

**Die Schweiz explodiert –  
Wie umgehen mit der Wohnungskrise?**

**Thema:**

***"Mögliche Anreize zur Deblockierung  
von Grundstücken aus Sicht des  
Kantons Basel-Landschaft"***

**Zentralkonferenz FSU  
Donnerstag, 3. November 2011**

**Kultur- und Kongresszentrum  
KKL Luzern**

**Gerhard Läuchli  
Vorsteher Amt für Liegenschaftsverkehr BL**



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion

# Agenda

---

1. Ausgangslage, worum geht es? Problematik
2. Fokus Basel-Landschaft
3. Beispiele aus der Praxis
4. Anreize sollen deblockieren
5. Fazit



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion

---

# **1. Ausgangslage, worum geht es? Problematik**



## Problematik

---

- Knapp dimensionierte, bald ausgeschöpfte Bauzonen in den begehrten Agglomerationsgemeinden vor den Toren von Basel
- Zerstückelte Grundstücksflächen mit einer Vielzahl von Eigentümern
- Zerstrittene Erbengemeinschaften
- Zu hoch belastete Abbruchliegenschaften (Hypothek) – kein Investitionspotenzial
- Veraltete, konservative Bau- und Zonenordnungen welche zu geringe Nutzungsdichten aufweisen
  - keine innere Verdichtung
  - zu wenig Geschosse
  - Hohe Hürden für Planungsinstrumente (Quartier-/Gestaltungspläne)



# Problematik

---

- Verlotterte Reiheneinfamilienhaussiedlungen, viele Eigentümer mit unterdimensionierter Nutzung (W2-Problematik)
- Schleppende Bewilligungsverfahren
  - Einsprachen (Ausschöpfung der Rechtsmittel)
  - Mangelhafte Baueingaben der Planer
  - zu hohe unübersichtliche Regelungsdichte (Gesetze, Verordnungen, Reglemente)
  - Langsamer Instanzenweg durch die Justiz
- Blockierte Industriebranchen



## Konsequenz

---

- Blockierte, dem Markt entzogene Grundstücke im Baugebiet
- Druck, neue Gebiete einzuzonen
- Verhinderung der inneren Verdichtung
- Verteuerung des Bodens nach dem Prinzip von Angebot und Nachfrage
- Nachteil im Standortwettbewerb für die Schlüsselindustrie
  - Singapur, Boston, grenznahe Ausland



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion

## Worum geht es?

---

Es geht darum

- a) mögliche Lösungen aus der Praxis vorzustellen
- b) mögliche Denk- und Lösungsansätze für Anreize aufzuzeigen



