

THEMENDOSSIER

IMPULSE FÜR EINE ZUKUNFTS- FÄHIGE RAUM- ENTWICKLUNG



INHALTS VERZEICHNIS

VORWORT	04
STANDORTFAKTOR RAUM	06
WETTBEWERBSFÄHIGKEIT ERHALTEN	08
MASSNAHMEN FÜR EINE ZUKUNFTS- FÄHIGE RAUMENTWICKLUNG	09
Planungsrechtliche Instrumente anpassen	09
Überregionale und vorausschauende Richtplanung	11
Höhere reguläre Ausnutzung	12
Mischgebiete im urbanen Raum	12
Objektblatt Wirtschaftsflächen	13
Entwicklungszone+	14
Zuständigkeiten Sondernutzungsplanung ändern	16
Materielle Bauvorschriften anpassen	17
Umbauordnung schaffen	18
Mindestausnutzung einführen	18
Ausnutzung in Industrie- und Gewerbebezonen vervielfachen	19
Verfahren effizienter gestalten	20
Wirkungsvolle Partizipation	21
Vorgelagerter Einspracheverzicht	22
Bewilligungsprozess strukturell anpassen	23
Leitbehörden-Prinzip stärken	24
Einsprachemöglichkeiten anpassen	25
Anreize schaffen	26
Verbindliche Differenzenbereinigung nach Fristablauf	27
Wirtschaftsflächen arrondieren	27
Wirtschaftsflächentransfer	28
Call für Wirtschaftsflächen	28
Promotion der Top-Areale	30
Aktive Erweiterungsunterstützung durch den Kanton	31
Erweiterte Standortförderung als komplementäre Massnahme	32
Public-private-Partnership	32
BLICK ZURÜCK NACH VORNE	34

Herausgeberin und Redaktion
Handelskammer beider Basel

Layout und Gestaltung
designersfactory ag

Fotos und Abbildungen
designersfactory ag
Pascal Feig Photography
fanjianhua
Freepik: stockypics

Druck
buysite AG

Handelskammer beider Basel
St. Jakobs-Strasse 25
Postfach
CH-4010 Basel

T +41 61 270 60 60
info@hkbb.ch

www.hkbb.ch

VORWORT

Wir befinden uns in einem internationalen und nationalen Standortwettbewerb. Raum für Mobilität, Wirtschafts- und Wohnflächen sowie Bildungs- und Erholungsräume beeinflussen die Standortattraktivität und die Lebensqualität unserer Region Basel. Genügend Flächen und effiziente, lösungsorientierte Entscheidungswege sind essenziell, um auf die Herausforderungen in der Raumentwicklung adäquat zu reagieren.

Um die Wettbewerbsfähigkeit unserer Region zu sichern und die Raumentwicklung zukunftsfähig zu gestalten, gilt es gleich mehrere Ziele zu verfolgen. Es geht darum, Planungs- und Bewilligungsverfahren zu beschleunigen, Investitionen zu erleichtern und verlässliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Gleichzeitig müssen ausreichend gut gelegene, erschlossene und aktivierbare Flächen zur Verfügung stehen, um wirtschaftliche Entwicklung ebenso wie neuen Wohnraum zu ermöglichen.

Weiter sind Wohnen, Arbeiten und Mobilität intelligenter zu vernetzen, damit zukunftsfähige Lebensräume mit kurzen Wegen entstehen. Die bauliche und soziale Qualität der bestehenden und neu zu entwickelnden Räume soll gewährleistet und eine nachhaltige Verdichtung ermöglicht werden.

Zudem gilt es, Investitionsrisiken bei der Entwicklung zu reduzieren, damit privatwirtschaftliches Engagement besser planbar und tragfähig wird. Und schliesslich ist es notwendig, die Zusammenarbeit zwischen Gemeinden,

Kanton, Bund, Wirtschaft und den Nachbarregionen zu stärken, um die Koordination, die Wirkung und die Umsetzung raumrelevanter Vorhaben deutlich zu verbessern.

In den letzten Jahrzehnten haben jedoch die zukunftsorientierte Lösungsfähigkeit unserer politischen Systeme, der geltenden Gesetze und Rahmenbedingungen sowie der Behörden, Investoren und deren Handlungsmöglichkeiten, den Raum wettbewerbsfähig zu entwickeln, abgenommen. Die Prozesse werden mehr und mehr politisiert. Es wird immer schwieriger, den Raum bedarfsgerecht zu entwickeln. Mangelnder Wohnraum, überlastete Infrastrukturen und hinderliche Regulierungen erschweren die Entwicklung nach innen, die auf Verdichtung und ökonomisch wie ökologisch nachhaltige Effizienz ausgerichtet ist.

Viele bestehende Bauvorschriften, Zonenkonzepte und Planungsinstrumente stammen in Struktur und Ursprung noch aus einer Zeit, die vor allem auf die schnelle Bereitstellung von Infrastruktur sowie Flächen für Wohnen, Gewerbe und Industrie fokussiert war. Heute stehen der Schutz der Landschaft, die Verdichtung im Siedlungsbestand und die Transformation zusammen mit innovativen Erschliessungs- und Mobilitätskonzepten im Vordergrund. Die bestehenden Instrumente erschweren jedoch oft eine zeitgemässe Raumentwicklung. Deshalb müssen insbesondere Entwicklungs-, Partizipations- und Einspracheverfahren qualitativ weiterentwickelt sowie durch Neukonzeption und Verschlinkung beschleunigt werden.

Um die Standortattraktivität zu sichern und die Lebensqualität zu erhalten, braucht es einen grundlegenden Perspektivenwechsel: Wirtschaftsfreundliche Rahmenbedingungen sowie gut verständliche, effiziente und vereinfachte Verfahrensprozesse sind dafür notwendig. Neue nachhaltige Konzepte sowie ergebnisorientierte, umsetzbare Impulse und die qualitative wie auch konstruktive Unterstützung der Parlamente und Fachkommissionen als Auftraggeber der staatlichen Raumplanung sind erforderlich, um eine «Zone Zukunft» zu etablieren – damit Basel-Landschaft, Basel-Stadt und die Nordwestschweiz weiterhin wachsen und Wohlstand sowie Lebensqualität für heutige und künftige Generationen sichern können.

Ziel des vorliegenden Themendossiers ist es, durch die Sicht der Privatwirtschaft an ersten Beispielen darzulegen, aufzuzeigen und dazu zu inspirieren, wo und wie die Rahmenbedingungen verbessert werden müssen, damit wir gemeinsam für zentrale raumplanerische Herausforderungen in der Region Nordwestschweiz durch konkrete Lösungsvorschläge und Massnahmen möglichst rasch und wirksam Verbesserungen erzielen können.





STANDORTFAKTOR RAUM

Die Fragen, die sich uns heute in der Raumentwicklung stellen, sind grundsätzlicher denn je: Wie gelingt es uns, Raum für eine nachhaltige Wirtschaft zu schaffen und zugleich ökonomische, ökologische und soziale Herausforderungen zu berücksichtigen? Und: Wie lösen wir die Probleme, die vor uns liegen, ohne dabei neue zu erzeugen und ohne uns zusätzliche Lasten aufzubürden, die eine erfolgreiche Standortentwicklung verhindern?

Raum ist längst zu einem entscheidenden Standortfaktor geworden. Wenn wir das Potenzial und die Qualität unserer Landschaft verantwortungsvoll einsetzen, um unsere Region weiterzuentwickeln, erhöhen wir unsere Wettbewerbsfähigkeit, die wirtschaftliche Dynamik und sichern eine hohe Lebensqualität.

Herausforderungen erkannt

Unsere drei Fachkongresse «Zone Zukunft» haben die Herausforderungen in der Raumentwicklung sichtbar gemacht. 2024 haben wir diese in fünf Workshops vertieft. Gemeinsam mit Teilnehmenden aus Wirtschaft, Politik und Verwaltung haben wir anspruchsvolle Fragen zu ebenso anspruchsvollen Themen gestellt, engagiert diskutiert und erste Ansätze für konkrete, anwendbare Lösungen entwickelt. Die daraus entstandenen Impulse vertiefen wir nun in diesem Themendossier. Damit bereiten wir eine Grundlage für Entscheidungen vor und schaffen die Basis für neue und innovative Vorgehensweisen. Ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltig.

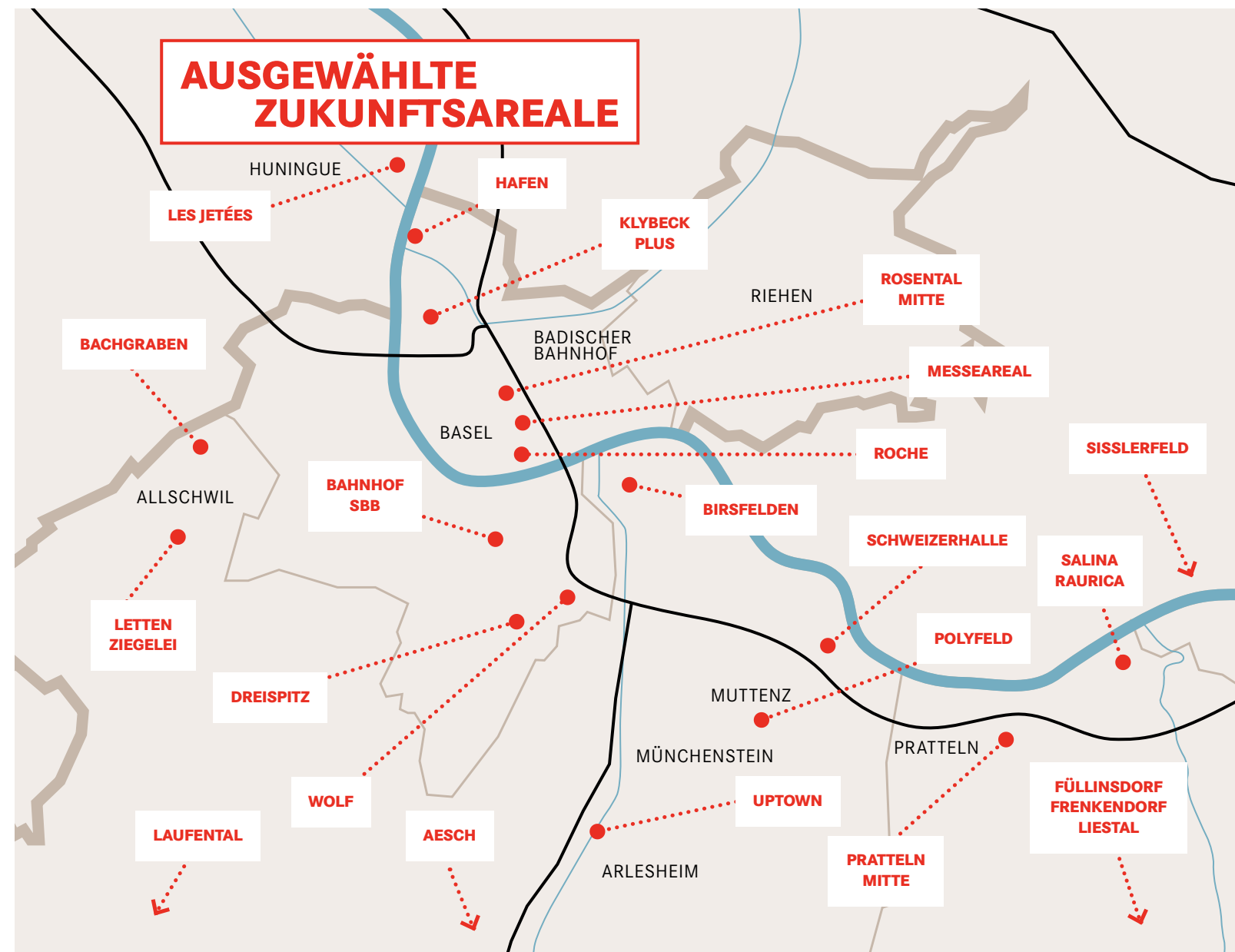
Lösungsansätze erarbeitet

Unsere Resultate teilen wir mit den Bürgerinnen und Bürgern, den Gemeinden und Kantonen sowie den Unternehmen in unserer Region. Damit laden wir alle Beteiligten zu einem gemeinsamen, konsensorientierten Vorgehen ein, um tragfähige, differenzierte Lösungen für eine metropolitane Raumentwicklung zu schaffen, die überzeugen und die wir gemeinsam tragen können.

