



**HOCH
PART
ERRE**

Die vier Leben eines Weinlagers

Nur differenzierte Erhaltung bedeutet wirklich nachhaltiges Bauen. Das jedoch verlangt prozessorientierte statt lineare Planung. Esch Sintzel haben es in Basel vorgemacht.

Fotos: Paola Corsini

Benedikt Loderer, Stadtwanderer 26.06.2023 08:06

Der Umbau galt bisher wenig, ein Notbehelf. Unser Terrain war die grüne Wiese, denn wir waren modern und begannen immer alles grundsätzlich neu. Die Tabula rasa, der blankgeputzte Tisch, war unser liebster Spielplatz. Wo schon etwas da war, rissen wir es ab und kümmerten uns nicht um seinen Wert. Wo es einen Wert gab, überliessen wir ihn dem Denkmalschutz. Das waren die glorreichen Jahre der Hochkonjunktur, in denen wir in der Schweiz mehr bauten als alle

Generationen seit den Römern zuvor. Wir türmten la Suisse gonflée auf. Glaubt noch jemand, wir bauten in den nächsten 70 Jahren noch einmal so viel wie in den vergangenen 70? La Suisse doublement gonflée?



Die alten und neuen Stützen prägen die Wohnungen im umgenutzten Weinlager in Basel markant.



Die Stirnfassade führt die Häuserreihe an der Elsässerstrasse weiter.

Umbau also. Das Neue steckt im Vorhandenen. Das klingt überzeugend. Ist es auch wahr? Wer gründlich frage: «Altbau, was kannst du?», kriege eine Antwort. Saxa loquuntur – leider ist der römische Kalauer ein Selbstbetrug. Die Steine schweigen. Beharrlich. Man muss sie zum Sprechen zwingen. Nichts ist offensichtlich, nichts steckt «von Natur aus» drin, alles muss mit Mühe, Neugier und Erfindungskraft im Vorhandenen gefunden werden.

Das Gebot der differenzierten Erhaltung

Es geht ein Ruf durchs Schweizerland: Grau ist aller Beton und golden seine Energie. Die darf nicht länger verschwendet werden. Denn die Bauindustrie verbraucht weltweit die Hälfte der Rohstoffe, und die Schweiz produziert pro Sekunde 540 Kilogramm Bauabfall. Während Sie

diesen Artikel lesen, häufen sich rund 454 Tonnen an. Wer sich den Schutthaufen vorstellt, schaudert und merkt: So kann es nicht weitergehen. Merkt, dass wir anders bauen müssen. Das beginnt mit dem Erbe, auf dem wir sitzen.



Die Rundholzstützen vor der Fassade verweisen auf den Bauprozess.



Die Geschosse wurden durch Holzstützen temporär abgestützt.

La Suisse gonflée, das vorhandene Bauwerk Schweiz, ist kein vorläufig geordneter Bauschutt, sondern ein immenser Wert, den wir pflegen müssen. Darum beginnen wir zaghaft mit differenzierter Erhaltung. Das Prinzip kennen wir längst; die Denkmalpflege hat es uns beigebracht. Sie untersucht, welcher Teil eines Gebäudes historisch wertvoll ist, so bestimmt sie den Schutzzumfang. Den beurteilen ihre Fachleute, und er ist das Ergebnis eines Seilziehens zwischen Denkmalpflege und Investoren. Genau so funktioniert differenzierte Erhaltung. Künftig werden Experten das vorhandene Gebäude untersuchen, festlegen, welche Teile aus Nachhaltigkeitsgründen zu erhalten sind und welche man preisgeben kann: der Erhaltungsumfang. Eins ist von vornherein klar: keine Tabula rasa. Sie ist die schlimmste Krankheit der landesüblichen Bauerei. Nicht nur, weil sie die graue Energie vernichtet, sondern vielmehr, weil sie durch Abriss die Geschichte auslöscht. Leider war bisher, was neu kam, meist schlechter als das, was vorher war. Schlechter heisst: besser gedämmt, höher gebaut, aber banal.

Das Banale ist mit dem Fatalen eng verwandt. Es herrscht der Zustand. Man nennt ihn Aufwertung, und das Ergebnis heisst Agglomeration.

