

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

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

**Band:** - (2018)

**Heft:** 5

**Artikel:** Basel : Jahrhundertchance für die Stadtentwicklung

**Autor:** Waltert, Thomas

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-957027>

### **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:** 23.01.2026

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

# Basel: Jahrhundertchance für die Stadtentwicklung

THOMAS WALTERT

Leiter Gesamtentwicklung Basel Nord,  
Planungsamt Kanton  
Basel-Stadt.

**Basel-Stadt gedeiht: Die rot-grüne Regierung schreibt seit zehn Jahren schwarze Zahlen, Steuern konnten gesenkt werden. Die Stadt wächst nach Jahren des kontinuierlichen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzrückgangs – um rund 1000 Einwohner und 2000 Arbeitsplätze pro Jahr. Gleichzeitig führen die anhaltende Nachfrage und der wirtschaftliche Strukturwandel zu Entwicklungsarealen von immenser Grösse. Insgesamt 113 Hektaren stehen aktuell im Fokus der Stadtplanung. Insofern alles wunderbar? Bei näherer Betrachtung der letzten beiden Dekaden und mit Blick auf die Ausgangslage – die auch als Jahrhundertchance für die Stadtentwicklung bezeichnet wird – stellen sich elementare Fragen zu bisherigen Entwicklungsprozessen und übergeordneten Herausforderungen.**

Mit der aktuellen Zonenplanrevision wurde aufgezeigt, wo die Stadt wachsen kann und wo das bauliche Erbe in dessen Bestand geschützt werden soll. Die Schutz- und Schonzone wurden um über ein Drittel ausgedehnt. Gleichzeitig wurde das Entwicklungspotential im Bestand analysiert und wo sinnvoll, wie zum Beispiel an städtischen Verkehrsachsen und Freiräumen, Aufzonungen vorgenommen. Bauliches Entwicklungspotential im vorhandenen Siedlungsgefüge wäre theoretisch genügend vorhanden. Aufgrund fehlender Steuerungsmöglichkeiten kann jedoch realistischweise in den nächsten beiden Dekaden «nur» von einem Potential im Bestand für rund 5000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner ausgegangen werden.

Das grosse Entwicklungspotential von Basel-Stadt liegt in den bestehenden, sehr gross angelegten Industrie- und Logistikarealen. Der wirtschaftliche Strukturwandel, welcher weniger Flächen für die Produktion benötigt sowie Effizienzsteigerung in der Logistik führen zu Transformationsarealen in ungekannter Grösse. In den insgesamt 113 Hektaren schlummert ein städtebauliches Potential für rund 70'000 zusätzliche Einwohner und neue Arbeitsplätze. Eine Grössenordnung, die sich mit den Wachstumsprognosen für 2035 gemäss kantonalem Richtplan [1] bestens verträgt. Voraussetzung für die Realisierung dieser Potentiale sind Planungsmassnahmen zu Gunsten von neuem Wohnraum, denn sämtliche grossen Transformationsareale liegen in der Zone 7. Diese lässt Industrie, Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen, nicht aber Wohnnutzungen zu.

## Ein Blick zurück

Die Ausgangslage ist für Basel-Stadt in dieser Grössenordnung neu. Bis auf wenige Areale entwickelte sich Basel in den letzten beiden Jahrzehnten im baulichen Bestand. Ein grosser Teil der Entwicklungen geht auf private Akteure zurück. Sie ist und war geprägt durch «grosse Player», die in Ihre Firmenareale investierten. Dazu gehören selbst-

verständlich Novartis und Roche, aber auch Baloise und Helvetia, die SBB, die Christoph Merian Stiftung mit Ihren Transformationszielen im Dreispitz. Die Messe Basel und der FCB prägten in den vergangenen Jahren die Entwicklung entscheidend mit. Auch bei den Kulturinstitutionen förderte privates Engagement die Entstehung von Ausstellungshäusern mit weltweiter Ausstrahlung. Die öffentliche Hand hat diese Entwicklungsprozesse begleitet und ermöglicht. Die Eigeninitiativen der Stadt konzentrierten sich auf Investitionen in den öffentlichen Raum, in Strassenräume, Stadtplätze und Parkanlagen. Ein grosser Brocken waren Sanierungen und Neubauten von Schulhäusern in der Grössenordnung von 800 Mio. Franken.

