

GENERATIONENPROJEKT

Vor den Toren Basels entsteht ein Innovationscluster von unschweizerischen Dimensionen. Wer steckt dahinter?



Jacques Herzog im Interview

Warum Allschwil grosse
Architektur verdient

SIP Main Campus im Fokus

Wie aus Infrastruktur
ein Ökosystem wird

EDITORIAL

Momentum
Basel-
Landschaft

Basel-Landschaft gehört heute zu den weltweit führenden Life-Sciences-Standorten. Die starke Infrastruktur, eine hohe Innovationskraft, die enge Verbindung exzellenter Bildungs- und Forschungseinrichtungen mit erfolgreichen Unternehmen und ein ausgeprägter Innovationsgeist: Das ist die Ausgangslage. Eine Garantie für morgen ist es nicht.

Wer im internationalen Wettbewerb um Fachkräfte und Unternehmen bestehen will, braucht mehr als gute Rahmenbedingungen. Er braucht Orte, an denen man arbeiten will. Ökosysteme, die Neues ermöglichen. Räume, die Begegnung nicht dem Zufall überlassen, sondern strukturell fördern und einfordern. Das setzt voraus, was in der Immobilien- und Standortentwicklung selten ist: den Mut, ein Areal nicht bloss zu bebauen, sondern es zu kuratieren – mit Langzeitperspektive, mit zukunftsweisender Architektur als Argument und mit hochwertigem Freiraum als strategischer Entscheidung.

Der Switzerland Innovation Park Basel Area (SIP) Main Campus in Allschwil steht für diese Qualität. Was diesen Cluster auszeichnet, ist nicht die Summe seiner Gebäude. Es ist die Entscheidung für das Zusammenspiel: internationale Konzerne, Forschungsinstitute und hochinnovative Startups, eingebettet in zukunftsweisende Architektur und verbindende Freiräume. Hinzu kommt der Anspruch, eine Community zu entwickeln, die über Institutionsgrenzen hinausgeht. So steht der SIP Main Campus für ein Ökosystem von internationaler Ausstrahlung – mitten im Baseltal.

Solche Erfolgsgeschichten passieren nicht von selbst. Sie folgen einer Vision, verlangen Beharrlichkeit – und sie brauchen Investoren, die bereit sind, sich auf das dünne Eis des «Wie wäre es, wenn?» hinauszuwagen. Immobilienentwicklung funktioniert zu oft nach dem Schema «planen, vermieten, bauen». Der SIP Main Campus bricht mit dieser Logik – aus der Überzeugung, dass nur so aus Fläche Identität entstehen kann. Und dass dank dieser Identität ein Ort entsteht, der die besten Unternehmen, Institutionen und Köpfe anzieht und verbindet.

Als Volkswirtschaftsdirektor bin ich überzeugt: Standortpolitik ist immer auch Beziehungsarbeit. Sie lebt davon, dass Investoren, Unternehmen, Institutionen und die öffentliche Hand gemeinsam entwickeln. Der SIP Main Campus zeigt, dass dieser Dialog gelingt – wenn die Überzeugung geteilt wird, dass wirtschaftlicher Erfolg langfristiges Denken voraussetzt. Denn die überzeugendsten Argumente im Standortwettbewerb sind Orte mit Identität: Orte, an denen Menschen gerne sind und Unternehmen kommen, um zu bleiben.

Thomi Jourdan, Regierungsrat, Vorsteher der Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion des Kantons Basel-Landschaft

Herkunft. Haltung. Zukunft.

Hinter Senn steht eine Familie – mit Erweiterungen. Vorsicht und Risikofreude, Pragmatismus und Kunstverstand, Wirtschaftlichkeit und Liebe zum Ort verbinden sich bei Senn zu einer eigenen Kultur, getragen von allen Mitarbeitenden und geprägt über Generationen. **Von Alexander Vitolić**

Während die Firma Senn genau ausmacht, lässt sich nicht mit einem Wort erledigen. Johannes Senn, der seit 26 Jahren an der Spitze des Unternehmens steht, weiss das genau. Wenn das Gegenüber versucht, die richtigen Worte dafür zu finden, hilft er nachsichtig aus. «Bauunternehmen» wäre naheliegend, aber Senn korrigiert. Ein Bauunternehmen habe mehr mit Produktion zu tun, mit Herstellen. Senn produziere nicht in diesem Sinn. «Wir sind eigentlich Manager», sagt er. Immobilienentwickler. Das heisst: Grundstücke und Liegenschaften suchen, kaufen, finanzieren, positionieren, planen, bauen lassen, vermarkten und, zu guter Letzt, verkaufen. Dazwischen liegt ein langer Prozess, in dem sehr unterschiedliche Interessen zusammenkommen.»

Er selbst ist Inhaber und Geschäftsführer, er führt die Gruppe in zweiter Generation. Gegründet wurde sie von seinem Onkel Iso, später stieg sein Vater Gallus ein. Heute leitet Johannes Senn das Unternehmen alleine. Weitere Familienmitglieder, wie sein Bruder und seine Frau, sind ebenfalls bei Senn. Mittlerweile engagiert sich auch Tochter Anna in der Firma. Ein Organigramm braucht es dafür nicht.

Am Anfang jeder Geschichte steht ein Grundstück oder eine Liegenschaft und die Frage: Was kann man dort machen? Was ist für künftige Nutzer interessant, was für Investoren, was für Behörden, was für die Nachbarschaft? «Am Schluss wollen wir es auch wieder verkaufen können», sagt er. «Das heisst, es muss investitionsstauglich sein.» Gleichzeitig müsse ein Projekt zu dem Ort passen oder ihn weiterentwickeln. Das abzuschätzen, das zu verstehen, ist seine Aufgabe.

Denn: Wer baut, wird nicht automatisch willkommen geheissen. Senn formuliert es deutlich: «In der Schweiz bist du grundsätzlich ein Störenfried, wenn du baust.» Darum lohne es sich, sehr früh zu überlegen, was in die Nachbarschaft passt. Nicht aus reiner Freundlichkeit, sondern weil ein Projekt sonst kaum trägt. Senn arbeitet dabei mit Beratern zusammen. Manchmal geht es um ein unternutztes Grundstück, auf dem man aufstocken oder neu bauen könnte. Doch nicht jede Möglichkeit wird zu einem Projekt. Zuerst müsse man prüfen, ob die Gemeinde überhaupt ein Interesse habe. «Wenn ein totaler Widerstand herrscht, dann bringt es wenig.»

Das klingt pragmatisch, fast trocken. Entwicklung beginnt für Senn nicht beim Objekt, sondern beim Verhältnis zwischen Gebäude, Nutzung und Umfeld. Es muss politisch, wirtschaftlich und sozial bearbeitbar sein.

Belebung ist kein Nebeneffekt

Aber dann verändert sich Senns Tonfall. Wenn die Sprache auf das Erdgeschoss kommt, löst sich seine konzentrierte Ernsthaftigkeit auf. Bei Themen wie Cafés, Restaurants oder Ausstellungen gerät der Entwickler geradezu ins Schwärmen.

Für ihn sind solche zugänglichen Nutzungen keine Dekoration. Sie sind das Herz der Projektlogik. «In einer Stadt ist Erdgeschossnutzung ein ganz zentraler Faktor», sagt er. Sie belebe das Parterre und wirke auf die oberen Geschosse zurück. Ein Gebäude, dessen Erdgeschoss funktioniert, schafft einen anderen Ort als eines, das sich nach aussen abschliesst. Senn nennt das Beispiel des eigenen Firmenumfelds. Hätte man dort einfach nur Büros geplant, wäre der Ort für die Stadtbewohner abgeschnitten worden. Stattdessen gibt es ein Restaurant, ein Café, Räume für Ausstellungen.

Flächen müssten effizient sein, das sei klar. Aber Architektur solle mehr sein als Flächenmanagement. Senn sagt: «Ein Ort sollte in sich funktionieren können.» Wenn ein Areal nur aus Büroflächen bestehe, werde ein Stadteil entwertet. Es fehle dann der Ort, an dem man sich begegnet, etwas isst, einen Kaffee trinkt, zufällig jemanden trifft.

Diese Idee taucht in mehreren Projekten auf. Beim Zwicky-Areal in Dübendorf war die Ausgangslage schwierig: ein ehemaliges Industrieareal, ein raues Umfeld, viel Verkehr. Senn erzählt, ursprünglich sei dort ein reiner Bürobauplan vorgesehen gewesen. Senn habe jedoch die Möglichkeit gesehen,



Ein Teil der erweiterten Senn-Familie und ihr Barista: Florin Reifler (hinten) führt die Espresso-Bar am Hauptsitz von Senn an der Brühlgasse in St. Gallen. Im Bild, von links: Iso Senn, Gabby Senn, Hanspeter Stacher, Nadia Sanchez Martin, Johannes Senn, Johannes Eisenhut, Lukas Senn, Anna Senn, Patrick Lengwiler und Sandro Infanger.

«In der Schweiz bist du grundsätzlich ein Störenfried, wenn du baust.»

Johannes Senn
Inhaber und Geschäftsführer von Senn

Wohnen zu integrieren. Zusammen mit Partnern, darunter der Genossenschaft Kraftwerk1, wurde ein Gestaltungsplan für eine gemischte Nutzung erarbeitet. Für Senn war das Areal nicht trotz, sondern auch wegen seiner Lage interessant. Es war ein Verkehrsknotenpunkt zwischen Dübendorf, Wallisellen und Zürich. Die Frage war, ob man dort über konkrete Nutzungen – Wohnungen, Gewerbe, Hotel, Gastronomie – ein Stück Stadt herstellen kann. «Das Beleben ist ganz entscheidend», sagt er.

Ähnlich argumentiert er beim Koch-Quartier in Zürich, wo Senn den Gewerbehauerteil übernommen hat. Das geplante Gewerbehauerteil MACH soll nicht nur Arbeitsplätze bieten, sondern quartiernahe Angebote enthalten und abends und am Wochenende belebt sein. Gewerbe ist für Senn nicht automatisch Stadt. Es braucht Nutzungen, die Kontakt herstellen.

Nachhaltig und alltagstauglich

In Allschwil bei Basel, auf dem Main Campus des Switzerland Innovation Park Basel Area, wird diese Frage noch grösser. Dort entwickelt Senn Gebäude im Life-Sciences-Umfeld. Für Senn war entscheidend, dass das Schweizerische Tropen- und Public-Health-Institut sowie der Innovationspark auf das Areal zogen. Sie brauchten mehr als nur Gebäude. «Die brauchen auch ein Ökosystem», sagt Senn. Eine konkrete Verdichtung von Forschung, Firmen, Start-

ups, Gastronomie und Begegnungsräumen. Ein Ort, der andere anziehe und sich selbst verstärke.

Das bekannteste Gebäude in Allschwil ist Hortus, entwickelt zusammen mit Herzog & de Meuron. Senn nennt das Bürogebäude einen Versuch, «radikal nachhaltig» zu bauen, an die Grenze des technisch Machbaren zu gehen und die graue Bauenergie innerhalb einer Generation zurückzuzahlen. Doch Nachhaltigkeit wird bei Senn nicht wieder zu einer Frage der Nutzung und Behaglichkeit. Büros müssten heute dem Homeoffice standhalten.

Bauen für das Klima von morgen

Das betrifft auch das Klima. Senn illustriert das am Beispiel eines aktuellen Projekts an der Frankfurt-Strasse auf dem Dreispitz in Basel. Das grosse Areal wandelt sich derzeit vom geschlossenen Zollfreilager und Gewerbegebiet zum durchmischten Stadtquartier. Hier habe man sich ein anderes Ziel gesetzt als bei Hortus. Ökologisch gut müsse das Projekt natürlich sein. Aber die zentrale Vorgabe laute: Bei 40 Grad Aussentemperatur soll es innen 24 Grad haben. Am Anfang hätten Planer das vielleicht nicht ganz ernst genommen, vermutet Senn. Dann habe man gesehen, wie schnell sich Klimaszenarien überholen. Der Entwurf wurde überarbeitet, der Fensteranteil reduziert. Viel Glas war für Senn ohnehin lange zu dominant und monoton.

Das passt zu seinem Grundgedanken: Architektur muss länger funktionieren als die erste Geschichte, die

man über ein Projekt erzählt. Im Gespräch sagt Johannes Senn: «Die Geschichte ist eine Hypothese.» Ein Gebäude werde später vielleicht anders genutzt, als man am Anfang gedacht habe. Flexibilität und Mischung sind für ihn deshalb handfeste Planungsthemen. Eine Struktur müsse es erlauben, dass sich Nutzungen verändern.

Das klingt technisch, hat aber wieder mit Stadt zu tun. Wenn Nutzungen sich ändern können, bleibt ein Ort beweglich. Senn spricht nicht von Visionen, die sich rücksichtslos durchsetzen, sondern von Vorsicht, Prozessen und Abhängigkeiten. Gleichzeitig ist da seine klare Haltung: Ein Areal soll nicht zur Festung werden. Ein Restaurant, eine Kaffeebar, ein öffentlich nutzbarer Raum – solche Elemente sind für ihn nicht weich, sondern wirksam. Sie machen den Unterschied zwischen einem Gebäude und einem Ort.

Am Ende kommt Senn noch einmal auf den Generationenwechsel im Familienunternehmen zurück. Es gebe immer einen Bruch, sagt er. Der Vorgänger müsse akzeptieren, dass der Nächste es anders mache. «Wenn du es gleich machst wie die Vorgänger, dann sind die Vorgänger immer besser.»

