



# Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

**08.5197.02**

BVD/P085197

Basel, 22. September 2010

Regierungsratsbeschluss  
vom 21. September 2010

## **Anzug Peter Zinkernagel und Konsorten betreffend Ausarbeitung eines Masterplans „Neuer Wohnraum in Basel, Riehen und Bettingen“**

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 17. September 2008 den nachstehenden Anzug Peter Zinkernagel und Konsorten dem Regierungsrat überwiesen:

„Gemäss Prognosen wird unser Kanton in den nächsten 20 Jahren markant viele Bewohnerinnen und Bewohner verlieren. Es ist zu befürchten, dass unter den Personen, welche den Kanton Basel-Stadt verlassen werden, auch viele solche sind, die wesentlich zum Steuer-Ertrag der Natürlichen Personen beitragen.

Wenn wir nicht allein auf die Steuer-Erträge der Unternehmen abstellen und hoffen, dass damit - trotz drastischem Bevölkerungsschwund - die notwendigen Einnahmen generiert werden können, um unser Sozialsystem, Gesundheits- und Bildungswesen sowie das Kulturangebot auf bisherigem Niveau zu halten, müssen wir uns auch um zusätzlichen Wohnraum kümmern. Mit attraktiven Wohnungen oder auch Parzellen für Einfamilienhäuser kann es gelingen, den Abwanderungstrend zu brechen und auch das Ziel zu erreichen, Personen von ausserhalb des Kantons zur Wohnsitznahme in Basel, Riehen und Bettingen zu bewegen. Ebenso wichtig ist es, für den Teil der Abwanderungswilligen, die wegen der Wohnungssituation in ein Gemeinwesen ausserhalb unseres Kantons zu ziehen beabsichtigen, rechtzeitig Angebote bereit zu stellen, damit die Abwanderung verhindert werden kann.

Eine Gesamtplanung des zusätzlichen Wohnraums existiert heute nicht. Werden kleinere oder grössere Areale frei, wird von Fall zu Fall über deren Verwendung entschieden. Einzelne Anstrengungen sind zwar erkennbar und durchaus zielführend, sie basieren aber nicht auf einer umfassenden Planung. Wir brauchen eine Gesamtsicht möglicher Standorte für Wohnungen, einen Zeitplan für die Realisierung, Marketing-Aktivitäten und zusätzliche Bemühungen, Investoren zu finden. Eine solche Masterplanung müsste sowohl qualitative als auch quantitative Aspekte berücksichtigen. Diese Planung wäre nicht nur den politisch entscheidungsbefugten Gremien dienlich, sondern auch möglichen Investoren, den direkt am Wohnen im Kanton Basel-Stadt Interessierten und der Öffentlichkeit.

In diesem Zusammenhang bitten die Unterzeichneten die Regierung, zu prüfen und zu berichten, ob:

- gemeinsam mit den Gemeinden Riehen und Bettingen ein Masterplan „Neuer Wohnraum in Basel, Riehen und Bettingen“ erstellt werden könnte
- eine solche Planung so erfolgen kann, dass auch schon nach relativ kurzer Zeit zusätzlicher Wohnraum auch für gehobene Ansprüche zur Verfügung steht und entsprechende Marketing-Anstrengungen erfolgen können

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt zugestellt am 24. September 2010.

- seitens potenzieller Investoren ein Interesse besteht, schon in die Planungsarbeiten einbezogen zu werden.