Kanton Basel-Landschaft

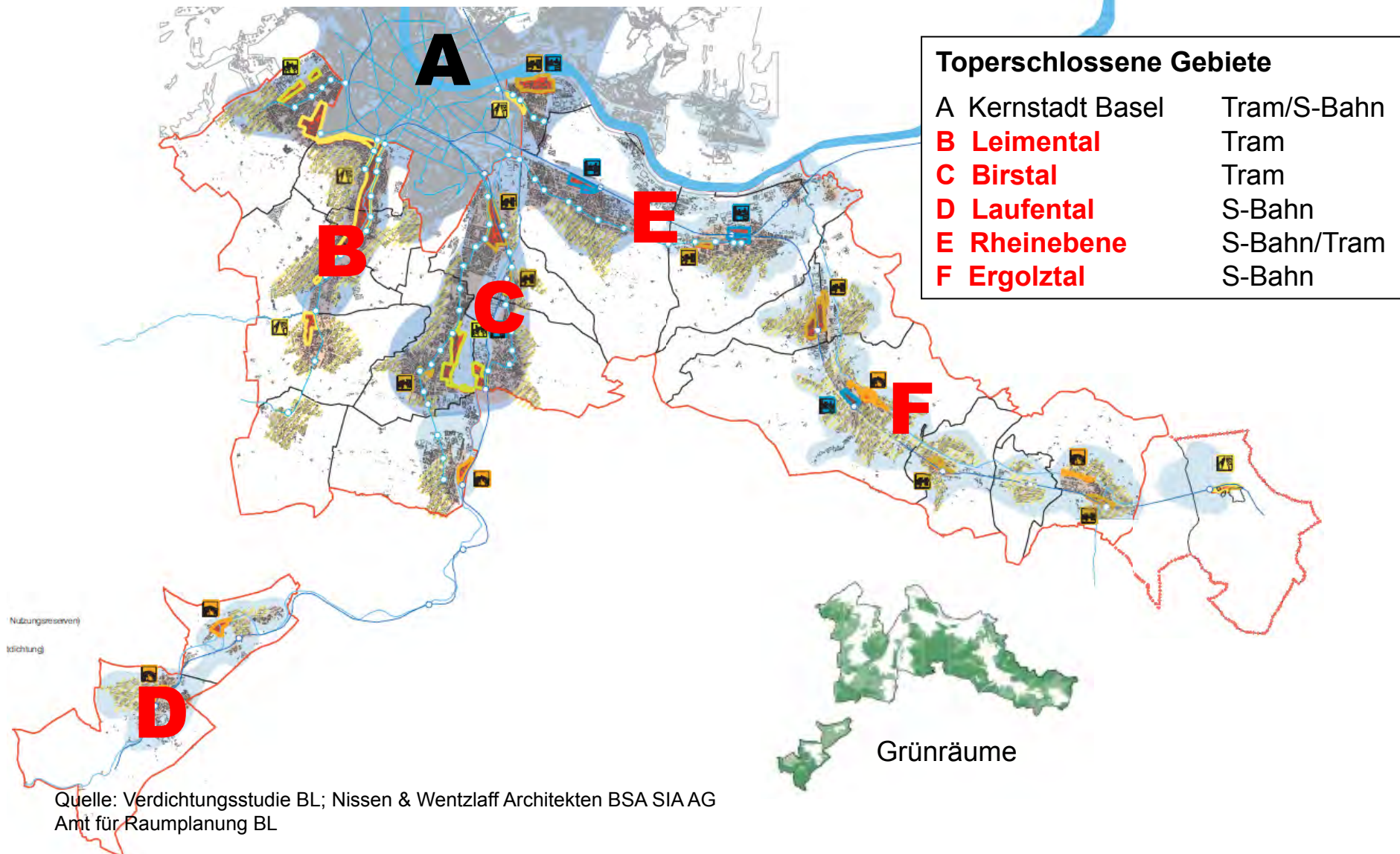
Bau- und Umweltschutzdirektion

---

## **2. Fokus Basel-Landschaft**



# Vision Verdichtungspotenziale



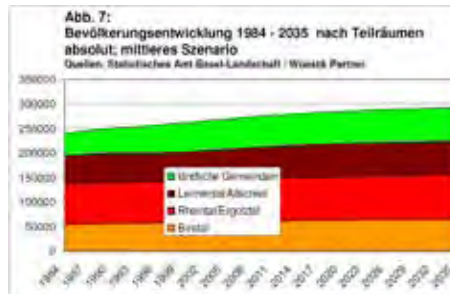
# Bevölkerungsentwicklung BL

Basis 2010: 273'000 Einwohner



## Oberes Szenario

Total 313'000 Einw. (+36'000 = 11,5%)



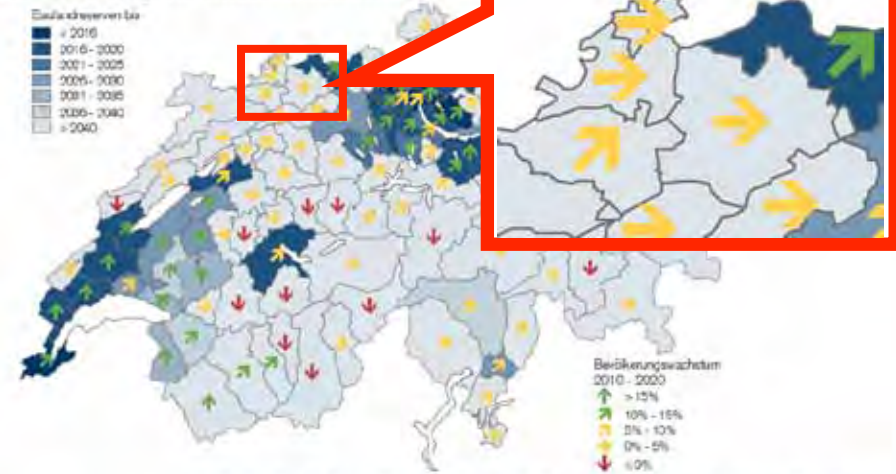
## Mittleres Szenario

Total 293'000 Einw. (+16'000 = 5,4%)

