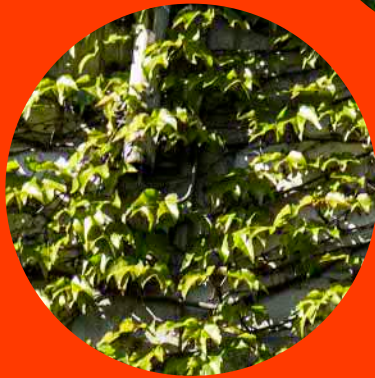
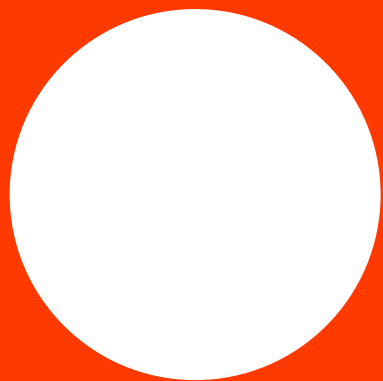
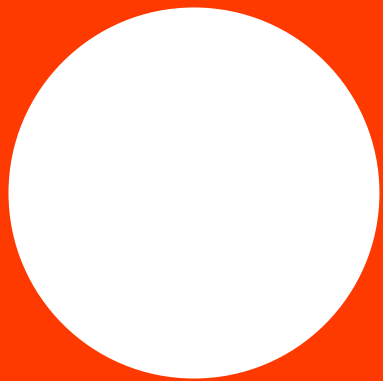
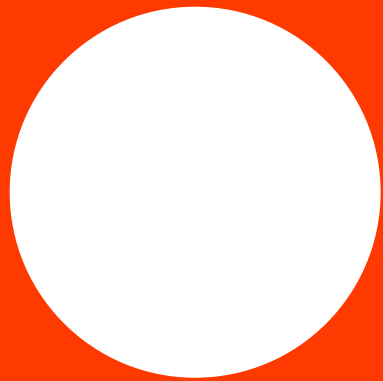
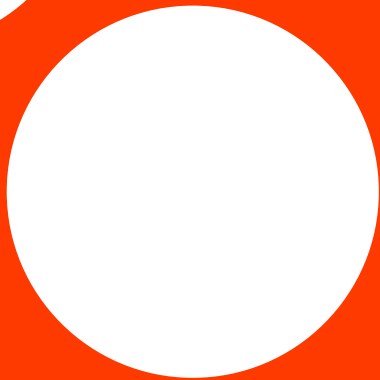
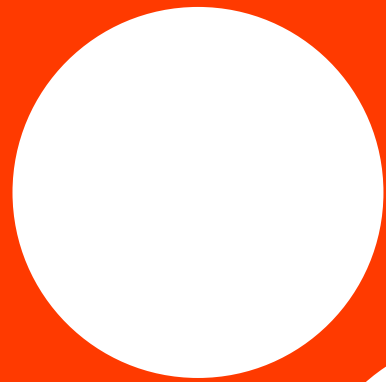
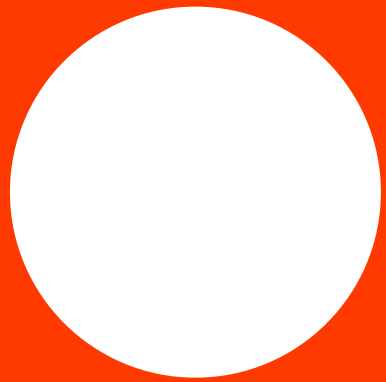






# ALTI PAPIERI

Transformation der ehemaligen Papierfabrik  
Stöcklin & Co. in ein lebendiges Handwerk-  
und Kulturzentrum



# **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. EINLEITUNG**
- 2. BETEILIGTE ORGANISATIONEN**
- 3. WER STEHT HINTER DEM PROJEKT?**
- 4. WAS SIND DIE WERTE UND DIE VISION?**
- 5. WAS MACHT DIE GENOSSENSCHAFT?**
- 6. WAS BRAUCHT DIE GENOSSENSCHAFT?**
- 7. STANDORT: VORTEILE UND RISIKEN**
- 8. PLANUNG DER UMNUTZUNG**
- 9. TRÄGERMODELL: BAURECHT**
- 10. WIE HOCH SIND DIE INVESTITIONEN? WIE WIRD DAS FINANZIERT?**
- 11. KONTAKT**
- 12. BEILAGEN**

Verfasser Esthi Grass und Eric Honegger  
Denkstatt sarl., Basel  
Stand 25. Oktober 2021

Grafik Rio Basel  
Druck Druckerei

Die Gewerbe- und Industrielandschaft an der Birs in Arlesheim/ Münchenstein verändert sich rasant. Die rauen Produktions- und Handwerkerstandorte weichen Gebäuden von Hightech Firmen oder sie werden zu Wohnquartieren umgewandelt.

