## MODERNE AREALENTWICKLUNG AM BEISPIEL DES STÜCKI PARK BASEL

Stéphanie Brack (Wincasa AG)

Die Entwicklung und Bewirtschaftung von Arealen gehört zu den komplexesten Fachgebieten in der Immobilienwelt. In den vergangenen zwanzig Jahren wurden in Stadtzentren und in stadtnahen Agglomerationen zahlreiche Areale neu positioniert oder umgestaltet – so auch der Stücki Park in Basel. Eine Erfolgsgeschichte.

Es ist erst wenige Jahrzehnte her, als noch täglich Tausende von Arbeitern ihrer Beschäftigung in riesigen Fabrikhallen auf grossen Industriearealen nachgingen. Dies ist hierzulande grösstenteils Vergangenheit. Mittlerweile gehört die Schweiz im Bereich der technologischen Innovation zur Weltspitze, gleichzeitig ist sie als Produktionsstandort unter Druck gekommen. Dies hat zur Folge, dass immer mehr dieser Orte, die von der ehemals prosperierenden Industrie zeugen, leer und ungenutzt sind. Diese ehemaligen Industrieareale und Brachen existieren an den zentralsten Orten in der Schweiz und werden immer häufiger neu entwickelt und umgenutzt.

## **Mixed-Use Site Management boomt**

Arealentwicklung, das sogenannte Mixed-Use Site Management, gehört zu den Königsdisziplinen in der Immobilienwelt. Die Nachfrage in diesem Bereich steigt stetig und Wincasa kommt diesem Umstand mit einer eigenen Abteilung entgegen. Sie wurde vor fünf Jahren ins Leben gerufen. Egal, welche Ziele mit einer Entwicklungsfläche verfolgt werden, eines haben alle Projekte in der Arealentwicklung gemeinsam: Ihr Erfolg hängt nicht nur von

Faktoren wie Rentabilität, attraktiver Lage und Erschliessbarkeit oder dem Vermarktungspotenzial ab. Auch das Thema Nachhaltigkeit wird immer stärker gewichtet und immer mehr Menschen aber auch Unternehmen streben nachhaltige Lösungen an. Dazu gehören Orte, die vielfältige und wandelbare Lebens- und Nutzungsformen erlauben. Ebenso gesucht sind eine gute und funktionale Durchmischung sowie ökologische Nachhaltigkeit. Diese Attribute sorgen für eine positive Atmosphäre und Stimmung, was künftig zunehmend wichtiger wird. Das Wohlbefinden der Bewohner sowie ansässigen Firmen-Mitarbeitenden hat einen immer grösser werdenden Stellenwert.



MEDIZIN & ÖKONOMIE | Nr. 4 | Dezember 2021

## Der Stücki Park und seine Transformation

Bei der Transformation des Stücki-Park-Areals haben die Eigentümerin Swiss Prime Site Immobilien und der für den Betrieb zuständige Immobiliendienstleister Wincasa diesem Aspekt von Anfang an Rechnung getragen. Die Kunden und ihre Bedürfnisse stehen im Zentrum des Wirkens. Es werden massgeschneiderte Produkte und Lösungen entwickelt, um den Ansprüchen der Kunden auch langfristig zu entsprechen, ihre Zufriedenheit zu erhöhen sowie die Bindung zu ihnen zu stärken. Nebst den örtlichen Aspekten, die das Äussere und die Umgebung berücksichtigen, tragen auch die modernen, zeitgerechten baulichen Massnahmen dazu bei, den Arbeitsort zu einer Wohlfühlzone zu gestalten. Es wird grosser Wert auf moderne, flexible Arbeitsplätze gelegt. Bei der Übernahme des Stücki-Park-Areals in Basel im Jahr 2017 und der Transformation des Areals vom Shoppingcenter hin zu einem offenen Areal mit Campus-Charakter wurde der Schwerpunkt auf die Entwicklung für Unternehmen im Life-Science-Bereich gesetzt. Bei dieser ganzheitlichen Betrachtungsweise war es entscheidend, nicht nur die



