

Klybeck im Fokus

Potenzial von Transformationsarealen
für Basel

Mai 2024

IMPRESSUM

Potenzial von Transformationsarealen
Mai 2024

Auftraggeberin: Basel vorwärts

Auftragnehmerin: Sotomo, Dolderstrasse 24, 8032 Zürich

AutorInnen: Michael Hermann, Corinna Heye, Nathan Brack, Sebastian Gmür

Inhaltsverzeichnis

1 In Kürze	5
2 Wachstumsdynamik im Städtevergleich	7
2.1 In Kürze	7
2.2 Bevölkerungsentwicklung	7
2.3 Arbeitsplatzentwicklung	11
2.4 Wohnungsbestand und -angebot	13
3 Urbaner Wohnungsbau im Vergleich	17
3.1 In Kürze	17
3.2 Wohnbau-Typologie	17
3.3 Merkmale der Neubauwohnungen	19
3.4 Wohnungsbau und Bevölkerungsdynamik	21
3.5 Wohnungsbau und Mietpreisentwicklung	24
4 Transformationsareale im Fokus	26
4.1 In Kürze	26
4.2 Herkunft der Zuziehenden	26
4.3 Demografische Auswirkungen	31
4.4 Wohnungscharakteristik	32
5 Transformationsareal Klybeckplus	35
5.1 In Kürze	35
5.2 Planung Klybeckplus	35
5.3 Quantitative Auswirkungen	37
5.4 Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur	37
5.5 Merkmale eines neuen Quartiers	39

1 In Kürze

Basels gebremste Dynamik

Im Vergleich der acht grössten Schweizer Städte war die Wachstumsdynamik Basels in den letzten zehn Jahren eher gedämpft. Dies erstaunt, denn Basel gehört zu den stärksten Wirtschaftsstandorten der Schweiz. Tatsächlich zeigt sich hier jedoch bei der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung und vor allem auch beim Wohnungsbau eine unterdurchschnittliche Entwicklung. Dies hat unter anderem zur Folge, dass der Anteil junger Erwachsener und Familien in Basel im Städtevergleich zurückfällt. Junge Erwachsene und junge Familien sind aufgrund ihrer veränderten Lebenssituation auf freie Wohnungen angewiesen. Aufgrund der eher schwachen Wohnbaudynamik und dem entsprechend bewegungsarmen Wohnungsmarkt finden diese Bevölkerungssegmente oft keinen geeigneten Wohnraum in der Stadt.

Basler Transformationspotenzial

Durch den wirtschaftlichen Strukturwandel nimmt der Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz in den Städten ab. Dabei ist die Reserve an reinen Gewerbezone in keiner der untersuchten Städte so gross wie in Basel. Hier schlummert ein beachtliches Potenzial, schliesslich führt die Transformation von (ehemals) industriell und gewerblich genutzten Zonen sowohl zur Ausweitung des städtischen Wohnungsangebots als auch zur Anpassung der Gewerbeflächen an heutige Bedürfnisse. Ein entscheidender Vorteil der Transformation ehemaliger Industrieareale liegt darin, dass dabei keine ansässige Bevölkerung verdrängt wird und dass durch die Umnutzung bereits bebauter Areale die knappe Ressource Boden geschont wird.

Positive Dynamik auf dem Wohnungsmarkt

Anhand einer vergleichenden Analyse der acht grössten Schweizer Städte untersucht diese Studie, wie sich Transformationen und andere Formen des Wohnungsbaus auf den städtischen Wohnungsmarkt auswirken. Dabei wird sichtbar, dass die meisten Menschen, die in ein urbanes Transformationsareal ziehen, zuvor schon in derselben Stadt wohnten, viele sogar in der unmittelbaren Umgebung des Areals. Weil die Zuziehenden aus der Stadt ihrerseits Wohnraum freigeben, entsteht nachgelagert freier Wohnraum. Die Analyse zeigt, dass pro Person, die in ein urbanes Transformationsareal in Basel zieht, mindestens eine weitere Person in Basel Platz in einer anderen Wohnung findet. Während die Mietpreise in den Transformationsarealen den Preisen von Neubauwohnungen entsprechen, sind die Preise der nachgelagert freiwerdenden Wohnungen mit jedem Nachrücken tiefer. Das Angebot wird erweitert und verbreitert. Die Analyse zeigt ausserdem, dass eine intensive Wohnbautätigkeit in einem Stadtquartier die Preisentwicklung in den Bestandswohnungen in diesem Quartier eher dämpft als beschleunigt.

Klybeckplus und die Stadt der kurzen Wege

Diese Studie legt einen Fokus auf das Transformationsareal Klybeckplus im Klybeckquartier. Sie zeigt auf, wie sich die Entwicklung des Areals nach den Vorgaben des Städtebaulichen Leitbilds auf die Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstruktur im Quartier auswirken wird. Die Arealentwicklung wird zu einer markanten Verjüngung des Quartiers beitragen. In den acht grössten Städten der Schweiz gibt es heute kein Quartier, welches gleichermassen durchgrünt, dicht und durchmischt ist, wie das neue Klybeck sein wird. Das heute geplante Klybeckplus erreicht dieselbe Durchmischungsdichte wie das Basler Gundeli-Quartier in Bahnhofsnähe, wird aber zugleich so grün sein wie das gehobene und grüne Gellert. Das neue Klybeck entspricht mit seiner Dichte, seiner Mischung von Wohnen und Arbeiten sowie seiner Erholungsqualität dem Ideal der Stadt der kurzen Wege und leistet damit auch einen Beitrag zur Dämpfung des Mobilitätswachstums.

Diese Studie wurde durch das Forschungsinstitut Sotomo im Auftrag von «Basel vorwärts» erstellt. Sie basiert auf Daten des Bundesamts für Statistik und ist Bestandteil des Gemeindeatlas, der von Sotomo gemeinsam mit dem Schweizerischen Gemeindeverband entwickelt wird.

2 Wachstumsdynamik im Städtevergleich

2.1 In Kürze

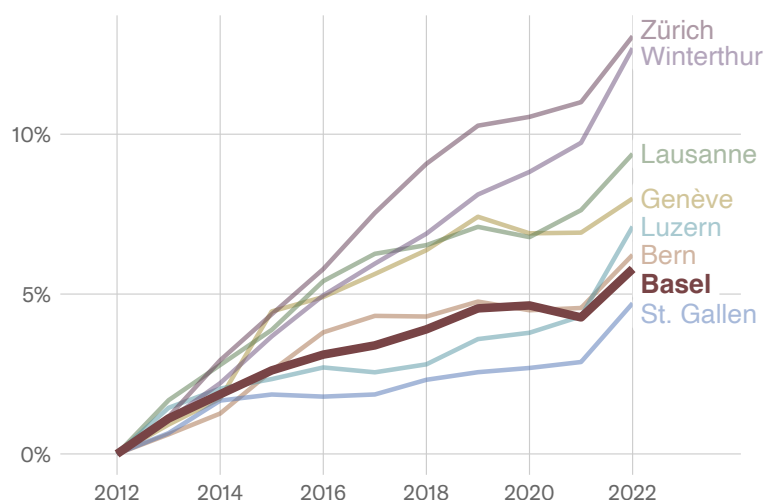
Im Vergleich der acht grössten Schweizer Städte war Basel in den letzten zehn Jahren von einer unterdurchschnittlichen Wachstumsdynamik geprägt. Als einzige grössere Stadt hat Basel keinen Geburtenüberschuss. Eine Folge der geringen Bevölkerungsdynamik ist, dass der Anteil von jungen Erwachsenen und Familien in Basel im Städtevergleich zurückfällt. Dies gilt ebenso bei der Entwicklung von Arbeitsplätzen.

Eine geringe Dynamik zeigt sich zudem beim Wohnungsbau. Dies führt unter anderem dazu, dass die Mieten von Bestandswohnungen im Vergleich eher tief sind und das Mietniveau von neuen Wohnungen jedoch ähnlich hoch ist wie jenes Zürichs. Da vor allem junge Erwachsene und junge Familien aufgrund ihrer veränderten Lebenssituation auf freie Wohnungen angewiesen sind, finden diese bei einer geringen Wohnbaudynamik oftmals keinen geeigneten Wohnraum in der Stadt.

2.2 Bevölkerungsentwicklung

Im Vergleich der grösseren Schweizer Städte ist die Bevölkerung in der Stadt Basel in den letzten zehn Jahren mit 6 Prozent unterdurchschnittlich gewachsen (Abbildung 1). Lediglich St. Gallen weist ein geringeres Bevölkerungswachstum auf. Zürich und Winterthur zeigen das höchste Wachstum. Lausanne, Genève (Genf), und Luzern folgen mit etwas weniger steilem, aber stetigem Wachstum. Berns Wachstumskurve verläuft zunächst ähnlich wie die von Basel, beginnt aber nach 2018 stärker anzusteigen.

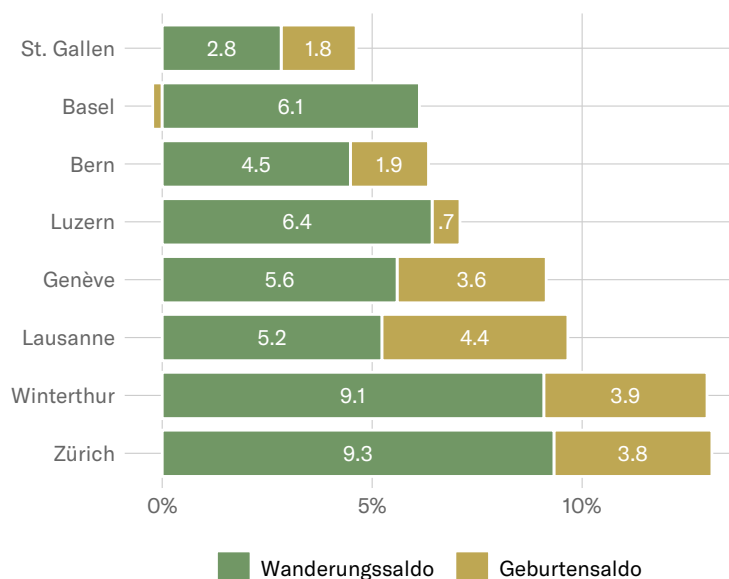
Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung



Indizierte Entwicklung der Bevölkerung mit Bezugsjahr 2012. Quellen: BFS STATPOP.

Dieses moderate Bevölkerungswachstum in Basel resultiert ausschliesslich aus einem positiven Wanderungssaldo. Die Städte Winterthur, Zürich, Genf und Lausanne sind in den letzten 10 Jahren um die vier Prozent aufgrund eines Geburtenüberschusses gewachsen. In St. Gallen, Luzern und Bern ist der natürliche Saldo etwas geringer, aber positiv. Einzig in Basel ist der Saldo negativ. D.h. es werden hier weniger Menschen geboren als sterben (Abbildung 2).

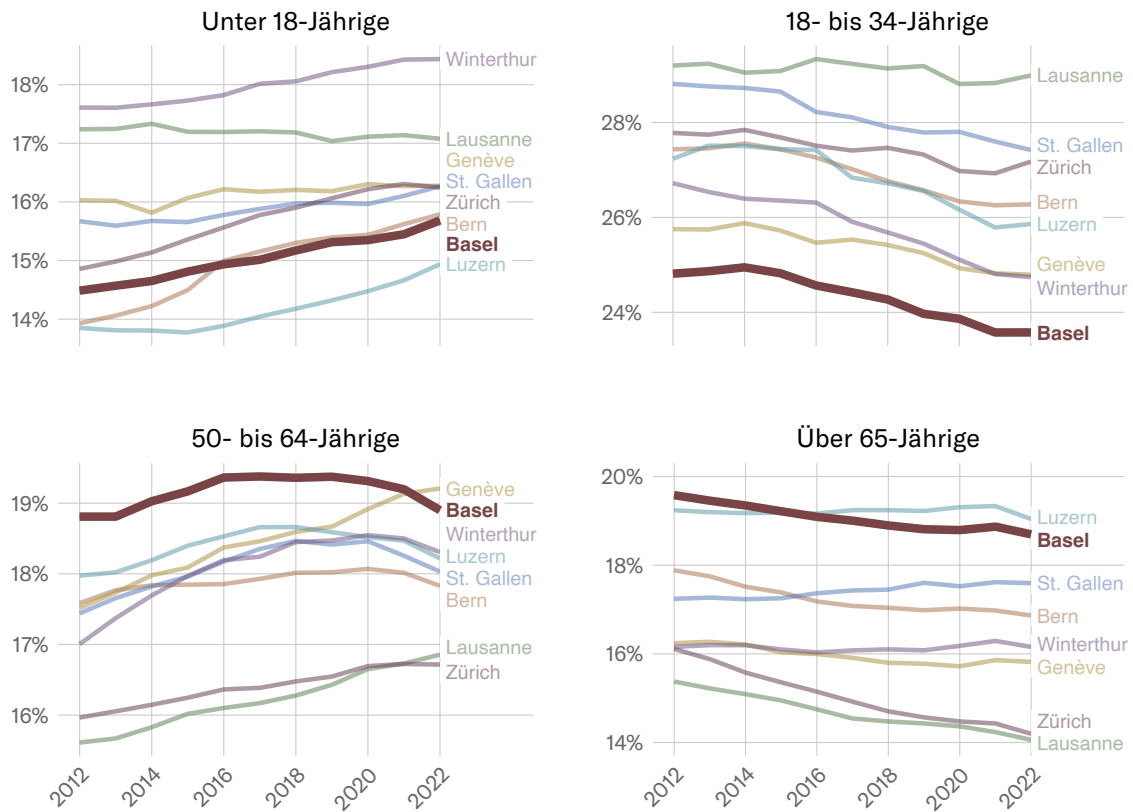
Abbildung 2: Wanderungs- und natürliches Saldo



Wanderungssaldo (Zuzüge – Wegzüge) und natürlicher Saldo (Geburten – Todesfälle) im Zeitraum 2013-2022, prozentual zum Bevölkerungsstand Ende 2012. Quellen: BFS STATPOP.

Der Anteil von unter 18-jährigen Kindern und Jugendlichen ist in Basel zwischen 2012 und 2022 leicht gestiegen ähnlich wie in Luzern, Zürich und Winterthur. Er liegt im Vergleich zu den anderen Städten im unteren Bereich. Lediglich Luzern weist einen geringeren Anteil an Kindern und Jugendlichen auf. Gleichzeitig ist der Anteil von jüngeren Erwachsenen zwischen 18 und 34 Jahren deutlich niedriger als in den anderen grösseren Städten, obwohl Basel ein führendes Zentrum für Forschung und Innovation und damit ein Magnet für junge Erwachsene sein sollte. Obwohl der Anteil über 65-Jähriger in den letzten Jahren leicht gesunken ist, ist er mit 19 Prozent der zweithöchste im Städtevergleich, nur knapp hinter Luzern. Zusätzlich ist der Anteil über 50-Jähriger mit 19 Prozent konstant sehr hoch. Damit dürfte der Anteil über 65-Jähriger in Zukunft deutlich steigen. Bei anhaltend geringer Bevölkerungsdynamik wird Basel die Auswirkungen der demographischen Alterung stärker zu spüren bekommen als die anderen grösseren Städte der Schweiz (Abbildung 3).

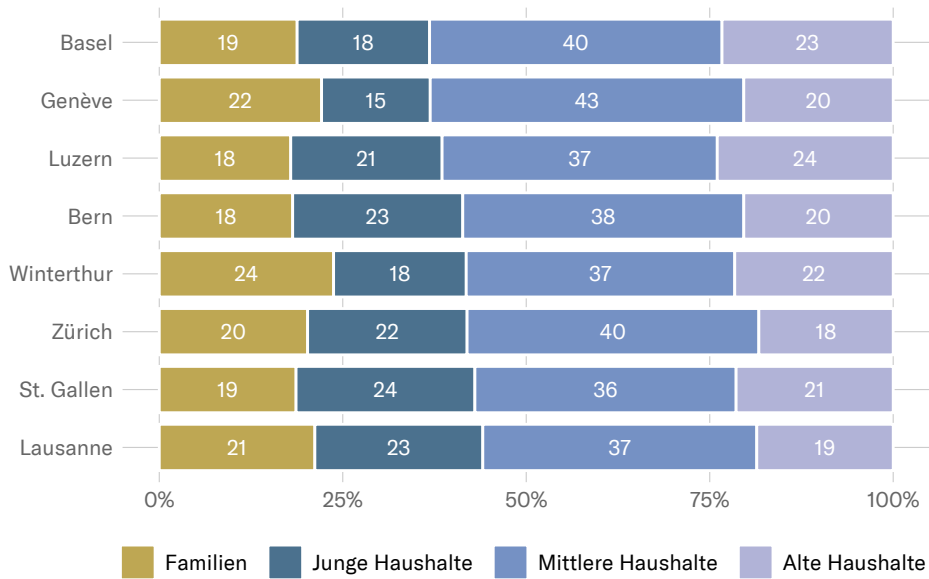
Abbildung 3: Entwicklung der Altersklassen von 2012 bis 2022 der Bevölkerung in verschiedenen Altersklassen



Entwicklung des prozentualen Anteils der unter 18-Jährigen, der 18-34-Jährigen, der 50-64-Jährigen, der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung. Die Anteile der 35-49-Jährigen sind hier nicht dargestellt. Die Anteile befinden sich im Mittelfeld der untersuchten Städte und sind relativ konstant. Quellen: BFS STATPOP.