## Herausforderungen, um die Entwicklungspotentiale zu Gunsten der Stadtplanung und der Stadtgesellschaft abrufen zu können

### Herausforderung 1: Neue Bodenpolitik, neue Verantwortung

Noch in den 90er- und 00er-Jahren hat sich die Stadt bei den zwei grossen Arealentwicklungen, dem DB-Areal (heute: Erlenmatt-Areal) und beim Rosental-Areal (Syngenta-Areal), gegen eine aktive Bodenpolitik entschieden. Das rund 18 Hektaren grosse ehemalige Güterbahnhof-Areal der Deutschen Bahn hätte der Kanton für einen mittleren, zweistelligen Millionenbetrag erwerben können. Auch beim Rosental-Areal konnte der Syngenta ein Vorkaufsrecht abgerufen werden. In beiden Fällen hat sich die damalige bürgerliche Regierung gegen einen Kauf und damit gegen eine aktive Boden- und Planungspolitik entschieden. Beschlüsse, auf die man mit dem heutigen Wissensstand gerne zurückkommen würde. Beim DB-Areal befanden sich die städtischen Planungsbehörden gegenüber den Grundeigentümern in einer geschwächten Position. Das Grundeigentum und damit das Gegenüber der Stadt wechselte seit Beginn des Planungsprozesses zimal. Diese mehrfachen Eigentumswechsel waren der Qualität der Planungsarbeiten und Bauprojekte nicht förderlich. Mit dem Wissen, dass jeder Eigentumswechsel bis zu 20 % Gewinn abführt oder anders gesagt die Bauten um 20 % verteuert, muss der damalige Regierungseinsatz als sehr kurzfristig gedacht eingestuft werden. Immerhin konnte mit den wechselnden Grundeigentümern auf dem DB-/Erlenmatt-Areal ein Bebauungsplan entwickelt, durch den Grossen Rat gebracht und die Entwicklung in Gang gesetzt werden.

Beim Rosental-Areal führte der Entscheid gegen einen Kauf des Areals zu einer noch unangenehmeren Situation: 47'000 m<sup>2</sup>,  $\frac{2}{3}$  des ehemaligen Syngenta-Areals, wurden durch die britische Fordgate Gruppe gekauft und für zehn Jahre «parkiert». Die einzige Möglichkeit, das wertvolle, direkt beim Badischen Bahnhof gelegene Areal in einen Entwicklungsprozess zu führen, war der Erwerb durch Immobilien Basel-Stadt. Dies geschah zehn Jahre nach der ersten Möglichkeit, mit dem Segen der neuen Regierung und einem zünftigen Aufpreis für die britischen Investoren.

[1] Prognostiziertes Wachstum von rund 197'000 Einwohnern und 190'000 Arbeitsplätzen (Stand 2015) auf je rund 220'000.





[ABB. 1]

[ABB. 1] Entwicklungsgebiete Basel Süd.  
(Quelle: Planungsamt Basel-Stadt)

Immerhin hat der Kanton aus diesen beiden schmerzhaften Beispielen gelernt; seit rund zehn Jahren verfolgt die Regierung eine aktive Bodenpolitik und die städtischen Immobilienverantwortlichen professionalisierten sich. Getragen wird dieser Gesinnungswandel von den Baslerinnen und Baslern, welche die von linken Kreisen lancierte Bodeninitiative «Boden behalten, Basel gestalten» im Jahr 2016 mit einer Zweidrittelmehrheit angenommen haben. Beim Rosental-Areal korrigierte Immobilien Basel-Stadt die ursprüngliche Haltung der Regierung. Beim VoltaNord-Areal nördlich des Bahnhofs St. Johann, gingen die Stadt und die Stiftung Habitat proaktiv auf COOP Immobilien zu, um das fast fünf Hektaren grosse Logistik- und Produktionsareal zu erwerben. Auch bei den Hafenarealen am Klybeckquai und auf der Westquai-Insel hat die Stadt proaktiv Baurechtspartzen übernommen, um die Entwicklung aus einer Hand anzugehen. Beim grössten Entwicklungsgebiet der Stadt, dem ehemaligen CIBA-Werksgelände im Klybeck-Quartier, steht die Stadt in einer Planungsgemeinschaft mit den beiden Grundeigentümern Novartis und BASF. Dabei wird auch der Erwerb von Teilen des 30 Hektaren grossen Areals aktiv besprochen.

