



Rialto, Gesamtsanierung

Das Wohn- und Geschäftsgebäude wurde von den Basler Architekten Bercher und Tamm geplant und im Jahr 1934 eröffnet. In den unteren Geschossen befindet sich das einzige öffentliche Hallenbad auf Basler Stadtgebiet und in den oberen Geschossen ein Restaurant mit Seminarräumen sowie Gewerbe- und Wohnflächen. Durch die Gesamtsanierung des 90-jährigen Gebäudes konnte dessen Nutzungsdauer nachhaltig verlängert und die Attraktivität des Rialto deutlich gesteigert werden.



Fensterfront zum Birsig beim 25 m Becken



Das Rialto liegt innenstadtnah im Nachtigallenwäldeli



Aussenansicht mit Terrasse zum Birsig



Eingangshalle mit Zugang zum Hallenbad



Neues Lernschwimmbecken mit Kunst am Bau

Ausgangslage

Das zwischen 1932 und 1934 auf private Initiative der «Hallenbad Viadukt Aktiengesellschaft» (HAVIAG) erstellte Wohn- und Geschäftshaus mit Hallenbad war eines der ersten Gebäude mit multifunktionaler Mantelnutzung. Mittels einem wilden Nutzungsmix von Coiffeursalon, Konditorei mit Tearoom, Bierhalle, Dancing, Konferenzräumen, Büros und Wohnungen sollte der Betrieb des Hallenbads querfinanziert werden. Im Laufe der Zeit zeigte sich, dass die HAVIAG den Betrieb nicht ohne staatliche Unterstützung betreiben konnte. Der Kanton erwarb schlussendlich das Gebäude im Jahr 1970. Das Hallenbad wurde in den 1970er-Jahren und die Obergeschosse in den 1980er-Jahren instand gestellt. Im Jahr 2003 wurden im 1. und 3. Obergeschoss Räume für das Sozialversicherungsgericht eingerichtet.

Das Gebäude ist aufgrund seines prägnanten äusseren Erscheinungsbilds mit der weissen Verkleidung aus Keramikplatten im schweizerischen Inventar der Kulturgüter regionaler Bedeutung gelistet.

Rund 90 Jahre nach der Erstellung und 40 Jahre nach der letzten Sanierung galt es, das Gebäude gesamtheitlich zu erneuern und in eine neue Nutzungsperiode zu überführen.

Aufgabe und Projektziele

Mittels einer Zustandsanalyse und Machbarkeitsstudie wurden vorgängig die Handlungsfelder identifiziert und eine Erhaltungsplanung sowie eine Objektstrategie erarbeitet. Mit der Gesamtsanierung des Wohn- und Geschäftsgebäudes ergab sich die Möglichkeit, dem Gebäude, welches über die letzten 50 Jahre wiederholt verändert und umgestaltet wurde, wieder ein gesamtheitliches Erscheinungsbild zu verleihen. Die architektonische Qualität der ursprünglichen Substanz bildete dabei die Basis für die Sanierung.



Saunabereich



Restaurant

Projekt

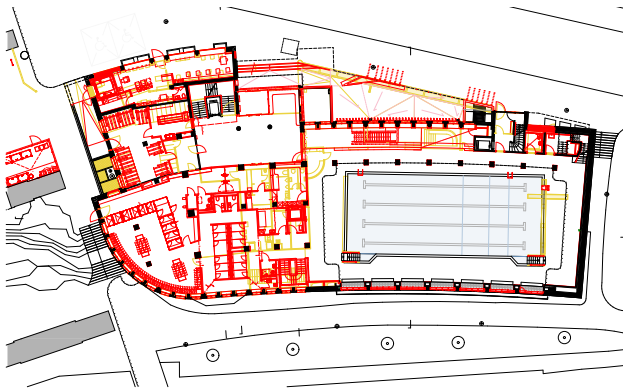
Das Hallenbad wurde durch den Umbau sowohl technisch als auch infrastrukturell modernisiert und den heutigen Bedürfnissen angepasst. Die Garderoben mit Duschen sowie die Betriebsräume wurden reorganisiert und der Eingang zum Hallenbad befindet sich wieder im Erdgeschoss. Die vorher heterogene und teilweise dunkel wirkende Schwimmhalle wurde in Anlehnung an die ursprüngliche Gestaltung aus den 1930er-Jahren als heller lichtdurchfluteter Raum konzipiert. Der Sauna-Bereich im 1. Obergeschoss umfasst nun drei Sauna-Kabinen und einen Ruhebereich.