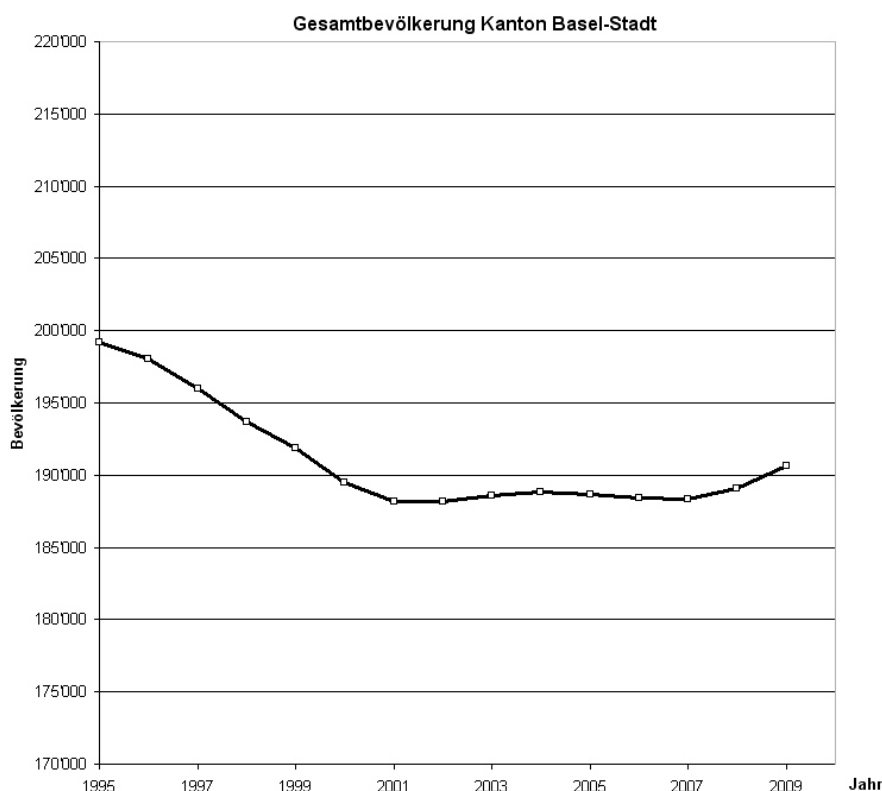
Peter Zinkernagel, Urs Schweizer, Andreas Burckhardt, Giovanni Nanni, Marcel Rünzi, Stephan Gassmann, Heiner Vischer, Thomas Mall, Bruno Mazzotti, Stephan Maurer, Felix Meier, Markus G. Ritter, Esther Weber Lehner, Helen Schai-Zigerlig, André Weissen, Hans Rudolf Lüthi, Claude François Beranek, Andreas Ungricht, Patricia von Falkenstein, Sebastian Frehner, Annemarie von Bidder, Roland Lindner“

Wir nehmen zu diesem Anzug wie folgt Stellung:

## 1. Zum Inhalt des Anzugs

### 1.1 Allgemeines

Die Schaffung von neuem Wohnraum ist im kantonalen Richtplan sowie in der aktuellen Zonenplanrevision ein führendes Thema. Zudem wurde bereits im Jahr 2001 das Impulsprojekt "5000 Wohnungen innert 10 Jahren" mit Logis Bâle gestartet und durch die Schaffung der Fachstelle Stadtwohnen im Präsidialdepartement eine eigene Koordinations- und Anlaufstelle für das Thema Wohnen geschaffen. Es konnten bereits zahlreiche Wohnbauprojekte umgesetzt werden, so dass die im Anzug erwähnte Prognose, der Kanton Basel-Stadt verliere weiterhin markant viele Bewohnerinnen und Bewohner, sich nicht bestätigt hat. Seit dem Jahr 2001 ist die Bevölkerungsentwicklung im Kanton Basel-Stadt stabil und steigt seit 2007 sogar leicht an (Statistisches Amt Basel-Stadt: Bevölkerungsbilanz 2009). Auch nähert sich der Steuerbetrag der Zuziehenden sukzessive dem Betrag der Wegziehenden an.



## 1.2 Richtplan

Der Regierungsrat hat im Januar 2009 den neuen kantonalen Richtplan beschlossen. Mit diesem liegt eine umfassende Strategie zur Kantonsentwicklung vor, die auch Leitplanken zum Thema Wohnraumentwicklung, Arealentwicklungen und Wohnumfeldqualität für Basel-Stadt, Riehen und Bettingen enthält.

