

Wie viel Stadt darf es sein?

Autor(en): **Caes, Patrick de**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **32 (2019)**

Heft [15]: **113 Hektar Chancenland**

PDF erstellt am: **10.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-868299>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Wie viel Stadt darf es sein?

Was prägt die vier grössten Schweizer Städte? Wie städtisch ist Basel? Eine Spurensuche entlang von Dichte und Freiräumen, Haushaltstypen, Wirtschaft und Bautätigkeit.

Text:
Patrick de Caes

Der Richtplan geht davon aus, dass der Kanton Basel-Stadt bis 2035 um 20 000 Einwohner und 30 000 Arbeitsplätze wächst. Im Kanton mit 200 000 Einwohnern entspricht das einem jährlichen Wachstum von 0,6 Prozent. Das ist viermal so hoch wie das Durchschnittswachstum seit 2000 – aber noch immer deutlich tiefer als die Wachstumsraten von Genf und Zürich.

Hohe Dichte

Bezüglich der Einwohnerdichte hat die Stadt Basel mit 8300 Menschen pro Quadratkilometer Siedlungsfläche gegenüber 7500 in Zürich die Nase vorn. Genf ist mit 14 700 Menschen pro Quadratkilometer noch deutlich dichter. Die lebendigen Quartiere Gundelingen und Matthäus zeigen, dass es oft gerade die hohe Dichte ist, die den städtischen Charakter eines Siedlungsgebiets prägt. Mit der Innenentwicklung rückt der Freiraum auch in Basel ins Zentrum der Diskussionen. Als zentralster und grösster Erholungsraum der Stadt trägt der Rhein viel zum Basler Selbstverständnis bei. Dennoch hat Basel ein eher geringes Freiraumangebot – sogar, wenn man Landwirtschaftsflächen, Wälder und Gewässer miteinbezieht. Während in Bern rund 40 000 Einwohner auf einen Quadratkilometer Erholungsfläche kommen, sind es in Basel doppelt so viele. Nur in Genf sind es noch etwas mehr. In diesem Sinne erfüllt Basel die Vorstellung einer typischen Stadt: hohe Siedlungsdichte, knapper Erholungsraum.

Viele Einpersonenhaushalte

Der attraktive Arbeitsmarkt und das vielseitige Kultur- und Freizeitangebot ziehen junge Erwachsene in die Städte: Der Anteil der 20- bis 39-Jährigen liegt in Zürich, Genf, Bern und Basel bis zu 9 Prozent höher als im Schweizer Mittel (27 Prozent). Für Singles scheint das Leben in der Stadt besonders anziehend. Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt in den Städten etwa 10 Prozent über dem Schweizer Mittel. Mit 48 Prozent belegt Basel den Spitzenplatz. Das dürfte sich in naher Zukunft kaum ändern, denn fast jede zweite Haushaltsbildung ist ein Einpersonenhaushalt. Was in Basel im Vergleich zu den anderen Städten auffällt: Hier sind die Senioren nicht unter-, sondern übervertreten.

Starke Wirtschaft

Hinter der bevorstehenden baulichen steht die wirtschaftliche Entwicklung Basels. Der Wandel von der Industrie- zur Wissens- und Dienstleistungsgesellschaft hatte zur Folge, dass diverse Industrieareale frei wurden. Die wirtschaftliche Attraktivität Basels erfordert aber auch eine stärkere Verdichtung: Wachsende Unternehmen und

ihre Arbeitskräfte brauchen passende Geschäftsflächen und Wohnraum. Während in Zürich, Genf und Bern weniger als 10 Prozent der Bevölkerung in der Industrie arbeiten, sind es in Basel 23 Prozent. Die Zeiten, in denen die Industrie mit Lärm, Gestank und Schmutz einherging, sind allerdings zunehmend vorbei. Längst prägen hochmoderne Büro- und Laborbauten der Chemie- und Pharmaindustrie das Basler Stadtbild. Diese Wirtschaftszweige sind es denn auch, die den Löwenanteil dazu beitragen, dass der Kanton mit einem Bruttoinlandprodukt von 170 000 Franken pro Kopf die höchste Wirtschaftsleistung erbringt – gefolgt vom Kanton Zug mit 154 000 Franken pro Kopf.

Ausgeglichene Wohnungspreise

Immobilienökonomisch betrachtet hat die Attraktivität einer Stadt buchstäblich ihren Preis. Zum einen ist die Wohnungssuche schwierig: Vom steigenden Wohnungsleerstand, wie er in vielen Regionen zu beobachten ist, spürt man in den Grossstädten nichts. Wie Zürich, Genf und Bern verfügt auch Basel über einen Wohnungsleerstand von weniger als 1 Prozent. Zum anderen sind die Immobilienpreise hoch: Eine 75 Quadratmeter grosse Neubau-Mietwohnung kostet in Basel monatlich 250 Franken mehr als im Schweizer Mittel. In Genf und Zürich sind es nochmals 1000 Franken mehr. Auch die Unterschiede der Mieten von Neu- und Altbauwohnungen driften rasant auseinander. Das Spektrum der Angebotspreise, der Unterschied zwischen dem 90- und dem 10-Prozent-Quantil, ist in Zürich dreimal und in Genf doppelt so hoch wie in der Gesamtschweiz. Basel liegt im Durchschnitt. Dennoch sind die Mietpreise für Neubauwohnungen in den letzten zehn Jahren auch hier um 10 Prozent gestiegen.

Chancenreicher Boom

Die Neubautätigkeit Basels fiel in den letzten Jahren gering aus. Seit 2006 ist der Wohnungsbestand in der Schweiz um 12 Prozent gestiegen. Mit Ausnahme von Zürich (10 Prozent) konnten die Städte Genf (3 Prozent), Bern (4 Prozent) und Basel (3 Prozent) nicht mit diesem Tempo mithalten. Mit den grossen Entwicklungsarealen in der Pipeline dürfte sich das bald ändern. Der neue Wohnraum siedelt sich vermutlich zwar eher in der oberen Hälfte des Preissegments an. Dennoch dürfte die Angebotsausweitung das Mietzinsniveau dämpfen, und die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus könnte diesen Effekt noch verstärken. Der Entwicklungsschub birgt überdies die Chance, ein Problem zu korrigieren, unter dem viele Städte leiden: Der Anteil der 1- und 2-Zimmer-Wohnungen liegt mit knapp 36 Prozent deutlich unter den 48 Prozent der Einpersonenhaushalte. Darum ist der Markt für Kleinwohnungen angespannt. Ausserdem verbrauchen einige Personen mehr Wohnfläche, als sie eigentlich wollen. Dem sollten Neubauten entgegenwirken. ●

