



Strategische Stossrichtung zur Nutzungsverteilung zwischen Arbeiten und Wohnen auf den Arealen in Transformation: Überprüfung 2026

1. September 2026

Inhalt

1. Zweck und Vorgehen der Überprüfung	2
2. Ausgangslage.....	3
2.1 Geschätzte Potenziale 2016 und 2021	3
2.2 Abstimmung mit Richtplananpassung.....	4
3. Überprüfung mit Planungsstand 2026.....	5
3.1 Entwicklung von Wirtschaftsflächen und Arbeitsplätzen sowie des Wohnraumangebots und der Wohnbevölkerung	5
3.2 Potenziale für Arbeiten und Wohnen auf Arealen in Transformation.....	5
3.3 Weitere Potenziale	6
3.3.1 Wirtschaftsflächen.....	6
3.3.2 Wohnflächen	7
3.4 Vergleich Potenziale gemäss Planungsstand 2021 und 2026.....	7
3.5 Nutzungsflexibilität	8
3.6 Pendlerströme	9
4. Ausblick	9
4.1 Handlungsfelder Flächenverfügbarkeit und Angebotssteuerung.....	9
4.2 Herausforderungen in den Bereichen Arbeiten, Wohnen und öffentliche Infrastruktur	11
4.2.1 Wirtschaftsentwicklung.....	11
4.2.2 Wohnraumentwicklung.....	12
4.2.3 Infrastruktur der öffentlichen Hand.....	12
5. Zusammenfassung und Beurteilung	12

1. Zweck und Vorgehen der Überprüfung

Die Bevölkerung und die Wirtschaft des Kanton Basel-Stadt entwickeln sich dynamisch. Dafür werden zusätzliche Wohnungen und auch Wirtschaftsflächen benötigt. Gleichzeitig sind die hierfür notwendigen Flächen innerhalb der Kantonsgrenzen knapp. Die Folge ist ein Zielkonflikt bei der Nutzung des Bodens. Nebst verschiedenen Arealentwicklungen in der Stadt und der Gemeinde Riehen verfügt Basel über grössere Transformationsareale, die meist für Industrie genutzt wurden und nun für das Wohnen geöffnet werden. Dies sind die Areale klybeckplus, Dreispitz, Klybeckquai & Westquai, Volta-Nord (Lysbüchel), Wolf und Rosental Mitte (vgl. Tabelle 1). Sie umfassen insgesamt 120 Hektare Boden. Dies ist eine grosse Chance für den Kanton Basel-Stadt, trotz seiner geringen Fläche zu wachsen, ohne dass dadurch bestehende Nutzungen verdrängt oder Grünflächen aufgegeben werden müssen.

Es stellt sich die Frage, ob diese Areale zukünftig schwerpunktmässig eher für das Arbeiten, für das Wohnen oder für Kultur, Bildung und Freizeit entwickelt werden sollen. Der Regierungsrat hat zum ersten Mal im Jahre 2016 die Chancen und Risiken unterschiedlicher Gewichtung von Arbeiten und Wohnen bei den Arealentwicklungen analysiert. Dabei wurden die Potenziale für Wirtschaftsflächen, Wohnflächen, Wohnbevölkerung und Arbeitsplätze in der ganzen Stadt geschätzt. Auf dieser Basis beschloss der Regierungsrat, dass auf den Arealen in Transformation insgesamt ein ausgeglichenes Verhältnis von Arbeiten und Wohnen mit Bezug auf den Boden in einer Bandbreite von rund +/- 10 Prozent (Entscheid 50:50) verfolgt wird. Diese Stossrichtung sollte sicherstellen, dass genügend Wohnungen gebaut werden können und Basel-Stadt ein bedeutsames wirtschaftliches Zentrum mit starker Arbeitsplatzkonzentration bleibt. Zudem sollten die Industrie- und Geschäftsflächen dichter genutzt und so neue Unternehmen angesiedelt werden und bestehende expandieren können.

Areal in Transformation	Grösse (in ha)	Eintrag kantonaler Richtplan
klybeckplus	30.0	Schwerpunkt Arbeiten und Wohnen (Festsetzung)
Dreispitz	24.0	Nördlicher Teil: Schwerpunkt Arbeiten und Wohnen (Festsetzung); Südlicher Teil: Schwerpunkt Arbeiten (Festsetzung)
Klybeckquai & Westquai ¹	23.0	Schwerpunkt Arbeiten und Wohnen (Zwischenergebnis)
Wolf	17.0	Schwerpunkt Arbeiten (Festsetzung)
Volta-Nord (Lysbüchel)	11.6	Nördlicher Teil (Äusseres St. Johann): Schwerpunkt Arbeiten (Festsetzung) Südlicher Teil: Schwerpunkt Arbeiten und Wohnen (nicht mehr im Richtplan enthalten, da die Planung jetzt umgesetzt wird)
Walkeweg	7.5	Schwerpunkt Arbeiten und Wohnen (nicht mehr im Richtplan enthalten, da die Planung jetzt umgesetzt wird)
Rosental Mitte ²	6.8	Schwerpunkt Arbeiten (Festsetzung)

Tabelle 1: Areale in Transformation in Basel

Im Jahr 2021 wurde die Entwicklung anhand des damaligen Planungsstands überprüft. In diesem Zusammenhang bestätigte der Regierungsrat den Entscheid 50:50 aus dem Jahr 2016.

Im vorliegenden Bericht wird die Nutzungsverteilung mit dem Planungsstand per 1. Januar 2026 erneut überprüft. Zunächst werden die Ergebnisse der bisherigen Analyse und Überprüfung

¹ In der Analyse 2016 und der Überprüfung 2021 «Hafen- und Stadtentwicklung Klybeck-Kleinhüningen (HSEKK)»

² Die Analyse im Jahr 2016 erfolgte ohne Rosental Mitte. Im Jahr 2021 wurde das Areal Rosental Mitte zu den Transformationsarealen gezählt.

dargestellt (vgl. Kapitel 2). Anschliessend werden die Potenziale für Wirtschafts- und Wohnflächen, Arbeitsplätze und Wohnbevölkerung 2026 geschätzt und mit denjenigen des Jahres 2021 verglichen (vgl. Kapitel 3). Zusätzlich wird aufgezeigt, wie flexibel die Nutzungen zukünftig angepasst werden können.

Anschliessend zeigt der Bericht auf, wie sich die im Jahr 2021 skizzierten Handlungsfelder entwickelt haben und welchen Herausforderungen sich der Kanton betreffend Wirtschaftsflächen, Wohnraum und grossflächige Infrastrukturen der öffentlichen Hand gegenübersteht (vgl. Kapitel 4). Schliesslich werden die Ergebnisse zusammengefasst und beurteilt (vgl. Kapitel 5).

2. Ausgangslage

2.1 Geschätzte Potenziale 2016 und 2021

Tabelle 2 vergleicht die Potenziale der Bruttogeschossflächen (BGF) für Arbeiten und Wohnen sowie die Potenziale für zusätzliche Einwohnende und Arbeitsplätze in den Jahren 2016 und 2021. Diese werden den Zielsetzungen gemäss kantonalem Richtplan für das Jahr 2035 gegenübergestellt.

Dabei wurden im Jahr 2016 die Potenziale bis zum Jahr 2035 aufgrund von Annahmen über die Dichte der Bebauung und der Nutzung geschätzt. So ergibt sich bei den Wirtschaftsflächen eine Bandbreite an potenziellen BGF und Arbeitsplätzen, die durch verschiedene Varianten von Gewerbe- oder Büronutzungen bestimmt wird. Im Jahr 2021 wurde dann der tatsächliche Planungsstand bis zum Jahr 2045 erfasst. Es wurde keine Bandbreite für die Dichte der Bebauung und Nutzung von Arbeitsflächen mehr vorgesehen, da die Entwicklungsplanung der Areale in Transformation bereits im Gange war. Das gesamte Wachstumspotenzial belief sich gemäss Planungsstand 2021 auf bis zu 51'900 Arbeitsplätze (davon 19'800 auf den Arealen in Transformation) und 40'600 Einwohnende (davon 21'000 auf den Arealen in Transformation).