Ausgehend von der Annahme, dass die heute noch unbebauten Bauzonen nicht ausreichen, um den Wohnflächenkonsum bis ins Jahr 2025 zu decken, definiert der Richtplan das Siedlungsgebiet für die nächsten 15 bis 20 Jahre neu, weist Schwerpunktgebiete für die Wohnraumentwicklung im bestehenden Siedlungsgebiet aus und formuliert qualitative Zielsetzungen für die wohnbauliche Entwicklung. Auf der Grundlage der regierungsrätlichen Ziele soll Basel als Kernstadt einer trinationalen Agglomeration durch Verdichtung nach innen dazu beitragen, dass die Zersiedelung an den Rändern der Agglomeration nicht weiter fortschreitet. Diese regionale Sichtweise hat zur Folge, dass die Siedlungsentwicklung nach innen auch einzelne Erweiterungen des Siedlungsgebietes umfasst. (Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt: Kantonaler Richtplan, Basel Januar 2009, S1.1 Siedlungsentwicklung, Siedlungsgebiet, S. 41).

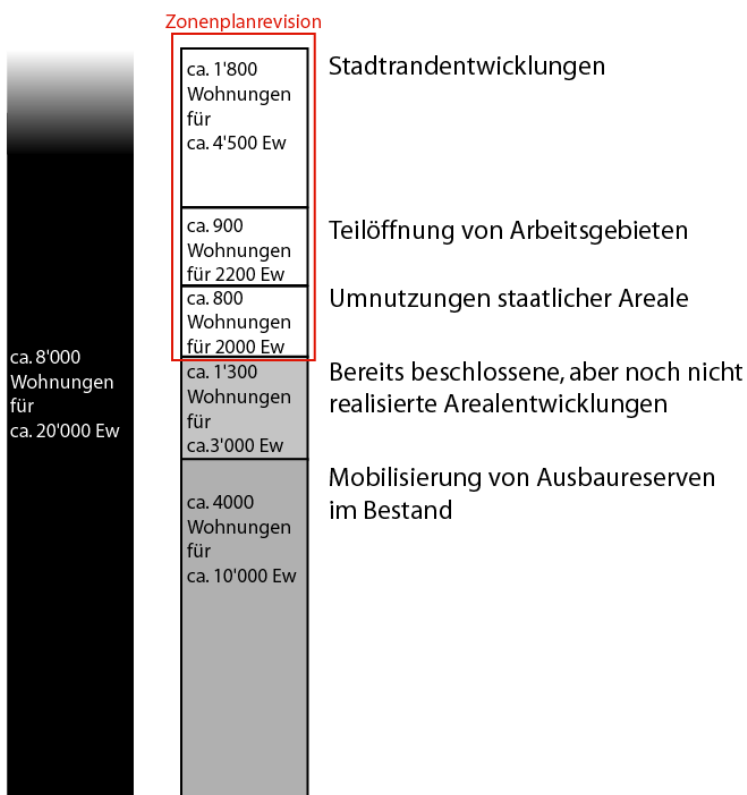
## 1.3 Zonenplanrevision und aktuelle Nutzungsplanung

Die aktuelle Zonenplanrevision in Basel-Stadt schafft zu den Vorgaben des Richtplans die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für einen Planungshorizont von ca. 20 Jahren. Ein Leitthema der Zonenplanrevision ist die Verbesserung des Wohnraumangebots, sowohl hinsichtlich der Menge als auch bezüglich der Qualität - dabei wird auch eine Gesamtschau der künftigen Arealentwicklungen vorgenommen. Die Arealentwicklungen berücksichtigen bewusst unterschiedliche Bau- und Siedlungstypologien, insbesondere das in Basel-Stadt sehr knappe Angebot für Wohnraum mit direktem Bezug zu Grün- und Freiräumen sowie neuen attraktiven Wohnraum am Rhein. Insgesamt sind Arealentwicklungen mit Wohnungen für ca. 9'000 Einwohnerinnen und Einwohner vorgesehen. Zusammen mit den bereits beschlossenen aber noch nicht realisierten Arealentwicklungen und der Mobilisierung von Ausbaureserven im Bestand, kann Wohnraum für ca. 20'000 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden.

Die Zonenplanrevision trägt so wesentlich zur Stabilisierung der Einwohnerzahl und damit zur Sicherung der Steuereinnahmen und Auslastung der städtischen Infrastruktur bei. Nicht zuletzt wird durch die Schaffung von neuen Wohn- und Arbeitsplatzangeboten im Agglomerationskern Basel ein massgeblicher Beitrag gegen die umweltschädigende Zersiedelung des Umlandes geleistet.

