

aère

# Gemeinsam für die Zukunft.

Zwei Gemeinden – eine  
Wohnsiedlung.



## Inhalt.

### Editorial

---

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Tragfähig und nachhaltig planen | 3 |
|---------------------------------|---|

### Geschichte

---

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Vom Industrieareal zum Wohnquartier | 4  |
| <b>Interview mit Yves Diacon</b>    | 11 |
| HRS Real Estate AG                  |    |

### Planung

---

|   |    |
|---|----|
| Wandel im Einklang                                      | 13 |
| Acht Gebäude  | 17 |
| <b>Interview mit Michael Schneider</b>                  | 28 |
| Caruso St John Architects                               |    |
| Wohnen im Grünen  | 31 |
| <b>Interview mit Lukas Schweingruber</b>                | 37 |
| Studio Vulkan Landschaftsarchitektur                    |    |
| Mobilitätskonzept                                       | 39 |
| Nachhaltigkeit  | 48 |
| Vorzeigeprojekt an bester Lage                          | 51 |
| <b>Interview mit Eveline Sprecher und Michael Buchs</b> | 53 |
| Standortgemeinden Aesch und Reinach                     |    |

### Impressum

Herausgeberin:  
Pensimo Management AG  
Obstgartenstrasse 19  
8042 Zürich  
HRS Real Estate AG  
Walzmühlestrasse 48  
8501 Frauenfeld  
Konzept und Gestaltung:  
Furore GmbH, Basel  
Redaktion:  
Katharina Marchal, Basel  
Oliver Kerstholt, Basel  
Lektorat:  
Susanne Gmür, Luzern  
Fotos:  
Seiten 9, 10, 16, 44, 50, 52  
Furore GmbH, Basel  
© Copyright:  
September 2022,  
Pensimo Management AG,  
HRS Real Estate AG

# Tragfähig und nachhaltig planen.

Liebe Einwohnerinnen und Einwohner von Aesch und Reinach, geschätzte Partner und Partnerinnen, liebe Interessierte und zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner

In einer Welt, die so komplex, mehrdeutig und unbeständig ist wie die unsere, gilt es mit Um- und Weitsicht zu planen. Eine zentrale Aufgabe bei grossen Areal- und Projektentwicklungen ist es deshalb, bereits heute an neue Rahmenbedingungen und damit auch an mögliche Bedürfnisse der Zukunft zu denken.

Wir sind überzeugt, dass wir mit der Wohnsiedlung Aere gleich mehrere Konzepte realisieren können, die sich auch morgen und übermorgen noch als tragfähig und robust erweisen werden. Vorab ist da die grenzüberschreitende Partnerschaft von zwei Gemeinden, die konkret zeigt, wie man gemeinsam reüssieren kann. Dann natürlich die Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen – ökologisch, ökonomisch und sozial. Exemplarisch dafür ist etwa das Landschaftskonzept, das auf die Reduktion negativer Klimaeffekte und die Förderung der Biodiversität fokussiert.

Vor allem aber entsteht ein Angebot für Menschen. Sie finden hier nicht bloss einen Wohnraum, sondern ein neues Zuhause. Ein Zuhause, das ganz unterschiedlichen Lebenssituationen und Bedürfnissen gerecht wird – heute und in Zukunft.

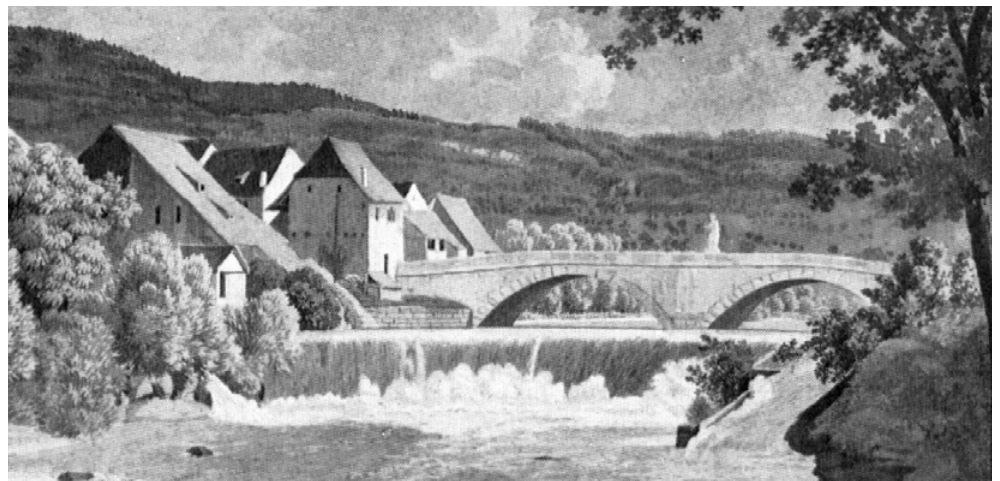
Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre!

Pensimo Management AG,  
HRS Real Estate AG

# Vom Industrieareal zum Wohnquartier.

**Der historische Rückblick zeigt die Entwicklung des Landwirtschaftsgebiets am Rande des alten Dorfkerns Dornachbrugg vom Fabrikationsstandort bis zur Transformation in ein Wohnquartier auf.**

Während Jahrhunderten gab es zwischen Angenstein und Münchenstein nur eine einzige Möglichkeit, die Birs zu überqueren, nämlich bei Dornachbrugg, dem historischen Dorfkern von Dornach. Der kleine Marktflecken entstand bereits im Mittelalter durch den Bau der ersten Birsbrücke aus Holz. Hier siedelten sich Gasthöfe, Ladengeschäfte, handwerkliche Betriebe sowie das Kapuzinerkloster an, was zur Gründung des Verwaltungsorts führte. Die heutige, aus zwei Bögen bestehende Steinbrücke wurde 1823 erbaut. Ihre Mitte ziert die Figur des Namenspatrons – der Heilige Nepomuk.



Die Birsbrücke von 1823, wie sie heute noch steht.  
Lithographie von A. Merian nach R. Follenweider.

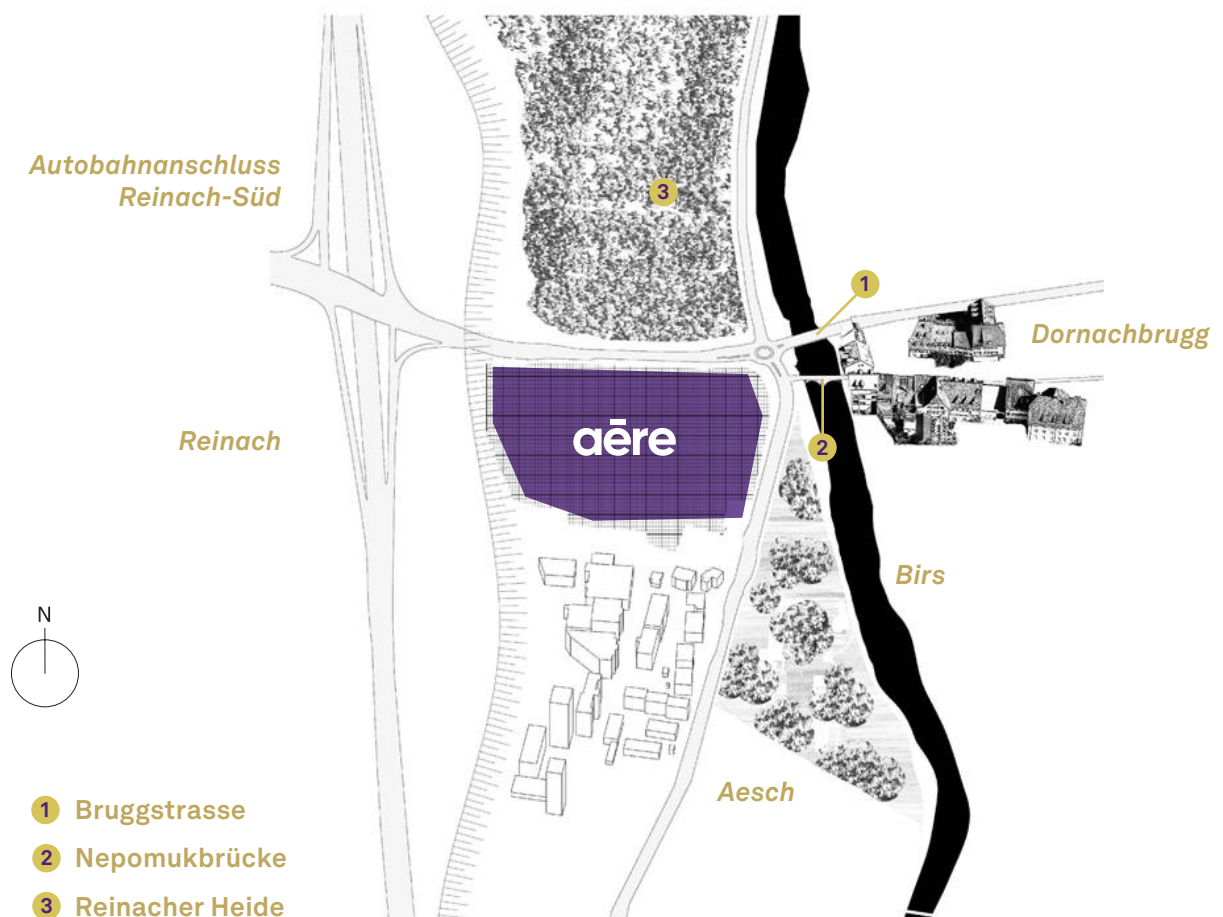


Eine Felsrippe bildet nördlich der Nepomukbrücke einen natürlichen Wasserfall – noch heute ein Spektakel, das gerne von passierenden Spaziergängern und Velofahrerinnen verfolgt wird. Weiter stromaufwärts gleicht die Birs, die Richtung Rhein fließt, einem ruhigen Bach. Wenige Schritte von der Brücke entfernt führt ein Weg entlang des linken Ufers in das Naturschutzgebiet Reinacher Heide.

Bis ins 20. Jahrhundert wuchs Dornach zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt im Birstal heran. Zur Bewältigung der Verkehrszunahme seit den 1960er-Jahren wurde die Bruggstrasse, die die Gemeinde Dornach mit Aesch und Reinach verbindet, zur Kantonsstrasse ausgebaut und der Verkehr nicht mehr über die alte Birsbrücke, sondern über eine moderne Betonbrücke geführt. Mit dem Bau der Wohnsiedlung Aere vis-à-vis von Dornachbrugg werden die beiden Brücken eine neue Bedeutung erhalten.

---

**Als Relikt aus einer vergangenen Zeit verbinden die zwei steinernen Bögen weiterhin die Ufer der Gemeinde Dornach mit denen von Aesch und Reinach.**



---

## Nepomukbrücke

Dornachbrugg verdankt seinen Namen dem Bau der Brücke über die Birs. Während Jahrhunderten befand sich hier die einzige Flussüberquerung zwischen Angenstein und Münchenstein. Der Oberbau bestand bis zu Beginn des 17. Jahrhunderts aus Holz. 1612/13 wurde die baufällige, gedeckte Holzbrücke durch eine steinerne mit zwei Bögen ersetzt. 1735 erlaubte der Rat von Solothurn dem Arlesheimer Domkaplan Kehl die Aufstellung des Brückenheiligen Nepomuk an der Stelle, wo ehemals ein schlichtes Kreuz gestanden hatte. Nachdem die Brücke aufgrund eines Unwetters im Jahr 1813 einstürzte, wurde sie erst zehn Jahre später in der heutigen Form wieder aufgebaut.

### Wohnsiedlung Aere: Vorbild für die Birsstadt

Unweit des Brückenkopfs, am linken Ufer der Birs, liegt das Areal der neuen Wohnsiedlung Aere, deren Name für die zwei Gemeinden Aesch und Reinach steht. Die Namensfusion ist bezeichnend für die städtebauliche Entwicklung der Agglomeration des sogenannten Birsecks, ein geografisches Gebiet, das die Gemeinden Aesch, Reinach, Arlesheim, Münchenstein und Pfeffingen im Kanton Basel-Landschaft sowie das zum Kanton Solothurn zugehörige Dornach umfasst.

Jahrhundertlang wurde dieses Gebiet vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und war kaum bebaut. Doch mit dem Bauboom seit den 1960er-Jahren wuchs die Agglomeration, die Grenzen zwischen den Gemeinden verschwanden und wachsen seither an den Rändern zusammen. Fährt man heute mit dem Tram 11 oder 10 ins Birstal, zeigen nur noch die Gemeindegrenzschilder den Wechsel von einer Ortschaft in die andere auf.

---

## Die neue Wohnsiedlung Aere zeigt beispielhaft auf, wie über die Gemeindegrenzen hinweg kooperiert werden kann.

Um der unkontrollierten Entwicklung entgegenzuwirken und weniger nebeneinander als mehr miteinander zu planen, haben sieben Gemeinden des Birstals (die sechs Birseck-Gemeinden sowie die Gemeinde Birsfelden) im Juni 2016 das «Raumkonzept Birsstadt» verabschiedet. Damit einigten sie sich auf eine gemeinsame nachhaltige Entwicklung von Siedlung, Landschaft und Verkehr. Erstmals in der Region wurde damit eine Planung über die Gemeindegrenzen hinweg angestrebt. Denn Wohnen und



Studienauftrag Stöcklin-Areal  
(E2A Architekten): Flusspark und  
Nepomukbrücke.

Arbeiten, Verkehr und Landschaft machen nicht an den Gemeindegrenzen Halt. 2018 haben sich die sieben Gemeinden mit den drei weiteren Birs-tal-Gemeinden Muttenz, Duggingen und Grellingen im Verein Birsstadt zusammengeslossen. Ziel ist, den Birsraum mit seinen Naturräumen und Erholungsgebieten als grünes Rückgrat der Birsstadt zu erhalten und zu fördern sowie den öffentlichen Raum im Siedlungsgebiet aufzuwerten. Für die wachsende Wohnbevölkerung und die steigende Anzahl Beschäftigte können damit im Siedlungsgebiet und an der Birs weitere Angebote für Erholung und Aufenthalt geschaffen werden.

Mitten durch das Aere-Areal führt die Grenze zwischen Reinach und Aesch. Deshalb sind beide Gemeinden in das Planungsverfahren der neuen Siedlung involviert. Das brückenbauende Projekt erhält damit eine Vorbildfunktion für die gesamte Birsstadt.



---

## Die Birsstadt – eine gemeinsame Aufgabe

Der Verein Birsstadt strebt an, den Siedlungsraum an der Birs sorgfältig zu entwickeln und eine gute Balance in der Nutzung der vorhandenen Grünflächen zu halten – und das bei über 85 000 Menschen, die hier leben. In diesem herausfordernden Spannungsfeld zwischen Nutzung und Schutz wurde die Birslandschaft 2012 als Landschaft des Jahres ausgezeichnet.

Mit zunehmenden Siedlungsdruck auf die verbleibenden Grünräume wird die gemeinsame Flusslandschaft als Erholungsraum und ökologische Ausgleichsfläche immer wichtiger. Eine nachhaltige Entwicklung in diesem Lebensraum wird nur durch eine gemeindeübergreifende Planung und Zusammenarbeit erreicht.





Von 1946 bis 2020 war die Stöcklin AG auf dem Areal beheimatet.

