

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

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

**Band:** - (2003)

**Heft:** 4

**Artikel:** Wohnbauförderung im Kanton Basel-Stadt

**Autor:** Reber, Isaac

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-957920>

### **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:** 24.01.2026

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

# Wohnbauförderung im Kanton Basel-Stadt

## Encouragement à la construction de logements dans le canton de Bâle-Ville

*La Ville de Bâle souhaite à nouveau augmenter son attractivité en tant que lieu d'habitat. A cette fin, le canton de Bâle-Ville a développé un programme baptisé «5'000 nouveaux logements en dix ans». Dans ce cadre, les privés et les coopératives sont incités à investir davantage dans la construction de logements. L'administration municipale entend donner des impulsions et montrer l'exemple, notamment en convertissant un certain nombre de bâtiments administratifs en locaux d'habitation. Elle investit en outre dans l'amélioration de l'infrastructure urbaine et travaille à la valorisation des futurs quartiers d'habitation. De premiers résultats se font d'ores et déjà sentir, que ce soit en termes de construction de logements ou de stabilisation de la population établie en ville.*

► Isaac Reber,  
Raumplaner ETH/NDS,  
Hochbau- und Planungs-  
amt Basel-Stadt

**Basel soll als Wohnstadt wieder attraktiver werden. Um dieses Ziel zu erreichen, hat der Kanton Basel-Stadt das Programm «5'000 neue Wohnungen innert 10 Jahren» entwickelt. Private und genossenschaftliche Investoren werden motiviert, vermehrt in den Wohnungsbau zu investieren. Der Kanton setzt Impulse und übernimmt vorbereitenden Rollen wie zum Beispiel mit der Umnutzung von Verwaltungsbauten für Wohnzwecke. Er investiert in die Verbesserung der städtischen Infrastruktur und erbringt planerische Vorleistungen für die Bebaubarkeit zukünftiger Wohngebiete. Erste Erfolge im Wohnungsbau und in der Stabilisierung der Einwohnerzahl zeichnen sich ab.**

## Weshalb Wohnbauförderung?

Basel als attraktive und kulturell ausserordentlich reiche Stadt, Sitz grosser internationaler Unternehmen und Institutionen, hat in den vergangenen Jahrzehnten als Ort des Wohnens zunehmend an Attraktivität und Bedeutung verloren. Dieses Schicksal teilt Basel mit zahlreichen anderen Städten, allerdings akzentuiert sich das Problem im Falle von Basel noch, weil die Stadt (mit einer Ausnahme) nie eingemeindet hat, somit eine reine Kernstadt und darüber hinaus praktisch ein reiner Stadtkanton ist.

Das Bevölkerungswachstum der Stadtregionen der vergangenen Jahrzehnte hat in erster Linie in den Gürteln stattgefunden, günstige Landpreise und der Traum vom eigenen Heim im Grünen haben insbesondere beim Mittelstand und hier wiederum bei Familien ihre Wirkung nicht verfehlt. Entsprechend musste Basel seit 1970 starke Bevölkerungsverluste verzeichnen. Für den Stadtkanton bedeutet diese Abwanderung nicht nur Veränderung der Zahl und Struktur der Bewohnerschaft, sondern überdies auch Verlust an kommunalen und kantonalen Steuern. Damit wird zunehmend die Finanzierbarkeit der Zentrumslei-

stungen in Frage gestellt und daraus wiederum kann weiterer Attraktivitätsverlust und im Gefolge eine weitere Abwanderung resultieren.

Tatsächlich sind in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten auch Menschen aus Basel weggezogen, weil sie in der Stadt einfach kein adäquates Angebot gefunden haben. Der Wohnungsbestand des Stadtkantons zeichnet sich aus durch eine zunehmende Überalterung. In typisch städtischen Quartieren weisen über 80% der Wohnungen und im Durchschnitt immer noch drei Viertel der rund 104'000 Wohnungen im Kanton Basel-Stadt 3 oder weniger Zimmer auf, während dieses Verhältnis im benachbarten Kanton Basel-Land gerade umgekehrt ist.

Ende der Neunziger Jahre ist die jährliche Netto-neuproduktion von Wohnungen im Kanton Basel-Stadt auf unter 200 Wohneinheiten gesunken und auch die Erneuerungsrate lag ungenügend tief, so dass dringender Handlungsbedarf gegeben war.

