



Strategische Stossrichtung zur Nutzungsverteilung zwischen Arbeiten und Wohnen auf den Arealen in Transformation

Überprüfung 2020/2021

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	2
1.1 Geschätzte Potenziale 2016	3
1.2 Richtplananpassung Siedlungsentwicklung 2018.....	3
1.3 Neue wohnpolitische Herausforderungen.....	4
2. Analyse 2021	5
2.1 Entwicklung Wirtschaftsflächen und Arbeitsplätze sowie Wohnraumangebot und Wohnbevölkerung	5
2.2 Potenziale für Arbeiten und Wohnen auf Arealen in Transformation.....	5
2.2.1 Bodenfläche	6
2.2.2 Bruttogeschossfläche, Arbeitsplätze und Wohnbevölkerung.....	6
2.3 Weitere Entwicklungsareale und Verdichtung im Kanton Basel-Stadt	6
2.3.1 Wirtschaftsflächen	6
2.3.2 Wohnflächen	7
2.4 Vergleich Wachstumspotenzial 2016 und Planungsstand 2021	7
2.5 Entwicklung der Pendlerströme	9
2.6 Ausblick	9
3. Übersicht der Areale in Transformation, Spielraum Nutzungsaufteilung	10
3.1 Areal Klybeckplus.....	11
3.2 Areal HSEKK - Klybeckquai, Westquai.....	11
3.3 Areal Volta Nord	11
3.4 Areal Walkeweg	12
3.5 Areal Dreispitz.....	12
3.6 Areal Wolf.....	12
3.7 Spezialfall Areal Rosental Mitte	13
3.8 Synthese	14
4. Handlungsfelder: Flächenverfügbarkeit und Angebotssteuerung	15
4.1 Handlungsfeld 1: Quantitative Zielerreichung Richtplan bis 2035	15
4.2 Handlungsfeld 2: Ermöglichung Wirtschaftsstruktur	15
4.3 Handlungsfeld 3: Ermöglichung von vielfältigem und erschwinglichem Wohnraum.....	16
5. Fazit	19

1. Ausgangslage

Als die Öffnung der Areale in Transformation in Basel für das Wohnen ins Auge gefasst wurde, stellte sich die Frage, welcher Anteil des Bodens für das Wohnen und welcher für das Arbeiten reserviert werden sollte. Auf Basis einer ersten Analyse beschloss der Regierungsrat im Jahr 2016, dass auf den Arealen in Transformation insgesamt ein ausgeglichenes Verhältnis von Arbeiten und Wohnen realisiert werden soll – dies mit Bezug auf den Boden und in einer Bandbreite von rund +/- 10 % (nachfolgend «Entscheid 50:50»). Dieser Entscheid sollte einerseits sicherstellen, dass die Wohnungsnachfrage befriedigt werden kann und die Zunahme des Pendlerverkehrs abgeschwächt wird. Andererseits sollte durch die verdichtete Nutzung von Industrie- und Geschäftsflächen die Ansiedlung neuer und die Expansion bestehender Unternehmen ermöglicht werden.

Der Entscheid für ein ausgeglichenes Verhältnis von Arbeits- und Wohnnutzung betraf im Jahr 2016 sechs Transformationsareale mit einer Gesamtgrösse von ca. 113 Hektaren. Diese sind in Tabelle 1 aufgeführt, samt ihren Nutzungsschwerpunkten gemäss Richtplan.¹

Areal in Transformation	Grösse (in ha)	Eintrag kantonaler Richtplan
Walkeweg	7.5	Schwerpunkt Arbeiten und Wohnen (Festsetzung)
Hafen- und Stadtentwicklung Klybeck-Kleinhüningen	23.0	Schwerpunkt Arbeiten und Wohnen (Zwischenergebnis (Gebiet Klybeckquai) bzw. Vororientierung (Gebiet Westquai-Insel))
Industrieareal Klybeck	30.0	Schwerpunkt Arbeiten und Wohnen (Zwischenergebnis)
Volta-Nord (Lysbüchel)	11.6	Nördlicher Teil: Schwerpunkt Arbeiten (Festsetzung) Südlicher Teil: Schwerpunkt Arbeiten und Wohnen (Festsetzung)
Dreispietz	24.0	Nördlicher Teil: Schwerpunkt Arbeiten und Wohnen (Festsetzung) Südlicher Teil: Schwerpunkt Arbeiten (Festsetzung)
Güterbahnhof Wolf	17.0	Schwerpunkt Arbeiten (Zwischenergebnis)

Tabelle 1: Areale in Transformation in der Stadt Basel

Der Grundsatzentscheid wurde im Rahmen der Anpassung Siedlungsentwicklung des kantonalen Richtplans berücksichtigt und fand Eingang in die entsprechenden Objektblätter. Zudem wurden im Richtplan Zielgrössen für das Wachstum der Arbeitsplätze und Wohnungen bis 2030 festgelegt. Die Antwort des Regierungsrates auf den Anzug Jeremy Stephenson und Konsorten «Erstellen einer Gesamtplanung „Wohnen und Arbeiten im Kanton Basel-Stadt“» (18.5324.02; 14. Oktober 2020) zeigt, wie damit einer Gesamtplanung für den Kanton Basel-Stadt Rechnung getragen wird.

Mit dem vorliegenden Bericht wird die Analyse der Entwicklung der Wirtschafts- und Wohnflächen, der Wohnbevölkerung und der Arbeitsplätze aus dem Jahr 2016 und der damit verbundene Grundsatzentscheid überprüft. Im Gegensatz zur Analyse von 2016 mit dem Zeithorizont 2035 werden die Potenziale bis 2045 erfasst, da das Potenzial der Transformationsareale Klybeckplus und Wolf, aber auch weiterer wesentlicher Areale wie das Rosental nur vollständig erfasst werden kann, wenn der Zeithorizont 2045 berücksichtigt wird. Der aktuelle Planungsstand bezieht sich auf das Frühjahr 2021.

Im Bericht wird der Stand der Entwicklung dargelegt – dies mit Blick auf die Areale in Transformation sowie auf die gesamtstädtische Entwicklung und den Schätzungen aus dem Jahr 2016 (vgl. Kap. 2). Es folgt eine Beschreibung der einzelnen Areale mit Hinweisen auf die Nutzungsflexibilität, welche diese noch bieten (Vgl. Kap. 3). Davon ausgehend wird die aktuelle Entwicklung der Arbeits- und Wohnflächen beziehungsweise der Arbeitsplätze und Wohnbevölkerung mit Blick auf quanti-

¹ Vom Regierungsrat am 18.09.2018 erlassen; die Nutzungsschwerpunkte haben sich seit der Analyse im Jahr 2016 teilweise verändert.

tative und qualitative Aspekte in ihrer Bedeutung für die Erreichung der übergeordneten Entwicklungsziele des Kantons reflektiert (vgl. Kap. 4). Der Bericht schliesst mit einem Fazit und Ausblick zum weiteren Vorgehen (vgl. Kap 5).

1.1 Geschätzte Potenziale 2016

2016 ergaben die Schätzungen in Zusammenhang mit den Überlegungen zur Aufteilung der Bodennutzung, dass bei einer anteilmässig gleichen Aufteilung für Arbeiten und Wohnen und einer relativ hohen baulichen Dichte² eine maximale Bruttogeschossfläche (BGF) von 1.13 Mio. bis 1.30 Mio. m² für Arbeitsnutzung und 1.13 Mio. m² für Wohnnutzungen entstehen könnten. Die Varianz im Bereich der Arbeitsflächen liegt in unterschiedlichen, angenommenen Anteilen von Büro- und Gewerbeflächenanteilen begründet (vgl. Tabelle 2).

Das auf dieser Basis geschätzte maximale Potenzial an Arbeitsplätzen bis 2035 belief sich auf 31'000 resp. 41'000. Abzüglich der damals bestehenden rund 12'000 Arbeitsplätze resultierte ein positiver Saldo von maximal 19'000 resp. 29'000 zusätzlichen Arbeitsplätzen auf den Arealen in Transformation. Gleichzeitig wurde geschätzt, dass die BGF für Wohnen zur Unterbringung von maximal 19'000 Einwohnerinnen und Einwohnern reichen würden. Zur Realisierung dieser Potenziale würde es der vollumfänglichen Bebauung und Nutzung der Areale in Transformation bedürfen.

Würden die Potenziale weiterer Entwicklungen ausserhalb der genannten Areale und der Verdichtung im Bestand mitberücksichtigt, läge das gesamte Wachstumspotenzial in Basel bis 2035 bei maximal 37'000 respektive 47'000 Arbeitsplätzen sowie 31'000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Wachstumspotenziale Nutzungsaufteilung 50:50	Arbeiten		Wohnen
	gewerbenah (1/2 Büro, 1/2 Gewerbe)	büronah (4/5 Büro, 1/5 Gewerbe)	
BGF in m ² auf den Arealen in Transformation	1.13 Mio.	1.3 Mio.	1.13 Mio.
Arbeitsplätze / Einwohnende auf Arealen in Transformation	31'000	41'000	19'000
./. bestehende Arbeitsplätze in den Arealen in Transformation	12'000		0
Zusätzliche Arbeitsplätze / Einwohnende durch Areale in Transformation	19'000	29'000	19'000
Zusätzliche Arbeitsplätze / Einwohnende auf weiteren Arealen und Verdichtung im Bestand	18'000		12'000
Maximales gesamtes Wachstumspotenzial Stadt Basel	37'000	47'000	31'000

Tabelle 2: Wachstumspotenzial Arbeiten und Wohnen Stadt Basel gemäss Schätzung 2016

1.2 Richtplananpassung Siedlungsentwicklung 2018

Von den obigen Überlegungen ausgehend, wurden mit Betrachtungshorizont 2035 neue Zielgrößen betreffend die Entwicklung der Arbeitsplätze und der Einwohnerzahl im Richtplan festgeschrieben (vgl. Tabelle 3). Dabei wurde die Zielsetzung bei Arbeitsplätzen und Wohnen bewusst gleichgesetzt, um die Schere zwischen der Entwicklung der Arbeitsplätze und Wohnbevölkerung zugunsten eines weniger starken Anstieges von Pendlerbewegungen nicht weiter auseinander gehen zu lassen. Zudem sind die vorgängig in Kapitel 1.1 dargestellten Flächenpotenziale, wie dargelegt, eine theoretische Kenngrösse, die von einer maximalen Bebauung ausgeht. Die Zielgrösse im kantonalen Richtplan unterschreitet diese theoretischen Werte. Damit wird berücksichtigt, dass es im Verlauf von Planungen zu Zeitverzögerungen in der Umsetzung und in aller Regel nicht zu einer maximalen Ausnutzung der Flächen z.B. aufgrund der Berücksichtigung ortsverträglicher baulicher Dichten und dem Erhalt von Freiflächen kommt.