Potenziale bis 2035/45	Arbeiten	Wohnen
Schätzung 2016 – Nutzungsaufteilung 50:50		
BGF in m ² auf den Arealen in Transformation	1.13 – 1.3 Mio.	1.13 Mio.
Zusätzliche Arbeitsplätze / Einwohnende auf Arealen in Transformation	19'000–29'000	19'000
Zusätzliche Arbeitsplätze / Einwohnende auf weiteren Arealen und Verdichtung	18'000 ³	12'000
Gesamtes Wachstumspotenzial in Basel bis 2035	37'000 – 47'000	31'000
Planungsstand 2021		
Anteile Bodenfläche auf Arealen in Transformation (ohne Gebiete öffentlicher Nutzungen, Parkflächen und Mischgebiete mit Schwerpunkt Arbeiten)	ca. 52 % (reine Arbeitsnutzung) ⁴	31 % (Mischgebiete mit Schwerpunkt Wohnen)
BGF in m ² auf den Arealen in Transformation	1.24 Mio. (50 %, inkl. sonstiger Nutzungen ⁵)	1.26 Mio. (50 %)
Zusätzliche Arbeitsplätze / Einwohnende auf Arealen in Transformation	19'800	21'000

³ Ohne kleinteilige Verdichtung

⁴ Bei der Betrachtung der Nutzungsverhältnisse mit Bezug auf den Boden wird zur Kategorie «Arbeiten» nur die reine Arbeitsnutzung gezählt. Bei der Betrachtung der BGF werden gemäss der üblichen planungsrechtlichen Definition sämtliche Nicht-Wohnnutzungen zu den Arbeitsnutzungen gezählt.

⁵ Vgl. vorstehende Fussnote

Zusätzliche Arbeitsplätze / Einwohnende auf weiteren Entwicklungsarealen und kleinteilige Verdichtung ⁶ (davon durch Roche und Novartis)	32'100 (17'000)	19'600 ⁷
Gesamtes Wachstumspotenzial in Basel bis 2045 (gerundet)	51'900	40'600
Ziel Richtplan für Basel-Stadt bis 2035 (Grössenordnung)⁸	30'000	20'000

Tabelle 2: Wachstumspotenzial gemäss Schätzung 2016 und Planungsstand 2021

2.2 Abstimmung mit Richtplananpassung

Von den Überlegungen im Jahr 2016 ausgehend, wurden im Jahr 2018 die Zielgrössen für Arbeitsplätze und Bevölkerung für das Jahr 2035 für den Kanton Basel-Stadt auf je 220'000 festgelegt (vgl. Tabelle 3). Seit den siebziger Jahren war die Anzahl der Beschäftigten im Gegensatz zur Wohnbevölkerung kontinuierlich angestiegen (vgl. Abbildung 1, vgl. auch Kapitel 3.1). Die Zielgrössen wurden gleichgesetzt, um der zunehmenden Wohnungsknappheit entgegenzuwirken.

Zielgrössen Richtplananpassung Siedlungsentwicklung	Arbeiten	Wohnen
Zielgrösse Arbeitsplätze / Einwohnende 2035 Basel-Stadt im Richtplan	220'000	220'000
Erforderlicher Zuwachs Arbeitsplätze / Einwohnende ab 2016	30'000	20'000

Tabelle 3: Zielgrössen Richtplananpassung Siedlungsentwicklung (Richtplan erlassen am 18.09.2018)

Der kantonale Richtplan soll in den Jahren 2027–2031 gesamthaft überarbeitet werden und Aussagen für einen Planungshorizont bis 2050 treffen. Es ist vorgesehen, dass die Richtplananpassung auch neue Zielgrössen für Arbeitsplätze und Bevölkerung festlegt. Diese werden die Ergebnisse der vorliegenden Überprüfung mitberücksichtigen.

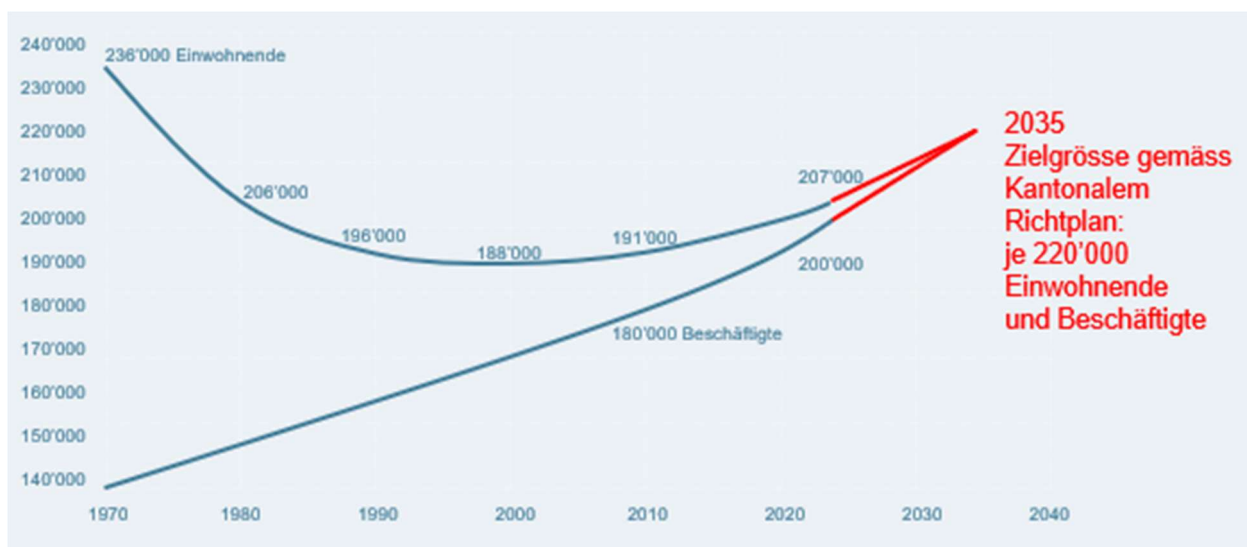


Abbildung 1: Entwicklung von Beschäftigten und Einwohnenden im Kanton Basel-Stadt

⁶ Davon kleinteiliges Verdichtungspotenzial ca. 3'000 Arbeitsplätze, in der Analyse von 2016 noch nicht enthalten.

⁷ Inkl. Stadtraum Ost mit Potenzial für 3'000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

⁸ Vgl. Kapitel 2.2.

3. Überprüfung mit Planungsstand 2026

3.1 Entwicklung von Wirtschaftsflächen und Arbeitsplätzen sowie des Wohnraumangebots und der Wohnbevölkerung

Die Bevölkerung im Kanton Basel-Stadt wächst seit rund zwanzig Jahren wieder stetig und erreichte Ende des Jahres 2025 mit 210'529 Personen den höchsten Stand seit den siebziger Jahren. Dieser Bevölkerungsanstieg wird primär durch Zuwanderung getrieben. Das mittlere Szenario der Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Amtes prognostiziert, dass die Bevölkerung bis im Jahr 2045 auf rund 225'000 Einwohnende ansteigt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist nach wie vor grösser als das Angebot, und der bestehende Wohnraum kann nur begrenzt verdichtet werden. Deshalb hängt die zukünftige Bevölkerungsentwicklung stark davon ab, wie viele zusätzliche Wohnungen auf den Transformationsarealen geschaffen werden können.