Ein Weinlager und seine Lebensphasen

Ein Beispiel der differenzierten Erhaltung avant la lettre ist der Umbau des Weinlagers in Basel Nord, im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers Lysbüchel im einstigen Industriequartier St. Johann. Geboren wurde das Gebäude 1955 als Coop-Weinlager. Ein massiver Betonbau mit mächtigen Pilzstützen, die 2000 Kilogramm pro Quadratmeter tragen mussten. Ein Massanzug fürs Weinabfüllen mit drei Geschossen über und drei unter dem Erdboden. Das war das erste Leben des Weinlagers. Das zweite hiess Aufstocken und Anbauen. 1973 wurde das Satteldach abgerissen und auf die Betonkonstruktion ein Stahlbau aufgestockt. Alles wurde grösser, tiefer, höher. Weinlager aber blieb das Gebäude. Sein drittes Leben begann 2023, als es seinen Beruf wechselte und ein Wohnhaus wurde. Die Stiftung Habitat hatte das Gebäude gekauft und einen Wettbewerb organisiert, den Esch Sintzel gewonnen haben.



Die Dachterrasse wirkt wie ein Schiffspromenadendeck.



Eine Rue intérieure erschliesst das Erdgeschoss.

Das klingt alltäglich, ist aber ein neues Denken. Wir sind es gewohnt, vor dem Bauen einen Endzustand zu planen. Wir wollen sicher sein, diktieren, was herauskommt. So plante man die beiden ersten Leben des Gebäudes, den industriellen Massanzug, gesteuert durch ein lineares Denken. Es gab ein klar definiertes Ziel, und die Planer suchten den kürzesten und billigsten Weg dorthin. Das dritte Leben aber entstand prozessgesteuert. Darin zeigt sich, dass das Neue nicht im Vorhandenen steckt, nein, es wird hineingesteckt. Allerdings nicht als Endzustand, sondern als «ungefähre Hauptrichtung» (Hermann Czech). Die Bauherrschaft will Wohnungen. Sie sind eine neue, von aussen an das vorhandene Gebäude gestellte Forderung, ein Suchauftrag an die Architekten. Sie müssen die Wohnungen im Vorhandenen finden. Es gibt also beides: die Anfrage von aussen und die Antwort von innen. Da zeigt sich: Die Steine sprechen durch ihren Widerstand.

Betonkonstruktion und wilde Natur

Offensichtlich wird dies an den massiven Betonstützen. Ihnen kann man nicht ausweichen, sie herrschen durch ihre Massivität, ihr Raster ist Befehl. Sie stehen den Wohnungen im Weg, sie wehren sich. Die Architekten knechten sie, indem sie sie befreien. Nicht in die Trennwände eingebunden, sondern mitten in den Wohnungen stehen sie. Diese Regel regiert alle Grundrisse, bestimmt aber auch den Charakter der Wohnungen. Man führt ein Leben im Schutz der Betonbäume. Wo bleibt die differenzierte Erhaltung? Im Abwägen, was stehen bleiben soll, im Festlegen des Erhaltungsumfangs. Der ist erstaunlich gering, im Grunde nur die Betonkonstruktion des ersten Lebens. Doch das allein spart 45 Prozent der grauen Energie eines Neubaus. Die Baukosten allerdings sind gleich. Erhalten ist nicht billiger. Noch sind Abreissen und Wegschmeissen zu günstig. Kostenwahrheit im Abbruchgeschäft? Sie wäre dringend nötig.

Weil eine Bautiefe von 20 Metern zu gross war, sägten die Architekten an beiden Längsfassaden einen Streifen ab, reduzierten die Tiefe auf 17 Meter, was immer noch viel ist für durchgesteckte Nord-Süd-Wohnungen. Die Stahlkonstruktion des zweiten Lebens hätten sie gerne

wiederverwendet, doch sie hatten die Rechnung ohne die Abbruchfirma gemacht. Die hatte keine Zeit für die notwendige Sorgfalt, riss in Windeseile mit mechanischer Rohheit die Profile herunter, die nur noch zum Einschmelzen taugten. Auch die Trapezbleche der Fassaden des zweiten Lebens liessen sich nicht wiederverwenden. Ihre Farbe war giftig und nur durch übermässigen Aufwand zu entfernen. Zwar planten die Architekten, Teile des Altbaus wiederzuverwenden, doch fürs Aussuchen, Sortieren, Aufbewahren gab es auf dem Bauplatz weder Zeit noch Platz. Noch ist Recycling ein Fremdwort. Das erhalten gebliebene Betonskelett umfasst drei Geschosse über, drei unter der Erde. Die tragenden Fassaden sind verschwunden, ihre Aufgabe übernehmen Holzsäulen im doppelten Takt der Betonstützen: Baumstämme von archaischer Kraft, die ein Stück wilde Natur in die Wohnungen bringen. Sie illustrieren auch, was prozessorientiert bedeutet. Die Bäume mussten zwei Jahre vor dem Einbau im schweizerischen Jura geschlagen werden. So viel Zeit brauchen sie, um zu trocknen. Sie werden geschält und in der Länge aufgebohrt, damit sie sich nicht zu sehr spalten. Die Bauherrschaft muss also zwei Jahre vor dem Baubeginn die Bäume bezahlen. Was, wenn das Projekt scheitert? Andersherum formuliert: Sie muss bereit sein, ein Risiko einzugehen.



