

Uni-Quartier Dreispitz, Münchenstein

# Der kommende Transformationsschritt

Das Dreispitzareal befindet sich südöstlich von Basels Stadtzentrum. Einst von Lagerhäusern, Industrie- und Gewerbebetrieben dominiert, wandelt es sich immer mehr zu einem Wohn-, Lern- und Eventquartier. Ein Studienauftragsverfahren für die Zukunft des zentralen Arealbereichs als Uni-Quartier wurde vom Team mit dem berühmten Architekturbüro Grafton aus Irland gewonnen.

Von Manuel Pestalozzi

Ein bestehendes Parkhaus und Lagerhallen sollen durch Ergänzungen, Ein- und Aufbauten als Universitätscampus nutzbar werden. Rechts in der Visualisierung ist das bestehende Wohnhaus «Helsinki» von Herzog & der Meuron zu erkennen.



Im Studien- und Ideenperimeter wurden die Vorschläge zweier unterschiedlicher Teams zur Weiterbearbeitung vorgeschlagen. Dieser Beitrag befasst sich mit dem Konzept für den engeren Universitätscampus.



Der Schwarzplan zeigt die dichte, grossformatige Bebauung des Areals, der rote Pfeil die Lage des geplanten Uni-Platzes mit den umgenutzten, ergänzten Bestandesbauten im Siegerprojekt des Studienauftrags.

Das Areal «im Dreispitz» erhielt seinen Namen von einer Strassengabelung am östlichen Rand des Quartiers Gundeldingen: Wer von Basel her kam, musste hier entscheiden, ob es weiterging ins Birseck, am Nordhang des Juras, oder direkt das Tal der Birs hinauf in

Richtung Delémont. Nach links führt die Strasse hinab in die Brüglinger Ebene, in Richtung Münchenstein, das jenseits des Flusses liegt, nach rechts die andere dem Ostrand des Bruderholzes entlang nach Reinach. Das Dreispitzareal erstreckt sich hinter der Gabelung im annähernd ebenen

Gelände vom «Spitz» über rund 1,5 Kilometer nach Süden. Auf der Karte hat es die Form eines länglichen Faustkeils. Die Gemeindegrenze zwischen Basel und Münchenstein, die gleichzeitig auch die Kantonsgrenze ist, verläuft in einem spitzen Winkel von Nordosten nach Südwesten

mitte durch das Areal und gibt die Richtung der internen Querverbindungen vor. Die rund 50 Hektaren Boden im Dreispitz gehörten zum weiter östlich liegenden Landgut Brüglingen, einst Eigentum der traditionellen Stadtbasler Familie Merian. Sie wurden landwirtschaftlich genutzt.

Bilder: team grafton / Blaser



Über dem Erweiterungsbau der Universität und einem Dachgarten sollen Wohnungen entstehen. Etwas zurückversetzt ist der Zirkusplatz mit dem Sitz des Swiss Circus Center Basel (SCCB).



Aus dem Gleisfeld südlich des Campus soll ein Pionierwald werden. Passerellen und Rampen bringen auch den Veloverkehr auf verschiedene Niveaus.



Im Längsschnitt werden die Nutzungsvielfalt und die horizontale Schichtung der öffentlichen Räume erkennbar.



Die Längsansicht von Westen her gesehen zeigt die Silhouette des Universitätscampus mit den verschiedenen Hochhäusern und im Vordergrund die Struktur des Parkhauses mit den diversen Einbauten

Dieser Besitz ging 1857 an die wohltätige Christoph Merian Stiftung (CMS) über. Im späteren 19. Jahrhundert wurde wenige Meter nördlich der Gabelung der Rangier- und Güterbahnhof Wolf angelegt. Bald war der Dreispitz von einem Schienen- und Strassennetz durchzogen, denn die Stiftung und der Kanton Basel-Stadt einigten sich 1900 vertraglich auf die Verpachtung des Landes an den Staat und einen Betrieb durch die staatliche Dreispitzverwaltung, der 1901 begann. Ziel des Vertrags war die koordinierte Schaffung öffentlicher Materiallagerplätze. 1922 kam ein Zollfreilager hinzu, ausserdem siedelten sich an dieser hervorragend erschlossenen Lage Produktions- und Dienstleistungsbetriebe im Unterbaurecht an.