Zudem konnte das Angebot an Wasserfläche um ein zweites, multifunktional nutzbares Lehrschwimmbecken mit höhenverstellbarem Boden erweitert werden. Dank einem Kunstprojekt von Studio Renée Levi ist dieser neue Raum mit intensiv farbigen Glasmosaiksteinen gestaltet und bekommt einen eigenen stimmungsvollen Charakter.

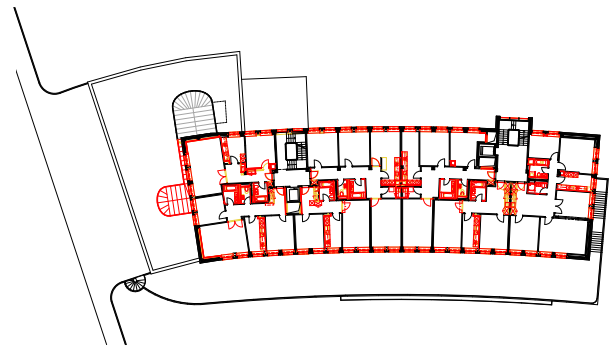
Die Obergeschosse mit Restaurant, Gewerberäumen und Wohnungen wurden rundum erneuert. Zu den 20 Wohnungen im Bestand konnten auf der ehemaligen Fläche des Sozialversicherungsgerichts acht zusätzliche, altersgerechte, Wohnungen geschaffen werden. Im dritten Obergeschoss konnten zudem die zwei bestehenden Treppenhäuser miteinander verbunden und an den dritten Gebäudeeingang an der Viaduktstrasse angebunden werden.

Das Restaurant mit den Seminarräumen wurde räumlich neu konzipiert. Sämtliche Gast- und Seminarräume sind nun auf die grosszügige Terrasse zum Birsig ausgerichtet. Ein helles Foyer erschliesst sämtliche Räume auf Seite der Birsigstrasse. Die Gastküche befindet sich in den Flächen direkt am Birsigviadukt.

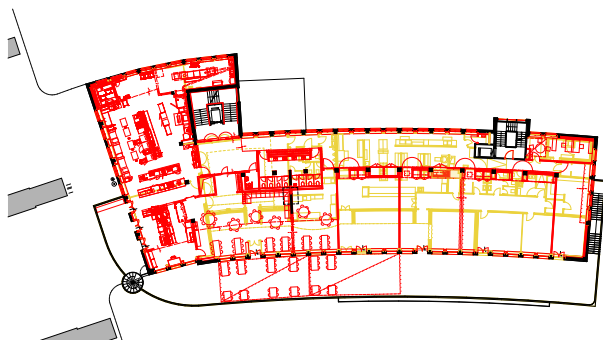
Eine besondere Herausforderung war die Instandsetzung und Restaurierung der geschützten Keramik-Fassade. Die aussen sichtbare Keramikverkleidung wurde im Dickbettverfahren direkt auf den Rohbau aufgebracht. Schadhafte Keramikplatten mussten rekonstruiert und ersetzt werden. Um den Taupunkt nicht zu verschieben und ein allfälliges Abplatzen der Fliesen durch das Gefrieren eindringender Feuchtigkeit zu verhindern, konnte die Fassade nicht nachgedämmt werden. Die neuen Fenster tragen massgeblich zur energetischen Verbesserung des Gebäudes bei.



