

16 Verdichtetes Wohnen vor den Toren der Stadt

Im Muttenzer Quartier Hagnau-Schänzli wird ein ehemaliges Gewerbegebiet in ein gemischtes Wohnquartier weiterentwickelt und stark verdichtet. Im Studienauftrag um den BirsTower überzeugte das Team Burkard Meyer Architekten/Lars Ruge Landschaften und setzt das Hochhaus-Cluster entlang der Birs fort.

KATHARINA MARCHAL



**Hagnau West, Baubereich D,
BirsTower, Muttenz**

Digitaler Studienauftrag auf Einladung

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Burkard Meyer Architekten, Baden
mit Lars Ruge Landschaften, Zürich

Teilnehmendes Team

SSA Architekten, Basel
mit Skala Landschaft Stadt Raum, Zürich

Teilnehmendes Team

jessenvollenweider architektur, Basel
mit Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten

Fachjury

Dani Ménard, Architekt, Zürich (Vorsitz);
Hosna Pourhashemi, Landschaftsarchitektin,
Zürich; Susanne Fritz, Architektin, Zürich;
Daniel Wentzlaff, Architekt, Basel

Sachjury

Doris Rutishauser, Gemeinderätin
Departement Hochbau und Planung,
Gemeinde Muttenz; Christoph Heitz,
Bauverwalter, Gemeinde Muttenz;
Andreas Campi, Halter AG; Ariel Arthur
Dunkel, Halter AG

Ausloberin und Veranstalterin

Halter AG, Münchenstein

Verfahrensbegleitung

Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG,
Münchenstein

Der Druck, in der Schweiz mehr Wohnraum zu schaffen, steigt weiterhin, vor allem in den Städten. Doch auch stadtnahe Gemeinden sehen die Notwendigkeit, unternutzte Gewerbegebiete für den Wohnungsbau umzunutzen. So auch im Entwicklungsgebiet Hagnau-Schänzli in der Baseltbieter Gemeinde Muttenz. Auf den an der Kantonsgrenze zu Basel-Stadt liegenden Gewerbeflächen entsteht ein gemischtes Wohnquartier mit sechs Hochhäusern.

Dafür genehmigte die Gemeinde 2018 den Quartierplan, der das Gebiet in Hagnau West und Ost unterteilt. Für das erste und höchste Hochhaus im östlichen Teil des Areals wurde im September 2025 der Grundstein gelegt. Es folgen weitere fünf, bis zu 90 m hohe Hochhäuser. Dabei sieht der Quartierplan bis zu 70% Wohnraum und 30% Gewerbe vor – das

ergibt rund 630 Eigentumswohnungen und 700 Arbeitsplätze. Belebt werden soll das neue Quartier durch Restaurants, einen Quartierladen und ein Fitnesscenter, vor allem am neuen Hagnauplatz im Zentrum.

Der Standort ist ideal für Wohnungen: Auf der einen Seite des 2.8 ha grossen Gebiets fliesst die von einem Grünraum gefasste Birs. In Gehdistanz befinden sich ein Einkaufszentrum im Fussballstadion «Joggeli» des FC Basels, die St. Jakobshalle und das gleichnamige Gartenbad. Durch naheliegende Tram- und Bushaltestellen sowie den direkten Autobahnanschluss ist das neue Quartier bestens erschlossen. Allerdings ist der Lärmpegel an der stark befahrenen St. Jakobs-Strasse hoch. Zudem grenzt das Gelände gegen Norden an einen Bahndamm.



Weitere Informationen, Pläne und
Bilder auf competitions.espazium.ch,
via QR-Code oder Kurzlink
bit.ly/birstower

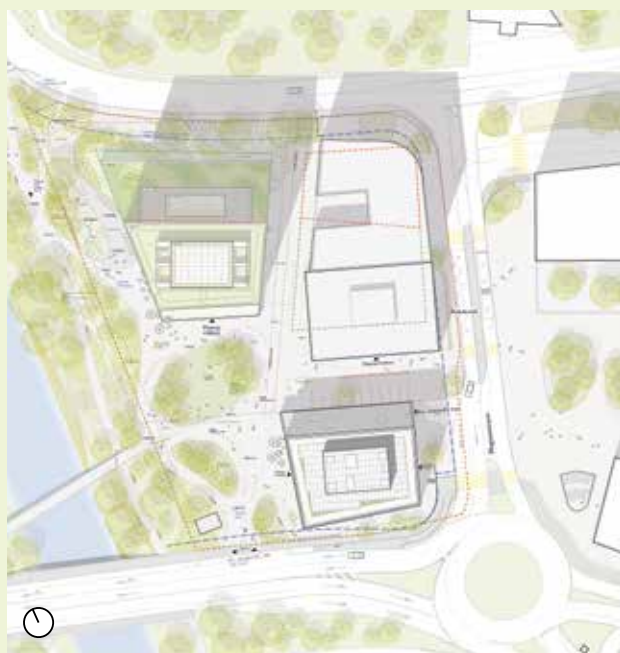
Als Ausgleich zur starken vertikalen Verdichtung wird die Pferderennbahn in einen Natur- und Erholungsraum entlang der Birs umgestaltet. Anstelle des Schänzlis entsteht ein neuer Grünraum und der Flusslauf wird renaturiert. Aus dem Studienauftrag sind für dessen Gestaltung Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten als Gewinner hervorgegangen. Ihr Konzept verbessert die Anbindung des rund 7 ha grossen Schänzliparks an das Siedlungsgebiet, an die Brüglinger Ebene und letztendlich an die Stadt Basel. Vorteilhaft für die Gemeinde Muttenz ist, dass der neue Park entlang der Birs von den verschiedenen Eigentümerinnen des Hagnau-Schänzlis mitfinanziert wird.