### Fünf Teilgebiete

2005 beschlossen der Kanton Basel-Stadt und die CMS, den Baurechtsvertrag vorzeitig aufzulösen. Die Stiftung erwarb die Aktien der Freilagergesellschaft, welche das Zollfreilager betreibt, und übernahm 2008 auch die Dreispitzverwaltung. Bereits vor diesen Ereignissen fanden sich die Kantone Basel-Stadt, Basel-Landschaft, die Gemeinde Münchenstein und die CMS 2001 in einer Planungspartnerschaft zusammen, welche über die künftige Nutzung des Areals beriet. 2002 erstellte das Basler Architekturbüro Herzog & de Meuron im Auftrag der öffentlichen Hand und der Stiftung eine Studie über mögliche mittel- und langfristige Perspektiven. Diese «Vision Dreispitz» begründete die Leitidee, das abgeschlossene Gewerbe- und Industrieareal in einen lebendigen

## Nachgefragt

... bei Christian W. Blaser

**Für diese Aufgabe haben sie sich mit dem berühmten irischen Architekturbüro Grafton zusammengetan. Seine Gründerinnen Yvonne Farrell und Shelley McNamara erhielten 2020 den Pritzkerpreis, den manche den Architektur-Nobelpreis nennen. Wie kam es zur Partnerschaft mit diesem prominenten Büro?**

Wir arbeiten seit über 20 Jahren als Local Architekten und Generalplaner mit international tätigen Architekten. Angefangen haben wir mit japanischen Architekten, und seitdem pflege ich zu sagen: Wer es mit Japanern kann, kann es mit allen ... Es kamen Inder, Italiener, Spanier, Dänen und Amerikaner dazu. Grafton hatte uns aufgrund einer Empfehlung und der Forderung, einen lokalen Partner ins Boot zu holen, angefragt, und wir hatten eine wunderbare für beide Seiten bereichernde Zusammenarbeit erlebt.

**Wie war die Arbeitsteilung zwischen Ihnen und dem Team aus Irland?**

Unsere Hauptaufgabe bestand darin, den Entwurfsprozess von A-Z zu begleiten und die regionalen Eigen- und Besonderheiten, Bau- und Zonenvorschriften sowie Gesetzen sowie lokale Interpretationen einzubringen. Auch haben wir weitere Fachplaner ins Boot geholt und diese im Projekt koordiniert. Wir waren Übersetzer vom Denken, Planen und Bauen, aber auch Spiegel und Reflektoren von Ideen – ein grossartiger Austausch auf Augenhöhe.

**In mancher Hinsicht fühlt man sich bei Ihrem Vorschlag an das Toni-Areal in Zürich erinnert, wo vor rund zehn Jahren eine Industrieanlage in eine Hochschule verwandelt wurde. Wo unterscheidet sich Ihr Projekt von diesem vermeintlichen Vorbild?**

Das Dreispitz ist nicht Toni, sondern ein typisches Konglomerat von Mittleren, Klein- und Kleinstunternehmen, welche von einer eigenen und der Stadt abgeschirmten Organisation betrieben und verwaltet wurden. Dieses Projekt wird das ehemalige Gewerbeareal definitiv zu einem neuen Stadtquartier mit Menschen und Betriebsamkeit beleben.

**Wie haben Sie geprüft, ob die bestehende Bausubstanz das Konzept des Studienauftrags im bildlichen und im übertragenen Sinn «stemmen» kann?**

Das Anliegen, Bestehendes zu erhalten und mit neuem zu ergänzen war und wurde im Verlauf des Studienauftrages zu einem zentralen Anliegen. Dabei ging es nicht nur um Bausubstanz, sondern auch um die Umgebung, die Landschaft, kleinteilige Wohnüberbauungen. Wir wollten das neue Quartier mit den Landschaftsräumen Bruderholz und Merian-Gärten in der Brüglinger Ebene verbinden und nach aussen öffnen. Die bestehenden Bauten, wie die grossen Beton Lagerhallen, aber auch das Parkhaus Ruchfeld aus Stahl, eignen sich von der Struktur und Statik hervorragend zur Erhaltung und weiteren Nutzung, die ehemaligen Gleisfelder zur Bepflanzung mit einem Pionierwald. So tragen wir nicht nur der Nachhaltigkeit bei sondern auch der Qualität und Akzeptanz eines völlig neuen Ortes. Anstelle einer Retorte verschmelzen alt und neu ineinander.

**Der Studienauftrag wurde kurze Zeit vor Ausbruch des Ukraine-Krieges abgegeben. Denken Sie, dass dieser Konflikt die weitere Entwicklung des Projektes beeinflussen wird?**

Nein – fortan wird es wohl erst recht gute Juristen und Ökonomen sowie Zirkusartisten brauchen! Dass diese in einer realen gewachsenen Umgebung Leben und Wirtschaft und Recht studieren können, ist einzigartig und wertvoll. Ich freue mich schon jetzt auf die neue Generation der Absolventen. Aber natürlich beeinflusst der Krieg unser Denken, Handeln und Bauen. Erst recht müssen wir mit dem Territorium, dem Boden, Landschaft, Material, Verkehr und Mobilität achtsam umgehen.