### **Transformation des Industriearials zum Wohnquartier**

Walter Stöcklin, Firmengründer der Stöcklin AG aus Dornach, baute 1946 auf dem Gelände seine ersten Fabrikations- und Produktionshallen für Förder- und Lagertechnik-Systeme. Weitere Bauten folgten in den 1950er- und 1960er-Jahren. 2020, mehr als siebzig Jahre später, endete mit dem Umzug des Hauptsitzes der Stöcklin Logistik AG nach Laufen die Verwendung des Areals als Industriestandort. Dieser Umstand bot beiden Gemeinden die nicht alltägliche Chance, das rund 35 000 m<sup>2</sup> grosse Grundstück umzunutzen.

Aufgrund des steten Wachstums der Gemeinden im Birstal hat sich die Lage des ehemaligen Stöcklin-Areals von der Peripherie in das Zentrum der Agglomeration verschoben. Hinzu kommt, dass sowohl in Aesch wie auch in Reinach die Bauzonenflächen, vor allem für die Wohnnutzung, praktisch ausgeschöpft sind. Deshalb lag es nahe, das Areal in ein Dienstleistungs- und Wohnquartier zu transformieren. Weitere Pluspunkte ergeben sich aus der Lage: Das Gebiet wird von dem Naherholungsgebiet Reinacher Heide flankiert und liegt in Gehdistanz zum ÖV-Knotenpunkt Dornach-Arlesheim sowie zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch.

Für die Transformation schrieben beide Gemeinden im Auftrag der Stöcklin AG 2012 einen Studienauftrag aus. Den Zuschlag bekam das Zürcher Büro E2A Architekten gemeinsam mit Raymond Vogel Landschaften und Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure. Ihr Konzept zeigte auf, wie sich der geschlossene Industriestandort zur Umgebung öffnet und in den bestehenden Landschaftsraum integriert, welche Bauformen und Freiräume entstehen können und wie der Anschluss an das bestehende öffentliche Verkehrs- und das regionale und überregionale Strassennetz geschaffen werden kann. Das Projekt bildete die Basis des Quartierplans des Areals und die Grundlage für den Bebauungsplan.

---

## Die Birs als Lebensader

**Die Birs verbindet – ungeachtet der Gemeinde- und Kantonsgrenzen – die Gemeinden zwischen Grellingen und Birsfelden zur Birsstadt. Auf dem signalisierten Birsuferweg erzählen Thementafeln mehr über die Besonderheiten und das Zusammenspiel der Gemeinden mit der Birs. Liefert beispielsweise der in Aesch mit Birswasser angereicherte Grundwasserstrom das Trinkwasser, bieten ihre Ufer in Dornach dem Biber Lebensraum.**

**Auf dem Schappe-Areal in Arlesheim ist dank der Nähe zur Birs die erste Fabrik im Baselbiet entstanden. Bereits im 19. Jahrhundert wurde der natürliche Wasserfall bei Dornachbrugg eingestaut. Das Wasser speiste damals einen Industriekanal. Heute wird in Dornachbrugg und Münchenstein die Wasserkraft der Birs zur Stromgewinnung genutzt.**

**Vom Auenwald in den Widen über die Reinacher Heide und das Muttener Vogelhölzli bis zur Birsmündung bietet der Grünraum entlang der Birs viele Abwechslung für Spaziergänge und Entdeckungsfreudige.**





### Ein vielfältiges Bauprojekt mit zahlreichen Beteiligten

Am 29. April 2020 erwarben die Immobiliendienstleisterin HRS Investment AG und die Immobilien-Anlagestiftung Turidomus das Areal von der Stöcklin AG in einem Bieterverfahren, zusammen mit dem Bebauungsplan. Seither entwickeln die HRS Real Estate AG, die Senevita AG und die Anlagestiftung Turidomus (vertreten durch die Pensimo Management AG) in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Aesch und Reinach die Bauprojekte weiter. Dazu gehört neben acht Gebäuden und dem Freiraumkonzept auch eine Mobilitätsstation, die eine Alternative zum motorisierten Verkehr anbietet (siehe Kapitel «Mobilitätskonzept»). Ein vorbildhafter und nachhaltiger Entscheid.

Die Gebäude werden von unterschiedlichen Architekturbüros geplant (siehe Kapitel «Acht Gebäude»). Damit ist eine Vielfalt in der Gestaltung gegeben, die sich auch in den unterschiedlichen Bauherrschaften widerspiegelt.

Im Frühjahr 2022 konnte mit dem Aushub begonnen werden. Der Bezug der ersten Gebäude ist frühestens für Ende 2023 geplant. Die weiteren Bauten werden in den nachfolgenden Jahren bezogen.

---

## Reinacher Heide

Die Reinacher Heide liegt an der Birs auf Boden der Gemeinden Reinach und Arlesheim. Obwohl nur 39 Hektaren gross, beherbergt dieses Gebiet doch fast die Hälfte aller im Kanton vorkommenden Pflanzenarten. Damit gehört die Reinacher Heide zu den wertvollsten Naturschutzgebieten des Kantons Basel-Landschaft. 1994 wurde die Reinacher Heide vom Bund als «Naturschutzgebiet von nationaler Bedeutung» ausgezeichnet.



# Harmonisches Ensemble.

**Als Projektentwicklerin, Teilinvestorin und Totalunternehmerin ist die HRS Real Estate AG Initiantin der Umwandlung und Entwicklung des ehemals industriell genutzten Stöcklin-Areals zur neuen Wohnsiedlung Aere. In der Region dürfte der Bevölkerung aus HRS-Hand etwa das Meret Oppenheim Hochhaus in Basel bekannt sein.**

**Hier wird ein ehemaliges Werk- und Industrieareal umgenutzt, geöffnet und aufgewertet. Welche spezifischen Chancen bietet eine solche Transformation?**

Grundsätzlich sind Arealtransformationen eine ideale Möglichkeit, den städtischen bzw. den Gemeindekontext zu stärken, ohne Grünräume zu bebauen, die ja oft knapp sind.

Spezifisch bei der Wohnsiedlung Aere hat sich die Chance geboten, auf einer solchen Fläche ein neues Viertel in die bestehende, gut ausgebaute Infrastruktur der Standort- und Nachbargemeinden einzugliedern und es an die sensationellen Verkehrsverbindungen anzuschliessen.

**Welche Nutzungsfelder sind für die neue Wohnsiedlung Aere geplant?**

In Zentrum steht natürlich der Wohn- und Lebensraum – einerseits für alle Menschen, die in verschiedenen Lebensphasen hierher ziehen. Ihnen werden Wohnungen in ganz unterschiedlichen Grössen zur Miete oder zum Kauf angeboten. Andererseits werden hier aber auch Menschen im Alter ein neues Zuhause finden; das Senevita-Alters- und Pflegeheim ist auf entsprechende Dienstleistungen spezialisiert. Hinzu kommt die gewerbliche Nutzung im Kubus und in den Erdgeschoss der Türme. Abgerundet wird die neue Siedlung von einer hochwertigen Aussengestaltung, die als erweiterter Wohnraum fungiert und zum sozialen Austausch einlädt.

**Es entsteht also ein komplett neues Quartier, ein vielseitiger Wohn- und Lebensraum. Wen sprechen Sie damit an? In welchem**

**Bereich liegen zum Beispiel die Miet- und Kaufpreise der 396 Wohnungen, die neu entstehen?**

Angesprochen sind Alleinstehende, Paare, Familien sowie Seniorinnen und Senioren. Bei den Eigentumswohnungen liegen die Preise zwischen CHF 550 000 und CHF 1 950 000. Bei den Mietwohnungen sind die Preise im mittleren Segment zu ortsüblichen Preisen von Neubauten angesiedelt. Die Kosten für die Alterswohnungen und die Einzel-Pflegezimmer sind momentan noch nicht bestimmt.



Die Max Towers im Ensemble der Wohnsiedlung Aere.

**Besonders attraktiv erscheint neben der Nähe zur Stadt Basel auch der Freizeitwert.**

Das ist richtig. Während die Nähe zur Stadt wichtig und gefragt ist, haben viele Menschen ein Bedürfnis nach Nähe zur Natur. Der Birsraum, in

dem die neu entstehende Siedlung liegt, ist sehr gefragt, weil er beides bietet. In der neuen Wohnsiedlung Aere beginnt das Natur-, Freizeit- und Outdoor-Erlebnis direkt vor der Haustür, am nahen Fluss oder im benachbarten Naturschutzgebiet findet es seine Fortsetzung.

### **Bleiben wir kurz bei den Dienstleistungs- und Gewerberäumen. Wie sieht hierfür Ihr idealer Mietermix aus?**

Ideal ist alles, was einen Mehrwert für die Anwohnenden bietet und zur Versorgung des Quartiers beiträgt. Vom Bioladen bis zur Velowerkstatt. Daneben wird es, im Kubus, sicher Büros geben, aber auch hier mit Dienstleistungen, von denen die Bewohnerinnen und Bewohner profitieren, die ihnen Zeit und Wege ersparen, ich denke da etwa an Angebote im Sport- oder Gesundheitsbereich. Eine eigene Kategorie bilden die öffentlichen Dienstleistungen im Alters- und Pflegeheim, der Coiffeursaloon oder das Kosmetikstudio zum Beispiel.

## **Das Ziel unserer Planung war, einen Ort zu schaffen, an dem für Menschen in ganz unterschiedlichen Phasen ihrer Biografie das Leben stattfinden kann.**

### **Modernes Wohnen heisst auch nachhaltig leben, einverstanden?**

Absolut. Richtigerweise gibt unter anderem der Quartierplan das Thema vor, es beginnt bei uns also bereits in der Planung. Die Hebel, die wir ansetzen, sind vielseitig – sie reichen von der Baulogistik, also Entscheidungen zu Materialien und Bauarten, über die Vergabe der Arbeiten an lokale Firmen, um etwa unnötige Wege zu vermeiden, bis hin zu Betriebslösungen, als Beispiel die Energiegewinnung über Erdsonden. In der Summe führt das dazu, dass die neue Siedlung Minergie-P-zertifiziert werden kann.

Nachhaltigkeit endet aber nicht mit der Fertigstellung der Bauten, sie betrifft unter anderem auch innovative Verkehrslösungen und damit die Anregung von Verhaltensänderungen.

Ganz abgesehen davon sind Arealtransformationen natürlich per Definition nachhaltiger als Neuentwicklungen.

### **Geprägt wird die neu entstehende Siedlung von den Max Towers. Wie beschreiben Sie das zukünftige Wohnumfeld in den beiden Türmen?**

Mit einem Wort bezeichne ich es als «urban». Ohne in der Stadt zu wohnen, ist man im Hochhaus daheim. Die Handschrift des Architekten, Max Dudler, ist unverkennbar; besonders spannend sind die umlaufenden Balkone, mit denen hochwertige Aussenräume geschaffen werden, und die Raumaufteilung der Wohnungen. Hochwertig ist, aussen und innen, auch die Materialisierung.

### **Wohnquartiere haben ja oft eine ganz eigene «Persönlichkeit» – welche Charaktereigenschaften, denken Sie, stehen für die Wohnsiedlung Aere?**

Diese Siedlung wurde als Ensemble geplant, als zusammengehörende, aufeinander abgestimmte Gesamtheit also. Menschen sollen hier arbeiten und zusammenleben. Als Eigenschaften würde ich daher «einladend», «vielfältig», «aktiv», «verbindend» und ja, «lebendig» nennen.



**Yves Diacon, Zürich**

Als Leiter Immobilienentwicklung bei der inhabergeführten HRS Real Estate AG ist der gebürtige Stadtzürcher unter anderem für die Arealtransformation an der Birs verantwortlich. Er lebt mit seiner Familie in Zürich. Zur Immobilien- und Baubranche gekommen ist er durch seinen familiären Hintergrund.

[www.hrs.ch](http://www.hrs.ch)

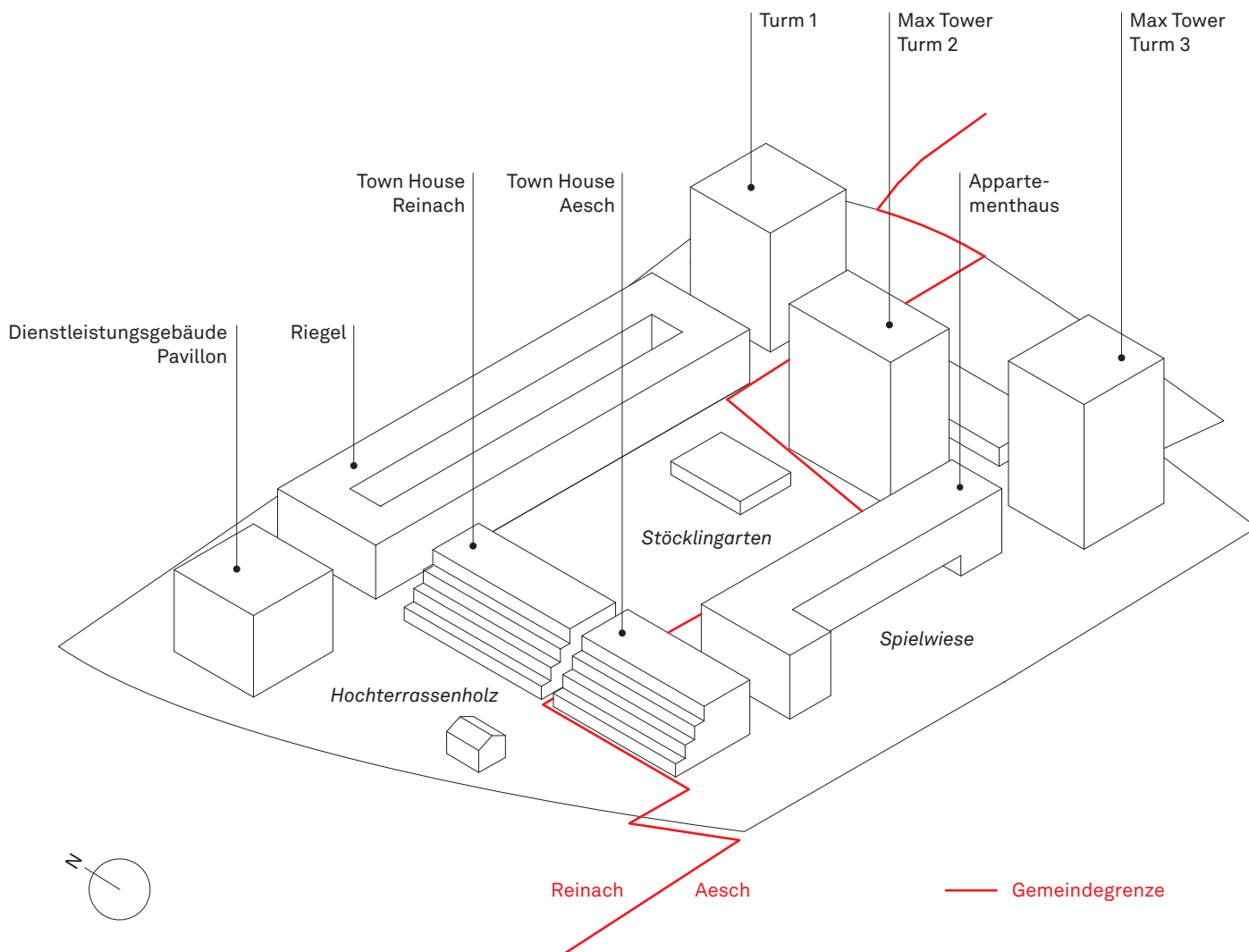
# Wandel im Einklang.