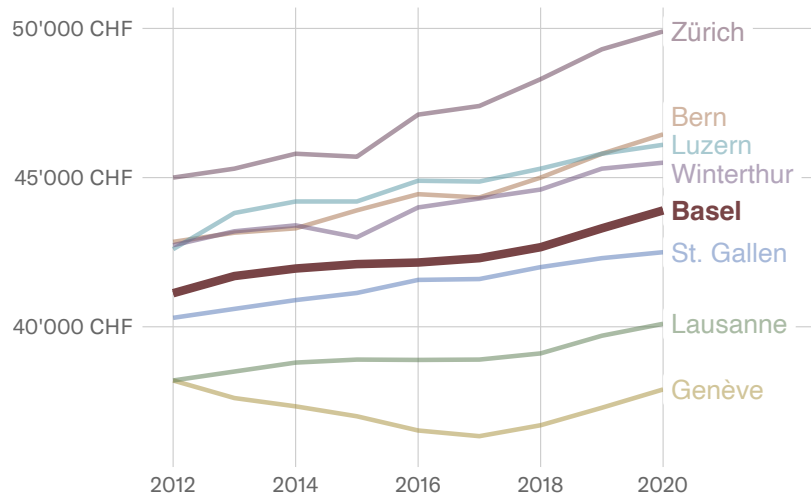
Die demographische Struktur spiegelt sich in der Haushaltsstruktur wider (Abbildung 4). So ist der Anteil von Familien in Basel im Vergleich zu den anderen Städten mit 19 Prozent eher tief. Gleichzeitig ist der Anteil an älteren Haushalten mit 23 Prozent in Basel hoch. Geprägt wird die Haushaltsstruktur in Basel stark von den mittleren Haushalten.

Abbildung 4: Haushaltsstruktur Stand 2022



Prozentuale Anteile der Haushalte in unterschiedlichen Lebensphasen.
 Familie: mindestens eine minderjährige Person sowie eine Altersdifferenz von mindestens 16 Jahren (zwischen jüngster und ältester Person) / Junger Haushalt: älteste Person ist jünger als 35 Jahre oder die älteste Person ist jünger als 39 Jahre und es lebt aber noch mindestens eine weitere Person im Haushalt, die mindestens 10 Jahre jünger ist. / Alter Haushalt: keine Person ist jünger als 55 Jahre und es lebt mindestens eine pensionierte Person (65 Jahre oder älter) im Haushalt. / Mittlerer Haushalt: alle restlichen Haushalte. Quellen: BFS STATPOP.

Abbildung 5: Entwicklung der Einkommen



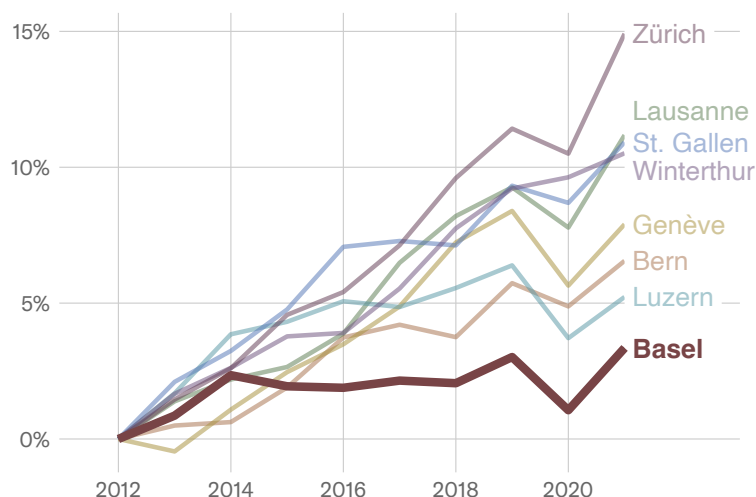
Median-Äquivalenz-Reineinkommen: Das Einkommen vor Steuerabzügen wird dividiert durch Äquivalenzfaktoren (z. B. Alleinstehende: 1; verheiratete Paare: 1.5; verheiratetes Paar mit zwei Kindern: 1.5 + 0.3 + 0.3 = 2.1). Dann wird für jede Stadt der Median berechnet, d. h. eine Hälfte der Bevölkerung hat ein tieferes, die andere Hälfte ein höheres Einkommen. Quellen: Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV), Statistiken zur direkten Bundessteuer (DBST)

Bei der Entwicklung der mittleren Einkommen befindet sich die Stadt Basel im Mittelfeld der untersuchten Städte. Es ist in den letzten Jahren wie in den anderen Städten - mit Ausnahme von Genf - leicht gestiegen (Abbildung 5).

2.3 Arbeitsplatzentwicklung

Basels unterdurchschnittliche Dynamik zeigt sich auch bei der Arbeitsplatzentwicklung. Mit 2,5 Prozent Wachstum der Beschäftigtenzahl fällt Basels Entwicklung im Vergleich zu den anderen grösseren Städten ab. Im selben Zeitraum ist die Beschäftigtenzahl in Zürich beispielsweise um fast 15 Prozent gestiegen (Abbildung 6).

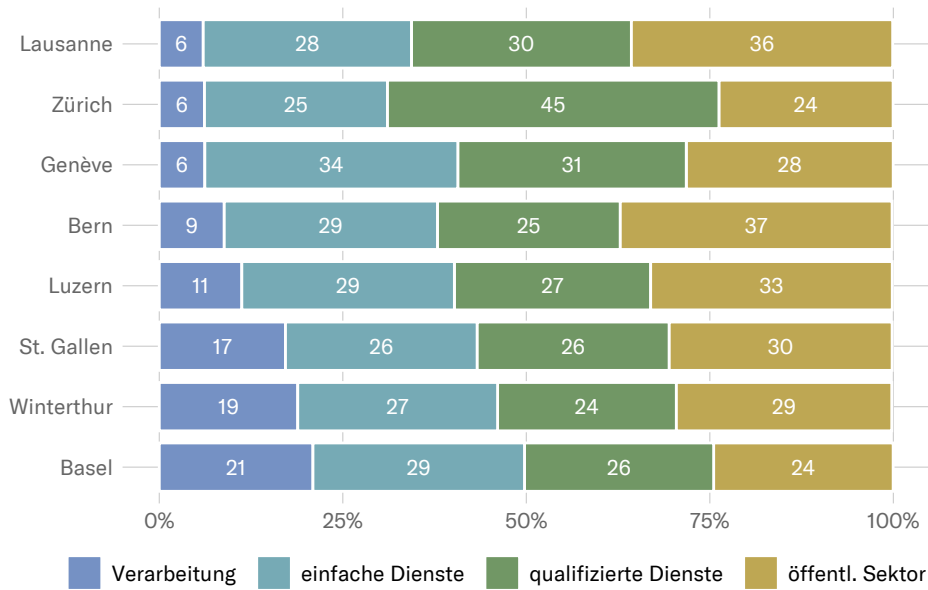
Abbildung 6: Entwicklung der Arbeitsplätze



Indexierte Entwicklung der Anzahl Arbeitsplätze (Vollzeit- und Teilzeitstellen gleichermassen), prozentual zum Stand Ende 2012. Quellen: BFS STATENT.

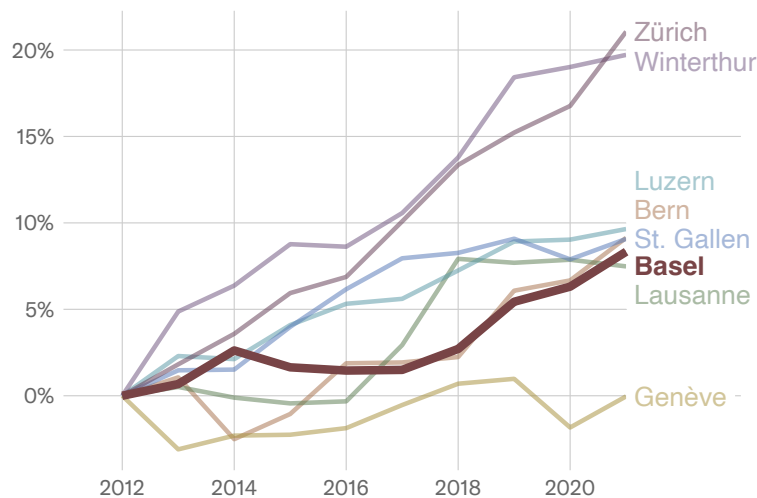
Abbildung 7 zeigt eine Charakterisierung der Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) im Städtevergleich. Der Anteil der Arbeitsplätze im verarbeitenden Sektor ist in Basel mit knapp 21 Prozent am höchsten. Bei den einfachen Dienstleistungen befindet sich Basel im Mittelfeld. Auffällig ist der tiefe Anteil an qualifizierten Dienstleistungen sowie an Arbeitsplätzen des qualifizierten öffentlichen Sektors (Verwaltung, Soziales, Bildung) in Basel. Beide gehobenen Bereiche des 3. Sektors zusammen sind in keiner anderen Stadt, die untersucht wurde, so schwach entwickelt wie in Basel. Dies hat insbesondere mit dem anhaltend starken Gewicht des verarbeitenden Sektors zu tun.

Abbildung 7: Arbeitsplätze nach Sektoren



Prozentualer Anteil Beschäftigter in Vollzeitäquivalenten (zwei Stellen à 50% zählen gleichviel wie ein 100% Pensum). Der 1. Sektor ist in den grossen Städten vernachlässigbar klein und deshalb nicht aufgeführt. / Öffentlicher Sektor: öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Erziehung und Unterricht, Gesundheits- und Sozialwesen. / Qualifizierte Dienstleistungen: Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Grundstücks- und Wohnungswesen, freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen, Kunst, Unterhaltung und Erholung. / Einfache Dienstleistungen: Übriger 3. Sektor. Quellen: BFS STATENT.

Abbildung 8: Entwicklung der gehobenen Dienstleistungen



Indizierte Entwicklung der Anzahl Arbeitsplätze in gehobenen Dienstleistungen (Vollzeit- und Teilzeitstellen gleichermaßen), prozentual zum Stand Ende 2012. Quellen: BFS STATENT.

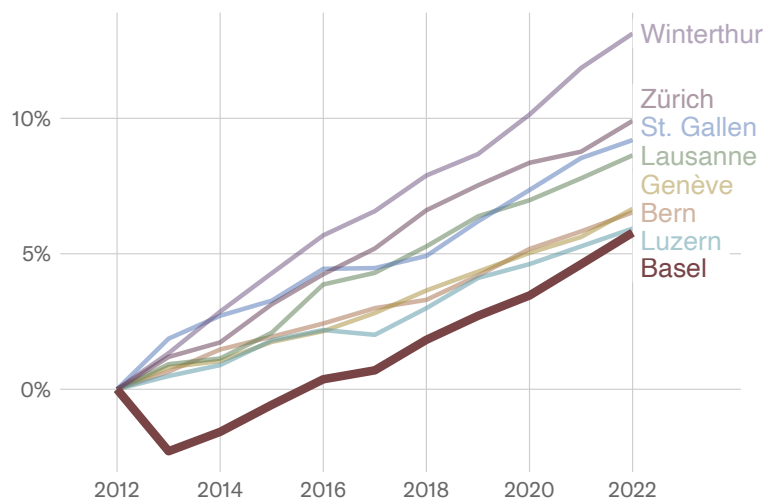
Abbildung 8 zeigt die Entwicklung der Arbeitsplätze im Bereich der qualifizierten Dienstleistungen in den Informations-, Finanz- und Wissenschaftsbranchen. Deren Anteil ist insbesondere in den beiden Städten Zürich und Winterthur in den vergangenen zehn Jahren

stark gewachsen. Das geringste Wachstum gab es in Genf. Dazwischen befinden sich die übrigen grösseren Städte inkl. Basel.

2.4 Wohnungsbestand und -angebot

Basel weist im Städtevergleich nicht nur ein unterdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf, sondern korrespondierend dazu auch eine deutlich geringere Wohnbautätigkeit. Dies wird in Abbildung 9 sichtbar. Die Grafik zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestands in den untersuchten Städten, ausgedrückt als Prozentsatz des Bestands Ende 2012. Sie veranschaulicht die Wohnbaudynamik der letzten zehn Jahre. Zwischen 2012 und 2013 nahm der Wohnungsbestand in Basel ab. Seit 2013 steigt die Anzahl an Wohnungen kontinuierlich an. Das Wachstum bleibt aber bis 2022 mit 6 Prozent am tiefsten im Vergleich zu den anderen Städten.

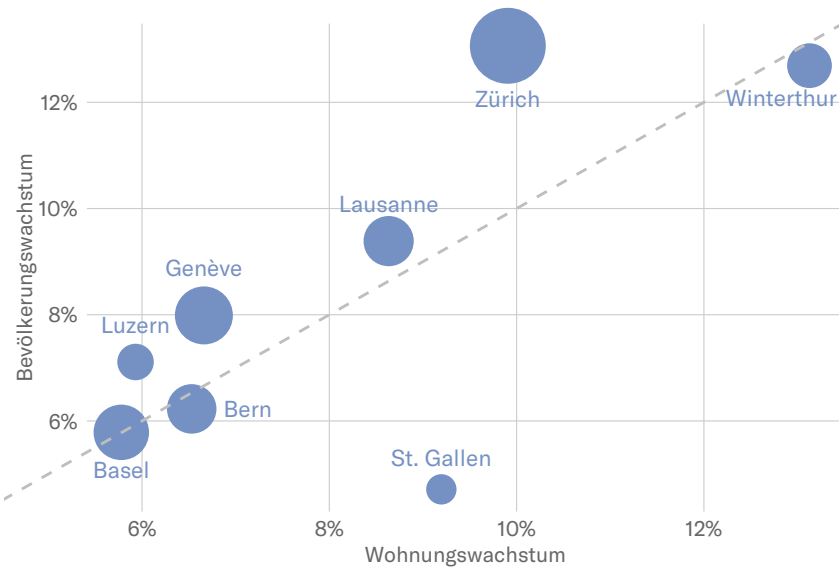
Abbildung 9: Wohnungsbestand



Indexierte Entwicklung der Anzahl Wohnungen, prozentual zum Wohnungsbestand Ende 2012. Quellen: BFS GWS.

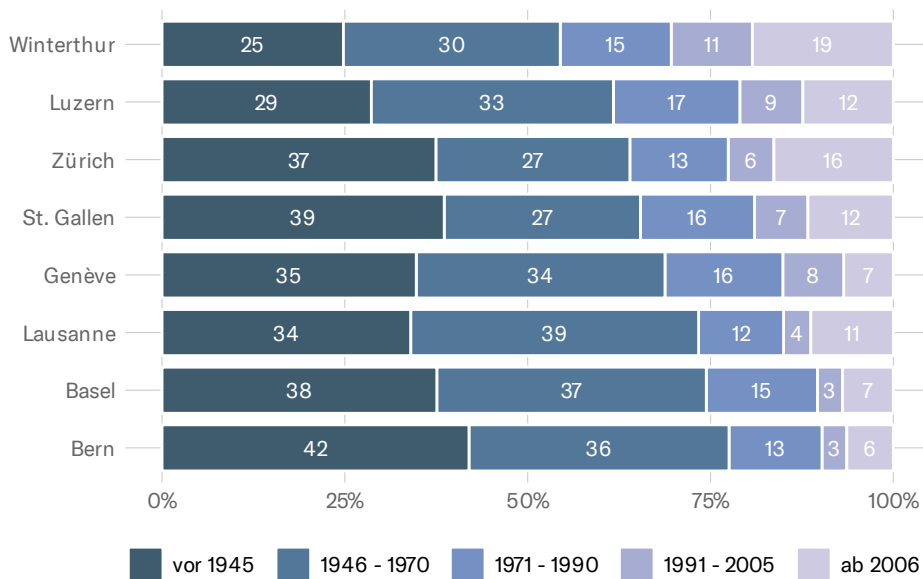
Abbildung 10 stellt das Wohnungswachstum und das Bevölkerungswachstum zwischen 2013 und 2022 direkt gegenüber. Es zeigt sich dabei eine starke Korrelation zwischen beiden Entwicklungen: Je grösser das Bevölkerungswachstum in einer Stadt, desto grösser das Wohnungswachstum und umgekehrt. Basel zeichnet sich auf beiden Dimensionen durch eine besonders geringe, Winterthur durch eine besonders hohe Dynamik aus. Dass der reine Wohnungszuwachs noch kein Garant für ein ebenso starkes Bevölkerungswachstum ist, zeigt die Stadt St. Gallen. Hier sind deutlich mehr Wohnungen entstanden, als Bevölkerung hinzugekommen ist. In Zürich hinkt das Wohnungswachstum dagegen dem Bevölkerungswachstum hinterher.