Quelle: Statist. Amt BL; Wüest&Partner

## Regional sehr ungleicher künftiger Bedarf an Wohnflächen

### Künftige Erschöpfung der Baulandreserven



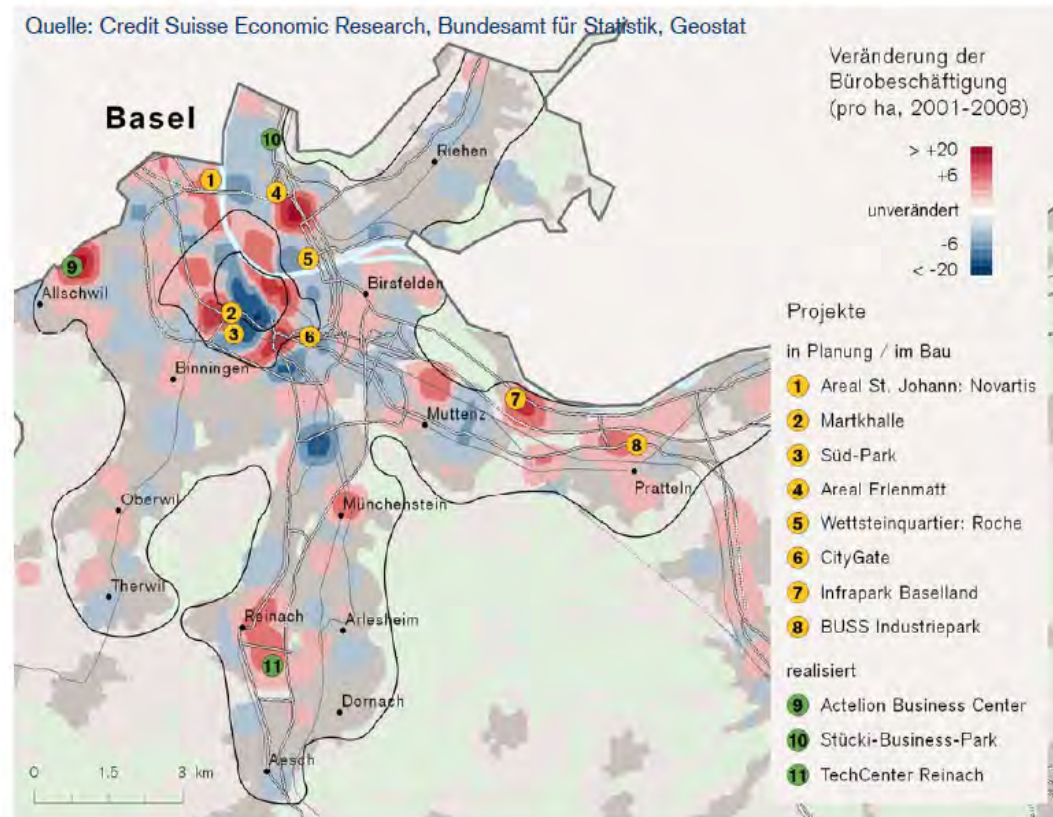
Quelle: Credit Suisse Economic Research, Bundesamt für Raumentwicklung, Geostat

CREDIT SUISSE

Economic Research

# Arbeitsplatzentwicklung

Verlagerungen von Arbeitsplätzen zwischen 2001 und 2008





Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion

---

## **3. Beispiele aus der Praxis**



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion

## 3. Beispiele aus der Praxis

---

### 3.1 Wohnsiedlung Bahnhofplatz Dornach-Arlesheim





## 3. Beispiele aus der Praxis

---

### 3.1 Wohnsiedlung Bahnhofplatz Dornach-Arlesheim

**Ausgangslage: Regionale Drehscheibe für 50'000 Einwohner  
"SBB, Bus, Tram, Park + Ride, Wohnen"- Problematik**

- Alter "toter" Quartierplan "schubladiert"
  - Investoren no go
    - zu kleine Rendite
    - mangelhafte Qualität des Projektes (städtebaulich, Lärm)
    - Grundstücke blockiert
  - Durch QP blockierte Grundeigentümer → keine Regelbauweise mehr möglich, da QP verbindlich
- QP-Perimeter durch zwei Gemeinden Dornach/Arlesheim und zwei Kantone SO/BL



## 3. Beispiele aus der Praxis

---

### 3.1 Wohnsiedlung Bahnhofplatz Dornach-Arlesheim

**Ausgangslage: Regionale Drehscheibe für 50'000 Einwohner:  
"SBB, Bus, Tram, Wohnen"-Problematik**

- Zwei kantonale Gesetze, Verordnungen und Reglemente
  - BL Quartierplan
  - SO Gestaltungsplan } aus einem Guss
- Viele Eigentümer → viele Interessen

