



# **Wohnbauentwicklung in Basel**

**Ein langfristiger Rück- und Ausblick**





## Ausrichtung des Referats

Die an der Swissbau ausgestellten Stadtmodelle zeigen eindrücklich die bauliche Entwicklung der Stadt zwischen den 60er Jahren und heute. Anhand ausgewählter Datenreihen zum Wohnen und Bauen setzt das Referat die im Modell sichtbaren baulichen Veränderungen in einen grösseren Kontext.

Dabei werden auch einige Beispiele zum Thema Regulierungen angesprochen, die speziell aus der langfristigen und gesamtstädtischen Planungs-Perspektive sichtbar werden.

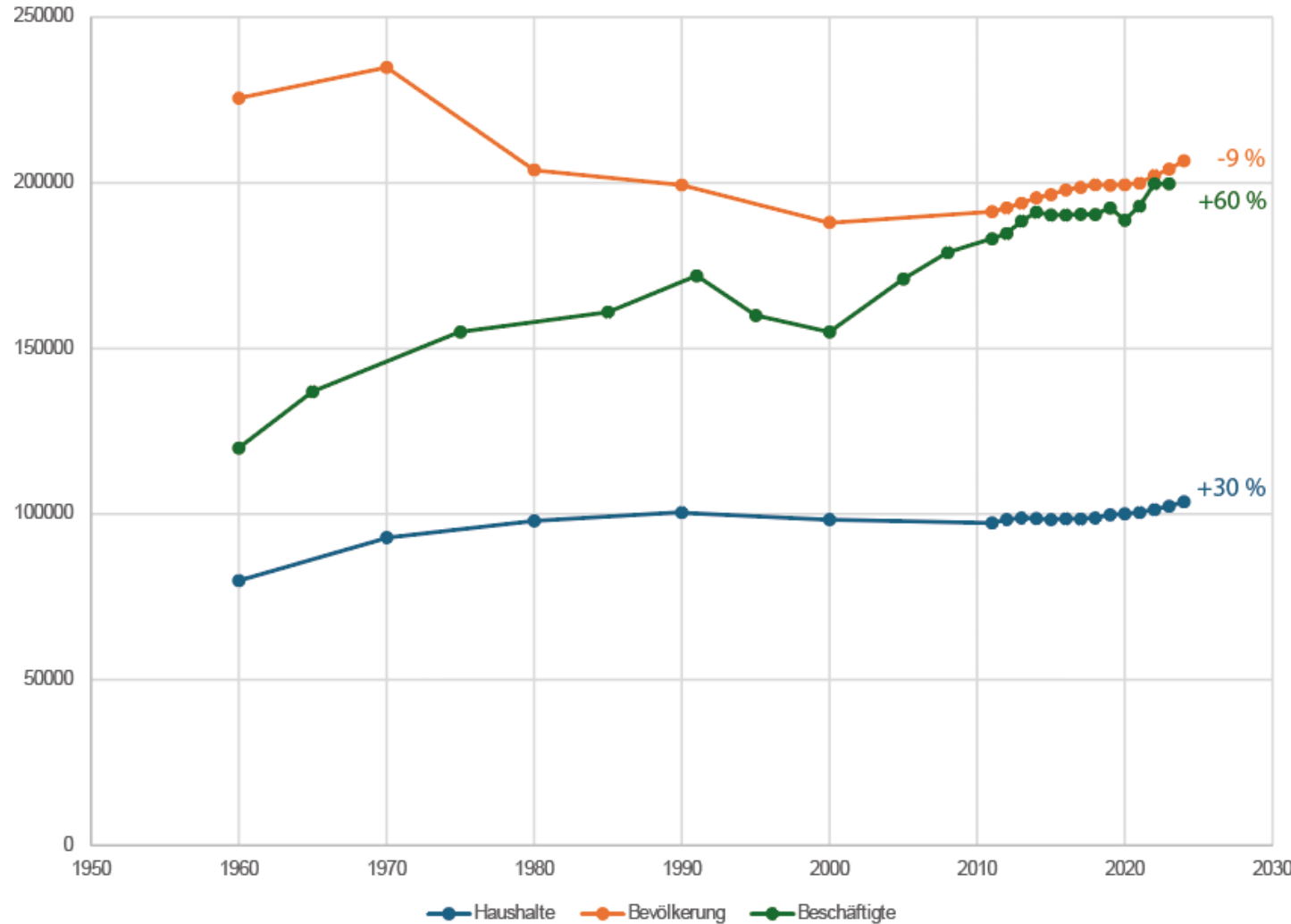
Hinweis: Wenn nicht anders erwähnt, beziehen sich die vorgestellten Zahlen auf den Kanton Basel-Stadt. Mit 184'000 städtischen von 208'000 kantonalen Einwohnern sind die kantonalen Daten weitgehend von den Entwicklungen in der Stadt geprägt. Grundlage sind Daten des statistischen Amtes Basel-Stadt.