Abbildung 10: Bevölkerungswachstum vs. Wohnungswachstum



Das prozentuale Wachstum 2013-2022 der Wohnungen und der Bevölkerung im direkten Vergleich. Quellen: BFS STATPOP, BFS GWS.

Abbildung 11: Bauperioden



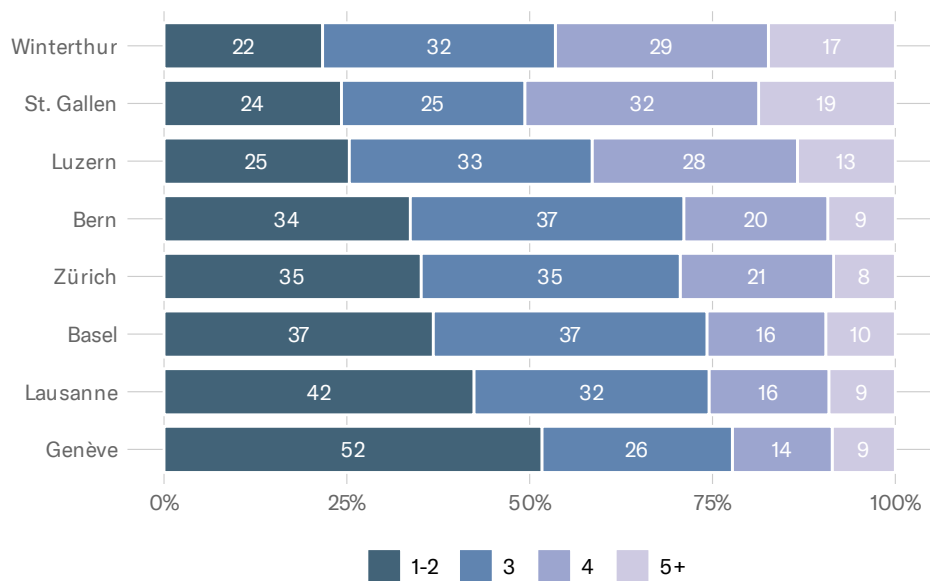
Wohnungsbestand prozentual aufgeschlüsselt nach Bauperioden (seit den 90er-Jahren). Quellen: BFS GWS.

Wie Abbildung 11 entnommen werden kann, ist eine schwache Wohnbaudynamik in Basel kein neues Phänomen. Der Anteil der Wohnungen, die nach 1970 entstanden sind, ist nur in Bern (22 %) noch tiefer als in Basel (25 %). Besonders schwach ist die Wohnbautätigkeit nach 1990. Nur 10 Prozent der Basler Wohnungen sind nach

1990 entstanden. Das Gegenstück ist Winterthur. Hier sind 30 Prozent der aktuellen Wohnungen in den letzten 35 Jahren gebaut worden.

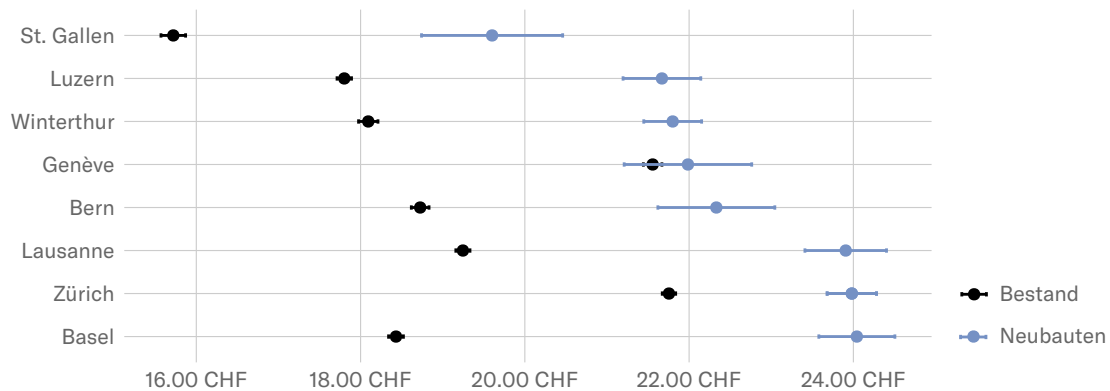
Städte mit aktiver Wohnbaudynamik haben tendenziell einen höheren Anteil von Wohnungen mit grösserer Zimmerzahl und damit ein breiteres Angebot. In Basel ist hingegen der Anteil kleinerer Wohnungen eher hoch (Abbildung 12). 37 Prozent haben nur ein bis zwei Zimmer. Demgegenüber haben bloss 26 Prozent mehr als drei Zimmer. Nur Genf und Lausanne haben einen noch etwas höheren Anteil kleinerer Wohnungen. Städte mit aktiver Wohnbaudynamik haben tendenziell einen höheren Anteil von Wohnungen mit grösserer Zimmerzahl und damit ein breiteres Angebot.

Abbildung 12: Wohnungen nach Anzahl Zimmer



Wohnungsbestand prozentual aufgeschlüsselt nach Anzahl Zimmern. Quellen: BFS GWS.

Abbildung 13: Mieten: Neubau vs. Bestand



Mieten pro Quadratmeter und Monat. Quellen: BFS Strukturerhebung, GWS.

Die Mietpreise von Neubauwohnungen liegen typischerweise über den Mietpreisen von Bestandswohnungen. Dies zum einen, weil sie neuwertig sind und höheren Komfort versprechen, andererseits aber auch, weil es in Bestandswohnungen viele langjährige Mietende gibt, bei denen die Mietpreise sich nicht der Marktentwicklung anpassen. Abbildung 13 zeigt die durchschnittlichen Quadratmeter-Mietpreise pro Monat in den acht grössten Städten der Schweiz. Als Neubau gelten dabei Wohnungen, die nach 2016 gebaut wurden. Die Mieten der Bestandswohnungen Basels sind im Städtevergleich eher tief mit rund 18 Franken pro Quadratmeter. Dies ist vergleichbar mit Winterthur oder Bern. Demgegenüber sind die Neubaumieten Basels mit rund 24 Franken pro Quadratmeter überdurchschnittlich hoch. Sie liegen auf dem Niveau Zürichs. In keiner anderen Stadt ist die Diskrepanz zwischen Neubau und Bestand so gross wie in Basel. Dies deutet darauf hin, dass der Nachfragedruck bei den Bestandswohnungen eher tief ist, bei den Neubauwohnungen dagegen überdurchschnittlich gross.

3 Urbaner Wohnungsbau im Vergleich

3.1 In Kürze

Das Potenzial für die Entwicklung von Transformationsarealen ist in Basel besonders gross. Anders als in Zürich und Winterthur entstand in den letzten 10 Jahren in Basel relativ wenig neuer Wohnraum durch Transformation. Zugleich zeichnet sich Basel durch einen besonders hohen Anteil an Industrie- und Gewerbezone aus. Auffällig ist, dass in den grösseren Städten der Schweiz der Wohnflächenverbrauch in Neubauwohnungen pro Person nicht grösser ist als im Bestand. Zugleich ist der Grundflächenverbrauch der neuen Wohngebäude pro Person geringer. Städtischer Wohnungsbau leistet heute einen Beitrag zu einem haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden. Dies gilt in besonderem Mass für Transformationsneubauten, die einen besonders tiefen Grundflächenverbrauch aufweisen und zudem in bereits bebauten Arealen entstehen.

Im städtischen Kontext schafft der Wohnungsbau vor allem Wohnraum für Familien und junge Erwachsene, während die Bevölkerungszahl in den Bestandswohnungen sogar abnimmt. Am grössten ist der Familienanteil in transformierten Arealen. Entgegen den verbreiteten Befürchtungen beschleunigt eine intensive Wohnbautätigkeit nicht die Mietpreisdynamik in der Nachbarschaft. Im Gegenteil: es besteht ein schwacher negativer Zusammenhang. Das neue Angebot verringert tendenziell den Mietpreisdruck in der Umgebung.

3.2 Wohnbau-Typologie

Im städtischen Kontext werden neue Wohnbauten selten auf der grünen Wiese errichtet. Sie entstehen meist in einer bereits bebauten Umgebung. Es können dabei verschiedene Typen von Wohnungsneubauten innerhalb des Siedlungskörpers unterschieden werden. Als Neubauten gelten in diesem Bericht alle Gebäude mit Wohnnutzung, die nach 2015 gebaut wurden¹ (Stand GWS 2022).

Bezogen auf ihren räumlichen Kontext lassen sich fünf Arten von Wohnungsbau unterscheiden:

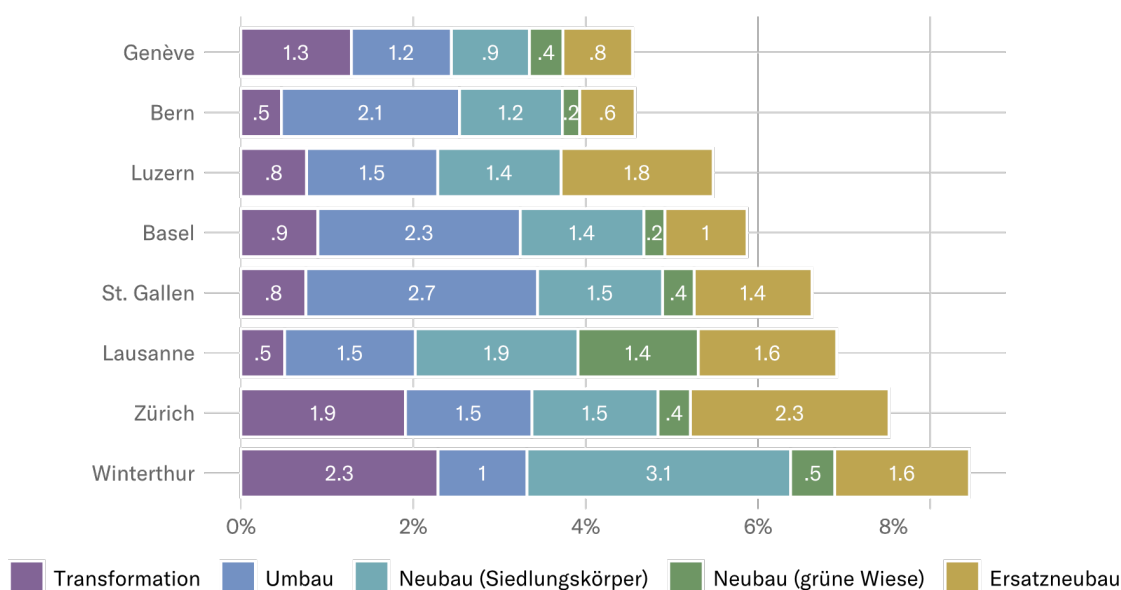
- Transformation: Wohnbauten auf Arealen, die bisher gewerblich oder industriell genutzt wurden.
- Neubau (grüne Wiese): Wohnbauten, die in neu erschlossenen Zonen auf ehemaligen Grünflächen entstanden sind, wie Wiesen oder Landwirtschaftsflächen.
- Neubau (Siedlungskörper): Wohnbauten, welche im bestehenden Siedlungskörper gebaut werden, ohne dass bestehende Gebäude ersetzt wurden.

¹Die Gebäude- und Wohnungsstatistik vom Bundesamt stehen in dieser Form seit 2012 zur Verfügung. Um die Planungs- und Bauzeit mit zu berücksichtigen, kann diese Klassifizierung für die Gebäude erst seit 2016 sinnvoll getestet werden durchgeführt werden.

- Ersatzneubau: Wohnbauten, die bestehende Wohngebäude ersetzen, welche abgerissen wurden.
- Umbau: Neue Wohnungen, die durch Aufstockung oder Umnutzung bestehender Gebäude entstanden sind.

Zur Identifikation der fünf Typen des Wohnungsbaus wurde die Umgebung neu entstandener Wohnungen mit der Situation 2012 (und damit vor Baubeginn) verglichen. Wenn die Wohnbauten von 2012 weiterhin bestehen, handelt es sich um einen Neubau im Siedlungskörper, wenn diese abgebrochen wurden, handelt es sich um einen Ersatzneubau. Transformationen und «Neubau auf der grünen Wiese» werden anhand der Arealstatistik (1997) bestimmt. Die Arealstatistik zeigt die damalige Bodennutzung der Zonen, in denen neue Wohnungen entstanden sind. War die Bodennutzung vor dem Neubau durch Grünflächen geprägt, handelt es sich um «Neubau auf der grünen Wiese». Wenn industrielle oder gewerbliche Nutzungen vorherrschten, wurden die Neubauten als Transformationen klassifiziert.

Abbildung 14: Neu entstandene Wohnungen in den acht grössten Städten



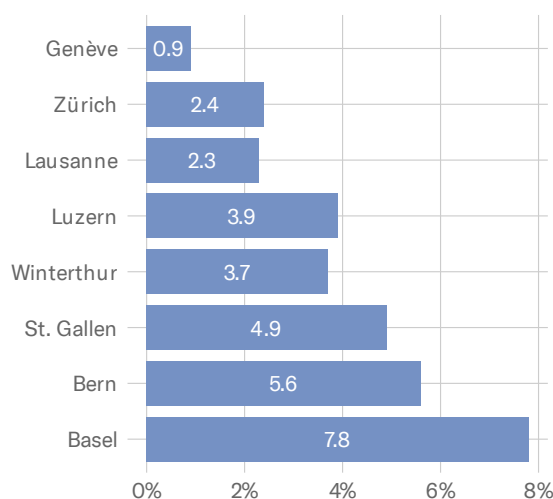
Anteil der neu entstandenen Wohnungen prozentual am Wohnungsbestand Ende 2015. Quellen: BFS GWS.

Abbildung 14 zeigt den Anteil der seit 2016 neu entstandenen Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand der acht grössten Städte der Schweiz. Die neuen Wohnungen sind dabei nach den fünf Wohnbautypen unterschieden. Die Darstellung bestätigt die Aussage, dass in Städten Wohnungen in der Regel nicht auf die grüne Wiese gebaut werden. Lediglich in Lausanne wurde mit Fiches Nord ein grösseres Wohngebiet auf diese Weise realisiert. Umso wichtiger ist der Kontext bzw. die Bebauungssituation.

In Winterthur und Zürich wurden prozentual am meisten neue Wohnungen gebaut seit 2015. In diesen beiden Städten sind viele neue Wohnungen durch Transformation ehemaliger Industrie- und Gewerbebezonen entstanden. In Basel haben Transformationen seit 2016 dagegen nur eine untergeordnete Rolle gespielt. In der Untersuchungsperiode sind in Basel dagegen besonders viele neue Wohnungen durch den Umbau bestehender Wohnbauten entstanden. Dies geschieht typischerweise durch Aufstockung, deren Potenzial zahlenmässig begrenzt ist.

Während in Zürich, Genf und Lausanne das Transformationspotenzial heute weitgehend ausgeschöpft ist, zeichnet sich Basel durch einen besonders hohen Anteil an Industrie- und Gewerbebezonen aus. Mit knapp acht Prozent Anteil an der Gemeindefläche ist der Anteil mehr als doppelt so gross wie im Schnitt der untersuchten Städte. Dies zeigt, dass das Potenzial für die Entwicklung von Transformationsarealen heute in Basel besonders gross ist.

Abbildung 15: Anteil Industrie- und Gewerbebezonen an Gemeindefläche

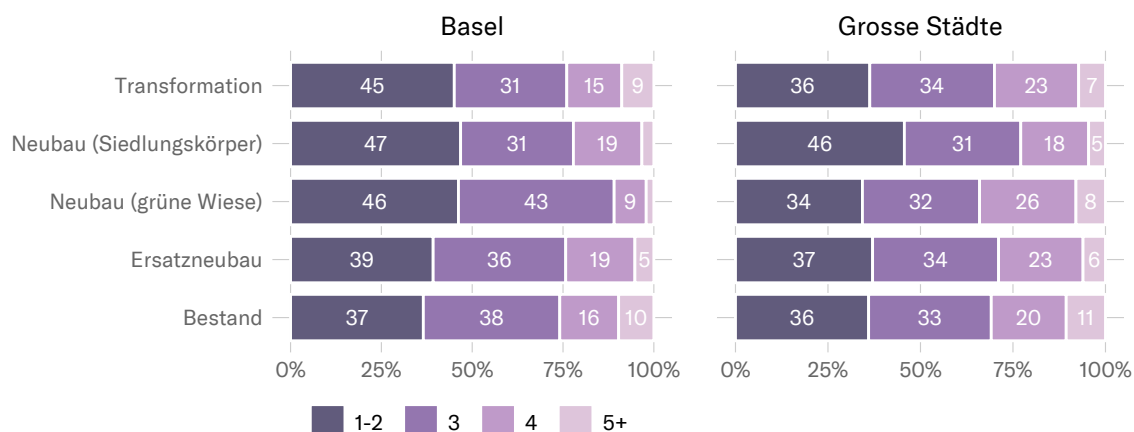


Flächenmässiger Anteil der Arbeitszonen an der Gemeindefläche abzüglich Seeflächen. Quellen: Bauzonen Schweiz (harmonisiert) KGK-CGC, swissBoundaries swisstopo

3.3 Merkmale der Neubauwohnungen

In den untersuchten Städten sind die neu gebauten Wohnungen gemessen an der Zimmerzahl vergleichbar mit den bestehenden Wohnungen (Abbildung 16). Einzige Ausnahme bilden die Neubauten im Siedlungskörper. Fast die Hälfte (46 %) dieser Neubauwohnungen haben nur eins bis zwei Zimmer. Im Vergleich zu den anderen grösseren Städten wurden in Basel seit 2016 besonders viele kleine Wohnungen gebaut – und zwar bei den meisten Wohnbautypen. Einzig bei den Ersatzneubauten wurden vermehrt Wohnungen mit drei oder vier Zimmern gebaut. Daraus folgt, dass Basel im Städtevergleich gegenwärtig schlecht gerüstet ist für die Wohnbedürfnisse von Familien.

