

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 83 (1996)  
**Heft:** 9: Lebensraum Sport = L'espace de vie du sport = Spacing out for sport

**Artikel:** Ein Bild von Stadt : zur Überbauung Warteckhof  
**Autor:** Luchsinger, Christoph  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-63060>

### 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:** 18.01.2026

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

# Ein Bild von Stadt

## Zur Überbauung Warteckhof in Basel

Überbauung Warteckhof, Basel, 1994–1996,  
 Architekten: Architektengemeinschaft  
 Suter + Suter Planer AG / Diener & Diener  
 Architekten, Basel; Landschaftsarchitekt:  
 August Künzel, Basel

Blockrandbebauungen der Gründerzeit unterscheiden scharf zwischen öffentlichen und privaten Räumen: aussen die städtisch-öffentliche Strasse, innen der private, kleinteilig aufparzellierter und mit Gewerbe-, Neben- und Anbauten besetzte Hof. Wenngleich der Hofraum dank einer Vielzahl von Durchgängen – die zum Teil auch über die Hausflure führten – im Prinzip öffentlich zugänglich war, bildete er mit seinen inneren Abgrenzungen und seiner alles anderen als öffentlichen Ausstrahlung einen Intimraum. Er gehörte viel eher in den strukturellen Zusammenhang der ihn umschliessenden Gebäude als zum Aussenraumsystem. Möglicherweise jedoch war der Hofraum – damals – einfach ein Stück vernachlässigte Stadt, Pufferzone, Stauraum.

Für die diversen Reurbanisierungsbewegungen seit den siebziger Jahren sind die Hofräume der Blockrandbebauungen privilegiertes Eingriffsgebiet. Die Hinterhöfe bilden ein Reservoir, dessen sich vor allem die Stadtsanierungskampagnen der späten siebziger und frühen achtziger Jahre zu bemächtigen suchten – Parkplätze und -garagen, Begrünung, Naherholung, Kinderspielplätze, um nur einige Stichworte zu nennen. Innerstädtische Verdichtungen, beispielsweise der Ausbau von Innenhöfen gründerzeitlicher Blockrandbebauungen, folgten in den späten achtziger Jahren, als Baugrund für Dienstleistungsbetriebe knapp wurde und die Bodenpreise explodierten, während die Höfe der «steinernen Stadt» seit Beginn der neunziger Jahre vor allem Ziel von Wohnumfeldsanierungen – Erweiterung der einzelnen Wohnungen durch Wintergärten und Balkone, Ausrüstung mit Liften, Lärmschutzmassnahmen, energetische Verbesserungen usw. – darstellen.

Generell steht heute die Stadt des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts für urbane Authentizität, gerade angesichts der kommerziell verkitschten mittelalterlichen Kerne auf der einen und der anonymen Peripherien der Nachkriegszeit auf der anderen Seite. In den geschlossenen Fluchten der gründerzeitlichen Stadt finden sich Dichte ebenso wie gesellschaftliche Streuung und Variabilität. Inwiefern letzteres damit zusammenhängt, dass diese Quartiere in den Jahren seit dem Zweiten Weltkrieg demographisch wenig kontrolliert und damit zu ethnisch vielfältigen, blühenden Mikrokosmen wurden, sei hier dahingestellt. Jedenfalls erlangte das System der Blockrandbebauungen quasi den Status von «Stadt tout court» – zumindest in der Diskussion um die «Wiedergewinnung» von Stadt und städtischen Qualitäten. Entsprechende Leitprojekte sind mittlerweile gebaut, z.B. an der Friedrichstrasse in Berlin<sup>1</sup>. Unter dem Eindruck der aktuellen Polarisierung der Debatte über das Urbane – hier Stadt aus Stein, dort verstadterte Landschaft – gilt es, Projekte auf ihre Position innerhalb dieser Auseinandersetzung und auf die Interpretation ihrer jeweiligen Position zu befragen.