# Sozioökonomische Einflüsse





# 1960 bis heute: Bevölkerung – Haushalte – Arbeitsplätze



Bevölkerung -9%

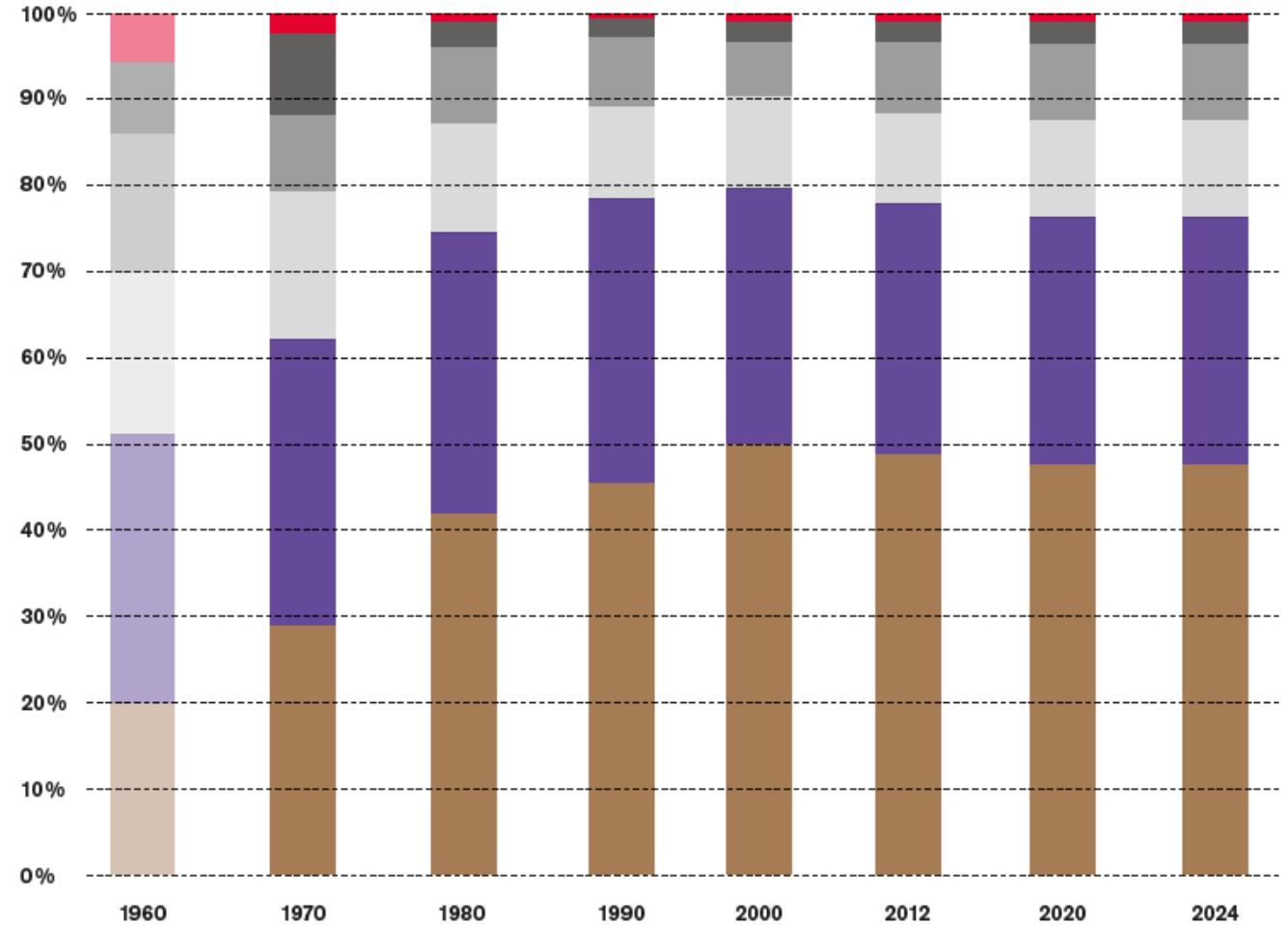
Beschäftigte +60%

Haushalte +30%

Bevölkerung &  
Beschäftigte +17%



# Zusammensetzung der Haushalte

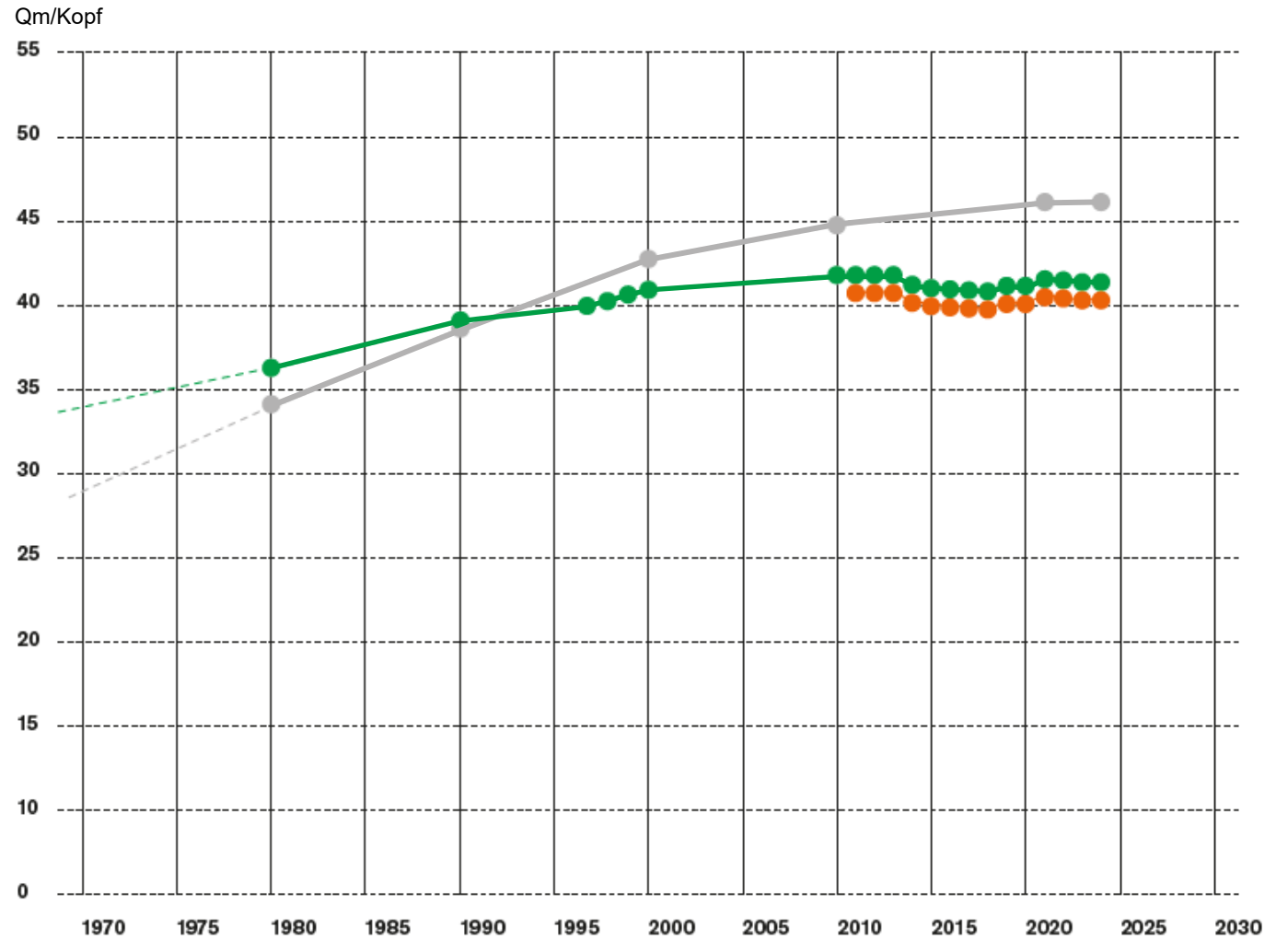


- 1 Person
- 2 Personen
- 3 Personen
- 4 Personen
- 5 Personen
- 6+ Personen

Die Zahlen zur Haushaltsstruktur für den Kanton Basel-Stadt werden seit 1970 erfasst. Die Angaben für 1960 sind eine Schätzung durch Rückrechnung in Anlehnung an den schweizerweiten Trend. Seit den 1980er-Jahren leben in über 70 % der Haushalte lediglich ein oder zwei Personen.



# Wohnflächenkonsum pro Kopf



- Kanton Basel
- Stadt Basel
- Schweiz

Der Wohnflächenbedarf pro Kopf ist schweizweit seit den 1960er-Jahren kontinuierlich gestiegen. In Basel ist eine Stagnation auf gut 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person ablesbar.

