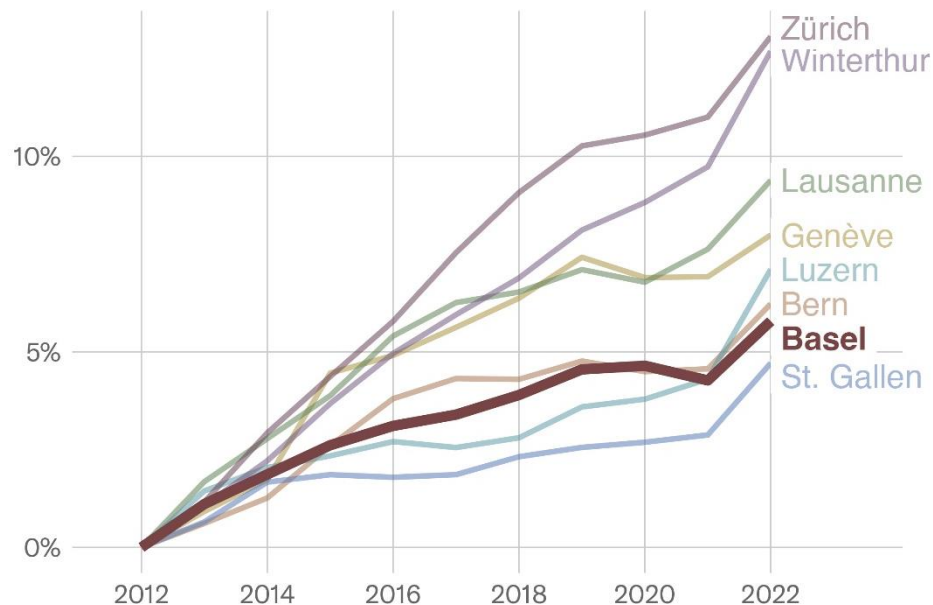


«Transformationsareale und Standortbelastungen – Raumplanungsstrategie auf dem Prüfstand»

Daniel Gebhardt, Präsident baslerbauforum

Branchentalk Immobilien, 28.04.2026

- Hoher Bedarf an Wohn- und Wirtschaftsraum
- Innenentwicklung als Leitstrategie der Raumplanung
- Transformationsareale mit unausgeschöpftem Potenzial, gerade in Basel



Indexierte Entwicklung der Bevölkerung mit Bezugsjahr 2012. Quellen: BFS
STATPOP / Sotomo-Studie, Klybeck im Fokus, 2024



