Industriekultur Basel-Stadt

49 IN.KU

März 2007

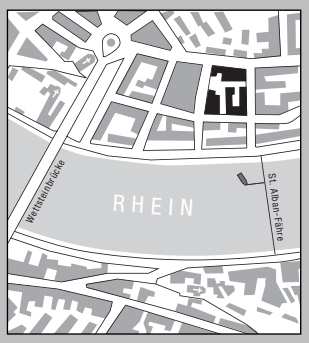
Die Umnutzung des Warteck-Areals in Basel

Bei der Umnutzungsplanung für die Industriebrache der Brauerei Warteck wurde im Interessenkonflikt unter den Beteiligten ein Kompromiss entwickelt, welcher zu einer überzeugenden Lösung führte. Trotz hoher Renditeerwartungen konnte ein Industriedenkmal erhalten werden. Zusammen mit den Neubauten von Diener & Diener ist ein Quartierteil mit hoher Nutzungs- und Erlebnisdichte entstanden.

Die Geschichte der Brauerei Warteck beginnt um 1856, gegenüber dem alten Badischen Bahnhof in Basel. Von da expandierte die Brauerei um 1870 an den Burgweg in Kleinbasel, wohin später die ganze Produktion verlegt wurde.
1889 wurde das Familienunternehmen in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Die Leitung behielt aber während vier Generationen die Familie Füglistaller.
Infolge sinkender Absatzzahlen in den 70er und 80er Jahren wurde der Getränkebereich 1989 schliesslich an Feldschlösschen verkauft, die Brauerei wurde stillgelegt.
Die Liegenschaften blieben in den Händen der Nachfolgefirma Warteck Invest AG.
Für die Umnutzung des Brauereiareals (Areal A) wurden zwischen 1989 und 1993 insgesamt drei Projekte erarbeitet. Die beiden ersten Projekte sahen eine zonenkonforme Blockrandbebauung vor. Der Denkmalrat wehrte sich jedoch gegen den Abriss bedeutender Brauereibauten auf dem Areal. Das Basler Architekturbüro Diener & Diener schlug schliesslich eine Bebauung mit vier freistehenden Bauten vor. Ein Gebäudekomplex der ehemaligen Brauerei konnte für kulturelle Zwecke umgenutzt werden. Ebenfalls erhalten wurde das Brauereirestaurant «Warteck». Die ganze übrige Bebauung auf dem Areal musste den beiden Neubauten weichen. Das Umnutzungsprojekt erhielt 1996 eine Auszeichnung des Basler Heimatschutzes und wurde als beispielhafte Lösung gewürdigt.

Warteck-Areal nach der Umnutzung:
Ehemalige Brauereigebäude mit Wasserturm, Foto 1997 Teuwen (oben);
Wohnhof, Foto 2006 Jenzer Bieri (unten)

Warteck-Areal



Schweizerische Gesellschaft für Technikgeschichte und Industriekultur

Geschichte der Brauerei Warteck in Basel

Die Anfänge

Niklaus Emanuel Merian-Seeber (1828-1872) baute 1856 auf einem Grundstück gegenüber dem alten Badischen Bahnhof die Wirtschaft und Brauerei «Warteck». «Warteck» hiess sie, weil die Gäste hier an der Ecke Clarastrasse/Riehenring (damals Bahnhofstrasse) auf den Zug warteten. 1869 übernahm Bernhard Füglistaller-Sprenger (1841-1931) die Brauerei als Pächter. Unter ihm erfuhr die Brauerei einen Aufschwung. Als Merian in finanzielle Schwierigkeiten geriet, kaufte Füglistaller die Brauerei, die nun in «Bierbrauerei B. Füglistaller zum Warteck» umbenannt wurde.[1]

