



## Revitalisierung mit denkmalpflegerischen Mitteln

Umnutzung des letzten alten Färberei-Ensembles in Basel, Rheingasse 31/Utengasse 32

Thomas Lutz

Barocke Bauelemente und klassizistische Noblesse, mittelalterliche Giebelmauern und frühindustrielle Gebäude prägen das von der Stiftung Habitat 2013–2016 sanierte Ensemble Rheingasse 31/Utengasse 32. Ziel war die denkmalverträgliche Instandsetzung des ehemaligen Färbereibetriebs für die Verwaltung der Stiftung und für Wohnzwecke. Die Architektur hat ihren gewerblichen Charakter trotz Erweiterungen und Umbauten über Jahrhunderte bewahrt – und stellt damit eine Besonderheit in der Kleinbasler Altstadt dar.

### Reiche Baugeschichte

Das Anwesen setzt sich aus zwei dreigeschossigen, die Strassenzeile gegen den Garten des Arbeitsamts abschliessenden Vorderhäusern, zwei rückwärtigen, zweigeschossigen Seitenflügeln, einem gepflasterten Hof sowie zwei kleinen Hintergebäuden zusammen. Es handelt sich um das einstige Areal der städtischen Ziegelei, die hier vom 14. bis 17. Jahrhundert in Betrieb war. Die bauliche Gestalt dieser Gruppe geht im Wesentlichen auf eine schrittweise Anpassung der älteren Anlage zurück, welche die Färberdynastie Lotz zwischen 1834 und 1855 zur Einrichtung einer Seidenfärberei vornahm. Dabei sind mittelalterliche und frühneuzeitliche Baustrukturen einbezogen worden. Das in der Stadtbild-Schutzzone

gelegene Ensemble ist wegen seines geschichtlichen, bauhistorischen, typologischen und städtebaulichen Zeugniswerts als hochrangiges Denkmal einzustufen. Das Vorderhaus linkerhand ist an seiner klassizistischen Fasadengestalt als Wohnhaus des einstigen Fabrikherrn kenntlich und hat im Innern die alte Raumstruktur mit gediegenem Ausbau aus der Zeit um 1840 bewahrt (u. a. Täferungen, Parketts und Stuckprofildecken). An seiner Stelle befand sich im Mittelalter ein Stadthof des Colmarer Klosters Unterlinden. Das andere Vorderhaus hatte in der Vergangenheit wechselweise Wohn- und Gewerbenutzung und weist im Erdgeschoss eine Durchfahrt auf, deren korb-bogige Portale 1671 datiert sind. Den langgestreckten Flügelbau hinter Nr. 31 liess Friedrich Lotz 1834 als Färbereilokal errichten und 1854 durch eine tonnengewölbte Decke über dem Erdgeschoss sichern. Eine ähnliche Struktur weist der südliche Flügel aus derselben Epoche auf, der sich durch ein vierjochiges Gewölbe mit flach gespannten Kappen über dem Erdgeschoss auszeichnet. Er findet seine bauliche Fortsetzung in Gestalt eines kleinen Gewölbebaus, der speziellen Färbereizwecken diente. An die Utengasse grenzt ein schlichtes zweigeschossiges Haus mit Krüppelwalm in Architekturformen der Zeit um 1800.

### Denkmalpflege und Planung Hand in Hand

Die Gebäude gelangten nach Auszug der Färberei zu Beginn des 20. Jahrhunderts in städtischen Besitz und waren seither als Gewerbelokale und Wohnraum vermietet. Sie wurden als Objekt mit er-



Das Gebiet zwischen Rheingasse und Utengasse auf dem Vogelschaubild der Stadt Basel von Matthäus Merian d. Ä., 1615/17. Rot markiert ist das Areal der städtischen Ziegelei mit der Vorgängerbauung der heutigen Anlage.

Linke Seite: Blick durch das Hofareal des instandgesetzten Gebäude-Ensembles der ehemaligen Lotz'schen Färberei Richtung Rheingasse. Zwischen den alten Färbereitrukten wurde im 1. Obergeschoss eine neue Passerelle errichtet.

heblichem Sanierungsbedarf 2010 an eine neue Eigentümerschaft abgegeben, wobei denkmalpflegerische Rahmenbedingungen auf der Basis einer vorangegangenen Studie zum Zug kamen. Nach sorgfältiger Auswahl der Planer erfolgte eine ebensolche Projektierung für die künftige Mischnutzung als Verwaltungssitz der Stiftung Habitat und als Wohnraum. Die denkmalpflegerische Konzeption für die Wiederbelebung des vernachlässigten Ensembles richtete sich im Wesentlichen auf die grösstmögliche Bewahrung des erhaltenswerten Bestands einerseits und das insgesamt rücksichtsvolle Vorgehen sowie die gute Integration notwendiger Hinzufü-