Senn kommt aus der Architektur, heute versteht sich die Gruppe als Immobilienentwicklerin. Die Verschiebung zeigt sich in den Fragen, die Johannes Senn stellt: Was passt an einen Ort? Wie bleibt er veränderbar? Und was passiert im Erdgeschoss? Für Senn beginnt dort nicht die Nebenbenutzung eines Projekts. Dort beginnt seine Wirkung.

Projekte von Senn



MACH, Koch-Quartier, Zürich Gewerbehauerteil im neuen Koch-Quartier in Zürich. Auf dem rund 30 000 Quadratmeter grossen Areal entstehen 325 Wohnungen, ein Park und das Gewerbehauerteil MACH. Das Haus ist auf urbane Produktion, flexible Flächen und quartiernahe Angebote ausgelegt.



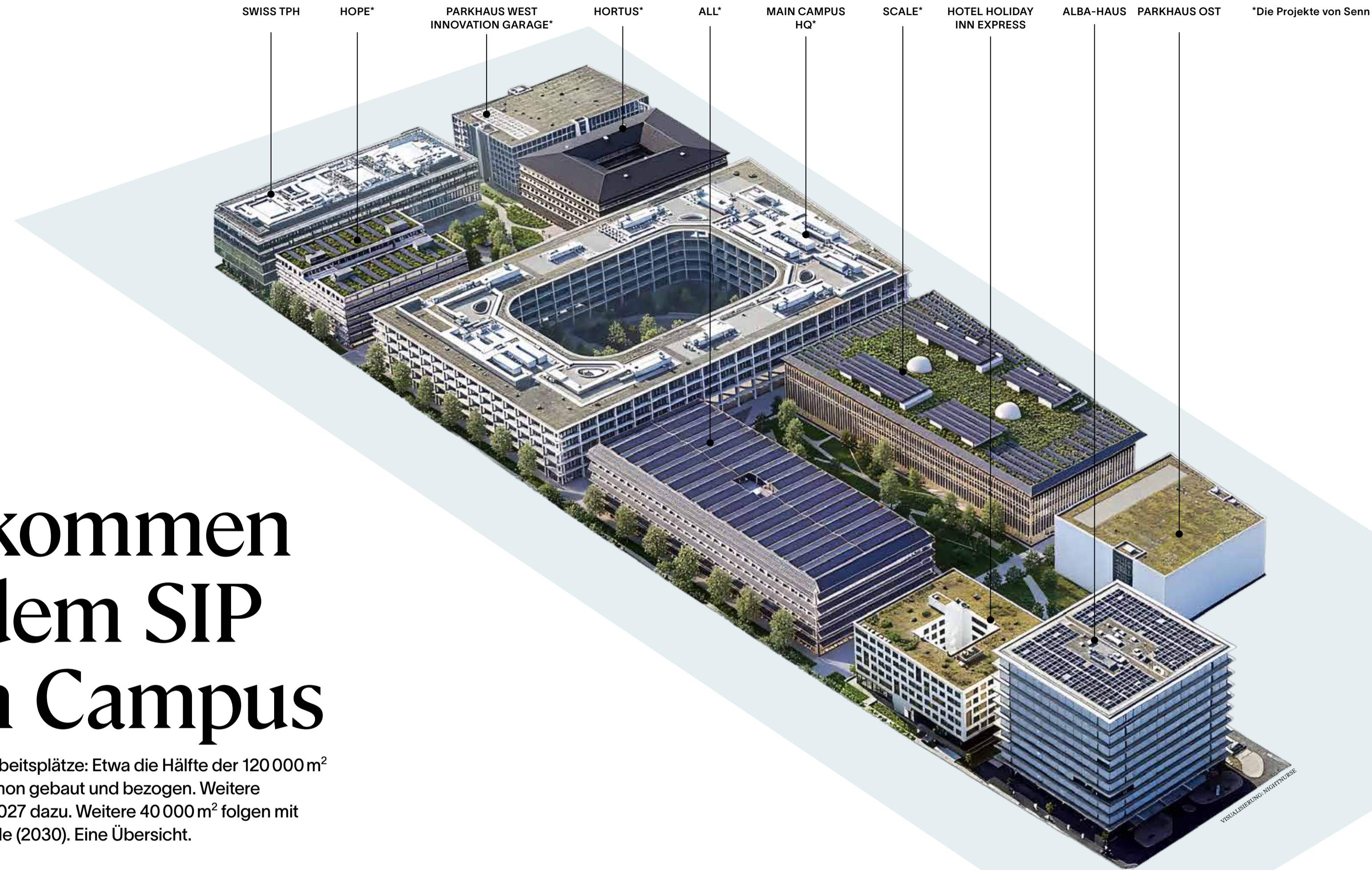
Zwicky Süd, Dübendorf Auf dem Areal der ehemaligen Spinnerei Zwicky entstand eine gemischt genutzte Siedlung für Wohnen, Arbeiten, Kultur und Dienstleistungen. Ausgezeichnet wurde sie mit dem Architekturpreis Kanton Zürich 2016 und der SIA-Auszeichnung «Umsicht – Regards – Sguardis» 2017.



Helsinki Dreispitz, Münchenstein: Das erste Projekt von Senn in Basel und mit Herzog & de Meuron und der Beginn einer tragfähigen Beziehung. Helsinki Dreispitz wurde mit dem Architekturpreis beider Basel ausgezeichnet.



Noerd, Zürich-Oerlikon: Gewerbehauerteil für Produktion, Dienstleistung und Kreativwirtschaft. Hauptmieter ist Freitag. Senn entwickelte Noerd als Investor und Totalunternehmer; später wurde das Gebäude von Pensimo erworben. Noerd erhielt die Auszeichnung für gute Bauten der Stadt Zürich 2011–2015.



Willkommen auf dem SIP Main Campus

Ein Raum für 5000 Arbeitsplätze: Etwa die Hälfte der 120 000 m² Projektfläche sind schon gebaut und bezogen. Weitere 20 000 m² kommen 2027 dazu. Weitere 40 000 m² folgen mit Hope (2028) und Scale (2030). Eine Übersicht.



Die Vervollendung des Ökosystems.

Scale

Das Projekt Scale (steht für: Sciences à l'extrême) markiert den voraussichtlichen Abschluss der Bebauung. Im Verbund mit Hope vervollständigt es die letzten Flächen des Hubs für Life Sciences. Nach der Fertigstellung wird das gesamte Areal Raum für etwa 5000 Arbeitsplätze bieten. «Mit den Liegenschaften Hope und Scale kommen wir bald auf den Markt», verspricht Gaby Senn. Nutzung: Büro- und Forschungsflächen Fertigstellung: voraussichtlich 2030 Architektur: Herzog & de Meuron



Der Nukleus des Ökosystems.

Main Campus HQ

Der Main Campus HQ bildet das räumliche Zentrum des Switzerland Innovation Park Basel Area in Allschwil. Als Nukleus des neuen Life-Science-Ökosystems bietet das erste, rund 40 000 Quadratmeter grosse Gebäude Platz für Forschungseinrichtungen und Startups. Die Mieterschaft des HQ verkörpert den Geist des Areal: grosse Unternehmen, Scale- und Startups sowie prägende Institutionen der Life Sciences Branche. Nutzung: Labor- und Bürogebäude Fertigstellung: 2023 Architektur: Herzog & de Meuron



Gebaute Utopie: das Pionierprojekt.

Hortus

Hortus steht für House of Research, Technology, Utopia and Sustainability. Es ist ein Holzbau, bei dem auf eine Unterkellerung und weitgehend auf Beton verzichtet wurde. Stattdessen kommen primär Holz, Stampflehm und Altpapier (Zellulose) zum Einsatz. Dank einer gewaltigen Photovoltaikanlage soll das Gebäude seine graue Bauenergie nach 30 Jahren amortisiert haben. Das Gebäude ist bereits vollständig vermietet. Nutzung: Bürogebäude Fertigstellung: Juni 2025 Architektur: Herzog & de Meuron



Forschung für die Jüngsten.

All

Das Gebäude All erweitert den Innovations-Hub um weitere 20 000 Quadratmeter hochmoderne Arbeits- und Forschungsflächen. Es wird massgeblich für das neu gegründete Botnar Institute of Immune Engineering (BIIE) realisiert. Das Institut wird sich dort der Erforschung von Immunsystemen widmen, um die Gesundheit von Kindern und Jugendlichen weltweit zu verbessern. Ein Geschoss der Liegenschaft ist noch frei. Nutzung: Labor- und Bürogebäude Fertigstellung: 2027 Architektur: Herzog & de Meuron



Neue Büroflächen ab 2028.

Hope

Der Neubau Hope wird von Senn gemeinsam mit der Rudolf-Geigy-Stiftung entwickelt. Der Name steht für House of Partnership and Engagement. Zusammen mit dem Schwestergebäude Scale geht die Bebauung des SIP Main Campus damit in die finale Entwicklungsphase. Zusammen umfassen die beiden Gebäude weitere 40 000 Quadratmeter hochflexible Fläche, die das Ökosystem abrunden. Nutzung: Büro- und Forschungsflächen Fertigstellung: 2028 Architektur: Felippi Wyssen

Der Main Campus des Switzerland Innovation Park Basel Area steht in Allschwil, einer Agglomerations-gemeinde, die bisher eher weniger mit grosser Architektur gegläntzt hat. Warum braucht ein Life-Sciences-Zentrum an diesem Ort ein so herausragendes Gebäude?

JACQUES HERZOG: Life Sciences will die besten Forscherinnen und Forscher aus aller Welt anziehen. Es herrscht ein starker Kampf um Talente. Architektur ist entscheidend dafür, ob sich Forscherinnen und Forscher an einem Ort wohlfühlen. Die Arbeitswelt wandelt sich ständig. «Nine to five» ist längst nicht mehr gefragt. Arbeit und Freizeit, privat und öffentlich sind inzwischen Welten, die sich vermischen. Architektur antizipiert und reflektiert solche Entwicklungen und die verschiedenen Bedürfnisse.

Aber in Allschwil? Ist das nicht etwas übertrieben?

Nein, wieso denn? Der Switzerland Innovation Park Basel Area ist einer der wichtigsten Innovationsstandorte der Schweiz. Allschwil ist aber auch sonst ein attraktiver Ort: Mit seinen Riegelbauten erscheint es wie eine geografisch-kulturelle Ausdehnung des Elsass in die Schweiz hinein. Heute urbanisiert sich dieser Ort zunehmend und ist Teil der trinationalen Metropolitanregion Basel. Es wäre arrogant zu sagen, gute Architektur sei nur in den grossen Zentren angebracht. Gerade in der Schweiz findet das gegenwärtige Wachstum vor allem in den Agglomerationen statt. Deswegen braucht es auch hier Qualität – in Bezug auf Gebäude, Landschaft, Erholungsräume oder Kultur.

Sie haben sich am Main Campus und beim Hortus-Gebäude für ein Hofhaus – oder noch besser: für die Typologie eines Klosters – entschieden. Hat dies mit den Inhalten zu tun, die in diesen Räumen entwickelt werden?

Ein Haus mit Innenhof ist eine seit Jahrhunderten bewährte Bautypologie. Hier im Hortus-Bau ist der Innenhof ein aussergewöhnlicher, geradezu märchenhafter Garten, wo Erde und Pflanzen im Vordergrund stehen. Dieser Raum wird von den dort arbeitenden Menschen vielfältig genutzt – für kleine Meetings, Arbeit oder Lunchpausen. Doch es ist nicht bloss ein schöner und stimulierender Raum. Er ist ein zentrales bauphysikalisches Element für die Klimabilanz des Gebäudes.

Wegen seiner spezifischen Vegetation und der Wasserflächen hat der Innenhof einen grossen Nutzen: Durch ihn sind die Temperaturen im Sommer um einige Grade kühler als ausserhalb des Gebäudes. Es war uns wichtig, die Klimaregulation am Campus nicht künstlich mittels Klimaanlage zu gewährleisten, sondern mit möglichst architektonischen und natürlichen Komponenten. Dazu gehören auch die natürliche Zirkulation der Luft, die Ausbildung der Fundamente, die Wahl der Baumaterialien und vieles mehr.

Der Main Campus stellt das totale Kontrastprogramm zu den wenige Kilometer entfernten Roche-Türmen dar. Weshalb bauen Sie an einem Ort so und am anderen ganz anders?

Die Ausgangslage war völlig unterschiedlich. Bei Roche wollten wir das Bebauungsraster beibehalten, welches der Architekt Otto Salvisberg in den 1930er Jahren entwickelt hatte und das

Zur Person

Jacques Herzog ist Architekt und Mitgründer des preisgekrönten Basler Büros Herzog & de Meuron. Das Büro verantwortet unter anderem den Main Campus HQ den Hortus-Bau in Allschwil, sowie die noch im Entstehen begriffenen Liegenschaften All und Scale.

sich bewährte, weil es mit seiner grossen Flexibilität ermöglicht, einzelne Bauten nach den sich verändernden Bedürfnissen auszutauschen. Weil das ganze Salvisberg-Raster rundum bereits überbaut war und es auf dem Areal keine Freiflächen mehr gab, war die logische Folge, in die Höhe zu gehen. Eine innere Verdichtung, welche gerade für die begrenzte Kantonsfläche von Basel auch in anderen Quartieren zu beobachten sein wird.

Aber auch in den Roche-Türmen wollten wir – genauso wie in Allschwil – die Arbeitswelten so gestalten, dass sie für die Mitarbeitenden attraktiv sind: Terrassen, Begrünung und Aussicht über die ganze Stadt und die umgebenden Landschaften. Kein Vergleich mit den repetitiven, funktionalistischen Raumfluchten früherer Standardhochhäuser.

Aber Sie hätten doch Platz sparen und auch in Allschwil ein Hochhaus bauen können?

