

# **Projekt Westquai im Hafenbecken 1 Basel**<sup>1</sup>

von Andreas Manz

## **1. Areal Westquai am Hafenbecken 1**

Die BS-Rheinhäfen befinden sich in einer Phase der Neuorientierung. Aufgrund von Änderungen im Marktgeschehen ist künftig ein Teil des Hafenareals nicht mehr betriebsnotwendig. Einige Hafenfirmer sind bereit, den Westquai für eine neue Nutzung freizugeben.

Der Westquai ist die Landzunge zwischen Hafenbecken 1 und Rhein ("Dreiländereck"). Er hält rund 30.000 m<sup>2</sup>. Das Land gehört dem Kt. BS und wird im Baurecht zur Verfügung gestellt. Er ist aufgrund seiner Lage hervorragend geeignet für eine Umnutzung.

Heutige Baurechtnehmer sind RGU-Conteba, SRN, Rhenus-Oberrhein, Navis, Natural-van Dam, SBB und Café/Catering Basler Personenschiffahrts-Gesellschaft.

## **2. Gemischte Nutzung des Westquais**

Die Neubebauung des Westquais kann nur phasenweise erfolgen. D.h. die alte hafengewerbliche Nutzung wird teilweise bis auf weiteres, längstens bis zum Ablauf der Baurechtsverträge parallel zur neuen Nutzung weitergehen.

Die neue Nutzung soll im Sinne moderner urbanistischer Erkenntnis eine starre Funktionstrennung vermeiden. Schwerpunkt wird Wohnen sein; daneben sind Läden, Dienstleistungsbetriebe, Einrichtungen für Freizeit und Sport, etc. vorgesehen.

Durch die gemischte Nutzung werden folgende Ziele erreicht:

- Phasenweise Realisierung
- Revitalisierung des Westquais
- optimale soziale Durchmischung

## **3. Richtplan**

Die Regierung hat im Juli 1994 auf Antrag des Baudepartementes beschlossen, dass das Projekt weiterverfolgt werden soll. Der Leiter des Hochbau- und Planungsamts wurde vom Vorsteher des Baudepartements informiert und schlägt als juristische Basis für die gemischte Nutzung das Richtplanverfahren vor. Bereits Ende September 1994 werden die von den Initianten beigezogenen Architekten Herzog und de Meuron einen ersten Entwurf auf Basis eines Modells des Westquais vorstellen.

Der Richtplan geht von einem für Basel erhöhten, für internationale Verhältnisse normalen

---

<sup>1</sup> Diesen Projektbeschrieb habe ich im September 1994 verfasst.

Nutzungskoeffizienten im Sinne der Verdichtung aus. Vorgesehen sind 4-5 schlanke Vertikalisierungen auf horizontalen Parking-, Sport- und Kommerzgeschossen.

#### **4. Unterstützung durch den Kanton**

Das Projekt wurde von der Regierung gut aufgenommen. Sie hat die Angelegenheit der regierungsrätlichen Delegation für Wirtschaftsfragen (Dr. Feldges, Dr. Stutz, Dr. Vischer) übertragen. Seitens dieser Delegation erfolgt im Rahmen des Möglichen eine flankierende Unterstützung.

#### **5. Bauprojekt Phase 1**

In einer ersten Etappe soll auf der unbebauten Parzelle der Rhenus AG ein Hochhaus mit ca. 40 Stockwerken errichtet werden. Das Gebäude soll ca. 240 Wohnungen mit je ca. 100 m<sup>2</sup> Bruttofläche enthalten. Der Verkaufspreis der Wohnungen wird zwischen Fr. 250'000.-- - Fr. 300'000.-- liegen.

#### **6. Trägerschaft**

Trägerschaft des Projektes soll die "WESTQUAI AG" sein. Vorgesehen ist, dass die eingeladenen Stiftungen in einer ersten Phase das für die Planung und für die Auslösung der ersten Bauparzelle nötige Kapital in die WESTQUAI AG einbringen, der Kanton BS die Baurechte (Aufteilungen Aktienkapital Stiftungen - BS 50:50).