Die Basler Bauten von Diener & Diener stellen sich geradezu programmatisch auf die Seite von «Stadt». Die Blockrandbebauungen an der Hammerstrasse und am

<sup>1</sup> Vgl. dazu «Werk, Bauen+Wohnen» Nr. 1/1995, «Ein Blick auf Berlin», und «Werk, Bauen+Wohnen» Nr. 4/1996, «Zur Funktion der Form», Beitrag «Zurück zur Form»

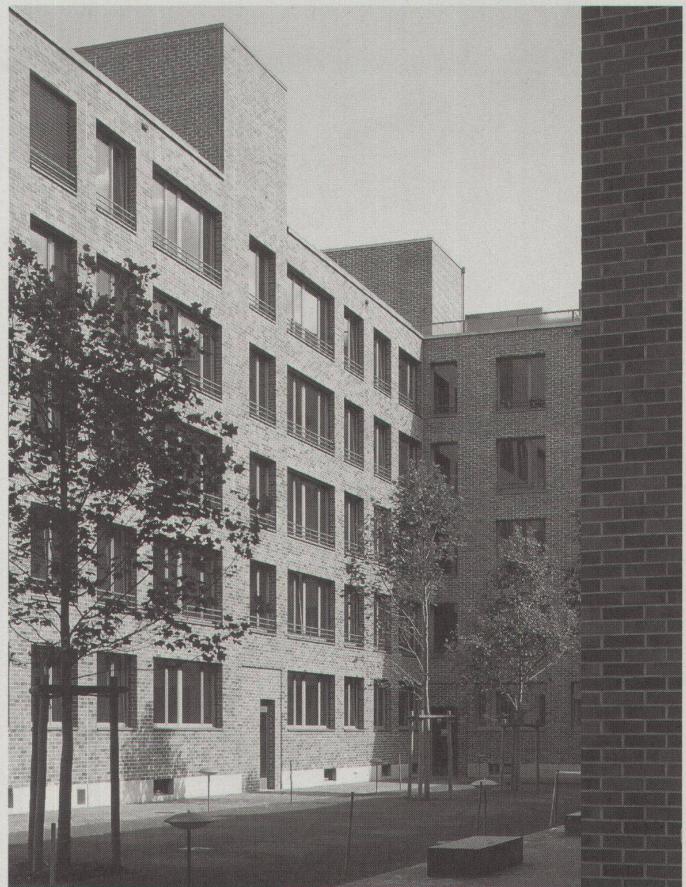
Bläsiring<sup>2</sup> sind dafür ebenso gute Beispiele wie das Ausbildungszentrum des SBV<sup>3</sup> – und selbst der Bau am Pi-cassoplatz<sup>4</sup>: Eingespannt in die komplizierte Platz- und Strassengeometrie stellt dieser Solitär dank unterschiedlichen Front- und Lateralstellungen sowie genau kalkulierten Abständen zu den umgebenden Gebäudefluchten eine Art «kommunizierenden Körper» in einer Leerstelle dichter Stadtsubstanz dar.

Ansatzweise vergleichbar in der räumlichen Interpretation ist die von Diener & Diener kürzlich fertiggestellte Sanierung des Baublocks der ehemaligen Warteck-Brauerei in Kleinbasel, einem trapezförmigen Geviert von rund 9500m<sup>2</sup> Grundfläche<sup>5</sup>. Der Gebäudekomplex besteht aus vier Teilen, der unter Schutz gestellten alten Wirtschaft an der Ecke Burggasse/Grenzacherstrasse, den ehemaligen Brauereibauten mit Sudhaus an der Ecke Burggasse/Alemannengasse (heute Ateliers und Ausstellungsräume) und den beiden Neubauten im östlichen Bereich des Grundstücks, einem Geschäftshaus an der Ecke Fischerweg/Grenzacherstrasse und einem mehrgeschossigen Wohnbau an der Ecke Fischerweg/Alemannengasse.

