

Das Walzwerk in Münchenstein und Arlesheim wird Schritt für Schritt entwickelt. Aufstockungen von In Situ aus wiederverwendeten Bauteilen ergänzen den Bestand.



«Raumkonzept Birsstadt 2035»
Das Werkzeug, mit dem die Birsstadt als Wirtschafts- und Wohnstandort gefördert wird, heisst «Raumkonzept Birsstadt 2035» und existiert seit 2016. Es hält die Vielfalt der Birsstadt fest und bekennt sich zur Siedlungsentwicklung gegen innen. Ausserdem fokussiert es auf vier gemeindeübergreifende Gebiete, in denen Industrie- und Gewerbeareale in Arealen mit verdichteter Mischnutzung transformiert werden. Neben der Einbindung des Flusses Birs spielen verkehrsplanerische Fragen eine wichtige Rolle.

Entlang der Birs erblühte einst die Industrie. Heute sind es ihre ehemaligen Areale, die die Stadtentwicklung antreiben. Eine Velotour entlang der Hotspots der Transformation.

Text:
Reto Westermann

Zwischen Aesch und Muttenz reiht sich entlang der Birs ein ehemaliges Industrieareal ans andere. Hier siedelten sich die Betriebe einst aus drei Gründen an: Wasserkraftwerke lieferten die nötige Energie, die Kanalisierung der Birs ab 1830 schaffte ebene Flächen, und die 1875 eröffnete Bahnlinie vereinfachte den Transport erheblich. Hergestellt wurden unter anderem Stahl, Aluminiumprofile oder Chemieprodukte. Bis in die 1980er-Jahren brummte die Industrie im Birstal, danach sorgte der Strukturwandel für einen Rückgang, und viele einst namhafte Unternehmen verschwanden. Die dutzende Hektaren umfassenden Areale sind heute wichtige Entwicklungsschwerpunkte. Der Stand der Transformation lässt sich aufgrund der Distanzen und Arealgrössen am einfachsten per Velo besichtigen. Der Fokus der Velotour liegt dabei vor allem auf den grössten und wichtigsten Arealen, die sich kurz vor der Transformation oder mittendrin befinden.

Spinnerei in Warteposition

Los geht die Fahrt an der Talenge von Angenstein südlich von Aesch. Die Bahnlinie ist neben den gelben Trams und der Autobahn A18 die wichtigste Verkehrsader im Tal und unterquert in einem kurzen Tunnel den Felskopf, auf dem das gleichnamige Schloss steht. Beim Bahnhof Aesch wechselt die Szenerie: Hier beginnt der Industriegürtel mit den Hallen der ehemaligen Spinnerei Streiff. Das Birsatt-Areal (15) mit einer Fläche von rund 3,5 Hektaren ist Teil der Testplanung «Zukunft Birsraum». Bevor die Eigentümerin HIAG es entwickeln könne, müsse die Gemeinde die notwendige Infrastruktur wie Schulraum schaffen, sagt Eveline Sprecher, Gemeindepräsidentin von Aesch. Die Lage nah am S-Bahnhof und Naherholungsraum an der Birs ist für eine langfristige Umnutzung ideal.

Vom Metallwerk zum Vorzeigequartier

Die Fahrt geht weiter flussabwärts. Der Uferweg quert die Grenze von Baselland zu Solothurn. Rasch tauchen mit Graffiti besprayed Mauern und bunte Wegweiser auf. Am Nordende der Mauer führt eine Strasse zu einer leeren Portierloge, das Areal ist offen. Wir befinden uns auf dem ehemaligen Areal der Metallwerke Dornach, das umgangssprachlich immer noch «Metalli» genannt wird. Seit dem Start der Umnutzung trägt es den Namen Wydeneck (14). Mehr als ein Dutzend Briefkästen verweisen auf die Zwischennutzenden, die HIAG seit der Übernahme des Areals im Jahr 2015 hier angesiedelt hat. Das Velo ist ideal, um sich durch die zentrale Metallgasse bis ans südliche Ende des riesigen, knapp 14 Hektaren grossen Geländes zu be-

