Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 20 (2007)
Heft: [7]: Die Birsstadt : sieben Gemeinden - eine Behauptung

Artikel: Zahlen : Leben und Arbeiten in der Birsstadt
Autor: Lehmann, Meta / Wüest & Partner
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-123256

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 07.07.2025

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

Leben und Arbeiten in der Birsstadt

Text: Meta Lehmann, Wüest & Partner

Die Birsstadt ist reich an Unterschieden. Unter den sieben ‹Quartieren› gibt es Wohnviertel und Wirtschaftszentren. Im Norden wohnt man eher städtisch, im Süden eher ländlich, wie der Immobilienmarkt zeigt. Ein bedeutender Schritt steht noch bevor: die Umnutzung der Industrieareale entlang der Birs. Dort schlummern wertvolle Raumreserven.

: Den besten Blick über die Birsstadt haben die Primarschüler von Pfeffingen. Von ihrem Schulhaus hoch über dem Tal schweift der Blick über Wiesen und Felder nach Norden. Das Siedlungsgebiet rückt ins Blickfeld, mittendrin als Landmarke die drei Hochhäuser bei der Tramhaltestelle Landhof in Reinach. Ganz hinten raucht ein Kamin, der Blick wandert weiter, bleibt am Goetheanum in Dornach hängen. Und wo ist der Fluss, der dem Tal und dieser Stadt des 21. Jahrhunderts den Namen gibt? Dies verraten die Industriekamine im Talgrund: Die alten Gewerbezonen erstrecken sich entlang der Birs. Die erste Fabrik im Baselbiet überhaupt wurde Mitte des 19. Jahrhunderts in Arlesheim errichtet, um die Wasserkraft der Birs zur Produktion zu nutzen. Aus Seidenabfällen stellte man dort sogenannte Schappe für die Textilindustrie her.

Trotz Strukturwandel sind die Birsstadt und der Kanton Basel-Landschaft noch immer industriell geprägt. In letzter Zeit wurde sogar in neue Industrie- und Lagerflächen investiert. Die Industrienutzflächen wuchsen seit 1995 um 5 Prozent; dagegen nahmen die Industriearbeitsplätze um 16 Prozent ab. Die Vermutung liegt nahe, dass einige der alten Industrieflächen leer stehen oder unternutzt sind. Da und dort läuft deren Umnutzung an, etwa auf dem Areal der Schappe-Fabrik in Arlesheim: Hier sind Wohnbauten entstanden und ein Neubau mit 65 Eigentumswohnungen ist geplant (Seite 21, ‹Quartierplan Seidentor›). Auch in Aesch denkt man über neue Nutzungen für die Industrieareale der Birsmatte nach (Seite 25, ‹Entwicklung Birsmatte›).

Ungleiches Wachstum

Die Zahl der Arbeitsplätze in der Birsstadt ist in den letzten Jahren überdurchschnittlich gewachsen, seit 1995 um rund 1000 Vollzeitstellen auf 27 400 Vollzeitäquivalente (Grafik 1). In anderen Zahlen: In der Birsstadt arbeiten rund 32 000 Beschäftigte im Dienstleistungs- und Industriesektor. Die positive Entwicklung geht auf den dynamischen Dienstleistungssektor zurück. Dieser wuchs im letzten Jahrzehnt um fast einen Fünftel – leicht mehr als im Kanton, deutlich mehr als im gesamten Land. Besonders zulegen konnten die immobilien- und unternehmensbezogenen Dienstleistungen (Immobilienvermittlung, Informatik, Forschung und Entwicklung, Dienstleistungen für Unternehmen). Betrachtet man die einzelnen Stadtteile der Birsstadt, zeigen sich jedoch Unterschiede: Als Wirtschaftsmotoren zählen Reinach und Arlesheim, während etwa Münchenstein und Birsfelden Arbeitsplätze verloren haben. Auch die Dichte der Arbeitsplätze ist verschieden: Münchenstein bringt es auf 59 Vollzeitstellen pro 100 Einwohnerinnen und Einwohner, während man Pfeffingen mit nur 6 Stellen auf dieselbe Einwohnerzahl als Wohnviertel bezeichnen kann. Gesamthaft beträgt die Dichte der Arbeitsplätze 41 Vollzeitstellen auf 100 Einwohnerinnen und Einwohner, was dem Schweizer Schnitt entspricht.