Wir berücksichtigen dabei die Diversität und Vielzahl an Gegebenheiten, Bedingungen und Ansprüchen und fokussieren auf jene Optionen, die eine innovative und nachhaltige wirtschaftliche, ökologische und soziale Entwicklung ermöglichen. Das erfordert einen Perspektivenwechsel.

Wir müssen Wege finden, um Probleme und Hypothesen aus der Vergangenheit zukunftsgerichtet zu bewältigen und verantwortungsvoll die Grundlagen für eine lebenswerte und erfolgreiche Region zu erarbeiten.

Packen wir es an. Konstruktiv und an der Qualität orientiert.



„WETTBEWERBS FÄHIGKEIT ERHALTEN

Wenn Länder und Regionen keine tragfähigen Antworten auf die Nachfrage nach Wohn- und Wirtschaftsflächen, qualitativ hochstehenden Erholungsräumen, klug konzipierten Infrastrukturen, insbesondere für die Versorgung und Entsorgung und die Mobilität, finden, geraten sie ins Hintertreffen.

Blockaden in der Raumentwicklung lösen

Die Flächenreserven sind und bleiben in der Nordwestschweiz begrenzt, die Leerstandsquoten sind seit Jahrzehnten tief und die bauliche Verdichtung, die mehr Freiflächen fordert, kommt nur schleppend voran. Infrastrukturkonzepte und -strategien verlangen nach einem weiterentwickelten Reifeprozess. Gleichzeitig sind die Investitionsprozesse zunehmend politisiert, Verfahren dauern zu lange und Planungskonzepte orientieren sich oft zu wenig an den tatsächlichen und notwendigen Bedürfnissen von Wirtschaft und Gesellschaft. Die gesellschaftliche und politische Bereitschaft, mutige Lösungen umzusetzen, ist vielerorts begrenzt. Statt zukunftsgerichteter Entwicklung dominieren Interessenskonflikte, Blockaden und ein ausgeprägter Bewahrungsreflex bei den meisten Beteiligten. Hier stellt sich eine drängende Frage: Wie können wir diese Hemmnisse überwinden? Damit wir wettbewerbsfähig bleiben, braucht es gemeinsame Investitionen – von Bürgerinnen und Bürgern, Gemeinden, Kantonen und von der Privatwirtschaft.

Konkrete Lösungsansätze für dynamische Entwicklung

Mit unserem Themendossier zeigen wir ausgewählte Problemstellungen auf, benennen strukturelle Ursachen und schlagen konkrete Lösungsansätze vor. Unsere Erkenntnisse sollen dazu beitragen, politische und planerische Voraussetzungen für die zukünftige, nachhaltige Raumentwicklung zu ermöglichen. Unser Themendossier zeigt auf, was wir entwickeln müssen, um unseren Wirtschaftsstandort wettbewerbsfähig, nachhaltig, erfolgreich und zukunftsfähig zu gestalten und um Entwicklungsperspektiven zu schaffen. Denn Wirtschaft und Gesellschaft brauchen Raum.

MASSNAHMEN FÜR EINE ZUKUNFTSFÄHIGE RAUMENTWICKLUNG

PLANUNGSRECHTLICHE INSTRUMENTE ANPASSEN

Der Sachplan des Bundes formuliert die nationalen strategischen Ziele für die Raumentwicklung und versucht dabei, die Interessen von Bund, Kantonen und Gemeinden abzustimmen. Ergänzend dazu soll das «Raumkonzept Schweiz» langfristige Leitlinien für die Siedlungsentwicklung, Mobilität und Landschaftsnutzung setzen. Allerdings ist das derzeit geplante «Raumkonzept Schweiz 2050» zu kurzfristig angelegt, ohne Zeitplan, ohne Milestones, ohne messbare Auswirkungen und ohne Budget.

Die kantonalen Richtpläne sind ein zentrales Planungsinstrument der Kantone. Sie legen räumliche Entwicklungen für einen Kanton fest, koordinieren im besten Fall die Interessen verschiedener Akteure und sind für die Gemeinden verbindlich. Für Eigentümerinnen und Eigentümer geben Nutzungsplanungen und Sondernutzungspläne wie Quartierpläne und Bebauungspläne die Richtung vor.

Die Schweizer Stimmbevölkerung hat sich 2013 für die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) ausgesprochen. Damit soll die Zersiedelung gebremst werden. Die Revision stoppt Landverschleiss und gewährleistet eine kompaktere Siedlungsentwicklung. Sie stellt uns aber auch vor neue Herausforderungen – ein Paradox.



Raumplanungsgesetz erhöht Druck auf Flächen

Das Raumplanungsgesetz führt dazu, dass der Druck auf bestehende Flächen steigt. Denn die Bevölkerung und die Wirtschaft wachsen und brauchen mehr Platz. Insbesondere in Ballungszentren und Agglomerationen steigt damit der Bedarf an Wohnraum und Wirtschaftsflächen. Neuzonungen sind aber nur schwer möglich. Um den Bedarf zu decken, müssen einerseits der bebaute Siedlungsraum und andererseits Transformationsareale von nicht mehr benötigten Gewerbe-, Industrie- und Bahnarealen in Wohn- und Wirtschaftsraum umgewandelt werden. Die Planungsinstrumente müssten dies eigentlich ermöglichen. Doch in der Praxis scheitern diese sinnvollen Verdichtungsvorhaben oft – wegen strenger gesetzlicher Vorgaben und vernachlässigter konzeptioneller und strategischer Raumentwicklung.

ÜBERREGIONALE UND VORAUSSCHAUENDE RICHTPLANUNG

Richtplanung ist ein komplexes Instrument, insbesondere in einer Region mit so unterschiedlichen räumlichen Gegebenheiten wie der Nordwestschweiz. Die Rahmenbedingungen, die Entwicklung, die Planung und die Entscheidungswege unterscheiden sich stark voneinander – je nach Gebiet.

Kantonsübergreifende Entwicklung ermöglichen

Eine gemeinsame Richtplanung unterstützt hier besonders. Obwohl zahlreiche Institutionen und Organisationen die Raumentwicklung in der Region vereinheitlichen möchten, bleiben divergierende Interessen zwischen den politischen Ebenen eine Hürde. Auch, weil die relevanten übergeordneten Grundlagen und Inhalte für eine erfolgreiche Koordination fehlen. Kaum ausgereift sind nach wie vor Instrumente, die eine kantonsübergreifende Entwicklung direkt koordinieren. Von einer gemeinsamen und griffigen Richtplanung über die beiden Halbkantone hinweg kann noch keine Rede sein. Sinnvolle und überzeugende Perspektiven, Entwicklungen und Aufträge für Raumplanungen in qualitativ hochstehende Arealtransformationen zu übersetzen, ist eine Herkulesaufgabe für die Parlamente, für die ausführenden Behörden, Regierungen und Verwaltungen. Im Rhythmus der Legislaturperioden ist diese Aufgabe nicht bewältigbar. Daher braucht es dauerhafte und konstruktive Unterstützung für alle Verantwortlichen.

Vorausschauende und abgestimmte Raumplanung

Die jeweilige Richtplanung der Kantone, einer Siedlung, einer Agglomeration oder der Nordwestschweiz mit den Nachbarregionen Südbaden und Südschweiz muss so ausgestaltet werden, dass sie in einem mittelfristigen Zeitraum definiert, welche Entwicklung umgesetzt und wie diese frühzeitig aufeinander abgestimmt werden kann. Dazu braucht es Planungsregionen über die Kantonsgrenzen hinaus, die sich an funktionalen Räumen orientieren – zum Vorteil aller.

Auf Standortfaktoren fokussieren

Die Wirtschaft erwartet von der Richtplanung eine deutlich stärkere Fokussierung auf standortrelevante Rahmenbedingungen. Dazu gehört insbesondere, Arbeits-

zonen langfristig zu sichern und zu entwickeln – sowohl für Industrie- und Gewerbebetriebe als auch für stadtnahe und in die globale Versorgung integrierte Logistiklösungen. Der fortschreitenden Umnutzung solcher Flächen für Wohnzwecke muss Einhalt geboten werden, sofern kein gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

Erreichbarkeit sicherstellen

Für die Wirtschaft zentral ist auch, dass sie gut erreichbar ist. Infrastrukturen für eine zukunftsgerichtete Mobilität, die für die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts entscheidend sind, müssen planerisch priorisiert und gesichert werden.

Flächen für Wirtschaft reservieren

Weiter müssen Flächen für die Ansiedlungen neuer Unternehmen entwickelt und reserviert werden. Das schafft zugleich Entwicklungsoptionen für technologieorientierte Unternehmen und Scale-ups. Zugleich müssen Energie-, Daten- und Recheninfrastrukturen, wie grössere Verbundanlagen oder Speicher, stärker strategisch und räumlich berücksichtigt werden.

Richtpläne anpassen und überregional denken

Schliesslich braucht es Mechanismen, um Richtplananpassungen bei betrieblichem Erweiterungsbedarf zu beschleunigen. Und für einen funktionierenden, trinationalen Wirtschaftsraum eine engere grenzüberschreitende Abstimmung mit Südbaden und dem Südschweiz. Eine komplette Überarbeitung der Richtplanung ist im Kanton Basel-Stadt angezeigt, die letzte Gesamtrevision erfolgte 2009. Dabei soll auch das Hochhauskonzept von 2011 überarbeitet oder durch Hochhauszonen abgelöst werden. Bestenfalls gleichzeitig soll eine regionale Richtplanung für die Kantone Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Solothurn, Aargau und Jura konzipiert werden.

HÖHERE REGULÄRE AUSNUTZUNG

Heute ist die Ausnutzung in vielen Quartieren deutlich unter dem städtebaulich, infrastrukturell und ökologisch tragbaren Potenzial. Um die innere Verdichtung wirksam zu fördern und bestehende Flächenreserven effizient zu nutzen, braucht es eine strategische höhere reguläre Ausnutzung.

Mehr Mischzonen und Anreize schaffen

Wohnen und Arbeiten sind gerade in der Region Basel aufgrund ihrer industriellen Vergangenheit stark getrennt. Dadurch waren die bestehenden Gewerbe- und Industrie­flächen weniger unter Druck als in anderen Gebieten der Schweiz. Der Druck steigt nun jedoch. Eine generell höhere Ausnutzung an sinnvollen Standorten bei bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen kann den Druck massgeblich entschärfen und einen Anreiz schaffen, um Gewerbe- sowie Industrie­flächen zu entwickeln.

MISCHGEBIETE IM URBANEN RAUM

Verfügbarer Boden ist knapp. Das treibt die Preise für Wohn- und Gewerbeflächen kontinuierlich in die Höhe und führt dazu, dass klassisches Gewerbe zunehmend an den Stadtrand gedrängt wird, während in den Zentren die Wohnnutzung dominiert. Durch Arrondierung, Flächentransfer und gezielte Einzonungen können zwar zusätzliche Reserven geschaffen und Preissteigerungen abgemildert werden. Gleichzeitig müssen die vorhandenen Flächen effizienter genutzt werden.

Ein Schlüssel liegt in Mischgebieten. Sie tragen zu einer höheren Dichte und einer besseren Nutzungsvielfalt bei und unterstützen das Konzept der 10-Minuten-Nachbarschaften: Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit sollen in wenigen Minuten erreichbar sein. Mischgebiete können hier gezielt als Instrument dienen, weil sie neben Wohnnutzung auch stilles Gewerbe, Dienstleistungen und Gastronomie ermöglichen. So entstehen lebendige Quartiere, die nicht nur während der Arbeitszeiten belebt sind, sondern auch darüber hinaus Versorgung und Begegnung sicherstellen.