Foto: René Dürr

Areale mit industrieller Vergangenheit

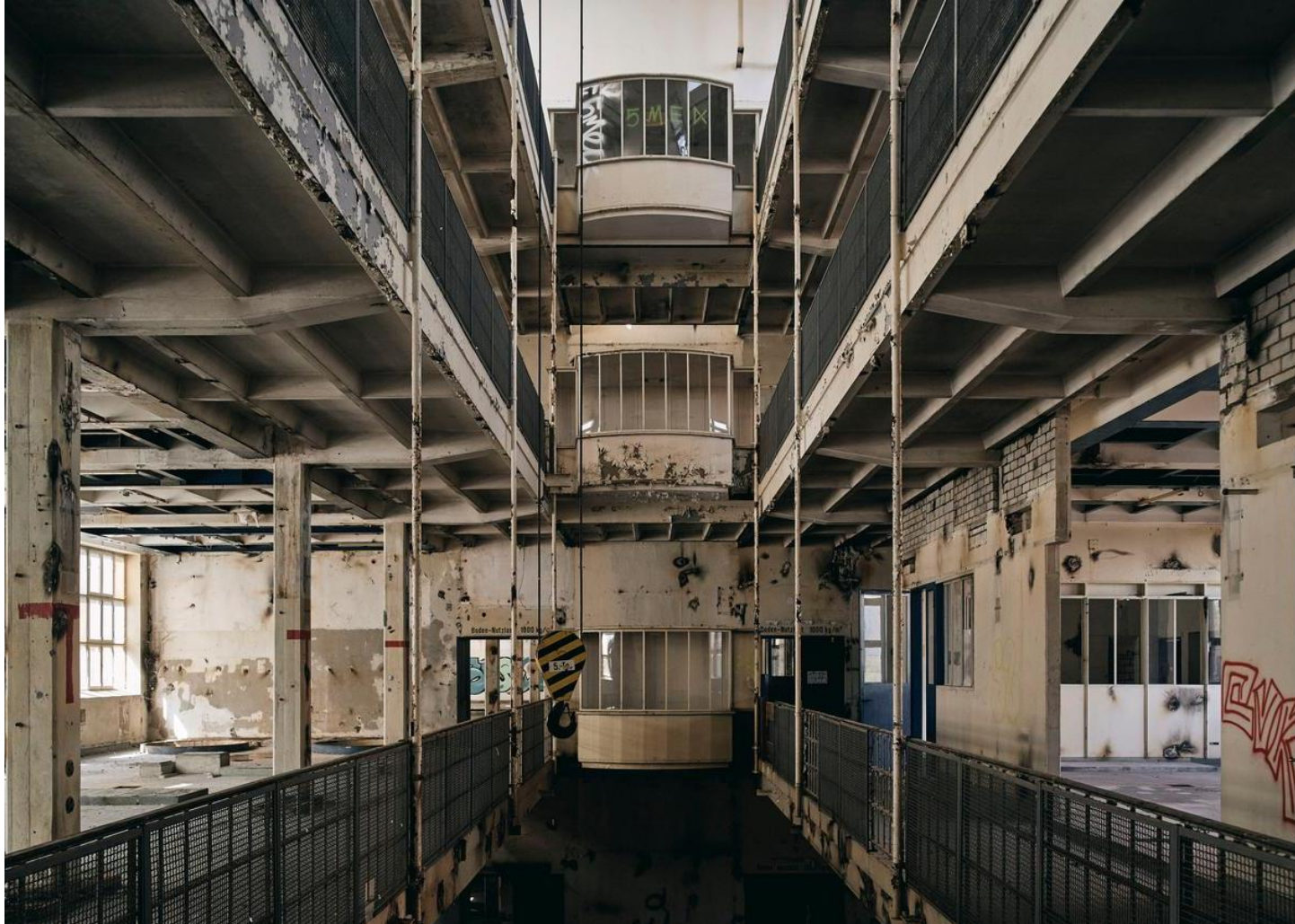


Foto: Roland Schmid

Altlast

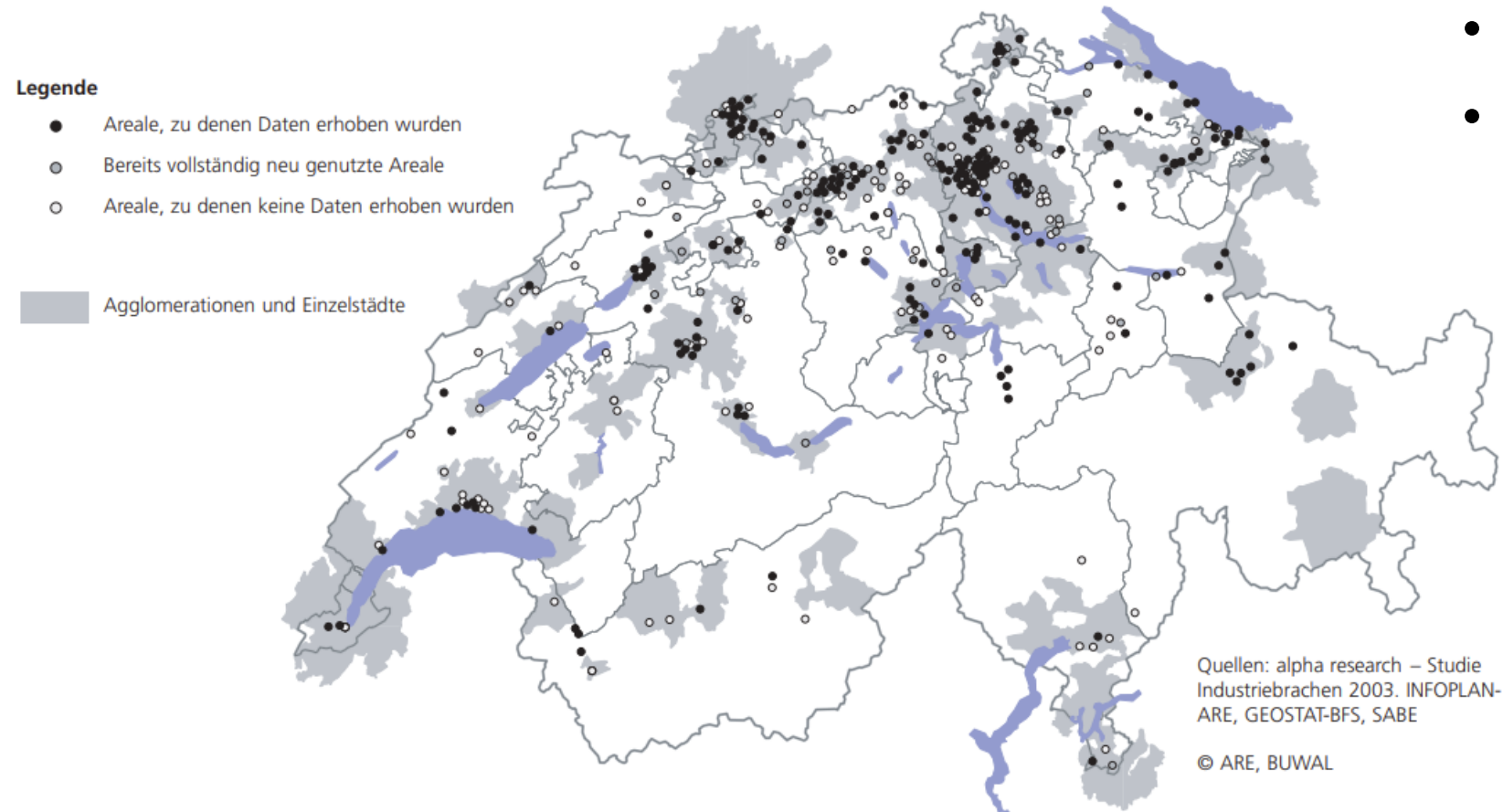
- Ein belasteter Standort, für welchen Sanierungsbedarf besteht

Keine Altlast

- Ein belasteter Standort, der nicht als sanierungsbedürftig eingestuft ist
- Kontaminiertes Gebäude
- Kontaminierter Aushub