Die WESTQUAI AG soll zur Wahrung einer kontrollierten Gesamtbebauung des Westquais die Baurechte treuhänderisch verwalten. Dabei steht die Realisierung einer hochstehenden architektonischen und urbanistischen Kultur im Vordergrund.

Des weiteren soll die WESTQUAI AG die Finanzierung des ersten Hochhauses gemäss folgenden Prinzipien übernehmen:

- Gemeinnützigkeit
- Kostentransparenz
- Spekulationsausschluss

Die weiteren Bauphasen können in der Folge von kommerziellen Unternehmen übernommen werden.

#### **7. Finanzierungskonzept**

Finanzierungskonzept und überprüfte Projektionsberechnung sind aus beiliegenden Tabellen ersichtlich. Sie werden mündlich erläutert.

## **8. CONTEBA-Areal**

Die CONTEBA (Container-Terminal Basel) wurde verkauft. Die kantonale Bewilligung zum Verkauf wurde bisher noch nicht erteilt. Der Kanton BS hat ein Vorkaufsrecht. Seitens der Initianten wurde die CMS angefragt, das Kapital für die Ausübung des Vorkaufsrechts zu Gunsten des Kantons interimistisch aufzubringen, um damit das Areal unter die Kontrolle der WESTQUAI AG zu bringen. Dies hätte wesentliche Vorteile für die Realisierung des Projekts Westquai zur Folge und würde überdies vom Kanton und den Hafenbehörden sehr begrüsst.

Sollte die CMS dem Anliegen nicht stattgeben können, so wäre es wünschenswert, wenn das Kapital zur Ausübung des Vorkaufsrechts durch die eingeladenen Stiftungen aufgebracht würde.

Die Kosten für die Ausübung des Vorkaufsrechts betragen ca. Fr. 4 Mio.

## **9. Prov. Terminplan für die weiteren Schritte**

1.Gründung Westquai	ca. 4. Q. 1994
2.Vorstellung Richtplan	Ende Sept. 1994
3.Genehmigung Richtplan durch Regierungsrat	ca. Ende 1994
4. Genehmigung Richtplan durch Grossen Rat	ca. 2. Q. 1995
5. Arrangements mit Hafenfirmen	4. Q. 1994
6. Grobprojekt inkl. BKP für Phase 1	4. Q. 1994

## **10. Bemerkungen**

Sehr gute Architektur und ausserordentlich attraktive Lage sollen zu sozialverträglichem Preis angeboten werden. Zeitgemässe urbanistische Vorstellungen sind Leitbild. Es wird ein belebtes, aktives und sozial sowie funktional durchmischtes Quartier angestrebt.

Basel erhält ein Symbol für Weitblick und Öffnung zur Moderne. Die schlanken Pfeiler an der Lage des "Goldenen Tores" werden weithin sichtbar auf Bewohner und Besucher einladend wirken und das Bild einer lebendigen, modernen Stadt vermitteln.

Die WESTQUAI AG soll innerhalb der Definition des Projekts architektonische Freiheit gewähren. Einschränkung: Einbindung der Beteiligten in den Kosten- und Zeitrahmen und in die Marktkonformität.

Die Gestaltung durch international renommierte Architekten wird über die Landesgrenzen hinaus Beachtung finden und mithelfen, Basels Position als Stadt von europäischem Rang zu verfestigen. Der (Architektur-) Tourismus dürfte gefördert werden. Qualifizierte Architekturjournalisten aus dem In- und Ausland haben ihre Bereitschaft zur Mithilfe erklärt.

Im September 1994

Peter Miescher  
Dr. Gottlieb Delbrück  
Dr. Andreas Manz  
Dr. Thomas Gelzer

Beilage: Projektkostenberechnungs- und Finanzierungsentwurf