Die Bauzone erlaubt in Allschwil nur fünf Obergeschosse. Wir versuchten aber, die Gemeinde davon zu überzeugen, mindestens doppelt so hoch zu bauen. Mehr Dichte, mehr Diversität, mehr Durchmischung, mehr Urbanität, das heisst nicht nur Flächen für Arbeit, sondern auch für Wohnen – und weniger Landverbrauch. In einem Fall, für das Alba-Haus, wurde eine Ausnahme mit zehn Geschossen zugestanden. Wir hoffen, dass nun die anderen, teilweise bereits bebauten Parzellen entsprechend aufgezonnt werden. Wenn Menschen an diesem Ort mit so viel Nähe zu Grün und Landschaft auch wohnen könnten, würde das ganze Quartier, die ganze Gemeinde davon profitieren.

Ihre Gebäude waren früher stark materialorientiert. Jetzt sind die Fassaden begrünt und der Innenhof stellt Pflanzen ins Zentrum. Ist dies Ausdruck Ihrer vielleicht spät erwachten ökologischen Überzeugungen? Oder haben die Investoren dies so gewünscht?

Neu sind nur die Begriffe Ökologie und Nachhaltigkeit, die erst seit wenigen Jahren den Diskurs von Architektur und Städtebau prägen. Wie Sie aber richtig sagen, haben wir früh die Materialität von Architektur zu einem wichtigen Thema gemacht. Wir suchten, und suchen bis heute, wie die verwendeten Materialien mehr sein können als nur technisch notwendige Baustoffe. Dazu habe ich mich schon mehrfach geäussert – und das Kinderspital in Zürich ist ein neues Beispiel, das zeigt, wie Materialien, Formen, Licht und Pflanzen die Lebensqualität der Menschen nachhaltig verbessern.

Ausserdem wollten wir immer schon vorhandene Strukturen einbeziehen, umformen und neu denken. Etwa bei der Tate Modern in London, deren grosser Erfolg darauf basiert, dass die bestehende Struktur so ausgegraben wurde, dass sie Raum bietet für ungewohnte Begegnungen von Mensch und Kunst. Ähnliches gilt für die Elbphilharmonie in Hamburg. Das ist konkrete Nachhaltigkeit, ökologisch und sozial, weil Raum für Menschen aus allen sozialen Schichten geschaffen wurde.

Darüber hinaus testen wir immer wieder neue Materialien im Bestreben, die Nachhaltigkeit zu verbessern. In Allschwil haben wir mit Hortus, einem Gebäude auf dem Main Campus, einen radikalen Schritt gemacht. Weil die graue Energie des Gebäudes möglichst bald – innerhalb von 30 Jahren – amortisiert werden soll, haben wir ausschliesslich CO₂-arme Materialien wie Holz oder Lehm verwendet, was den ökologischen Fussabdruck von Beginn an minimiert. Zudem ist das Gebäude bezüglich Energie autark.

Wie wichtig ist dabei die Rolle der Investoren?

Im internationalen Kontext ist es noch immer die Ausnahme, wenn Investoren die ökologische Nachhaltigkeit in den Vordergrund stellen. Da ist Johannes Senn ein Pionier; in der

«Gute Architektur gehört nicht nur in grosse Zentren»

Jacques Herzog über den SIP Main Campus in Allschwil, nachhaltiges Bauen, die Zukunft von Bürogebäuden und die Frage, wie Architektur gesellschaftliche Entwicklungen nicht nur abbildet, sondern vorantreibt. Interview: Felix E. Müller



Wandteppich von Studio Renée Levi im Main Campus Convention Center.

«Architektur spricht zu den Menschen, sie formt unsere Wahrnehmung.»

Schweiz und auch darüber hinaus wird das modellhaft sein. Gerade weil Senn für alle seine Projekte architektonische Qualität, ökologische Nachhaltigkeit und Business-Zahlen als zusammenhängendes Ganzes angeht.

Reduziert die Nachhaltigkeit nicht die Möglichkeiten des Architekten, weil vieles, was technisch denkbar ist, aus ökologischen Gründen nicht infrage kommt?

Das Gegenteil ist der Fall! Wenn ein Bautyp etabliert ist – heute ist es der Betonskelettbau –, dann sind die ganze Bauindustrie, die verfügbaren Ressourcen und deren Maschinenpark darauf ausgerichtet. Das beeinflusst die Preis-

gestaltung, die gesetzlichen Normen, die Erwartung der Investoren.

Es ist deshalb schwieriger, mühsamer und oft teurer, andere Konstruktionstechniken wie Holzbau, Lehm, oder Naturstein einzusetzen, auch wenn es sich eigentlich um billigere, rezyklierbare oder nachwachsende Materialien handelt. Auch kann dadurch eine ganz neue Ästhetik entstehen, wie der Hortus-Bau zeigt.

Das Bemühen um Nachhaltigkeit ist folglich ein Treiber für Vielfalt und nicht eine Reduktion der architektonischen Möglichkeiten.

Die Life-Sciences-Branche, für die der Main Campus konzipiert wurde, ent-

wickelt sich enorm schnell. Wissen veraltet rasch. Was haben Sie architektonisch vorgesehen, damit das Gebäude in 25 Jahren nicht bereits hoffnungslos veraltet ist?

Alle Gebäude sind irgendwann veraltet, und dennoch gibt es so viele Beispiele aus der Geschichte, wie solche veralteten Strukturen neues Leben erhalten können – durch Umgestaltung oder neue Programmierung wie bei den oben erwähnten Beispielen der Tate Modern oder der Elbphilharmonie.

«Zeitlosigkeit» ist – bezüglich Architektur – ein dummes Wort. Es ist gar nicht möglich, heute etwas zu bauen, das dem Wandel durch die Zeit trotzt, das heute und morgen den Bedürfnissen

der Menschen entspricht oder gar den gleichen Zweck erfüllen soll. Aus einem Laborbau wird vielleicht dereinst ein Restaurant, das Restaurant wird ein Museum, das Museum eine Schule, aus der Schule eine Kirche ...

Also: Alles lässt sich umnutzen, wenn man will. Voraussetzung ist eine solide Struktur und – paradoxerweise – eine Architektur, welche für die Zeit gebaut wurde, in der sie konzipiert wurde, und nicht aus dem Gedanken an eine in der Zukunft liegende Gesellschaft heraus und den spekulativen Vorstellungen ihrer Bedürfnisse.

Ist es nicht einfacher, Gebäude abzureissen, wenn sie ihren ursprüngli-

chen Verwendungszweck nicht mehr erfüllen?

Einfacher schon, weil die Gesetzgebung hinterherhinkt. Es sollte mehr Anreiz für den Erhalt bestehender Bausubstanz geben. Nicht durch Verbote und Einschränkungen, aber etwa durch Mehrnutzung, wenn man Bestehendes erhält und neue und höhere Volumina daneben stellt. Oder darüber baut. Das wird in der Schweiz kaum gemacht, führt aber oft zu unerwarteten und interessanten Lösungen, die durch eine Tabula-rasa-Strategie nicht erreicht werden könnten, wie unsere eigene Erfahrung zeigt. Etwa beim Kulturzentrum Caixa Forum im dichten Zentrum von Madrid.

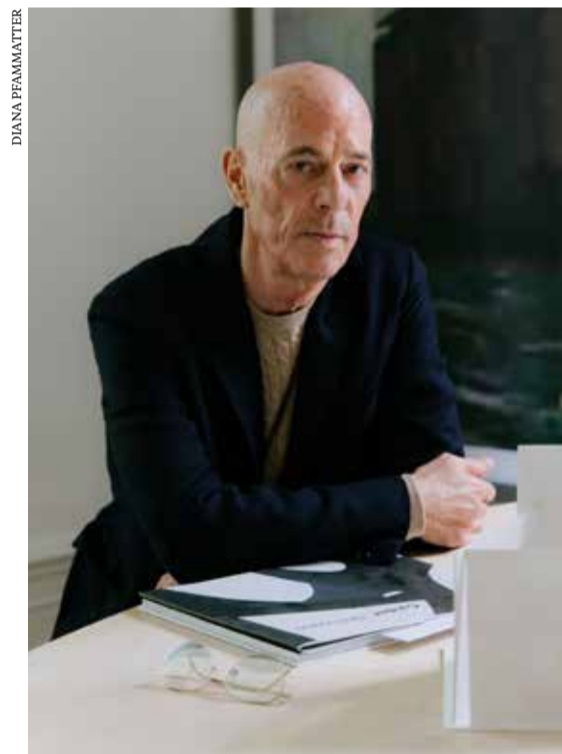
«Das Bemühen um Nachhaltigkeit ist folglich ein Treiber für Vielfalt.»



Kunstintervention NINA von Studio Renée Levi im Main Campus HQ.



Treppenhaus im Main Campus HQ.



Jacques Herzog, Mitgründer des preisgekrönten Basler Architekturbüros Herzog & de Meuron.

Der traditionelle Bürobau befindet sich in einer Krise. Seit Corona haben sich die Anforderungen stark geändert, wegen Homeoffice, flexiblen Arbeitszeiten, kollaborativen Arbeitsformen. Kann der Main Campus ein Modell dafür sein, wie Bürobau in der modernen Wissensgesellschaft funktionieren muss?

Das Areal ist vorerst ein interessantes Modell. Wie eingangs gesagt, würden wir aber gerne weiter verdichten und höher bauen, damit dort auch Menschen wohnen können. Uns allen gefallen doch jene Stadtquartiere am besten, die geprägt sind durch bauliche Dichte, architektonische und programmatische Vielfalt, soziale Durchmischung und Erschliessung durch den ÖV. Das ist bei neuen Quartieren nicht auf Anhieb zu schaffen, aber leider dauert es auch hier zu lange, bis alle nötigen Akteure auf ein gemeinsames Ziel hinarbeiten.

Spiegelt der Main Campus nicht auch Veränderungen in der Wirtschaft im Vergleich zu den 60er oder 70er Jahren wider? Da war die Wirtschaft in der Schweiz eine andere, und die Gebäude, die dafür erstellt wurden, waren eben auch andere.

Ja, Architektur spiegelt immer eine Gesellschaft wider. Städte sind der versteinerte Ausdruck unserer Geschichte und unserer Geschichten. Früher waren es die industriellen Areale und Fabriken. Heute ist der Campus der Ort der Innovation und der wirtschaftlichen Stärke. In Basel besonders der Roche Campus, Novartis Campus, Vitra Campus oder eben der Switzerland Innovation Park Basel Area. In vielen Städten, nicht nur in der Schweiz, sind die einstigen Fabrikareale zu Transformationsarealen und neuen Quartieren geworden. Damit dies funktioniert, braucht es sowohl Respekt als auch Kreativität im Umgang mit bestehender Substanz, und gleichzeitig auch den Mut für neue, manchmal auch ungewohnte Dimensionen.

Sehen Sie die Architektur in der Rolle einer Pionierin, einer Anführerin gesellschaftlicher Entwicklungen, oder ist sie primär eine dienende Magd anderer gesellschaftlicher Kräfte?

Sie können Architekturen irgendwo auf der Welt nehmen, aus irgendeiner historischen Epoche: Immer repräsentiert sie die Gesellschaft und deren Machtverhältnisse in ihrer Entstehungszeit. Was sagen uns der Taj Mahal oder die Cheops-Pyramide, die Boulevards von Haussmann in Paris oder das City Grid in NYC, das Bundeshaus in Bern oder das Weisse Haus in Washington? Jede kann das selbst anschauen und sich ihre Gedanken machen, weshalb eine Architektur so und nicht anders konzipiert wurde. Vieles erkennen wir – auch ohne Insiderwissen. Ganz intuitiv. Das war auch stets wichtige Absicht der Bauherrschaft. Architektur spricht zu den Menschen, sie formt unsere Wahrnehmung, sie schüchtert uns ein, verlangt Respekt oder ein Gefühl von Fremdheit, Entrücktheit, Ewigkeit oder im Gegenteil, sie schafft Vertrauen, ein Gefühl von Zuhause und Gemütlichkeit.

Die Frage bleibt: War in all diesen Fällen die Architektur eine Pionierin, eine Speerspitze des Neuen? Oder wirkte sie einfach als Magd der Reichen und Mächtigen?

Herzog & de Meuron wird meistens ja nicht beauftragt, um das Übliche zu bestätigen. Auch Wettbewerbe suchen das Unerwartete, dasjenige, was Verwaltung oder Investoren selbst nicht denken oder planen könnten. Das gilt etwa für das Kinderspital Zürich oder den Main Campus in Allschwil mit dem Hortus-Bau. Jetzt, da diese gebaut sind, werden sie vielleicht zu neuen Standards. Der Architekt kann also neue Modelle anbieten. Aber diese können nur realisiert werden, wenn die Gesellschaft dafür bereit ist. Sie ist also sowohl Ausdruck dieser Gesellschaft als auch eine Kraft, die diese in eine bestimmte Richtung bewegt.

Die grosse Idee und das Detail

In Allschwil entsteht eines der ambitioniertesten Life-Sciences-Areale Europas. Hier wird die Frage neu gedacht, wie Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler künftig arbeiten, forschen und sich begegnen. **Von Jens Steiner**

Die Landschaft zwischen dem Basler Quartier Iselin und der Gemeinde Allschwil vermittelt so etwas wie Aufbruchstimmung, der Himmel spannt sich hier weiter als anderswo in der Schweiz. In der Tat beginnt hier die Oberrheinische Tiefebene, die sich weit in den Norden zieht. Dass ausgerechnet an diesem Ort das innovativste Puzzleteil des Life-Sciences-Clusters Basel entsteht, ist glücklichen Umständen geschuldet – und scheint zugleich unauwäglich. Der Himmel in Allschwil ist gross, die Ideen sind es auch.