Anspruchsvolle Rahmenbedingungen

In einer nächsten Etappe plant die Entwicklerin und Totalunternehmerin Halter im Auftrag der Baurechtsnehmerin Rietpark Immobilien ein weiteres Hochhaus für die Wohn- und Geschäftsnutzung auf dem Areal Hagnau-West, direkt neben der Birs. Gemäss Quartierplan war die Durchführung eines Varianzverfahrens vorgegeben. Aufgrund der anspruchsvollen städtebaulichen Rahmenbedingungen entschied sich Halter für ein Einladungsverfahren. Sie wählte drei Büros für den digitalen Studienauftrag aus: SSA Architekten mit Skala Landschaft Stadt Raum; jessenvollenweider architektur mit Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten und Burkard Meyer Architekten mit Lars Ruge Landschaften.

Auffallend gross war das Expertengremium mit 16 Personen, während nur je vier Personen im Fach- und Sachgremium sassen. Die Kubatur des rund 70 m hohen BirsTower war vorgegeben. Das Ziel war eine maximale Ausnutzung des oberirdischen baulichen Potentials von 16 150 m² Bruttogeschossfläche.

Der Entscheid fiel einstimmig zugunsten des Projekts vom Team Burkard Meyer Architekten. Es überzeugte vor allem in wirtschaftlicher Hinsicht. Das zeigten Unterschiede im Ertragspotential, die sich aus den detaillierten Berechnungen der Wirtschaftlichkeit (Erträge und Kosten nach eBKP-H) in der zweiten Phase ergaben. Letztendlich hob



2

2 Die Lage ist gut: Auf der einen Seite fliesst die, von einem Grünraum gesäumte Birs. Das «Joggeli» mit Einkaufszentrum, Halle und Gartenbad liegen in Gehdistanz. Situationsplan, Mst. 1:2000. Plan: Burkard Meyer Architekten



Kanton Zürich Baudirektion Hochbauamt Liegenschaften Opernhaus Zürich AG Werterhaltende Massnahmen Rahmenvertrag für Architekturgesamtleistungen Planerwahl im selektiven Verfahren

23. Januar 2026

Das Hochbauamt Kanton Zürich, schreibt im Auftrag der Opernhaus Zürich AG, die Vergabe von Architekturgesamtleistungen (Planungs- und Baumanagementleistungen nach SIA102) für die Werterhaltenden Massnahmen am Opernhaus und seinen, mit dem Theaterbetrieb verbundenen Liegenschaften, aus. Es soll ein Rahmenvertrag für eine Gesamtleistung über fünf Jahre abgeschlossen werden.

Baufaufgabe

Für den Werterhalt des historischen Opernhauses, dessen Erweiterungsbau und die weiteren Liegenschaften, ist eine laufende Instandhaltung der Gebäude notwendig. Teilweise stehen diese unter Denkmalschutz.

Der Werterhalt der Gebäude inkl. deren Gebäudetechnik und damit die Sicherstellung des Betriebs, liegen in der Verantwortung der Opernhaus Zürich AG. Diese sucht ein Architekturbüro, welches die Planungs- und Baumanagementleistungen und deren Umsetzung in einem Rahmenvertrag über fünf Jahre realisiert. Die Aufgabe beinhaltet neben den Projektumsetzungen auch die Erarbeitung der Mehrjahresplanung aller Liegenschaften sowie die Koordination mit dem Hochbauamt und der Fachstelle Kultur im Hinblick auf die unterschiedlichen Werterhaltenden Massnahmen.

Verfahren

Die Submission erfolgt gemäss Art. 19 IVöB als selektives Verfahren mit Präqualifikation (1. Phase) und anschliessender Angebotsphase (2. Phase).

Für die Angebotsabgabe werden maximal fünf Planungsbüros eingeladen, welche die Eignungskriterien der Präqualifikation am besten erfüllen.

