

Nachhaltigkeitsbericht 2023



Inhaltsverzeichnis

Vorwort CEO	2
Einleitung	3
Mission Statement	3
Rückblick 2023	4
Definition Nachhaltigkeitsansatz	4
Sustainable Development Goals	4
Wesentlichkeitsanalyse	4
Betrieb Klybeck-Areal	6
Systemgrenze Rhystadt	6
Ökologie: Datenerfassung	7
Soziales: Dialog und Partizipation	7
Governance: Risiko-Monitoring	8
Entwicklung klybeckplus	9
klybeckplus: ein Mehrwert für Basel	9
Ökologie: Energieeffizienz und Emissionsreduktion	9
Soziales: Zukunftsfähige Lebensräume	10
Governance: Resilienz und Wirtschaftlicher Erfolg	10
Ausblick 2024	12
Arealbetrieb	12
Arealentwicklung	12
Projektentwicklung	12
Impressum	13

Vorwort CEO

Geschätzte Vertreterinnen und Vertreter des Aktionariats

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht ist der erste der Central Real Estate Holding AG und der Rhystadt AG. Er formuliert unsere Ambitionen in den Dimensionen Umwelt, Soziales und Governance und orientiert sich an den Sustainable Development Goals der UNO. Der Bericht zeigt zudem den Stand unserer Anstrengungen auf, sowohl was den nachhaltigen Betrieb des heutigen Industrieareals betrifft als auch den Planungsprozess und die zukünftige Transformation.

Wir schaffen ein grünes, durchmischtes und klimafreundliches neues Stadtquartier – so haben wir es im Städtebaulichen Leitbild klybeckplus gemeinsam mit unseren Planungspartnern Kanton Basel-Stadt und Swiss Life formuliert. Und diesem Anspruch wollen wir heute und morgen gerecht werden.

Der erste Nachhaltigkeitsbericht ist ein Beleg dafür. Es ist ein erster Schritt von vielen weiteren: Langfristig streben wir eine periodische Berichterstattung nach dem international anerkannten GRI-Standard an. Dies ist deshalb eine besondere Herausforderung, da sich das Areal spätestens mit Vorliegen des Bebauungsplans dynamisch entwickeln wird. Die künftige Berichterstattung muss diese Dynamik abbilden können. Auch damit betreten wir in dieser Grössenordnung Neuland.

Es gehört zu unserer Verantwortung, diese Herausforderungen anzugehen – im Interesse der Umwelt und der Gesellschaft, aber auch im Interesse der zukünftigen Rentnerinnen und Rentner, deren Guthaben in diesem Projekt angelegt sind.

Das Generationenprojekt kann nur ein nachhaltiges Projekt sein. Ich bin überzeugt, dass wir auch diese Herausforderung meistern und danken Ihnen für Ihre Unterstützung!

Christian Mutschler
CEO Rhystadt AG

Einleitung

Die Immobilien-Beteiligungsgesellschaft Central Real Estate Holding AG entwickelt innovative, nachhaltige Lebens- und Arbeitsräume. Der Investitionsfokus liegt auf Immobilienentwicklungsprojekten in Schweizer Innenstädten. Mit der Tochtergesellschaft Rhystadt AG hat die Central Real Estate Holding AG von der Novartis Pharma AG ein Entwicklungsareal von rund 160'000 m² im Basler Klybeck-Quartier übernommen.

Bis heute betreibt und entwickelt die Rhystadt AG einzig das ehemalige Werksareal-Klybeck im Norden von Basel. Zurzeit arbeiten rund 2'000 Personen auf dem Werksareal. Dabei ist die Rhystadt AG für den Betrieb, die Medienversorgung sowie den Unterhalt und die Instandsetzung der Bestandsgebäude und Infrastruktur verantwortlich. Gemeinsam mit den Planungspartnern Swiss Life und dem Kanton Basel-Stadt zeichnet die Rhystadt AG für die Transformation klybeckplus und somit die Entwicklung eines neuen, urbanen Stadtteils verantwortlich.

Im Berichtsjahr 2023 definierte der Verwaltungsrat die Nachhaltigkeitsstrategie für die Central Real Estate Holding AG, die auf den Sustainable Development Goals (SDG) der United Nations (UN) und der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung des Bundes basiert und nach dem Prinzip der «doppelten Materialität» aufgebaut ist.