wegen. Hier fertigt die Firma Velopa Veloständer, nebenan kann man Hallenfussball spielen, eine Tür weiter entstehen Möbel und ganz am Ende der Metallgasse ist ein Vespaclub einquartiert. Auf der linken Seite der Gasse wiederum sorgt die Tagesschule Tado für Betrieb, ebenso die zahlreichen Kunstschaffenden im Ateliergebäude neben dem Haupteingang und nicht zuletzt die Swissmetal, die nach wie vor in einigen Gebäuden produziert. Unterhaltung bieten Bars und das Kulturlokal Wydekantine. Ein paar der Zwischennutzerinnen dürften langfristig bleiben. Mit der geplanten Teilzonenplanänderung und dem angestrebten Mix aus 70 Prozent Wohnen sowie 30 Prozent Gewerbe und Erdgeschossnutzungen in Neubauten wird sich das Bild des Areals jedoch sichtbar ändern. Entlang der Metallgasse wird ein Teil des spannenden Industrie-Grooves erhalten. Das neue Bebauungskonzept plant, ungenutzte Gebäude der Metallwerke einzubeziehen. Etwa zehn der künftig zum Teil denkmalgeschützten Fabrikbauten sollen stehen bleiben. «Die historischen Bauten sind wichtige Zeitzeugen, stiften künftig Identität und bilden einen wichtigen Teil des nachhaltigen Umnutzungskonzepts», sagt Julius Grewe-Rellmann, Projektentwickler bei der Eigentümerin HIAG.

In der Tat könnte das Areal Wydeneck ein gutes Beispiel für die nachhaltige Transformation von ehemaligen Industriearealen werden. Es sollen grosse Flächen entsiegelt und zahlreiche Bäume gepflanzt werden, an der Birs soll ein öffentlicher Park mit Auenlandschaft entstehen. Die neue S-Bahnstation Dornach-Apfelsee erschliesst das Areal ab 2030. Grundlage für die Planungen ist der Masterplan aus dem Jahr 2018, aktuell läuft die Teilzonenplanrevision. Sobald diese bewilligt ist, starten die Arbeiten. Ab 2030 könnten die ersten 200 Wohnungen bezogen werden. Mit den nachfolgenden Etappen entstehen gesamthaft etwa 700 Wohnungen sowie 500 Arbeitsplätze. Die Chancen für die erfolgreiche Realisierung stehen gut, geniesst das Projekt doch auch in der Bevölkerung Rückhalt: «Die Reaktionen am Infoanlass zum Mitwirkungsverfahren im Sommer 2024 waren weitgehend positiv. Natürlich wirft eine Transformation auch viele Fragen auf; in der Regel betreffen diese jedoch einzelne Aspekte und nicht das Projekt an sich», sagt Grewe-Rellmann.

Industrie 4.0 und Quantencomputer

Es geht weiter Richtung Norden. Bei Arlesheim wechselt der Weg zurück auf basellandschaftlichen Boden. Am linken Flussufer tauchen der erste erstellte Wohnturm des Aere-Areals (12) und zahlreiche Baukräne auf. Wenn alles fertig ist, soll das von HRS entwickelte Areal, auf dem einst die Logistik-Firma Stöcklin zu Hause war, rund 260 Wohnungen beherbergen. In der Bevölkerung ist das dichte, städtisch geprägte Bauprojekt umstritten. Die lokalen Medien bezeichneten die Architektur als zu gross, zu wuchtig und nicht zum Ort passend. Dem gegenüber steht die hohe Nachfrage nach den ausgeschriebenen Wohnungen, die darauf schliessen lässt, dass die Neubauten durchaus auf Akzeptanz stossen. Raumplanerisch liegt das Verdichtungsprojekt an der wichtigsten Achse zwischen Reinach und dem Bahnhof Dornach-Arlesheim.