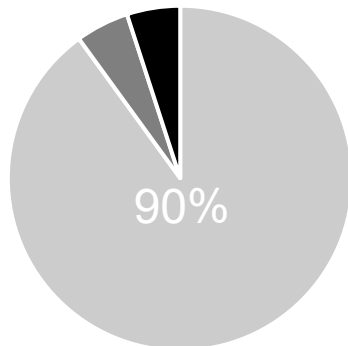


# Fallstricke bei Regulierungen: Beispiel Wohnungsbelegung

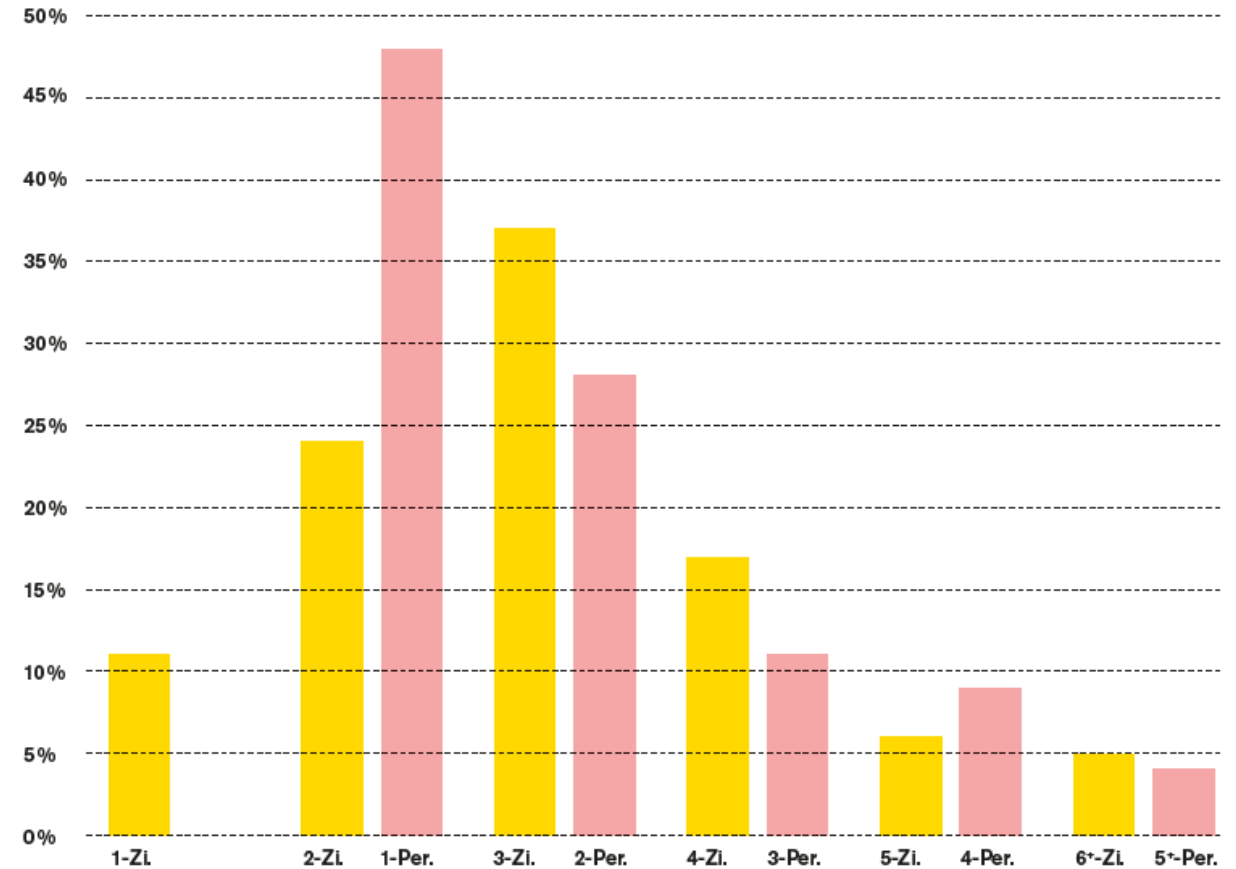
Projektwirkung versus  
gesamtstädtische Wirkung.

Kurzfristige Optimierung versus  
langfristige Tragfähigkeit.

Baujahr des Gebäudebestandes



■ vor 1980 ■ 1980-2000 ■ nach 2000



■ Wohnung  
■ Haushalt

Für eine effiziente Nutzung der Wohnflächen wird eine Mindestbelegung angestrebt, sodass die Anzahl Zimmer der Anzahl Personen +1 entspricht (Bsp.: In einer 3-Zimmerwohnung sollen mindestens 2 Personen wohnen.)

