

hotel | building | design

2022 **architektur**
international

SWISS LIFE ARENA, ALTSTETTEN/ZÜRICH
CARUSO ST JOHN ARCHITECTS, ZÜRICH/LONDON

„OTTO'S SKYBAR“ IM LINDNER CONGRESS HOTEL DÜSSELDORF
LINDNER ARCHITEKTEN, DÜSSELDORF/GEPLAN DESIGN, STUTTGART



ERFOLGREICH REVITALISIERT

Räbgass Center, Basel

Mint Architecture, Zürich



OBJEKT

Räbgass Center, Basel

ARCHITEKT

Mint Architecture, Zürich
(www.mint-architecture.ch)

AGENTUR

vademecom ag, Zürich
(www.vademecom.com)

FOTOS

Mint Architecture

U.A. BETEILIGTE FIRMEN

Willi Egloff AG
CH-5432 Neuenhof

Das Räbgass Center in Basel steht exemplarisch für die Entwicklung vieler in den 1980er-Jahren erbauten Einkaufszentren. Das im Herzen des Stadtteils Kleinbasel gelegene Gebäude beherbergte bis Mitte der 90er-Jahre das Warenhaus Jelmoli. Nach dessen Auszug und aufgrund der Lage nahe dem Claraplatz, der bis vor ein paar Jahren mit Imageproblemen zu kämpfen hatte, verlor das Zentrum für Mieterinnen und Mieter an Attraktivität und vermochte auch architektonisch und baulich den geforderten Standards nicht mehr gerecht werden. Als sich 2017 schließlich eine der großen Detailhandelsketten als neue Mieterin für das Räbgass entschied, kam der Prozess einer grundlegenden Sanierung in Gang. Dank erfolgreicher Revitalisierung der Retailflächen, einem mit neuen hochwertigen Wohnungen ausgebautem Dachgeschoss und einer nachhaltigen

Gebäudesanierung verleiht Mint Architecture der Immobilie ein Second Life. Als Architekturbüro mit Expertise in der Revitalisierung kommerziell genutzter Bestandsimmobilien und Retailflächen befassten sich die Spezialisten und Architekten in einer umfassenden Analyse sowohl mit der Nutzung als auch mit einer nachhaltigen Sanierung der Immobilie inklusive des dreigeschossigen Parkhauses. Mit Blick auf eine ökonomische und ökologische Aufwertung empfahlen sie eine Mischnutzung, einhergehend mit einer Totalsanierung der veralteten Gebäudetechnik sowie der ursprünglichen Fassade aus Waschbeton. Während im Einkaufszentrum mit neuer Aufteilung und baulichen Eingriffen die Retailflächen aufgewertet und die Mall modernisiert wurden, wird das Gebäude durch die Nutzung des Dachgeschosses zu einer Mixed-Use-Immobilie weiterentwickelt. So



sind in dem bisher nur als Lüftungszentrale und Lager genutzten über 850 Quadratmeter großen Hohlraum moderne Loftwohnungen entstanden.

HELLES AMBIENTE

Mit der Neuauslegung der Gesamtfläche erhalten die drei Hauptmieter des Råbgass Einkaufszentrums auf den drei Retailtagen großzügige Verkaufsflächen. Sie umsäumen die komplett sanierte Mall, die durch die Versetzung des Eingangs und der Rolltreppe sowie durch den Einsatz von Glas und zusätzlichen Fensterfronten ein großzügiges und helles Ambiente erhalten hat. Dazu tragen auch die neue leistungsstarke LED-Beleuchtung, eine durchgängige Signaletik und eine schlichte, zeitlose Materialisierung bei. Das in die Jahre gekommene Einkaufszentrum bietet durch die Revitalisierung harmonische Raumverhältnisse mit guter Sichtbarkeit der Mieterinnen und Mieter sowie einfachen Zugängen zu den Geschäften. Dank der Auffrischung der Fassade und neuem Brand Design lädt das Einkaufszentrum innen wie außen zu einem Besuch ein.

ATTRAKTIVER WOHNRAUM

Dieser Wertigkeit gerecht werden auch die von den Architekten entworfenen Lotwohnungen im Dachgeschoss. Während fünf der sechs unterschied-

lich großen Wohnungen durchgängig offen mit je einem Patio und Terrasse gestaltet sind, verfügt die größte zusätzlich über ein abgeschlossenes Schlafzimmer und eine großzügige Dachterrasse mit Abendsonne. Es entstehen attraktive Wohnräume, die durch einen separaten Lift zugänglich gemacht werden und mit hohen Räumen sowie schlichten und hochwertigen Materialien bestechen. So wird die loftige Kühnheit des Raumes durch ein warmes Eichenparkett leicht durchbrochen. Silber gestrichene und die Technik freilegende Betondecken sowie Patio- und Terrassenplatten aus Beton verleihen den Wohnungen Großstadtflair. Dazu trägt auch die puristische Linienführung bei, die sich beispielsweise in den dezent dunkelblauen Küchenelementen wie auch den schnurgeraden Leuchtschienen widerspiegelt. Großzügige Bäder und Gästetoiletten, gänzlich in grauem Stein und schwarz gehalten, runden die Innenarchitektur der Wohnungen ab.