## Von der Werkstatt Basel zum Programm «5'000 Wohnungen»

Mit der Durchführung der «Werkstatt Basel» hat der Kanton Basel-Stadt zusammen mit der Bevölkerung eine offensive Strategie eingeleitet, auf dem Weg der Kooperation und der aktiven Mitwirkung die anstehenden Probleme gemeinsam anzugehen und zu lösen. Aufbauend auf den Ergebnissen der Werkstatt ist das Aktionsprogramm Stadtentwicklung Basel entstanden. Dieses Programm hat zum Ziel, in einem integralen Prozess die Lebensqualität in der Stadt umfassend zu verbessern. Im Zentrum steht zum einen die Verbesserung des Wohnumfelds. Mit einem 1999 vom Parlament gesprochenen Rahmenkredit können rasch und unbürokratisch Projekte und Massnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes ausgeführt werden.

Ein Schwerpunkt ist die Verbesserung des Wohnungsangebotes selbst. Mit dem Programm «5'000 neue Wohnungen innert 10 Jahren» soll dem Wohnbausektor wieder jene Dynamik zurückgegeben werden, welche in anderen Bereichen der prosperierenden Region und der Stadt Basel als Zentrum derselben vorhanden ist; zahlreiche Grossprojekte, darunter der Messeturm, der Ausbau der Sportanlagen St. Jakob oder die vielen Bauprojekte rund um den Bahnhof SBB belegen dies eindrücklich.

Die Umsetzung des Programms erfordert die Bündelung aller Kräfte innerhalb der Verwaltung und den aktiven Einbezug privater Akteure. Mit Logis Bâle wurde 2001 eine Organisation eingesetzt, welche Vertreter der Immobilienbranche und des genossenschaftlichen Wohnungsbaus sowie die involvierten Verwaltungsfachleute einbezieht. Um der vorhandenen Brisanz der Aufgabe gerecht zu werden, begleitet ein zwanzigköpfiger, breit zusammengesetzter Beirat die Umsetzung.

Umnutzung von  
Verwaltungsbauten:  
Neue Wohnungen am  
Münsterplatz.



Bildquelle: Larghi Architekten



## Handlungsstrategien

Der Kanton Basel-Stadt wird nicht 5'000 Wohnungen selbst bauen. Die erste Strategie heisst deshalb Motivation. Private Investoren, aber auch andere Bauträger wie Wohnbaugenossenschaften und Liegenschaftseigentümer sollen motiviert werden, vermehrt in Basels Wohnungsangebot zu investieren. Mit der erstmaligen Durchführung eines Basler Investorengesprächs in diesem Jahr hat der Basler Regierungsrat eingeladenen Investoren aus der ganzen Schweiz Basel als attraktive Wohnstadt und interessanter Investitionsstandort nähergebracht. Mit der letzten Herbst gestarteten Aktion «Doppelte Energiebeiträge bei Wohnungszusammenlegungen» sollen sanierungswillige Liegenschaftsbesitzer animiert werden, gleichzeitig auch die Wohnungsgrundrisse zu überdenken. Weitere Anreize auf der Finanzierungsseite können in Zusammenarbeit mit Partnern angeboten werden. Die Basler Kantonalbank gewährt Vorzugskonditionen, wenn Wohnbauprojekte der Zielsetzung eines nachfragegerechten städtischen Wohnungsangebotes entsprechen, und die Industriellen Werke Basel bieten Energie-Contracting an, womit der Kapitalbedarf reduziert werden kann.

