

# tribüne

## Das Magazin mit unternehmerischen Visionen

### Editorial



Jasmin Fürstenberger  
Bereichsleiterin Kommunikation,  
Handelskammer beider Basel  
j.fuerstenberger@hkbb.ch

Unsere Region prosperiert und wächst. Trotz herausfordernder Wirtschaftslage. Allein in der Stadt Basel werden gemäss Bevölkerungsprognosen im Jahr 2035 zwischen 208'000 und 228'000 Menschen leben. Das sind bis zu 30'000 Personen mehr als heute. Dem stehen ein begrenztes Flächenangebot mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Nutzungsansprüchen gegenüber.

Wie muss, darf und soll sich unsere Region und die Stadt Basel verändern und weiterentwickeln? Wie gehen wir mit unserem begrenzten Raum im Dreiland um? Was macht eine Region attraktiv und

lebenswert für ihre Bewohnerinnen und Bewohner? Und was für die ansässigen Unternehmen?

Fragen, mit denen wir uns auseinandersetzen müssen. Denn Raumplanung ist immer auch Wirtschaftsplanung. «tribüne» hat bei Experten für Raum- und Stadtentwicklung nachgefragt. Omar Ateya, wissenschaftlicher Mitarbeiter der Handelskammer beider Basel, gibt einen Überblick über die Wirtschaftsareale in unserer Region, die sich zurzeit in Transformation befinden. Immer mehr Wirtschaftsflächen geraten wegen der Wohnungsknappheit unter Druck, eine Entwicklung, die Wirtschaftsverbände mit kritischem Blick begleiten. Martin Kolb, Kantonsplaner Baselland, und Beat Aeberhard, Kantonsbaumeister Basel-Stadt, geben Einblick in ihre Arbeit und äussern sich zu ihren Visionen für unsere Region. Und der ehemalige Basler Stadtentwickler, Thomas Kessler, denkt in seinem Artikel über die «Stadt der Zukunft» nach.

### Unsere Region weiter entwickeln

- 2 **Raumplanung ist auch Wirtschaftsplanung**
- 4 **Land für das Gewerbe reservieren**
- 5 **Wohin geht die Reise der Stadt?**
- 6 **Die Stadt der Zukunft: Dicht und spannend – mit Qualität**
- 8 **Perspektiven – Eckdaten zu Menschen, Gewerbe und Wohnungen**

Eine Publikation der Handelskammer beider Basel, der Advokatenkammer Basel und des Basellandschaftlichen Anwaltsverbands mit grosszügiger Unterstützung der Jubiläumstiftung La Roche & Co Banquiers.

# Raumplanung ist auch Wirtschaftsplanung



Omar Ateya  
Wissenschaftlicher Mitarbeiter  
Standortpolitik,  
Handelskammer beider Basel  
o.ateya@hkbb.ch

**Dass wir in der Schweiz und speziell im Raum Basel knappe Raumverhältnisse haben, ist eine Binsenwahrheit. Bevölkerungswachstum und steigende Raumansprüche der letzten Jahrzehnte verschärfen diese Situation. Der steigende Druck auf Wirtschaftsflächen widerspiegelt sich im revidierten Raumplanungsgesetz, welches die Bevölkerung 2014 angenommen hat. Eine Entwicklung, welche die Wirtschaftsverbände mit wachsender Sorge beobachten.**

Wirtschaft, Wohnen und Landwirtschaft, aber auch Freizeit, Verkehr und weitere Infrastrukturen beanspruchen Raum und stehen bei begrenzten Flächen miteinander in Konkurrenz. Insbesondere im Energie- und Umweltbereich gewinnen Infrastrukturen zunehmend an Bedeutung: Gemäss der Energiestrategie 2050 des Bundes sollen Anlagen für Wind-, Sonnen- und Wasserenergie bei überwiegendem öffentlichem Interesse Vorrang vor Umwelt- oder Naturschutz erhalten. Innerhalb begrenzter Flächen steht also nicht nur den bisherigen Akteuren wachstumsbedingt weniger Raum zur Verfügung, sondern neue Gruppen müssen zusätzlich Platz finden.