**In der neuen Wohnsiedlung Aere entsteht ein vielfältiges Wohnungsangebot mit naturnahen Grünräumen. Von der Transformation des ehemaligen Gewerbegebiets entlang der Birs profitieren gleich zwei Gemeinden. Damit ist der Brückenschlag in mehrfacher Hinsicht gelungen.**

Die Entwicklung des Areals macht exemplarisch vor, was in vielen Agglomerationsgemeinden geschieht. An den Rändern ehemals peripher gelegener, historischer Ortschaften siedeln sich Gewerbebetriebe an; diese werden von modernen Infrastrukturen erschlossen und von noch erhaltenen Natur- und Landschaftsräumen umgeben. Zusammen erzeugen die Spuren der Zeit teilweise gegensätzliche Stimmungen und machen Grenzen sichtbar. So profitiert auch die südlich des Naturschutzgebiets Reinacher Heide gelegene Wohnsiedlung Aere von dem existierenden Grünraum und wird gleichzeitig von der stark befahrenen Kantonsstrasse im Norden begrenzt. Während der Flussraum der Birs gegen Osten eine natürliche Barriere zum alten Dorfkern von Dornach bildet, verläuft im Westen eine topografische und geologische Grenze; diese markiert mit einem Höhengsprung von fünf bis sieben Metern den Übergang von der Flusslandschaft zur Schotterterrasse des Birstals. Ebenfalls im Westen trennt die tiefergelegene A18, die von Basel nach Nenzlingen führt, das Siedlungsgebiet entlang der Birs von dem nahegelegenen Gewerbegebiet Kägen in Reinach.

Zusätzlich liegt das Areal der Wohnsiedlung Aere in zwei Gemeinden, denn der ehemalige Industriestandort hat sich über die Gemeindegrenzen hinaus entwickelt. All diese Gegebenheiten flossen in die Planung zur Transformation des Industriestandorts in ein Wohn- und Dienstleistungsquartier ein. Die Umnutzung bietet hierbei die einmalige Chance, das Gebiet aufzuwerten und grosse Flächen zu renaturieren. So werden gerade mal 30 Prozent des 35 000 m<sup>2</sup> grossen Areals überbaut. Der grosse Rest dient als Grünfläche und öffentliche Begegnungszone.





### Schwerpunkt Wohnen

Im 2012 ausgeschriebenen Studienauftrag wurden die Grundzüge des Projektes festgelegt. Nach der Genehmigung des Quartierplans durch den Regierungsrat Baselland definiert nun der Bebauungsplan die weiteren Grundlagen wie Erschliessung, Ver- und Entsorgung sowie Aussenraumgestaltung, aber auch Art und Mass der Nutzung.

Die gesamte Überbauung umfasst eine Bruttogeschossfläche von 56 800 m<sup>2</sup>. Davon entfallen zwei Drittel auf den Bereich Wohnen und ein Drittel auf Dienstleistungs- und Gewerbeflächen. Diese Nutzungen werden in acht Gebäude mit verschiedenen Höhenkategorien integriert. Entlang der Birs setzen drei zehn- bis zwölfgeschossige Hochhäuser ein markantes Zeichen am Arealzugang; sie beinhalten vorwiegend Wohnraum. Im Westen reagieren die beiden drei- bis viergeschossigen Town Houses durch ihre Terrassenform auf die abfallende Topografie des Geländes und die geplante, höher gelegene Vegetation mit Hochstammbäumen (siehe Kapitel «Wohnen im Grünen»). Während sich im Süden das Areal durch das



offene Erdgeschoss des Appartementhauses zur bestehenden Bebauung des Quartiers öffnet, säumt die geschlossene Blockrandbebauung mit Innenhöfen die stark befahrene Bruggstrasse im Norden. Damit wird verhindert, dass sich die Schallemissionen nach Süden ausbreiten können. Etwas abseits des Areals steht ein kubischer Baukörper der ausschliesslich für Dienstleistungen genutzt werden soll. Im Herzen der Überbauung befindet sich ein öffentlicher, begrünter Hof namens Stöcklingarten. Von diesem vielfältig nutzbaren Park wird der Grossteil der Gebäude erschlossen. Zwischen Hofgarten und der im Osten vorgestellten Flusslandschaft entstehen Durchsichten und Raumbezüge. Diese spannenden Zwischenräume werden durch zwei Platzsituationen ergänzt.



Visualisierung Luftaufnahme Wohnsiedlung Aere.

Um eine architektonische Vielfalt in der Gestaltung zu gewährleisten, wurden vier renommierte Architekturbüros für die Umsetzung der einzelnen Projekte beauftragt. In einem internen Studienauftrag entschied sich die HRS Real Estate AG, die zwei dreizehngeschossigen Türme namens Max Towers vom Architekturbüro Max Dudler ausführen zu lassen. Die Anlagestiftung Turidomus realisiert den zwölfgeschossigen Turm 1 an der Ecke des Areals, die zwei Town Houses im Westen und das Appartementhaus im Süden mit Caruso St John Architects. Etwas abseits der Siedlung entsteht mit dem Kubus ein modular konzipiertes Dienstleistungsgebäude; den Zuschlag für dieses Wettbewerbsprojekt gab die Anlagestiftung Turidomus dem Büro Krucker Architekten. Im Norden schliesslich bauen Marazzi-Paul Architekten ein riegelförmiges Alters- und Pflegeheim im Auftrag der Senevita AG. Die Umgebungsgestaltung erfolgt durch das Studio Vulkan Landschaftsarchitektur.



Einkaufs- und Begegnungszone zwischen der Wohnsiedlung Aere und dem Bahnhof Dornach-Arlesheim.



---

# Acht Gebäude.

**Der Quartierplan bildet die Basis für die Arbeit der Architekturbüros. Er gibt die Kubatur und Typologie der Bauten vor und gestaltet damit den architektonischen Rahmen.**

Im neuen Quartier sollen vielfältige Wohnungsformen für verschiedene Zielgruppen wie Familien, Singles, Seniorinnen und Senioren entstehen. Auf der Grundlage eines entsprechenden Wohnungsspiegels wurde das Projekt weiterentwickelt.

Von den insgesamt 396 Wohnungen sind 136 Mietwohnungen und 120 Eigentumswohnungen, zusätzlich werden 52 Alterswohnungen und 88 Einzel-Pflegezimmer im Riegel entlang der Bruggstrasse angeboten. Damit wird beim Standard und der Ausstattung der Wohnungen klar differenziert. Zugleich berücksichtigt die Vielfalt an Bautypologien und Wohnungsgrundrissen unterschiedliche Bedürfnisse der Zielgruppen.

## Urbanes Wohnen im Grünen.

Von den beiden Max Towers (Turm 2 und Turm 3) bietet sich ein wunderbarer Ausblick auf die Hügelkette des Solothurner Juras. Im Westen erhebt sich die Landskron im elsässischen Sundgau. Zu Füssen der Gebäude erstreckt sich die Birsebene bis nach Basel. Insgesamt fassen die 40,5 Meter hohen Bauten 60 Eigentumswohnungen auf 13 Geschossen. Im Turm 3 an der Ecke des Grundstücks mit quadratischem Grundriss werden ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen mit 2,5 bis 4,5 Zimmern angeboten; im Turm 2 mit rechteckigem Grundriss sind es 2,5- bis 5-Zimmer-Wohnungen. Es handelt sich hierbei um grosszügige Wohnflächen von 61 bis 161 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungen werden vom Kern des Gebäudes aus erschlossen. Ess- und/oder Wohnräume der grossen Wohnungen liegen an den Ecken des Grundrisses und werden damit zweiseitig belichtet. Dazwischen schieben sich die Schlafzimmer oder je eine kleinere Wohneinheit. Alle Bäder sind im Inneren des Gebäudes, zu den Schächten hin, integriert. Im zurückspringenden Erdgeschoss befinden sich neben der Eingangshalle je ein grosszügiger Veloraum und unterschiedliche Gewerbeeinheiten.



Visualisierung:  
Blick von der Terrasse des  
Turm 3 nach Süd-Osten.



Die Fassaden der Türme haben die Architekten identisch gestaltet. Eine umlaufende Balkonschicht schafft grosszügige Aussenräume und verleiht den Gebäuden einen urbanen Charakter. Dabei schützt die äussere, durchlässige Schicht mit einem regelmässigen Stützenraster die innere Fassade vor Sonne und schlechter Witterung. Die Vor- und Rücksprünge der Innenfassade bilden dabei unterschiedlich tiefe Aussenräume, vor allem vor den Wohnräumen. Diese werden durch grosse Fensterflächen mit den Terrassen verbunden.



Visualisierung: Blick von der Nepomukbrücke auf die Max Towers.

Die Fassaden der beiden Türme sind mit hellen, leicht sandgestrahlten Betonelementen, in denen etwas Granit beigemischt ist, elegant verkleidet. Farblich passend dazu: die hellgrauen Markisen und Holz-Metallfenster, die zusammen mit den Aussentrennwänden aus eloxiertem Aluminium sowie den silbergrauen Holzrosten in den Loggien ein stimmiges Bild ergeben. Insgesamt verleihen die hochwertigen Materialien den Gebäuden einen besonderen Ausdruck.



**Turm 1 für die Anlagestiftung Turidomus.  
Von Caruso St John Architects.**

---

## **Vielfalt und Einheit.**

Im 36 Meter hohen Turm 1 mit quadratischem Grundriss sind insgesamt 60 Wohnungen integriert. Durch den effizienten Aufbau können sechs unterschiedliche Grössen pro Geschoss angeboten werden. In den Gebäudeecken liegen je drei 3,5- und eine 4,5-Zimmer-Wohnung. Durch die zweiseitige Orientierung profitieren deren Wohnräume entweder von der Morgensonne in Richtung Birs oder von der Nachmittags- und Abendsonne im Westen. Dazwischen liegen die kleineren Wohnungen: nach Osten eine 2,5-Zimmer-Wohnung und nach Westen eine 1,5-Zimmer-Wohnung.

Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Aussenraum. Die eingezogenen Terrassen liegen entweder an den Ecken oder mittig in den Wohnungsgrundrissen, dadurch werden sie von den Innenräumen eingefasst. Zur verkehrsintensiven Hauptstrasse und zum Verkehrskreisel sind die Fenster mit Schallschutzgläser ausgestattet. Zusätzlich bilden die Bäume vor dem Turm einen Puffer gegen die Bruggstrasse.



Visualisierung Turm 1.  
Quelle: Caruso St John  
Architects.

Bei der Materialität der Fassaden orientierten sich Caruso St John Architects an der industriellen Vergangenheit des Areals. So sind die Brüstungen der Loggien mit natureloxiertem Wellblech verkleidet. Aufgrund der Brandschutzbestimmungen für Hochhäuser wurden die Brüstungen der Bandfenster mit Faserzementplatten verkleidet. Diese sind im Gegensatz zum horizontalen Wellblech vertikal gewellt, womit sich ein anderer Schattenwurf ergibt. Einen weiteren Akzent setzen die Wände im eingezogenen Aussenraum: Hier hebt sich der dunkelrote Anstrich von den silbrigen und grauen Farben der Fassadenverkleidung ab. Unterhalb der Verkleidung blitzt das reflektierende Blech wie der Saum eines Rocks hervor und deckt den Sonnenschutz ab. Caruso St Johns Architects wiederholen die Materialien in allen ihren Gebäuden und setzen sie so in einen Dialog miteinander.



**Aussenräume  
(Laubengang,  
Loggien und Terrassen)**

**Wandverkleidung in den  
Obergeschossen**

**Absturzsicherungen**

Materialisierung und Farbigkeit  
für Turm 1, Appartement-  
haus und die Town Houses.  
Quelle: Caruso  
St John Architects.

**Appartementhaus für die Anlagestiftung Turidomus.  
Von Caruso St John Architects.**

## Brückenbau.

Das Appartementhaus ist ein aussergewöhnlicher Gebäudetyp. Der lange, viergeschossige Riegel schafft den Übergang vom grünen Hofraum der Wohnsiedlung Aere zu der südlich gelegenen heterogenen Bebauung. Durch das offene Erdgeschoss werden Sichtbezüge zwischen dem Stöcklingarten und der angrenzenden Bebauung zugelassen. Gleichzeitig bietet der überdachte Freiraum Platz für Fitnessgeräte, Loungemöbel und andere Freizeitaktivitäten. Getragen wird die brückenartige Konstruktion von grossen Stützen und den Füßen an den kurzen Gebäude-seiten. Hier befinden sich auch die Zugänge zu den Wohnungen. Je zehn Wohnungen werden durch einen Laubengang auf der Nordseite des Ge-

bäudes erschlossen – zwei Wohnungen mit 4,5 Zimmern an den Enden und acht Wohnungen mit 2,5 Zimmern dazwischen. Nach Süden ist jeder Wohneinheit ein Aussenraum vorgelagert. Diese Aussenräume gewährleisten einen Sonnen- und Sichtschutz nach innen und gestalten durch das horizontale Brüstungsband auf der Südseite ein einheitliches Fassadenbild. Wie bei allen Gebäuden von Caruso St John Architects sind auch hier die Fassaden mit Wellblech und Faserzementplatten verkleidet. Von den grauen und silbrigen Farben hebt sich der rote Anstrich der tieferliegenden Wände ab.



Visualisierung Südfassade Appartementhaus. Quelle: Caruso St John Architects.

Innerhalb des regelmässigen Rasters der Wohneinheiten sind die Räume einfach und kompakt aufgebaut und kommen deshalb mit einer minimalen Erschliessung aus. Der Wohn-/Essraum mit Küche erstreckt sich über die gesamte Gebäudetiefe. Die Schlafzimmer orientieren sich zum privaten Aussenraum. Die beiden Eckwohnungen profitieren von einer zusätzlichen Ausrichtung nach Osten respektive Westen. Im östlichen Fuss des Gebäudes führt einerseits eine Treppe in die Autoeinstellhalle und andererseits zum Gemeinschaftsraum. Der westliche Fuss integriert die Büroräumlichkeiten der Hauswartung und die Veloabstellplätze. Insgesamt strahlt das Gebäude auf allen Ebenen Offenheit aus.



## Zwei Town Houses für die Anlagestiftung Turidomus. Von Caruso St John Architects.

---

### Treppe ins Grüne.

Die Town Houses folgen im Profil der Topografie, indem sie vom geplanten Eichenwald namens Hochterrassenholz (siehe Kapitel «Wohnen im Grünen») im Westen zum etwas tiefergelegenen Stöcklinggarten terrassiert sind. Da die Gemeindegrenze direkt durch das Gebäude verlaufen wäre, wurde das Projekt in zwei Baukörper aufgeteilt.