Mission Statement

Zukunftsfähige Lebensräume

Wir schaffen attraktive Lebensräume mit vielfältigen Nutzungen und hoher Aufenthaltsqualität für alle Gesellschaftsschichten. Dabei setzen wir auf innovative Lösungen und etablierte Nachhaltigkeitslabels und -zertifikate.

Energieeffizienz und Emissionsreduktion

Wir analysieren und reduzieren den Energiebedarf und CO₂-Fussabdruck unserer Beteiligungen und Immobilien und optimieren unser Portfolio systematisch in Richtung Klimaneutralität.

Wirtschaftlicher Erfolg

Wir liefern unseren Investoren innovative und nachhaltige Anlagemöglichkeiten und stellen die langfristige Profitabilität unserer Beteiligungen sicher.

Rückblick 2023

Definition Nachhaltigkeitsansatz

Die Central Real Estate Holding AG ist sich ihrer Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung und Bewirtschaftung auf dem Klybeck-Areal bewusst und ist überzeugt, dass nur ein weitsichtiger und verantwortungsbewusster Umgang mit natürlichen Ressourcen und komplexen sozialen Zusammenhängen nachhaltige Renditen ermöglicht. Deshalb hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Die so definierten wesentlichen Themen aus den Bereichen Wirtschaft, Ökologie, Soziales sowie eine verantwortungsvolle Unternehmensführung sind integraler Bestandteil des Nachhaltigkeitsansatzes.

Sustainable Development Goals

Für die Definition von möglichen Nachhaltigkeitszielen der Central Real Estate Holding AG wurden die 17 Sustainable Development Goals (SDG) der United Nations (UN) sowie deren 169 Unterziele auf die Relevanz für die Central Real Estate Holding AG und Rhystadt AG analysiert. Bei den 17 SDGs handelt es sich um Ziele für nachhaltige Entwicklung der UNO, die global gelten und bis 2030 von allen UNO-Mitgliedstaaten erreicht werden sollen. Um die UNO-Nachhaltigkeitsziele in einen nationalen Kontext einzubetten, wurde zudem die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung des Bundes hinzugezogen.

Auf dieser Basis wurden 10 SDGs ausgewählt, die die Grundlage für die Nachhaltigkeitsstrategie der Central Real Estate Holding AG bilden, zu welchen das Unternehmen mit seinem Entwicklungsportfolio einen Beitrag leisten kann.

Sustainable Development Goals (SDG) der United Nations (UN)		Wesentliche Themen der Central Real Estate Holding AG
SDG 3	Ein gesundes Leben für alle Menschen jeden Alters gewährleisten und ihr Wohlergehen fördern	Gesundheit und Wohlbefinden Verantwortungsvoller Umgang mit Standortbelastungen und Schadstoffen
SDG 6	Verfügbarkeit und nachhaltige Bewirtschaftung von Wasser und Sanitärversorgung für alle gewährleisten	Effizienz der Wassernutzung
SDG 7	Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern	CO2-neutrale Energieerzeugung
SDG 8	Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern	Durchmischung Lokale Produkte und Dienstleistungen
SDG 9	Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen	Digitalisierung und Datenschutz
SDG 11	Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen	Smart Infrastructure Wandlungsfähigkeit Wohnen zu fairen Preisen
SDG 12	Für nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sorgen	Mobilität Abfallmanagement Lokale Kreisläufe Graue Energie
SDG 13	Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen	Netto Null Klimaresilienz
SDG 15	Landökosysteme schützen, wiederherstellen und ihre nachhaltige Nutzung fördern	Freiraum / Biodiversität
SDG 17	Umsetzungsmittel stärken und die Globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben erfüllen	Partnerschaftlich und kooperativ planen und entwickeln Partizipation und Beteiligung der Stakeholder

