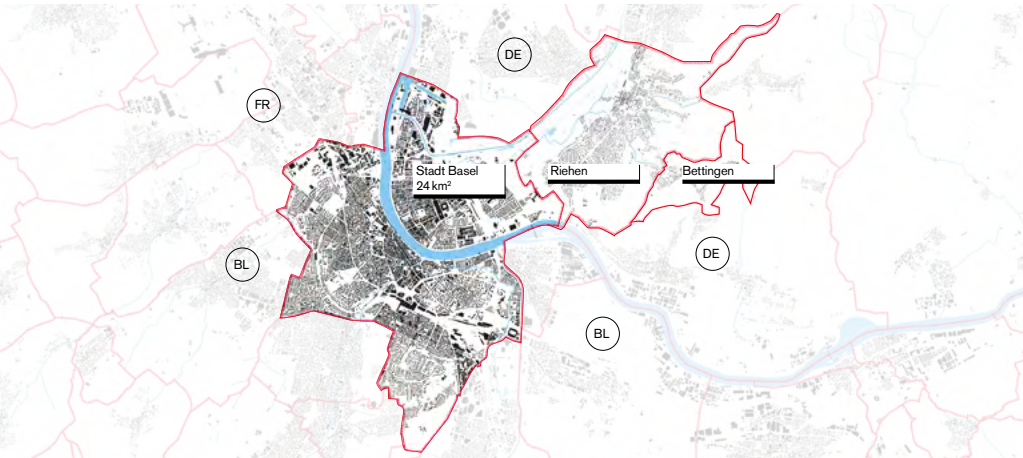


Der Kanton Basel-Stadt

Der flächenmässig kleine Kanton Basel-Stadt gliedert sich in die Einwohnergemeinde Stadt Basel sowie die Einwohnergemeinden Riehen und Bettingen. Die Geschäfte der Stadt Basel werden durch den Kanton übernommen. Die Gemeinden Riehen und Bettingen verfügen über eine eigene Planungshoheit.

Der Regierungsrat differenziert in seinen statistischen Prognosen nicht zwischen den Gemeinden. Diese beziehen sich jeweils auf das ganze Kantonsgebiet.



Basel ist attraktiv, die Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner wächst

Die Bevölkerung der Stadt Basel wird gemäss Prognosen kontinuierlich wachsen. Die wichtigsten Gründe

dafür sind die wirtschaftliche Dynamik und die hohe Lebensqualität mit ihren vielfältigen Angeboten.

Wachstums-Treiber 1:

Wirtschaftliche Dynamik und Transformation



© Kanton Basel-Stadt: bauchbildatlas

Wachstums-Treiber 2:

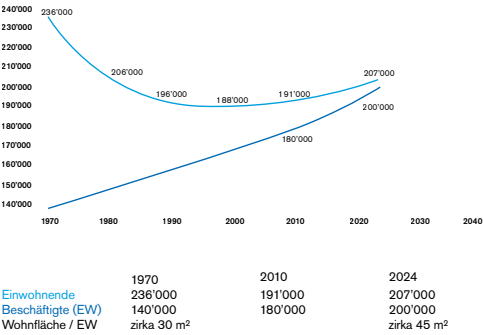
Urbane Lebensqualität und Bevölkerungswachstum



© Kanton Basel-Stadt: bauchbildatlas

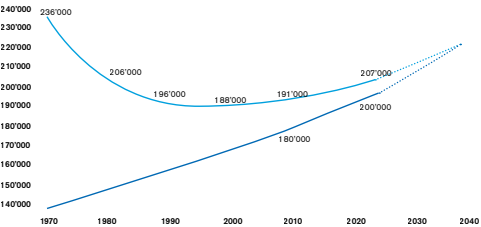
Einwohnerinnen und Einwohner

Im Jahr 2024 leben im Kanton Basel-Stadt knapp 210'000 Menschen, und annähernd gleich viele Personen arbeiten hier (ca. 200'000). Nach einem Tiefstand in den 1990er-Jahren wächst die Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner kontinuierlich. Die Zahl der Beschäftigten steigt über die letzten Jahrzehnte gleichmässig an.



Das Wachstum bedingt Planung

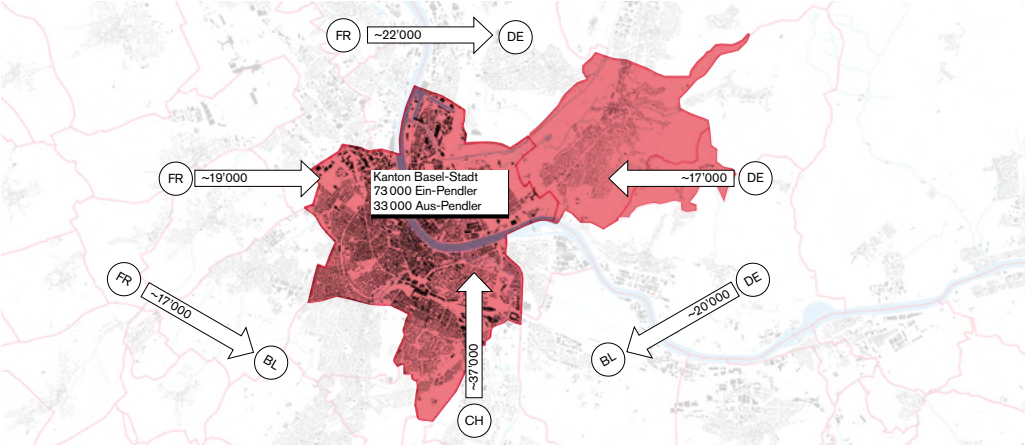
Der Regierungsrat hat im Kantonalen Richtplan für den gesamten Kanton eine Zielgrösse von je 220'000 Einwohnenden und Beschäftigten bis 2035 festgesetzt. Ziel ist eine ausgeglichene Entwicklung von Arbeiten und Wohnen.



