



Immobilien Basel-Stadt

Wohn- und Geschäftshaus Rialto

Gesamtsanierung 2022 - 2024

Immobilien Basel-Stadt, Marco Schäublin
Energieapéro 16. September 2026

Ausgangslage und Ziel



Rialto Baustelle © MSC

Historie

1934 Neubau Bercher Tamm Architekten

1977 1. Sanierungsetappe Hallenbad

1988 2. Sanierungsetappe Obergeschosse

2024 Gesamtsanierung Reuter Architekten

Rialto Baustelle © MSC



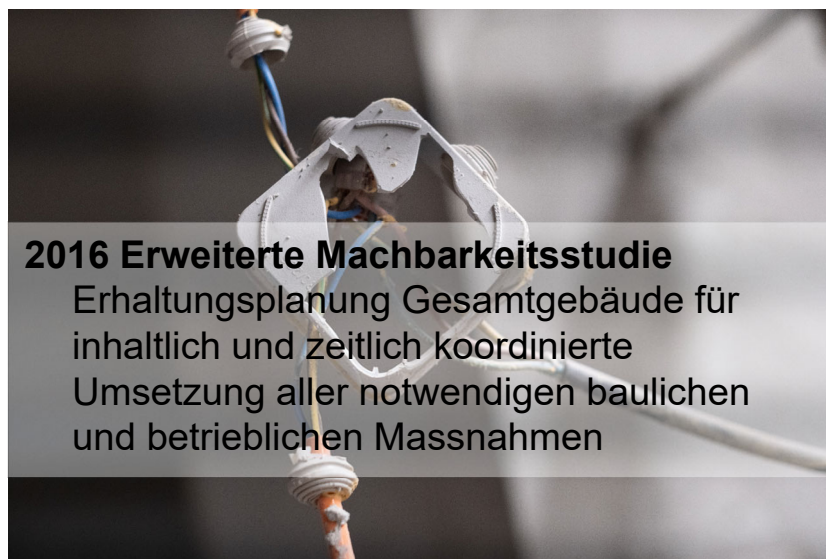
1977 Gesamtsanierung Hallenbad

Eingang, Garderoben, grosser
Schwimmbadraum

2015 Machbarkeitsstudie Hallenbad

bauliche und betriebliche Massnahmen

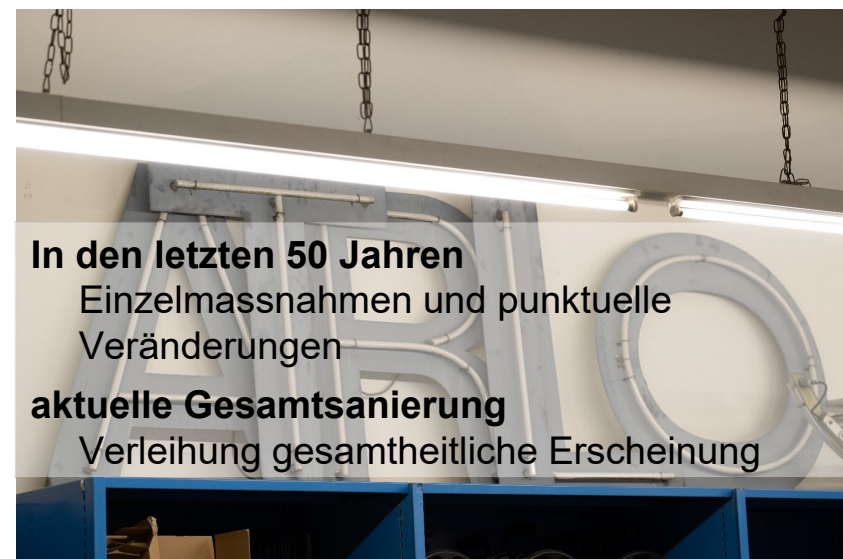
Hallenbad Rialto vor Gesamtsanierung © Kathrin Schultness