Abbildung 1: Ziele und wesentliche Themen der Central Real Estate Holding AG

Wesentlichkeitsanalyse

Auf Basis der zehn gewählten SDGs und deren Unterziele hat die Central Real Estate Holding AG 19 wesentliche Themen hergeleitet, die den drei Schwerpunktthemen der Agenda 2030 des Bundes zugeordnet werden können. Gemäss dem Ansatz der doppelten Materialität wurden die 19 wesentlichen Themen sowie die damit verbundenen Ein- und Auswirkungen einerseits auf die nachhaltige Entwicklung (Y-Achse, siehe Abbildung 2) und andererseits auf den langfristigen Unternehmenserfolg (X-Achse, siehe Abbildung 2) eruiert. Doppelte Materialität

bedeutet, dass Unternehmen Nachhaltigkeitsaspekte aus zwei Perspektiven betrachten. Die eine Perspektive ist die sogenannte Outside In-Perspektive (X-Achse). Hier müssen Unternehmen beurteilen, welche Auswirkungen Nachhaltigkeitsfaktoren wie z.B. der Klimawandel oder Biodiversität auf den Unternehmenserfolg und künftige Cashflows haben. Die andere Perspektive ist die sogenannte Inside Out-Perspektive (Y-Achse). Aus dieser sollen Unternehmen betrachten, welche Auswirkungen das unternehmerische Handeln auf andere, d.h. auf Menschen, Gesellschaft und Umwelt hat.

Gemeinsam mit dem Verwaltungsrat und den mandatierten Unternehmen (Nova Property Fund Management AG, Mettler Entwickler AG, Credit Suisse Asset Management Schweiz) wurden im Rahmen eines Workshops die 19 wesentlichen Themen auf die beiden Dimensionen hin beurteilt und anschliessend besprochen. Die finale Wesentlichkeitsmatrix wurde im September 2023 von der Geschäftsleitung und vom Verwaltungsrat der Central Real Estate Holding AG freigegeben. Die Wesentlichkeitsmatrix soll künftig in regelmässigen Abständen überprüft und aktualisiert werden, sodass je nach Entwicklung der Umwelt- (y-Achse) und der Unternehmensebene (x-Achse) die Priorisierung angepasst werden kann.



Abbildung 2: Wesentlichkeitsmatrix

Farbcode: Economic (orange), Environmental (green), Social (red), Governance (blue)

Nach Vorliegen der planungsrechtlichen Sicherheit (rechtsgültiger Bebauungsplan) soll die Zielformulierung zu diesen 19 Themen gemeinsam mit dem Verwaltungsrat vorgenommen werden. Langfristig wird basierend auf der Zielformulierung eine periodische Berichtserstattung nach dem GRI-Standard¹ über die Nachhaltigkeitsmassnahmen des Unternehmens angestrebt. Die Herausforderung im Fall der Central Real Estate Holding AG und der Rhystadt AG ist eine Berichterstattung, die sowohl dem heutigen Arealbetrieb als auch der künftigen Areal- und Projektentwicklung gerecht wird. Im nachfolgenden Bericht wird einzeln auf diese Aspekte eingegangen.

¹ GRI Global Reporting Initiative ist international anerkannt und hat sich international und in der Schweiz durchgesetzt. Mit dem strukturierten Aufbau erleichtert GRI dem Investor die Vergleichbarkeit der Berichte.

Betrieb Klybeck-Areal

Systemgrenze Rhystadt

Die Central Real Estate Holding AG ist über ihre Tochtergesellschaft Rhystadt AG Eigentümerin von mehreren Teilarealen mit einer Gesamtfläche von rund 160'000 m² innerhalb des Klybeck-Areals (siehe Abbildung Nr. 3). In diesem Bereich ist sie für die Bewirtschaftung der Bestandsliegenschaften und die künftige Projektentwicklung verantwortlich. Darüber hinaus trägt die Rhystadt AG als Eigentümerin der gesamten Energieinfrastruktur auf dem Klybeck-Areal die Verantwortung für den Betrieb des Arealstromnetzes und der Wärmeversorgung des Bestandes sowie der Wärmelieferung.

In dieser Eigenschaft ist sie verpflichtet, die Versorgungsinfrastruktur gemäss den gesetzlichen Vorgaben zu unterhalten und zu erneuern. Zudem beliefert sie sämtliche Bezüger innerhalb des Klybeck-Areals und Dritte mit Dampf und ist für den gesamten Stromeinkauf verantwortlich. Ca. drei Viertel davon nutzt die Rhystadt AG für sich, während ein Viertel der produzierten und eingekauften Energien an Dritte geliefert werden.