Der Gesinnungswandel ist eklatant: Der Kanton übernimmt eine aktivere Planungsrolle. Parallel dazu wachsen die Ansprüche und die Einflussnahme von Politik, Bevölkerung, Interessensvertreter, wie Mieter-, Genossenschafts- und Gewerbeverband und der Handelskammer im Gleichschritt. Die Herausforderung der Stadtplanung, der Eigentümervertreterin Immobilien Basel-Stadt und der Regierung wird sein, mit Weitblick zu planen, überzeugende und breit abgestützte Leitbilder zu entwickeln. Mit den immensen

Entwicklungsflächen verfügt die Stadt über mehr als ausreichend Flächenpotentiale, um allen Ansprüchen gerecht zu werden. Damit das grosse Ganze und die einzelnen Leitbilder verstanden und gemeinsam getragen werden, sind eine überzeugende Kommunikation und die Partizipation von relevanten Stakeholdern notwendig. Von den Stakeholdern ist im Gegenzug Weitblick gefordert, der über die normale 4-Jahres-Sichtweise der Politik hinausgeht und eine Zurückstellung der einzelnen Egos zu Gunsten der gemeinsamen Ziele bedingt. Es hat genug für alle. Aber Einzelne können Entwicklungen gefährden und unter Umständen gar zu Fall bringen. So wie dies aktuell der Gewerbeverband auf dem VoltaNord-Areal versucht. Sein Engagement für den Besitzstand von 400 gewerblichen Arbeitsplätzen gegenüber der neuen Planung, die nicht nur mehr gewerbliche Arbeitsplätze, sondern darüber hinaus Potential für zusätzliche 2000–3000 Arbeitsplätze und bis zu 2000 Einwohnerinnen und Einwohner ermöglichen würde, zeigen das Risiko und das fragile Gleichgewicht. Die Profilierungsneurosen und Interessen Einzelner gegenüber dem Gemeinwohl stellen eine gewichtige Herausforderung dar.

## Herausforderung 2: Dogma Innenentwicklung, neue Gesetze notwendig

Die Siedlungsentwicklung nach Innen ist das neue Planungsdogma, welches das Schweizer Volk – völlig zu Recht – der Politik, den Planerinnen und Entwicklern mit in die Zukunft gegeben hat. Für Basel-Stadt bedeutet die Stadtentwicklung nach Innen nichts Neues: Seit 40 Jahren hat sich die Stadt flächenmässig nicht ausgedehnt. Selbstverständlich ist der Agglomerationsgürtel in dieser Zeit wie in allen anderen Kernstädten

ebenfalls «speckig» geworden. Statistisch profitiert für einmal die Stadt Basel von Ihrem flächenmässig kleinen Territorialgebiet. Gerade wegen der kleinen Kantonsfläche kann die Stadt Basel als geübtes Labor der Innenentwicklung bezeichnet werden.

Obwohl die Innenentwicklung in Basel ein seit Jahrzehnten bekanntes Thema ist, stellt die wachsende Stadt neue Herausforderungen daran. Die Erfahrungen der letzten zehn Jahre zeigen einen Handlungsbedarf, der über die Planungsaufgaben hinausgeht. Die Politik ist gefordert, Zielkonflikte, die sich aus unterschiedlichen Gesetzgebungen ergeben, zu klären und zu bereinigen. Das revidierte Raumplanungsgesetz postuliert die Siedlungsentwicklung nach Innen. Das Umweltschutzgesetz stellt höhere Anforderungen an neue Nutzungen als an den Bestand, insbesondere bei den Lärmgrenzwerten – ein Zustand, der für eine gescheite, effiziente Innenentwicklung nicht zuträglich ist. Dieser Zielkonflikt ist bekannt und konnte bei einzelnen Arealentwicklungen lokal gelöst werden (siehe z.B. Bebauungsplan VoltaNord). Die Korrektur über eine revidierte Lärmschutzgesetzgebung, die Neu- und Umzonungen den bereits bestehenden Bauzonen gleichstellt, ist dringlich und folgerichtig. Die eidgenössischen Räte behandeln dazu aktuell die von Beat Flaach (GPL) eingereichte Motion «Siedlungsentwicklung nach innen nicht durch unflexible Lärmessmethoden behindern».