Entwicklungsbedarf bis 2030  
zum Ausgleich des zunehmenden  
Wohnflächenverbrauchs  
pro Einwohner

Entwicklungspotenziale bis 2030



### 1.3.1 Nutzungsplanung Riehen und Bettingen

Die Nutzungsplanung der beiden Landgemeinden Riehen und Bettingen liegt in kommunaler Hoheit und kann mit dem Zonenplan der Stadt Basel nicht bestimmt werden. Die Revisionen in den Landgemeinden verlaufen autonom. Während in Bettingen die Gemeindeversammlung bereits am 2. Dezember 2008 die Zonenplanrevision beschlossen hat, bereitet die Gemeinde Riehen ihre Zonenplanrevision für das nächste Jahr vor.

### 1.3.2 Stadtrandentwicklungen

Mit den Stadtrandentwicklungen des Basisratschlags der Zonenplanrevision (dazu Planaufgabe vom 7. Juni - 16. Juli 2010) entstehen über 10 ha neue öffentliche Grünräume und Wohnraum für ca. 4'500 Einwohnerinnen und Einwohner. Damit wird Engpässen am städtischen Wohnungsmarkt vorgebeugt, die in Folge des stetig steigenden Wohnflächenbedarfs pro Einwohner/-in zu erwarten sind.

#### Stadtrandentwicklung Nordwest

Das am nordwestlichen Stadtrand zu Frankreich gelegene Areal an der Burgfelderstrasse schafft in grossem Umfang Wohnraumpotential für das in Basel-Stadt besonders knappe Angebot an Einfamilienhäusern für Personen und Familien mit mittleren Einkommen. Eine verdichtete Bauweise mit begrünten Dächern, die Nähe zum Tram und Vorgaben zu Energiestandards und zur Vermeidung von motorisiertem Verkehr sollen ein ökologisch

vorbildliches und familienfreundliches Baugebiet schaffen. Es entsteht Wohnraum für ca. 1'000 Einwohnerinnen und Einwohner.

### **Stadtrandentwicklung Ost**

Ein grosser Park zwischen Basel-Stadt und Riehen soll das Gebiet zwischen Wieseebene und Rhein in einen eigenständigen, attraktiven Baustein der Stadtlandschaft verwandeln. Neben den bestehenden Siedlungen sind als neue Typologie im Bogen zwischen Rhein und Hochrheinbahn einzelne Wohnhochhäuser möglich, die sorgfältig in die Parklandschaft zu integrieren sind und grosszügige Zwischenräume lassen, um die Freiraumvernetzung im Park zu ermöglichen. Die neuen Wohnungen bieten ein umfangreiches Naherholungsangebot vor der Haustür und einen Ausblick auf die Parklandschaft und den Rhein. Es entsteht Wohnraum für ca. 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner.

### **Stadtrandentwicklung "Am Walkeweg"**

Das Areal "Am Walkeweg" ist geprägt durch eine reiche städtische Umgebung: Dreispitz, Platz am Bernoulli-Depot, die denkmalgeschützten Freiräume des Wolf-Gottesackers, die Siedlung Duggingerhof, das offene Gleisfeld der SBB sowie der botanische Garten und die Parkanlagen der "Brüglinger Ebene". Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe die S-Bahn, das Tram und der Bus; der gründerzeitliche Teil des Gundeldingerquartiers liegt in Gehdistanz. Ein Wettbewerb verdeutlichte die Potenziale dieses besonderen Quartiers mit seinem Fokus auf verdichtete Wohnnutzungen und Grünbezug unter dem Motto "nah, kompakt, grün". Die endgültige Siedlungsstruktur wird im Rahmen einer vertieften Studie erarbeitet. Es entsteht Wohnraum für ca. 1'000 Einwohnerinnen und Einwohner.

### **Stadtrandentwicklung Süd**

Die charakteristische, stark durchgrünte Siedlungslandschaft des Bruderholz soll durch mehrere kleine, sensibel in die Topografie eingepasste Ergänzungen am Siedlungsrand fortgeschrieben werden, welche Raum bieten für unterschiedliche Typen freiraumbezogener Einfamilienhäuser. Zwischen den Baufeldern verbleiben grosszügige, weitgehend öffentliche Freiräume, so dass die Grünraumverbindungen aus der Stadt in die Landschaft fortgesetzt werden können. Es entsteht Wohnraum für ca. 500 Einwohnerinnen und Einwohner.

