

FOKUS
DANIEL
SÄGESSER
IM INTERVIEW →

— 04

IMMOBILIEN-
POLITIK
FLASCHENHALS
LADEINFRA-
STRUKTUR

— 12

IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
TEUER LAND
IN SICHT

— 14

BAU & HAUS
PHOTOVOLTAIK
BOOMT IN DER
SCHWEIZ

— 44

SOLARSTROM
VOM HAUSDACH



EINE ERFOLG- REICHE METAMORPHOSE

Das Rägass Center in Basel steht exemplarisch für viele Einkaufsmeilen. Nach florierenden Jahren verliert es aufgrund der Lage und überholter Architektur an Attraktivität und Glanz. Die Revitalisierung verleiht dem Center ein zweites Leben. **TEXT – MICHAEL MERZ***



Bild unten: Dank Fassadenaufrischung und neuem Brand Design lockt das Gebäude innen wie aussen Besucher an. Bild links unten: Hohe Fensterfassaden bieten den Gebäudemietern mehr Komfort durch viel Licht.



BILDER: MINT ARCHITECTURE AG

► EIN ZWEITES LEBEN

Das im Kleinbasel gelegene Einkaufszentrum Rägass Center beherbergte bis Mitte der 1990er-Jahre das Warenhaus Jelmoli. Nach dessen Auszug und aufgrund der Lage nahe des Claraplatzes, der über Jahre mit Imageproblemen zu kämpfen hatte, verlor das Center für Mieter zunehmend an Attraktivität. Das Center vermochte weder architektonischen noch baulichen Standards gerecht zu werden.

Als sich 2017 schliesslich der Detailhändler Lidl als Ankermieter für das Rägass Center entscheidet, kommt eine grundlegende Revitalisierung des Gebäudes in Gang. Swiss Prime Site, die Immo-

bilienbesitzerin, beauftragt Mint Architecture mit der Sanierung des Centers. Ziel ist es, den Leerstand zu senken und die Retailflächen neu zu nutzen.

ZIEL: MIXED-USE-IMMOBILIE

«Nach 40 Jahren hat die Immobilie sowohl technisch wie auch strukturell das Ende ihres Lebenszyklus erreicht. Grundlage des Projekts bildete eine Flächenanalyse, die auch das dreigeschossige Parking und nachhaltige Aspekte mitberücksichtigte. Es stellte sich heraus, dass wir einen über 850 m² grossen Hohlraum im Dachgeschoss umnutzen konnten», erklärt Peter Roth, CEO bei Mint Architecture AG.

Auf der Grundlage der Analyse unterbreitete das Architekturbüro der Eigentümerin das Konzept einer Mischnutzung. Einhergehend mit einer Totalsanierung der veralteten Gebäudetechnik und der Fassadenerneuerung sollten energieeffiziente Lösungen (siehe Box) Vorrang erhalten. Das Architekturbüro analysierte, entwarf und übernahm als Generalplaner auch

die Bauleitung. In möglichst jeder Bauphase orientierten sich die Projektverantwortlichen an ökonomischen und ökologischen Werten.

SO NACHHALTIG IST DAS NEUE RÄGASS CENTER

Das Einkaufszentrum – ausgenommen die Fassade – entspricht den aktuellen Minergie-Standards. Das Gebäude wurde auf das Grundgerippe geschleift und nach den neuesten Standards bezüglich Dämmung, Luftdichtheit, Belüftungssysteme oder Beleuchtungsanlagen wiederaufgebaut. Auf dem Dach ist neu ein Solarpark installiert. Die Flachdachanlage mit Ausrichtung Ost-West produziert 94,52 Kilowatt-Peak (kWp); die Indachanlage des nach Süden ausgerichteten Schrägdachs 29,65 kWp. Der durch den Park erzeugte Strom deckt einen Grossteil des Haustechnikbedarfs des Centers ab. Der Entscheid der Eigentümerin, die in den 1980er-Jahren erstellte Waschbetonfassade zu erhalten, verhinderte die Freisetzung der darin eingeschlossenen grauen Energie. Generell zeigt sich Nachhaltigkeit im vorliegenden Projekt auch darin, dass im Bestand gebaut und auf einen Ersatzbau verzichtet wurde.