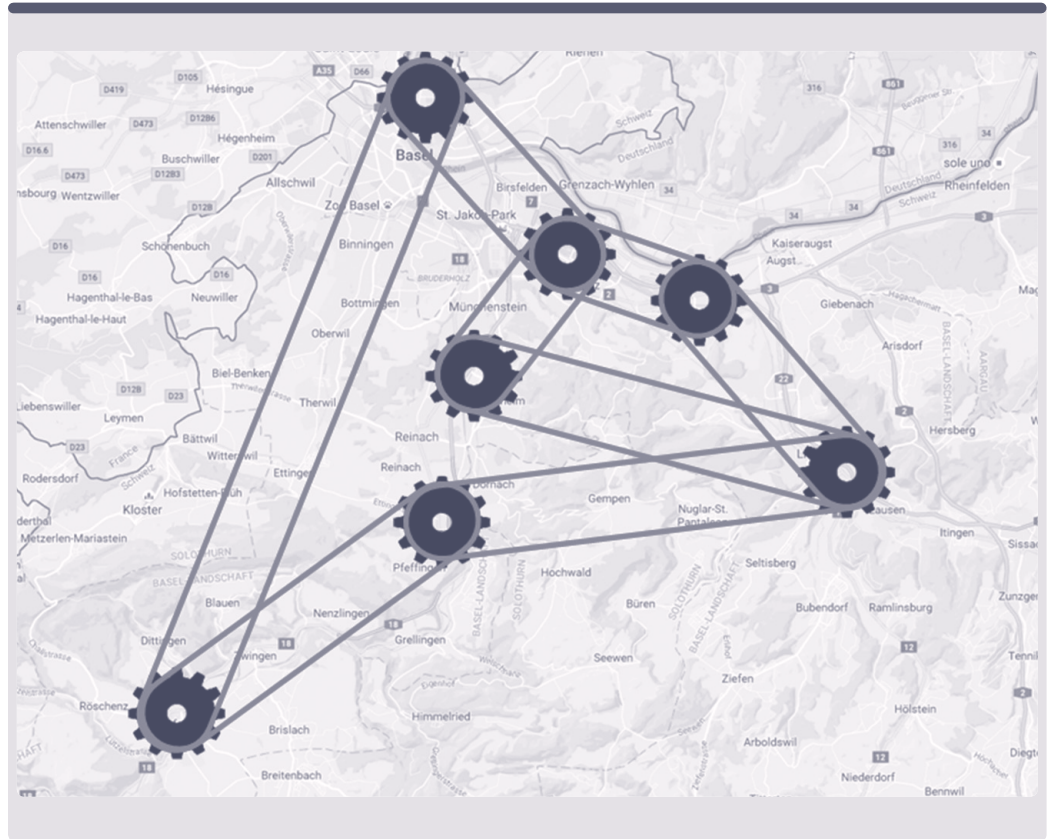
Die bisherige Gesetzeslage in der Schweiz wird den Anforderungen der Raumentwicklung nicht mehr gerecht. Seit längerem arbeitet der Bund deshalb daran, die Raumplanungsordnung umfassend zu

revidieren. In einem ersten Schritt konzentrierte sich das Amt für Raumentwicklung darauf, die Siedlungsentwicklung nach innen zu forcieren: Der ausgeschiedene Siedlungsraum wird nicht vergrössert, sondern die Entwicklung hat in den bestehenden Zonen zu erfolgen.

Dies soll erreicht werden, indem unterschiedliche Nutzungsarten räumlich näher aneinander gerückt werden bis hin zur Mischnutzung oder indem Baukörper in die Höhe oder Tiefe statt in die Breite wachsen.

## Raumplanung in neuen Dimensionen

Letztes Jahr hat die Handelskammer beider Basel deshalb vorgeschlagen, eine zusätzliche Wirtschaftszone 8 zu schaffen: Arbeiten ohne Industrie oder Wohnen. Diese ermöglicht moderne, dichte und städtebaulich qualitativ hochwertige Arbeitsnutzungen. Gleichzeitig bildet die Zone 8 einen Übergang als Puffer zwischen der Industrie- und Gewerbezone und der Wohnzone. Das Konfliktpotenzial kann dadurch reduziert und die Bedeutung der Wirtschaftsflächen generell gestärkt werden.



Gesamtschau nötig: Die Entwicklung der einzelnen Wirtschaftsareale in unserer Region muss koordiniert werden.

Bei Mischnutzungen sind sich die Wirtschaftsverbände einig, dass diese ab einem gewissen Grad mehr Konflikte verursachen als dass sie Probleme lösen. Dies vor allem dann, wenn emissionsintensive Betriebe zu eng mit Wohnnutzungen verflochten werden.

Bedeutend für die Raumplanung sind die vielen Wirtschaftsflächen, die sich in einer Transformation befinden. Was allerdings fehlt, ist eine gesamtheitliche Perspektive über sämtliche Wirtschaftsflächen in der Region. Zu oft werden die

---

---

Areale isoliert betrachtet und es geht dabei vergessen, wie diese miteinander verbunden sind und interagieren. Es bietet sich deshalb an, die Areale in ihrer Gesamtheit, zum Beispiel einer Stärken/Schwächen-Analyse (SWOT) zu unterziehen. So kann nicht nur ermittelt werden, welche Nutzungen in welcher Ausdehnung auf einem Areal am sinnvollsten sind, sondern auch eine regional stimmige Arealentwicklung betrieben werden.

### Überblick und Fokussierung

2016 schuf die Handelskammer mit einer Veranstaltungsreihe einen Überblick über ausgewählte Brennpunkte der Arealentwicklung. Unternehmen, Grundeigentümer und Behördenvertreter präsentierten ihre Standpunkte und engagierten sich zusammen mit dem Publikum in einer Debatte über die Entfaltung von Wirtschaftsarealen wie im Dreispitz, auf dem Lysbüchel, in der Salina Raurica oder im Klybeck.

### Die Diskussionen zeigten,

- dass eine zukunftsgerichtete Entwicklung von Wirtschaftsflächen in einer Gesamtschau erfolgen muss. Die Areale sind nicht für sich alleine zu betrachten, sondern sind im Kontext ihrer Umgebung und in Synergie mit anderen Wirtschaftsarealen zu entwickeln.
- dass eine etappierte Vorgehensweise am sinnvollsten und effizientesten ist, was insbesondere für grössere und komplexere Areale gilt. Aber auch eine differenzierte Planung für einzelne Teile eines Areals ist wichtig, um die Entwicklung zu erleichtern.
- dass es die Komplexität der Planungsprozesse zu reduzieren gilt und Vorschriften wie Auflagen gering zu halten sind. Je einfacher geplant werden kann, umso schneller lassen sich Areale weiterentwickeln und Branchen vermeiden.