Ein Café im Erdgeschoss belebt das Lysbüchel-Areal.



Die neuen Fassaden erinnern an die industrielle Vergangenheit des Weinlagers.

Architekten und Bauherrschaft mussten laufend Entscheide treffen. Die ungefähre Hauptrichtung war klar, doch ihre Windungen zeigten sich erst während des Baus. Die Diskussionen erzeugten Reibungswärme; sie produzierte die Prozessenergie, die den Bau voranbringt. Die Dachterrasse etwa, wie das Promenadendeck eines Hochseedampfers wirkend, kam erst später dazu. Ein Kollateralgewinn, ermöglicht durch Prozess- statt Produktdenken. Das

verlangt eine Bauherrschaft, die ihre Arbeit nicht delegiert, die über Bauherrenkompetenz verfügt, sich nicht den Beratern ausliefert. Die Stiftung Habitat sei «ein toller Bauherr» gewesen, sagt Philipp Esch. Es gilt der altbekannte Satz: Gute Architektur braucht gute Bauherren.

In einem blieb die Stiftung Habitat hart: Die Energiebezugsfläche (EBF), die beheizte Fläche pro Person also, durfte die 45 Quadratmeter nicht übersteigen. Darin enthalten sind nicht nur die reinen Wohnflächen, sondern auch solche für die Erschliessung und Gemeinschaftsräume wie Velowerkstatt, Musikraum, Gästezimmer und Ähnliches, wovon es im Weinlager 3 genug gibt, denn es galt die Regel: knapp in den Wohnungen, grosszügig in den Gemeinschaftsräumen. Das Achsmass der Betonpfeiler beträgt sechs Meter, das der Zimmer drei. Diese Wohnungen lassen sich nicht vermieten, raunzt der Immobilienprofi. Sie sind überbegehrt, antwortet Habitat. Ein Besuch beweist: Die Wohnungen sind hinreissend, vor allem die mit fast vier Meter Lichthöhe. Nie würde ein vernünftiger Architekt heute so hohe Wohnungen vorzuschlagen wagen. Die Raumhöhe ist eine Erbschaft, ein Geschenk aus dem ersten Leben, sie entschädigt für alle Enge. Die Steine haben gesprochen. In der Industriesprache, die als Wohnrede eine Bereicherung ist.

Der architektonische Wille

Die Beschränkung der EBF zwingt zu sparsamer Erschliessung. Vier Treppenhäuser mit Lift sind in den Betonkern eingeschnitten, was auch den grössten Eingriff in den Bestand darstellt. Nur die zwei äusseren führen bis zur grossen Dachterrasse, die inneren zwei reichen nur bis ins dritte Obergeschoss. Dort bedienen sie eine Rue intérieure, die Maisonettewohnungen erschliesst. Eine ähnliche Rue intérieure durchstösst das Parterre, sodass vier Geschosse nur durch zwei Korridore erschlossen werden. Das fünfte, das Dachgeschoss, hat einen Laubengang.



Blick in den Wohnraum während dem Einzug der Mieter.