**Welches ist der aktuelle Stand der Planung? Wie geht es mit dem Uni-Quartier weiter?**

Es handelte sich um einen städtebaulichen Studienauftrag. Der Kanton Basel-Landschaft hat sich bereit erklärt, die Universitäten zu finanzieren, die Gebäudeeigentümerin SPSI aus Zürich will als Investorin für die Wohnungen mitmachen und die Grundbesitzerin Christoph Merian Stiftung die Baurechte vergeben. Ebenfalls mit von Partie ist die Gemeinde, die ein vormals privatrechtlich betriebenes Gelände in ihre Obhut nehmen kann. Das Gelände soll nach 2030 zu einem lebendigen Quartier werden.

Manuel Pestalozzi



Christian W. Blaser ist dipl. Architekt M. Arch IIT SIA VSI AIA und Inhaber sowie Geschäftsführer von Blaser Architekten AG in Basel.



Der Grundriss der Erdgeschosssebene zeigt die gute Durchwegung des Campus, der somit zu einem urbanen Raum werden kann, der sich vom ganzen Quartier nutzen lässt.

und urbanen Agglomerationsteil zu transformieren.

Gemäss der Leitidee wird das Areal in fünf Teilgebiete gegliedert. Die Spitze bei der Strassengabelung ist das Teilgebiet Dreispitz Nord. Gebaut werden sollen hier nach einem Konzept von Herzog & de Meuron unter Anderem rund 800 Wohnungen. Dreispitz Süd bildet den südwestlichen Fortsatz des

Faustkeils, wo frei gewordene Areale gewerblich genutzt werden sollen. Zwischen diesen zwei Teilgebieten erstreckt sich der Wirtschaftspark, dessen Bestand an Gewerbe- und Industriebauten verdichtet werden soll. Am gegenüberliegenden Ostrand des Areals liegt das Teilgebiet Freilager. Hier konzentrieren sich seit 2014 Kunst und Kultur sowie Ausbildungsstätten. Die Gemeinde Münchenstein hatte da-

für einen Quartierplan erstellt. Das Hochbauamt Basel-Stadt baute die Hochschule für Gestaltung und Kunst (HGK). Direkt daneben realisierten Herzog & de Meuron gleichzeitig das von ihnen selbst initiierte Wohnhaus «Helsinki», in dem auch das Archiv des Büros untergebracht ist.

Inmitten dieser vier Teilgebiete soll das fünfte entstehen: das Uni-Quartier Dreispitz. Es befindet sich wie sein östlicher Nachbar Freilager in der Gemeinde Münchenstein und wird für das Gesamtareal eine Zentrumsfunktion haben. Hier sollen die juristische und die wirtschaftswissenschaftliche Fakultät der Universität Basel dereinst unterkommen. Die CMS und die Swiss Prime Site Immobilien AG erteilten für das Teilgebiet einen Studienauftrag. Im Studienperimeter waren neben dem angedachten Neubau für die Universität weitere Nutzungen anzusiedeln, so Wohnungen und das Swiss Circus Center Basel (SCCB), die zusammen mit der Universität zu einem nachhaltigen, attraktiven und lebendigen Quartier beitragen sollen.

#### Den Bestand mit einbeziehen

Fünf eingeladene Planungsteams nahmen am Studienauftrag teil. Die Beurteilung der Vorschläge erfolgte Anfang Februar 2022. Am Schluss gab die Jury die Empfehlung ab, im Studienperimeter, dem Bereich des heutigen Parkhauses Ruchfeld, den Vorschlag des Teams um Grafton Architects, Dublin / Blaser Architekten, Basel, der weiteren Planung zugrunde zu legen. Im Ideenperimeter, welcher ein Gebiet in der südöstlichen Ecke des Areals umfasste, empfahl sie, den Vorschlag des Teams um Diener & Diener Architekten, Basel, als städtebauliche Grunddisposition für die angestrebte Transformation zugrunde zu legen. Dort wird von den bestehenden Eigentumsverhältnissen und den charakteristischen Bestandsbauten ausgegangen und das Terrain vorbereitet für unterschiedlichste mögliche Transformations-szenarien.