Was geschieht, wenn nicht mehr Wohnraum zur Verfügung gestellt wird?

Schon heute pendeln mehr Menschen von ausserhalb nach Basel zur Arbeit als von Basel weg. Um diese Pendlerproblematik einzudämmen, wird unter anderem der öffentliche Verkehr, insbesondere die trinationale

S-Bahn, ausgebaut. Gleichzeitig müssen mehr Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse bereitgestellt werden, damit mehr Menschen am selben Ort arbeiten und wohnen können.

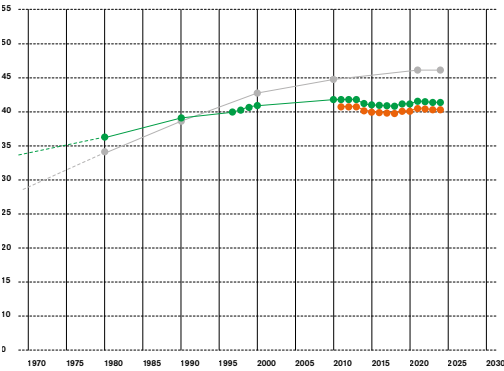


Siedlungsentwicklung nach innen

Im Jahr 2013 hat die Schweizer Bevölkerung der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG 1) und der damit verbundenen Siedlungsentwicklung nach innen zugestimmt. Ziel ist es, die Siedlungen in

der Schweiz zu verdichten und keine unbebauten Flächen mehr für die Entwicklung zu verbrauchen. In Basel wird dies im Wesentlichen auf vier Arten, im sogenannten Vier-Säulen-Modell, umgesetzt.

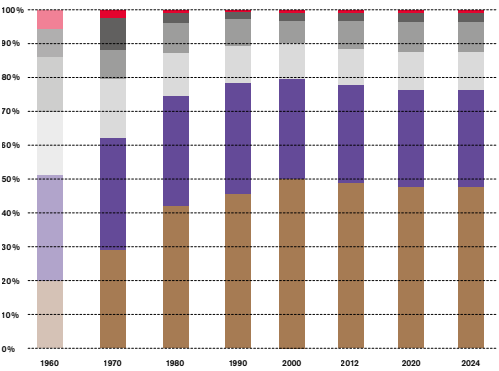
Wohnfläche pro Kopf



● 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 m² Wohnfläche pro Person ablesbar.

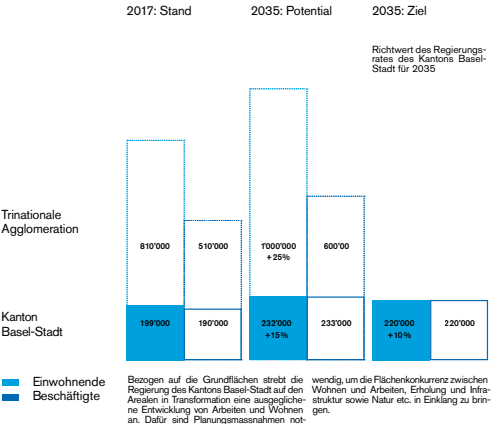
Haushaltsstruktur Kanton Basel-Stadt nach Haushaltsgrösse



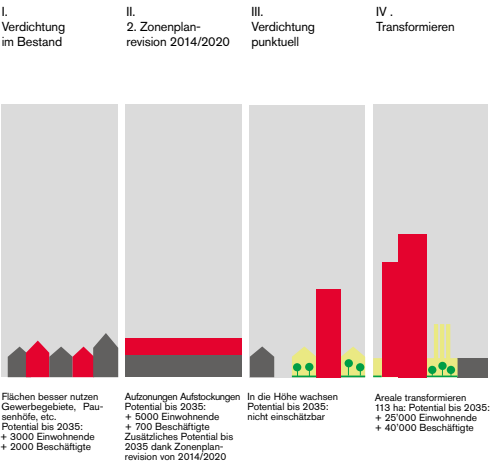
■ 1 Person
■ 2 Personen
■ 3 Personen
■ 4 Personen
■ 5 Personen
■ 6+ Personen

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 schweizweiten Trend. Seit den 1980er-Jahren leben in über 70 % der Haushalte lediglich ein oder zwei Personen.

