

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 75 (2000)  
**Heft:** 2: Kraftwerk1 hat jetzt festen Boden unter den Füßen  
  
**Artikel:** Zu schnell geplant?  
**Autor:** Pellin, Mario  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106831>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 01.04.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



# ZU SCHNELL GEPLANT?

**DIE NEU GEGRÜNDETE WOHNBAUGENOSSENSCHAFT VOLTA MITTE BASEL WILL MIT EIGENTUMSWOHNUNGEN DAS ÄUSSERE ST. JOHANN REVITALISIEREN. IN DER GEGENWÄRTIGEN FORM WIRD DAS PROJEKT MIT DEN DREI WOHNTÜRMEN ABER KAUM REALISIERT.**

## Projekt geplatzt

Nach Redaktionsschluss teilte die Wohnbaugenossenschaft Volta Mitte mit, dass sie ihr Projekt begräbt. Das Baudepartement habe dem Projekt mit «fadenscheinigen Argumenten» eine Absage erteilt. Damit sei «eine städtebaulich visionäre Wohnidee abgewürgt» worden. Die Redaktion verzichtet nicht auf die Publikation dieser Idee.

MARIO PELLIN

Für die Nordtangente, einen unterirdischen Teil des schweizerischen Nationalstrassennetzes, wird im Basler Quartier St. Johann eine ganze Häuserzeile entlang der Voltastrasse abgerissen. Hier soll nach Ansicht des Hochbau- und Planungsamtes des Kantons Basel-Stadt eine Überbauung entstehen, die qualitativ guten Wohnraum bietet und dadurch «Verslumungstendenzen» entgegenwirkt. Die Wohnqualität des Quartiers wurde durch den Transitverkehr in den letzten Jahren massiv beeinträchtigt.

Aufgrund eines ersten Projektes von Zwimpfer Partner Architekten ist im Oktober 1998 die Wohnbaugenossenschaft Volta Mitte Basel auf privater Basis mit der Absicht gegründet worden, günstigen und hochwertigen städtischen Wohnraum für den Mittelstand zu erstellen. Die neue Genossenschaft möchte die Wohnungen jedoch nicht vermieten, sondern sie im Eigentum an Genossenschaftsmitglieder veräussern, als Massnahme gegen die anhaltende Abwanderung der Wohnbevölkerung.

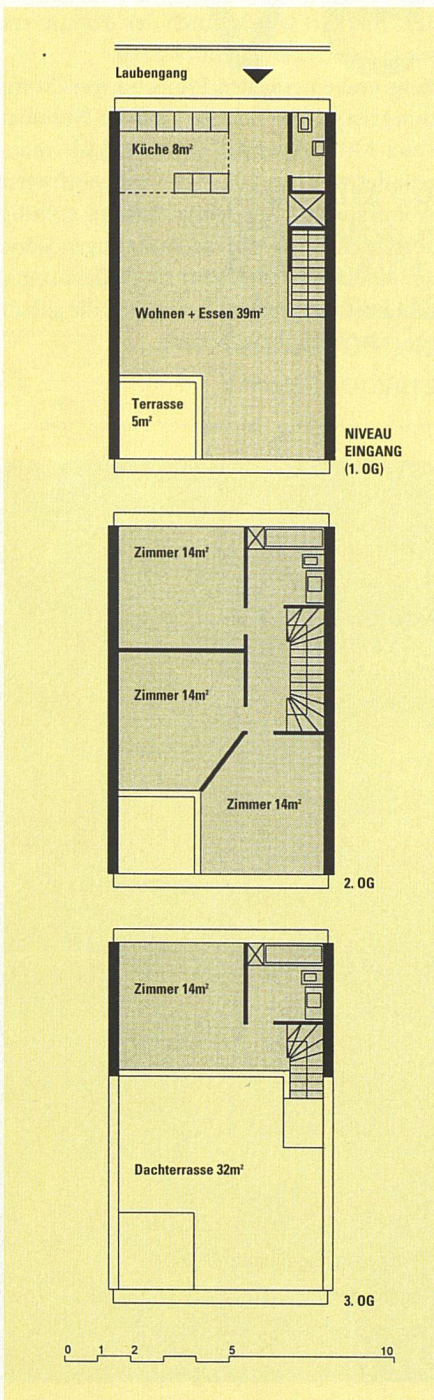
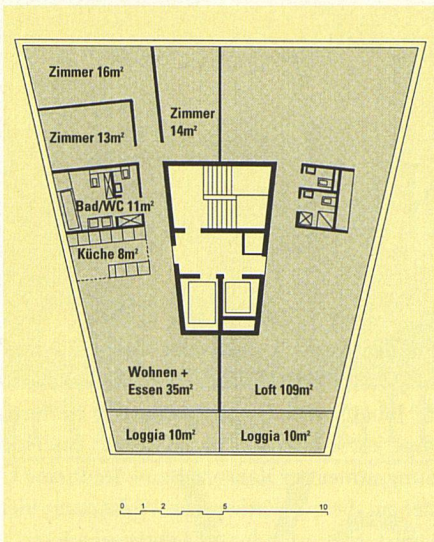