SECOND LIFE

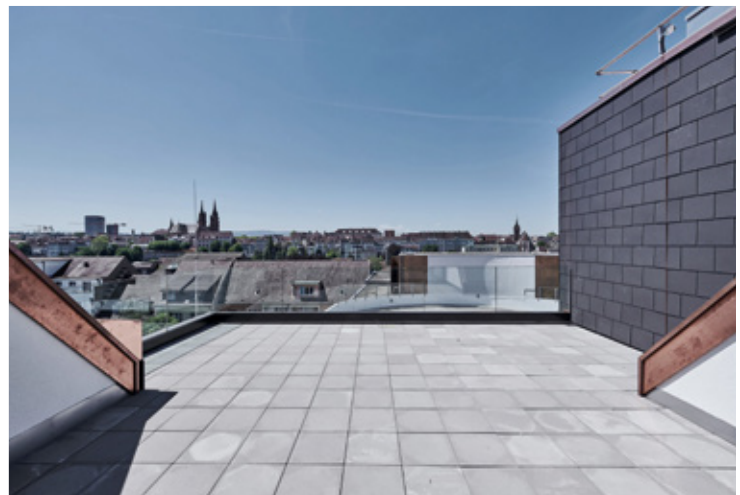
Mint Architecture sanierte die Bestandesimmobilie bis auf die Fassade nach modernsten Nachhaltigkeits- und Minergiestandards, baute im Zuge des Dachausbaus einen Solarpark und berücksichtigte die von der Stadt geforderten Bestimmungen zur Erhöhung der Biodiversität. Die Maßnahmen



umfassten die Teilbegrünung des Daches, für welche ein spezifisches, auf die Region abgestimmtes Substrat verwendet wurde. Außerdem wurden auf dem Dach neben dem Solarpark partiell unterschiedlich hohe Substratbereiche aufgeschüttet und Hügel aus Astwerk angelegt, um den Bodentieren Rückzugsorte zu bieten und die Standortvielfalt zu fördern.

Die besonderen Herausforderungen, die sich den Architekten bei den Bauarbeiten boten, zeigen sich unter anderem darin, dass das Einkaufszentrum im laufenden Betrieb modernisiert wurde und für die Erstellung der Wohnungen vorab eine gewaltige Menge Beton aus dem früheren Mansardendach herausgeschnitten werden musste. Die nachhaltige Sanierung des Rägass

Centers und die erfolgreiche Revitalisierung durch Mischnutzung haben dem über 40-jährigen Bau ein zweites Leben eingehaucht. Die baulichen Eingriffe, allen voran die Entwicklung von neuem Wohnraum, sorgen für einen stimulierenden Mietermix, werten die Gebäudequalität auf und erhöhen die Frequenz von Einkaufszentrum und Parking. Die durch die Loftwohnungen zusätzlich bewirtschaftete Fläche steigert den Wert und die Qualität der Immobilie und bietet in einem wiederbelebten Quartier neuen attraktiven Wohnraum, der in kurzer Zeit vermietet werden konnte. Mint Architecture zeichnete für alle Phasen in diesem zeitlich anspruchsvollen Sanierungs-, Revitalisierungs- und Entwicklungsprojekt verantwortlich. Das Architekturbüro analysierte, entwarf und



realisierte das Gesamtprojekt und übernahm als Generalplaner die Bauleitung, inklusive Termin-, Kosten- und Ausführungsplanung.

MINT ARCHITECTURE

Mint Architecture baut im Bestand und belebt Räume und Immobilien im Einklang von Nutzung, Gestaltung und Nachhaltigkeit. Das Strategie- und Planungsbüro deckt alle Phasen eines Projektes ab und verfügt über Expertise in den Märkten Commercial & Mixed Use, Retail & Lifestyle, Gastronomie & Hospitality, Office & Headquarter sowie Banking & Finance. Es wurde 1995 gegründet und ist seit 2019 ein Tochterunternehmen des europaweit agierenden Planungsbüro ATP architekten ingenieure. ■

Willi Egloff AG
Schreinerei | Innenausbau | Küchen

Vielseitig, flexibel und spontan!
www.egloff-schreinerei.ch

Willi Egloff AG | Bankstrasse 11 | CH 5432 Neuenhof
info@egloff-schreinerei.ch