Caruso St. John Architects war es wichtig, dass der Charakter des Reihenhauses-Prinzips äusserlich erhalten bleibt, obwohl die Bauten im Innern in Geschosswohnungen eingeteilt sind. An der Ostfassade führen je drei Hauseingänge pro Gebäude zu den eingeschobenen Treppenhäusern. Pro Geschoss gibt es je zwei Zugänge zu den insgesamt 18 Wohnungen. Durch die Terrassierung nimmt die Grösse der Wohnungen über die Geschosse ab; im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind es 5,5-Zimmer-Maisonette-Wohnungen, im 2. Obergeschoss 4,5-Zimmer-Wohnungen und im 3. Obergeschoss 3,5-Zimmer-Wohnungen. Wohn- und Essräume orientieren sich mit den Terrassen zum Eichenwald und werden durch die Vor- und Rücksprünge in der Fassade ausreichend belichtet. Die Schlafzimmer liegen zur Hofseite. Die Badezimmer sind im Kern integriert. Drei der sechs Treppenhäuser sind über eine Schleuse an die Autoeinstellhalle West angeschlossen. Die anderen Treppenhäuser erreichen die Einstellhalle über einen internen Korridor.

Auch bei diesem Projekt spielen Caruso St John Architects mit der Wechselwirkung von gewellten Faserzementplatten und Wellblech. Die Ostfassade ist mit regelmässigen französischen Fenstern perforiert. Durch die Überlagerung mit der Absturzsicherung wird die Vertikalität gebrochen. Die Westfassade wird durch die Terrassierung mit umlaufender Wellblechverkleidung geprägt.



Visualisierung Westfassade  
Town Houses. Quelle: Caruso  
St John Architects.

## Eine grüne Oase fürs Alter.

Im Norden des Areals entsteht das Alters- und Pflegeheim Senevita Birsfelden. Das zwischen der Bruggstrasse und dem Stöcklingarten gelegene Riegelgebäude ist von Süden nach Norden von sechs auf fünf Geschosse gestaffelt. Dabei werden die 52 Alterswohnungen auf fünf und die Pflegeabteilungen mit den 88 Pflegezimmern auf vier Geschosse verteilt. Zwei grosszügige Einschnitte im südlichen Bereich des Baukörpers garantieren die optimale Belichtung der innenliegenden Pflegezimmer. Zusätzlich bilden die bepflanzten Innenhöfe eine grüne Oase für alle Bewohner und Bewohnerinnen.

Neben diesem gemeinschaftlichen Grünraum verfügen alle Pflegezimmer und Wohnungen über private Aussenräume. So sind den Pflegezimmern im Westen, Osten und im Hof Einzelbalkone oder Aussensitzplätze vorgelagert. Nach Süden, zum Stöcklingarten hin, werden die Terrassen der Alterswohnungen durch ein regelmässiges Fassadenraster mit horizontalen Öffnungen zusammengefasst; dahinter liegt unabhängig die innere Fassade mit stehenden Fensterformaten und grossen Öffnungen für die Ausgänge zum privaten Aussenraum.

Um diese freie Fassadengestaltung zu ermöglichen, basiert das Tragsystem nicht auf den Aussenwänden, sondern auf einem konsequenten Stützenraster innerhalb des Gebäudes. Dabei gaben die Proportionen der Wohnungen und der Pflegezimmer die Stützenaufteilung vor, was eine effiziente räumliche Aufteilung ermöglichte. So weiten sich innerhalb der 2,5-Zimmer-Wohnungen die offenen Wohnküchen mit Essbereichen zum privaten Aussenraum aus. Auch die 25 m<sup>2</sup> grosse Netto-Wohnfläche der Pflegezimmer ist durch die teilweise zurückspringende Fensterfront zониert und bildet damit kleine Nischen.

Obwohl sich auf der Nordseite vor allem Nebenräume befinden und es deshalb weniger Öffnungen bedarf als an den anderen Fassaden, nimmt die Nordfassade den Rhythmus und die Materialität der Südfassade auf. Im hellbeigen Putz bilden die mit Metall ausgefüllten Öffnungen ein Relief. Die absorbierenden Materialien und der mehrschalige Aufbau an der Nordfassade gewährleisten dadurch eine hohe Schallabsorption gegen den Verkehrslärm an der Bruggstrasse.





Visualisierung Senevita Birsgarten,  
Südfassade. Quelle: Marazzi + Paul  
Architekten AG.



Visualisierung Senevita Birsgarten,  
Nordfassade. Quelle:  
Marazzi + Paul Architekten AG.

Dienstleistungsgebäude für die Anlagestiftung Turidomus.  
Von Büro Krucker Architekten AG.

---

## Maximale Flexibilität dank robuster Grundstruktur.

An der Fluhstrasse, in unmittelbarer Nähe zum geplanten Hochterrassenholz (siehe Kapitel «Wohnen im Grünen»), soll ein Dienstleistungsgebäude entstehen. Da weder die Nutzenden noch das definitive Volumen bekannt sind, untersuchte das Büro Krucker Architekten in einer Studie mehrere Varianten für ein flexibles und frei einteilbares Gebäude, das in Etappen ausgeführt werden kann.



Visualisierung Dienstleistungsgebäude, zweigeschossiger Pavillon. Quelle: Büro Krucker Architekten AG.

Die Bauherrschaft entschied sich, als Basis einen eingeschossigen Pavillon zu erstellen, der nach Bedarf jegliche Art des Aufbaus ermöglicht. Dieses Sockelgeschoss wird als Fortsetzung der Untergeschosse als robuste Betonkonstruktion mit möglichst wenigen Stützen errichtet. So können auch die erdseitigen Anschlüsse und Umgebungsarbeiten um das Gebäude fertiggestellt werden. Darüber sind vier weitere Geschosse möglich. Die Konstruktionsart, ob aus Beton, Stahl oder Holz, sowie das Raster und die nutzerspezifische Einteilung können zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden. Die Haustechnikverteilung erfolgt durch die Nutzenden ab Schacht und kann offen sichtbar geführt in einem Hohlboden oder



einer abgehängten Decke integriert werden. Das zentral gesetzte Brand-  
schutztreppenhaus ermöglicht die verschiedensten Erschliessungskon-  
zepte und Nutzungsszenarien: von der Vermietung ganzer Geschosse bis  
zur Unterteilung in bis zu sechs Mieteinheiten pro Geschoss.

Als beispielhafter Aufbau wird das 1. Obergeschoss als Holzbau vorge-  
schlagen. Die metabolische, aussen liegende Tragstruktur, die schon im  
Erdgeschoss beginnt, gibt dem Gebäude einen charaktervollen Ausdruck  
und eine starke Identität, ausserdem erlaubt sie eine freie und flexible  
Fassadengestaltung in zweiter Ebene. So können von Geschoss zu Ge-  
schoss z. B. die Fenster und geschlossenen Fassadenteile nutzungspezi-  
fisch und individuell ausgeführt werden. Durch den Abstand zwischen der  
Tragkonstruktion und der Fensterebene entsteht eine umlaufende offene  
Zone, die mit wenig Aufwand einen ausreichenden Sonnen- und Wetter-  
schutz bildet. Komplette ausgebaut ist das Gebäude ein Kubus mit rund 27  
Metern Seitenlänge.

Dank der Offenheit und Flexibilität in der primären strukturellen und  
räumlichen Disposition ist die Grundstruktur auf eine lange Lebensdauer  
von über 100 Jahren ausgelegt und kann künftig noch unbekannte Nut-  
zungen aufnehmen; ihre Resilienz bildet damit das wichtigste Element  
einer profunden Nachhaltigkeit.



Visualisierung Dienstleistungs-  
gebäude, maximaler Ausbau.  
Quelle: Büro Krucker  
Architekten AG.



# Drei unterschiedliche Typologien.

**Caruso St John Architects planen drei unterschiedliche Wohngebäude auf der Wohnsiedlung Aere. Grundlage für ihre Entwürfe bildete der Quartierplan. Die besondere Herausforderung war es, innerhalb dieses architektonischen Frameworks einen einfachen, aber auch prägnanten Ausdruck für die Gebäude zu entwickeln.**

**Turm 1 besetzt die nordöstliche Ecke des Grundstücks des neuen Wohnquartiers. Hier treffen sehr unterschiedliche Bedingungen aufeinander wie die Birs, die Reinacher Heide und die stark befahrene Hauptstrasse. Hat dies den Aufbau der Wohnungsgrundrisse beeinflusst? Oder welche Faktoren bestimmten den Entwurf des mehrstöckigen Wohnhauses?**

Die interessanteste Herausforderung war für uns, eine effiziente Struktur innerhalb des bereits vorgegebenen, fast rechteckigen und sehr tiefen Grundrisses des Turms zu gestalten. Innerhalb der sechsspännigen Erschliessung haben wir die grossen Wohnungen an den Ecken platziert und damit zweiseitig orientiert, entweder mit der Morgensonne Richtung Birs oder der Abendsonne nach Westen. Alle Wohnungen – auch die kleineren – besitzen eine Loggia.

Die Fenster der Wohnungen mit der Hauptseite zum verkehrsintensiven Verkehrskreisel sind mit Schallschutzgläsern ausgestattet; aufgrund der noch angemessenen Lärmemissionen musste der Grundriss nicht angepasst werden. Ausserdem bilden die Bäume vor dem Turm einen Puffer zur Bruggstrasse.

**Die Town Houses sind Terrassenhäuser. Wie definieren Sie den Begriff Town House? Und wie fügt sich diese Bautypologie in die neue Wohnsiedlung ein?**

Zum einem zeichnen sich die zwei gleich grossen Town Houses durch sehr tiefe Grundrisse aus.

Dies war im Quartierplan bereits vorgegeben, wie auch das Profil der Terrassierung. Zum anderen mussten darin Geschosswohnungen integriert werden. Da wir den Charakter des Reihenhauses erhalten wollten, entwickelten wir sehr schlanke Einheiten, die durch die sichtbaren Brandwände weiterhin als aneinandergereihte Häuser ablesbar sind. Die Treppenhäuser sind in den Baukörper eingeschoben und erschliessen je zwei Wohnungen.

Wohn- und Essräume orientieren sich mit den Terrassen zum Hochterrassenholz und werden durch die Vor- und Rücksprünge in der Fassade ausreichend belichtet. Die Schlafzimmer liegen zur Hofseite der Siedlung.



Caruso St John Architects planen drei unterschiedliche Wohngebäude auf dem Areal. Abbildung: Turm 1.

Im Zentrum befinden sich die Badezimmer und Schächte. Aufgrund des topografischen Profils können die Räume im Erdgeschoss nur zu einer Seite belichtet werden; sie verbinden sich mit dem 1. Obergeschoss zu einer 5,5-Zimmer-Maisonné-Wohnung. Mit der Terrassierung des Baukörpers auf der Westseite nehmen die Wohnungsgrößen nach oben hin ab.

### **Wie integriert sich das Appartementhaus in die Wohnsiedlung?**

Das ist ein spezieller Gebäudetyp. Der sehr lange Riegel liegt im Süden des Areals, zwischen dem grünen Hofraum und der vielfältigen Bebauung in Aesch. Im Quartierplan war vorgegeben, dass durch das offene Erdgeschoss ein Übergang zwischen dem bestehenden Quartier und dem Inneren der Wohnsiedlung Aere gestaltet werden soll. Für diesen grosszügigen Durchgang wird das Obergeschoss von mehreren grossen Stützen abgefangen. Diese brückenartige Konstruktion

## **Grundlage für den Ausdruck der verschiedenen Häuser bilden die drei unterschiedlichen Typologien mit ihre spezifische Volumen aus der Vorgabe des Quartierplans und die industrielle Vergangenheit des Areals.**

des Gebäudes fanden wir ungewöhnlich, aber interessant, weil dieser überdeckte Aussenraum vielfältig nutzbar ist.

In Zukunft bietet das Appartementhaus pro Geschoss acht kleinere, zweiseitig orientierte Wohneinheiten mit je 2,5 Zimmern an; an den Köpfen des länglichen Volumens liegen grössere Wohnungen mit 4,5 Zimmern. Alle werden durch einen Laubengang auf der Nordseite erschlossen. Nach Süden ist jeder Wohneinheit eine Terrasse vorgelagert.

### **Welche Personengruppen werden mit den jeweiligen Gebäudetypen angesprochen?**



Eine Herausforderung bestand darin, einen einfachen, aber auch prägnanten Ausdruck für die Gebäude zu entwickeln. Abbildung: Appartementhaus.

### **Und wie zeigt sich das beim Aufbau der Wohnungen?**

Die Pensimo Management AG ist an der Durchmischung der Mieterschaft in jeder Hauseinheit interessiert, deshalb werden in jedem der Häuser unterschiedlich grosse Wohnungen mit 1,5 bis 5,5 Zimmern angeboten. Wobei die grösseren Wohnungen und auch die Terrassen der Town Houses sich am ehesten für eine mehrköpfige Familie eignen, während der Turm Urbanität ausstrahlt, was wahrscheinlich mehr Singles oder Paare ohne Kinder anzieht.

Da die Wohnungen eher klassisch aufgebaut sind, mit einem Eingangsbereich und einer Verteilerzone zu den Wohn- und Schlafräumen, sprechen sie wahrscheinlich keine Bewohnergruppen an, die einen experimentellen Wohncharakter bevorzugen.

### **Wie werden die Erdgeschossbereiche der einzelnen Gebäude genutzt?**

Im Erdgeschoss von Turm 1 befinden sich zwei Gewerbeeinheiten, die von innen und von aussen erschlossen werden können. Das Gebäude krägt an allen Seiten aus, damit ist der Fussabdruck unten verkleinert. Die zentrale Eingangshalle richtet sich zum angrenzenden Turm und zum Inneren des Quartiers aus. An den beiden Seiten befinden sich grosszügige Veloräume.



Hier spielen die Fassaden mit der Wechselwirkung von gewellten Faserzementplatten und Wellblech. Abbildung: Town Houses.

Das Appartementhaus ist ein Brückengebäude, das von zwei Füßen getragen wird. In diesen befinden sich auf Erdgeschossniveau Nebenräume wie Veloabstellräume oder auch ein Gemeinschaftsraum mit Küche. Das offene Erdgeschoss kann als überdeckter Aussenraum für Spiele, zum Aufenthalt oder als Durchgang genutzt werden.

Das Erdgeschoss der Town Houses hingegen ist eher privat. Zur Hofseite orientieren sich die Gartenzimmer der Maisonette-Wohnung. Im Hang liegen die Zugänge zu den Tiefgaragen und die Nebenräume wie etwa Kellerabteile.

### **Welche Materialien und Farben wählten Sie für die Fassaden? Und warum?**

Da die Häusertypologien in der Wohnsiedlung so unterschiedlich ausfallen, sollten unsere Gebäude durch die Materialwahl im Dialog stehen. Alle Häuser sind ähnlich materialisiert und eher schlicht gestaltet. Die einfache Materialisierung orientiert sich an der industriellen Vergangenheit des Areals.

Bei den Verkleidungen aus gewellten Faserzementplatten für die Fassaden und dem naturbelassenen Wellblech für die Brüstungen reduzieren sich die Farben auf Grau oder Silber. Je nach Lichteinstrahlung und Tageslicht differieren die Farbnuancen leicht. Mit den komplementären

Rot- und Grüntönen, die in jedem Haus unterschiedlich ausfallen, setzen wir farbige Akzente bei den Wänden der Loggien, Terrassen, Laubengängen und Eingangsbereichen.

### **Wie weit sind Sie in der Planung und Umsetzung der Gebäude?**

Die Ausschreibung hat begonnen. Alle unsere Projekte befinden sich bereits in der provisorischen Ausführungsplanung. Für den Turm 1 ist der Bezug auf Winter 2023/24 vorgesehen. Die Town Houses sollen im Winter 2024/25 und das Appartementhaus im Frühling 2025 abgeschlossen sein.