Die Zahl der Beschäftigten im Kanton Basel-Stadt nahm zwischen den Jahren 2018 und 2024 von 190'492 Personen auf 201'823 Personen zu. Das Angebot an Wirtschaftsflächen und insbesondere an Büroflächen stieg seit dem Jahr 2020 nach einer langen Phase konstant tiefer Leerstände aufgrund einer Angebotsausweitung stark an. Der Anstieg des verfügbaren Flächenangebots lässt sich mit der Zentralisierung von Büros (Bezug zweiter Roche-Turm 2021/22), einem Strukturwandel im Bankenwesen (Übernahme der Credit Suisse AG durch die UBS AG) sowie mit neuen Bedürfnissen im Arbeitsmarkt (New Work, Remote Work, Homeoffice) im Nachgang zur Corona-Pandemie erklären. Dazu kommt, dass diverse Neubauten in der Phase nach dem Jahr 2020 auf den Markt gekommen sind. Dass der Leerstand trotz starker Angebotsausweitung ab dem Jahr 2021 nicht höher ausfiel, deutet auf eine gesunde Nachfrage seitens der Unternehmen hin.

Das Angebot an Produktionsflächen ist im Vergleich zu Büroflächen kaum gestiegen und lag per 1. Juni 2025 bei lediglich 100 Quadratmetern. Flächen, die Produktion ermöglichen, werden weiterhin nachgefragt. Mit dem Basler Standortpaket haben Regierungsrat, Grosser Rat und Stimmbürger gezielte Fördermassnahmen beschlossen, um Hochtechnologieproduktion in Basel-Stadt zu halten und auszubauen. Das dafür benötigte Angebot an Produktionsflächen konnte im Jahr 2025 nicht mit der Nachfrage mithalten. Im Bereich der verfügbaren Lager- und Gewerbeflächen blieben Angebot und Nachfrage im Vergleich zu den Vorjahren relativ konstant, und es standen leicht weniger Ladenflächen leer.

3.2 Potenziale für Arbeiten und Wohnen auf Arealen in Transformation

Die nachfolgenden Angaben bilden den Planungsstand am 1. Januar 2026 ab. Sie sind als ungefähre Grössenordnungen zu verstehen. Dabei handelt es sich um maximale Potenziale bis zum Jahr 2045, bei denen angenommen wird, dass alle Entwicklungsgebiete ganz bebaut werden. Eine Übersicht hierzu gibt Tabelle 4.

Zusammenfassend sind bezogen auf das Potenzial an Bruttogeschossfläche gemäss aktuellem Planungsstand 51 Prozent für das Arbeiten und 49 Prozent für das Wohnen vorgesehen; andere Kategorien von Bruttogeschossflächen werden nicht erfasst. Nur auf den Boden bezogen sind rund 54 Prozent des Bodens für das Arbeiten und 32 Prozent für das Wohnen vorgesehen.

Die insgesamt 51 Prozent der BGF für Arbeits- und 49 Prozent für Wohnnutzung entsprechen 1.17 Millionen Quadratmetern BGF für Arbeitsnutzung und 1.11 Millionen Quadratmetern BGF für Wohnnutzung. Damit weisen die sieben Areale in Transformation bis 2045 insgesamt ein Potenzial zur Schaffung von Arbeitsflächen für ca. 17'000 zusätzliche Arbeitsplätze und von Wohnraum für 18'000 Einwohnende aus.

Betreffend Boden werden mehrere Nutzungskategorien unterschieden (vgl. Abbildung 2). Dabei wurden die reinen Arbeitsnutzungen (Arbeitsnutzungen ohne Wohnen) und die Zentrumsnutzungen ohne Wohnen zu den Flächen für Arbeiten gezählt. Reine Wohngebiete sowie Mischnutzungen

(ausser solche mit Schwerpunkt Arbeiten) wurden dem Wohnen zugeteilt. Zu den insgesamt 54 Prozent des Bodens der Transformationsareale für Arbeitsnutzungen und 32 Prozent für das Wohnen kommen grössere Grünanlagen und Zonen im öffentlichen Interesse mit weiteren 10 Prozent. Berücksichtigt man den Spielraum von +/- 10 Prozent, des Entscheids «50:50», so liegt das Ergebnis am oberen Rand der Bandbreite für das Arbeiten (und am unteren Rand für das Wohnen). Dabei ist aufgrund der Zuteilung der Mischnutzungen mit Schwerpunkt Arbeiten zu den sonstigen Flächen davon auszugehen, dass der eigentliche Anteil des Arbeitens insgesamt noch höher liegt.



Abbildung 2: Bodennutzung der Transformationsreale (Planungsstand Januar 2026)

3.3 Weitere Potenziale

Nachstehend werden die Potenziale an Wirtschafts- und Wohnflächen ausserhalb der Areale in Transformation bis im Jahr 2045 zusammengefasst. Es handelt sich um weitere Entwicklungsareale und kleinteilige Nachverdichtungen.

3.3.1 Wirtschaftsflächen

Ausserhalb der Transformationsareale könnten in Basel bis zu 18'700 zusätzliche Arbeitsplätze entstehen, wobei die Potenziale auf den privaten Unternehmensarealen wie Roche und Novartis, auf dem Grosspeter-Areal (ca. 400 zusätzliche Arbeitsplätze), dem neuen Nauentor (ca. 550

zusätzliche Arbeitsplätze) sowie den Erweiterungsbauten des Stücki Parks (ca. 1'200 zusätzliche Arbeitsplätze) eingerechnet sind. Diese sind mehrheitlich der Entwicklung dieser bestehenden Unternehmen vorbehalten und erhöhen nur indirekt die Flächenverfügbarkeit im Kanton. Damit ist das Potenzial ausserhalb der Transformationsareale ähnlich gross wie jenes auf den Arealen selbst. Zusammen mit den Arealen in Transformation ergibt sich ein Potenzial von zusätzlich 35'700 Arbeitsplätzen.

Mit der Transformation der Areale werden die Arbeitsplätze in allen Bereichen verdichtet. So resultiert künftig ein durchschnittlicher Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz von rund 45 Quadratmetern, bei den neu hinzukommenden Arbeitsplätzen sind es sogar nur 41 Quadratmeter. Dieser liegt deutlich tiefer als beispielsweise Ende des Jahres 2013, als auf den Transformationsarealen pro Arbeitsplatz 85 Quadratmeter belegt wurden.

3.3.2 Wohnflächen

Gemäss Planungsstand 2026 kann durch Arealentwicklungen ausserhalb der Transformationsareale und Nachverdichtung im Bestand zusätzlich Wohnraum für 13'300 Einwohnende entstehen.⁹ Das ist eine ähnliche Grössenordnung wie das Potenzial auf den Arealen in Transformation. Insgesamt beläuft sich das Potenzial in Basel auf zusätzlich 31'300 Einwohnende.

Den grössten Beitrag zu zusätzlichem Wohnraum ausserhalb der Transformationsareale leisten das Projekt Nauentor mit 800 sowie die verbleibenden Bauetappen auf dem Erlenmatt-Areal mit ca. 200 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern. Darüber hinaus tragen diverse Hochhausprojekte wie der Rosentalturm oder die Hochhäuser Heuwaage und Rankstrasse wesentlich zur Entwicklung bei (vgl. Liste der grössten Projekte im Anhang 2).

3.4 Vergleich Potenziale gemäss Planungsstand 2021 und 2026

Die Wachstumspotenziale von Arbeitsplätzen und Bevölkerung fallen im Jahr 2026 deutlich geringer aus als im Jahr 2021. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die geplanten Freiflächen auf dem Areal Klybeckquai & Westquai zulasten des Wohnens zugenommen haben (Gegenvorschlag zur Hafeninitiative). Zudem wird die Nutzung im klybeckplus heute weniger dicht geplant. Auch wurden einige Areale bereits realisiert, z.B. Baloise, Science Park, Werkarena, Helvetia im Bereich Arbeiten und beispielsweise die Areale/Überbauungen Claraturm, Burgfelderstrasse, Westfeld, Eisenbahnweg, Lysbüchel Süd im Bereich Wohnen, und werden nicht mehr zu den Potenzialen gezählt. Weggefallen ist zudem die Entwicklung der Siedlung Horburg (Zurückweisung des Bebauungsplans durch den Grossen Rat). Zudem wurde der Stadtraum Ost mit einem sehr langfristigen Entwicklungspotenzial von 3'000 Einwohnenden nach dem Jahr 2045 nicht mehr mitgezählt, was das Total weiter reduziert.

