

«Flaggschiff der Innovation»

Standortentwicklung – In der Gemeinde Allschwil am südwestlichen Rand der Stadt Basel nimmt auf 16 Baufeldern das BaseLink Areal Gestalt an. Herzstück der Entwicklung ist der Switzerland Innovation Park Basel Area Main Campus. Neuestes Projekt auf dem Areal, gleich neben dem Main Campus, ist das Gebäude «Hortus», das in Sachen Nachhaltigkeit neue Massstäbe setzen soll.

Von Birgitt Wüst – Fotos: Herzog & de Meuron

Rund um Basel ist viel in Bewegung: In Arlesheim etwa hält mit «Uptownbasel» gerade die Industrie 4.0 Einzug; in Transformation befinden sich der Münchensteiner Dreispitz und Salina Raurica in Pratteln – alles Entwicklungsprojekte, die aus Sicht von Isaac Reber, Regierungsrat des Kantons Basel Landschaft, Chancen bieten für neue Arbeits- und Lebensformen, für besseren Ausgleich von Bauen und Natur und nicht zuletzt für kürzere Wege zwischen Arbeiten, Wohnen und Freizeit, kurz: für sinnvollere Mobilität. «Eigentliches Flaggschiff dieser Entwicklung aber ist das Areal BaseLink in Allschwil», sagt Reber.

Neuer Life Science Hub in Allschwil

Die Entwicklung in der an den südlichen Stadtrand von Basel angrenzenden sowie nahe der Grenze zu Frankreich gelegenen Gemeinde Allschwil ist

in der Tat bemerkenswert. Mit über 20.000 Einwohnern ist Allschwil die grösste Gemeinde im Kanton Basel-Landschaft, und aufgrund der günstigen geografischen Lage sowie der geringen Steuerbelastung haben sich hier bereits zahlreiche Unternehmen, zum Beispiel aus der Chemie-, Pharma- und Biologiebranche angesiedelt. Hier entsteht ein neuer Kristallisationspunkt für den Life-Science-Sektor mit internationaler Ausstrahlung, der stetig weiter wächst, wie die Entwicklung auf dem insgesamt 75.000 Quadratmeter umfassenden Areal BaseLink eindrucksvoll belegt. Dort entsteht, wie Reber sagt, eine «Life-Science-Forschungs- und Entwicklungsmeile», an der in den kommenden Jahren unter anderem der Switzerland Innovation Park Basel Area, das Schweizerische Tropen- und Public-Health-Institut, das Pharmaunternehmen Basilea Pharmaceutica Ltd. sowie das Department of Biomedical Engineering und das Innovation Office der Universität Basel ihre Büros und Labors beziehen werden.

Grid Campus Collaboration wird Schweizer Innovation Park Basel Area Main Campus

Der seit 2019 im Allschwiler Bachgraben entstehende Innovationscampus, ein Projekt der St. Galler Immobiliengesellschaft Senn Resources AG, war zunächst unter dem Namen Grid Campus of Collaboration bekannt, wurde aber in diesem

Das Herz des SIP Basel Area Main Campus bildet ein zentraler begrünter und mit Bäumen bepflanzter Innenhof.





Das Hortus-Gebäude wird seine Erstellungsenergie innerhalb einer Generation «zurückzahlen».

Frühjahr umbenannt in Switzerland Innovation Park (SIP) Basel Area Main Campus. Ein wichtiger Schritt – denn damit wurde das ganze Gebäude zum wichtigen Bestandteil des Netzwerks der Stiftung Switzerland Innovation.

Der von Basel Area Business & Innovation, der Agentur für Standortpromotion und Innovationsförderung, betriebene Switzerland Innovation Park Basel Area, welcher in der Südwestecke des Main Campus eingemietet ist, verfügt als Teil des nationalen Innovationsparks von Switzerland Innovation neben Allschwil noch über drei weitere Standorte: Basel, Jura und Novartis Campus in Basel. Sein Fokus: Biotechnologie, Medizintechnik, digitale Gesundheit, Gesundheitstechnologie und industrielle Transformation. Der Innovationspark bietet hochmoderne Infrastruktur und ein breites Spektrum an Dienstleistungen, und der im Bau befindliche Neubau in Allschwil wird ab 2022 der neue Hauptstandort. «Der Switzerland Innovation Park Basel Area ist eine starke Marke mit einem überzeugenden Konzept. Daher verzichten wir fortan auf den bisherigen Namen Grid und stellen den Campus unter die Flagge von Switzerland Innovation», erklärte Geschäftsführer Johannes Senn anlässlich des Namenswechsels. In Allschwil ist der Switzerland Innovation Park Basel Area nicht nur Namensgeber, sondern wird als strategischer Partner und Ankermieter des