**Michael Schneider, Zürich**

Michael Schneider schloss eine Lehre als Hochbauzeichner ab und studierte danach Architektur an der Fachhochschule Nordwestschweiz und an der Universität der Künste Berlin. Bevor er dem Londoner Büro Caruso St John Architects im Jahr 2006 beitrug, arbeitete er für Meili Peter Architekten in Zürich und unterrichtete Architektur an der ETH Zürich unter Peter Märkli und Markus Peter. Michael Schneider wurde 2009 Associate bei Caruso St John Architects. 2011 gründete er das Büro Caruso St John Architects Zürich und wurde 2013 dessen Direktor. Er führt das Zürcher Büro gemeinsam mit Florian Zierer.

[www.carusostjohn.com](http://www.carusostjohn.com)



---

# Wohnen im Grünen.

**Bebauung, Freiraumgestaltung und Landschaftskonzept ergänzen sich nicht nur, sondern bilden in vielen Bereichen eine Einheit. Ein wesentliches Element im Konzept der Landschaftsarchitektur ist der Grüngürtel, der sich um die neue Siedlung legt und damit das städtebauliche Konzept zusammenhält.**

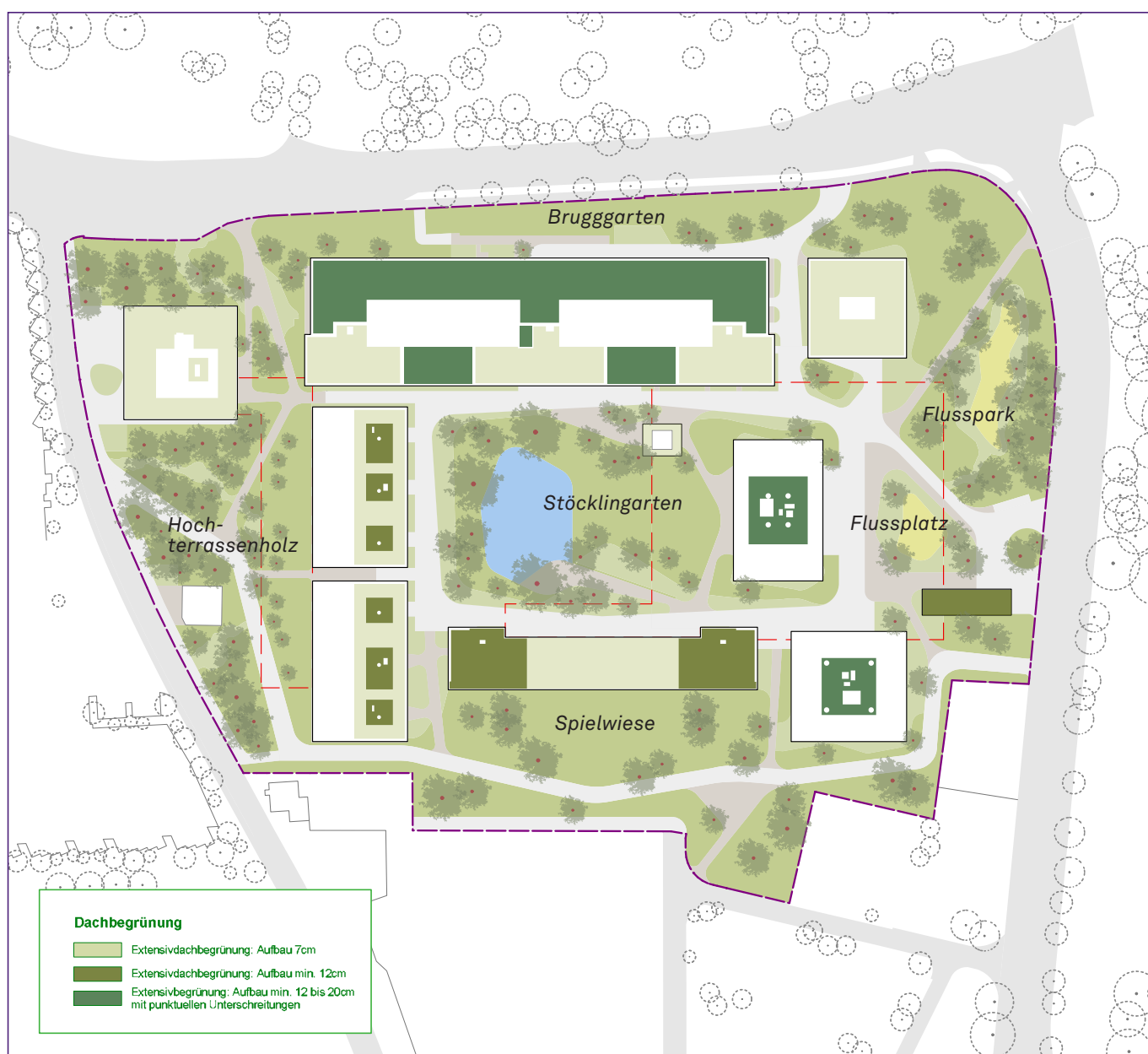
Die unterschiedlichen Grünräume auf dem Areal passen sich an die jeweilige Situation der Umgebung an. So verbindet zum Beispiel der Brugggarten das Areal an mehreren Stellen mit der topografisch höher gelegenen Ebene der Bruggstrasse. Der im Osten an die Birs anschliessende Flusspark und der Flussplatz sind durch den Asphaltweg für die Zulieferung und Feuerwehrezufahrt zweigeteilt. Obwohl sie eine ähnliche Formensprache sprechen, passen auch sie sich an die Umgebung und Nutzung an.

Visualisierung Stöcklingarten, im Hintergrund der von Bäumen gesäumte Teich. Quelle: Studio Vulkan Landschaftsarchitektur.



Im Gegensatz zum Flusspark nimmt der Flussplatz gezielt Nutzungen und Funktionen wie den Naturspielplatz oder den Cargo-Bike-Abstellplatz auf; damit schafft er einen fließenden Übergang zur Bebauung.

Auch die von einer lockeren Baumgruppe umgebene Spielwiese im Süden verbindet das neue mit dem bestehenden Quartier. Ähnlich im Westen des Areals: hier bildet ein Wald namens Hochterrassenholz einen Puffer zum angrenzenden Werkhof und zur tiefergelegenen Autobahn. Die Gehölze werden dicht an die Häuser herangezogen; analog der terrassierten Landschaft staffelt sich die Topografie von Westen mit dem Hochterrassenwald nach Osten über den Hofraum hin zum Flussraum.



Plan Schema Grünflächen. Quelle: Studio Vulkan Landschaftsarchitektur.



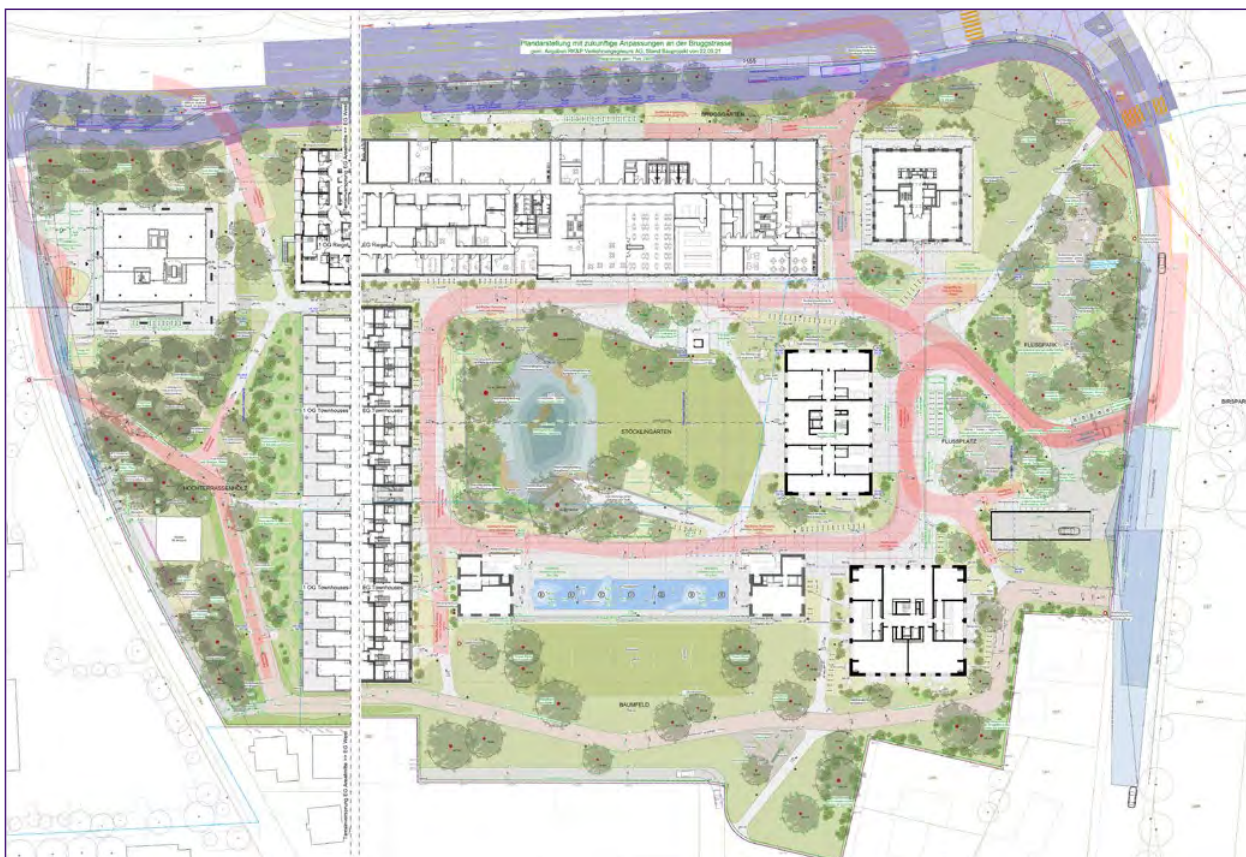


### Wege im Park

Um der Natur möglichst viel Raum zu geben, wird der Versiegelungsgrad auf das Notwendigste reduziert. Vom Grüngürtel bis ins Zentrum des Areals führen geschwungene Wege, die der möglichst naturnahen Gestaltung der Freiräume folgen und sich mit der Umgebung verbinden.

Im grünen Hof greifen die klare Raumaufteilung, die weite Grünfläche sowie der Plattenbelag den grossen Massstab der Architektur auf. Eine Hartbelagsfläche umfasst den ausufernden Teich; ein weiteres Plattenband um die Grünfläche dient als Hapterschliessung der Gebäude. Gleichzeitig können diese Wege entlang der Erdgeschosszonen etwa für die Bestuhlung der Gastronomie oder zum Flanieren genutzt werden und sich so in einen Boulevard verwandeln. Besucher-Veloständer, diverse Möbel und Mastleuchten vervollständigen die Chaussierungs- und Asphaltwege für die Fussgänger und Velofahrerinnen. Zugleich ist gewährleistet, dass Hubrettungs- und Löschfahrzeuge an die entsprechenden Stellen gelangen können.

Die Erschliessung und das Wegenetz sind Teil des Mobilitätskonzept, das in das Landschaftskonzept implementiert wurde (siehe Kapitel «Mobilitätskonzept»). Die Gesamtanlage wird zweiseitig für den motorisierten Verkehr erschlossen. Die Hapterschliessung des Areals wird jedoch über eine zentral vorgesehene Erschliessung gebündelt. Die Feinerschliessung für den Langsamverkehr erfolgt über vier Anbindungen im Westen und über mehrere Wege im Osten, um quartierübergreifend die Verbindung von Reinach und Aesch nach Dornach zu stärken.



Umgebungsplan mit Grundrissen. Quelle: Studio Vulkan Landschaftsarchitektur.

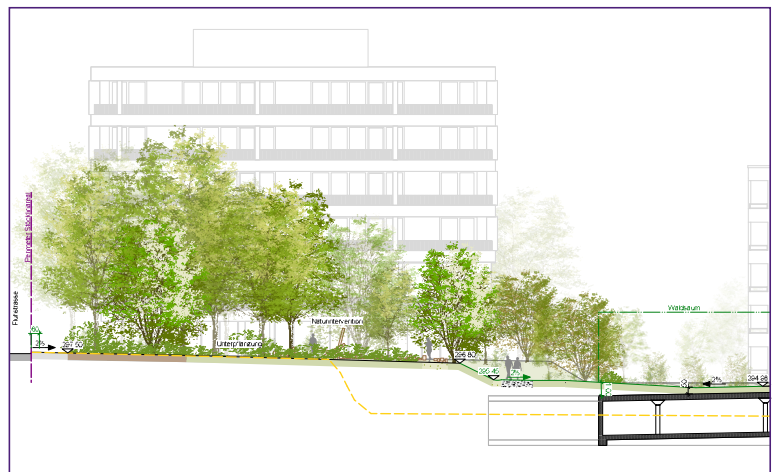
### Pflanzen gegen den Klimawandel

Das Pflanzkonzept soll eine hohe Vielfalt an Arten gewährleisten. Die ausgewählten Baumarten sind grösstenteils heimische Gewächse wie Föhren, Ahorn oder Eichen. Diese für die Gegend typischen Baumarten befinden sich vor allem am Rande der Siedlung. Im Innern werden heimische mit fremden Gewächsen kombiniert, weil sie besser gegen die Stressfaktoren des Klimawandels gewappnet sind. Die sogenannten Klimabäume wie die Nyssa-Art – ein Hartriegelgewächs – haben sich bewährt. Sie verdunsten wie kaum ein anderer Baum Wasser, leisten also einen Beitrag zur Kühlung ihrer Umgebung, ertragen dabei aber auch hohe Temperaturen und können auch mal eine Zeit lang im Wasser stehen. Zudem bestechen sie durch eine grossartige Herbstfärbung.

Auch die Vielfalt an Sträuchern und Stauden trägt massgeblich zum Kleinklima bei. Die differenzierten Pflanzungen sind charakteristisch für den jeweiligen Landschaftstyp des Teilraums. Bei allen Pflanzungen wird Wert auf gesellschaftsfähige, robuste und im Unterhalt pflegeleichte Arten gelegt.



Vegetation. Quelle: Studio Vulkan Landschaftsarchitektur.



Schnitt durch das Hochterrassenholz. Quelle: Studio Vulkan Landschaftsarchitektur.



### Das Häuschen im Park

Inmitten des künftigen Hochterrassenholz steht ein altes, sanierungsbedürftiges Holzhaus. Besitzerin ist die Anlagestiftung Turidomus, die hier zusätzliche Räume für die Arealbewohnerschaft zur Verfügung stellen möchte. In einer Studie untersuchte das Büro Krucker Architekten, welche Nutzungen sowie welcher Ausbau für das Gebäude möglich sind. So könnte hier ein Café, ein Stehimbiss oder eine Gästewohnung entstehen. Weitere Überlegungen sind, in dem Gebäude eine Quartierwerkstatt, Ateliers oder ein einfaches Gewerbe zu integrieren. Die aussergewöhnliche Form erinnert an die Architektur des nahegelegenen Goetheanums, deshalb wäre es eine weitere Option, die anthroposophische Gesellschaft als Nutzer einzusetzen. Oder es zum Wohnhaus für die Hauswartung umzubauen.