Sowohl die gesamte Energieproduktion als auch der Eigenverbrauch und die Lieferung an Dritte werden erfasst. Bereits mit der Übernahme der Versorgungsinfrastruktur durch den Provider Bouygues Energies & Services Schweiz AG im Jahr 2022 wurde damit gestartet, das Energiecontrolling zu digitalisieren, sodass die Medienflüsse effizienter erfasst werden. Dadurch konnte die Transparenz der Verbrauchsdaten gesteigert und das Monitoring der Energieverbräuche optimiert werden.



Abbildung 3: Klybeck-Areal und Rhystadt AG

Ökologie: Datenerfassung

Derzeit versorgt die Rhystadt AG das gesamte bestehende Industrieareal mit Dampf, Strom und Wasser. Rhystadt nutzt 75 Prozent der produzierten Energie selbst und liefert 25 Prozent an Nachbarn und Dritte.

Für die Dampfproduktion wird die Abwärme der Sondermüllverbrennungsanlage RSMVA genutzt. Für die Abdeckung von Peaks wird auf dem Areal der Rhystadt AG zusätzlich aus Erdgas Dampf produziert. Das für die Dampfproduktion benötigte Wasser bezieht die Rhystadt AG aus dem Rhein. Auf dem Areal der Rhystadt AG wird dieses Wasser gefiltert, woraus entmineralisiertes Fabrikwasser entsteht. Der Strombezug erfolgt mit Zukauf der entsprechenden Herkunftsnachweise aus 100% erneuerbarer Quelle.

Der Verbrauch von Strom, Dampf und Wasser wurde seit dem Jahr 2020 auf Liegenschaftsebene erfasst. Im Geschäftsjahr 2023 wurden erstmals die Umweltkennzahlen des Jahres 2022² nach REIDA (Real Estate Investment Data Association)³ für die Rhystadt AG ermittelt, wobei die Herausforderung darin bestand, dass die Rhystadt AG nicht nur Eigentümerin, sondern auch Produzentin von Energie auf dem gesamten Klybeck-Areal für den Nachbarn Swiss Life und Dritte ist und der Eigenverbrauch sowie die Lieferung an Nachbarn und Dritte separat darzustellen sind.

In einem nächsten Schritt sollen die ermittelten Umweltkennzahlen des Jahres 2022 plausibilisiert und im Geschäftsjahr 2024 mit den Umweltkennzahlen des Jahres 2023 verglichen werden. Mit diesem Ansatz sollen die Verbrauchs- und Umweltkennzahlen überprüft werden und als Grundlagen für die weitere Betriebsoptimierung dienen.

Soziales: Dialog und Partizipation

Die Anspruchsgruppen der Central Real Estate Holding AG sind vielfältig. Durch individuelle Kommunikation will die Unternehmensgruppe den unterschiedlichen Informationsbedürfnissen und Interessen der Stakeholder gerecht werden.

In ein komplexes Projekt wie dasjenige auf dem Klybeck-Areal sind viele Stakeholder involviert. Nur gemeinsam und in enger Abstimmung mit allen Beteiligten – von Investoren über Planungspartner bis zu den Mieterinnen und Mietern – lassen sich Lösungen entwickeln, die sich später in der Praxis bewähren und einen Mehrwert für die Stakeholder, das Quartier und die Stadt generieren. Ein regelmässiger Austausch mit den Interessengruppen ist daher unverzichtbar. Dies gilt für den Dialog mit bestehenden Mietern und, bei Neubau- und Umbauprojekten, mit neuen Mietern und anderen betroffenen Stakeholdern.