Potenziale bis 2045	Arbeiten	Wohnen
Planungsstand 2021 / 2026¹⁰		
BGF in m ² auf den Arealen in Transformation	1.24 / 1.17 Mio. (50 / 51 %, inkl. sonstiger Nutzungen ¹¹)	1.26 / 1.11 Mio. (50 / 49 %)
Anteile Bodenfläche auf Arealen in Transformation (ohne Gebiete öffentlicher Nutzungen, Parkflächen und Mischgebiete mit Schwerpunkt Arbeiten)	52 / 54 % (reine Arbeitsnutzung)	31 / 32 % (Wohngebiete und Mischgebiete mit Schwerpunkt Wohnen)

⁹ Die Realisierung von aus der Zonenplanrevision resultierenden Verdichtungspotenzialen und weiteren Nachverdichtungen im Bestand ist dabei vollumfänglich eingerechnet. So könnten durch die Mobilisierung der Hälfte der aus der Zonenplanrevision resultierenden Potenziale bis 2045 Raum für ca. 2'500 zusätzliche Bewohnende entstehen. Bei der Nachverdichtung im Bestand wird unter der Annahme, dass kleinteilige Nutzungsreserven ausserhalb der Arealentwicklungen im ähnlichen Umfang wie bisher realisiert werden, von Raum für ca. 7'500 zusätzliche Einwohnende ausgegangen.

¹⁰ Stand am 31.12.2025, mit Rosental Mitte in der Kategorie «Areal in Transformation». Abweichungen zwischen den Jahren 2021 und 2026 werden im vorstehenden Text begründet.

¹¹ z.B. kommerzielle Nutzungen MParc in Dreispitz Nord und FHNW Dreispitz Mitte

Zusätzliche Arbeitsplätze / Einwohnende auf Arealen in Transformation	19'800 / 17'000	21'000 / 18'000
Zusätzliche Arbeitsplätze / Einwohnende auf weiteren Entwicklungsarealen und kleinteilige Verdichtung ¹² (davon durch Roche und Novartis)	32'100 / 18'700 (17'000 / 11'400)	19'600 ¹³ / 13'300
Gesamtes Wachstumspotenzial in Basel bis 2045 (gerundet)	51'900 / 35'700	40'600 / 31'300
Aktuelle Anzahl Arbeitsplätze / Einwohnende im Kanton Basel-Stadt	200'000 (Ende 2023)	210'000

Tabelle 4: Wachstumspotenzial gemäss Planungsständen 2021 und 2026

3.5 Nutzungsflexibilität

Für die kommende Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplans mit der Festlegung neuer Zielgrössen (vgl. Kapitel 2.2), ist es wesentlich, die Nutzungsflexibilität der Areale in Transformation zu kennen. Je weiter fortgeschritten die Planung ist, desto weniger kann die Nutzung geändert werden. Spätestens dann, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, steht fest, welche Gebiete ausschliesslich für Industrie genutzt werden dürfen, welches Misch- und welches reine Wohngebiete sind. Während es einfach scheint, mehr Wohnnutzung umzusetzen, dürfte die Entlassung von Flächen aus der Zone 7 städtebaulich unumkehrbar sein. Denn Industrieareale bringen oft Störfallrisiken, Lärm und Schwerverkehr mit sich, was nicht mit Wohnen zu vereinbaren ist. Grundsätzlich können jedoch Schwerpunkte Arbeiten und Wohnen innerhalb von Mischgebieten verschoben werden, sofern die Gebäude eine flexible Nutzung zulassen.

Aus Tabelle 5 ergibt sich, dass die Planung im klybeckplus, im Wolf, in VoltaNord, im Walkeweg sowie im Nordteil des Dreispitzareals bereits weit fortgeschritten ist; teilweise wird bereits gebaut. In den Arealen Klybeckquai & Westquai und Rosental Mitte könnte die Nutzung eher noch angepasst werden. Auf beiden Arealen besteht jedoch die breit abgestützte Absicht, neu beziehungsweise mehr Wohnraum zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund kann die Nutzungsverteilung in den Arealen in Transformation nunmehr sehr beschränkt geändert werden. Sofern ein Spielraum dafür besteht, müssen nicht nur die Interessen der öffentlichen Hand gewahrt werden, sondern es muss auch die Eigentümerschaft damit einverstanden sein.

Areal (Bodenfläche in ha)	Planungsstand Nutzungsverteilung Arbeiten-Wohnen (per 1.1.2021/2026 ¹⁴)		
	BGF Arbeiten ¹⁵	BGF Wohnen/- Mischnutz.	Bemerkungen
klybeckplus (30.0)	30 - 35 % / ca. 36 %	60 - 65 % / ca. 64 %	Planung weit fortgeschritten, rechtlich noch nicht verbindlich. Richtprojekt abgeschlossen. Ziel: Planaufgabe Anfang 2027
Dreispitz ¹⁶ (24.0)	ca. 80 % / ca. 81 %	ca. 20 % / ca. 19 %	RR hat GR den Bebauungsplan für Dreispitz Nord überwiesen ¹⁷ .
Klybeckquai & Westquai (23.0)	ca. 30 % / ca. 39 %	ca. 70 % / ca. 61 %	Planung weit fortgeschritten, rechtlich noch nicht verbindlich.

¹² Davon kleinteiliges Verdichtungspotenzial ca. 3'000 Arbeitsplätze, in der Analyse von 2016 noch nicht enthalten.

¹³ Inkl. Stadtraum Ost mit Potenzial für 3'000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

¹⁴ Stand am 31.12.2025

¹⁵ Inklusive Sonstiges

¹⁶ Nutzungsverteilung berücksichtigt die neue Nutzungsverteilung Dreispitz Mitte nicht.

¹⁷ Dreispitz Mitte: Neu etwa 1/3 Arbeiten / Wohnen / Kulturelles und Freizeit, noch nicht in den hier abgebildeten Flächenanteilen abgebildet.

Wolf (17.0)	ca. 70% % / ca. 68 %	ca. 30 % / ca. 32 %	Bebauungsplan rechtskräftig
Volta Nord (11.6)	ca. 39 % / ca. 45 %	ca. 61 % / ca. 55 %	Bebauungsplan rechtskräftig
Walkeweg (7.5)	ca. 30 % / ca. 31 %	ca. 70 % / ca. 69 %	Bebauungsplan rechtskräftig
Rosental Mitte (6.8)	60-80 % / ca. 60 %	20-40 % / ca. 40 %	Die meisten Neubauten setzen einen Bebauungsplan voraus. Gewisse Flexibilität vorhanden.

Tabelle 5: Übersicht aktueller Planungsstand und Nutzungsaufteilung Areale in Transformation

Mit der Planungsvereinbarung vom April 2026 wird das Areal Dreispitz im Bereich Dreispitz Mitte für Wohnen und Freizeit/Kulturelles/Bildung geöffnet. Da es sich um ein grosses Areal handelt, dürfte sich der Anteil Arbeitsnutzung auf den Transformationsarealen mit Bezug auf den Boden von aktuell 51 Prozent reduzieren. Die Vereinbarung erfolgte nach dem Stichtag für die Berichterstattung vom 1. Januar 2026 und ist deshalb in den gesamtstädtischen Bilanzen (vgl. Tabellen 4 und 5) noch nicht enthalten. Gemäss einer Grobschätzung dürfte der Flächenanteil für das Arbeiten noch immer in der Bandbreite von 50:50 +/- 10 Prozent liegen.

3.6 Pendlerströme

Die Pendlerströme haben sich seit dem Jahr 2010 relativ stabil entwickelt¹⁸. Gleichzeitig stieg die Anzahl Arbeitsplätze, und die Bevölkerung wuchs. Dass dabei die Anzahl Pendler nicht zulegen, könnte zumindest teilweise mit Home-Office zusammenhängen.

