



Andere Ex-Bierräume

Ehemalige Brauereien sind Gebäudewundertüten. Sie liegen zentrumsnah und bieten viel Raum für verschiedene Nutzungen. Ein Blick auf sieben Umnutzungsprojekte.

Text:

Thomas Müller

Da schluckten die Basler leer: Die Brauerei Feldschlösschen aus Rheinfelden gab im Herbst 1988 bekannt, dass sie die Basler Brauerei zum Warteck übernehmen und deren Produktion in den Aargau verlegen werde. Verkauft wurde nur das Getränkegeschäft, die Liegenschaften blieben im Besitz der Basler, so auch das Brauereiareal unweit des Wettsteinplatzes mit gut 17 000 Quadratmetern.

**Warteck Basel**

Der Verkauf markierte den Beginn einer Serie von Brauereiübernahmen mit Stilllegung. Der Weg zur gelungenen Umnutzung der attraktiven innerstädtischen Branchen erwies sich oft als holprig, wie das Warteck-Areal zeigt. Zwar vergab die Eigentümerin zügig einen Direktauftrag an Suter & Suter, das Architekturbüro eines ihrer Verwaltungsräte. Sein renditeoptimiertes Projekt scheiterte aber an der überschrittenen Ausnutzungsziffer, ein zweites am sorglosen Umgang mit der alten Bausubstanz.

Der Durchbruch gelang mit dem dritten Projekt, verfasst vom Basler Architekturbüro Diener & Diener. Der Entwurf setzte auf zwei neue Solitärbauten, die öffentlichen Raum zulassen, statt auf eine Blockrandbebauung mit geschlossenem Hofraum. Nicht mehr nur Sudhaus, Wasserturm und Kesselhaus, sondern auch Malzsilo, Treberlager, Maschinenhaus und der Kamin sollten nun erhalten bleiben. Doch die von den Investoren geforderten teuren Loftwohnungen erschienen Roger Diener weder realistisch noch sinnvoll. Er vermittelte – eigentlich

irrwitzig – den Kontakt einem Kollektiv von Künstlern, Handwerkern und früheren Häuserbesetzern, die sich im Autonomen Jugendzentrum und der besetzten Stadtgärtnerei gefunden hatten und inzwischen als legale Zwischennutzungsmieter in der ehemaligen Garage Schlotterbeck autonome Arbeits- und Lebensmodelle erprobten.

Zuerst als Bieridee belächelt kam die kulturelle Nutzung des Industriedenkmals durch dieses Kollektiv 1993 tatsächlich zustande. Rund 2300 Quadratmeter wurden dazu in die Stadt- und Dorfbildschutzzzone umgeteilt, zu einem symbolischen Franken pro Jahr an den «Werkraum Warteck pp» (pp steht für permanent provisorisch) vermietet und später geschenkt. Zwanzig Jahre nach dem Einzug nutzen heute über vierzig Mieterinnen und Mieter die soziokulturelle Werk- und Begegnungszone.

Der Clou an dieser Lösung: Um die fehlende Rendite zu kompensieren, vereinbarte die Stadt mit der Eigentümerin einen Nutzungstransfer: Spezielle Bauvorschriften erlaubten auf dem restlichen Areal eine höhere Nutzungsdichte mit fünf statt vier Vollgeschossen und bloss vierzig statt fünfzig Prozent Freifläche. So stimmte die Rechnung für die Warteck Invest. Sie realisierte etliche Jahre später auf einer verbleibenden Parzelle noch das Projekt «Stadt-wohnen Alemannengasse». Die 76 Eigentumswohnungen und -häuser waren 2004 verkauft.

**Hürliemann Zürich**

Die Brauerei Hürliemann in Zürich fusionierte 1996 mit



Feldschlösschen. Gewitzt durch die Basler Erfahrungen setzte die Stadt Zürich für das vier Mal grössere Areal früh eine «offene, kooperative Planung» durch, die nebst der Bauherrschaft, den planenden Büros und den Behördenvertretern auch Experten für Städtebau, Verkehr und Baurecht miteinbezog. Für die einzelnen Abschnitte wurden Architekturwettbewerbe ausgeschrieben. Das Ergebnis ist ein gestyltes Quartier, das seinen Charakter im industriellen Chic sucht.

Gebäude mit vergünstigten Mieten oder gar zum Nullpreis für nicht etabliertes Kulturschaffen sucht man hier vergebens. Das ehemalige Tiefkühlhaus von 1931 wurde in Lofts umgebaut und erhielt Wohnbauten gehobenen Stils als Nachbarn. Um den Brauereiplatz gruppieren sich eine Seniorenresidenz und Bürohäuser, der bekannteste Mieter ist Google. Den alten Malturm ersetzt ein Wohngebäude mit identischen Dimensionen und Luxuslofts für bis zu sechs Millionen Franken. Erhalten blieben die ehemaligen Abfüllanlagen und Stallungen, in den langgezogenen Backsteinbauten sind heute schicke Läden eingemietet. Auch ein Thermalbad findet sich auf dem Areal, das Sudhaus wiederum wurde zum Boutiquehotel umgebaut.

**Hochdorf**

In kleinerem Massstab spielte sich im Luzerner Seetal ein ähnlicher Prozess wie auf dem Basler Warteck-Areal ab: 1988 kaufte Feldschlösschen das Getränkegeschäft der Brauerei Hochdorf. Die Behörden reagierten flink und erwarben in einem Konsortium mit der Luzerner Kantonalbank und zwei Baufirmen das rund 12 000 Quadratmeter grosse Areal. Das Luzerner Architekturbüro Hanspeter Lüthi+Andi Schmid reichte im Ideenwettbewerb ein überzeugendes Projekt ein und erstellte einen Bebauungsplan für die Gesamtfläche.

