

**Zeitschrift:** Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

**Herausgeber:** Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

**Band:** - (2002)

**Heft:** 5

**Artikel:** Wohnraum gegen Abwanderung

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-956971>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 30.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Wohnraum gegen Abwanderung

Das Programm «5000 neue Wohnungen in 10 Jahren»

18

## **Des logements pour lutter contre l'exode urbain**

*A Bâle, il faut dynamiser le marché du logement. Le programme d'action pour le développement de la ville prévoit la création de 5000 logements spacieux de qualité en 10 ans. LOGISBÂLE est un organisme qui regroupe des représentants des milieux immobiliers et des coopératives de logement ainsi que les professionnels de l'administration. Les familles sont particulièrement touchées par le manque de logement. Il importe aussi de construire des logements pour les personnes âgées. Mais cet objectif, une fois atteint, ne suffira pas à pallier le déséquilibre entre petits et grands appartements. Les trois quarts des 104 000 appartements existants ont au maximum trois pièces et ne conviennent donc guère aux familles. Il faut remédier à cela. Revaloriser, assainir, regrouper les appartements existants est tout aussi important que de construire du neuf.*

**In Basel soll wieder vermehrt im Wohnbausektor investiert werden. Im Aktionsprogramm Stadtentwicklung ist die Schaffung von 5000 grossen, qualitativ guten Wohnungen innert 10 Jahren deshalb ein Schwerpunkt. Mit Logis Bâle wurde eine Organisation eingesetzt, welche Vertreter der Immobilienbranche und des genossenschaftlichen Wohnungsbaus sowie Verwaltungsfachleute einbezieht. Viele Wohnungen im Kanton weisen drei oder weniger Zimmer auf. Häufig sind sie weder familien-tauglich noch altersgerecht. Der Aufwertung, Sanierung und Zusammenlegung von Wohnungen kommt deshalb so grosse Bedeutung zu wie dem Neubau.**

Basel hat, wie andere Kernstädte auch, in den vergangenen Jahrzehnten starke Bevölkerungsverluste verzeichnen müssen. Für den Stadtkanton ist dies doppelt gravierend, weil die Abwanderung nicht nur Zahl und Struktur der Bewohnerschaft beeinflusst, sondern auch mit einem Verlust an Steuern verbunden ist. Da die Bevölkerung in der Agglomeration insgesamt aber nach wie vor wächst, resultiert lediglich ein Nachfrageausfall für den Wohnungsbau, während in anderen Bereichen im Kanton Basel-Stadt durchaus investiert wird. So entsteht am Messeplatz zur Zeit der Messeturm, der Bau des Fussballstadions ist abgeschlossen und im Umfeld des Bahnhofs SBB werden verschiedene Grossprojekte realisiert. Mit dieser Dynamik kann der Wohnungsbau nicht Schritt halten. Im Laufe der 90er-Jahre ist er in Basel auf eine jährliche Nettoneuproduktion von rund 100 Wohnungen gesunken.

## **Zusammenarbeit mit Privaten**

Soll der Bevölkerungsverlust gebremst oder gar gestoppt werden, sind ausserordentliche Anstrengungen erforderlich. Während in Zürich trotz wachsendem Angebot die Wohnungspreise steigen und ein Wohnungsmangel besteht, muss in Basel der Wohnungsmarkt erst wieder sorgfältig angekurbelt werden. Im Aktionsprogramm Stadtentwicklung (siehe Artikel auf Seite 30) ist deshalb die Schaffung von 5000 grossen, qualitativ guten Wohnungen innert 10 Jahren als Programmschwerpunkt enthalten. Die Umsetzung dieses Programms erfordert die Bündelung aller Kräfte innerhalb der Verwaltung und den aktiven

Einbezug privater Akteure. Mit Logis Bâle wurde eine Organisation eingesetzt, welche Vertreter der Immobilienbranche und des genossenschaftlichen Wohnungsbaus sowie die involvierten Verwaltungsfachleute einbezieht. «Wohnen in der Stadt» berührt einen facettenreichen Strauss von Themen und ist angesichts der Dichte der Ansprüche an den städtischen Raum neu vernetzt und nie konfliktfrei zu diskutieren. Ein Beirat mit Planungsfachleuten sowie mit Vertretern aus Wirtschaftsverbänden, Banken und Grossunternehmen bis hin zu pro infirmis und pro natura begleitet die Programmumsetzung kritisch.

## **Aktuelle Wohnbauprojekte**

Verschiedene Projekte zur Umnutzung und Wohnungszusammenlegung sind heute in Ausführung und zum Teil bereits abgeschlossen. Ausführungsreife erlangt haben mittlerweile mehrere kleinere bis mittelgrosse Neubauprojekte.

Im Gellert (Basel Ost) entstehen am Rande des Schwarzparks 31 grosszügige Wohnungen an schönster Lage. Ausgeführt wird das in einem Gesamtleistungswettbewerb ermittelte Projekt der Architekten Miller & Maranta. Weitere 16 grosse Wohnungen entstehen, nebst Quartierinfrastruktur, am Riehenring in der Nähe der Messe. Beide Projekte entsprechen dem Minergiestandard und werden über das Finanzvermögen vom Kanton selbst realisiert.