Die Anlage ist delikat komponiert. Die Neubauten halten Distanz zum Bestand, gehen aber gleichzeitig figurative Verbindungen ein, zum Beispiel an der Grenzacherstrasse, wo der Bürobau mittels einer volumetrischen Ausbuchtung auf knappe Distanz an den Eckbau mit dem Gasthof anschliesst und gleichzeitig über die Strasse hinweg die Flucht einer freistehenden alten Villa aufnimmt. Rückwärtig orientiert sich die westliche Flucht des Bürobaus am Fragment der alten Brauereigebäude, so dass – im Lageplan deutlich zu erkennen – der Bürobau als in den Kontext integriertes Element zusammen mit den Bebauungen am Fischerweg und der Alemannengasse eine Art Freiraum für die Plazierung des Wohnbaus schafft.

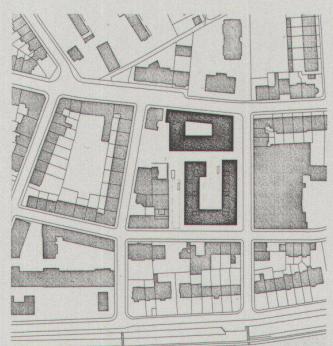
Dieser bleibt seinerseits hinter dem herkömmlichen Strassenabstand (Trottoirbreite) zurück. Minimale proportionale Manipulationen, wie beispielsweise die Gleichsetzung der äusseren Strassenräume mit dem längsgestreckten blockinternen Raum zwischen alter Brauerei und Westflügel des Wohnbaus, der leichte Versatz der beiden nördlichen Gebäudefluchten oder die aus der Flucht des Bürobaus springende Ostseite des Wohnbaus, erzeugen eine schöne spiralförmige Raumfigur vom Fischerweg südlich über die Alemannengasse nach Westen und dann nördlich um den kurzen, abgekröpften Teil des Westflügels herum in den Hof hinein. Man kann die volumetrische Komposition der Gesamtanlage noch anders lesen, nämlich als einen in drei Teile gegliederten Baublock mit dazwischenliegender T-förmiger Erschliessungszone, die sich ihrerseits zum Gasthof beziehungsweise in den Wohnbau hinein ausweitet. Zumindest stellenweise (so etwa der westliche Zugang vom Burgweg her oder der von der Alemannengasse rechtwinklig abgehende Hof) wirken die blockinternen Freiräume auch als eingezogene Strassenräume.

In allen drei Lesarten scheinen die einzelnen Bestandteile des Warteckhofs wie durch gleichgerichtete magnetische Ladung abgestossene Objekte sich gegenseitig in der Schwebe zu halten. Die Aussenräume im Blockinnern erinnern denn auch weni-



Wohnhof von Nordwesten

Situation



- 2 Vgl. «Werk, Bauen+Wohnen» Nr. 12/1981 und Nr. 4/1985  
 3 Vgl. «Werk, Bauen+Wohnen» Nr. 12/1994  
 4 Ebda.  
 5 Vgl. auch «Werk, Bauen+Wohnen» Nr. 3/1993