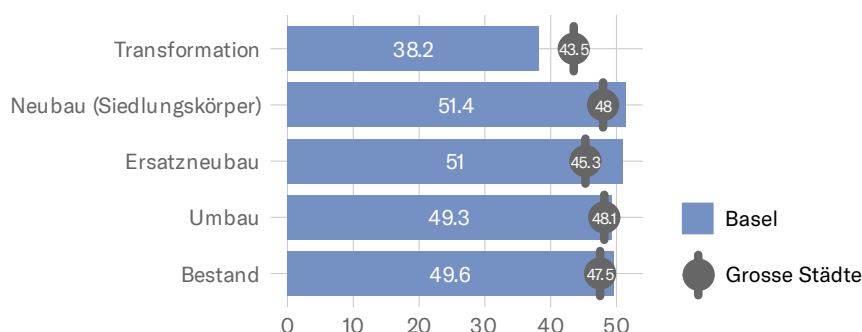
Abbildung 16: Wohnungsgrössen nach Neubautyp in Basel



Prozentualer Anteil Wohnungen mit einer bestimmten Zimmeranzahl in den verschiedenen Neubautypen. Quellen: BFS GWS.

In den acht grossen Schweizer Städten als Ganzes unterscheidet sich der Wohnflächenverbrauch pro Person kaum zwischen den Typen von neu gebauten Wohnungen und Bestandswohnungen. Er liegt bei rund 50 Quadratmetern pro Person. Dies zeigt, dass städtischer Wohnungsneubau keine überdimensionierten, unternutzten Wohnungen entstehen lässt. Wie Abbildung 17 zeigt, liegt der Wohnflächenverbrauch beim Typ Transformation in Basel unter dem Durchschnitt. Dies hängt mit der speziellen Charakteristik der Erlenmatt-Überbauung zusammen, die den Typ Transformation in der Untersuchungsperiode in Basel geprägt hat. Diese weist einen besonders grossen Familienanteil auf.

Abbildung 17: Wohnflächenverbrauch pro Person

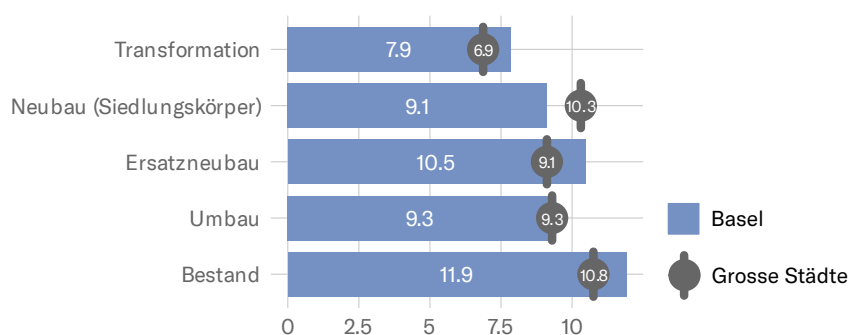


Anzahl Quadratmeter Wohnfläche pro Person nach Neubautypen. Dargestellt ist der Median: Die eine Hälfte aller Haushalte hat mehr, die andere Hälfte weniger Wohnfläche pro Person. Quellen: BFS STATPOP, GWS.

Ein wichtiges Mass neben dem Wohnflächenverbrauch ist der Verbrauch an Grundfläche durch das Wohngebäude. Es handelt sich dabei um die Grundfläche des Wohngebäudes geteilt durch die Zahl der Personen, die darin leben. Die Grundfläche pro Person

hängt sowohl von der Wohnfläche als auch von der Zahl der Stockwerke ab. Wie Abbildung 18 zeigt, haben Neubauwohnungen im städtischen Kontext durchweg einen tieferen Grundflächenverbrauch als Bestandswohnungen. Dies liegt insbesondere an der grösseren Stockwerkzahl. Städtischer Wohnungsbau leistet heute einen Beitrag zu einem haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden. Dies gilt in besonderem Mass für Transformationsneubauten. Bei diesem Wohnungstyp ist der Grundflächenverbrauch am tiefsten. Zugleich handelt es sich bei Transformationsarealen per Definition um Areale, die durch die frühere industrielle oder gewerbliche Nutzung bereits überbaut sind. Durch die Planung von Grünanlagen im Zuge der Transformationen kann die Fläche des versiegelten Bodens sogar abnehmen. Transformationsareale sind somit in Bezug auf die Bodenversiegelung klar die schonendste Form des Wohnungsbaus.

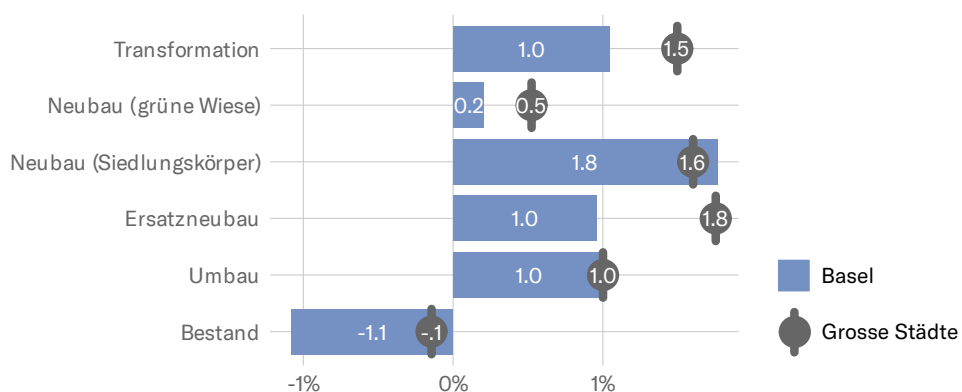
Abbildung 18: Grundflächenverbrauch pro Person



Grundflächenverbrauch des Wohngebäudes pro Person nach Wohnbaukategorie.
Die Wohngrundfläche eines Gebäudes entspricht der gesamten Wohnfläche dividiert durch die Anzahl Etagen und Personen.
Quellen: BFS GWS.

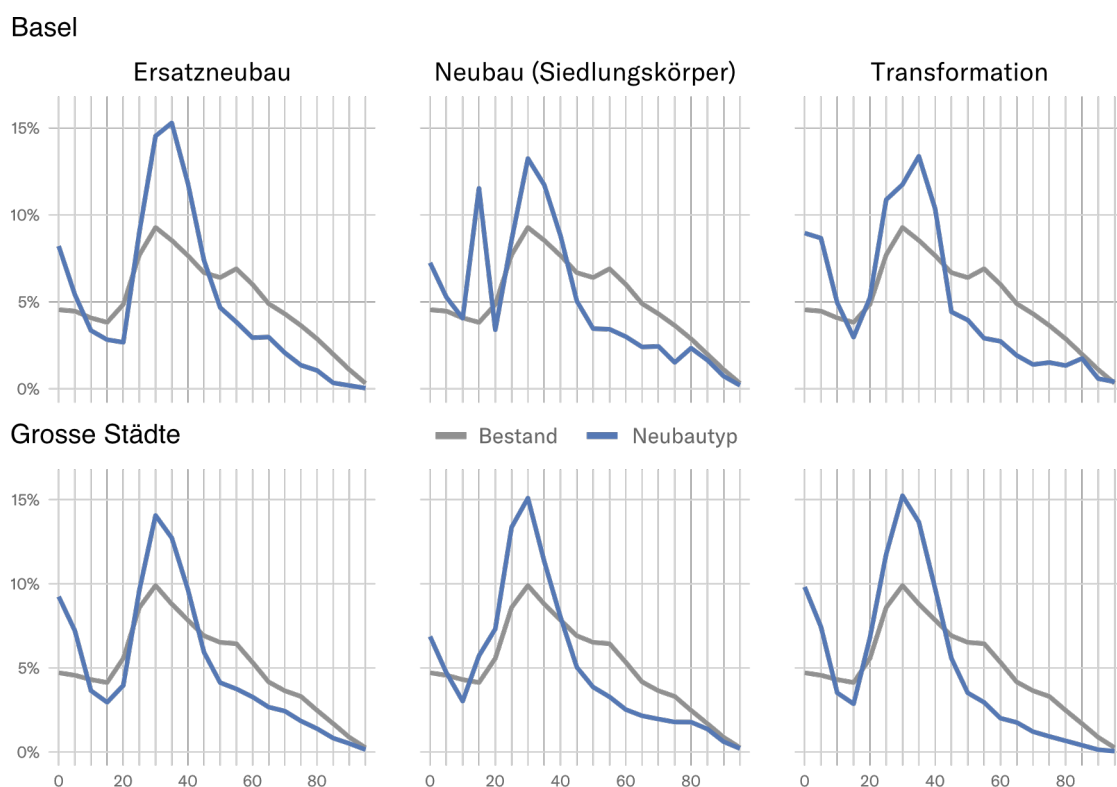
3.4 Wohnungsbau und Bevölkerungsdynamik

Da der Wohnflächenverbrauch pro Person in allen Wohnbautypen ähnlich gross ist, tragen alle Neubauten in ähnlichem Mass zur Aufnahme von Stadtbewohnerinnen und -bewohnern bei. Weil im städtischen Kontext nur selten auf die grüne Wiese gebaut wird, spielt dieser Wohnbautyp in der Summe jedoch nur eine geringe Rolle. Wie Abbildung 19 zeigt, haben in Basel Neubauten im Siedlungskörper am meisten neue Bewohnende aufgenommen (vgl. Abbildung 14). Keinen Beitrag zur Aufnahme der wachsenden Bevölkerung leisten die Bestandswohnungen. In diesen hat in den vergangenen zehn Jahren die Bevölkerung sogar abgenommen. Dies gilt besonders ausgeprägt für Basel. Die Abnahme erfolgt durch den Auszug von Kindern oder den Tod der Partnerin oder des Partners. Diese Abnahme im Bestand zeigt, dass Stillstand im Wohnungsbau Rückschritt bedeutet.

Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung nach Wohnbautyp

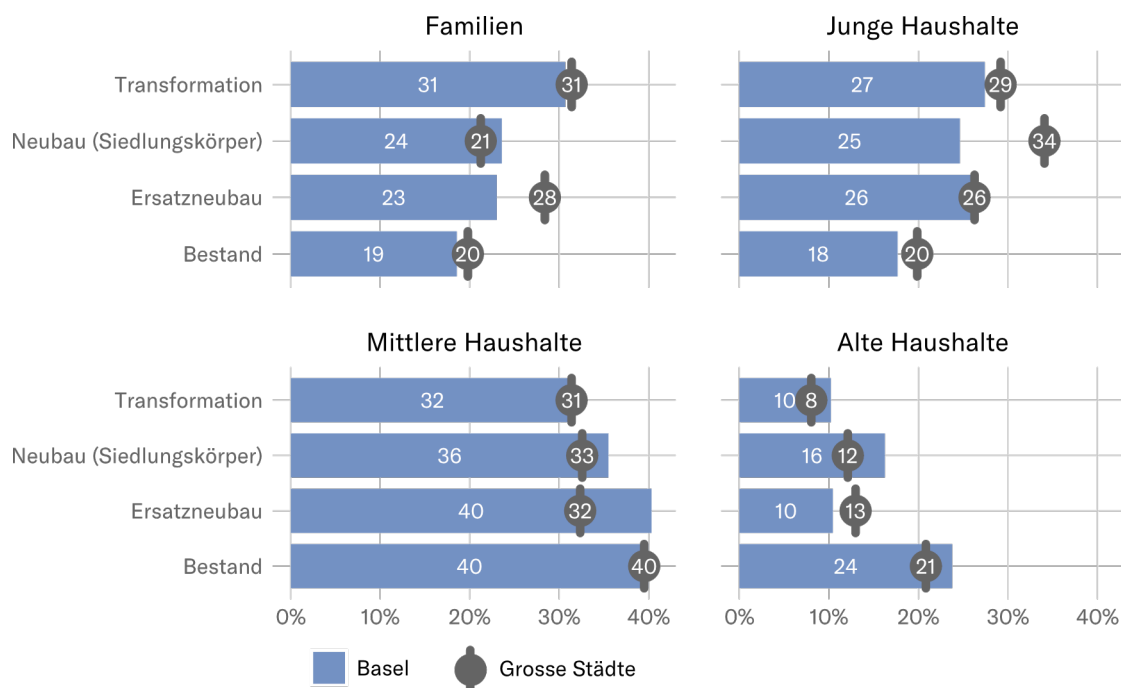
Wachstum der Bevölkerung im Zeitraum 2016-2022 in den verschiedenen Neubautypen und prozentual am Bevölkerungsstand Ende 2015. Quellen: BFS STATPOP, GWS.

Abbildung 20 zeigt die Altersverteilungen nach Wohnbautypen in Basel im Vergleich zu den grossen Städten insgesamt. Grundsätzlich zeichnet sich überall dasselbe Bild, nämlich dass in Neubauten der Anteil junger Menschen zwischen 20 und 40 Jahren deutlich über dem städtischen Durchschnitt liegt. Zugleich gibt es in Neubauten weit mehr Kinder als in Bestandssiedlungen.

Abbildung 20: Altersverteilung nach Wohnbautyp in Basel vs. grosse Städte

Die Prozentzahlen im Altershistogramm stehen für den Anteil der Altersklassen 0-4, 5-9, 10-14, usw. Quellen: BFS STATPOP, GWS.

Die Verteilung der Lebensphasen nach Neubautyp in Abbildung 21 bestätigt diese Ergebnisse. In Neubauwohnungen ist der Anteil von jungen Haushalten und Familien höher als in Bestandswohnungen. Besonders hoch ist der Anteil an Familien im Wohnbautyp Transformation. Dies gilt für Basel noch etwas ausgeprägter als für die grösseren Schweizer Städte insgesamt. Neubauten und Transformationen tragen zur Verjüngung der städtischen Bevölkerung bei. Sie decken offenbar die Wohnbedürfnisse von jungen Haushalten und Familien ab, welche aufgrund ihrer verändernden Lebenssituationen eher umziehen müssen und auf neuen Wohnraum angewiesen sind.

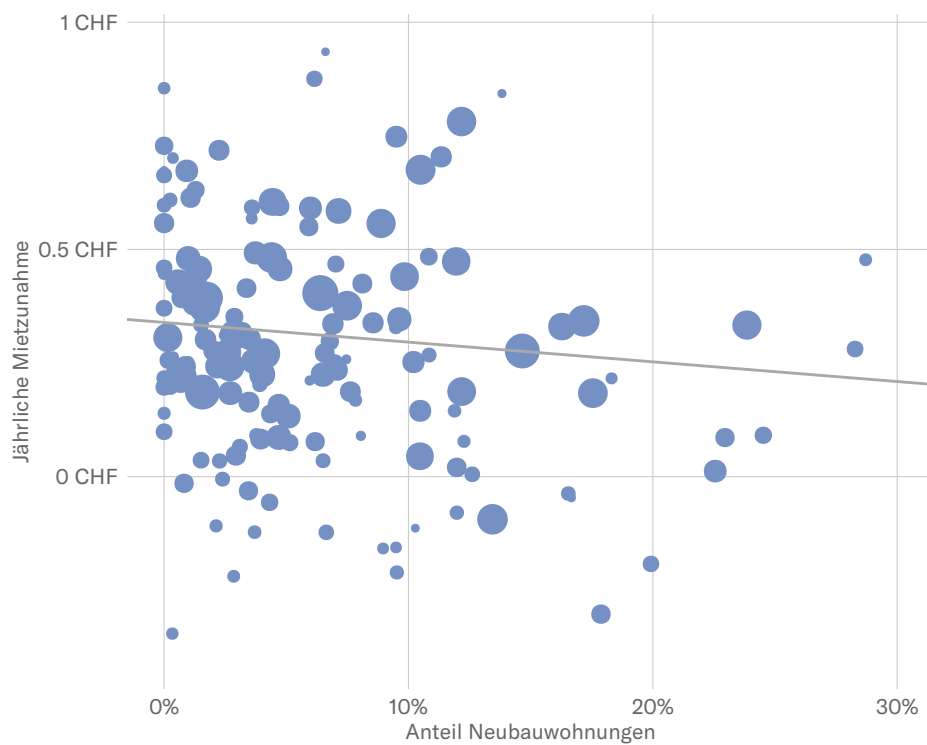
Abbildung 21: Haushaltsstruktur nach Neubautypen

Prozentualer Anteil von Haushalten einer bestimmten Lebensphase nach Neubautypen. Quellen: BFS STATPOP, GWS.