Vorausschauend Nutzung planen

Ein vorausschauender Richtplan kann gezielt jene Gebiete identifizieren, in denen eine höhere Dichte sinnvoll, verträglich und erwünscht ist – etwa entlang von Entwicklungsachsen, bei ÖV-Knoten oder in gut erschlossenen Wohnzonen. Auf dieser Grundlage lässt sich die Ausnutzung ortsspezifisch anpassen, um neuen Raum realisieren zu können. So wird Planungsaufwand reduziert, die Baurechtsgrundlage verbessert und die Raumentwicklung nachhaltig beschleunigt – ohne zusätzliche Neueinzonungen oder überregulierte Sonderplanungen.

Gleichzeitig gilt es, Grenzen zu beachten: Klassisches, flächen- oder lärmintensives Gewerbe sowie die Industrie passen meist nicht in Mischgebiete. Diese sind auf kostengünstige Rahmenbedingungen angewiesen, die nur in klaren Gewerbe- oder Industriegebieten mit möglichst wenigen Auflagen geschaffen werden können. Die unterschiedlichen Zonen können jedoch nebeneinander bestehen und Mischgebiete bilden.

Lebendige Areale mit Raum für Wirtschaft

Mischgebiete sind daher kein Ersatz, sondern eine Ergänzung. Sie ermöglichen urbane Quartiere mit kurzen Wegen und vielfältigen Nutzungen, während eigenständige Gewerbe- und Industriegebiete günstige Produktionsbedingungen sichern. Zusammen ergibt das eine robuste Struktur: lebendige Stadtteile und gleichzeitig Raum für Gewerbe.

OBJEKTBLATT WIRTSCHAFTSFLÄCHEN

Es ist wichtig, für die Region Basel einen systematischen Überblick über verfügbare Wirtschaftsflächen für Unternehmen, die sich ansiedeln oder erweitern wollen, jederzeit bereitzustellen. Andernfalls gehen Projekte an andere Standorte verloren.

Überblick über verfügbare Flächen vereinfachen

Mit standardisierten, digitalen und öffentlich zugänglichen und einheitlichen Objektblättern in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft zu Lage, Zonierung, Erschliessung, Eigentumsverhältnissen und Verfügbarkeit entsteht eine transparente Grundlage für Investoren, Planer und Behörden. Projekte lassen sich gezielter steuern, Gemeinden können aktiv Flächen anbieten und die Standortförderung gewinnt an Schlagkraft. Gerade in einer wirtschaftlich starken, aber flächenmässig begrenzten Region wie unserer ist es entscheidend, vorhandene Potenziale rasch nutzbar zu machen.

Engagement belohnen

Entscheidend ist aber nicht nur Transparenz, sondern auch Verbindlichkeit. Andere Kantone machen es vor: Der Kanton St. Gallen hat eine Immobiliendatenbank für hochwertige Flächen als gemeinsames Instrument

von Gemeinden, Regionen und der kantonalen Standortförderung eingeführt. Gemeinden, die ihre Areale nicht entwickeln, erhalten im System «rote Lämpchen». Die Folge: Sie verloren bei anhaltender Passivität ihren Standort im kantonalen Richtplan. Wer sich hingegen aktiv bewegt, erhält Unterstützung: Im Kanton Schwyz etwa wird Gemeinden bei überkommunalen Projekten ein Verfahrenskoordinator zur Seite gestellt, der Prozesse beschleunigt und die kantonalen Stellen koordiniert – sofern das Vorhaben von kantonalen Bedeutung ist.

Diese klaren Anreize fördern ein dynamisches Zusammenspiel zwischen Gemeinden und Kanton. Eine solche Kopplung von Objektblättern oder Datenbanken mit Anreizsystemen wäre auch für die Region Basel ein wirkungsvolles Instrument, um die Realisierung von Projekten zu beschleunigen sowie eine gezielte Branchenansiedlung und eine vorausschauende Bodenpolitik zu ermöglichen.



ENTWICKLUNGSZONE+

Das Raumplanungsgesetz des Bundes unterscheidet drei Grundzonen: Bauzonen, Landwirtschaftszonen und Schutzzonen. Sie legen fest, wie das Land genutzt werden darf – zum Bauen, für die Landwirtschaft oder zum Schutz von Natur und Landschaft.

Innerhalb dieses Rahmens können die Kantone zusätzliche Nutzungszonen definieren, zum Beispiel für Wohnen, Gewerbe, Industrie, öffentliche Einrichtungen oder gemischte Nutzungen. Diese Zonen konkretisieren, was wo gebaut werden darf, und bilden die Grundlage für jede kantonale und kommunale Raumplanung.

Die bestehenden Bauzonen im Schweizer Raumplanungsrecht sind historisch gewachsen und orientieren sich stark an einer grünen Wiese: an klar trennbaren Nutzungen, an weiträumiger Erschliessung, an Neubau statt Transformation. Doch die Realität hat sich verändert. Heute sind viele Gebiete längst bebaut – oft heterogen, über Jahrzehnte gewachsen, mit gemischten Nutzungen und untergenutzten Flächen. Die geltenden Zonen schaffen es kaum, diese Komplexität und das darin liegende Entwicklungspotenzial sinnvoll zu steuern. Gerade in städtischen Räumen fehlen Planungsinstrumente, um wirtschaftliche Verdichtung qualitativ zu ermöglichen.

Bebaute Gebiete gezielt transformieren

Die Entwicklungszone+, die in bereits bebauten Gebieten gezielt Transformation ermöglicht, setzt genau hier an. Wirtschaftsfreundlich, planungssicher und städtebaulich durchdacht ist sie ein wirksames Instrument, um Transformation zu steuern, ohne die Entwicklungsdynamik durch Überregulierung zu bremsen. Statt aufwendiger Sondernutzungspläne mit vielen Auflagen bietet sie eine zonenrechtliche Grundlage, mit der sich komplexe Anforderungen etwa an Nutzungsmischung, Ausnutzung, Bauhöhe oder ökologische Standards ohne Maximalforderungen integrieren lassen. Dies schafft Investitionssicherheit und beschleunigt Verfahren – ohne dabei zentrale öffentliche Interessen zu vernachlässigen.

Verfahrensschonende, verbindliche Umnutzung

Die Entwicklungszone+ übernimmt viele der heute in Sondernutzungsplänen verhandelten Inhalte – etwa Gebäudehöhen bis 50 Meter, Mindestanteile an gemeinnützigem Wohnraum, verpflichtende Freiraumanteile oder ökologische Standards. Damit werden die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Umnutzung verbindlich, aber zugleich verfahrensschonend geregelt. Wer innerhalb dieser Rahmenbedingungen plant, erhält Planungssicherheit.

Entwicklungsziele ins Zonenrecht übernehmen

In der Stadt Basel liegt der Fokus darauf, im Bestand Potenziale zu nutzen. Mit der Entwicklungszone+ kann die Stadt klare Entwicklungsziele formulieren und diese direkt ins Zonenrecht überführen, wie einen Mindestanteil an Arbeitsplätzen, eine stärkere Ausnutzung, höheres Bauen und auch Anforderungen an preisgünstiges Wohnen. Das schafft Klarheit, reduziert Rechtsunsicherheit und ersetzt in vielen Fällen den Bedarf nach langwierigen Einzelverhandlungen via Bebauungsplan.

Kantonale Mustervorlage und koordinierte

Entwicklungsstrategie

In der Agglomeration sind die Herausforderungen anders gelagert. Zwar gibt es hier oft noch grössere Flächenreserven, doch fehlt es an Instrumenten und teils auch an Ressourcen, um diese standortgerecht zu entwickeln. Die Entwicklungszone+ kann hier kantonale gestützt zum Einsatz kommen, um in wirtschaftlich oder infrastrukturell zentralen Lagen gezielt Entwicklung zu ermöglichen – etwa durch eine kantonale Mustervorlage und eine koordinierte Entwicklungsstrategie entlang von ÖV-Achsen oder Clusterschwerpunkten.

Gegenseitige Unterstützung von Kantonen und Gemeinden

Zentral ist die Aufgabenteilung zwischen Kantonen und Gemeinden: Die Kantone definieren die rechtlichen Rahmenbedingungen und sichern die übergeordnete Koordination – etwa indem sie die kantonalen Nutzungszonen oder Richtpläne anpassen. Die konkrete Anwendung der Entwicklungszone+ erfolgt aber auf kommunaler Ebene – sei es durch eine punktuelle Zonenplanrevision, eine gemeindeeigene Entwicklungsstrategie oder im Zusammenspiel mehrerer Gemeinden entlang eines Entwicklungsschwerpunkts. Während Basel-Stadt als Einheitsgemeinde diese Steuerung direkt übernehmen kann, braucht es im Baselbiet eine stärkere koordinierende Rolle des Kantons, um Gemeinden in der Umsetzung zu unterstützen.

Bestand mutig und klar weiterentwickeln

Die Entwicklungszone+ ersetzt bestehende Zonen nicht, sondern ergänzt sie – gezielt dort, wo die alte Logik versagt. Sie bringt mehr Struktur, Qualität und Handlungsspielraum in eine Raumplanung, die sich

zunehmend mit komplexen Transformationsaufgaben konfrontiert sieht. Und sie macht klar: Zukunftsfähige Wirtschafts- und Wohnstandorte entstehen nicht durch Stillstand, sondern durch eine mutige, klar gesteuerte Weiterentwicklung des Bestands.

Flexible Zonen ergänzen

Die Entwicklungszone+ kann durch überlagernde Regelzonen weiter gestärkt werden – etwa durch die weisse Zone oder die marineblaue Zone, die in verschiedenen Kantonen als flexible Ergänzungen zum herkömmlichen Zonenplan erprobt werden.

Die weisse Zone ist eine temporäre Sonderbauzone, in der während einer gewissen Zeit bestehende Bauvorschriften ausgesetzt werden. Dies so lange, bis die vorab definierte gewünschte Anzahl Wohnungen erstellt ist. Danach fällt das Gebiet wieder zurück in die normalen Regelungen. Die marineblaue Zone ist das Pendant zur weissen Zone bezogen auf Wirtschaftsflächen. Diese Zone würde wirken, bis beispielsweise eine gewisse Dichte an Arbeitsplätzen oder eine bestimmte Anzahl Neuansiedlungen erreicht ist.

Übergeordnete Entwicklungszone definieren

Besonders spannend ist der Kooperationsansatz, bei dem sich mehrere Grundeigentümer zusammenschliessen und gemeinsam mit einem Planungsbüro eine übergeordnete Entwicklungszone definieren. Juristisch basiert dieses Modell auf der Bauverordnung und wurde etwa in Unterägeri und Köniz erfolgreich erprobt. Dabei wird eine grössere Fläche, die aus mehreren Parzellen oder gar Zonen besteht, zusammengefasst und unter eine gemeinsame Regelzone gestellt. Diese überlagert die bestehenden Nutzungszonen und setzt gezielt Anreize für qualitätsvolle Verdichtung, zum Beispiel durch höhere Ausnutzung oder vereinfachte Verfahren. Der Schlüssel ist Kooperation: Wer sich beteiligt, erhält mehr Spielraum. Gerade für Bestandsgebiete in städtischen Agglomerationen eröffnet dieser Ansatz neue Perspektiven für eine wirtschaftlich und städtebaulich sinnvolle Transformation – ein Instrument, das in Kombination mit der Entwicklungszone+ grosses Potenzial entfaltet.