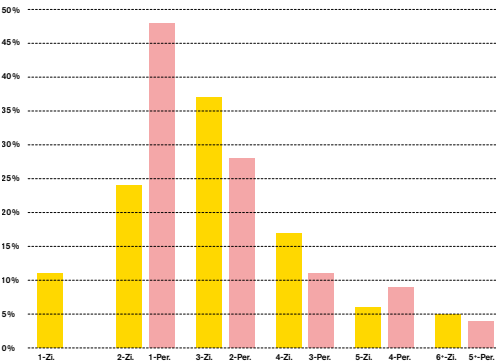
Wachstum in engen Grenzen



Das Vier-Säulen-Modell



Wohnungsstruktur im Vergleich zur Haushaltsstruktur

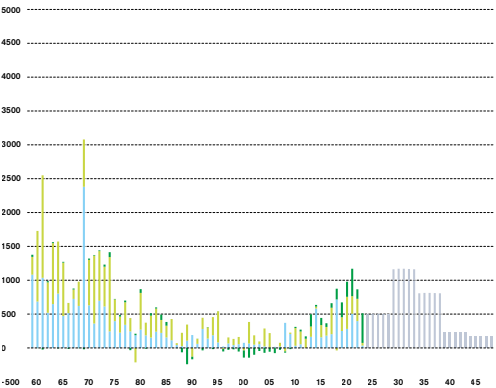


Wohnung
Haushalt

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%.

Wohnungsproduktion

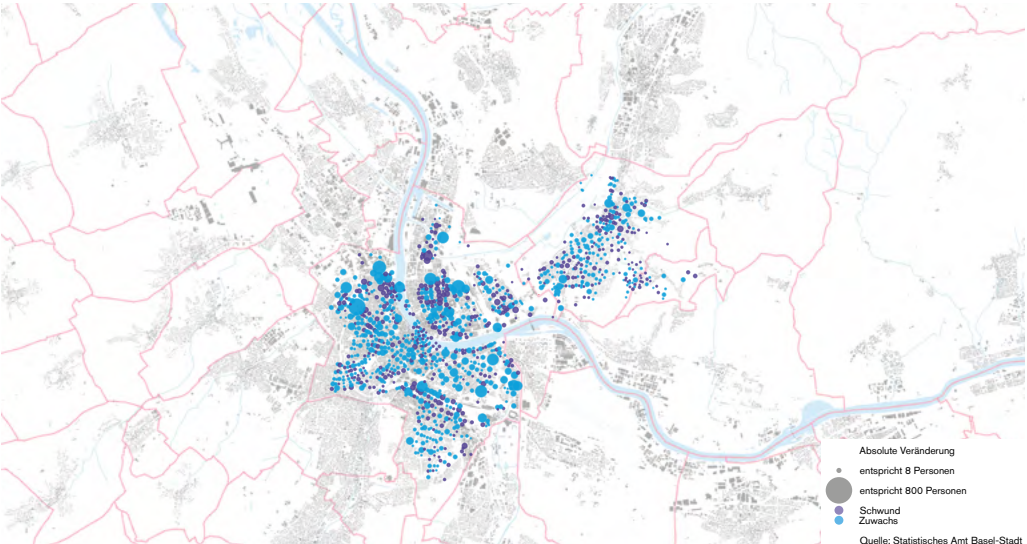


Die Wohnungsproduktion im Kanton Basel-Stadt war in den letzten Jahrzehnten starken Schwankungen unterworfen. Auffallend ist die Zunahme von Umbauten, Aufstockungen und Umnutzungen in den letzten 10 Jahren. Die zukünftige Entwicklung wird als Grobschätzung mit dem Potenzial der geplanten Arealtransformationen und in Fünfjahresschritten angegeben.

Neubau auf mind. 3 Jahre freiem Land
Saldo
Abbruch Ersatzneubau
Saldo
Umbau, Aufstockung, Umnutzung

Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt

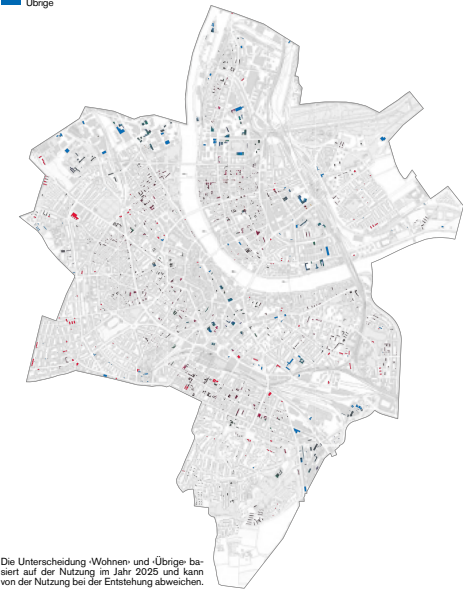
Veränderung der Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner in den letzten 20 Jahren pro Wohnblock



Neubauten 1960 bis 1979

Neubauten in der Periode 1960 – 1969

Wohnen
Übrige



Die Unterscheidung 'Wohnen- und 'Übrige' basiert auf der Nutzung im Jahr 2025 und kann von der Nutzung bei der Entstehung abweichen.



