



AM
SCHÄNZLI

—
SICHTBAR MEHR LEBEN.



**Arbeiten
Gestalten
Gewinnen**

Ein Quartier zum Durchstarten.

Gewerbeflächen

am-schaenzli.ch



Weitsicht Fortschritt Nachhaltigkeit

Lebendiges Quartier
und idealer
Unternehmensstandort:
AM SCHÄNZLI vereint
viele Qualitäten.

AM SCHÄNZLI auf einen Blick

-  Drei Hochhäuser, grosszügige, terrassierte Aussenräume
-  Circa 18'000 Quadratmeter Arealfläche
-  Rund 400 Wohnungen
-  Etwa 14'000 Quadratmeter Gewerbefläche
-  Ideale Verkehrserschliessung
-  Hoher Nachhaltigkeitsstandard

Projekt

Das neue Quartier AM SCHÄNZLI

Erfüllt von städtischem Flair und umgeben von kraftspendender Natur entsteht in Muttenz an der Grenze zur Stadt Basel ein neues Quartier. Eines, das lokale Verwurzelung und globale Horizonte verbindet.

AM SCHÄNZLI – das sind etwa 400 Wohnungen und rund 14'000 Quadratmeter Büro-, Dienstleistungs-, Retail- und Gastronomiefläche für jedes Bedürfnis. Der erste Bezugstermin ist für Herbst 2027 vorgesehen.

Ein neuer Lebensmittelpunkt für alle Generationen, ein nachhaltiges Quartier zum Wohnen, Arbeiten und Leben: AM SCHÄNZLI ist alles vorhanden, was einen attraktiven Unternehmensstandort ausmacht. Von der idealen Verkehrserschliessung bis zur hohen Aufenthaltsqualität für Kunden und Mitarbeiter. **Es ist ein vielfältiges Stück Stadt mit enormem Potenzial** – der richtige Ort für urbanen Lifestyle im Einklang mit der nahen Natur.

Die für Gewerbemietler reservierten Flächen befinden sich im Sockel der drei Hochhäuser, die künftig den zentralen Hagnau-Platz säumen. Das Quartier verbindet mit einem grosszügigen Wegnetz über mehrere Terrassenebenen hinweg das nahe Birsufer mit der höher gelegenen Schweizerau. Nicht zuletzt durch die Terrassierung und die weitflächig begrünten Aussenräume ergeben sich vor allem für Laden- und Dienstleistungsanbieter spannende Gestaltungsvarianten. Zudem profitieren alle Mieter von den vielfältigen Begegnungsmöglichkeiten, die Garant sind für ein belebtes, modernes und offenes Quartier.



AM SCHÄNZLI, entsteht ein neues urbanes Zentrum in Naturnähe.

Fünf gute Gründe

- 1** Es wartet ein zeitgemässer Nutzungsmix aus Wohnen (70 Prozent) und Arbeiten (30 Prozent) in einem belebten Quartier, das einen modernen Lifestyle verkörpert und eine perfekte Verkehrserschliessung und 600 Parkplätze aufweist.
- 2** Die Geschäftsräumlichkeiten können im Rahmen der Aussenperimeter auf individuelle Bedürfnisse zugeschnitten werden. Ebenso ist eine Spezialnutzung bei einer rechtzeitig abgeschlossenen Mietvereinbarung möglich.
- 3** Sie nutzen die Standortvorteile von MuttENZ und profitieren gleichzeitig von den Pluspunkten des urbanen Umfelds sowie von der starken regionalen Kaufkraft.
- 4** Sehr gute Sichtbarkeit in einem spannenden architektonischen Umfeld.
- 5** Arbeiten in einem nachhaltigen Quartier: Beim Bau wird die SNBS-Gold-Zertifizierung angestrebt.



«Planen Sie mit uns den neuen Standort Ihres Unternehmens AM SCHÄNZLI. Lage und Lifestyle, Räume und Ausstattung, Flexibilität und Potenzial: Es ist alles da, was es für ein erfolgreiches Durchstarten braucht.»

Nadja-Juliette Kamm
Vermarktung Gewerbe, HRS Real Estate AG





Einladender Freiraum

Die Oase AM SCHÄNZLI

Das neue Quartier überzeugt mit einem aussergewöhnlichen Freiraumkonzept. Es entsteht eine Stadtoase – eine für Besucher und Quartierbewohner einladende Welt, die vielfältigen Nutzungen offensteht.