FOTOS: ZWIMPFER PARTNER

Drei bis zu 49 Meter hohe Wohntürme sollen einen städtebaulich markanten Akzent setzen und Wohneigentum mitten in der Stadt ermöglichen.



Der Aufbau der Hochhäuser soll verschiedene Wohnwünsche abdecken. Die unteren drei Grundrisse illustrieren das geplante Stadt-Einfamilienhaus im Sockelgeschoss mit Dachterrasse.



Urbanes Wohnen am Rhein: Wohnzimmer-Simulation mit Ausblick.

«Die Bewohner sollen dadurch längerfristig an das Quartier gebunden werden», erklärt Margrit Spörri, Präsidentin der Wohnbaugenossenschaft und SP-Grossrätin. Eine Identifikation mit dem Quartier sowie eine Revitalisierung würden so viel eher möglich. Das Projekt sieht im Sockelbereich dreigeschossige Stadteinfamilienhäuser mit geschützter Dachterrasse für Familien mit Kindern vor. Drei Wohntürme bieten urbane Wohnformen für Familien oder Wohngemeinschaften, Raum für Mischformen von Wohnen und Arbeiten, Alterswohnungen oder offene Lofts. «An dieser aussergewöhnlichen Lage muss als Anreiz ein differenziertes Angebot an Wohnformen gemacht werden. Die Menschen sollen in einem attraktiven städtischen Umfeld leben, in dem aber die Wohnungen den privaten Rückzugsbereich gewährleisten», hält Dieter Blanckarts von Zwimpfer Partner Architekten fest. Die so ermöglichte Durchmischung der Wohn- und Altersstruktur soll zu einer neuen Belebung des Quartiers beitragen, die sich auch in das nähere Umfeld, den im Rahmen der Nordtangente geplanten Boulevard, ausdehnt. Hier würde im Sockelbereich Raum für öffentliche Nutzungen wie Ateliers, Quartiertreffs, Cafés, Läden und Gewerberäume angeboten.



Der Boulevard über der Nordtangente wird erst im Jahr 2007 fertig erstellt sein.



Im Verlauf von rund zehn Jahren nach Abschluss der letzten Bauetappe sollen die Mitglieder des Vorstands der Wohnbaugenossenschaft allmählich durch Eigentümer ersetzt werden, um so die genossenschaftliche Verwaltung sicherzustellen. Die genossenschaftliche Mitgliedschaft geht beim Verkauf des Stockwerkeigentums mit sämtlichen Rechten und Pflichten auf den Käufer über. Gemäss Statuten soll dabei die soziale Integration zu berücksichtigen sein. Was damit genau gemeint ist, wird von der Genossenschaft zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht definiert.