2016 Erweiterte Machbarkeitsstudie

Erhaltungsplanung Gesamtgebäude für
inhaltlich und zeitlich koordinierte
Umsetzung aller notwendigen baulichen
und betrieblichen Massnahmen

Rialto Baustelle © MSC



In den letzten 50 Jahren

Einzelmassnahmen und punktuelle
Veränderungen

aktuelle Gesamtsanierung

Verleihung gesamtheitliche Erscheinung

Rialto Baustelle © MSC

Nutzungsmix

1934 Hallenbad mit Mantelnutzung

Aus wirtschaftlichen Überlegungen neben dem Badebetrieb umfangreiche Mantelnutzung mit Büros, Wohnungen, Läden und einem Restaurantbetrieb

Rialto Ansicht Viadukt © Zeitschrift «Der Baumeister» Dez 1924

2024 Erhalt und Optimierung Mantelnutzung

Ergänzung der bestehenden Nutzung mit zusätzlichen Wohnungen für kleine Haushalte und betriebliche Optimierung der bestehenden Mantelnutzungen

Rialto Ansicht Viadukt © Marc Niedermann

Verbindung der zwei Stadtebenen

Erschliessung der neuen Wohnungen über einen neuen innenliegenden Korridor und Verbindung der beiden bestehenden Treppenhäuser

Rialto Zugang Wohnungen © Marc Niedermann

Umbau Restaurant- und Seminarbetrieb

Erfüllung der heute geltenden betrieblichen Vorschriften. Räumliche und betriebliche Anpassungen zur Sicherstellung der langfristigen Marktfähigkeit

Rialto Restaurant © Marc Niedermann

Hallenbad

Prominenter, angemessener Zugang

Vollständige Erneuerung der Erscheinung und der betrieblichen Abläufe (hindernisfreier Zugang).
Öffnung Blick in Schwimmhalle

Rialto Zugang Hallenbad © Marc Niedermann

Zweites Lehrschwimmbecken

Einbau neues Lehrschwimmbecken mit Hub-Boden (Anpassung Beckentiefe).
Einfügung in Bestand wie ein schillernder Edelstein (Kunstprojekt Studio Renée Levi)

Rialto Lehrschwimmbecken 2 und Projekt Kunst am Bau Studio Renée Levi © Christian Knörr

Neugestaltung Schwimmhalle

Konzipierung als heller Raum in Anlehnung an die ursprüngliche Gestaltung. Neue Treppenverbindung zu Galerie und Zugang Sauna

Rialto Schwimmhalle © Marc Niedermann

Erweiterter Saunabereich

Drei unterschiedliche Saunabereiche (Finnische Sauna, Biosauna, Infrarotsauna) und zum Nachtigallenwäldeli orientierter Ruhebereich

Rialto Sauna Hallenbad © Marc Niedermann

Herausforderungen



Rialto Baustelle © MSC

Baustelle

Bauen im Bestand

Rückbau auf Rohbauzustand
Brandschutzzertüchtigung Stahlbau
Anpassen und Einpassen in bestehende
Konstruktion und räumliche Verhältnisse

Rialto Baustelle © MSC

Haustechnik

Das Haus ist auch technisch über
10 Geschosse multifunktional: Belüftung
Wohnungen, Gastküche / Seminarräume,
Hallenbad / Sauna und Badwassertechnik

Rialto Baustelle © MSC

Koordination

Vielzahl unterschiedlicher gesetzlicher und
behördlicher Auflagen
Planungen unterschiedlichster Fachgebiete
76 beteiligte Unternehmen/Arbeitsgattungen

Rialto Baustelle © MSC

Dialog

Schwierige räumliche Verhältnisse
hervorragend «gemeistert» durch intensiven
und sehr gut funktionierenden Dialog
zwischen Architekten und Künstlern

Rialto Baustelle © MSC

Betrieb

Temporäre Schliessung Hallenbad

Schliessung Sommer 2022 – Herbst 2024
Erweiterte Öffnungszeiten Gartenbad Eglisee
keine Sanierung von Schulhallenbädern zur
Gewährleistung Nutzung

