

KOMPLEX



HOCH ÜBER DER BIRS

In den letzten Jahren dominierte ein Pharmariese die Debatte über Basels höchste Häuser. Nun wächst in Muttenz ein neues Hochhausensemble – zwischen Fussballstadion und Wohnquartier, Transitachse und Naherholungsgebiet. Einer der sechs geplanten Türme steht direkt am Fluss: der BirsTower. Mit rund neunzig Eigentumswohnungen und siebzig Short-Stay-Apartments ist er fast vollständig dem Wohnen gewidmet.

Text / Texte:

Daniela Meyer

Visualisierungen / Visualisations:

Tend AG, Jessenvollenweider Architektur, SSA Architekten

Familien picknicken auf einer grossen Wiese neben dem Fluss; im Hintergrund ragt eine Gruppe von Hochhäusern auf. Zwischen den Türmen flanieren junge Menschen über einen urbanen Platz. Wer mit diesen Bildern im Kopf nach Muttenz fährt, braucht ein gutes Vorstellungsvermögen, um die Szenen vor dem inneren Auge aufleben zu lassen. An der Grenze der baselländischen Gemeinde und der Stadt Basel fällt der Blick auf verflochtene Strassen und die Betonmauern eines Bahndamms. Zu hören ist das Rauschen der Autos, die die Autobahnverzweigung Hagnau passieren. Blau-rote Graffiti zieren die Lärmschutzwände und verweisen auf das nahe Fussballstadion St. Jakob-Park. Auffälliger als das Joggeli präsentiert sich der St. Jakob-Turm. Ein Fluss trennt den gläsernen Kristall vom Hochhausensemble, das dereinst das östliche Eingangstor zu Basel prägen wird.

Es ist die Birs, die einem der Türme, die bald an ihrem Ufer in die Höhe wachsen, ihren Namen verleiht: Der BirsTower ist eines von sechs Hochhäusern, die auf den beiden Arealen Hagnau Ost und Hagnau West vorgesehen sind. Während im Osten bereits die Baukräne stehen, steckt der Westen noch in der Planungsphase. Die Parzelle an der Birs gehört der Stiftung Kunsthhaus Baselland; 2024 verlegte das Kunsthhaus seinen Standort nach Münchenstein. Das alte Domizil, ein ehemaliges Fabrikgebäude inklusive Shedhalle, wird seither zwischengenutzt – bis auch hier die Bagger auffahren. Im Sommer 2025 wurde ein von der Halter AG unter drei Architekturbüros durchgeführter Studienauftrag abgeschlossen. Burkard Meyer Architekten und Lars Ruge Landschaften überzeugten die Jury mit einem Hochhaus, das eine stringente Tragstruktur aufweist, die eine flexible Gestaltung der Wohngeschosse ermöglicht.