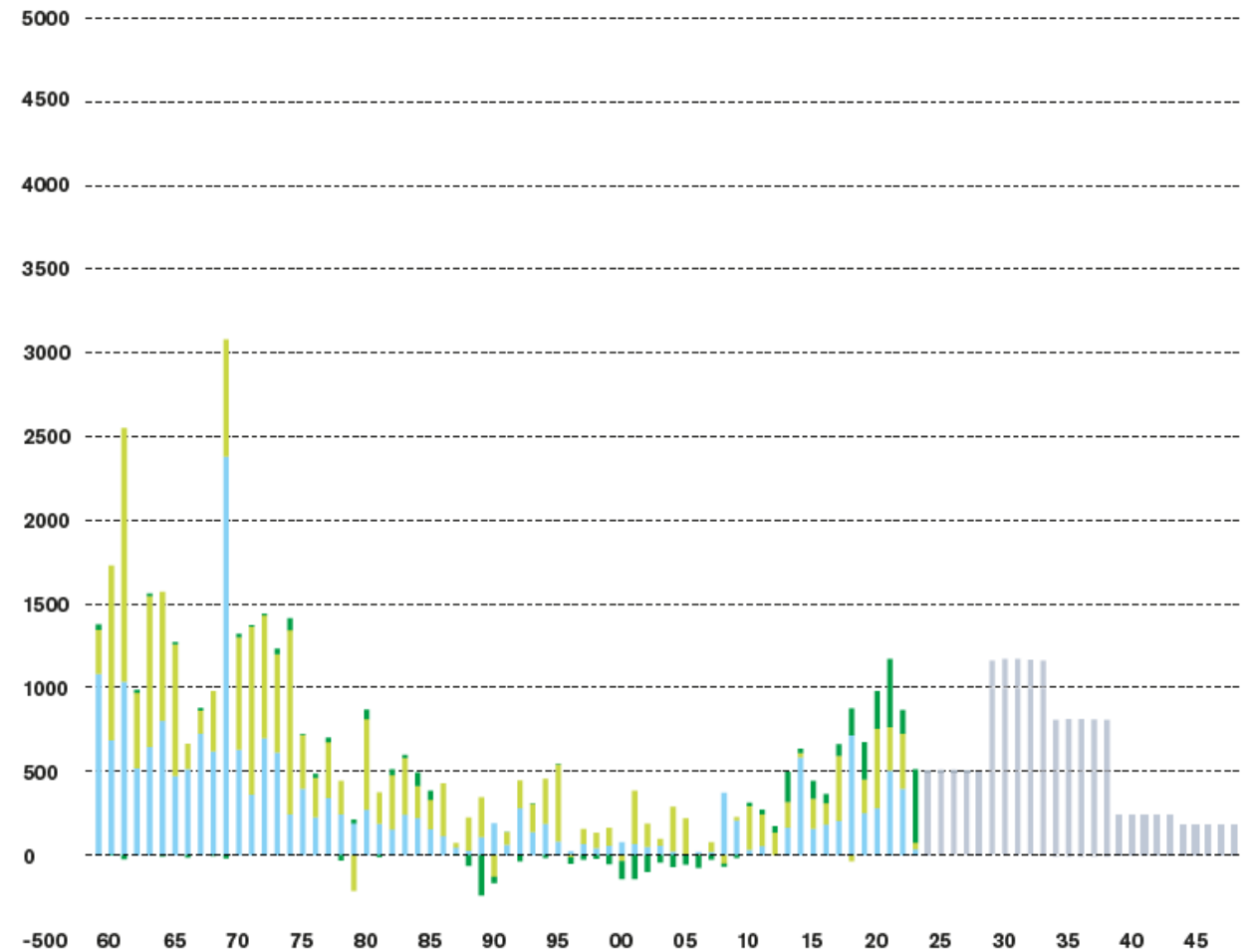
Die Grafik zeigt eine Gegenüberstellung vom aktuellen Wohnungsangebot im Kanton Basel-Stadt (gelb) und Bedarf gemäss Modell mit Mindestbelegung (rosa). Für eine Wohnungsgrösse gemäss Mindestbelegungs-Modell und mit der hohen Anzahl 1-Personenhaushalte im Kanton Basel-Stadt müssten 48% der Wohnungen in Basel 2-Zimmerwohnungen sein. Faktisch sind es aber nur 24%.

# Rück- und Ausblick «Wohnungsproduktion» in Basel





# Wohnungsproduktion im Zeitverlauf



Die Wohnungsproduktion im Kanton Basel-Stadt war in den letzten Jahrzehnten starken Schwankungen unterworfen. Auffallend ist die Zunahme von Umbauten, Aufstockungen und Umnutzungen in den letzten 10 Jahren.