«Hortus»: Innenhof

Neubaus auch rund 6.000 der insgesamt rund 50.000 Quadratmeter Nutzfläche belegen und ausbauen. Mit den weiteren Mietern Basilea Pharmaceutica AG, Hamilton Bonaduz AG, CSEM, dem Department of Biomedical Engineering der Universität Basel sowie dem Bio-Bistro des Bürgerhospitals Basel sind bereits 60 Prozent der ersten Etappe vermietet. Diese wird im Sommer 2022 fertiggestellt, die zweite Etappe im Frühjahr 2023. Für die Gestaltung des Switzerland Innovation Park Basel Area Main Campus zeichnet das international bekannte Basler Architekturbüro Herzog & de Meuron verantwortlich. Das «kollaborative Gebäude» soll passende Räumlichkeiten sowohl

für etablierte Unternehmen als auch für Start-ups bieten: Zum einen gibt es unter der Ägide des Switzerland Innovation Parks Basel Area flexible, möblierte Ready-Made-Flächen bis 500 Quadratmeter, zum anderen an Firmenbedürfnisse anpassbare Rohbauflächen ab 500 Quadratmeter, die sich zum Custom-Made-Ausbau eignen. Dadurch soll der Austausch zwischen den dort angesiedelten Unternehmen gefördert werden, welcher das Ökosystem innerhalb des fünfgeschossigen Gebäudes mit modernsten Büroflächen und Labors für Lehre, Forschung und Entwicklung beleben und auch nach aussen tragen soll. Einmal fertiggestellt, werden in dem Gebäude künftig bis zu 2.000 Personen arbeiten können. «Herz» des Campus soll der mit Bäumen bepflanzte Innenhof von der Grösse eines Fussballfeldes werden, wo es auch Dienstleistungsangebote und Gastronomie geben wird.

Mit dem Switzerland Innovation Park Basel Area Main Campus, dem benachbarten Neubau des Schweizerischen Tropen- und Public-Health-Instituts und bereits im Bachgraben ansässigen Firmen wie Johnson & Johnson, Idorsia und Skan werde sich das in Allschwil entstehende Innovations-Ökosystem zu einem noch stärkeren Clus-

ter für Life-Sciences, Biotech, Public Health und Medtech in der Basel Area entwickeln, ist man sich bei den direkt am Projekt Beteiligten wie auch bei der Basler Standortförderung sicher.

«Hortus»: Nach 30 Jahren energiepositiv ...

Als grösster Bauträger auf dem BaseLink-Areal in Allschwil entwickelt und realisiert Senn neben dem Switzerland Innovation Park Basel Area Main Campus noch weitere Projekte: die Innovation Garage, ein Public-Health-Gebäude und nicht zuletzt das Bürogebäude «Hortus» – ein Akronym für House of Research, Technology, Utopia and Sustainability. In Sachen Nachhaltigkeit soll das ebenfalls von Herzog & de Meuron entworfene und in Zusammenarbeit mit ZPF Ingenieure entwickelte Gebäude neue Massstäbe setzen: Es werde seine Erstellungsenergie innerhalb einer Generation, also in einem Zeitraum von circa 30 Jahren, «zurückzahlen», heisst es bei Senn Resources. «Dies wird einerseits dadurch erreicht, dass die gesamte verbaute Energie dank Einsatz von ungewöhnlichen Materialien wie Holz, Lehm und Altpapier geringgehalten wird», erklärt Johannes Eisenhut, Geschäftsführer der ebenfalls zur Senn Group zählenden Senn Development AG. Andererseits

ANZEIGE

swisscircle-member.ch



Macht Ihr Unternehmen sichtbar:

Swiss Circle[®]
Rund um Immobilien



werde die Energieernte über Photovoltaik maximiert. «Das ‹Hortus› wird eine Quelle von Energie – sowohl kreativer als auch faktischer Solar-Energie mit einer Haltung, die Tech und Natur verbindet, Wissenschaft und Utopie anregt und Nachhaltigkeit nicht nur ökologisch, sondern auch menschlich und sozial vorlebt», so Eisenhut.