ZUSTÄNDIGKEITEN SONDER- NUTZUNGSPLANUNG ÄNDERN

Sondernutzungspläne wie Quartier- oder Bebauungspläne waren ursprünglich als Ausnahmeregel gedacht – ein Instrument, das punktuell eine sinnvolle Mehrnutzung oder Abweichung von der ordentlichen Zonenvorschrift ermöglichen sollte. In der Praxis hat sich dieses Instrument jedoch immer stärker zur Regel entwickelt. Fast jedes grössere Bauprojekt durchläuft heute einen Sondernutzungsplan, was weitreichende Folgen für die Planungssicherheit der Bauherren und Investoren hat.

Ein zentrales Problem liegt im zeitlichen Ablauf: Die Projekte sind inhaltlich oft bereits weit fortgeschritten, wenn sie in die politische Behandlung gelangen – sei es durch die Regierung, das Parlament oder gar das Stimmvolk. Das erhöht das Risiko, dass im letzten Moment Vorgaben in die Pläne aufgenommen werden, die das Bauprojekt faktisch verunmöglichen. Dazu gehören etwa nachträgliche Anforderungen an die Energieeffizienz, Quoten für preisgünstigen Wohnraum oder neue Schutzbestimmungen für bestehende Gebäude. Hinzu kommt: Der Planungsprozess dauert oft mehrere Jahre und ist begleitet von grosser Rechtsunsicherheit. Verwaltung und Eigentümerschaft investieren über lange Zeit erhebliche Ressourcen – nur um am Ende festzustellen, dass politische Entscheide das Projekt fundamental verändern oder blockieren.

Die Folge: Investoren ziehen sich vermehrt aus dem Instrument der Sondernutzungsplanung zurück und suchen den Weg über zonenkonforme Bauprojekte. Diese schöpfen das Verdichtungspotenzial aber oft nicht aus – was wiederum von der Politik kritisiert wird.

Sondernutzungsplanung muss Ausnahme statt Regel sein

Diese Entwicklung zeigt: Der Prozess der Sondernutzungsplanung ist grundsätzlich zu überdenken. Eine Möglichkeit ist, den politischen Handlungsspielraum zu strukturieren, indem die Kompetenzen nach Projektgrösse aufgeteilt werden. So könnte die Regierung Sondernutzungspläne bis zu einer Fläche von 15'000 Quadratmetern selbstständig genehmigen, während grössere Vorhaben dem Parlament vorbehalten bleiben. Damit lassen sich Verfahren beschleunigen, Risiken verringern und der ursprüngliche Ausnahmecharakter der Sondernutzungsplanung wiederherstellen.

MATERIELLE BAUVORSCHRIFTEN ANPASSEN

Materielle Bauvorschriften definieren die inhaltlichen Anforderungen an Bauten und Anlagen. Sie stellen sicher, dass Bauvorhaben mit öffentlichen Interessen wie Sicherheit, Umwelt- und Gesundheitsschutz, Energieeffizienz und guter Gestaltung vereinbar sind. Die Vorschriften sind ein Zusammenspiel von Bundesrecht, kantonalen und kommunalen Bestimmungen sowie technischen Normen.

Das Bundesrecht gibt grundlegende Anforderungen über Gesetze wie das Raumplanungs- (RPG), das Umweltschutz- (USG), das Energie- (EnG) oder das Gewässerschutzgesetz (GSchG) vor – etwa zu Energieeffizienz, Emissionsschutz oder Erschliessung fossiler Energieträger. Kantonale und kommunale Vorschriften konkretisieren diese Vorgaben beispielsweise durch Gestaltungsvorgaben oder spezifische Pflichten wie Fotovoltaikanlagen auf Neubauten.

Technische Normen wie jene des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) oder die VKF-

Brandschutzvorschriften regeln zentrale Anforderungen wie an Erdbebensicherheit (SIA 261/5), Brandschutz (VKF-Richtlinien), Wärme- und Schallschutz (SIA 180), Energieeffizienz (SIA 380/1) und haustechnische Anlagen. Diese sind jedoch meist nicht verpflichtend und haben einen empfehlenden Charakter.

Mehr Vorschriften = komplexe Bauvorhaben

Zahl und Dichte der materiellen Vorschriften nehmen laufend zu – getrieben durch neue Anforderungen an Klimaschutz, Sicherheit, Barrierefreiheit, Biodiversität und Nachhaltigkeit. Dadurch werden Bauvorhaben komplexer und stellen hohe Anforderungen an Planung, Koordination und behördliche Bewilligung.

Eine Nutzungsänderung oder bauliche Änderung führt dazu, dass der Bestandsschutz und bestehende bauliche Auflagen entfallen. Alle baurechtlichen Vorschriften, die zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung gelten, kommen dann zum Zug.



UMBAUORDNUNG SCHAFFEN

Das geltende materielle Baurecht stammt aus einer Zeit, in der das Stadtwachstum auf der grünen Wiese stattfand. Heute ist der Gebäudebestand vielerorts überaltert, die Siedlungsflächen sind ausgeschöpft und die Entwicklung findet zunehmend im Bestand statt. Sanierungen, Aufstockungen und Umnutzungen stehen im Zentrum. Ökologische Vorgaben und Bestimmungen wie die Wohnschutzgesetzgebung erschweren Ersatzneubauten. Die geltenden Vorschriften sind jedoch nach wie vor stark auf Neubauten ausgerichtet und führen im Bestand oft zu Widersprüchen, Rechtsunsicherheiten und unnötigen Hürden. Stattdessen braucht es eine zeitgemässe Ordnung, die das Weiterbauen im Bestand erleichtert und fördert.

Flexible, qualitätsorientierte und rechtssichere Umbauordnung

Ziel ist eine flexible, qualitätsorientierte und rechtssichere Umbauordnung, die bestehende Gebäude nicht mit Neubauten gleichsetzt. Wenn jede Sanierung oder Erweiterung alle Anforderungen an einen Neubau erfüllen müsste, würde kaum mehr investiert. Die Umbauordnung soll es ermöglichen, dass bestehende Gebäude unkompliziert saniert, umgebaut und erweitert werden können – ohne durch übermässige Vorschriften blockiert zu werden. Dabei kann sie altrechtlich gewachsene Bauteile und Strukturen berücksichtigen, sodass etwa bestehende Grenzabstände, Lichteinfallwinkel oder Brandschutzvorgaben nicht schematisch einer Neubauordnung unterstellt werden.

Auch Vorgaben bei Neubauten müssen überprüft und vereinfacht werden. Werden die Anforderungen laufend erhöht, steigen die Kosten und die Bautätigkeit geht zurück. Nur mit einer klaren, investitionsfreundlichen Regelung lassen sich die Herausforderungen im Bestand und im Neubau bewältigen. Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) führt aktuell eine breite Diskussion dazu und spricht sich ebenfalls für eine Umbauordnung aus. Das verleiht der Forderung zusätzliches Gewicht: Die Umbauordnung ist kein Sonderrecht, sondern notwendig, um qualitätsvolle Verdichtung, ökologisches Sanieren und Weiterentwicklung des Bestands zu ermöglichen.

MINDESTAUSNUTZUNG EINFÜHREN

Damit die vorhandenen Flächenreserven effizienter genutzt und qualitativ voll verdichtet werden können, braucht es in ausgewählten Zonen künftig eine verbindliche Mindestbauhöhe. Insbesondere in zentralen Lagen mit guter Erschliessung und hoher städtebaulicher Dichte – etwa entlang von Entwicklungsachsen, ÖV-Knoten oder in urbanen Transformationsarealen – bleibt das bauliche Potenzial häufig ungenutzt. Stattdessen entstehen kleinteilige, unterausgenutzte Neubauten, die das langfristige Entwicklungspotenzial ganzer Areale blockieren.

Mindestbauhöhe verbindlich verankern

Eine Mindestbauhöhe definiert die untere Grenze, zum Beispiel mindestens drei Geschosse. Sie soll dort zur Anwendung kommen, wo die städtebaulichen Rahmenbedingungen eine höhere Bebauung nicht nur zulassen, sondern erfordern – sei das, um Wohnraum zu schaffen, die Infrastruktur effizienter zu nutzen oder die ökologische Nachhaltigkeit zu fördern. Diese Regelung kann in der Zonenplanrevision oder in überlagerten Entwicklungszonen verbindlich verankert werden. Durch eine Mindestbauhöhe wird die bauliche Nutzung besser auf die planerischen Zielsetzungen abgestimmt. Dies ermöglicht eine neue Dynamik.



AUSNUTZUNG IN INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN VERVIELFACHEN

In urbanen Lagen geraten klassische Industrie- und Gewerbezone zunehmend unter Druck. Steigende Bodenpreise, wachsender Flächenbedarf und knappe Reserven führen dazu, dass die heute zulässige Ausnutzung oft nicht mehr ausreicht, um wirtschaftlich tragfähige Projekte zu ermöglichen. Besonders technologieorientierte KMU, produktive Betriebe oder Startups sind davon betroffen – sie benötigen funktionale Flächen zu Preisen, die aktuell vielerorts nicht mehr realisierbar sind.

Baurechtliche Grundlagen substanziell anpassen

Um dieses Missverhältnis zu korrigieren, braucht es eine substanzielle Anpassung der baurechtlichen Grundlagen. Die Ausnutzung in geeigneten Wirtschaftsgebieten muss deutlich erhöht werden – mindestens auf das Fünffache des aktuell üblichen Werts, um wieder mit wohnwirtschaftlichen Nutzungen konkurrieren zu können. Während in vielen Wohnzonen längst mit Ausnutzungen von 2,5 bis 3,5 gearbeitet wird, liegt der Wert in Industriegebieten häufig noch bei 1 bis 1,5 – das ist angesichts der aktuellen Marktbedingungen nicht mehr zeitgemäss.

Neue Bautypologien gefordert

Neben höheren Ausnutzungsziffern braucht es auch neue Bautypologien: Mehrgeschossige Gewerbebauten mit doppelgeschossigen Einheiten mit mindestens 5,5 Meter Raumhöhe und einer Zielgrösse von mindestens sechs Geschossen sollen zur Norm in zentralen Wirtschaftsstandorten werden. Um das zu erreichen, braucht es sowohl positive Anreizsysteme wie Bonusmodelle oder beschleunigte Verfahren als auch verbindliche Zielvorgaben – etwa bei Nutzungsplänen, Richtprojekten oder Entwicklungsvereinbarungen. Diese Massnahme trägt dazu bei, Industrie- und Gewerbezone wirtschaftlich besser zu nutzen und die städtische Wertschöpfung und Arbeitsplatzversorgung langfristig zu sichern.



VERFAHREN EFFIZIENTER GESTALTEN

Bauprojekte zu planen und umzusetzen, dauert länger, sei es wegen langwieriger Bewilligungsverfahren, komplexer Abstimmungen zwischen Behörden oder ineffizienter Abläufe. Das beeinträchtigt die wirtschaftliche Entwicklung der Region und verzögert dringend notwendige Projekte im Wohnungsbau und bei Infrastrukturgebäuden. Kurze und effiziente Verfahren sind entscheidend, um Investitionen anzuziehen und Planungssicherheit für Unternehmen und die öffentliche Hand zu gewährleisten.

Wer heute ein Baugesuch einreicht, muss oft mit langen und schwer planbaren Wartezeiten rechnen. Zwei Gründe stechen besonders hervor: Zum einen sind die Verfahren vielerorts unnötig kompliziert, zum anderen fehlt es an klaren gesetzlichen Vorgaben, insbesondere was die Einhaltung von Fristen betrifft. Dadurch verzögern sich Projekte – selbst dann, wenn alle Unterlagen korrekt eingereicht wurden.

Mehr Tempo in Bauprozesse bringen

Um dem entgegenzuwirken, braucht es mehr Klarheit und mehr Verbindlichkeit. Erstens soll eindeutig geregelt sein, wann ein Baugesuch als einfach und wann als «kompliziert» gilt. Das schafft Transparenz – und für Bauherinnen und Bauherren die nötige Planungssicherheit. Zweitens schafft für Baugesuche in Gewerbe- und Industriearealen eine sogenannte Genehmigungsfiktion Abhilfe: Wird ein korrekt eingereichtes

Gesuch nicht innert dreier Monate behandelt, gilt es automatisch als bewilligt. Ein solches Modell existiert bereits in Baden-Württemberg. Dort wurde die Landesbauordnung kürzlich angepasst, um Verfahren zu beschleunigen. Die Genehmigungsfiktion ist ein zentrales Element dieser Reform – sie setzt ein klares Signal für mehr Tempo im Bauprozess.