- dass der zunehmende Trend zur Mischnutzung grösste Unsicherheit verursacht. Nach wie vor stellt sich die Frage, welche Arten von Wohnen und Arbeiten kombiniert werden und in welcher Form das Nebeneinander sinnvoll ist.
- dass die Schweiz und vor allem der Raum Basel für die zukünftige Entwicklung von Wirtschaftsflächen für die Industrie 4.0 prädestiniert sind, das heisst für die Verzahnung der industriellen Produktion mit modernster Informations- und Kommunikationstechnik.

Ein Blick auf zwei Areale zeigt die skizzierten Herausforderungen exemplarisch auf.

### Lysbüchel-Planung wird konkret

Das Gewerbegebiet Lysbüchel im äussersten Norden von Basel ist in die umfassende Transformation des Gebiets Volta Nord im St. Johann eingebettet. Im Herbst 2016 äusserte sich die Handelskammer beider Basel im Rahmen der Vernehmlassung kritisch zum Nutzungsplan «Volta Nord». Insbesondere wehrt sie sich gegen den kantonsweiten Abbau der Zone 7-Areale für Industrie und Gewerbe zugunsten von Mischnutzungen. Die Handelskammer ist der Ansicht, dass eine Mischnutzung auf der SBB-Parzelle verfehlt und das Areal in der Zone 7 zu behalten ist. Im Süden des Perimeters schlägt die Handelskammer vor, wie oben bereits erwähnt, eine neue Wirtschaftszone 8 einzuführen.

### Güterbahnhof Wolf kommt unter Druck

Die Grundeigentümerin SBB Immobilien und der Kanton Basel-Stadt wollen das Areal des Güterbahnhofs Wolf weiterentwickeln. Das Areal, das seit über hundert Jahren dem Bahnbetrieb vorbehalten ist, soll neu auch Wohnnutzungen Platz bieten. Seit November 2016 läuft ein öffentliches Mitwirkungsverfahren, um Entwicklungs-

szenarien zu entwerfen. Die Handelskammer beider Basel ist in diesem Entwicklungsprozess stark engagiert und setzt sich für den Erhalt des Areals als wirtschaftliches Schwerpunktgebiet ein – zusammen mit den ansässigen Unternehmen. Diese haben sich zur Interessensgemeinschaft Wolf-Areal zusammengeschlossen, deren Geschäftsführung die Handelskammer wahrnimmt. Die IG Wolf-Areal fordert unter anderem, dass die Umschlagsmöglichkeiten von Schiene zu Strasse aufrechterhalten werden und dass das Areal im Richtplan als Logistikstandort eingetragen wird. Grundlage für die Weiterentwicklung des Areals soll das städtische Güterverkehrskonzept Basel bilden.

Ob im dichten baselstädtischen Raum oder im Kanton Baselland, die Wirtschaftsverbände halten fest: «Wirtschaft braucht Raum».

### Areale im Umbruch

- Lysbüchel (Volta Nord)
- Klybeck (ehemals BASF und Novartis)
- Güterbahnhof Wolf
- Dreispitz
- Arlesheim
- Rosental
- Campus Muttenz

---

---

# Land für das Gewerbe reservieren

**Interview mit Dr. Martin Kolb, Kantonsplaner Basel-Landschaft**

**Herr Kolb, welches sind die Leitplanken Ihrer Arbeit?**

Unser wichtigstes Grundlagendokument ist seit sieben Jahren der kantonale Richtplan. Regierung und Verwaltung legen darin die Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung des Kantons fest. Mit einem Zeithorizont von zwanzig Jahren werden die Strategien in Bezug auf Siedlungswachstum, Infrastruktur, soziale Fragen und Finanzen festgehalten. Der aktuelle Richtplan weist eine Perspektive bis ins Jahr 2025 auf und definiert die Entwicklung aller wesentlichen Projekte wie Salina Raurica, Hafenanlagen und «Arbeitsgebiete». Darunter verstehen wir Flächen, wo das Gewerbe Vorrang hat und keine Umnutzung zugelassen werden soll. Der Richtplan enthält aber auch Richtlinien für die Gestaltung der Energiepolitik.

**Wie weit lässt Ihnen dieses politische Dokument Spielraum für persönliche Akzente?**

Natürlich gilt das Primat der Politik. Wir auf Stufe Verwaltung erarbeiten Grundlagen. Da haben wir die Möglichkeit, Weichen zu stellen und der Regierung aufzuzeigen, was aus unserer Sicht möglich und sinnvoll ist. So machen wir etwa darauf aufmerksam, dass Planung nicht nur auf die Bedürfnisse der grossen bevölkerungsreichen und finanzstarken Kommunen in der Agglomeration Basel ausgerichtet sein darf, sondern auch auf die kleineren Gemeinden im Oberbaselbiet Rücksicht nehmen muss. So können wir als Planer in der Vorphase Themen einbringen, die uns wichtig sind; der Entscheid liegt bei der Regierung. Unsere Kreativität ist wieder in der Phase der Umsetzung gefragt: Da gilt es, in einem möglichst kurzen Zeitraum mit sinnvollem Finanzeinsatz etwas Gutes zu machen. Das geht nicht immer ohne Rückschläge.