Ansicht Süd und Innenaufnahmen des bestehenden Holzhauses im Hochterrassenholz.  
Quelle: Studie, Büro Krucker Architekten.



# Insel mit Mehrwert.

**Das Studio Vulkan Landschaftsarchitektur ist für die Freiflächen und Plätze der Wohnsiedlung Aere verantwortlich. In Basel hat sich das Zürcher Büro mit der Gestaltung von Gehegen für Nashörner und Menschenaffen im Zolli einen Namen gemacht.**

**Sie haben die schöne Aufgabe, Gebautes mit Gewachsenem, Geschlossenes mit Offenem zu ergänzen. Welches Konzept liegt Ihrer Arbeit dabei in der Wohnsiedlung Aere zugrunde?**

Es geht hier, auf diesem peripher zwischen zwei Dörfern gelegenen ehemaligen Industrieareal, darum, einem Grundstück für die zukünftige Nutzung eine neue Identität zu geben. Als Konzept haben wir das Bild einer Insel gewählt, die – orientiert an den vorhandenen Landschaftsräumen – als etwas Eigenes bestehen und wirken kann.

**Raum ist auch in Ballungsräumen ein knappes Gut. Wie werden Sie diesem Umstand gerecht? Oder anders gefragt: Hat Landschaftsarchitektur eine soziale Verantwortung?**

Ich denke, ja. Hier nehmen wir sie insofern wahr, als dass wir die Landschaft so gestalten, dass sie Teil von etwas Grösserem wird und dadurch einen Wert, einen Mehrwert für die Gemeinden und das Umfeld darstellt.

**Lassen Sie uns an Ihrem Prozess teilhaben. Wo haben Sie mit Ihrer Arbeit begonnen, was ist der kritischste Punkt und was wird das Pünktchen auf dem i?**

Am Anfang stand die oben erwähnte Idee der Insel. An den Rändern des Areals tragen wir die Pflanzenwelt aus der Umgebung weiter. Das Innere, wo bestehende Bezüge fehlen, verlangte eine Erfindung; hier haben wir mit dem Weiher, der aus Regenwasser gespeist wird, das Wasser zum zentralen Thema gemacht. Damit dies gelingt, braucht es Tiefe im Erdreich, weshalb die Tiefgarage komprimiert und verschoben wurde. Zwei Drittel des Hofes befinden sich nun nicht mehr wie ursprünglich geplant auf der Tiefgarage. Dadurch können auch viele Bäume richtig tiefe Wurzeln schlagen. Dass diese Umplanung zugunsten des Wassers mit seinen positiven Auswirkungen auf das Klima und die Atmosphäre der Siedlung gelungen ist, freut mich sehr.

**Welche Elemente setzten Sie zur Reduktion negativer Klimaeffekte ein?**

Es sind drei, die sich ergänzen: der gerade erwähnte Weiher, der in Bezug auf die Temperatur



Als Konzept diente das Bild einer Insel. Es ging darum, dem ehemaligen Industrieareal eine neue Identität zu geben.

eine kühlende Funktion hat, die vielen Bäume, die als grüne Lungen die Luftqualität verbessern und klimaschädliche CO<sub>2</sub>-Emissionen binden, sowie schliesslich ein Minimum an Böden, die aus Hartbelägen bestehen, also versiegelt sind; dadurch werden wichtige Bodenfunktionen, vor allem die Wasserdurchlässigkeit und die Bodenfruchtbarkeit, erhalten.

**Ein immer grösseres Anliegen dürfte auch die Biodiversität sein, die vielerorts heftig unter Druck steht.**

Ganz genau. Durch die verschiedenen Gestaltungskategorien – Wald, Flusspark, Blumenwiesen und Weiher – bieten wir eine aussergewöhnliche Vielfalt an Vegetation an. Das ist wirklich selten und produziert respektive ermöglicht eine enorme biologische Vielfalt.

**Mit welchen Pflanzen bestimmen Sie das Bild hier an der Birs hauptsächlich? Sind es eher die üblichen Verdächtigen oder mehr überraschende Gewächse?**

Es ist eine Mischung aus einheimischen und fremden Einflüssen. Am Rand der Siedlung sind es ausschliesslich einheimische Pflanzen, die typisch für die Gegend sind. Im Innern kombinieren wir heimische Gewächse wie Föhren oder Trauerweiden mit der Nyssa, die sich als eigentlicher Klimabaum bewährt hat. Sie verdunstet wie kaum

**Unsere Aussenraumgestaltung ist ein äusserst naturnahes Angebot an die Nachbarschaft, an Mensch und Tier.**

ein zweiter Baum Wasser, leistet also einen Beitrag zur Kühlung ihrer Umgebung, erträgt dabei aber auch hohe Temperaturen und kann auch mal eine Zeit im Wasser stehen. Zudem hat sie eine ganz tolle Herbstfärbung.

**Sie gestalten für die Menschen, die hier leben oder zu Besuch sind. Wie beeinflusst Ihre Arbeit die Nutzung der Flächen? Regt**

**Ihr Landschaftskonzept etwa aktiv Begegnungen an?**

Auf jeden Fall spricht es eine Einladung dazu aus. Rund um den Hof führt ein Weg, der nach aussen angeschlossen und nach innen offen ist. Er bringt beides – das Aussen und Innen – zusammen. Sitzelemente laden zum Verweilen ein. Die Mitte ist frei und damit nutzungs offen und «aneigenbar», wie wir sagen. Das Erlebnis gleicht damit jenem in einem klassischen Park.

**Mit dem Holzhaus im Wäldchen am Rand der Siedlung überlebt ein Relikt aus früherer Zeit – was können Sie uns dazu sagen?**

Diesem kleinen Häuschen müssen wir helfen, damit es im Vergleich zu den neu entstehenden Bauten nicht zu einer reinen Nebensächlichlichkeit verkommt. Wir haben uns entschieden, es mit einem Wald zu umgeben. Als «romantisches Waldhäuschen» kann es bestehen; niemand dürfte hier seine Berechtigung anzweifeln.



**Lukas Schweingruber, Zürich**

Landschaftsarchitekt BSLA, Mitgründer und Partner Studio Vulkan Landschaftsarchitektur in Zürich. Für die Planung der Freiflächen und Plätze in der Wohnsiedlung Aere arbeitet er in einem fünfköpfigen Team; bis die Umgebung an die Bewohnerinnen und Bewohner übergeben wird, werden er und sein Team 5000 bis 7000 Arbeitsstunden investiert und gut 28 000 m<sup>2</sup> Fläche bearbeitet haben.

[www.studiovulkan.ch](http://www.studiovulkan.ch)

---

# Mobilitätskonzept.

**Früher am Rande, heute im Zentrum, ist das Areal von Natur umgeben und gleichzeitig bestens erschlossen. Damit das Projekt auch in Bezug auf Nachhaltigkeit zum Vorbild für weitere Entwicklungen in der Birsstadt wird, liegen die Schwerpunkte im Mobilitätskonzept auf «autoarm, Sharing und Digitalisierung».**

In der Überbauung Aere entstehen Wohnungen für rund 900 Menschen, ein Alters- und Pflegeheim für bis zu 140 Personen sowie ein kleinerer Anteil an Dienstleistungs- und Gewerbeflächen. Um die negativen Auswirkungen von einer Verkehrszunahme, insbesondere am bereits ausgelasteten Kreisell Bruggstrasse im Norden des Grundstücks, zu minimieren, wurde die Firma Trafiko AG beauftragt, ein Mobilitätskonzept für die Wohnsiedlung zu verfassen. Es zeigt Alternativen zum motorisierten Individualverkehr (MIV) auf. Primär wird der öffentliche, der Fuss- und der Veloverkehr auf dem Areal gefördert, damit dieses grösstenteils autofrei bleiben kann. Besonders im Mietwohnungsbereich sollen weniger Auto- und mehr Veloparkplätze als üblich erstellt werden; und zwar nicht nur für Standardvelos, sondern auch für Spezial- sowie Cargo-Bikes oder andere nachhaltige Fortbewegungsmittel.



Unterwegs mit dem Cargo-Bike.  
Quelle: Trafiko AG.



Eine wichtige Frage des Mobilitätskonzepts war: Was braucht es, damit die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Arbeitnehmenden mobil sind, ohne zwingend auf ein eigenes Auto angewiesen zu sein? Die Alternativen zum MIV sind: passende Angebote an Car- und Velo-Sharing vor Ort zur Verfügung zu stellen und diese aktiv zu steuern, aber auch E-Mobilität zu ermöglichen. Die Sharing-Dienste liegen inmitten der Wohnsiedlung, im Stöcklingarten, an der Mobilitätsstation mit digitalem Zugang. Zusätzlich profitieren Haushalte ohne eigenes Auto von attraktiven Mobilitätspaketen.

Auch die Unternehmen und Institutionen vor Ort können zur Reduktion des MIV beitragen. Sehr vorbildlich sorgt die Betreiberin des Alters- und Pflegeheims, die Senevita AG, mit einem Mobilitätsmanagement für eine nachhaltige Mobilität der Mitarbeitenden. Durch all diese Massnahmen bekommt die Wohnsiedlung Aere Vorbildcharakter für weitere Entwicklungen in der Birsstadt und darüber hinaus.

---

## Mobilitätspakete für autofreie Haushalte in den Mietwohnungen

Rund 30 Prozent der Aere-Haushalte sollen autofrei sein. Damit die Mietenden auch ohne eigenes Auto mobil sind, werden autofreien Haushalten Mobilitätspakete zur Verfügung gestellt, um die Alternativen zu fördern. Auf diese Weise sollen spezifische Zielgruppen angesprochen und die gewünschte Mobilität erreicht werden. Die Mobilitätspakete gelten nur für Mietwohnungen und werden jährlich ausgestellt. Sie beinhalten Sharing-Gutschriften und einen Beitrag ans ÖV-Abo, passend zur Wohnungsgrösse. Für Mietende mit einem eigenen Auto stehen knapp 100 Parkplätze, aber auch Gutschriften für ergänzende Mobilitätsleistungen bereit. Dies soll begünstigen, dass die alternativen Mobilitätsdienstleistungen vermehrt auch ergänzend zum eigenen Auto genutzt werden, beispielsweise für eine Fahrt ins Zentrum von Basel.



So könnte eine Mobilitätsstation aussehen: Referenzbeispiel Weinbergli Luzern  
Quelle: Trafiko AG.

### **Mobilitätsstation mit digitalem Zugang**

Die Mobilitätsstation liegt zentral und gut sichtbar im Innenhof beim Zugang zur öffentlichen Tiefgarage. Dies stellt die räumliche Verknüpfung zum Carsharing in der Tiefgarage sicher. Mit der Mobilitätsstation kann zudem der Austausch und die Begegnung unter den Bewohnerinnen und Bewohnern gefördert werden. Generell ist die Mobilitätsstation öffentlich, sodass sie auch Personen aus den umliegenden Quartieren nutzen können. Über die digitale Mobilitätsplattform «Trafikpoint» können sämtliche Fahrzeuge mit einer einzigen App gebucht, geöffnet und bezahlt werden. Zudem wird die Trafikpoint-App mit der Areal-App verknüpft. Vor Ort kümmert sich zudem eine Person oder Organisation um den Betrieb und Support der Mobilitätsangebote.

Geplant ist, mit vier E-Bikes, zwei E-Cargo-Bikes und einem E-Roller sowie Velopumpen an der Velowerkstatt zu starten. Ausserdem stehen zu Beginn drei E-Carsharing-Autos unterschiedlichen Typs zur Verfügung. Diese Angebote sollen nach Bedarf ausgebaut werden. Zudem ist auch die Förderung von Carsharing mit Privatautos geplant, mit dem Zielwert, dass fünf private Autos geteilt werden. Um die Elektromobilität aktiv zu fördern, sollen auf dem Areal Lademöglichkeiten für E-Autos, E-Motorräder und E-Bikes zur Verfügung stehen. Parkfelder im Aussenbereich werden grundsätzlich nicht für E-Mobilität ausgebaut, vorgesehen sind diese nur in den Tiefgaragen und Erd- sowie Untergeschossen. Der Ausbaustandard wurde gestützt auf den Leitfaden Elektromobilität der Pensimo Management AG erarbeitet. Es sind rund 60 Prozent der Parkplätze für die Ausstattung mit Ladestationen vorbereitet.

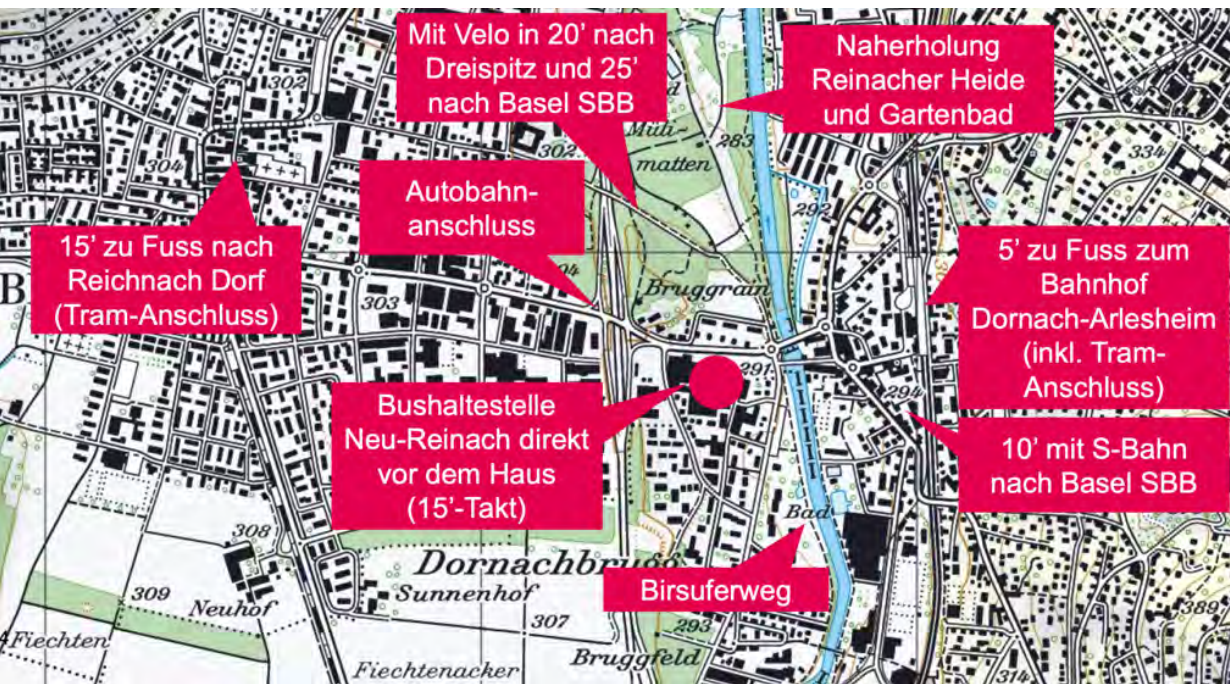
### **Mobilitätsmanagement in den Unternehmen**

Mobilitätsmanagement in Unternehmen hat zur Aufgabe, die Mobilität im Betrieb effizienter zu organisieren, mit dem Ziel, eine hohe Mobilität sicherzustellen und gleichzeitig die Verkehrsbelastung zu senken. Beispielsweise werden die Mitarbeitenden motiviert und unterstützt, ihr Mobilitätsverhalten zu überdenken und allenfalls zu verändern. Es werden bewusst Anreize und Einschränkungen gesetzt und Mitarbeitende sowie Kunden sensibilisiert. Auch die Schaffung zeitgemässer Arbeitsformen (wie Homeoffice) oder das Bereitstellen notwendiger Mobilitätsdienstleistungen und Infrastrukturen sind mögliche Stossrichtungen, damit das Mobilitätsmanagement gelingt.

