



Immobilien- strategie

für das Verwaltungsvermögen
des Kantons Basel-Stadt.

Basel, 28. April 2023

Inhaltsverzeichnis

1 Zweck und Auftrag	3
2 Immobilienportfolio und Berichterstattung	3
3 Zuständigkeiten	4
4 Vision	6
5 Strategische Grundsätze	6
5.1 Effiziente Infrastruktur	7
5.2 Nachhaltigkeit	8
5.3 langfristige Entwicklungsperspektive	9
6 Links mit Dokumenten	10

Impressum

Datum der Veröffentlichung: 28. April 2023, Herausgeber/Redaktion Immobilien Basel-Stadt, Fischmarkt 10, 4001 Basel. Der Jahresbericht ist digital erhältlich.

1. Zweck und Auftrag

Das Immobilienportfolio des Kantons Basel-Stadt wird unterschieden in Finanz- und Verwaltungsvermögen. Die vorliegende Immobilienstrategie regelt den Umgang mit den Liegenschaften im Verwaltungsvermögen, welche unmittelbar der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben dienen. Sie setzt den Rahmen für die bedarfsgerechte Entwicklung der Immobilien, indem sie u.a. einen verbindlichen Handlungsrahmen für alle Beteiligten im Immobilienmanagement des Kantons vorgibt.

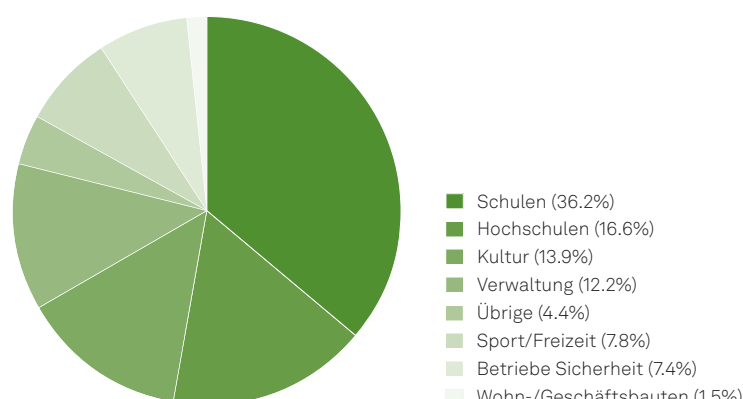
Die Immobilienstrategie ist langfristig ausgelegt und wird rund alle vier Jahre, abgestimmt auf die Überarbeitung übergeordneter Richtlinien, überprüft. So wird sichergestellt, dass geänderte Rahmenbedingungen, die Legislaturziele sowie wirtschaftliche, ökologische, technologische und gesellschaftliche Entwicklungen adaptiert werden. Sie gilt sowohl für Hochbauten als auch Grundstücke und betrachtet jeweils den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie: Erstellung, Nutzung, Betrieb, Unterhalt, Sanierung und Rückbau. Der Regierungsrat setzt die Immobilienstrategie fest.

2. Immobilienportfolio und Berichterstattung

Das Immobilienportfolio des Verwaltungsvermögens umfasst Liegenschaften, die langfristig auf die Nutzung durch den Kanton ausgerichtet sind. Die gesetzliche Grundlage bilden das Gesetz über den Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz 610.100) und die Verordnung (610.110).

Die folgende Abbildung zeigt die Aufteilung der Gebäudewerte (Wiederbeschaffungswert CHF 4,8 Mrd. per 31.12.2022) entsprechend ihrer Zweckbestimmung.

Anteil der Segmente am Portfoliowert
(rund 4.8 Mio. per 31.12.2022)



Die Segmente entsprechen der Teilportfoliostruktur, über die jeweils eine Teilportfoliostrategie erarbeitet wird. Beinahe 60% beinhalten Schulen, Hochschulen und Sport/Freizeit. Die Verwaltungsbauten haben einen Anteil von 12,2%. Das Segment «Übrige» beinhaltet alle Liegenschaften, die keinem anderen Segment zugewiesen sind, wie das Krematorium oder das Gericht.