Im Jahr 2023 pendelten rund 92'000 Personen nach Basel-Stadt, um einer Erwerbstätigkeit nachzugehen, rund zwei Drittel der Zupendelnden stammten aus anderen Kantonen der Schweiz und ein Drittel aus dem Ausland. Die Zahl der Wegpendler beläuft sich auf 25'000. Dies ergibt einen Überschuss an Zupendelnden gegenüber den Wegpendelnden von rund 67'000 Personen. Dabei ist festzuhalten, dass insbesondere zu Stosszeiten die Bahn- und Strasseninfrastruktur im Kanton Basel-Stadt teilweise überlastet ist. Der private Motorfahrzeugverkehr darf gemäss Umweltschutzgesetz auf dem städtischen Strassennetz gegenüber dem Jahr 2019 nicht zunehmen, gemäss Klimaschutzstrategie soll er sogar bis im Jahr 2037 um ein Drittel gegenüber 2019 abnehmen.

Die künftige Entwicklung der Pendlerzahlen ist zu beobachten, wenn neue Zielwerte für Arbeitsplätze und die Bevölkerung im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplans festgelegt werden sollen.

4. Ausblick

4.1 Handlungsfelder Flächenverfügbarkeit und Angebotssteuerung

Bei der Überprüfung der Nutzungsverteilung von Arbeiten und Wohnen im Jahr 2021 wurden verschiedene Handlungsfelder beurteilt, deren Entwicklung langfristig überprüft werden soll. Die Handlungsfelder berücksichtigen die quantitative Erreichung der Zielgrössen gemäss Richtplan. Zudem wurde beurteilt, inwiefern die verfügbaren Flächen gewissen qualitativen Zielen genügen.

¹⁸ Im Jahr 2018 gab es bei den Pendlerzahlen einen Bruch, der methodisch begründet ist. Ohne diesen Bruch wären die Pendlerströme ziemlich stabil - sowohl 2010 bis 2017 also auch 2018 - 2023.

Handlungsfeld 1: Quantitative Zielerreichung Richtplan bis im Jahr 2035

Die im Kanton Basel-Stadt verfügbaren Flächen ermöglichen das Erreichen der quantitativen Zielgrössen des kantonalen Richtplans hinsichtlich Arbeitsplatz- und Bevölkerungswachstum.

Gemäss kantonalem Richtplan soll die Zahl der Arbeitsplätze und der Bevölkerung bis im Jahr 2035 auf je 220'000 steigen. Aktuell (2024) gibt es rund 201'000 Arbeitsplätze und (2026) rund 210'000 Einwohnende im Kanton Basel-Stadt. Der Stand der Planung zeigt, dass die Arbeits- und Wohnflächenpotenziale auch ein Wachstum über die Zielgrössen für Arbeitsplätze und Bevölkerung hinaus ermöglichen. Die Zielsetzung des Richtplans erscheint für die Wohnbevölkerung konkret gut erreichbar, insbesondere bei einer weiterhin dynamischen Wirtschaftsentwicklung. Allgemein kann jede verfügbare Wohnung belegt werden.

Für die Arbeitsplätze ist das Ziel nur knapp erreichbar. Voraussetzung für einen funktionierenden Büroflächenmarkt ist beispielsweise eine Angebotsquote von vier bis fünf Prozent, damit interessierte Unternehmen einen passenden Standort finden. Denn jedes Unternehmen benötigt ein spezifisches Flächenangebot. Faktoren, die das Jobwachstum zusätzlich erschweren, sind ein Strukturwandel im Arbeitsmarkt in Kombination mit geopolitischen Unsicherheiten. Zudem verlässt ab dem Jahr 2027 mit der Straumann Group ein grosser Arbeitgeber (rund 700 Beschäftigte) den Kanton mangels räumlichen Entwicklungsoptionen. Auch wird der Zusammenschluss der Versicherungskonzerne Helvetia und Baloise kurzfristig zu einem Stellenabbau führen. Daher ist es denkbar, dass trotz der Flächenpotenziale bis zum Jahr 2035 nicht genügend zusätzliche Arbeitsplätze entstehen.

Handlungsfeld 2: Ermöglichung Wirtschaftsstruktur

Es werden vielfältige Wirtschaftsflächen geplant, um die beabsichtigte Wirtschaftsstruktur des Kantons (inkl. Industriezone 7, Gewerbeflächen) und die Ansiedlung neuer Unternehmen zu unterstützen.

Basel soll als erfolgreicher Wirtschaftsstandort weiterentwickelt werden. Dazu müssen ausreichend und qualitativ adäquate Wirtschaftsflächen als wesentlicher Standortfaktor angeboten werden können. Aktuell verfügt Basel über rund 164 Hektar Fläche für Industrie & Gewerbe (Zone 7 Industrie- und Gewerbezone sowie Zonen mit überlagernder Industrieerleichterung). Diese Flächen werden durch die Transformation der ehemaligen Industrieareale (Lehenmatt Süd, klybeckplus, Dreispitz) in den nächsten Jahren nochmals deutlich zurückgehen. Die grösste Reserve an nutzbaren Produktionsflächen für Unternehmen auf Flächensuche wird frühestens ab dem Jahr 2030 auf den Transformationsarealen klybeckplus (2.4 Hektare) und Dreispitz (rund 5 Hektare) zu finden sein.

Insgesamt bieten die vorgesehenen Wirtschaftsflächen auf den Transformationsarealen die Voraussetzungen dafür, dass sich die Basler Wirtschaft erfolgreich weiterentwickeln und diversifizieren kann. Modernen und gut erschlossenen Flächen für Wissensarbeit (z.B. Büro & Labor) und innovativen Produktionsnutzungen kommt dabei der grösste Fokus zu.

Handlungsfeld 3: Ermöglichung von vielfältigem und erschwinglichem Wohnraum

Es werden genügend Wohnflächen geplant, die die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung nach vielfältigem und erschwinglichem Wohnraum befriedigen.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sind vielfältig. Es gilt darauf zu achten, dass die Lebensqualität in den bestehenden und neu zu schaffenden Quartieren durch ein diversifiziertes Wohnraumangebot mit ausreichend Grün- und Freiflächen hoch bleibt. Vielfalt wird in Bezug auf die bauliche Dichte und auch in Bezug auf Wohnraumtypologien, Zielgruppen sowie Mietpreise angestrebt.

Arealentwicklungen und insbesondere die grösseren Transformationsareale tragen am meisten zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und Sicherstellung einer ausreichenden Wohnraumversorgung im Kanton bei. Mit der Entwicklung dieser Areale werden in den kommenden Jahrzehnten

mehrere tausend neue Wohnungen erwartet, die sowohl durch private als auch durch gemeinnützige Bauträger realisiert werden. Diese Wohnungen werden sehr benötigt: In Basel-Stadt liegt die Leerstandsquote seit dem Jahr 2009 unter 1 Prozent, mit Ausnahme von drei Jahren, bei der sie aufgrund einer starken Wohnbautätigkeit zwischen 1 und 1.2 Prozent lag. Dies bedeutet, dass im Kanton Basel-Stadt gemäss Wohnraumförderungsgesetz konstant Wohnungsnot vorliegt.¹⁹ Das Angebot an Wohnungen kann mit der Nachfrage nicht mithalten. Gleichzeitig stiegen die Mietzinsen seit dem Jahr 2001 um 40 Prozent. Es wurde zunehmend schwierig für die Einkommensschwächeren, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Dazu kamen der Anlagedruck im Immobilienbereich und die Bauteuerung, so dass Leerkündigungen und hohe Mietzinssteigerungen nach Sanierungen Einwohnende verdrängten. Diese Entwicklung brachte die Bevölkerung weit über die einkommensschwachen Gruppen hinaus in Bedrängnis. Schliesslich stimmte die Bevölkerung den beiden Wohnschutzinitiativen zu. Dies hatte die Verschärfung der Wohnschutzbestimmungen im Wohnraumförderungsgesetz zur Folge.

