

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 9 (1996)  
**Heft:** [1]: Die nicht mehr gebrauchte Schweiz : wie viele hektargrosse Industriebrachen gibt es? : eine Schweizerreise mit 213 Situationen

**Artikel:** Flächentausch  
**Autor:** Lienhart, Jann  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-120357>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

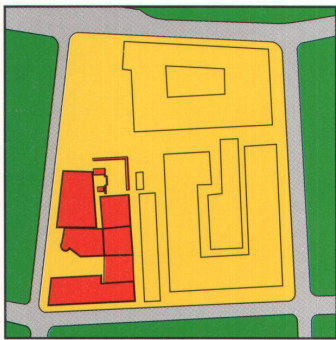
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 04.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



## Warteck, Basel

**Warteck Invest:** Besitzerin des Grundstückes und aller Gebäude

**Stiftung Warteckhof:** rechtliches Zwischenglied, mietet von der Warteck Invest das Brauereigebäude für Fr 1.– im Jahr

**Werkraum Warteck pp:** Trägerverein der Nutzer, ist Mieter der Stiftung, die Miete von Fr. 48 000.– im Jahr ist eine Rückstellung

**Nutzer:** Mieter des Werkraum Warteck, Fr. 8.–/m<sup>2</sup> im Monat

**Arealfläche:** 10 200 m<sup>2</sup>

# Flächentausch

**Durch einen aussergewöhnlichen Handel zwischen der Stadt Basel und den Eigentümern der Bierbrauerei Warteck konnte ein Industrierwahrzeichen erhalten werden.**

Das wuchtige Backsteingebäude der Bierbrauerei Warteck an der Burgstrasse im Zentrum von Kleinbasel ist aus dem Stadtbild nicht mehr wegzu-denken. Bier gebraut wird hier aber nicht mehr. 1990 hat die Brauerei ihren Betrieb eingestellt.

Die Besitzerin Warteck Invest beauftragte im selben Jahr die Ingenieur- und Architekturfirma Suter + Suter, eine Neuüberbauung auf dem rund 10 000 m<sup>2</sup> grossen Areal zu planen. Das Projekt für Wohn- und Ge-

schäftshäuser sah eine übliche Blockrandbebauung vor, der alle Produktionsgebäude hätten weichen müssen. Die Stadt wehrte sich zwar gegen den Abbruch eines der Wahrzeichen von Kleinbasel, doch sie konnte das baurechtskonforme Projekt nicht verhindern.

### Erhalt gegen Ausnützung

Zu diesem Zeitpunkt kaufte sich Markus Diener, Mitinhaber des Architekturbüros Diener + Diener in die Warteck Invest ein. Der neue Teilhaber machte der Stadt einen aussergewöhnlichen Vorschlag: Die Warteck Invest lässt das Hauptgebäude der Brauerei, den Warteckhof stehen und stellt es kostenlos für nicht kommer-

zielle Zwecke zur Verfügung. Die Stadt dagegen erlaubt der Warteck Invest, die Geschossfläche, die bei Ausnützung des ganzen Areals erlaubt wäre, auf der restlichen Grundstücksfläche zu realisieren. Die Warteck Invest wahrt mit diesem Handel ihren Besitzstand. Die Stadt dagegen gewinnt zusätzlichen Raum für Kultur. Private sollen den Warteckhof ohne Beiträge der Stadt betreiben können. Die Benutzer sollen lediglich für den Unterhalt und die laufenden Betriebskosten des Gebäudes aufkommen müssen. Die Warteck Invest zahlt den Umbau des Brauereigebäudes, denn sie spart durch das dichtere Bauen und dem wegfallenden Abbruch Kosten. Dieses Finanzierungsmodell macht es

erst möglich, dass nicht kommerzielle Nutzungen überleben können.

Die Stadt akzeptierte den Vorschlag. Ende 1993 wurde der dafür notwendige Zonenplan durch eine Volksabstimmung geändert. Diener + Diener entwarfen die neuen Gebäude, Suter + Suter führten sie aus. Die Baubewilligung wurde 1994 erteilt. Ein fünfgeschossiges Bürohaus und ein ebenso hohes, U-förmiges Wohngebäude entstanden gegenüber dem Brauereigebäude. Die neuen Wohnungen, Büros und Läden sind bezugsbereit.

### Werkraum Warteck

Eine Gruppe von Handwerkern und Künstlern aus der ehemaligen Grossegarage Schlotterbeck betreiben heute den Warteckhof. Sie haben sich im Trägerverein Werkraum Warteck pp (permanentes Provisorium) zusammengeschlossen. Der Werkraum Warteck ist Mieter des ganzen Gebäudes. Die einzelnen Nutzer sind Untermieter. Neben den handwerklichen Betrieben, Schlosserei, Schreinerei, Bildhauerwerkstatt und einer Druckerei sind auch eine Schule für Naturheilkunde und ein Kinderhort eingemietet. Weiter finden sich Künstlerateliers, Kursräume, ein Andachtsraum und ein Alchemieraum. Prunkstück des Kultur- und Werkraumes Warteck aber ist das «Kaffe im Sudhaus». In dieser gelb-braun gekachelten Halle standen einst die Braukessel. Heute trifft man sich hier zum Kaffee oder zum nächsten Konzert.

Jann Lienhart



Bild: Ruedi Wälti

Gegenüber der Brauerei stehen jetzt ein Bürohaus und ein Wohngebäude