Bürogebäude von der Grenzacherstrasse aus

Wohnhof und Südfassade Bürogebäude

Fotos: Roland Halbe, Stuttgart

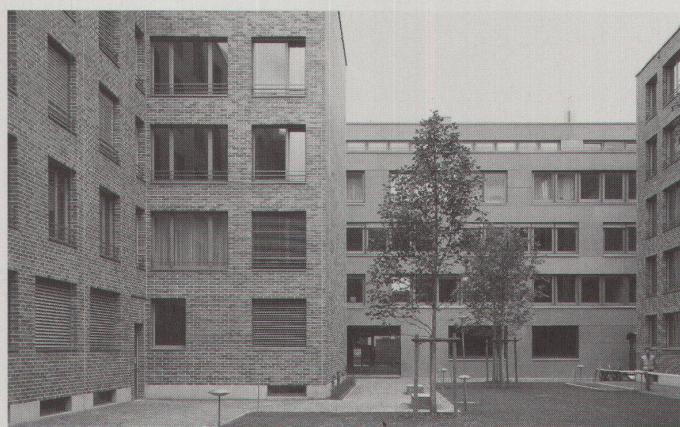
ger an die scharf konturierte und segregierte «steinerne Stadt» von Mietskasernen und Gewerbehöfen, sondern vielmehr an die oft überraschend proportionierten offenen Räume zwischen Werkstätten, Büroabteilungen und Lagerhallen in der modernen Industriearchitektur. Der Warteckhof rekapituliert damit die im Quartier verbreitete, im Laufe der Zeit entstandene Ambivalenz von Baukörpern und Umräumen. Das Verhältnis zwischen öffentlichen und privaten Bereichen nur wird völlig anders interpretiert: Seltsam gleichgültig stehen die Bauten im Kontinuum des öffentlichen Freiraums, nur durch Fassadenstärke von diesem geschieden. Es gibt kaum Schwellenräume, Schichtungen. Die Freiräume schliessen an unvermuteten Stellen an die Quartierstrassen an. Das Blockinnere ist aufgesprengt, alle sichtbaren Parzellierungen und Grenzen eliminiert. Freiraum und Baukörper bilden exakt supplementäre Geometrien – aber beziehen sie sich nicht trotzdem je auf sich selbst? Die Verselbständigung der Baukörper geht einher mit der Indifferenz des Freiraums. Es sind stumme Figuren, die sich nicht berühren. Trotz hoher Dichte konstituiert sich die Warteck-Anlage als Komposition von Solitären, als ein Nebeneinander autonomer Schauplätze, eine Verdichtung von ihrem Wesen nach isolierten Elementen, wie man sie sonst im suburbanen Bereich findet.

Diese Beobachtungen allein wären Anlass genug, Reurbanisierungen nach dem Modell der «steinernen Stadt» grundsätzlich anzuzweifeln. Es ist aber eine der Stärken der Architektur des Warteckhofs, dass hier – im Gegensatz etwa zur präpotenten Selbstgefälligkeit der Berliner «Stadtrekonstruktion» – sozusagen ein latenter Zweifel eingebaut ist, eine Verunsicherung idealistischer Urbanitätskonzepte. Das liegt am ausgesprochen ökonomisch angelegten und beinahe wörtlich in die architektonische Syntax hineingearbeiteten Grundkonzept des Unternehmens Warteckhof. Stichworte: hohe Ausnutzung, Vielfalt und Erlebnisdichte, optimierte Grundrisse.

Der Warteckhof vereint auf verhältnismässig knappem Grund und Boden eine Vielzahl sehr unterschiedlicher Funktionen: Wohnen (freier Wohnungsbau, Alterswohnungen, Ateliers), Dienstleistung und Gewerbe, Shopping, Gastwirtschaft, kulturelle Einrichtungen wie Ausstellungsräume und Ateliers. Es handelt sich um eine veritable kleine «Stadt in der Stadt», allerdings eine weitgehend exklusive der Intelligenzja, des Künstler- und des gehobenen Mittelstandes. Dieser Nutzungsmix – und auch das kulturelle Prestige einer Alten erhaltenden und gegenüber Neuem offenen Konzeption – ist selbstverständlich ein Attraktionsargument, ein Versprechen nicht nur für abwechslungsreiche und inspirierende Umgebung, sondern auch für Wiederverwertbarkeit. Es ist klar, dass eine städtebauliche Operation dieser Ausprägung und Größenordnung eigenen Rentabilitätsgesetzen unterliegt; zahlungskräftige Erstmieter sind für die Amortisation entscheidend. Das heisst, dass sich der Platz an aktuellen Life-Style-Kriterien orientiert, und diese liegen genau im Bereich der Verfügbarmachung sogenannt urbaner Dichten.

Hier schliesst sich der Kreis im Mechanismus des kommerziellen Städtebaus, der das verkauft, was er eigentlich erzeugen will, ein Versprechen auf Urbanität, und für die Installation des städtischen Lebens auf die Kunden ebenso angewiesen ist wie dieselben Kunden auf das Vorhandensein städtischen Lebens.