Eine zweite Strategie besteht darin, Impulse zu setzen und wo nötig eine Vorreiterrolle zu übernehmen. So hat der Kanton am Bläsiring 40 eine sanierungsbedürftige Liegenschaft gekauft und diese so umgebaut, dass aus 60 Kleinwohnungen 30 grosse entstanden sind. Wohnungszusammenlegungen vermehren zwar nicht die absolute Zahl der Wohnungen, leisten aber den effizientesten Beitrag zur Umsetzung des Ziels, die Angebotsstruktur der Nachfrage anzupassen. Im weiteren Umfeld dieses Pilotprojektes sind in der Zwischenzeit mehrere ähnliche Vorhaben in Planung oder im Bau. Ebenfalls eine Vorreiterrolle hat der Kanton bei der Umnutzung von Büro- und Verwaltungsbauten übernommen. So entstehen am Münsterplatz in mehreren Liegenschaften äusserst attraktive Wohnungen, nachdem durch den Kauf eines ehemaligen Bürogebäudes der Wegzug des Erziehungsdepartementes möglich wurde. Zu Beginn dieses Jahres hat nun die UBS bekanntgegeben, dass sie auf die Sanierung ihrer Betriebskantine im St. Alban verzichtet, diese verlegt und in der äusserst attraktiv gelegenen Liegenschaft Eigentumswohnungen realisiert. Aber nicht nur bei Wohnungszusammenlegungen und Umnutzungen werden Impulse gesetzt, sondern auch beim Neubau. So realisiert der Kanton am Schwarzpark ein Wohnbauprojekt, während in unmittelbarer Nachbarschaft die Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft auf einem neu umgezonten Grundstück Miet- und Eigentumswohnungen erstellt.

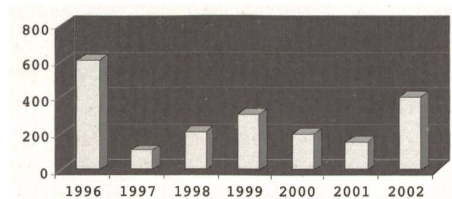
Die dritte Strategie besteht in der Erbringung von Vorleistungen. Zum einen investiert der Kanton



Bildquelle: Steinmann & Schmid Architekten

Basel-Stadt massiv in die städtische Infrastruktur, so im Umfeld des Bahnhofs, der Messe oder in Basel Nord. Insbesondere bestehen diese Vorleistungen aber auch in der planerischen Aufbereitung von Arealen, wo häufig erst die gesetzlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen für eine Investition in den Wohnungsbau geschaffen werden müssen. So wurde südlich des Bahnhofs ein Bebauungsplan erlassen, in welchem durch die SBB als Grundeigentümerin das nun investitionsreife Projekt Südpark entwickelt wurde. Das Projekt beinhaltet auch einen erheblichen Wohnanteil. Das DB-Areal als ehemaliger Güterbahnhof mit einem Potential von rund 700 Wohnungen wurde mittels zweier städtebaulicher Wettbewerbe soweit vorangebracht, dass das heutige Bahnareal voraussichtlich 2004 eingezont und als gemischter neuer Stadtteil mit grosszügigen Grünanlagen neu genutzt werden kann. Im Rahmen der für 2004 vorgesehenen Teilzonenplanrevision werden weitere Areale für Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden können.

*Wohnungszusammenlegungen am Bläsiring: neu 30 Grosswohnungen*



*Wohnbauproduktion 1996 bis 2002 im Kanton Basel-Stadt*

## Erste Erfolge

2002 wurden in Basel erstmals seit 1996 wieder mehr als 400 neue Wohnungen gebaut. Ebenfalls war in diesem Jahr zum ersten Mal seit langer Zeit wieder einmal kein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, sondern ein – allerdings marginaler – Zuwachs. Zwar wäre es vermessen, daraus nun bereits einen Trend abzuleiten. Immerhin scheint aber die negative Entwicklung der Vergangenheit einmal gebremst, und die Zeichen mehren sich durchaus, dass das Wohnen in der Stadt auch in Basel wieder verstärkt nachgefragt wird. ■

### interessante Internet-Adressen zum Thema

[www.logisbale.ch](http://www.logisbale.ch)  
[www.wohnstadt.ch](http://www.wohnstadt.ch)  
[www.suedpark.ch](http://www.suedpark.ch)  
[www.db-areal.ch](http://www.db-areal.ch)  
[www.stadtwohnen.ch](http://www.stadtwohnen.ch)  
[www.euroville.ch](http://www.euroville.ch)  
[www.thiersteinallee.ch](http://www.thiersteinallee.ch)  
[www.messturm.ch](http://www.messturm.ch)  
[www.wohneninderstadt.ch](http://www.wohneninderstadt.ch)  
[www.stadtentwicklung.ch](http://www.stadtentwicklung.ch)