## **1.3.3 Öffnung von Arbeitsarealen für Wohnen**

### **Dreispitz**

Die Entwicklungsplanung Dreispitz wird von den Partnern Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt, Bau- und Umweltschutzdirektion Basel-Landschaft, Gemeinde Münchenstein und der Landeigentümerin Christoph Merian Stiftung gemeinschaftlich durchgeführt. Das zwar durchlässige, aber nach innen organisierte Industrie- und Gewerbeareal soll geöffnet und zu einem lebendigen Agglomerationsteil entwickelt werden. Es ist vorgesehen, in Entwicklungsgebieten Wohnungen sowie zusätzliche Arbeitsplätze und höherwertige Nutzungen wie Dienstleistungen anzusiedeln. Im Gegenzug werden andere Teilgebiete für bestehende gewerbliche Nutzungen gesichert. Alleine im Basler Teil des Dreispitz' besteht langfristig das Potenzial für über 3'000 zusätzliche Arbeitsplätze, ca. 1'000 Einwohnerinnen und Einwohner und nahezu zwei Hektaren neuer öffentlicher Frei- und Grünräume.

## **Hafenentwicklung**

Die Hafenplanung unter der Federführung der Schweizerischen Rheinhäfen und des Bau- und Verkehrsdepartements prüft auf der Basis des Richtplans unter breitem Einbezug von Stakeholdern und Experten Möglichkeiten zur Optimierung der Hafeninfrastruktur und zur Öffnung von Teilgebieten für neue Nutzungen, damit die attraktiven Rheinlagen besser als städtischer Raum genutzt und in Wert gesetzt werden können. Nutzungsplanmassnahmen werden in Abstimmung mit der Hafenplanung als Ganzes vorgenommen und erfolgen deshalb nach Bedarf als Einzelvorlage. Langfristig besteht Potenzial für neue Arbeitsplätze und Wohnnutzungen: In der Summe ist Platz für rund 3'400 Einwohnende sowie bis zu 4'000 Arbeitsplätze.

### **1.3.4 Reorganisation staatlicher Infrastruktur zugunsten neuer Wohn- und Arbeitsgebiete**

Durch die räumliche Konzentration staatlicher Infrastruktur auf geeigneten, effizient nutzbaren Standorten werden Flächen für neue Nutzungen freigesetzt.

#### **Kinderspital am Schaffhauser Rheinweg**

Die Verlagerung des Kinderspitals in das neue Gebäude auf dem Areal Schällemätteli ermöglicht es, die attraktive Lage am Schaffhauser Rheinweg für Wohnungsbau zu nutzen. Für das Areal wurde im Frühsommer 2009 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb mit Präqualifikation durchgeführt. Die vorgeschlagene Überbauung ermöglicht Wohnraum am Rhein für ca. 200 Einwohnerinnen und Einwohner.

#### **Felix Platter Spital**

Die geplante Konzentration von Spitalangeboten der Geriatrie auf dem Bruderholzspital in Binningen ermöglicht es, die heutige Nutzung auf dem Areal des Felix Platter Spitals mittelfristig zumindest teilweise aufzugeben. Testplanungen für das Areal ergaben unterschiedliche typologische Optionen für neue Überbauungen mit Nutzungsschwerpunkt Wohnen. Auf der über 5 ha grossen Fläche besteht langfristig ein Wohnbaupotenzial für ca. 1'200 Einwohnerinnen und Einwohner.

#### **Bethesda – Spital**

Im Südteil des Areals des Bethesda-Spitals soll eine Wohnüberbauung für ca. 200 Einwohnerinnen und Einwohner entstehen. Grundlage ist eine vom Hochbau- und Planungsamt begleitete Testplanung im Auftrag des Diakonats Bethesda, die aufzeigt, wie eine wohnbauliche Entwicklung und die Wahrung von Wachstumsmöglichkeiten des Spitals miteinander vereinbar sind.

#### **Radio DRS**

Die SRG erwägt, ihren heutigen Standort an der Novarastrasse auf dem Bruderholz zu verlegen. Auf dem frei werdenden Areal bestünde Potenzial für eine Wohnüberbauung in quartierüblicher Dichte für ca. 50 bis 100 Einwohnerinnen und Einwohner.