² AZ 2.0 für Wohnen, 2.5 für Büros und 1.5 für Gewerbebauten

Zielgrössen Richtplananpassung Siedlungsentwicklung	Arbeiten	Wohnen
Zielgrösse Arbeitsplätze / Einwohner 2035 Basel-Stadt im Richtplan	220'000	220'000
Erforderlicher Zuwachs Arbeitsplätze / Einwohner ab 2016	30'000	20'000

Tabelle 3: Zielgrössen Richtplananpassung Siedlungsentwicklung (Richtplan erlassen am 18.09.2018)

1.3 Neue wohnpolitische Herausforderungen

Wie in allen grösseren Städten der Schweiz hat auch im Kanton Basel-Stadt in den vergangenen Jahren der Druck auf den Wohnungsmarkt zugenommen. Zurückzuführen ist dies sowohl auf den Nachfragedruck resultierend aus der Attraktivität Basels als Wohn- und Wirtschaftsstandort, als auch auf den Anlagedruck aufgrund des historisch tiefen Zinsumfelds. Da Immobilien nach wie vor als sichere Anlage mit angemessener Rendite gelten, investieren insbesondere institutionelle Anleger vermehrt direkt in Immobilien oder indirekt über Immobilienfonds oder Anlagestiftungen. Dies erfolgt umso mehr in Städten wie Basel, wo die Nachfrage nach Mietwohnraum hoch und eine Investition somit risikoarm ist.

Kontinuierlich steigende Mietzinsen bei gleichzeitig knappem Wohnraumangebot führen dazu, dass insbesondere Geringverdienende grosse Mühe haben, passenden Wohnraum zu finden. Die Sorge in der Bevölkerung um preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum hat in den vergangenen Jahren, verstärkt durch Massenkündigungen, spürbar zugenommen und dazu geführt, dass seit 2016 verschiedene Volksinitiativen, die die Wohnpolitik betreffen, deutlich angenommen wurden. Dies sind einerseits kantonale Initiativen, wie die Wohnschutzinitiative oder die Initiative «Recht auf Wohnen» und andererseits eidgenössische Initiativen, wie die Initiative für mehr bezahlbaren Wohnraum, welche von den Schweizer Stimmberechtigten zwar abgelehnt wurde, im Kanton jedoch eine deutliche Mehrheit fand.

Die Bevölkerungsbefragung identifizierte die Knappheit des Wohnraumangebotes und die hohen Mietpreise zudem im Jahr 2015 erstmals als Probleme. 2019 erreichten diese einen neuen Höchstwert, als das Wohnraumangebot den dritten Rang bezüglich der grössten Probleme im Kanton einnahm. Zwar waren im Jahr 2019 über 95 % mit dem Wohnort zufrieden oder eher zufrieden, gleichzeitig aber lediglich 52.7 % mit dem Wohnungsangebot zufrieden. Dass das Wohnen bei der Bevölkerung weiterhin ganz oben auf dem Sorgenbarometer steht, zeigt auch eine durch das Forschungsinstitut gfs.bern durchgeführte Nachbefragung zur Abstimmung zum Wohnraumfördergesetz vom 29. November 2020. Rund drei Viertel aller befragten Stimmberechtigten erachten die Wohnungssuche demnach als eher oder sehr schwierig. Im Zentrum dieser Problemsicht stehen die zu hohen Mieten und das fehlende Angebot resp. ein schlechtes Preis-Leistungsverhältnis. Dass gleichzeitig 86 % der Befragten mit der eigenen Wohnsituation mehr oder weniger dezidiert zufrieden sind, relativiert den Problemdruck nur teilweise.

Die wohnpolitische Ausgangslage unterscheidet sich damit 2021 wesentlich von jener im Jahr 2016, als die erste Analyse betreffend Nutzungsaufteilung für Arbeiten und Wohnen erfolgte. Es bestehen heute höhere Erwartungen seitens Politik und Gesellschaft an die Rolle des Kantons in der Wohnpolitik. So wurden bereits verschiedene Massnahmen zu Gunsten des preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraumangebots ergriffen. Neu ist im kantonalen Richtplan festgehalten, dass bei den im Richtplan eingetragenen Arealentwicklungen insgesamt mindestens ein Drittel des neu geschaffenen Wohnraums preisgünstig sein muss. Weiter wurden im Rahmen der Umsetzung der Initiative «Recht auf Wohnen» die Grundlagen für eine neue öffentlich-rechtliche Wohnbaustiftung geschaffen und das Wohnbauprogramm 1'000+ lanciert. Letzteres sieht die Schaffung von 1'000 neuen preisgünstigen Wohnungen im Finanzvermögen vor. Weiter tritt per 1. Januar 2022 das revidierte Wohnraumfördergesetz mit einer neuen Bewilligungspflicht und Mietzinskontrolle für Umbau, Sanierung oder Abbruch von bezahlbaren Mietwohnungen in Kraft. Auch die Weiterentwicklung der Areale in Transformation im Hinblick auf die zur Verfügung stehenden Flächen für Arbeits- und Wohnnutzung ist vor diesem veränderten Hintergrund zu sehen.

2. Analyse 2021

2.1 Entwicklung Wirtschaftsflächen und Arbeitsplätze sowie Wohnraumangebot und Wohnbevölkerung

Während die Anzahl der Beschäftigten im Kanton Basel-Stadt zwischen 2013 und 2018 von 188'800 Personen auf 190'800 Personen anstieg, nahm die Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner im gleichen Zeitraum von 195'000 auf 200'000³ zu. Die Bevölkerung wuchs somit in dieser Zeitspanne um 2.5 % und damit mehr als doppelt so schnell wie die Arbeitsplätze.

Die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum zeigt sich auch daran, dass Investoren bei diversen Arealentwicklungen so weit wie möglich die Spielräume für Wohnungsbau nutzen und, wenn möglich, zusätzliche Spielräume für Wohnnutzungen wünschen. Insgesamt wurden zwischen 2016 und 2020 rund 3'500 und damit relativ viele Wohnungen gebaut.⁴ Die hohe Wohnbautätigkeit trug dazu bei, dass sich der Wohnungsmarkt in den letzten fünf Jahren etwas entspannt hat, was sich in einem Anstieg der Leerstandsquote von 0.4 auf 1.1 % (Stand Juni 2021) zeigte.

Das Angebot an Wirtschaftsflächen und insbesondere an Büroflächen stieg in den Jahren 2020 und 2021 nach einer langen Phase konstant tiefer Leerstände stark an, wobei sich ein Grossteil der hinzu gekommenen Flächen in älteren Bestandsgebäuden in den Entwicklungsarealen Klybeckplus und Rosental Mitte befindet, welche zum Teil nur als Zwischennutzung ausgeschrieben sind. Ergänzend sind rund um den Bahnhof SBB neue Flächenangebote entstanden. Vieles spricht jedoch dafür, dass sich der sprunghafte Anstieg des Flächenangebots in den Jahren 2020 und 2021 in naher Zukunft wieder einpendeln wird. An zentralen Lagen scheinen die Absorption weiterhin gut und die Preise stabil zu sein.

Während sich die Basler Wirtschaft in den vergangenen Jahren insgesamt sehr gut entwickelte und sich auch in der COVID-19-Krise als robust erwies, verlangsamte sich das Beschäftigungswachstum zuletzt. Aufgrund des schwierigen Umfeldes dürfte die Zahl der Beschäftigten auch im Jahr 2020 nicht stark gewachsen sein. Viele Unternehmen zeigen sich vorerst zurückhaltend bei der Anmietung von neuen Büroflächen. Im Bereich der verfügbaren Lager-, Produktions- und Gewerbeflächen blieben Angebot und Nachfrage 2020 im Vergleich zu den Vorjahren relativ konstant. Der Leerstand von Ladenflächen reduzierte sich sogar leicht.

Verbunden mit dem reduzierten Arbeitsplatzwachstum in den letzten Jahren, hat auch der Pendlerverkehr in dieser Zeit erwartungsgemäss nur wenig zugenommen.

2.2 Potenziale für Arbeiten und Wohnen auf Arealen in Transformation

Bei den nachfolgenden Angaben handelt es sich, wie in der Schätzung von 2016, um maximale Potenziale bis 2045, bei denen angenommen wird, dass alle Entwicklungsgebiete ganz bebaut werden. Selten werden diese Potenziale jedoch in ihrem vollen Umfang umgesetzt.⁵ Zudem befinden sich die Arealplanungen in Phasen mit unterschiedlichem Konkretisierungsgrad betreffend Dichte und Nutzungsverteilung, was die Interpretation der Ergebnisse beeinflusst. Bei den nachfolgenden Anteilen und Flächenangaben handelt es sich um Berechnungen, die jedoch nur als ungefähre Grössenordnung zu verstehen sind.

³ Stand 2020: 202'000

⁴ Im gleichen Zeitraum nahm die Bevölkerung um 3'765 Personen zu

⁵ Deshalb wird im «mittleren Bevölkerungsszenario» des Statistischen Amtes und auch im kantonalen Richtplan von niedrigeren Werten zum potenziellen Bevölkerungswachstum und zur Zunahme der Arbeitsplätze ausgegangen.

2.2.1 Bodenfläche

Eine klare Trennlinie zwischen den Nutzungsschwerpunkten Arbeiten und Wohnen auf den Arealen in Transformation mit Bezug auf den Boden ist schwierig bestimmbar, unter anderem da viele emissionsarme Arbeitsnutzungen auch in gemischt genutzten Zonen liegen oder in Arbeitsgebieten auch öffentliche Infrastrukturnutzungen vorkommen. Dennoch ist mit Planungsstand Mai 2021 eine grobe Abschätzung der Verteilung der künftigen Flächennutzungen möglich. Die Betrachtung der Bodenflächen erlaubt auch Industrieareale adäquat zu berücksichtigen, wo zum Teil hohe Gebäude eine vergleichsweise geringe BGF aufweisen.

Demnach sind in der Summe der Transformationsgebiete knapp die Hälfte der *Bodenfläche* für reine Arbeitsgebiete ohne Wohnnutzung, etwas über 10 % für Gebiete mit primär kommerziellen und öffentlichen Nutzungen oder Mischgebiete mit überwiegender Arbeitsnutzung vorgesehen. Knapp ein Drittel der Bodenfläche ist für Wohngebiete oder Mischgebiete mit überwiegender Wohnnutzung vorgesehen, die übrige Fläche vor allem für grössere Parks.⁶ Berücksichtigt man den mit dem «Entscheid 50:50» ermöglichten Spielraum von + / - 10 %, so liegt das Ergebnis am oberen Rande der Bandbreite für das Arbeiten (und am unteren Rande für das Wohnen).

2.2.2 Bruttogeschossfläche, Arbeitsplätze und Wohnbevölkerung

Ergänzend lassen sich Aussagen zur geplanten *BGF* und damit verbunden zum Wachstumspotenzial an Arbeitsplätzen und Einwohnenden machen. Basis bildet eine Übersicht der Dichtepotenziale laufender Planungen der Dienststelle Städtebau und Architektur⁷. Die Auswertung dieser Übersicht zeigt, dass auf den Arealen in Transformation nach aktuellem Planungsstand insgesamt 46.2 % der BGF für Arbeits- und 53.8 % für Wohnnutzung eingesetzt werden sollen. Dies entspricht im Total aus Bestand und Neubau 1.01 Mio. m² für Arbeitsnutzung.⁸ Die geplante Wohnfläche beläuft sich auf 1.17 Mio. m² BGF. Damit weisen die sechs Areale in Transformation bis 2045 gemäss Planungsstand 2021 insgesamt ein Potenzial zur Schaffung von Wohnraum für ca. 19'400 Einwohnende und von Arbeitsflächen für ca. 16'400 zusätzliche Arbeitsplätze aus.⁹ Der Endbestand an Arbeitsplätzen auf den Arealen in Transformation wird auf 23'900 geschätzt.¹⁰

Die unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkte sowie die standortabhängig unterschiedlichen Arten von Flächennutzungen (gewerbenah und büronah) zeigen sich auch in den differierenden Nutzungsanteilen nach BGF. So werden gemäss aktuellem Planungsstand z.B. auf dem Areal Walkeweg 73 % Wohn- und 27 % Arbeitsnutzung und auf dem Areal Dreispitz 19 % Wohn- und 81 % Arbeitsnutzung und Übriges umgesetzt (vgl. auch Tabelle 5).