Ein zweiter Zielkonflikt auf Ebene Bundesgesetz steckt in den wertvollen Ruderalflächen. Gestützt auf das Natur- und Heimatschutzgesetz haben die Kantone Naturflächeninventare erstellt, welche die





wertvollen Naturräume in Ihrer Qualität und Fläche schützen und bei Inanspruchnahme einen 1:1-Ersatz verlangen. Im Grundsatz ist dieser Anspruch unbestritten. Die Forderung des BAFU, dass die Flächen innerhalb des Kantonsgebiets ersetzt werden müssen, ist für einen kleinen Stadtkanton wie Basel-Stadt eine grosse Herausforderung. Als positive Beispiele können die Entwicklungen des DB- und VoltaNord-Areals genannt werden. Dort ist es gelungen, die Naturersatzansprüche an Ort und Stelle sinnvoll in die Entwicklung zu integrieren. Schier unlösbar ist die Situation auf dem ehemaligen Rangierbahnhof-Areal der Deutschen Bahn, wo die Hafen- und Logistikentwicklung im nationalen Interesse stattfinden soll. Insgesamt 30 Hektaren Naturersatzflächen müssen gefunden werden, damit das Containerterminal und das Hafenbecken 3 gebaut und die Hafenbahn verlagert werden könnten. Grundsätzlich wären genügend geeignete Flächen vorhanden, allerdings liegen diese Flächen ennet den Kantons- und Landesgrenze. Obwohl diese Flächen für die Naturschutzanliegen in einem sinnvollen Kontext stehen und die DB und die SBB grundsätzlich mit einem Schutz dieser Flächen einverstanden wären, können sie (noch) nicht als Ersatz verwendet werden.

### Herausforderung 3: Neues Planungsverständnis, neue Planungsmethoden und Anwendung der Planungsinstrumente

Basel-Stadt hat in den letzten Jahrzehnten eine Vielzahl von Erfahrungen mit grossen Arealentwicklungen gesammelt. Zu nennen sind der Masterplan Euroville, Novartis Campus Plus, die Stadtentwicklung ProVolta, die Entwicklung des ehemaligen DB-Güterbahnhof-Areals. Die Planungen entstanden mit

unterschiedlichen, auf die spezifische Ausgangslage abgestimmten Herangehensweisen.

Eigen ist ihnen die planungsrechtliche Umsetzung mittels grossangelegter Bebauungspläne, die zu einem bestimmten Zeitpunkt die aktuell vorherrschenden Planungsziele in einem neuen Planungsgesetz festsetzen.

Die Erfahrung aus diesen Beispielen zeigt, dass das Planungsinstrument Bebauungsplan Vorzüge hat, bei komplexen und grossen Arealentwicklungen aber wenig flexibel gegenüber den sich immer rascher wandelnden Anforderungen ist.

Die Gefahr, dass mit Bebauungsplänen über grosse Areale entweder Planungsrecht auf Vorrat (Stichwort: Hochhausgebiete Novartis Campus) oder aber rasch veraltetes Planungsrecht (Stichwort: Erlenmatt-/DB-Areal, 2000-Watt-Anforderungen) geschaffen wird, ist immens.

Die künftige Planungsmethodik muss vielmehr den Gesamtkontext berücksichtigen als die bisherigen individuellen Planungen. Es gilt die einzelnen Arealentwicklungen in den Kontext eines übergeordneten, breit verhandelten städtebaulichen Leitbildes zu stellen. Die Planungsinstrumente stehen vor der Herausforderung, die Flexibilität und die Adaptionsfähigkeit im Umgang von neuen, sich immer rascher wandelnden gesellschaftlichen und politischen Ansprüchen zu ermöglichen. Diese stehen im Spannungsfeld mit der Planungssicherheit, die von Grundeigentümern und Investoren früh eingefordert wird. Gelingt es, mit den unterschiedlichen Stakeholdern sich für übergeordnete Stadtentwicklungsziele und darauf basierende Leitbilder für die einzelnen Areale zu verständigen, so können die bisherigen Planungsinstrumente – Zonenänderungen und Bebauungspläne –

situativer eingesetzt werden. Das Lernen von einzelnen Bausteinen und Verhandeln unter den Akteuren fände dadurch wieder Platz in der Stadtplanung.

Dass Basel-Stadt nicht nur seinen Status als Pionier der Innenentwicklung weiter wahrnehmen, sondern auch als Zukunfts-Labor der Stadtplanung für die Herausforderungen des 21. Jahrhunderts aufnehmen kann, wird begünstigt durch den relativ grossen Grundbesitz des Kantons in den grossen Entwicklungsarealen. Immobilien Basel-Stadt ist zwar auch der Rendite verpflichtet, aber eben nicht nur. Mit gezielten Abgaben im Baurecht und definierten Zielsetzungen in Baurechts- und städtebaulichen Verträgen können die unterschiedlichen Immobilienakteure bedient und zu Akteuren der Gesamtstadtdiege werden.