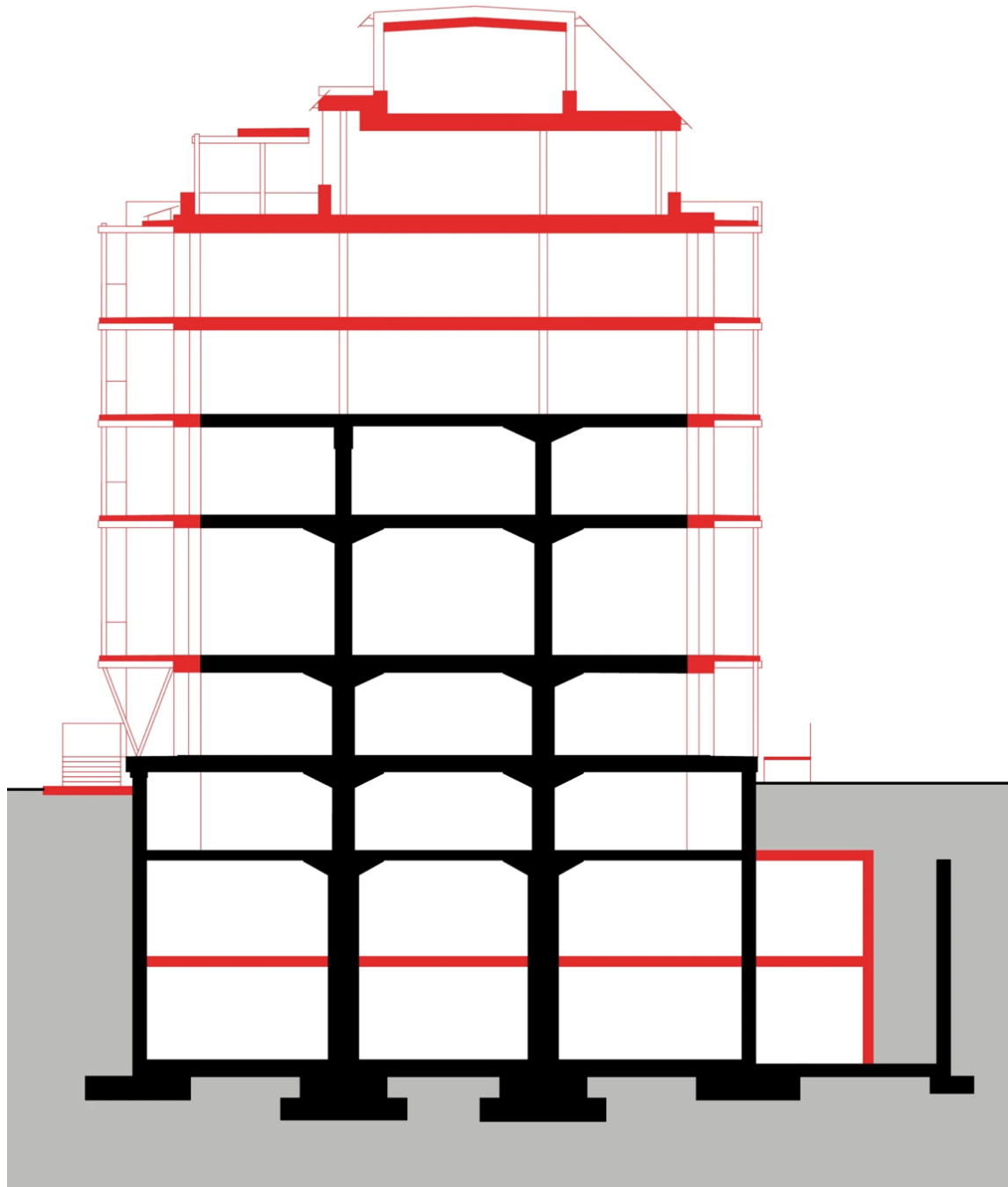
Die neuen Fassaden erinnern an die industrielle Vergangenheit des Weinlagers. Ein Stahlgestell steht frei vor der raumhohen Fensterwand, gestützt von den Kellerwänden aus dem ersten Leben. Man sieht es der Konstruktion an: Sie ist zum Auseinandernehmen und gehorcht einem weiteren Gebot der differenzierten Erhaltung: Denke beim dritten Leben bereits an das vierte. Denn das vierte Leben kommt bestimmt, sagt die differenzierte Erhaltung.

Aus einem Industriegebäude ist ein Wohnblock geworden. Ruppig, edelroh und trotzdem verfeinert. Nichts daran ist zufällig, nichts zurechtgestutzt, überall spürt man den architektonischen Willen. Esch Sintzel geben nichts aus der Hand. Sie haben sich durchgesetzt, zeigen, dass auch der Umbau Architektenhandwerk erfordert. Die Stiftung Habitat setzt strenge