Glücklich sind die Umstände deshalb, weil das Bürgerspital Basel hier vor einigen Jahren auf einer Landreserve den Masterplan BaseLink (heute der SIP Main Campus) entwickelte und Baurechtsparzellen anbot – unter anderem an das renommierte Schweizerische Tropen- und Public-Health-Institut, kurz Swiss TPH –, was die Voraussetzungen für eine Erweiterung des Bachgrabengebiets als Life-Sciences-Standort lieferte.

Gross wurde die Idee, weil der Immobilienentwickler Senn nach dem Erwerb von mehreren Parzellen im Baurecht den mutigen Beschluss fasste, erst einmal klein zu denken. Was auf den ersten Blick wie ein Paradox klingt, ist im Rückblick von einer bestehenden Stringenz.

Gaby Senn und Johannes Eisenhut stehen am Rand eines in Entstehung begriffenen Parks, der den sogenannten Switzerland Innovation Park Basel Area Main Campus dereinst als grüne Achse durchqueren wird. Der SIP Main Campus bezeichnet das gesamte Areal innerhalb von BaseLink, während HQ eines der Gebäude darauf ist – der Hauptsitz des Innovationsparks und zugleich Labor- und Bürohaus. Von hier aus erfasst der Blick das Vollendete wie auch das noch Anstehende des Grossprojekts: da die Häuser, äusserlich so unterschiedlich, wie man es sich nur vorstellen kann, und dennoch Zwillinge im Geist; dort die Baustelle des Hauses All, dem nächsten Baustein des SIP Main Campus.

Eisenhut, Geschäftsführer der Abteilung Entwicklung und Vermarktung bei Senn, gehört zu jenen Menschen, die grosse Worte nicht scheuen und dennoch stets um Genauigkeit bemüht sind. «Am Anfang dieses Projekts stand der Gedanke des Ökosystems», sagt er. «Wir wollten das Gebiet zu einem thematischen Cluster machen, einem Ort der Kooperation und Innovation. Zugleich wollten wir zusammen mit unseren Partnern von Herzog & de Meuron ein neues Level des nachhaltigen Bauens erreichen. Um beides zusammenzuführen – Innovation und Nachhaltigkeit –, stellten wir manche Standardprämisse der Immobilienentwicklung infrage. Wir wollten jene Details finden, die einen Unterschied machen können. Und sie neu denken.»

Wachstum und Wandel

Eisenhut ist zufrieden mit dem bisher Erreichten, doch seine gedankliche Unruhe mindert das nicht. Denn das Projekt wächst und wächst, und damit auch die Anzahl der zu betätigenden Stell-schrauben. Der SIP Main Campus ist ein hochkomplexes Ökosystem von sozialen, ökonomischen und städtebaulichen Dimensionen. «Damit dieses Ökosystem gedeihen kann, muss nicht nur die Architektur stimmen, es muss auch richtig kuratiert werden», sagt Eisenhut. «Das heisst, wir müssen den Ort überzeugend positionieren – und aktiv auf passende Kandidaten zugehen.»

Dabei beginnt man am besten bei dem, was man schon hat: Welche Nach-

barn wünschen sich unsere bisherigen Nutzer? Welche Weak Ties bestehen zu anderen Firmen? Wer kann wem Lust machen?»

1965 von Gallus und Iso Senn in St. Gallen gegründet, hat sich der Wirkungsradius der Firma Senn seit der Übernahme durch Sohn Johannes Senn in den frühen 2000er Jahren allmählich auf die ganze Deutschschweiz ausgedehnt. Man ist wählerisch. Eisenhut: «Wir wollen uns in einen Ort verlieben, bevor wir Jahre unseres Lebens in ihn investieren. Neben der Kalkulation braucht es das Gefühl, ihn besser hinterlassen zu können, als wir ihn angetroffen haben. Das Gefühl, dass wir für den Ort eine überzeugende Idee entwickeln können, die über die Zahlen hinausgeht.»

Tatsächlich nehmen die Immobilienprojekte von Senn aktuelle gesellschaftliche Entwicklungen auf, fördern neue Strukturen in der Lebens- und Arbeitswelt. Sie sollen gemäss eigenem Anspruch generationenübergreifend, zukunftsgerichtet und nachhaltig sein. Der Cluster, der hier in Allschwil entsteht, stellt eine Art Summe der Erfahrungen dar, die man in den Jahrzehnten zuvor bei Senn gemacht hat. Stets geht es darum, Visionen und Detailarbeit zu fusionieren. Eisenhut, seit 2015 im 50-köpfigen Team, fungiert dabei als gedankliche Schaltstelle. Er stösst Suchprozesse an, vernetzt, führt lose Enden zusammen.

Einer seiner Sparringspartner ist Alexander Franz, Architekt und Senior Associate bei Herzog & de Meuron. Gemeinsam haben sie in den letzten Jahren nicht nur in Allschwil, sondern auch an einem Wohnbau in Zürich-Altstetten gearbeitet. Die Detailversessenheit und die Neigung, Architektur ganzheitlich zu denken, eint sie.

Filigraner Riese

Der Main Campus HQ ist ein ringartig um einen Innenhof herumlaufendes Gebäude, dessen Aufbau auf einem Exoskelett aus Beton basiert. Sprich: Die tragenden Elemente befinden sich mehrheitlich auf der Aussenfläche. Dadurch konnte man die innere Statik entlasten und auf aussteifende Kerne verzichten. Dies wiederum ermögliche es, die Grundrisse freizuspielen, was der Nachhaltigkeit hilft und Kosten mindert. Das Strukturprinzip wirkt ästhetisch stringent, doch die Entscheidung dafür gründet vor allem auf der Absicht, die Flexibilität in den Räumen zu maximieren.

«Da wir auf ein unterirdisches Parkgeschoss verzichten, konnten wir mit einem sehr regelmässigen Stützenraster von 7×7 Metern arbeiten», sagt Franz. «Es ist sowohl für die Standardausstattung eines Labors wie auch für Büros ideal und wurde auch bei den weiteren Gebäuden des SIP Main Campus, die labor- und bürofähig sind, unser Goldstandard.»

Möglichst ideale Schnittstellen zu den Arbeitsprozessen der Mieter sind der eine Punkt, um den es den Machern geht. Mindestens so wichtig ist das Atmosphärische. Bei aller Grösse soll der humane Massstab leitend sein. Deshalb wirkt das Gebäude trotz seiner 50 000 Quadratmeter Nutzfläche überschaubar. Dies gilt auch für den knapp fussballfeldgrossen Innenhof. Lange Sitzbänke sowie Nischen und Wege vermitteln Parkatmosphäre. Rankhilfen an der Fassade werden bald auch diese begrünt haben. Zwar ist es an diesem frühfrühlichen Vormittag hier eher kühl, schon bald aber erreicht der Schattenwurf von Haus und Bäumen den Nutzern zum Vorteil.

Im strassenseitigen Teil des HQ ist seit 2022 Basilea Pharmaceutica als Anker-



Innenhof im Main Campus HQ.



David Veitch, CEO von Basilea Pharmaceutica, auf dem Main Campus.



Zusammenarbeit neu denken: Hortus.



«Wir versuchen in unseren Entwicklungen immer, die Visualisierungen mit der Realität zu überbieten», sagt Gaby Senn.

mieter untergebracht. Das einst aus der Hoffmann-La Roche hervorgegangene biopharmazeutische Unternehmen beschäftigt hier an seinem Hauptsitz rund 200 Mitarbeiter. Wir machen eine Stippvisite bei CEO David Veitch. «Bei uns ist die enge Interaktion zwischen Labors und Büros substanziell. Deshalb wollte ich unbedingt alle Mitarbeiter auf einem Stockwerk haben», erzählt der Brite, der die Geschäfte von Basilea seit 2018 leitet. «Unsere Firmenkultur basiert auf flachen Hierarchien und intensiver Kommunikation. Der Stockwerkgrundriss von HQ hat uns eine Raumgestaltung ermöglicht, die im Dienst des bestmöglichen Austauschs steht – zugleich ermöglichen Nischen, Sitzungsräume und Telefonboxen konzentriertes Arbeiten.»

Zuvor war Basilea an der Grenzacherstrasse angesiedelt. «Die Platzverhältnisse und die Arbeitsatmosphäre hier sind nicht zu vergleichen mit dem alten Ort. Dunkel und eng war es dort», sagt Veitch und führt uns auf den rundherum führenden Laubengang auf der Hofseite von HQ. «Einer meiner Lieblingssorte. Man könnte hier lange Spaziergänge machen. Tun wir allerdings selten. Das Wissen darum hat dennoch etwas Grossartiges. Die Aussicht übrigens auch.»

Als Ankermieter im Allschwiler Life-Sciences-Cluster hat Basilea neben Johnson & Johnson, dem Innovationspark und der Universität Basel eine gewisse

Anziehungsfunktion. Veitch weiss, dass Symbiose auch unter ungleichen Playern auf Gegenseitigkeit beruht. «Das Ökosystem von Akteuren in unterschiedlicher Grösse ist für uns insofern interessant, als Startups in ständigem Fluss sind. Sie stehen und fallen mit der Finanzierung von aussen. Scheitert ein Startup, gründet dessen Personal ein neues Startup oder liebäugelt mit dem Wechsel in eine grössere Firma. Wir profitieren von diesem Fluss. Die Unmittelbarkeit auf dem Campus führt dazu, dass man sich kennt und weiss, wer was vorhat.» Dass diese Beziehungen funktionieren, ist Ergebnis der langjährigen Vorarbeit von Senn. Die Mieter wissen es zu schätzen.

Innen und aussen

Wir steigen wieder hinab in die grüne Tiefe des Innenhofs. Die vier aussenliegenden Treppenhäuser, jeweils in den Ecken platziert, gewährleisten die vertikale Erschliessung von HQ. Mit ihrer elliptischen Doppelhelix kontrastieren sie elegant mit der gerasterten Rhythmik der Fassade. Kunst am Bau spielt mit den Formen und Volumen des Treppenhäuses. «Wir konnten dafür die Basler Künstlerin Renée Levi engagieren», erläutert Gaby Senn. Sie ist in der Firma als Verkaufsförderin tätig und lebt ihr Flair für die Kunst als Präsidentin des Kunstvereins St. Gallen aus. «Für den grossen

Konferenzsaal hat Frau Levi ausserdem einen Wandteppich entworfen. Die Nutzer lieben ihn.»

Lebensqualität und Identifikation entstehen durch klug platzierte Details, aber auch durch die Lesbarkeit der Umgebung. Im Innenhof macht Alexander Franz auf die kleinen Moränen aus Kies und Findlingen aufmerksam. «Zusammen mit den Wegen und den Grünflächen bilden sie ein Muster, das die alte Flusslandschaft von einst imitiert.» In der Tat wollten die ausführenden Landschaftsarchitekten von Vogt aus Zürich damit an eine Zeit erinnern, als die Ebene von Neu-Allschwil Teil des wilden Rheins war. «An diese Binnenlandschaft schliessen zwei Gastrobetriebe und eine internationale Schule», fügt Gaby Senn hinzu. «Sie sorgen für eine angenehme Betriebsamkeit im Hof.»

Der nächste Schritt

An den beiden Längsseiten von HQ ist das Erdgeschoss über mehrere Dutzend Meter ausgebaut. Die zwei so entstandenen «Durchbrüche» werden am Schluss der Teil einer den ganzen Campus querenden Fussgänger- und Veloschneise sein. Wir nehmen einen dieser Durchgänge und stehen vor der neuesten Baustelle des SIP Main Campus. Mit dem Haus All entsteht hier ein Büro- und Laborgebäude von 20 550 Quadratmetern Nutzfläche. Als Ankermieter wird ab Ende 2026 das

Botnar Institute of Immune Engineering (BIIE) einziehen, eine Non-Profit-Organisation, die sich der Diagnose, Behandlung und Prävention von Krankheiten bei Kindern und Jugendlichen verschreibt.

Das Ziel der Partner auch bei All: das Dreieck Nachhaltigkeit – Wirtschaftlichkeit – Raumflexibilität in der Balance zu halten. Johannes Eisenhut ist überzeugt, dass eine Mischung aus Geduld, Mut und pedantischem Kalkulieren Teil der Erfolgsformel ist. «Das Austarieren von Grosszügigkeit und Innovation auf der einen Seite und knallhartem Durchrechnen ist sehr filigran», sagt er. «Wir haben auf dem SIP Main Campus in dieser Hinsicht tatsächlich einiges zustande gebracht.»

Akkurates Rechnen ist auch in puncto Nachhaltigkeit unverzichtbar: So wurde beim All jedes einzelne Bauteil auf seine statische Rolle hin optimiert. Bei weniger tragenden Teilen konnte man den Zementanteil reduzieren. Auf diese Weise wurden 650 Tonnen CO₂ eingespart. Dazu kommt eine auf Effizienzsimulationen basierte Platzierung der Teil einer den ganzen Campus querenden Fussgänger- und Veloschneise sein. Wir nehmen einen dieser Durchgänge und stehen vor der neuesten Baustelle des SIP Main Campus. Mit dem Haus All entsteht hier ein Büro- und Laborgebäude von 20 550 Quadratmetern Nutzfläche. Als Ankermieter wird ab Ende 2026 das

danken, dass Hortus keine Labors beherbergt – und die statischen Anforderungen damit tiefer sind.