So werden zum Beispiel die Metallwerke Dornach und das Van Baerle Areal in Münchenstein zu Wohnarealen. Mit dem Projekt Uptown Basel in Arlesheim wird unter dem Titel «Industrie 4.0» ein neues Verständnis für das Gewerbe geformt. Die neue Eigentümerin des Walzwerkes entwickelt nach dem Motto „Bestand bedeutet handeln“ ihr Areal weiter und verdrängt Handwerk und Gewerbe.

40 Jahre nach der Schliessung der Papierfabrik Stöcklin + Co. besteht die Chance, das rund 50'000 m<sup>2</sup> grosse Areal in Arlesheim (BL) wiederzubeleben und es im Baurecht langfristig als vielfältigen und kreativen Standort für Handwerk, Kunst und Kultur zu entwickeln.





# BETEILIGTE ORGANISATIONEN

|                    |                                                               |
|--------------------|---------------------------------------------------------------|
| Grundeigentümer    | TRIKOLON<br>Sammelstiftung                                    |
|                    | Hauptstrasse 105<br>4147 Aesch                                |
| Baurechtsnehmerin  | Genossenschaft<br>«Alti Papieri»                              |
|                    | Schorenweg 9<br>4144 Arlesheim                                |
| Bauherrschaft      | Genossenschaft<br>«Alti Papieri»                              |
| Projektentwicklung | Denkstatt sàrl                                                |
|                    | Dornacherstrasse 192<br>4053 Basel                            |
| Architektur        | In Zusammenarbeit mit<br>der Genossenschaft<br>«Alti Papieri» |
|                    | Baubüro in situ AG                                            |
|                    | Dornacherstrasse 192<br>4018 Basel                            |

# DIE EIGENTÜMERIN TRIKOLON SAMMELSTIFTUNG

Die Sammelstiftung für die berufliche Vorsorge TRIKOLON aus dem Birstal ist die Grundeigentümerin des Areals. Ihre Versicherten sind vor allem KMU's und Handwerker. TRIKOLON übergibt das Areal im Baurecht an die Genossenschaft «Alti Papieri» ab.

# DIE GENOSSENSCHAFT ALTI PAPIERI

Die Genossenschaft «Alti Papieri» wurde im Februar 2021 von Handwerkern und Gewerbebetreibenden aus dem Birstal (im speziellen vom Walzwerkareal Münchenstein und dessen Umgebung) gegründet. Ziel ist die Sicherstellung von Arbeitsräumen für Handwerk und Gewerbe sowie Kunst und Kultur zu fairen Preisen. Die Genossenschaft möchte dazu das Areal in Zusammenarbeit mit der Denkstatt sàrl. als Projektentwicklerin in eine neue Zukunft führen.

# DIE PROJEKTPARTNER

Die Denkstatt sàrl. als Projektentwicklerin und das Baubüro in situ AG als Architekturbüro begleiten die Genossenschaft. Beide Firmen greifen auf die langjährige Erfahrung in der Entwicklung und Umnutzung von ehemaligen Industriearealen zurück. Zu den bekanntesten Projekten gehören das Gundeldinger Feld in Basel, das Walzwerk in Münchenstein oder das Hanroareal und die ehemalige Brauerei Ziegelhof in Liestal.

In allen Projekten spielt das Entwickeln im Bestand und das zirkulare Bauen (Wiederverwertung) eine wichtige Rolle.



WAS SIND DIE WERTE UND DAS ZIEL?

# VOM TRISTEN LAGER- UND LOGISTIKORT ZU EINEM LEBENDIGEN UND BUNTEN KREATIVZENTRUM

Der Eingang zur «Alti Papieri» via Schorenweg lässt nicht nur die Augen der Kleinsten leuchten: Ein Spielplatz der Firma «KuKuk» verbindet das Spielerische mit dem Gestalterischen. So wie die Buvette des ehemaligen fahrbar-Betreibers Joel Schneebeli gleich nebenan das Kunstvolle um das Gastronomische schweisst. Unter Sonnenschirmen treffen sich hier MieterInnen und BesucherInnen auf einen Kaffee, lernen sich bei einem Bier kennen und tauschen sich bei einem Glas Wein am Feuer aus. Die Architektur- und Graphikbüros und die zur individuellen Vermietung stehenden Konferenz- und Seminarräume im ersten Stock von Gebäude L blicken gradewegs auf die grünen Baumwipfel und Wiesen, die den alten Industriekomplex umgeben.