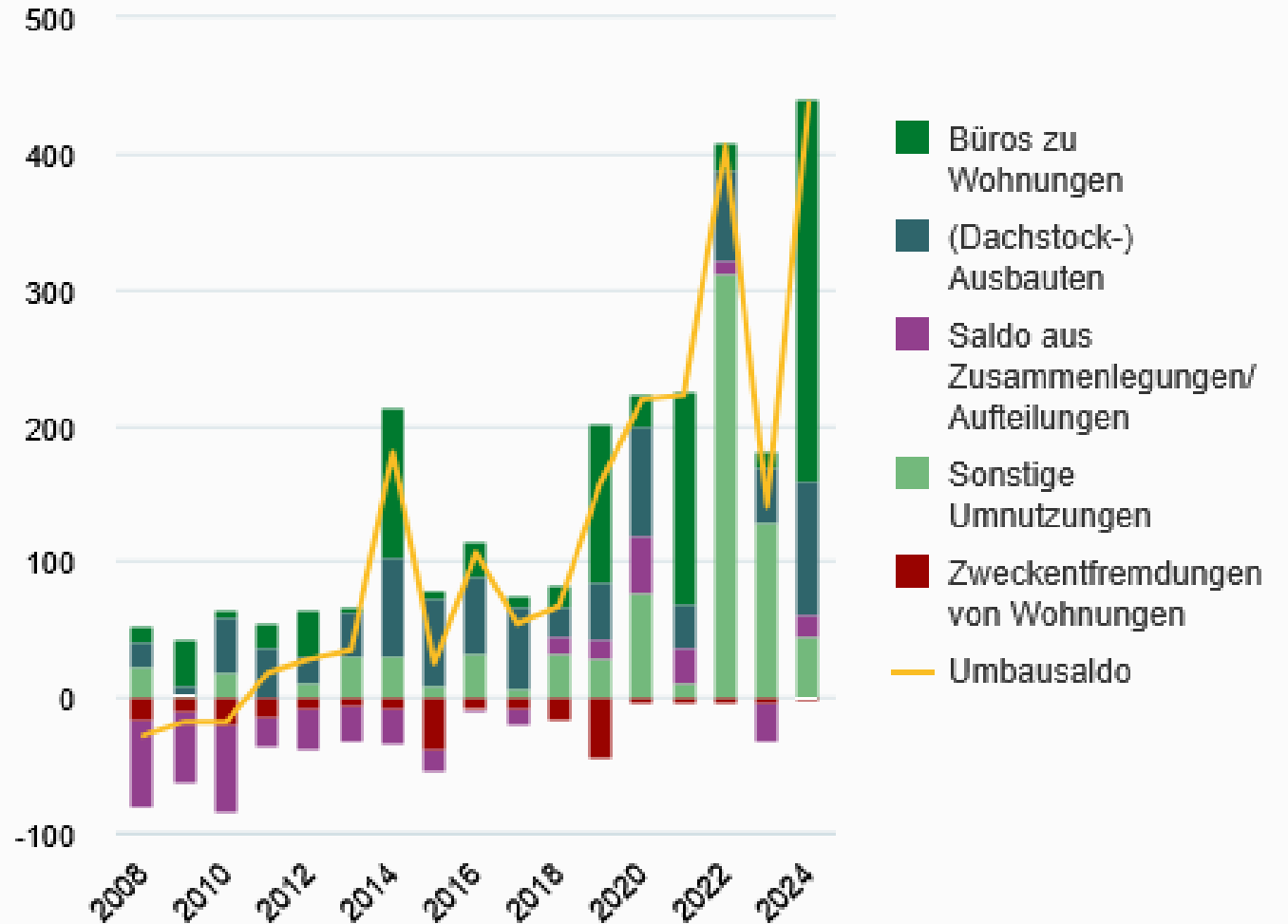
Die zukünftige Entwicklung wird als Grobschätzung mit dem Potenzial der geplanten Arealtransformationen und in Fünfjahresschritten angegeben.

- Neubau auf mind. 3 Jahre freiem Land
- Saldo Abbruch Ersatzneubau
- Saldo Umbau, Aufstockung, Umnutzung
- Potenzial geplanter Arealentwicklungen