Rialto Baustelle © MSC



Ausweichstandort Restaurantbetrieb

Auslagerung des laufenden Betriebs
während 2-jähriger Bauzeit. Integration in
Betrieb Restaurant Park Lange Erlen.
Wiederaufnahme Betrieb nach Bauende

Rialto Baustelle © MSC



Auszug Sozialversicherungsgericht

Notwendiger Auszug als Anlass zur
Überarbeitung Standortstrategie.
Zusammenlegung mit Gerichtsstandort
Bäumleingasse in separatem Projekt

Rialto Baustelle © MSC



Wohnungen temporär nicht nutzbar

Erste Mieterinfo 2 ½ Jahre vor Baubeginn
Angebot für temporären Umzug innerhalb
Liegenschaft (Sanierung in Etappen)
Auszug aller Mieter:Innen vor Baubeginn

Rialto Baustelle © MSC

Energieeffizienz und Denkmalschutz



Rialto Ansicht von Viadukt © MSC

Konsens

Schützen statt «wegwerfen»

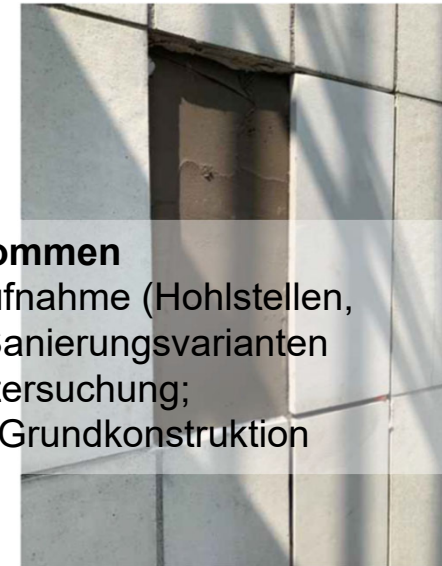
Das Gebäude ist im Schweizerischen Inventar für Kulturgüter von regionaler Bedeutung gelistet

Der weitere Erhalt der schon 90-jährigen Fassade ist aus ökologischer, denkmalpflegerischer architektonischer, bautechnischer und bauphysikalischer Sicht sinnvoll

Rialto Ansicht © Marc Niedermann



Rialto Fassadensanierung © BWS Labor AG



Herausforderung angenommen

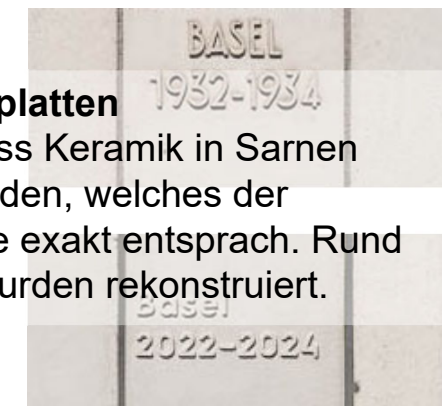
Detaillierte Schadensaufnahme (Hohlstellen, Risse); Untersuchung Sanierungsvarianten
Hohlstellen; Feuchteuntersuchung;
Untersuchung Zustand Grundkonstruktion



© <https://www.swisskeramik.ch/baukeramik/>

Rekonstruktion Keramikplatten

Bei der Manufaktur Swiss Keramik in Sarnen wurde ein Muster gefunden, welches der originalen Keramikplatte exakt entsprach. Rund 1'000 Keramikplatten wurden rekonstruiert.