In einer unbeheizten Halle haben sich u.a. eine Schlosserin, ein Spengler und ein Künstler Atelier im Selbstbau ihre Werkstätten eingerichtet. Es hämmert, bohrt und schleift. Ganz im Unterschied zur ehemaligen Maschinenhalle, in der Musik läuft und aus der manchmal Blitzlichter leuchten: Nebst dem Foto- hat sich auch ein Tanzstudio eingemietet, das Tanz- und Bewegungskurse für alle Altersklassen anbietet, während sich in der Speditionshalle eine Kunstscheule angesiedelt hat, deren Werke anlässlich einer Jahresausstellung die Gänge schmücken.

Die Garage ist jetzt Kantine und versorgt Besucher\*innen und Mieter\*innen mit täglich wechselnden, frisch zubereiteten Mittagessen. Bei warmem Wetter stehen die Stühle und Tische im Innenhof zwischen grossen Aloe Vera-Pflanzen. In der Halle D sind acht Ateliers eingemietet, u.a. eine Töpferei, eine Glasblaserei, eine Giesserei und eine Kunsthandwerkerin und in der Halle C sind klassische BauhandwerkerInnen eingezogen: ein Schreiner, ein Sanitär und eine Gipserin. Anspruchsvolle Betätigung fordert auch die Spiel- und Sporthalle mit seiner Kletterhalle, seinem Squash-Court und seiner Indoor-Minigolf-Bahn, von der Jubel wie Fluchen gleichermassen durch die Halle hallen.

In der hintersten grossen Halle mit Anschluss an die renaturierte Birs entsteht schliesslich ein Hotspot für Kultur und Kunst, der seine Wirkung auf spontane Velo-Fahrer oder Hunde-Spaziergängerinnen nicht verfehlt: Ein Zirkus spielt im Winter unter dem Wellblech-, im Sommer unter dem Sternendach, Residenzboxen bieten temporäre Entfaltung für internationale und nationale Künstler\*innen diverser Sparten während die Ateliers unterschiedlicher Grössen Kreativen aller Art langfristig Raum für ihre künstlerische Arbeit bieten. Es werden Vernissagen und Premieren gefeiert, während auf dem Vorplatz zwischen gastronomischen Pop-Up-Angeboten für Gross und Klein Frisbee gespielt und das Jonglieren geübt wird.



CANAL STREET

EINE TEMPORÄRE KUNSTINTERVENTION VON LEO KUNSTPROJEKT

KUKUK  
Spiel- und Naturraum

Schleif-Service  
Schneider  
Verkauf von  
IMM-1000 + Sanitärkette  
Trenn- + Schüsselpolen  
Sanitär-Verbindungen etc.  
Tel. 411 99 49

## MENSCH UND ARBEIT IM ZENTRUM

Die «Alti Papieri» setzt auf vielfältige Mischnutzung, bei der sowohl der Mensch wie auch die Arbeit im Zentrum stehen. Gemeinsam und gemeinschaftlich tragen die Genossenschaftsmitglieder und die Besucher\*innen zu einem bunten, generationenübergreifenden Begegnungs- und Arbeitsort bei. Dabei achtet die Genossenschaft beim Bau und Umbau der Gebäude auf hohe Nutzungsflexibilität und hochwertige Aussenräume. Büros für Gewerbe sollen ebenso optimale Bedingungen vorfinden, wie unterschiedliche Handwerksstätten und Ateliers für Künstler\*innen. Grössere KMUs finden genauso Platz wie kleinere gastronomische Angebote und Einzelbetriebe. Das auf grossem Raum kleinräumige und multikulturelle Mit- und Nebeneinander fördert Synergien und symbiotische Verbindungen von Arbeit und Freizeit, von Kultur und Familie.