«Nun stellte uns diese Entscheidung aber vor eine neue Herausforderung», erzählt Alexander Franz, «denn Holz hat zu wenig thermische Masse für einen guten Ausgleich der Wärme-Kälte-Amplitude.» Da man mit einem Minimum an Heizung und Kühlung auskommen wollte, brauchte man eine überzeugende Lösung. Diese fand sich schliesslich im Erdboden, über dem Hortus schwebt: Der Grund von Allschwil hat einen hohen Lehmgehalt, und Lehm ist einer der besten Baustoffe, die es gibt. Zusammen mit dem Voralberger Lehmbauspezialisten Martin Rauch, den Ingenieuren vom Basler Büro ZPF und dem Holzbauunternehmen Blumer Lehmann aus Gossau entwickelte man Deckenmodule, die aus einem Holzrahmen und einer rund zwölf Zentimeter dicken Schicht aus Stampflehm bestehen. Die Platzverhältnisse rund um die Baustelle ermöglichten es, für die Produktion dieser Module eine temporäre Feldfabrik zu erstellen. Der Bonus: ein Minimum an Transport und damit auch eine substanzelle Reduzierung der grauen Energie.

Die Lehm-Holz-Decke erweist sich als mehrfacher Gewinn. So sorgt sie auch für einen gesunden Feuchtigkeitshaushalt. «In diesem Gebäude herrscht dank der Decke eine ständige Luftfeuchtigkeit zwischen 40 bis 60 Prozent – ideal für den menschlichen Organismus», sagt Alexander Franz. «Ausserdem vermehren sich «schlechte» Mikroben weniger gut in diesem Klima. Wir haben das Konzept während Corona entwickelt und waren entsprechend umsichtig. Ein beratender Arzt hat uns seine Leitplanken gegeben. Zu den Vorteilen dieser Decke kommt hinzu, dass sie auch als Brandschutz dient.» Zahlreiche weitere Details tragen zum idealen Klima und zur Absenkung des CO₂-Pfads bei. Dazu gehören Lampen, die nicht nur den CO₂-Gehalt in den Räumen, sondern auch Temperatur, Luftfeuchtigkeit und den Gehalt an VOC (Volatile Organic Compounds) messen – und, ausgehend von den Daten, die Lüftung regulieren. Alexander Franz: «Diese Daten werden für uns aber auch in Zukunft von grossem Wert sein. Dank ihnen werden wir herausfinden, wie sich dieses Haus über längere Zeit verhält.» Apropos Zeit: Innerhalb nur einer Generation – exakter: in 30 Jahren – wird die gesamte in Hortus investierte Energie amortisiert sein.

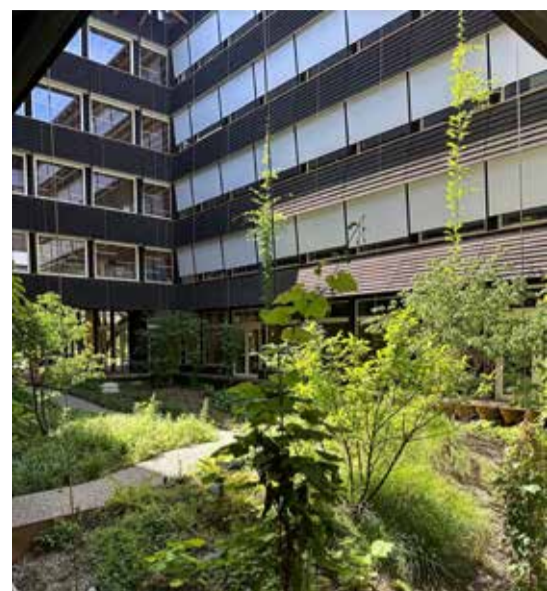
Ein Meilenstein

Das Haus Hortus wurde 2025 mit dem Hochparterre-Publikumspreis und dem Swiss Arc Award ausgezeichnet. «Die Fassade mit Photovoltaikpaneelen, der poetisch beplante Innenhof, das ausgeglichene Raumklima dank der Lehmedecken – all dies schafft eine Arbeitsumgebung, die weit über das Rationale hinausgeht und neben der CO₂-Bilanz den Menschen gleichermaßen in den Mittelpunkt stellt», bilanzierte Swiss-Arc-Jurypräsident Roger Boltshauser. Viel Ruhm für viel Detailarbeit. Vielleicht noch interessanter ist aber, was das Projekt bei den Machern ausgelöst hat. Fragt man Alexander Franz nach der Rolle von Hortus innerhalb seiner Karriere, antwortet er in seiner gewohnt unpräzisen-bescheidenen Art, und doch spürt man in seinen Worten den Stolz und das Glück, dieses Projekt verwirklicht zu haben. «In der Regel erlebt ein Architekt am Anfang seiner Karriere einen enormen Wissenszuwachs.

Fortsetzung auf Seite 10



Das Holztragwerk prägt die Atmosphäre des Gebäudes bis ins Erdgeschoss.



Im Hortus: Gartenkunst von Piet Oudolf.



Jedes Detail zählt (v.l.): Architekt Alexander Franz, Autor Jens Steiner, Projektentwickler Johannes Eisenhut.



Der Innenhof von Hortus bringt Licht, Grün und ein ausgeglichenes Klima ins Gebäude.

«Ich kann Hortus als Höhepunkt meiner bisherigen Laufbahn bezeichnen.»

Alexander Franz
Architekt, Herzog & de Meuron

Fortsetzung von Seite 9

Danach flacht die Kurve ab. Ich hatte mit diesem Projekt die Chance, nochmals einen Sprung zu erleben. Ich denke, ich kann Hortus als Höhepunkt meiner bisherigen Laufbahn bezeichnen.»

Senn, Herzog & de Meuron und die weiteren Partner scheinen hier alles richtig gemacht zu haben. Doch wie sieht es mit der Kostenseite von Hortus aus? «Ein solches Gebäude ist teurer als ein mit Standardmaterialien erbautes, das Portemonnaie der Mietenden wird für die Nachhaltigkeit aber nicht weiter aufgemacht. Das war uns von Anfang an bewusst», sagt Johannes Eisenhut, während wir durch das offene Treppenhaus ins erste Geschoss steigen. «Wir fragten uns, wie wir diesen Umstand zur Stärke machen können. Unser erster Gedanke war: Dieser Rohbau hat eine derart determinierende Ästhetik, dass Rohbau und Ausbau als das Gleiche betrachtet werden können. Die Mieter finden also einen Vollausbau vor, der in gewisser Weise einen modifizierten Rohbau darstellt. Sie können einziehen und gleich

arbeiten beginnen.» Zwar erhöhe diese Voraussetzung den Quadratmeterpreis nochmals, die Ausbaumkosten jedoch fielen weg, so Eisenhut. Damit nähere man sich bereits den Preisen von HQ, wo die Mieter sich in ihren Innenausbauten wohl individueller verwirklichen könnten, aber auch einen Preis dafür zahlten. «Doch jetzt kommt erst der entscheidende Gedanke», fährt Eisenhut fort. «Wir beschlossen, grössere Gemeinschaftsflächen als üblich zu bauen. Hier beispielsweise haben wir eine Küche, die von vier Mieteneinheiten geteilt werden kann. Es gibt auch kleine Sitzungszimmer, die geteilt werden. Ausserdem haben wir in Hortus sogenannte fliegende Arbeitsplätze. Dazu kommt das geteilte Erdgeschoss mit Kojen, die sowohl für Pausen wie auch zum Arbeiten geeignet sind. Ich habe in meinem Leben so viele Geschäftssitze gesehen, mit riesigen Empfangslobbys, die regelmässig abgestaubt und trotzdem kaum genutzt werden. Für Hortus wollten wir keine brachliegenden Flächen.»

Das Erdgeschoss von Hortus stellt also einen gemeinsamen Arbeits-, Erholungs-

und Empfangsraum aller Mieter dar – ihr Wohnzimmer. Eisenhut rechnet vor: «Einer der Mieter, Swiss Aviation Software, ist von 6400 Quadratmetern an seinem alten Ort auf brutto 5200 heruntergegangen, das heisst inklusive ihrer Quoten an den gemeinschaftlichen Flächen netto sind es 4200. Dies macht den Preis pro Arbeitsplatz signifikant günstiger.» Man müsse sich vergegenwärtigen, dass seit Corona montags und freitags deutlich weniger Leute an ihrem Arbeitsplatz seien. Habe eine Firma fünfzig Mitarbeiter, brauche sie bei diesem Raumkonzept nicht zwingend fünfzig ständige Arbeitsplätze. Dienstags bis donnerstags könne man erfahrungsgemäss ein leichtes Overbooking betreiben. Seien für einmal 53 Leute da, könnten die Überzähligen problemlos auf die fliegenden Arbeitsplätze und in die Kojen ausweichen.

Eisenhut weiss, dass dies für manche ein unvertrautes Konzept darstellt. Deshalb rechne er das seinen Interessenten vor. «Wir mussten das erst lernen. Wir dachten, das Konzept begeistere von sich aus, aber das war nicht so. Auch Investoren mussten wir überzeugen. Wir bei

Senn sind der Puffer, wir leisten auf beiden Seiten – Investoren und Mieter – Überzeugungsarbeit.»

Hortus funktioniert. Hortus ist schön. Hortus ist nachhaltig – und dies in vielerlei Hinsicht. Johannes Eisenhut: «Ein Gebäude, das im Bau super ökologisch ist, wird unnachhaltig, wenn es keine Nutzer findet. Oder wenn die Menschen, die darin arbeiten, unglücklich oder krank werden. Umgekehrt ist es besonders nachhaltig, wenn Menschen und Firmen darin Identifikation finden, zusammenwachsen, sich austauschen. Und was die wirtschaftliche Komponente betrifft, ist es dann nachhaltig, wenn es Nutzenden ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis bietet und Investoren eine angemessene Rendite.»

HQ und Hortus stehen, 2027 soll All fertiggestellt sein. Danach folgen die Gebäude Hope und Scale. Sie werden das Ökosystem SIP Main Campus erweitern, vertiefen, verdichten. Das unablässige Feilen an den Details geht also weiter. Denn nur so werden Visionen Wirklichkeit – auch unter dem schier endlosen Himmel von Allschwil.

Der Campus-Effekt: Wo aus Nachbarn Partner werden

In Allschwil zeigt der SIP Main Campus, wie Infrastruktur, radikale Nachhaltigkeit und Nähe zu Forschung und Kapital zu tragenden Standortfaktoren werden.
Von Maurice Müller



Gemeinsam gedacht und umgesetzt (v.l.): Christof Klöpfer, CEO Basel Area Business & Innovation, Gaby Senn, Verkaufsleiterin Senn; Hans-Florian Zeilhofer, Universität Basel; Marcel Tanner, eh. Direktor Swiss TPH; Beat Ammann, eh. Direktor BSB; Johannes Senn, Inhaber und Geschäftsführer Senn; Stefan Marbach, Herzog & de Meuron.

In Allschwil, im Bachgraben zwischen Basel, Frankreich und dem EuroAirport, verändert sich der Begriff Arbeitsort. Ein Forschungsstandort ist heute nicht mehr einfach ein Gebäude mit Laboren und Büros. Er muss wachsen können, Begegnungen ermöglichen, Betriebskosten kalkulierbar machen und Nachhaltigkeitsansprüchen genügen. Die Immobilienentwicklerin Senn baut seit einem Jahrzehnt am Main Campus des Switzerland Innovation Park Basel Area. Mit All, Hope und Scale entstehen bis 2030 neue Flächen auf einem Areal, das heute rund 1000 Mitarbeitende aus Life Sciences, Public Health und Informations- und Kommunikationstechnologie beherbergt. Noch ist dort Raum für weitere Unternehmen und Institutionen.

Der Kristallisationspunkt

Marcel Tanner stand beim Spatenstich für das Schweizerische Tropen- und Public-Health-Institut Swiss TPH auf dem Areal, dem Gebäude, das als erstes auf dem heutigen Main Campus hochgezogen wurde. Tanner, langjähriger Direktor des Swiss TPH, sagte damals, er wolle hier keine bloss bebaute Fläche sehen. «Hier soll ein Kristallisationspunkt für Life Sciences entstehen.» Heute ist das Swiss TPH Nachbar von Johnson & Johnson, Basilea Pharmaceutica, dem Department of Biomedical Engineering der Universität Basel und mehr als 60 weiteren Firmen und Instituten. Tanners Urteil: «Der SIP Main Campus ist keine Ansammlung von Blasen. Die Vernetzung war von Anfang an gegeben.»

Für Tanner erschöpft sich der Wert des Ortes aber nicht in räumlicher Nähe. Entscheidend sei die Mischung: private Unternehmen und Startups auf der einen Seite, öffentliche Institutionen wie das Swiss TPH, die Universität Basel und die Fachhochschule Nordwestschweiz auf

der anderen. Gerade in der globalen Gesundheit hätten die vergangenen zwei Jahrzehnte gezeigt, wie wichtig öffentlich-private Partnerschaften seien, um vernachlässigte Gesundheitsprobleme anzugehen. Forschung müsse nicht nur publiziert, sondern in Gesundheitssysteme übersetzt werden, wo sie den Menschen zugutekommt.

Auch der Entscheid des Botnar Institute of Immune Engineering für Allschwil lässt sich so lesen. Tanner verweist darauf, dass rund 20 Standorte in den USA, Asien und der Schweiz geprüft worden seien. Der SIP Main Campus habe sich besonders wegen seiner transnationalen Stärke durchgesetzt: wegen der Nähe von Forschung, Anwendung, Unternehmen und Institutionen.