Das betont (inner-)städtische Erscheinungsbild hat beim Warteck-Areal also handfeste wirtschaftliche Gründe. Es wirkt als Markenzeichen und Verkaufsargument, genauso wie die verhältnismässig zentrale Lage und die hohe Dichte, das heisst relativ niedrigen Bodenpreise. Man verstehe das nicht als Ansatz zu einer pauschalen Kritik kommerziellen Städtebaus, vielmehr als Versuch, die

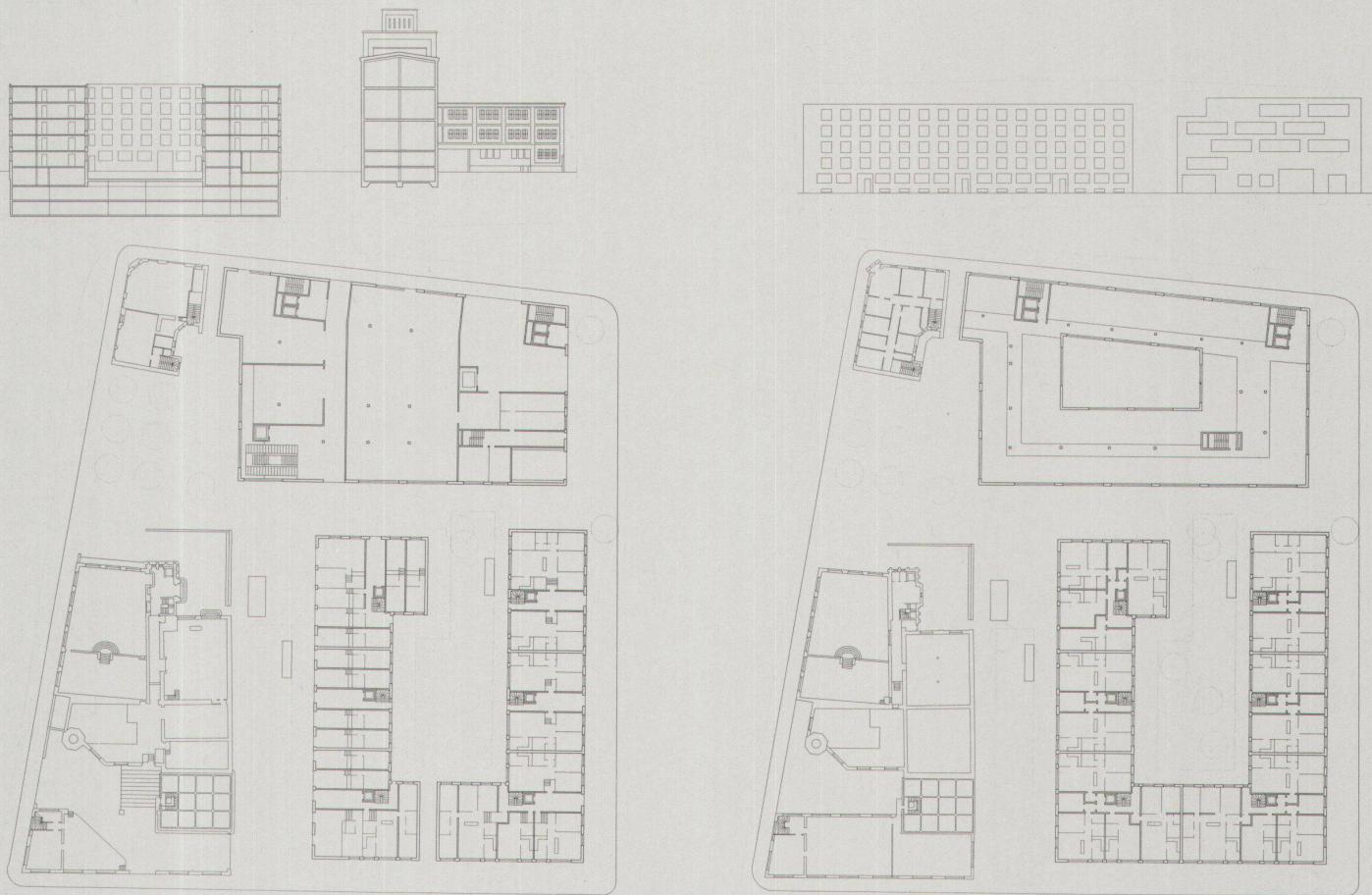


idealisch geprägte Diskussion um die «Wiederherstellung» von Stadt auf ihre ökonomischen Füsse zu stellen. Gleichzeitig aber geht es um die Frage, inwiefern ein Projekt den entwerferischen Spielraum und die architektonischen Mittel nutzt, um hinter, trotz oder abgesehen von den ökonomischen Zwängen eine eigene, praktisch brauchbare und komfortable Welt zu organisieren.

Im Warteckhof betrifft dies zuvorderst die typologische Effizienz einer Architektur, die kaum einen Quadratzentimeter Fläche verschenkt. Beim Wohnbau sind sämtliche Verkehrsflächen auf das absolut Notwendige reduziert, wenn möglich überhaupt in die Nutzflächen integriert. Basis des Grundrisslayouts bildet die Kombination einer Drei- und einer Vierzimmerwohnung in zweispänniger Anordnung mit Schaltzimmer in Treppenhausbreite. Die Vertikalerschliessungen profitierten von den in Basel bis vor kurzem feuerpolizeilich noch erlaubten Wendeltreppen und knappen Korridormassen. Innerhalb der Wohnungen sind die Flure baulich nicht abgetrennt, so dass Schlafzimmer, Küche, Bad und Abstellgelegenheiten vom Wohnraum aus direkt erschlossen werden. Der Wohnraum ist damit gleichzeitig eine Art Verteilzentrale, ähnlich wie früher die Wohnküchen in bäuerlichen Häusern. Das ist geometrisch nur bei