

[Startseite](#) | [Basel](#) | Basel: Neue Quartiere mit Hunderten Wohnungen ab 2026

Abo **Stadtentwicklung im Umbruch**

Von Genossenschaft bis Luxus: Wo in Basel im grossen Stil neue Wohnungen entstehen

Auch abseits der grossen Transformationsareale wird die Stadt laufend verdichtet. Viele neue Überbauungen sind noch in diesem Jahr bezugsbereit. Ein Überblick.



Oliver Sterchi

Publiziert: 18.07.2026, 06:53



Nichts für kleine Portemonnaies: An der Grosspeterstrasse 5 ist ein neuer Wohnblock mit 27 Mietwohnungen im gehobenen Preissegment entstanden.

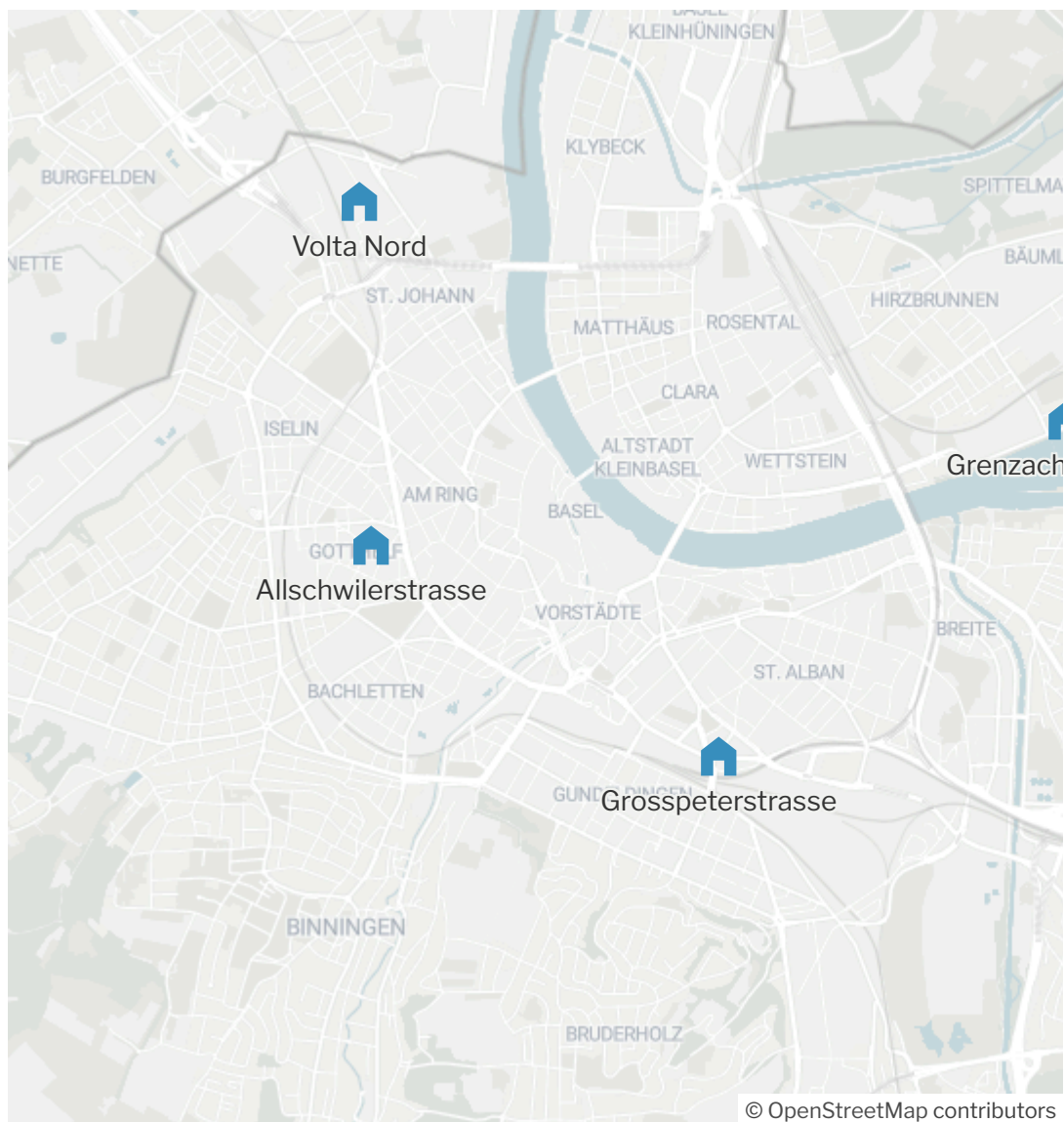
Foto: Abt & Domb AG

In Basel stehen gleich mehrere Areale vor einem städtebaulichen Umbruch: [das Klybeck](#), das Westquai, [der Dreispitz](#) oder der Wolf. Hier sollen dereinst neue Stadtquartiere mit Hunderten von Wohnungen und Arbeitsplätzen entstehen.

