

Medienmitteilung  
Basel, 18. März 2025

## **Standortbelastungen Klybeck-Areale: Eine lösbare Aufgabe**

**Umfangreiche Untersuchungen, laufende systematische Überwachungen und strenge gesetzliche Vorgaben: Der Umgang mit Schadstoffen aus der industriellen Nutzung ist eine grosse, aber lösbare Aufgabe. Die beiden Eigentümerinnen Rhystadt und Swiss Life veröffentlichen im Zuge der Vorbereitung des Richtprojekts umfassende Untersuchungen und Analysen zu den Standortbelastungen im Klybeck-Areal bzw. in den einzelnen Arealteilen, und wollen damit die Grundlage für einen sachlichen Dialog schaffen.**

An einer Medienkonferenz informierten Rhystadt und Swiss Life, die beiden Grundeigentümerinnen auf dem Klybeck-Areal, über die Belastungssituation auf ihren Arealteilen und über den Umgang damit in der Transformation hin zum geplanten Wohn- und Arbeitsquartier.

### **Umfangreiches Bild der Belastung vorhanden**

Aufgrund der seit vielen Jahren durchgeführten Untersuchungen haben die beiden Eigentümerinnen ein umfangreiches Bild über die bestehende Belastungssituation in ihren Arealteilen, sowohl im Untergrund als auch in den Gebäuden. Die Belastung unterscheidet sich dabei je nach Standort, geologischer Schicht und früherer Nutzung. Aktuell gibt es nur eine sanierungspflichtige Altlast. Dabei handelt es sich um einen Chlorbenzolschaden im Areal 3 von Swiss Life. Dessen Sanierung wird derzeit von der Voreigentümerin BASF vorbereitet.

Bei den Gebäuden ist die Belastungssituation sehr unterschiedlich. Einige Liegenschaften werden nach bereits erfolgten Umbau- und Sanierungsarbeiten schon heute neu genutzt. Andere Liegenschaften sind durch die industrielle Nutzung oder durch früher verwendete Baustoffe wie beispielsweise Asbest belastet. Diese Schadstoffe werden bei künftigen Sanierungsarbeiten im Rahmen von konkreten Bauvorhaben bereinigt und entsorgt, und die Liegenschaften können anschliessend neu genutzt werden.

Ein Teil der Gebäude ist durch die jahrzehntelange chemische Produktion stark belastet und soll gemäss dem städtebaulichen Leitbild mit Neubauten ersetzt werden. Die notwendigen Rückbauarbeiten, die unter strengen Schutzvorkehrungen vorgenommen werden, werden von den Behörden kontrolliert und beaufsichtigt und sind ein erster Schritt in der gezielten Dekontamination von Arealteilen und Gebäuden.

Das Klybeck-Areal als ehemaliges und in Teilen immer noch genutztes Industrieareal ist heute als Ganzes nicht öffentlich zugänglich. Ein Grossteil des Areals ist derzeit durch die Vollzugsbehörde als «belastet und überwachungsbedürftig» eingestuft. Alle zugänglichen Arealteile oder Gebäude können aber ohne Gefahr betreten werden.

### **Systematische Untersuchungen**

Aufgrund der Überwachungsbedürftigkeit des Areals und als Teil der derzeit laufenden Planungsarbeiten erfolgen regelmässig weitere systematische Untersuchungen. Dazu gehören die Erkenntnisse aus dem Grundwassermonitoring unter der strengen Aufsicht der zuständigen Behörden, aber auch Untersuchungen wie die Raumluftmessungen in Gebäuden. Die Überwachungsprogramme dienen dazu, mögliche Gefahren für Mensch und Umwelt zu erkennen und

bei Bedarf Massnahmen zu treffen. Aktuell besteht in dieser Hinsicht – mit Ausnahme der bereits erwähnten Altlastensanierung – kein Handlungsbedarf, wie die veröffentlichten Messergebnisse zeigen.

