



**Dynamische Gemeinden**

**ALLSCHWIL**

# ZIEGELEI- LETTEN

## Gemischte Nutzung an zentraler Lage

Das gewerblich geprägte und gut erschlossene Entwicklungsgebiet Ziegelei-Letten entlang der Binningerstrasse liegt am südwestlichen Siedlungsrand Allschwils. Die besondere Topografie ist durch den Lehmabbau der Ziegeleien entstanden. Die «grünen Finger» können als Frischluftkanäle künftig das lokale Klima kühlen. Der Siedlungsrand hat zudem ein hohes Potenzial als Naherholungsraum und ökologisch wertvoller Standort. Neue Wege vernetzen das Gebiet mit den höher gelegenen und bisher vom übrigen Siedlungsgebiet abgeschnittenen Wohnquartieren sowie dem wichtigen Naherholungsraum Allschwiler Wald. Bis heute stehen Bauten der ehemaligen Ziegeleien neben den grossen Einkaufszentren. Das Gewerbegebiet soll qualitativ zu einem Mischgebiet verdichtet werden und neben lokalem Gewerbe, Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten ein vielfältiges Wohnangebot umfassen.

Nach einer Testplanung wurden in einem Masterplan die übergeordneten Ziele und Regeln für die zukünftigen Entwicklungen vertieft. Dazu gehören Richtlinien für Siedlung, Freiraum und Verkehr. Die neun Teilgebiete werden etappenweise entwickelt. Zusammen mit der Verlängerung der Tramlinie 8 ist die Aufwertung des Strassenraums mit einer Grünanlage geplant.

### GESAMTAREAL

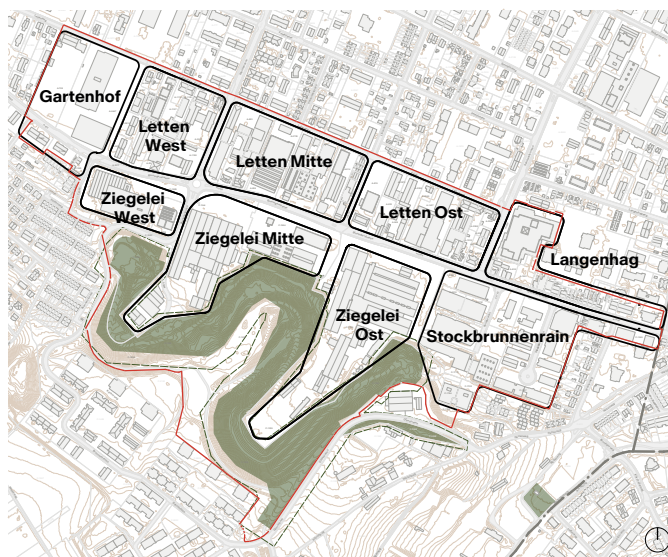
Planungssperimeter: ca. 28 ha mit neun Teilgebieten  
Nutzungen: Gewerbe, Wohnen und Dienstleistungen  
Grundeigentümer: Private, Gemeinde Allschwil (Schulparzelle)

### WICHTIGE PLANUNGSSCHRITTE

- Verabschiedung des Masterplans Binningerstrasse durch den Gemeinderat (2021)
- Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Tramverlängerung (Kanton Basel-Landschaft, 2021)
- Quartierplan Ziegelei Ost; Bearbeitung ab 2023
- Vereinbarung zum Mobilitätskonzept Entwicklungsschwerpunkt Binningerstrasse Allschwil zwischen der Gemeinde Allschwil und den beteiligten Kantonen BL und BS (2025)
- Frühestmöglicher Baustart einer Tramverlängerung im Jahr 2031

### PROGNOSTIZIERTES WACHSTUM GEMÄSS TEILZONEN- PLAN BINNINGERSTRASSE (PLANUNGSPERIODE 15 JAHRE)

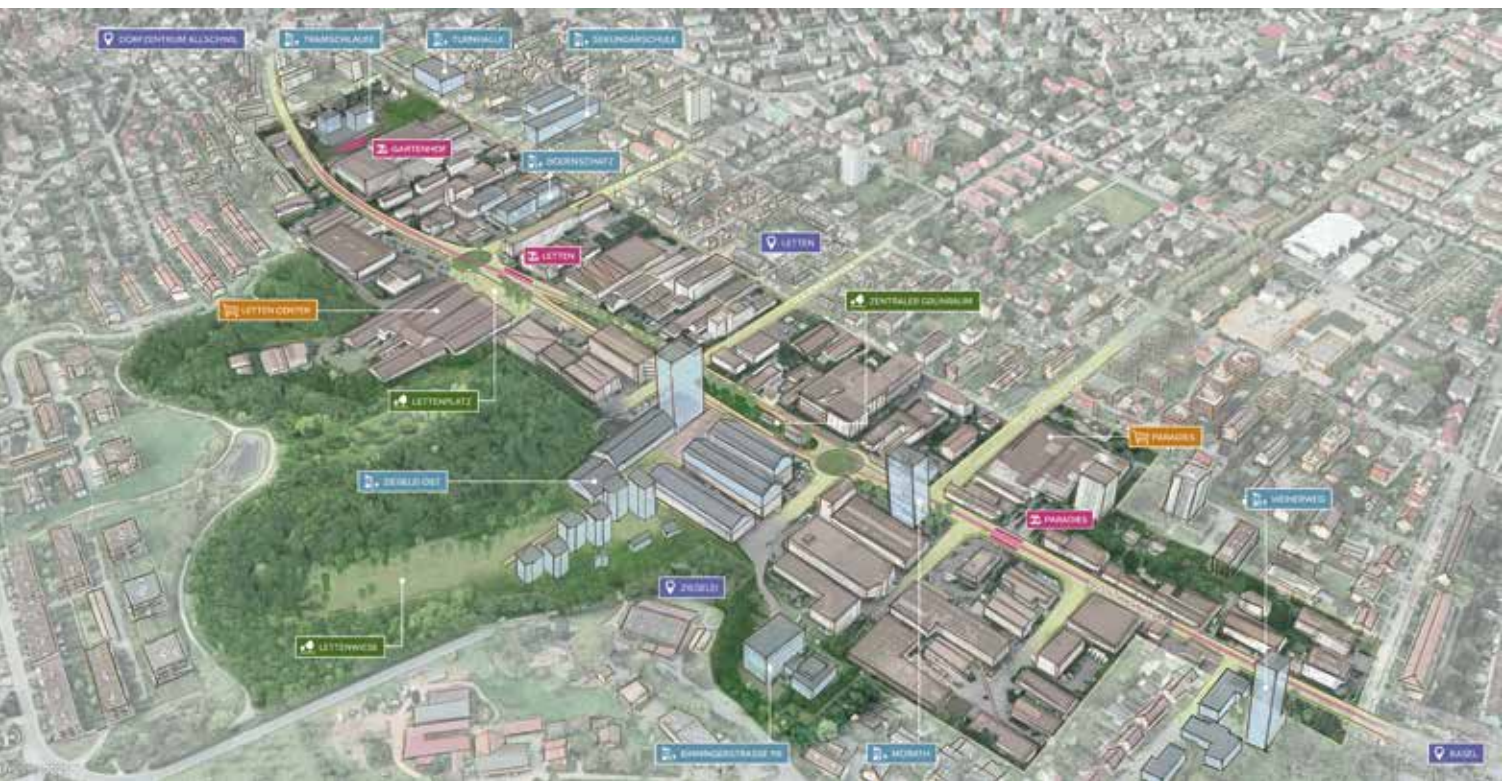
Arbeitsplätze: plus 900 Beschäftigte  
Bevölkerung: plus 1200 Einwohnerinnen und Einwohner



**«Die grossen Strukturen südlich und die kleinteiligeren Bauten nördlich der Binningerstrasse haben grosses Potenzial für eine nachhaltige Weiterentwicklung. Das zeitlich gestaffelte Vorgehen ermöglicht eine behutsame und auf die verschiedenen Bedürfnisse abgestimmte und damit differenzierte Transformation.»**

Raphael Frei und Marcel Jäggi, pool Architekten, Masterplan Binningerstrasse





**«Aus der Lage der Teilgebiete ergibt sich die Ausrichtung auf produzierendes, leises oder publikumsorientiertes Gewerbe. Die Empfehlungen im Masterplan haben wir unter anderem unter Einbezug von Vertretern der ansässigen Gewerbetreibenden und Grundeigentümern formuliert.»**

Maresa Kuhn, Fachexpertin Nutzungskonzeptionen Gewerbe, Masterplan Binningerstrasse

**«Im Gebiet Ziegelei-Letten wird bald sehr viel neues Leben einkehren. Deshalb soll rechtzeitig die Binningerstrasse leistungsfähig ausgebaut und zu einer neuen, attraktiven Allschwiler Adresse werden. Zu diesem Zweck wird auch die direkt zum Bahnhof Basel SBB führende Tramlinie 8, die heute völlig unmotiviert an der Basler Stadtgrenze wendet, zunächst bis zum Gartenhof verlängert.»**

Isaac Reber, Regierungspräsident Kanton Basel-Landschaft





## Allschwil

«Der Name «Bricks» verweist auf die historische Bedeutung des Areals und auf die Ziegel als vorhandenes Baumaterial. Durch den Erhalt der Ziegel wird die Umwelt geschont, die Identität des Orts bewahrt und Tradition mit Innovation verbunden. Die Ziegelei Ost mit ihren vielfältigen Wohn- und Gewerbenutzungen soll Allschwil als nachhaltiges Leuchtturmprojekt prägen.»

Christophe Beer, Bricks, Entwickler Ziegelei Ost

### Ziegelei Ost

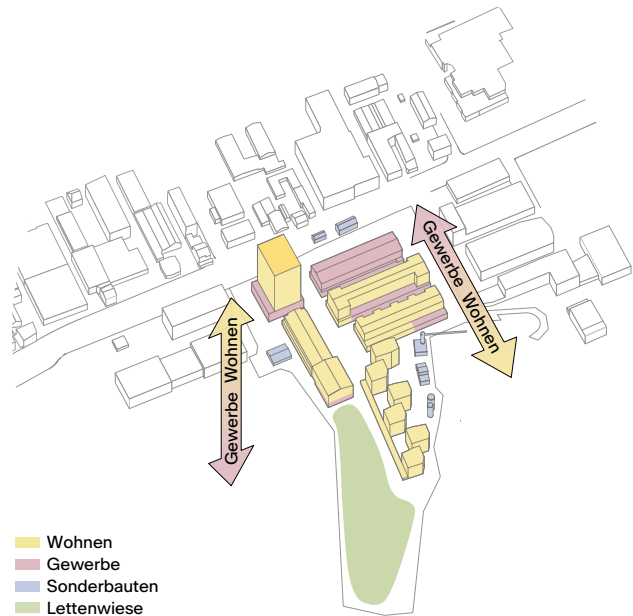
Die atmosphärischen Qualitäten der Lage und die Bestandsbauten sind die Ressourcen für die Arealentwicklung. In der ehemaligen Lehmgrube finden Wohnen und Gewerbe zusammen, die Bestandsbauten werden ergänzt und die Grünräume für Anwohnende und Bevölkerung zugänglich gemacht. So entsteht ein vielseitiger Lebensraum für Mensch und Natur. Gut proportionierte Plätze und Gassen schaffen Raum für Begegnungen. Ein Regelwerk zur nachhaltigen Entwicklung mit städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Vorgaben bildet die Grundlage für vielfältige und flexible Nutzungen.

Bauherrschaft: Bricks

Auftragnehmende: pool Architekten, Westpol Landschaftsarchitektur, Dr. Deuring + Oehninger, Mühlebach Partner, Zirkular, Rapp, Planar, Ingenieurbüro Hans H. Moser, Jäckli Geologie

Quartierplanverfahren, Regelwerk und Richtprojekt: ab 2023

Nutzung: Wohnen und Gewerbe



### Bodenschatz

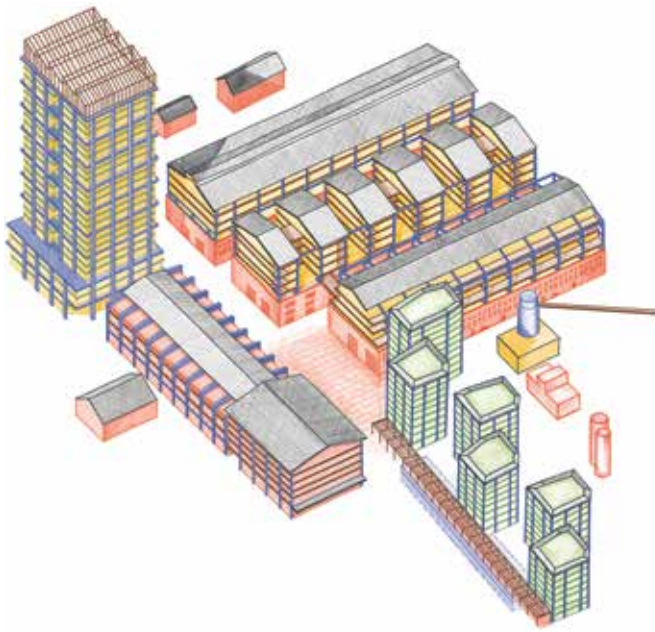
Die beiden Hauptbauten entlang der Fabrikstrasse fassen den Strassenraum. Der gemeinschaftliche grüne Wohnhof mit öffentlicher Durchwegung hat mit seinen niedrigen Bauten und Sheddächern einen eigenständigen Charakter. Die Fassaden im Innenhof sind mit wiederverwendeten Wellblechen verkleidet. Die Balkone und Laubengänge der höheren Bauten wenden sich dem Wohnhof zu und können begrünt werden. Durch den Wohnungsmix und die vielfältigen Nutzungen entsteht ein lebendiger und identitätsstiftender Ort; die Anzahl Parkplätze wurde zugunsten von Veloabstellplätzen reduziert. Das Projekt Bodenschatz verkörpert die angestrebte Transformation durch seinen Nutzungsmix und die Vorgaben zur Nachhaltigkeit.

Bauherrschaft: Bricks

Auftragnehmende: Superdraft Studio

Wettbewerb: 2021/2022, Quartierplanverfahren: ab 2022

Nutzung: Wohnen mit einem Drittel bezahlbarem Wohnraum, Gewerbe



- Ziegelmauern und Ziegelsteine erhalten und recyceln
- Holzressourcen wie Strukturen, Träger und Böden wiederverwenden
- Fill-Ins wiederverwenden
- Biobasierte Ressourcen wie Stroh, Lehm oder Holz für Re-Use designen
- Reduktion der CO<sub>2</sub>-Belastung durch Re-Use von strukturellen Elementen

**«Durch die Neubauten ist der Materialzuwachs auf dem Areal gross. Die Weiterverwendung von ganzen Bauwerken, Tragstrukturen oder Bauteilen kann einen Beitrag leisten, Projekte ökologisch zu optimieren. Auch wenn dieser Beitrag überschaubar bleibt, ist er wichtig. Die Entwicklung des Wiedereinsatzes von Wandmodulen ist Teil eines Forschungsprojekts.»**

Kerstin Müller, Zirkular, Architektin und Nachhaltigkeitsexpertin,  
Projekt Ziegelei Ost

**«Im Zusammenspiel mit dem Neuen schaffen die Qualitäten des Bestands eine Identifikation mit dem Ort. Durch Vielfalt und Durchmischung der Nutzungen entsteht auf dem Areal ein lebendiges Quartier. Der schonende Umgang mit den vorhandenen Ressourcen ist Teil der nachhaltigen Entwicklung.»**

Raphael Frei und Marcel Jäggi, pool Architekten, Projekt Ziegelei Ost



### Weiherweg

Nach intensiven Abklärungen hat sich der Totalersatz der Wohnhochhäuser von 1965 und die Nachverdichtung des Areals über zwei Etappen als das nachhaltigste Vorgehen herausgestellt. Die Wohnbauten genügen den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz, Erdbebensicherheit sowie Brand- und Lärmschutz nicht mehr. Geplant ist eine Verdoppelung der heute 82 auf rund 160 Wohnungen in vier Neubauten. Durch die Etappierung erhalten die Bewohnenden die Möglichkeit eines Umzugs an Ort. Seit Projektstart ist ein Nachhaltigkeitspezialist in allen Bereichen des Projekts involviert. Ein Quartierplan wurde erarbeitet und muss durch den Einwohnerrat noch genehmigt werden.

Bauherrschaft: Warteck Invest  
 Auftragnehmende: Luca Selva Architekten  
 Quartierplangenehmigung: geplant 2025  
 Nutzung: hauptsächlich Wohnen