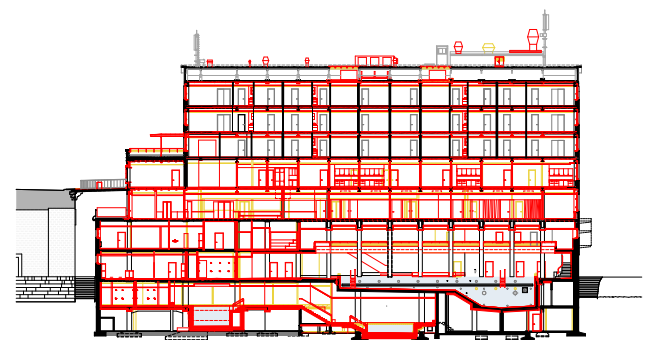
Erdgeschoss – Hallenbad



5. Obergeschoss – Wohnungen



2. Obergeschoss – Restaurant



Längsschnitt

Rialto, Gesamtanierung

Projektorganisation

Eigentümerin	Einwohnergemeinde der Stadt Basel
Eigentümerversretung	Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt, Immobilien Basel-Stadt
Bauherrenvertretung	Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt, Städtebau & Architektur, Hochbau
Nutzerversretung	Erziehungsdepartement des Kantons Basel-Stadt, Jugend, Familie und Sport, Sportamt und Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt, Immobilien Basel-Stadt
Gesamtleitung und Architektur	Reuter Architekten GmbH, Basel
Baumanagement	Büro für Bauökonomie AG, Basel
Bauingenieure	Schmidt + Partner Bauingenieure AG, Basel
Elektroplanung + Brandschutzplanung	Hefti. Hess. Martignoni. Bern AG, Bern
HLKS-MSR Planung	Gruner AG, Basel
Bauphysik	Gartenmann Engineering AG, Basel
Schwimmbadplanung	Beck Schwimmbadbau AG, Winterthur
Gastroplanung	GaPlan GmbH, Villigen
Gewerbliche Kälte	Refcon AG, Illnau
Kunst und Bau	Studio Renée Levi, Basel

Termine

Planerwahl im offenen Verfahren mit Zugang zur Aufgabe	April 2018
Start Projektierung	Juli 2019
Baubeginn	Februar 2022
Übergabe	Sommer 2024

Raumprogramm

- 28 Wohnungen (1.5 – 6.5 Zimmer)
- 2 Gewerberäume
- Restaurant mit Seminarräumen
- Coiffeursalon
- Hallenbad (25 m-Becken, 2 Lernschwimmbecken, Sauna und Fitnessbereich)

Grundmengen SIA 416 2003

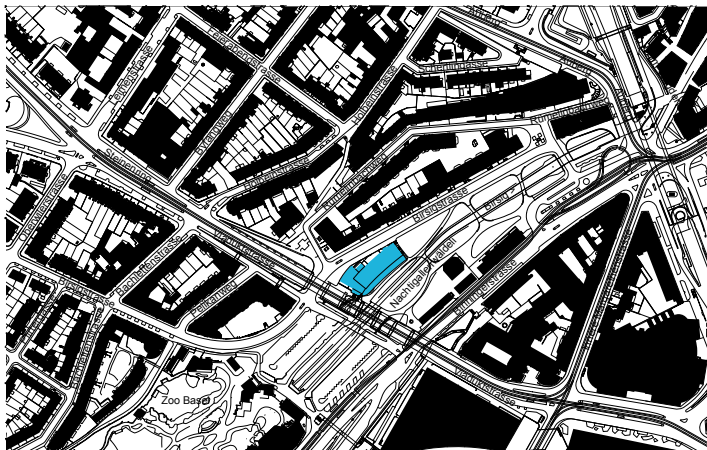
Grundstücksfläche GSF	1747 m ²
Gebäudegrundfläche GGF	1540 m ²
Umgebungsfläche UF	207 m ²
Bearbeitete Umgebungsfläche BUF	207 m ²
Geschossfläche GF	10 596 m ²
Nettogeschossfläche NGF	8 857 m ²
Nutzfläche NF	6 644 m ²
Hauptnutzfläche HNF	6 122 m ²
Nebennutzfläche NNF	506 m ²
Verkehrsfläche VF	951 m ²
Funktionsfläche FF	1247 m ²
Konstruktionsfläche KF	1739 m ²
Gebäudevolumen GV	41 674 m ³

Erstellungskosten BKP 1–9

Insgesamt wurden rund 45 Mio. CHF investiert.

Umwelt- und Energiekennwerte:

Energiebezugsfläche EBF	6 644 m ²
Wärmeerzeugung Heizung	Fernwärme
Wärmeerzeugung Warmwasser	Fernwärme
Leistung PV-Anlage	48 kWp
Heizwärmebedarf	62 kWh/m ²
Energiebedarf Warmwasser	250 kWh/m ²



Birsigstrasse 45
4054 Basel

© Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur, Hochbau
Münsterplatz 11, 4001 Basel/hochbau@bs.ch
Gestaltung: BKVK, Basel/Fotografie: Mark Niedermann, Basel
März 2026



alle Projekt-
dokumentationen
zum Download:
www.bs.ch