2.3 Weitere Entwicklungsareale und Verdichtung im Kanton Basel-Stadt

Nachstehend werden die Potenziale an Wirtschafts- und Wohnflächen ausserhalb der Areale in Transformation zusammengefasst. Diese resultieren aus weiteren Entwicklungsarealen und kleinteiligen Nachverdichtungen, wiederum mit Planungshorizont 2045.

2.3.1 Wirtschaftsflächen

Gemäss dem Wirtschaftsflächenbericht 2020/2021¹¹ entstehen zeitnah auch ausserhalb der oben genannten Areale Flächen für Arbeitsnutzung. Anhang 1 listet die relevanten Bauprojekte auf. So könnten in Basel bis 2045 bis zu 35'500 zusätzliche Arbeitsplätze entstehen, wobei die Potenziale

⁶ Kleinere «eigene» Grün- und Freiflächen sind darüber hinaus in allen Wohn- und Arbeitsgebieten vorgesehen.

⁷ Die Übersicht dient unter anderem als Grundlage für die kantonalen Bevölkerungsszenarien und gibt die geplante BGF sowie Arbeitsplatz- und Einwohnerpotenziale an. Kapitel 3.8 enthält eine Zusammenfassung der Daten zu den Transformationsarealen

⁸ Dabei sind alle Flächen, auf denen Arbeitsplätze entstehen, eingerechnet, z.B. auch der Campus der FHNW auf dem Dreispitz. Betrachtet man nur die Flächen für Gewerbe und Industrie sowie für Büro und Labor, sind dies ca. 0.84 Mio. m² bzw. 40 % der gesamten BGF. Total im Detail: 0.84 Mio. m² Büro/Labor und Gewerbe/Industrie + 0.17 Mio. m², Übriges = 1.01 Mio. m²

⁹ Von den 16'400 Arbeitsplätzen entfallen 15'000 Arbeitsplätze auf die Kategorien Industrie, Gewerbe, Büro und Labors und 1'400 Arbeitsplätze auf die Kategorie Übriges.

¹⁰ Bezüglich dem prognostizierten Endbestand an Arbeitsplätzen und dem Potenzial an zusätzlichen Arbeitsplätzen ist zu berücksichtigen, dass sich der Anfangsbestand der Arbeitsplätze auf den Transformationsarealen seit dem Jahr 2016 verringert hat. Aktuell wird ein Ausgangsbestand von ca. 7'500 Arbeitsplätzen angenommen. Mit dem Zuwachs an 16'400 Arbeitsplätzen ergibt sich der aktuell prognostizierte Endbestand an 23'900 Arbeitsplätzen.

¹¹ Hrsg.: Amt für Wirtschaft und Arbeit, Juni 2021

auf den privaten Firmenarealen wie Roche und Novartis mit eingerechnet sind, welche mehrheitlich der Entwicklung dieser beiden Unternehmen vorbehalten sind, allenfalls strategische Reserven darstellen und sich somit nur indirekt auf die Flächenverfügbarkeit im Kanton auswirken. Damit ist das Potenzial ausserhalb der Transformationsareale insgesamt fast doppelt so gross wie jenes auf den Arealen selbst.¹² In ganz Basel könnten bis 2045 bis zu 48'900 Arbeitsplätze entstehen. Hinzu kommt das Potenzial zur Verdichtung bestehender Flächen bis 2045, das auf zusätzliche knapp 3'000 Arbeitsplätze geschätzt wird.¹³ Im Total ergibt sich ein Arbeitsplatzpotenzial von 51'900 zusammen mit den Arealen in Transformation.

Die grössten Potenziale zur Ansiedlung und Expansion von Unternehmen ausserhalb der Transformationsareale entstehen in den nächsten Jahren auf dem Areal Rosental Mitte (ca. 3'400 zusätzliche Arbeitsplätze), dem Grosspeter-Areal (ca. 400 zusätzliche Arbeitsplätze), dem neuen Nautentor (ca. 550 zusätzliche Arbeitsplätze) sowie den Erweiterungsbauten des Stücki Parks (ca. 1'100 zusätzliche Arbeitsplätze).

Mit der Transformation der Areale findet eine Verdichtung der Arbeitsplätze in allen Bereichen statt. Gemäss aktuellem Planungsstand resultiert künftig ein durchschnittlicher Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz von ca. 42 m². Hier zeigt sich eine markante Veränderung gegenüber 2013, wo der durchschnittliche Flächenbedarf pro Arbeitsplatz deutlich höher lag.

2.3.2 Wohnflächen

Auch bezüglich der Wohnflächen bestehen über die Transformationsareale hinausgehend weitere grosse Potenziale in der Stadt Basel. Gemäss Planungsstand 2021 kann durch kleinere Arealentwicklungen und Nachverdichtung im Bestand zusätzlich Raum für 21'200 Einwohnende entstehen. Dies entspricht in etwa dem Potenzial auf den Arealen in Transformation.¹⁴ Gesamthaft ergibt sich zusammen mit den 19'400 Einwohnenden auf den Arealen in Transformation bis 2045 ein Potenzial von 40'600 zusätzlichen Einwohnenden in Basel.

Den grössten Beitrag zu zusätzlichem Wohnraum ausserhalb der Transformationsareale leisten das Rosentalareal mit Raum für ca. 1'600, das Areal Westfeld mit ca. 1'000, das Projekt Nautentor mit 800, das De Bary-Areal mit 470 sowie das Erlenmatt-Areal mit ca. 200 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern. Darüber hinaus tragen diverse Hochhausprojekte wie der Claraturm, der Rosentalurm, das Hochhaus am Irène Zurkinden-Platz oder das Hochhaus Heuwaage wesentlich zur Entwicklung bei (vgl. Liste der grössten Projekte in Anhängen 1 und 3).

Die Wohnfläche pro Einwohnerin und Einwohner sank nach einer langen Phase des Anstiegs zwischen 2010 und 2018 von 42.1 auf 41.0 m². Seither steigt sie aber wieder leicht, was mit der leichten Entspannung am Wohnungsmarkt zu tun haben könnte – dies trotz steigender Mietzinse. Der aktuelle kantonale Durchschnitt liegt bei 41.4 m².

2.4 Vergleich Wachstumspotenzial 2016 und Planungsstand 2021

Die nachfolgende Übersicht zeigt den Vergleich der geschätzten *BGF-Potenziale* für Arbeiten und Wohnen sowie der resultierenden *Potenziale für zusätzliche Einwohnende und Arbeitsplätze*, Stand 2016 und Planungsstand 2021. Es sind die Potenziale der *Areale in Transformation* wie auch diejenigen im *übrigen Stadtgebiet* abgebildet. Zum Vergleich sind wiederum die Zielsetzungen gemäss kantonalem Richtplan mit Horizont 2035 ergänzt.

¹² Areale in Transformation: 16'400 zusätzliche Arbeitsplätze

¹³ in der Analyse 2016 noch nicht berücksichtigt

¹⁴ Die Realisierung von aus der Zonenplanrevision resultierenden Verdichtungspotenzialen und weiteren Nachverdichtungen im Bestand ist dabei vollumfänglich eingerechnet. So könnten durch die Mobilisierung der Hälfte der aus der Zonenplanrevision resultierenden Potenziale bis 2045 Raum für ca. 2'500 zusätzliche Bewohnende entstehen. Bei der Nachverdichtung im Bestand wird unter der Annahme, dass kleinteilige Nutzungsreserven ausserhalb der Arealentwicklungen im ähnlichen Umfang wie bisher realisiert werden, von Raum für ca. 7'500 zusätzliche Einwohnende ausgegangen. Die oben aufgeführte Annahme von Raum für 21'200 zusätzliche Einwohnende dieses Potenzial vollumfänglich (in Ergänzung zu den geplanten Arealentwicklungen ausserhalb der Areale in Transformation). Jedoch ist unsicher, welcher Anteil der aus der Zonenplanrevision entstandenen Potenziale auch vor dem Hintergrund der Anpassung des Wohnraumförderungsgesetzes (WRFG) tatsächlich genutzt wird.

Potenziale bis 2035/45	Arbeiten	Wohnen
Schätzung 2016 – Nutzungsaufteilung 50:50		
BGF in m ² auf den Arealen in Transformation	1.13 – 1.3 Mio.	1.13 Mio.
Zusätzliche Arbeitsplätze / Einwohnende auf Arealen in Transformation	19'000 – 29'000	19'000
Zusätzliche Arbeitsplätze / Einwohnende auf weiteren Arealen und Verdichtung	18'000	12'000
Gesamtes Wachstumspotenzial Stadt Basel	37'000 – 47'000	31'000
Planungsstand 2021		
Anteile Bodenfläche Areale in Transformation (ohne Gebiete nicht eindeutig zuordenbarer Nutzungen, z.B. öffentliche Nutzungen oder Parkflächen)	50% (reine Arbeitsnutzung)	33% (Mischgebiete, überwieg. Wohnen)
BGF in m ² auf den Arealen in Transformation	1.01 Mio. (46.2%, inkl. sonstiger Nutzungen ¹⁵)	1.17 Mio. (53.8%)
Zusätzliche Arbeitsplätze / Einwohnende auf Arealen in Transformation	16'400	19'400
Zusätzliche Arbeitsplätze / Einwohnende auf weiteren Entwicklungsarealen und Verdichtung ¹⁶ (davon durch Roche und Novartis)	35'500 (17'000)	21'200 ¹⁷
Gesamtes Wachstumspotenzial Stadt Basel bis 2045	51'900	40'600
Ziel kantonaler Richtplan bis 2035 (Grössenordnung)	30'000	20'000

Tabelle 4: Wachstumspotenzial gemäss Schätzung 2016, Planungsstand 2021, Ziele kantonaler Richtplan

Wie Tabelle 4 zu entnehmen ist, sollen auf den Arealen in Transformation mit 1.01 Mio. m² BGF nach aktuellem Planungsstand etwas weniger Arbeitsflächen realisiert werden als 2016 geschätzt. Auch fällt das dortige Potenzial an zusätzlichen Arbeitsplätzen mit 16'400 geringer aus als 2016 angenommen (19'000 – 29'000). Diese Entwicklung beruht jedoch nicht darauf, dass für Arbeitsnutzungen weniger Bodenfläche vorgesehen werden (zu Gunsten von Wohnfläche) oder, allgemein weniger BGF für Arbeitsnutzung realisiert wird. Vielmehr haben sich die Planungen insofern konkretisiert, als vor allem auf den Arealen Dreispitz, Wolf und Volta Nord grössere Flächenanteile für gewerbliche Nutzungen und Logistikbetriebe geplant sind. Diese lassen sich jedoch weniger stark baulich verdichten. Die Konkretisierung der Planung wirkt sich auch auf die Prognose zu den Arbeitsplatzpotenzialen aus. Neben den oben angesprochenen Arbeitsnutzungen weisen Verkauf- oder Bildungsnutzungen, deren Planung sich inzwischen ebenfalls konkretisiert, deutlich weniger Arbeitsplätzen pro BGF auf. Ausserhalb der Areale in Transformation sollen hingegen mehr Arbeitsplätze entstehen als 2016 geplant. So wird das 2016 geschätzte Gesamtpotenzial für zusätzliche Arbeitsplätze in der Stadt Basel mit 51'900 markant übertroffen (im Vergleich zu 37'000 bis 47'000 Stand 2016).