3.5 Wohnungsbau und Mietpreisentwicklung

Die Tatsache, dass die Mieten von Neubauwohnungen höher sind als Bestandsmieten (Abbildung 13) nährt die Befürchtung, dass eine intensive Wohnbautätigkeit in einem Quartier eine Mietpreisdynamik in der Nachbarschaft auslöst und sich auch auf die Mieten der Bestandswohnung in der Umgebung auswirkt. Der Schlüsselbegriff hierfür ist Gentrifizierung. Die empirische Analyse in den acht grössten Städten der Schweiz zeigt nun allerdings, dass es keinen solchen Zusammenhang gibt. In Abbildung 22 ist der Zusammenhang zwischen Neubautätigkeit und Mietpreisentwicklung bei den Bestandswohnungen in den entsprechenden Quartieren dargestellt. Die Abbildung zeigt, dass die Wohnbautätigkeit sich nicht auf die Mietpreise der übrigen Wohnungen auswirkt. Im Gegenteil: Es besteht ein schwacher negativer Zusammenhang. Wenn in einem Stadtquartier viele Neubauwohnungen entstehen, ist die Preisentwicklung in den Bestandswohnungen eher unterdurchschnittlich. Das neue Angebot verringert tendenziell den Mietpreisdruck in der Umgebung.

Abbildung 22: Mietsteigerung in Bestandswohnungen vs. Neubautätigkeit in den Quartieren der acht grössten Städte



In dieser Grafik sind die Quartiere der acht grössten Städte dargestellt. Die Grösse der Kreise korrespondiert mit der Bevölkerungsanzahl der Quartiere. x-Achse: Anteil Neubauwohnungen (nach 2006 gebaut) am Wohnungsbestand von 2022, y-Achse: Zunahme der Mieten (2017 - 2021) pro m² und Jahr in Nicht-Neubauwohnungen. Quellen: BFS GWS, Strukturerhebung

4 Transformationsareale im Fokus

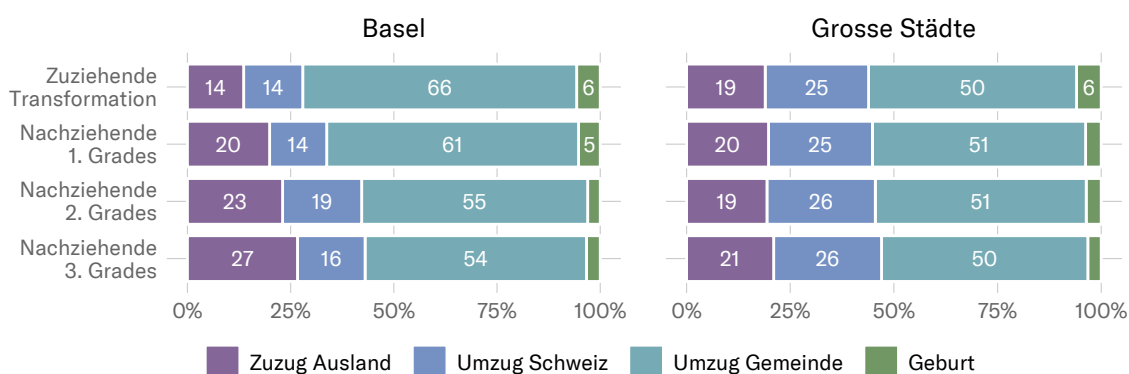
4.1 In Kürze

Die Analyse neu entwickelter Transformationsareale in Basel und den anderen grösseren Städten der Schweiz zeigt, dass die meisten Zuziehenden in die neuen Wohnungen aus der jeweiligen Stadt stammen. Dies gilt ganz ausgeprägt für Basel. Weil bei Transformationen keine bestehenden Wohnbauten aufgegeben werden müssen, findet keine Verdrängung Ansässiger statt. Vielmehr geben die vielen Personen, die von innerhalb der Stadt in ein Transformationsareal ziehen, Wohnraum in einem etwas tieferen Preissegment frei, der wiederum Personen anzieht, die auf einem noch etwas tieferen Niveau gestartet sind. Diese durch Transformation ausgelöste Bewegung im Wohnungsmarkt, schafft Wohnraum in allen Segmenten des Markts. Gerade in Basel werden so neue Wohnangebote für ansässige junge Erwachsene und Familien geschaffen, die heute oft nichts Passendes auf dem Wohnungsmarkt finden.

4.2 Herkunft der Zuziehenden

Die verbreitete Vorstellung, dass moderne städtische Überbauungen vor allem Expats und andere Personen aus dem Ausland anziehen, entspricht nicht der Realität in den acht grössten Städten der Schweiz und es entspricht vor allem nicht der Realität Basels. 81 Prozent der Zuziehenden in städtische Transformationsareale, die seit 2016 entwickelt wurden, stammen aus dem Inland. In Basel sind es sogar 86 Prozent.

Abbildung 23: Herkunft der Zuziehenden in Transformationen in Basel

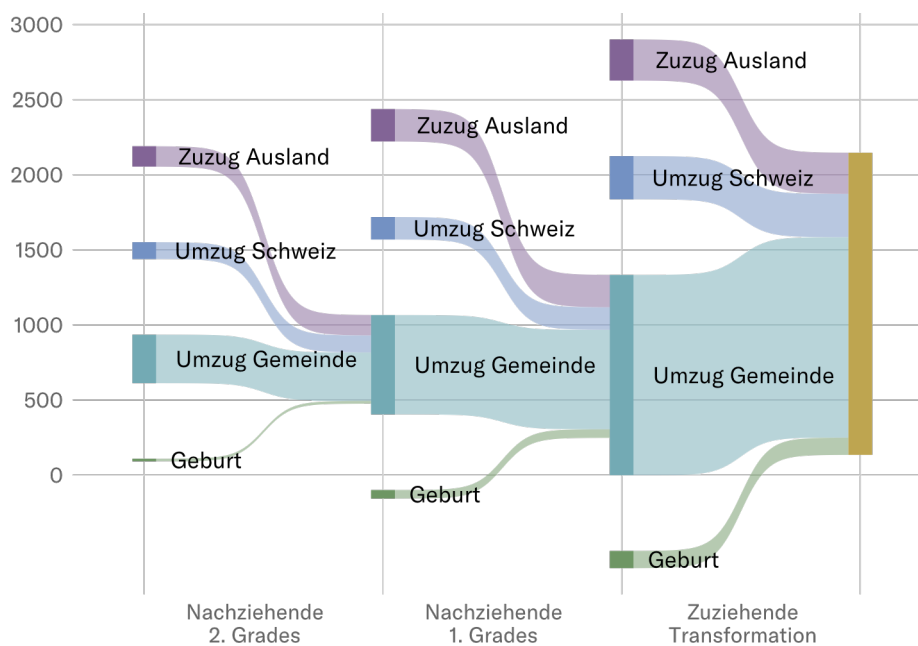


Prozentuale Aufschlüsselung der Herkunft der Zuzüger in Transformationen sowie der Nachzügler-Generationen in durch Transformationen freigewordenen Wohnungen in Basel. Quellen: BFS STATPOP, GWS.

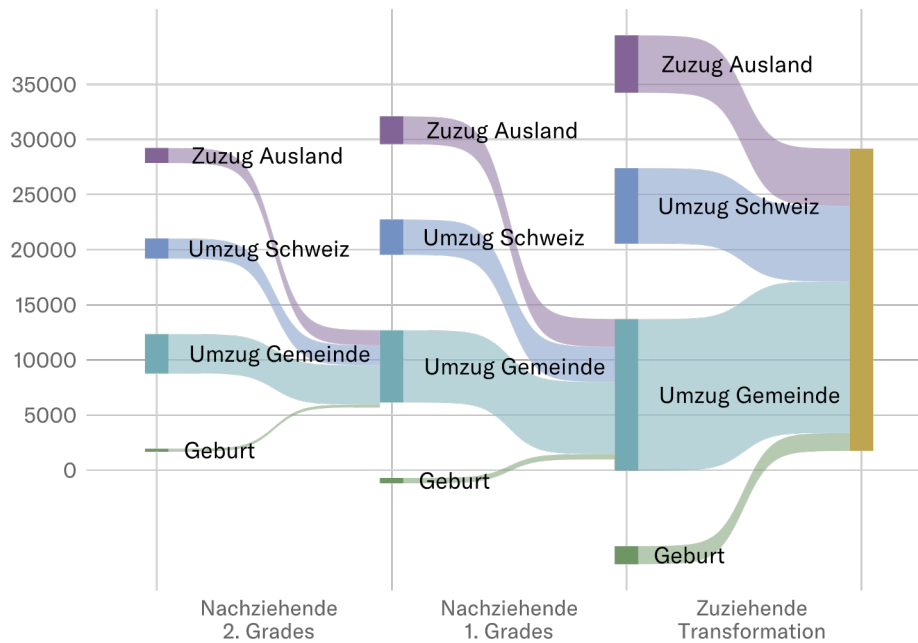
Zirka zwei Drittel stammen aus der Stadt Basel selbst. Dies hat einen bedeutsamen Folgeeffekt: Personen, die aus der Stadt Basel in die Transformationsareale ziehen, geben dadurch knappen städtischen Wohnraum frei (Abbildung 23). Weil in der Stadt und der unmittelbaren Umgebung der Transformationsareale viele Wohnungen freierwerden, die wiederum mehrheitlich von Menschen aus der Umgebung in der Stadt bezogen werden,

entsteht eine dynamische Kaskade freier Wohnungen. Selbst bei der dritten Generation an Nachziehenden stammen noch mehr als die Hälfte aus Basel selbst. Die Analyse zeigt, dass pro Person, die seit 2016 in ein urbanes Transformationsareal gezogen ist, jeweils 1,06 Personen in derselben Stadt Platz in einer dadurch freigegebenen Wohnung gefunden haben. In Basel haben in dieser Zeitperiode pro Zuzug in eine Transformationswohnung sogar 1,14 Personen Platz in einer freigegebenen Wohnung gefunden. Auf der anderen Seite werden durch Transformation ehemaliger Industrieariale im Unterschied zu Ersatzneubauten keine ansässige Bevölkerung verdrängt. Damit tragen sie in besonderem Masse zur Ausweitung des Wohnungsangebots bei.

Abbildung 24: Herkunft der Zuziehenden in Transformationen in Basel

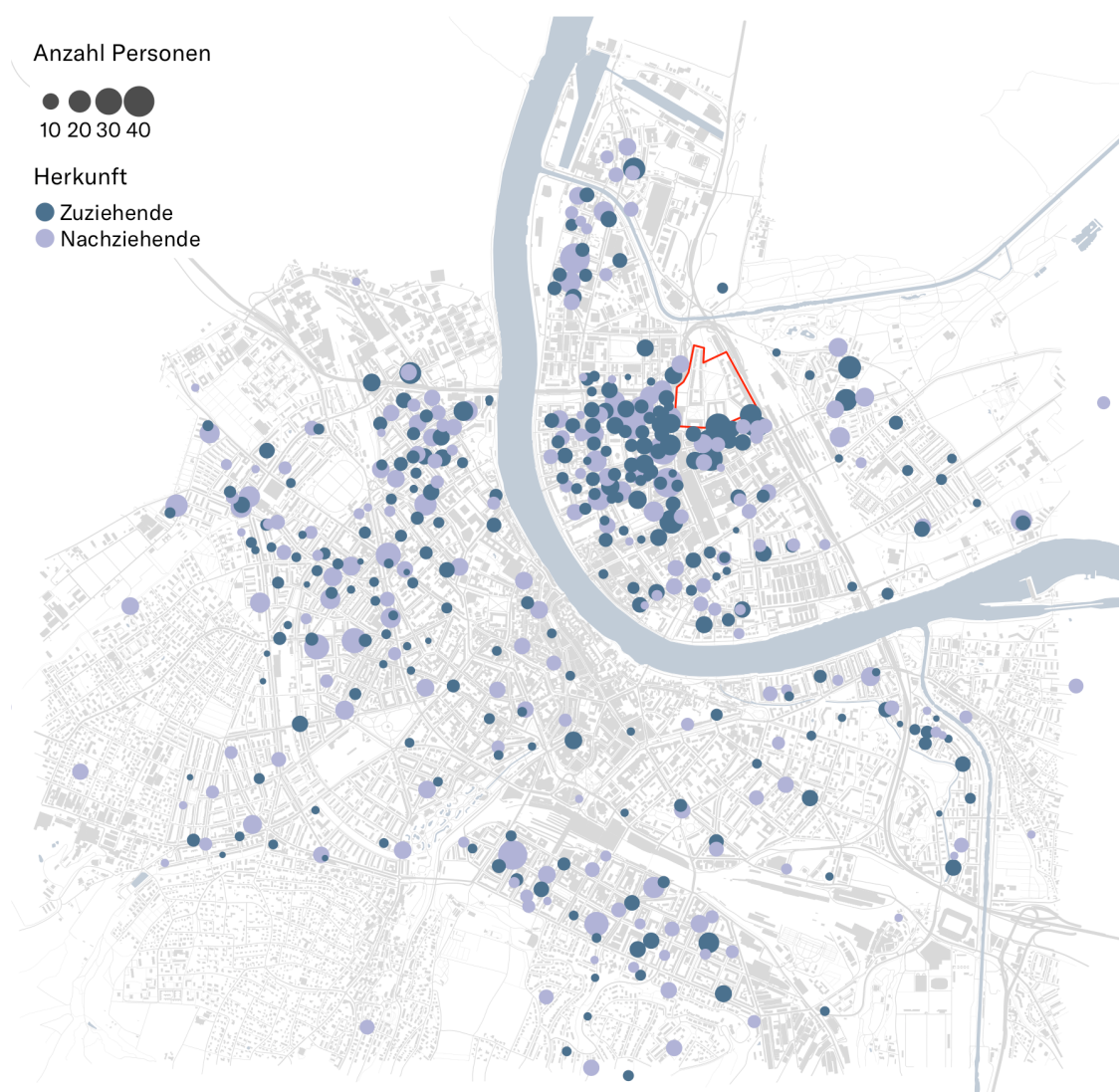


Absolute Anzahl Personen, die 2016-2022 in Transformationen sowie in dadurch freigewordene Wohnungen in Basel gezogen sind, aufgeschlüsselt nach Herkunft. Quellen: BFS STATPOP, GWS.

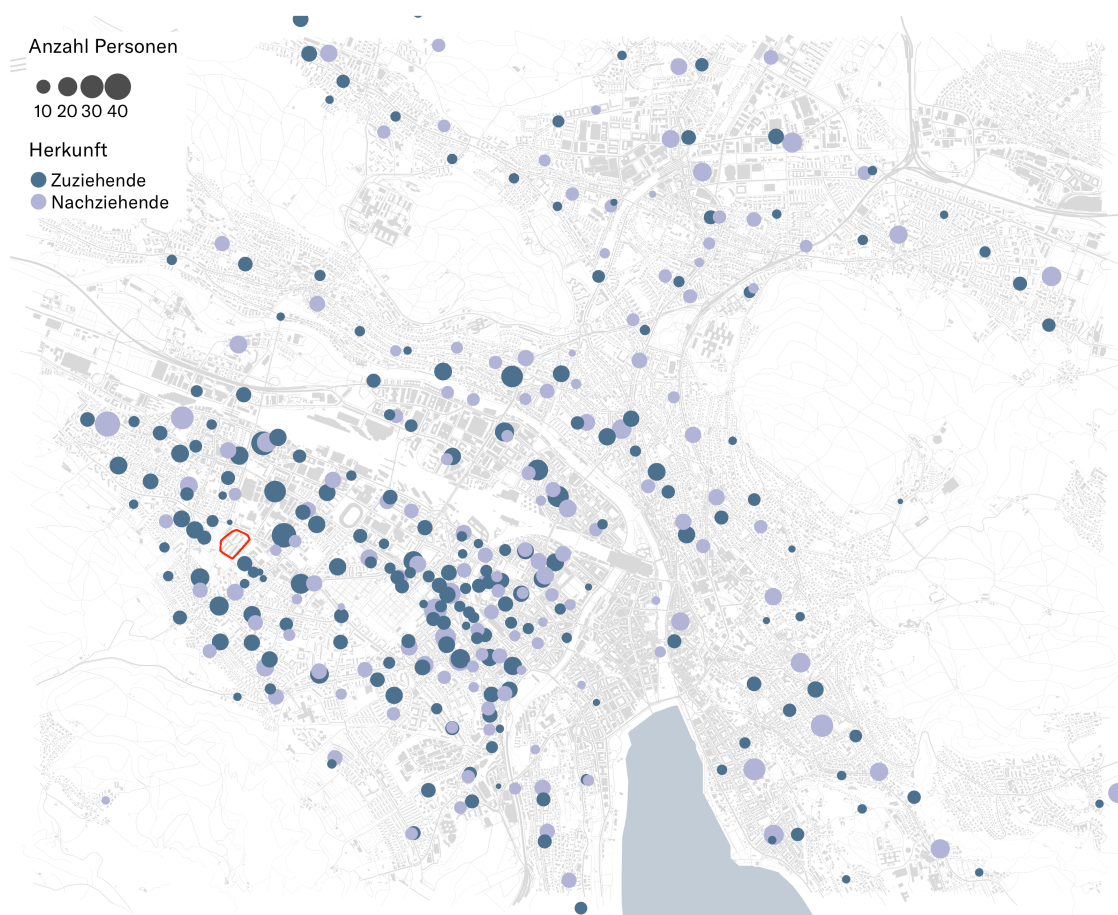
Abbildung 25: Herkunft der Zuziehenden in Transformationen in den grossen Städten

Absolute Anzahl Personen, die 2016-2022 in Transformationen sowie in dadurch freigewordene Wohnungen in den grossen Städten gezogen sind, aufgeschlüsselt nach Herkunft. Quellen: BFS STATPOP, GWS.