kleineren Wohnungen mit maximal drei oder vier Zimmern möglich (ausser man nähme unter sich gefangene Räume in Kauf). Bei den Vierzimmerwohnungen ist das zusätzliche Zimmer vom Entrée aus direkt erschlossen (was übrigens nicht überall zwingend nötig wäre, aber grössere Flexibilität im Gebrauch ermöglicht), die wenigen Fünfzimmerwohnungen nutzen spezielle Lagen an den Gebäudeenden, ebenso die Kleinwohnungen im Bereich der Gebäudeecken.

Korridorlose Grundrisse sind nicht unbedingt Inbegriff familienfreundlicher Wohnungen, aber Familien sind auch nicht erste Zielgruppe der Bebauung Warteckhof.

Schnitt durch Wohngebäude und Brauerei  
Ostfassaden Wohngebäude und Bürogebäude  
Erdgeschoss  
Typisches Obergeschoss



Es sind Wohnungen für Alleinstehende oder Zwei-Personen-Haushalte. Der Warteckhof spricht ein gut gebildetes, aufgeschlossenes, kulturell informiertes Publikum von Erwerbstätigen an, «urban professionals» (young ist mittlerweile hinfällig). Professionelle Städter pflegen ihre Feierabende nicht auf dem Balkon zu verbringen, weshalb es auch keine Balkone gibt. Sie feiern allenfalls im offenen Freundeskreis auf der Dachterrasse: im Falle des Warteckhofs eine in wohnungseigene Abteile aufgeteilte Plattform mit sehr schöner Sicht auf die Basler Dachlandschaft, sogar den Rhein. Wenn die Dachterrasse als privater Freiraum vielleicht ganz einfach eine Reminiszenz an die romantischen Blechdächer der Gründerzeit darstellt, so ist sie doch auch Ausdruck einer Lebenspraxis, die nur noch zwischen Privatsphäre und organisierter Öffentlichkeit unterscheidet, zwischen – um es etwas schärfer zu formulieren – Beziehungskiste und Party oder zwischen Autismus und Massenkultur.