AM SCHÄNZLI wird Freiraum für alle Nutzungsbedürfnisse geboten: Der Hagnauplatz ist Ort des öffentlichen Lebens, der Raum bietet für Begegnung, Unterhaltung, Anlässe und Aussenangebote von Restaurants und Gewerbe. Die Terrassen laden ein zu Sport und Bewegung, zum Verweilen und Erholen. Hier befinden sich beispielsweise eine Liegewiese, ein Kletterpark, ein Spiel- und Bouleplatz und viele Sitzgelegenheiten.

Mit der neuen Überbauung rückt das Quartier näher an die Birs. Generell werden die Zugänge zur Umgebung deutlich einfacher und attraktiver, insbesondere auch die Verbindung zwischen dem neuen Quartier AM SCHÄNZLI und dem Naherholungsraum Schänzli-Park selbst. Das Gebiet wird noch besser ans ÖV-Netz angebunden, denn dieses erhält eine neue Bushaltestelle «Hagnauplatz». Zudem wird das Velowegnetz ausgebaut.

**Denken
Schaffen
Durchsetzen**

Lage

Urban, zentral, naturnah

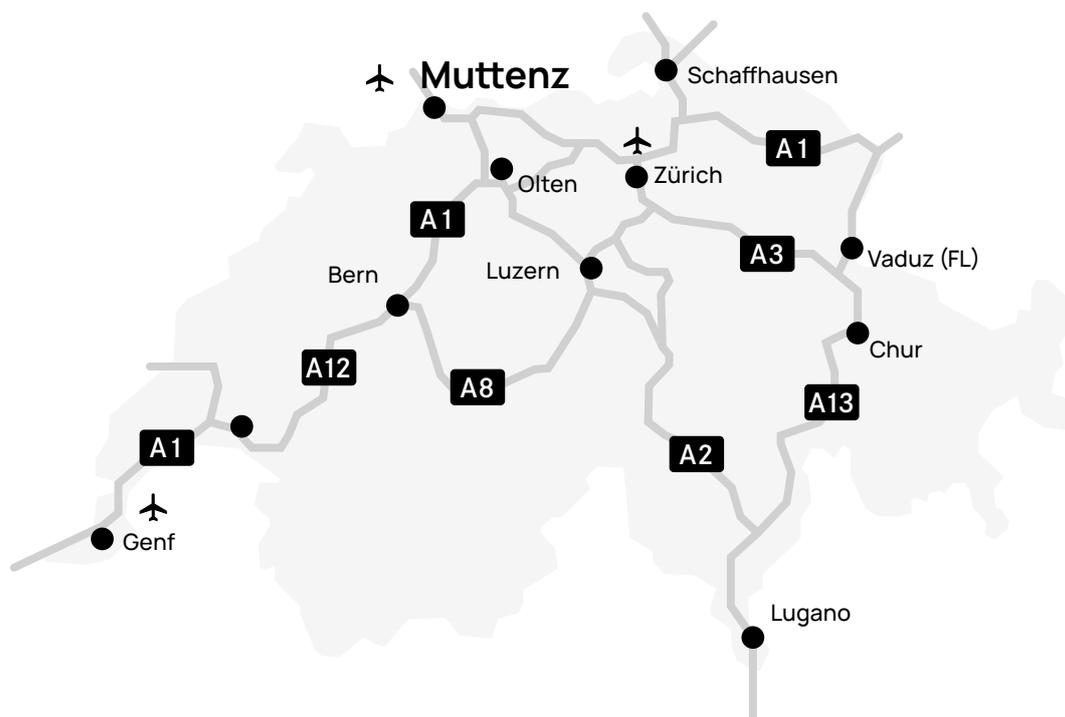
AM SCHÄNZLI kommen viele Standortvorteile zusammen. Muttenz bietet hervorragende Voraussetzungen für den ganz grossen Geschäftserfolg.

Die Gemeinde verbindet die Internationalität und Entfaltungskraft der Wirtschaftsmetropolregion Basel mit den Standortqualitäten des Kantons Basel-Landschaft.