Frühzeitig technischen Rahmen und Interesse abstecken

Gründe für Verzögerungen, Widersprüche oder gar Neuplanungen sind nicht nur rechtliche Vorgaben oder komplexe Abläufe, sondern häufig mangelnde Sorgfalt in der frühen Phase. Denn wenn Planungen mit unausgereiften Ideen oder unrealistischen Vorstellungen starten, entstehen später hohe Kosten und kaum lösbare Zielkonflikte.

Erfahrungen zeigen: Projekte gelingen dann, wenn zu Beginn nicht nur der technische Rahmen definiert wird, sondern auch das gemeinsame Interesse aller Beteiligten. Wer sich frühzeitig um gegenseitiges Verständnis bemüht, schafft eine Basis für Vertrauen – zwischen Verwaltung, Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Dieser frühe Schulterschluss zahlt sich später vielfach aus und ermöglicht eine anspruchsvolle Raumentwicklung, die den hohen Erwartungen an Städtebau, Infrastruktur und Nachhaltigkeit gerecht wird.

Bauverfahren digitalisieren und standardisieren

Auch ein digitalisiertes und standardisiertes Bau- und Vorverfahren spart Kosten und Zeit und erhöht die Rechtssicherheit, da die Abläufe schon von Beginn an klar definiert sind. Das schafft Transparenz und reduziert den Verwaltungsaufwand. Darüber hinaus können digitalisierte Baupläne schneller erstellt werden als solche in Papierform. Die Kommunikation zwischen Bauherren und Behörden sowie verwaltungsintern verbessert sich, wenn alle relevanten Dateien zentral auf einer digitalen Plattform zur Verfügung stehen.

Zentraler Datenzugriff für schnellere Prüfprozesse

Digitalisierung kann auch den Ablauf von Prozessschritten verbessern. Momentan prüfen Behörden einzelne Aspekte eines Verfahrens nacheinander. Das ist aber nur nötig, wenn ein Entscheid für den nächsten Schritt relevant ist. Viele Prozesse liessen sich parallel durchführen. Am Ende werden die Ergebnisse zusammengeführt. Ein zentraler Datenzugriff bringt klare Vorteile. Mehrere Parteien können gleichzeitig auf ein Dokument zugreifen. Das verhindert lange Wartezeiten zwischen Fachstellen und verkürzt die Dauer des Prozesses massgebend. Diese Arbeiten laufen in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft bereits.

WIRKUNGSVOLLE PARTIZIPATION

Partizipation beginnt nicht mit Vorgaben, sondern mit Fragen. Nur wer fragt, kann verstehen – und nur wer versteht, kann mittragen. Wenn wir auf komplexe Herausforderungen gemeinsam tragfähige Antworten finden wollen, müssen wir den Prozess früh starten.

Stakeholder frühzeitig in Planung einbeziehen

Partizipation wird dann zur Kraft, wenn sie vor der Projektdefinition beginnt und sie Stakeholder aus Wirtschaft, Politik, Verwaltung und Gesellschaft zusammenführt – bevor Projekte verfestigt sind. Denn vernetzte Aufgaben lassen sich nur durch gemeinsame Koordination und echte Kooperationsbereitschaft bewältigen. Das heisst möglichst viele Perspektiven einbeziehen, Wirkung verständlich erklären und zu Beginn eines Prozesses verbindliche Verpflichtungen festlegen. Dies wird unterstützt durch den Einsatz neuer technischer Möglichkeiten wie KI und begehbarer Visualisierungen. Ein gemeinsames Vorgehen, in dem Ziel und Wirkung frühzeitig geklärt sind, Entscheidungsetappen gemeinsam definiert und neue Lösungswege zugelassen werden, vermeidet spätere Einsprachen, weil Konflikte und Missverständnisse bereits in der Frühphase konstruktiv verhandelt werden. Dadurch werden mit vergleichsweise kleinen Investitionen grosse gesellschaftliche und wirtschaftliche Ressourcen sinnvoll mobilisiert. Das trägt massgeblich zum Erfolg eines Bauvorhabens bei.

Vorweggenommene Einsprachen ermöglichen

Unser demokratisch verfasstes Gesellschaftssystem überträgt Verantwortung auf alle. Bürgerinnen und Bürger haben nicht nur das Recht, sich einzubringen – sie tragen auch Verantwortung für das, was entsteht. Dieses Prinzip der geteilten Verantwortung kann das Einspracheverfahren umkehren: Mit «vorweggenommenen Einsprachen» werden Entwicklungen und Projekte von Anfang an gestärkt, anstatt später blockiert.

Dafür braucht es einen neutralen Rahmen: Wirkungs- volle Partizipation muss ausserhalb von Verwaltun- gen und Parlamenten organisiert sein. Die Rolle von Behörden und Regierung ist die einer mitwirkenden Partnerin – beratend, mit Fachwissen, aber nicht steu- ernd. Nur so kann Vertrauen entstehen, nur so kön- nen Themenfelder in ihren Zusammenhängen nach- vollziehbar und überzeugend dargestellt werden.

Der Gewinn liegt im Dialog: Wer zuhört, fragt, einord- net und Verantwortungen klärt, erreicht ein tieferes gemeinsames Verständnis und schafft die Basis für

realistische Zeitpläne, klare Zuständigkeiten und ver- lässliche Budgets. Die Folge: Planungssicherheit, Qua- lität und Verbindlichkeit – statt 20, 30 oder 40 Jahren Planungszeit ohne Resultat.

Effizienz durch Qualität in der Vorbereitung

Auch Kritik hat dabei ihren festen Platz. Wenn sie konstruktiv, frühzeitig und auf Augenhöhe einge- bracht wird, fördert sie Innovation und bessere Lösun- gen und verhindert Fehlentwicklungen. Effizienz ent- steht nicht durch Tempo, sondern durch Qualität in der Vorbereitung.

Raumentwicklung stellt hohe Anforderungen an Auf- traggeber und Ausführende. Sie fordert Erfahrung, sorgfältiges Management und die Bereitschaft zum Dialog. Wer Raum, Areale oder Projekte entwickeln will, muss zuerst das gemeinsame Interesse als über- geordnete Leitlinie anerkennen.

VORGELAGERTER EINSPRACHEVERZICHT

Ein vorgelagerter Verzicht auf Einsprachen beschleu- nigt, optimiert und ermöglicht ein schlankes Entwick- lungs- und Bewilligungsverfahren.

Eine einvernehmliche Lösung vor Beginn von Planun- gen zwischen Bauherren, potenziell betroffenen Nach- barn sowie den Naturschutz- und Heimatschutzorga- nisationen schafft eine verlässliche Planungsvoraus- setzung. Bewilligungen können erheblich schneller erfolgen.

Dabei werden alle betroffenen Parteien weit im Vor- feld über mögliche Ziele, Auswirkungen und Anpas- sungen eines Projekts informiert und in den Grund- lagenprozess einbezogen, sodass im Gegenzug auf eine spätere Einsprache verzichtet wird.

Damit ein Verzicht rechtlich Bestand hat, müs- sen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Kenntnis des konkreten Bauprojekts:

Ein Einspracheverzicht ist nur gültig, wenn alle Betroffenen über die wesentlichen Details des Bauvorhabens informiert wurden.

2. Freiwilligkeit der Vereinbarung:

Die Einigung darf nicht unter Druck oder Zwang zustande kommen, sondern muss auf einem echten Interessenausgleich beruhen.

3. Angemessene Kompromisse:

In vielen Fällen sind bauliche Anpassungen oder Entschädigungen Teil der Vereinbarung. Solche Lösungen müssen fair und für beide Seiten akzep- tabel sein.

4. Schutz der Interessen beider Parteien:

Der Verzicht darf nicht sittenwidrig sein, indem er ausschliesslich einer Partei Vorteile bringt und die anderen Rechte unzulässig einschränkt.

Eine frühzeitige Einigung bringt zahlreiche Vorteile: Sie vermeidet allfälli- ge Verzögerungen durch langwierige Rekursverfahren, reduziert Unsicher- heiten, sorgt für einen reibungslosen Ablauf der Bauphase, was wiederum Planungssicherheit schafft, und minimiert durch konstruktive Lösungen Konflikte. Schliesslich bedeuten weniger Einspracheverfahren eine Entlas- tung der Behörden. Der vorgelagerte Einspracheverzicht ist eine pragmati- sche Lösung für effizientere und konfliktfrei-ere Baubewilligungsprozesse. Eine transparente Kommunikation und ein fairer Interessenausgleich sind dabei essenziell. Alle Beteiligten profitieren gleichermassen, da er recht- liche Unsicherheiten reduziert und zu einer besseren Nachbarschaftsbe- ziehung beiträgt.

BEWILLIGUNGSPROZESS STRUKTURELL ANPASSEN

In gewissen Fällen kann es sinnvoll sein, den Ablauf des Bewilligungsprozesses oder die Struktur innerhalb der Verwaltung anzupassen. Vorbilder sind Kantone, die mit gewissen Anpassungen bereits Einsparungen verzeichnen können.

Ein Beispiel ist der Kanton Basel-Landschaft. Dort wur- de in einem Pilotprojekt die Reihenfolge des Prüfpro- zesses im Baubewilligungsprozess umgestellt. Neu werden alle durch den Gesuchsteller eingereichten Un- terlagen vor der Publikation und öffentlichen Auflage zuerst durch alle Fachstellen von den technischen Fachpersonen des Bauinspektorats sowie der Standort- gemeinde geprüft. Für die Baubewilligung notwendige Anpassungen werden bereits in dieser Projektphase umgesetzt. Die öffentliche Auflage und Publikation im Amtsblatt erfolgt erst, wenn das Gesuch so weit berei- nigt ist, dass keine grossen Projektanpassungen mehr zu erwarten sind. Einsprachen beziehen sich dann auf das endgültige Bauprojekt und nicht auf unbereinigte Zwischenphasen, was im fortgeschrittenen Planungs- prozess weniger Raum für Einsprachen bietet. So kön- nen potenzielle Mängel früh behoben werden.

Klare Regelungen und Fristen

Laut § 87 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) ent- scheidet die Baubewilligungsbehörde in Basel-Stadt in der Regel über ein Baubegehren innerhalb von drei Monaten. In Basel-Landschaft ist eine gleichwertige

Frist in § 128 Abs. 5 des Raumplanungs- und Bauge- setzes (RBG) festgehalten. Bei komplizierten Fällen ist eine Bearbeitungsfrist von maximal einem Jahr nach Einreichung des Baubegehens vorgesehen. Es ist je- doch nicht klar definiert, welche Aspekte ein einfaches Verfahren in ein kompliziertes ändern. 2023 wurden nur 67 Prozent der Baubegehren fristgerecht innert dreier Monate behandelt – unter anderem aufgrund komplizierter Verfahren. Die unklare gesetzliche Rege- lung sowie die Nichteinhaltung der Fristen verlängern den Bauprozess unnötig.

Deshalb ist entscheidend, dass der Unterschied zwi- schen einem einfachen und einem komplizierten Ver- fahren klar geregelt ist, um Planungssicherheit zu ga- rantieren. Zum anderen braucht es Anreize für die Verwaltung, damit gesetzlich definierte Fristen sicher eingehalten werden. Die Bauherrschaft soll beispiels- weise nach Ablauf der dreimonatigen Frist ein Anrecht auf eine Differenzbereinigungssitzung erhalten, bei der alle betroffenen Instanzen zusammentreffen. Unter der Leitung der Fachbehörde werden dabei potenzielle Un- klarheiten geklärt, um den Bauprozess voranzutreiben. Besonders komplizierte Verfahren, an denen unzählige Instanzen beteiligt sind, können dadurch beschleunigt werden. Ein anderer Anreiz für die Verwaltung wäre beispielsweise eine Senkung der Verfahrenskosten in Relation zu der Überschreitung der gesetzlich zuge- sicherten Bearbeitungszeit.