Flugaufnahme um 1933, Foto um 1933 Astra-Aero

Sudhaus vor der Umnutzung, Foto 1990 Basler Denkmalpflege

Warteck am Burgweg – Wachstum und Blütezeit

Bald reichten die Kellerräumlichkeiten nicht mehr aus. 1872/73 baute Füglistaller deshalb am Burgweg in Kleinbasel neue Lagerkeller. Die Keller mit den Namen «der Einer», «der Zweier» und «der Dreier» lagen tief unter dem Boden und bildeten das Kernstück der späteren Brauerei am Burgweg. Das abgekühlte Bier gelangte von der Brauerei am Badischen Bahnhof in die Keller am Burgweg. Als am alten Standort kein Ausbau mehr möglich war, wurde um 1890 schliesslich die ganze Produktion an den Burgweg verlegt. 1889 kam es zur Gründung der «Aktiengesellschaft Bierbrauerei zum Warteck B. Füglistaller Nachfolger», wobei Füglistaller weiterhin die Gesamtleitung des Unternehmens behielt. In den folgenden Jahren wurde die Brauerei am Burgweg stetig vergrössert, um der wachsenden Nachfrage nachkommen zu können (u.a. Bau von Sud- und Maschinenhaus, Kesselhaus mit Hochkamin 1890, Gär- und Lagerräume 1897). 1894 übergab Bernhard Füglistaller die Geschäftsführung seinem Sohn Bernhard Füglistaller-Schmid (1870-1941). Bedeutende Erweiterungen folgten in den 30er Jahren: 1930/1 entstanden ein Neubau für das Malz- und Kohlesilo sowie ein Gebäude für die Malzannahme und das Treberlager. 1931/33 wurde das neue Sudhaus mit Wasserturm erstellt. 1947 übernahm mit Bernhard Walter Füglistaller-Schachenmann (1905-1994) die dritte Generation die Leitung. Während des zweiten Weltkrieges (wie auch während des ersten) wurden kaum Erneuerungen vorgenommen. Um so grösser war nach dem Krieg der Modernisierungsbedarf (u.a. Renovation des Maschinenhauses, der Lagerkeller und der technischen Anlagen, Ausbau des Flaschengeschäftes). Eine bedeutende Erweiterung der Brauerei wurde 1972 mit dem Neubau für das Flaschengeschäft erreicht, welches als «Europas modernstes Flaschengeschäft» gefeiert wurde. 1976 übernahm mit Alexander Peter Füglistaller-Ganter (1935-1997) die vierte Generation die Leitung. Auf dem früheren Containerplatz wurden 1980 sechs Gärtanks aufgestellt, welche den ganzen bisherigen Gärkeller ersetzten.
Warteck beschränkte sich schon früh nicht mehr auf den Standort in Basel, sondern expandierte durch die Anlage von dezentralen Depots. In den 1890er Jahren waren die ersten Eisenbahnwagen für den Biertransport angeschafft worden. 1897 baute Füglistaller das erste Depot in Bern, es folgten weitere Depots in Delsberg, Pruntrut, Emmenbrücke. Warteck wuchs auch durch zahlreiche Akquisitionen von kleineren Brauereien, insbesondere von Brauereien in und um Basel.[2]

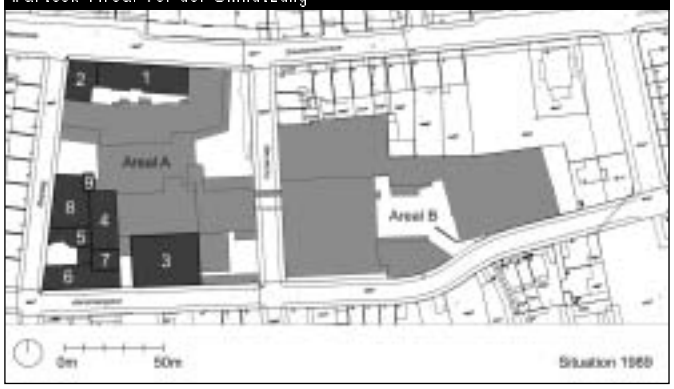
Produktionsrückgang und Verkauf

Seit den 70er Jahren sank der Pro-Kopf-Bierkonsum in der Schweiz beträchtlich, damit wuchs der Konkurrenzkampf unter den Anbietern. Unter diesem Druck litt auch die Brauerei Warteck. Warteck versuchte durch die Produktion von Spezialbieren (alkoholfrei, Alt, light) die Position im Markt zu stärken. 1989 wurde aber der Getränkebereich schliesslich an Feldschlösschen verkauft. Feldschlösschen produzierte das Warteck-Bier noch bis 1991 auf dem Warteck-Areal. 1991 war in Rheinfelden die nötige Kapazität bereitgestellt, so dass nun das «Warteck» in Rheinfelden produziert werden konnte. Die Grundstücke mit Brauereigebäuden blieben im Besitz von Warteck, beziehungsweise in den Händen der Nachfolgefirma Warteck Invest AG.