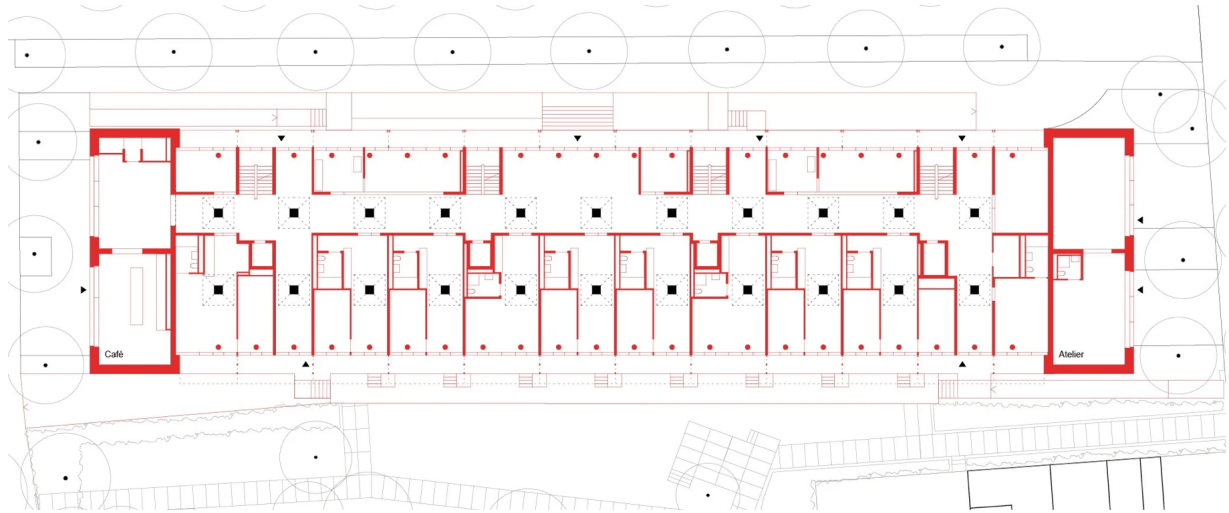
Regeln, was Kosten, Flächen, Belegung, Wohnungsschlüssel angeht. Sie baut für die Benachteiligten. Zusammen haben sie erreicht, was Philipp Esch «die Schönheit als sozialen Begriff» nennt.