#### Konsequenz

- Gebiet von total 50'000 m<sup>2</sup> über 10 Jahre blockiert  
(Wohnen plus Drehscheibe)



### 3. Beispiele aus der Praxis

---

#### 3.1 Wohnsiedlung Bahnhofplatz Dornach-Arlesheim

Bauprofil 1



Bauprofil 2



Bauprofil 3



Bauprofil 4



Bauprofile

Neu: 3- und 4-geschossige Bauten





Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion

## 3. Beispiele aus der Praxis

---

### 3.1 Wohnsiedlung Bahnhofplatz Dornach-Arlesheim

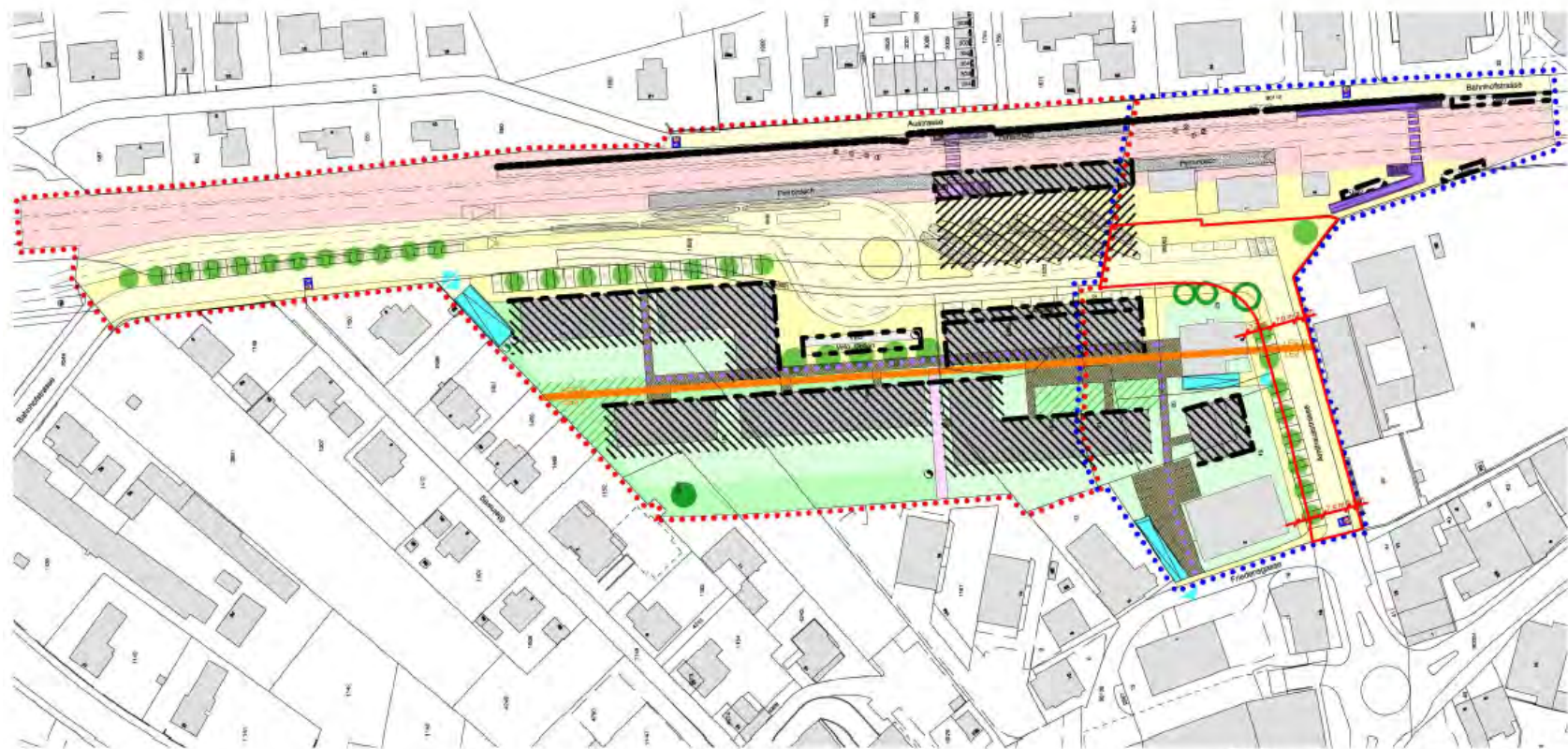


Simulationsbild



## 3. Beispiele aus der Praxis

### 3.1 Wohnsiedlung Bahnhofplatz Dornach-Arlesheim



QP Plan - Erschliessung und Freiräume



## 3. Beispiele aus der Praxis

---

### 3.1 Wohnsiedlung Bahnhofplatz Dornach-Arlesheim

#### **Funktionierende Lösung und deren Anreize und Konsens mit Grundeigentümern und Behörden**

- Vorfinanzierung Quartier- und Gestaltungsplan durch Private (Implenia CHF 600'000.--)
- Zustimmung der privaten und öffentlichen Eigentümer zum neuen QP-Gestaltungskonzept, gemischtwirtschaftliche Partnerschaft
- Klares Konzept
  - Lärm zu Lärm
  - Verkehr zu Verkehr
  - Dienstleistung an Schnittstellen → Passanten
  - Wohnen zu Wohnen
- Verlegen Kantonsgrenze



## 3. Beispiele aus der Praxis

---

### 3.1 Wohnsiedlung Bahnhofplatz Dornach-Arlesheim

#### **Funktionierende Lösung und deren Anreize und Konsens mit Grundeigentümern und Behörden**

- Integrale Planung in einem Guss
  - Drehscheibe Bahn SBB, Bus, Tram, Taxi, Park + Ride
  - Wohnsiedlung

#### **Nutzen für die Beteiligten**

- Grundeigentümer
  - Hoher Grundstückspreis
- Öffentliche Hand
  - Top regionale Drehscheibe
- Aktive Wirtschaftsförderung (Auftragsvolumen von CHF 75 Mio.)
  - Investor
  - Bauträger