Im Bereich des Wohnens zeigt sich, dass die 2016 geschätzte BGF auf den Arealen in Transformation realisiert werden kann und gemäss aktuellem Planungsstand sogar leicht übertroffen wird (1.17 Mio. m² statt 1.13 Mio. m²). Damit ist die Erstellung des Wohnraums für die 2016 geschätzten 19'400 zusätzlichen Einwohnenden auf den Arealen in Transformation auf Kurs, wobei zu beachten

¹⁵ z.B. kommerzielle Nutzungen Dreispitz Nord und FHNW Dreispitz Mitte

¹⁶ Davon kleinteiliges Verdichtungspotenzial ca. 3'000 Arbeitsplätze, in der Analyse von 2016 noch nicht enthalten

¹⁷ Inkl. Stadtraum Ost mit Potenzial für 3'000 Einwohnerinnen und Einwohnern

ist, dass hier durch eine effiziente Verdichtung mit ca. einem Drittel voraussichtlich weniger Boden beansprucht wird als 2016 festgelegt. Durch das im Wohnraumbereich ebenfalls gegebene grosse Entwicklungspotenzial ausserhalb der Areale in Transformation kann auch hier das 2016 angenommene Gesamtpotenzial für zusätzliche Einwohnende übertroffen werden (40'600 Stand 2021 gegenüber 31'000 Stand 2016).

Die Erreichung der Zielsetzungen gemäss Richtplan ist damit sowohl hinsichtlich der zusätzlichen Arbeitsplätze wie auch des Wohnraums für zusätzliche Einwohnende gewährleistet.

Im Vergleich zu den Prognosen 2016 hat sich das Wachstumspotenzial für Arbeitsplätze und Einwohnende mit Planungsstand 2021 etwas zu Gunsten des Wohnens verschoben. Dies entspricht der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum, wie auch dem Investoreninteresse. Jedoch sind als veränderte Ausgangslage die in Kapitel 1 genannten Wohninitiativen hinzugekommen. In deren Folge und als Reaktion auf den zunehmenden Bedarf an preisgünstigem Wohnraum wurde der Richtplan mit einer Bestimmung ergänzt, wonach bei Arealentwicklungen, bei denen neuer Wohnraum geschaffen wird, ein Anteil von mindestens einem Drittel des Wohnungsneubaus preisgünstig sein soll.

Gesamtstädtisch betrachtet bleibt das absolute Potenzial an Arbeitsplätzen grösser als dasjenige der Bevölkerung. Das Wachstumspotenzial an Wirtschaftsflächen ist wichtig, damit sich der Arbeitsplatzstandort Basel als Zentrum der Agglomeration dynamisch weiterentwickeln kann. Die Ansiedlung von Arbeitsplätzen an geeigneten, gut erschlossenen Standorten, sowohl auf wie ausserhalb der Transformationsareale ist in diesem Sinne zu begrüessen. Durch zusätzliche Arbeitsplätze wächst auch der Bedarf nach Wohnraum. Die Erstellung von ausreichend Wohnraum ist eine zentrale, integral damit verbundene Aufgabe, zur Begrenzung des Pendleraufkommens und einer weiteren Belastung der Verkehrssysteme.

2.5 Entwicklung der Pendlerströme

Die Öffnung der Areale in Transformation für das Wohnen erfolgte unter anderem mit dem Ziel, die Zunahme der Pendlerströme über die Kantonsgrenzen hinaus abzuschwächen. Bis 2035 wurde 2016 bei einer Nutzungsaufteilung von 50:50 je nach Verkehrsintensität der Arbeitsplätze (gewerbenah oder büronah) eine Zunahme von ca. 20'700 bis 30'600 Zupendlerinnen und Zupendlern berechnet. Dies würde zu zusätzlichen rund 6'000 MIV- und 2'500 OeV-Zufahrten in der Spitzenstunde führen und ergäbe eine Pendlerzunahme von 20 bis 30 % gegenüber 2013.

Inwiefern diese Annahmen zutreffen, kann zum momentanen Zeitpunkt noch nicht beurteilt werden, da sich die Entwicklungen der Transformationsareale noch in der Planungsphase befinden. Im Zeitraum zwischen 2013 und 2017 stieg im Kanton Basel-Stadt die Anzahl der Zupendlerinnen und Zupendler um 5 % von ca. 97'000 auf ca. 102'000.¹⁸ Das Jahr 2020 dürfte aufgrund der Corona-Pandemie und dem verbreiteten Home-Office zu einem drastischen Einbruch des Pendlerverkehrs geführt haben. Wie die Pendlerzahlen sich nach der Pandemie entwickeln werden, ist schwer vorzusehen. Insbesondere die grossen Life-Science-Firmen haben bereits angekündigt, weiterhin auf Home-Office zu setzen oder zumindest ihren Angestellten dieses Recht zuzugestehen. So ist es gut möglich, dass die Zunahme der Pendlerströme weniger stark ausfällt, als in der Schätzung von 2016 angenommen, da insgesamt zwar nicht weniger Personen zu ihren Arbeitsplätzen pendeln, jedoch weniger häufig.

2.6 Ausblick

Ein Blick auf die Nachfragesituation zeigt in Bezug auf die Arbeitsflächennachfrage, dass Basel-Stadt weiterhin eine der dynamischsten Wirtschaftsregionen der Schweiz ist. Die zukunftssträchtige

¹⁸ Zwar liegen die Pendlerzahlen 2018 dem Statistischen Amt Basel-Stadt bereits vor, jedoch gibt es Ungenauigkeiten beim Datenstand, da die Befragungsmethodik etwas verändert wurde. Um das Ergebnis nicht zu verzerren, wird auf die Zahlen von 2017 zurückgegriffen.

und krisenresistente Branchenstruktur und die im Frühjahr 2019 beschlossene Unternehmenssteuerreform stärken die positive Zukunftsaussichten weiter. Verschiedene Rankings und Studien zeigen, dass Basel-Stadt betreffend Standortattraktivität, Performance und Wettbewerbsfähigkeit, in Kantons- oder Städtevergleichen jeweils vordere Plätze belegt. Vor diesem Hintergrund stellt die Angebotsausweitung auf und ausserhalb der Areale in Transformation eine willkommene Entwicklung dar, die Firmen auch für grossflächige Ansiedlungen und Umzüge attraktive Optionen zur Auswahl stellt. Insgesamt scheint die Wirtschaft in Basel auf Grund der starken Life Sciences Branche verhältnismässig krisenresistent zu sein. Gemäss der aktuellen Konjunkturprognose von BAK Economics dürfte es 2020 im Kanton Basel-Stadt zu einem Anstieg des realen BIP in Höhe von rund 1% gekommen sein. Für 2021 wird sogar ein starker Anstieg des BIP von plus 4.6% prognostiziert. Das dynamische Cluster im Bereich Life Sciences führte auch dazu, dass 2020 viermal mehr Kapital in Startups investiert wurde als im bisherigen Rekordjahr 2018. Wie sich diese wirtschaftliche Entwicklung und die durch COVID-19 forcierte Verschiebung zu mehr Heimarbeit auf die künftige Arbeitsflächennachfrage auswirken werden, kann aktuell nur schwer abgeschätzt werden. Während einige Marktbeobachter von einem schweizweit markanten Rückgang der Nachfrage nach Büroflächen ausgehen¹⁹, kommen andere Untersuchungen zur Erkenntnis, dass Heimarbeit aufgrund der vom Bundesgericht verordneten Entschädigungen für Arbeitnehmende nicht immer finanziell lohnend für Unternehmen sein werden.²⁰ Klar scheint, dass gerade Firmen in Basel, die auf Innovation und Wissensaustausch setzen, den physischen Arbeitsort weiterhin als relevant betrachten. Neue Arbeitsformen und die Integration von Home-Office in den Arbeitsalltag verändern jedoch die Nachfrage hin zu flexiblen und auf Kommunikation ausgerichteten Flächenangeboten und zu zentral gelegenen und modernen Bürostandorten.

Hinsichtlich der Wohnungsnachfrage ist der angesprochene konstante Nachfragedruck zu nennen, wobei die Leerstandsquote seit 2016 aufgrund einer vergleichsweise hohen Wohnbautätigkeit zugenommen hat. Mögliche Effekte und Auswirkungen von COVID-19 auf das Bevölkerungswachstum respektive die Wohnungsnachfrage sind schwer greifbar. Im Allgemeinen ist jedoch anzunehmen, dass die Auswirkungen von Corona den Wohnungsmarkt weniger stark treffen, als den Geschäftsflächenmarkt. Mietwohnungen dürften weiterhin als krisenresistente Anlage attraktiv sein. Gewissen Unsicherheiten und geringeren Einkommen auf Mieterseite (z.B. aufgrund von Kurzarbeit) steht die Annahme gegenüber, dass in Folge von Home-Office die Nachfrage nach Wohnflächen sogar noch zunehmen könnte. Eine Abwanderung von der Stadt in die Agglomeration ist bis jetzt noch nicht zu beobachten. Hinsichtlich der Einflüsse des Megatrends Klimaerwärmung kann darauf hingewiesen werden, dass das Stimmvolk schweizweit auf die Einführung lenkender Massnahmen gegen den CO₂-Ausstoss verzichtete, was das Leben auf dem Land gegenüber der Stadt vorerst nicht benachteiligt. Gleichzeitig könnten Massnahmen gegen den Hitzeinseleffekt zur Bremse für Verdichtungspotenziale der Stadt werden.

Gesamthaft bleibt die Wahrung von genügend Flexibilität für die Realisierung wirtschaftlicher Nutzungen auf den Arealen in Transformation zentral. Die Möglichkeit zur Ansiedlung neuer Unternehmen und Arbeitsplätze fördert auch den Bevölkerungszuwachs. Damit verbunden gewinnt die Realisierung von Wohnraum ausserhalb der Transformationsgebiete umso mehr an Bedeutung.

3. Übersicht der Areale in Transformation, Spielraum Nutzungsaufteilung

Die nachfolgende Übersicht stellt die Areale bezüglich ihrer geplanten Nutzungsentwicklung vor und stellt jeweils auch die Spielräume für eine Anpassung des Nutzungsverhältnisses Arbeiten-Wohnen dar. Aufgrund seiner Bedeutung für die Entwicklung der Wohn- und Wirtschaftsflächen wird hier auch das Areal Rosental Mitte beschrieben.

¹⁹ Credit Suisse Büroflächenmarkt Schweiz 2021, Dezember 2020

²⁰ JLL Büromarkt Schweiz 2021, Januar 2021

3.1 Areal Klybeckplus

Kurzbeschreibung:

Der heute mitten durch das Klybeckquartier laufende Industriegürtel zwischen Rhein und Wiese wandelt sich schrittweise zum offenen, lebendigen Stadtteil. Neben neuen wohnorientierten Gebieten mit Blockrandtypologie im Norden und Arbeitsstandorten der Industriezone im Osten wird der grösste Teil des Areals durch eine Weiterentwicklung der gewachsenen Typologie von Solitärbauten geprägt, die über ein lockeres Raster in Beziehung stehen. Die einzelnen Bausteine sind für Arbeits-, Kultur- oder Wohnnutzungen geeignet. Durchgängig publikumsbezogene Erdgeschosse zum allseitigen öffentlichen Aussenraum bilden einen neuen Typ Stadtraum. Ein grosser, von Hochhäusern flankierter Platz an der Kreuzung Klybeckstrasse – Mauerstrasse wird zum Zentrum des Entwicklungsgebiets.

