



# Zukunft Chrischonaklinik

Für die ehemalige Rehabilitationsklinik  
in Bettingen bei Basel  
sucht das BSB eine geeignete Nachfolgenutzung

## Über uns

Das BSB (Bürgerspital Basel) ist ein Unternehmen der Bürgergemeinde Basel. Es setzt sich seit über 750 Jahren für die Basler Bevölkerung ein und nimmt sich der stetig ändernden Bedürfnisse der Gesellschaft an. Heute bietet das BSB Menschen im Alter selbstbestimmtes Wohnen mit professionellem Service sowie umfassende Pflege nach höchsten Standards. Als grösster Arbeitgeber der Region für Menschen mit Behinderung sorgt das BSB für deren berufliche Integration.

Bürgerspital Basel  
Hauptsitz  
Friedrich Miescher-Strasse 30  
Postfach  
4002 Basel

## Auskünfte

Sind Sie interessiert? Haben Sie eine Nutzungsidee? Haben Sie Fragen? Wenden Sie sich an:

Courvoisier Stadtentwicklung GmbH  
Stapfelberg 7  
4051 Basel  
info@courvoisier-projekte.ch  
061 261 49 65

Basel, 28. März 2025



## Geschichte

Die Reha-Klinik auf St. Chrischona wurde vom Bürgerspital Basel im Jahr 1966 eröffnet. An ruhiger Lage und mit Aussicht auf die Rheinebene, die Jurahöhen und die Berner Alpen wurden Patientinnen und Patienten nach einem Spitalaufenthalt betreut.

Nach und nach wurde die Anlage auf 76 Betten ausgebaut, einzelne Gebäude wurden aufgestockt. Ursprünglich als Chrischonaklinik für ein umfassendes Rehabilitationsangebot bekannt, wurden im Lauf der Zeit Angebotsschwerpunkte gebildet. Diese umfassten die muskuloskelettale, internistische und onkologische sowie die kardiale und pulmonale Rehabilitation. Zu den Patientinnen und Patienten zählten insbesondere ältere und betagte Menschen.

Mit dem Anfang 2019 eingeweihten Neubau des Felix Platter-Spitals entstand in Basel ein modernes, altersmedizinisches Zentrum, das neben stationärer auch ambulante Rehabilitation anbot. Damit stellte sich die Frage, ob man die Reha Chrischona ebenfalls baulich und betrieblich umfassend erneuern sollte – oder ob man den Betrieb einstellen und die Angebote in die Universitäre Altersmedizin Felix Platter integrieren sollte. Der Entscheid des Bürgerrats fiel zugunsten der Integration aus. Damit endeten im Frühling 2019

gut 50 Jahre Klinikgeschichte auf Basels beliebtem Aussichtsbügel.



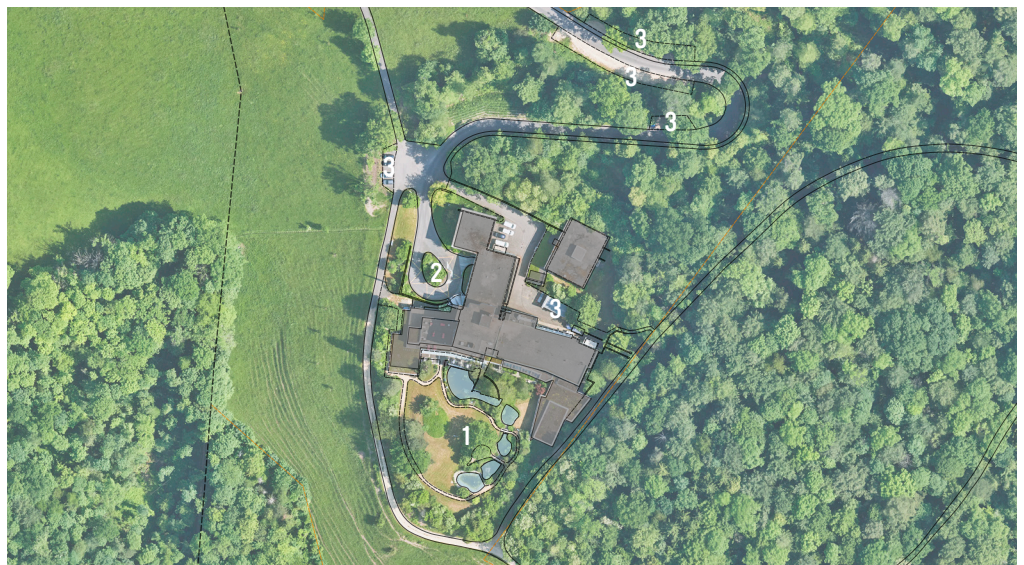
In den darauffolgenden Jahren wurden die Klinikgebäude als Rochadegebäude genutzt: durch das BSB während des Umbaus des Alterszentrums Zum Lamm (August 2019 bis Mai 2021) und durch irides während des Neubaus des Blindenheims (Mai 2021 bis Mai 2024). Nach Ablauf einer weiteren Zwischennutzung kann das Gebäudeensemble voraussichtlich ab 2029 saniert und neu genutzt werden.





# Steckbrief

<b>Lage</b>	Die Chrischonaklinik befindet sich im Bettinger Ortsteil St. Chrischona im Kanton Basel-Stadt. Sie ist eingebettet in die Wiesen- und Waldlandschaft des Dinkelbergs, einem beliebten Naherholungsgebiet der Baslerinnen und Basler. Dank der Höhenlage auf 475 m.ü.M. bietet der Ort einen Panoramablick bis in den Jura und die Berner Alpen.
<b>Adresse</b>	Hohe Strasse 30, 4126 Bettingen
<b>Parzelle</b>	Nr. 450, Fläche 52'350 m <sup>2</sup> (inklusive umgebende Wald- und Landwirtschaftsflächen)
<b>Zone</b>	Nutzungen im öffentlichen Interesse (Zone NöI) Bebauungsplan Nr. 189   Gebiet E Der Nutzungszweck des Grundstücks ist wie folgt festgelegt: Hauptnutzung: Betreuung, Pflege Nebennutzung (untergeordnet): Bildung, Kultur Weitere Nebennutzungen im öffentlichen Interesse sowie Mantelnutzungen, welche der Hauptnutzung dienlich sind, können zugelassen werden, sofern sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.
<b>Bebauungsplan</b>	Der für das Areal gültige Bebauungsplan Nr.189 beschreibt, welche Nutzungen in der Zone NöI zulässig sind (siehe oben). Mit dem Abschluss der aktuell laufenden Zonenplanrevision wird der Bebauungsplan voraussichtlich aufgehoben und in den Zonenplan «integriert».
<b>Naturinventar</b>	Garten- und Weiheranlage südlich des Haupthauses geschützt (siehe 1)
<b>Öffentlicher Verkehr</b>	Haltestelle Buslinie 32 direkt vor dem Haupteingang (siehe 2), tagsüber 15-Minuten-Takt
<b>Anfahrt</b>	Mit dem Auto von Basel über Riehen und Bettingen bis zum Parkplatz des Restaurants Waldrain, von dort durch ein kurzes Waldstück bis zur Chrischonaklinik
<b>Parkplätze</b>	Rund 25 Besucher-, Patienten-, Mitarbeiterparkplätze entlang Zufahrtsstrasse, rund 11 Parkplätze im Hof, 5 Kurzzeitparkplätze in der Nähe des Haupteingangs (siehe 3), Garage
<b>Gebäude</b>	Geschossfläche oberirdisch: 6'250 m <sup>2</sup> Geschossfläche unterirdisch: 2'500 m <sup>2</sup>





# Impressionen



Westfassade mit Haupteingang

zvg



Blick auf Jura und Alpen



Ansicht von Süden



Gartenanlage

Juri Junkov



Blick auf die Chrischonaklinik



Südfassade mit Gartenanlage

courvoisier



Blick aus dem 3. Obergeschoss



Gartenanlage mit Weiher



## Gebäudebescrieb

### Baugeschichte im Überblick

Die Chrischonaklinik wurde 1966 eingeweiht. 1971 wurde im Hof ein weiteres Gebäude erstellt. Um weitere Bettenkapazitäten zu schaffen, wurde das Hauptgebäude 1988 aufgestockt. Im Jahr 1999 wurde das Therapiebad angebaut, im Jahr 2007 der Esssaal.

### Anbauten und Sanierungen

1988	Fensterersatz Aufstockung Hauptgebäude Ersatz Wetterschutz (grösstenteils) Fassadendämmung (Varianten kompakt und hinterlüftet) Letzte Küchenerneuerung (Einschätzung)
1990	Lifterneuerungen im Hauptgebäude (Betten- und Personenlift)
1999	Anbau Therapiebad und Behandlungszimmer
2005	Liftanbau (Glaslift) Erneuerung Heizung (Schnitzel   Winterbetrieb und Öl   Sommerbetrieb)
2007	Anbau Speisesaal (Holzkonstruktion) Neues Glasvordach vor Cafeteria Neue Lüftungszentrale über Speisesaal Neue Lüftungszentrale im 3. OG
2015	Komplettsanierung Badtechnik Therapiebad (Wasser und Lüftung)
Fortlaufend	Instandhaltungsarbeiten und Teilerneuerungen

Quelle: Burckhardt Immobilien | Grobdiagnose 2018

### Zustand

Der Zustand der Gebäude wurde im Mai 2018 von Burckhardt Immobilien umfassend untersucht. In der Zustandsanalyse wird aufgezeigt, welche Sanierungsmassnahmen kurz-, mittel- und langfristig notwendig sind. Da zu diesem Zeitpunkt nur Zwischennutzungen, aber noch keine definitive Nachnutzung bekannt war, wurde lediglich ein kleiner Teil der Massnahmen umgesetzt.

Heute präsentiert sich das Gebäudeensemble in einem sanierungsbedürftigen, wenngleich gut unterhaltenen Zustand. Alle Sicherheitsstandards (wie beispielsweise Brandschutz, Fluchtwege, Geländer) sind eingehalten. Da die Gebäude betriebsbereit und optisch in einem guten Zustand sind, wird das BSB sie voraussichtlich selbst noch einmal als Rochade-Pflegeheim nutzen (geplant von 2026 bis Ende 2028).

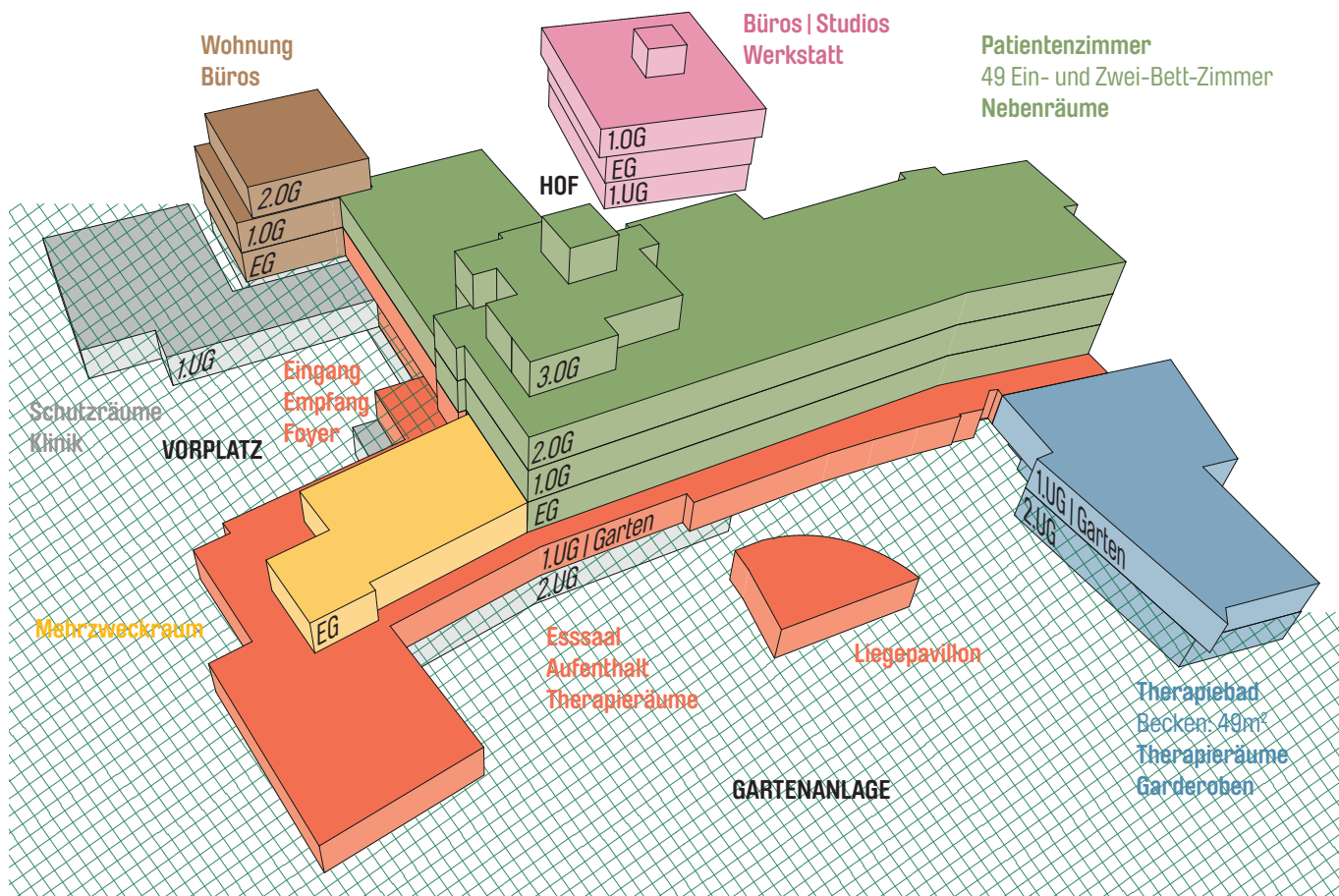
### Ausblick

Für eine weitere Rochadenutzung bzw. Zwischennutzung kann die Chrischonaklinik gegebenenfalls noch einmal genutzt werden. Für eine definitive Neunutzung muss das Gebäudeensemble umfassend saniert oder (allenfalls in Teilen) neu gebaut werden. Die Investitionskosten belaufen sich – je nach Nutzungskonzept, Eingriffstiefe und Bauvolumen – auf CHF 25 bis 35 Mio.

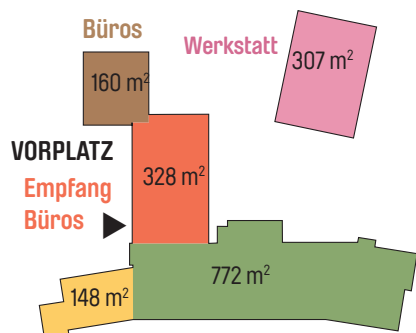
In der öffentlichen Nutzungsplanung der Gemeinde Bettingen wurde als Ziel definiert: «Das Areal der Chrischonaklinik wird für eine neue öffentliche Nutzung baulich qualitativ entwickelt.» Unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbilds, des ISOS, des Naturinventars und der für die Zone NöI vorgesehenen Nutzungsart kann das Areal umfassend saniert und baulich weiterentwickelt werden. Für Umbauten, die das Erscheinungsbild wesentlich verändern, oder für Ersatzneubauten braucht es ein qualitätssicherndes Verfahren, beispielsweise einen Architekturwettbewerb. Entsprechend sind der Gemeinderat und die zuständigen Behörden frühzeitig zu involvieren.



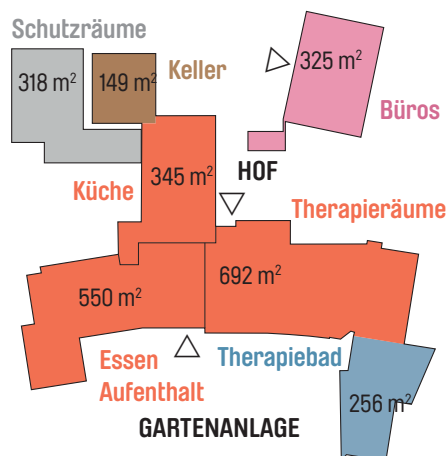
## Bisherige Nutzung als Reha-Klinik



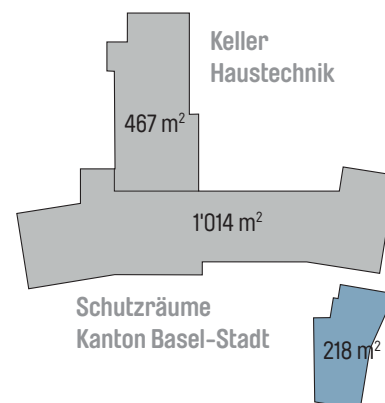
### Erdgeschoss



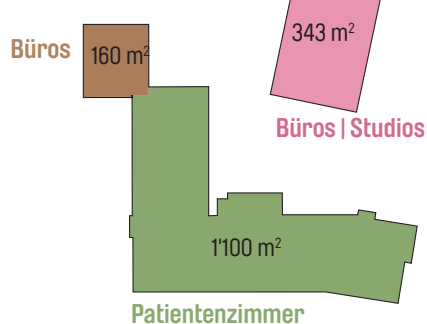
### 1. Untergeschoss | Gartengeschoss



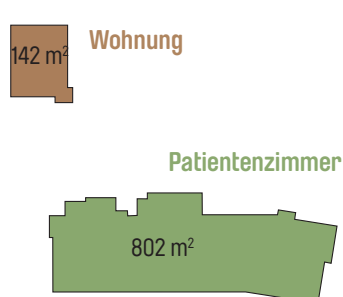
### 2. Untergeschoss



### 1. Obergeschoss



### 2. Obergeschoss



### 3. Obergeschoss





## Optionen für die Neunutzung

### Nutzungsart

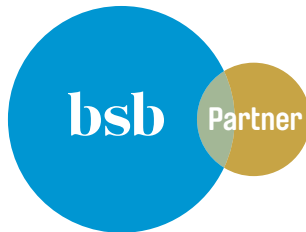
In der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse sind gemäss Bebauungsplan und Nutzungsplanung aktuell die folgenden Nutzungsarten zulässig: Betreuung, Pflege, Bildung und Kultur. Als Grundprinzip für die Zone NöI gilt die Offenheit, Zugänglichkeit und öffentliche Relevanz der Nutzung.

Wohnnutzungen wie Alterswohnen mit Service, eine Seniorenresidenz oder ein Lehrlingsheim sind nicht zulässig. Das Kriterium für die Zone NöI ist, dass die Bewohnenden auf Betreuung und Pflege angewiesen sind oder eine betriebsnotwendige Funktion ausüben und deshalb nachts vor Ort sein müssen (wie Pikettdienst oder Hauswartung). Eine Umzonung in die Wohnzone ist nicht realistisch, da dies raumplanerisch kritisch gesehen wird und von der Gemeinde Bettingen nicht gewünscht ist. Gewinnstrebige Institutionen sind ebenfalls nicht zulässig.

### Modelle

Derzeit ist noch offen, ob das BSB künftig Teile des Gebäudeensembles mit einem eigenen Angebot nachnutzt. Das BSB ist offen für Nutzungspartnerschaften und Kooperationsideen. Die Rolle der Partnerinstitution reicht von einer ergänzenden Nutzung (links) über eine Co-Nutzung (Mitte) bis zur Übernahme der gesamten Räumlichkeiten in Generalmiete (rechts). Ob die Parzelle im Baurecht abgegeben werden kann, wird geprüft.

Teilnutzung durch Partner



Kooperation / Co-Nutzung



Neunutzung durch Dritte



### Bauliche Erneuerung

Für eine Neunutzung wird das Gebäudeensemble umfassend saniert - oder ganz oder in Teilen neu gebaut werden. Sobald die Nutzung feststeht, kann das passendste Bauträger- und Finanzierungsmodell evaluiert und mit den Planungen begonnen werden. Das Ziel ist, dass die Bauarbeiten direkt im Anschluss an die bis Ende 2028 vorgesehene Rochadenutzung starten. Es ist mit einer Bauzeit von rund zwei Jahren zu rechnen.