Zahlreiche Baukräne stehen auch weiter birsabwärts auf der rechten Seite. Hier folgen auf Arlesheimer und Münchensteiner Boden kurz hintereinander gut ein halbes Dutzend Industrieareale in unterschiedlichen Phasen der Umnutzung. Dazu zählen die Areale Uptown Basel, Walzwerk, van Baerle und Primeo Energie Kosmos. Das Projekt Uptown Basel (10) etwa entsteht dort, wo die Vorgängerfirmen der heutigen ABB Elektromotoren und Lokomotiven bauten. 1988 schloss die Fabrik ihre Tore, →

→ und 2012 startete die Entwicklung. Die Entwickler von Uptown Basel bleiben der Industrietradition des Standorts treu, transportieren jedoch das Areal mittels Neubauten ins 21. Jahrhundert. Altbauten bleiben langfristig keine erhalten. Das Angebot richtet sich an die Industrie 4.0, sprich an die von der Digitalisierung, von Big Data und Künstlicher Intelligenz vorangetriebene industrielle Produktion. Seit 2022 ist das erste Gebäude bezogen und beherbergt den bisher einzigen kommerziellen Quantencomputer in der Schweiz, an dem auch die Universität Basel beteiligt ist. Im Laufe von 2025 sollen zusätzliche 25 000 Quadratmeter Geschossfläche bereitstehen. Hier einziehen werden etwa auf 3-D-Druck sowie Medizintechnik spezialisierte Unternehmen.

Schrittweise Weiterentwicklung mit Charme

Nur ein paar Velominuten weiter befindet sich das Areal des Walzwerks (9), das viel ursprünglichen Industriecharme bietet. Die Velofahrt führt durch schmale Gassen und ein Sammelsurium ehemaliger Industriebauten, in denen rund 90 Kultur- sowie Kleinunternehmen ihre Räume haben. Hier kann in einer Eventhalle gefeiert werden, hier lässt man sich italienische Küche schmecken, degustiert frisch destillierten Gin oder schaut sich bei Möbeldesignern neue Entwürfe an. Den Mittelpunkt des bunten Treibens bildet ein grosser Platz neben der Tramhaltestelle. Die Arealbesitzerin SF Urban Properties setzt bewusst auf eine schrittweise Umnutzung und Weiterentwicklung. «Wir wollen das Areal mit Bedacht weiter transformieren, um bestehende Bedürfnisse mit zusätzlichen Angeboten in einen lebenswerten Stadtteil zu vereinen», sagt Angela Loescher-Montal, Project Manager bei der SF Urban Properties. Ziel sei es, einen Nutzungsmix zu schaffen, der sich vom Angebot anderer Areale abhebt und Lücken schliesst. Viele der Kleinunternehmen sind schon seit Jahrzehnten auf dem Areal zu Hause. Nachdem das Walzwerk 1999 in Konkurs gegangen war, zogen fünf Jahre später die ersten Umnutzerinnen ein. Aktuell wird ein Nutzungsmix angestrebt, der zur bestehenden Gewerbezone passt, ergänzt mit Event-, Verkaufs- und Gastronomieprojekten. Langfristig sollen die Bestandesbauten saniert und gezielt durch Neubauten ergänzt werden.

Nein zur Umnutzung

Dies passt auch zu den Plänen der Gemeinde Münchenstein: «Dieses Nutzungskonglomerat ist wahrscheinlich schweizweit einzigartig», sagt Gemeindepräsidentin Jeanne Locher-Polier. Nicht eine aktive Transformation mittels Quartierplanung stehe deshalb im Vordergrund, sondern eine bedürfnisgerechte Weiterentwicklung im Rahmen der bestehenden Gewerbezone unter Einbezug der Bestandesbauten. Das Walzwerk und die anderen ehemaligen Industrieareale seien ein Glücksfall: «Ohne diese Entwicklungsmöglichkeiten wäre Münchenstein wohl geschrumpft», sagt Jeanne Locher-Polier. Durch die Zwischen- und späteren Umnutzungen konnte der Abgang der einstigen Industrie aufgefangen und Münchenstein weiterentwickelt werden.

Münchenstein ist einer der wichtigsten Arbeitsplatzstandorte der Birsstadt. Wie auch in anderen Gemeinden im Birstal setzt man hier bei grösseren Transformationen wo immer möglich auf Quartierpläne. «Damit haben wir einen grossen Einfluss auf die Bauten und deren Umgebung», so die Gemeindepräsidentin. Doch die Umnutzung klappt nicht immer. Das zeigt sich beim Van-Baerle-Areal (D), wo ein neues Wohnquartier direkt am Münchensteiner Bahnhof hätte entstehen sollen. Der Quartierplan wurde im September 2021 von der Stimmbewölkerung

mit einer Differenz von gerade einmal zehn Stimmen abgelehnt. Kritisiert wurden die hohe bauliche Dichte und das geplante Hochhaus. Seither ruht das Projekt, Pläne für einen weiteren Anlauf sind keine bekannt.