Viele Zuziehende in Transformationsareale kommen nicht nur aus den jeweiligen Städten selbst, sondern sogar aus der unmittelbaren Umgebung dieser neu entwickelten Areale. Die folgenden beiden Karten zeigen dies exemplarisch für zwei Areale, die in den letzten Jahren entwickelt wurden. Abbildung 26 zeigt die Herkunftszone der Zuziehenden (blau) in das Transformationsareal Erlenmatt in Basel. Abbildung 27 jene in das ehemalige Zollfreilager in Zürich. Dargestellt ist zudem die Herkunft der Nachziehenden in die freien Wohnungen. Diese Nachziehenden (blau) verteilen sich über die gesamten Städte Basel und Zürich.

Abbildung 26: Herkunft der Zuziehenden in Erlenmatt Ost und West

Die Wegzugsorte sind nicht adressgenau ausgewiesen, sondern auf die jeweilige Sotomo-Zone aggregiert, Quellen: BFS STATPOP, GWS, Swisstopo

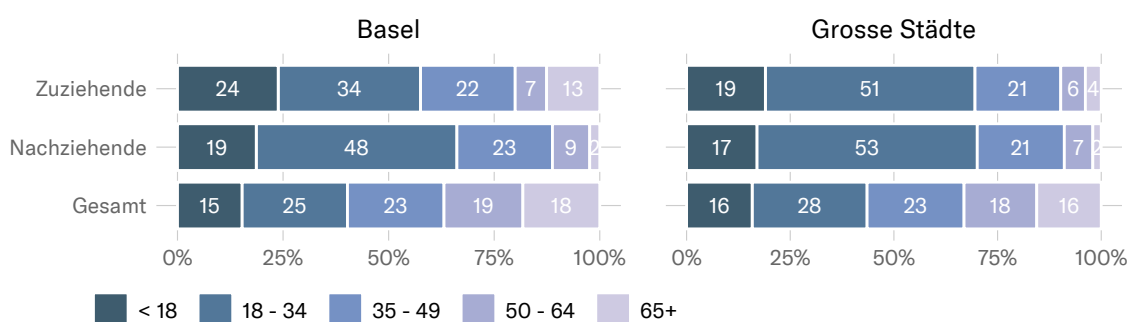
Abbildung 27: Herkunft der Zuziehenden in das Transformationsareal Freilager

Die Wegzugsorte sind nicht adressgenau ausgewiesen, sondern auf die jeweilige Sotomo-Zone aggregiert, Quellen: BFS STATPOP, GWS, Swisstopo

4.3 Demografische Auswirkungen

Von der Kaskade frei werdender Wohnungen profitieren vor allem junge Menschen und junge Familien. Dies lässt sich der Aufschlüsselung nach Alter entnehmen (Abbildung 28). Zwischen 2016 und 2022 sind in die Transformationsareale in Basel ein Viertel Minderjährige gezogen, ein weiteres Drittel sind junge Erwachsene (18- bis 34-jährig). Damit liegt deren Anteil deutlich über dem städtischen Schnitt («gesamt»). Auch die durch Zuzug aus der Stadt freigegebenen Wohnungen werden überwiegend von jungen Menschen bezogen. Fast die Hälfte aller Nachzügler sind zwischen 18 und 34 Jahren alt.

Abbildung 28: Altersstruktur in Transformationen in Basel



Prozentualer Anteil der Altersklassen der Zuzügler in Transformationen, der Nachzügler in Basel (1., 2. und 3. Generation zusammengefasst) sowie in Basel insgesamt. Quellen: BFS STATPOP, GWS.

Die zentrale Bedeutung von Transformationsarealen für Familien wird in Abbildung 29 sichtbar. Diese zeigt die Anteile der Wohnbevölkerung nach Lebensphasen² in Basel und den acht grössten Städten insgesamt. In den neu entwickelten Basler Transformationsarealen leben 34 Prozent in Familienhaushalten. Selbst in den sekundär freigewordenen Wohnungen leben überdurchschnittlich viele Familien (23 %) im Vergleich zur gesamten Stadt (19 %). Dies zeigt die prekäre Lage für Familien auf Wohnungssuche in der Stadt Basel.

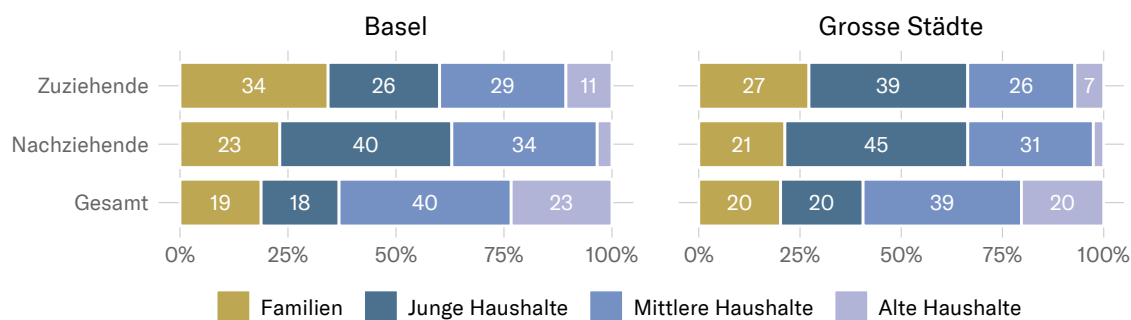
²Familie: Mindestens eine minderjährige Person sowie eine Altersdifferenz von mindestens 16 Jahren (zwischen jüngster und ältester Person).

Junger Haushalt: Älteste Person ist jünger als 35 Jahre oder die älteste Person ist jünger als 39 Jahre und es lebt aber noch mindestens eine weitere Person im Haushalt, die mindestens 10 Jahre jünger ist.

Alter Haushalt: Keine Person ist jünger als 55 Jahre und es lebt mindestens eine pensionierte Person (65 Jahre oder älter) im Haushalt.

Mittlerer Haushalt: Alle restlichen Haushalte.

Abbildung 29: Lebensphasen in Transformationen in Basel

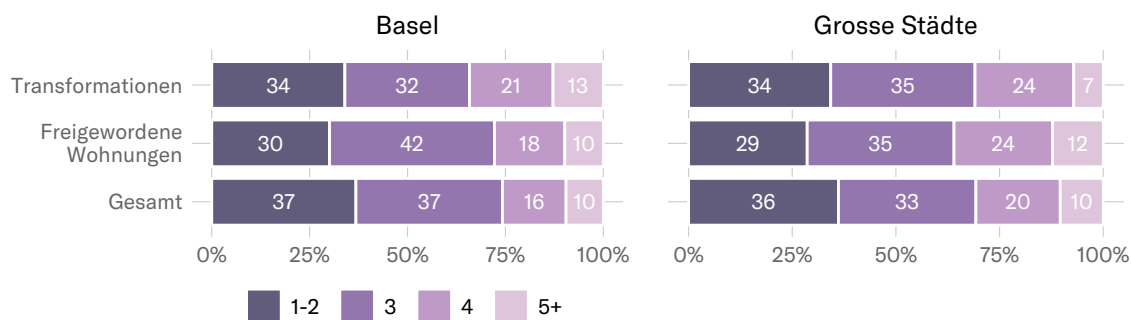


Prozentualer Anteil der Lebensphasen der Zuzügler in Transformationen, der Nachzügler in Basel (1., 2. und 3. Generation zusammengefasst) sowie in Basel insgesamt. Quellen: BFS STATPOP, GWS.

4.4 Wohnungscharakteristik

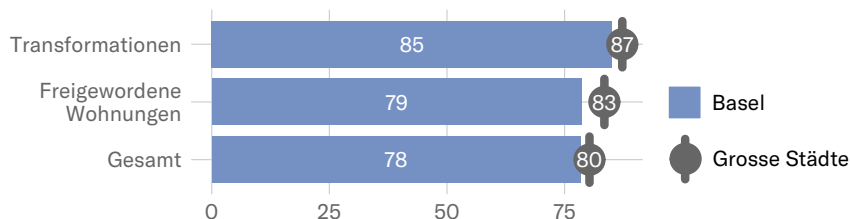
Wohnungen in Transformationen haben im Vergleich zum städtischen Mittel im Durchschnitt etwas mehr Zimmer. Diese Differenz ist in Basel überdurchschnittlich ausgeprägt. Dies zeigt Abbildung 30. Auch die Wohnungen, die von den Nachziehenden übernommen werden können, haben mehr Zimmer als der Durchschnitt. Auffällig ist, dass unter den nachgelagert freiwerdenden Wohnungen zumindest in Basel besonders viele Drei-Zimmer-Wohnungen sind.

Abbildung 30: Wohnungsgrössen in Transformationen in Basel



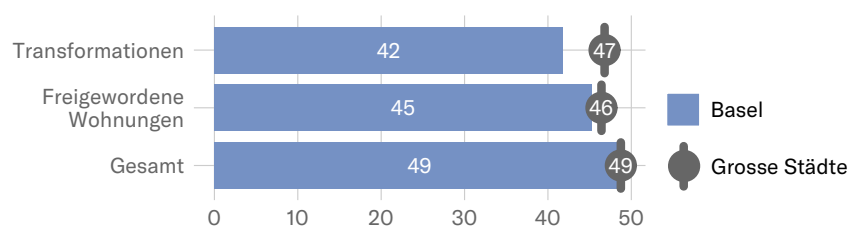
Prozentualer Anteil Wohnungen mit einer bestimmten Zimmeranzahl in Transformationen, den freigewordenen Wohnungen (1., 2. und 3. Generation zusammengefasst) sowie insgesamt in Basel. Quellen: BFS GWS.

Die neuen Wohnungen in Transformationsgebieten haben nicht nur mehr Zimmer, sondern umfassen auch mehr Wohnfläche als die städtischen Wohnungen insgesamt. Dies zeigt Abbildung 31.

Abbildung 31: Wohnungsflächen in Transformationen

Wohnungsflächen in Quadratmeter in Transformationen, den freigewordenen Wohnungen (1., 2. und 3. Generation zusammengefasst) sowie insgesamt in Basel bzw. in den grossen Städten. Quellen: BFS GWS.

Dennoch ist der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch in den Transformations-Wohngebieten etwas geringer als in den übrigen Wohnungen der Stadt (Abbildung 32). Dies hat damit zu tun, dass hier der Familienanteil höher ist und damit die Anzahl an Personen pro Wohnung grösser ist. Die sekundär freigegebenen Wohnungen nehmen eine Mittelstellung zwischen den Transformationsbauten und der Gesamtstadt ein.

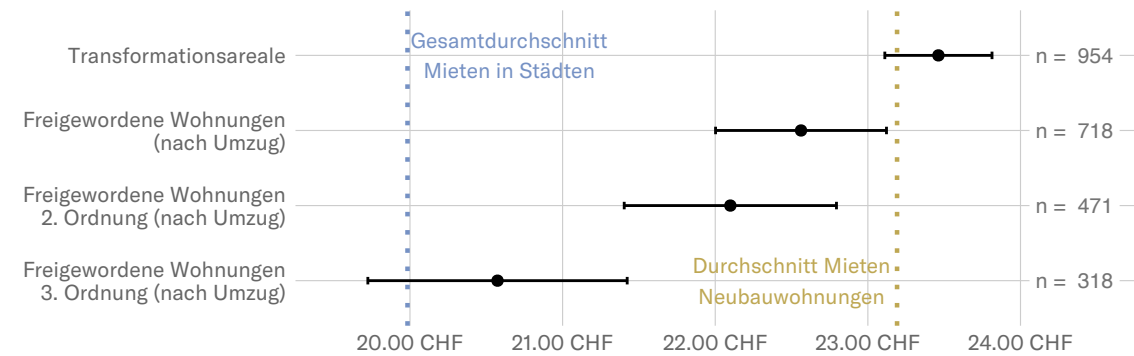
Abbildung 32: Wohnflächenverbrauch in Transformationen

Wohnfläche in Quadratmeter pro Person in Transformationen, den freigewordenen Wohnungen (1., 2. und 3. Generation zusammengefasst) sowie insgesamt in Basel bzw. in den grossen Städten. Quellen: BFS STATPOP, GWS.

Die monatlichen Quadratmeter-Mietpreise der Wohnungen in den Transformationsarealen der acht grössten Städte der Schweiz entsprechen dem Durchschnitt der Neubauwohnungen in diesen Städten. Wie für Neubauten üblich, liegen die Wohnpreise über dem Niveau der Bestandswohnungen und damit über dem städtischen Durchschnitt. Günstiger sind die Mietpreise dagegen in den Wohnungen, die durch die neuen Bewohnenden der Transformationsareale freigegeben werden. Abbildung 33 zeigt eine Preiskaskade. Mit jedem Nachrücken sinken die Preise. Die Wohnungen, die in dritter Generation freigegeben werden, haben einen vergleichbaren Quadratmeterpreis wie der gesamte städtische Wohnungsbestand. Die Preiskaskade macht deutlich, dass viele Städterinnen und Städter sich auf dem städtischen Wohnungsmarkt nach oben mieten. Kommen qualitativ hochstehende Neubauten in einer Stadt auf den Wohnungsmarkt, nutzen dies vor allem junge Erwachsene und Familien, um ihre Wohnsituation zu verbessern. Damit werden Wohnungen in einem etwas tieferen Preissegment frei, die wiederum Personen anziehen, die auf einem noch etwas tieferen Niveau gestartet sind. Das heisst,

wenn in einer Stadt Wohnungen in einem oberen Segment auf den Markt kommen, werden in einem zweiten und dritten Schritt auch Wohnungen in unteren Segmenten frei. Die städtische Neubaudynamik führt zu einem Aufrücken im ganzen Spektrum des Wohnungsmarkts.

Abbildung 33: Mieten in Transformationen und dadurch freigegebenen Wohnungen



Durchschnittliche Miete pro Quadratmeter in Transformationen sowie in den durch die Umzüge freigegebenen Wohnungen. Da die Auswertung nicht auf einer Vollerhebung basiert, wurden 90 Prozent-Konfidenzintervalle für die Durchschnittsschätzer angegeben. Je grösser das n, sprich je mehr Mieten für die Berechnung des Durchschnitts zur Verfügung standen, desto robuster der Schätzer. Quellen: BFS Strukturerhebung.

5 Transformationsareal Klybeckplus

5.1 In Kürze

Die Analyse zeigt, dass mit der Entwicklung des Klybeckplus das heutige Klybeck-Quartier nicht nur grösser werden lässt, sondern auch dramatisch verjüngen wird. Das gesamte Quartier wird ähnlich jung wie das angrenzende Matthäusquartier. Es wird jedoch weit mehr Familien anziehen. Das Klybeckplus schliesst die heute bestehende städtebauliche Lücke zwischen Klybeck und Matthäus. Dabei entsteht ein Quartierteil mit einer ausgesprochen hohen Durchmischungsdichte. Eine hohe Durchmischungsdichte trägt zur Vielfalt und zur Belebtheit eines Quartiers und zur Entwicklung einer Stadt der kurzen Wege bei. Durch die Konzentration von Wohnraum, Arbeitsplätzen, Dienstleistungen, Kinderbetreuung und Schulen auf kleinem Raum liegen die alltäglichen Nutzungen so nahe beisammen, dass sie zu Fuss oder mit dem Velo erreicht werden können. Im Unterschied zu anderen urbanen Orten mit einer sehr hohen Durchmischungsdichte wird Klybeckplus eine der grünsten Zonen der Stadt Basel. Die Stadt der kurzen Wege wird mit kurzen Wegen zum Erholungsraum ergänzt. Klybeckplus verbindet die Durchmischungsdichte des Gundeli mit der Durchgrünung des Gellert.

