

Basellandschaftliche Zeitung AG
4410 Liestal
061 / 927 26 00
www.bz-online.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 21'057
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

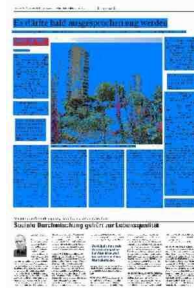
Themen-Nr.: 805.3
Abo-Nr.: 1087300
Seite: 19
Fläche: 75'313 mm²

Es dürfte bald ausgesprochen eng werden

Zuwanderung Der Wohnraum wird knapp, wenn in den nächsten zehn Jahren Zehntausende in die Region Basel ziehen



Der Zielkonflikt zwischen Familiengärten und Wohnungsbau wird sich verschärfen.



Basellandschaftliche Zeitung AG
4410 Liestal
061 / 927 26 00
www.bz-online.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 21'057
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 805.3
Abo-Nr.: 1087300
Seite: 19
Fläche: 75'313 mm²

Ausblick 2020

Entwicklung im Raum Nordwestschweiz

VON DANIEL HALLER

Schrumpf-Szenarien sind vorbei: Die Schweiz und nicht zuletzt die Region Basel werden mit einem Attraktivitätsvorsprung aus der Wirtschaftskrise hervorgehen und so zum Magnet für überwiegend gut qualifizierte Arbeitskräfte, besagen Studien von Metrobasel und Credit Suisse (CS). Die Bevölkerung werde wachsen, wobei die Schätzungen für die Nordwestschweiz bis zu 100'000 Zuwanderern im kommenden Jahrzehnt gehen (Basellandschaftliche Zeitung vom 5. Oktober). «Das wird nicht so heiss gegessen», meint zwar Urs Imwinkelried, wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Basler Fachstelle Stadtwohnen. Trotzdem fragt sich: Wo sollen die Zuwanderer unterkommen?

Mehr als nur «beide Basel»

Martin Neff, Leitender Wirtschaftsforscher der CS, beschreibt die Zuwanderung als stufenweisen Prozess: «Die Frankfurter Fachkraft bewirbt sich auf ein Inserat von Ro-

«Zwei von fünf Lehrkräften der internationalen Schulen erfüllen sich ihren Einfamilienhäuschenraum im Elsass.»

Christoph Koellreuter,
Direktor Metrobasel

che, bekommt die Stelle und zieht erst einmal möglichst nahe zum Arbeitgeber, also in die Stadt. Nach zwei Jahren kennt sie die Region und sucht eine Wohnung im Umland.»

Dieses Umland bestehe beileibe nicht nur aus dem Unterbaselbiet, betont Christoph Koellreuter, Direktor von Metrobasel. So habe die Bevölkerung des Fricktals in den vergangenen Jahren prozentual vier- bis fünffache Zuwachsraten des Birstals erlebt. Auch das Schwarzbubenland verfüge über viel Fläche, wenn diese

auch nicht so gut an den Verkehr angebunden sei wie das Fricktal. «Auch erwarten die Gemeinden im Landkreis Lörrach, dass sie zu Wohnstandorten der wirtschaftlichen Erfolgsgeschichte Basels werden», berichtet Koellreuter. «Und zwei von fünf Lehrkräften unserer internationalen Schulen erfüllen sich ihren Einfamilienhäuschenraum im Elsass.»

Weiter sei offen, ob die in Zukunft hier arbeitenden Eliten überhaupt in der Region Basel wohnen möchten: «Basel hat keinen See. Schon heute nimmt die Tendenz zu, in Zürich zu wohnen und in Basel zu arbeiten.» Deshalb sei sich Metrobasel bei der Prognose bezüglich Arbeitsplätzen sicherer als in Bezug auf den Wohnraumbedarf.

Verdünnung kontra Verdichtung

Einfach nur als Arbeitsort und Durchgangsstation für Zuwanderer möchte sich aber Basel nicht sehen: «Wir wollen dem Durchgangstrend etwas entgegensetzen, indem wir Wohnungen bauen», erklärt Martin Sandtner, Leiter Planung im Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt. Allerdings sei es unrealistisch, innerhalb von zehn Jahren genug Wohnungen für Zehntausende von Zuwanderern zu bauen.

Ob es überhaupt gelingt, in der Stadt wieder ein Bevölkerungswachstum zu erreichen, hängt gemäss Imwinkelried von zwei Entwicklungen ab, der Bevölkerungs-Verdünnung und der Bausubstanz-Verdichtung: Schon seit Jahrzehnten beanspruchen die Menschen immer mehr Platz in ihren Wohnungen. Zwischen 1980 und 2000 nahm der Bedarf an Wohnfläche um ein Fünftel zu – eine Folge der Zunahme von Einpersonenhaushalten und des Wohlstands. Diese Bevölkerungs-Verdünnung sei die Hauptursache für den Basler Einwohnerschwund der letzten Jahrzehnte.