Die Vorteile einer urbanen Lage finden sich AM SCHÄNZLI. Angefangen beim grossen Retail- und Freizeitangebot bis hin zu Bildungs- und Kultureinrichtungen in unmittelbarer Nähe.

Muttenz ist zudem ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, positioniert am berühmten Dreiländereck Schweiz, Deutschland und Frankreich: Direktan-

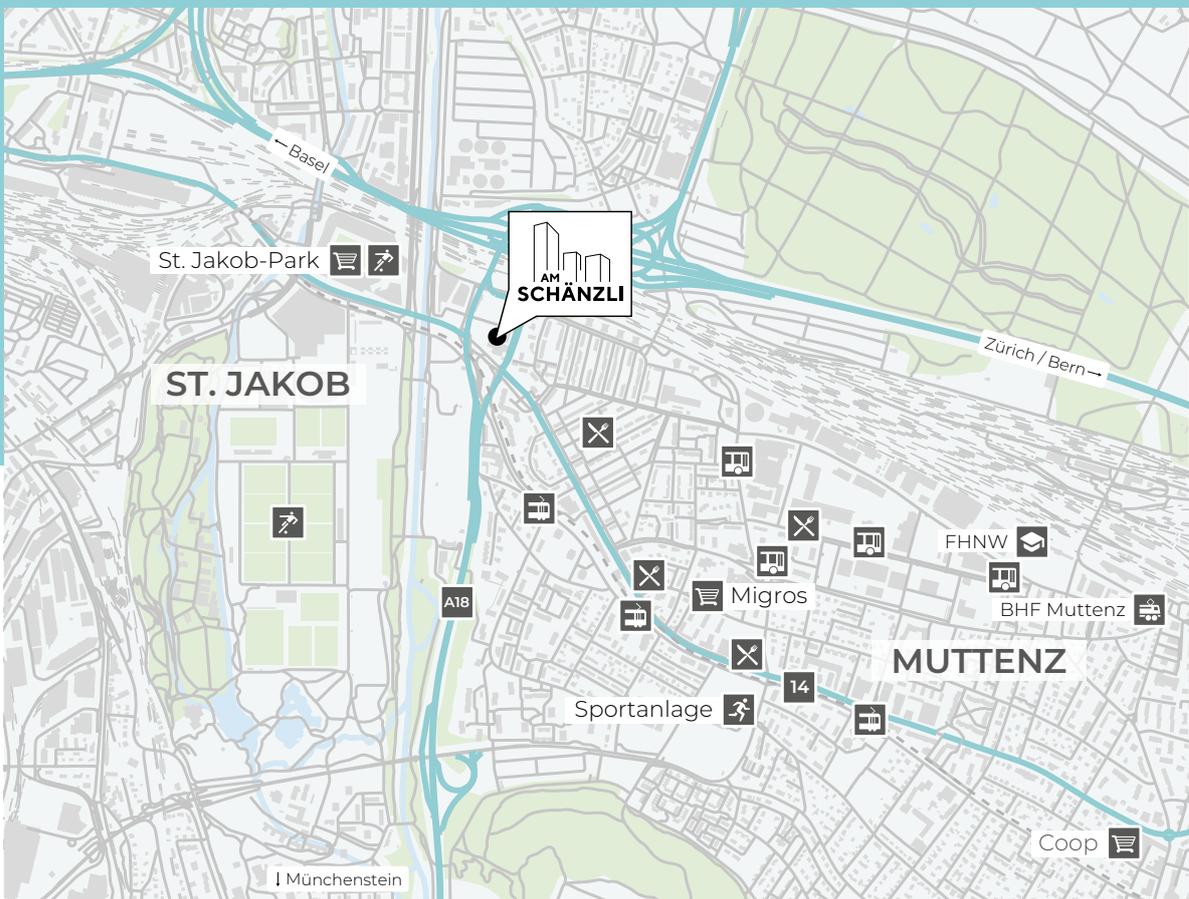
schluss an die nationale Autobahn, Flughafen und Bahnhöfe sind innert wenigen Minuten erreichbar, der grösste Rangierbahnhof der Schweiz, der Auhafen am Rhein – all das prägt den Gewerbestandort AM SCHÄNZLI. Mit der einzigartigen Naturlandschaft an der Birs und entlang dem Schänzli verfügt das neue Quartier allerdings noch über einen weiteren Trumpf: Nicht nur für das Geschäft ist die Lage ideal – sondern auch, um zwischenzeitlich den Kopf durchzulüften und neue Energie zu tanken.