Diese Grossprojekte stehen medial und politisch seit Jahren im Scheinwerferlicht, doch die Stadt wandelt sich auch abseits davon, oft stiller, ohne viel Tamtam wie bei den [Klybeck-Besetzungen](#) kürzlich. Die Stadt wird laufend verdichtet. Die BaZ stellt ein paar grössere Überbauungen vor, die schon dieses Jahr bezugsbereit sind.

Neue Wohnblöcke in Basel

Diese grösseren Überbauungen sind im Jahr 2026 bezugsbereit.



Grafik: ost

Volta Nord: Das Megaprojekt der SBB



Auf dem Areal Volta Nord nahe der französischen Grenze investieren die SBB rund 200 Millionen Franken in neue Wohnungs- und Büroliegenschaften.

Foto: Kostas Maros

Im Grossbasler Norden, zwischen Novartis-Campus, Kehrlichtverbrennungsanlage, Bahngleisen und der Grenze zu Frankreich, entsteht eines der aktuell grössten Neubauquartiere der Stadt: das Areal [Volta Nord](#) ⁷. Das Gelände im Besitz der SBB ist in mehrere Baufelder unterteilt. Einen Teil entwickeln die Bundesbahnen selbst, den Rest haben sie im Baurecht an Wohngenossenschaften und den Kanton abgegeben.

Auf dem Baufeld 2 – der grössten Parzelle – bauen die SBB mehrere Hundert Wohnungen. Hinzu kommen Büros und Gewerbeflächen. Rund 200 Millionen Franken investiert der staatsnahe Betrieb dort. Gemäss Gesamtprojektleiter Rico Gugelmann handelt es sich dabei schweizweit um eines der bedeutendsten Entwicklungsprojekte im SBB-Immobilienbereich.



Bevor er nach Basel kam, hat Rico Gugelmann für die SBB unter anderem die Umgestaltung der Zürcher Europaallee verantwortet.

Foto: Kostas Maros

Ein erster Wohn- und Gewerbeblock mit insgesamt 102 Wohnungen ist per Oktober 2026 bezugsbereit. Ein zweiter Block mit 96 Wohnungen entlang der Bahngleise wird im Sommer 2027 fertiggestellt. Zusammen mit den Bauten der Wohngenossenschaften werden an der Lysbüchelstrasse dereinst rund tausend neue Bewohnerinnen und Bewohner einziehen.

Da der Kanton in unmittelbarer Umgebung eine Primarschule betreibt und im Baufeld der Wohnbaugenossenschaften ein Kindergarten entstehe, komme man hier dem Ideal der «10-Minuten-Stadt» ziemlich nahe, sagt Projektleiter Gugelmann. Will heissen: Alles ist in Gehdistanz. Über die Station Bahnhof St. Johann ist das Quartier zudem auch gut mit dem ÖV erschlossen. Mit der Tramlinie 1 ist man in weniger als 15 Minuten beim Bahnhof SBB.



Urban Chic: Die Wohnungen von Volta Nord greifen die Industrielatmosphäre der umliegenden Betriebe auf – etwa mittels eines geschliffenen Zementunterlagsbodens in den Wohnungen.

Foto: Kostas Maros

Bevor er nach Basel kam, hat Gugelmann für die SBB den Umbau der Zürcher Europaallee zum urbanen Hotspot verantwortet. Das Volta-Nord-Areal wird nach der Fertigstellung wohl noch etwas urbaner wirken als die Zürcher Luxusstrasse beim Hauptbahnhof. In nächster Umgebung werden dort nämlich weiterhin Industriebetriebe am Werk sein, neben der Kehrlichtverbrennungsanlage auch der [Bell-Schlachthof](#) oder eine Entsorgungsanlage von Lottner.

«Das Volta Nord wird ein Mix sein aus Arbeit, Industrie und Wohnen», sagt Gugelmann. Die einzelnen Bereiche seien aber sauber voneinander abgetrennt, Lärm- oder Geruchsimmissionen seien nicht zu erwarten. Im Unterschied zur Europaallee, die vor der akuten Klimadebatte geplant wurde, sind im Basler Norden auch mehr Grünflächen eingeplant. Zu den Bahngleisen hin entsteht ein 22'000 Quadratmeter grosser Park. Die Wohnblöcke sind so ange-

ordnet, dass sich in der Mitte eine Art (begrüntes) Forum ausbreitet.