Zu den Immobilien im Verwaltungsvermögen erfolgt eine jährliche detaillierte Berichterstattung zuhanden des Regierungsrats¹. Mit der Erhebung relevanter und vergleichbarer Kennzahlen über den Immobilienbestand wird Transparenz und somit die Grundlage für die Steuerbarkeit geschaffen.

3. Zuständigkeiten

Der Kanton Basel-Stadt regelt die Zuständigkeiten innerhalb des Immobilienmanagements für das Verwaltungsvermögen in einem 3-Rollen-Modell. Dieses unterscheidet die folgenden Rollen mit den entsprechenden organisatorischen Zuständigkeiten:

Eigentümerversretung

Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt (IBS)

Bauherrenvertretung

Bau- und Verkehrsdepartement, Hochbau in Städtebau und Architektur (S&A)

Nutzerversretung

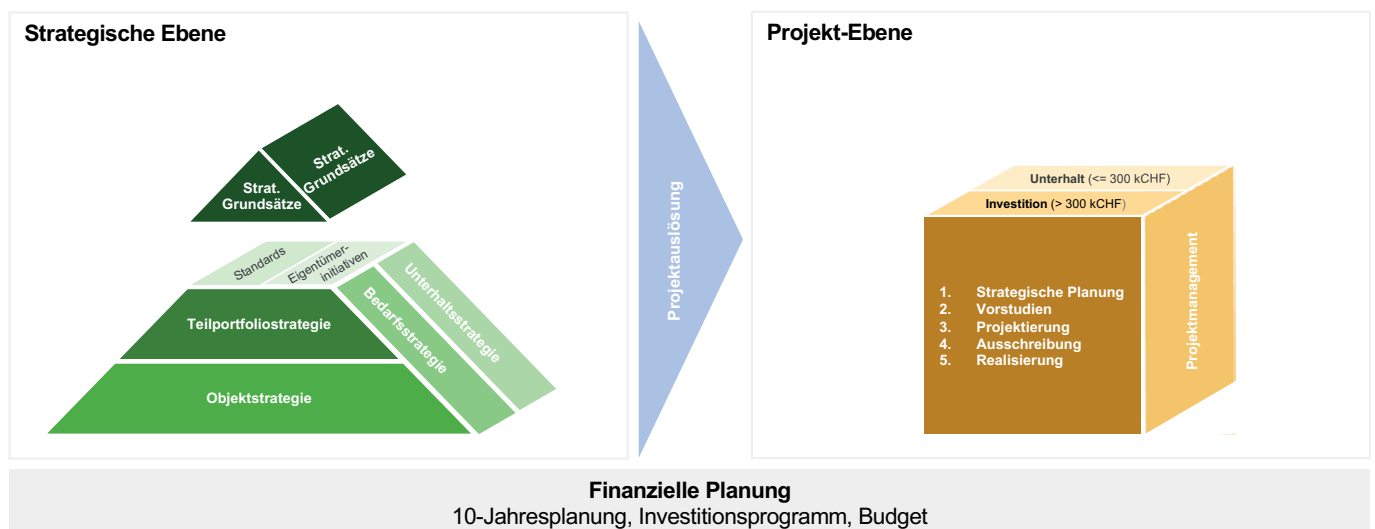
Nutzerdepartemente, welche die Immobilie belegen



¹ <https://www.immobilienbs.ch/ueber-uns/dokumente/>

Immobilien Basel-Stadt (IBS) hat die Funktion der Eigentümervertretung inne und ist verantwortlich für die Erarbeitung und Umsetzung der Immobilienstrategie. Als Kompetenzzentrum für die Immobilien des Verwaltungs- und Finanzvermögens nutzt IBS die Synergien zwischen den beiden kantonalen Immobilienportfolios (FHV §54 Abs. 2/Verwaltungs- und Finanzvermögen). Sie ist darüber hinaus zuständig für die Koordination der unterschiedlichen Interessen des Kantons als Eigentümer der Immobilien, dem Bedarf der Nutzerdepartemente und den Anliegen der Bauherrenvertretung. Dabei stützt sie sich auf den folgenden strategischen Handlungsrahmen:

Immobilienmanagement



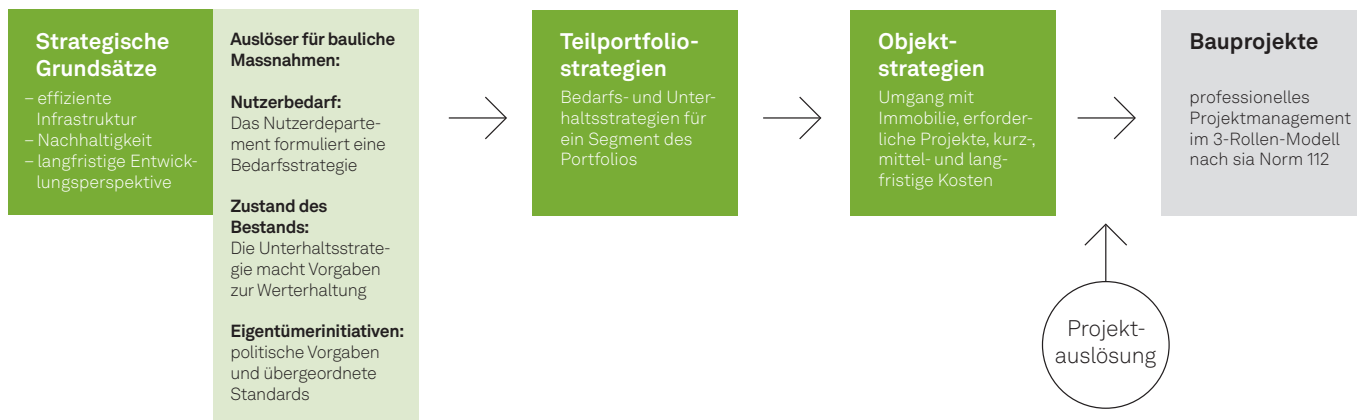
Grafik: Abgrenzung Strategische Ebene und Projekt Ebene.

Auslöser für bauliche Massnahmen sind entweder der Bedarf eines Nutzers, der Zustand des Bestands, Eigentümerinitiativen oder Standards. Der Bedarf eines Nutzers leitet sich aus seiner strategischen Planung ab und wird formal in einer Bedarfsstrategie dargestellt (Verantwortung Nutzerdepartement). Die Unterhaltsstrategie macht Vorgaben zur Werterhaltung der Immobilien (Verantwortung Eigentümervertretung). Politische Vorgaben (wie z.B. Photovoltaik) werden in der Form von Eigentümerinitiativen formuliert und vom Regierungsrat genehmigt (Verantwortung Eigentümervertretung). Übergeordnete Standards (z.B. Büroflächen, Schulstandards) werden ebenfalls vom Regierungsrat genehmigt. Die Ausarbeitung liegt in der Regel in der Verantwortung der Eigentümervertretung.

Teilportfoliostrategien führen die Bedarfs- und Unterhaltsstrategien für eine Gruppe von Immobilien zusammen unter Beachtung der Eigentümerinitiativen und der Standards (Verantwortung Eigentümervertretung). Daraus leitet sich dann die Objektstrategie für die einzelne Immobilie ab (Verantwortung Eigentümervertretung). Objektstrategien machen Aussagen zum Umgang mit der Immobilie, zu erforderlichen Projekten (Sanierung, Neubau) und zu den damit verbundenen Kosten (Investitionen, Unterhalt) für einen definierten Zeithorizont (kurz-, mittel- und langfristig).

Die Bauprojekte werden im Rahmen eines professionellen Projektmanagements unter Einbezug der drei Rollen abgewickelt. Der Ablauf

folgt dem Modell der sia Norm 112 «Modell Bauplanung» mit den dargestellten fünf Teilphasen. Der Bauherrenvertretung kommt eine massgebliche Rolle in der Abwicklung von Bauprojekten zu, welche sie im Auftrag der Eigentümervertretung plant und realisiert.