[1, 2] *Hauptquelle: Wanner, 1956*

Umnutzungsgeschichte

Warteck-Areal vor der Umnutzung



Bedeutende Gebäude auf dem Areal A:

1 Wohnhäuser Grenzacherstr. 62-68, Ingold und Tschaggeny & Ingold, 1878-80
2 Restaurant «Warteck», 1899
3 Magazin- und Gärkellergebäude, Romang & Bernoulli, 1897

«Brauereikomplex»

4 Maschinenhaus, z.T. von 1890
5 Kesselhaus mit Kamin, z.T. von 1890
6 Treberlagergebäude, Suter & Burckhardt, 1930-31
7 Malzsilo, Suter & Burckhardt, 1930-31
8 Sudhaus, Suter & Burckhardt, 1931-33
9 Wasserturm, Suter & Burckhardt, 1931-33

Projekt II, Suter & Suter

Projekt III, Diener & Diener

Ausgangslage

Die Brauerei Warteck bestand 1989 aus zwei Arealen: Die Ursprünge der Brauerei finden sich auf dem Areal A, von welchem hier nun die Rede sein wird. Die Warteck Invest AG wollte mit dem Abbruch der dichten Bebauung und der Realisierung einer Überbauung auf dem Areal A sofort beginnen.
Die Bauten auf dem Areal B wurden vorerst an Gewerbe- und Transportfirmen vermietet. Heute stehen hier neue Wohngebäude, die Industriebauten wurden abgebrochen.

Projekt I
Die Warteck Invest AG gab den Basler Architekten Suter & Suter den Auftrag, ein Projekt für das Areal A auszuarbeiten. Vorgeschlagen wurde 1989 eine Blockrandbebauung mit Innnenhof. Erhalten werden sollten der Wasserturm, das Sudhaus mit Kesselhaus, das Treberlagergebäude, die Wohnhäuser entlang der Grenzacherstrasse und das Restaurant «Warteck». Das Projekt wurde zurückgezogen, da es sich als zu kostspielig herausgestellt hatte.

Projekt II
Für ein zweites Projekt von Suter & Suter wurde 1990 ein Baubegehren eingereicht. Vorgesehen war auch bei diesem Projekt eine zonenkonforme Blockrandbebauung mit begrüntem Innenhof. Integriert werden sollten der Wasserturm, das Sudhaus, das Kesselhaus und das Restaurant «Warteck». Die übrigen Bauten sollten abgerissen werden. Das Projekt stiess auf heftige Kritik bei der Denkmalpflege und der Stadtbildkommission. Der Denkmalrat beanstandete, dass gerade die aus seiner denkmalpflegerischen Sicht bedeutendsten Gebäude geopfert würden, nämlich das Magazin- und Gärkellergebäude und das Treberlagerhaus mit Malzsilo. Auch den geplanten Abbruch der Wohnhäuser kritisierte der Denkmalrat. Er beantragte beim Regierungsrat eine Unterschutzstellung für das Restaurant, für das Magazin- und Gärkellergebäude und für das Treberlagerhaus mit Malzsilo. Der Regierungsrat bewilligte darauf die Unterschutzstellung des Restaurants, lehnte aber den Schutz der alten Brauereigebäude ab.