**Wie bei Salina Raurica?**

Enttäuschungen, wie sie im Zusammenhang mit der Planung dieser Fläche teilweise geäussert wurden, muss man an

deren «Flughöhe» messen. Auf einer abstrakten Konzeptebene kann man gut Visionen und Ideen entwickeln. Meist stellt sich erst bei der Konkretisierung heraus, dass sich diese wegen gesetzlicher Hürden oder Kompetenzregelungen nicht 1:1 umsetzen lassen. Bei Salina Raurica waren Anspruch und Erwartungshaltung gross, hatte man es doch mit dem grössten Entwicklungsgebiet der Nordwestschweiz zu tun. Man hat jedoch nicht genügend berücksichtigt, dass dessen Potenzial von den dort bereits angesiedelten Betrieben beschnitten war und dass im Bereich der öffentlichen Nutzung vieles vorgegeben ist. Als man in diese Details ging, verblieben nicht mehr so viele Quadratmeter, auf denen man die hochfliegenden Pläne realisieren konnte. In den Entwicklungsschritten hin zur Konkretisierung ist dann eben die Kreativität gefragt, von der bereits die Rede war.



**Wie funktioniert eigentlich Planung über Halbkantons- und Landesgrenzen hinweg?**

Neben dem Agglomerationsprogramm Basel ist in der Nordwestschweiz der Austausch in drei institutionalisierten Gefässen intensiv. Die Nordwest-Planerkonferenz von Aargau, Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Bern, Jura und Solothurn dient dem allgemeinen und regelmässigen Informationsaustausch. Dann unter-

halten wir zusammen mit Basel-Stadt die Regionalplanungsstelle beider Basel, die bei uns angesiedelt ist. Da trifft man sich zweimal jährlich und tauscht sich aus über Planungsvorhaben, welche die beiden Kantone speziell interessieren und betreffen. Und schliesslich gibt es situativ immer wieder Projekte, wo wir mit anderen Kantonen zusammen versuchen, Areale gemeinsam zu planen und zu entwickeln. Das markanteste Projekt dieses Kalibers in den letzten Jahren war das Dreispitz-Areal.

**Da war auch das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ein Thema.**

Wohnungsbau ist wichtig, aber es ist meine persönliche Meinung, dass unser Kanton darauf achten muss, genügend Flächen für das Gewerbe freizuhalten, besonders in den grossen Agglomerationsgemeinden in Stadtnähe. In den vergangenen 40 Jahren sind die Gewerbeflächen unseres Kantons erodiert, und wenn wir hier nicht beherzt Gegensteuer geben, können wir eines Tages gewerblichen KMU keine Flächen mehr anbieten. Wir müssen nach klaren Kriterien der Grösse, des Entwicklungs- oder Verdichtungspotenzials und der Erschliessung Land für die Ansiedlung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben reservieren. Solche Flächen sind etwa das ehemalige Arfa- und Debrunner-Areal im südlichen Dreispitz, oder das Industriegebiet Aesch-Nord.

**Dr. Martin Kolb**

Speditionskaufmann/Soziologe phil. I/ Raumplaner SIA

leitet seit Juni 2009 das Amt für Raumplanung/Kantonsplaner des Kantons Basel-Landschaft. Nach seiner Tätigkeit als Logistiker in der See- und Luftfracht war er Raumplaner im Kanton Uri, beim Bundesamt für Raumentwicklung, im Kanton Basel-Stadt und im Laufental. Kernkompetenzen: Koordination der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, Agglomerationsprogramm und kantonaler Richtplan. Projekte: Regionalplanung und Arealentwicklungen (z.B. Salina Raurica).



---

---

# Wohin geht die Reise der Stadt?

**Interview mit Beat Aeberhard, Kantonsbaumeister Basel-Stadt**

## Von welchen Grundsätzen lassen Sie sich bei Ihrer Arbeit leiten?

Unser oberstes Ziel ist, die Lebensqualität für die Bevölkerung weiter zu erhöhen und die Rahmenbedingungen für die Wirtschaft zu verbessern. Öffentlicher Raum muss die Menschen ansprechen. Wir tragen dazu bei, dass ein möglichst vielfältiges Wohnungsangebot entsteht, aber auch Flächen, auf denen sich die Wirtschaft entfalten kann.

## Wer definiert die Rahmenbedingungen für dieses Bestreben?

Die Politik und damit letztlich das Volk. Leitplanken sind der geltende Zonenplan und der kantonale Richtplan. Über das Instrument der Sondernutzungsplanung erarbeiten wir mit Grundeigentümern Bebauungspläne, die vom Grossen Rat genehmigt und gegen die das Referendum ergriffen werden kann.

## In welchen Intervallen wird diese Planung aktualisiert?

Der Richtplan wird in der Regel alle zehn Jahre überprüft und nötigenfalls überarbeitet. Früher waren das Gesamtrevisionen, wie sie der Bund vorschreibt. In unserer schnelllebigen, zunehmend komplexen Welt ist es schwierig, so langfristig zu planen. Periodische Planung wird immer mehr zu einer fortlaufenden mit thematischen Schwerpunkten.

