



Entwicklungsareal Wolf Basel: 270 neue preisgünstige Wohnungen

Die SBB treibt die Transformation des ehemaligen Güterbahnhofs voran und vergibt zwei Baufelder im Baurecht. Mit der Basler Wohngenossenschaft (BWG) und der Vivanta AG schaffen zwei erfahrene Partner im Herzen des neuen Stadtquartiers ab 2028 Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete.

© 14.01.2026 | © 14.01.2026 | Text: SBB/CFF/FFS

Analog zum Projekt Volta Nord entsteht auch auf dem Wolf-Areal moderner Wohnraum, der massgeblich zu einem durchmischten und lebendigen Quartier beitragen soll. Ab 2028 werden rund 270 preisgünstige Wohnungen gebaut. Mit diesem Schritt führt die SBB ihre partnerschaftliche Entwicklungsstrategie fort.

Bezahlbarer Wohnraum und gelebte Nachbarschaft

Die Basler Wohngenossenschaft und die Vivanta, eine Tochter der Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien, setzen ihre Neubauten nach dem Prinzip der Kostenmiete um. Während die BWG rund 150 Genossenschaftswohnungen plant, sieht das Angebot von Vivanta zirka 120 preisgünstige Wohneinheiten vor. Die Konzepte rücken zeitgemäße Wohnformen in den Fokus, die den Anforderungen unterschiedlicher Lebenssituationen und -phasen gerecht werden. Ergänzende Gemeinschaftsräume und soziale Begegnungszonen stärken die Vernetzung innerhalb der Gebäude sowie auf dem Areal und sorgen für ein aktives Quartierleben.

Hinter der baulichen Planung steht ein klares gesellschaftliches Ziel: «Als älteste Basler Genossenschaft ist es unser Kernanliegen, bezahlbaren Wohnraum für die Basler Bevölkerung zu sichern. Auf dem Wolf-Areal wollen wir aufzeigen, dass sich nachhaltige Bauweise und preisgünstige Mietzinse nicht ausschliessen müssen», betont Silvan Wunderlin, Geschäftsführer der Basler Wohngenossenschaft.

Mit ähnlichem Fokus ergänzt die Vivanta: «Die Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien fördert in der ganzen Schweiz über ihre Tochter Vivanta gemeinnützigen Wohnraum und nachhaltige Quartiere. Wir freuen uns nun mit einem zweiten Projekt im Raum Basel der lokalen Bevölkerung ein bezahlbares und lebenswerten Zuhause geben zu können», so Jürg Capol, Geschäftsleiter von Vivanta.

Zusammenarbeit auf bewährter Basis

Die Vergabe erfolgt auf Grundlage des partnerschaftlichen Rahmenvertrags für Baurechte, den die SBB gemeinsam mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und Wohnbaugenossenschaft Schweiz entwickelt hat. Dieser Standard stellt faire Rahmenbedingungen für gemeinnützige Bauträger sicher und unterstützt die zügige Entwicklung von Wohnraum in urbanen Zentren.

Mit der Entwicklung des Wolf-Areals folgt die SBB der Zielsetzung, nicht mehr betriebsnotwendige Flächen für eine moderne Stadtnutzung zu öffnen.

Das Projekt Wolf Basel

- Transformation ab 2028: Schrittweise Entwicklung des Logistikareals zu einem lebendigen Stadtquartier mit ca. 700 Wohnungen.
- Drei Nutzungsschwerpunkte:
 1. Westen: Fokus Wohnen.
 2. Zentrum: «Urban Hub», historische Hallen für Gewerbe, Produktion und Gastronomie.
 3. Osten: City-Logistik und Gewerbe.
- Städtebauliches Konzept: Ruhige, begrünte Innenhöfe dank schützender Randbebauung; Klimaregulierung nach dem Schwammstadtprinzip.
- Frühzeitige Belebung: Seit Frühjahr 2025 machen sportliche und kulturelle Zwischenutzungen das Areal erlebbar.
- Nächste Meilensteine: Vertiefung der Planung für das Wohnquartier (West) nach erfolgter Partnerwahl; geplanter Baustart 2028.

Weitere Informationen auf der [Projektwebsite «Wolf Basel»](#).

Östlicher Arealteil:
Neubauten Gewerbe/Büro

Neubau Vivanta

Urban Hub: historische
Gebäude, öffentliche Nutzungen

Westlicher Arealteil:
Neubauten Wohnen

Neubau Basler Wohngenossenschaft BWG

Die zwei Neubauten befinden sich im westlichen Teil des Wolf-Areals.