



Arealentwicklung VoltaNord Frequently Asked Questions, Oktober 2018

1. Wieso soll auf dem Gewerbe- und Industrieareal Lysbüchel auch das Wohnen ermöglicht werden?

Während in den letzten zehn Jahren in Basel ca. 20'000 Arbeitsplätze entstanden sind, ist die Bevölkerungszahl nur um 9'000 gestiegen, da es im gleichen Zeitraum nur 3'000 zusätzliche Wohnungen gab. Die Folgen: Tiefe Wohnungs-Leerstandsquote sowie massiv mehr unerwünschter Pendlerverkehr. Basel benötigt also ganz dringend mehr Wohnraum.

2. Welche Auswirkungen hätte es, wenn dieses Areal weiterhin ausschliesslich für Arbeitsnutzung zur Verfügung stünde?

Die oben dargestellte Entwicklung der letzten Jahre würde sich noch verschärfen, auch unter Berücksichtigung anderer grösserer Arealentwicklungen in der Stadt. Wenn nicht auch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, würde der willkommene Zuwachs von Arbeitsplätzen zu weiterer Wohnungsknappheit und noch grösseren Pendlerströmen führen.

3. Wie soll das gehen in VoltaNord, Arbeiten und Wohnen so nahe beieinander?

Lärmintensives Arbeiten und Wohnen werden nicht direkt nebeneinander stattfinden. Zwischen den Gewerbenutzungen in der Industriezone und der Wohnnutzung im Süden sind stilles Gewerbe, Büros, Läden und weitere Dienstleistungen vorgesehen. Sie dienen als „Lärmschutzriegel“ und erhöhen die Lebensqualität im Quartier. Allfällige Konflikte zwischen verschiedenen Nutzungen werden zudem durch klug geplante Lage und Höhe der Neubauten sowie die Nutzungsanordnung minimiert.

4. Wird der Gewerbebestandort Lysbüchel geschwächt?

Der Gewerbebestandort Lysbüchel wird nicht geschwächt, im Gegenteil: Auf dem Areal VoltaNord wird es Platz für rund 2'000 bis 3'000 Arbeitsplätze geben (heute ca. 500). Eine reine gewerbliche Verdichtung des Areals würde hingegen zu einem Überangebot und entsprechend zu Brachen führen.

5. Hat das Gewerbe künftig in Basel keinen Platz mehr?

Durch Verdichtung auf stark unternutzten Arealen wie Lysbüchel werden sowohl zusätzliche Arbeitsgeschossflächen als auch dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Entsprechend steigt mit dem Bebauungsplan VoltaNord die Anzahl Arbeitsplätze von heute 500 auf rund 2'000 bis 3'000. Auch an andern Orten in Basel werden die Wirtschaftsflächen vergrössert, beispielsweise an der Neudorfstrasse („Werkarena“) sowie auf den Arealen Klybeck, Hafen und Dreispitz. Es zeigt sich jedoch, dass die Nachfrage nach Flächen für das klassische Gewerbe sich in Grenzen hält.

6. Wie hoch werden die Gebäude sein?

Die Lage und Höhe der Gebäude wird nicht im Bebauungsplan VoltaNord sondern in weiteren Bebauungsplänen auf Basis von Varianzverfahren (z.B. Wettbewerben) festgelegt. Aktuell wird von sechs- bis siebengeschossigen Gebäuden mit einzelnen höheren Akzenten ausgegangen.

7. Wird günstiger Wohnraum angeboten?

Es sind Wohnungen im mittleren und preisgünstigen Preissegment für Neubauten vorgesehen. Dabei sind mindestens 30% der realisierten Wohnfläche durch Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu realisieren.

8. Welche Energiestandards sind vorgesehen?

Für neue Wohn-, Büro und Schulbauten gelten die ambitionösen Zielwerte für nicht erneuerbare Primärenergie und Treibhausgasemissionen des SIA-Effizienzpfads Energie. Die Zielwerte sind „2000-Watt“-kompatibel.

9. Stellt der Kanton die entsprechende Infrastruktur für die neuen NutzerInnen des Areals VoltaNord bereit?

Ja, die Planung ermöglicht sowohl zwei neue öffentliche Freiräume als auch eine neue Primarschule. Beide dienen nicht nur den künftigen NutzerInnen des Areals, sondern auch dem bestehenden Quartier. Insbesondere die Primarschule wird aufgrund der demografischen Entwicklung vom St. Johann dringend benötigt; bis dahin werden Provisorien ausserhalb des Areals bereitgestellt.

10. Ist VoltaNord ein geeigneter Standort für eine Primarschule?

Die zusätzliche Primarschule liegt mitten im Wohnungsschwerpunkt des Areals VoltaNord, direkt an einer neuen Grünfläche und auch nahe beim bestehenden Wohnquartier. Sie wird für den Fuss- und Veloverkehr primär von Süden über die ruhige Lothringerstrasse erschlossen.

11. Führt die Planung zu Mehrverkehr? Wo fahren die Lastwagen durch? Werden genügend Parkplätze bereitgestellt?

Ein gewisser Mehrverkehr im Quartier lässt sich bei solchen Entwicklungen nie vermeiden. Die Erschliessung für den Schwerverkehr und den motorisierten Individualverkehr erfolgt jedoch konsequent von Norden (Schlachthofstrasse) und Osten (Elsässerstrasse), um den Mehrverkehr im Wohnquartier St. Johann zu minimieren. Es besteht kein Durchgangsverkehr. Die Anzahl Parkplätze hängt von den genauen Nutzungsarten ab und wird zu einem künftigen Zeitpunkt bestimmt.

12. Wann sind die ersten Gebäude zu erwarten?

Es handelt sich um eine langfristige Planung, die etappenweise realisiert werden soll. Die bestehenden Liegenschaften Elsässerstrasse 215 (Baufeld 3) und 209 (Baufeld 5) werden aktuell umgebaut. Erste Neubauten sind ab 2022 (Baubeginn) zu erwarten.

13. Wer profitiert von der Planung VoltaNord?

Die Planung VoltaNord dient sowohl den Wirtschafts- als auch den Wohninteressen von Basel-Stadt. Neben einer Weiterentwicklung und Stärkung des Gewerbestandorts kann auch dringend benötigter Wohnraum realisiert werden. Das Quartier St. Johann profitiert insbesondere von einer neuen Primarschule und zwei neuen Freiräumen.