Mehrfamilienhaus
Karl Jassens Allee 21-25, 4050 Basel
Projektverfasser: Hans Peter Baur, Basel, 1958-1960
© Klaus Spechtelbauer



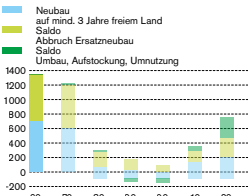
Wohnhochhaus Albrecht Promenade
Felsenweg 38, 4050 Basel
Projektverfasser: Stiller + Stiller, Basel
Bauführer: Hoffmann, Albrecht, Stiller + Stiller, Basel
Ausserer Innenhof-Abgrenzung: De Bary & Co AG
Projektverfasser: Nachbaurichtung: Meyer Partner Architekten, Basel, 2018-2022
© Hans Nussli



Wohn- und Geschäftshaus
Wäldstrasse 186, 4054 Basel
Projektverfasser: Fritz Schürchli, Walter Baumann, Basel, 1960-1962
© Klaus Spechtelbauer



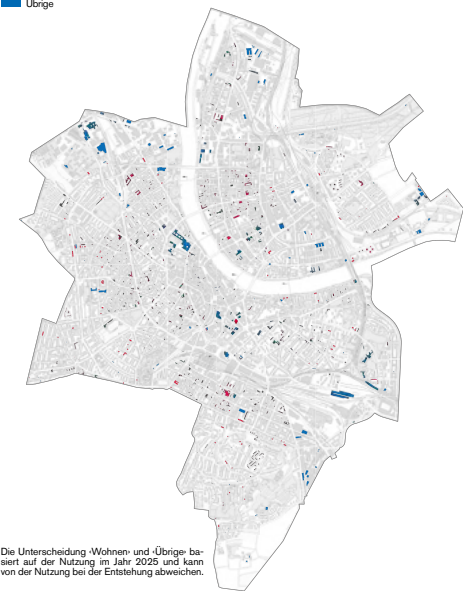
Wohnhochhaus Bessacher
Löhliweg 1, 4050 Basel
Projektverfasser: Bessacher, Bessacher, 4050 Basel
Bauführer: Christoph Meier, Stiller + Stiller, Basel
Projektverfasser: Walter Wörner, Basel, 1960-1971
© Klaus Spechtelbauer



Wie andersorts auch bestimmt in Basel ein rasantes Wachstum das Vierteljahrhundert nach dem Zweiten Weltkrieg. Insbesondere die 1960er-Jahre sind geprägt von Hochkonjunktur und Fortschrittsglauben – durchaus begleitet von kritischen Stimmen, die eine Erweiterung des Disziplinendens in der Stadtplanung fordern. In Basel entstehen mehrere Wohnhochhäuser und Wohnsiedlungen, jeweils mit grosszügigen Freiräumen in der direkten Umgebung. Viele der damals errichteten Bauten haben sich ins Stadtbild integriert und bestimmen heute die spezifische Identität eines Orts.

Neubauten in der Periode 1970 – 1979

Wohnen
Übrige



Die Unterscheidung 'Wohnen- und 'Übrige' basiert auf der Nutzung im Jahr 2025 und kann von der Nutzung bei der Entstehung abweichen.



Geschäftskomplex mit Wohnhochhaus Albrecht
Felsenweg 38, 4050 Basel
Projektverfasser: Bessacher, Bessacher, 4050 Basel
Bauführer: Hoffmann, Albrecht, Stiller + Stiller, Basel
Ausserer Innenhof-Abgrenzung: De Bary & Co AG
Projektverfasser: Nachbaurichtung: Meyer Partner Architekten, Basel, 2018-2022
© Hans Nussli



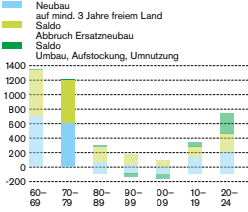
Wohnhochhaus Bessacher
Löhliweg 1, 4050 Basel
Projektverfasser: Bessacher, Bessacher, 4050 Basel
Bauführer: Christoph Meier, Stiller + Stiller, Basel
Projektverfasser: Walter Wörner, Basel, 1960-1971
© Klaus Spechtelbauer



Mehrfamilienhaus
Wäldstrasse 186, 4054 Basel
Projektverfasser: Fritz Schürchli, Walter Baumann, Basel, 1960-1962
© Klaus Spechtelbauer



Wohnhochhaus Bessacher
Löhliweg 1, 4050 Basel
Projektverfasser: Bessacher, Bessacher, 4050 Basel
Bauführer: Christoph Meier, Stiller + Stiller, Basel
Projektverfasser: Walter Wörner, Basel, 1960-1971
© Klaus Spechtelbauer