## Das heisst?

Wir bewegen uns in einem dynamischen wirtschaftlichen Umfeld. Ansässige Unternehmen wachsen. Wenn sie das Bedürfnis nach einer dichteren oder veränderten Nutzung an ihren Standorten anmelden und ihr Anliegen den öffentlichen Interessen entspricht, leiten wir ein Bebauungsplanverfahren ein. So etwa bei den jüngsten Projekten von Roche und Novartis, aber auch beim Felix Platter-Spital, wo neuer Wohnraum entsteht, für die CMS auf dem Dreispitz oder die MCH Group.

## Welche Akzente können Sie selber setzen?

Natürlich wird unsere Arbeit von Faktoren beeinflusst, die ausserhalb unseres Einflussbereichs liegen. Aber wir haben einen Gestaltungsspielraum und diesen nutzen wir. Zurzeit diskutieren wir die Auswirkungen gesellschaftlicher Megatrends auf unsere Arbeit. Die USA wählen «America First», die Briten ziehen sich aus Europa zurück, die Schweiz nimmt eine Masseneinwanderungsinitiative an, Basel-Stadt lehnt Hochhäuser am Stadtrand ab: Die Menschen scheinen des Wachstums und der Globalisierung müde. Handkehrum wollen sie aber Innovation, wo es ihnen nützt, zum Beispiel bei der mobilen Kommunikation. Wie gehen wir mit dem um? Wohin geht die Reise? Vor dieser Herausforderung machen wir uns Gedanken über ein «Städtebauliches Leitbild Basel 2050».



## Inwiefern spielt dabei die räumliche Beschränkung eines Kantons mit 37 km<sup>2</sup> Fläche eine Rolle?

Von Zürich behauptete dessen Baudirektorin ja schon 1986, es sei gebaut. In Basel liest man mehr zwischen den Zeilen, dass die Entwicklungsmöglichkeiten erschöpft seien. Ich halte das für einen Mythos. Denn Basel hat auf seinen 37 km<sup>2</sup> beträchtliche Transformationsgebiete: Basel Nord

mit dem Hafen und dem frei werdenden Klybeck-Areal, das Rosental-Geviert, das Novartis- und das Schlachthof-Areal und Volta Nord. Und im Süden der Dreispitz, das Gebiet Walkeweg und der Wolf – das alles sind riesige Areale. Einige werden einwenden, das ist alles «Bauen im Bestand»! Man kann das als Schwierigkeit sehen, ich sehe es als Chance, weil die spezifische Atmosphäre und Identität schon vorhanden sind. Mit der Entwicklung solcher Areale kann Basel eine Vorreiterrolle einnehmen.

## Wie gehen Sie dabei mit dem Dilemma zwischen Arbeiten und Wohnen um?

Ich sehe kein Dilemma! Die Befürchtungen eines Interessenkonflikts zwischen Arbeiten und Wohnen wären nur dann gerechtfertigt, wenn neben einem eingesessenen, immissionsreichen Produktionsbetrieb eine neue Wohnüberbauung geplant würde. Dies zu verhindern gehört zu den Aufgaben der Planung. Ein «Nebeneinander» ist machbar, wie wir es gerade im Bebauungsplan Volta Nord mit einer graduellen Separierung vorschlagen: Im Norden eine Industriezone mit Lärm und Immissionen, dann eine Pufferzone mit Nutzungen wie Büros, die keinen Lärm erzeugen, ihn aber vertragen. Und dann die Wohnungen. Die klassische Mischnutzung, wie wir sie im Matthäus-Quartier und im Gundeli schätzen, ist übrigens in den meisten Gebieten der Stadt der Normalfall. Auf keinen Fall dürfen wir das Gewerbe aus der Stadt vertreiben. Wir würden viel verlieren.

### Beat Aeberhard

ist in Zürich aufgewachsen und hat an der ETH Lausanne und Zürich Architektur studiert. An der Columbia University in New York schloss er mit einem Master of Science in Architecture and Urban Design ab. Anschliessend forschte er als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Urban Design Programm der Columbia University. Zurück in der Schweiz war er als selbständiger Architekt tätig und war Assistent an der ETH Zürich. Von 2008 bis 2014 war er Stadtarchitekt in Zug. Seit 2015 ist er als Kantonsbaumeister von Basel-Stadt tätig.

---

---

# Die Stadt der Zukunft: Dicht und spannend – mit Qualität



Thomas Kessler  
ehem. Leiter Kantons- und  
Stadtentwicklung Basel-Stadt  
info@id-kessler.ch

**Die alte Stadt wird die neue sein – nirgends ist das Ideal der vielfältigen, dicht belebten Stadt besser verwirklicht als in den intakten mittelalterlichen Zentren. Die Nach-Verdichtungen in den jüngeren Aussen- und Vorortsquartieren versuchen stückweise den wohlstandsbedingt steigenden Wohnraumkonsum und die Bevölkerungszunahme aufzufangen; in den Industriearealen kann zudem mit Verdichtung und Transformation zusätzlicher Wirtschaftsraum geschaffen werden.**

Nach Jahrzehnten der Entmischung und Zersiedelung entwickeln sich die Schweizer Städte wieder nach ihrem ursprünglichen Sinn als Knotenpunkte im landesweiten Netz von Produktion, Markt, Kultur und dichtem Wohnen.