Grösste Arbeitgeberin auf dem Areal mit rund 90 Mitarbeitenden ist die Senevita AG. Sie möchte einen Mobilitätsmanagementprozess anstossen, denn ein Grossteil der Mitarbeitenden wird nicht mit dem Auto zur Arbeit kommen können. Bereits vorgesehen sind lenkende Parkgebühren für die Mitarbeitenden, weitere Massnahmen sind in Planung. Bei den übrigen Gewerbetreibenden soll die Eigentümerschaft im Vermietungsprozess das Thema Mobilität proaktiv ansprechen und dazu motivieren, ebenfalls ein Mobilitätsmanagement im Unternehmen zu starten. Mobilitätsmanagement wird bereits in zahlreichen Schweizer Unternehmen erfolgreich umgesetzt.

### Ideal erschlossenes Gelände

Bereits die gute Lage des Areals ermöglicht es, auf das Auto zu verzichten oder die Fahrten mit dem MIV zu reduzieren. Die Wohnsiedlung Aere liegt nur wenige Gehminuten vom wichtigen öffentlichen Verkehrsknoten Dornach-Arlesheim entfernt. Von hier aus gelangt man mit der S-Bahn in zehn Minuten zum Bahnhof Basel SBB. Zudem können weite Teile der Agglomeration Basel und somit die wichtigsten Arbeitsplatzgebiete mit Tram und Bus innerhalb von 40 Minuten erreicht werden. Um den Bahnhof Dornach-Arlesheim befinden sich ausserdem vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den Grundbedarf, was eine Autofahrt überflüssig macht. Weitere Geschäfte bietet das Dorfzentrum von Reinach, das nur 15 Minuten Fuss- bzw. fünf Minuten Busdistanz entfernt liegt.



Lage Projekt im Überblick. Quelle: swisstopo, 2020.

Hinzu kommen die bestehenden Velowege entlang der Birs, die unmittelbar an das Areal angrenzen. Mit dem Velo zum Dreispitz sind es durchschnittlich 20 Minuten und zum Bahnhof SBB um die 25 Minuten. Vorgesehen ist zusätzlich eine neue Veloverbindung, die ab dem Kreisel Dornachbrugg via eine neue Brücke über die Autobahn bis ins Industriegebiet Kägen führen soll. Diese gute Erschliessung durch den Langsamverkehr schafft einen wesentlichen Beitrag, um die Fahrten mit dem MIV zu reduzieren.



### **Reduktion der Parkfelder**

Für das Mobilitätskonzept wurden die Nutzung des Wohngebiets und die Zielgruppen erfasst und ausgewertet. Die Erfahrungen der Trafiko AG zeigen, dass die Mietenden in stadtnahem Umfeld nicht mehr alle über ein eigenes Auto verfügen. Deshalb sind 0,7 Parkfelder pro Mieteinheit vorgesehen; für jede Eigentumswohnung steht ein Parkplatz zur Verfügung.

Aber auch die Stockwerkseigentümer werden sensibilisiert und Mobilität als Bestandteil der gemeinschaftlichen Kosten ausgewiesen. Das Alters- und Pflegeheim umfasst nur 0,4 Parkfelder pro Wohnung, da davon ausgegangen werden kann, dass zahlreiche Senioren und Seniorinnen nicht mehr Auto fahren. Im öffentlichen Teil der Tiefgarage Ost und des Senevita Birsgarten werden insgesamt 71 Kunden- und Besucherparkplätze in einem gemeinsamen Poolparking angeboten, die aber gebührenpflichtig sind. Damit kann verhindert werden, dass diese Parkfelder von Internen und Externen als kostenlose Parkmöglichkeit oder für Park & Ride genutzt werden.

---

## **Mobilitätsinfos für Bewohnerinnen und Bewohner**

Bei der Vermarktung, beim Einzug und danach im Betrieb sollen die Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch die Arbeitnehmenden umfassende Informationen zum Thema Mobilität erhalten. Es soll aufgezeigt werden, dass in der Wohnsiedlung Aere Wohnen und Arbeiten auch ohne eigenes Auto möglich sind. Dies soll primär in elektronischer Form über die Areal-App passieren. Bei Bezug soll das Thema Mobilität auf der Website und in Drucksachen (Vermarktungsbroschüre, Mieterordner, Plakataushang, Mailing usw.) integriert werden. Zudem sollen die Mietenden eine Anlaufstelle für Fragen zur Mobilität haben. Denkbar sind auch Anlässe für das Areal, um das Mobilitätsangebot vorzustellen.

Der Bahnhof Dornach-Arlesheim in Gehdistanz zur Wohnsiedlung Aere ist der ideale Mobilitäts-Hub zum ÖV.

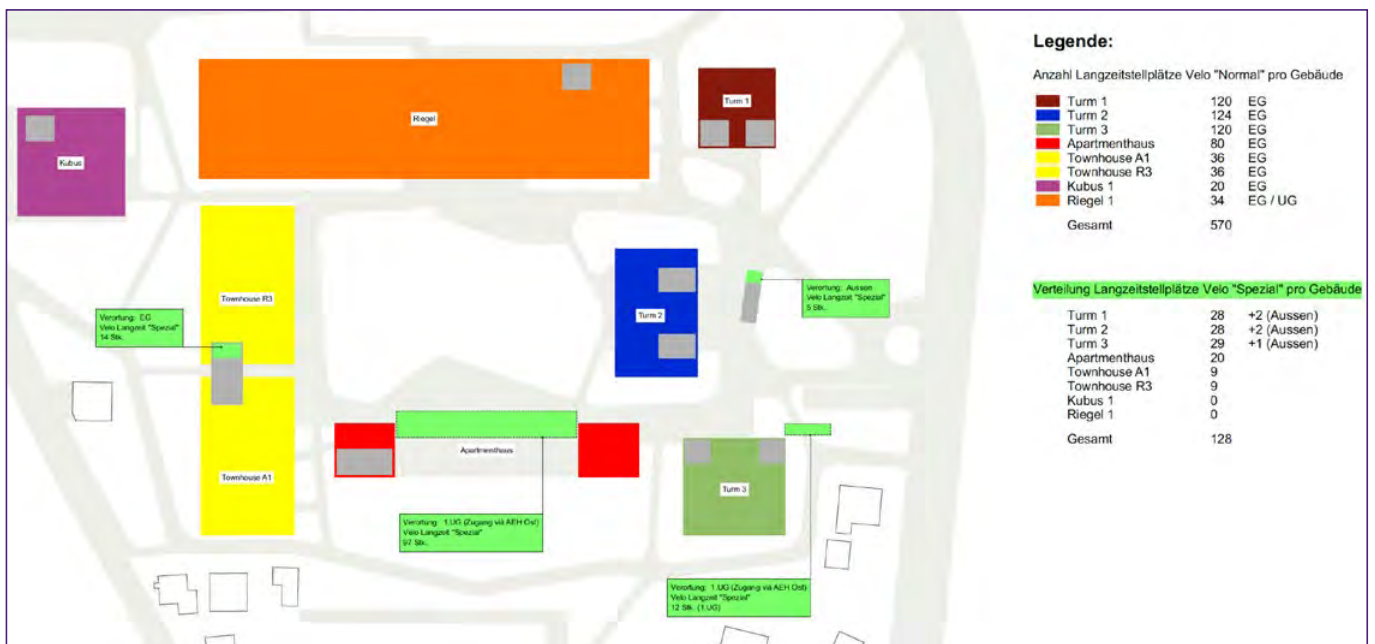




### Mehr Veloparkplätze als empfohlen

In der Wegleitung «Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas» vom Amt für Raumplanung Basel-Landschaft wird die Anzahl Veloabstellplätze nicht vorgeschrieben, sie gibt lediglich Empfehlungen ab. Allerdings haben die Gemeinden Reinach und Aesch im Juni 2021 beschlossen, mindestens 2,5 Veloabstellplätze pro Wohneinheit zu fordern. Davon müssen mindestens 0,5 Abstellplätze für Spezialvelos wie Cargo-Bikes oder Veloanhänger geeignet sein. Die Wohnsiedlung Aere übertrifft mit den geplanten 990 Veloabstellplätzen die Forderung der Gemeinden um rund 120 Plätze und gewährleistet auch die Vorgabe von 0,5 Abstellplätzen für Spezialvelos pro Wohnung.

Damit der Veloverkehr in der Wohnsiedlung Aere optimal abgewickelt werden kann, sollen Langzeit- und Kurzzeit-Veloabstellplätze realisiert werden. Die Kurzzeit-Veloabstellplätze werden im Aussenraum in der Nähe der Eingänge platziert. Die Langzeit-Veloabstellplätze sind mehrheitlich im Gebäude oder im Untergeschoss integriert.



Schema Veloabstellplätze pro Gebäude innen.

Quelle: Caruso St John Architects.

### Landschaftskonzept baut auf Mobilitätskonzept auf

«Landschaftsarchitektur ist immer auch etwas Verkehrsplanung», erklärt Lukas Schweingruber vom Studio Vulkan Landschaftsarchitektur. Deshalb wurde das bestehende Mobilitätskonzept der Trafiko AG in das Landschaftskonzept implementiert. Dabei war ein wichtiger Ansatz der Landschaftsarchitekten, die Siedlungsinsel mit ihrem Umfeld möglichst gut für den Langsamverkehr zu vernetzen.

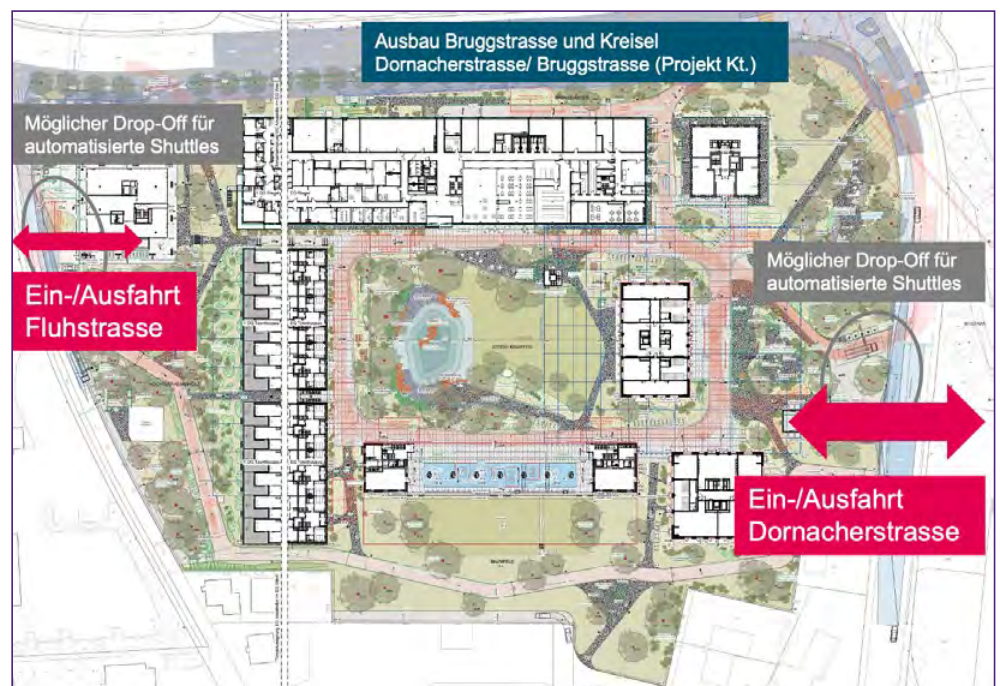


Die Erschliessung des Areals für den MIV wurde auf zwei Bereiche reduziert: zum einem mit einer primären Zufahrt und Einfahrt in die Tiefgarage über die Dornacherstrasse im Osten des Areals. Die Town Houses und das Dienstleistungsgebäude werden über die Fluhstrasse im Westen erschlossen. Abgesehen von nötigen Zulieferungen und der Feuerwehr ist kein motorisierter Verkehr auf dem Gelände unterwegs.

### Shuttles und gut erreichbare Entsorgungsstationen

Langfristig braucht es im Bereich des Individualverkehrs auch Drop-Off-Zonen für automatisierte Shuttles. Diese selbstfahrenden Ridepooling- oder Ridesharing-Angebote benötigen Umschlagsflächen, wo die Passagiere ein- und aussteigen können. Noch sind diese Flächen nicht explizit geplant. Sie könnten jedoch im Bereich Fluhstrasse und/oder im Bereich der Dornacherstrasse zu liegen kommen. An diesen Eingängen im Westen und Osten werden ebenfalls die Entsorgungsstationen u.a. mit Unterflurcontainern und Unterflurpresscontainern platziert. Diese strategisch günstige Lage ermöglicht eine optimale Erreichbarkeit für alle Bewohnerinnen und Bewohner.

Areal-Erschliessung für MIV  
inkl. Perimeter geplanter  
Strassenausbau.  
Quelle: Studio Vulkan Land-  
schaftsarchitektur.



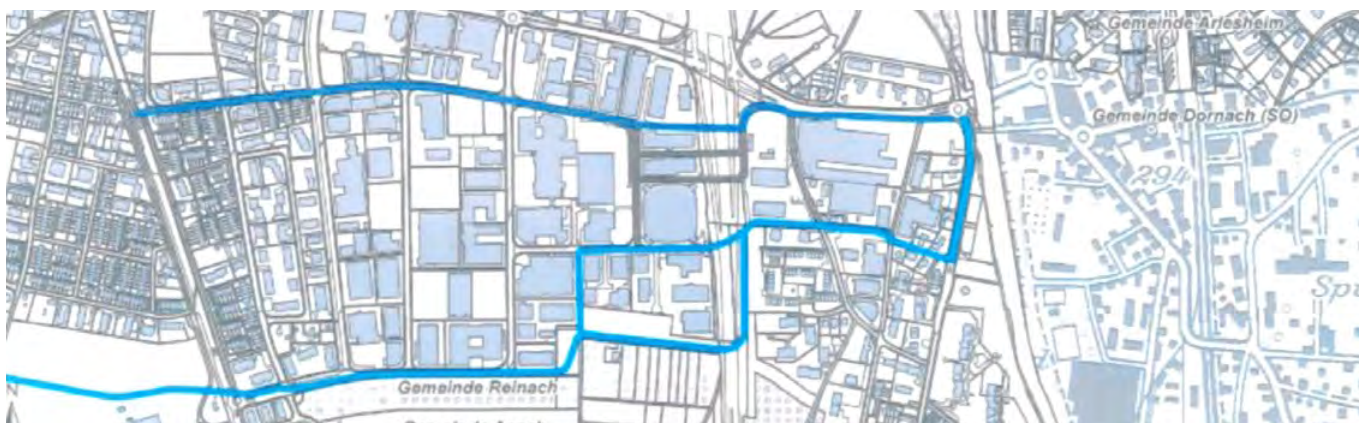
### «Circle Line» in der Birsstadt

Zurzeit wird die Machbarkeit einer «Circle Line» zwischen dem Bahnhof Dornach-Arlesheim und dem Gewerbegebiet Kägen in Reinach geprüft. «Eine Spange zwischen Leimen- und Birstal wäre die erste tangentielle Tramverbindung im Baselbiet», schwärmt Daniel Schoop, Verkehrsplaner im Amt für Raumplanung, Abteilung öffentlicher Verkehr im Kanton Basel-Landschaft. Diese Innovation macht das neue Wohnareal noch attraktiver, denn: «Mit dem Tram könnte die heutige und zukünftige Verkehrsnachfrage auf der Bruggstrasse besser und siedlungsverträglicher abgewickelt



Möglicher neuer ÖV-Korridor Dornach-Arlesheim–Reinach Kägen.  
Quelle: Rudolf Keller & Partner, 2016.

werden», ist Schoop überzeugt. Das Zusammenbringen der Birsstadt erfolgt mit dem Tram insbesondere in tangentialer Richtung, entkoppelt von den MIV-Achsen. Eine Realisierung der Tram-Tangente ist ab 2040 möglich. Im Bereich der Wohnsiedlung Aere ist eine eigene Haltestelle vorgesehen. Ein erster Schritt zur Anbindung der zwei Gemeinden ist auch die geplante Fuss- und Velobrücke über die A18.