Diversifizierung der Mieter, breit abgestützt, klein, gross, verschiedene Nutzungen (NICHT FERTIG)

## SCHAFFUNG VON ARBEITSRÄUMEN & ENTGEGENWIRKEN VON VERDRÄNGUNG DES GEWERBES

In Zeiten von verdichtetem Bauen, in denen städtische Industrieareale zu Wohnzonen umgestaltet werden, wird der Platz für das Handwerk, das Gewerbe und eine primär nicht auf Kommerzialisierung ausgerichtete Kunst und Kultur immer knapper. Das Van Baerle-Areal und das Walzwerk in Münchenstein, das Projekt Uptown Basel in Arlesheim oder die Metalwerke in Dornach sind nur einige Beispiele dieser Entwicklung. Lebendiger Lebensraum bedeutet Raum, in der sich Leben entfalten kann. Die «Alti Papieri» bietet dafür die optimalen Bedingungen, indem die konkrete Ausgestaltung nicht am Reissbrett entworfen wird, sondern als gelebte Praxis organisch entsteht. Die MieterInnen und BesucherInnen wirken aktiv an der Gestaltung und Entwicklung des Areals mit.

Die «Alti Papieri» trägt zur unmittelbaren Stärkung des lokal verankerten Handwerks und Gewerbes bei. Durch die Bereitstellung von bezahlbarem Arbeitsraum und durch die Zusammenführung diverser Angebote, die nicht zuletzt auch deren Sichtbarkeit erhöht und sowohl den Zugang wie auch den Austausch erleichtert.

## ZIRKULARES BAUEN, WIEDERVERWERTUNG

Der Einsatz für die langfristige Erhaltung und nachhaltige Entwicklung von Werkraum schliesst die bewusste Ressourcenbewirtschaftung von Beginn an mit ein: Sowohl beim (Um-)Bau wie auch beim Betrieb der «Alti Papieri» wird auf einen schonenden Verbrauch geachtet bzw. die Wiederverwertung von Ressourcen gefördert. Auf geringen Folgeunterhalt wird bei der Sanierung und beim Bau grossen Wert gelegt, wie auch darauf, dass dank grosser Nutzungsflexibilität Umbauarbeiten auf ein Minimum reduziert werden können. Der Materialaustausch zwischen MieterInnen wird gefördert, um Reststoffe bestmöglich in den Verwertungskreislauf zurückzuführen.

## DIE «ALTI-PAPIERI» SOLL EIN ORT WERDEN FÜR:

- **BEZAHLBARE GEWERBERÄUME**
- **WERKSTÄTTEN UND LAGER**
- **TRADITIONELLES HANDWERK**
- **FREIRÄUME FÜR  
KUNSTSCHAFFENDE**
- **GASTRONOMIE UND  
NIEDERSCHWELIGE  
BEGEGNUNGSORTE**
- **KULTURELLE VERANSTALTUNGEN,  
ZIRKUS, SPIEL UND SPORT**

# WAS MACHT DIE GENOSSENSCHAFT?









WAS BRAUCHT DIE GENOSSENSCHAFT?

Wir suchen mindestens 100 GenossenschafterInnen, um das nötige Eigenkapital zu garantieren. Genossenschafter\*Innen können Privatpersonen und Firmen werden. Alle Mieter des Areals müssen der Genossenschaft angehören. Ein Genossenschaftsanteil kann für 1'000 erworben werden. Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst. Dieser Betrag wird beim Austritt zurückbezahlt.

Weiter sollen Partner, Mieter, Freunde etc. nachrangige Darlehen gewähren. Die Darlehen werden angemessen verzinst.

Mit Fremdkapital von Banken oder Pensionskassen wird die Finanzierung der Instandstellungen und Renovationen sichergestellt.

Für die Neubauten werden zusätzliche Partner benötigt, die in die Bauten investieren. Auch hier wird es Fremdkapital in Form von Hypotheken/Darlehen brauchen.

Alle Darlehen (Fremdkapital) sind in den ersten 15 Jahren zu 100% abgesichert durch Baurechtgeberin.

Willkommen sind auch Spenden, die gezielt bestimmte Projekte unterstützen. Mit einer Spende unterstützen Sie die Genossenschaft «Alti Papieri» nachhaltig.

- **EIGENKAPITAL DURCH GENOSSENSCHAFTER**
- **PARTNER FÜR EIGENMITTEL (DARLEHEN MIT RANGRÜCKTRITT)**
- **PARTNER FÜR DIE FREMDFINANZIERUNG (HYPOTHEKEN)**
- **PARTNER FÜR DIE NEUBAUTEN (INVESTITIONSKAPITAL UND HYPOTHEKEN)**
- **SPENDEN**



WO LIEGT DIE ALTI PAPIERI?