### Ein Blick voraus

Die Herausforderungen sind erkannt und in Bearbeitung. Von der Umsetzung über die Zeit wird der Erfolg abhängen. Dafür benötigen die Stadt, die Gesellschaft, die Wirtschaft und insbesondere die Politik ein gemeinsames Verständnis über das Zukunftsbild der gewünschten Stadtentwicklung und Beharrungsvermögen, auch in schlechteren wirtschaftlichen Zeiten. Denn diese werden kommen. Die Herausforderungen werden damit nicht kleiner werden. Es gilt die aktuell guten Zeiten zu nutzen und die Weichen für die Zukunft zu stellen, sodass die Jahrhundertchance für eine robuste Stadtentwicklung zu Gunsten der Stadt-Gesellschaft langfristig genutzt werden kann.

[ABB. 2] Entwicklungsgebiete Basel Nord.  
(Quelle: Planungsamt Basel-Stadt)





**Einwohnergemeinde**  
Planung / Bau  
[www.baar.ch](http://www.baar.ch)

Baar ist eine attraktive und prosperierende Zuger Gemeinde mit über 24'000 Einwohnern und 23'000 Arbeitsplätzen. Zuzug Pensionierung des bisherigen Stelleninhabers suchen wir per Juni 2019 eine dienstleistungsorientierte Persönlichkeit als

## Leiter/in Dienststelle Siedlungs- und Verkehrsplanung

Sie sind mit einem kleinen Team verantwortlich, dass alle Aufgaben der Gemeinde im Bereich der Raumplanung effizient, fachlich einwandfrei und kundenfreundlich abgewickelt werden. Sie verfügen über einen Hochschul- oder Fachhochschulabschluss in Städtebau / Architektur, Raumplanung oder eine vergleichbare Ausbildung sowie mehrjährige, einschlägige Berufserfahrung.

Nähere Informationen zu dieser Stelle finden Sie unter: [www.baar.ch/stellen](http://www.baar.ch/stellen)

**ETH** zürich

*Master of Science in*

## Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

*Studienangebot an der ETH Zürich  
Bewerbungsperiode Herbstsemester 2019*

### Lebensräume und Verkehrssysteme gestalten

Das Studium bietet eine wissenschaftlich fundierte universitäre Ausbildung für angehende Fachleute für das Erkunden, Klären und Lösen zentraler Aufgaben beim Entwickeln unserer Räume und Verkehrssysteme. Ein zentrales Anliegen dieses Studiums ist es, Studierenden mit ganz unterschiedlichen fachlichen Hintergründen die Gelegenheit zu geben, eine gemeinsame Sprache und ein gemeinsames Methodenverständnis zu erwerben. Die Voraussetzungen dafür werden vor allem in Lehrveranstaltungen des ersten und zweiten Studiensemesters des viersemestrigen Vollstudiums geschaffen. Kern des dritten Semesters ist die interdisziplinäre Projektarbeit, in der die Studierenden in Arbeitsgruppen Lösungen für eine schwierige raumbedeutsame Aufgabe erarbeiten. Im vierten Semester wird die Master-Arbeit erstellt.

### Studiendauer

Das Master-Studium Raumentwicklung und Infrastruktursysteme ist ein Vollzeitstudium. Für das Master-Diplom sind 120 ECTS-Kreditpunkte erforderlich. Die Regelstudiendauer beträgt vier Semester. Der Eintritt in den Master-Studiengang erfolgt in der Regel auf das Herbstsemester.

### Zulassung

Eine Zulassung ist für Studierende mit raum- und infrastrukturelevanten Bachelor-Abschlüssen möglich. Dazu gehören beispielsweise Architektur, Bauingenieurwissenschaften, Geomatik und Planung, Geografie, Raumplanung, Umweltingenieurwissenschaften und Verkehrswissenschaften. Näheres regelt das Studienreglement des Studienganges.

### Bewerbungsperiode Herbst 2019

Die internationale Bewerbungsperiode für den Eintritt in das Herbstsemester 2019 beginnt am 1. November 2018 und endet am 15. Dezember 2018. Die zweite Bewerbungsperiode für nicht-visumpflichtige Studierende ist von 1. – 31. März 2019.

### Informationsveranstaltung

Freitag 23. November 2018, 16 Uhr  
HIL H 40.4, Campus Science City, Hönggerberg  
[www.re-is.ethz.ch](http://www.re-is.ethz.ch) →