Innerhalb dieser Konstellation macht urbaner Raum im klassisch-modernen grossstädtischen Verständnis – also hohe Betriebsamkeit, pulsierendes Leben, gigantische Ausmasse, Lichterspiele, Lärm, Konfrontation verschiedener Schichten und Kulturen usw. – wenig Sinn. Heutige Urbanität ist selektiv, sie schirmt sich ab, beruhigt, grenzt aus. Der Warteckhof erfüllt diese Ansprüche einer Gesellschaft verdeckt operierender Einzelkulturen, mehr noch: setzt sie auch in kommunizierbare städtische Bilder um. Allerdings kann er damit nicht für sich in Anspruch nehmen, als Gegenmodell zu den Zersiedlungstendenzen, zur Stadt auf der Landschaft, ausserhalb des städtischen Weichbildes, aufzutreten. Denn «innerstädtische» Kultur ist ebenso an das Simulacrum Stadt gebunden wie etwa die Stadt der virtuellen, elektronischen Kommunikation. Der Warteckhof ist, mit anderen Worten, nichts anderes als ein Stück sehr sorgfältig komponiertes und wohl dosiertes Stadterlebnis.

Detail Bürogebäude, Wohngebäude und Brauereiturm

Innenhof Bürogebäude

Fotos: Roland Halbe, Stuttgart



Vor diesem Hintergrund gesehen ist der Warteck-Entwurf sehr zeitgemäß. Er liefert einen Zusammenzug von Stadteindrücken, die sich mehr und mehr nur noch über Bilder definieren. Zum Beispiel als harte Schale beim Wohnbau, ein Klinkermauerwerk mit repetitiven Öffnungen. Das Verhältnis von geschlossenen und offenen Partien hält sich hier mehr oder weniger im Gleichgewicht; der Klinker verankert den Bau im Boden. Der Gebäudekörper ist markant konturiert, hebt sich schroff ab vom Baukörper des Geschäftshauses, kompositorisch, materiell und farblich. Beim Geschäftshaus ist die Haut nur Membran, schliesst irgendwelche Flächen, auch einen von aussen her unmöglich zu vermutenden internen Lichthof in einem geschossweise versetzten, ziemlich beliebigen Muster von längsliegenden Öffnungen, ein. Beim Wohnbau hingegen ist die Fassade dominantes Element einer stringenten Distribution – ja sie unterwirft die Distribution stellenweise der Geometrie der Fassade (in den Küchen zum Beispiel, wo die Einbauten wegen der einheitlich durchgezogenen Brüstungshöhe hinter der Fassade zurückversetzt bleiben müssen und einen ambivalenten Bereich zwischen Küchenkombination und Fenster schaffen, oder im Treppenhaus, wo sich Treppenlauf und Fenster überschneiden).

Man kann sich schliesslich fragen, weshalb Wohn- und Geschäftshaus derart unterschiedliche Architekturen zusammenbringen – übrigens auch im materiell-qualitativen Ausdruck; das Äussere des Wohnbaus erscheint wesentlich robuster und sorgfältiger verarbeitet als die vorgehängten Betonplatten beim Geschäftshaus. Geht es darum, die grundsätzlich unterschiedlichen typologischen Bedingungen von Wohn- beziehungsweise Geschäftshaus formal-architektonisch und konstruktiv auszuprägen? Dies würde in das Konzept einer Stadtarchitektur passen, die urbane Multiplizität primär als dichtes Nebeneinander von Einzelteilen und -ereignissen, nicht aber als Verweben von Funktionen und Räumen versteht. Dass die Architektur des Warteckhofs diesbezüglich verhalten operiert, ist – nach dem oben Gesagten – wohl ein Zugeständnis an die heutigen Tendenzen des Auseinandertrenns von Einzelkulturen und der Ausgrenzung des Öffentlichen. Das Unternehmen Warteckhof hätte möglicherweise die Gelegenheit geboten, solchen Tendenzen mit architektonischen Mitteln entgegenzuwirken. C.L.

Treppenhaus Wohngebäude  
Foto: Roland Halbe, Stuttgart

Wohnzimmer mit Blick zur Dachterrasse  
Foto: Hansruedi Disch, Basel