Hochhäuser statt Betonwerk

Vom Van-Baerle-Areal geht die Fahrt weiter durch das Areal der Primeo Energie. Aus der Stromproduzentin, die 1897 als Elektro Birseck Münchenstein startete, ist heute eine grosse Energiedienstleisterin geworden. Diese hat Teile ihres einst nur als Kraftwerk dienenden Areals umgenutzt und darauf unter anderem den Primeo Energie Kosmos (7) realisiert – ein öffentliches Science- und Erlebnis-Center, das Phänomene aus den Bereichen Klima und Energie erlebbar macht.

Zuerst durch Wohnquartiere und danach fast schnurgerade entlang der Flussaue führt die Fahrt auf der anderen Birsseite weiter, bis man sich bei Muttenz im Gewirr von Schienensträngen und Autobahnzubringern fast verliert. Neben dem St. Jakob-Fussballstadion liegen mit Hagnau West und Hagnau Ost die nördlichsten und künftig dichtesten Transformationsareale an der Birs. Hier stand einst eine Zementwarenfabrik, die das Kies- und Sandvorkommen im Schänzli-Gebiet nutzte. Am Schänzli (1) heisst denn auch das geplante Bauprojekt mit drei Hochhäusern und einem Sockelgebäude, dem die Bestandesbauten weichen müssen. Die Entwicklerin HRS erhielt im Dezember 2024 die Baubewilligung. Drei weitere Hochhäuser aus demselben Projekt sollen auf dem westlichen Arealteil unter der Federführung von Halter entstehen. Insgesamt sind 630 Wohnungen und 700 Arbeitsplätze geplant – es ist ein grosser Kontrast zum Startpunkt der Velotour beim beschaulichen Schloss Angenstein, der sich gerade mal 30 Velominuten flussaufwärts befindet.

Weiterbauen an der Birsstadt

Die Transformationsareale werden in den nächsten zehn Jahren nicht nur für hunderte neuer Wohnungen und Arbeitsplätze sorgen, sondern auch für mehr Urbanität. Der Flussraum wird zum lang gezogenen Park, die einst prägende Industrie tritt in den Hintergrund, viele der klassischen Backsteinhallen werden verschwinden. Das Walzwerk ist eines der wenigen Transformationsareale, auf dem auch langfristig Kleinindustrielle wickeln werden. Bei den anderen Arealen liegt der Fokus auf Wohnen und Dienstleistungen. Die Wichtigkeit der Altbauten für Identität und Klima wurde inzwischen erkannt, ihr Schutz eingefordert, beispielsweise im Wydeneck. Es ist zu hoffen, dass die Birsstadt einen Teil ihrer industriellen Vergangenheit in die Zukunft trägt. Eine spannende Kandidatin ist da die Alte Papierei in Arlesheim, die einer Sammelstiftung gehört und von einer Genossenschaft im Baurecht übernommen wurde. Zu den Genossenschaftsmitgliedern gehören ehemalige Mietende des Walzwerkareals, die in der Alten Papierei ein ähnliches Konzept mit günstigen Flächen für Handwerksbetriebe, Kunst und Kultur anstreben. Uptown Basel wiederum erhält die industrielle Tradition zwar nicht in baulicher, dafür in wirtschaftlicher Hinsicht. Vielleicht siedeln sich künftig nach diesem Vorbild weitere Hightech-Industriebetriebe an. Das Van-Baerle-Areal böte nach dem Scheitern des ersten Projekts passende Flächen. Auch sonst ist die Birsstadt noch längst nicht fertig entwickelt. Weitere Areale warten noch auf die Transformation: etwa die Papierfabrik Ziegler und das Büttenareal in Grellingen, die Areale Gilmatten und Liebmat in Duggingen und nicht mehr benötigte Hafenterrassen in Birsfelden. Die Birsstadt dürfte ihr Gesicht in den nächsten zehn Jahren also noch weiter verändern. ●

Das Münchensteiner Schaulager von Herzog & de Meuron wirft wie aus dem Boden gestampft – die Umgebung liegt noch brach.