Die SBB vermieten Wohnungen mit 1,5 bis 6 Zimmern. Auf dem von ihnen im Baurecht abgegebenen Teil des Baufelds entstehen zudem genossenschaftliche Wohnungen. «Wir wollen sowohl Studierende als auch Familien oder berufstätige Paare ansprechen», sagt Gugelmann. Im Block, der ab Herbst 2026 bezugsbereit ist, kostet eine 2,5-Zimmer-Wohnung (68 qm) im 2. OG 1940 Franken. Eine 3,5-Zimmer-Wohnung (93 qm) im 5. OG ist für 2340 Franken zu haben.

Grenzacherstrasse: Vom Labor zum Wohnhaus



Das Haus an der Grenzacherstrasse 487 war früher ein Laborgebäude der Roche. Heute beherbergt es 53 Mietwohnungen.

Von der Strasse her gesehen wird erst auf den zweiten Blick klar, dass es sich hier um ein Wohnhaus handelt. Die Architektur an sich und vor allem die Fassade lassen eher auf eine Büro- oder Gewerbeliegenschaft schliessen. Dabei war das Gebäude jahrzehntelang genau das: ein Laborbau im Dienste der pharmazeutischen Industrie. Die Roche betrieb hier an der Grenzacherstrasse 487 ab 1971 ihr Immunologisches Institut, an dem weltberühmte Wissenschaftler – darunter auch spätere Nobelpreisträger wie Niels K. Jerne – forschten. Das Institut gibt es nicht mehr. Inzwischen gehört die Liegenschaft der UBS-Pensionskasse, die sie zu einem Mehrfamilienhaus mit 53 Wohnungen umbauen liess.

Statt das Gebäude aus den 1970er-Jahren einfach abzureissen, haben die Architekten weitgehend mit dem Bestand gearbeitet. Herausgekommen ist wohl eines der ungewöhnlichsten Wohnhäuser in Basel. Keine Wohnung gleiche der anderen, erklärt Architekt Jonas Eichinger vom Architekturbüro Ackermann Architektur BSA SIA AG bei einem Rundgang. «Wir haben auf das reagiert, was vorhanden war.» Will heissen: Die Spuren der Vergangenheit als Laborbau wurden nicht getilgt, sondern bewusst in die Gestaltung der Wohnungen integriert. In diesem Zusammenhang interessant: Der Mitinhaber des Architekturbüros, [Matthias Ackermann](#), ist Präsident der Basler Stadtbildkommission.



Die Architekten haben viele Elemente des vormaligen Laborbaus bewusst erhalten – etwa die freigelegte Betonwand mit den Rohranschlüssen für die Labormodule.

Foto: Pino Covino



Die Räume sind tendenziell sehr hoch, was ebenfalls von der früheren Nutzung herrührt.

Foto: Pino Covino

So sieht man in einer Wohnung an der unverputzten Decke etwa die Rohrschächte, an denen früher die Labormodule angeschlossen wurden. Auffällig ist auch die hohe Raumhöhe, die aus der früheren Nutzung überliefert wurde. Das gibt den Wohnungen einen postindustriellen Loft-Charakter.



Die Dachterrasse bietet einen Ausblick sowohl auf den Rhein als auch auf die Stadt.

Foto: Pino Covino

Ein Highlight ist die Dachterrasse auf dem aufgestockten Westflügel des Gebäudes. Von dort aus genießt man die Aussicht sowohl auf den Rhein samt Kraftwerkinsel als auch auf die Stadt. Der Bau ist bereits seit April bezugsbereit. Noch sind allerdings nicht alle Wohnungen vermietet, ein paar wenige sind noch ausgeschrieben. Etwa eine 3,5-Zimmer-Wohnung (98 qm) im EG für 2990 Franken oder eine 2,5-Zimmer-Wohnung (73 qm) ebenfalls im EG für 1990 Franken.

Grosspeterstrasse: Für ein anspruchsvolles Publikum



An der Grosspeterstrasse 5 ist ein moderner Wohnblock entstanden. Der philanthropische Orden der Odd Fellows führt sein Gesellschaftsleben im Erdgeschoss weiter.

Foto: Kostas Maros

Die Achse Grosspeterstrasse–Nauenstrasse gehört zu den stark befahrenen Verkehrsräumen Basels. Im Bereich der Münchensteinerbrücke kommt zum Autoverkehr auch der Lärm der vorbeifahrenden Trams hinzu. Im Neubau an der Grosspeterstrasse 5 ist davon im Innern allerdings nichts zu hören. «Ein erstklassiges Schallschutzkonzept war für uns selbstverständlich. Nur so lässt sich urbanes Wohnen auf diesem Niveau realisieren», erklärt Olivier Domb von der Abt & Domb AG, die das Gebäude vermarktet.