## Die Stadt als nachhaltiger Standort

Dies ist zum Wohle von Stadt und Land, beide können so ihre Qualitäten erhalten und stützen. Denn das Leben in der Stadt braucht am wenigsten Ressourcen. Kurze Wege, umweltfreundliche Verkehrsinfrastruktur, funktionale Durchmischung und ein vielfältiges Dienstleistungsangebot, das problemlos zu Fuss, per Velo oder durch den öffentlichen Verkehr erreichbar ist, erlauben eine nachhaltige Entwicklung. Die Kulturräume am Rand der Agglomerationen werden vor weiterer Zersiedelung geschützt, wenn die Städte nachverdichtet werden und wachsen können. Um die Attraktivität der Städte zu steigern, werden grosse Anstrengungen unternommen, so dass neben den typischen Zentrumsfunktionen vermehrt so genannte ländliche Qualitäten in der Stadt selbstverständlich werden. Dies kommt

auch unserer menschlichen Natur zugute. Zu diesen Qualitäten zählen im Wohn- und Arbeitsumfeld direkt erlebbares Stadtgrün, horizontal und vertikal, verkehrsberuhigte Quartiere sowie lebhaftere Nachbarschaften, die Partizipation und vielfältige soziale Beziehungen ermöglichen. Die steigende Lebensqualität darf aber nicht zu weltfremden Ansprüchen führen – Spiessigkeit ist nicht das Ziel, die Städte sollen nicht zu Sanatorien werden.



Eine der Qualitäten im Wohnumfeld ist direkt erlebbares Stadtgrün – horizontal und vertikal. Das Hundertwasserhaus in Wien könnte hier wegweisend sein. [Bilder: panthermedia]

## Die Stadt ist Lebensraum für alle

Nachhaltige Entwicklung basiert nicht nur auf ökologischen Betrachtungen, sondern schliesst genauso soziale Aspekte mit ein. Es ist gesellschaftlich von grosser Bedeutung, dass zum Beispiel finanzschwache Haushalte Zugang zu günstigem Wohnraum erhalten, weil die Wohnkosten häufig den grössten Anteil in den Haushaltsbudgets ausmachen. Doch wie kommen auch Menschen mit weniger Einkommen in Zeiten des angespannten Wohnungsmarktes zu Wohnraum? Sozialer Wohnungsbau stellt nur bedingt eine Lösung dar, entstehen so doch «Wohnghettos» und soziale Brennpunkte. In dieser Hinsicht besser sind Mietzinsbeiträge im Rahmen der Sozialhilfe, die direkt an einkommensschwache Haushalte ausbezahlt werden. Sie erhöhen so deren Wahlfreiheit des Wohn-

orts und vermeiden eine stärkere Konzentrierung ärmerer Haushalte. Innovativ sind allerdings weitere Wege: Zum Beispiel vermietet die Wohngenossenschaft «zimmerfrei» in Basel zehn Prozent ihrer Wohnungen an die Sozialhilfe Basel. Die Baugenossenschaft «wohnen&mehr», die für die Entwicklung und den Bau von Wohnraum auf dem Felix Platter-Areal zuständig ist, bezieht bei der Mietpreisgestaltung Überlegungen zu einer Quersub-

ventionierung ein. So könnte beim umgenutzten Spitalgebäude der Mietertrag aus den Wohnungen der oberen Stockwerke zur Vergünstigung der Wohnungen der unteren Stockwerke eingesetzt werden. Weiter schafft die Genossenschaft einen Solidaritätsfonds, der sozial benachteiligte Haushalte unterstützt und quartierdienliche Angebote mitfinanziert. Diese Beispiele sind selbstverständlich auch von privaten und institutionellen Bauträgern nachzuahmen. Immobilien Basel-Stadt vermietet übrigens 20 Prozent ihrer Wohnungen an Sozialhilfeklienten. Solche Massnahmen tragen dazu bei, dass finanziell schwächere Haushalte nicht aus den Städten verdrängt werden, die Quartiere gemischt und lebendig bleiben und am Ort vielfältige Nachbarschaften entstehen können. Das ist Urbanität!

Eine grosse Herausforderung für die Zukunft stellt auch das Wohnen im Alter dar. Die Lebenserwartung steigt und die geburtenstarke Generation der Babyboomer kommt ins Pensionsalter. Die Zahl der über 65-Jährigen in der Bevölkerung wird deutlich zunehmen und ab Mitte der 2030er-Jahre auf einem hohen Niveau verharren. Nach wie vor möchten Menschen möglichst lange zu Hause wohnen können. Das Bild des gebrechlichen und hilfsbedürftigen älteren Menschen entspricht nicht der Realität vieler heute älterer Personen und noch viel weniger der Babyboomer: eine selbstbestimmte, freiheitsliebende und bis ins hohe Alter fitte Generation. Hier sind die Gesellschaft, der Staat und vor allem auch die Immobilienwirtschaft gefordert. Die unterschiedlichsten Lebensentwürfe der Babyboomer werden dazu führen, dass die Vielfalt der Wohnbedürfnisse im Alter in den nächsten Jahren weiter zunehmen wird. Daher ist es sehr erfreulich, dass es im Kanton Basel-Stadt, nebst bestehenden Alterswohnungen in Alterssiedlungen, zurzeit verschiedene zum Teil gemeinnützige Wohnbauprojekte gibt, die im Sinne der Generationendurchmischung explizit das Thema Wohnen im Alter mitberücksichtigen. Ein vielfältiges Wohnraumangebot in den Quartieren dürfte letztlich die beste Massnahme dafür sein, dass Menschen auf das Alter hin nochmals umziehen und damit Einfamilienhäuser oder grössere Wohneinheiten für Familien und andere Grosshaushalte freigeben. Eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten: Auf der einen Seite gewinnen die älteren Menschen an Lebensqualität, wenn zu grosse und nicht altersgerechte Wohnungen zunehmend zur Belastung werden, und auf der anderen Seite profitieren Familien, die auf der Suche nach grösseren Wohnungen sind. Und der dritte Gewinner ist die Natur, da eine effizientere Nutzung des Wohnraums eine weitere Zersiedelung unnötig macht.