Beim Transformationsprojekt klybeckplus gibt es nebst den Investoren drei relevante Stakeholdergruppen, mit denen die Rhystadt AG im Austausch steht: die Mieter, die Nachbarn und Bevölkerung sowie die mandatierten Unternehmen, mit denen die Rhystadt AG gemeinsam die Bewirtschaftung der Bestandsliegenschaften führt und die Transformation plant und umsetzt. Die jetzigen Mieter werden periodisch über den aktuellen Planungsstand informiert und die Bevölkerung ist seit 2021 in öffentliche Beteiligungsverfahren involviert. Seit Frühjahr 2023 finden öffentliche Dialogworkshops mit der interessierten Öffentlichkeit im Rahmen der Quartierentwicklung klybeckplus statt. Das städtebauliche Leitbild kann von allen Interessierten eingesehen werden. Die künftigen Nutzer frühzeitig in die Planung einzubinden hat sich bewährt, um ihre Wünsche von Anfang an berücksichtigen zu können. So lassen sich Unstimmigkeiten, Mehraufwand, Verzögerungen, Kosten und Reputationsrisiken vermeiden. Künftige Mieter identifizieren sich stärker mit einem Projekt, wenn sie mitbestimmen können.

² Die Erfassung der Verbrauchsdaten und der daraus resultierenden Umweltkennzahlen weisen aktuell eine zeitliche Verschiebung von einem Jahr im Vergleich zum Geschäftsbericht 2023 auf.

³ REIDA, die Real Estate Investment Data Association, ist eine nicht profitorientierte Organisation, welche mit dem CO₂-Benchmark eine schweizweit transparente Vergleichsmöglichkeit hinsichtlich der Bemessung der CO₂-Emission von Renditeliegenschaften anstrebt.



Abbildung 4: Dialogworkshop mit der Quartierbevölkerung

Governance: Risiko-Monitoring

Der Klimawandel stellt die Immobilienwirtschaft vor physische und Übergangsrisiken. Die Central Real Estate Holding AG begegnet diesen Risiken aktuell durch ein systematisches Risiko-Monitoring, durch welches die Resilienz ihres Immobilienportfolios und langfristige Rendite sichergestellt werden sollen.

Die Central Real Estate Holding AG schützt ihr Immobilienportfolio vor ökologischen, sozialen und rechtlichen Risiken, die mit dem Klimawandel einhergehen. Durch ein systematisches Risikomanagement beugt sie Bedrohungen ihrer finanziellen Stabilität und Liquidität vor, sichert ihre Investitionsmöglichkeiten und den langfristigen Fortbestand ihrer Geschäftstätigkeit. Der Klimawandel betrifft die Immobilienbranche durch physische und transitorische Risiken. Diese Risiken müssen ganzheitlich betrachtet werden, um ihnen wirksam vorzubeugen. Zu den physischen Risiken zählen zum Beispiel häufigere und längere Hitzeperioden und die Zunahme extremer Wetterereignisse wie orkanartige Winde und heftige Niederschläge mit Überschwemmungen. Übergangsrisiken sind vor allem regulatorische Veränderungen wie Vorschriften zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Energieeffizienz sowie höhere Anforderungen an die Kreislaufwirtschaft.

Für die Überwachung der Übergangsrisiken werden im vierteljährlich erscheinenden Risiko- & Compliance-Bericht der Central Real Estate Holding AG folgende Themen systematisch erfasst:

- Politik (lokal und national)
- Marktrisiken
- Geschäfts- und Strategierisiken
- Risiken in Geschäftsprozessen
- Finanzielle Risiken
- Personelle Risiken
- Sicherheit und technologische Risiken
- Rechtliche Risiken

Im Zusammenhang mit den physischen Risiken liegt eine Klimaanalyse der Basel-Stadt vor, die die Kaltluftströme und die Hitzebelastung auf dem Klybeck-Areal untersucht. Für die Planung wurden zudem auf der Grundlage des städtebaulichen Leitbilds mikroklimatische Modellrechnungen durchgeführt.

Entwicklung klybeckplus

klybeckplus: ein Mehrwert für Basel

Im Basler Norden entsteht ein neues städtisches Quartier mit Vorzeigecharakter: klybeckplus soll bis 2040 Wohnraum für bis zu 8'500 Menschen und 7'500 Arbeitsplätze bieten. Die Eckpfeiler des Nachhaltigkeitsansatzes für das neue entstehende Stadtquartier sollen Mehrwert für Basel-Stadt und die gesamte Region generieren: Grosse Grünflächen, Durchmischung, saubere Energie und ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept bieten Lösungen für die urbanen Herausforderungen von heute und morgen.