**IWB Reservoirs**

Die Reservoirs der IWB an der Reservoirstrasse werden seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt. Die alte Bausubstanz lässt sich mit baulichen Ergänzungen in ein aussergewöhnliches Wohnensemble mit Potenzial für ca. 50 bis 100 Einwohnerinnen und Einwohner verwandeln und vor dem drohenden Verfall retten. Für die Trockenrasen auf dem Dach der Filteranlagen sind ökologische Ersatzmassnahmen erforderlich.

**Volta Ost**

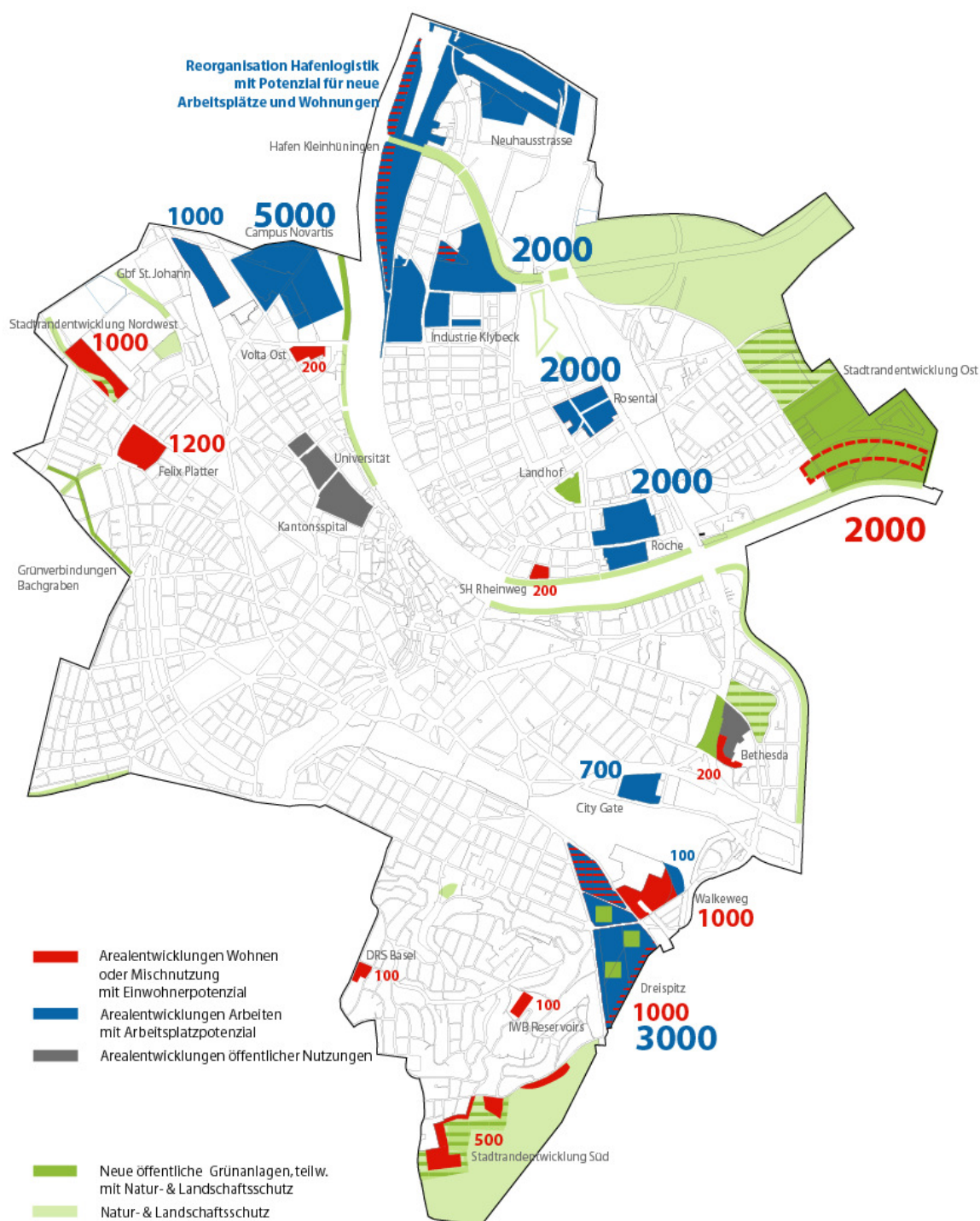
Das Gebiet Volta Ost liegt südlich der Voltastrasse zwischen der Dreirosenbrücke und dem Voltaplatz. Auf die veränderte Situation seit dem Bau der Nordtangente und den laufenden und anstehenden Entwicklungen in der Umgebung soll mit einem Konzept zur Entwicklung des Areals reagiert werden. Die heute baulich recht unstrukturierten Nutzungen sollen nachverdichtet und dabei die öffentlichen Strassenräume besser gefasst werden. Je nach Nutzungsmischung entsteht Raum für insgesamt ca. 200 Arbeitsplätze respektive Einwohner/-innen.