  - Planer, Unternehmer



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion

## 3. Beispiele aus der Praxis

---

### 3.1 Wohnsiedlung Bahnhofplatz Dornach-Arlesheim



- Anzahl Geschosse: 4/5
- Anzahl Wohnungen: 90
- BGF 14'000m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche 31'000m<sup>2</sup>

Investor: Coop Pensionskasse



Totalunternehmer: Implenia Basel

Raumplaner: Holzemer Raumplanung GmbH,  
Oberwil

Architekt: Otto + Partner Architekten AG  
Liestal



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion

## 3. Beispiele aus der Praxis

### 3.1 Wohnsiedlung Bahnhofplatz Dornach-Arlesheim



Die Umsetzung



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion

## 3. Beispiele aus der Praxis

---

### 3.2 Quartierplan II Liestal, Bahnhofplatz





## 3. Beispiele aus der Praxis

---

### 3.2 Quartierplan II Liestal, Bahnhofplatz

#### Ausgangslage:

- Regionale Drehscheibe für 50'000 Einwohner
- Verslumte Bahnhofsumgebung, unwürdige Visitenkarte für Kantonshauptort
- Masterplan/QP-Wettbewerb von Stadt Liestal organisiert
  - 3 Teilgebiete
- Zerstückeltes Grundeigentum

#### Konsequenz

- Blockierte Flächen mit verlotterten Liegenschaften





### 3. Beispiele aus der Praxis

---

#### 3.2 Quartierplan II Liestal, Bahnhofplatz

Funtionierende Lösung durch Anreize und Konsens mit Grundeigentümern und Behörden

Deblockierung

Kanton erwirbt ein Schlüsselgrundstück und übernimmt Lead in der Projektentwicklung mit Quartierplan

#### **Nutzen für die Beteiligten**

- GE lancieren ein Investorenprojekt mit einem Wettbewerb
- Migros Pensionskasse erhält Zuschlag als Investor
- Hohe Grundstückspreise für Grundeigentümer (GE)
- Cashback Vorleistungen an die GE von Investor