Planungsstatus / Spielräume Arbeiten-Wohnen:

Es bestehen noch keine planungsrechtlich verbindlichen Festsetzungen. Das aus einem breiten Abstimmungsprozess hervorgegangene Richtprojekt dokumentiert die beabsichtigte Entwicklung des Gebiets bezüglich Städtebau und Verteilung von Nutzungen. Mit der in weiten Teilen vorgesehenen robusten Grundstruktur grosser Einzelbauten besteht eine grosse, langfristig tragfähige städtebauliche Flexibilität für die Aufnahme unterschiedlichster Nutzungen.

Aktueller Planungsstand Nutzungsverteilung Wohnen-Arbeiten:

BGF ca. 60-65% Wohnen, ca. 30-35% Arbeiten, ca. 5% Sonstiges.

3.2 Areal HSEKK - Klybeckquai, Westquai

Kurzbeschreibung:

Am Klybeckquai und auf der Westquaiinsel entstehen dichte, sozial und funktional durchmischte städtische Quartiere für über 8'000 Einwohnerinnen, Einwohner und Beschäftigte. Am Klybeckquai entsteht ein Stück Stadt mit vielfältiger Hofbebauung und vereinzelt hohen Häusern für Wohnungen, mit Geschäften und einem Quartierschulhaus. Während am Klybeckquai die Wohnnutzung dominiert, soll am Westquai eine Mischung von Arbeit, Kultur, Freizeit und Gastronomie, in Kombination mit spezifischem Wohnen, erzielt werden. Am Westquai werden die monumentalen Getreidespeicher Teil eines Ensembles aus Hochhäusern mit nutzungsneutralen Strukturen sowie niedrigen Gewerbebauten, die Hafennutzung am gegenüberliegenden Ostquai bleibt weiterhin bestehen.

Planungsstatus / Spielräume Arbeiten-Wohnen:

Es bestehen noch keine planungsrechtlichen verbindlichen Festsetzungen. Das städtebauliche Konzept «Eine Stadterweiterung am Rhein» wurde 2019 kommuniziert. Dieses Leitbild baut explizit auf Empfehlungen der Quartierbegleitgruppe (Dez. 2013) auf und ist Grundlage für den Stadtteilrichtplan.

Aktueller Planungsstand Nutzungsverteilung Wohnen-Arbeiten:

BGF ca. 70% Wohnen, ca. 30% Arbeiten.

3.3 Areal Volta Nord

Kurzbeschreibung:

Der südliche Arealteil bildet mit seiner dichten, unterschiedlich modifizierten Blockrandtypologie die logische Fortsetzung des St. Johannis-Quartiers. Im nördlichen Arealteil in Nachbarschaft zur angrenzenden bestehenden Industrie ist verdichtete Arbeitsnutzung vorgesehen. Zur Ausstattung des neuen Quartierteils gehört auch ein neuer Schulstandort und Grünanlagen.

Planungsstatus / Spielräume Arbeiten-Wohnen:

Die städtebauliche Disposition und die grundlegende Nutzungsverteilung haben mit den neuen Zonen und dem Bebauungsplan erster Stufe Rechtskraft erlangt. Für den Übergangsbereich zwischen

Arbeitsnutzungen im Norden und Wohnquartier im Süden sieht der Bebauungsplan ein Baufeld mit variablem Mischverhältnis Wohnen-Arbeiten vor, um auf die Entwicklung der Nachfrage flexibel reagieren zu können, wobei dort ein Mindestanteil von 40% sowohl für Arbeitsnutzungen als auch für Wohnen gewahrt bleiben muss.

Aktueller Planungsstand Nutzungsverteilung Wohnen-Arbeiten:

BGF ca. 60% Wohnen, ca. 40% Arbeiten.

3.4 Areal Walkeweg

Kurzbeschreibung:

Während im nördlichen Teil in Nachbarschaft zum Bahnareal eine Industriezone für Arbeitsnutzungen vorgesehen ist, entsteht im geschützteren zentralen Bereich des Areals preisgünstiger Wohnungsbau in offener Zeilenbauweise. In den östlichen Nöl-Zonen entsteht zum bestehenden BVB-Depot und Werkhof der Stadtgärtnerei eine neue Primarschule.

Planungsstatus / Spielräume Arbeiten-Wohnen:

Die städtebauliche Disposition und die grundlegende Nutzungsverteilung haben mit neuen Zonen und den Bebauungsplänen erster und zweiter Stufe Rechtskraft erlangt.

Aktueller Planungsstand Nutzungsverteilung Wohnen-Arbeiten:

BGF ca. 70% Wohnen, ca. 25% Arbeiten, ca. 5% Sonstiges.

3.5 Areal Dreispitz

Kurzbeschreibung:

Mit der Transformation des Areals Dreispitz Nord wird das Areal für Wohnen geöffnet, die versiegelten Flächen werden durch Grünflächen abgelöst. Dabei prägen drei Hochhäuser mit bis zu 165 m Höhe die städtebauliche Erscheinung des Areals. Bis zu 30 m hohe Stadthäuser schliessen das Neubauquartier an das bestehende Quartier im Bereich der Reinacherstrasse an. Durch die Stapelung von Nutzungen auf dem MParc-Gebäude können nicht nur die Flächen der Migros erhalten werden, es entstehen zudem auf dem Dach eine Sekundarschule und ein weiterer öffentlicher Park. Der mittlere und südliche Teil des Basler Dreispitz-Areals wird als Gebiet primär für verdichtete gewerbliche und andere Arbeitsnutzungen schrittweise weiterentwickelt. Vereinzelt andere Nutzungen im mittleren Teil sind denkbar. Dies betrifft vor allem den neuen Standort der Fachhochschule Nordwestschweiz an der Bordeaux-Strasse.

Planungsstatus / Spielräume Arbeiten-Wohnen:

Die Planungsarbeiten im Arealteil Nord sind weit fortgeschritten. Entwürfe für die Zonenänderung, den Bebauungsplan, den städtebaulichen Vertrag liegen vor. Auch der Umweltverträglichkeitsbericht ist erstellt. Als nächster Schritt folgt die Ämterkonsultation der Unterlagen nach den Sommerferien 2021. Der Bebauungsplan sieht jeweils einen minimalen Anteil Wohnen und Arbeiten vor. Mit dem MParc bleibt aber bereits ein grosser Anteil an Arbeitsnutzung bestehen und kann nicht verändert werden.

Aktueller Planungsstand Nutzungsverteilung Wohnen-Arbeiten:

BGF ca. 20% Wohnen, ca. 55% Arbeiten, ca. 25% Sonstiges.

3.6 Areal Wolf

Kurzbeschreibung:

Das Areal ist in vier Nutzungsschwerpunkte unterteilt. Die Nutzungsschwerpunkte reihen sich von West nach Ost aneinander. Pro Schwerpunkt ist jeweils eine Hauptnutzung festgelegt. Im westlichen Teil des Areals werden hauptsächlich Wohnnutzungen angeordnet. Im «historischen Zentrum» in der Arealmitte sind in den Hallen und im Dienstgebäude öffentliche und öffentlich wirksame

Nutzungen zu realisieren. Östlich der Mitte soll ein attraktiver Arbeitsplatzstandort entstehen. Der östliche Arealteil bietet Flächen für City-Logistiknutzungen, Freiverlad und Containerumschlag.

Planungsstatus / Spielräume Arbeiten-Wohnen:

Nutzungsplanerische Massnahmen für den Wohnhof, das Zentrum und den Gewerbehof sollen im Herbst 2021 dem Grossen Rat überwiesen werden. Für die weitere Entwicklung im Osten ab ca. 2035 ist eine Nutzungsplanung noch ausstehend. Spielraum besteht in der aktuellen Nutzungsplanung keiner und die Unschärfe bezüglich BGF ist sehr gering, da mittels max. und min. Wohnfläche diese stark zugewiesen ist. Zukünftig könnte die BGF für Arbeitsnutzungen im östlichen Arealteil erhöht werden.

Aktueller Planungsstand Nutzungsverteilung Wohnen-Arbeiten:

BGF ca. 30% Wohnen, ca. 65% Arbeiten, 5% Sonstiges.

3.7 Spezialfall Areal Rosental Mitte

Kurzbeschreibung:

Der heutige Forschungs- und Verwaltungsstandort soll Schritt für Schritt geöffnet und durch neue Nutzungen und öffentliche Freiflächen ergänzt werden. Einzelne bestehende Gebäude werden erhalten. Die Neubauten integrieren sich in die bestehenden städtebaulichen Strukturen: kleinere Bauten im Quartiermassstab am Rand, grössere Laborbauten im bisherigen Massstab sowie bis zu sechs Hochhäuser in der Mitte. Die einzelnen Bausteine sollen während der nächsten ca. 20 Jahre etappiert realisiert werden.

Planungsstatus / Spielräume Arbeiten-Wohnen:

Das (unverbindliche) städtebauliche Leitbild für das Areal wurde im Januar 2020 veröffentlicht. Es ist bei der Bevölkerung grösstenteils gut angekommen. Die meisten Neubauten setzen einen Bebauungsplan voraus. Einzelne Bauten können je nach Marktnachfrage als Arbeits- oder Wohnfläche realisiert werden.

Aktueller Planungsstand Nutzungsverteilung Wohnen-Arbeiten:

BGF ca. 60-80% Arbeiten, 20-40% Wohnen. Das Potenzial für Wohnnutzung lässt sich grösstenteils erst in 10-20 Jahren realisieren.

3.8 Synthese

Nachfolgende Tabelle 5 gibt einen Überblick über den aktuellen Planungsstand und die Nutzungsverteilung auf den oben genannten Arealen.

Areal (Bodenfläche in ha)	Planungsstand Nutzungsverteilung Wohnen-Arbeiten (Stichdatum 1.1.2021)			Bemerkungen
	BGF Wohnen	BGF Arbeiten	BGF Sonstiges	
Klybeckplus (30.0)	ca. 60-65%	ca. 30-35%	ca. 5%	Es bestehen noch keine planungsrechtlich verbindlichen Festsetzungen (hohe Flexibilität).
HSEKK ²¹ – Kly- beckquai, Westquai (23.0)	ca. 70%	ca. 30%		Es bestehen noch keine planungsrechtlichen verbindlichen Festsetzungen (hohe Flexibilität).
Volta Nord (11.6)	ca. 60%	ca. 40%		Rechtskräftig
Walkeweg (7.5)	ca. 70%	ca. 25%	ca. 5%	Rechtskräftig
Dreispietz (24.0)	ca. 20%	ca. 55%	ca. 25%	Entwürfe für die Zonenänderung, den Bebauungsplan, den städtebaulichen Vertrag liegen vor. Der Bebauungsplan sieht jeweils einen minimalen Anteil Wohnen und Arbeiten vor. Mit dem MParc bleibt aber bereits ein grosser Anteil an Arbeitsnutzung bestehen und kann nicht verändert werden (Nutzungsplanung Nordspitze ist abgeschlossen und bereit für rechtliches Verfahren).
Wolf (17.0)	ca. 30%	ca. 65%	ca. 5%	Nutzungsplanerische Massnahmen für den Wohnhof, das Zentrum und den Gewerbehof sollen im Herbst 2021 dem Grossen Rat überwiesen werden. Für die weitere Entwicklung im Osten ab ca. 2035 ist eine Nutzungsplanung noch ausstehend (Nutzungsplanung ist abgeschlossen und bereit für rechtliches Verfahren).
Spezialfall Rosental Mitte	ca. 20-40%	ca. 60-80%		Die meisten Neubauten setzen einen Bebauungsplan voraus. Das Potenzial für Wohnnutzung lässt sich grösstenteils erst in 10-20 Jahren realisieren (hohe Flexibilität).