Projekt III
1991 erhielt Roger Diener den Auftrag, das Projekt zu überarbeiten. Das Projekt III von Diener & Diener wich von der Regelbauweise der Blockrandbebauung ab. Vier Solitärbauten bestimmten die neue Anlage: das Restaurantgebäude (bestehend), ein Dienstleistungszentrum (Neubau), ein Wohnhof (Neubau) und der Komplex der ehemaligen Brauereigebäude: Sudhaus, Wasserturm, Kesselhaus, Maschinenhaus, Treberlager und Malzsilo sollten für kulturelle Nutzungen renoviert und integriert werden. Das Magazingebäude hingegen sollte abgerissen werden, so auch die in der Schonzone liegenden Wohnhäuser.
Auf der Suche nach einem geeigneten Nutzer für das Industriedenkmal stiess man auf den Trägerverein Schlotterbeck. In der ehemaligen Garage Schlotterbeck hatte sich eine Gruppe von Künstlern und Handwerkern eingemietet, welche nach neuem Raum suchte. Die neuen Nutzer, welche Umnutzungserfahrung mitbrachten, wählten für ihr Projekt den Namen «Werkraum Warteck pp»: «pp» steht für «permanent provisorisch». Gemeint ist, dass sich im Werk- und Kulturraum die einzelnen Nutzungen laufend ändern können. Zu den ersten Nutzungen gehörten u.a. eine Schreinerei, eine Schlosserei, ein Bildhauerateliier, ein Kinderhort, ein Tanzraum, ein Veranstaltungsraum im Sudhaus.
Das Projekt verlangte nach einer speziellen Bewilligung, weil es in diversen Punkten von den Auflagen abwich. Insbesondere wurde für den Brauereikomplex angenommen, dass keine Rendite erwirtschaftet werden kann (kulturelle Nutzung). Um die fehlende Rendite zu kompensieren, wurde die Nutzungsdichte auf der übrigen Arealfläche erhöht. Ausserdem musste die Schonzone an der Grenzacherstrasse aufgehoben werden, so dass die Wohnhäuser abgerissen werden konnten. 1993 genehmigte der Grosse Rat das Umnutzungsprojekt. Ein Referendum gegen den Entscheid führte zu einer Volksabstimmung. Im November 1993 wurde aber schliesslich durch ein JA der Bevölkerung des Kantons die Rechtsgrundlage für das Projekt geschaffen.
Bereits 1993 zogen die ersten Mieter in die Brauereiräume ein. Während die Räume auf provisorische Weise genutzt wurden, fand der Umbau statt. Mit der Fertigstellung der Neubauten durch die Arbeitsgemeinschaft Suter & Suter / Diener & Diener wurde die Umnutzung des Areals 1996 abgeschlossen.

IN.KU

Entwicklung nach der Umnutzung

Urbane Dichte auf dem umgenutzten Areal, Foto 2006 Jenzer Bieri

Die Warteck Invest AG schenkte 2002 den Brauereikomplex der Stiftung Kulturraum Warteck, welche die Räume an die Nutzergruppe vermietet. Damit hat nun die Stiftung, welche zuvor Mieterin der Warteck Invest AG war, Eigenverantwortung für das Industriedenkmal übernommen.

Situation heute

Lebendiges Denkmal. Zehn Jahre nach dem Abschluss der Umnutzung finden ungefähr 35 verschiedene Nutzungen im Werkraum ihren Platz, etwa 70 Personen sind involviert. Weil sich der Raum offenbar gut vermieten lässt, wird zur Zeit sogar über eine Umnutzung des noch nicht umgebauten Malzsilos nachgedacht. Der Werkraum scheint im Quartier gut integriert zu sein: Nutzungsangebote wie die Kinderkrippe, das Restaurant, die Velowerkstatt oder die Schreinerei werden von den Quartierbewohnern häufig in Anspruch genommen. Mit den Veranstaltungen im Sudhaus hat das Industriedenkmal in der Stadt und in der Region Basel Bekanntheit erlangt. Dank der jährlichen Durchführung der «Liste – the young art fair» (parallel zur «Art Basel») sind die Räume der ehemaligen Brauerei inzwischen sogar international bei Kunstinteressierten bekannt.

Zurückgebliebene Patina. Die vorgenommenen baulichen Eingriffe am Industriedenkmal sind sehr einfach, preisgünstig und zu einem grossen Teil reversibel. Die Räume werden laufend den neuen Bedürfnissen der wechselnden Mieter angepasst. Dank dem tiefen Investitionsgrad ist noch Patina aus der industriellen Vergangenheit vorhanden, der «Industriegeruch» geblieben. Der brauereitechnische Zusammenhang hingegen ist schwer zu erkennen, da die Maschinen und Anlagen grösstenteils den neuen Nutzungen weichen mussten.