... und mit wiederverwendbaren Materialien...

Bei dem der Kreislaufwirtschaft verpflichteten Projekt hat jedes Bauteil eine bereits vor dem Verbauen eingeschriebene Zukunft – und Anleitung zur Weiterverwendung, sollte das Gebäude einmal nicht mehr benötigt werden. «Das Full Circle Design des ‹Hortus› sorgt dafür, dass kein Bauteil verschwendet wird», beschreibt Nico Ros von ZPF Ingenieure den Bau. Die Rohstoffe würden optimal genutzt, indem sie geteilt, wiederverwertet, repariert und wiederaufbereitet werden. «In der Materialisierung achten wir ausserdem darauf, dass Luftqualität, Luftfeuchtigkeit und Temperatur zu jeder Jahreszeit ‹gesund› sind, ohne dass die Nutzenden sich einschränken müssen», so Ros.

Die Eröffnung des ‹Hortus› ist für das Jahr 2025 geplant. Das Angebot richtet sich primär an Digital-

und Tech-Firmen, die am Standort BaseLink von der Nähe zur Life-Science-Branche und zueinander profitieren. Das Projektteam forscht aktuell an behaglichkeits- und gesundheitsförderlichen Konzepten – sowie auch an einer neuen Form der Miete: Firmen sollen nur das exklusiv mieten, was sie wirklich brauchen, und sich darüber hinaus gemeinsame Flächen teilen (access over ownership).

Bei Herzog & de Meuron heisst es, man wolle versuchen «alles, was wir herstellen, und alles, was wir machen, allem eine nachhaltige und auch eigene Schönheit zu geben». Dies sei zwar eine Herausforderung, aber auch eine unglaublich reizvolle Idee – «weil das eine neue Ästhetik schaffen wird auf dieser Welt». Zur Ästhetik des BaseLink-Areals werden Jacques Herzog und Pierre de Meuron auch mit einem weiteren privaten Projekt ihrer JP Bachgraben AG beitragen. Auf dem äussersten nördlichen Randstück des Areals planen sie einen 40 Meter hohen Turm als «städtebaulichen Auftakt» für das ganze Entwicklungsgebiet sowie ein weiteres 20 Meter hohes Gebäude. •

Bei dem der Kreislaufwirtschaft verpflichteten Projekt Hortus hat jedes Bauteil eine bereits vor dem Verbauen eingeschriebene Zukunft – und Anleitung zur Weiterverwendung, sollte das Gebäude einmal nicht mehr benötigt werden.

ANZEIGE

Digitales Asset- und Portfolio-Management mit reamis. Die Planungsprozesse optimieren und das Risiko minimieren.

Die Performance von Rendite-Immobilien hängt von unterschiedlichen Faktoren ab. Die Faktoren werden z.B. durch den Marktwert, die Zinsen, den Objektcashflow und die wertvermehrenden Investitionen bestimmt. Die frühzeitige Erkennung und Planung von Instandsetzungskosten generiert dabei einen grossen Hebeleffekt.

«Der Budgetierungsprozess ist sehr aufwändig und der Investitionsbedarf schwer abzuschätzen»

Durch den gezielten Einsatz eines Asset- und Portfolio-Management Systems, kann ein grosser Nutzen erzielt werden. Dies beinhaltet z.B. die konsolidierte Sicht der Finanzen über mehrere Verwalter, ein effizienter Planungs & Controlling-Prozess, die Formulierung der Objektstrategie und das Risikomanagement auf der Objekt- respektive Portfolio-Ebene.

Das Thema Nachhaltigkeit wird in der Immobilienindustrie immer wichtiger. Es geht darum einzelne Gebäude oder auch ganze Portfolios in Bezug auf die Nachhaltigkeit bewerten zu können. Es ist wichtig einen pragmatischen Weg zu wählen, welcher die Erfassung des Verbrauchs, der Energieträger und der anstehenden Massnahmen ermöglicht.

reamis Digital Asset- und Portfolio-Management ermöglicht den Planungsprozess zu optimieren, die Risiken frühzeitig zu entdecken und das wichtige Thema Nachhaltigkeit pragmatisch anzugehen. www.reamis.ch.

www.reamis.ch

reamis
Zeit fürs Wesentliche