#### Die Stadt braucht Wohnraum

Um ein dynamisches und nachhaltiges Wachstum zu ermöglichen, sind die Städte auf zusätzlichen Wohnraum angewiesen.

Die Leerstandquoten sind tief und die Mieten steigen. Die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten wird weiter zunehmen, denn in den infrastrukturell gut erschlossenen Regionen entstehen neue Arbeitsplätze. In der Stadt Basel beispielsweise wurden in den letzten zehn Jahren rund 20'000 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen, gleichzeitig aber nur 3'000 neue Wohnungen gebaut. Die Folge war eine zunehmende Wohnungsknappheit, der Wohnungsleerstand ist im Kanton Basel-Stadt um über zwei Drittel auf 0,4 Prozent zurückgegangen. Auch die Zahl der Zupendler ist nochmals angestiegen. Heute gibt es 100'000 Zupendler, die in den Morgen- und Abendstunden für die Quartiere und die Verkehrsinfrastrukturen teilweise starke Belastungen darstellen.



Die Generationendurchmischung soll bei Wohnbauprojekten künftig stärker berücksichtigt werden.

Bis 2035 werden weitere Arbeitsplätze entstehen, alleine die beiden Branchenriesen Roche und Novartis investieren Milliardenbeträge in den Standort Basel. Damit möglichst viele der Beschäftigten und ihre Familien in Basel wohnen können, das Pendlerwachstum möglichst begrenzt und der Verkehrskollaps vermieden werden kann, braucht es Wohnraum. Auch wenn es auf den ersten Blick nicht ersichtlich ist, zeigt sich, dass auch in der von engen Grenzen umgebenen Stadt Basel heute noch ein grosses ungenutztes Wohnraum-

potenzial in der Grössenordnung von 20'000 bis 30'000 zusätzlichen Einwohnern besteht. Insbesondere in den im Wandel befindlichen Industriearealen (sogenannte Transformationsareale) Dreispitz, Walkeweg, Wolf Nord, Volta Nord (Lysbüchel), Klybeck und Hafen stecken grosse Potenziale. Nun gilt es sorgfältig weiter zu planen und Lösungen zu finden, die zusätzlichen Raum für Wohnen, Leben und Arbeiten schaffen. Dies ist ein entscheidender Beitrag zur Verdichtung beziehungsweise oft propagierten Siedlungsentwicklung nach innen. So bleibt Basel Musterschülerin der Raumplanung.

Neben der Quantität ist die Qualität des Wohnraums wichtig. Es braucht vielfältige und flexibel nutzbare Wohnungsgrundrisse und ein gutes Wohnumfeld, um den verschiedenen Wohnbedürfnissen von Kindern und Familien, Alleinerziehenden und Singles, Rentnern, Studenten und Kurzaufenthaltern gerecht werden zu können. Gemeinschaftlich genutzte Flächen sowie attraktive Begegnungs- und Freiräume erhöhen die Interaktion und den Austausch für die Bewohnerinnen und Bewohner und tragen zur Lebensqualität in den Quartieren bei.

#### Thomas Kessler

leitete 2009 – Anfang 2017 die Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt mit den vier Fachstellen Wohnraumentwicklung, Stadtteilentwicklung, Diversität und Integration sowie Grundlagen und Strategien.

1991-1998 war er Drogenbeauftragter und 1998-2008 Migrationsdelegierter in BS, 1987-1991 Kantonsrat in Zürich. 1996-2016 war er Mitglied der Eidg. Kommissionen für Drogenfragen und für Kinder- und Jugendfragen.

Kontakt: info@id-kessler.ch



# Perspektiven – Eckdaten zu Menschen, Gewerbe und Wohnungen

## Bevölkerungsentwicklung

### Hohes Szenario

Kinder und Jugendliche bis 19 Jahre:

<b>2014:</b>	<b>2035:</b>
32'000	39'000

Personen im erwerbsfähigen Alter:

125'000	141'000
---------	---------

Personen ab 65 Jahren:

39'000	48'000
(davon 14'000 80+)	(davon 18'000 80+)

**Total Bevölkerung 2035: 228'000**

### Mittleres Szenario

Kinder und Jugendliche bis 19 Jahre:

32'000	35'000
--------	--------

Personen im erwerbsfähigen Alter:

125'000	127'000
---------	---------

Personen ab 65 Jahren:

39'000	46'000
(davon 14'000 80+)	(davon 17'000 80+)

**Gesamtbevölkerung 2035: 208'000**

### Tiefes Szenario

Das tiefe Szenario zeichnet sich im Vergleich zu den anderen Szenarien durch geringere Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland und grössere Wanderungsverluste bezüglich anderer Kantone aus.