Weitaus konkreter ist die Bearbeitung im Studienperimeter, wo das Uni-Quartier Dreispitz entstehen soll. Für diesen entwickelte das Team Grafton/Blaser zusammen mit Westpol Landschaftsarchitektur, Basel, und der für die Verkehrsplanung zuständige MIC Mobility in Chain, Mailand, eine Lern-Landschaft unter der Wiederverwendung bestehender Strukturen. In einer Präsentation, die sich als Pamphlet mit viel Illustrationen und wenig Worten präsentiert, verheisst das Konzept eine pragmatische Ergänzung der «bestehende Landschaft Dreispitz». Der Baubestand wird als gefundene Landschaft interpretiert,

die den neuen Bedürfnissen entsprechend überarbeitet und teilweise neu modelliert wird. So schlägt das Konzept vor, das Kies von Aushüben vor Ort für die Betonherstellung zu verwenden und nicht mehr benötigte Betonelemente des Bestandes auf dem Areal für die Wiederverwertung zu recyceln.

Die geplanten Nutzungen werden in die «bestehende Landschaft» eingefügt. Erhalten bleiben sollen insbesondere das Parkhaus Ruchfeld am westlichen Perimeter und das östlich an dieses angedockte Logistikgebäude eines Speditionsunternehmens. Letzteres soll einen überwiegenden Teil der beiden Universitätsfakultäten aufnehmen und am Süden mit einem über ihm aufgeständerten Hochhaus mit einer Gesamthöhe von 63 Metern für die Verwaltung ergänzt werden. Nördlich des Logistikgebäudes ist ein Neubau vorgesehen, welcher in den unteren Geschossen weitere Universitätsnutzungen bietet. Im oberen Bereich ist in Hochhäusern von 86 und 75 Metern Höhe ein vielseitiges Wohnangebot vorgesehen.

Das unterkellerte, ab Strassenniveau dreigeschossige Parkhaus soll eine offene Struktur werden, welche verschiedene Raumeinheiten aufnimmt. Hier sieht der Vorschlag die Mensa, die Bibliothek, gedeckte Aussenbereiche für Events und Saaleinheiten für kreative Tätigkeiten und Vorführungen. Rampen und bestehende Passerellen über die Bahngleise sollen die oberen beiden Geschosse auch für Velos erreichbar machen. Für sie sind hier ausgedehnte Parkierungsmöglichkeiten eingeplant. Am Nordende dieser Bestandsstruktur soll ebenfalls ein kleines Hochhaus von 45 Metern entstehen. Es enthält



Die zentrale Gasse durch die umgenutzte Parkhausstruktur gewährt Einblicke in die unterschiedlichen Nutzungen.

in den unteren Geschossen die Trainingsräume des SCCB, darüber befinden sich Wohnstudios.

#### Grün auf verschiedenen Ebenen

Neben dem Bewahren von Spuren der Vergangenheit, etwa der Gleise durch das Areal, wird beim Vorschlag des Teams Grafton/Blaser auch der Entwicklung von Grünräumen grosse Bedeutung beigemessen. «Landscape comes first», heisst ein Slogan der Projektpräsentation. Sowohl auf dem Parkhaus wie auch auf dem Logistikgebäude sind grosse begrünte Dachgärten vorgesehen. Das Team nennt sie Velogarten und Universitäts-Klostergarten. Beide erstrecken sich in die angedockten Neubauten hinein; beide erhalten ein offenes, hohes Gartengeschoss, welche die Wohnungen vom Unterbau trennen. Grün begleitet auch das öffentliche Wegnetz auf

Strassenniveau. Im Süden ist dem überdeckten Portico im einstigen Parkhaus und dem östlich zurückversetzten Uni-Platz Süd eine baumbestandene «Studentenwiese» beigegeben. Am nördlichen Ende bietet der Zirkusplatz in der von den beiden Neubauten gebildeten Nische eine gut von Bäumen beschattete Zugangssituation. Diese beiden Freiraumsequenzen werden durch das Parkhaus hindurch von einer Nord-Süd-Gasse verbunden. Diese Wegführung verspricht eine gute Einbindung dieses Teils des Dreispitzareals ins gesamte Quartier. Auf der Basis dieses Vorschlags möchten die Verantwortlichen nun die weiteren planerischen Schritte und die Baurechtsverhandlungen vorbereiten. Voraussichtlich ab 2030 soll das neue Uni-Quartier sichtbar und das Gebäude an die Universität Basel als Nutzerin übergeben werden. ■

INSERAT

**VOLVO**

Mehr Infos:



**5 STROMER VON VOLVO - KONSEQUENT, NACHHALTIG.**

EC18, ECR18, ECR25, L20, L25 Electric



**Robert Aebi**

Riedthofstrasse 100, CH-8105 Regensdorf  
T +41 44 842 51 11, emobility@robert-aebi.com  
robert-aebi.ch