Was das im Alltag bedeutet, zeigt sich auf dem Areal. Die Forschenden des Swiss TPH begegnen Startup-Gründern in der Restaurantzone, die Innovation Garage der Universität Basel betreibt Räume im Parkhausgebäude. Johannes Senn, Inhaber und Geschäftsführer von Senn, beschreibt das als Planungsprinzip: Erdgeschossnutzungen seien kein Dekor, sondern das Herzstück der Projektlogik. Ein Areal mit Cafés, Begegnungszonen und öffentlich nutzbaren Räumen schaffe Orte, an denen aus Begegnungen mehr entstehen kann als Austausch: belastbare Partnerschaften.

Die Rechnung des CFO

Adesh Kaul, CFO von Basilea Pharmaceutica, betrachtet denselben Ort aus einem anderen Blickwinkel. Basilea hat seinen Hauptsitz mit rund 200 Mitarbeitenden im Main Campus HQ auf einer eigenen Etage. Die räumliche Nähe zu Forschungsinstituten und Startups sei klar von strategischem Vorteil, sagt er: «Innovation entsteht oft im Zusammenspiel, nicht isoliert.» Für die Biopharmazie, in der Wissenstransfer und spe-

«Hier soll ein Kristallisationspunkt für Life Sciences entstehen.»

Marcel Tanner
Ehemaliger Direktor Swiss TPH

zialisierte Talente über Erfolg und Misserfolg entscheiden, ist Nähe ein wirtschaftlicher Faktor.

Hinzu kommt die Infrastrukturlogik. Der Main Campus und die umliegenden Gebäude nutzen übergeordnete Systeme, etwa ein Geothermiesystem für Heizung und Kühlung. Für Kaul bedeutet das kalkulierbare Betriebskosten, geteilte Risiken und Kapital, das stattdessen in Forschung und Entwicklung fließen kann: «Wir können uns auf unser Kerngeschäft fokussieren, die Entwicklung innovativer Medikamente.»

Eine Lücke im Cluster

Christof Klöpfer, CEO von Basel Area Business & Innovation und Betreiber des Switzerland Innovation Park Basel Area, denkt die Bedeutung des Campus in einem grösseren Rahmen. Das Wachstum der Life-Sciences-Branche werde zu einem grossen Teil von jungen Unternehmen getragen, die hohe Risiken eingehen, rasch wachsen und auf teure Spezialinfrastruktur angewiesen seien. «Ohne flexible Infrastrukturen würden viele dieser Unternehmen und die von ihnen geschaffenen Innovationen nicht in der Schweiz entstehen», sagt er. Der Main Campus fülle damit eine Lücke im Cluster: Er ermögliche Labor- und Büroflächen auch für Unternehmen, die noch nicht wissen, wie gross sie in drei Jahren sein werden.

Dass sich Architekturqualität und Nachhaltigkeit auch in Rendite übersetzen lassen, ist für Dan El Khoury, Managing Director bei CBRE Switzerland, eine zentrale Verschiebung. Der Kapitalmarkt beginne, zukunftsfähige von konventionellen Liegenschaften zu unterscheiden. ESG-Parameter entschieden zunehmend, wohin institutionelles Kapital fliesse. Wer Gebäude ohne entsprechende Strategie erwerbe, trage regulatorische Risiken und Exit-Risiken beim

Verkauf. «Was heute Pionierleistung ist», sagt El Khoury, «wird zur Marktnorm.»

Hortus, das Holz-Lehm-Bürogebäude von Herzog & de Meuron, wurde 2025 fertiggestellt und ist nach SNBS-Platin-zertifiziert. Es ist heute vollvermietet. Auch HQ ist fast voll. Der Main Campus hat damit gezeigt, dass anspruchsvolle Architektur, Nachhaltigkeit und Vermietbarkeit kein Widerspruch sein müssen.

Drei nächste Schritte

Für Unternehmen und Institutionen, die jetzt nach Flächen suchen, sind drei Etappen relevant. All, entworfen von Herzog & de Meuron, verbindet Labor- und Büroflächen in einem Hybridmodell, von kleineren Einheiten im Erdgeschoss bis zu ganzen Stockwerken. Das Botnar Institute of Immune Engineering hat bereits zwei Drittel der Flächen gesichert, eine Etage steht noch offen. Bezug ist ab Anfang 2027 möglich.

Hope, von Felippi Wyssen gestaltet, öffnet Ende 2028 Büro- und Serviceflächen für Unternehmen, die rasch einziehen und dann wachsen wollen. Das Swiss TPH ist Ankermieter. Scale schliesslich, ebenfalls von Herzog & de Meuron, ist der grösste Baustein: flexibel planbare Labor-, Büro- oder GMP-Flächen für Ankermieter, die mehrere Standorte konsolidieren oder eine neue Betriebsgrösse erreichen wollen. Der Bezug ist ab 2030 vorgesehen.

Mit All, Hope und Scale wächst der Main Campus in Richtung jener Dimension, die Senn mit rund 120'000 Quadratmetern Innovationsfläche beschreibt. Das Areal ist nicht fertig im Sinne eines abgeschlossenen Projekts. Es ist vorbereitet auf unterschiedliche Geschwindigkeiten: für Startups, die rasch beginnen müssen, für Institute, die Nähe suchen, und für grössere Unternehmen, die langfristige planen. Und eine Branche, in der der Ort Teil der Strategie geworden ist.



Blick auf den SIP Main Campus in Allschwil.

Senn arbeitet mit externen Fachleuten, um Standortpotenziale früh zu erkennen. Julia Selberherr von Wüest Partner erklärt, wie aus einer wenig beachteten Lage in Allschwil ein Life-Sciences-Campus werden konnte.

«Lage, Lage, Lage»

Rund 120 000 Quadratmeter Nutzfläche umfasst der SIP Main Campus in Allschwil dereinst. Heute steht er für eines der wichtigsten Innovationsquartiere der Region Basel. Vor allem Life-Sciences-Unternehmen sollen hier Raum finden: Büros, Labore, Forschungsinfrastruktur, aber auch Gastronomie, Begegnungsräume, Sport- und Erholungsangebote.

Dass aus einer Schrebergartenanlage am Rand von Allschwil ein Science Cluster werden konnte, war nicht von Anfang an offensichtlich. Gerade solche Lagen interessieren Senn: Orte, deren Wert nicht auf den ersten Blick feststeht, sondern durch Nutzung, Infrastruktur und Entwicklung erst sichtbar wird. Wüest Partner analysierte das Areal früh und unterstützte Senn bei der Einschätzung des Standortpotenzials. Zentral war dabei nicht nur die Frage, ob die Lage funktional funktioniert, sondern wie sich die Mikrolage gezielt verbessern lässt – also jene unmittelbare Umgebung, die darüber entscheidet, ob aus einer Adresse ein Campus wird.

Wie hat Wüest Partner dazu beigetragen, das Potenzial des SIP Main Campus in Allschwil früh zu erkennen?

JULIA SELBERHERR: Senn hatte uns unabhängig von Allschwil den Auftrag erteilt, im Raum Basel Standorte mit Potenzial zu identifizieren. Nach guten Erfahrungen – etwa mit dem Hochhaus Helsinki Dreispitz in Zusammenarbeit

mit Herzog & de Meuron – wollten sie erneut ein Projekt in Basel mit diesen Architekten realisieren. Wir haben deshalb zunächst datenbasiert in verschiedenen Immobilien- und Standortdatenbanken recherchiert und die vielversprechenden Grundstücke jeweils vor Ort besichtigt. Auf diese Weise haben wir das Areal identifiziert und als chancenreichen Entwicklungsstandort empfohlen.

Wie war die Ausgangslage?

Wir analysieren Standortqualitäten unabhängig und marktkonform und suchen gezielt nach Flächen mit Entwicklungspotenzial. Beim SIP Main Campus war die Ausgangslage zunächst nicht offensichtlich attraktiv: eine grosse Schrebergartensiedlung am Rand von Allschwil mit wenig Infrastruktur und entsprechend verhaltener Nachfrage. Gerade deshalb war es wichtig, jene Qualitäten zu erkennen, die andere Marktteilnehmer noch nicht gesehen haben.

Was haben andere Marktteilnehmer damals gesehen – und was vielleicht noch nicht?

Das Schrebergartenareal, das sich im Besitz des Bürgerspitals Basel BSB befand, wurde durch einen Masterplan in 16 Baufelder gegliedert, für die sich Entwickler um Baurechtsverträge bewerben konnten. Die Nachfrage war zunächst verhalten: Viele Entwickler stuften den Standort am Rand von Allschwil, nahe der französischen Grenze, mit wenig vorhandener Infrastruktur – einige Sport-

plätze, Schwimmbäder, ein Schrottplatz und als grösstes Angebot ein Discount-Supermarkt – sowie einer Busverbindung im Halbstundentakt als zu riskant und wenig vielversprechend ein.

Dennoch sahen Sie Entwicklungspotenzial?

Als wir das Areal erstmals besucht haben, schien die unmittelbare Umgebung zunächst wenig attraktiv. Bei genauerer, datengestützter Betrachtung zeigte sich jedoch, dass sich rund um den Dorfkern von Allschwil und östlich davon bereits ein Biotech-Cluster gebildet hatte, der sich sehr dynamisch entwickelte. Zudem konnten wir feststellen, dass der Schweizer Innovationspark bereits einen Standort in Allschwil hatte und seine Flächen ausbauen wollte. Das war ein deutliches Signal dafür, dass die Nachfrage nach hochwertigen Labor-, Forschungs- und Büroflächen in diesem Gebiet langfristig wachsen würde.

Welche Kriterien flossen in die Beurteilung ein?

Es gibt einen datenbasierten Teil, der schweizweit erhoben werden kann und beispielsweise Infrastrukturangebot, Beschäftigungsdichte und Naherholungsmöglichkeiten berücksichtigt. Ergänzend führen wir jedoch immer eine qualitative Beurteilung vor Ort durch, weil sich bestimmte Faktoren wie die konkrete Nachbarschaftssituation oder zu künftige Potenziale nur zum Teil aus Daten ablesen lassen.

Für den SIP Main Campus haben wir eine verteilte Analyse erstellt, die zeigt, wie sich die Mikrolage, also die unmittelbare Umgebung, durch die von Senn vorangetriebene marktorientierte Entwicklung verändert. Ziel war ein Life-Sciences-Ökosystem mit ausgeprägtem Campusgedanken.

Zentral war dabei die Frage, wie sich für das spezifische Nutzersegment Mehrwerte schaffen lassen – zum Beispiel durch gezielt programmierte Erdgeschossnutzungen. Dazu gehören Coworking-Flächen, gemeinsam nutzbare Laborinfrastrukturen, ergänzende Laborservices sowie Gastro-, Sport- und Erholungsangebote, die den Alltag der dort Arbeitenden konkret verbessern.

Sind solche Flächen dafür nicht zu teuer?

In einer Studie für Senn konnten wir nachweisen, dass es wirtschaftlich sinnvoll sein kann, gewisse Erdgeschossflächen bewusst günstiger zu vermieten, um genau solche nutzerorientierten Angebote anzusiedeln. Die so entstehenden Qualitäten steigern die Attraktivität des gesamten Campus, reduzieren Leerstände und erlauben in den Obergeschossen teilweise höhere Mieten, sodass sich diese Quersubventionierung insgesamt rechnet.

Es geht also immer darum, den heutigen Ist-Zustand vor Ort zu erfassen und ein klares Bild des angestrebten Soll-Zustands zu entwickeln. Dazwischen liegen die konkreten Schritte in der Projekt-



Julia Selberherr ist Chartered Surveyor MRICS bei Wüest Partner.

«In einem solchen Arealverbund besteht die Möglichkeit, die Mikrolage aktiv mitzugestalten, anstatt sie einfach hinzunehmen.»

entwicklung, mit denen sich die Mikrolage zielgerichtet verbessern und auf die Bedürfnisse der künftigen Nutzer zu schneiden lässt.

Wie stellen Sie sicher, dass eine solche Analyse die spezifischen Bedürfnisse eines Innovations- und Life-Sciences-Campus angemessen abbildet?

Wir haben unsere Analyse so angelegt, dass sie die besonderen Anforderungen des SIP Main Campus präzise widerspiegelt. Dazu sind wir frühzeitig in den Austausch mit den Stakeholdern vor Ort getreten und haben parallel dazu verteilte Interviews mit Unternehmen aus der Branche geführt – sowohl mit bereits ansässigen Firmen als auch mit solchen, die inhaltlich und strukturell gut in den Campus passen würden. Aus dieser Kombination entstand ein möglichst breites und zugleich differenziertes Bild der Bedürfnisse, auf dessen Basis wir klare Alleinstellungsmerkmale identifizieren und, wo immer sinnvoll, zielgruppenspezifische Angebote und Entwicklungsschritte ableiten konnten.

Welche Herausforderungen bleiben bei einem Standort wie Allschwil?

Eine zentrale Herausforderung war die Erreichbarkeit des Campus. Zusam-

men mit den BVB konnte unter anderem die direkte Linie erweitert, beschleunigt und verdichtet werden: morgens und abends mit zusätzlichen Verbindungen, und weniger Stopps auf rund 17 Minuten Fahrzeit ab Bahnhof Basel SBB. Dennoch ist der Standort mit dem öffentlichen Verkehr nicht so zentrumsnah gelegen wie innerstädtische Lagen.

Für den motorisierten Individualverkehr ergeben sich ebenfalls besondere Anforderungen: Im Masterplan sind zwei dezentrale Parkhäuser vorgesehen, statt für jedes Gebäude ein eigenes Untergeschoss einzuplanen. Das ist für Unternehmen, die bisher eine direkte Verbindung zwischen Tiefgarage und Büros als Standard betrachten, zunächst ungewohnt.

Weshalb hielt man daran fest?