Kinder und Jugendliche bis 19 Jahre:

32'000	31'000
--------	--------

Personen im erwerbsfähigen Alter:

125'000	114'000
---------	---------

Personen ab 65 Jahren:

39'000	43'000
(davon 14'000 80+)	(davon 15'000 80+)

**Gesamtbevölkerung 2035: 188'000**

Quelle: Studie «Bevölkerungsszenarien 2015», Statistisches Amt Kanton Basel-Stadt

## Gewerbeflächen

- Im Kanton Basel-Stadt steht ein begrenztes Flächenangebot unterschiedlichen Bedürfnissen und Nutzungsansprüchen gegenüber.
- Für Unternehmen sind geeignete Flächen ein wichtiger Standortfaktor.
- Das Flächenpotenzial insgesamt übertrifft die erwartete Nachfrage klar.
- Bis 2035 wird mit einem Flächenbedarf von 350'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) gerechnet.
- Der Grossteil davon, nämlich rund 200'000 m<sup>2</sup> BGF, wird bis 2020 benötigt.
- Demgegenüber summiert sich das Neu- und Umnutzungspotenzial bis 2035 auf 800'000 m<sup>2</sup> BGF.
- Diese Zahl leitet sich aus verschiedenen Bauprojekten ab, die sich in unterschiedlich weit fortgeschrittenen Planungsphasen befinden.
- Dies bedeutet gleichzeitig, dass die vorhandenen Verdichtungsmöglichkeiten alleine nicht automatisch zur Realisierung und Bereitstellung von genügend grossen Wirtschaftsflächen führen.
- Zudem führen unterschiedlich lange Planungshorizonte dazu, dass die heute geplanten Projekte nicht unbedingt zum richtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehen.

Quelle: Auszüge aus einer Studie der Beratungsbüros B,S,S. Volkswirtschaftliche Beratung AG und Wüest & Partner, 2013 in Auftrag gegeben vom Departement für Wirtschaft und Soziales des Kantons Basel-Stadt

## Wohnraum

- Im Kanton Basel-Stadt wurden 2016 412 Neubauwohnungen erstellt. Damit blieb die Neubauproduktion 2016 erwartungsgemäss hinter dem sehr hohen Vorjahreswert (788) zurück.
- Die 412 Einheiten des Jahres 2016 bedeuten aber immer noch die dritthöchste Neubauproduktion seit 20 Jahren.
- Zum Ergebnis massgeblich beigetragen haben zwei grosse Überbauungen. Auf sie entfielen rund 60 Prozent aller Neubauwohnungen. In der Bauphase befinden sich zurzeit rund 1'100 Logis. Sie werden in den nächsten Jahren auf den Markt gelangen und weiterhin zu hoher Wohnungsproduktion beitragen.
- Rund die Hälfte der Neubauwohnungen wurden in Grossbasel erstellt, 37 Prozent in Kleinbasel und 14 Prozent in Riehen.
- Eine Neubauwohnung wies 2016 durchschnittlich 90 Quadratmeter Wohnfläche auf und ist somit grösser als der Durchschnitt aller Wohnungen, welcher derzeit bei 80 Quadratmetern liegt.
- Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von zwei Personen in Basel-Stadt dürfte der Bevölkerungszuwachs von derzeit rund 900 Personen pro Jahr durch die Wohnbautätigkeit absorbiert werden, ohne den Anteil leerstehender Wohnungen von rund 0,4 Prozent zu verringern.

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, Zahlen zum Wohnungsbau 2016

IMPRESSUM Nummer 1/2017, erscheint viermal jährlich.

HERAUSGEBER: Handelskammer beider Basel (info@hkbb.ch), Advokatenkammer Basel, Basellandschaftlicher Anwaltsverband (sekretariat@advokaturambahnhof.ch) grosszügig unterstützt von der Jubiläumsstiftung La Roche & Co (jubilaumsstiftung@larochebanquiers.ch)

REDAKTION: Dr. Philip R. Baumann, lic. iur. Roman Felix, Dr. iur. Alexander Filli, Dr. iur. Urs D. Gloor, lic. phil. I Jasmin Fürstenberger,

MLaw Andrea Tarnutzer-Münch, lic. phil. I Roger Thiriet

LAYOUT: Elmar Wozilka, Handelskammer beider Basel, Druck: bc medien ag, Münchenstein

ADRESSE: «tribune», St. Jakobs-Strasse 25, Postfach, 4010 Basel, Telefon: +41 61 270 60 31, Telefax: +41 61 270 60 05, E-mail: info@hkbb.ch

«tribune» ist eine offizielle Publikation der herausgebenden Organisationen für deren Mitglieder.

Der Abonnementspreis ist im Mitgliederbeitrag inbegriffen. Für Nichtmitglieder kostet das Jahresabonnement CHF 20.–.

**AZB**

CH-4010 Basel  
P.P. / Journal

**tribune**