Zur Umsetzung des Verfassungsartikels «Recht auf Wohnen» hat der Regierungsrat festgelegt, dass der Anteil preisgünstiger Wohnungen im Finanzvermögen (Wohnbauprogramm 1'000+), Genossenschaftswohnungen sowie der Stiftung «Wohnraum Basel» am Mietwohnungsbestand von damals 13.5 Prozent kontinuierlich auf 25 Prozent im Jahr 2050 gesteigert wird.

Mit dem Gegenvorschlag zur Initiative «Basel baut Zukunft» ist diese Vorgabe nun gesetzlich verankert: Bei Transformationsarealen mit einem Planungssperimeter über 15'000 Quadratmetern muss künftig mindestens ein Drittel des neu geschaffenen Wohnraums dauerhaft gemeinnützig und nach dem Prinzip der Kostenmiete vermieten werden. Für kleinere Areale kann der Grosse Rat im Rahmen von Bebauungsplänen Massnahmen festlegen, um das übergeordnete Ziel zu erreichen, den Anteil preisgünstiger Wohnungen am gesamten Mietwohnungsbestand bis im Jahr 2050 auf 25 Prozent zu erhöhen. Gemäss aktuellem Stand der Planungen könnten sich die preisgünstigen Wohnungen auf den Transformationsarealen insgesamt auf rund 4'800 Einheiten belaufen, was gut die Hälfte aller Wohnungen auf diesen Arealen darstellt. Das Zwischenziel von 17.5 Prozent preisgünstigem Mietwohnraum bis im Jahr 2035 dürfte so erreichbar sein. Schwieriger wird es, das Ziel von 25 Prozent preisgünstigem Wohnraum bis im Jahr 2050 zu erreichen. Dies hängt damit zusammen, dass der Bestand an Mietwohnraum kontinuierlich wächst. Somit wächst die erforderliche Anzahl preisgünstiger Wohnungen ebenfalls automatisch an.

4.2 Herausforderungen in den Bereichen Arbeiten, Wohnen und öffentliche Infrastruktur

4.2.1 Wirtschaftsentwicklung

Basel-Stadt ist in Bezug auf die Wirtschaftsleistung das Zugpferd der Schweizer Wirtschaft. Demgegenüber zeigen die Beschäftigtenzahlen ein anderes Bild. Zwischen den Jahren 2010 und 2014 stieg die Anzahl Beschäftigter um 10'000 Personen an und Basel-Stadt lag mit dem Kanton Zug gleichauf. Danach sind bis zum Jahr 2024 weitere 10'000 Stellen dazugekommen, sodass Basel-Stadt im schweizweiten Vergleich weniger stark als Basel-Landschaft, Zürich, Jura, das Bassin Lémanique und der Spitzenreiter Zug gewachsen ist.

Gleichzeitig ist die Vorhersage einer zukünftigen Wirtschaftsstruktur und der daraus entstehenden Flächenbedürfnisse sehr unsicher. Auch bei bekannten und gut untersuchten Märkten wie jenem für Büroflächen ist schwierig abzusehen, wie sich der Flächenbedarf in den kommenden Jahrzehnten entwickeln wird.

Klar scheint, dass in Zeiten von nicht beeinflussbaren, globalen Unsicherheiten lokal beeinflussbare Standortfaktoren wie Rechtssicherheit, ein offener Arbeitsmarkt, Erreichbarkeit und ein adäquates Flächenangebot umso wichtiger werden. Unternehmen sollen auch für grossflächige Ansiedlungen

¹⁹ «Wohnungsnot besteht bei einem Leerwohnungsbestand von 1.5 Prozent oder weniger.», § 4 Abs. 4 Wohnraumförderungsgesetz (WRFG, SG 861.500).

und Umzüge attraktive Optionen geboten werden können. Ein ausreichendes Angebot an qualitativ hochwertigen Wirtschaftsflächen ist deshalb ein zentraler Standortfaktor.

4.2.2 Wohnraumentwicklung

Der Druck auf den Wohnungsmarkt hält im Kanton Basel-Stadt an. Die Leerstandsquote des Wohnraums ist tief und es herrscht faktisch Wohnungsnot. Entsprechend bekunden insbesondere Geringverdienende grosse Mühe, passenden Wohnraum zu finden.

Daher ist es wichtig, zusätzlichen Wohnraum auf den Transformationsarealen zu erstellen, um den Druck auf den bestehenden Wohnraum zu reduzieren. Durch den Neubau erhöht sich auch der Anteil des hindernisfreien Wohnraums; dies ist für die zunehmende Anzahl älterer Einwohnender wichtig. Arealentwicklungen leisten zudem einen wichtigen Beitrag zum im Bau- und Raumplanungsgesetz verankerte Ziel, den Anteil an preisgünstigem Wohnraum an den Mietwohnungen im Kanton bis 2050 auf 25 Prozent zu steigern.

4.2.3 Infrastruktur der öffentlichen Hand

Mit zunehmenden Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzahlen nimmt auch der Bedarf an Infrastrukturen der öffentlichen Hand zu, es handelt sich damit um einen wachstumsbedingten Bedarf. Öffentliche Infrastrukturen lassen sich grundsätzlich in standortgebundene und nicht standortgebundene Infrastrukturen unterscheiden. Während ein Primarschulhaus zwingend in der Nähe der neu erstellten Wohnungen liegen muss, können z.B. weiterführende Schulen freier im Stadtgebiet verteilt werden. Beispiele weiterer standortgebundener Infrastrukturen sind Bibliotheken, Kindergärten oder Werkhöfe, die dem Quartier dienen. Zu den nicht standortgebundenen Infrastrukturen hingegen zählen zum Beispiel zentrale Verwaltungseinrichtungen, übergeordnete Sportinfrastrukturen (z.B. Schwimmbäder) oder Lagerflächen aller Art.

Bei grösseren Arealentwicklungen ist darauf zu achten, dass standortgebundene Infrastrukturen frühzeitig mitgedacht werden, wie dies jüngst auch bei den Entwicklungen Volta Nord erfolgt ist und zukünftig beim Walkeweg, bei klybeckplus und am Klybeckquai erfolgen wird. Bei der Schaffung neuer Wohnungen in bestehenden Quartieren stehen hingegen oftmals keine neuen Flächen für öffentliche Infrastrukturen zur Verfügung. Dies hat zur Folge, dass man für standortgebundene Infrastrukturen bestehende Flächen in der Nöl-Zone verdichten, Standards reduzieren und/oder Nutzungen überlagern muss.

5. Zusammenfassung und Beurteilung

Im Jahr 2016 legte der Regierungsrat fest, dass auf damals sechs Industrie- und Bahninfrastrukturarealen zukünftig nur noch 50 Prozent des Bodens für das Arbeiten genutzt werden solle. Der übrige Boden sei für das Wohnen zu nutzen. Damit wurde dem steigenden Druck auf den Wohnraum Rechnung getragen. Diese Stossrichtung einer ausgeglichenen Nutzung der Transformationsareale für Arbeiten und Wohnen mit einem Spielraum von +/- 10 Prozent wurde im Jahr 2021 bestätigt und gilt bis heute.

Die Überprüfung 2026 zeigt, dass auf den Transformationsarealen gemäss aktuellem Planungsstand bezogen auf das Potenzial an Bruttogeschossfläche 51 Prozent für das Arbeiten und 49 Prozent für das Wohnen vorgesehen sind²⁰, wobei analog der üblichen planungsrechtlichen Definition sämtliche Nicht-Wohnnutzungen zu den Arbeitsnutzungen gezählt werden. Auf den Boden bezogen sind es geschätzte 54 Prozent für das Arbeiten (reine Arbeitsnutzung) und 32 Prozent für das Wohnen (inkl. Mischgebiete mit überwiegender Wohnnutzung). Dazu kommen Bodenflächen für grosse öffentliche Nutzungen, grössere Grünanlagen und Mischgebiete mit Schwerpunkt Arbeiten. Zusammen mit den Potenzialen auf weiteren Entwicklungsarealen und die kleinteilige Verdichtung

²⁰ Vgl. hierzu Fussnote 5.

weist Basel bis im Jahr 2045 ein Potenzial von zusätzlichen 35'700 Arbeitsplätzen und 31'300 Einwohnenden aus.