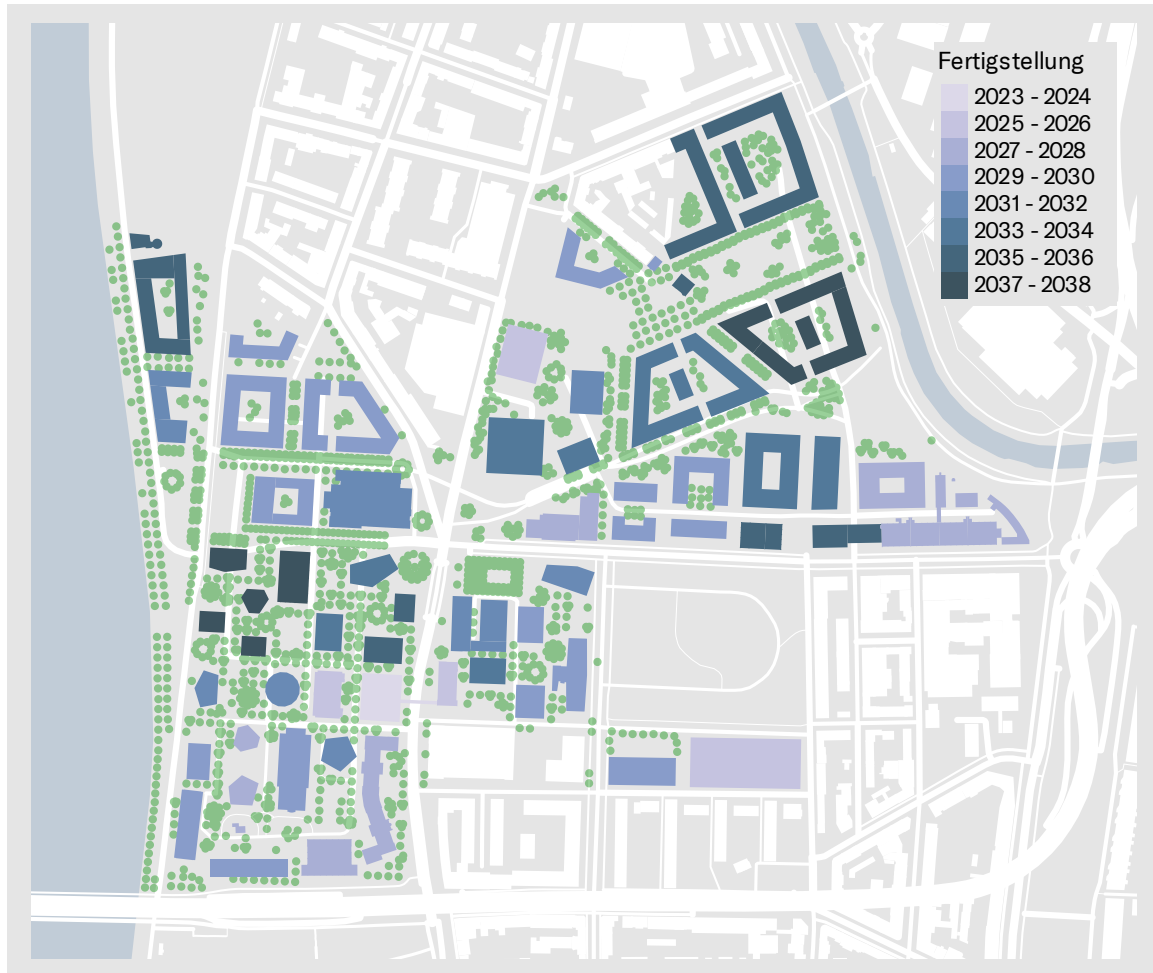
5.2 Planung Klybeckplus

Das Klybeck-Areal in Basel war ein bedeutender Industriestandort, und die Entwicklungspläne sehen vor, dass das Areal in ein vielfältiges Stadtquartier transformiert wird. Derzeit arbeiten noch etwa 2500 Menschen täglich auf dem Areal. Die Umgestaltung wird schrittweise erfolgen, mit ersten Transformationsprojekten, die voraussichtlich ab 2027/2028 beginnen und bis 2040 weitergeführt werden.

Das Städtebauliche Leitbild Klybeckplus legt die planerischen Grundlagen für die weitere Entwicklung fest. Dazu gehört die Typologie der Baustrukturen ebenso wie die Verknüpfung des Areals mit den umliegenden Quartieren. Die Entwicklung des Leitbilds erfolgte in einem intensiven Dialogprozess mit verschiedenen Stakeholdern, einschliesslich der Bevölkerung und Fachexpertinnen und -experten. Bis zu 8500 Menschen sollen hier zukünftig wohnen, und es werden bis zu 7500 Arbeitsplätze geschaffen. Das Areal wird durch neue Grünflächen und Freiräume bereichert, die öffentlich zugänglich gemacht werden sollen, einschliesslich der Ufer von Rhein und Wiese. Das Leitbild umfasst auch die Planung neuer Verkehrs- und Mobilitätslösungen, um eine nachhaltige und zukunftsfähige Infrastruktur zu gewährleisten. Der Entwicklungsprozess basiert auf einer umfassenden Bevölkerungsbeteiligung und wird in verschiedenen Phasen umgesetzt, um ein integratives und lebenswertes neues Stadtquartier zu schaffen. Die Bevölkerungsbeteiligung beim Klybeck-Areal-Projekt war ein zentraler Bestandteil des Entwicklungsprozesses. Die Einbindung der Öffentlichkeit erfolgte durch verschiedene Dialog- und Beteiligungsveranstaltungen. Diese Veranstaltungen boten der Bevölkerung

die Möglichkeit, sich aktiv einzubringen, Feedback zu geben und an der Gestaltung des Projekts mitzuwirken.

Abbildung 34: Planung im Transformationsareal Klybeckplus



geplante Gebäude und Bäume in Klybeckplus 2023 bis 2040, Quelle: Städtebauliches Leitbild Klybeckplus.

Die Planungspartner organisierten mehrere Informationsveranstaltungen, bei denen die Bevölkerung über die Pläne informiert und zur Teilnahme an Diskussionen eingeladen wurde. Diese Veranstaltungen waren darauf ausgelegt, eine breite Palette von Meinungen und Vorschlägen aus der Gemeinschaft zu sammeln und sicherzustellen, dass die Bedürfnisse und Wünsche der lokalen Bevölkerung berücksichtigt werden. Zusätzlich zu den Veranstaltungen wurden Online-Befragungen und Workshops durchgeführt, um weitere Meinungen und Vorschläge zu sammeln. Diese Massnahmen haben dazu beigetragen, dass das Projekt breit abgestützt und auf die Bedürfnisse der lokalen Gemeinschaft abgestimmt werden konnte.

Im Städtebaulichen Leitbild ist bereits eine Etappierung der Entwicklung sowie die Grünflächen definiert (Abbildung 34). Dabei ist ersichtlich, dass die Planung mit den

Bestandsgebäuden beginnt, und vom zukünftigen zentralen Klybeckplatz von innen nach aussen erfolgen soll.

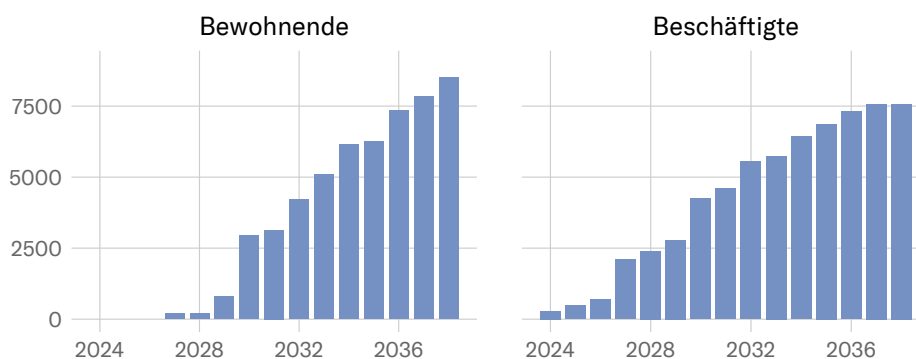
5.3 Quantitative Auswirkungen

Insgesamt sind zirka 870'000 m² oberirdische Geschossflächen geplant. Für diese sind bereits verschiedene Nutzungen angedacht. Auf diese Geschossflächen wurden die 8500 Bewohnenden und 7500 Arbeitsplätze verteilt. Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen, welche unter heutigen Aspekten plausibel erscheinen:

- Wohnen (500'000 m²): 35 bis 45 m² HNF pro Bewohnenden
- Büro (155'000 m²): 20 bis 25 m² HNF pro VZA
- Gastronomie und Dienstleistungen (35'000 m²): 35 bis 45 m² HNF pro VZA
- Gewerbe (120'000 m²): 45 bis 55 m² HNF pro VZA
- Sport und Kultur (10'000 m²): 40 bis 60 m² HNF pro VZA
- Schulen (52'000 m²): zirka 250 Beschäftigte

Wenn diese Zahlen für die geplanten Etappen auf die oberirdischen Geschossflächen verteilt werden, ergibt sich die in Abbildung 35 dargestellte Entwicklung der Bewohnenden- und Beschäftigtenanzahlen.

Abbildung 35: Anzahl Bewohnende und Beschäftigte in Klybeckplus



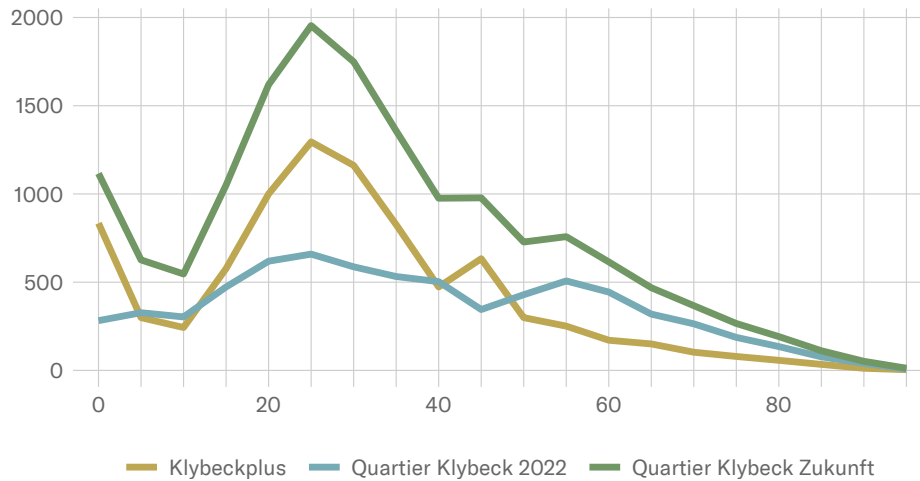
Quellen: Städtebauliches Leitbild Klybeckplus, BFS STATPOP; STATENT, eigene Modellierung.

5.4 Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur

Die empirische Grundlage für die Modellierung der künftigen Bevölkerungsstruktur im Klybeckquartier bildet die durchschnittliche Altersverteilung der Zuziehenden in die Transformationsareale der acht grössten Städte. Daraus lässt sich eine typische

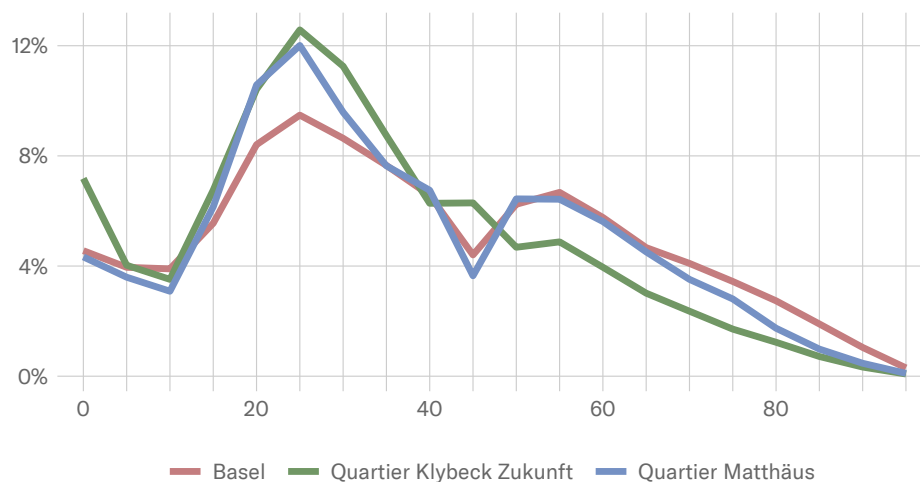
Altersverteilung für neu entwickelte Transformationsareale ableiten. Im Klybeckquartier, in dem sich Klybeckplus befindet, wohnen aktuell 7000 Personen, die eine ausgesprochen flache Altersverteilung aufweisen. Abbildung 36 zeigt, dass heute sehr wenige Kinder, sehr wenige junge Erwachsene und dementsprechend relativ viele ältere Personen im Quartier wohnen. In Klybeckplus werden vor allem viele Kinder und junge Erwachsene zuziehen.

Abbildung 36: Altersverteilung im Quartier Klybeck, Klybeckplus und nach der Entwicklung



Die absoluten Zahlen im Altershistogramm stehen für die Anzahl der Altersklassen 0-4, 5-9, 10-14, usw. Quellen: BFS STATPOP, Städtebauliches Leitbild Klybeckplus, eigene Modellierung.

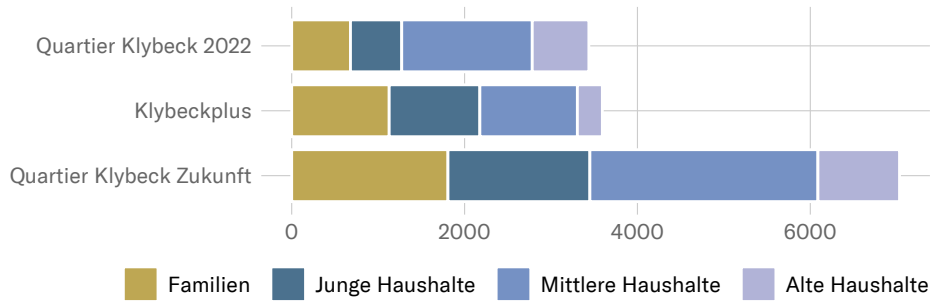
Abbildung 37: Altersverteilung Klybeck nach Transformation, Matthäus und Basel



Die prozentualen Anteile im Altershistogramm stehen für die Anteile der Altersklassen 0-4, 5-9, 10-14, usw. Quellen: BFS STATPOP, GWS, Städtebauliches Leitbild Klybeckplus, eigene Modellierung.

Damit ergibt sich nach der Transformation des Areals gemäss dem städtebaulichen Leitbild eine Altersverteilung für Klybeck, welche deutlich jünger und familienorientierter ist als diejenige von Basel insgesamt (Abbildung 37).

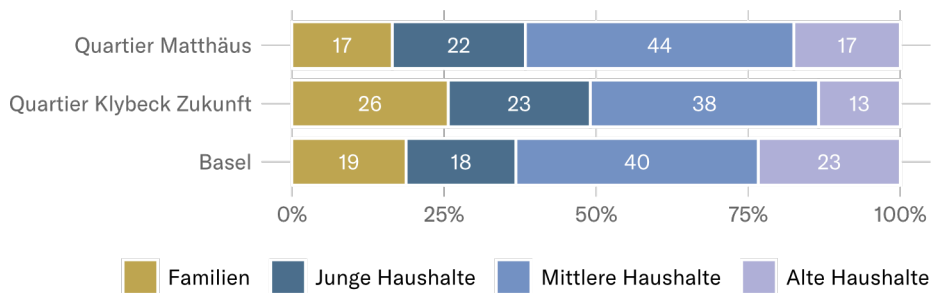
Abbildung 38: Lebensphasen



Quellen: BFS STATPOP, GWS, Städtebauliches Leitbild Klybeckplus, eigene Modellierung.

Heute gibt es knapp 3500 Haushalte im Quartier Klybeck, 20 Prozent davon sind Familienhaushalte. Geprägt wird das heutige Klybeckquartier vor allem durch mittlere Haushalte, welche mit 45 Prozent deutlich übervertreten sind. Mit den neuen Haushalten von Klybeckplus werden sich die Anteile von jungen Haushalten und Familien deutlich erhöhen (Abbildung 38). Die Anteile an jungen Haushalten wird mit Klybeckplus denjenigen im Matthäusquartier entsprechen, der Anteil an Familien wird auf 26 Prozent steigen (Abbildung 39).

Abbildung 39: Lebensphasen im Vergleich



Quellen: BFS STATPOP, GWS, Städtebauliches Leitbild Klybeckplus, eigene Modellierung.