LEITBEHÖRDEN-PRINZIP STÄRKEN

Um Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und Konflikte frühzeitig zu entschärfen, bieten sich eine Eingrenzung der Beschwerdelegitimation und der sogenannte vorgelagerte Verzicht auf Einsprachen nach einem Kompromiss an. Ausserdem soll die Leitbehörde mehr Kompetenzen erhalten, um den Prozess effizient zu koordinieren.

Mehr Kontrolle vor wachsenden Anforderungen

Mit den zunehmenden technischen Entwicklungen im Bauwesen und den Vorschriften und Regelungen wächst auch das notwendige Fachwissen für die Beurteilung von Bauprojekten. Eine Behörde allein kann dieses nicht bereitstellen. Im Kanton Basel-Stadt arbeiten je nach Projekt bis zu 47 Fachstellen an einem Baugesuch mit. Diese detaillierte Prüfung ist wichtig, dauert aber. Insbesondere dann, wenn sich Fachstellen widersprechen oder kumuliert eine zu hohe Menge an Anforderungen vorsehen. Nach nationalem Recht muss bei Verfügungen mehrerer Behörden eine Behörde bezeichnet werden, die als Leitbehörde fungiert und das Verfahren koordiniert. Zu deren Aufgabe gehört es, alle nötigen Stellungnahmen zum Bauvorhaben zu sammeln und zu koordinieren sowie Unterlagen inhaltlich abzustimmen und zu eröffnen. Ausserdem muss die koordinierende Behörde sicherstellen, dass die Verfügungen keine Widersprüche enthalten. Dabei ist es elementar, dass die Leitbehörde im Bauprozess mehr Kontrolle erhält. Sie muss durchsetzen, dass alle Prozesse fristgerecht beendet sind. Dazu muss sie beispielsweise bei widersprüchlichen Entscheidungen der Fachstellen die definitive Entscheidungskompetenz haben und nutzen.

Darüber hinaus soll die Leitbehörde nicht erst im formellen Verfahren aktiv, sondern bereits im Vorverfahren miteinbezogen werden können – parallel und vorausschauend. Als zentrale Ansprechpartnerin und «Kümmerer» führt sie alle Fachstellen frühzeitig zusammen, klärt kritische Punkte ab und schafft so die Grundlage für ein schlankes und widerspruchsfreies Hauptverfahren. Erst wenn diese proaktive Rolle gestärkt wird, entsteht echte Beschleunigung im Bewilligungsprozess.

EINSPRACHEMÖGLICHKEITEN ANPASSEN

Eine kürzlich veröffentlichte Studie im Auftrag der Bundesämter für Raumentwicklung (ARE) und für Wohnungswesen (BWO) zeigt: Die häufigste Ursache für die Blockade von Bauprojekten sind Einsprachen und Rekurse. Zwar wird ein grosser Teil dieser Beschwerden letztlich abgelehnt, doch das ändert nichts an ihrer Wirkung: Sie verzögern Projekte oft um Jahre, verursachen hohe Kosten, schwächen die Planungssicherheit und binden Ressourcen, die dringend für andere – tatsächlich aussichtsreiche – Verfahren gebraucht würden. Auf nationaler Ebene wird deshalb zu Recht aktuell diskutiert, wie der Kreis der einspracheberechtigten Organisationen wie Umweltschutz- oder Heimatschutzverbände sowie Nachbarschaften eingeschränkt oder das Verfahren insgesamt bauherrenfreundlicher gestaltet werden kann. Solche Einschränkungen rechtlich umzusetzen, ist jedoch heikel. Das Beschwerderecht ist als Bestandteil unseres demokratischen Systems verfassungsrechtlich geschützt. Es garantiert, dass auch Minderheiten und zivilgesellschaftliche Organisationen Entwicklungen kritisch begleiten können. Gleichzeitig wächst die Zahl der Fälle, in denen Einsprachen gezielt dazu genutzt werden, um Projekte zu verzögern – nicht etwa, weil tatsächliche Betroffenheit besteht, sondern weil juristische Mittel taktisch eingesetzt werden oder aus eigennützigen, wirtschaftlichen oder ideologischen Gründen. So werden Beschwerden beispielsweise mit widersprüchlichen Punkten begründet oder auf Themen gestützt, die den Beschwerdeführer gar nicht direkt betreffen. Dies gefährdet nicht nur einzelne Bauvorhaben, sondern schwächt auch das Vertrauen in den Rechtsstaat. Eine Eingrenzungsmöglichkeit, die derzeit diskutiert wird, sieht vor, zu definieren, wann ein Nachbar legitimiert ist, in einer Sache einzusprechen. Offenbar führt die derzeitige Rechtsanwendung zu fast rechtsmissbräuchlichen Fällen, was korrigiert werden muss. Ein Nachbar, der das Bauvorhaben von seinem Grundstück aus nicht einmal sehen kann, kann derzeit quasi automatisch einsprechen, nur weil es weniger als 100 m entfernt ist.

Prozessökonomie stärken

Erfolg versprechender als das Beschwerderecht infrage zu stellen, ist es, bestehende Regeln besser und

konsequent zu vollziehen. Wenn Verfahren rascher abgeschlossen werden, verliert die Verzögerungstaktik ihren Reiz. Dazu gehört, dass Gerichte in klar aussichtslosen Fällen die aufschiebende Wirkung einer Beschwerde aufheben können oder neu vorsehen, die aufschiebende Wirkung künftig nur auf Antrag zuzulassen. Auch sollten Einsprachen nur noch dann zugelassen werden, wenn eine direkte, sachlich begründbare Betroffenheit vorliegt. Ebenso sinnvoll ist es, im Verlauf eines Verfahrens pro Sachverhalt nur eine Beschwerde zuzulassen. Das verhindert, dass Projekte durch gestaffelte Einzelbeschwerden künstlich verlängert werden.

Kostengestaltung überdenken

Während diese Anpassungen auf Bundesebene nur unter engen rechtlichen Rahmenbedingungen möglich sind, haben die Kantone deutlich mehr Spielraum. So kann etwa das Verbandsbeschwerderecht kantonal präzisiert werden – zum Beispiel, indem strengere Anforderungen an die Legitimation gestellt oder relevante Sachverhalte enger definiert werden. Auch die Verfahrenskosten können die Kantone weitgehend autonom gestalten. Eine Möglichkeit wäre, bei offensichtlich unbegründeten Einsprachen höhere Kostenvorschüsse zu verlangen oder bei klar betroffenen Privatpersonen die Verfahrenskosten ganz oder teilweise zu übernehmen. Das schafft Fairness im Zugang zur Rechtsdurchsetzung und senkt gleichzeitig die Schwelle für querulatorische Beschwerden.

Beteiligung als Teil der Planung

Ein besonders wirksamer Hebel liegt jedoch in der Qualität der Planung selbst. Wenn relevante Akteure frühzeitig eingebunden werden – also bevor ein Projekt bereits fertig gezeichnet und verfahrenstechnisch eingereicht ist –, lassen sich viele Einwände im Vorfeld erkennen und gegebenenfalls integrieren. Dadurch sinkt nicht nur die Zahl späterer Einsprachen, sondern auch der Aufwand für nachträgliche Anpassungen. Wer Beteiligung ernst nimmt und als Teil der Planung versteht statt als Pflichtübung im Nachhinein, schafft Vertrauen und erhöht die Akzeptanz. Das spart Zeit, Geld und Nerven.

ANREIZE SCHAFFEN

Obwohl die planerischen und rechtlichen Grundlagen vielerorts vorhanden sind, bleibt die Umsetzung in der Praxis oft hinter den Möglichkeiten zurück. Es zeigt sich ein strukturelles Umsetzungsdefizit – sei es bei der konsequenten Zusammenlegung (Arrondierung) bestehender Areale, der koordinierten Entwicklung von Wirtschaftsflächen oder der Abwicklung von Baugesuchen beziehungsweise der Einhaltung der Fristen. Ein Grund dafür ist, dass geeignete Anreize fehlen: Heute tragen insbesondere Gemeinden, Baubehörden oder private Eigentümer erhebliche Lasten, ohne dass ihnen ein klarer Nutzen gegenübersteht. Wer ein unattraktives Gebiet zurückzonieren oder ein komplexes Projekt aktiv vorantreiben soll, braucht dafür nicht nur gesetzliche Grundlagen – sondern auch wirtschaftliche, organisatorische und politische Motivation.

Anreizsysteme setzen Impulse, schaffen Klarheit über Prioritäten und ermöglichen eine arbeitsteilige Umsetzung. Ob durch klare Rückflüsse, regionale Kooperationen, verkürzte Verfahren oder gezielte Förderinstrumente – es braucht Massnahmen, die nicht nur planerisch gut gemeint, sondern auch realistisch umsetzbar sind.

Die nachfolgenden Vorschläge zeigen auf, wie solche Anreize konkret gestaltet werden können.

VERBINDLICHE DIFFERENZENBEREINIGUNG NACH FRISTABLAUF

In vielen Fällen werden die gesetzlich vorgesehenen Fristen zur Bearbeitung von Baugesuchen nicht eingehalten. Teilweise werden sie durch Zwischenentscheide oder Nachforderungen unterbrochen, was manchmal zu einer Rücksetzung auf null führt. Das kann bei relevanten Vorhaben zu erheblichen Verzögerungen und damit zu schmerzhaften Kosten erhöhungen und Verlusten führen. Die geltenden Regelungen gemäss § 87 BPG Basel-Stadt beziehungsweise § 36 Abs. 2 RBG Basel-Landschaft tragen der Komplexität grösserer Projekte zwar Rechnung, schaffen jedoch keinen wirksamen Anreiz, die Maximaldauer einzuhalten.

Um dem entgegenzuwirken, soll Bauherrschaften spätestens nach Ablauf der ordentlichen Beurteilungsfrist

ein Anspruch auf eine Differenzenbereinigungssitzung eingeräumt werden. Diese wird von der zuständigen Baubewilligungsbehörde einberufen und geleitet. Alle betroffenen Fachstellen, die Auflagen oder Einwände eingebracht haben, sind zur Teilnahme verpflichtet. Ziel ist, widersprechende Punkte im direkten Austausch mit der Bauherrschaft verbindlich zu klären.

Die Sitzung soll innert zehn Arbeitstagen nach Antragstellung stattfinden. Damit erhalten Bauherrschaften ein wirksames Instrument, um das Verfahren konstruktiv zu beschleunigen – ohne Eingriff in die materielle Beurteilung oder den Instanzenweg.

WIRTSCHAFTSFLÄCHEN ARRONDIEREN

Wirtschaftsflächen zusammenzulegen gewinnt als strategisches Instrument einer nachhaltigen Raumentwicklung zunehmend an Bedeutung. Gemeint ist, bestehende Gewerbe- und Industrieareale weiterzuentwickeln, zu verdichten und funktional zu optimieren – mit dem Ziel, bereits erschlossene Standorte effizienter zu nutzen und zusätzlichen Flächenverbrauch im Aussenbereich zu vermeiden. Die Arrondierung reduziert damit den Bodenverbrauch, senkt und finanziert die Erschliessungskosten und wirkt Zersiedelung entgegen. Gleichzeitig entstehen durch gezielte Nachverdichtung oder Umnutzung neue wirtschaftliche Potenziale – insbesondere auf brachliegenden oder unternutzten Arealen. Das stärkt die wirtschaftliche Standortqualität, lastet bestehende Infrastrukturen besser aus und erhöht die Wettbewerbsfähigkeit unserer Region.

