



## BASEL-STADT

# Basel bleibt auf Wachstumskurs



Basel Nord mit Bahnhof St-Johann aus der Vogelperspektive.

Die Einwohnerzahl des Kantons Basel-Stadt wird die nächsten Jahre weiterwachsen. Zu diesem Fazit kommt das statistische Amt des Kantons Basel-Stadt in der Fortschreibung der Bevölkerungsszenarien. Danach hält das zuletzt beobachtete Wachstum auf Basis des mittleren, sprich wahrscheinlichsten, Szenarios in den nächsten Jahren an. Für das Jahr 2040 prognostizieren die Statistiker darüber einen Anstieg der Basler Einwohnerzahl von derzeit rund 200 000 auf dann rund 220 000, also ein Plus von rund zehn Prozent. Der Hausbesitzer sprach mit Lukas Ott, Leiter Kantons- und Stadtentwicklung, Präsidialdepartement Kanton Basel-Stadt, über die einhergehenden Szenarien und darüber, welchen Stellenwert dabei

die Wohnbauförderung einnimmt.

*Der Hausbesitzer: Basel-Stadt geht von einem Bevölkerungswachstum von 1000 Personen pro Jahr bis 2040 aus. Wo soll dieser Zuwachs angesiedelt werden?*

Lukas Ott: Der kantonale Richtplan zeigt auf, wo in unserem Kanton noch Potenziale zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und zusätzlichen Gewerbeflächen vorhanden sind. Gemäss Richtplan gibt es auf Kantonsgebiet zurzeit noch ein Potenzial von bis zu 30 000 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern sowie 40 000 zusätzlichen Arbeitsplätzen.



Das grösste Potenzial für mehr Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung liegt in den grösseren Arealentwicklungen wie beim ehemaligen Felix-Platter-Areal auf dem Westfeld, dem Stettenfeld in Riehen sowie den Arealen in Transformation. Unter die sechs Transformationsareale in der Grössenordnung von insgesamt 113 ha fallen u. a. der Dreispitz, die Arealentwicklung Klybeck-plus oder Voltanord (Lysbüchel). Nebst den grossen Arealentwicklungen, welche rund die Hälfte des Potenzials ausmachen, gibt es ein weiteres Potenzial durch einzelne Verdichtungsmassnahmen im Bestand – durch bessere Flächenausnutzung, Aufzonungen bis hin zu punktuellen Hochhäusern.

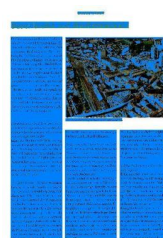
*In den 60er-Jahren hatte Basel schon mehr als die bis in 20 Jahren angepeilten 220 000 Einwohner. Verglichen mit damals, war aber der Raumbedarf pro Einwohner merklich kleiner. Liegt die Lösung im verdichteten Bauen, in der Umnutzung von Transformationsarealen und/oder im Bauen von noch mehr Hochhäusern?*

Der Flächenbedarf ist in der Tat gestiegen, wir konsumieren heute mehr Wohnfläche bei signifikant weniger Einwohnern. Dies hängt einerseits mit dem gesellschaftlichen Wandel – mehr Singlehaushalte, weniger Personen pro Haushalt – und andererseits mit dem gestiegenen Wohlstand zusammen. Erfreulicherweise stagniert seit einigen Jahren der Wohnflächenverbrauch pro Person bei 41 m<sup>2</sup>. Auch gibt es wieder ein grösseres Bewusstsein, was den Ressourcenverbrauch anbelangt, und es werden neue platzsparende Wohnformen ausprobiert. Letzteres trägt auch dazu bei, dass die Wohnkosten bezahlbar bleiben.

Um den Wohnraumbedarf aufgrund der steigenden Einwohnerzahl zu decken, ist eine Kombination verschiedener Massnahmen notwendig. Es braucht sowohl die Entwicklung neuer Wohnbauareale als auch die punktuelle Verdichtung an geeigneten Standorten im Bestand.

*Welchen Stellenwert hat dabei der soziale Wohnungsbau?*

Er hat einen hohen Stellenwert. Wir haben eine Verantwortung, auch für Geringverdienende Wohnraum zu schaffen. Wohnen in der Stadt muss für eine breite Bevölkerung bezahlbar sein. Deshalb rückt der preisgünstige Wohnungsbau noch stärker in den Fokus. Die Annahme der vier Wohninitiativen im letzten Jahr hat gezeigt, dass die Bevölkerung hier Handlungsbedarf sieht. In Basel haben wir in den letzten zwanzig Jahren vor allem auf Subjektförderung als wohnungspolitisches Instrument gesetzt – das heisst, wir unterstützen Bedürftige direkt mit Wohngeld, etwa in Form von Familien-Mietzinsbeiträgen. Wenn die Mieten steigen, wird aber auch die Subjekthilfe teurer. Deshalb gewinnt bei uns die Objektförderung wieder an Bedeutung. Heute braucht es sowohl Objektförderung wie Subjekthilfe. Der Regierungsrat möchte die Verfassungsinitiative «Recht auf Wohnen» beispielsweise so umsetzen, indem das Angebot an preisgünstigem Wohnraum im eigenen Portfolio von heute 500 auf 1500 Wohnungen (2035) erhöht wird. Es ist jedoch klar, dass bezahlbarer Wohnraum nicht alleine durch die öffentliche Hand zur Verfügung gestellt werden kann, sondern alle Akteure dazu einen Beitrag leisten müssen. Wenn wir in unseren Städten Aufwertung ohne



Verdrängung wollen, müssen wir bei steigender Wohnkostenbelastung nicht nur für die schwächsten Haushalte bezahlbaren Wohnraum anbieten. Wir werden in den Planungsvereinbarungen für die Transformationsareale dann auch mindestens ein Drittel preisgünstigen Wohnraum verlangen. Damit nehmen wir alle Bauträger in die Pflicht.