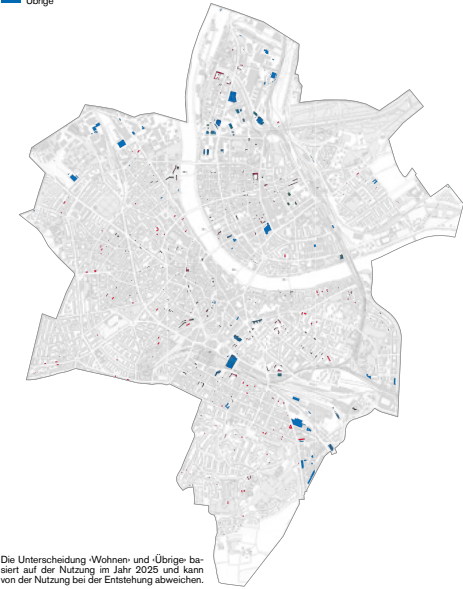


Mit 235'000 Einwohnerinnen und Einwohnern markiert der Anfang der 1970er-Jahre den historischen Höchststand der Bevölkerungszahl des Kantons Basel-Stadt. Mangels freier Areale prägen Umbau- und Verdichtungsprojekte die Stadtplanung. Zum Ende der Dekade verliert die Innenstadt als Wohnort an Attraktivität – die Aussenquartiere und die Agglomeration von Basel gewinnen an Bedeutung. Nachdem lange der Verkehr im Vordergrund stand, wendet sich die Planung allmählich wieder der städtebaulichen Substanz- und Qualitätssicherung zu.

Neubauten 1980 bis 1999

Neubauten in der Periode 1980 – 1989

Wohnen
Übrige



Die Unterscheidung 'Wohnen- und -Übrige' basiert auf der Nutzung im Jahr 2025 und kann von der Nutzung bei der Entstehung abweichen.



Wohnbauzug Wassergraben
Grafstrasse 107-115, 4055 Basel
Bauherrschaft: Pensionskassen Basel-Stadt
Projektleitende: Witold und Katharina Bialy, Basel, 1984-1986
© Tom Blag



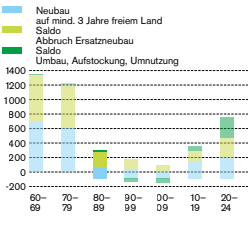
Wohnbauzug Renggen
St. Johanns Parkweg 1-15, 4055 Basel
Projektleitende: Victor Wunderli und René Hüter, Basel, 1984-1986
© Klaus Spycherhauer



Wohnhäuser mit Gassenhofkern
St. Alban-Strasse 18-20, 4055 Basel
Bauherrschaft: Christlich-Weltliche Stiftung, Basel
Projektleitende: Dietrich & Dörner Architekten, Basel, 1984-1986
© Tom Blag



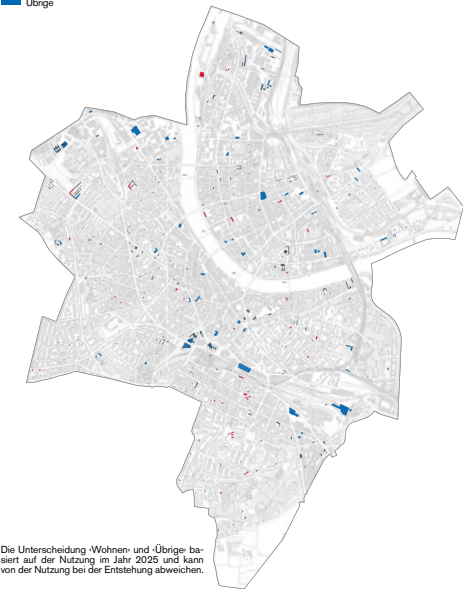
Wohnhaus mit Antriebskern
St. Johanns Parkweg 1-15, 4055 Basel
Bauherrschaft: private Bauherren
Projektleitende: Michael Adler, Basel, 1987-1988
© Tom Blag



Die Bevölkerungszahl sinkt entgegen den Prognosen auf 204'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Während die Bevölkerung der Landgemeinden auf einem stabilen Niveau bleibt, schrumpft der Stadtkern weiter. Nach dem Inkrafttreten des Denkmalschutzgesetzes 1980 wird dem Erhalt historischer Bausubstanz eine neue Bedeutung zugesprochen. Die Stadtplanung beginnt, sich enger an den Bedürfnissen der Quartierbevölkerung zu orientieren. 1980 wird erstmals die 'Auszeichnung für gute Bauten' durchgeführt. Die öffentliche Auszeichnung prämiert seitdem als Architektur- und Baupreis Bauten von hoher Qualität.

Neubauten in der Periode 1990 – 1999

Wohnen
Übrige



Die Unterscheidung 'Wohnen- und -Übrige' basiert auf der Nutzung im Jahr 2025 und kann von der Nutzung bei der Entstehung abweichen.



Komplexes Wohnhaus
Mühlerstrasse 128-140, 4057 Basel
Bauherrschaft: Erwerbsgemeinschaft der Stadt Basel
Projektleitende: Morger & Döggli Architekten, Basel, 1990-1993
© Tom Blag



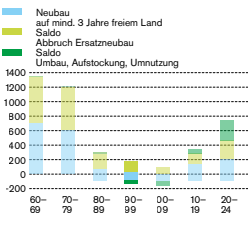
Wohnbauzug
Burgstrasse 107-115, 4055 Basel
Bauherrschaft: Erwerbsgemeinschaft der Stadt Basel
Projektleitende: Michael Adler und Hanspeter Müller, Basel, 1991-1993
© Tom Blag



Wohnhaus
Grenzstrasse, Burgweg, Altemannsgraben, Fährweg, 4058 Basel
Bauherrschaft: Viertel Invest, Basel
Projektleitende: Dietrich & Dörner Architekten, Basel, 1993-1996
© Tom Blag