Tabelle 5: Übersicht aktueller Planungsstand und Nutzungsaufteilung

Insgesamt entfallen ohne das Areal Rosental 50-55% der BGF auf Wohnnutzungen, 35-40% auf Arbeitsnutzungen. Unter die verbleibenden 5-10 % der BGF mit sonstigen Nutzungen fallen Nutzungen für Verkaufsflächen und Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie Sport und Kultur. Insbesondere bei der Arealentwicklung Dreispitz ist dieser Anteil aufgrund der kommerziellen Nutzungen Dreispitz Nord und FHNW Dreispitz Mitte hoch. Unter Einbezug des Areals Rosental Mitte erhöht sich der Anteil Arbeitsnutzungen.

²¹ Hafen- und Stadtentwicklung Klybeck-Kleinhüningn

4. Handlungsfelder: Flächenverfügbarkeit und Angebotssteuerung

Boden ist sowohl für das Arbeiten als auch für das Wohnen unabdingbar. Daher ist die Verfügbarkeit von Boden für beide Nutzungen von strategischer Bedeutung. Eine geeignete Nutzungsaufteilung des Bodens im Kanton Basel-Stadt muss daher die übergeordneten Entwicklungsziele des Kantons hinsichtlich Arbeitsplatz- und Bevölkerungsentwicklung unterstützen. Nachfolgend werden zur langfristigen Überprüfung dessen verschiedene Handlungsfelder eingeführt. Diese berücksichtigen die quantitative Erreichung der Zielgrössen gemäss Richtplan. Zudem soll berücksichtigt werden, inwiefern die verfügbaren Flächen gewissen qualitativen Zielen genügen.

4.1 Handlungsfeld 1: Quantitative Zielerreichung Richtplan bis 2035

Die im Kanton Basel-Stadt verfügbaren Flächen ermöglichen das Erreichen der quantitativen Zielgrössen des kantonalen Richtplans hinsichtlich Arbeitsplatz- und Bevölkerungswachstum.

Gemäss kantonalem Richtplan soll bis 2035 die Zahl der Arbeitsplätze um ca. 30'000 und die Einwohnerzahl um ca. 20'000 auf jeweils 220'000 wachsen können. Damit soll das Gesamtziel von 220'000 Arbeitsplätzen und 220'000 Einwohnenden erreicht werden. Der Stand der Planung 2021 zeigt, dass die entsprechenden Arbeits- und Wohnflächenkapazitäten vorhanden sind und die Erwartungen möglicherweise sogar übertroffen werden könnten. So sieht der heutige Planungsstand bis 2035 ein Wachstumspotenzial von rund 46'700 zusätzlichen Arbeitsplätzen und 33'800 Einwohnerinnen und Einwohnern vor.²² Dies schliesst jedoch einen substanziellen Anteil an privaten Arealen ein, deren Potenziale nur mobilisiert werden, wenn dies die Unternehmen wünschen.

Insgesamt leisten die Areale in Transformation mit rund 16'400 zusätzlichen Arbeitsplätzen und rund 19'400 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern nach wie vor einen wesentlichen Beitrag zum angestrebten Wachstum. Die im kantonalen Richtplan formulierte Zielsetzung ist somit aus heutiger Sicht nach wie vor plausibel und erreichbar.

4.2 Handlungsfeld 2: Ermöglichung Wirtschaftsstruktur

Es werden vielfältige Wirtschaftsflächen geplant, um die beabsichtigte Wirtschaftsstruktur des Kantons (inkl. Industriezone 7, Gewerbeflächen) und die Ansiedlung neuer Unternehmen zu unterstützen.

Basel soll als erfolgreicher Wirtschaftsstandort weiterentwickelt werden. Dazu gehört die Verfügbarkeit von ausreichend und qualitativ adäquaten Wirtschaftsflächen als wesentlichem Standortfaktor. Gleichzeitig ist die Vorhersage einer zukünftigen Wirtschaftsstruktur und der daraus entstehenden Flächenbedürfnisse mit sehr viel Unsicherheit behaftet. Auch bei bekannten und gut untersuchten Märkten wie jenem für Büroflächen ist schwierig abzusehen, wie sich der Flächenbedarf in den kommenden Jahrzehnten entwickeln wird.

Die Transformationsareale in Basel sind Zeugen des industriellen Erbes der Stadt und der Region und bilden heute jene Landreserve des dicht bebauten Stadtkantons, dank welcher Basel in den nächsten Jahrzehnten weiterwachsen kann. Gleichzeitig bilden die aktuell rund 180 Hektar Fläche für Industrie & Gewerbe (Zone 7 Industrie- und Gewerbezone sowie Zonen mit überlagernder Industrieerleichterung) eine wichtige Reserve der Stadt Basel für die wirtschaftliche Weiterentwicklung des Standorts. Diese Flächen, welche aktuell rund 14 % aller Bauzonen in Basel betragen, werden durch die Transformation der ehemaligen Industrieareale in den nächsten Jahren deutlich zurückgehen. Die Entlassung von Flächen aus der Zone 7²³ und die Durchmischung mit Wohnnutzungen dürften dabei städtebaulich unumkehrbare Prozesse darstellen.

²² Die in Kapitel 2.4. dargestellten Gesamtpotenziale werden auf Grund des Betrachtungshorizonts 2035 unterschritten. Bis 2045: 51'900 zusätzliche Arbeitsplätze und 40'600 Einwohnerinnen und Einwohner

²³ Aktuell ca. 180 ha in Zone 7 oder Zone mit Industrie- und Gewerbeerleichterung gemäss Auswertung von S&A Raumplanung im Mai 2021 (inkl. Klybeckplus und HSEKK komplett)

Für den Kanton Basel-Stadt mit seinem räumlich begrenzten Flächenangebot ist es also wichtig, sich für verschiedene Entwicklungsszenarien und für eine diversifizierte Nachfrage nach Wirtschaftsflächen Optionen zu sichern und Angebote zu entwickeln.

Insgesamt bieten die vorgesehenen Wirtschaftsflächen auf den Transformationsarealen die notwendigen Voraussetzungen, dass sich die Basler Wirtschaft erfolgreich weiterentwickeln, diversifizieren und wertschöpfungstechnisch vertiefen kann. Modernen und gut erschlossenen Flächen für Wissensarbeit (z.B. Büro & Labor) kommt dabei der grösste Fokus zu. Doch auch für Gewerbebetriebe und innovative Produktionsnutzungen sollen Flächen zur Verfügung gestellt werden, vorausgesetzt die Nutzungen lassen sich für einen urbanen Kontext angemessen verdichten.



Standorte für Wissensarbeit:

Die wichtigsten Wachstumsbranchen in Basel in den vergangenen Jahrzehnten waren die Life Sciences sowie der Dienstleistungssektor. Für diese Art von Wissensarbeit sind insbesondere Faktoren wie Zentralität, Dichte, Austausch und Vernetzung wichtig. In Zukunft sollen der Standort um den Bahnhof SBB gestärkt werden (u.a. mit den Projekten wie Nautentor, Grosspeter-Areal). Hinzu kommen neue Cluster der Wissensarbeit (Dienstleistung, Forschung & Entwicklung, Verwaltung) um geplante S-Bahn-Stationen in Arealen wie Rosental Mitte, Klybeckplus und Volta Nord. Die grossen Firmenstandorte wie der Novartis Campus oder das Roche Areal werden in diesem Sinne ebenfalls besser erschlossen.



Standorte für Produktion und Gewerbe:

Daneben gilt es einen sorgsam Umgang mit den verbleibenden Flächen für Produktion und Gewerbe (Zone 7) zu finden. In Gebieten mit Schwerpunkt Arbeiten und guter Erschliessung durch den Lieferverkehr (Nordspitze Lybühl, Hafengebiet, Stücki Park und östliches Klybeck, südliches Dreispitz) sollen bestehende Produktionsräume erhalten bleiben und verdichteten Lösungen wie der Werkarena neuen Raum für's Gewerbe schaffen. Gleichzeitig bieten diese Gebiete der Wirtschaft langfristig den Raum, welcher für den anstehenden Wandel zu einer digitalen und nachhaltigen Wirtschaft mit innovativen urbanen Produktionsformen notwendig ist.



Standorte für Logistik:

Um die Bedeutung von Basel als Logistikstandort aufrechtzuerhalten, liegt der Fokus auf gezielten Projekten an strategischen Schlüsselstellen mit Zugang zu Infrastrukturen wie Bahn, Wasser und Strasse. Insbesondere der Bau des trimodalen Hafenterminals im Norden von Basel sowie die Verfügbarkeit von Flächen für die City-Logistik im Areal Wolf sind für die Versorgung der Stadt und für die zukunftsfähige Entwicklung des Logistikstandorts Basel unabdingbar.

4.3 Handlungsfeld 3: Ermöglichung von vielfältigem und erschwinglichem Wohnraum

Es werden genügend Wohnflächen geplant, welche die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung nach vielfältigem und erschwinglichem Wohnraum befriedigen.

Insgesamt gilt es die Art des entstehenden Wohnraums gut im Blick zu behalten, wenn die vielfältigen Bedürfnisse in der Stadt Basel befriedigt werden sollen. Es gilt ein qualitatives Augenmerk darauf zu haben, dass die Lebensqualität in den bestehenden und neu zu schaffenden Quartieren durch ein diversifiziertes Wohnraumangebot mit ausreichend Grün- und Freiflächen hoch bleibt. Vielfalt wird in Bezug auf die bauliche Dichte, aber auch in Bezug auf die Wohnraumtypologien, die Zielgruppen sowie die Mietpreise angestrebt.

Bauliche Dichteschwerpunkte werden gezielt an zentralen und gut mit dem ÖV erschlossenen Standorten realisiert und die städtebauliche und architektonische Qualität durch qualitätssichernde Verfahren sichergestellt. Die klimatischen Herausforderungen und die damit erforderliche Entsiegelung, Begrünung, Beschattung oder Sicherstellung von Frischluftzuströmungen werden berücksichtigt. Wie die vorliegende Auswertung zeigt, dürfte das im Richtplan verankerte Ziel von 20'000 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern im Kanton bis 2035 auch bei Realisierung weniger dichter Wohnraumangebote in Teilbereichen erreichbar sein. Jedoch bleibt der Fokus auf der Innenentwicklung vor dem Hintergrund klimatischer Herausforderungen und des weiterhin bestehenden Arbeitsplatzüberschusses und Wohnraummangels in Basel bestehen.

Die nachfolgende Übersicht fasst die Wohnbautypologien auf den Arealen in Transformation und die adressierte Klientel zusammen, was künftig deren kontinuierliche Beobachtung und bei Bedarf deren Steuerung ermöglicht.