## 3. Beispiele aus der Praxis

---

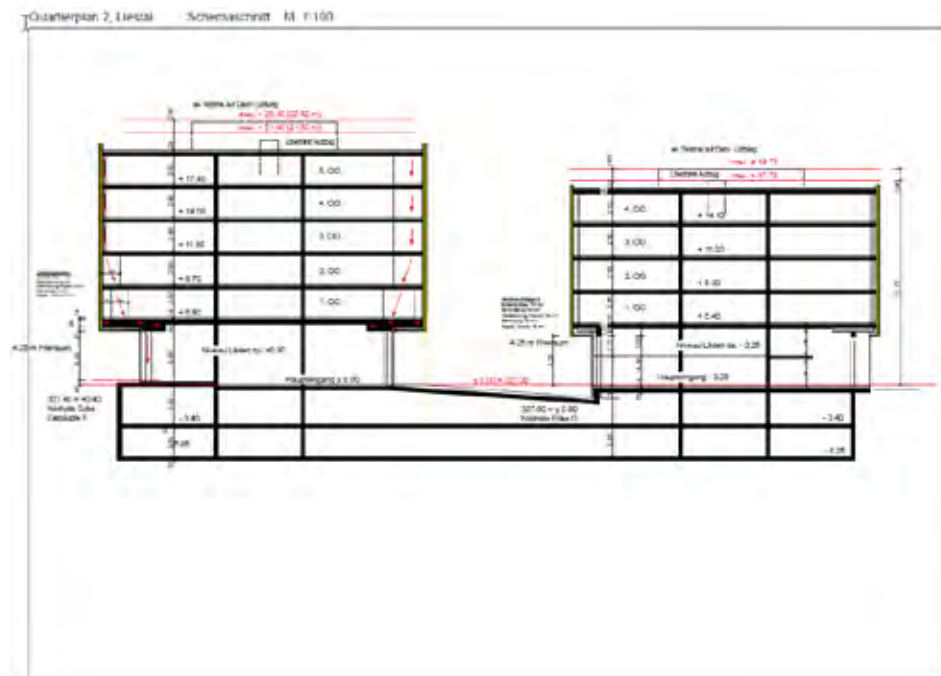
### 3.2 Quartierplan II Liestal, Bahnhofplatz





### 3. Beispiele aus der Praxis

#### 3.2 Quartierplan II Liestal, Bahnhofplatz





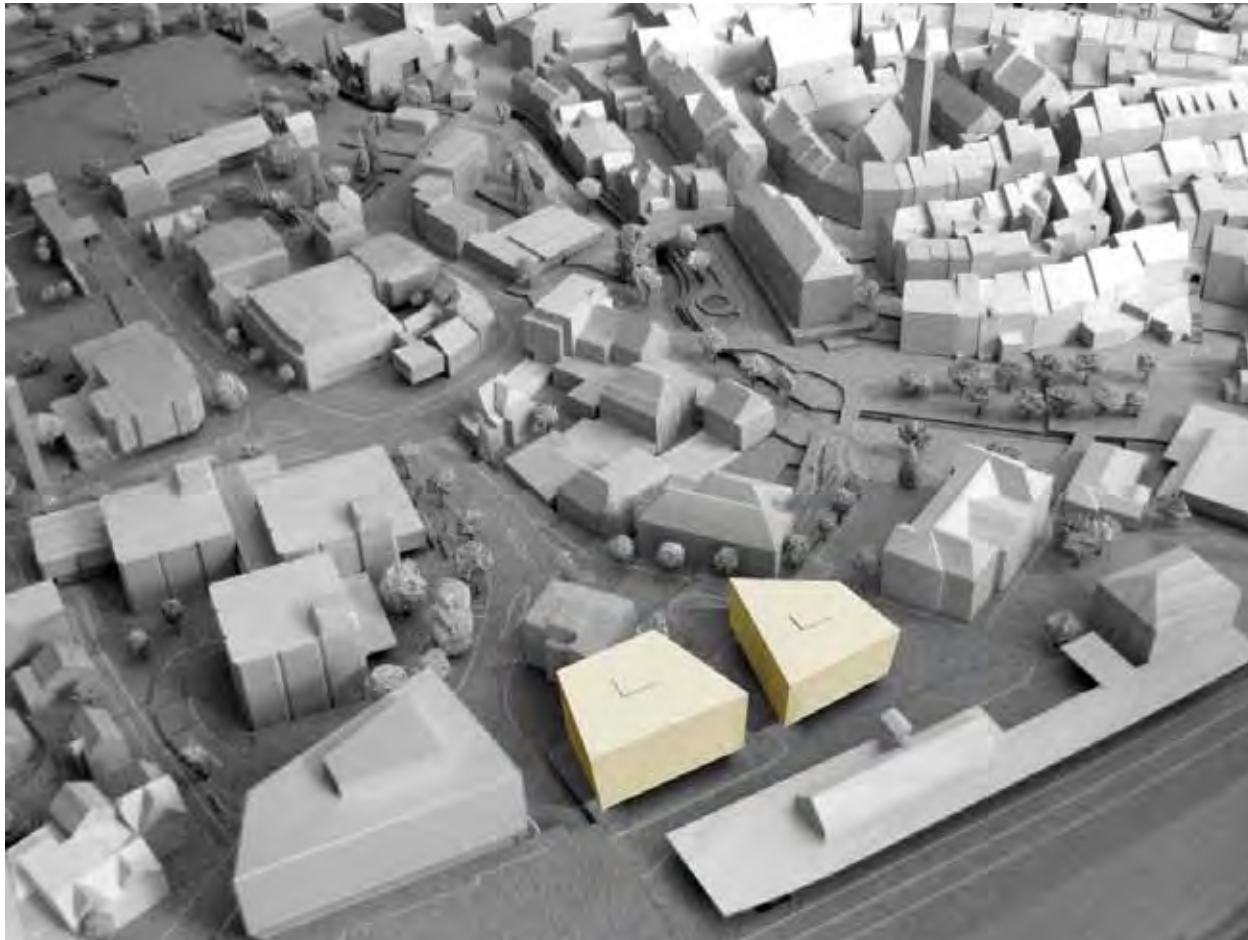
Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion

## 3. Beispiele aus der Praxis

---

### 3.2 Quartierplan II Liestal, Bahnhofplatz





Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion

## 3. Beispiele aus der Praxis

### 3.2 Quartierplan II Liestal, Bahnhofplatz



- Sieger Gestaltungswettbewerb + Quartierplan  
Christ Gantenbein Architekten, Basel
- Architekt Realisierung ARGE  
Otto + Partner Architekten AG, Liestal  
Ariane Scholer, Lugano
- Investor  
Migros Pensionskasse
- Status: QP bewilligt, Baueingabe in Arbeit

**MPK**  
MIGROS-PENSIONSKASSE  
IMMOBILIEN

- **BGF 7'000 m<sup>2</sup>**
- **Volumen 24'000 m<sup>3</sup> (oberirdisch)**
- **Anzahl Geschosse: mit EG 5/6, UNG: 2**
- **Nutzung, Wohnen/Dienstleistung**
- **Gesamtanlagekosten: CHF 24 Mio.**
- **Baustart Ende 2012**



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion

## 3. Beispiele aus der Praxis

---

### 3.3 Quartierplan Liestal Nord, Teilgebiet A, Weierweg



Blick in Richtung Süden



## 3. Beispiele aus der Praxis

---

### 3.3 Quartierplan Liestal Nord, Teilgebiet A, Weierweg

#### Ausgangslage

- Grundeigentümer blockiert durch Quartierplanungspflicht unterschiedliche Investoren
- Kanton BL hat 2 Liegenschaften vorsorglich für Kreisel erworben

#### Konsequenz

- Alte Abbruchliegenschaften mit Industriebrachen blockierten urbane Entwicklung

## 3. Beispiele aus der Praxis



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion

### 3.3 Quartierplan Liestal Nord, Teilgebiet A, Weierweg

Funtionierende Lösung durch Anreize und Konsens mit Grundeigentümern und Behörden

- Stadt Liestal lancierte Masterplan-Wettbewerb mit 4 Teilgebieten
  - Grundeigentümer wurden miteinbezogen
- Vorfinanzierung QP mit Vorprojektstudie durch Kanton BL und Private (CHF 250'000.--, gemischtwirtschaftliches Modell)
- Cashback der Vorfinanzierung durch Investor
- Hoher Grundstückspreis durch hohe Nutzungsdichte
- Aktive Wirtschaftsförderung
  - Planer, Unternehmer, Investor