# STANDORTRISIKEN

## Gasleitung

Eine Hochdruckgasleitung führt durch das Areal. Sie hat Einfluss auf die Personenbelegung und die Nutzung des Areals.

## Hochwasser

Das Areal liegt in der Hochwasser Gefahrenzone des Dorfbaches von Arlesheim. Die Gefahrenstufe wird als gering eingestuft, erfordert bei Bauvorhaben möglicherweise Massnahmen.

## Gebäudeschadstoffe

Untersuchungen haben ergeben, dass nur wenig Schadstoffe vorhanden sind. Hauptsächlich ist es gebundener Asbest in Eternit Platten der Dach- und Fassadenverkleidungen der Hallen.

## Altlasten

Untersuchungen haben keine grösseren Mengen an Altlasten im Boden ergeben. Es gibt weder eine Sanierungs- noch eine Überwachungspflicht.

Andere Risiken sind uns nicht bekannt.



# BESTAND UND ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

Die Parzelle ist in drei Zonen gegliedert

Entlang des Schorenwegs stehen grosse Freiflächen zur Verfügung: Parzellen A1-A3. Diese sind heute zum Teil vermietet und dienen als Landreserve für Neubauten. Sie haben das Potential für eine gute Aufenthaltsqualität.

Die ehemalige Papierfabrik steht noch und soll umgenutzt und aufgestockt werden: Gebäude B1-B3. Das Hauptgebäude hat dringenden Sanierungsbedarf (Gebäudehülle und technischen Anlagen). Es sind unterschiedliche Räume verschiedener Grösse und Qualität vorhanden, die für verschiedene Nutzungen geeignet sind.

Die grossen Lagerhallen im Süden des Areals können in ihrem heutigen Zustand vermietet werden: Halle C-F

Um eine längerfristige Vermietung zu gewähren, sind infrastrukturelle Anpassungen notwendig (neue Stromleitungen und Wasseranschlüsse). Wir erachten die Hallen als grosses Potential für unterschiedliche Nutzungen.