4. Vision

Die Immobilien im Verwaltungsvermögen stellen ein zweckmässiges und auf die Zukunft ausgerichtetes Umfeld für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben sicher. Diese kann ihre Aufgaben als Dienstleisterin und Arbeitgeberin optimal erfüllen. Die finanziellen, technischen und personellen Ressourcen für die Immobilien werden nachhaltig und wirtschaftlich eingesetzt.

5. Strategische Grundsätze

Drei strategische Grundsätze legen die langfristigen Ziele für das Immobilienmanagement im Verwaltungsvermögen fest:

1. Effiziente Infrastruktur

Das Immobilienmanagement stellt eine effiziente Infrastruktur und ein attraktives Arbeitsumfeld zur Erfüllung der staatlichen Aufgaben bereit.

2. Nachhaltigkeit

Das Immobilienmanagement geht verantwortungsvoll mit den Immobilien als Teil des öffentlichen Vermögens um, es handelt ökologisch, wirtschaftlich und gesellschaftlich nachhaltig.

3. Langfristige Entwicklungsperspektive

Das Immobilienmanagement optimiert das Immobilienportfolio laufend, bezieht frühzeitig gesellschaftliche Entwicklungen mit ein und sichert sich Handlungsspielräume für die langfristige Entwicklung des Kantons.

5.1 Effiziente Infrastruktur

Handlungsfelder	Massnahmen
Bedarfsstrategie	Das Nutzerdepartement (oder die Dienststelle im entsprechenden Nutzerdepartement) verfügt über eine strategische Planung als Grundlage für die Bedarfsstrategie (immobilienbezogene Bedarfsentwicklung).
	Basierend auf der strategischen Planung arbeitet das jeweilige Departement die Bedarfsstrategie aus, welche dem Regierungsrat unterbreitet wird.
Unterhaltsstrategie	Die Unterhaltsstrategie legt die Grundsätze für die Sicherstellung der Nutzbarkeit und der langfristigen Werterhaltung der Immobilien fest.
	Anhand der Unterhaltsstrategie erfolgt eine mehrjährige Planung.
Bereitstellungsprozess	Der Bereitstellungsprozess vereinbart die Bedürfnisse aus Bedarf und Unterhalt. Dies gilt für Neubauten und Sanierungen.
	Die Auftraggeberin (Eigentümerversretung) und die Ausführende (Bauherrenvertretung) stellen die zeitgerechte Verfügbarkeit der Flächen für die Nutzer sicher. Voraussetzung ist die Bestellung durch die Nutzerversretung unter Berücksichtigung der für Immobilienprojekte üblichen Zeitdauer (Beschaffungs- bzw. Bauzeit).
	Optimale Lösungen werden anhand einer Auswahl von mehreren Varianten oder Szenarien geprüft und hergeleitet.
	Nutzungsflexibilität wird angestrebt.

5.2 Nachhaltigkeit

Handlungsfelder	Massnahmen
Ökologisch	Das Immobilienmanagement im 3-Rollen-Modell richtet sich an den Klimazielen des Kantons Basel-Stadt aus.
	Biodiversität wird erhalten und gefördert.
	Gesunde Bauweise (ohne Schadstoffe) und ein sparsamer und schonender Umgang mit Ressourcen haben im Betrieb, in der Sanierung und bei der Erstellung von Neubauten einen hohen Stellenwert.
	Das Immobilienmanagement verbessert die Energieeffizienz laufend. Die öffentliche Hand nimmt mit hohen Standards eine Vorbildfunktion wahr. Die betrieblichen Emissionen aus den Gebäuden des Verwaltungsvermögens werden bis 2030 auf Netto-Null gesenkt.
	Das Immobilienmanagement engagiert sich für die Kreislaufwirtschaft.
Wirtschaftlich	Die Flächen werden effizient genutzt (Suffizienz). Erreicht wird dies durch den Anreiz, die durch die Departemente zu budgetierenden Raumkosten durch Reduktion des Flächenbedarfs zu senken.
	Bauliche Veränderungen müssen im Verhältnis zur angestrebten Nutzung wirtschaftlich sinnvoll sein. Die Kosten umfassen Investitionen, Unterhalt und Betrieb.
	Betriebliche Massnahmen im Bestand werden bevorzugt. Erst wenn deren Spielraum ausgeschöpft ist, werden Neu- und Erweiterungsbauten geprüft.
	Flächen, Gebäude und Anlagen werden hinsichtlich betrieblicher Effizienz stetig optimiert.
Gesellschaftlich	Der Kanton als Eigentümer ist sich seiner kulturellen Verantwortung bewusst.
	Die Immobilien im Verwaltungsvermögen dienen den Bedürfnissen der Bevölkerung.
	Immobilien mit Repräsentationsfunktion werden entsprechend unterhalten und betrieben.
	Nutzungsflexibilität wird angestrebt.