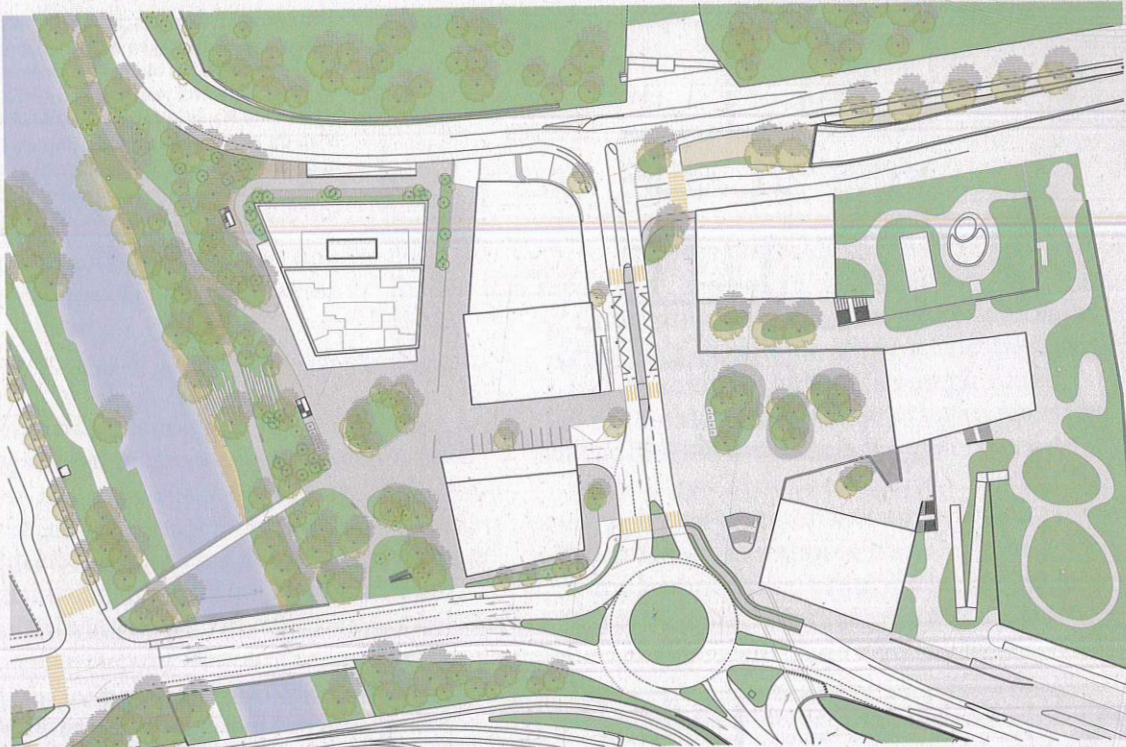
Wohneigentum im Hochhaus

Das städtebauliche Korsett war eng, vorgegeben durch den Quartierplan und das geforderte Nutzungsmass. Die drei Lösungsvorschläge unterscheiden sich in erster Linie durch die innere Organisation und die Fassadenausbildung. Bei siebzehn Wohngeschossen überrascht es nicht, dass die Gestaltung des Regelgeschosses und die Qualität der Eigentumswohnungen ausschlaggebend für

den Juryentscheid waren. «Im Raum Basel existieren nur wenige Wohnhochhäuser», weist Ariel Dunkel, Projektleiter seitens der Halter AG, auf das Potenzial des Projekts hin. «Speziell ist zudem, dass im BirsTower Stockwerkeigentum im Baurecht entsteht – das gibt es in einem solchen Gebäude selten.» Damit unterscheidet sich das Projekt auch von Hagnau Ost, wo derzeit vierhundert Mietwohnungen gebaut werden.

«Ein Hochhaus, das eine gewisse Planungsflexibilität im Innern mit sich bringt, braucht eine robuste Struktur», hält Oliver Dufner, Mitinhaber von Burkard Meyer Architekten, fest. «Die richtige Feldgrösse und Stützenstellung zu finden, war anspruchsvoll.» Sein Team entwarf einen kompakten Kern, durch dessen Mitte ein kurzer Korridor verläuft, der vier bis sechs Wohneinheiten pro Geschoss erschliessen kann. Die Raumabschlüsse und die sichtbaren Betonstützen in den Wohnungen sind so angeordnet, dass die runden Stützen fast immer in den Raumecken liegen. Die Bewohner gelangen über ein Entrée in den offenen Wohn- und Essraum, der sich bis an die Fassade erstreckt. In den Gebäudeecken lädt eine verglaste Loggia dazu ein, die einmalige Aussicht zu jeder Jahreszeit zu geniessen.

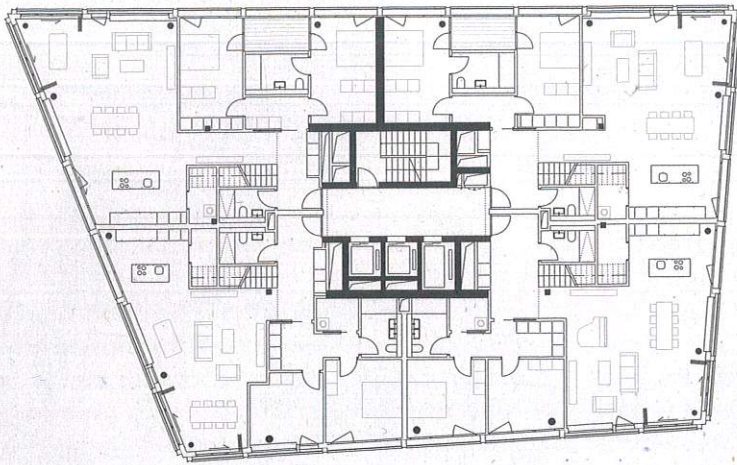
«Bei der Überarbeitung im Anschluss an den Studienauftrag konnte die Struktur ihre hohe Flexibilität bereits beweisen», so Dufner. Lag der Schwerpunkt anfänglich bei kleineren Wohnungen, hat sich der Wohnungsmix inzwischen zugunsten grösserer Einheiten mit 2,5- bis 4,5-Zimmern verschoben. Die obersten fünf Eingangsebenen zählen zum Sky-Level und zeichnen sich durch eine lichte Höhe von 2,80 Metern sowie besonders grosszügig konzipierte Wohnungen aus. Von den vier Maisonette-Einheiten in der obersten Eingangsebene führt je eine Treppe in das Dachgeschoss, wo eine Terrasse sowie ein flexibel nutzbarer Wohnraum den repräsentativen Charakter unterstreichen. Einen Kontrast dazu bilden die Short-Stay-Apartments, die im ersten bis vierten Obergeschoss liegen. Sie ähneln grossen Hotelzimmern und zählen zur gewerblichen Nutzung. Wer nur für kurze Zeit im BirsTower lebt, hat Zugang zu einem gemeinschaftlich genutzten Frühstücksraum und einer Terrasse im zweiten Obergeschoss. Mit den Kleinstwohnungen, die sich bis in die grössere