**HINDERNISSE** «Die Zielsetzung der Wohnbaugenossenschaft Volta Mitte Basel und ihres Projektes ist nicht weit weg von unseren Vorstellungen», betont der Basler Kantonsbaumeister Fritz Schuhmacher. Die städtebauliche Entwicklung müsse sich vor allem auf die Wohnqualität dieses stark benachteiligten Quartiers konzentrieren. Zudem habe Basel mit elf Prozent eine der niedrigsten Eigentumsraten in der Schweiz. Fritz Schuhmacher wertet deshalb Wohneigentum für den Mittelstand als positiven Aspekt des Projektes. Das bereits weit fortgeschrittene und durch Investoren finanziell abgedeckte Projekt der Wohnbaugenossenschaft Volta Mitte Basel hat bisher den Zuschlag trotzdem nicht erhalten. Das hat verschiedene Gründe. Aufgrund eines verbindlichen Richtplans wäre das Projekt in seiner heutigen Gestalt ohne Änderung der Bauvorschrift rechtlich nicht durchführbar. Der Richtplan zur Stadtentwicklung, der parallel zur Planung der Nordtangente erarbeitet wurde, sieht grundsätzlich die traditionelle Blockrandbebauung aus der Gründerzeit vor. Die Vorbereitungsarbeiten des Unterfahrungstunnels sind im jetzigen Planungsstand auf eine fünf- bis sechsgeschossige Bebauung ausgerichtet. Für die drei bis zu 49 Meter hohen Wohntürme, die das Projekt der Wohnbaugenossenschaft vorsieht, wäre eine neue Statik des Fundaments auf der Tunnelröhre nötig, erklären die Experten des Hochbau- und Planungsamtes. Sie verlangen, die Wohnbaugenossenschaft habe die zusätzlichen Kosten als Vorinvestition zu übernehmen. Die Wohnbaugenossenschaft dagegen beruft sich auf eine eigene Expertise, die den Bedarf einer neuen Statik widerlege.

Uneinig sind sich Wohnbaugenossenschaft und Kanton auch bezüglich des Bodenpreises. Geht die Genossenschaft davon aus, der Kanton müsse zur Realisierung von günstigem Wohnraum den Boden im Sinne der Wohneigentumsförderung günstig abgeben, so stellt sich der Kanton auf den Standpunkt, für ein privates Projekt müssten marktübliche Bodenpreise verrechnet werden. Kommt dazu, dass der Zeitplan der Wohnbaugenossenschaft Volta Mitte Basel den Bezug der ersten Wohnungen bereits für das Jahr 2004 vorsieht, um durch deren Verkaufsertrag die nächste Etappe der Überbauung zu finanzieren. Die Strasse und der Boule-

vard über den Nordtangementunnels wird hingegen erst 2007 fertiggestellt sein. Die Belästigung durch Baulärm wäre also für rund drei Jahre nicht unerheblich. Zudem müsste ein Teil des Verkehrs, den der Kanton nach Vollendung der ersten Tunnelröhre über das Baugelände führen will, durch einen anderen Teil des bisherigen Wohnquartiers geleitet werden.

**PERSPEKTIVEN** Das Hochbau- und Planungsamt will mit einem Investorenwettbewerb, für den bereits Interessenten vorhanden sind, bis Ende 2002 eine optimale Lösung finden. Der Prozess der Aufwertung des Quartiers soll parallel zu Planung und Bau der Nordtangente stattfinden. Die Teilnehmer müssen im Rahmen des Richtplans interessante Konzepte für die städtebauliche Entwicklung wie auch für die Wohn- und Quartierstruktur aufzeigen sowie eine Offerte mit angemessenen Bodenpreisen anbieten. Gegen Ende 2007/Anfang 2008 soll dann das Quartier mitsamt Boulevard fertig gestellt und bezogen werden können. Das als Wohnkonzept vielversprechende Projekt der Wohnbaugenossenschaft Volta Mitte Basel wird also wohl bestenfalls in einer überarbeiteten Form im Rahmen dieses Wettbewerbes eine Chance haben. ■

#### Das Projekt in Zahlen

	Wohnen	Anzahl Wohnungen	Durchschnittliche Nettowohnfläche
bestehend	13500 m <sup>2</sup>	165	61 m <sup>2</sup>
neu	17280 m <sup>2</sup>	102	115 m <sup>2</sup>

#### Approximativer Zeitplan

2000–2003	Vorbereitungsarbeiten, Abbruch Altliegenschaften und Bau der Nordtangente
Ab 2002	Realisierung der Bebauung Volta Mitte
Ab 2004	etappenweiser Bezug der Bebauung
2007/8	Fertigstellung des Boulevards

#### Approximative Kosten

Projekt Total	58 000 000.00
Eigentumswohnung 4 1/2 Zimmer 12. OG	570 000.00
Belastung (Eigenmittel 20%)	2 475.00/Mt.
Eigentumswohnung 4 1/2 Zimmer 6. OG	390 000.00
Belastung (Eigenmittel 20%)	1 815.00/Mt.