Urbane Dichte. Die erhöhte Nutzungsdichte auf dem Areal ist im städtebaulichen bzw. architektonischen Entwurf für das Areal klar abzulesen: Auf dem Areal finden sich mit einer Vielzahl von Nutzungen eine grosse «Vielfalt und Erlebnisdichte».[3] Die Grundrisse der Neubauten sind optimiert, die Verkehrsflächen sind auf das Notwendigste reduziert oder in die Nutzflächen integriert.[4] Die Wohnungen besitzen keine Balkone, sondern nur Dachterrassenabteile. Durch die dicht stehenden Bauvolumen, den spärlich begrünten Aussenraum, die kleinen Plätze und Durchgänge und nicht zuletzt durch die Präsenz von historischen Gebäuden, die von der industriellen Vergangenheit zeugen, entsteht ein Gefühl von urbaner Dichte.

[3, 4] *Luchsinger, 1996, S. 47/48*

Quellen: (Auswahl)

Geschäftsberichte der Brauerei Warteck

Huber, Dorothée, «Heimatschutz Basel – Bautenprämierung 1996. Überbauung Warteckareal – Warteckhof», in: Basler Heimatschutz. Jahresbericht 1996/1997, S. 33

Luchsinger, Christoph, «Ein Bild von Stadt. Zur Überbauung Warteckhof in Basel», in: Werk, Bauen + Wohnen, Nr. 9, 1996, S. 45-50

Wanner, Gustaf Adolf, Aus der Geschichte der Brauerei zum Warteck A.G vormals B. Füglistaller. 1856-1956, 1956

Windhöfel, Lutz, «Wohnen in der Brauerei. Umnutzung eines Industriegrundstücks in Basel», in: Neue Zürcher Zeitung, 23.7.1996, S. 39

www.warteckpp.ch, 1/2007

Weitere Quellen können bei der Autorin eingesehen werden

Impressum

Text
Martina Jenzer Bieri
Gestaltet von Andreas Fahrni, KONTAKT, Schaffhausen
Gedruckt bei Peter Gehring AG, Winterthur

SGTI

«Schweizerische Gesellschaft für Technikgeschichte und Industriekultur»

Postfach 2408, 8401 Winterthur

PC-Konto: 80-33931-4

Präsident: Dr. Markus Meier, Aarau
Geschäftsstelle: Dr. Hans-Peter Bärtschi, Arias-Industriekultur, Lokomotivdepot, Lindstrasse 35, 8400 Winterthur

Die SGTI bietet zum jährlichen Mitgliederbeitrag von Fr. 60.–

- Vorträge, Exkursionen, Reisen, Tagungen, Ausstellungen
- jährlich 4 Zeitschriften «industriekultur», 2 – 3 IN.KU-Bulletins und weitere industriekulturelle Publikationen.
- Internet-Plattform ISIS für Industriekulturgüter

Weitere Unterlagen über unsere Aktivitäten erhalten Sie über folgende Adresse: SGTI, Postfach 2408, 8400 Winterthur

ASHT

«Association suisse d'histoire de la technique et du patrimoine industriel»

Adresse postale: ASHT Association suisse d'histoire de la technique et du patrimoine industriel. Case postale 2408, 8400 Winterthour

CCP: 80-33931-4

Président: Dr. Markus Meier, Aarau

Secrétariat: Dr. Hans-Peter Bärtschi, Arias-Industriekultur, Lokomotivdepot, Lindstrasse 35, 8400 Winterthour

- L'ASHT organise des conférences, excursions, symposiums, expositions, voyages du patrimoine industriel.
- Les membres reçoivent le In.KU et la revue «industrie-kultur» et d'autres publications.
- ISIS Plate-forme d'information pour la sauvegarde du patrimoine industriel de la Suisse

Cotisation annuelle: Fr. 60.–

Sur demande (ASHT, case postale 2408, 8401 Winterthour) nous vous envoyons très volontiers toute documentation concernant l'ASHT.

www.sgti.ch
www.asht.ch
www.industrie-kultur.ch
www.patrimoine-industriel.ch
www.industrial-heritage.ch

Mail: **info@sgti.ch**