Die Ausgangslage wurde als Chance verstanden: Durch die konzentrierte Parkierung entstand ein hochwertiger Grünraum, der als Begegnungs- und Aufenthaltszone dient – und den Weg vom Büro zum Auto zu einem kurzen Gang durch die Natur macht. Ergänzend wurde der Langsamverkehr mitgedacht: Velos erhalten eine eigene Garage, damit sie den gestalteten Grünraum nicht beeinträchtigen. Insgesamt wurde versucht, das anspruchsvolle Mobilitätsthema mit einer

Kombination aus Nahverkehr, organisierter Parkierung und attraktiven Freiräumen bestmöglich zu lösen.

Wie tragen unabhängige Analysen wie jene von Wüest Partner dazu bei, die Transparenz im Markt zu erhöhen?

Das Sprichwort «Lage, Lage, Lage» gilt weiterhin. Spannend wird es aber, wenn man – wie im Fall des Main Campus – in grösseren Zusammenhängen denkt und nicht nur eine einzelne Parzelle oder ein Einzelgebäude betrachtet.

In einem solchen Arealverbund besteht die Möglichkeit, die Mikrolage aktiv mitzugestalten, anstatt sie einfach hinzunehmen, wie dies bei einer isolierten Liegenschaft im gewachsenen urbanen Kontext der Fall ist. Dadurch eröffnet sich ein grosses Gestaltungsfeld: Über einen Campus wie in Allschwil oder gemischte Quartiere, in denen Wohnen und Arbeiten zusammenkommen und neue Stadtteile entstehen, lässt sich die unmittelbare Umgebung gezielt prägen.

Diese Möglichkeit, die Mikrolage im Rahmen einer Entwicklung zu beeinflussen und so nachhaltig Mehrwert zu schaffen, macht solche Projekte aus immobilienwirtschaftlicher Sicht interessant.

Interview: Denise Weisflog



Das Bio Bistro auf dem Main Campus lädt zum Verweilen ein.



Die Rose Coffee Bar im Hortus mit Fokus auf Kaffeequalität.

«Senn hat den richtigen Mix aus Wagemut und Verlässlichkeit»

Biotech-Unternehmer Simon J. Ittig über den Umzug auf den SIP Main Campus in Allschwil, die Bedürfnisse von Startups und eine Arbeitsumgebung, die Funktionalität und Atmosphäre verbindet.

Simon J. Ittig ist Mitgründer und CEO von T3 Pharma, einem Spin-off der Universität Basel, das 2023 vom deutschen Pharmakonzern Boehringer Ingelheim übernommen wurde. Auf die Bitte, einem Laien in drei Sätzen zu erklären, woran seine Firma forscht, sagt er: «Wir stellen genetisch veränderte Bakterien für Krebstherapien her.» Bakterien hätten eine Art «Mini-Kanone», mit der sie Substanzen in Zellen einschleusen könnten. Wer solche Forschung betreibt, braucht mehr als irgendein Labor.

Ihre Firma hat im SIP Main Campus in Allschwil ein ideales Umfeld gefunden. Beschreiben Sie Ihren Weg dahin.

SIMON J. ITTIG: Wir waren in einem Gebäude der Uni Basel untergebracht und interessierten uns zuerst für ein Konkurrenzprojekt in der Stadt. Doch an jenem Ort reservieren bestehende Mieter bereits vor dem Ausbau weitere Mietflächen, da hatten wir wenig Chancen. Hier gibt es mehr Flexibilität. Mit Senn konnten wir unsere Bedürfnisse und ihre Möglichkeiten unter einen Hut bringen.

Eine Firmenumzug ist eine komplexe Angelegenheit. Welche Faktoren waren entscheidend für das Gelingen?

Wir brauchten anfänglich vor allem Verlässlichkeit. Es wäre eine Katastrophe für uns gewesen, wenn wir Leute eingestellt und die Projekte entsprechend geplant hätten und das Labor zum vereinbarten Zeitpunkt nicht bereit gewesen wäre. Das wäre auf uns zurückgefallen, wir hätten einen grossen Rechtfertigungsdruck gegenüber unseren Investoren gehabt. Startups sind keine einfachen Mieter, und es ist alles andere als selbstverständlich, wie Senn auf unsere Bedürfnisse eingeht. Senn hat den richtigen Mix zwischen Wagemut und Verlässlichkeit: in der Ideation sehr offen, in der Umsetzung stringent und fokussiert.

Was sind Ihre Bedürfnisse als Mieter und wie kommt der SIP Main Campus diesen entgegen?

Es gibt in unserer Szene ein gewisses «Talent-Recycling». Wenn eine Firma nicht mehr genügend finanziert wird, wechseln die Leute in eine andere über. Die Infrastruktur hier trägt diesem Umstand Rechnung. Es gibt auch passende Räume für Veranstaltungen. Kürzlich

gab es einen trinationalen Event, an dem ungefähr vierzig Jungfirmen pitchten. Das ergibt eine Masse, die auch für Investoren interessant ist.

Senn legt viel Wert auf eine qualitativ hochstehende und gesunde Arbeitsumgebung. Ist das für Sie einfach ein Nice-to-have, oder mehr?

Uns ging es am Anfang vor allem darum, etwas zu bekommen, das in brauchbarer Frist nutzbar ist. Mittlerweile sind die spezielle Atmosphäre in den Gebäuden und das Grün rundherum für uns ein wichtiger Standortfaktor bei der Anwerbung von guten Mitarbeitenden. Die Frage bei der Infrastruktur ist oft: «Function or Design?» Hier hatte ich von Anfang an das Gefühl, dass beides stimmt. Wir waren vorher an der Uni und hatten dort wenig Tageslicht. Hier ist das anders, und das ist entscheidend, denn unsere Mitarbeitenden verbringen viel Zeit an ihrem Arbeitsplatz, vor allem jene, die einen Laborbezug haben. Das Labor diktiert ihren Alltag und lässt ein Arbeiten nach 08/15-Schema kaum zu.

Sie betreiben Forschung – in einem gewissen Sinn tun dies auch Senn und Herzog & de Meuron.

Ja, wir teilen ein Mindset. Dazu gehört das Risk-Taking, der stetige Versuch, neue Wege zu beschreiten – T3 Pharma und Senn sind immer an der Kante unterwegs, um es mal so zu formulieren. Mit jemandem, der nur auf konservative Weise verwaltet, findet eine Firma wie wir kaum einen kulturellen Match. Man versteht einander besser – auch in den jeweiligen Zwängen, denen man unterliegt.

Interview: Jens Steiner

«Die Unmittelbarkeit auf dem Campus führt dazu, dass man sich kennt und weiss, wer was vorhat.»



Simon J. Ittig, Biotech-Unternehmer und Mitgründer von T3 Pharma.



«Wir bauen nicht für das Zeitgemässe»

Wie baut man für eine Zukunft, die noch nicht feststeht? Projektentwickler Johannes Eisenhut erklärt, wie aus Bauchgefühl, Widerspruch und Wirtschaftlichkeit ein Projekt entsteht – und warum Bauen auch Loslassen bedeutet. Interview: Alexander Vitolic

Johannes Eisenhut spricht ungenau von «moderner» Architektur. Der Begriff sei zu ungenau, sagt er. Was ihn interessiert, ist nicht das Zeitgemässe, sondern das, was über die Gegenwart hinaus Bestand hat. Bei Senn hat sich dafür ein eigener Begriff etabliert: Vorhaltigkeit. Gemeint ist die Fähigkeit eines Gebäudes, auch unter Bedingungen zu funktionieren, die heute erst absehbar sind: andere Nutzungen, andere Temperaturen, andere Erwartungen an Arbeit, Stadt und Öffentlichkeit.

Am SIP Main Campus in Allschwil wird dieses Denken konkret. Dort entwickelt Senn einen Ort, der Forschung, Unternehmen, Architektur und Landschaft nicht nebeneinanderstellt, sondern miteinander verschränkt. Hortus ist dabei eines der radikalsten Beispiele: ein Bürogebäude, das genug Sonne ernten soll, um die verbaute Energie innerhalb einer Generation zurückzuzahlen.

Für Eisenhut, Mitglied der Geschäftsleitung bei Senn, beginnt Entwicklung deshalb lange vor dem Bau. Sie beginnt bei der Frage, welche Zukunft ein Gebäude aushalten muss – und wer bereit ist, diese Zukunft mitzutragen. Im Gespräch legt der Projektentwickler ein komplexes, aber stabiles System offen: eine Entscheidungskultur, die auf Vertrauen, Mut und ausbalanciertem Urteilsvermögen fusst. Und er beantwortet die Frage, wie in einem vergleichsweise kleinen Unternehmen Projekte entstehen können, die in der Dimension einer zukunftsfähigen Siedlung gedacht sind.

Wenn man sich als Laie moderne Architektur anschaut, hat man manchmal das Gefühl, sie folgt starken Moden – einmal Glas, dann wieder Massivität, dann wieder Mischformen. Wie finden Sie in dieser Dynamik zu einer eigenen Haltung?

JOHANNES EISENHUT: Ich denke, man muss zuerst einen Begriff klären, der in diesem Zusammenhang ständig verwendet wird: «modern». Im allgemeinen Sprachgebrauch meint man damit oft einfach «zeitgemäss». In der Architektur ist «die Moderne» aber eigentlich ein Epochenbegriff, eine sehr spezifische Phase zwischen den 1930er und 1970er Jahren. Wenn wir heute sagen, etwas sei modern, ist das

also nicht besonders präzise. Und ich glaube, genau darin liegt auch eine gewisse Gefahr: dass man sich zu stark an dem orientiert, was gerade als zeitgemäss gilt.

Was ist daran problematisch?

Das Zeitgemässe ist immer auch ein Trend. Es ist das, was im Moment funktioniert, was sichtbar ist, was viele machen. Wenn man sich daran orientiert, läuft man Gefahr, dass das, was man entwickelt, in dem Moment, in dem es fertig ist, schon wieder überholt wird. Ein Gebäude entsteht nicht in zwei Jahren, sondern oft über fünf, zehn Jahre hinweg. Und es steht es noch viel länger. Wenn man sich da zu stark am Jetzt orientiert, baut man im Grunde für die Vergangenheit.

Was setzen Sie dem entgegen?

Wir versuchen, uns nicht am Zeitgemässen auszurichten, sondern an dem, was Bestand haben kann. Ein Begriff, der uns dabei immer wieder hilft, ist «Vorhaltigkeit». Ich denke nicht, dass wir ihn erfunden haben, aber wir haben ihn irgendwann aufgenommen und weitergedacht. Vorhaltigkeit ist für mich die Frage: Was sind

Voraussetzungen für die Nachhaltigkeit des Designs? Welche Möglichkeiten trägt das Gebäude in sich, die heute vielleicht noch nicht vollständig gebraucht werden, die aber in Zukunft relevant werden können.

Was muss ein Gebäude leisten, damit es auch in Zukunft noch funktioniert?

Ein Gebäude muss flexibel sein. Wir entwickeln ja nicht für einen bekannten Nutzer, sondern für eine unbekannte Nutzerschaft. Es kann sein, dass ein grosser Akteur einzieht, es kann sein, dass mehrere mittlere kommen, es kann sein, dass sich viele kleinere Einheiten wie Startups einen Ort teilen. Das Gebäude muss all das leisten können, ohne dass man es komplett umbauen muss. Das heisst, du beginnst bei Grundrissen, bei Tragstrukturen, bei der Frage, ob du Wände verschieben kannst oder nicht, und arbeitest dich von dort weiter. Ähnliches gilt auch für Wohngebäude.

Also eine Art strukturelle Offenheit?

Genau, und die geht weiter. Du musst dir überlegen, wie sich Nutzung grundsätzlich verändert. Was passiert, wenn aus Arbeiten plötzlich

Wohnen wird oder umgekehrt? Was passiert, wenn sich Arbeitsformen verändern – Stichwort Homeoffice, geteilte Flächen? Und dann bist du relativ schnell bei Dingen, die wir heute schon sehen, aber noch nicht vollständig greifen.

Wo zeigt sich das besonders deutlich?

Ja, das Klima ist ein Paradebeispiel. Wenn es wärmer wird – und wir gehen davon aus, dass es wärmer wird –, stellt sich plötzlich die Frage, ob gewisse Dinge, die wir heute als selbstverständlich anschauen, überhaupt noch sinnvoll sind. Ist ein Balkon auf der Südseite in Zukunft noch ein Mehrwert oder wird er zu einem Ort, den man im Sommer gar nicht mehr nutzen kann? Solche Überlegungen wirken auf den ersten Blick banal, aber sie verändern sehr viel, wenn man sie ernst nimmt.

Wie übersetzt man diese Beobachtung in ein konkretes Projekt?

Im Moment beschäftigen wir uns stark mit einer ähnlichen Frage, einfach auf ein anderes Thema angewendet. Wir nennen das intern «40/24». Die Idee ist relativ einfach: Wenn wir davon ausgehen, dass es in Zukunft häufiger 40 Grad sein wird, kann ein Gebäude so konzipiert werden, dass es innen trotzdem 24 Grad bietet? Das ist zunächst eine technische Herausforderung, aber eigentlich ist es wieder eine Frage der Haltung. Klimagerechtes Bauen bedeutet nicht nur, Emissionen zu reduzieren, sondern auch, sich auf die Realität vorzubereiten, die kommt. Und das hat Konsequenzen für die Architektur: für Fassaden, für Fenster, für Materialien, für die gesamte Struktur eines Gebäudes. Plötzlich geht es sehr konkret um Fenstergrössen. Wo lässt du Licht hinein, wo behältst du es draussen? Es bedeutet auch, dass man bereit sein muss, bestehende Entwürfe wieder aufzumachen. Es gibt in der Kreativarbeit den Ausdrucksdruck «kill your darlings». Wenn eine neue Erkenntnis kommt, musst du Dinge loslassen können, die vielleicht in gewisser Hinsicht gut waren. Das ist nicht angenehm, aber notwendig, wenn du ernsthaft entwickeln willst.