Die Untersuchungen erlauben es zudem, den Kenntnisstand über die Belastungssituation laufend zu überprüfen und zu verbessern. Zudem wird die Stoffliste, nach der geprüft wird, kontrolliert und wenn nötig aktualisiert und ergänzt.

### **Klare und strenge Vorgaben**

Die gesetzlichen Bestimmungen und Vorgaben, wie das eidgenössische und insbesondere das kantonale Umweltschutzgesetz sowie die Altlastenverordnung, geben klare Rahmenbedingungen für den Umgang mit den Belastungen. Jeder Schritt muss mit den Behörden vorgängig abgestimmt werden oder erfolgt auf deren Vorgaben, Anweisungen oder Verfügungen.

Durch die Transformation des Klybeck-Areals soll ein attraktives Quartier entstehen, in dem die Basler Bevölkerung ohne Sorgen, gesund, gut und gerne leben und arbeiten kann. Dies zu erreichen, liegt im ureigenen wirtschaftlichen Interesse der Eigentümerinnen.

Die beiden Eigentümerinnen streben eine Nachhaltigkeitszertifizierung (SNBS, Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) für das neue Quartier an. Das SNBS-Zertifikat dient als Nachweis für nachhaltiges Bauen und unterstützt Bauherr\*innen und Planer\*innen dabei, Gebäude mit einem langfristigen Mehrwert für Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft zu realisieren.

### **Belastungen werden im Rahmen von Bauvorhaben adressiert**

Das Vorgehen beim Bauen auf belasteten Standorten ist klar geregelt: Die Eigentümerinnen sind als Bauherrinnen verpflichtet, den Behörden bei einem konkreten Bauvorhaben ein Konzept mit altlasten- und abfallrechtlichen Massnahmen, namentlich eine baubedingte Gefährdungsabschätzung und ein Entsorgungskonzept, vorzulegen. Die Umsetzung erfolgt nach Freigabe durch die Behörden, die den Vollzug der Vorgaben kontrollieren.

Aus Sicht der Eigentümerinnen ist der Umgang mit Schadstoffen aus der industriellen Nutzung eine grosse, aber lösbare Aufgabe, damit auf dem ehemaligen Industrieareal neuer, attraktiver Lebensraum entsteht. Bereits heute gibt es Teilflächen auf dem Klybeck-Areal, die nach der Bebauung offiziell aus dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) gelöscht worden sind.

### **Publikation umfangreicher Untersuchungen**

Derzeit bereiten die drei Planungspartner Rhystadt, Swiss Life und der Kanton Basel-Stadt das Richtprojekt vor, das im Sommer 2025 abgeschlossen werden soll. Im Rahmen dieser Vorbereitungsarbeiten veröffentlichen Rhystadt und Swiss Life umfassende Berichte zur Belastungssituation auf ihren Arealteilen. Damit kann sich die interessierte Öffentlichkeit selbst ein Bild über die Situation auf dem Areal machen.

Die publizierten Unterlagen werden Untersuchungsergebnisse und Dokumentationen umfassen, die den Eigentümerinnen beim Kauf der Arealteile zur Verfügung standen, sowie zusätzliche Berichte zu abgeschlossenen Verfahren, welche Rhystadt und Swiss Life im Zuge des Entwicklungsprojekts in Auftrag gegeben haben, etwa bei geplanten Rückbau- und Bauprojekten oder im Zusammenhang mit der Nutzung von bestehenden Gebäuden. Insgesamt werden über die Webseiten der beiden Planungspartner in einem ersten Schritt gegen 200 Berichte zugänglich sein. Dies in einem speziell dafür eingerichteten Datenraum. Sobald weitere Verfahren abgeschlossen sind, werden auch diese Berichte veröffentlicht.

Voraussichtlich noch in diesem Jahr sollen zudem die Ergebnisse des Grundwassermonitorings, für welches die Behörde 2024 ein neues Konzept genehmigt hat, nach erfolgter Stellungnahme der Behörde publiziert werden. Das Monitoring wird dann auch in Zukunft regelmässig publiziert.

### **Vorbereitung einer Informations- und Austauschplattform zu Standortbelastungen**

Mit der Veröffentlichung umfangreicher Berichte wollen die beiden Grundeigentümerinnen Rhystadt und Swiss Life die Grundlage für eine möglichst sachliche Auseinandersetzung zur Standortbelastung schaffen.

Zukünftig soll ein regelmässiger Dialog zur Standortbelastung mit verschiedenen Anspruchsgruppen stattfinden. Die beiden Grundeigentümerinnen werden dazu den Austausch mit verschiedenen Gruppen, unter anderem mit Vertreter\*innen aus der Nachbarschaft und von Quartiervereinen, mit zuständigen Amtsstellen, NGOs und Fachexpert\*innen suchen.

Rhystadt und Swiss Life schaffen damit neben den bestehenden Partizipationsmöglichkeiten eine zusätzliche direkte Dialogmöglichkeit, um Bedürfnisse und Anliegen der Bevölkerung einzubeziehen. Der Start der Dialogplattform ist für das zweite Halbjahr 2025 vorgesehen.

#### **Kontakt**

Rhystadt AG  
Medienstelle  
medien@rhystadt.ch  
Tel. +41 61 681 10 77

Swiss Life AG  
Medienstelle  
media.relations@swisslife.ch  
Tel. +41 43 284 77 77

#### **Über Central Real Estate und Rhystadt**

Central Real Estate investiert in visionäre und nachhaltige Entwicklungsprojekte an innerstädtischen Lagen in Schweizer Wirtschaftszentren. Die Central Real Estate Holding AG wurde von Schweizer Pensionskassen, Anlagestiftungen und Versicherungen im Mai 2019 gegründet. Das durch die Tochtergesellschaft Rhystadt AG erworbene Entwicklungsareal im Klybeck-Quartier in Basel ist das erste Projekt der Gruppe.

#### **Über Swiss Life Asset Managers**

Swiss Life Asset Managers verfügt über 165 Jahre Erfahrung in der Verwaltung der Vermögenswerte der Swiss Life-Gruppe. Dieser Versicherungs-Ursprung hat die Anlagephilosophie entscheidend geprägt. Im Fokus dabei stehen oberste Grundsätze wie Werterhalt, die Erwirtschaftung langfristiger und beständiger Erträge und ein verantwortungsvoller Umgang mit Risiken. Diesen bewährten Ansatz macht Swiss Life Asset Managers auch Drittkunden in der Schweiz, Frankreich, Deutschland, Luxemburg, Grossbritannien, Italien und den nordischen Ländern zugänglich.

Per 30. Juni 2024 verwaltete Swiss Life Asset Managers CHF 262,2 Milliarden Vermögen für die Swiss Life-Gruppe, davon über CHF 116,7 Milliarden für das Anlagegeschäft für Drittkunden. Darüber hinaus ist Swiss Life Asset Managers ein führender institutioneller Immobilieninvestor<sup>1</sup> in Europa. Von den insgesamt CHF 262,2 Milliarden verwalteten Vermögen, sind CHF 87,7 Milliarden in Immobilien investiert. Zusätzlich bewirtschaftet Swiss Life Asset Managers gemeinsam mit Livit insgesamt CHF 20,8 Milliarden an Liegenschaften. Total resultierten per Ende Juni 2024 somit verwaltete Immobilien im Wert von CHF 108,5 Milliarden.

Swiss Life Asset Managers beschäftigt über 2200 Mitarbeitende in Europa.

<sup>1</sup> #1 IPE Top 150 Real Estate Investment Managers 2023 Ranking Europe, #2 INREV Fund Manager Survey 2024