Eine der wenigen Industriebrachflächen in der Stadt bildet das ehemalige Feldschlösschen-Areal im Gundeldinger Quartier. In enger Zusammenarbeit zwischen Stadt und Grundeigentümerschaft ist es gelungen, das Projekt Falkensteinpark mit 95 grossen Wohnungen zu entwickeln und durch eine Nutzungsumlagerung die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche zu ermöglichen. Das sogenannte «Plus-Areal» am Rhein im St. Alban wurde bisher ebenfalls gewerblich genutzt. Das Areal liegt am Rande des Mühlegrabens, einer Grünzone, und direkt gegenüber dem letzten erhaltenen Stück der einstigen Wehranlage Basels. Die zentrale und doch ruhige Lage, der Ausblick und der direkte Bezug zum Rhein ergeben sehr gute Perspektiven für hochwertigen Wohnungsbau. In einem zweistufigen Wettbewerbsverfahren wurde das Projekt von Neumann & Neff Architektinnen aus Zürich evaluiert, welches 58 überwiegend grosse Wohnungen



vorsieht. Das Areal soll nun an einen Bauträger abgegeben werden. Geplant ist die Realisierung von Eigentumswohnungen.

Zusammen mit privaten Projekten wie etwa «Stadtwohnen» von Warteck Invest oder einer gemischten Überbauung der «Winterthur» an der Thiersteinerallee dürften in diesem und in den kommenden Jahren wieder jeweils mehrere hundert neue Wohnungen erstellt werden. Im Gegensatz zu Zürich steht Basel aber eine Zonenplanrevision noch bevor, und erst diese wird wirklich grosse Projekte ermöglichen. Am weitesten fortgeschritten ist diesbezüglich das DB-Güterbahnhofareal (siehe Artikel Seite 24). Hier können rund 700 Wohnungen realisiert werden. Die erforderliche Umzonung dürfte voraussichtlich 2004 spruchreif werden.

### Lücken im Wohnungsangebot schliessen

Neugebaute Wohnungen sind durchschnittlich teurer als Altwohnungen. Nicht vergessen werden darf aber, dass die neuen (teuren) Wohnungen von heute, die billigen von morgen sind. Gerade Familien, welche vom Mangel an grossen Wohnungen besonders betroffen sind, können mit Neubauten keine billigen, aber doch preisgünstige Wohnungen angeboten werden. Deshalb wird die Zusammenarbeit mit den Wohngenossenschaften gesucht. Auf dem rund 20000 m<sup>2</sup> grossen Landhofareal, heute in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse, ehemaliges Stadion und bis vor einem Jahr vom FC Basel genutzt, soll nebst Frei- und Grünräumen preiswerter Wohnungsbau realisiert werden. An der Gellertstrasse werden voraussichtlich noch in diesem Jahr 32 weitere Wohnungen durch die Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft realisiert. Genauso wichtig für die Stadt ist aber auch der Bau von Alterswohnungen, weil ein bedarfsge-