Areal Klybeckplus

Der Norden des Entwicklungsgebiets wird durch *Blockrandtypologien unterschiedlicher Grösse mit geschützten Innenhöfen* geprägt. In Verbindung mit dem neuen Schulstandort ist dieses Gebiet besonders geeignet für *junge Familien*. Im Südwesten wird die gewachsene Typologie von grossen *Solitärbauten auch für Wohnen* weiterentwickelt. Ein die Einzelbauten umfliessender, baumbestander öffentlicher Raum und die Priorisierung der Erdgeschosse für öffentliche und publikumsbezogene Nutzungen schaffen eine neue stadträumliche Typologie. Die Solitärbauten sind mit ihrer Volumetrie für Wohnen aber auch für Arbeits- oder Sondernutzungen geeignet, weshalb flexibel auf langfristig nicht absehbare Änderungen der Nachfrage reagiert werden kann. Den grossen Platz an der Kreuzung Klybeckstrasse – Mauerstrasse flankierende *Hochhäuser mit einem ebenfalls hohen Anteil an Wohnnutzung* vervollständigen die *typologische Vielfalt* des Entwicklungsgebiets.

Areal Volta Nord

Der für das Wohnen vorgesehene südliche Arealteil bildet mit seiner *unterschiedlich modifizierten Blockrandtypologie* die logische Fortsetzung des St. Johannis-Quartiers. Neue Freiräume und Grünflächen tragen zur Lebensqualität im neuen Stadtquartier bei. In Verbindung mit dem neuen Schulstandort und preiswerten Flächen für Gewerbe und Kultur entsteht ein Quartier, welches insbesondere für *junge Familien* attraktiv ist. Mindestens zwei Drittel des neu geschaffenen Wohnraums sind preisgünstig.

Areal Walkeweg

Im für das Wohnen vorgesehenen geschützten mittleren Arealteil entsteht in *offener Zeilenbauweise Wohnraum mit moderater Dichte und vielen bodenbezogenen Wohnungen*. Es handelt sich dabei fast ausschliesslich um Genossenschaftswohnungen oder kommunalen preisgünstigen Wohnungsbau. In der Mitte des Areals entsteht ein begrünter Quartierplatz und entlang des Gleisbogens im Osten ein Park mit offenen Wiesenflächen und Laubbäumen. Zudem wird es gemeinschaftliche Innenhöfe, Spielstrassen und private Gärten geben. In Verbindung mit dem neuen Schulstandort entsteht ein ideales Quartier für *junge Familien*.

Areal Dreispitz

Mit der Transformation der Nordspitze des Dreispitzareals wird das Areal auch für Wohnen geöffnet. Dabei prägen *drei Hochhäuser mit hohem Wohnanteil* die städtebauliche Erscheinung des Areals. *Bis zu 30m hohe Stadthäuser* fassen eine neue zentrale Grünanlage ein und schliessen das Entwicklungsgebiet an das bestehende Quartier im Bereich der Reinacherstrasse an. Der Mix

von Typologien macht das Gebiet für *unterschiedliche Anspruchsgruppen* attraktiv. Durch die Stapelung von Nutzungen auf dem MParc-Gebäude entstehen zudem auf dem Dach eine Sekundarschule und ein weiterer öffentlicher Park.

Areal HSEKK - Klybeckquai, Westquai

Während der Westquai durch eine Mischung von Arbeit, Kultur, Freizeit und Gastronomie geprägt werden wird, findet die wohnbauliche Entwicklung primär am Klybeckquai statt. Mit einer *offenen, unterschiedlich modifizierten Blockrandstruktur* wird das *Quartier an das Wasser* gebracht. Anknüpfend an die bestehende Bebauungsstruktur wird mit einer moderat höheren Dichte und öffentlichen Freiflächen am Rhein die privilegierte Lage am Wasser zum Vorteil aller genutzt. Der Klybeckquai eignet sich für ein vielgestaltiges Angebot, das sich an *unterschiedliche Zielgruppen* richtet: von der Genossenschafts-, Alters- oder städtischen Wohnung bis hin zur Eigentumswohnung. Auch quartierverträgliches Gewerbe mit Läden und Gastronomie sowie öffentliche Dienstleistungen sind vorgesehen. Anstelle des heute trennenden Gleisfeldes bindet ein grosszügiger Park das alte und das neue Klybeck zusammen.

Areal Wolf

Neben dem gewerblichen Nutzungsschwerpunkt im Osten und dem «historischen Zentrum» mit öffentlichen Nutzungen in der Arealmitte wird das Wohnen auf den westlichen Teil des Areals begrenzt bleiben. Die neuen Nutzungen auf dem Wolf werden als *Grossform in Gestalt eines langgestreckten, weitgehend geschlossenen Hofes mit bis zu zehngeschossiger Randbebauung* angeordnet. Mit dem geschützten Hofbereich auf der einen und teils weiten Ausblicken nach «Aussen» über das Gleisfeld auf der anderen Seite, entsteht eine an den Standort angepasste, spezifische Wohnqualität.

Areal Rosental Mitte

Im Zuge der schrittweisen Öffnung des Areals ergeben sich neben grossen Verdichtungsmöglichkeiten für Arbeitsnutzungen auch Spielräume für den Wohnungsbau in unterschiedlichen Typologien. In den Randbereichen bestehen Optionen für *Blockrand- und Zeilenbauten in quartierüblichem Massstab*. Im Inneren des Areals sind auch Wohnungen in einzelnen der dort vorgesehenen *Hochhäuser* möglich. Gemäss Leitbild beträgt der Anteil preisgünstiger Wohnungen ein Drittel.

Preisgünstiger Wohnraum

Durch die im Richtplan festgehaltene Drittelsvorgabe betreffend Schaffung preisgünstiger Neubauwohnungen auf den Transformationsarealen ist sichergestellt, dass der politischen Forderung nach preisgünstigem Wohnraum Rechnung getragen wird. Teilweise ist auf den genannten Arealen jedoch auch bereits ein höherer Anteil an preisgünstigem Wohnraum geplant (beispielsweise Volta Nord und Walkeweg). Insgesamt wird geschätzt, dass die Areale in Transformation (inkl. Rosental Mitte) ein Potenzial von ca. 4'500 zusätzlichen preisgünstigen Wohnungen bieten.

Damit die angestrebten, vielfältigen Wohnraumangebote für unterschiedliche Bewohnergruppen auf den Arealen in Transformation und ausserhalb realisiert werden können, braucht es verschiedene Bauträgerinnen und Bauträger, Entwicklerinnen und Entwickler sowie Investorinnen und Investoren. Insgesamt entspricht das Wachstum ca. 4'500 bis 4'750 preisgünstigen Wohnungen, das schwerpunktmässig in den nächsten 15 Jahren stattfinden soll und ca. 30 bis knapp 40 % des Wohnraumangebotes, das Genossenschaften in den letzten 160 Jahren zwischen 1860 und 2021 in Basel erstellt haben (Stand 2021: 11'634 Wohnungen in Basel). Ein Mix aus privaten gewinnorientierten (institutionellen) wie gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträgern und dem Kanton als Träger (Wohnbauprogramm 1'000+) entspricht diesem Anliegen. Mit Beantwortung der schriftlichen Anfrage Georg Mattmüller betreffend „Kostenmiete im Zusammenhang mit dem Wohnbauprogramm 1'000+“ hat der Regierungsrat definiert, welche Referenzwerte als preisgünstig für Neubaumieten gewinnorientierter Trägerschaften gelten.

5. Fazit

In der Stadt Basel gibt es nach wie vor genügend Flächen für das Arbeiten und für das Gewerbe. Auf den Arealen in Transformation sind rund 50 % des Bodens für reine Arbeitsnutzungen vorgesehen. Insgesamt wird das Potenzial an Arbeitsplätzen in der Stadt Basel im Vergleich zur Analyse 2016 nochmals übertroffen, obwohl auf den Arealen in Transformation aufgrund der inzwischen beschlossenen flächenintensiveren Gewerbenutzung das Arbeitsplatzpotenzial geringer ausfällt. Dafür können ausserhalb der Areale in Transformation deutlich mehr Arbeitsplätze entstehen, als noch im Jahr 2016 angenommen. Anstelle von 18'000 angenommenen Arbeitsplätzen im Jahr 2016, sind heute ausserhalb der Areale in Transformation grundsätzlich 35'500 zusätzliche Arbeitsplätze vorhanden, wenn man die Potenziale auf privaten Firmenarealen dazuzählt.

Die Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner des Wachstumspotenzials 2016 wird gemäss Planungsstand 2021 ebenfalls übertroffen, insbesondere auch ausserhalb der Transformationsareale. Statt den geschätzten 12'000 Einwohnerinnen und Einwohnern könnten gemäss aktuellem Planungsstand 21'200 zusätzliche Einwohnende dort Platz finden. Zudem hat sich das Wachstumspotenzial insgesamt, bezogen auf die Areale in Transformation und die Flächen ausserhalb, etwas zu Gunsten des Wohnens verschoben. Damit ist die angestrebte kantonale Entwicklung sowohl bezüglich der Gesamtzahl an Einwohnenden als auch an Arbeitsplätzen auf Kurs

Die Strategie des Regierungsrates, auf den Arealen in Transformation weiterhin insgesamt ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Arbeiten und Wohnen in Bezug auf den Boden zu verfolgen, bleibt weiterhin gültig. Das absolute Potenzial an zusätzlichen Arbeitsplätzen bleibt somit gesamthaft grösser als dasjenige der zusätzlichen Einwohnenden. In Bezug auf die Nachfrage nach Arbeitsflächen ist festzuhalten, dass Basel-Stadt weiterhin eine der dynamischsten Wirtschaftsregionen der Schweiz ist. Die zukunftssträchtige und krisenresistente Branchenstruktur und die im Frühjahr 2019 beschlossene Unternehmenssteuerreform stärken die positiven Zukunftsaussichten weiter. Vor diesem Hintergrund stellt die Angebotsausweitung auf und ausserhalb der Areale in Transformation eine willkommene Entwicklung dar, die den Firmen auch für grossflächige Ansiedlungen und Umzüge attraktive Optionen zur Auswahl stellt.

Es darf jedoch nicht ausser Acht gelassen werden, dass weiterhin ein Einpendlerüberschuss und Wohnraummangel besteht. Vor allem der Pendlerverkehr wird umso mehr zunehmen, je stärker sich das Arbeitsplatzwachstum im Vergleich zum Bevölkerungswachstum entwickelt. In diesem Sinne gilt es den Aufholbedarf im Wohnbereich nicht aus dem Blick zu verlieren und das Potenzial zur Erstellung von zusätzlichem Wohnraum adäquat zu nutzen. Gleichzeitig wurden seit 2016 wesentliche Wohninitiativen durch die Bevölkerung angenommen. In der Folge wurde der Richtplan mit einer Bestimmung ergänzt, die sicherstellt, dass mindestens ein Drittel des Neubaus in den im kantonalen Richtplan vermerkten Arealentwicklungen preisgünstig sein soll.