Heute leben rund 67 400 Personen in den sieben Birsstadt-Gemeinden. Insgesamt wuchs die Bevölkerung in den vergangenen zehn Jahren mit 2,5 Prozent unterdurchschnittlich – der Kanton Basel-Landschaft und die Schweiz sind gleichzeitig um über 5 Prozent gewachsen. Doch das Wachstum in der Birsstadt ist ungleich verteilt. Während Dornach, Arlesheim und Pfeffingen stark zulegen konnten, belastet etwa der Bevölkerungsverlust in Birsfelden die Gesamtbilanz. Reinach, die grösste Gemeinde der Birsstadt, wuchs seit 1995 um 4,3 Prozent auf 18 700 Einwohnerinnen und Einwohner. Bemerkenswert auch, wie unter-

schiedlich das Wohnumfeld aussieht: In Birsfelden wohnt man städtisch, der Anteil an Einfamilienhäusern liegt mit 7 Prozent fast so tief wie in Basel (6 Prozent). An der Spitze der Skala – sowohl geografisch wie mathematisch – liegt das ländliche Pfeffingen: 72 Prozent Einfamilienhäuser, nur 28 Prozent Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In den übrigen Gemeinden liegt der Anteil der Einfamilienhäuser leicht über dem Schweizer Schnitt von 24 Prozent.

Gute Aussichten

Die Birsstadt-Gemeinden sind attraktive Wohnorte, die gute Verkehrsanbindung und die Nähe sowohl zu Basel wie auch zu ländlichen Naherholungsgebieten tragen dazu bei. So gehört die Birsstadt zum begehrten engsten Agglomerationsgürtel um Basel. Dies zeigen die überdurchschnittlich hohen Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Grafik 2). In Reinach kosten Eigentumswohnungen im mittleren Preissegment rund 5700 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche – dieser Preis liegt deutlich über dem Schweizer Durchschnitt von 4300 Franken. Eine durchschnittliche 4 ½-Zimmer-Wohnung wird in Reinach für rund 610 000 Franken angeboten. In Aesch ist eine ähnliche Wohnung bereits für rund 550 000 Franken zu haben.

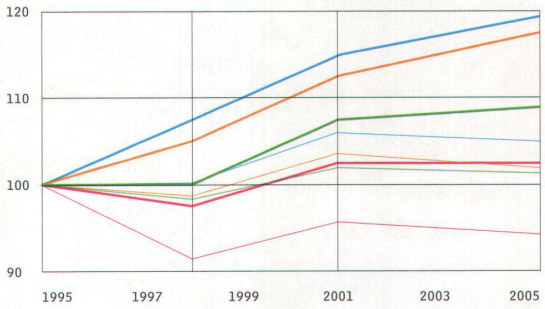
Eine auffallende Gemeinsamkeit aller Birsstadt-Gemeinden sind die tiefen Wohnungsleerstände. Sowohl bei den Miet- wie den Eigentumsobjekten lagen die Leerstände während der letzten fünf Jahre deutlich unter den landesweiten Vergleichswerten. Die Nachfrage nach Wohnraum ist also gross. Doch trotz guter Erträge sowohl im Miet- wie im Eigentumsbereich und trotz der tiefen Leerstände wurde in der Birsstadt in letzter Zeit überraschend verhalten in neue Wohnungen investiert. Im ganzen Gebiet entstanden in den letzten zehn Jahren im Schnitt jährlich 280 neue Wohneinheiten. Dies entspricht einer Wohnbautätigkeit von 0,9 Prozent des Bestands und deckt sich mit dem Schweizer Durchschnitt. Nebenbei erwähnt: Die Stadt Basel kann mit einer Neubautätigkeit von 0,2 Prozent nicht mit der Birsstadt mithalten.

Wie das Wachstum an Arbeitsplätzen und Einwohnern sind auch die Bauinvestitionen unterschiedlich verteilt (Grafiken 3 und 4). Pfeffingen und Arlesheim weisen die höchste Wohnbautätigkeit auf, sie liegt klar über dem Schweizer Schnitt. Birsfelden fällt mit 0,1 Prozent deutlich ab – vermutlich einer der Gründe für den Bevölkerungsschwund. Was die Investitionen in Büro-, Industrie- und Lagerflächen angeht, liegen Reinach und Münchenstein vorn. Interessant ist ein letzter Vergleich: Landesweit wird in Industrie- und Büroflächen etwa gleich viel investiert – in der Birsstadt dagegen entfallen von den jährlich 920 Franken Investitionen pro Einwohner ganze 70 Prozent auf den Industriebereich. Trotz des Abbaus der Industriearbeitsplätze wird also weiterhin in den Industriesektor investiert – ein positives Signal für den Wirtschaftsstandort Birsstadt.