Umgebung

Das neue Quartier AM SCHÄNZLI ist hervorragend erschlossen und profitiert von seiner guten Lage an der Grenze zur Stadt Basel.

Distanzen	↔	🚗	🚆
Basel St. Jakob	0.7 km	2 Min.	2 Min.
Autobahn		1 Min.	
St. Jakobs-Park Shopping	0.3 km	1 Min.	
Basel SBB	3.4 km	10 Min.	11 Min.
Basel Zentrum	4.5 km	11 Min.	14 Min.
Euro-Airport	11 km	15 Min.	25 Min.
Lörrach	12 km	22 Min.	30 Min.
Zürich	80 km	60 Min.	1 H 19 Min.
Bern	90 km	1 H 2 Min.	1 H 22 Min.





**Gelegenheiten zum Sporttreiben
gibt es rund um das neue
Quartier AM SCHÄNZLI zuhauf.**



Urban Naturnah Zentral



Ein kurzer Spaziergang
trennt am AM SCHÄNZLI
vom Birsufer.

Die neue Haltestelle «Hagnauplatz»
entsteht direkt AM SCHÄNZLI.



Angebot

Gut positioniert im dynamischen Umfeld

Von ganz klein bis ganz gross: Das Gewerbeangebot AM SCHÄNZLI zeichnet sich durch seine Vielfalt aus.

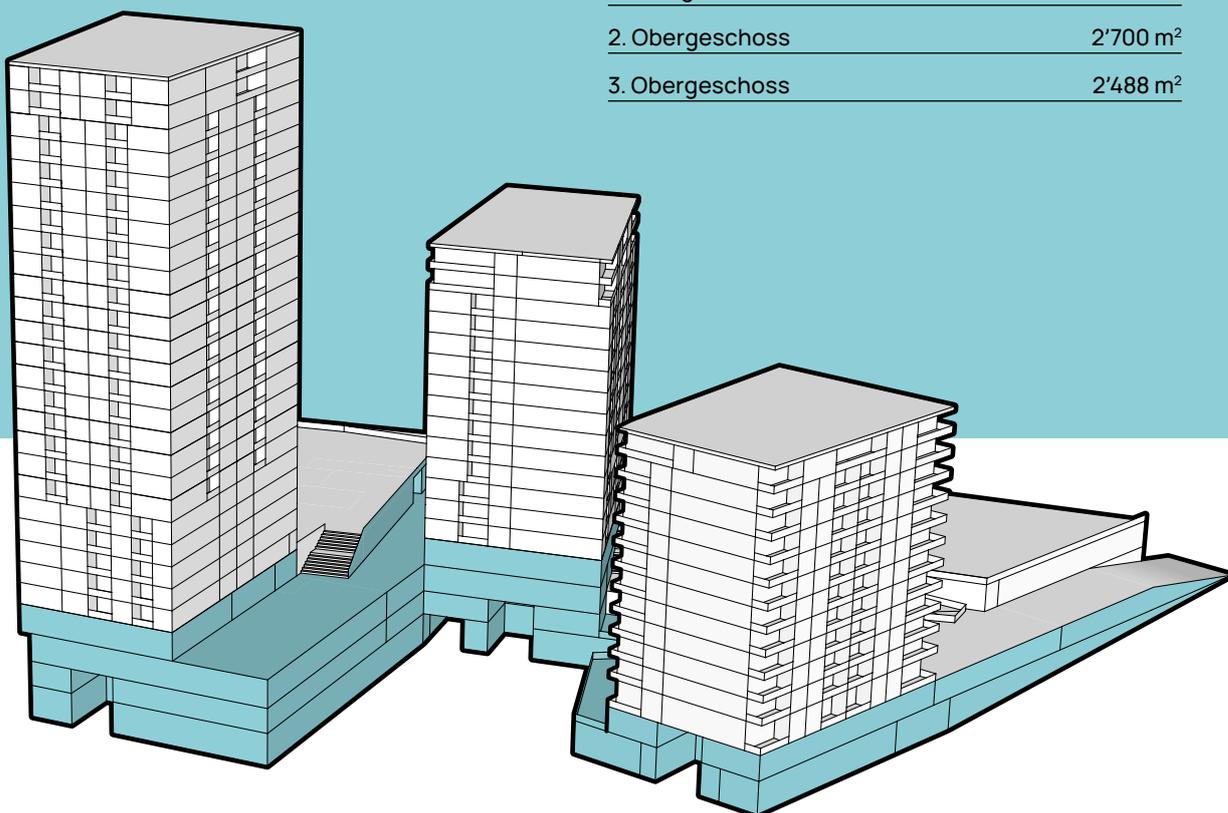
Ein modernes, lebendiges und nachhaltiges Quartier – das Umfeld AM SCHÄNZLI passt. Das gilt ebenso für die Gewerbeflächen, die sich auf die ersten vier Geschosse der drei Hochhäuser aufteilen. Hier finden sich Lösungen für die unterschiedlichsten Bedürfnisse.

Ob nun der kleine Kiosk mit 30 m² oder der Bürokomplex mit über 2'000 m², ob Fitnessstudio oder Kindertagesstätte: Die Gewerberäumlichkeiten am Schänzli sind vielfältig und bei ihrer Ausgestaltung wird Flexibilität gross geschrieben.

So können die Mieter ihr ganz individuelles Erfolgsrezept umsetzen. Und dabei von der Dynamik des Quartiers mit seinen Bewohnern, Besuchern und den anderen Betrieben profitieren. Bereits bekannt ist übrigens: Mit Lidl wird ein renommierter Detailhändler AM SCHÄNZLI einziehen.

Flächenübersicht

Erdgeschoss	4'096 m ²
1. Obergeschoss	3'147 m ²
2. Obergeschoss	2'700 m ²
3. Obergeschoss	2'488 m ²

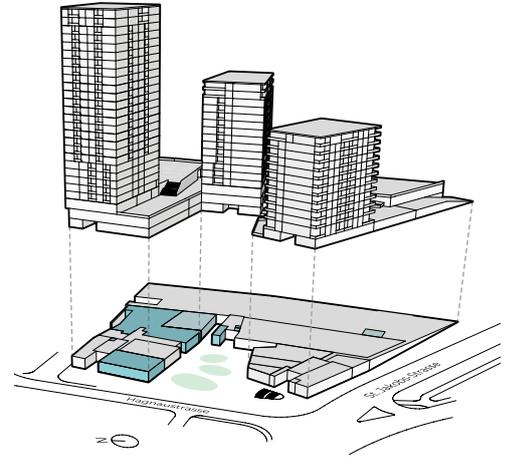


**Bezug ab
Herbst 2027**



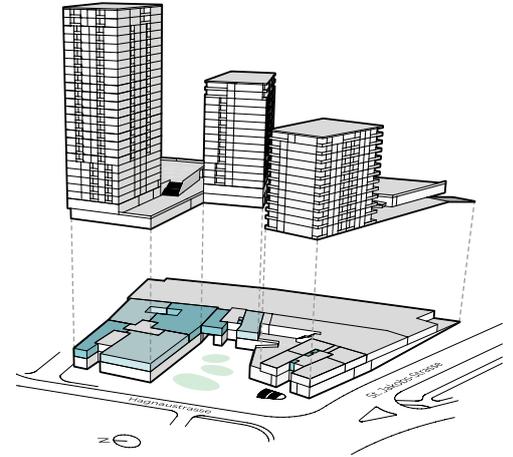
Erdgeschoss

TA 0.10	Verkaufsgeschäft	278.5 m ²	TB 0.101	Lager	4.0 m ²
TA 0.20	Restaurant	vermietet	TB 0.102	Lager	3.0 m ²
TA 0.21	Rest. Nebenräume	vermietet	TB 0.103	Lager	32.0 m ²
TA 0.30	Verkaufsgeschäft	reserviert	TC 0.10	Verkaufsgeschäft	vermietet
TA 0.40	Gewerbe	422.0 m ²	TC 0.20	Verkaufsgeschäft	vermietet
TA 0.101	Lager	7.5 m ²	TC 0.30	Verkaufsgeschäft	vermietet
TB 0.10	Kiosk	31.0 m ²	TC 0.40	Verkaufsgeschäft	vermietet
TB 0.20	Verkaufsgeschäft	vermietet	TC 0.101	Lager	vermietet
TB 0.21	Personalraum	vermietet	TC 0.102	Lager	vermietet
TB 0.22	Lager	vermietet			



1. Obergeschoss

TA 1.10	Büro/Dienstleistung	663.0 m ²	TA 1.101	Lager	8.0 m ²
TA 1.20	Büro/Dienstleistung	872.0 m ²	TA 1.20	Lager	8.0 m ²
TA 1.30	Büro/Dienstleistung	520.0 m ²	TB 1.101	Lager	4.0 m ²
TA 1.40	Büro/Dienstleistung	237.5 m ²	TB 1.102	Lager	3.0 m ²
TB 1.10	Verkaufsgeschäft	217.0 m ²	TC 1.101	Lager	3.5 m ²
TC 1.10	Büro/Dienstleistung	vermietet	TC 1.102	Lager	4.0 m ²
TC 1.20	Büro/Dienstleistung	vermietet	TC 1.103	Lager	3.5 m ²
TC 1.30	Fitness	vermietet			
TC 1.40	Verkaufsgeschäft	vermietet			
TC 1.50	Verkaufsgeschäft	vermietet			

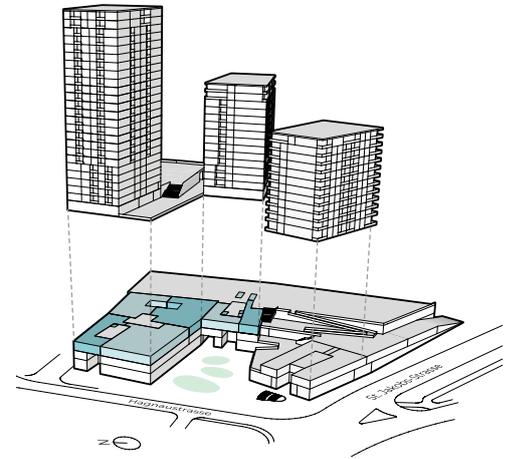


Änderungen und Abweichungen gegenüber den publizierten Angaben bleiben ausdrücklich vorbehalten. Keine Haftung.

0 2 10 m

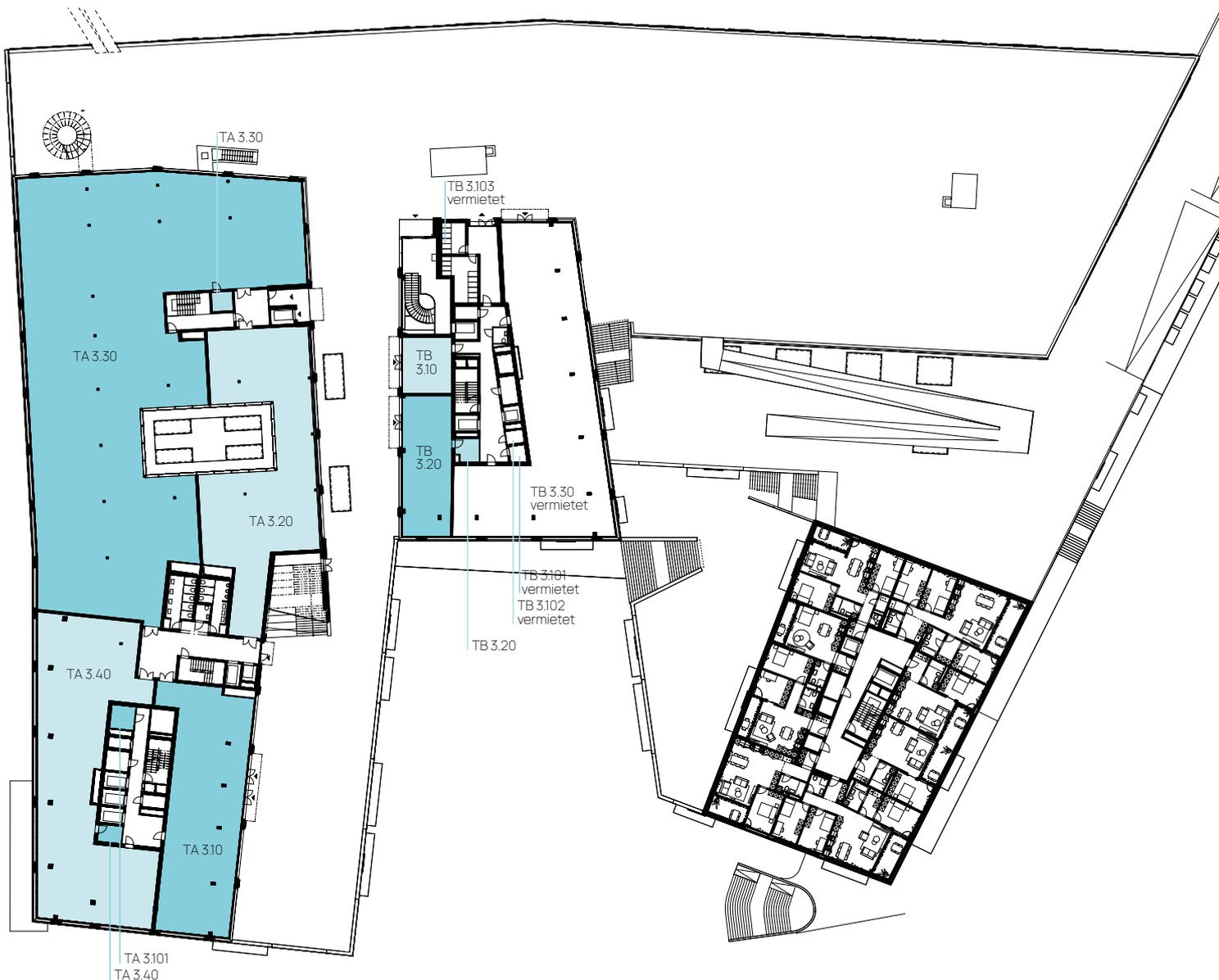
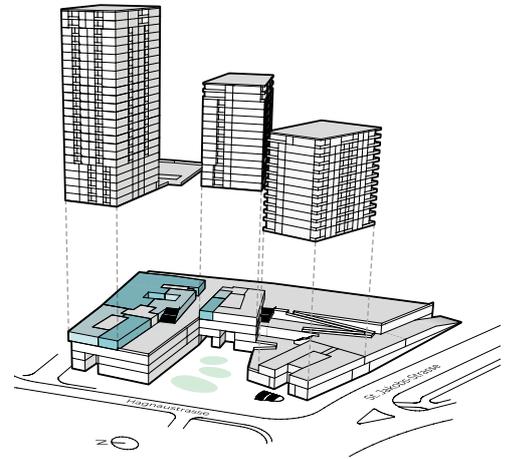
2. Obergeschoss

TA 2.10	Büro/Dienstleistung	686.0 m ²	TA 2.101	Lager	8.0 m ²
TA 2.20	Büro/Dienstleistung	698.0 m ²	TA 2.40	Lager	5.5 m ²
TA 2.30	Büro/Dienstleistung	547.0 m ²	TB 2.101	Lager	4.0 m ²
TA 2.40	Büro/Dienstleistung	363.0 m ²	TB 2.102	Lager	3.0 m ²
TB 2.10	Büro/Dienstleistung	213.0 m ²	TB 2.103	Lager	34.5 m ²
TB 2.20	Kindergarten	229.0 m ²	TB 2.104	Lager	22.0 m ²



3. Obergeschoss

TA 3.10	Büro/Dienstleistung	244.5 m ²	TA 3.101	Lager	7.5 m ²
TA 3.20	Büro/Dienstleistung	308.0 m ²	TA 3.30	Lager	7.0 m ²
TA 3.30	Büro/Dienstleistung	1'064.0 m ²	TA 3.40	Lager	6.0 m ²
TA 3.40	Büro/Dienstleistung	354.0 m ²	TB 3.103	Kinderwagenraum	vermietet
TB 3.10	Büro/Dienstleistung	37.0 m ²	TB 3.101	Lager	vermietet
TB 3.20	Büro/Dienstleistung	91.0 m ²	TB 3.102	Lager	vermietet
TB 3.30	Kindertagesstätte	vermietet	TB 3.20	Lager	7.0 m ²



Änderungen und Abweichungen gegenüber den publizierten Angaben bleiben ausdrücklich vorbehalten. Keine Haftung.