Wohnhaus
Klybeckstrasse 111-115, 4055 Basel
Bauherrschaft: Erwerbsgemeinschaft der Stadt Basel
Projektleitende: Morger & Döggli Architekten, Basel, 1993-1996
© Tom Blag

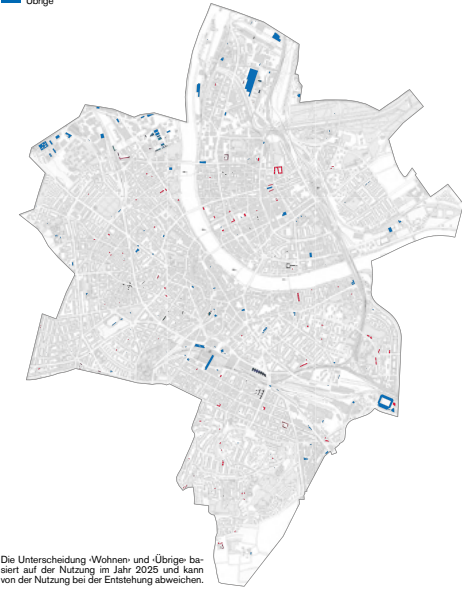


Um der Abwanderungstendenz der letzten Dekaden entgegenzuwirken, verfolgt die Basler Stadtplanung in den 1990er-Jahren ihr Ziel weiter, die Stadt trotz knapper finanzieller Ressourcen für die Bevölkerung zu revitalisieren und nachhaltig zu gestalten. Weiterer Grün- und Freiraum, mit seinen Erholungs- und Begegnungsfunktionen, attraktive Wohnungsbauten und geeignete Infrastruktur werden geplant und erstellt. Vermehrt werden unter Teilnahme der betroffenen Bevölkerung sowie planungsrelevanter Akteure kooperative Verfahren angewendet.

Neubauten 2000 bis 2019

Neubauten in der Periode 2000 – 2009

Wohnen
Übrige



Die Unterscheidung 'Wohnen' und 'Übrige' basiert auf der Nutzung im Jahr 2025 und kann von der Nutzung bei der Entstehung abweichen.



Mehrfamilienhaus Schwarzwald
Güterbühlstrasse 121-123, 4056 Basel
Bauherrschaft: Entwicklungsgemeinschaft der Stadt Basel
Projektverfasser: Müller & Maerli, Basel, 2000-2004
© Tom Bieg



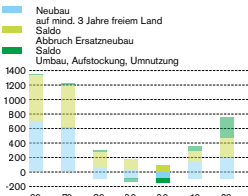
Wohn- und Geschäftshaus Villa Zentrum
Vogelsangstrasse 10, 4056 Basel
Lüftungstrasse 1-3, 4056 Basel
Bauherrschaft: Ingenua Entwicklungsgemeinschaft AG, The Real Project AG, Basel
Projektverfasser: Buchner Brändler Architekten, Basel, 2008-2010
© Tom Bieg



Wohn- und Geschäftshaus Villa Mitte
Güterbühlstrasse 121-123, 4056 Basel
Lüftungstrasse 1-3, 4056 Basel
Bauherrschaft: Ingenua Entwicklungsgemeinschaft AG, The Real Project AG, Basel
Projektverfasser: Christ & Gantenbein, Basel, 2008-2010
© Klaus Spechtbauer



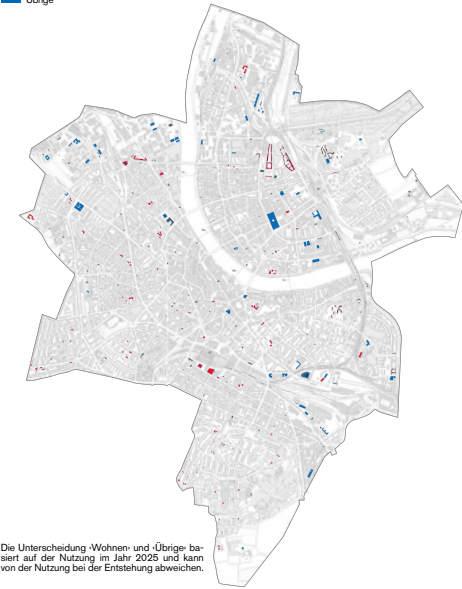
Wohnhausbauwerk Dens-Areal
Güterbühlstrasse 121-123, 4056 Basel
Bauherrschaft: Dens Immobilien AG, Basel
Projektverfasser: Luca Sella Architekten, Zürich, 2009-2011
© Klaus Spechtbauer



Das neue Jahrtausend beginnt für die Basler Stadtplanung so, wie das vergangene geendet hat: Die attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes für die Wohnbevölkerung steht an erster Stelle. Wohnquartiere werden vom Durchgangsverkehr befreit, Grün- und Freiräume aufgewertet, der stadtrechte öffentliche Verkehr wird ausgebaut, das Flanieren am Rheinufer gewinnt eine neue Anziehungskraft. In dieser Dekade steht Basel auch als Agglomeration im Fokus der Stadtplanung. Denken und Handeln finden verstärkt in funktionalen Räumen statt. Die Zusammenarbeit im Dreiländereck rückt in den Mittelpunkt.