Johannes Eisenhut ist bei Senn für die Entwicklung und Vermarktung verantwortlich.



Am SIP Main Campus in Allschwil wird «Vorhaltigkeit» konkret: Hortus ist radikal nachhaltig und war schon bei Fertigstellung voll vermietet.

Wie entscheiden Sie, welche Zukunft ein Gebäude mitdenken muss – und welche nicht?

Das ist genau die Schwierigkeit. Jede Flexibilität kostet etwas. Sie kostet Geld, sie kostet Raum, sie kann den aktuellen Nutzer einschränken, weil du etwas für später mitdenkst. Das heisst, du bist permanent am Abwägen. Wie viel Zukunft verträgt ein Gebäude? Und wo wird es zu viel? Das ist keine exakte Wissenschaft.

Wie trifft man unter diesen Bedingungen Entscheidungen?

Du kannst sehr viel vorbereiten. Du kannst rechnen, vergleichen, Szenarien entwickeln. Aber am Schluss kommt immer der Punkt, an dem du entscheiden musst. Dieser Moment ist – ich sage das immer ein bisschen pathetisch, aber es trifft es ganz gut – ein «Leap of Faith». Du musst glauben, dass eine Idee trägt. Gleichzeitig machst du diesen Sprung nicht allein. Du musst herausfinden, wer in dieselbe Richtung zieht: die Gemeinde, Standortentwickler, künftige Nutzer, Partner. Wenn alle

Zur Person

Johannes Eisenhut ist promovierter Germanist und Mitglied der Geschäftsleitung bei Senn. Er verantwortet Entwicklung und Vermarktung grosser Projekte und Areale und beschäftigt sich mit der Frage, wie aus Grundstücken und Gebäuden langfristig funktionierende Orte werden.

etwas anderes wollen, kannst du rechnen, so lange du willst. Dann trägt das Projekt nicht.

Wie verhindern Sie, dass sich Bauchgefühl und Wirtschaftlichkeit gegenseitig aufreiben?

Natürlich gibt es am Ende jemanden, der entscheiden muss, aber der Weg dahin ist ein kollektiver Prozess. Wir sind ein Familienunternehmen, aber wir funktionieren nicht autokratisch. Es gibt unterschiedliche Perspektiven, und die werden bewusst integriert. Es gibt Leute, die sehen sofort, was alles schiefehen könnte, die Risiken formulieren. Andere sehen Möglichkeiten, denken nach vorne. Und wieder andere bringen eine Art Common Sense hinein. Diese Spannungen sind wichtig. Wenn alle gleich denken, bringt das nichts. Es ist ein System aus Rollen, Temperamenten und gegenseitiger Zuminung. Interessant wird es dort, wo unterschiedliche Denkweisen aufeinander treffen und man bereit ist, diese Reibung auszuhalten und auf den Punkt zu bringen.

Was heisst das für die Zusammenarbeit mit Architekten?

Diese Haltung lässt sich gut darauf übertragen. Du kannst guten Architekten nicht im Detail vorschreiben, was sie zu tun haben, aber du kannst sehr wohl eine Haltung formulieren. Du kannst Anforderungen definieren, du kannst in den Raum stellen, was du für richtig hältst und was nicht, und dabei möglichst auf Geschmacksurteile verzichten. Daraus entsteht ein Prozess, der irgendwo zwischen Führung und Freiheit liegt. Wenn du zu stark steuerst, nimmst du dem Projekt die Qualität. Wenn du gar nicht steuerst, verlierst du die Richtung. Das Gleichgewicht ist filigran, und es verändert sich von Projekt zu Projekt. Aber es ist zentral, wenn man langfristig relevante Gebäude machen will.

Hortus ist dafür das Paradebeispiel?

In Allschwil haben wir uns relativ früh die Frage gestellt, was nachhaltiges Bauen wirklich bedeutet – nicht im Sinne von «ein bisschen besser», sondern als Ausgangspunkt. Die Idee beim Hortus war, ein Gebäude zu entwickeln, das seine eigene graue Energie – also die Energie, die im Bau und in den Materialien steckt – innerhalb einer Generation wieder zurückzahlt. Das ist zunächst eine technische Fragestellung, aber sie hat sofort Konsequenzen für alles andere.

Was passiert dann?

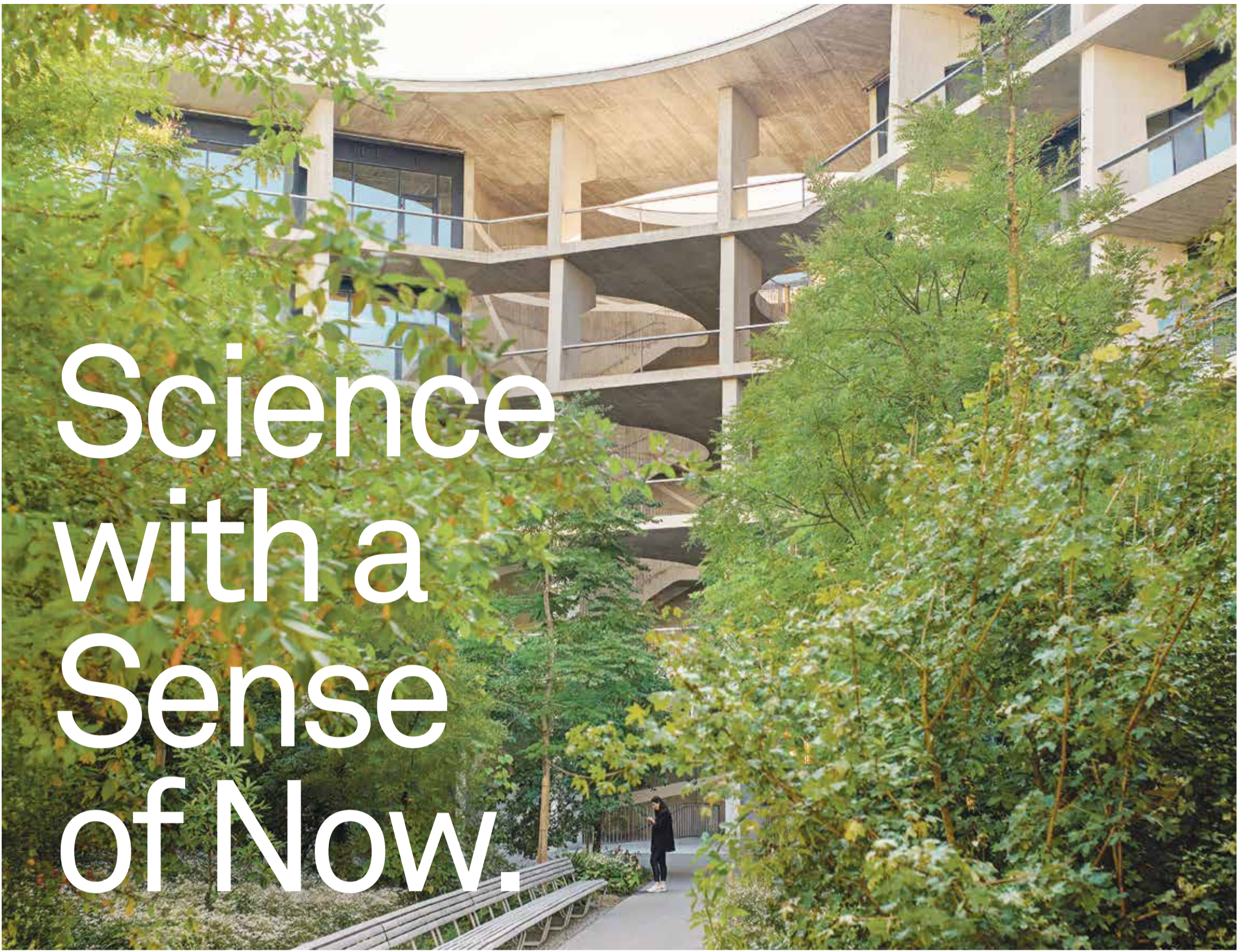
Dann verändert sich alles. Wenn du das ernst nimmst, verändert sich die Konstruktion, die Materialwahl, die Haustechnik, die Nutzung. Und gleichzeitig entsteht daraus auch eine Geschichte. Ein Gebäude ist nie nur ein Objekt. Es steht immer auch für etwas. Es positioniert sich, bewusst oder unbewusst. Beim Hortus ist diese Geschichte sehr eng mit der Konstruktion verbunden. Rein technisch gesehen, sprechen wir von einem Holzrahmenbau mit Stemplehdecken, flexibler Nutzflächenverteilung und ohne Kellergeschoss. Nachhaltigkeit ist hier kein nachträglicher Zusatz, sie ist im Aufbau verankert. Am SIP Main Campus geht es dann um den grösseren Zusammenhang: um gemeinschaftlich genutzte Infrastruktur und um Wechselwirkungen – von Kaffeezonen über Coworking-Spaces bis hin zu Laborflächen. Erst im Zusammenspiel lässt sich erzählen, was dieser Ort ist und wofür er steht.

Und welche Rolle spielt der Ort selbst?

Eine zentrale. Man kann sehr viel analysieren, aber irgendwann muss man sich fragen: Will ich mich für diesen Ort einsetzen? Wir sprechen von «Liebe zum Ort». Das ist kein technischer Begriff, aber ein ziemlich wichtiger. Du entscheidest dich nicht nur für ein Projekt, sondern für einen Kontext, für ein Umfeld, für ein Gefüge. Dann ist man bereit, den nächsten Schritt zu gehen. Ein Projekt dieser Grössenordnung entsteht nicht allein. Man braucht Partner, die an das gleiche Ziel glauben. Und das ist kein Wunschkonzert, sondern ein Prozess, in dem sich zeigt, wer bereit ist, in dieselbe Richtung zu gehen.

Wie viel «Liebe zum Ort» verträgt ein Projekt, das am Ende auch wirtschaftlich sein und verkauft werden muss?

Das ist kein Widerspruch. Gerade weil ein Projekt später auch für andere funktionieren muss, kann man sich nicht nur in eine Idee verlieben. Man muss sehr früh verstehen, wer es nutzen wird, wer investiert und ob der Ort das Projekt überhaupt aufnehmen kann. Die «Liebe zum Ort» zwingt dich, genauer hinzuschauen. Wenn ein Projekt nur emotional überzeugt, aber wirtschaftlich nicht aufgeht, bleibt es eine schöne Idee. Wenn es nur wirtschaftlich gedacht ist, entsteht oft kein guter Ort. Interessant wird es dort, wo beides zusammenkommt. In dieser Phase wird noch nichts gebaut, aber sehr viel entschieden.

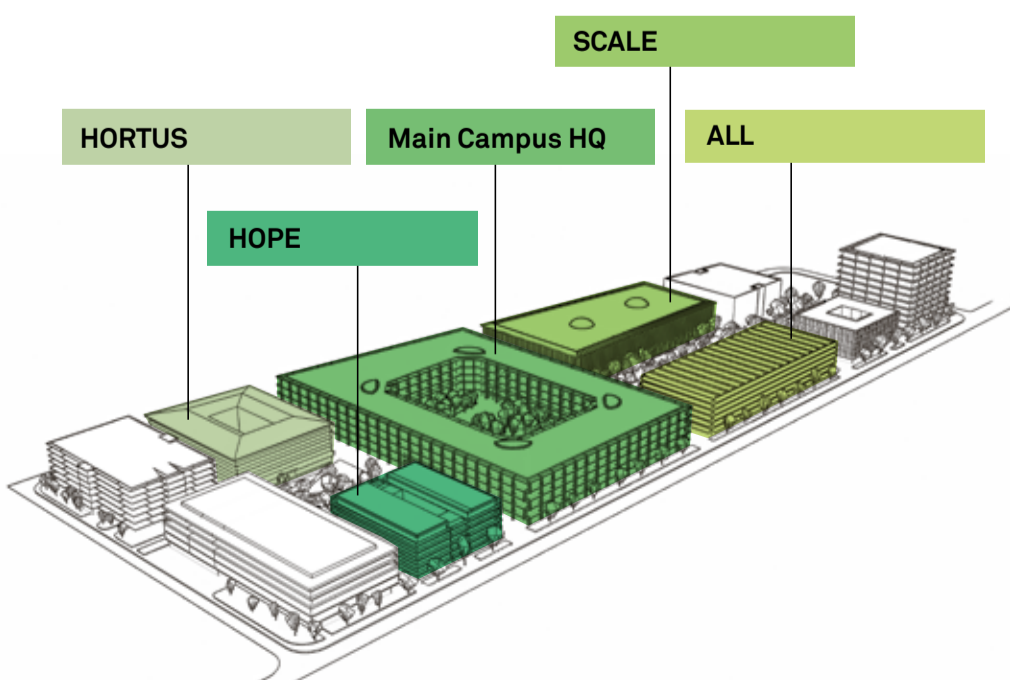


Science with a Sense of Now.



Welcome to Switzerland Innovation Park Basel Area Main Campus, the place everyone will pretend they discovered first. With 50+ trail blazing companies in pharma, biotech, medtech and digital health. With institutions like Swiss TPH, Fondation Botnar, University of Basel, CSEM and University Hospital Basel. With public pools, tennis, gyms, restaurants, cafés and convention centers. With a 15 minute connection to trains, planes, big pharma and Barfi. LEED certified – and air conditioned.

Science with a Sense of Wow.



a senn.com
development



join
maincampus.ch