Dieselben Architekten erhielten in der Folge den Auftrag für das Projekt auf der Parzelle der Gemeinde, die gut ein Drittel der Gesamtfläche umfasst. Entstanden ist

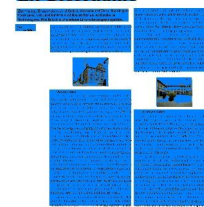
dort ein Kulturzentrum, das sich um den neuen, grosszügigen Dorfplatz gruppiert. Ein winkelförmiger Neubau umfasst einen Saal für 700 Personen, ein Restaurant, die Bibliothek und die Ludothek. Der charakteristische alte Brauturm wird sanft saniert und um eine Erschliessungsschicht mit Treppenhaus und Lift ergänzt. Drinnen liegt ein Vereins- und Veranstaltungslokal und ein Jugendraum, und für ein abwechslungsreiches Kleinkunstprogramm sorgt der Verein «Kultur i de Braui».

**Gurten Bern**

Auch die Bierproduktion am Fuss des Berner Hausbergs Gurten ist ein Opfer der Konzentration auf dem Biermarkt: 1996 wurde die Produktion nach Freiburg verlegt, seit 2011 braut Feldschlösschen das Gurten-Bier. Als Wahrzeichen des Areals bleiben das Sudhaus und der Kamin ebenso bestehen wie weitere Gebäude. Diese Altbauten werden sanft saniert und bieten Raum für Künstler, Gewerbler und Dienstleister. Im Neubau «Quellfrisch» entstehen Eigentumswohnungen mit hochwertigem Ausbaustandard und Aussicht über Bern.

**Haldengut Winterthur**

Etwas weniger zentrumsnah liegt in Winterthur das Haldengut-Areal. Neun Jahre nach dem Verkauf an die niederländische Heineken erfolgte 2002 die Einstellung der Produktion. Auf einem Teil des Areals wurden 130 Miet- und 70 Eigentumswohnungen realisiert. Der grösste Teil entfällt auf Neubauten östlich und westlich der alten Brauerei mit ihrem Hochkamin als Wahrzeichen.



Die denkmalgeschützten Bauten wie das Sudhaus beherbergen Gewerberäume, Ateliers und Loftwohnungen. Erhalten blieben auch die alten Malzsilos und das Kesselhaus sowie die Fabrikantenvilla.

Anders als Roger Diener in Basel setzten die Architekten des Ateliers WW die Vorgabe der teuren Lofts um, mit dem Resultat, dass die grössten Wohnungen mit monatlichen Mietzinsen von über 10 000 Franken leer standen und in kleinere Einheiten umgebaut werden mussten. Den zweiten Teil des Brauereigeländes, flächenmässig knapp ein Drittel, hat Heineken dem Kanton verkauft, der es als Landreserve für das benachbarte Kantonsspital hält. Doch vorläufig braucht die Brauerei diese Fläche noch und ist nun Mieterin des Kantons. Foto: Thomas Aus der Au



Salmen Rheinfelden

Wer «Bier» und «Rheinfelden» sagt, denkt zunächst an Feldschlösschen. Doch es gab noch eine andere Brauerei – Salmenbräu, deren Anfänge bis 1799 zurückreichen. Als Gründungspartner der Sibraholding hiess Salmenbräu ab 1971 Cardinal; der kam zwanzig Jahre später unter das Feldschlösschendach. 2002 wurde der Betrieb ins Feldschlösschen verlegt, und heute entsteht im Auftrag der PSP Swiss Property auf dem fast 400 Meter langen Areal der Salmenpark. Im Projekt der Architekten des Ateliers WW bleiben historische Elemente wie das Malzsilos, das Waldhaus und die Ufermauer erhalten. Der Salmenplatz bildet als urbaner Raum das Herz der Anlage, daran angelagert sind die Wohn- und Geschäftshäuser mit einem Alters- und Pflegezentrum sowie einer Ladenpassage.



Cardinal Freiburg

Die Brauerei Cardinal in Freiburg im Üechtland wurde 1991 an Feldschlösschen verkauft, 2010 fiel der Entscheid zur Einstellung der Produktion. Im Folgejahr kauften Stadt und Kanton Freiburg das Gelände für 21,5 Millionen Franken, um dort den CO₂-neutralen Innovations- und Technologiepark «Blue Factory» einzurichten. Nur 600 Meter vom Bahnhof entfernt will man dort im Bereich Biomedizin, Materialtechnik, Nanotechnologie, Zero-Carbon-Technik und IT-Sicherheit in den kommenden Jahrzehnten Hunderte von neuen Arbeitsplätzen schaffen.

Zwei Dutzend Start-ups sind bereits als Zwischenutzer eingezogen, und im Sommer 2013 verwandelte sich die ehemalige Flaschenabfüllerei in eine Bühne für die Strawinski-Oper «Mavra». Im März 2013 stellten die Sieger des Städtebauwettbewerbs, das Zürcher Büro Brockmann Stierli, ihr Projekt «Steamboat» vor. Derzeit laufen die Arbeiten am Masterplan. Ziel ist ein Baubeginn im Jahr 2015. Ob Kultur auf dem Gelände Platz finden wird, ist noch offen, der Musikclub Fri-Son jedenfalls hat sein Interesse angemeldet. Foto: Romano Riedo