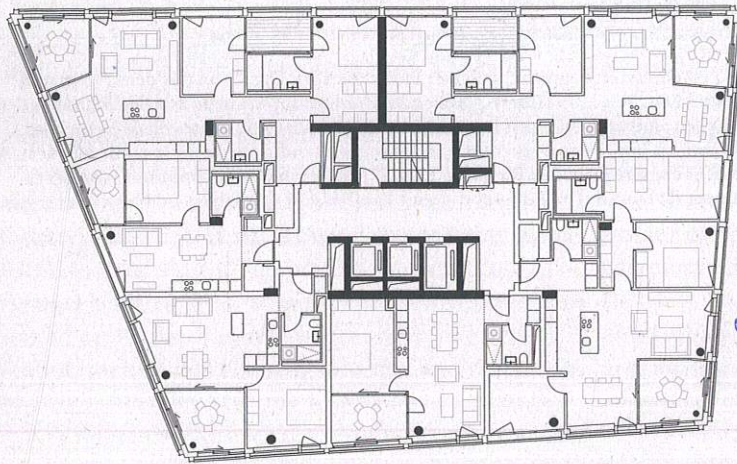
Situation: Hagnau West wird auf drei Seiten von Strassen begrenzt, westlich fliesst die Birs. Das Grün aus dem Flussraum soll sich zukünftig bis auf den Birsplatz ausdehnen. Seite 72: Silberne glänzende Aluminiumprofile bilden den Rahmen der feingliedrigen Hochhausfassade. Die Brüstungen sind entweder mit Faserzementplatten oder mit Photovoltaikelementen verkleidet. / Plan de situation: Hagnau Ouest est bordé sur trois côtés par des routes, tandis que la Birse coule à l'ouest. À l'avenir, la végétation du corridor fluvial devrait s'étendre jusqu'à la Birsplatz. Page 72: Des profils en aluminium argentés et brillants forment l'ossature de la façade élancée de la tour. Les garde-corps sont habillés soit de plaques en fibrociment, soit de panneaux photovoltaïques.



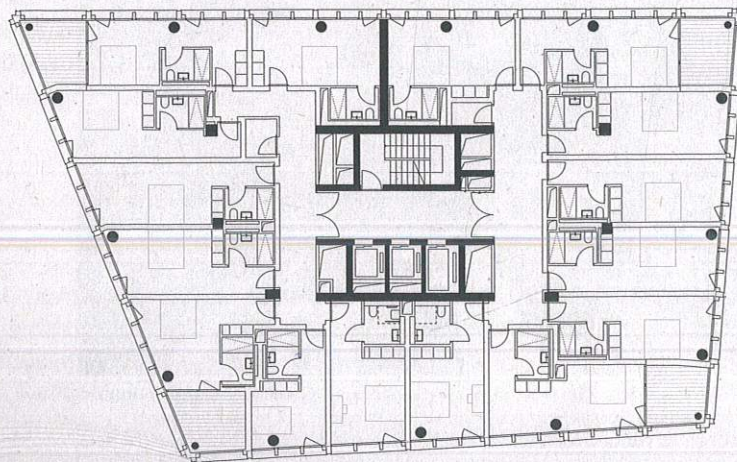
Egal, ob Durchreisende den BirsTower mit dem Zug oder im Auto passieren, das neue Hochhausensemble wird zukünftig Basels Erscheinungsbild bei der östlichen Einfallsachse prägen. / Que les voyageurs passent devant la BirsTower en train ou en voiture, ce nouvel ensemble de tours de grande hauteur façonnera à l'avenir l'entrée est de Bâle.