Hinter den Fassaden befinden sich sorgfältig instand gesetzte und fallweise im Ausbau ergänzte Innenräume.  
 Oben: Gewölbtes Erdgeschoss im nördlichen Flügelbau. Transparente Einbauten gliedern das Innere der einstigen Färbereilokale.  
 Unten: Im Trakt an der Rheingasse sind mehrere schmale Altbauten ablesbar. Im Bild die neuentdeckte und restaurierte Rankendecke aus dem 17. Jahrhundert.  
 Ganz unten: Die Wohn-Obergeschosse werden durch einen mehrheitlich schlichten, traditionsgebundenen Innenausbau geprägt, der rücksichtsvolle Reparaturen und Ergänzungen erfahren hat.



gungen andererseits. Zu diesem Zweck wurde auch die Bauforschung aktiv, die stufenweise – von Sondagen in der Planungsphase bis zu baubegleitenden Untersuchungen und Dokumentationen – die umfangreichen Baulichkeiten untersuchte und den historischen Bestand aus den Um- und Neubauten herauschälte. Die Bau- und Nutzungsgeschichte des Anwesens konnte damit in wesentlichen Punkten konkretisiert werden. Vor allem aber wurden dadurch wichtige Erkenntnisse gewonnen, die sowohl für die denkmalpflegerische Beurteilung der historischen Bausubstanz als auch – in Abhängigkeit davon – für die Ausführungsplanung eine wesentliche Grundlage schufen. So zeigte sich beispielsweise, dass im südlichen Vorderhaus – bis vor Kurzem Nr. 33 – erheblich mehr materielle Überlieferung der mittelalterlichen/frühneuzeitlichen Vorgängerbebauung steckte als bisher angenommen. Dazu zählt eine mittelalterliche Brandmauer im Binnenbereich des Hauses, an der sich ein für Basel äusserst seltener Beleg für die einstige Eindeckung mit

Hohlziegeln erhalten hat – eine Technik, die in der Stadt bereits im 15. Jahrhundert aus der Mode kam. Auch ist ein Zusammenhang mit der auf dem Areal betriebenen Ziegelei nicht unwahrscheinlich. Die Projektbeteiligten reagierten auf diese wertvollen Erkenntnisse mit einer Planmodifikation, um zugunsten der sehr alten Bauzeugnisse einen zur Erschliessung der oberen Dachgeschossebene vorgesehenen Eingriff zu minimieren. In ähnlicher Weise gelang es, den statisch bedenklichen Südgiebel des Hauses zu retten: Dessen oberer Teil war zunächst zur Erneuerung vorgesehen, nach Feststellung seines mittelalterlichen Ursprungs und seiner bauhistorischen Wertigkeit konnte er jedoch mittels einer stabilisierenden Zusatzkonstruktion gesichert und beibehalten werden. Über diese beiden Beispiele hinaus flossen die bauarchäologischen Aufschlüsse in zahlreiche Detailentscheidungen ein: von der Lokalisierung von Türdurchbrüchen über den Umgang mit Bestandteilen der Baukonstruktion und -ausstattung bis hin zur Freilegung und Restaurierung bisher verborgener Raumdekorationen.

#### Umfassende Instandsetzung

Die Ausführung der Gesamtanierung in zwei Bauetappen umfasste den Ausbau der Flügel unter Respektierung der Grossräume und deren Verbindung mittels einer Passerelle, die Anfügung eines zusätzlichen Treppenhauses zwischen den nördlichen Hoftrakten, eine komplette Instandsetzung des Äusseren sowie die Hinzufügung neuer Dachaufbauten. Im Weiteren wurden die Innenräume des Vorderhauses restauriert, die Fenster erneuert, der Südgiebel statisch gesichert, eine Aussendämmung angebracht sowie zusätzliche Fenster gegen das Arbeitsamt ergänzt. Der Ausbau der Dachgeschosse, die Restaurierung einer barocken Rankendecke und schliesslich die Neugestaltung des Hofes komplettierten die umfangreichen Arbeiten.



Der Gebäudekomplex der ehemaligen Lotz'schen Färberei gegen die Rheingasse nach Abschluss der Instandsetzungsarbeiten. Links das 1839 klassizistisch überformte Wohnhaus des Fabrikherrn (ehemaliger Unterlindenhof), rechts das 1855 aus zwei Häusern vereinigte Verwaltungsgebäude mit Durchfahrt von 1671.

<b>Dauer</b>	2013-2016
<b>Bauherrschaft</b>	Stiftung Habitat
<b>Architekten</b>	Kräuchi Architekten ETH SIA, Basel, Men Kräuchi, Yuka Nishiyama
<b>Restauratoren</b>	Gregor Mahrer, Witterswil; Andrea Amrein, Atelier für Restaurierung, Basel
<b>Bauberatung</b>	Kantonale Denkmalpflege, Rebekka Brandenberger, Thomas Lutz
<b>Bauforschung</b>	Kantonale Denkmalpflege, Frank Löbbcke, Hans Ritzmann
<b>Denkmalkategorie</b>	Schutzzone