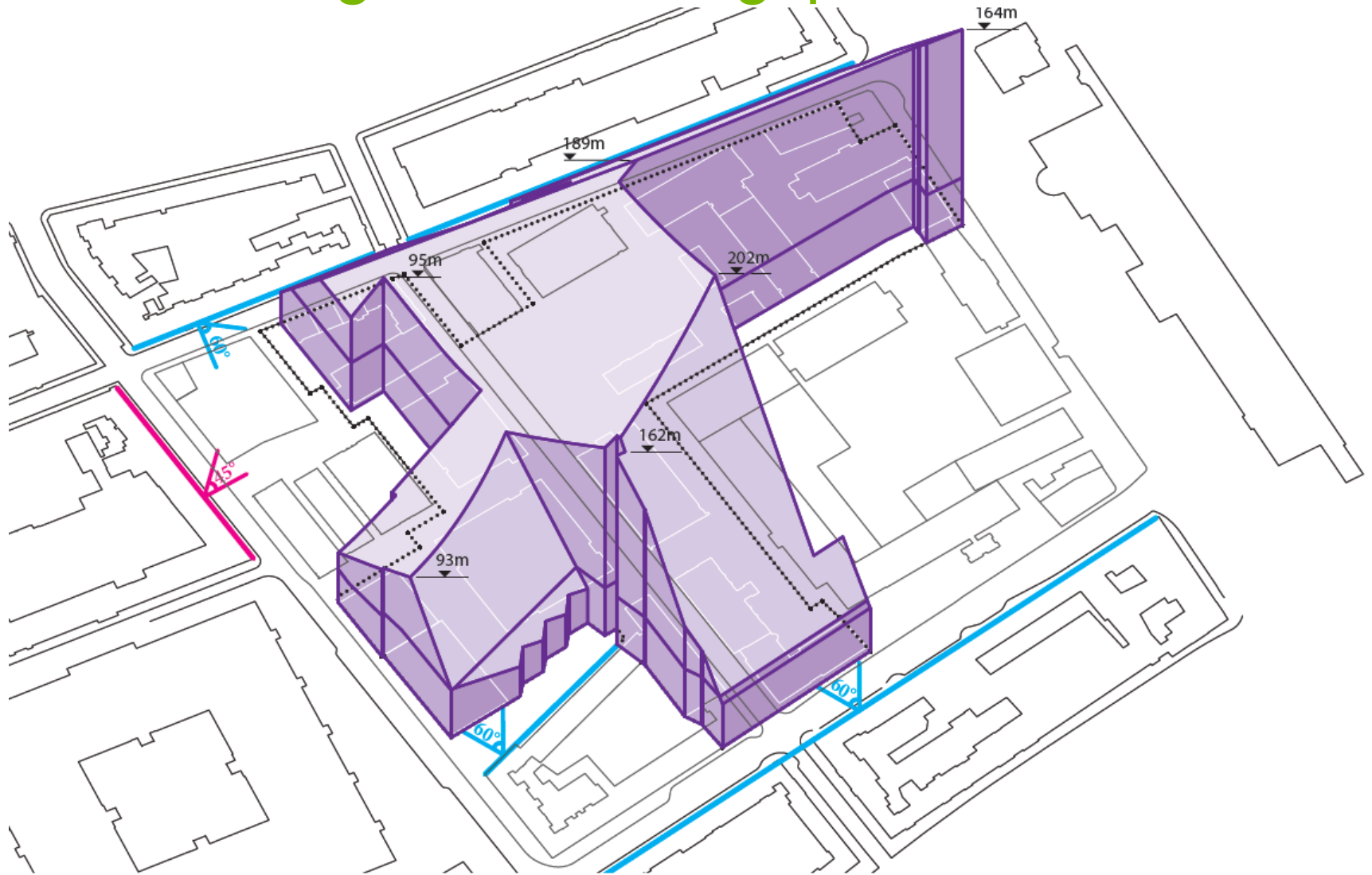


# Heutiges Bebauungspotenzial





# Zukünftiges Bebauungspotenzial





# Die Zukunft des Rosental-Areals

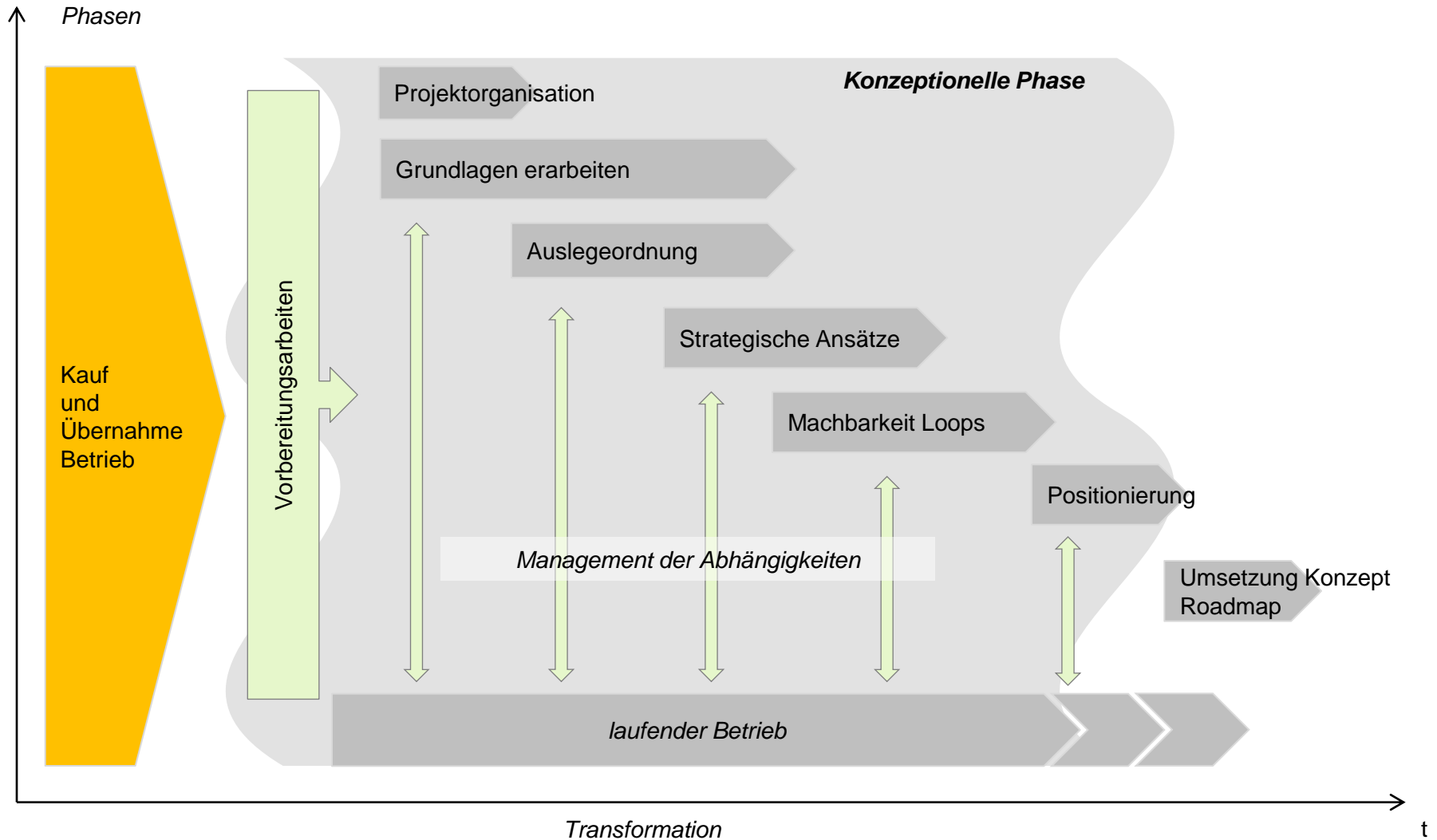
## Grossflächige Transformationsareale

- Hafen- und Stadtentwicklung
- Rosental
- Volta Nord
- Dreispitz
- Walkeweg
- Wolf Nord
- Industrieareale Klybeck





# Übernahme und Planungsprozess







# Areal Rosental: Zahlen und Fakten

- Grundstücksfläche 47'367 m<sup>2</sup>
- Realisierte Geschossfläche ca. 120'000 m<sup>2</sup>
- Mietfläche total 96'800 m<sup>2</sup>
  - Labor 40'000 m<sup>2</sup>
  - Büro 36'200 m<sup>2</sup>
  - Lager: 20'600 m<sup>2</sup>
- Potential Geschossfläche : ca. 250'000 m<sup>2</sup>
- Höhe gemäss Bauzone aktuell: 40 Meter (Zone 5a «Industrieschraffur»)
- Aktivierung des gesamten Potenzials nur durch Bebauungsplanverfahren möglich (Grossratsbeschluss notwendig)
- Berücksichtigung der Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten in der Vermietungs- und die Vergabestrategie





# Die Zukunft des Rosental-Areals

Grundsätze der Arealstrategie (in Zusammenarbeit mit dem BVD und WSU)

- Rosental-Areal als Standort für **wertschöpfungsintensive Branchen** und Funktionen
- Ausschöpfung des Potenzials von 200'000 bis 250'000 m<sup>2</sup>
- Kanton als Grundeigentümer ist nachhaltig agierender **Partner privater Investoren**. Deshalb: Arealentwicklung durch Abgaben im Baurecht und möglichen Eigeninvestitionen des Kantons
- Entwicklung des Rosental-Areals als **integraler Stadtteil**, mit Wohnanteil und öffentlicher Durchwegung/Nutzung
- **Akquisition** von Investoren und Firmen