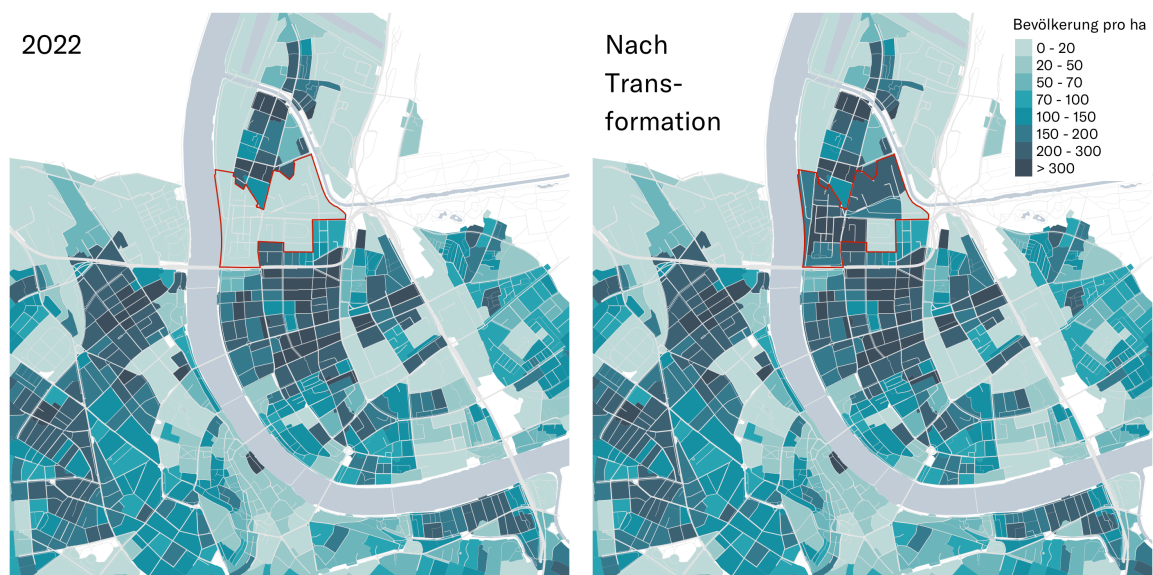
5.5 Merkmale eines neuen Quartiers

Die folgenden Karten (Abbildung 40 bis Abbildung 44) zeigen die Charakteristik des entwickelten Klybeckplus im räumlichen Kontext Basels. Dabei werden die Bevölkerungsdichte, die Beschäftigtendichte, die Dichte der Tagesbevölkerung, die Durchmischungsdichte

und die Durchgrünung modelliert und dargestellt. Die Karte links zeigt die aktuelle Situation und rechts die Situation nach der vollständigen Entwicklung von Klybeckplus (die übrigen Zonen zeigen den unveränderten Status quo).

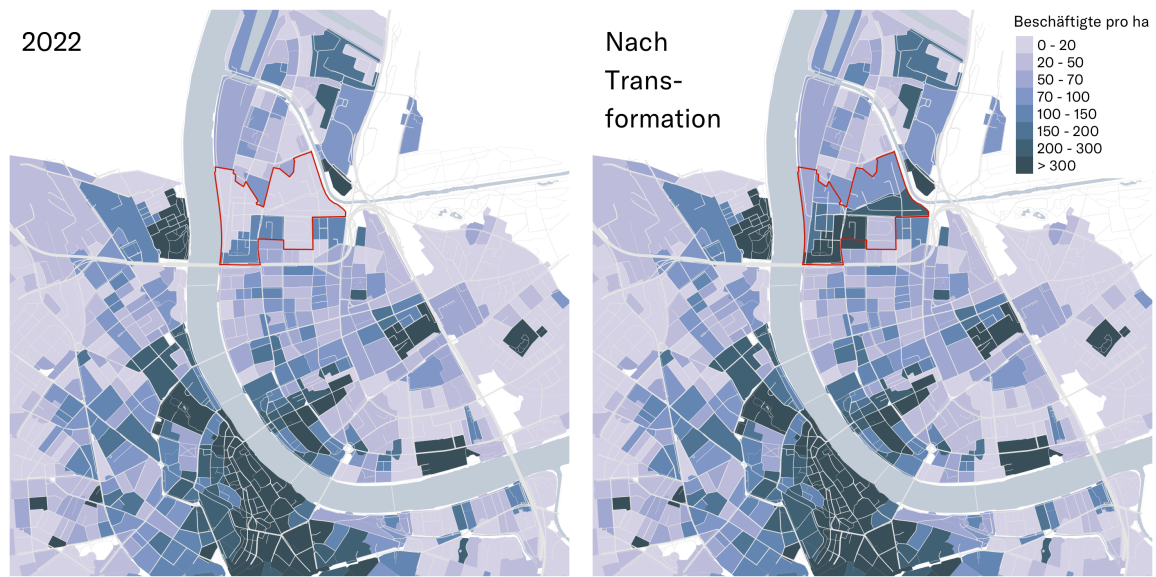
Betrachtet man jeweils die Karten auf der linken Seite der Darstellungen, fällt eine markante städtebauliche Lücke auf, die sich aufgrund der aktuellen Unternutzung des ehemaligen Industrieareals zwischen dem Matthäusquartier im Süden und dem Bestandsquartier Klybeck im Norden öffnet. Klybeckplus wird diese Lücke schliessen. Der neue Quartierteil wird sich nahtlos in den bestehenden Stadtkörper einfügen. Die Bevölkerungsdichte wird vergleichbar sein mit den hohen Dichten, die heute in den benachbarten Bestandsquartieren Matthäus und Klybeck bestehen. Und die Bevölkerungsdichte wird deutlich höher sein als auf der gegenüberliegenden Seite des Rheins, wo sich der Novartis Campus befindet. Ähnlich hoch wie heute im Novartis Campus wird dagegen die Arbeitsplatzdichte im Klybeckplus sein. Die zukünftige Arbeitsplatzdichte ist vergleichbar mit der Basler Innenstadt. Die hohe kumulierte Dichte an Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen führt zu einer besonders hohen Tagesbevölkerung und damit zu einer starken Belegung am Tag. Dazu trägt auch die hohe Familiendichte bei.

Abbildung 40: Bevölkerungsdichte 2022 und nach Transformation



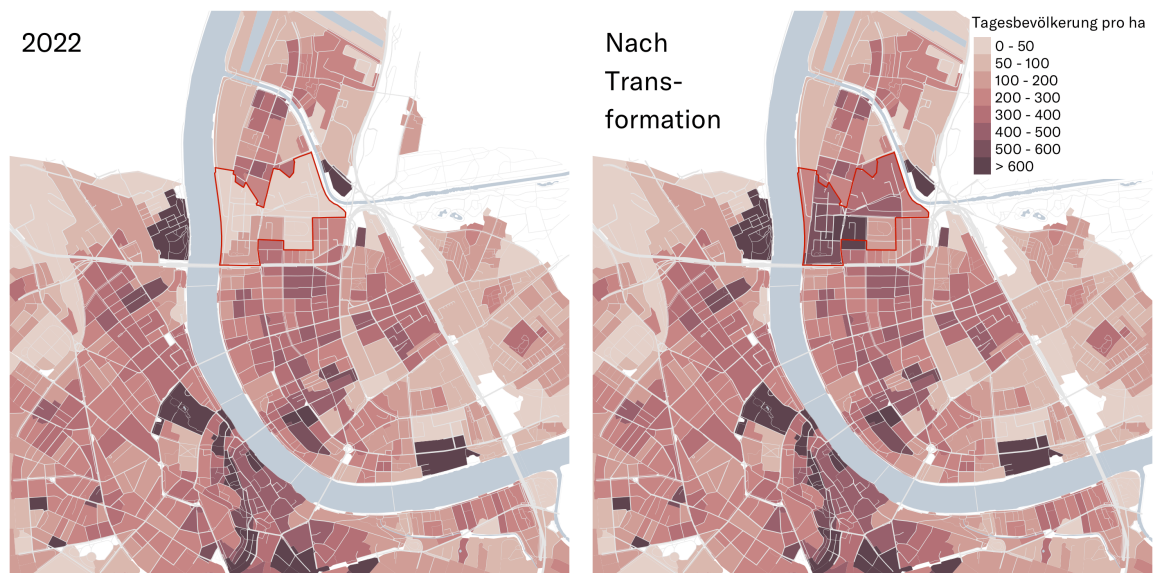
Anzahl Bewohnende pro Hektare, Quellen: BFS STATPOP, Städtebauliches Leitbild Klybeckplus, Sotomo Zonen, eigene Modellierung.

Abbildung 41: Arbeitsplatzdichte 2022 und nach Transformation



Anzahl Beschäftigte pro Hektare, Quellen: BFS STATENT, Städtebauliches Leitbild Klybeckplus, Sotomo Zonen, eigene Modellierung.

Abbildung 42: Dichte der Tagesbevölkerung 2022 und nach Transformation

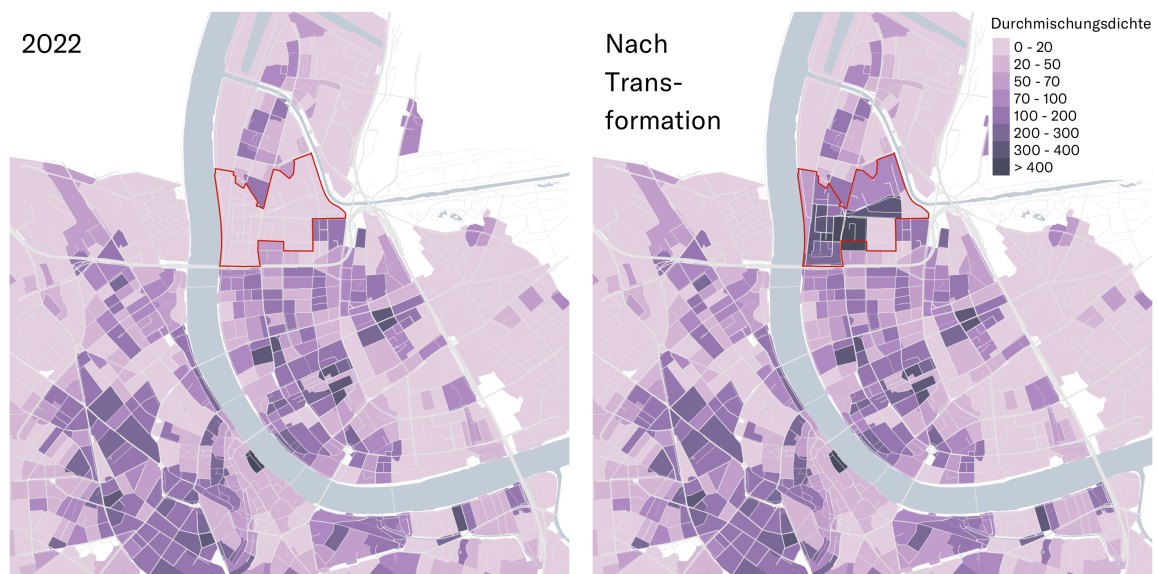


Die Tagesbevölkerung ist definiert als die Anzahl Beschäftigte + Bewohnende pro Hektare
 Quellen: BFS STATPOP, BFS STATENT, Städtebauliches Leitbild Klybeckplus, Sotomo Zonen, eigene Modellierung.

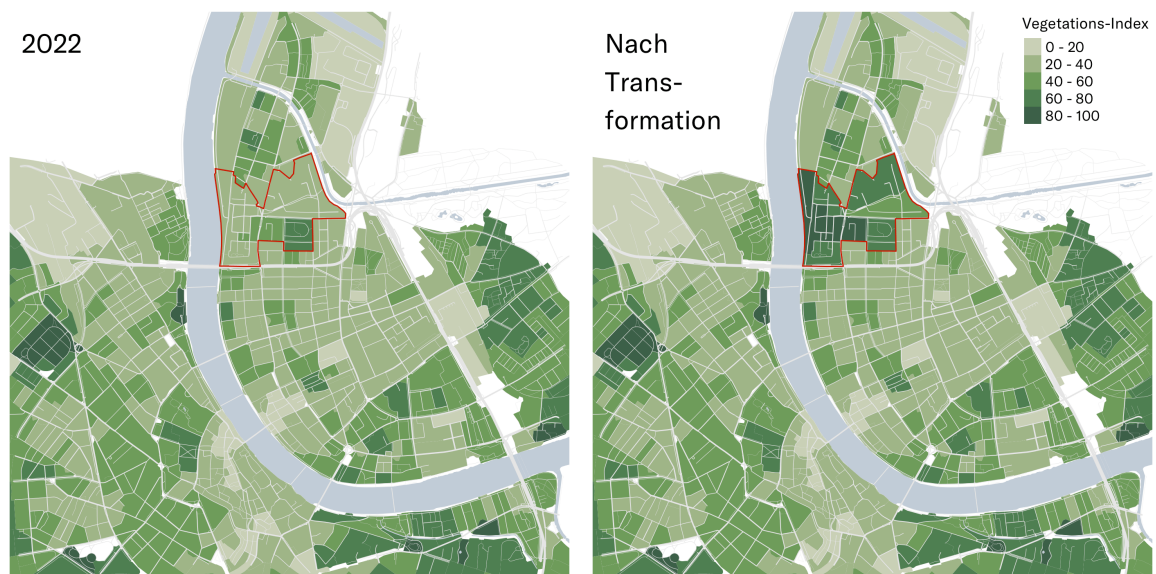
Aussergewöhnlich hoch wird im entwickelten Klybeckplus die Durchmischungsdichte sein. Die Durchmischungsdichte steht für eine hohe Dichte kombiniert mit einer starken Durchmischung von Wohnen und Arbeiten. Eine hohe Durchmischungsdichte trägt zur

Vielfalt und zur Belebtheit eines Quartiers bei: Die Komplementarität der Nutzung führt zu einer Belebung am Tag und am Abend; Werktags und am Wochenende. Die hohe Dichte schafft die Basis dafür, dass eine ausreichende Nachfrage nach Dienstleistungsangeboten entsteht. Eine hohe Durchmischungsdichte trägt ausserdem zur Entwicklung einer Stadt der kurzen Wege bei. Durch die Konzentration von Wohnraum, Arbeitsplätzen, Dienstleistungen, Kinderbetreuung und Schulen auf kleinem Raum liegen die alltäglichen Nutzungen so nahe beisammen, dass sie zu Fuss oder mit dem Velo erreicht werden können. Zusätzlich zu anderen urbanen Orten mit einer sehr hohen Durchmischungsdichte wie das Gundeli in Basel oder das Pâquie in Genf wird sich das Klybeck durch eine besondere Grünraumqualität auszeichnen. Dies zeigt Abbildung 44. Die sehr starke Durchgrünung des geplanten Klybeckplus wird ergänzt durch das neu erschlossene Rheinufer in unmittelbarer Nachbarschaft. Somit werden die Eigenschaften der Stadt der kurzen Wege mit kurzen Wegen zum Erholungsraum ergänzt. Klybeckplus ist insofern einzigartig, als dass es die Durchmischungsdichte des Gundeli mit der Durchgrünung des Gellert verbindet.

Abbildung 43: Durchmischungsdichte 2022 und nach Transformation



Die Durchmischung wurde folgendermassen berechnet: $\min(\text{Anzahl Bewohnende, Anzahl Beschäftigte}) / \max(\text{Anzahl Bewohnende, Anzahl Beschäftigte}) * \text{Tagesbevölkerung}$
 Wenn die Anzahl von Beschäftigten und Bewohnenden dem Verhältnis 1 zu 1 entspricht, ist die Durchmischungsdichte somit die Tagesbevölkerung. Je ungleicher das Verhältnis zwischen Beschäftigten und Bewohnenden im Quartier (z.B. reine Arbeitsquartiere oder Wohnquartiere), desto tiefer ist die Durchmischungsdichte.
 Quellen: BFS STATPOP, STATENT, Städtebauliches Leitbild Klybeckplus, Sotomo Zonen, eigene Modellierung.

Abbildung 44: Durchgrünung aktuell vs. nach Transformation

Die Durchgrünung basiert auf mehreren Sentinel-2 Satellitenaufnahmen im Jahr 2022 und wird durch den NDVI (Normalized Difference Vegetation Index) bestimmt und zwischen 0 – 100 normalisiert. Für die Durchgrünungswerte von Klybeckplus wurde ein Regressionsmodell auf die NDVI Werte trainiert mit den Baum- und Strauchflächen in Basel als unabhängige Variablen. Einzelbäume, welche als Punkte angegeben wurden, wurden 5m gebuffert und anschliessend dissolved, um die Baumfläche zu approximieren. Die gleichen Modellannahmen (5m Radius) wurden auch für die Einzelbäume von Klybeckplus angenommen. Die 95 % Konfidenzintervalle der Predictions sind kleiner als die Farb-Klassierung der Karte. Quellen: swisstopo, Städtebauliches Leitbild Klybeckplus, Sotomo Zonen, eigene Modellierung.