Rhystadt, der Kanton Basel-Stadt und die Swiss Life arbeiten daran, diese Vision zu verwirklichen und nutzen die einmalige Chance, ein städtebauliches Gesamtkonzept umzusetzen. Auf einer Fläche von rund 300'000 Quadratmetern entsteht auf dem «ehemaligen» Werks-Gelände ein neuer urbaner Lebens- und Arbeitsraum, der die Identität und die Atmosphäre des Ortes bewahrt. Entstehen soll ein durchmischter und klimafreundlicher Stadtteil⁴, der Lebens- und Arbeitsraum für bis zu 15'000 Menschen schafft.

Die Transformation soll das heutige Klybeck-Areal grün machen – im wörtlichen und im übertragenen Sinne. Rund 1'800 neue Bäume werden zusätzlich zu den bestehenden 300 gepflanzt und mit der Klybeckmatte und der Rheinterrasse entstehen zwei neue Parks an Wiese und Rhein. Diese umfangreichen Erholungsgebiete dienen zugleich dem Wassermanagement, denn dort kann teilweise auch Regenwasser versickern. Die grosszügigen Grün- und Freiflächen werden durch verdichtetes Bauen bei den Wohn- und Gewerbebauten erreicht. Im neuen Stadtteil haben die Fortbewegung zu Fuss und auf dem Velo Vorfahrt.

Ökologie: Energieeffizienz und Emissionsreduktion

Die Central Real Estate Holding AG will ihren Energieverbrauch und den CO₂ - Ausstoss mindern. Energieeinsparungen und die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien sollen zum Ziel führen.

Die Entwicklung des heutigen Klybeck-Areals von einem Industriestandort zu einem diversen Stadtquartier geht mit der Erneuerung der Energieversorgung einher. Der Umstieg auf erneuerbare Energien trägt durch die Dimension des neuen Stadtquartiers zur CO₂-Absenkung des Kantons Basel-Stadt bei, der sich Netto-Null bis 2037 zum Ziel gemacht hat.

Parallel zur Projektentwicklung, bestehend aus Sanierung, Aufstockung und Ersatzneubau, wird der CO₂-Ausstoss sukzessive reduziert. Emissionen sollen umfassend dokumentiert und gesenkt werden. Bei der Projektentwicklung werden die CO₂-Emissionen bei der Energieversorgung ebenso wie im Betrieb geprüft. Für den gesamten Lebenszyklus wird ein CO₂-Budget angestrebt. Die Dampfanlage wird voraussichtlich bis 2034 ersetzt. Im Einklang mit der Transformation des Areals von einem Industrie- in ein Stadtquartier soll die Wärme nach dem Umstieg vom Dampf durch erneuerbare Energien erzeugt werden. Dazu wird die Option Fernwärme aus 100 Prozent erneuerbaren Energien verfolgt. Alternativen werden geprüft. Nebst dem Betrieb wird auch bei der Projektentwicklung die Minderung des CO₂-Ausstosses in Form von Grauen Energien angestrebt.

⁴ Vision klybeckplus – Ein Mehrwert für Basel (Quelle: <https://www.klybeckplus.ch/projekt/vision.html>)

Soziales: Zukunftsfähige Lebensräume

Vielfältige Quartiere sind lebenswert. Sie sind Lebens- und Arbeitsraum für sehr unterschiedliche Menschen und das macht ihre Attraktivität aus. Durch ihre Beteiligung am Projekt klybeckplus in Basel fördert die Central Real Estate Holding AG das Entstehen eines diversen und durchmischten Stadtviertels.

Die Rhystadt AG stellt attraktiven Wohn- und Gewerberaum bereit und sorgt auf diese Weise dafür, dass gemischte Quartiere entstehen können. So kommen in diversen Quartieren Menschen mit unterschiedlichen Hintergründen, Lebensentwürfen und alle Altersgruppen zusammen, was Toleranz und soziale Stabilität unterstützt. Die Erfahrung zeigt: Die Menschen leben gerne in einer vielfältigen Umgebung. Die positiven Effekte sind nicht auf einzelne Viertel begrenzt, sondern wirken darüber hinaus. So wird die Neugestaltung des Klybeck-Quartiers im Norden von Basel Vielfalt, Lebendigkeit, sozialen Austausch und Anreize für lokale Gewerbe auch über das eigentliche Entwicklungsareal hinaus fördern. Aus dem ehemaligen Industrieareal wird ein gemischter Wohn- und Arbeitsort, der Besucher anzieht und damit Austausch und die lokale Wirtschaft fördert.

Durch die Transformation des Klybeck-Areals entsteht ein Wohn- und Arbeitsquartier, das eine Vielzahl von Funktionen und Nutzungen vereint und sich flexibel den Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer anpassen kann. Grün- und Freiflächen steigern zusätzlich die Lebensqualität. Für die Central Real Estate Holding AG sind gemischte Quartiere zukunftsichernd: In attraktiven Stadtvierteln sind die Leerstände gering und damit auch die Risiken eines Wertverlustes. Gute Vermietbarkeit oder Verkaufschancen steigern die Erträge und die nachhaltige Rendite. So ist der langfristige Werterhalt für die Investoren gesichert.

Durch seine Öffnung und Neugestaltung findet das ehemalige Industrieareal Anschluss an die vielfältige Nutzung der Kleinbasler Quartiere. Das Projekt klybeckplus mischt Wohnen, Quartiersservices, Bildung, Gewerbe, Forschung und Büros. Damit bietet es die Chance, den Basler Norden urban zu vereinen und das Infrastrukturangebot zu verbessern. Ein bereits seit Ende 2020 nachhaltiges Engagement ist der Sponsorship des Basketballclubs Bären in Kleinbasel. Damit wird die Diversität und Integration der Quartieranwohner über den grössten Basketballclub der Nordwestschweiz mit Wurzel im Kleinbasel mit seinen Mitgliedern aus rund 146 Nationalitäten gefördert. Des Weiteren soll auch die eigene Veranstaltungsreihe «Salon Basel Next» fortgesetzt werden.

Governance: Resilienz und Wirtschaftlicher Erfolg

Um die Qualität des Portfolios im Rahmen der Projektentwicklung zu sichern und gegenüber dem klimatischen Wandel resilient zu sein, strebt die Central Real Estate Holding AG mit ihrer Tochtergesellschaft Rhystadt AG auf dem Klybeck-Areal eine angepasste Planung und Bauweise an. So soll die Widerstandsfähigkeit des neuen Stadtquartiers gegen künftigen Klimawandel erhöht und das Stadtklima verbessert werden.

Um diesen Risiken vorzubeugen, sehen die Planungspartner in der Nutzungsplanung klybeckplus Massnahmen vor. Dazu gehören planerische und bauliche Massnahmen wie Verschattung und Optimierung der Luftströme sowie Hochwasser- und Erdbebenschutz. Die Basis für die Planung der Massnahmen sind mikroklimatische Modellrechnungen⁵, die auf der Grundlage des städtebaulichen Leitbilds durchgeführt wurden. Das Ziel besteht vor allem darin, im Einklang mit dem Basler Stadtklimakonzept eine Überhitzung des Stadtviertels am Tag zu verhindern und für Kühle in der Nacht zu sorgen. Allein durch die Grösse des Areals hat die klimaresiliente Gestaltung einen günstigen Einfluss auf das künftige Stadtklima Basels. Die klimaangepasste Planung stellt die Weichen für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung und erreicht dadurch eine vorteilhafte öffentliche Wahrnehmung. Positiv für die Reputation der Unternehmensgruppe ist zudem, dass die Liegenschaftsnutzer und Mieter vor den Folgen extremer Wetterereignisse geschützt werden.

⁵ Die durchgeführten mikroklimatischen Modellrechnungen auf der Grundlage des städtebaulichen Leitbilds zeigen, dass sich die vorgesehenen Park- und sonstigen Freiflächen sowie die Vernetzung der Grünflächen stellenweise positiv auf die nächtliche Kaltluftbildung auswirken und deren Ausbreiten unterstützen. Am Tag wird die Aufenthaltsqualität u.a. durch schattenspendende Bäume deutlich verbessert. (Quelle: Städtebauliches Leitbild klybeckplus, S. 136)

Damit soll die Planung des neuen Stadtquartiers künftigen Änderungen Rechnung tragen, langfristig der wirtschaftliche Erfolg gesichert und die Aufenthalts- sowie Lebensqualität verbessert werden.



Abbildung 5: klybeckplus Esplanade

Ausblick 2024

Arealbetrieb

Die erste Berechnung der Umweltkennzahlen im Geschäftsjahr 2023 anhand des Verbrauchs soll im Jahr 2024 fortgeführt und damit die Nachhaltigkeitsperformance der Rhystadt AG überwacht und verbessert werden.

Arealentwicklung

Ergänzend zum möglichst schonenden Umgang mit der bestehenden Bausubstanz und den Naturwerten wird aktuell mit den Planungspartnern, dem Kanton Basel-Stadt, der Swiss Life AG und der Rhystadt AG ein gemeinsames Vorgehen und die Rahmenbedingungen für die Zertifizierung «SNBS Areal⁶» diskutiert. Das Zertifikat «SNBS-Areal» basiert auf einer umfassenden Betrachtung bezüglich Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt.

Projektentwicklung

An zwei Bestandes Gebäuden setzen die beauftragten Entwickler, Architekten, Planer und Spezialisten schon im Vorprojekt die hoch gesteckten Anforderungen um. Dabei geht es insbesondere darum die denkmalpflegerischen Anforderungen, die bestehende Bausubstanz und die Bedürfnisse der künftigen Nutzer in Einklang mit den Aspekten der Nachhaltigkeit zu bringen.

⁶ Der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) ist ein Baustandard, der die Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft berücksichtigt und damit nebst dem ökologischen und sozialen Beitrag auch die Kosten über den Lebenszyklus betrachtet. Der Standard SNBS-Areal wurde spezifisch für Areale mit komplexen Eigentümerstrukturen, Nutzungen und langen Zeithorizonten entwickelt. (Quelle: <https://www.snbs-hochbau.ch/standards/snbs-areal/>)

Impressum

Herausgeber

Central Real Estate Holding AG
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich
+41 44 276 40 56
info@centralrealestate.ch
www.centralrealestate.ch

Disclaimer

«Dieses Dokument stellt keine Werbung oder Beratung jeglicher Art dar und darf nicht als Angebot, Empfehlung oder Aufforderung angesehen werden, um in Finanzinstrumente zu investieren oder Finanztransaktionen abzuschliessen. Das Dokument und die darin enthaltenen Informationen basieren in keiner Weise auf einer Berücksichtigung der persönlichen Umstände des Empfängers und dienen daher nicht als Ersatz für die Beratung durch unabhängige Finanz- und Rechtsspezialisten. Die Central Real Estate Holding AG lehnt jede Haftung für direkte, indirekte oder Folgeschäden, einschliesslich entgangener Gewinne, Schäden, Kosten, Ansprüche oder Aufwendungen, die sich aus Ihrem Vertrauen in das Dokument oder Informationen daraus ergeben, ab.

Der Bericht enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen in Bezug auf das Potenzial von Projekten und Diskussionen betreffend Anlagestrategie, Pläne oder Absichten, die alle zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen beinhalten. Dasselbe gilt für Aussagen, die Worte wie «erwartet», «plant», «geht davon aus», «glaubt», «schätzt ein», «ist der Auffassung» und dergleichen verwenden. Alle diese Aussagen werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen gemacht, die der Gesellschaft im gegenwärtigen Zeitpunkt der Erstellung des Berichts vorliegen und als angemessen erscheinen. Bei solchen Aussagen handelt es sich lediglich um Prognosen, die sich im Nachhinein als irrtümlich bzw. nichtzutreffend erweisen oder ändern und von den tatsächlichen Ergebnissen, von der Finanzlage, von den Entwicklungen, Leistungen und Erwartungen abweichen können. Solche zukunftsgerichteten Aussagen sind daher mit der gebotenen Vorsicht zur Kenntnis zu nehmen, da sie naturgemäss bekannte und unbekannte Risiken beinhalten, Unsicherheiten bergen und von anderen Faktoren beeinträchtigt werden können. Die Central Real Estate Holding AG übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen in diesem Bericht zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren.»

Website

Central Real Estate Holding AG
<https://www.centralrealestate.ch/de/>

Anmerkung des Herausgebers

Text und Design:
Nova Property Fund Management AG

Nachhaltigkeitsberatung & Redaktion:
Sustainserv GmbH, Boston, Frankfurt, Nashville, Zürich