Die Erreichung der Ziele bezüglich der zur Verfügung stehenden Flächen für Arbeits- und Wohnnutzung beziehungsweise zusätzliche Arbeitsplätze und Einwohnende wird im Jahr 2026 wieder überprüft. Neu miteinbezogen werden soll auch das Areal Rosental Mitte, dessen Entwicklung der Kanton ebenfalls mitsteuert. Mit dem sukzessiven Erwerb von Rosental Mitte in den Jahren 2016 und 2019 durch den Kanton wird eine Öffnung, Erneuerung und Transformation des bislang in sich geschlossenen Areals möglich. Die nachfolgende Tabelle fasst den Planungsstand 2021 bezüglich Arbeits- und Wohnflächen sowie Arbeitsplätzen und Einwohnenden inklusive der Potenziale auf dem Areal Rosental Mitte zusammen. So wird insgesamt im Jahr 2026 eine quantitative Beurteilung (analog dem vorliegenden Bericht) sowie eine qualitative Beurteilung über eine Reflektion der in Kapitel 4 formulierten Handlungsfelder möglich. Die Ergebnisse fliessen in das regelmässige Controlling des kantonalen Richtplans. Somit wird gewährleistet, dass die Überlegungen bei der Bewirtschaftung des kantonalen Richtplans berücksichtigt werden.

Potenziale bis 2035/45	Arbeiten	Wohnen
Schätzung 2016 – Nutzungsaufteilung 50:50		
BGF in m ² auf den Arealen in Transformation	1.13 – 1.3 Mio.	1.13 Mio.
Zusätzliche Arbeitsplätze / Einwohnende auf Arealen in Transformation	19'000 – 29'000	19'000
Zusätzliche Arbeitsplätze / Einwohnende auf weiteren Arealen und Verdichtung	18'000	12'000
Gesamtes Wachstumspotenzial Stadt Basel	37'000 – 47'000	31'000
Planungsstand 2021 – Rosental Mitte als Transformationsareal		
Anteile Bodenfläche Areale in Transformation (ohne Gebiete nicht eindeutig zuordenbarer Nutzungen, z.B. öffentliche Nutzungen oder Parkflächen)	ca. 52% (reine Arbeitsnutzung)	ca. 31% (Mischgebietet, überwiegt. Wohnen)
BGF in m ² auf den Arealen in Transformation	1.24 Mio. (50%, inkl. sonstiger Nutzungen ²⁴)	1.26 Mio. (50%)
Zusätzliche Arbeitsplätze / Einwohnende auf Arealen in Transformation	19'800	21'000
Zusätzliche Arbeitsplätze / Einwohnende auf weiteren Entwicklungsarealen und Verdichtung ²⁵ (davon durch Roche und Novartis)	32'100 (17'000)	19'600 ²⁶
Gesamtes Wachstumspotenzial Stadt Basel	51'900	40'600
Ziel kantonaler Richtplan bis 2035 (Grössenordnung)	30'000	20'000

Tabelle 6: Wachstumspotenzial gemäss Schätzung 2016, Planungsstand 2021 inkl. Rosental Mitte als zusätzliches Transformationsareal, Ziele kantonaler Richtplan

²⁴ z.B. kommerzielle Nutzungen Dreispitz Nord und FHNW Dreispitz Mitte

²⁵ Davon kleinteiliges Verdichtungspotenzial ca. 3'000 Arbeitsplätze, in der Analyse von 2016 noch nicht enthalten

²⁶ Inkl. Stadtraum Ost mit Potenzial für 3'000 Einwohnerinnen und Einwohnern

**Anhang 1: Auszug Entwicklungsprojekte ausserhalb der Transformationsareale
(mit nutzungsplanerischer Änderung, ohne AP-Potenziale in Nöl-Zonen)**

Areal	Zusätzliches Arbeitsplatzpotenzial	Zusätzliches Einwohnerpotenzial
Heuwaage Hochhaus	- 11	62
Areal Baloise	2'270	-
Helvetia	400	33
Augenspital	-100	190
De Bary	15	471
Grosspeter	436	-
City Gate	58	281
Bethesda-Wohnen Total	72	280
Eidgenossenweg	-	21
Nauentor	547	810
IWB Reservoir Bruderholz	-	84
Radio Studio Bruderholz	-	130
Felix Platter Spital / Westfeld	120	1'000
Areal Burgfelderstrasse	-	250
Rhypark	216	296
Volta Ost	53	224
Bell I West Schlachthofstrasse	446	-
Bell II Ost Elsässerstrasse	2'564	-
Werkarena Neudorfstrasse	500	-
Novartis	10'900	-
Roche Nord & Süd	2'426	-
Claraturm	-2	400
Rosental Mitte	3'419	1'619
Erlenmatt	820	217
Areal Messe, Rosentalturm	782	300
CS Horburgstrasse	-	170
Science Park Basel	1'120	-
Hochhaus Irène Zurkindenplatz	71	125
Generationenhaus Neubad	14	16
Aeschenvorstadt 72	12	-
Eisenbahnweg	-	270
BIZ	1'300	-
BVB-Rank	-	220
HSEKK Nord (ausserh. RRB Perimeter)	1'260	-
Weitere Projekte	2'781	772
Andere Arealentwicklungen total	32'489	8'241

Anhang 2: Kurzfristige Entwicklung Wirtschaftsflächen

2020: Baloise Park, Gewerbehäuser Elys, Erweiterung Stücki Park

Im Jahr 2020 wurden einige grössere Bauprojekte fertiggestellt. Der Baloise Park, die erste Erweiterung des Stücki Parks sowie das Gewerbehäuser Elys wurden eröffnet. Alle drei Projekte befinden sich noch in der Vermarktung, konnten aber auch schon grosse Flächen vermieten.

2021: Werkarena

Der Gewerbe- und Businesspark wird rund 20'000 m² Produktions- und Gewerbefläche an verkehrstechnisch bester Lage anbieten. Die Raumhöhen, Traglasten und Möglichkeit zum Warenumschlag auf den ersten drei Ebenen machen die Werkarena interessant für Firmen aus dem produzierenden und handwerklichen Gewerbe.

2022: Grosspeter Areal / B-City

Auch rund um den Bahnhof SBB entstehen weitere Wirtschaftsflächen. Das Grosspeter Areal, bestehend aus dem Grosspeter Tower und Tec, wird um ein weiteres Bürogebäude mit rund 4'500 m² Bürofläche ergänzt. Gleich auf der benachbarten Parzelle entsteht im gleichen Zeitraum das Projekt B-City. Auch dieses ist bereits in der Vermarktung und umfasst rund 6'000 m² Bürofläche an zentraler Lage.

2023: Stücki Park

Mit rund 12'000 m² kombinierter Büro- und Laborfläche in zwei Gebäuden bietet die Erweiterung Flächen für das stark wachsende Life Sciences & Biotech Cluster in Basel.

2021 – 2024: Entwicklungen private Firmenareale

Der Baufortschritt des Bau 2 und des neuen Forschungszentrums (Bau 4-7) auf dem Roche-Areal sind mittlerweile gut sichtbar und werden ab 2022 weitere Mietflächen in der Stadt freispielen. Ein grosser Teil davon befindet sich an zentraler Lage rund um den Bahnhof SBB. Zudem hat Roche Pläne veröffentlicht, wie auf dem Südteil des Firmengeländes und mit einem weiteren Bürohochhaus die weitere Entwicklung des Areals aussehen könnte.

Auch die Bautätigkeit auf dem Helvetia Campus schreitet voran. Der Zwillingsbau des bestehenden Bürohochhauses an der St. Alban-Anlage soll bis Ende 2023 fertiggestellt sein. Zusammen mit der Sanierung des bestehenden Hochhauses und anderen Adressen der Firma ist auch bei Helvetia mit Verschiebungen von Mietimmobilien zu rechnen.

Daneben konkretisiert sich auch die Öffnung des Novartis Campus für Drittfirmen. Das Unternehmen möchte sich stärker mit der lokalen Forschungscommunity und innovativen Start-Ups vernetzen und besitzt auf dem Campus ein beträchtliches Neubaupotenzial für Wirtschaftsflächen.

Anhang 3: Kurz- bis mittelfristige Entwicklung Wohnflächen

2021: Claratum, Wohnüberbauungen Hardstrasse und Hochbergerstrasse

Mit über 300 Wohnungen wird mit dem Claratum eines der grösseren Wohnbauprojekte der letzten Jahre fertiggestellt. Im Laufe des Projektes wurden Anpassungen vorgenommen, so dass zulasten von ursprünglich geplanten Büroflächen die Anzahl der Wohnungen deutlich erhöht wurde. Nochmals über 100 Wohnungen kommen im Rahmen der Wohnüberbauungen Hochstrasse im Gundelinger Quartier und Hardstrasse im Gellertquartier auf den Markt.

2021: Neue Genossenschaftswohnungen an der Burgfelderstrasse und an der Riburgstrasse

Die Wohnüberbauung Sonnenfänger an der Burgfelderstrasse mit 126 Wohnungen wird bezugsbereit. Zusammen mit den ebenfalls im Jahr 2021 fertiggestellten 59 Genossenschaftswohnungen der WG Riburg an der Riburgstrasse und dem Abschluss der zweiten Bauetappe am Eidgenossenweg (Baugenossenschaft Bundespersonal; Ersatzneubauten mit Nachverdichtung) sind es somit über 200 neue Genossenschaftswohnungen, die im 2021 fertiggestellt werden.

2022: De Bary-Areal

Durch Nachverdichtung entstehen auf dem De Bary-Areal im Lehenmatt rund 200 neue Wohnungen.

2022: Lysbüchel Süd

Im Süden der Arealentwicklung Volta Nord baut die Stiftung Habitat ein zweites Musikerwohnhaus und nutzt das ehemalige Coop-Weinlager zu einem Wohnhaus um. Weitere 12 Parzellen wurden im Baurecht an Baugemeinschaften und Genossenschaften abgegeben. Insgesamt dürften auf dem Areal gemeinnütziger Wohnraum für rund 500 Menschen entstehen.

2023: Radiostudio Basel

Auf dem Areal des ehemaligen «Radiostudio Basel» entsteht eine neue Wohnüberbauung mit rund 50 Wohnungen im Eigentum und zur Miete.

2022ff: Westfeld

Auf dem 35'000m² grossen, an die Baugenossenschaft wohnen&mehr im Baurecht abgegebenen Areal entstehen über 500 neue Genossenschaftswohnungen. Die Umnutzung des ehemaligen Spitals zu 130 Wohnungen erfolgt durch wohnen&mehr. Weitere 370 Wohnungen entstehen durch Neubauten, deren Realisierung in zwei Bauetappen erfolgt.

2023: Eisenbahnweg

Auf dem Areal zwischen Grenzacherstrasse, Schwarzwaldbrücke und Rhein realisiert eine Anlagengestiftung eine Wohnüberbauung mit 185 Wohnungen und einem öffentlichen Park.

2024: Volta Ost

In Eigeninvestition realisiert der Kanton preisgünstiger Wohnraum. Nebst den rund 100 Quartier- und Sozialwohnungen entsteht in Zusammenarbeit mit der WOVE Wohnraum für 75 Studierende. Der Bebauungsplan ist seit 2015 rechtskräftig, die Baugenehmigung liegt seit August 2018 vor, ist aber aufgrund einer Einsprache blockiert. Mit Spatenstich im Jahr 2021 oder 2022 könnte der Neubau im 2024 bezogen werden.

2024ff: Verschiedene Hochhausprojekte

Im Rahmen der geplanten Wohnhochhäuser "Steinentor" (Heuwaage, Ersatzneubau), "Rosental-turm" (Parkhaus Messe), "Horburg-Turm" (Verdichtung und Weiterentwicklung Siedlung Horburg) wird mittelfristig Wohnraum für rund 700 Menschen geschaffen. Die entsprechenden Bebauungspläne sind durch den Regierungsrat und teilweise durch den Grossen Rat verabschiedet worden.