**Bahnareale**

Derzeit erarbeitet die SBB ihren Rahmenplan für den Standort Basel. Ein erster Entwurf ist im Verlauf des Jahres 2010 vorgesehen. Gegenwärtig sind keine gesicherten Aussagen über grössere Nutzungspotenziale auf Bahnarealen möglich.

**Schemaskizze**

Übersicht über geplante grosse Vorhaben der Zonenplanung insgesamt (aktuelle und folgende Planaufgaben) Grobschätzung der Einwohner- und Arbeitsplatzpotenziale als rote und blaue Zahlen



## 1.4 Fachstelle Stadtwohnen

Mit der Fachstelle Stadtwohnen in der Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung im Präsidi aldepartement wurde eine zentrale, koordinierende Stelle zur Förderung des Wohnraumes im Kanton geschaffen. Ziel ist dabei gemäss Legislaturplan 2009 – 2013 ein vielfältiges, attraktives und quantitativ ausreichendes Wohnangebot. Als Beitrag für eine gute Bevölkerungsdurchmischung wird hochwertiger und grosszügiger, für Familien

geeigneter Wohnraum spezifisch gefördert. Dazu wird zurzeit eine kantonale Strategie zur Wohnraumförderung für die Jahre 2011-2016 ausgearbeitet, welche die Zielsetzung des Legislaturplans sowie der Zonenplanrevision aufnimmt und unterstützt.

Bereits heute bestehende Massnahmen der Fachstelle Stadtwohnen im Sinne der Anliegen des Anzugs sind insbesondere:

- Die Kontaktpflege mit Investoren, insbesondere mit den jährlichen Investorengesprächen und bilateralen Kontakten.
- Die Web-Site Logis Bâle mit aktuellen Informationen zu grösseren Bauprojekten als Informations- und Marketingplattform.
- Der Kontakt mit den Verbänden auf dem Wohnungsmarkt, um die spezifischen Bedürfnisse der verschiedenen Nutzer in der Förderung des Wohnraumes zu berücksichtigen.
- Die Finanzierung der Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen für Familien.
- Die kostenlosen Erstberatungen für private Liegenschaftsbesitzer/-innen.

Darüber unterstützen Immobilien Basel-Stadt auch mit dem Finanzvermögen die Zielsetzungen des Stadtwohnens, z.B. durch die Abgabe von Arealen im Baurecht.

## 2. Fazit und Antrag

Der kantonale Richtplan definiert für Bettingen, Riehen und Basel-Stadt Suchräume für neue Siedlungsgebiete und bietet die im Anzug geforderte Gesamtsicht möglicher Standorte für Wohnen. Konkretisierungen der Projekte finden in den jeweiligen Zonenplanrevisionen von Basel, Riehen und Bettingen statt. Die Fachstelle Stadtwohnen des Präsidialdepartements leistet die im Anzug geforderten Marketing-Aktivitäten und die frühzeitige Kontaktpflege mit Investoren. Diese drei Instrumente der kantonalen Verwaltung fördern so stufengerecht die Schaffung von Wohnraum im Kanton Basel-Stadt.

Aufgrund dieses Berichts beantragen wir, den Anzug Zinkernagel und Konsorten betreffend Ausarbeitung eines Masterplans „Neuer Wohnraum in Basel, Riehen und Bettingen“ als erledigt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin  
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin