

Studienauftrag

Ziegelei Ost Allschwil



Inhaltsverzeichnis

Bericht des Beurteilungsgremiums



04	Ausgangslage Anlass und Entwicklungsabsichten Ziele des Studienauftrags
06	Verfahren und Organisation Veranstalterin Verfahren Beurteilungsgremium Teilnehmende
08	Rahmenbedingungen Aufgabenstellung Studienauftragsprogramm Planungs- und Betrachtungsperimeter Positionierung des Ziegeleiareals innerhalb der Gemeinde Allschwil
10	Ablauf der Beurteilung Startveranstaltung Zwischenbesprechung Schlussabgabe Vorprüfung Beurteilungstagung
12	Schlussabgabe: Würdigung der Beiträge Bachelard Wagner Architekten AG: Der Ziegeleipark Morger Partner Architekten AG: Ziegelei 2.0 Pool Architekten: Habitat Ziegelei Allschwil – more than a brick in the wall SSA Architekten: Werk-Areal Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG – 6790 Allschwil
34	Entscheid und Weiterbearbeitung Entscheid Auftragsformulierung für Überarbeitungsrunde Morger Partner Architekten AG Pool Architekten
40	Überarbeitungsrunde: Würdigung der Beiträge Morger Partner Architekten AG: Ziegelei 2.0 Pool Architekten: Habitat Ziegelei Allschwil – more than a brick in the wall
54	Juryentscheid und Rückblick
56	Genehmigung durch das Beurteilungsgremium

Ausgangslage Ziegelei Ost Allschwil



Die Eigentümerin der Parzelle Nr. C-1325 in Allschwil möchte zusammen mit der Bricks AG als Entwicklerin das Areal Ziegelei Ost, gestützt auf den Masterplan Binningerstrasse, entwickeln und einer neuen Nutzung zuführen.

Anlass und Entwicklungsabsichten

Auf dem Areal war die ehemalige Ziegelei Passavant-Iselin & Cie. beheimatet, welche gegen Ende des 19. Jahrhunderts, im Zeitraum der Ziegelindustrie, gegründet und im Verlaufe des 20. Jahrhunderts mehrfach modernisiert und erweitert wurde. Der Betrieb wurde 1975 eingestellt, wonach im Anschluss dazu weitere, den jeweiligen Bedürfnissen gerechte bauliche Anpassungen vorgenommen wurden.

Die Gemeinde sowie die Eigentümerin, die Petrusso AG, möchten auf dem ehemaligen Ziegeleiareal, welches heute Teil der Gewerbeachse Binningerstrasse ist, zusätzlich auch Wohnnutzungen zulassen und somit ein urbanes Wohn- und Gewerbequartier realisieren, ohne dabei das Gewerbe zu verdrängen. Auf dem Areal sollen Wohnformen für verschiedene soziale Schichten angeboten werden können, welche unterschiedliche Wohnwelten mit verschiedenen Stimmungen / Atmosphären schaffen. Die neu entstehen-

den Gewerbeflächen sollen auch innovativen Kleinunternehmen angeboten werden, welche auf lokale Wirtschaftskreisläufe Wert legen. Die öffentlichen Freiräume tragen einerseits zur Atmosphäre und Identität des Quartiers bei, andererseits übernehmen sie eine wichtige Scharnierfunktion als Übergang zur Binningerstrasse und zum Quartier. Nebst den Entwicklungsabsichten bezüglich den Nutzungsarten soll das Areal zudem einen massgeblichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten. Eine wichtige Massnahme ist unter anderem auch ein nachhaltiger Umgang mit dem Bestand. Mit dem Erhalt von Teilen der Ziegeleihallen wird die einzigartige Identität des Areals und der prägende Charakter des Quartiers bewahrt. Schlussendlich wird dem Thema Mobilität besondere Beachtung zu schenken sein, um einen ausgewogenen Kompromiss zwischen den Anforderungen der zukünftigen Nutzungen und dem begrenzten Platzangebot finden zu können.

Verfahren und Organisation

Ziele des Studienauftrags

Mit dem Studienauftrag sollte ein städtebaulicher Lösungsansatz für die Umsetzung der Entwicklungsvorstellungen der Eigentümerschaft unter Berücksichtigung der geltenden Rahmenbedingungen gefunden werden. Das Ergebnis des Studienauftrags bildete ein Richtprojekt, welches die Basis für das abschliessende Quartierplanverfahren darstellte.

Der Studienauftrag sollte in einem Prozess mit allen Involvierten die städtebaulich beste Lösung für das betreffende Areal aufzeigen. Das gewählte Vorgehen sollte zudem auch die notwendige Planungssicherheit für die weitere Projektierung der Eigentümerschaft schaffen. Dabei waren die bereits vorhandenen Grundlagen, insbesondere das räumliche Entwicklungskonzept (REK) sowie der Masterplan Binningerstrasse zu berücksichtigen.

Veranstalterin

Veranstalterin des Studienauftrags war die Bricks AG, Klybeckstrasse 161, 4057 Basel. Die Bricks AG ist für die Entwicklung und die Realisierung zuständig.

Das Programm für den Studienauftrag wurde in Zusammenarbeit mit dem Raumplanungsbüro Jermann Ingenieure + Geometer AG, den in das Verfahren involvierten Experten und der Gemeinde Allschwil erarbeitet.

Verfahren

Bei dem vorliegenden Studienauftrag handelte es sich um ein privates Verfahren der Bricks AG. Das Verfahren orientierte sich an der Ordnung SIA 143 für Studienaufträge und unterstand nicht den öffentlichen Beschaffungsregeln bzw. nicht den eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften.

Der Studienauftrag wurde im Einladungsverfahren durchgeführt. Es wurden von der Veranstalterin ausgewählte Architekturbüros zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen. Der Studienauftrag wurde einstufig durchgeführt.

Beurteilungsgremium

- Thomas Waltert (Kantonsplaner, Kanton Basel-Landschaft)
- Jürgen Johner (Dipl. Architekt ETH SIA, Gemeinde Allschwil, Leiter Entwickeln Planen Bauen)
- Adrian Kramp (Dipl. Architekt ETH BSA SIA, Boegli Kramp Architekten AG)
- Christian Salewski (Salewski Nater Kretz AG)
- Sonja Müller (dipl. Landschaftsarchitektin FH, META Landschaftsarchitektur)
- Joëlle Zimmerli (Soziologin und Planerin FSU, Zimraum GmbH)
- Frans Rammaert (Mitglied des VR Iewo AG)
- Christophe Beer (Dipl. Bauing. ETH, Bricks AG)
- Philippe Druel (Dipl. Ing/MSc/MA, Direktor Niederlassung Basel Bricks AG)

Expert*Innen (ohne Stimmrecht):

- Fachbereich Stadtentwicklung: Lisa Euler (Gemeinde Allschwil, Stadtentwicklung)
- Fachbereich Raumplanung: Beat Suter (dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Metron Raumentwicklung AG)
- Fachbereich Stadtklima und Nachhaltigkeit: Niklaus Haller (durable Planung und Beratung GmbH)
- Fachbereich Strategische Nutzungsentwicklung und Umgang mit dem Bestand: Philippe Cabane (Urbane Strategien und Entwicklungen GmbH)
- Fachbereich Bauökonomie: Yllka Öksüz (Dipl. Ing. Architektin, g2y baumanagement GmbH)
- Fachbereich Verkehr: Anne-Kathrin Bodenbender (MSc ETH in Raumentwicklung / Infrastruktursysteme, Rapp Trans AG)
- Fachbereich Verfahrensbegleitung und Raumplanung: Victor Holzemer (Raumplaner SIA FSU, Jermann AG)

Teilnehmende

Folgende Architekturbüros nahmen am Studienauftrag teil (in alphabetischer Reihenfolge):

- Bachelard Wagner Architekten AG
- Morger Partner Architekten AG
- pool Architekten
- SSA Architekten AG
- Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG

Die Teilnehmenden mussten zwingend eine(n) Landschaftsarchitekten*In beiziehen. Den Teilnehmenden war es freigestellt, weitere Fachplaner*Innen und Expert*Innen beizuziehen.

Aufgabenstellung

Studienauftragsprogramm

Planungs- und Betrachtungsperimeter

Das Planungsareal umfasste die Parzelle Nr. C-1325 und wies eine Fläche von 43'585 m² auf. Eine projektspezifische Anpassung des Planungsperimeters, insbesondere im Zusammenhang mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Binnerstrasse, war zu einem späteren Zeitpunkt denkbar. Die beiden Torbauten sollten aber im Rahmen des Studienauftrags als Bestandteil des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Binnerstrasse im Planungsperimeter mitberücksichtigt werden. Allfällige Abweichungen vom Projektperimeter waren zu begründen.

Das vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt bildet die Grundlage für die anschliessende, rechtsverbindliche Festlegung mittels Quartierplanverfahren. Der definitive Perimeter der Quartierplanung wird nach Abschluss des Studienauftrags festgelegt. Er umfasst im Minimum die Parzelle Nr. C-1325 und kann allenfalls, insbesondere gegen Norden im

Zusammenhang mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Binnerstrasse, erweitert oder verkleinert werden.

Das ehemalige Ziegeleiareal liegt innerhalb eines Gewerbegebiets, welches südlich der Binnerstrasse liegt und ab Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden ist. Dieses liegt in einem Geländeeinschnitt und wird auf drei Seiten durch eine bewaldete Böschung begrenzt. Diese Geländekammer entstand durch die Ziegeleinutzung, welche mittlerweile stillgelegt ist. Südwestlich des Gebiets befindet sich das Wohngebiet Ziegelei, welches mittels einer Quartierplanung in den 2000er-Jahren realisiert wurde. Nördlich der Binnerstrasse schliesst eine dreigeschossige Wohnzone an. Im östlichen Bereich befindet sich eine viergeschossige Wohn- und Geschäftszone.

Die Parzelle der ehemaligen Ziegelei ist Bestandteil des Masterplans Binnerstrasse. Der Betrachtungsperimeter sollte nebst dem Planungsperimeter sowohl die Binnerstrasse entlang der Parzelle Nr. C-1325 um-

fassen, welche Bestandteil des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Binnerstrasse ist, wie auch die umliegenden Quartiere.

Positionierung des Ziegeleiareals innerhalb der Gemeinde Allschwil

Die Gemeinde Allschwil hat sich als Vorortsgemeinde von Basel in den letzten Jahrzehnten sehr dynamisch entwickelt und verändert. Die Binnerstrasse hat bereits mehrere

historische Entwicklungsschritte erlebt: Ursprünglich Ziegeleiareal, dann vermehrt Gewerbebestandort und schliesslich die Ergänzung mit den grössten Detailhandelsflächen der Gemeinde. Auch die Wohnnutzung war bereits früh im Gebiet vertreten. Später kamen die neuen Wohnquartiere in den Nachbararealen hinzu und schliesslich auch der neue Schulstandort Gartenhof. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungsphasen präsentiert sich die Binnerstrasse heute als sehr vielfältiger Standort, dessen Entwicklung weiter im Fluss ist.

Planungsperimeter



Ablauf der Beurteilung

Startveranstaltung

Anlässlich der Startveranstaltung vom 05. April 2022 wurden die im Vorfeld abgegebenen Unterlagen erläutert. Im Anschluss fand eine Begehung des Areals statt. Die teilnehmenden Teams konnten bis am 30. April 2022 Fragen zum Programm des Studienauftrags, zur Aufgabenstellung sowie zu den abgegebenen Unterlagen stellen, welche am 20. Mai 2022 beantwortet wurden.

Zwischenbesprechung

An der Zwischenbesprechung vom 27. Juni 2022 wurden die Arbeitsergebnisse mit Fokus auf «Städtebau» und «Umgang mit dem Bestand» erstmals dem Beurteilungsgremium vorgestellt. Die Ergebnisse der Zwischenbesprechung, gegliedert in eine allgemeine und eine projektspezifische Rückmeldung, wurde den Teams am 12. Juli 2022 zugestellt.

Schlussabgabe

Die Abgabe der Unterlagen erfolgte am 07. Oktober 2022. Die Modelleinsätze mussten an der Beurteilungstagung abgegeben werden.

Vorprüfung

Die technische Vorprüfung erfolgte durch die Firma Jermann Ingenieure + Geometer AG mit Unterstützung durch die Bricks AG (Wirtschaftlichkeit), Urbane Strategien und Entwicklungen GmbH (Städtebau), Durable Planung und Beratung GmbH (Nachhaltigkeit), g2y baumanagement GmbH (Flächennachweise) und Rapp Trans AG (Verkehr).

Alle Beiträge wurden rechtzeitig eingereicht. Teilweise wurden Abweichungen von den Vorgaben festgestellt. Diese wurden dokumentiert und den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums sowie den Expert*Innen zugestellt. Die Vorprüfung ergab, dass keines

der eingereichten Projekte von der Beurteilung ausgeschlossen werden musste, da sich keiner der Beiträge durch Abweichungen einen wesentlichen Vorteil verschafft hat.

Beurteilungstagung

Die Beurteilungstagung fand am 26. und 27. Oktober 2022 in Allschwil statt. Die Teams konnten ihre Ergebnisse während 30 Minuten präsentieren und standen anschliessend für Fragen sowie Diskussionen für weitere

30 Minuten zur Verfügung. Die nachfolgende Beurteilung der Studien im Beurteilungsgremium fand unter Ausschluss der Teilnehmenden statt. Zuerst wurden die wichtigsten Ergebnisse aus der Vorprüfung vorgestellt. Anschliessend reflektierte das Beurteilungsgremium die Planungsvorschläge und erörterte deren Stärken und Schwächen. In einer ersten Runde wurden drei Beiträge von der weiteren Beurteilung ausgenommen. Die zwei verbleibenden Beiträge wurden anschliessend noch einmal gegenübergestellt und diskutiert.



Ziegelei Ost Allschwil Schlussabgabe: Würdigung der Beiträge

- 14 Bachelard Wagner Architekten AG
Der Ziegeleipark
- 18 Morger Partner Architekten AG
Ziegelei 2.0
- 22 Pool Architekten
Habitat Ziegelei Allschwil – more than a brick in the wall
- 26 SSA Architekten
Werk-Areal
- 30 Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG
6790 Allschwil

Der Ziegeleipark

Bachelard Wagner Architekten AG



Das Projekt wird durch drei Höhenabstufungen charakterisiert: Drei Hochhäuser mit bis zu 24 Geschossen und 80 m Höhe bilden die Hochpunkte, die Gebäude mittlerer Höhe (20 m) bilden eine Zwischenstufe und die ursprüngliche Höhe der Ziegelei-Bauten (10 m) stellt die niedrigste Gebäudeschicht dar.

Das Projekt schlägt als einziges drei Hochhäuser vor, was unter anderem den Bestand stark von zusätzlicher Dichte zu entlasten vermag und eine entsprechend sanftere Verdichtung der Hallen ermöglicht.

Der Entwurf sieht vor, die Hallen 1 und 2 und die westliche Halle 52 zu erhalten und diese teilweise aus dem Bestand heraus aufzustocken. In den historischen Ziegelei-Hallen ist ein vielfältiger kleingewerblicher Mix vorgesehen – etwa für Filmstudio, Brauerei, Gastronomie und Kita/Tagesschule. Auch die Erdgeschosse der Neubauten sehen gewerbliche Erdgeschoss-Nutzungen vor.

Das städtebauliche Prinzip folgt einer «additiven Logik» und entwickelt eine gut komponierte Setzung. Eine plausible Höhenentwicklung in drei Ebenen vermag gut die Bestandsbauten einzubinden und teils die hohe Dichte zum menschlichen Maßstab zu vermitteln, jedoch müsste diese Vermittlung für die Hochhäuser besser ausgearbeitet sein. Die Kopfbauten verankern die Hallenbauten an der zentralen öffentlichen Achse und helfen bei der Adressierung. Eine West-

Ost-Verbindung ist gut gesetzt und erhöht die Porosität des Areals. Die Verlängerung des Parks überzeugt, er wird so zugänglicher und besser dimensioniert, die Idee einer Freizeithalle am Park ist interessant.

Die kompositorisch interessante Setzung der drei Hochhäuser wurde intensiv diskutiert und kann schlussendlich nicht überzeugen. Das Hochhaus an der Binnerstrasse ist städtebaulich plausibel gesetzt, jedoch erscheint die gewählte Geometrie zufällig und im Widerspruch zur Orientierung in die Tiefe. Der städtebauliche Kontrast zwischen dem niedrigen Bestandsbau und dem Hochhaus als platzbildende Bauten an der Binnerstrasse wird kontrovers diskutiert. Dem östlichen Hochhaus fehlt eine angemessene Adressierung und eine plausible Verbindung zum Rest des Areals. Das dritte Hochhaus kann durchaus eine orientierende Wirkung in die Tiefe des Areals entwickeln, zugleich dominiert es jedoch den Park. Durch die steil ansteigenden Hänge zu beiden Seiten wirkt es schlussendlich als Barriere, die den öffentlichen Park im Talboden zu stark abtrennt.



Ziegeleiplatz



Ziegeleipark

Abgesehen von den Visualisierungen bleibt der Entwurf sehr generisch und es finden sich keine überzeugenden Antworten auf die Fragestellungen gemäss Programm, wie z.B. zu den Themen Re-Use und Kreislaufwirtschaft. Diesbezüglich fehlt es an Visionen und Konzepten.

Eine Stärke des Projektes ist jedoch, dass es trotz der drei markanten Hochbauten die gewünschte Kleinmassstäblichkeit und die Werkgassen-Atmosphäre bietet. Die historische Halle 2 soll nur sanft saniert werden, damit wird deren industrieller Charakter inklusive der ursprünglichen Höhe vollumfänglich erhalten.

Der vorgeschlagene Park ist gut von anderen Quartieren her zugänglich und grosszügig entworfen. Die Gestaltung der Freiräume zeigt jedoch kaum Ortsbezug und erscheint nicht zeitgemäss – es fehlen überzeugende Ideen und Ansätze zu klimadaptivem Stadtraum, Biodiversität und Aneignungsfähigkeit. Die klassischen Freiraumtypen korrespondieren nicht mit dem Ort und dem städtebaulichen

Ansatz. Die Hauptgasse macht einen kargen und abweisenden Eindruck, insgesamt erscheint der Versiegelungsgrad zu hoch. Das Belvedere steht im Konflikt mit dem Waldschutz. Die vorgeschlagene Baumsetzungen an den westlichen und östlichen Arealgrenzen hingegen überzeugen. Die Baumarten sind sorgfältig ausgewählt und können einen zukunftsfähigen Grossbaumbestand bilden. Der Zugang zum Parkhaus erfolgt via westliches Hochhaus, damit bleibt das Innere des Areals abgesehen von der Anlieferung, weitgehend autofrei. Positiv hervorzuheben ist auch die äusserst kompakte und minimierte Einstellhalle, was den Aufwand reduziert und zusätzlichen Raum für die Freiraumgestaltung, Bepflanzung und Versickerung lässt. Die kompakte Anordnung der Einstellhalle wird begrüsst, stellt aber aufgrund deren zweigeschossigen Konzipierung eine ökonomische Herausforderung dar.

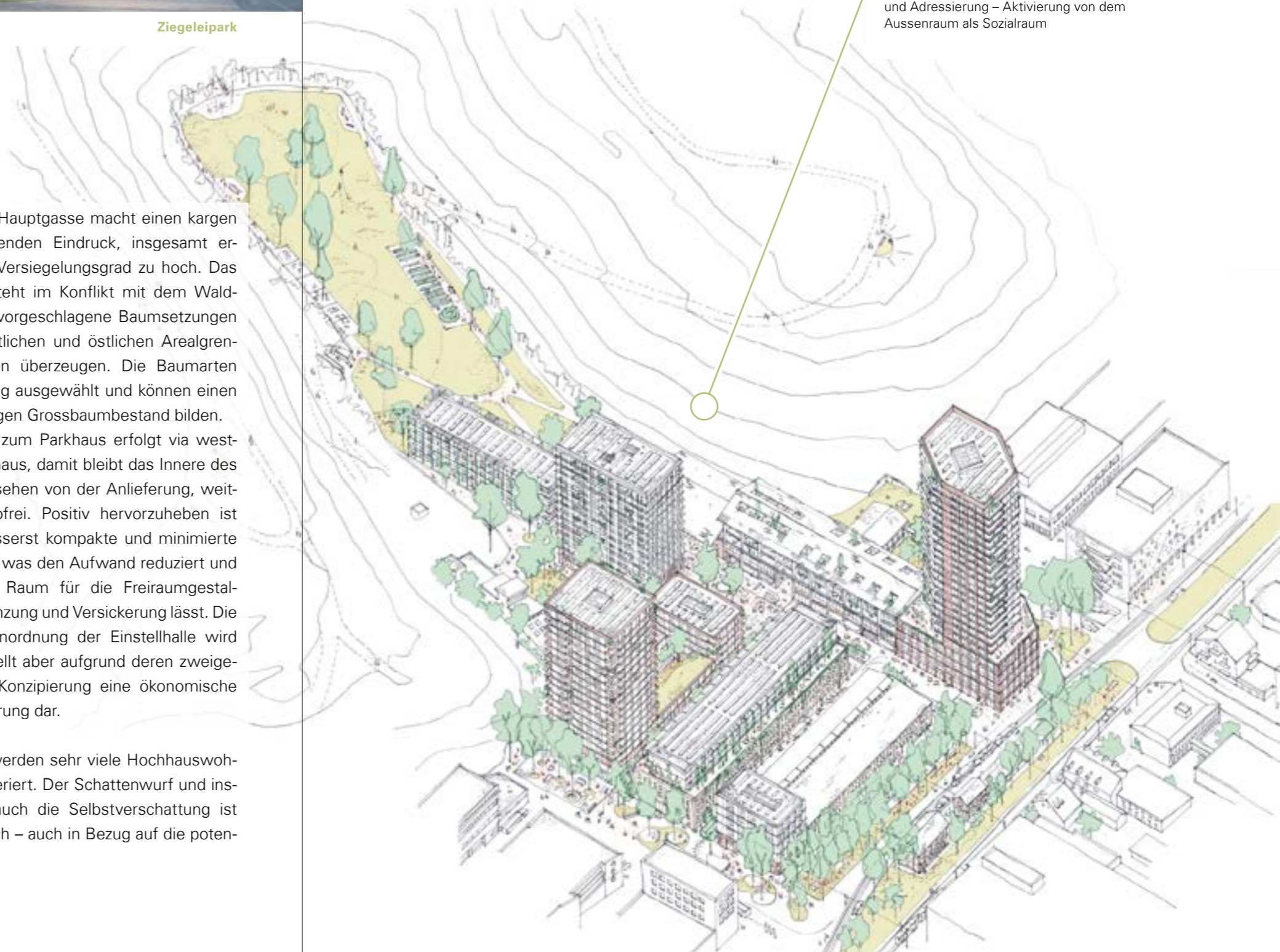
Insgesamt werden sehr viele Hochhauswohnungen generiert. Der Schattenwurf und insbesondere auch die Selbstverschattung ist problematisch – auch in Bezug auf die poten-

tiellen PV-Flächen. Es bleibt fraglich, ob mit diesem städtebaulichen Ansatz der gesuchten Vielfaltigkeit von Wohntypen und -formen genügend Rechnung getragen werden kann. Die Argumente für die Hochhaustypologien und den damit verbundenen signifikanten Abweichungen vom Masterplan sind nicht vorhanden. Insgesamt wird das Projekt aufgrund

seiner Massigkeit für die Gemeinde Allschwil als baulich zu dicht wirkend und aus diesem Grund auch kritisch angesehen. Generell wurden die Anforderungen an die Nachhaltigkeit und klimaadaptiertes Bauen zu wenig erfüllt. Das Konzept bietet zudem zu wenig Flexibilität für eine Weiterentwicklung.

Sozialraum

Erdgeschossnutzungen, Erschliessung und Adressierung – Aktivierung von dem Aussenraum als Sozialraum



Ziegelei 2.0

Morger Partner Architekten AG



Das Projekt «Ziegelei 2.0» wird durch ein markantes Hochhaus (80 m) an der nordwestlichen Ecke zur Binnerstrasse, mit einem viergeschossigen Sockel mit gewerblicher Nutzung, geprägt.

Das Volumen des darüberliegenden 20-geschossigen Wohnhochhauses wird in der Grundfläche gegenüber dem Sockel verkleinert und durch ein Zwischengeschoss vom Sockel getrennt. Südlich in der Flucht vom ersten Hochhaus soll ein Genossenschaftsbau mit holzhybrider Bauweise entstehen. Im Erdgeschoss ist ein Quartierhub mit Büroflächen vorgesehen.

Die bestehenden Hallen 1 – 3 im nordöstlichen Bereich werden bis auf die Mauern der Aussenfassaden abgebrochen. Die vorderste, zur Binnerstrasse liegende Halle 2, wird um zwei Geschosse aufgestockt. In den neuen Geschossen werden Arbeits- und Atelierräume eingebaut. Die beiden anderen Hallen werden bis auf die Aussenfassaden abgebrochen und mit neuen Volumen ergänzt. Die Bebauung wird im südlichen Bereich durch drei 8 bis 9-geschossige Wohnhäuser ergänzt. Auftakt zum südlich gelegenen Park stellt das «Haus der Möglichkeiten» mit der beispielbaren «Zirkuswiese» dar. Je weiter südlich, desto naturnaher wird der Park.

Die Setzung der beiden Hochhäuser ist städtebaulich stimmig und deren Fussabdruck verträglich. Der Sockel des Hochhauses an der Binnerstrasse bildet eine gute Adressierung. Das Hochhaus an der Binnerstrasse steht allerdings zu nahe an der Baulinie.

Westlich der langen Promenade, die als zentraler öffentlicher Raum das Rückgrat des Areals bildet, stehen drei sehr unterschiedliche Baukörper an einer durchgehenden Bauflucht. An der Binnerstrasse überzeugt das Hochhaus durch die städtebauliche Setzung und die deutliche Gliederung in Sockel und Turm, auch wenn der Sockel zu nah an die Strasse kommt. Das Umbaukonzept für den mittleren Bau überzeugt hingegen nicht, da die prägenden Dreigelenkrahmen nicht erhalten werden; stadträumlich ermöglicht die Höhenstaffelung hingegen eine gute Vermittlung zum menschlichen Massstab, auch wenn die Gebäudelänge kritisch ist.



Im hinteren Bereich des Projekts wird die städtebauliche Setzung der drei Baukörper kritisch beurteilt. Der südlichste Baukörper dieser Reihe ist Teil einer sehr generischen und massig wirkenden Dreiergruppe, die bereits im Park zu stehen scheint. Diese Gruppe verlängert die Promenade und verkleinert den Park, beides unterstützt die jeweiligen Räume nicht: Die Promenade wirkt zu lang und der Park zu klein. Die Gebäudegruppe dominiert den Park zudem durch die grosse Volumetrie und die Gebäudehöhe. Es ist unklar, mit welchen Nutzungen die Erdgeschosse in den hintersten Wohnbauten bespielt werden sollen. Zudem fällt auf, dass viele Wohnungen nach Norden ausgerichtet sind.

Die Transformation der drei Hallenbauten führt zu einer interessanten städtebaulichen Setzung. Die nördlichste Halle wird aufgestockt und fasst zusammen mit dem Sockelbau des Hochhauses an der Binningerstrasse einen gut proportionierten Platzraum. Das Hochhaus in der zweiten Reihe wird durch den Vorplatz zur Binningerstrasse gut adressiert und kann in Zukunft mit einem Hochhaus auf dem benachbarten Grundstück ein ausgewogenes Ensemble bilden. Durch die

Auflösung der zweiten Halle in ein Hochhaus und ein eingestelltes Haus entsteht ein zentraler Platzraum, welcher überraschenderweise, aber auf überzeugende Art die Adressierung der Wohnungen im Hochhaus übernimmt und das Hochhaus gut zur zentralen Promenade verbindet, so dass es Teil des Gesamtareals wird. Die südlichste Halle schliesslich wird über die ganze Länge mit einem Gebäudekörper besetzt. Der Umgang mit den Bestandsaussenmauern wird kontrovers diskutiert. Vorteile werden im Erhalt der atmosphärischen Qualität der Gassenräume gesehen, Fragen wirft der Zusammenhang mit der dahinterliegenden Architektur auf.

Die Höhenentwicklung und die Höhenstaffelungen über das ganze Areal erscheinen zufällig und überzeugen noch nicht.

Die Programmierung entlang der Promenade ist vielversprechend, in der Beispielung aber auch herausfordernd, weil im Erdgeschoss konsequent kein Wohnraum platziert wird. Die Durchwegung entlang der Promenade erfüllt den Anspruch an die Zugänglichkeit des öffentlichen Parks im südlichen Bereich.

Das Schwammstadt-Prinzip und die Durchlüftung des Areals sind landschaftsarchitektonisch und mittels Setzung der Gebäudekörper gut umgesetzt. Die Gestaltung der Landschaft und die Zwischenräume sind grosszügig angelegt. Das Vegetationskonzept ist differenziert ausgearbeitet und schafft einen robusten und atmosphärischen Baumbestand. Die sehr grossflächige Einstellhalle steht aufgrund der unterbauten Fläche in starkem Konflikt zum Aussenraum und generiert einen hohen Aufwand für die Erstellung. Der Retentions- und Versickerungsgraben sorgt für eine Zäsur in der Promenade und teilt das Areal in zwei Bereiche. Die daraus resultierenden Nachteile aus Nutzungssicht werden durch die als eher gering eingeschätzten ökologischen Vorteile nicht aufgewogen.

Der terrassierte und mit Lehmmauern feingegliederte Parkteil nimmt die Geschichte des Ortes auf und hat zusammen mit den vegetativen Elementen das Potential zu einem identitätsstiftenden und atmosphärischen Freiraum zu werden.

Das Projekt basiert auf einer sorgfältigen Zustandsanalyse und entwickelt das Areal aus

der Bestandesstruktur heraus. Das Re-Use-Konzept ist überzeugend in Ansatz und Umfang, könnte aber spezifischer angewendet werden. Es werden konkrete Vorschläge für die Wiederverwendung von bestehenden Ressourcen vorgeschlagen. Die wertvollen Mauern der Hallen werden als Sockelfassaden der neuen Strukturen genutzt, was teils zu sehr spannenden Zwischenräumen führt. Der Aufwand für deren Erhalt mit nur beschränktem konstruktivem Nutzen ist jedoch fragwürdig. Der Erhalt der Fassaden der Werkhallen wirkt zum Teil kulissenhaft, deren architektonische Wertigkeit wird hinterfragt. Der Aufwand für den Erhalt wird im Verhältnis zum Wert für künftige Nutzerinnen als eher unverhältnismässig eingestuft. Bei aller Wertschätzung für das Konzept bleibt ein durch die Aufgabe bedingtes Unbehagen, dass kein Bestandbau integral erhalten werden kann.

Die vorgeschlagene Verkehrslösung mit den breit angelegten Fusswegen, definierten Anlieferungswegen und Velowegen entspricht den Anforderungen.

Insgesamt schlägt das Projekt eine sehr dichte und robuste Struktur mit einer phasengerechten Offenheit in Bezug auf die architektonische Ausformulierung vor. Die sehr vielfältigen und innovativen Typologien und Freiräume bieten das Potential für eine Umgebung mit hoher Qualität.



Habitat Ziegelei Allschwil – more than a brick in the wall

Pool Architekten



Das Konzept ist sehr stark mit dem Ort verwurzelt und schöpft daraus seine Identität. Das Projekt wird durch den nordwestlichen Hochpunkt geprägt: Das rechteckige Hochhaus, der «Lettenturm», fügt sich in seiner Setzung gut in die bestehenden Nachbargebäude ein.

Ein offener Sockelbereich im Erdgeschoss bildet den Eingangsbereich. Ein Quartierhub soll sich über die beiden ersten Geschosse erstrecken und publikumsorientierte Nutzungen wie Kaffeebar, Kultur und Veranstaltungen beherbergen. Im südöstlichen Bereich sind fünf «Baumhäuser» geplant, diese charakterisieren sich durch eine vielseitig ausgerichtete Gebäudetypologie.

Eine einfache städtebauliche Strukturierung in die drei spezifischen Teilbereiche ist schlüssig und zeigt das grosse Potential der jeweiligen Situation auf: «Hallen» für die drei Bestandshallen, «Weggefährten» für drei Gebäude westlich der Hauptgasse und «Baumhäuser» für den südöstlichen Bereich am Hang. Mit dieser Entscheidung wird der Park verlängert und schliesst gut an die Hauptgasse an, die wiederum gut durch die Aufweitung des Quartierplatzes sequenziert wird. Die drei Teilbereiche und der sie verbindende Freiraum werden im Sinne eines sehr nachhaltigen «Pionierprojektes» als «zirkuläres» Bauprojekt und «regeneratives» Landschaftsprojekt ausformuliert.

Aus dieser so schlüssigen wie einfachen Struktur zeigt das Projekt für die jeweiligen Teilbereiche beispielhafte städtebauliche und architektonisch-typologische Setzungen. Die ausgearbeiteten Vorschläge treffen das atmosphärische Potential des Ortes sehr gut und ermöglichen einzigartige, stimmungsvolle Wohn- und Arbeitswelten.

Innerhalb der jeweiligen Teilbereiche bestehen nach Ansicht des Gremiums und nach Aussage des Teams für die weitere Bearbeitungsschritte noch erhebliche Gestaltungsspielräume. Diese Grundidee eines einfachen, qualitativ überzeugenden Rahmens und flexibler Bausteine wird im Gremium sehr geschätzt, jedoch wird die Übertragbarkeit in die planungsrechtlichen Instrumente im Kanton Basel-Landschaft (Quartierplan) angezweifelt. Aus dieser Diskussion ergeben sich daher Fragen zur Flexibilität und Robustheit nicht der Grundstruktur aus Freiraum und Teilbereichen, sondern der gezeigten Baukörper und der Nutzungsanordnung.



Fussgängerperspektive Quartierplatz



Fussgängerperspektive von der Binningerstrasse

Die Höhenentwicklung überzeugt mit dem einfachen Konzept einer moderaten Grundhöhe mit geringen Abweichungen und einem Hochhaus an der Binningerstrasse. Durch das Ausschöpfen der Grundhöhe erreicht der Beitrag eine sehr kompakte Überbauung zugunsten einer zu begrüssenden Vergrösserung des Parks.

Die Umnutzungsvorschläge der bestehenden Gebäude sind spannend. Vorgesehen ist, mit dem Bestand der Werkhallen zu arbeiten. Die Halle fünf soll zu einem Wohn- und Atelierhaus mit Maisonettes ausgebaut werden. Die mittlere östliche Halle 1 soll durch einen sechsgeschossigen Neubau mit einer zweigeschossigen Autoeinstellhalle in den Untergeschossen ersetzt werden. Die beiden ersten Geschosse werden gewerblich genutzt, über einem Zwischengeschoss liegen vier Wohngeschosse. Die beiden anderen nebenanliegenden Hallen werden entkernt und durch sechsgeschossige Einbauten ergänzt. Die beiden ersten Geschosse werden ebenfalls gewerblich genutzt. Darüber liegen

jeweils über einem Zwischengeschoss vier Wohnetagen. Das Zwischengeschoss verbindet hallenübergreifend die drei Baukörper und erschliesst die darüberliegenden Wohngeschosse. In diesem Zusammenhang wird auf die Herausforderungen verwiesen, die sich aus Nutzungsstapelungen in einem Gebäude ergeben. Diese sind teils bautechnischer Natur (Erschliessungen, Schächte), teils betrieblicher Natur (Nutzungskonflikte, Störungen) und teils finanzieller Natur (Einschränkung des Verkaufs reiner Wohn- oder Geschäftshäuser).

Die Identität des Areals wird beibehalten und weiterentwickelt. Die Hallen werden als Einheit gedacht und bilden gemeinsam einen «Campus». Der Umgang mit den engen Werk- und Wohngassen sowie die Adressierung der Obergeschosse ist gut gelöst. Die Fassade der Halle an der Binningerstrasse ist jedoch geschlossen und wird nicht bespielt. Die horizontale Schichtung von Gewerbe und Wohnen in den hybriden Hallen bietet dem Gewerbestandort eine Zukunft, erfordert aber von den Wohnzielgruppen ein hohes Mass an Toleranz für Nutzungsmischung.

Auf dem südlichen Baufeld sind 7 bis 9-geschossige «Baumhäuser» für ein Wohnangebot «im Grünen» vorgesehen. Mit diesem Wohnkonzept wird das Potential der rückseitigen Lage am Park erkannt und plausibel ausgeschöpft. Die Erdgeschosse der «Baumhäuser» werden nicht mit Wohnungen belegt, sie nehmen vielfältige anderweitige, auf die Wohnnutzung bezogene Nutzungen mit gemeinschaftlichem, aber nicht öffentlichem Charakter auf. Die Orientierung der «Baumhäuser» sowie die Gestaltung der Grundrisse ist nicht optimal gelöst. Die polygone Grundform der «Baumhäuser» wird als zu wenig flexibel für einen vielfältigen Wohnungsmix beurteilt. Der hohe Anteil an nördlich ausgerichteten Wohnungen wird kritisch eingeschätzt.

Die Übergänge und die Typologie der Freiräume wurden ausgezeichnet gelöst. Mit dem Höhensprung und Pergola zwischen den Wohnhäusern und dem Park wird eine klare Grenze zwischen privatem und öffentlichem Bereich geschaffen. Dadurch wird nicht nur die Wohnnutzung stark aufgewertet, sondern auch der öffentliche Park weit ins Areal geholt. Der Park ist attraktiv gestaltet und für die Öffentlichkeit gut zugänglich. Mit dem Raum für Gemeinschaftsnutzung kann sich der Park zum belebten Quartiertreffpunkt entwickeln (Quartierzentrum, Gastro).

Die Aussenräume der Gebäude und die Parkgestaltung sind für die Nutzung und die Biodiversität sehr wertvoll. Das Schwammstadt-Prinzip vermag zu überzeugen (Regenwassermanagement, Rückhaltebecken, Anteil nicht versiegelter Flächen). Einzig in der Ziegeleigasse und dem Ziegeleirain wären zusätzliche Baumpflanzungen für Beschattung und zusätzliche Aufenthaltsqualität wünschenswert.

Das 80 m-Hochhaus erzeugt einen städtebaulichen Mehrwert, da damit im südlichen Bereich weniger Dichte realisiert werden muss. Die Lage in der direkten Flucht zur hinteren

Halle ist nicht optimal, es entsteht kein attraktiver Aufenthalts- und Ankunftsraum im Sockelbereich. Die abrupte Höhenentwicklung mit einer glatten Fassade wirkt sehr markant. Der geringe Öffnungsgrad des ersten Hallengebäudes wird als kritisch für die Belegung des Platzes gewertet.

Die Verkehrserschliessung ist überzeugend gelöst. Die «Ziegeleigasse» führt zum grosszügigen Quartierplatz, der den Übergang zu den «Baumhäusern» und in die offene Landschaft bildet.

Das Projekt ist auf allen Ebenen der Nachhaltigkeit beispielhaft gut ausgearbeitet, insbesondere der Umgang mit dem Gebäudebestand und die Konzepte zur Wiederverwendung wurden detailliert illustriert. Bei aller Wertschätzung für die sorgfältige Ausarbeitung bleibt ein durch die Aufgabe bedingtes Unbehagen, dass kein Bestandbau integral erhalten werden kann. Typologien mit eigenen Prinzipien wurden sehr glaubwürdig erarbeitet und die Konstruktionen und die Materialisierung nehmen grossen Bezug zum Bestand. Der Entwurf greift die industrielle Geschichte der Ziegelei auf und schreibt diese überzeugend fort.

Isometrie Areal Ziegelei



Werk-Areal

SSA Architekten



Die städtebauliche Disposition beruht auf einer durchgehenden «Promenade» von der Binningerstrasse bis tief in den Talbereich hinein. Entlang dieser Freiraumverbindung werden sehr grossmasstäbliche Gebäude gesetzt.

Die Halle 21/22 wird in ihrer Kubatur und äusseren Erscheinung erhalten und im Inneren durch ein «Haus im Haus» ersetzt. Anstelle der beiden anschliessenden Hallen werden zwei Gebäude mit vergleichbarem Fussabdruck gesetzt, die erheblich höher sind und mit versetzten Hochpunkten eine L-Typologie entwickeln. Zum Park begleiten ebenfalls gestaffelte, hier auch geknickte Grossbauten die Promenade, ein Punktbau bildet den Abschluss zum Park. An der Binningerstrasse steht ein volumetrisch stark in drei Stufen gegliedertes Hochhaus, an das sich im Süden der ebenfalls als Haus-im-Haus konzipierte, aufgestockte Bestandsbau anschliesst.

Für den Umbau der Halle 5 wird eine Mischung vorgesehen: In den unteren Geschossen befindet sich gewerbliches Wohnen mit Atelierlofts, gefolgt von einem Zwischengeschoss für Gemeinschaft und Coworking mit darüberliegenden flexiblen und preisgünstigen Wohnangeboten. Der Ersatzbau für die mittlere Hallen im östlichen Bereich nimmt in den ersten fünf Geschossen gewerbliche Nutzungen auf, darüber wird gewohnt. Der

südliche Ersatzbau ist als Wohnungsbau konzipiert, wobei die Gebäudetiefe aufgrund der Ausrichtung und der Gebäudeabstände als kritisch für Wohnnutzung beurteilt wird. Der kleine Bestandesbau im Süden des Areals wird zu einem Quartiertreff umgestaltet.

Die städtebauliche Setzung lässt einen schlüssigen Zusammenhang und Bezug zum Vorhandenen vermissen. Die Promenade ist zu lang und grossmasstäblich, der Park wird sehr klein und wirkt durch die wuchtigen Bauten abgetrennt. Alle Neubauten wirken trotz der Höhenstaffelungen zu mächtig, zu generisch, zu lang und zu hoch. Atmosphärisch fehlen die alten Fassaden.

Im Bereich der Hallen ist die städtebauliche Setzung als Zeilenbauten nicht mehr nachvollziehbar ohne Teilerhalt und Erhalt der Qualität der Gassen, insbesondere in der Massstäblichkeit. Insgesamt erscheint die städtebauliche Setzung zu grossmasstäblich für eine verträgliche Wohnnutzung, das Potential für eine aus dem Bestand entwickelte identitätsstiftende Struktur und der Titel «Werk-Areal»



Visualisierung Binnerstrasse



Visualisierung Zwischenraum

kann atmosphärisch nicht eingelöst werden. Zur Massstäblichkeit im Aussenraum kann ergänzt werden, dass die Promenade mit ihrer Länge und Breite eine sehr grosse, beinahe städtische Ausdehnung hat. Aufgrund der Gebäudehöhen im südlichen Bereich wirkt die Promenade im südlichen Bereich deshalb sehr eng.

Die Freiraumplanung zeugt von einer sehr intensiven Auseinandersetzung mit dem Ort und ist sowohl für die Nutzerinnen wie für die Biodiversität ein wertvoller Beitrag. Die Prinzipien der Schwammstadt sind beispielhaft und überzeugend umgesetzt. Die Gestaltung des Grünraums und insbesondere die Gestaltung des Parks sind stimmig und entsprechen den Vorgaben aus dem Studienauftragsprogramm. Der Übergang zum Park mit dem Quartiertreff bildet eine gute Schnittstelle zum Landschaftsraum. Dadurch, dass die letzte Meile zum Areal durch vier Wohnbauten abgeschlossen wird, in denen bis ins

Erdgeschoss gewohnt wird, wirkt der Zugang zum öffentlichen Park allerdings privatisiert. Die Abstufung von aktiven zu ruhigeren Nutzungen von Norden nach Süden ist stimmig.

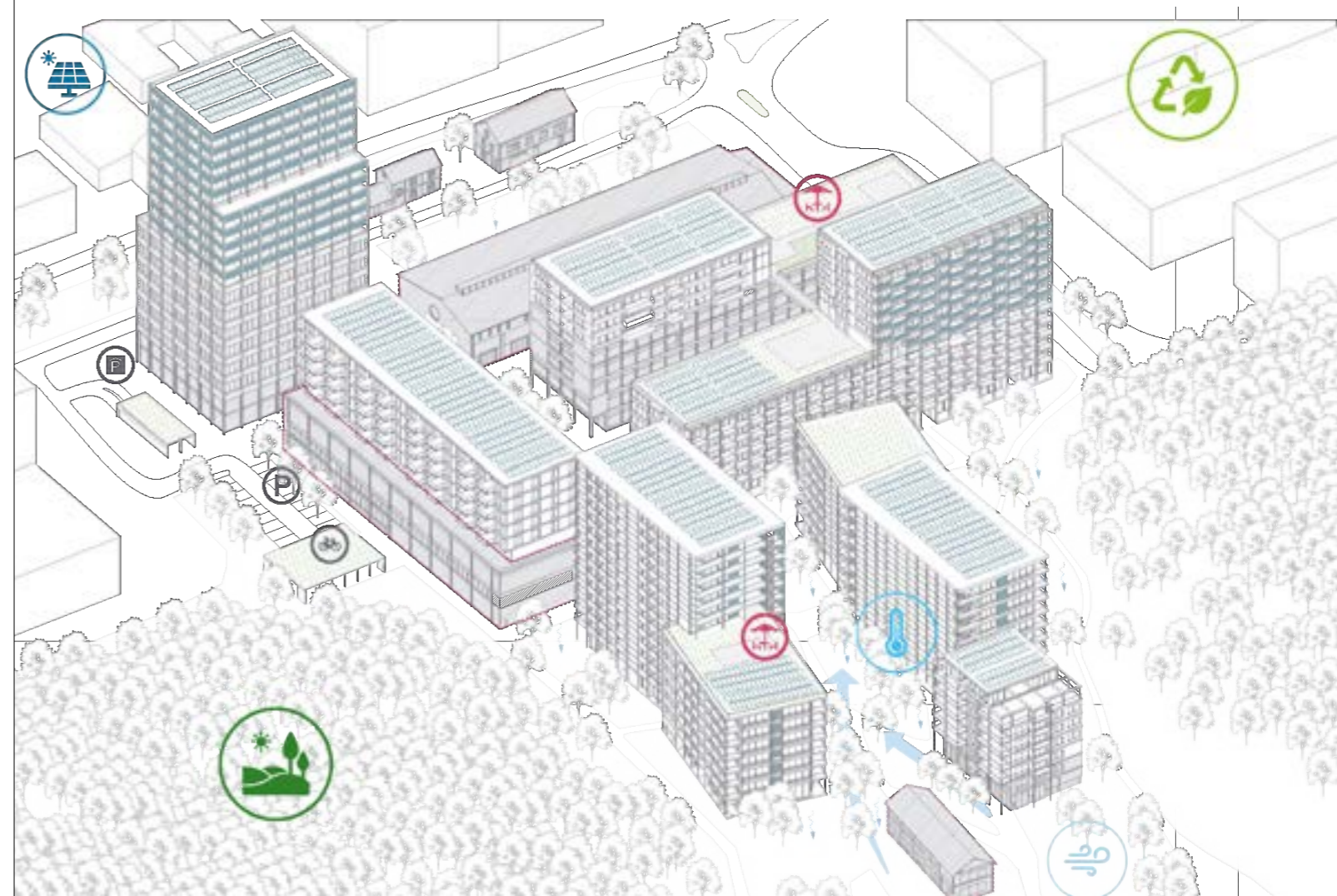
Das Re-Use-Konzept ist nur bedingt überzeugend, da es sich im Wesentlichen auf zwei Gebäude beschränkt, die als Haus-im-Haus weitgehend ersetzt werden. Als aufwendig und unrealistisch wird der Aufwand für die Unterkellerung der Bestandesbauten eingeschätzt.

Das Freispiel des Bereichs an der Binnerstrasse mit der Nutzung der Halle 2 als Markthalle schafft eine attraktive Ankunftssituation, die Markthalle hat das Potential, einen Anziehungspunkt mit lokaler Strahlkraft für das Quartier und Allschwil zu werden. Potenzial haben auch die vorgesehenen Erdgeschoss-Nutzungen und der gelungene Mix von Gewerbe und flexiblen und vielfältigen Wohnangeboten.

Aus Sicht der Jury weist das Projekt insbesondere Schwächen in der städtebaulichen Setzung und in der städtebaulichen Verteilung der Dichte auf dem Areal auf. Die geringe Dichte im gewerblich genutzten Bereich an der Binnerstrasse geht auf Kosten einer sehr hohen Dichte im hinteren Bereich des Areals, wo gewohnt wird. Auch der Höhen sprung zwischen dem Bestandesbau (Halle 2) und dem westlichen Hochhaus wird kritisch beurteilt. Die langen Fassaden führen zu langen Korridoren, denen die Durchlässigkeit fehlt.

Die Verkehrserschliessung ist im nordöstlichen Bereich des Areals nicht überzeugend gelöst. Dies betrifft auch die Fussgängererschliessung im südlichen Bereich.

Obwohl das Projekt mit spannenden Nutzungskonzepten zu Re-Use-Ansätzen Lichtpunkte setzt und viele der Anforderungen erfüllt, vermag es aus städtebaulicher Sicht nicht zu überzeugen.



6790 Allschwil

Züst Gübeli Gambetti

Architektur und Städtebau AG



Der Auftakt zum Areal stellt einerseits der offene Vorplatz dar und andererseits die zwei historischen Ziegelei-Hallen. Der erste Hochpunkt, das Hochhaus 1 mit einer Höhe von 80 m sieht in den ersten fünf Geschossen eine gewerbliche Nutzung vor, darüberliegend wird Wohnraum angeboten.

Das Hochhaus 1 wird direkt mit der Halle 51 verbunden, welche als Eventlokal und Kaffeebar genutzt werden soll. Das Projekt sieht ein zweites Hochhaus (63 m) mit einem viergeschossigen Sockel für gewerbliche Nutzung und attraktiven Eigentumswohnungen in den darüberliegenden Geschossen vor. Die Halle 1 wird durch ein Genossenschaftshochhaus (29.5 m) ersetzt.

Die Ziegelei-Halle 2 bleibt erhalten und soll Raum für urbanes Kleingewerbe und Publikumsnutzungen wie z.B. einer Schreinerei, Boulderanlage oder Velowerkstatt bieten. Im südlichen Bereich, im Übergang zum Park, sind zwei längere Gebäude fürs «Wohnen um Grünen» angeordnet. Das Projekt wird den Anforderungen an vielfältigen Wohnangeboten gerecht und bietet ebenfalls das Potential für einen spannenden Gewerbemix.

Das Projekt integriert den Bestand glaubwürdig und die vorgeschlagene Etappierung überzeugt. Einerseits werden zwei bestehende Hallen umgenutzt und andererseits sollen die abgebrochenen Ziegelsteine für den Boden

im Aussenraum wiederverwendet werden. Sehr interessant ist der Vorschlag der Jokerhalle. Damit ist vorgesehen, die Halle 3 erst in der letzten Etappe mit einem weiteren Neubau zu ersetzen. Dieser Vorschlag lässt eine modulare Entwicklung des Areals zu und erlaubt, auf Veränderungen in der Entwicklung einzugehen. Die konkrete Umsetzung und deren Ausformulierung im Zusammenhang mit dem Quartierplan wird jedoch als planungsrechtlich problematisch eingeschätzt. Zudem konterkariert diese Flexibilität das grundlegende Konzept, durch eine hohe bauliche Dichte der Neubauten historische Bauten erhalten zu können.

Die Hochhäuser erfüllen die Anforderungen an die geforderten Geschossflächen. Die Grundrisse der Hochhäuser erlauben attraktive Wohnungen mit Weitblick. Allerdings wirken die Hochhäuser architektonisch massiv und verfügen über einen sehr hohen Verglasungsanteil. Beim Genossenschaftsbau fällt auf, dass der Anteil der gegen Norden ausgerichtete Wohnungen eher hoch ist.



Binnerstrasse



Grünerplatz

Der Höhengsprung durch den Anbau des Hochhauses 1 an das bestehende Hallengebäude 51 wird kritisch betrachtet. Die Verbindung der Baukörper mittels eines gedeckten Durchgangs wirkt wenig durchlässig. Die Massstabbrünge zwischen den Hochhäusern und den niedrigen Bauten (Hallen im Bestand und Wohnhäuser südlich) erscheinen generell städtebaulich zu gross. Die Rückversetzung des Hochhauses 1 aufgrund der Lärmemissionen der Binnerstrasse ist nachvollziehbar, scheint jedoch aus städtebaulicher Setzung nicht gerechtfertigt. Zudem wird hinterfragt, dass die Halle 51 aus den 1960-er Jahren aufgrund ihrer Bausubstanz und Konstruktion tatsächlich erhaltenswert ist.

Die Wohnbauten im hinteren Bereich des Areals reichen weit in die Grünfläche hinein und sorgen mit ihrer engen Setzung für eine unerwünschte Privatisierung und Verkleinerung des Parks. Der Park wird als Rückzugsraum konzipiert, der mit einem Retentionsbecken auf Abstand zur Wohnnutzung gehalten wird und keine Bespielung erhält. Die Anforderungen an einen grosszügigen, belebten und öffentlichen Park werden damit nicht erfüllt.

Die geplante Einstellhalle wird als wenig effizient angesehen, da sie um die Bestandsbauten herumführt und einen verschachtelten Grundriss aufweist. Zudem steht die Einstellhalle mit der Freiraumplanung im Konflikt. Der Verkehr und die Durchwegung werden nicht optimal gelöst. Die Anlieferung um das Hochhaus 1 führt den motorisierten Verkehr zu weit in das Areal hinein.

Die Retention vom Regenwasser wird glaubhaft dargestellt, wobei gegen Norden des Areals eine Reduktion der Hartbeläge wünschenswert wäre. Die Auswahl der Bepflanzung ist vielfältig und differenziert gewählt, die Verwendung von Apfelbäumen und Esskastanienbäumen ist aber fraglich. Die Setzung der Baukörper ermöglicht eine gute Durchlüftung des Areals. Der Versiegelungsgrad ist zu hoch. Die formale Sprache der Landschaftsarchitektur wirkt noch schematisch und wenig ortsspezifisch. Platzräume sind zu wenig beschattet. Die Lage des Spielplatzes ist fragwürdig.

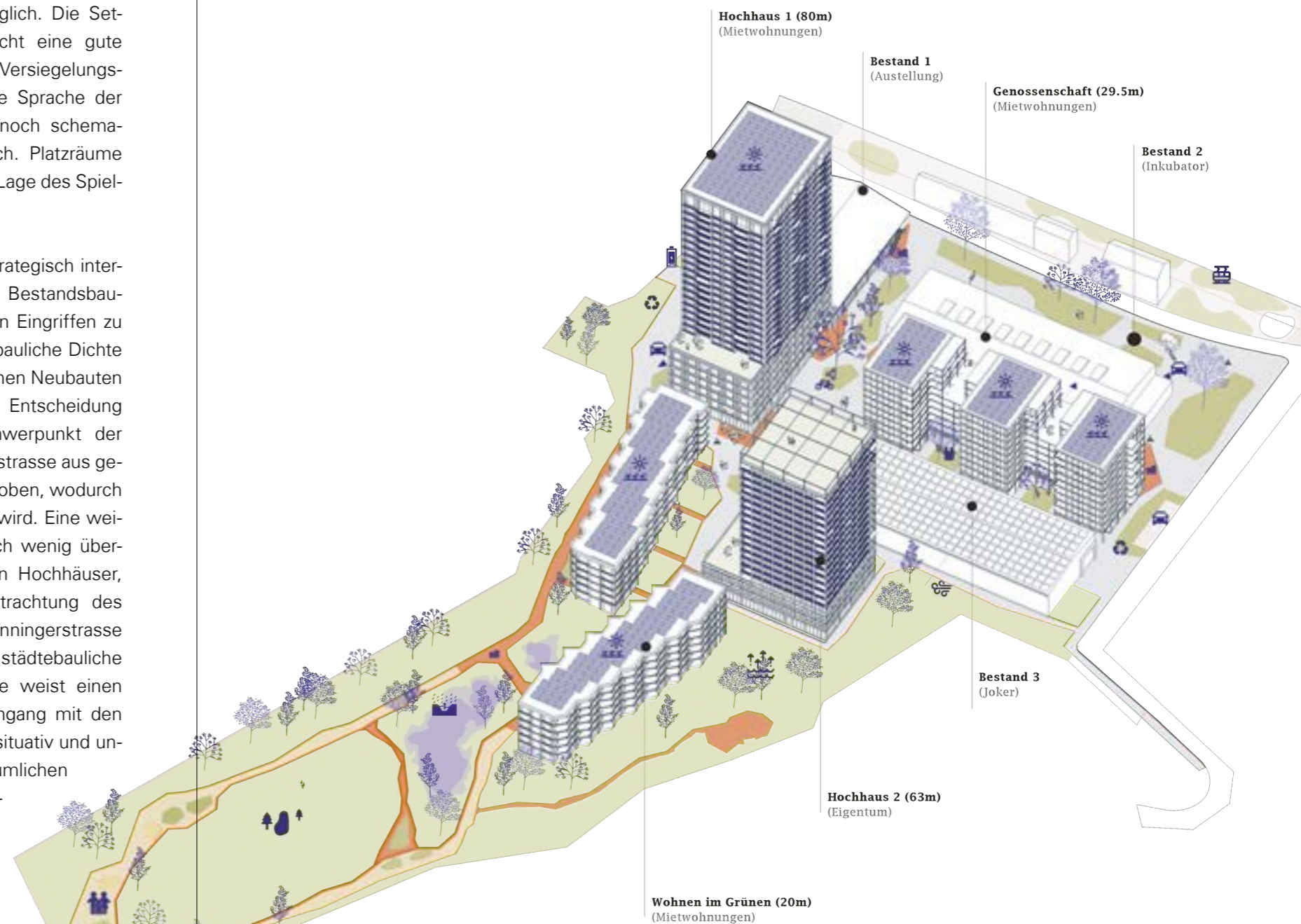
Das Projekt wird durch den strategisch interessanten Ansatz geprägt, drei Bestandsbauten glaubwürdig mit minimalen Eingriffen zu erhalten und die notwendige bauliche Dichte dafür in fünf grossmassstäblichen Neubauten zu konzentrieren. Mit dieser Entscheidung wird der städtebauliche Schwerpunkt der Ziegelei Ost von der Binnerstrasse aus gesehen weit nach hinten verschoben, wodurch der Park praktisch privatisiert wird. Eine weitere Folge ist die städtebaulich wenig überzeugende Setzung der beiden Hochhäuser, die insbesondere in der Betrachtung des Gesamtkonzeptes für die Binnerstrasse nicht nachvollziehbar ist. Die städtebauliche Ausformulierung der Gebäude weist einen etwas beliebig wirkenden Umgang mit den Höhen auf, Staffelungen sind situativ und unterstützen nicht einen stadträumlichen Zusammenhang. Der vorgeschlagene Ersatzbau der mittleren Halle führt zu einem

starken Höhengsprung zur Bestandshalle an der Binnerstrasse, in der Konsequenz taucht die Frage auf, ob der Strassenraum bis zum Hochhaus gedacht werden muss und ob dies dem bereits jetzt sehr breiten Profil guttäte. Auch wenn die Bestandsbauten den Auftakt des Areals prägen, kann das besondere atmosphärische Potential der alten Ziegelei mit den massiven, eher generisch wirkenden Neubauten nicht eingelöst werden.

Das vorliegende Konzept arbeitet mit dem Bestand und kombiniert diesen mit dichten Neubauten. Die Dichte der Hochbauten schaffen

Raum für den Erhalt der historischen Hallen. Die vorgeschlagene schrittweise und sanfte Entwicklung des Bestands ermöglicht es, die Hallen und damit den historischen Charakter zu erhalten.

Allerdings geht die Massenverlagerung gegen Süden zu Lasten der Parkfläche und eines gut zugänglichen öffentlichen und belebten Parks. Das Projekt schafft es nicht, die neue und bestehende Architektur massstäblich zu einem Ensemble aus zusammengehörenden Gebäuden zu vereinen.



Ziegelei Ost Allschwil

Entscheid und Weiterbearbeitung

Um eine robuste Grundlage für einen zukünftigen Quartierplan zu erhalten, wurde im Beurteilungsgremium einstimmig entschieden, die beiden Projekte mit dem grössten Potenzial nochmals zu überarbeiten bzw. anzupassen. Folgende zwei Planungsteams wurden mit der Überarbeitung ihrer Projekte beauftragt:

Morger Partner Architekten AG, Basel

Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten, Basel

Pool Architekten, Zürich

Westpol Landschaftsarchitektur, Basel

Auftragsformulierung für die Überarbeitungsrunde

Morger Partner Architekten AG

Allgemeine Bemerkungen

- Die atmosphärische Qualität und die Besonderheit des Ortes sollten präzisiert und verstärkt im städtebaulichen Projekt verankert bzw. ausgedrückt werden.
- Das Nachhaltigkeitskonzept war zu schärfen und mit weiterführenden Aussagen zu präzisieren.
- Ausschliesslich gegen Norden ausgerichtete Wohnungen sind zu vermeiden bzw. zu reduzieren.

Ziegelturn & d'Gnossi

- Ziegelturn: Die Ausgestaltung bzw. die Nähe des Sockels zur Binnerstrasse sollte nochmals überarbeitet werden (Stichwort Flaniermeile).
- Ausschliesslich gegen Norden ausgerichtete Wohnungen sind zu vermeiden bzw. zu reduzieren.

Wohn- und Gewerbezeile, Hof- und Tonnenhaus

- Für die Wohnzeile war die Anordnung und Ausgestaltung des Volumens innerhalb der Bestandsfassaden nochmals zu überarbeiten.
- Das Konzept zur Erhaltung der bestehenden Fassaden sollte präzisiert und glaubwürdiger ausformuliert werden.

Waldhaus, s'Ziegeli & Atriumhaus

- Die 3 südlichsten Baukörper sollten nochmals hinsichtlich ihrer städtebaulichen Setzung, ihrer Volumen und in Bezug auf den dahinterliegenden Park überprüft werden. Die Gestaltung der Erdgeschosse waren mit mehr Flexibilität für Wohnnutzungen zu überarbeiten.

- In Regelgrundrissen (OG's) sollte je für den Typ Stockwerkeigentum und Miete aufgezeigt werden, wie verschiedene Wohnungstypen miteinander kombiniert werden können. Idealerweise sind in den Regelgrundrissen auch möblierte Wohnungen darzustellen, um die Qualität besser beurteilen zu können.

Insbesondere waren in den Regelgrundrissen nebst den Wohnungstypen auch folgende Richtgrössen anzugeben:

- Verhältnis NF/GF (gem. SIA 416)
- Gesamt GF (pro Regelgeschoss)
- Wohnungsgrössen (in m² NF)
- Angabe der Aussengeschossfläche aGF (gem. SIA 416)

Landschaftsarchitektur / Umgebungsgestaltung

Der Retentions- und Versickerungsgraben sollte nochmals hinsichtlich seiner Lage und Ausgestaltung überarbeitet werden.

- Es ist eine Plausibilisierung und Präzisierung des Weihers als Vorfluter notwendig.
- Gegenüber dem Naturschutzgebiet Ziegelei sollte eine natürliche Abgrenzung zum Schutz von Kleintieren (insbesondere Amphibien) aufgezeigt werden.

Auftragsformulierung für die Überarbeitungsrunde

Pool Architekten

Allgemeine Bemerkungen

- Ausschliesslich gegen Norden ausgerichtete Wohnungen sind zu vermeiden bzw. zu reduzieren.

Hallen

- Nutzungsstapelungen können zugelassen werden, unter der Bedingung, dass die Adressierung und Erschliessungen für sämtliche Nutzungen funktionieren und gegeben sind. Diese Punkte waren nochmals genauer in Varianten aufzuzeigen und allenfalls zu illustrieren.
- Die Flexibilität des Wohnungsmixes in den Hallen ist nachzuweisen.

Weggefährten

- Die Setzung des Hochhauses in der direkten Flucht zur hinteren Halle war nochmals zu überprüfen bzw. auf die Raumbildung zu optimieren.

Baumhäuser

- Baumhäuser in volumetrischer Setzung prüfen und damit die Flexibilität hinsichtlich des Wohnungsmixes nachweisen: In Regelgrundrissen je für den Typ Stockwerkeigentum und Miete aufzuzeigen, wie verschiedene Wohnungstypen in den gegebenen Gebäudeformen miteinander kombiniert werden können. Idealerweise sind in den Regelgrundrissen auch möblierte Wohnungen darzustellen, um die Qualität besser beurteilen zu können.

Insbesondere waren in den Regelgrundrissen nebst den Wohnungstypen auch folgende Richtgrössen anzugeben:

- Verhältnis NF/GF (gem. SIA 416)
- Gesamt GF (pro Regelgeschoss)
- Wohnungsgrössen (in m² NF)
- Angabe der Aussengeschossfläche aGF (gem. SIA 416)

Landschaftsarchitektur / Umgebungsgestaltung

Der Retentions- und Versickerungsgraben sollte nochmals hinsichtlich seiner Lage und Ausgestaltung überarbeitet werden.

- In der Ziegeleigasse und dem Ziegeleirain waren zusätzliche Baumpflanzungen oder andere Begrünungsmassnahmen zur Beschattung der Freiräume zu prüfen.
- Gegenüber dem Naturschutzgebiet Ziegelei sollte eine natürliche Abgrenzung zum Schutz von Kleintieren (insbesondere Amphibien) aufgezeigt werden.

Benötigte Informationen

Für die Erarbeitung des Quartierplans werden folgende Aussagen aus dem Richtprojekt benötigt:

- Angabe der Baufelder mit Höhe, Ausnutzung (in m² GF) und Nutzungsart (Wohnen/ Gewerbe)

- Angaben zum Umgang mit dem Bestand (Erhalt, Re-Use, etc.)
- Leitfaden mit Hauptelementen zur Landschaftsgestaltung
- Gibt es weitere Aussagen und/oder Elemente, welche im QP verankert werden müssen und für das Richtprojekt tragenden Charakter haben?

Der QP soll möglichst flexibel und anpassungsfähig ausgestaltet werden.

Die Termine

Die Schlusspräsentation vor der Jury fand am 22. März 2023 in Allschwil statt.

Im Anschluss ist folgendes weiteres Vorgehen vorgesehen:

- Entscheid für das weiterbearbeitende Team bis Mai
- Im Anschluss Erarbeitung Richtprojekt für QP

Ziegelei Ost Allschwil Überarbeitungsrunde: Würdigung der Beiträge

42 Morger Partner Architekten AG
Ziegelei 2.0

46 Pool Architekten
Habitat Ziegelei Allschwil – more than a brick in the wall



Ziegelei 2.0

Morger Partner Architekten

Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten

Sumami



Das Team entwickelt die Grundlage der heutigen Gebäudesetzung zu unterschiedlichen Teilbereichen weiter. Mit einem zentralen, grosszügig dimensionierten öffentlichen Raum, der Promenade, werden alle Teilbereiche verbunden und der Park im Süden mit der Binnerstrasse verbunden.

Projektbeschreibung

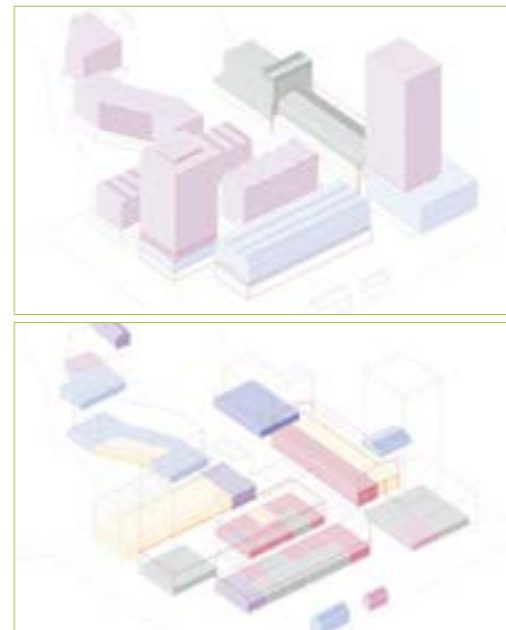
Das Hauptvolumen der Bebauung konzentriert sich an der Strasse. Die Höhenentwicklung steigt entsprechend vom Park im Süden bis zu den beiden Hochhäusern im Norden an. Die städtebauliche Setzung beginnt an der Binnerstrasse mit einem Wohnhochhaus von 80 Metern Höhe, das auf einem fünfgeschossigen Sockel steht. Zur Strasse erweitert eine Kolonnade den Vorbereich und unterstreicht die Geste des urbanen Auftaktes. An das Hochhaus schliesst der umgebaute Bestandsbau mit seinen prägenden Betonrahmen an. Dieser wird im Süden mit einem höheren, neugeschossigen, äusserst schmalen Gelenkbau an einen sechsgeschossigen Kopfbau zum Park angeschlossen. Die Erdgeschossnutzungen in diesem Komposit bestehen aus Retail und Dienstleistungen in Richtung Promenade, Wohnateliers auf der Waldseite sowie einem Quartiershub im Kopfbau, der gemeinschaftliche Nutzungen anbietet.

Von der Binnerstrasse führt die sogenannte Promenade als zentraler und quartierprägender öffentlicher Raum bis zum Park im Süden. Die Dimensionen der Promenade weiten sich nach Süden von etwa 20 Metern bis etwa 40 Metern gestaffelt auf, so dass die Promenade mit grosser Weite auf den Park trifft.

Östlich der Promenade entsteht im Bereich der bestehenden drei Hallenbauten eine neue Gebäudezusammensetzung, welche die städtebauliche Setzung der drei Hallen aufnimmt und in entscheidenden Situationen neu interpretiert. Die nördliche Halle an der Binnerstrasse wird um den östlichen Anbau gekürzt und mit drei zusätzlichen Geschossen als Gewerbe- und Dienstleistungsbau aufgestockt. Durch diese Geste entsteht ein kleiner Ankunftsplatz, der die Adressierung des Hochhauses in der zweiten Reihe zur Binnerstrasse erst ermöglicht. Innerhalb des Fussabdrucks der mittleren Halle entsteht eine komplett neue Setzung.



Quartierplanskizze



Oben: OG-Nutzungen
Unten: EG-Nutzungen

Im Osten wird eine zweites Wohnhochhaus mit 60 Metern Höhe positioniert. Dem Hochhaus ist ein Hof angegliedert, an den sich eine achtgeschossige Zeilenbebauung anschliesst. Die drei Elemente Hochhaus, Hof und Zeile werden durch die Bestandsfassaden der heutigen Halle umschlossen und konstruktiv als «Haus im Haus» gebaut. Die südlichste Halle wird innerhalb des heutigen Fussabdrucks neu gebaut. Ein zweigeschossiger Sockel nimmt das heutige Volumen der Halle auf, die anschliessenden fünf Geschosse sind hingegen deutlich zurückgesetzt.

Südlich der heutigen Hallen schliessen zwei Wohnbauten an, die im Erdgeschoss gemeinschaftliche oder publikumsorientierte Nutzungen vorsehen. Ein abknickender Zeilenbau erweitert die Promenade zum Park, während ein kleinerer Winkelbau die Promenade räumlich abschliesst. Durch diese Geste wird der aufgeweitete Bereich der Promenade als Siedlungsplatz definiert, der öffentliche Park schliesst an diesen im Westen an. Der Siedlungsplatz wird nicht unterkellert, da das Untergeschoss zweigeschossig vorgesehen ist.

Ein eingeschossiger Bestandsbau wird als freistehendes Veranstaltungshaus im Park erhalten. Zwischen Winkelbau und Böschung entsteht ein gartenartiger, intimer Freiraum mit Kinderspielplatz. Um den Platz und den Parkanfang finden sich publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen, die auch den Freiraum teils bespielen können: Quartierhub im Kopfbau, Kindergarten in der Zeile und Parkcafé im Winkelbau.

Mit der Werkgasse zwischen der nördlichsten und der mittleren Halle, welche durch die Gasse zwischen Hochhaus und Genossenschaftshaus erweitert wird, werden die Gewerbeflächen erschlossen. Kleinere Fusswege ermöglichen Verbindungen entlang der Ränder des Areals. Die Waldwege werden mehrfach mit dem umlaufenden Parkweg.

Würdigung

Der Entwurf hat im Vergleich zur Schlussabgabe an Qualität gewonnen und wurde erfolgreich weiterentwickelt. Die Empfehlungen

wurden aufgegriffen und in gelungener Weise eingearbeitet. Trotzdem verbleiben strukturelle Defizite, die mit der Überarbeitung nicht komplett behoben werden konnten.

Städtebau und Architektur

Mit der Überarbeitung gelingt es dem Team, ein in sich schlüssiges Projekt zu entwerfen, das die bereits in früheren Projektstadien betonte Leitidee, den Park bis zur Binnergasse zu verlängern, konsequent weiterführt. Die Verbindung wird durch ein zentrales städtebauliches Element, der Promenade, geschaffen. In der Ausarbeitung zeigt sich jedoch, dass die dazu notwendigen Dimensionen einen beinahe monumentalen städtischen Raum zur Folge haben. Nach intensiver Diskussion der Vor- und Nachteile kam die Jury zum Schluss, dass diese Raumbildung zu grundlegenden Schwierigkeiten führt. Zum ersten bedeutet die starke Ausweitung, dass der räumliche Zusammenhang und die beidseitige Raumnutzung im Gegenüber nur

schwer zu erreichen ist. Damit droht die Ziegelei in zwei Seiten zu zerfallen. Zum zweiten benötigt die grosszügige städtische Geste entsprechende öffentlichkeitswirksame Nutzungen und Bespielungen in den Erdgeschossen, die in diesem Umfang an der Sackgassenlage kaum vorstellbar sind. Eine allfällige Nutzung für Wohnen oder privatere Nutzungen hätte hingegen einschränkende Auswirkungen auf den öffentlichen Charakter des Freiraums. Zum dritten stellen sich Fragen zur Hierarchie der Freiräume. Die Promenade hat das Potential, aufgrund ihrer Grösse und Ausformulierung den eigentlichen öffentlichen Freiraum des rückwärtigen Parks zu dominieren. Diese Problematik zeigt sich insbesondere am platzartig ausformulierten Südbereich mit dem in den Park ausgreifenden Nutzungen Spielplatz und Konzerthalle. Dies führt zu der nur scheinbar paradoxen Erkenntnis, dass die grosse räumliche Öffnung den Park beinahe zum Verschwinden bringt und damit im Charakter privater wirken lässt.



Die Setzung der beiden Hochhäuser funktioniert städtebaulich sehr gut. Die Höhenentwicklung erfolgt abgestuft und abnehmend in Richtung Park. Insgesamt ist diese Abstufung stimmig und gliedert sich in die Topografie ein. Die beiden Hochpunkte sind auf die zukünftige Entwicklung der Umgebung ausgerichtet und fügen sich gut ein, tragen aber zu einer für Allschwil ungewöhnlich hohen Gesamtzahl von Hochpunkten bei. Der Sockel vom westlichen Hochhaus *Ziegelturn* leistet einen städtebaulichen Beitrag, allerdings wird dieser am Standort von der Jury als zu urban und grossmasstäblich gelesen: das für eine ausreichende Belebung notwendige Potenzial für publikumswirksame Nutzungen ist an dieser Lage nicht gegeben. An verschiedenen Stellen wird mit architektonischen Rücksprüngen gearbeitet, was sich positiv auf die wahrgenommene Dichte auswirkt. Die Scheibe mit dem Treppenhaus des Genossenschaftsbaus *d Gnossi*, wirkt als Zäsur für die Westzeile.

Die Formsprache ist mit der Überarbeitung einheitlicher geworden. Die einzelnen Bauten werden hingegen nicht als symbiotische Einheit gelesen. Der Vorschlag wirkt mit seinen tendenziell gleichförmigen Gebäudekuben massig. Das Haus im Park wirkt solitär und exponiert, welches zu wenig in den Kontext des Areals eingebettet ist.

In der Gesamtsicht kann die städtebauliche Disposition an diesem Ort nicht restlos überzeugen – am Rande eines dicht bebauten, innerstädtischen Viertels im Übergang zu einem wesentlich grösseren Park wäre das Projekt hingegen sehr plausibel.

Zonierung und Programmierung

Das Konzept sieht nach wie vor einen sehr hohen Anteil Erdgeschossnutzungen vor, mit denen die öffentlichen Räume (Promenade, Plätze) bespielt werden müssen. Fallen solche Nutzungen weg, werden die öffentlichen Räume zwangsläufig von privaten Nutzungen umgeben und verlieren ihre Attraktivität. Der Platz östlich des zurückversetzten *Hofhauses*, dem zweiten Hochhaus ist dabei eine Ausnahme. Der Eventplatz bildet eine wichtige Schnittstelle und Verbindung zur Nachbarsparzelle. Das Potenzial für eine passende Erdgeschossnutzung ist vorhanden. Dieser Bereich hat gegenüber der letzten Abgabe deutlich an Qualität gewonnen. Die Adressierung ist zudem auch gegen Osten überzeugend gelöst. Als hingegen unrealistisch wird die große Anzahl von Räumen für gemeinschaftliche, gastronomische und kulturelle Nutzungen eingeschätzt, mit denen die Promenade, der Park und andere Plätze belebt werden sollen (insgesamt sieben). Fallen diese Nutzungen weg, verlieren die öffentlichen Räume an Attraktivität. Sie wirken aus

diesem Grund tendenziell überdimensioniert und werden schwer zu beleben sein.

Kritisch wird in diesem Zusammenhang auch der Siedlungsplatz gesehen, der durch die angrenzende Wohnnutzung einen privaten Charakter erhält bzw. erhalten wird und damit den Zugang zum Park privatisiert. Der Konzertsaal im Park ist zwar gut gemeint und grundsätzlich atmosphärisch, schafft aber eine zusätzliche Konkurrenz zu den vielen publikumswirksamen Erdgeschosszonen: Er verdrängt entweder Nutzungen aus anderen Lagen oder steht leer. Beides ist für eine Belebung des Areals nicht förderlich.

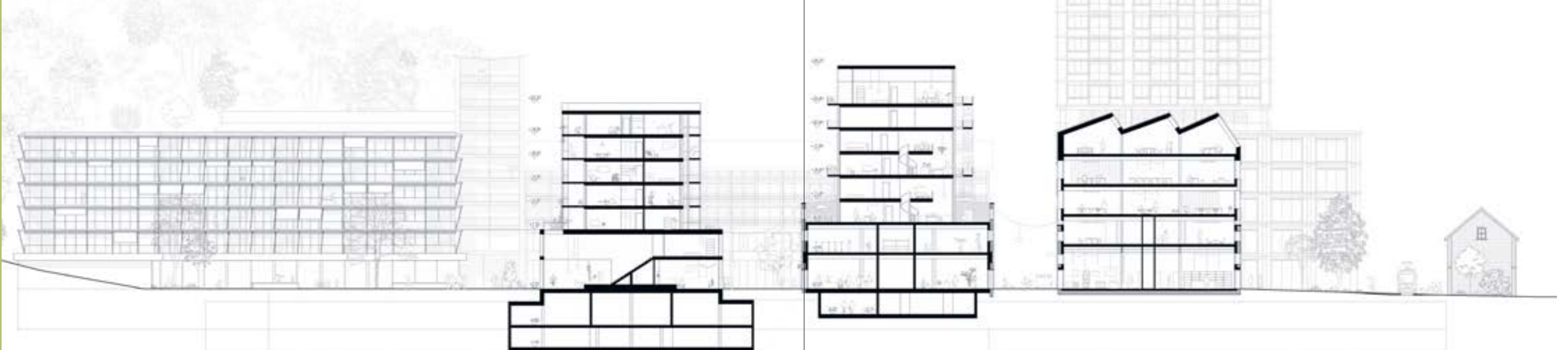
Landschaftsarchitektur

Für den Parkeingang wurde eine neue Lösung gesucht und gefunden. Der Park hat an räumlicher Grosszügigkeit gewonnen. Er erreicht die Binnerstrasse mit einem visuellen Bezug und sorgt für ein durchlässiges Grün. Hingegen ist der Übergang zwischen Wohngebiet und Park zu wenig definiert und somit nicht optimal gelungen. Es entsteht eine «städtische Situation» mit eher städtischen Herausforderungen.

Das Bepflanzungskonzept mit schnell wachsenden Gehölzen überzeugt: Es wird schnell zur Aufenthaltsqualität der Promenade beitragen können. Das Konzept der grünen Inseln wird von der Jury hinsichtlich der zukünftigen Nutzung hinterfragt. Das Schwammstadt-Prinzip wurde überzeugend adaptiert, der ursprünglich geplante Vorfluter wurde in flexible Feuchtmulden umgewandelt.

Wohnqualität & Vielfalt

Die Vielfalt der Wohnungstypen und Grundrisse ist nachgewiesen. Die Vielfalt zeigt sich im großen Massstab (pro Baufeld sind es die gleichen Typologien). Die Wohnqualität in Waldnähe, buchstäblich in den Bäumen, ist hoch. Das Mikroklima ist auch an heissen Sommertagen angenehm. Die angepassten Wohnungsgrundrisse ermöglichen nun auch ein Durchwohnen.



Habitat Ziegelei Allschwil – more than a brick in the wall

Pool Architekten, Westpol,
Zirkular



Die Ziegeleigasse als konstituierendes Element des gesamten Entwurfs führt auf selbstverständliche Weise in das Areal hinein und verbindet alle Teilbereiche des Projekts.

Projektbeschreibung

Das grundsätzlich sehr klare Konzept wirkt dank verschiedener Durchwegungen, Aufweitungen und Platzbildungen durchlässig und offen, trotz der Dichte des nördlichen Bereichs entlang der Binnerstrasse.

Den Auftakt des Areals bilden das Hochhaus *Lettenturm* sowie die aufgestockte Nord-Halle. Das Hochhaus orientiert sich mit seinem rechteckigen Grundriss quer zur Binnerstrasse, was den Baukörper entlang der Strasse geschickt verschlankt und gleichzeitig auf die Tiefe des Areals verweist. Dessen Fernwirkung variiert je nach Blickrichtung. Der Sockel mit seiner gassenseitigen Kolonnade bildet den massstäblichen Link zur West-Zeile. Im EG des Turms ist ein Quartier-Hub vorgesehen, der im Zusammenhang mit dem Anger der Binnerstrasse und dem Kulturplatz einen spannenden Auftakt bildet.

Die drei Hallen entlang der Binnerstrasse werden als identitätsstiftende Backsteinbauten als Sockel beibehalten und leicht

versetzt aufgestockt (Nord- und Süd-Zeile). Die mittlere Halle wird ersetzt. Ihre differenzierte Höhenentwicklung erfolgt entlang der Nutzungsverteilung der Aufstockungen. Eine Aussenverbindung quert alle Hallen und ergänzt das Werkgassen-Netz und schafft eine spannende Durchlässigkeit dieses Baufelds. Die Nord-Halle wird als flexibel ausgelegte Gewerbe-Struktur vorgesehen. Im Osten schafft ein erster kleiner Platz, der *Ziegeleirain-Platz*, geschickt einen räumlichen Übergang zum östlich angrenzenden Paradiesrain-Areal und somit auch eine eigenständige Adresse mit Eingängen. Die Mittel-Zeile wird als Neubau konzipiert, der auch einen grossen Teil der Einstellhalle und deren Abfahrt beherbergt. Der 2-geschossige Sockelbereich beherbergt Gewerbe und Arbeiten. Darüber wird über 6 Geschosse eine spannend artikulierte Nord-Süd-orientierte Wohnstruktur vorgeschlagen, welche mit verschiedenen Tiefen, Loggien und Laubengängen ein reiches Register aufweist. Ausserdem werden die Kopfbereiche mit ihren jeweiligen Ost- und West-Ausrichtungen ausgezeichnet. In der Süd-Zeile wird zum Wald hin attraktives Wohnen vorgeschla-



Quartierplanskizze



«Trittstein Ost» mit Ansicht Halle Nord Ecke Binningerstrasse/Ziegeleirain

gen, mit im Sockelbereich Atelier-Wohnen und Gewerbeflächen. Die dreidimensionalen Strukturen werden mit vor- und rückspringenden Innen- und Aussenräumen «aufgefüllt», welche sich bewusst verzahnen und die strikte Nord-Süd-Ausrichtung der Wohnungen um jeweils Diagonal-Ausblicke ergänzen.