Damit sollte das Richtplanziel von 220'000 Einwohnenden bis im Jahr 2035 (ein Plus von 10'000 Einwohnenden gegenüber heute) gut erreicht werden. Das Ziel von ebenfalls 220'000 Arbeitsplätzen bis im Jahr 2035 (ein Plus von 20'000 Arbeitsplätzen gegenüber heute) dürfte knapp auch erreicht werden. Aktuell fehlen insbesondere Areale für die Produktion. Ob Unternehmen wachsen, hat jedoch nicht nur von der Flächenverfügbarkeit ab. Wesentlich sind auch ein Strukturwandel am Arbeitsmarkt in Kombination mit Investitionsunsicherheit aufgrund der geopolitischen Situation.

Ein Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum führt des Weiteren zu einem steigenden Bedarf an öffentlicher Infrastruktur. Der künftige Bedarf wurde im Rahmen dieser Untersuchung nicht näher quantifiziert.

Basel-Stadt benötigt mehr Wohnraum, um insbesondere der Verdrängung von Einkommensschwachen und generell den steigenden Mieten entgegenzuwirken. Ebenfalls gilt es auch die Weiterentwicklung der Pendlerströme zu beobachten. Der private Motorfahrzeugverkehr darf auf den städtischen Strassen nicht zunehmen.

Im Hinblick auf die Gesamtüberarbeitung des Richtplans (2027–2031) wird daher zu prüfen sein, wie viele Reserven an Wirtschaftsflächen für eine erfolgreiche Wirtschaftsentwicklung vorgehalten werden sollen und wie weit die Nutzungsverteilung weiter zugunsten des Wohnens verschoben werden kann. Dabei muss auch der Bedarf an öffentlicher Infrastruktur berücksichtigt werden. Die Potenziale für eine allfällige Verschiebung von Nutzungen zugunsten des Wohnens sind zurzeit jedoch klein, da auf den Arealen in Transformation bereits viele Nutzungen festgelegt sind. Mit der Öffnung des Areals Dreispitz Mitte für Wohnen und Freizeit/Kultur/Bildung dürfte sich die Nutzungsverteilung bereits zulasten des Arbeitens verschieben.

Anhang 1

Übersicht der Areale in Transformation

Die nachfolgende Übersicht stellt die Areale gemäss Tabelle 1 bezüglich ihrer geplanten Nutzungsentwicklung vor und stellt jeweils auch die Spielräume für eine Anpassung des Nutzungsverhältnisses Arbeiten-Wohnen dar (vgl. auch Tabelle 5).

1. Areal klybeckplus

Kurzbeschreibung:

Der heute mitten durch das Klybeckquartier laufende Industriegürtel zwischen Rhein und Wiese wandelt sich schrittweise zum offenen, lebendigen Stadtteil. Neben neuen wohnorientierten Gebieten mit Blockrandtypologie im Norden und Arbeitsstandorten der Industriezone im Osten wird der grösste Teil des Areals durch eine Weiterentwicklung der gewachsenen Typologie von Solitärbauten geprägt, die über ein lockeres Raster in Beziehung stehen. Die einzelnen Bausteine sind für Arbeits-, Kultur- oder Wohnnutzungen geeignet. Durchgängig publikumsbezogene Erdgeschosse zum allseitigen öffentlichen Aussenraum bilden einen neuen Typ Stadtraum. Ein grosser, von Hochhäusern flankierter Platz an der Kreuzung Klybeckstrasse – Mauerstrasse wird zum Zentrum des Entwicklungsgebiets.

Planungsstatus / Spielräume Arbeiten-Wohnen:

Derzeit wird der Bebauungsplan erarbeitet und mit einer Planaufgabe 2027 gerechnet. Das aus der vertieften Machbarkeitsprüfung und aus Vorstudien auf den zukünftigen kantonalen Flächen hervorgegangene Richtprojekt vom November 2025 zeigt die beabsichtigte Entwicklung und Qualität des Gebiets bezüglich Städtebau, Freiraum, Verkehr und Verteilung von Nutzungen.

Aktueller Planungsstand Nutzungsverteilung Arbeiten-Wohnen nach BGF:

36 % Arbeiten inkl. Sonstiges, 64 % Wohnen (davon 1/3 preisgünstig)

2. Areal Dreispitz

Kurzbeschreibung:

Mit der Transformation des Areals Dreispitz Nord wird das Areal für Wohnen geöffnet, die versiegelten Flächen werden durch Grünflächen abgelöst. Dabei prägen drei Hochhäuser mit bis zu 158 Metern Höhe die städtebauliche Erscheinung des Areals. Bis zu 30 Meter hohe Stadthäuser schliessen das Neubauquartier an das bestehende Quartier im Bereich der Reinacherstrasse an. Durch die Stapelung von Nutzungen auf dem MParc-Gebäude können nicht nur die Flächen der Migros erhalten werden, es entstehen zudem auf dem Dach eine Sekundarschule und ein weiterer öffentlicher Park. Der mittlere und südliche Teil des Basler Dreispitz-Areals (Dreispitz Mitte Basel) wird in den kommenden Jahren ebenfalls entwickelt. Übergeordnetes Ziel der Entwicklung ist, den Dreispitz zu einem hochwertigen, teilweise nutzungsdurchmischten Stadtteil mit einem angemessenen und ökologisch wertvollen Freiraumangebot zu entwickeln. Zusätzlich zu den heute vorherrschenden Industrie- und Gewerbenutzungen sollen Freizeit-, Kultur-, Bildungs- und Wohnnutzungen ermöglicht werden. Deren Umfang und Allokation wird in den folgenden Arbeitsschritten geprüft. Als Leitlinie gehen die Parteien von einem Verhältnis von einem Drittel Arbeiten, einem Drittel Wohnen und einem Drittel Freizeit, Kultur und Bildung aus (in BGF)

Planungsstatus / Spielräume Arbeiten-Wohnen:

Die Planungsarbeiten im Arealteil Nord sind abgeschlossen. Entwürfe für die Zonenänderung, den Bebauungsplan, den städtebaulichen Vertrag liegen vor. Auch der Umweltverträglichkeitsbericht ist erstellt. Aktuell liegt das Geschäft zur Behandlung beim Grossen Rat. Der Bebauungsplan sieht jeweils einen minimalen Anteil Wohnen und Arbeiten vor. Der Anteil an gemeinnützigem Wohnraum im Umfang von einem Drittel oder mehr des geplanten Wohnanteils wird im Bebauungsplan

pauschal mit 25'000 m² eingefordert. Mit dem MParc bleibt aber bereits ein grosser Anteil an Arbeitsnutzung bestehen und kann nicht verändert werden.

Aktueller Planungsstand künftige Nutzungsverteilung Arbeiten-Wohnen nach BGF:

81 % Arbeiten und Sonstiges, 19 % Wohnen (davon 1/3 preisgünstig)

3. Klybeckquai & Westquai

Kurzbeschreibung:

Am Klybeckquai und auf der Westquaiinsel entstehen dichte, sozial und funktional durchmischte städtische Quartiere für mehrere Tausend Einwohnerinnen, Einwohner und Beschäftigte. Am Klybeckquai soll das bestehende Quartier Klybeck als sozial durchmisches, attraktives Wohnquartier mit Schulen, Kindertagesstätten, Geschäften und Grünflächen nahtlos in Richtung Rhein erweitert werden. Der Fokus beim Wohnraum liegt auf preisgünstigen Wohnungen. Nutzungen und Bebauung am Westquai sollen nicht von Anfang an abschliessend definiert werden. Sie sollen sich vielmehr über einen längeren Zeitraum entwickeln, um auch künftige Bedürfnisse berücksichtigen zu können. Denkbar sind Nutzungen wie Arbeit, urbane Produktion, Gewerbe, Freizeit, Gastronomie, Kultur sowie öffentliche Grün- und Freiräume für Mensch und Natur. Weiterentwicklungsmöglichkeiten für die heutigen Zwischennutzungen am Klybeckquai sind ebenfalls vorgesehen. Wohnen könnte in einer späteren Phase geprüft werden.

