

# Wohnbaustudie Basel-Stadt

**Peter Zinkernagel / Dr. Max Hofer**

Mitte Mai haben die Architekten Peter Zinkernagel und Max Hofer mit der ‚Wohnbaustudie Basel-Stadt‘ eine umfassende Bestandesaufnahme von Stadtentwicklung und Wohnungsbau der trinationalen Kernstadt Basel vorgestellt. Die ausserordentlich detaillierte Studie wurde ausschliesslich privat finanziert.

Als Architekt mit städteplanerischen Interessen, als Liberaler Grossrat und als Mitglied des trinationalen Eurodistrictrats beschäftigt Peter Zinkernagel die Sorge um die Entwicklung und das Zukunftspotenzial Basels.

## Ausgangslage

Heute wohnen 188'000 Menschen im Kanton Basel-Stadt. Zwischen 1970 und 2000 hat der Kanton 46'000 Einwohnerinnen und Einwohner verloren, durchschnittlich 1'500 pro Jahr und damit auch rund 25'000 Steuerzahlende. Und der Trend setzt sich fort: Im Jahr 2030 werden gemäss einer Prognose des Bundesamtes für Statistik nur noch 176'000 Einwohnerinnen und Einwohner im Kanton Basel-Stadt leben.

Mit dem Aktionsprogramm Stadtentwicklung (2000-2006) und dem Impuls- und Wohnbauförderungsprogramm ‚5000 Wohnungen innert 10 Jahren‘ (Logis Bâle, 2001-2010) will die Regierung die Trendwende schaffen und Bevölkerungszahl sowie Steuerertragskraft der natürlichen Personen stabilisieren. Mit den gegenwärtigen Rahmenbedingungen werden diese Ziele nicht zu erreichen sein.

Problematisch ist die Struktur der aktuell rund 104'800 Wohnungen: 72% davon haben 3 oder weniger Zimmer. Preisgünstige Familienwohnungen und grosszügige, zeitgemäss ausgestattete Stadtwohnungen für Haushalte mit höheren Einkommen fehlen.

Zudem gibt auch die Überalterung des Wohnungsbestandes zu Sorgen Anlass: 40% der Wohnungen sind älter als 60 Jahre und 62% älter als 45 Jahre. Vor allem hinsichtlich Grösse, Qualität (z.B. Wärme- und Schallschutz), Raumkonzept und wegen fehlender Lifts entspricht ein Grossteil des Wohnraums nicht mehr zeitgemässen Ansprüchen. Eine quartierverträgliche Bestandserneuerung ist darum dringend nötig. Dem proklamierten Ziel der ‚2000-Watt-Gesellschaft‘ wird man nur mit umfassenden Renovationen, Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und dem konsequenten Anwenden des Minergie-Standards näher kommen.

## **Zielsetzungen der Studie**

Die Studie soll für die Politik, Institutionen und alle Akteure im Wohnungsbau eine objektive Diskussions- und Entscheidungsgrundlage sein. Sie soll das Erkennen von Zusammenhängen und Abhängigkeiten fördern und das Festlegen politischer Prioritäten erleichtern.

## **Basel hat Potenzial**

Die strategischen Zielsetzungen des Regierungsrates sind richtig:

1. Stärkung des Lehr- und Forschungsstandortes Basel
2. Stärkung des Wirtschaftsstandortes Basel
3. Förderung Basels als kulturelles Zentrum von internationaler Bedeutung
4. Entwicklung Basels als attraktive Arbeits-, Dienstleistungs- und Wohnstadt mit bester Lebensqualität in der Region

Für die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft ist die Verfügbarkeit und die Qualität von lokalen Arbeitskräften und die Attraktivität der Stadt für internationale, hochqualifizierte Mitarbeiter ein primärer Faktor. Vor allem die Arbeitsplätze, das Kulturangebot und ein genügendes, vielfältiges Angebot an attraktiven Wohnungen hält Einwohnende in der Stadt und lockt Neuzuziehende an. Der Kanton Basel-Stadt ist zwar durch politische Grenzen eingeschnürt, dennoch ist ein quantitatives Potenzial für Wohnflächen vorhanden. Und Qualität kann gezielt geschaffen werden.

## **Logis Bâle: ernüchternde Halbzeit-Bilanz**

Für die ersten fünf Jahre (bis Ende 2005) wurden 1'750 neue Wohnungen ausgewiesen. Gemäss der Studie sind es jedoch nur 1'300 (also 260 pro Jahr). Die Nettozunahme der Wohneinheiten – unter Berücksichtigung der Wohnungsverluste durch Abbrüche oder Umbauten – liegt sogar bei lediglich 522 Wohnungen innert 5 Jahren (also nur 105 zusätzliche Wohnungen pro Jahr!). 2006 wurden lediglich 353 neue Wohnungen erstellt, davon zwei Drittel 4- und 5-Zimmer-Wohnungen. Netto betrug der Zuwachs nur 163 Wohnungen. Die Richtung des Programms stimmt, quantitativ ist das Programm aber hoffnungslos im Rückstand. Es zeichnet sich ab, dass die Regierung ihr Ziel, bis ins Jahr 2010 ‚5'000 zusätzliche hochwertige Wohnungen‘ zu schaffen, nicht annähernd erreichen wird. Dass es auch anders geht, zeigt das Beispiel der Stadt Zürich: Zwischen 1999 und 2006 entstanden jährlich 1'150 neue Wohnungen und das Ziel des Programms ‚10'000 neue Wohnungen innert 10 Jahren‘ wurde im März 2007 eineinhalb Jahre früher erreicht.

## Notwendige Massnahmen

Wenn der Abwanderungstrend gestoppt und zusätzlicher Wohnraum in ausreichendem Umfang geschaffen werden soll, sind zusätzliche Massnahmen zwingend erforderlich. Politik, Verwaltung und Bevölkerung sind gefordert.

1. Die Schaffung des **Präsidialdepartements** ab 2009 ist die grosse Chance. Stadtentwicklung und Wohnungsbau müssen darin absolute Priorität haben.
2. Nur mit einem NEIN zur anstehenden „Mieterwohnschutz-Initiative“ wird es möglich sein, dringend nötige **Bestandeserneuerungen** und die Optimierung der **Energiebilanz** zu realisieren.
3. Die Option „**Rückbau und Ersatzneubau**“ für überalterte städtische und genossenschaftliche Siedlungen muss gefördert werden (Vorbild Zürich).
4. Für **private und institutionelle Investoren** müssen durch Logis Bâle und deren Partnerorganisationen (z.B. HBV, IWB) über die jährlichen Investorengespräche hinaus noch zusätzliche und wirkungsvollere Anreize geschaffen werden.
5. Die **Zentrale Liegenschaftsverwaltung** (ZLV) ist gefordert, ihr Potenzial konsequent zu nutzen.
6. Diverse **planungs- und baurechtliche Bestimmungen** müssen überarbeitet werden und flexiblere Lösungen ermöglichen, z.B.
  - Abschaffung oder Revision von Gesetz und Verordnung über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern;
  - Mehr Flexibilität für Wohnflächenerweiterungen bei Reiheneinfamilienhäusern mit Hochparterre.
7. Die Regierung muss dringend ein **Gesamtkonzept** zur Nutzung städtischer Entwicklungsgebiete erarbeiten und veröffentlichen, z. B.
  - überalterte Blockrandbebauungen oder Teile davon;
  - überalterte Wohnsiedlungen;
  - Rheinhafen und Areale entlang des Rheins.
8. Die **Gesamtrevision des Zonenplans** muss zügig vorangetrieben werden, z.B.
  - quartierverträgliche Verdichtung durch Auf- oder Umzonungen;
  - Überprüfung einer differenzierten Reduzierung der Schonzone.
9. Die Erhöhung der diversen **Förderbeiträge** des Kantons für energetische Sanierungen von Wohnbauten, für Minergie-Standards und die Anwendung von alternativen Energieträgern muss geprüft werden (Förderschwerpunkte und Vorbildprojekte).
10. Die Abläufe und **Verfahren bei Baugesuchen** und –eingaben müssen dringend weiter vereinfacht werden.

**Wenn der Kanton Basel-Stadt die strategischen Zielsetzungen des Regierungsrates erreichen und den Bevölkerungsschwund stoppen will, muss für den Wohnungsbau und die Erneuerung des Bestandes einiges mehr getan werden als bisher. Die vorliegende ‚Wohnbaustudie Basel-Stadt‘ liefert die inhaltlichen Grundlagen für die notwendigen Aktivitäten und entsprechenden Entscheide.**

### **Zinkernagel/Hofer: Wohnbaustudie Basel-Stadt**

Stadtentwicklung und Wohnungsnachfrage 2007, 70 Seiten, CHF 50.-, erhältlich bei den Autoren und in der Buchhandlung Labyrinth (Nadelberg 17, Telefon 061 261 57 67)