Die Westzeile im Anschluss zum Hochhaus nutzt die bestehende Halle 5, welche im Süden zum Park hin mit einem etwas höheren Kopfbau ergänzt wird. Bei der Umnutzung der Halle 5 wird die bestehenden Beton-Rahmen-Struktur «freigelegt». Daraus ergeben sich attraktive Wohnsituationen mit Laubengang-Erschliessungen in Ost-West-Ausrichtung. Im Erdgeschoss werden Kleingewerbe und Ateliers vorgesehen, welche sich dank feiner Nuancen im Bodenbelag frei mit möblierbaren Vorzonen in die Ziegeleigasse hinein ausdehnen können. Der Kopfbau zum Park hin (*Kitchen*) soll im Erdgeschoss Gastronomienutzungen beherbergen, als Attraktor für den Park, welcher das Publikum auch dank diesem Angebot in die Tiefe des Areals hineinführt. Das «Wohnen im Park» sieht eine Setzung

von sechs mehrseitig ausgerichteten kompakten Baukörpern vor, welche jeweils zu Paaren zusammengefasst werden. Deren vom Hangfuss abgelöste Position ermöglicht attraktive Verbindungen von Aussenraum und Bauten sowie deren Belichtung und mehrseitigen Ausrichtungen. Der Übergang zwischen dem Gassen-System hin zum Park wird bewusst mit einer Verjüngung markiert, was einerseits den Quartiersplatz fasst und andererseits die anschliessenden Wohnbauten mittels ihrer Position und der verbindenden Pergola mit dem restlichen Quartier verbindet. Die Pergola als offener Säulengang schafft geschickt einen Übergang zwischen dem vorgelagerten Park, dem unmittelbaren Umfeld der Wohnbauten und dem Hang. Das Untergeschoss der Halle wird als Velokeller genutzt. Die Pergola-Struktur spielt geschickt mit der bestehenden Topografie und begleitet den Übergang zum Letten-Park hinein. Die Gebäude *Wohnen am Park* sind paarweise organisiert: Für Mietwohnungen als jeweils zwei freistehende Volumen, für Eigentums-Wohnungen als Hybrid-Volumen mit einer gemeinsamen Erschliessung und Verbindung. In beiden Fäl-

len ermöglichen Mehrfach-Ausrichtungen der Wohnungen attraktive Ausblicke in den Park, zum Wald sowie zum Quartier hin.

Würdigung

Das Projekt überzeugt durch seine einfache und konsequente städtebauliche Disposition, die in der typologischen Ausformulierung geschickt ausdifferenziert wird und so eine enorme Dichte und Vielfalt an städtischen Räumen, Situationen, Wohn- und Arbeitswelten erzeugen kann. Die grosse Herausforderung des Übergangs zum rückwärtig liegenden öffentlichen Parks wird durch die Bildung einer topographischen Kante auf dem Bestandsuntergeschoss mit der darauf liegenden Pergola erreicht. Diese sehr präzise, selbstverständlich wirkende und enorm wirksame Geste ermöglicht es, im südlichen Bereich ein attraktives Wohnen am Park zu entwickeln, das den Park aufgrund der Porosität und des Filters nicht dominiert, sondern neben ihm steht. Bis auf die 'Kitchen', die als Gelenk den Übergang durch die öffentlichkeitswirksame Nutzung attraktiver macht, wird konsequenterweise auf öffentlichkeitswirksame

Erdgeschossnutzungen zum Park verzichtet. Durch die Verlängerung des Parks nach Norden entsteht zudem eine deutliche Teilung des Areals in den offeneren, grünen Süden und dem kompakten Quartier im Bereich der heutigen Hallenbauten. Dadurch verkürzt sich der Weg von der Binningerstrasse zum Park. Mit der wichtigen und sehr raumwirksamen topographischen Anpassung des Parks in ein leichtes Ansteigen zum Wald wird der Weg in den Park optisch verkürzt, während der Abstand zum Quartier im Umkehrblick weiter erscheint. Dieser Effekt wird durch die städtebauliche Verengung zwischen Pergola und Kitchen noch verstärkt.

Das Projekt überzeugt in allen Disziplinen. Städtebaulich, in der Architektur, Landschaft und Re-Use. Es bildet stadträumliche und bauliche Strukturen, die dem «urbanen Potenzial» der Lage gerecht werden, erwünschte Nutzungen ermöglichen und mit einem realistischen Aufwand beispielbar sind. Die Strukturen und Typologien sind vorbildlich.

Ansicht Halle Nord und Lettenturm mit Zugang zur Quartiergasse



Ein neues altes Stück Allschwil

Der Entwurf überzeugt quer durch die verschiedenen Massstäbe und Themen trotz äusserst herausfordernden Fragestellungen der Aufgabe. Es entsteht ein neues altes Stück Allschwil, das sich die spezifische Lage und Geschichte des Areals zu Nutze macht und selbstbewusst weiterschreibt. Die Disposition der Bauten über das Areal schaffen das Kunststück einer geschickten Verteilung der Dichte über das Areal in Wechselwirkung mit hochwertigen und vielseitigen Aussenräumen. Die Entwicklung der räumlichen, typologischen und architektonischen Konzepte erfolgt entlang der konstituierenden Elemente der ehemaligen Ziegelei. Architektonisch tragende Themen wie das Weiterverwenden von Backstein und das Konzept von ablesbaren dreidimensionalen Raum-Strukturen sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt implementiert und können in der Folge weiter vertieft und spezifiziert werden.

Hochhaus

Die Ausrichtung und Setzung des Hochhauses überzeugt städtebaulich. Es ist gut eingebettet und greift das geforderte Volumen in verträglicher Art und Weise auf. Der Übergang von der Promenade zum Park überzeugt. Die Verengung wird als räumliche Qualität gelesen.

Zonierung und Programmierung

Das Projekt zeichnet sich durch eine räumliche Klarheit aus. Die räumlichen Übergänge von der Binnigerstrasse hin zum Gassenraum bis in den Park hinein sind gut definiert. Die Adressierungen vermögen ebenfalls zu überzeugen. Die Definition von öffentlich und halböffentlichen Räumen mit gekonnten, subtilen Übergängen ist ausgesprochen gelungen. Es wird eine Vielfalt an Räumen und Atmosphären geschaffen.

Das Projekt vermag verschiedene Nutzergruppen und Zielgruppen anzusprechen. Es erzeugt verschiedene Produkte und klar zugeordnete Nutzungen, die ineinandergreifen. Für gewerbliche Nutzungen wie auch für Miet- und Eigentumswohnungen ist der Vorschlag attraktiv. Die Anordnung der gewerblichen Nutzungen hin zur Binnigerstrasse erscheint logisch und nachvollziehbar.

Wohnqualität und Vielfalt

Die Wohnungsgrundrisse sind attraktiv und divers. Die Wohnungsangebote überzeugen hinsichtlich ihrer Vielfalt und Qualität. Es besteht ein attraktives Angebot an Wohnungen mit Aussicht, welche in die verschiedenen Atmosphären des Quartiers eingebettet sind. Im Vergleich gegenüber der letzten Version sind die Grundrisse nun schmaler und ermöglichen somit auch ein Durchwohnen.

Die Wohngebäude angrenzend an die Parkfläche betten sich in die räumliche Umgebung ein und bieten Perspektiven ins Grüne. Die Geschichte des Areals wird in überzeugender Weise aufgegriffen und fortgeschrieben.

Landschaftsarchitektur und Freiraumkonzept

Der Park ist von verschiedenen Seiten zugänglich. Durch die klare Abgrenzung des privaten Wohnens zum Park mit einer Pergola wird der öffentliche Charakter des Parks unterstrichen und somit der Zugang niedrighwellig gehalten und eine breite Aneignung durch die Öffentlichkeit ermöglicht. Mit der «Kitchen» steht eine Fläche am Park zur Verfügung, die gut mit einer Quartiersnutzung bespielt werden kann und zur Attraktivität gegenüber den umliegenden Quartieren beiträgt. Die Topographie mit einem leichten Anstieg vom Park nach hinten ist überzeugend. Der Park ist klar gefasst und dennoch gut mit Fußwegen erschlossen. Das Freiraumkonzept ist kohärent mit dem vorgeschlagenen Städtebau und for-

muliert präzise und spannende Aussenräume, die auf ihre jeweilige Lage im neuen Quartier abgestimmt sind. Der Park wird durch eine geschickte Anpassung der Grünzone in das Quartier hineingezogen und mit diesem verbunden. Die Lettenwiese wird als grosszügige zusammenhängende Grünfläche in ihrer ganzen Tiefe erlebbar, auch dank der nach Süden leicht ansteigenden Böschung.

Das Vegetationskonzept ist bis auf die Gassenräume überzeugend und durchdacht. Bei den vorgeschlagenen Fassadenbegrünungen und mobilen Trögen gilt es noch zu beweisen, dass dies die richtigen Mittel sind, die gewünschte Aufenthaltsqualität und Atmo-

sphäre bis in die oberen Geschosse zu erzeugen. Kleinere Bauten und Elemente aus dem Bestand werden mit Anpassungen geschickt mit den Neubauten kombiniert. Diese Folies ergänzen sich als Zeitzeugen mit noch offen formulierten Nutzungen, ohne ins Pittoreske abzugleiten. Die Umnutzung der Silos ist sicherlich eine besondere Herausforderung, aber begrüssenswert. Die vorgeschlagene Verbindung zur oberen Ebene der ehemaligen Lehmgrube ist geschickt platziert und dürfte für die öffentliche Nutzung des Parks und seine Einbindung ins Dorf eine wichtige Rolle spielen, wenn sie wie geplant realisiert werden kann.



Ziegelei Ost Allschwil

Juryentscheid und Rückblick

Die Jury beschliesst einstimmig, das Projekt von Pool-Architekten, Westpol und Zirkular zur Weiterbearbeitung zu empfehlen. Aus dem Projekt sollen nun die entsprechenden Vorgaben für den Quartierplan abgeleitet werden.

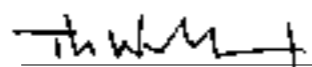
Die Jury empfiehlt für das weitere Vorgehen, zusätzlich zu den Quartierplanunterlagen ein Quartierplanhandbuch bzw. ein Weissbuch mit weiterführenden Zielsetzungen und Rahmenbedingungen zu erarbeiten, um einerseits den Quartierplan flexibel gestalten zu können und andererseits die notwendigen Verbindlichkeiten zu schaffen.

Die topographische Ausgangssituation des Projektes und der Umgang mit dem Bestand sind äusserst anspruchsvoll und stellen zusammen mit den weiteren Anforderungen eine komplexe Aufgabenstellung für die teilnehmenden Teams dar. Umso zufriedener ist die gesamte Jury mit dem Ergebnis des Studienauftrags, der ein breites Spektrum an Lösungsvorschlägen hervorgebracht hat. Alle Beiträge haben sich intensiv mit dem Ort und der Aufgabenstellung auseinandergesetzt und waren von entsprechender Qualität und Bearbeitungstiefe. Die Jury und die Bauherrschaft/Grundeigentümerin freuen sich über das positive Ergebnis des Studienauftrages und danken den teilnehmenden Teams für ihr grosses Engagement.

Genehmigung durch das Beurteilungsgremium

Der Jurybericht wird von den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums genehmigt:
Beurteilungsgremium (mit Stimmrecht)

Thomas Waltert



Jürgen Johner



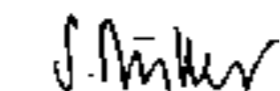
Adrian Kramp



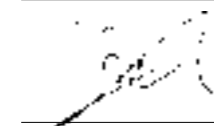
Christian Salewski



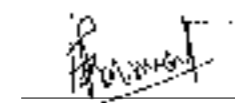
Sonja Müller



Joëlle Zimmerli



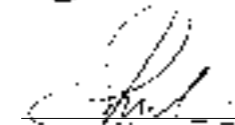
Frans Rammaert



Christophe Beer



Philippe Druel





Studienauftrag Ziegelei Ost Allschwil
Bericht des Beurteilungsgremiums

Bricks AG
Klybeckstrasse 161
4057 Basel