5.3 Langfristige Entwicklungsperspektive

Handlungsfelder	Massnahmen
Langfristige Handlungsspielräume	Der Kanton hält oder sichert sich Landreserven für die künftige Entwicklung.
	Der Kanton stellt Flächen für Rochaden und Provisorien für Verwaltungsnutzungen sicher.
	Bei Transformationsarealen und Arealentwicklungen definiert er Flächen für zukünftige kantonale Nutzungen.
Erhöhung Eigentumsanteil	Die zur langfristigen Erfüllung der Kernaufgaben notwendigen Immobilien befinden sich bevorzugt im Eigentum des Kantons.
	Bedarfs- und Teilportfoliostrategien vermeiden kurzfristige Engpässe und Entscheidungen für externe Anmietung unter Zeitdruck.
	Miete kommt für die Überbrückung temporärer Spitzen und zeitlich begrenzter Aufgaben sowie bei Verwaltungsbauten ohne spezifische Ausbauten in Frage.
Portfoliooptimierungen	Das Portfolio baut auf Kontinuität. Veränderungen werden nur vorgenommen, wenn sie dem Kriterium der Nachhaltigkeit standhalten können.
	Das Immobilienmanagement optimiert sein Portfolio anhand von strategischen Grundlagen wie beispielsweise Teilportfoliostrategien oder Standortkonzepten.
	Gesellschaftliche Entwicklungen werden frühzeitig berücksichtigt.
	Um die effiziente Nutzung zu gewährleisten, bevorzugt der Kanton die Standortkonzentration (Clusterbildung) der Departemente oder funktionaler Einheiten.
	Rochadeflächen werden möglichst aus dem eigenen Bestand zur Verfügung gestellt.
	Für die Überwachung des Immobilienportfolios stützt man sich auf branchenübliche Vergleichsgrössen.
Bei Leerständen wird durch eine aktive Bewirtschaftung rasch eine neue Nutzung vermittelt.	

6. Links mit Dokumenten

Gesetz über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz):

[SG 610.100 – Gesetz über den kantonalen Finanzhaushalt – Kanton Basel Stadt - Erlass-Sammlung \(bs.ch\)](#)

Verordnung zum Gesetz über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltverordnung):

[SG 610.110 – Verordnung zum Gesetz über den kantonalen Finanzhaushalt – Kanton Basel Stadt – Erlass-Sammlung \(bs.ch\)](#)

Modernes Immobilienmanagement mit dem 3-Rollen-Modell im Kanton Basel-Stadt:

[Dokumente | Immobilien Basel-Stadt \(immobilienbs.ch\)](#)
> unter [Verwaltungsvermögen](#)

Jahresbericht zu den Hochbauten im Verwaltungsvermögen:

[Dokumente | Immobilien Basel-Stadt \(immobilienbs.ch\)](#)
> unter [Verwaltungsvermögen](#)

Suffizienz durch Raumbewirtschaftung im Kanton Basel-Stadt:

[Raumbewirtschaftung | Immobilien Basel-Stadt \(immobilienbs.ch\)](#)

Klimaneutrale Verwaltung Basel-Stadt:

[Klimaschutz Kanton Basel-Stadt - Klimaneutrale Verwaltung \(bs.ch\)](#)