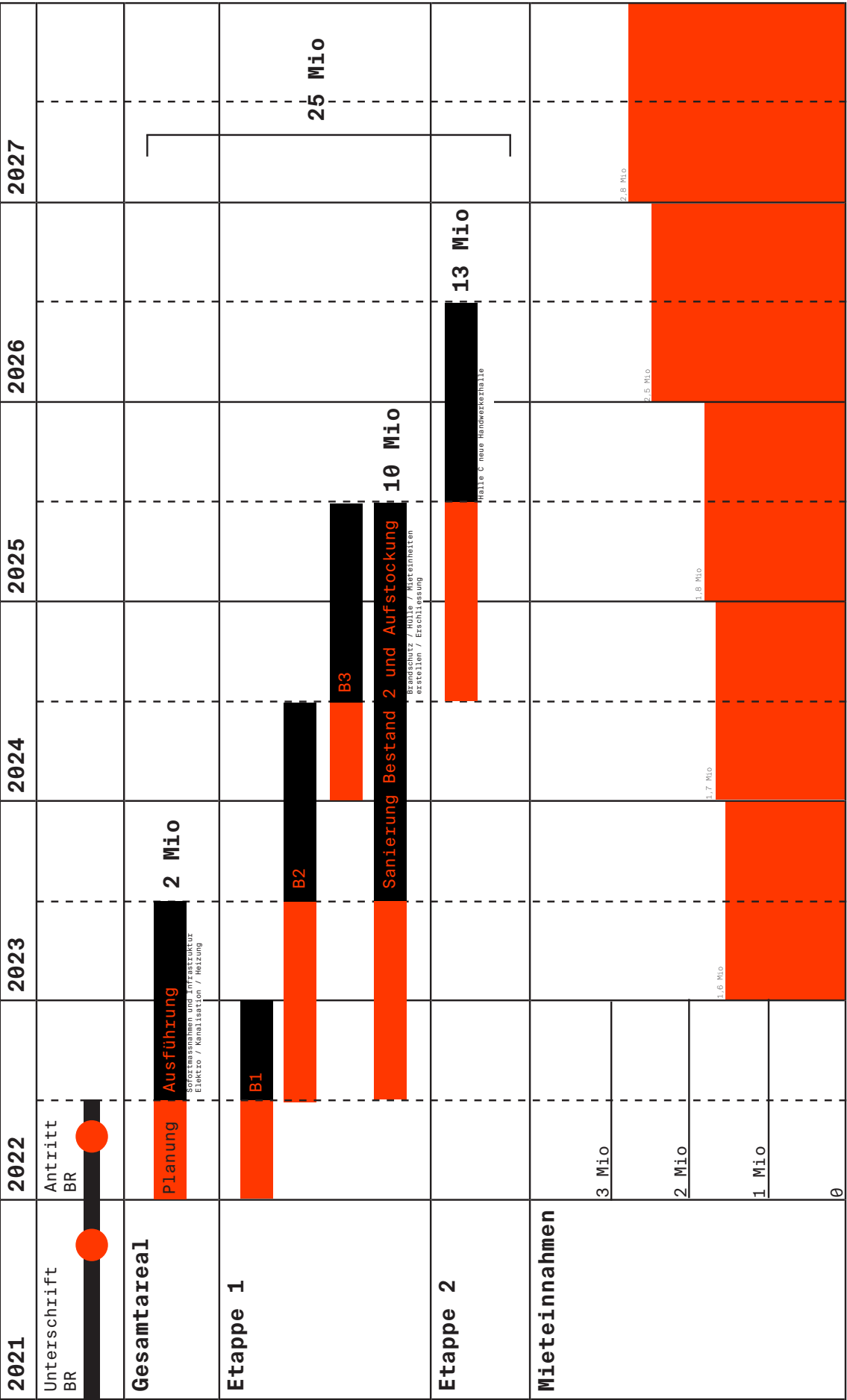




ETAPPIERUNG

Die Entwicklung des Areals soll in Etappen erfolgen. So werden Investitionen gestafelt und der Ertrag nach und nach gesteigert.

1. SOFORTMASSNAHMEN,  
VERMIETUNG BESTAND  
(VOR ALLEM HALLE C-F UND  
FREIFLÄCHEN A1-A3)
2. UMBAU UND AUFSTOCKUNG  
DER GEBÄUDE DER  
PAPIERFABRIK BIS 2024 (B1-  
B3)
3. NACH DER  
ZWISCHENNUTZUNG DER  
LAGERHALLEN BIS 2026,  
UMBAU/SANIERUNG DER  
HALLEN (C-F)
4. PARALLEL ZU DEN  
BENGENANNTEN  
ETAPPEN KÖNNEN  
NEUBAUTEN ENTLANG DES  
SCHORENWEGS ERSTELLT  
WERDEN (A1-A3)



TRÄGERMODELL  
BAURECHT

|                                                |                                                     |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Baurechtgeberin:                               | TRIKOLON Sammelstiftung                             |
| Bauerechtnnehmerin:                            | Genossenschaft «Alti Papieri»                       |
| Kaufkosten Gebäude:                            | 1.-                                                 |
| Baurechtsdauer:                                | 40 Jahre<br>+ 30 Jahre einseitige Option            |
| Baurechtzins:                                  | 1'418'256 p.a.<br>Staffelung in den ersten 7 Jahren |
| Indexierung:                                   | 80%                                                 |
| Anpassung Baurechtszins:                       | alle 5 Jahre<br>erstmal nach 10 Jahren              |
| Heimfallentschädigung in den ersten 15 Jahren: | 100% der getätigten Investitionen.                  |
| Heimfallentschädigung ab Jahr 16:              | 80% vom Ertragswert beim Heimfall.                  |

WIE HOCH SIND DIE INVESTITIONEN?  
WIE WIRD DAS FINANZIERT?

Eine erste Grobkostenschätzung der Investitionen hat folgendes ergeben:

- **SOFORTMASSNAHMEN  
2 MIO.**
- **1.ETAPPE  
2022 – 2024 SANIERUNG DES  
BESTANDES UND AUFSTOCKUNG  
13 MIO.**
- **2. ETAPPE  
UMNUTZUNG DER LAGERHALLEN  
10 MIO.**
- **NEUBAUTEN  
40 MIO.**

Für die verschiedenen Bauphasen wird jeweils zusätzliches Eigenkapital notwendig sein, wir rechnen mit 30% des Anlagewertes. Das Eigenkapital soll nach der zweiten Etappe 7.2 Mio. betragen und sich aus Anteilscheinen und nachrangige Darlehen von Mietern und Dritten zusammensetzen.





Service Schneider