Planungsstatus / Spielräume Arbeiten-Wohnen:

Es bestehen noch keine planungsrechtlichen verbindlichen Festsetzungen. Das überarbeitete städtebauliche Konzept «Eine Stadterweiterung am Rhein» wurde im Jahr 2025 kommuniziert. Dieses Leitbild baut explizit auf Empfehlungen der Quartierbegleitgruppe (2013) und der öffentlichen Beteiligung zum Stadtteilrichtplan Klybeck – Kleinhüningen auf. Am Klybeckquai wird ein Bebauungsplan vorbereitet. Der Westquai soll vorläufig in der Industrie- und Gewerbezone 7 bleiben.

Aktueller Planungsstand Nutzungsverteilung Wohnen-Arbeiten nach BGF:

39 % Arbeiten, 61 % Wohnen (100 % preisgünstig)

4. Areal Wolf

Kurzbeschreibung:

Das Areal ist in vier Nutzungsschwerpunkte unterteilt. Die Nutzungsschwerpunkte reihen sich von West nach Ost aneinander. Pro Schwerpunkt ist jeweils eine Hauptnutzung festgelegt. Im westlichen Teil des Areals werden hauptsächlich Wohnnutzungen angeordnet. Mindestens ein Drittel des Wohnraums ist gemeinnützig und nach dem Prinzip der Kostenmiete zu vermieten. Nach aktuellem Stand dürfte der entsprechende Anteil sogar etwas höher sein. Im «historischen Zentrum» in der Arealmitte sind in den Hallen und im Dienstgebäude öffentliche und öffentlich wirksame Nutzungen zu realisieren. Östlich der Mitte soll ein attraktiver Arbeitsplatzstandort entstehen. Der östliche Arealteil bietet Flächen für City-Logistiknutzungen, Freiverlad und Containerumschlag.

Planungsstatus / Spielräume Arbeiten-Wohnen:

Die städtebauliche Disposition und die grundlegende Nutzungsverteilung haben mit der neuen Zone und dem Bebauungsplänen Rechtskraft erlangt. Für die weitere Entwicklung der Logistik im Osten ab ca. 2035 ist eine Nutzungsplanung noch ausstehend.

Aktueller Planungsstand Nutzungsverteilung Arbeiten-Wohnen:

68 % Arbeiten inkl. Sonstiges, 32 % Wohnen (gegen 40 % preisgünstig)

5. Areal Volta Nord

Kurzbeschreibung:

Der südliche Arealteil bildet mit seiner dichten, unterschiedlich modifizierten Blockrandtypologie die logische Fortsetzung des St. Johannis-Quartiers. Im nördlichen Arealteil in Nachbarschaft zur angrenzenden bestehenden Industrie ist verdichtete Arbeitsnutzung vorgesehen. Zur Ausstattung des neuen Quartierteils gehört auch ein neuer Schulstandort und Grünanlagen.

Planungsstatus / Spielräume Arbeiten-Wohnen:

Die städtebauliche Disposition und die grundlegende Nutzungsverteilung haben mit den neuen Zonen und dem Bebauungsplan erster Stufe Rechtskraft erlangt. Für den Übergangsbereich zwischen Arbeitsnutzungen im Norden und Wohnquartier im Süden sieht der Bebauungsplan ein Baufeld mit variablem Mischverhältnis Wohnen-Arbeiten vor, um auf die Entwicklung der Nachfrage flexibel reagieren zu können, wobei dort ein Mindestanteil von 40% sowohl für Arbeitsnutzungen als auch für Wohnen gewahrt bleiben muss. Die Gebäude in diesem Übergangsbereich werden aktuell realisiert, ein substantieller Teil davon durch Baurechtsabgaben an Genossenschaften oder im Rahmen des Wohnbauprogramms 1'000+.

Aktueller Planungsstand Nutzungsverteilung Arbeiten-Wohnen nach BGF:

45 % Arbeiten, 55 % Wohnen (rund 2/3 preisgünstig)

6. Areal Walkeweg

Kurzbeschreibung:

Während im nördlichen Teil in Nachbarschaft zum Bahnareal eine Industriezone für Arbeitsnutzungen vorgesehen ist, entsteht im geschützteren zentralen Bereich des Areals preisgünstiger Wohnungsbau in offener Zeilenbauweise. In den östlichen Nöl-Zonen entsteht zum bestehenden BVB-Depot und Werkhof der Stadtgärtnerei eine neue Primarschule.

Planungsstatus / Spielräume Arbeiten-Wohnen:

Die städtebauliche Disposition und die grundlegende Nutzungsverteilung haben mit neuen Zonen und den Bebauungsplänen erster und zweiter Stufe Rechtskraft erlangt. Die Wohnungen werden durch die Abgabe von Baurecht an Genossenschaften oder im Rahmen des kantonalen Wohnbauprogramms 1'000+ realisiert.

Aktueller Planungsstand Nutzungsverteilung Arbeiten-Wohnen

31 % Arbeiten inkl. Sonstiges, 69 % Wohnen (100 % preisgünstig)

7. Areal Rosental Mitte

Kurzbeschreibung:

Der heutige Forschungs- und Verwaltungsstandort soll Schritt für Schritt geöffnet und durch neue Nutzungen und öffentliche Freiflächen ergänzt werden. Einzelne bestehende Gebäude werden erhalten. Die Neubauten integrieren sich in die bestehenden städtebaulichen Strukturen: kleinere Bauten im Quartiermassstab am Rand, grössere Laborbauten im bisherigen Massstab sowie bis zu sechs Hochhäuser in der Mitte. Die einzelnen Bausteine sollen während der nächsten ca. 20 Jahre etappiert realisiert werden.

Planungsstatus / Spielräume Arbeiten-Wohnen:

Am 27. März 2018 hat der Regierungsrat die Arealstrategie und die darin formulierten Eckpunkte als Grundlage zur weiteren Entwicklung des Rosental-Areals beschlossen. Das darauf aufbauende (unverbindliche) städtebauliche Leitbild für das Areal wurde im Januar 2020 veröffentlicht. Es ist bei der Bevölkerung grösstenteils gut angekommen. Die meisten Neubauten setzen einen

Bebauungsplan voraus. Einzelne Bauten können je nach Marktnachfrage als Arbeits- oder Wohnfläche realisiert werden. Aktuell wird die Nutzungsplanung erarbeitet und soll im Jahr 2027 öffentlich aufgelegt werden. Ein Drittel der Wohnfläche wird im preisgünstigen Segment umgesetzt.

Aktueller Planungsstand Nutzungsverteilung Arbeiten-Wohnen nach BGF:

60 % Arbeiten inkl. Sonstiges, 40 % Wohnen (ein Drittel preisgünstig)

Anhang 2: Auszug Entwicklungsprojekte ausserhalb der Transformationsareale (mit nutzungsplanerischer Änderung, ohne AP-Potenziale in Nöl-Zonen)

Areal	Zusätzliches Arbeitsplatzpotenzial	Zusätzliches Einwohnerpotenzial
Heuwaage Hochhaus	-11	62
Helvetia	-110	82
Augenspital	-183	192
De Bary	152	626
Grosspeter	436	0
Bethesda-Wohnen Total	11	165
Nauentor	268	992
Westfeld Neubauperimeter	10	150
Volta Ost	53	224
Bell I West / Schlachthofstr.	446	0
Novartis	10'900	0
Roche Nord & Süd	513	0
Erlenmatt	50	388
Areal Messe, Rosentalturm	150	687
CS Horburgstrasse	0	170
Generationenhaus Neubad	20	38
BIZ	1'800	0
BVB-Rank	0	350
HSEKK Nord / Satram	1'279	0
Lonza	266	408
Stadtraum Ost (nach 2045)	0	3'000
Zur Eiche	0	50
Aeschenplatz	-305	376
Areal WOBA - Neubauperimeter	0	160
Sonstiges	-15	200
Total	15'735	8'320