### *Welche Rolle hat der Staat im Spannungsfeld Wohneigentum – Wohnbauförderung – Mieterschutz?*

Der Staat muss hier die «goldene» Mitte finden, um eine Aufwertung ohne Verdrängung zu ermöglichen. Wir haben von Anfang an dargelegt, dass es nun darum geht, einen gangbaren und breit akzeptierten Weg zu finden, der die neuen Verfassungsbestimmungen, d.h. den Wohnschutz und das Recht auf Wohnen, umsetzt. Wir müssen auch auf Erfahrungen aus anderen Städten zurückgreifen: Trotz der Deckelung nach Sanierungen verzeichnet etwa Genf schweizweit die höchsten Mietzinssteigerungen. Ich denke, diese Fehlentwicklung beruht auf zu wenig Neubau und der Regulierung des gesamten Wohnungsbestands. Deshalb möchten wir uns in Basel bei der künftigen Mietzinskontrolle und -deckelung auf preisgünstige Wohnungen beschränken, um so gezielt in diesem Segment verfrühte und luxuriöse Sanierungen zu verhindern.

### *Welchen Stellenwert nehmen die Wohnbaugenossenschaften ein?*

Die Wohnbaugenossenschaften spielen für die Wohnraumentwicklung eine wichtige Rolle. Genossenschaftliche Wohnbauträger tragen mit ihren Liegenschaften zu einem at-

traktiven und vielfältigen Wohnangebot bei.

Der Anteil von Genossenschaftswohnungen am gesamten Wohnungsmarkt beläuft sich mit rund 11 000 Wohnungen auf etwas über 10 Prozent. Dabei befinden sich rund 40 Prozent aller Genossenschaftswohnungen, also etwa 4000 Wohnungen, auf Land des Kantons, welches im Baurecht den Wohnbaugenossenschaften abgegeben wird. Nur schon dadurch gibt es eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Kanton und den Wohnbaugenossenschaften. Zusammen mit den Genossenschaften hat der Kanton den partnerschaftlichen Baurechtsvertrag PLUS erarbeitet. Der Baurechtsvertrag PLUS kommt einerseits den Genossenschaften mit einer Staffelung des Baurechtszins entgegen und fordert andererseits von ihnen zusätzliche Leistungen ein (Schaffung eines Erneuerungsfonds, Einhaltung wohnpolitischer Vorgaben).

Nicht zuletzt aufgrund der gezielten Abgabe von Land im Baurecht durch den Regierungsrat befindet sich der genossenschaftliche Wohnungsbau im Aufwind – alleine in den letzten zweieinhalb Jahren wurden rund 350 neue Genossenschaftswohnungen fertiggestellt. Damit fiel ein vergleichsweise hoher Anteil der Neubauproduktion auf Genossenschaftswohnungen. Weitere rund 1200 neue Genossenschaftswohnungen befinden sich im Bau oder in der Planung und dürften in den nächsten fünf Jahren fertiggestellt werden.

Zudem zeigt sich, dass Wohnbaugenossenschaften schweizweit innovative Wohnformen anbieten, in Basel sind dies zum Beispiel die Clusterwohnungen auf der Er-



lenmatte.

*Inwiefern wird beim Szenario 220 000 Einwohner bis 2040 einer möglichen Abkühlung der Wirtschaft bzw. Verlegung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen?*

Der Unsicherheit wird mit drei unterschiedlichen Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung Rechnung getragen (tief, mittel und hoch). Den einzelnen Szenarien liegen verschiedene Hypothesen zur demografischen Entwicklung (Geburtenüberschuss und Wanderungssaldo) und zur Bautätigkeit zugrunde. Die erwartete wirtschaftliche Entwicklung ist durch die Hypothesen zur Bautätigkeit oder zu den Wanderungen be-

rücksichtigt.

Die 220 000 Einwohner bis 2040 entsprechen dem mittleren Szenario, wobei von einer Entwicklung ähnlich der jüngeren Vergangenheit ausgegangen wird. Es ist das für die Planung relevanteste Szenario. Eine merkliche Abkühlung der Wirtschaft mit Verlegung von Arbeitsplätzen wäre eher mit dem tiefen Szenario vereinbar, bei dem nur noch eine geringe Zuwanderung aus dem Ausland stattfindet und insgesamt die Bevölkerung abnimmt (aufgrund einer Abwanderung in andere Kantone und eines Sterbeüberschusses).

Die Fragen stellte Markus R. Bodmer



Messe Basel.