Geplante neue Veloverbindung Dornach–Reinach Kägen.  
Quelle: Rudolf Keller & Partner, 2016)

### Monitoring und Controlling

Alle zwei Jahre wird ein Monitoring zuhanden der beiden Gemeinden Aesch und Reinach erstellt, das den aktuellen Parkplatzbedarf und die Umsetzung der Mobilitätsmassnahmen aufzeigt. Nach sechs Jahren wird das Vorgehen gemeinsam mit den Gemeinden neu beurteilt. Als Kennwerte dienen die Anzahl autofreier Haushalte, die Auslastung der Kunden- und Besucherparkplätze oder die Frequenzen beim ÖV. Auch die Verteilung der Mobilitätspakete, die Anzahl Ausleihungen der Sharing-Angebote oder die Situation der Veloparkierung sind wichtige Indikatoren, um den Erfolg des Mobilitätskonzepts zu prüfen.

---

# Nachhaltigkeit.

**In Bezug auf die Nachhaltigkeit ist das Projekt Aere in dreifacher Hinsicht vorbildlich: durch das Landschafts- und das Mobilitätskonzept sowie durch die Massnahmen, die ein energieeffizientes Wohnen und Arbeiten mit erneuerbaren Energien fördern.**

Gerade mal 30 Prozent des 35 000m<sup>2</sup> grossen Areals werden überbaut. Der Rest dient als öffentliche Grünfläche und Begegnungszone. Dieser hohe Anteil an Grünflächen wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus. Um der Natur möglichst viel Raum zu geben, wird der Versiegelungsgrad auf das Notwendigste reduziert und der im Zentrum der Anlage liegende Stöcklingarten wird nicht unterbaut.

Um das Dienstleistungsgebäude herum werden Hochstammbäume gepflanzt, die einem kleinen Wald gleichen. Dieses Hochterrassenholz wird nah an die Town Houses herangezogen, damit tragen sie zur Kühlung der Luft bei. Die ausgewählten Baumarten sind grösstenteils heimische Gewächse. Im Stöcklingarten werden heimische mit fremden Gewächsen kombiniert, da diese gegen die Stressfaktoren des Klimawandels besser gewappnet sind (siehe auch Kapitel «Wohnen im Grünen»). Des Weiteren trägt eine Vielfalt an Strauch- und Stauden massgeblich zum Kleinklima bei.

Begrünung gibt es nicht nur am Boden, sondern auch an mehreren Fassaden. Dafür eignen sich die Nordfassaden des Appartementhauses und der Town Houses, weil sich dort keine Öffnungen befinden. Hier ranken Kletterpflanzen in die Höhe. Ausserdem sind alle Dachflächen, inklusive dem Treppenausstieg der Tiefgarage, extensiv begrünt.

Hervorzuheben ist, dass natürliche Prozesse ein wichtiger Bestandteil des Landschafts- und Baukonzepts sind. So wird das Dachwasser eingeleitet und soll ähnlich wie bei Auen auf der Grundstücksebene versickern.



Zum einen sind dafür die Zonen um den Teich geeignet. In den Flachwasserzonen werden Gräser und Schilfe gepflanzt, in denen Kleintiere einen Beitrag zur Biodiversität leisten können und das Wasser vom Boden auf natürliche Weise nach Bedarf aufgenommen werden kann. Eine weitere Versickerungsmulde ist im Flusspark auf der Gemeindegrenze geplant. Die Einstaufläche der Mulde umfasst rund 200 m<sup>2</sup> und ist circa 40 cm tief, das ergibt ein Einstauvolumen um die 40 m<sup>3</sup>.

Ein wesentlicher Anteil der CO<sub>2</sub>-Emissionen ist auf die private Mobilität zurückzuführen. Deshalb wird im Mobilitätskonzept festgelegt, dass in der Wohnsiedlung Aere weitgehend auf Autos verzichtet wird und die E-Mobilität, der Langsamverkehr und der ÖV gefördert werden sollen (siehe Kapitel «Mobilitätskonzept»).

Des Weiteren gehören zu den wesentlichen Bestandteilen der Nachhaltigkeit die Bauweise und die Wahl der Energieträger. Auf allen Gebäuden – mit Ausnahme der Max Towers – wird eine Photovoltaikanlage montiert. Wärme wird durch Erdsonden erzeugt. Alle Gebäude sind Minergie-P zertifiziert. Die Tragstruktur der Max Towers mit den umlaufenden Loggien hilft, die innere Fassade zu verschatten. Dies gilt auch für die vorgelagerten Fassaden des Dienstleistungsgebäudes und der Südfassade des Alters- und Pflegeheims.



Situation Umgebung mit Dachaufsichten – Photovoltaikmodule. Quelle: HRS.





Der angrenzende Birspark zwischen der Wohnsiedlung Aere und dem Birsufer.

---

# Vorzeigeprojekt an bester Lage.

**Die neue Wohnsiedlung Aere wird zum Vorzeigeprojekt mitten in der Birsstadt. So fassen es Eveline Sprecher, Gemeindepräsidentin von Aesch, und Melchior Buchs, Gemeindepräsident von Reinach, zusammen.**

Die Transformation des ehemaligen Industrieareals in ein Wohn- und Dienstleistungsquartier ist besonders vorbildlich, weil auf einem Grossteil des Grundstücks neuer Grünraum geschaffen wird und das Areal weitgehend autofrei bleibt. Das ist nicht nur nachhaltig, sondern wertet das Gebiet auf. Einen grossen Mehrwert bieten auch die bestehenden Grünräume, die das Areal umgeben. Zum einen das Naturschutz- und Naherholungsgebiet Reinacher Heide und die Flusslandschaft der Birs. Diese rauscht in ihrem steinigen Flussbett Richtung Basel und wird von Fuss- und Velowegen begleitet. Zum anderen lädt der Blick auf die umliegenden Hügel des Solothurner und elsässischen Juras zum Entdecken und Wandern ein. Hier werden die unterschiedlichsten Bedürfnisse erfüllt, auch durch die grosse Auswahl an Wohnungen. Ob alt oder jung, ob Single oder Familie, die Wohnungen sind so gestaltet, dass sie sich an eine Vielfalt von Bewohnergruppen richten.

Zudem kann das Projekt in Bezug auf die Mobilität eine Vorreiterrolle einnehmen. Es gibt wenige Wohngebiete in der Birsstadt, die so gut erschlossen sind, sowohl für den Individualverkehr wie für den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr. Gezielt wird die Bevölkerung auf dem Areal motiviert, Alternativen zu motorisierten Fortbewegungsmitteln zu wählen. Dafür gibt es ausreichend Angebote: aufgrund der idealen Fuss- und Veloverbindungen, einem sehr hohen Anteil an Veloabstellplätzen, durch Velo- und E-Bike-Verleihstellen, dem bestehendem ÖV-Verkehrs-



knoten sowie einer neuen Bushaltestelle und einer geplanten Tramverbindung vor der Haustüre. Und es werden Anreize für die Bewohnerinnen und Bewohner, die Dienstleister und Gewerbetreibenden geschaffen, um autofrei mobil zu bleiben oder zu werden.

Zu den Herausforderungen der Planung zählte, dass sich das sehr grosse Gebiet über die Gemeindegrenzen hinaus erstreckt: eine nicht alltägliche Aufgabe. Doch die beiden Gemeinden sind sich einig, dass sie erfolgreich waren, auch deshalb, weil die Bevölkerung das visionäre Projekt mitgetragen hat. Dieses Vorgehen hat damit Beispielcharakter für alle zukünftigen Projekte in der Birsstadt.



Blick von der Nepomukbrücke,  
birsaufwärts.

# Partnerschaftlich zu neuem, attraktivem Wohnraum.

**Die neue Wohnsiedlung Aere entsteht auf einem ehemaligen Industrieareal auf dem Boden der beiden Gemeinden Aesch und Reinach. Wie plant man ein solches Transformationsprojekt gemeindeübergreifend – und wie kann die Zukunft aussehen?**

**Im Juni 2017 haben die Gemeindeversammlung Aesch und der Einwohnerrat Reinach den Quartierplan für die Wohnsiedlung Aere beschlossen. Voraussichtlich im Winter 2023/2024 ziehen die ersten Menschen hierher. Welche Botschaft vermittelt das Projekt?**

*Eveline Sprecher, Gemeindepräsidentin Aesch (ES):* Mit der Transformation des Gewerbegebietes hat die Gemeinde Aesch die Chance gepackt, im Norden eine wichtige Aufwertung anzustossen. Die neuen Einwohnerinnen und Einwohner finden hier ein gemeindeübergreifendes Vorzeigeprojekt an bester Wohnlage vor.

*Melchior Buchs, Gemeindepräsident Reinach (MB):* Ein neues, grünes Stadtquartier an bester Lage mitten in der Birsstadt, das dank der gut gelungenen Transformation eines ehemaligen Produktionsstandorts entstehen konnte.

**Was war das grösste Erfolgserlebnis in der gemeinsamen Planung dieses Wandels vom funktionalen Industriestandort zur generationenübergreifenden Wohnsiedlung? Und worin lag die grundlegendste Herausforderung?**

*MB:* Beim ehemaligen Stöcklin-Areal handelt es sich im Vergleich mit anderen Quartierplanungen in unseren Gemeinden um ein sehr grosses Gebiet, das zudem durch die Gemeindegrenze getrennt ist. Daher war die Freude gross, dass die gemeindeübergreifende Planung erfolgreich zum Abschluss gebracht und die Bevölkerung überzeugt werden konnte.

*ES:* Absolut einverstanden; das schönste Erfolgserlebnis war, dass das visionäre Projekt in beiden Gemeinden gutgeheissen wurde. Die grösste Herausforderung war die Abstimmung der verschiedenen Bedürfnisse und Anforderungen der beiden Gemeinden.



Zwei Gemeinden – eine Wohnsiedlung. Das Stöcklin-Areal wird sich in hochwertigen Wohn- und Gewerbebaum verwandeln.

**Sehen Sie im neuen gemeindeübergreifenden Quartier Elemente, die Beispielcharakter haben?**

*ES:* Beispielcharakter hat sicher die gemeindeübergreifende Zusammenarbeit. Zukünftig wird dieses Vorgehen vermehrt auch im Rahmen des Vereins Birsstadt angewendet.

*MB:* Die Grundeigentümer haben verstanden, dass ein grüner, vielfältiger Aussenraum mit einem Weiher im Zentrum, vielen Bäumen und



Ruderalflächen zum Birsufer hin für eine so grosse Überbauung sehr wichtig ist.

**Unter anderem entstehen 396 neue Wohnungen. Hat das Einfluss auf die Infrastruktur Ihrer Gemeinden?**

**MB:** Auf dem Reinacher Teil des Areals ist die Anzahl Wohnungen für Familien neben den Alters- und Pflegewohnungen der Senevita AG überschaubar. Daher erwarten wir keinen Einfluss auf den Bedarf etwa an zusätzlichem Schulraum. Für den Verkehr ist das Areal bereits erschlossen.

**Wichtig ist ein gemeinsames Ziel, eine gemeinsame Vision. — Eveline Sprecher**

**ES:** Es ist eine Daueraufgabe der Gemeinde, die Entwicklungen zu beobachten und mit Weitsicht Anpassungen der Infrastruktur zu planen. Solche werden in der Regel nicht aufgrund eines einzigen Projektes notwendig. Es ist die Summe aller Entwicklungen, die zu Anpassungen führt.

**Welche Rolle kommt im Rahmen des Projekts dem öffentlichen Verkehr zu? Welche dem Individualverkehr und anderen Mobilitätsformen? Kurz, wie bewegt sich die Wohnsiedlung Aere?**

**ES:** Die Anbindung war ein elementares Thema. Die Lage des neuen Quartiers ist perfekt für den Individualverkehr und den öffentlichen Verkehr. Aufgrund der ausserordentlich guten Anbindung an das ÖV-Netz wurde mit einem Mobilitätskonzept sichergestellt, dass die Parkplätze reduziert werden können. Zukünftig soll die Bevölkerung auch mit einer Velo-Vorzugsroute durch das Birs-tal motiviert werden, vom Individualverkehr auf andere Fortbewegungsmittel umzusteigen.

**MB:** Das Areal befindet sich in Fussdistanz zum Bahnhof Dornach-Arlesheim (S-Bahn nach Basel) und zu Einkaufsmöglichkeiten in Dornachbrugg. Neu geplant ist eine Fuss- und Veloverbindung entlang der Bruggstrasse mit einer Brücke über die Autobahn ins Arbeitsgebiet Kägen und weiter zum Zentrum von Reinach. Zusätzlich befindet sich die Bushaltestelle direkt vor der Haustüre.

**Lassen Sie uns zum Schluss bitte noch an Ihrer Vision für das Areal teilhaben. Was sehen Sie, wenn Sie die Augen schliessen und an das Jahr 2030 denken?**

**MB:** Ein lebendiges, grünes Stadtquartier, in dem sich sowohl Familien mit Kindern, Erwerbstätige als auch Seniorinnen und Senioren begegnen und wohlfühlen.

**ES:** Ein grünes, belebtes, durchmischtes Quartier an der Birs, wo alle Generationen gerne wohnen, arbeiten und sich erholen.



**Eveline Sprecher, Aesch**

Eveline Sprecher (SP) ist seit Juli 2020 Gemeindepräsidentin von Aesch.  
[www.aesch.bl.ch](http://www.aesch.bl.ch)



**Melchior Buchs, Reinach**

Melchior Buchs (FDP) ist seit März 2018 Gemeindepräsident in Reinach.  
[www.reinach-bl.ch](http://www.reinach-bl.ch)

In ihrer beruflichen Tätigkeit verbindet sie unter anderem das Engagement für die Birsstadt. Divergierende Interessen gibt es nach eigenen Aussagen praktisch nicht.



Wohnen erleben.

**aère**