Wo früher das Logenhaus des philanthropischen Ordens der [Odd Fellows](#) stand, befindet sich heute ein Neubau mit 27 Mietwohnungen. Der Orden liess das in die Jahre gekommene Gebäude abreißen und führt sein Gesellschaftsleben nun in einem separaten Annexbau weiter. Die Wohnungen im Hauptgebäude sind nicht Ordensmitgliedern vorbehalten, sondern werden auf dem regulären Mietmarkt angeboten.

Der Ausbaustandard liegt deutlich über dem, was in vielen Mietwohnungen üblich ist. Die Küchen verfügen über Chromstahloberflächen, hinzu kommen massgefertigte Einbauschränke und zurückhaltend gestaltete Badezimmer. Auch die Fassade fällt auf: Sie ist mit eigens angefertigten grünen Keramikplatten aus Spanien verkleidet. «Das ist echter Eigentumsstandard für ein anspruchsvolles Publikum, das die Vorzüge des Basler Stadtlebens ohne Kompromisse geniessen möchte», sagt Domb.



Die Wohnungen sind unter anderem mit hochwertigen Einbauschränken ausgestattet.

Foto: Abt & Domb AG

Die Mieten bewegen sich entsprechend im gehobenen Segment. Eine 2,5-Zimmer-Wohnung wird für 2340 Franken angeboten, eine 3,5-Zimmer-Wohnung für 3500 Franken. Das Haus ist seit dem 1. Juni bezugsbereit, einzelne Wohnungen sind jedoch weiterhin verfügbar. Domb führt dies auf die übliche Marktdynamik in diesem Preissegment zurück.

Auf die bisherige Nachfrage reagiert die Eigentümerschaft mit Anpassungen am Wohnungsmix. Einige der ursprünglich als 1,5-Zimmer-Wohnungen geplanten Einheiten werden durch eine zusätzliche Wand in 2-Zimmer-Wohnungen umgebaut. Damit solle das Angebot stärker auf die Nachfrage auf dem Basler Mietmarkt ausgerichtet werden, meint Domb.

Allschwilerstrasse: Verdichtung im Gotthelf-Quartier



An der Allschwilerstrasse entsteht ein neues Wohnhaus – an der Stelle, wo sich früher der Denner im Erdgeschoss befand.

Fotos: Kostas Maros

An der Ecke Allschwilerstrasse/Birkenstrasse stand viele Jahre eine unscheinbare Liegenschaft, die im Quartier vor allem wegen der Denner-Filiale im Erdgeschoss bekannt gewesen sein dürfte. Dieses Haus wurde vollständig abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Statt wie bislang 9 sind es nun 20 Wohnungen, von denen

die meisten allerdings bereits vermietet sind. Ein paar wenige sind auf den einschlägigen Immobilienportalen noch ausgeschrieben. Bezugstermin ist der 1. September.

Die Mietpreise bewegen sich im Bereich zwischen 1520 Franken für eine 1,5-Zimmer-Wohnung (41,6 qm) im 2. OG und 2630 Franken für eine 3,5-Zimmer-Wohnung im 1. OG (83,4 qm). Zielgruppe seien sowohl Familien als auch Studierende, gibt das Architekturbüro Trinkler Stula Achille an, das für die Ausführung verantwortlich zeichnet. Eigentümerin der Liegenschaft ist der Swisscanto-Immobilienfonds «Responsible IFCA», der von der Zürcher Kantonalbank verwaltet wird.



Modern und schlicht: Die Architekten setzen bei der Ausstattung auf charakteristische Grautöne.
Foto: Kostas Maros

Der Gebäudetrakt wurde vor allem entlang der Birkenstrasse nochmals deutlich erweitert. Auffällig sind dort vor allem die drei Erker, die sich entlang der gesamten Gebäudewand von den Dachwohnungen bis zum Boden ziehen. Manche der Wohnungen haben

Balkone, die auf einen grünen Innenhof hinausgehen. Das Haus ist Minergie-zertifiziert, verfügt über Photovoltaikanlagen auf dem Dach und wird mittels Fernwärme geheizt. Im EG sind wiederum Gewerbeflächen eingeplant. Noch ist allerdings unklar, wer dort einzieht – ob es wieder ein Discounter wird oder doch eine Arztpraxis. Man sei diesbezüglich in Verhandlungen, heisst es.

NEWSLETTER

Guten Morgen Basel

Erhalten Sie die wichtigsten und spannendsten News aus der Region, der Schweiz, der Welt und dem Sport.

Weitere Newsletter

Einloggen

Oliver Sterchi ist stellvertretender Chefredaktor der «Basler Zeitung». Mehr Infos

Fehler gefunden? Jetzt melden.

54 Kommentare