# Wohnungsproduktion: Zusammensetzung der der Kategorie «Umbau, Aufstockung, Umnutzung»

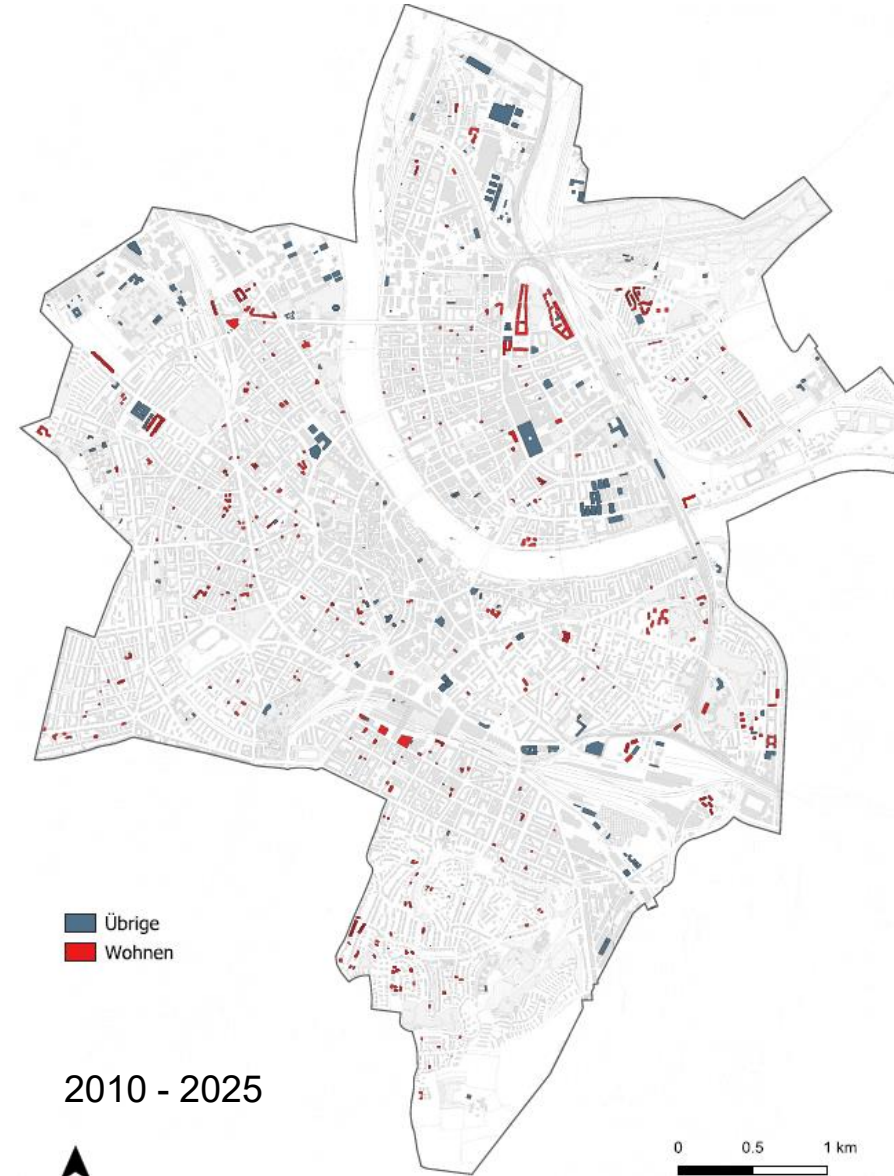
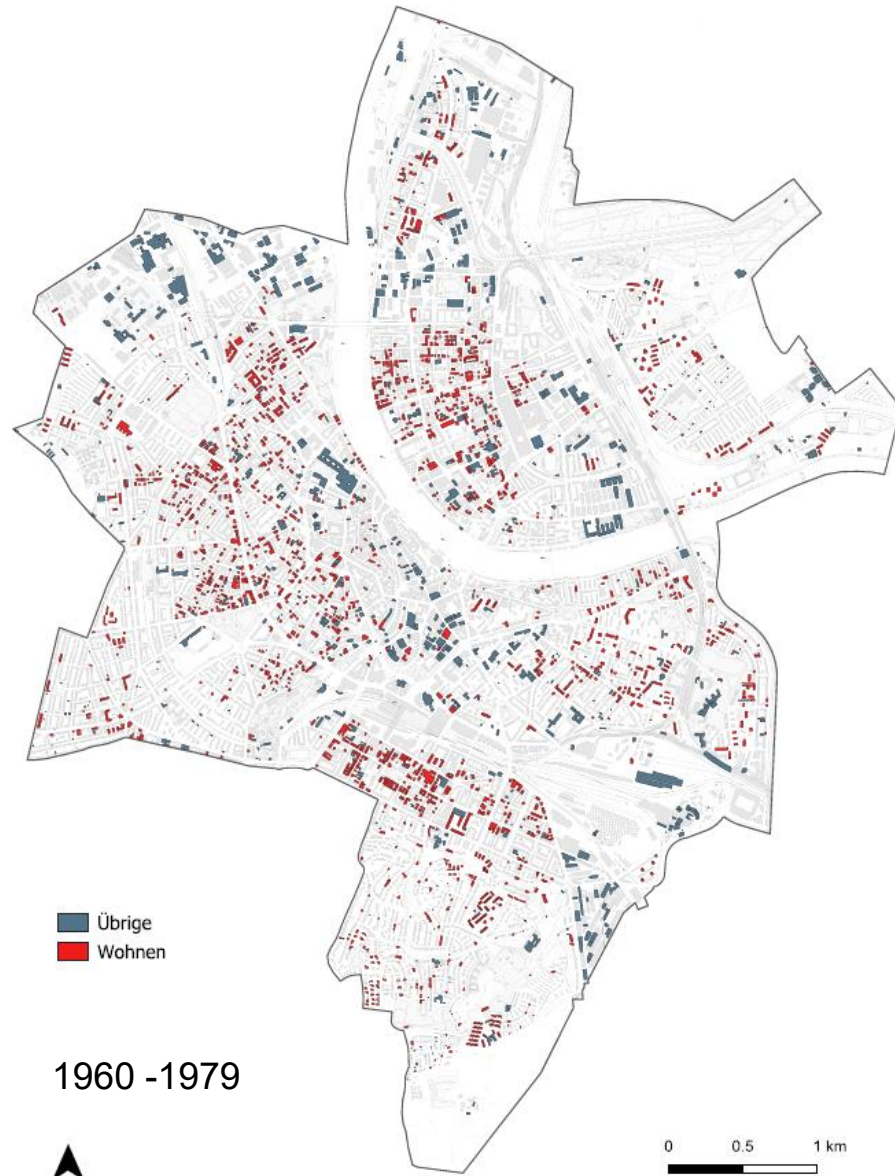
## Umgebaute Wohnungen nach Art des Umbaus, Basel-Stadt



Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Gebäude- und Wohnungsstatistik.  
Zuletzt geändert: 31.3.2025