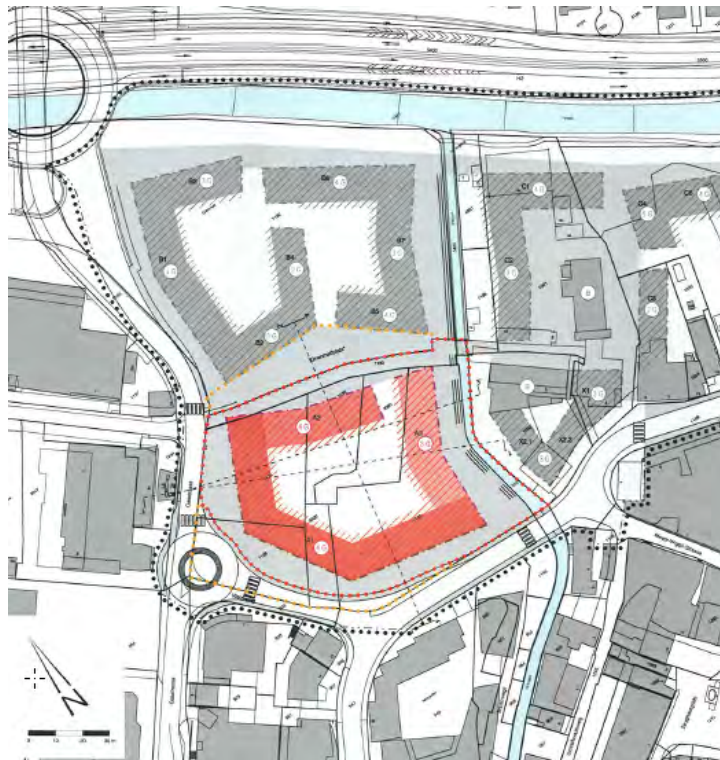


Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion

## 3. Beispiele aus der Praxis

### 3.3 Quartierplan Liestal Nord, Teilgebiet A, Weierweg





## 3. Beispiele aus der Praxis

### 3.3 Quartierplan Liestal Nord, Teilgebiet A, Weierweg



Blick in Richtung Süden

- **Anzahl Wohnungen: 83**
- **Nutzung, Wohnen/Dienstleistung**
- **BGF 10'840 m<sup>2</sup>**
- **Volumen: 36'300 m<sup>3</sup>**
- **Kosten: ca. CHF 42 Mio.**
- **Anzahl PP: 120**

- **Raumplaner**  
Holzemer Raumplanung GmbH,  
Oberwil BL
- **Architekt Realisierung ARGE**  
Otto + Partner Architekten AG  
Seipel Architekt ETH/SIA, Liestal
- **Status**  
Mitwirkungsverfahren Vorprüfung  
ARP



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion

---

## **4. Anreize sollen deblockieren**

# 4. Anreize schaffen Werte und Deblockierung



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion

## Anreize (input)

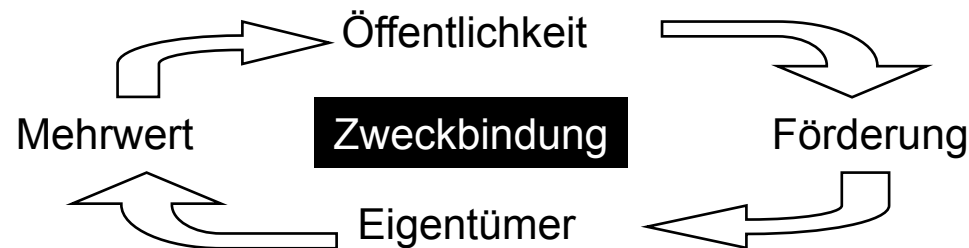
- Masterplan
- Quartierpläne
- F+E Hochschulprojekte
- Ustü z.B. BLU v. Erbgemeinschaften
- Wettbewerbe bei privaten und öffentlichen Interessen

## Mehrwerte (output)

- Guter Städtebau
- Gute Siedlungen
- Attraktives Wohnen
- Aktive Wirtschaftsförderung
- Weniger Boden – mehr Nutzung

## Finanzierung

- Aus Abschöpfung der Planungs-Mehrwerte Grundstückgewinnsteuer
- Private GE-Gesellschaften
- PPP-Modelle
- Gemischtwirtschaftliche Modelle



## 4. Anreize sollen Qualitäten fördern und sichern



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion

- Masterpläne, Quartierpläne, Baulandumlegungen
  - Flächenbeiträge als Anreize für Private (z.B. CHF/m<sup>2</sup> 15.- bis 50.-) für Qualifizierte Projekte durch die öffentliche Hand → Beurteilung Arealbaukommission
- Wettbewerbe
  - Gemischtwirtschaftliche Modelle privat/öffentlich fördern
  - Finanzielle Anreize schaffen (z.B. Kostenteiler 50% / 50%)
- F + E Projekte an ETH, Uni, FH
  - Grundlagenforschung, z.B. Raumplanung, Immobilienentwicklung
  - Angewandte Forschung:
    - Testplanstudien, Modellrechnungen, Areal- und Siedlungsentwicklung

No go: Konkurrenzierung der Partner aus der Wirtschaft bei F+E-Projekten bei Kooperation mit Hochschulen



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion

---

## 5. Fazit



## 5. Fazit

---

- Innere Verdichtung der bestehenden Bauzonen
  - deblockieren
  - Anreize schaffen
- Mut zur Initiative und kalkuriertem Risiko
  - Erfolg kostet \$ und Brain
- Neue Modelle
  - PPP
  - gemischtwirtschaftlicher "start up" in der Planung, Feedback bei der Realisierung
- Raumplaner können bewegen
  - Quartier- u. Gestaltungspläne für Private
  - Bauträgerschaften + Investoren, GU, Genossenschaften
- Öffentliche Grundeigentümer sollten "anschieben" und bewegen



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion

---

**Ganz herzlichen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**

***"Chancen wittern; Chancen nutzen"***