Obwohl die raumplanerischen Grundlagen in vielen Kantonen bereits vorhanden sind, tun sich Gemeinden mit Arrondierungen schwer, da sie komplex und arbeitsintensiv sind. Besonders problematisch ist, dass heutige Modelle oft keine ökonomischen Anreize für Gemeinden bieten, um unattraktive Zonen aufzugeben oder aktiv auszuzonen. Damit Arrondierung gelingt, braucht es deshalb neue Ansätze wie regionale Trägerschaften, gemeinsame Entwicklungsmodelle und vor allem klare finanzielle Rückflüsse – sogenannte Kickbacks –, die Mehrwert für Gemeinden und Private schaffen. Zudem soll zumindest bei Arrondierungen die Möglichkeit von Einzonungen von Wirtschaftsflächen bestehen, sodass sinnvoll zusammenhängende Flächen entstehen können. Dies reduziert den Preisdruck zusätzlich und führt zu insgesamt besseren Lösungen.



WIRTSCHAFTSFLÄCHENTRANSFER

Indem Regionen interkommunal kooperieren, regionale Trägerschaften bilden und Zonenkonzepte abstimmen, können sie gezielt neue Entwicklungsschwerpunkte schaffen und Arrondierungen ermöglichen. Verschiedene Initiativen in der Schweiz und im Ausland zeigen: Entscheidend ist nicht die raumplanerische Logik, sondern die organisatorische und ökonomische Umsetzungsfähigkeit.

Ein besonders überzeugendes Beispiel bietet der Kanton Jura: Dort wird der Status eines Entwicklungsschwerpunkts nur vergeben, wenn sich mehrere Gemeinden zusammenschliessen, eine gemeinsame Entwicklung und Planung erarbeiten und einen Lasten-Nutzen-Ausgleich vereinbaren. Diese Verknüpfung von inhaltlicher Steuerung und ökonomischer Fairness schafft Anreize und politischen Rückhalt und verhindert eine unkoordinierte Überallokation von Entwicklungsschwerpunkten.

Damit Modelle greifen, braucht es klare Regeln:

- Welche Zonen sind wofür am richtigen Ort?
- Welche Zonen sollen weiterentwickelt werden?
- Welche sind potenziell auszuzonen?
- Wie wird der wirtschaftliche Nutzen unter den Gemeinden verteilt?
- Wer übernimmt die Entwicklung und wer die Planung sowie Kommunikation und Finanzierung?

Ein regional abgestimmter Wirtschaftsflächentransfer vereinfacht nicht nur Entwicklungs- und Planungsprozesse, sondern führt auch zu einem neuen Konsens über die Priorisierung von Standorten. Entscheidend ist, dass der Anreizmechanismus für Gemeinden und Kantone stimmt: Nur wenn die Argumentation überzeugt und sich der Aufwand strukturell und finanziell lohnt, wird Arrondierung zur Praxis.

CALL FÜR WIRTSCHAFTSFLÄCHEN

Der Call für Wirtschaftsflächen ist eine Art Wettbewerb, bei dem Gemeinden oder Regionen Standorte vorschlagen können, die sie gezielt aktivieren und entwickeln möchten. Die Vorschläge prüft eine Fachjury anhand spezifischer Kriterien basierend auf dem kantonalen Richtplan wie Erschliessung, Nutzungsprofil oder Nachhaltigkeit. Das Richtplanobjektblatt «Wirtschaftsflächen» dient dabei als Referenz. Ziel ist es, jene Areale mit dem grössten Potenzial zu priorisieren und gezielt zu fördern – sei es durch Planungsunterstützung, Investitionsanreize oder eine beschleunigte Bearbeitung. Inspiriert vom Modell St. Gallen, bei dem nur die besten Projektvorschläge weiterverfolgt werden, setzt der Call bewusst auf Verknappung und Wettbewerb. Statt einer breiten Streuung werden nur herausragende Standorte gefördert, was Qualität, Dynamik und Umsetzungschancen steigert.

Ablauf:

1. Zielkriterien wie Verkehrsanbindung, Realisierbarkeit, Innovationspotenzial definieren
2. Öffentliche Ausschreibung an Gemeinden oder interkommunale Trägerschaften
3. Bewertung durch eine Fachjury
4. Auswahl und gezielte Förderung
5. Bei Bedarf in Richtplanung integrieren

Die eingereichten Standortvorschläge beurteilt eine Fachjury anhand eines festgelegten Kriterienrasters. Im Zentrum stehen Erschliessung, Umsetzbarkeit, wirtschaftliches Potenzial und Nachhaltigkeit. Mit 20 Prozent Gewichtung gelten die Verkehrsanbindung an das Strassen-, Schienen- und ÖV-Netz sowie die Nähe zu regionalen und nationalen Knotenpunkten als wichtigstes Kriterium. Gefolgt von der Verfügbarkeit und Realisierbarkeit der Fläche sowie dem Nachhaltigkeitskonzept, zum Beispiel in Bezug auf Energieeffizienz, Bodenverbrauch und Einbettung in die Siedlungsstruktur. Weitere Kriterien sind Arbeitsmarkt- und Wirtschaftspotenzial, Innovationspotenzial und die Nähe zu Wissensinstitutionen, politische Unterstützung durch Gemeinden oder Kanton und der Zugang zu leistungsfähiger digitaler Infrastruktur wie Glasfaser, 5G, Rechenzentren oder Spezialrechnern. Als Bonuskriterium fliesst die regionale Kooperation ein – etwa, wenn ein Standort in eine übergeordnete Entwicklungsstrategie eingebettet ist.

Strategische Auswahl statt Vollabdeckung

Während in der Vergangenheit oft zahlreiche unkoordinierte Arbeitszonen nebeneinander existierten – mit entsprechend geringer Entwicklungsdynamik und unklaren Prioritäten –, setzt der Call auf eine neue Form der Steuerung: strategische Auswahl statt Vollabdeckung. Standortentwicklung wird zur gemeinsamen Aufgabe von Entwicklung, Planung, Wirtschaftsförderung, Trägerschaften und Parlamenten – mit klaren Zielen, begleitet durch aktive Unterstützung.

Motivation der Eigentümer und internationale Positionierung

Ein zentraler Erfolgsfaktor ist die aktive Einbindung der Grundeigentümer. Deshalb sollen im Call Anreize für Mitwirkung geschaffen werden, zum Beispiel:

- Kompetente Beratung bei der Projektentwicklung
- Zugang zu kantonalen oder regionalen Förderprogrammen
- Unterstützung bei der Vermarktung, wie Präsentation an globalen Leitmessen wie MIPIM oder Expo Real
- Priorisierte Verfahren auf kantonomer Ebene
- Technische Beratung

Call als Instrument der Standortförderung

Denkbar ist zudem, dass pro Kanton ein ausgewähltes Areal als «Leuchtturmstandort» für Neuansiedlungen aus dem Ausland gezielt international präsentiert wird. So wird der Call vom planerischen Verfahren zum Instrument der Standortförderung. Denkbar wäre auch, dass pro Kanton ein ausgewähltes Areal aktiv an internationalen Immobilienmessen vertreten wird – zum Beispiel über eine koordinierte Schweizer Präsenz. Gerade international tätige Firmen könnten damit bei Standortentscheidungen gezielt mit Promotion, Ansiedlungshilfe und kantonomer Begleitung unterstützt werden. So wird der Call nicht nur ein Planungs-, sondern auch ein Marktinstrument.

PROMOTION DER TOP-AREALE

Während andere Länder gezielt Standortmarketing für Schlüsselareale betreiben und dann Investoren aktiv unterstützen, verzichtet die Schweiz zunehmend auf solche Instrumente. In einer globalisierten Wirtschaft, in der Investitionsentscheide rasch und standortübergreifend getroffen werden, ist diese Passivität kurzsichtig und risikobehaftet.

Gerade zukunftsorientierte Branchen wie die Life Sciences oder die ICT erwarten nicht nur attraktive Steuerbedingungen, sondern auch gute Vernetzung, qualifizierte Arbeitskräfte und politische Verlässlichkeit. Die Schweiz bringt diese Qualitäten mit, vermarktet sie und dafür geeignete Schlüsselareale aber international zu wenig offensiv. Damit geht wertvolles Potenzial verloren, nicht nur in Bezug auf Investitionen, sondern auch auf Innovation, neue Arbeitsplätze und die Resilienz regionaler Wirtschaftsräume.

Eine moderne Standortstrategie muss deshalb verstärkt Ansiedlung gezielt fördern und Schlüsselareale promoten – nicht um heimische KMU zu konkurrenzieren, sondern um sie zu ergänzen und regionale Wertschöpfung und globale Vernetzung miteinander zu verbinden. Eine solche Strategie setzt kompetitive Areale voraus.



AKTIVE ERWEITERUNGSUNTERSTÜTZUNG DURCH DEN KANTON

Viele der wachstumsstärksten Unternehmen in der Region sind bereits heute in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft ansässig. Sie schaffen Arbeitsplätze, investieren laufend in Forschung, Entwicklung und Produktion – und sind neben Planungssicherheit und guten Rahmenbedingungen auch auf verfügbare Flächen angewiesen. Wenn diese Voraussetzungen fehlen, weichen Unternehmen mit Erweiterungen oft in andere Kantone oder ins Ausland aus.

Standortförderung beschränkt sich in der Praxis häufig auf Neuansiedlungen. Die Betreuung der bereits hier tätigen Firmen erfolgt hingegen oft reaktiv, fragmentiert und ohne klare Priorität. Dabei sind es gerade diese Unternehmen, die langfristig zur wirtschaftlichen Substanz beitragen – aber aufgrund fehlender Flächen, langer Verfahren oder mangelnder Koordination gezwungen sind, Wachstumsinvestitionen anderswo zu tätigen. Die Region verliert damit nicht nur Wertschöpfung, sondern auch Know-how, Innovationskraft und Steuererträge.

Erweiterungen proaktiv unterstützen

Die Kantone brauchen eine proaktive Erweiterungsstrategie. Dazu gehören ein systematisches Monitoring von Erweiterungsplänen, feste Ansprechpartner innerhalb der Verwaltung, eine koordinierte Flächenentwicklung sowie die priorisierte Bearbeitung relevanter Projekte. So bleiben die Kantone auch für jene Unternehmen attraktiv, die sie längst gewählt haben – und die sie mit ihrem Wachstum weiter stärken wollen.

ERWEITERTE STANDORTFÖRDERUNG ALS KOMPLEMENTÄRE MASSNAHME

Neben raumplanerischen Verbesserungen braucht es auch eine aktivere wirtschaftliche Standortförderung, um internationale Firmen anzuziehen. Der Kanton Luzern zeigt mit seinem geplanten 300-Millionen-Franken-Massnahmenpaket exemplarisch, wie strategische Investitionen – etwa in internationale Schulen, exklusive Betreuung von Schlüsselakteuren oder in Forschung und Entwicklung – die Standortqualität, Innovationskraft und Anziehungskraft steigern können. Eine solche Initiative würde auch unseren Wirtschaftsraum nicht nur räumlich und baulich, sondern auch institutionell stärken.

Kürzlich wurde bekannt, dass der Kanton Basel-Landschaft über 36 Millionen Franken in ein leistungsfähiges Innovationsökosystem im Bereich Medizintechnik investieren wird. Auf dem Schorenareal in Arlesheim stellt der Kanton über vier Jahre hinweg vergünstigte Infrastruktur zur Verfügung, fördert Forschungs- und

Entwicklungsprojekte, unterstützt ein professionelles Akzelerator- und Inkubatorsystem und finanziert ein aktives Community-Management. Damit wird jungen Unternehmen der Zugang zu hoch spezialisierten Räumen und Netzwerken ermöglicht, der privatwirtschaftlich kaum finanzierbar wäre. Die öffentliche Hand setzt gezielt dort an, wo Marktversagen droht – und schafft so ein Umfeld, in dem Ideen zu marktfähigen Lösungen werden und Innovation als Standortvorteil erlebbar wird.