# Räumliche Muster der Neubauten





## Potenziale der nächsten 20 Jahre

Arealentwicklungen: +29'000 EW

+35'000 AP

Theoretische kleinteilige +10'000 EW

Dichtereserven: + 3'000 AP

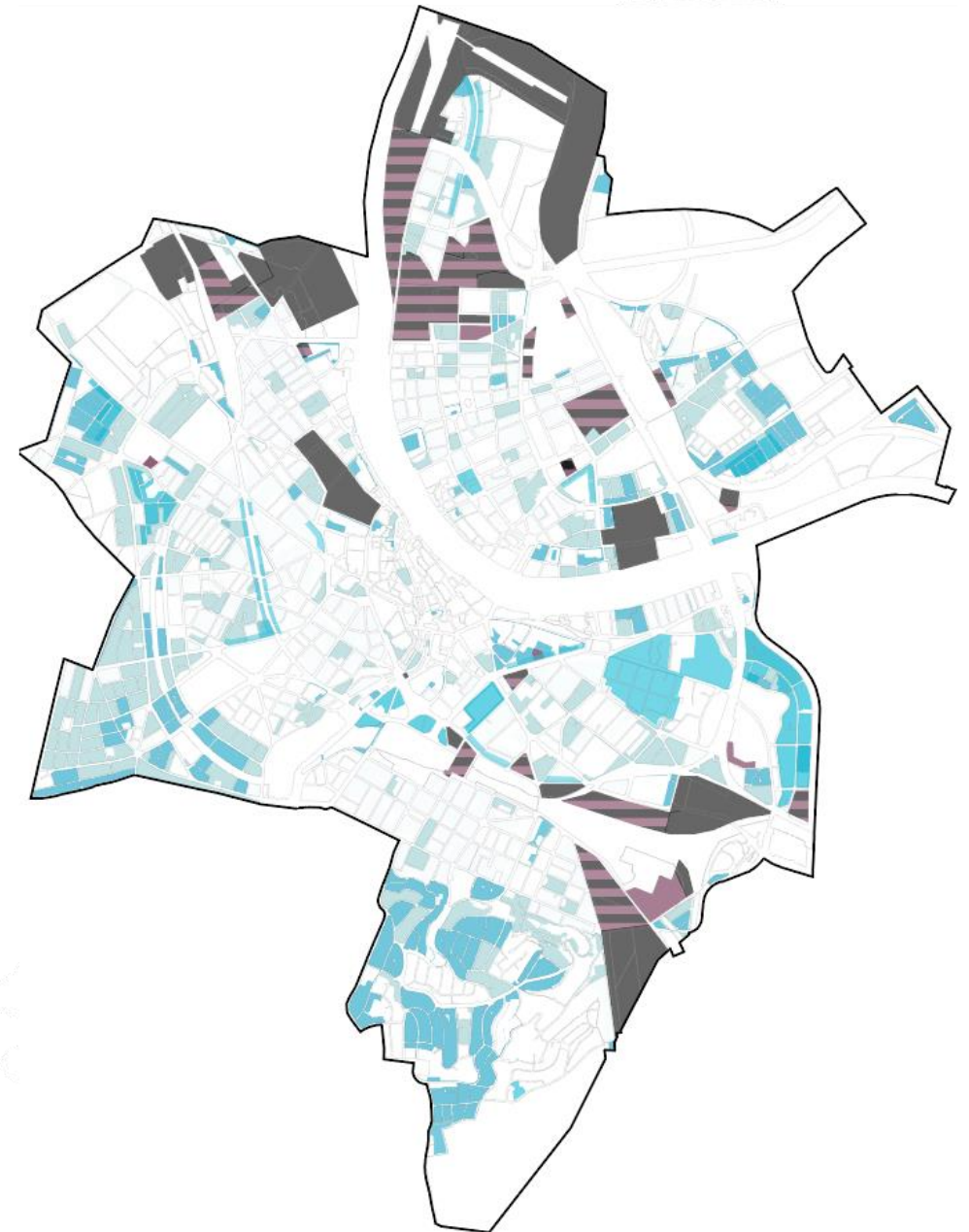
(Mobilisierung?)

Kleinteilige Umnutzungen: + ??? EW

- ??? AP

 Arealentwicklungen Wohnen & Arbeiten

 Gebiete mit nennenswerten Dichtereserven





# Mehr Dichte und mehr Lebensqualität sind möglich





# Unterschiedliche Regulierungsthemen für unterschiedliche Settings

a) Kleinteilige Ergänzung und Ersatz des Bestandes

b) Kleinteiliger Umgang mit dem Bestand (Umbauten, Umnutzungen, Aufstockungen)

c) Arealentwicklungen:

Regulierungen sind eine zentrale Voraussetzung für eine qualitätvolle bauliche Verdichtung.  
Beispiele für aktuell schwierige Regulierungsthemen in unserer Planungspraxis sind:

- Neues «Lärmrecht»: Als Liberalisierung gedacht – nicht für Städte gemacht?
- Unwägbarkeiten bei der Anwendung des ISOS.
- Planungspflicht vs. situative Entwicklungschancen im Bestand? Regelzonen vs. Bebauungspläne?
- Mehr Gewicht für die quantifizierende Festschreibung von Ansprüchen statt für die Lösung von Problemen.



**Vielen Dank für Ihr Interesse !**