Bisher war die Wohnbautätigkeit in der Birsstadt durchschnittlich. Aufgrund der eingereichten Baugesuche wird sie kurzfristig nicht steigen. Doch die Daten des Immobilienmarkts weisen gerade im Wohnbereich auf ein Marktpotenzial hin. Gelingt es, auf den ehemaligen Industriearealen attraktives Wohnen anzubieten, dann erfüllt dies auch ein städtebauliches Ziel: Die Birsstadt würde sich nach innen verdichten, statt weiter auszufransen. •

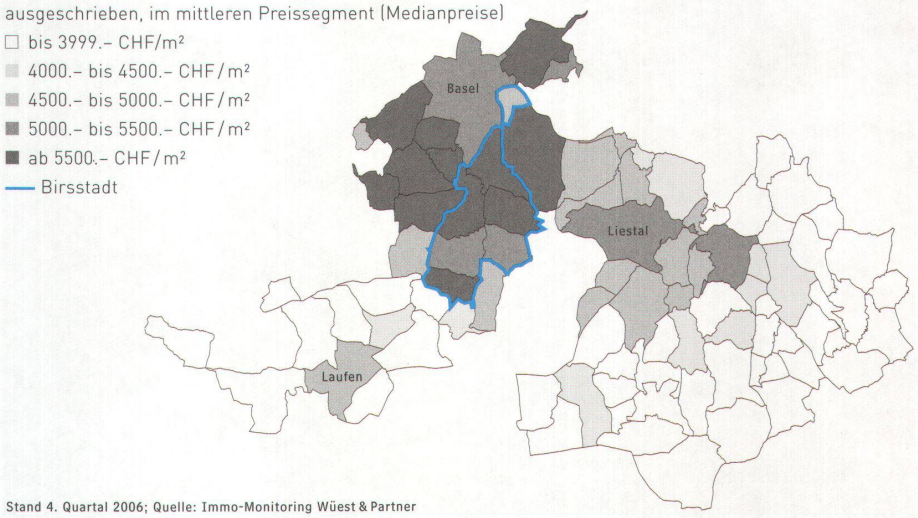
→ Seite 16-17 **Hochhaus, Hüsli, Kirchturm, Büroblock, Fabrik: Häuserwirrwarr in Reinach, dem grössten Birsstadt-‹Quartier›.**

1 Entwicklung der Vollzeitäquivalente



Quelle: Betriebszählungen/BFS, Bearb. Wüest & Partner

2 Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen

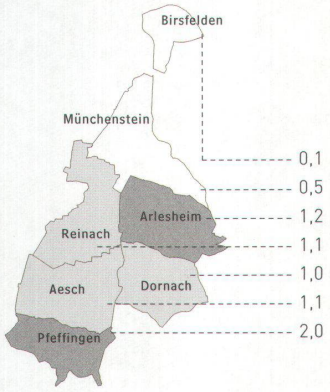


Stand 4. Quartal 2006; Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner

3 Neue Wohnungen pro Jahr

in % des Bestands im Mittel der letzten 10 Jahre

Bautätigkeit ☐ tief ■ mittel ■ hoch

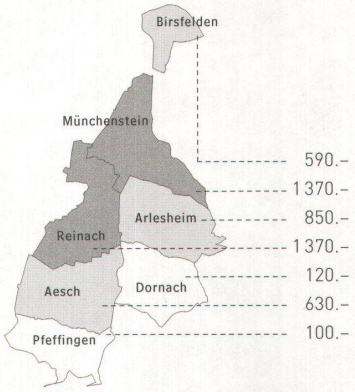


Quelle: BFS/Statistik Wohnbautätigkeit

4 Geschäftsbauinvestitionen pro Jahr

in CHF pro Einwohner im Mittel der letzten 10 Jahre

Bautätigkeit ☐ tief ■ mittel ■ hoch



Quelle: BFS/Baustatistik