Grundriss 22. Obergeschoss: Alle vier Maisonnettewohnungen haben Zugang zum Dachgeschoss. Die obersten Geschosse werden Sky-Level genannt und verfügen über eine lichte Raumhöhe von 2,80 Metern. / Plan du 22^e étage: les quatre duplex donnent accès au dernier étage. Les étages supérieurs sont appelés le « Sky-Level » et offrent une hauteur sous plafond de 2,80 mètres.



Grundriss 6. bis 17. Obergeschoss: Diese Etagen, die zum Top Level gehören, sind alternierend als 5- oder, wie hier abgebildet, als 6-Spanner organisiert. Jede der Wohnungen verfügt über ein verglastes, unbeheiztes Vierjahreszeiten-Zimmer. / Plan du 6^e au 17^e étage: ces étages du « Top Level » se partagent entre paliers de 5 et 6 unités, comme illustré ici. Chacun de ces appartements dispose d'une pièce vitrée non chauffée, utilisable toute l'année.



Grundriss 3. und 4. Obergeschoss: Auf den unteren Etagen sind Short-Stay-Apartments vorgesehen. Solche Kleinstwohnungen gibt es auch im 1. und 2. Obergeschoss, ergänzt durch eine Terrasse und einen Frühstücksraum. / Plan du 3^e et 4^e étage: les étages inférieurs prévoient des micro-appartements de court séjour, à l'image de ceux des 1^{er} et 2^e étages, complétés par une terrasse et une salle de déjeuner.

Sockelpartie ausdehnen, hat das Projekt gegenüber der Konkurrenz ebenfalls gepunktet.

Soziale Interaktion fördern

Die öffentlichen Nutzungen beschränken sich auf das Erdgeschoss und werden im Aussenraum durch ein ausladendes Vordach aus Stahl markiert, das die zugehörige Umgebung fasst. Es verbindet zudem den Haupteingang, der sich dem Platz im Süden zuwendet, mit dem westseitigen Zugang zum Co-Working-Space. Wie die Besucher der Gastronomie betreten die Bewohnenden das Hochhaus über den Birsplatz. Die Nähe der beiden Eingänge animiert dazu, auf dem Nachhauseweg noch auf einen Drink einzukehren. Spontane Begegnungen fördern auch die beiden Gemeinschaftsräume, der Fitnessbereich und das Business-Center im fünften Obergeschoss. «Die Erfahrung aus der Planung anderer Projekte hat gezeigt, dass es gerade in solch grossen Häusern Zusatzangebote braucht, um dem sozialen Aspekt Rechnung zu tragen», meint Ariel Dunkel.

Auch vonseiten der Architekturschaffenden gibt es ein Projekt, das den BirsTower mitprägt. 2022 haben Burkard Meyer Architekten und Halter bereits zusammen ein Hochhaus realisiert: den BäreTower in Ostermundigen. «Beide Projekte zeichnen sich durch eine hierarchisch gegliederte Hülle aus, die eine feingliedrige Tektonik erkennen lässt», erläutert Oliver Dufner. In Muttenz bilden silberne Aluminiumprofile ein regelmässiges Raster, das mit Fenstergläsern, matten Faserzementplatten oder – ab dem fünften Obergeschoss – mit Photovoltaikelementen gefüllt ist.

Zu Füssen der 74 Meter hohen Fassade befindet sich der Birsplatz. Dieser wird von einer grünen Insel besetzt, die an den Rändern ansteigt, damit über der Tiefgarage Weidenpappeln, Eichen oder Eschen wachsen können. Die Form der Grünfläche, eine Ellipse, soll an die Schwemminsel einer Auenlandschaft erinnern, wie sie zukünftig weiter oben im Flussbett der Birs anzu treffen sein wird. Bis deren Renaturierung und die Umgestaltung der Uferzone südlich des Gebiets Hagnau dereinst umgesetzt sein werden, können die ersten Picknicks im urbaneren Kontext des BirsTowers stattfinden.

