

## Wo welcher Raum für wen

Autor(en): Simon Baur  
Quelle: Basler Stadtbuch  
Jahr: 2013

<https://www.baslerstadtbuch.ch/.permalink/stadtbuch/e448929d-e499-4da2-9071-a016e5df029c>

### **Nutzungsbedingungen**

Die Online-Plattform [www.baslerstadtbuch.ch](http://www.baslerstadtbuch.ch) ist ein Angebot der Christoph Merian Stiftung. Die auf dieser Plattform veröffentlichten Dokumente stehen für nichtkommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung gratis zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrücke 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 schriftlicher Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des vorherigen schriftlichen Einverständnisses der Christoph Merian Stiftung.

### **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.

Die Online-Plattform [baslerstadtbuch.ch](http://www.baslerstadtbuch.ch) ist ein Service public der Christoph Merian Stiftung.

<http://www.cms-basel.ch>

<https://www.baslerstadtbuch.ch>



Hochpreisige Eigentums- und Mietwohnungen an bester Lage  
auf dem Areal des alten Kinderspitals

# WO WELCHER WOHNRAUM FÜR WEN?

Eine Wohnung auf Stadtgebiet zu finden  
ist nicht einfach, und eine neu  
errichtete ist für viele nicht erschwinglich.  
Entstehen in Basel Luxus-Quartiere  
und Ghettos für die Armen?

Es besteht kein Zweifel, die Stadt ist im Umbruch. War es früher selbstverständlich, dass in jedem Hinterhof das Gewerbe seinen Platz hatte, so haben die Menschen heute ganz andere Ansprüche an ihren Wohnort, und nicht jeder akzeptiert die Werkstatt im Hinterhaus oder im Hof. Fluktuation und Standortveränderung sind die Folgen. Doch auch grosse Firmen wandern ab, ihre Areale stehen zur Verfügung und werden von neuen Nutzergruppen beansprucht. Interessant ist zu beobachten, welche Argumente die neuen Nutzergruppen, die Befürworter und Gegner von Zwischennutzungen und die jeweiligen Anwohner vorbringen. Dass dabei manchmal von der Konzeptlosigkeit der Basler Regierung die Rede ist, erstaunt nicht, doch mutet es an, als würde man das Pferd am Schwanz aufzäumen. Prägnant stellt sich im Stadtkanton, in dem Bebauungsflächen knapp sind, die Frage, wo welcher Wohnraum für wen zu finden ist.

## Neue gesetzliche Grundlagen

Diese Frage stellte sich auch nach der Abstimmung über die Mieterverband-Initiative «Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle», bei der die Mehrheit der Bevölkerung dem Gegenvorschlag der Regierung und damit der Argumentation folgte, dass das neue Wohnraumfördergesetz «zentrale Anliegen der Initiative aufnehme» und die Regierung das Schaffen von günstigem Wohnraum auch ohne Initiative als Notwendigkeit erkannt habe. Der beachtliche Anteil von Ja-Stimmen hat jedoch deutlich gemacht, dass Handlungsbedarf herrscht. Das Wohnraumfördergesetz beinhaltet die folgenden Aspekte:

1. Lockerung des Abbruchschutzes: Der Abbruch von bestehenden Wohnungen wird künftig bewilligt, wenn mindestens wieder gleich viel Wohnraum entsteht. Somit ist es neu einfacher, Wohnungen zusammenzulegen und zu erneuern.

Heute ein Acker – morgen Genossenschaftswohnungen?  
Geplante Umzonung an der Giornicostrasse



2. Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus: Künftig können Genossenschaften vom Kanton ein Darlehen für die Entwicklung von Wohnbauprojekten erhalten. Der Kanton darf zudem Areale erwerben und diese im Baurecht den Genossenschaften für den Bau von preisgünstigen Wohnungen überlassen.

3. Direkthilfe für bedürftige Mieter: Die Sozialhilfe darf benachteiligten Personen günstige Wohnungen anbieten. Die Wirkung dieser Neuerungen bleibt abzuwarten. Andreas Courvoisier, Inhaber von Courvoisier Stadtentwicklung und Mitinitiant des Basler Wohnportals, zeigt im Gespräch verschiedene Optionen künftiger Wohnformen auf, die dem demografischen und sozialen Wandel folgen: etwa den Veränderungen und Auffächerungen der Familienstrukturen oder dem Wunsch einer immer älter werdenden Bevölkerung, möglichst lange selbstständig zu wohnen.