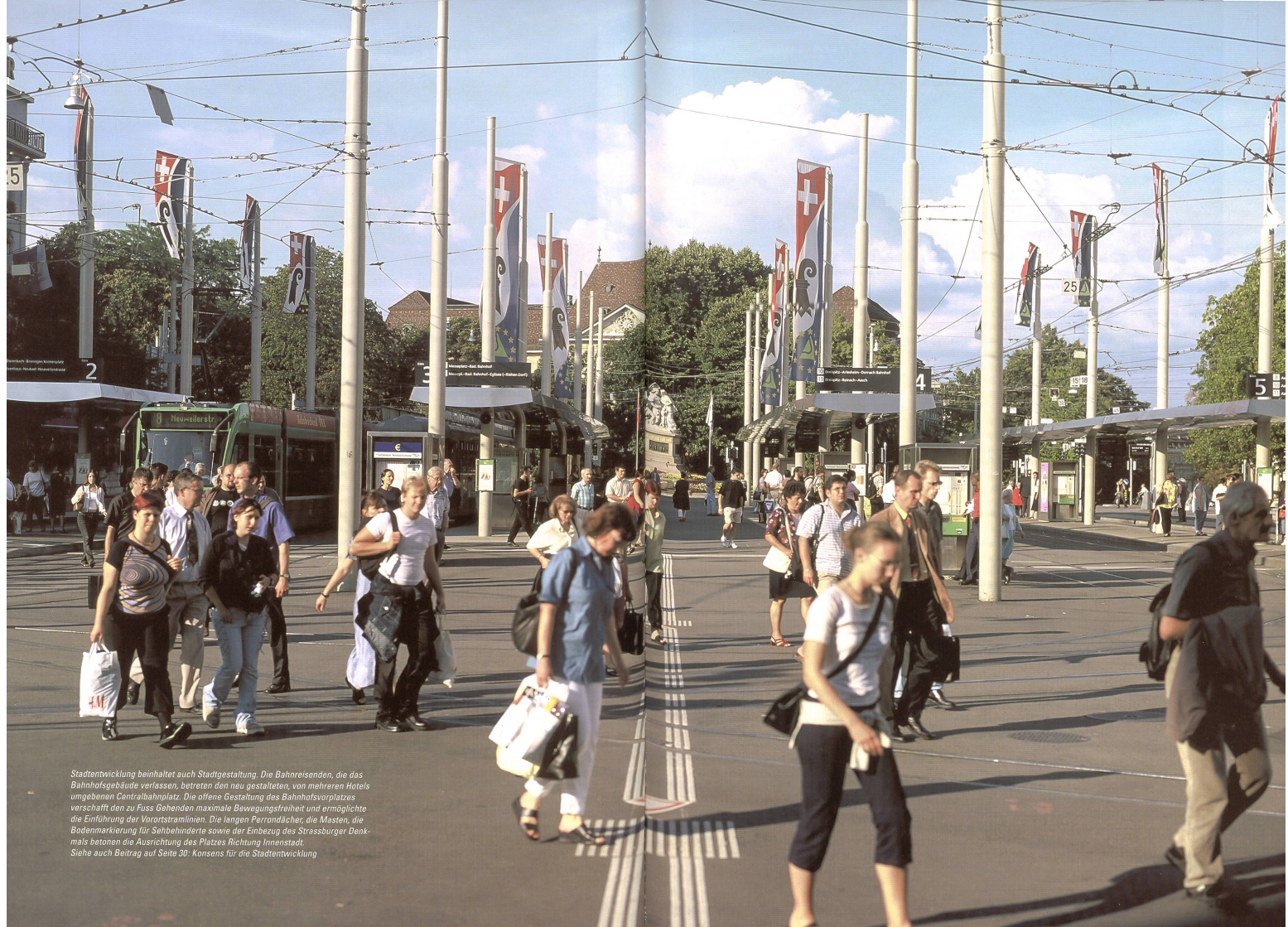
rechtes Angebot auch hier nötig ist und heute unternutzte grössere Wohneinheiten wieder frei werden. Zu Beginn dieses Jahres konnten, zusammen mit dem Bau des Fussballstadions St. Jakob, 100 neue Wohnungen mit einmaliger Lage und Aussicht fertiggestellt werden.

### Neubau alleine genügt nicht

Auch wenn das Ziel 5000 Wohnungen in den nächsten 10 Jahren erreicht wird, vermag dies alleine nur wenig am bestehenden Ungleichgewicht von Klein- und Grosswohnungen zu ändern. Drei Viertel der rund 104'000 Wohnungen im Kanton Basel-Stadt weisen 3 oder weniger Zimmer auf, sind also nur beschränkt oder gar nicht familientauglich. In typisch städtischen Quartieren sind es sogar deutlich über 80%. Dieser Missstand muss behoben werden, wenn Basel für alle Bevölkerungsschichten offen stehen soll. Der Aufwertung, Sanierung und Zusammenlegung von Wohnungen ist deshalb ebenso grosse Bedeutung beizumessen wie dem Neubau. Die Stadtquartiere der Gründerzeit (Gundeldingen, St. Johann und Matthäus) mit hoher Dichte und vielen kleinen Wohnungen brauchen dringendste Impulse. Deshalb hat der Kanton, als Schrittmacher eine Liegenschaft im Matthäusquartier gekauft und saniert. Aus 58 Kleinwohnungen werden 29 Gross- und Familienwohnungen, welche im Herbst dieses Jahres bezogen werden. Wie die Überbauung am Riehenring soll auch dieses Pilotprojekt Private animieren, im Kleinbasel wieder in ihre Liegenschaften zu investieren und wenn möglich auch zu einem besseren Angebot an Grosswohnungen beitragen. Um einen Anreiz zu schaffen, werden überdies in Zukunft die bisher ausbezahlten Beiträge für energiesparende Massnahmen verdoppelt, wenn kleine Wohnungen zusammengelegt werden. ■

*Visualisierung des Siegerprojektes «FINN» von Neff + Neumann, Zürich, aus dem Wettbewerb «Plus-Areal». Mit dem Neubau am Rhein können an sehr attraktiver Lage im St. Alban-Tal gegenüber dem letzten erhaltenen Stück der ehemaligen Wehranlage 58 hochwertige, grosse Eigentumswohnungen erstellt werden.*

► Bericht des Preisgerichtes zum Wettbewerb «Plus-Areal», 2002  
 ► [www.logisbale.ch](http://www.logisbale.ch)



Stadtentwicklung beinhaltet auch Stadtgestaltung. Die Bahnreisenden, die das Bahnhofsgebäude verlassen, betreten den neu gestalteten, von mehreren Hotels umgebenen Centralbahnplatz. Die offene Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes verschafft den zu Fuss Gehenden maximale Bewegungsfreiheit und ermöglichte die Einführung der Vorortstrahlen. Die langen Peronendächer, die Masten, die Bodenmarkierung für Sehbehinderte sowie der Einbezug des Strassburger Denkmals betonen die Ausrichtung des Platzes Richtung Innenstadt.  
Siehe auch Beitrag auf Seite 30: Konsens für die Stadtentwicklung