Sowohl die Promotion der Top-Areale als auch die aktive Erweiterungsunterstützung durch den Kanton sind für die Umsetzung auf einen «kantonalen Kümmerer» angewiesen. Diese Stelle geht über das beschriebene Leitbehörden-Prinzip hinaus und meint eine Art Superbehörde, die bei Projekten von kantonaler Bedeutung andere Behörden übersteuern und damit das Projekt im Interesse des Kantons rasch voranbringen kann.

PUBLIC-PRIVATE-PARTNERSHIP

Die Raumentwicklung in der Schweiz steht vor grossen Herausforderungen – und kommt dennoch kaum vom Fleck. Zwar gibt es Programme, Verwaltungsstellen, Kommissionen und Zuständigkeiten – doch was fehlt, ist eine Organisation, die Verantwortung übernimmt, wenn es noch keine fertigen Lösungen gibt. Gerade in der Frühphase, wenn Ideen entwickelt, Grundlagen gelegt und neue Wege ausprobiert werden müssen, versagen die herkömmlichen Prozesse. Die öffentliche Hand ist hier oft überfordert: zu wenig flexibel, zu stark an bestehende Strukturen gebunden, zu risikoscheu.

Privates Engagement mit öffentlicher Wirkung verbinden

Was es braucht, ist eine neue Form der Zusammenarbeit. Eine Allianz, die privates Engagement mit öffentlicher Wirkung verbindet und Grundlagen schafft, wo es noch keine gibt – anwendungsorientiert, regional verankert und unabhängig von parteipolitischen Konjunkturen. Darauf können später politische Entscheide, Investitionen und konkrete Projekte aufbauen. Public-private-Partnership (PPP) ist für eine erfolgreiche Raumentwicklung das Instrument, um in der stark polarisierten politischen Konstellation etwas zu ermöglichen. «Private» investiert, kommuniziert und trägt die Verantwortung für die Grundlagenarbeit, um «Public» zu unterstützen

und zu entlasten. Das PPP-Modell wird nutzbringend für Gesellschaft und Wirtschaft angewandt. Zur Privatwirtschaft zählen insbesondere auch die eigenständigen Betriebe von Staat, Kantonen und Gemeinden. Das PPP-Modell könnte genutzt werden, um zumindest die Entwicklungs- und Planungskosten gemeinschaftlich zu finanzieren.

Solche Vorhaben könnten durch nationale und kantonale Programme, Stiftungen sowie von privaten Organisationen getragen und von Industrie- und Handelskammern sowie von Standortgemeinden oder -kantonen inhaltlich, organisatorisch oder finanziell unterstützt werden. Stiftungen könnten insbesondere dort innovativ agieren, wo die öffentliche Hand Flächen im Baurecht vergibt – vergleichbar mit bestehenden Wohnbaustiftungen.

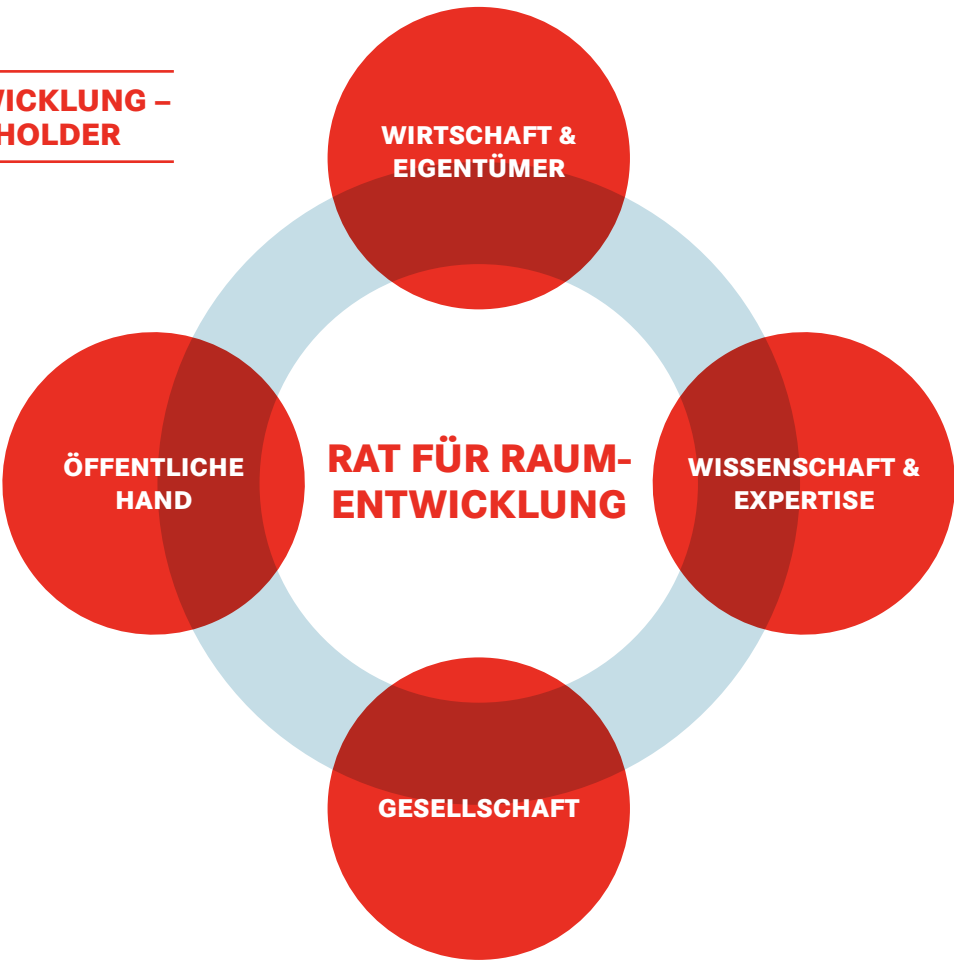
Rat für Raumentwicklung als gemeinsames Instrument

Damit diese Kräfte nicht nur nebeneinander wirken, sondern gezielt gebündelt werden, könnte ein Rat für

Raumentwicklung ein entscheidendes Instrument darstellen. In einem solchen Rat wären Bund, Kantone und Gemeinden, die Wirtschaft mitsamt Investoren, die Wissenschaft sowie die Zivilgesellschaft mit Umwelt- und Kulturorganisationen vereint. Er würde über klare Kompetenzen und definierte Ziele verfügen und damit Verantwortung übernehmen, wo heute Koordination fehlt.

Gerade wenn die Privatwirtschaft das PPP-Modell unterstützt und zugleich in einem Rat für Raumentwicklung mitwirkt, können Basisgrundlagen für die regionale Entwicklung vorangebracht werden. Eine stärkere Koordination zwischen dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), dem Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) und dem Bundesamt für Umwelt (BAFU) ist dabei ebenso wichtig wie ein Umdenken: Wir müssen bei der Mittelvergabe weg von geografischen Einschränkungen. Insgesamt ist es notwendig, stärker auf regionale Strukturen und Initiativen zu fokussieren, um die Raumentwicklung wirksam und nachhaltig zu gestalten.

RAT FÜR RAUMENTWICKLUNG – GEBÜNDELTE STAKEHOLDER



BLICK ZURÜCK NACH VORNE

Die Geschichte der Raumentwicklung und Raumplanung in der Schweiz

Die Tradition der Raumentwicklung und Raumplanung in der Schweiz reicht bis in das 19. Jahrhundert zurück. Ein Wald- und ein Wasserbaugesetz standen am Anfang. Ab Mitte des 20. Jahrhunderts wurden Konzepte und Strategien verfolgt, deren Probleme wir im 21. Jahrhundert lösen und bewältigen müssen – was primär eine kulturelle, inhaltliche sowie politische und nicht eine planerische Aufgabe ist.

Bis in die 1960er-Jahre fehlte eine institutionelle Raumplanung. Ein Bundesamt für Raumentwicklung gibt es erst seit 1979. Ein Raumplanungsgesetz existiert erst seit 1980 nach dem zweiten Entwurf, auf den man sich ohne ein Referendum einigen konnte.

2006 publizierte das ETH Studio Basel sein Grundlagenwerk «Die Schweiz – ein städtebauliches Porträt» zur vielfältigen topografischen und räumlichen Struktur der Schweiz. Nach wie vor bildet diese Arbeit eine lehrreiche Grundlage. Eine neuartige Sicht auf die Schweiz, die Potenziale mittels fünf Typologien auslotet: Metropolitanregionen, Städtetnetze, stille Zonen, alpine Resorts und alpine Brachen. Aus heutiger Sicht wäre eine sechste Raumtypologie zu ergänzen: verbindende Infrastrukturen.

Der Bund veröffentlichte 2012 mit dem «Raumkonzept Schweiz» ein erstes Strategiedokument zur Raumentwicklung, das von allen Staatsebenen in einem gemeinsamen Prozess entwickelt wurde. Allerdings ohne Verantwortliche zu benennen, ohne einen Zeitplan mit Milestones, messbaren Zielen oder Auswirkungen und ohne ein Budget. Verbindlichkeit schaffte erst das neue RPG. Das neue RPG ist seit 2014 in Kraft und leitet zum Schutz der Landschaft und zur Verdichtung der bestehenden Siedlungsräume nach innen an. Dadurch sind neue Herausforderungen und Aufgaben entstanden, die wir als Gesellschaft bewältigen müssen.

2025 veröffentlichte Urbanistica, die Vereinigung für guten Städtebau, die «Raumstrategie Schweiz 2070» als Vorschlag. Dieses Dokument leistet

einen kritischen und konstruktiven Beitrag zur geplanten Überarbeitung des «Raumkonzept Schweiz» des Bundes, das einen strategischen Zeithorizont nur bis 2050 vorschlägt. Dieser Vorschlag des Bundes soll gemäss aktuellem Zeitplan 2026 verabschiedet werden. Wir erwarten, dass darin nun, entgegen der Version von 2012, die Verantwortlichen definiert, ein Zeitplan mit Milestones, messbaren Zielen, die Auswirkungen und ein adäquates Budget benannt werden.

Entwicklungs- und Planungsgrundlagen versus Legislaturperioden

In der Raumentwicklung arbeiten wir immer noch in Modi, wie sie sich nach 1945 unter den damaligen Notwendigkeiten gebildet haben und für uns heute zu einer zusätzlichen Herausforderung geworden sind, weil sie Innovation und Qualität hemmen, was zu extrem hohen Kosten, Risiken und Verlusten führt. Die Last tragen die Bevölkerung und die Privatwirtschaft, nicht der Regierungsrat und die Verwaltung.

Damit wir in unserem demokratischen System konstruktive und qualitative, langfristig nachhaltige Aufträge an die ausführenden Behörden erteilen können, sind Grundlagenarbeiten notwendig, die in unserem politischen Umfeld der Legislaturperioden auch mit dem besten Willen und mit den besten Verwaltungen unmöglich geleistet werden können. Vor allem auch, weil der Anspruch, den diese Aufgabe an uns alle stellt, in den vergangenen 50 Jahren enorm zugenommen hat.

Weil die wirtschaftliche, ökologische und soziale Entwicklung eng an die Qualität der Raumentwicklung gebunden ist, ist auch die Wirtschaft als wichtige Nutzerin und Teil der Gesellschaft aufgerufen, sich einzubringen. Sie wird dadurch zusätzlich herausgefordert. Der Staat wird es nicht richten, weil die Qualität der Entwicklungen wesentlich von der Qualität der Aufträge abhängt, mit denen Private, Parlamente, Fachkommissionen und die Privatwirtschaft die ausführende Behörde beauftragen.

Um die Aufgaben für das 21. Jahrhundert zu bewältigen, müssen unsere Institutionen für die Raumentwicklung und deren Instrumente reformiert werden. Und dies sind nicht Aufgabenstellungen, die im Rhythmus von Legislaturperioden bewältigbar sind.

Handelskammer beider Basel

St. Jakobs-Strasse 25
Postfach
CH-4010 Basel

T +41 61 270 60 60
info@hkbb.ch

www.hkbb.ch

Folgen Sie uns auf Social Media:

