



Der Knoten ist gelöst: Das Logistikunternehmen Fiege verzichtet auf sein Lagergebäude an der Helsinkistrasse (links).

Bild: Roland Schmid

Der Unistandort Dreispitz kommt

Die Gemeinde Münchenstein schafft die Voraussetzung für ein neues «städtisches Quartier».

Christian Mensch

Die Ankündigung war ein Desaster. Im Dezember 2018 erläuterte der damalige Baselbieter Justizdirektor Isaac Reber vollmundig an einer Medienkonferenz, wo die Uni Basel ihre Zelte aufschlagen werde. Auf Münchensteiner Dreispitz-Boden nämlich, wo die Lagerhalle des Logistikunternehmens Fiege steht, oder auf dem Gleisfeld davor, werde ein neuer Campus für die juristische und die wirtschaftswissenschaftliche Fakultät entstehen, verkündete Reber.

Blöd nur, dass weder die Christoph Merian Stiftung (CMS) als Grundeigentümerin noch die Baurechtsnehmerin über die Informationsoffensive informiert waren. Nach deren Protest verschwand das Projekt zunächst von der Website der Universität, dann in einer tiefen Schublade.

Doch nun liegt das Projekt wieder auf dem Tisch, wie Recherchen zeigen. Die Universität soll ziemlich genau dort einen Campus erhalten, wo ihn der heutige Baudirektor Isaac Reber ursprünglich eingezeichnet hat. Der Kontext ist allerdings ein neuer: Die Gemeinde Münchenstein entwickelt einen Quartierplan mit dem Ziel, ein «neues städtisches Quartier mit verschiedenen Nutzungen» als einen «attraktiven Ort der Begegnung» zu schaffen. So jedenfalls formuliert es auf Anfrage der Immobilienkonzern Swiss Prime Site (SPS). Dieser ist einer der Partner, der mit Münchenstein am 18. September unter dem Motto «Dreispitz 4142» rund um den Freilagerplatz einen öffentlichen Anlass durchführt. Dazu gibt es die Podiumsdiskussion: «Uni im Dreispitz».

Dass nun doch entsteht, was schon abgeschrieben war, ist zwei politfernen Umständen zu verdanken: Zum einen lässt die Fiege Logistik den bis 2024 gültigen Mietvertrag auf der entschei-

denden Grundstückparzelle auslaufen. Zum anderen hat die Baurechtsnehmerin Acron per 1. Juli 2019 das Baurecht samt Immobilien an die Swiss Prime Site (SPS) verkauft. Und diese hat anders als Acron ein Interesse daran, sowohl mit der CMS als auch mit der Gemeinde wie mit der Universität in ein langfristiges Geschäft zu kommen.

Die Acron-Immobilieninvestoren machten den grossen Reibach

Für die Finanzinvestoren von Acron war das Dreispitz-Engagement äusserst profitabel. Die eigens gegründete «Acron Helvetia V Immobilien AG» schütete eine Jahresrendite von 8,4 Prozent aus, steuerbefreit über eine sukzessive Reduktion des Aktienkapitals. Samt erfolgreichem Weiterverkauf der Firma summierte sich ein Gewinn von 180 Prozent gegenüber der Eingangsinvestition, kommunizierte Acron stolz.

Die SPS übernahm die Firma mit Baurechtsparzellen an der Helsinkistrasse und an der Genuastrasse für 16,9 Millionen Franken. Der Betrag errechnet sich vor allem aus dem Wert der Liegenschaften in Höhe von rund 29 Mil-

lionen Franken, abzüglich bestehenden Hypotheken. Dies geht aus dem SPS-Geschäftsbericht hervor.

Fiege bestätigt auf Anfrage, der Mietvertrag an der Helsinkistrasse laufe Ende 2024 aus und sei nicht verlängert worden, «um der städtebaulichen Entwicklung nicht im Weg zu stehen». Der Mietvertrag an der Genuastrasse endet zum gleichen Zeitpunkt, allerdings mit der Option, ihn um bis zu zehn Jahre zu verlängern. Ein Auszug aus Basel sei dies jedoch nicht, betont der Schweizer Fiege-Manager Vinko Castrogiovanni: «Wir planen, langfristig in der Region zu bleiben.»

Während an der Genuastrasse weiterhin eine Logistikimmobilie mit einer Nutzfläche von 10 000 Quadratmetern angeboten wird, hat die SPS für das Areal an der Helsinkistrasse das Projekt «Dreispitz Mitte» gestartet. Auf Anfrage heisst es, man sei noch in einer sehr frühen Planungsphase. Da die angestrebte Entwicklung des Areals einen Quartierplan notwendig mache, sei die terminliche Abwicklung vom Verfahrensprozess abhängig und dieser liege deshalb in der Hoheit der Gemeinde.

Die Wende zum Guten kommt auch der CMS stark entgegen. Gerne möchte sie im Transformationsprozess des gesamten Dreispitz mit der Ansiedlung von Hochschulen eine Magnetwirkung erreichen. Mit der Hochschule für Gestaltung und Kunst (HGK) ist ihr dies zwar geglückt. Doch der Hochschule für Wirtschaft hat sie eine Parzelle angeboten, gegen deren Nutzung für ein Bildungsinstitut nun ein Verfahren vor Bundesgericht hängt. Und als die Stiftung der Universität anstelle des Fiege-Areals das abgelegene Arfa-Areal anbot, lehnte diese die Alternative als unzumutbar strikt ab.

Ein Projekt, das zur neuen Immobilienstrategie der Uni passt

Mit der Swiss Prime Site als neue Baurechtsnehmerin haben sich auch für die Universität neue Kooperationsmöglichkeiten eröffnet. Denn die SPS hat die Finanzkraft, um selbst als Bauherrin aufzutreten. Es würde ihrem Geschäftsmodell entsprechen, den Bau des Campus als Investorin zu finanzieren – und sich mit der Universität eine langjährige wie solvente Mieterin zu sichern.

Mit der «Immobilienstrategie 2030», die sich die Universität im vergangenen März gegeben hat, gehören langjährige Mietverträge zu den gewünschten Optionen. Gemäss Leitlinien zählten Lehre und Forschung, nicht aber das Bauen von Immobilien zu den Kompetenzen der Universität. Um diese Strategie umzusetzen, hat die Rektorin Andrea Schenker-Wicki jüngst Rolf Borner, den bisherigen Leiter von Immobilien Basel-Stadt, in die Universitätsleitung geholt.

Die Voraussetzungen für ein Gelingen eines Campus Dreispitz sind gegeben. Die Vielzahl der Akteure schliesst allerdings auch ein Scheitern nicht aus. Mit neuerlichen vollmundigen Ankündigungen sollte sich Baudirektor Reber deshalb wohl noch zurückhalten.

«Wir wollen der städtebaulichen Entwicklung nicht im Weg stehen.»

Vinko Castrogiovanni
Fiege (Schweiz)

«Das Ziel ist ein neues städtisches Quartier mit verschiedenen Nutzungen.»

Mladen Tomic
Swiss Prime Site