Das Angebot umfasst die Bearbeitung zweier objektbezogener Aufgabenstellungen sowie eine Offerte für die nicht vom Hochbauamt definierten Honorarparameter.

Beide Phasen sind nicht anonym; die Gesamtleistungsteams stellen ihr Angebot dem Bewertungsgremium persönlich vor. Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt. Vollständig und fristgerecht eingereichte Angebote der 2. Phase werden pauschal mit CHF 5'000.- (inkl. MwSt.) vergütet.

Teilnahmeberechtigt

Teilnahmeberechtigt sind Architektinnen und Architekten mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz, in der EU oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

Bewertungsgremium

Adriano Tettamanti, Abteilungsleiter, Hochbauamt (Vorsitz)
Marc Meyer, kaufmännischer Direktor, Opernhaus Zürich
Volker Götz, Projektleiter Bau, Opernhaus Zürich
Beatrice Volken, Fachstelle Kultur,
Direktion der Justiz und des Innern
Elisabeth Hobiger-Feichtner, Architektin

Termine

Eingabe der Bewerbung (1. Phase)	bis 20. Februar 2026, 12.00 Uhr
Eingabe des Angebots (2. Phase)	bis 13. Mai 2026, 12.00 Uhr
Präsentation und Beurteilung	08. Juni 2026

Submissionsunterlagen

Die Submissionsunterlagen für die Präqualifikation stehen unter <https://konkurado.ch/de/planerwahl-rahmenvertrag-opernhaus-zuerich> als Download zur Verfügung.



sich das Projekt aber auch in Bezug auf die qualitativen Aspekte, auf die Nachhaltigkeit sowie mit seinem Freiraumkonzept von den anderen Beiträgen ab.

Qualität versus Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit der Eigentumseinheiten im Baurecht spielte bei diesem Wettbewerb eine grosse Rolle. Deshalb lag der Fokus auf der Maximierung der Wohnfläche. Der Entwurf von Burkard Meyer überzeugte durch das grosse Angebot und die Vielfalt an unterschiedlichen Wohnungen sowie deren Aufteilung im 23-geschossigen Turm. Darin sind die Verkehrsflächen auffallend klein und im Vergleich zu den anderen Projekten auf ein Minimum reduziert. Dies ermöglicht eine bessere Rendite für den Investor. Informeller Austausch und Treffen zwischen den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern finden deshalb vor allem im Erdgeschoss statt.

Im zweigeschossigen, offen gestalteten Sockel befinden sich das Bistrot, der Concierge und temporäre Arbeitsplätze, darüber vier Geschosse mit acht Studios sowie vier Einzimerwohnungen als Serviced Apartments. Dann kommt ein Geschoss mit Gästezimmer, Fitnessstudio, Businesscenter, Weinraum, Trockenraum und Paketstation. Da die Wohnungen durch den Verkehr starkem Lärm ausgesetzt sind, gibt es erst ab dem fünften Geschoss Wohnungen mit zumeist 2.5 bis 4.5 Zimmern. In den letzten beiden Geschossen liegen die luxuriösen Penthouse-Wohnungen mit bis zu 5.5 Zimmern, die oberste Wohnung verfügt über einen privaten Zugang zum Dachgarten.

Elegant erscheint die feingegliederte Pfosten-Riegel-Fassade mit geschlossenen Brüstungsbändern. Allerdings stellt die Jury die Frage, ob sich die Fassadenkonstruktion wirtschaftlich optimieren lässt. Zur Verbesserung des Lärmschutzes sind die Fenster der Wohnräume zu den Bahngleisen, der Strasse und zum Stadion festverglast; die Loggien sind mit schallabsorbierendem Material ausgekleidet. Auf diesen Seiten kann über das sogenannte Vier-Jahreszeiten-Zimmer gelüftet werden.

Die Jury ist zufrieden mit dem funktionalen Hochhaus, das städtebaulich einen integralen Bestandteil dieses neuen Ensembles bilden wird. Sie schätzt die Auseinandersetzung der Teams mit den Fragen der Wirtschaftlichkeit und die hohe Qualität der hervorgebrachten Projekte. Der BirsTower leistet einen Beitrag, den steigenden Bedarf an Wohnungsbau in der Region Basel zu decken, wenn auch nicht im weniger lukrativen, preisgünstigen Mietwohnungsbau. •

KATHARINA MARCHAL schreibt für die Fachpresse und betreut Architekturbüros in der PR- und Medienarbeit.



3 Trotz der wirtschaftlichen Umsetzung fand das Siegerteam mit der feingliedrigen Fassade und den Brüstungsbändern einen eleganten Ausdruck. Visualisierung: Burkard Meyer Architekten

4 Wegen der hohen Lärmbelastung sind erst ab dem fünften Geschoss grössere Wohnungen vorgesehen. Der Sockel ist der Öffentlichkeit zugänglich. Grundriss, Mst. 1:500. Plan: Burkard Meyer Architekten