ANZEIGE

**Konflikte im StWE mediativ klären
Mieterbetreuung für Sanierungen**
Moderator / Mediator M.A.
empfiehlt sich. Tel. 079 400 25 93
www.kreuzplatz-mediation.ch



**DIE SANIERUNG DES
RÄBGASS CENTERS HAT DEM
ÜBER 40-JÄHRIGEN BAU EIN
ZWEITES LEBEN GESCHENKT.**



PETER ROTH, CEO MINT ARCHITECTURE AG

MEHR LICHT AUF DEN ETAGEN

Dass das Einkaufszentrum im laufenden Betrieb modernisiert wurde, war für Planer und Bauleiter eine besondere Herausforderung. Auch sollte für den Bau der Wohnungen rechtzeitig die gewaltige Menge an Beton aus dem früheren Mansardendach aufbereitet und wiederverwendet werden.

Drei Etagen mit Retailflächen umsäumen nun die komplett sanierte Mall, die durch die Versetzung des Eingangs und der Rolltreppe einen komplett neuen modernen Eindruck vermittelt. Der Einsatz von Glas- und Fensterfronten bietet auch im Winter ein neues, viel helleres Ambiente. «Die Atmosphäre sollte stimmig sein. Die Kunden müssen sich wohlfühlen. Das bedingt auch eine moderne Innenarchitektur. Dabei steht bei Shoppingcenter stets die «Customer Journey» im Mittel-

punkt», führt Roth weiter aus. «Diese wurde mithilfe der Neuauslegung der Retailfläche, einfachen Zugängen zu den Shops und schliesslich auch der Raumauslegung neu konzipiert.» Das Einkaufszentrum strahlt nun vor räumlicher Harmonie und stellt die Mieter in den Mittelpunkt.

ATTRAKTIVER WOHNRAUM

Viel Lebensqualität entstand durch die von den Architekten entworfenen Loftwohnungen im Dachgeschoss. Die Lofts sind durch einen separaten Lift zugänglich. Während fünf der sechs unterschiedlich grossen Wohnungen durchgängig offen gestaltet und mit je einem Patio und Terrasse versehen sind, verfügt der grösste Loft zusätzlich über ein abschliessbares Schlafzimmer und eine idyllische Dachterrasse mit Abendsonne. Alle Wohnun-

gen verfügen über Gästetoiletten, grosse Bäder in grauem Stein, hohe Räume sowie schlichte und hochwertige Materialien.

Die «loftige Kühlheit» des Raums wurde etwa durch einen Eichenparkett und organische Texturen durchbrochen. Mint Architecture haucht sowohl mit der Revitalisierung der Retailflächen als auch mit ihren schicken Innen- und Aussenräumen dem etwas verblühten Rägass Center neues Leben ein. Bereits Ende 2021 waren praktisch alle Wohnungen über dem Shoppingcenter vermietet. ■



***MICHAEL MERZ**

Der Autor ist freischaffender Journalist.

ANZEIGE

Die Immobilien-Software von heute. Für heute und morgen und übermorgen.

Unsere beiden innovativen Software-Lösungen sind exakt auf die Bedürfnisse unserer Kunden ausgerichtet – die heutigen und die künftigen. So passt «Hausdata» perfekt für Privat- und Kleinverwaltungen, «Rimo» für Mittel- und Grossverwaltungen. Und damit das auch in Zukunft so bleibt, investieren wir laufend in die Weiterentwicklung unserer Produkte und Dienstleistungen.

Urs Rüdlinger, Geschäftsführer eXtenso IT-Services AG

eXtenso

eXtenso IT-Services AG

Schaffhauserstrasse 110, 8152 Glattbrugg

Tel. 044 808 71 11, info@extenso.ch