0 2 10 m



Ausbaubeschrieb

Die Gewerberäumlichkeiten AM SCHÄNZLI überzeugen mit einem hochwertigen Grundausbau und bieten diverse Gestaltungsmöglichkeiten.

Büro

- ✓ Boden: Doppelboden oder Unterlagsboden auf Trittschalldämmung
- ✓ Wände (Mietperimeter): Grundputz, Abrieb, Anstrich
- ✓ Decken: teilweise abgehängt, sichtbare Deckenflächen mit Grundputz, Weissputz, Anstrich
- ✓ Gebäudetechnik: Anschluss HLKE ab Steigzonen, Absperrarmaturen. Grosse Mieteinheiten mit Anschlüssen für mieterseitige Teeküchen, WC-Anlagen

Gewerbe, Retail und Gastro

- ✓ Boden: Hartbetonbelag
- ✓ Wände (Mietperimeter): roh
- ✓ Schaufenster mit Metallrahmen
- ✓ Decken: roh, teilweise abgehängt
- ✓ Gebäudetechnik: Anschluss HLKE ab Steigzonen, Absperrarmaturen. Reserven für mieterseitige Anlagen vorhanden, vor Erstellung Mitsprachemöglichkeit bei Sanitärplanung



**Ausdenken
Planen
Umsetzen**

**Durchatmen
Flanieren
Erkunden**



Nachhaltigkeit

Bauen für die Zukunft

Das neue Quartier am AM SCHÄNZLI setzt auf eine umfassende Nachhaltigkeitsplanung. Angestrebt wird eine Zertifizierung im SNBS-Gold-Standard.

Die Abkürzung SNBS steht für Nachhaltiges Bauen Schweiz. Bei der Zertifizierung wird die Nachhaltigkeit in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt bewertet. Das Projekt AM SCHÄNZLI erhält überall gute Noten: So hat sich die Bauherrschaft unter anderem einer ressourcenschonenden Bauweise, einem zeitgemässen Mobilitätskonzept, einer cleveren Energiestrategie und vielfältigen Massnahmen im klimatischen Bereich verschrieben.

- ✓ In Sachen Mobilität wird der Langsamverkehr gefördert: Auf Fussgänger und Velofahrer wartet eine ideale Infrastruktur mit einfachen Zugängen zum Quartier, vielen Wegen und Abstellplätzen. Auch eine Velowerkstatt ist geplant.
- ✓ Dank eines zukunftsweisenden Energie- und Haustechnikkonzepts ist der Betrieb der Liegenschaften höchst effizient und damit nachhaltig. Beispielsweise werden, wo immer möglich, Fotovoltaik-Anlagen auf den Dächern installiert und die Wärmerückgewinnung sorgt für einen gesenkten Energieaufwand.
- ✓ Dank der ressourcenschonenden Planung und Realisierung bleibt die Summe an grauer Energie vorbildlich klein.
- ✓ Viel getan wird in Sachen Stadtklima: Die Planer legen grossen Wert auf die Beschattung, auf grüne Terrassen, auf geeignete, weitgehend einheimische und trockenheitsresistente Bepflanzung. Und das nicht nur am Boden. Auch die Dächer der Gebäude sind wo möglich begrünt. Sie sind ausschliesslich für die Pflege und Wartung zugänglich und somit ein willkommener Rückzugsort für Pflanzen, Insekten und Vögel.
- ✓ Dank der besonderen Struktur der Gebäudefassaden und der Wahl der geeigneten Oberflächen werden Blendeffekte reduziert.
- ✓ Umgesetzt wird ein umfassendes Lärmschutzkonzept.

Der beeindruckende Schänzli-Park am Birsufer wird in den kommenden Jahren renaturiert und umgestaltet.



am-schaenzli.ch



Nadja-Juliette Kamm
arbeiten@am-schaenzli.ch
+41 58 122 84 00



Vermarktung
HRS Real Estate AG
Hochbergerstrasse 60c
4057 Basel



**Bauherrschaft
Grundeigentümerin**
Swisscanto Anlagestiftung
vertreten durch
Zürcher Kantonalbank



**Entwicklerin
Totalunternehmerin**
HRS Real Estate AG
Hochbergerstrasse 60c
4057 Basel