Neubauten in der Periode 2010 – 2019

Wohnen
Übrige



Die Unterscheidung 'Wohnen' und 'Übrige' basiert auf der Nutzung im Jahr 2025 und kann von der Nutzung bei der Entstehung abweichen.



Wohnhaus Sempacherstrasse
Sempacherstrasse 51-53, 4056 Basel
Bauherrschaft: Sölkig SÖS 1878, Basel
Projektverfasser: Müller & Maerli, Basel, 2011-2015
© David Wahl



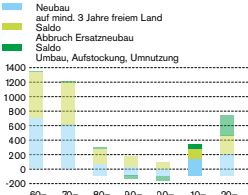
Wohnhausbauwerk Mairgasse
Mairgasse 1-15, 4056 Basel
Bauherrschaft: Entwicklungsgemeinschaft der Stadt Basel
Projektverfasser: East Sella Architekten, Zürich, 2019-2018
© Klaus Frey



Genossenschaftshaus Stadler, Basel
Güterbühlstrasse 121-123, 4056 Basel
Bauherrschaft: Wohnungsgemeinschaft Zinnerhof, Basel
Projektverfasser: Buchner Brändler Architekten, Basel, 2015-2017
© David Wahl



Wohnen und Arbeiten, Erntemat Ort
Güterbühlstrasse 121-123, 4056 Basel
Bauherrschaft: Erntemat Personalien, Basel
Projektverfasser: Aelia Albrecht Architekten, Zürich, 2015-2019
© Basler Neuland

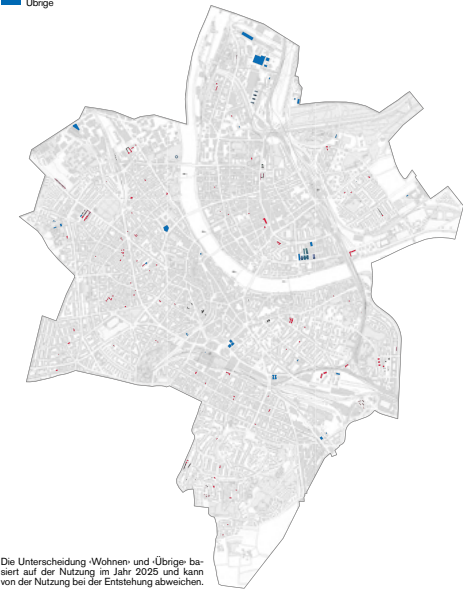


Der Strukturwandel ermöglicht eine stadtvorgängerische Leitindustrie. Weitläufige Arealen werden für neue Nutzungen, insbesondere dem Wohnen, zur Verfügung gestellt und - begleitet von entsprechenden städtebaulichen Verfahren - überbaut. Die starke wirtschaftliche Dynamik zieht Neuzuziehende aus dem In- und Ausland an. Die Erntemat bildet den Auftakt zu einer Reihe von Arealtransformationen, die die Stadtentwicklung in den kommenden Jahren bestimmen wird. Der Kanton betreibt eine aktive Bodenpolitik durch Abgabe von Land im Baurecht, insbesondere an genossenschaftliche Wohnbauträger.

Neubauten 2020 bis...

Neubauten in der Periode 2020 – 2024

Wohnen
Übrige



Die Unterscheidung Wohnen- und Übrige basiert auf der Nutzung im Jahr 2025 und kann von der Nutzung bei der Entstehung abweichen.



Hofhausung Rehring
Rehring AG, 4058 Basel
Bauherrschaft: Wohnstadtlösung und Verwaltungsgemeinschaft, Basel
Projektverantwortung: gartenbauwandel architekten, Basel, 2018-2020
© Wohnstadtlösung und Verwaltungsgemeinschaft



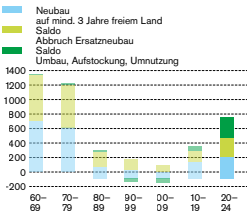
Wohnen im ehemaligen Westlager
Vernageningen AG, 4058 Basel
Bauherrschaft: Stiftung Helvetia, Basel
Projektverantwortung: Each Street Architects, Zürich, 2018-2023
© Klaus Spechtelhaus



Umnutzung Felix Platter-Spital, Westfeld
in Wohnstadtlösung
Bauherrschaft: Baugesellschaft unternehmende, Basel
Projektverantwortung: AGG Müller Spital Architekten, Zürich
Rege Architekten, Basel, 2019-2022
© Klaus Spechtelhaus

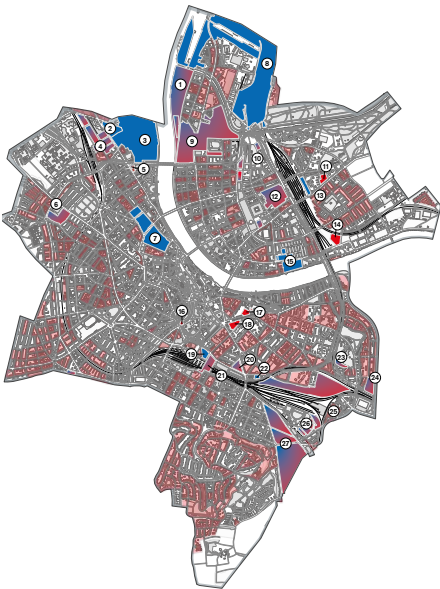


Umnutzung zu zu Wohnhaus mit Arbeitsräumen Ciduck
Vernageningen AG, 4058 Basel
Bauherrschaft: Einwohnergemeinde der Stadt Basel
Projektverantwortung: Koppert AG, Basel, 2020-2025
© Koppert AG