Dem steht die Verdichtung entgegen, indem Baulücken überbaut oder alte Häuser durch solche mit mehr

Geschossfläche ersetzt werden.

Der Strukturwandel hin zum Einpersonenhaushalt sei weitgehend vollzogen. «In Zürich zeichnet sich bereits ab, dass der Wohnflächenbedarf pro Person nicht mehr weiter wächst wie bisher», berichtet Imwinkelried. «Falls dies in Basel auch eintritt, dürfte in den nächsten 20 Jahren Wohnraum für jährlich rund 1000 Zuwanderer entstehen.» Dies sei jedoch davon abhängig, ob am Stadtrand gebaut werden kann – auf umstrittenen Arealen heutiger Familiengärten. «Falls dies politisch nicht möglich ist, wird Wohnraum für 4000 bis 4500 Personen langfristig unrealisierbar.» Daneben könne man teilweise Gewerbeflächen (Hafen und Dreispitz) dem Wohnungsbau öffnen, die Areale des Kinder- und des Felix-Platter-Spitals besiedeln und in den Quartieren die Bausubstanz verdichten. Letzteres sei ein langsamer, aber stetiger Prozess. Sandtners Einschätzung: «Es wird enger.»

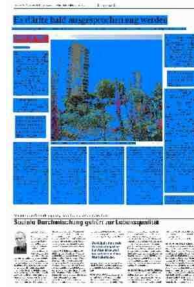
Das Baselbiet hätte Platz

Die Stadt könnte also höchstens 10'000 Zuwanderer aufnehmen. Da kann das Baselbiet doch ein wesentlich grösseres Potenzial anbieten: «Allein die geplanten Hochhäuser in Pratteln könnten Wohnraum für 1300 Personen bieten», erklärt Kantonsplaner Martin Kolb. Weitere geplante, verdichtete Überbauungen in Vorortsgemeinden würden das gleiche Potenzial aufweisen.

«Geht man für Baselland von einer Zuwanderung zwischen 10'000 und 15'000 Personen aus und nimmt an, dass jede Person 50 bis 60 Quadratmeter Wohnfläche beansprucht, so benötigt man 70–90 Hektaren

«Die Verdichtung im bereits überbauten Gebiete ist kein Selbstläufer.»

Martin Kolb,
Kantonsplaner Baselland



Basellandschaftliche Zeitung AG
4410 Liestal
061 / 927 26 00
www.bz-online.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 21'057
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 805.3
Abo-Nr.: 1087300
Seite: 19
Fläche: 75'313 mm²

Bruttogeschossfläche», rechnet Kolb vor. Eine Masterarbeit, die im Amt für Raumplanung geschrieben wurde, weist nach, dass auf den unüberbauten Bauzonen in den Regionen Leimental, Birseck, Rheintal und Ergolzthal theoretisch 185 Hektaren Wohnfläche entstehen könnten. Da in der Regel nur etwa vier Fünftel der zulässigen Wohnfläche bebaut würden, liege das Potenzial bei 150 Hektaren.

Weiter gebe es in den überbauten Gebieten ein theoretisches Verdichtungspotenzial von 400 Hektaren Bruttogeschossfläche. Doch auch die-

se werde in der Regel nur zu einem Viertel ausgeschöpft. Dies ergäbe 100 Hektaren. Fazit: Das Baselbiet verfüge auf den Hauptsiedlungsachsen über 250 Hektaren potenziell realisierbare Wohnfläche.

Dies entspräche rund dem Dreifachen der 70 bis 90 Hektaren, die man für die gemäss Richtplan erwartete Zuwanderung benötigt. Mit anderen Worten: Bei voller Siedlungs-Verdichtung könnte das Baselbiet 45 000 Zuwanderer aufnehmen. «Damit wird das Unterbaselbiet städtischer als heute», erklärt Koellreuter.

Doch jeder Liegenschaftseigentü-

mer entscheidet nach eigenen Kriterien. So ist in vielen Gemeinden zu beobachten, dass Eigentümer bereits eingezontes Land nicht überbauen. «Die Verdichtung im bereits überbauten Gebiete ist kein Selbstläufer», berichtet Kolb. «Die Gemeinden müssen sie durch Architekturwettbewerbe, städtebauliche Wettbewerbe und intensiven Kontakt mit den Grundeigentümern aktiv fördern.»

Ausblick 2020, bisher erschienen: Nordwestschweiz erlebt das grosse Job-Wunder (29. September), Wie viele Zuwanderer werden kommen? (5. Oktober).