SURPLOMBANT LA BIRSE

Ces dernières années, un géant pharmaceutique a dominé le débat autour des plus hautes tours de Bâle. Désormais, un nouvel ensemble de tours voit le jour à Muttenz, entre stade de football et quartier résidentiel, axe de transit et zone de loisirs. L'une des six tours s'élèvera directement au bord de la Birse: la BirsTower. Composée de près de nonante appartements en propriété et septante appartements de court séjour, elle est presque entièrement dédiée au logement.

Des familles pique-niquent sur une grande pelouse au bord de la rivière; à l'arrière-plan, un ensemble de tours s'élance vers le ciel. Entre celles-ci, des jeunes flânent sur une place urbaine. Aujourd'hui, quiconque se rend à Muttenz avec ces images en tête devra faire preuve d'imagination pour les voir prendre forme. À la frontière entre cette commune de Bâle-Campagne et la ville de Bâle, le regard se pose sur un enchevêtrement de routes et les murs de béton d'un talus ferroviaire. Le grondement des voitures traversant l'échangeur autoroutier de Hagnau emplit l'air. Des graffitis bleu-rouge ornent les murs antibruit et rappellent la proximité du stade de football du parc Saint-Jacques. Plus encore que le stade, la tour du même nom (St. Jakob-Turm) s'impose dans le paysage. La Birse s'interpose entre le cristal de verre de cette tour et l'ensemble de tours appelé à marquer l'entrée est de Bâle.

La Birse donne d'ailleurs son nom à l'une des six tours de Hagnau Est et Hagnau Ouest, appelée à s'élever bientôt sur ses rives: la BirsTower. Alors qu'à l'est, les grues sont déjà là, la partie ouest en est encore au stade de la planification.

La parcelle en bordure de la Birse appartient à la Fondation Kunsthhaus Baselland. En 2024, le Kunsthhaus a déménagé à Münchenstein, laissant derrière lui son ancien site industriel, composé notamment d'une halle à sheds. Depuis, le lieu est occupé de manière transitoire, en attendant, l'arrivée des pelleteuses. À l'été 2025, Halter SA a achevé une étude menée auprès de trois bureaux d'architecture. Burkard Meyer Architekten et Lars Ruge Landschaften ont convaincu le jury avec leur projet de tour dotée d'une structure porteuse

rigoureuse, permettant un aménagement flexible des étages résidentiels.

Dicté par le plan de quartier et par le coefficient d'utilisation imposé, le cadre urbanistique était contraignant. Les trois propositions se différencient par leur organisation intérieure et le traitement des façades. Sur 17 étages dédiés au logement, la conception de l'étage type et la qualité des appartements en propriété ont logiquement joué un rôle dans le choix du jury. « Dans la région bâloise, les immeubles résidentiels de grande hauteur sont rares, souligne Ariel Dunkel, chef de projet chez Halter SA, en évoquant le potentiel du projet. Autre spécificité : la BirsTower proposera de la propriété par étage en droit de superficie, une configuration peu courante dans ce type de bâtiment. » Le projet se distingue ainsi de Hagnau Est, où 400 logements locatifs sont en construction.

« Une tour offrant une certaine flexibilité d'aménagement intérieur nécessite une structure robuste, précise Oliver Dufner, associé chez Burkard Meyer Architekten. Déterminer la bonne trame et l'implantation des poteaux a été un véritable défi. » Son équipe a conçu un noyau compact, traversé en son centre par un court couloir desservant entre quatre et six logements par étage. Les cloisons et les poteaux en béton apparents sont disposés de telle sorte que les poteaux ronds se situent presque toujours dans les angles des pièces. Les habitants accèdent, par un hall d'entrée, à un espace de vie et de repas ouvert qui s'étend jusqu'à la façade. Dans les angles du bâtiment, des loggias vitrées invitent à profiter de la vue exceptionnelle en toute saison.

« Lors de la révision du projet à la suite de l'étude, la structure a déjà démontré sa grande flexibilité », explique Oliver Dufner. D'abord axé sur de petits appartements, le programme a depuis évolué en faveur d'unités plus spacieuses, de 2,5 à 4,5 pièces. Les cinq derniers niveaux, regroupés sous l'appellation « Sky Level », offrent une hauteur sous plafond de 2,80 mètres et des appartements aux volumes particulièrement généreux. Depuis chacun des quatre duplex situés dans le niveau supérieur, un escalier mène au dernier étage, où une grande terrasse et un espace de vie modulable soulignent le caractère prestigieux des lieux.