bekannte Mall neu zu positionieren, sondern auch eine Verbindung zu den Liegenschaften auf der östlichen Seite der Hochbergerstrasse zu schaffen und den Standort somit als Areal zu sehen. Nicht zuletzt, weil sich im Technologie-Park, der im Jahr 2011 erbaut wurde, schon zahlreiche Start-ups angesiedelt hatten. Nach und nach wurde das Stücki-Areal im Norden der Stadt Basel zum übergeordneten Zentrum - mit dem Ziel, einen neuen Schwerpunkt im aufstrebenden Quartier zu schaffen. Das ehemalige Einkaufszentrum wurde auf die Bedürfnisse der Areal-Mitarbeitenden ausgerichtet und auf der Seite des Technologieparks sind mittlerweile zukunftsträchtige Labor-, Forschungs- und Büroflächen entstanden. Dort sind bereits namhafte, weltweit agierende und etablierte Firmen ansässig, die grossmehrheitlich im Bereich Forschung und Entwicklung aus dem Gesundheitsbereich tätig sind. Auch die Entwicklungen der grossen Retailflächen im ehemaligen Einkaufszentrum sind stark auf die Mitarbeitenden auf dem Areal ausgerichtet. Dabei bilden Firmen und Anbieter aus den Bereichen Einkauf, Freizeit, Gesundheit, Gastronomie, Erlebnis und Unterhaltung einen optimalen Mietermix. Das Potenzial für weitere neue Mietende ist gegeben, legen doch die Vermieter grossen Wert auf Synergien mit den bestehenden Angeboten. Ergänzende Nutzungen, die auf dem Areal noch fehlen, sieht die Eigentümerschaft im Bereich Gesundheit. Dazu gehören Apotheken, Zahnarztpraxen, Physiotherapie-Angebote oder weitere Gastrobetriebe, die für eine nachhaltige und gesunde Esskultur stehen.

## Die Zukunft ist vielversprechend

Aktuell wird in einem der neuen Gebäude das jüngste Projekt der Areal-Entwicklung fertiggestellt und der Betrieb laufend aufgenommen. Unter dem Namen ZIP entstehen

MEDIZIN & ÖKONOMIE | Nr. 4 | Dezember 2021

Büro- und Arbeitsräume mit modernstem Standard. ZIP funktioniert nach dem Prinzip «Plug & Work»: «Einziehen, anschliessen und loslegen» heisst die Devise. Im ZIP können top ausgestattete Teambüros und Meetingräume gemietet werden, auf Wunsch hochwertig möbliert. Mieterinnen und Mieter profitieren von einer flexiblen Mietdauer und 360°-Services im spannenden Life-Science-Umfeld. Sie haben ausserdem den Vorteil von Shared Services, da die Infrastruktur vor Ort gemeinsam genutzt werden kann. Das Buchen von Meetingräumen oder Teambüros on demand bietet eine maximale Flexibilität. Zudem bereitet ein Barista jeden Morgen in der gemeinsamen Lobby feine Kaffeespezialitäten zu. Wer sich für Räumlichkeiten im ZIP entscheidet, mietet einen eigenen Raum und ist trotzdem Teil der ZIP-Community. Mit anderen Mietern werden die hervorragende Infrastruktur und sehr viel Know-how geteilt. Das ist aus ökologischer und sozialer Sicht sinnvoll. Smart & easy – so arbeitet man heute. ZIP fördert den Austausch, schafft Synergien und offeriert ein starkes Raumprogramm.

Und die Reise geht ist noch nicht zu Ende, denn aktuell wird weiter in das zukunftsorientierte Areal investiert. Bis Ende 2023 entstehen nochmals zusätzliche Arbeitsplätze für hochmoderne Labors und Büros. Mit künftig über 70 000 Quadratmetern Labor- und Büroflächen und bis zu 4 000 Arbeitsplätzen entwickelt sich der Stücki Park zu einem Leuchtturm in der Life-Science-Landschaft und zu einem einzigartigen urbanen Wirtschafts- und Innovationsstandort. Büros, Labors, Restaurants, Shops, Gym, Kino, Bowling und vieles mehr bietet ein intelligentes und umfassendes Angebot, das für fast jeden Konsumenten etwas bereithält. Die Vielfalt an Angeboten für das tägliche Arbeiten sowie die Dienstleistungen für das Leben der Mitarbeitenden und Besucher wird optimal kombiniert. Der Stücki Park ist ein offenes, für alle zugängliches Areal mit Campus-Charakter. Er fördert die Entwicklung im Quartier und bereichert gleichzeitig das Kultur- und Unterhaltungsangebot im Dreiländereck. Ein Paradebeispiel für intelligente und zukunftsträchtige Arealentwicklung.

Mixed-Use Site Management geht über die klassische Bewirtschaftung hinaus. Wir definieren gemeinsam mit der Eigentümerschaft Strategien, stellen die Weiterentwicklung von Arealen sicher, unterstützen bei der Zusammensetzung eines ausgewogenen Mietermix' und suchen nach Lösungen für Zwischennutzungen.



Stéphanie Brack

Leiterin Mixed-Use Site Management Basel, Wincasa AG

Wincasa AG Hochbergerstrasse 70 4057 Basel stephanie.brack@wincasa.ch www.stueckipark.ch