Stadt und Private arbeiten zusammen

Doch beginnen wir beim Grund und Boden: Hier hat die Stadt die Möglichkeit, Areale im Baurecht abzugeben, wie es beim ehemaligen Kinderspital im Wettstein-Quartier geschehen ist. In der Vermarktung sind diese Wohnungen aber zu teuer, was mittlerweile auch die Anlagestiftung der Bank J. Safra Sarasin als Besitzerin erkannt hat. Zudem kann die Stadt – und sie hat sich durch das neue Wohnraumfördergesetz auch selbst darauf verständigt – die Genossenschaften fördern und sie durch gesetzliche Rahmenbedingungen unterstützen. Schliesslich besteht die Möglichkeit, dass Immobilien Basel-Stadt (IBS) eine aktivere Landpolitik betreibt, wie dies beispielsweise auf dem Coop-Gelände Lysbüchel geschieht, wo die Stiftung Habitat und die IBS zusammenspannen – oder künftig auf dem Gelände des Felix-Platter-Spitals, wo sich das bestehende Spitalgebäude in un-

konventionellen Wohnraum umnutzen liesse, ergänzt mit zusätzlichen Neubauwohnungen auf dem Gelände. Weiter nennt Courvoisier, exemplarisch für die in der Zonenplanrevision vorgesehenen neuen Areale, das Gelände an der Giornicostrasse, wo in Zukunft neue Genossenschaftsbauten entstehen könnten, obwohl sich dagegen bereits partiell Widerstand regt. Dies ist verständlich angesichts der Sorge um die Wohnqualität auf dem Bruderholz, verständlich muss aber auch sein, dass diese nicht den Alteingesessenen vorbehalten sein soll.

### Wohnen wir zu grosszügig?

Angesichts der knappen Landreserven in Basel müssen andere Wege gefunden werden, weiteren Wohnraum für die wachsende Bevölkerung zu schaffen. Einer dieser Wege heisst «verdichtetes Bauen». Basel ist zwar, zusammen mit Genf, die Stadt mit dem höchsten Verdichtungsgrad, doch das Thema ist noch nicht ausgereizt.

Darüber hinaus ist die Wohnungsnot ein selbstgemachtes Problem unserer Wohlstandsgesellschaft: Bis vor wenigen Jahren nahm die Wohnfläche pro Person alle zehn Jahre um fünf Quadratmeter zu und hat sich heute bei fünfzig Quadratmetern eingependelt. Man könnte diesen Anforderungen gerecht werden, wenn neuer Wohnraum einerseits gut geplant würde (um auch eine Familie ohne Beengung auf hundert Quadratmetern unterzubringen), andererseits neuen Wohnformen mehr Beachtung geschenkt würde. Ein Beispiel dafür ist der Typ der Clusterwohnung, wo zum Beispiel in der Zürcher Wohnbaugenossenschaft «Kraftwerk 1» Kleinwohnungen eine grosszügige Gemeinschaftsfläche umrahmen und auf diese Weise sowohl den Rückzug ins Private als auch die Teilnahme am Leben der Nachbarschaft ermöglichen.

Vielleicht sollten wir für einmal die Konkurrenzgefühle vergessen und von Zürich

lernen, was in Basel auch in einigen Jahren Realität sein könnte: gemeinsames und genossenschaftliches Wohnen verschiedenster Alters- und Interessens- und Einkommensgruppen. Nur durch Förderung organisch sich entwickelnder Projekte verhindern wir die Ghettoisierung der Stadt. Dabei soll nicht vergessen gehen, dass es in Basel in den letzten dreissig Jahren genossenschaftlich-organisierte Kooperationen gegeben hat – jedoch nicht im Bereich Wohnen, sondern im Bereich Kultur. Die Werkraum-Bewegung, die heute noch marginal existiert, hat vor rund zwanzig Jahren vorgemacht, welche Formen des kollektiven Miteinanders möglich wären. Vielleicht sollten wir wieder umdenken und den Begriff der Umnutzung, so wie ihn die Werkraumkultur geprägt hatte, ernster nehmen.

[www.wohnportal-basel.net](http://www.wohnportal-basel.net)

Hier konnte man einst auf dem Sonntagsflohmatt flanieren:  
Baustelle auf der Erlenmatt



Lysbüchel-Areal: Coop verteilt ab etwa 2016 im Aargau –  
der Kanton und die Stiftung Habitat planen eine Wohn- und Gewerbenutzung



**Platz für unterschiedliche Wohnformen:  
Baufelder Erlenmatt-Ost der Stiftung Habitat**