À l'opposé, les appartements de court séjour, situés dans les quatre premiers étages, ressemblent à de grandes chambres d'hôtel et relèvent d'un usage commercial. Les résidents bénéficient d'un espace petit-déjeuner commun ainsi que d'une terrasse. Ces logements compacts, qui s'étendent jusque dans la partie élargie du socle, permettent également au projet de se distinguer de la concurrence.

Favoriser les interactions sociales

Les usages publics se limitent au rez-de-chaussée et sont signalés à l'extérieur par un vaste auvent en acier, qui structure les abords. Il relie l'entrée principale, orientée vers la place au sud, à l'accès ouest menant à l'espace de coworking. Comme les clients du restaurant, les habitants accèdent à la tour par la Birsplatz. La proximité des deux entrées invite à s'arrêter pour prendre un verre sur le chemin du retour. Les deux espaces communs, la salle de fitness et le centre d'affaires au cinquième étage, favorisent aussi les rencontres spontanées. « L'expérience acquise sur d'autres projets montre que dans des immeubles de cette taille, des offres supplémentaires sont nécessaires pour répondre aux besoins sociaux », précise Ariel Dunkel.

Un projet précédent a influencé la BirsTower : en 2022, Burkard Meyer Architekten et Halter ont réalisé ensemble la BäreTower à Ostermundigen. « Les deux projets se caractérisent par une façade structurée, laissant apparaître une tectonique fine », explique Oliver Dufner. À Muttens, des profilés en aluminium argenté forment une trame régulière, remplie de vitrages, de panneaux en fibrociment mat ou – à partir du cinquième étage – d'éléments photovoltaïques.

Du haut de ses 74 mètres, la façade surplombe la Birsplatz et son îlot de verdure, dont les bords surélevés permettent à des peupliers, chênes ou frênes de pousser au-dessus du parking souterrain. La forme de cet espace végétalisé, une ellipse, évoque un îlot alluvial, tel qu'on en retrouvera bientôt plus en amont dans le lit de la Birse. En attendant la renaturation du cours d'eau et le réaménagement de ses berges au sud du secteur de Hagnau, les premiers pique-niques pourront déjà se tenir dans l'environnement plus urbain de la BirsTower.



Insbesondere in den höheren Lagen bieten die Wohnungen eine atemberaubende Weitsicht. Richtung Westen gleitet der Blick über den St. Jakob-Park hinweg bis zur Basler Innenstadt, im Süden erblickt man den grossflächigen Grünraum entlang der Birs. / En particulier aux étages supérieurs, les appartements offrent une vue panoramique à couper le souffle. Vers l'ouest, le regard glisse au-dessus du Parc Saint-Jacques jusqu'au centre-ville de Bâle, tandis qu'au sud, on aperçoit le vaste espace vert le long de la Birse.

BURKARD MEYER ARCHITEKTEN wurden 1968 in Baden von Urs Burkard und Adrian Meyer gegründet. Heute führen Oliver Dufner, Urs Riniker und Thomas Wernli das rund 25-köpfige Team. Das Architekturbüro hat zahlreiche Schulanlagen und Wohnsiedlungen realisiert, darunter verschiedene Hochhäuser: 2015 die beiden Wohntürme Belétage in Baden, 2017 das Hochhaus Westlink in Zürich, 2022 den BäreTower in Ostermundigen. Auch mit dem Baselbiet sind Burkard Meyer Architekten bereits vertraut: In Liestal erstellten sie 2023 die Psychiatrische Klinik Baselland und 2025 zwei Neubauten auf dem Bahnhofareal. / BURKARD MEYER ARCHITEKTEN a été fondé en 1968 à Baden par Urs Burkard et Adrian Meyer. Aujourd'hui, Oliver Dufner, Urs Riniker et Thomas Wernli dirigent une équipe d'environ 25 personnes. Le bureau d'architecture a réalisé de nombreux établissements scolaires et ensembles résidentiels, dont plusieurs tours: en 2015, les deux tours résidentielles Belétage à Baden, en 2017, la tour Westlink à Zurich, et en 2022, la BäreTower à Ostermundigen. L'agence est également bien implantée dans le canton de Bâle-Campagne: à Liestal, elle a réalisé en 2023 la clinique psychiatrique de Bâle-Campagne et, en 2025, deux nouveaux bâtiments sur le site de la gare.
→ burkardmeyer.ch