Die Bevölkerungszahl steigt in Basel weiterhin kontinuierlich. Der Flächenverbrauch pro Person bleibt ebenfalls hoch. Der Regierungsrat verfolgt das Ziel von 220'000 Einwohnerinnen und Einwohnern und 220'000 Beschäftigten bis 2035. Gefragt sind innovative Lösungen für den Umgang mit den nur beschränkt zur Verfügung stehenden Flächen im Stadtkanton. Die Ressourcenfrage steht am Ausgangspunkt zahlreicher Umnutzungen. Dabei sind Nutzbarkeit, Gestaltungsqualität, eine verhältnismässige Dichte, die Erhaltung und angemessene Weiterentwicklung des historischen Erbes und ein adäquater Umgang mit dem Klimawandel Kriterien für die Weiterentwicklung der Baukultur Basels.

Potenziale für Wohnen und Arbeiten 2025



- 1 Stadtentwicklung Klybeck-Kleinhüningen (Klybeckquai, Westquai)
EW: 3700 / AP: 3800
- 2 Bell I West Schiachhofstrasse
AP: 400
- 3 Novartis
AP: 5000
- 4 Volta Nord
EW: 1300 / AP: 1100
- 5 Volta Ost
EW: 200 / AP: 50
- 6 Felix Platter Spital / Westfeld (letzte Etappe)
EW: 100 / AP: 10
- 7 Universität
- 8 Stadtentwicklung Klybeck-Kleinhüningen (Hafen und Logistik)
- 9 klybeckplus
EW: 8500 / AP: 7500
- 10 Erlennatt (letzte Etappen)
EW: 400 / AP: 50
- 11 Zur Eiche
EW: 50
- 12 Areal Rosental
EW: 1500 / AP: 2600
- 13 Sauter
- 14 BVB-Rank
EW: 280
- 15 Roche Nord&Süd
AP: 500
- 16 Heuwage Hochhaus
EW: 60
- 17 Helvetia
EW: 80
- 18 Areal Aeschensplatz 6
EW: 400
- 19 BIZ (Bank für Internationalen Zahlungsausgleich)
AP: 1800
- 20 Lonza Hochhäuser
EW: 400 / AP: 300
- 21 Nautentor
EW: 1000 / AP: 300
- 22 Grosspeter
AP: 440
- 23 Bethesda Süd
EW: 200 / AP: 10
- 24 Lehmann Süd
EW: 630 / AP: 150
- 25 Wolf
EW: 1200 / AP: 1700
- 26 Walkeweg
EW: 700 / AP: 550
- 27 Dreispitz
EW: 1600 / AP: 3500

EW Einwohnende
AP Arbeitsplätze
Wohnen
Arbeiten
Gemischt
Gevierte mit relevanten Nutzungsmessern

Bauen in Basel heisst Weiterbauen!

Basel wächst. Der städtebauliche Wandel zeichnet sich im Stadtbild dynamisch ab. Zugleich ist die Region eingebunden in globale und lokale Entwicklungen. Es braucht zukunftsfähige Lösungen für neue Wohn- und Arbeitsformen, einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen, Klimaschutz und Klimaanpassung sowie Biodiversität, Mobilität und Migration. Diese Veränderungen und Anforderungen laufend zu verhandeln und zu reflektieren, ermöglicht der Region ihre baukulturelle Identität und damit ihre Einzigartigkeit langfristig zu stärken, zu bewahren und weiterzuentwickeln. Die Dienststelle Städtebau & Architektur (S&A) versteht ihre Rolle darin, alle Einflüsse und Ansprüche mit Blick auf eine für die ganze Bevölkerung lebenswerte Stadt in die verschiedenen Aushandlungsprozesse einzubringen. Sie sieht sich in der Verantwortung,

Städtebau und Baukultur möglichst breit zur Diskussion zu stellen. Dafür hat S&A das Forum Städtebau «Basel 2050» initiiert. Das diskutiert aktuelle Fragestellungen in verschiedenen Formaten.

Die «Position 2022» will alle Beteiligten, Fachexpertinnen, Investoren und die Öffentlichkeit für die Weiterentwicklung unserer Baukultur sensibilisieren: Worauf ist zu achten, unter Anerkennung der andauernden Veränderungen, damit Basel seine spezifischen, unverwechselbaren und baukulturell wertvollen Eigenheiten weiterentwickeln und stärken kann? Dabei versteht S&A den Stadtkörper nicht als ein statisches Gebilde, sondern als lebendigen Organismus. Es interessieren die Prozesse und die damit verbundenen Qualitäten, Chancen und Risiken. S&A will Positionen einnehmen und wagt eine Gesamtperspektive.