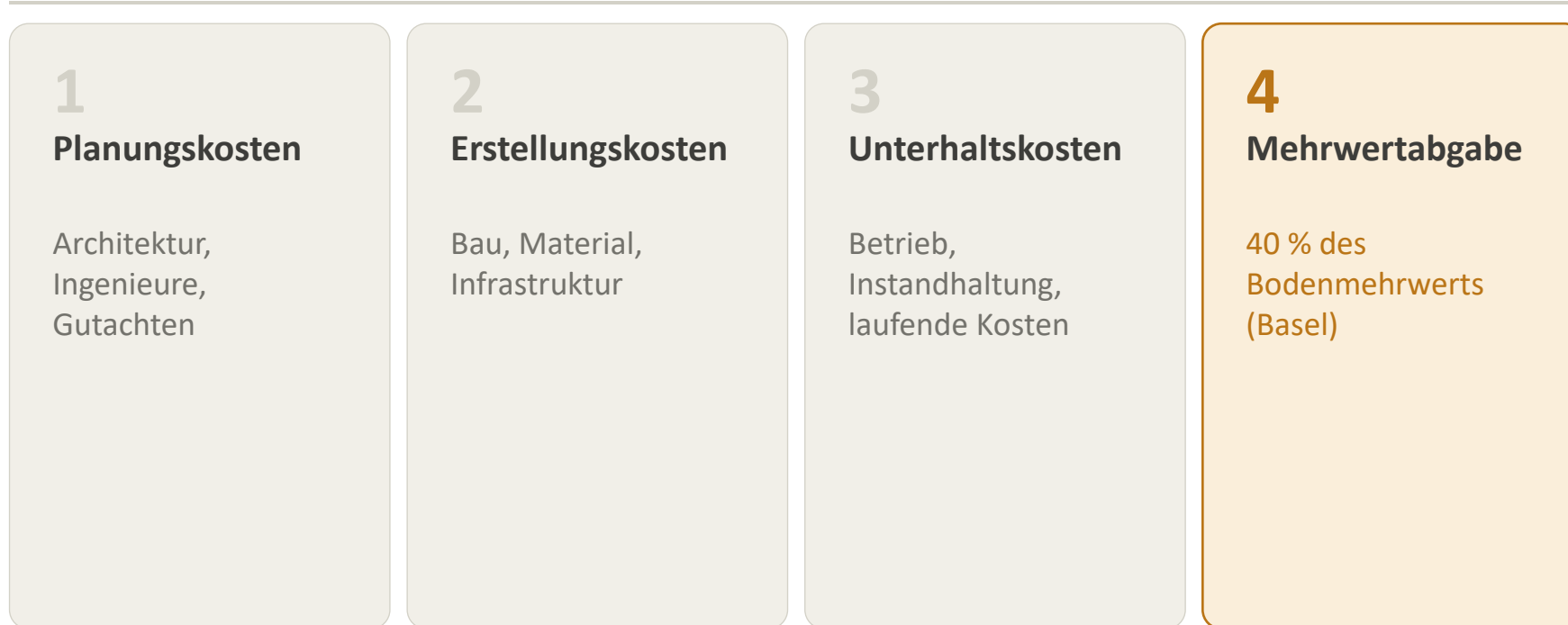
Standortbelastungen sind nicht automatisch Altlasten.

Transformationsareale in der Schweiz



- 38'000 Standorte
- 4'000 Altlasten

Basiskosten eines Bauprojekts



Mehrwertabgabefonds — Parks,
öffentliche Räume, Biodiversität

Zusätzliche Lasten bei Transformationsarealen

① Überwachung Standortbelastungen

Kosten für laufendes Monitoring trägt der Investor

② Beseitigung von Belastungen

Aufwändiger und teurer als bei Entwicklungen auf der grünen Wiese

③ Sanierungskosten bei Altlasten

Falls kein Rückgriff auf Verursacher möglich (Ausfallkostenregelung)