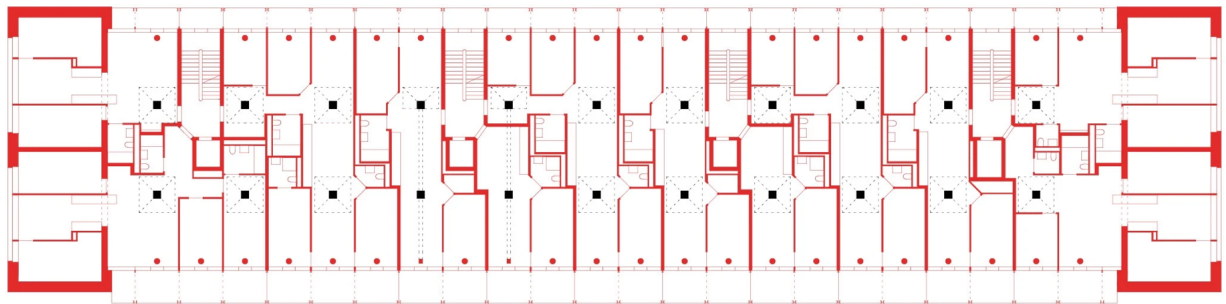
Situation



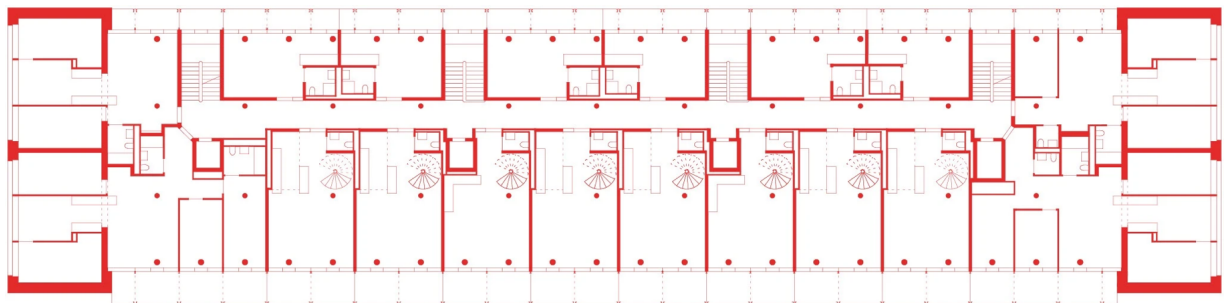
Querschnitt



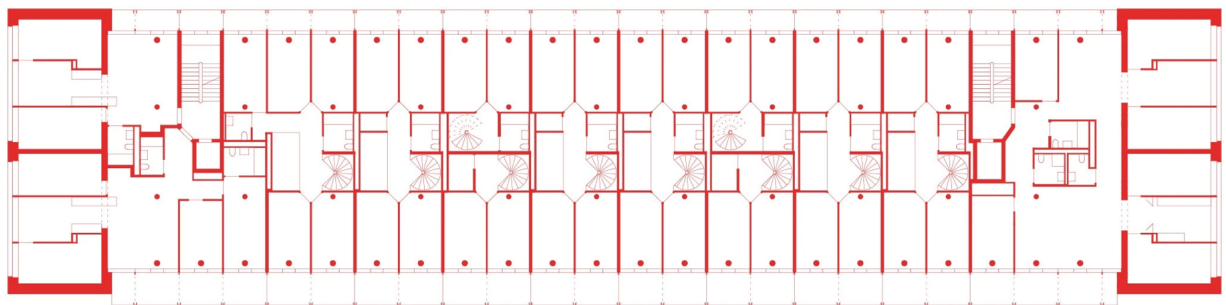
Erdgeschoss mit Umgebung



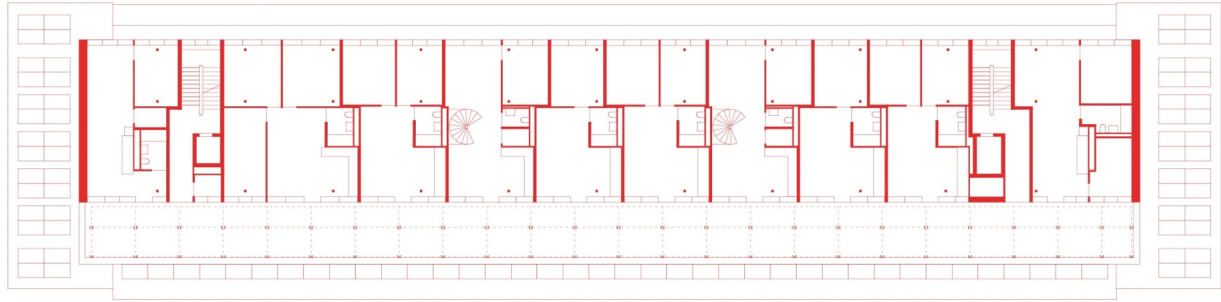
1. und 2. Obergeschoss



3. Obergeschoss mit Rue intérieure



4. Obergeschoss



5. Obergeschoss mit Laubengang

Umnutzung «Wohnen im ehemaligen Weinlager», Basel, 2023

Weinlagerstrasse 11, Basel

Bauherrin: Stiftung Habitat, Basel

Architektur: Esch Sintzel, Zürich

Baumanagement, Bauleitung: Proplaning, Basel

Landschaftsarchitektur: Stauffer Roesch, Basel

Bauingenieurwesen: Aerni + Aerni, Zürich; Aegerter Bosshardt, Basel

Bauphysik, Akustik: Gartenmann Engineering, Basel

Signaletik: Büro Berrel Gschwind, Basel

Farbberatung: Archfarbe, Andrea Burkhard, Zürich

Auftrag: Studienauftrag im selektiven Verfahren, 2018



Benedikt Loderer, Stadtwanderer

Architektur **Umbau** **Basel** **Hintergrund**

[Mehr zum Thema](#)

Hochparterre

Juniausgabe 2023

Kommentare

Andreas Konrad 27.06.2023 22:12

Ein vorhandener Mocken, ein strenges Kostendach, und ein Architekturbüro, das daraus ein Stück Architektur macht. Hervorragend ! «Leider war bisher, was neu kam, meist schlechter als das, was vorher war. Schlechter heisst: besser gedämmt, höher gebaut, aber banal. Das Banale ist mit dem Fatalen eng verwandt. Es herrscht der Zustand. Man nennt ihn Aufwertung, und das Ergebnis heisst Agglomeration.» Genau ! Das Mittelland ist vollgefüllt mit banaler, hingeschmissener Wegwerfarchitektur, die nur auf ein zweites Leben wartet. Auf Überarbeitung, mit feinem Strich und gestalterischem Können. Auf, Genossen !