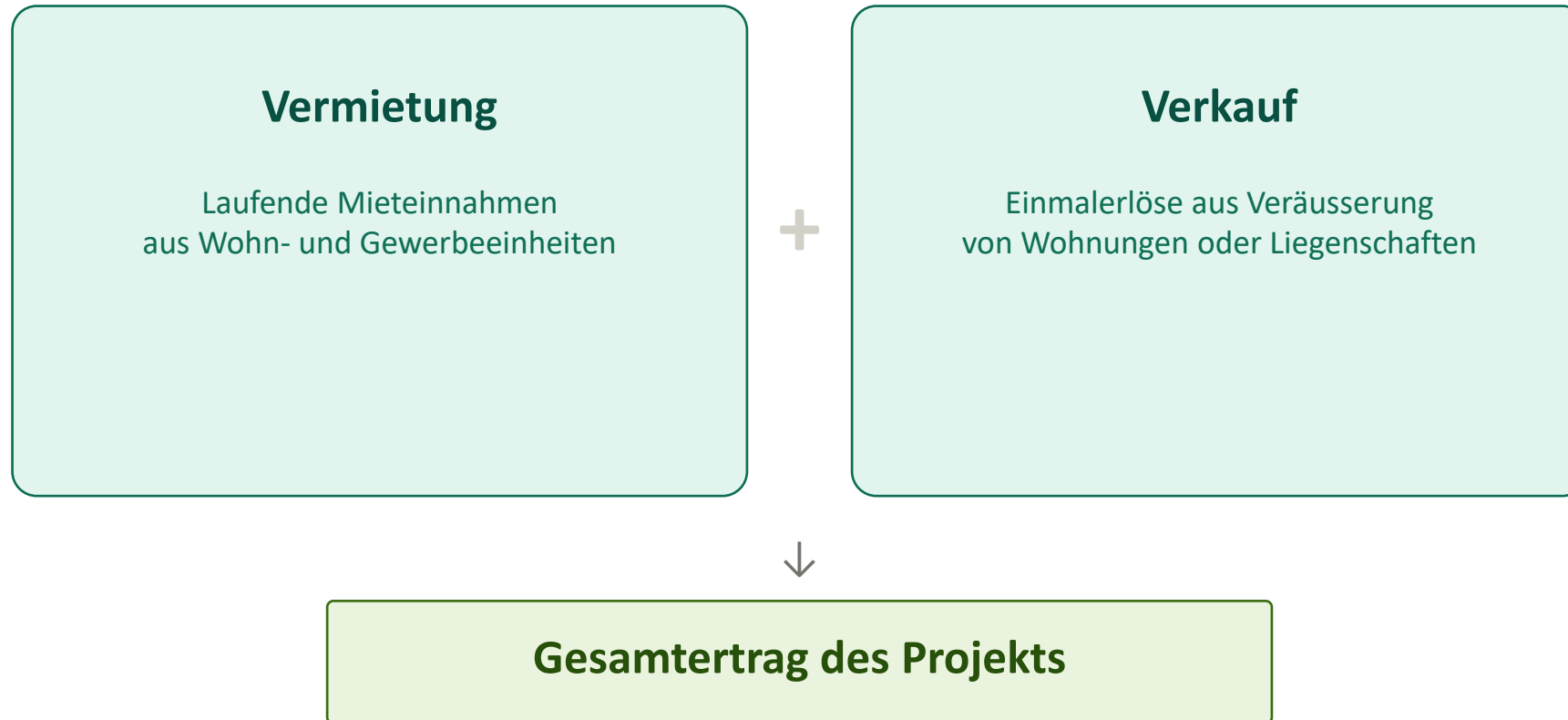
④ Sondernutzungsplanung + Anspruchsinflation

Abweichung von Zonenordnung muss «erkauft» werden; steigende Anforderungen

⑤ Planungsmehraufwand

10–15 Jahre Planungszeit (Klybeck); kein Spielraum

Bei diesen Kostenblöcken besteht wenig bis gar kein Spielraum.



Ertrag muss Kosten und Zielrendite decken

Kosten

- Basiskosten
- Transformationslasten
- Mehrwertabgabe

Wenig bis kein Spielraum

=

Ertrag

- Vermietung + Verkauf

Zielrendite: 2–4 %

(Pensionskassen, Anlagestiftungen)

Auch hier: begrenzter Spielraum

↓ *einzigster Hebel*

Mehrwertabgabe — einer der wenigen steuerbaren Faktoren

Drei Fragen zur Mehrwertabgabe

① Höhe

Gesetzliche Formel
40 % Bodenmehrwert (BS)

② Zeitpunkt

Konfrontation mit Zahl
vor erstem Backstein

③ Verwendung

Fonds, unabhängig vom
Transformationsareal



Verhältnis Kosten/Ertrag gerät aus dem Gleichgewicht

Raumplanung ↔ Umweltrecht / Altlastenverordnung — Kosten übersteigen Ertrag inkl. Zielrendite

Investitionen unattraktiv bis nicht umsetzbar

Komplex, langwierig, politisch riskant

Scheitern an der Urne möglich

Auch nach 10-jähriger Planungszeit

Was müsste sich also ändern?

Lösungsansätze

- Mass halten bei den Forderungen, die über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus gehen (keine Anspruchsinflation!)
- Bessere Abstimmung zwischen Raumplanungs- und Umweltrecht (nur eine Logik!)
- Sachleistungen beim Mehrwertausgleich anrechnen (Investition direkt und vor Ort!)



NEOVIVUS

ADVOKATUR & NOTARIAT

HIRSCHGÄSSLEIN 30, CH-4051 BASEL
POSTFACH, CH-4010 BASEL
TEL. +41 61 271 27 70

WWW.NEOVIVUS.CH