Rialto Keramikplatten © MSC

Massnahmen

Fenster- und Glasersatz

Die massgeblichen (gemessenen) Energieverluste wurden über die Verglasungen verursacht



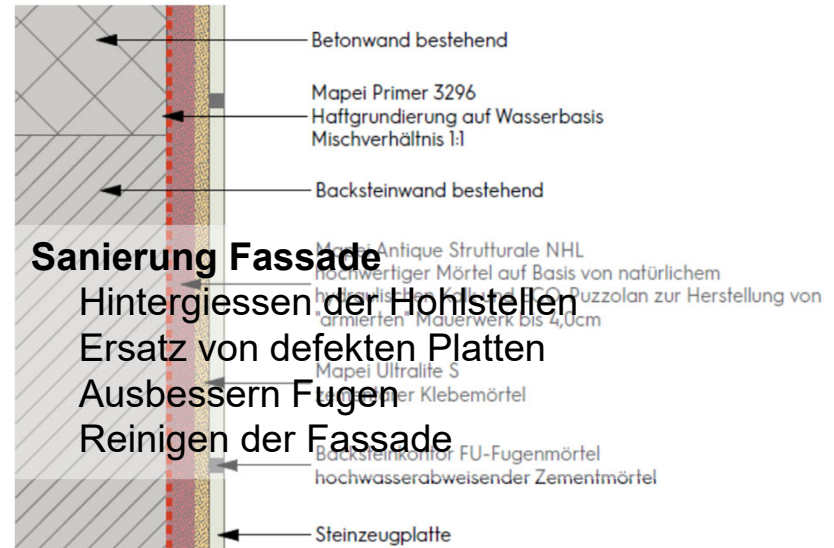
Rialto Baustelle © MSC; Thermgrafie-Analyse © Gartenmann Engineering



Photovoltaik Anlage

PV-Anlage mit ca. 160 Modulen. Die gute Ausrichtung des Gebäudes sowie die freie Umgebung ermöglichen eine Nennleistung von 66 kWp (Strombedarf 3-4 Haushalte)

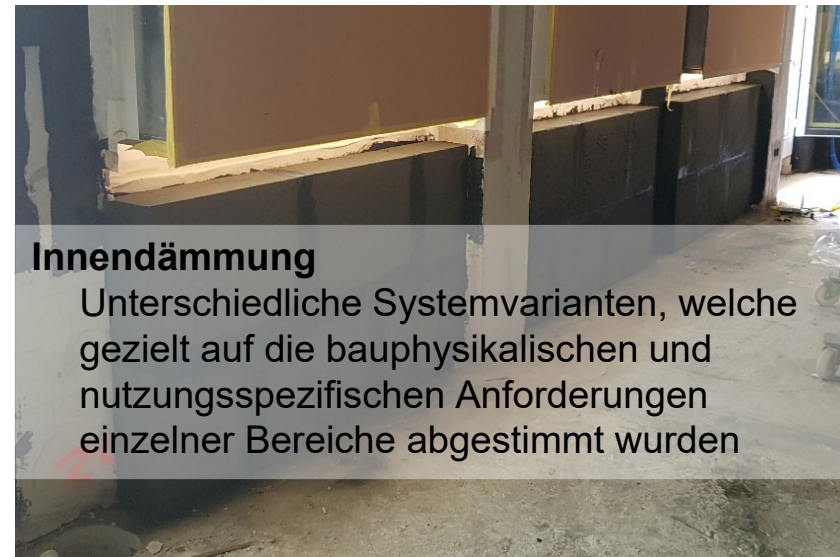
Rialto Photovoltaik Anlage Anlage © Quelle...



Sanierung Fassade

Hintergiessen der Hohlstellen
Ersatz von defekten Platten
Ausbessern Fugen
Reinigen der Fassade

Sanierung Keramikfassade © Reuter Architekten



Innendämmung

Unterschiedliche Systemvarianten, welche gezielt auf die bauphysikalischen und nutzungsspezifischen Anforderungen einzelner Bereiche abgestimmt wurden

Rialto Innendämmung © Pittsburgh Coming (Schweiz) SA

Zusammenfassung und Würdigung

24 Hallenbad Rialto

TEC21 10/2025

Ertüchtigung von Körper, Geist und Gebäude

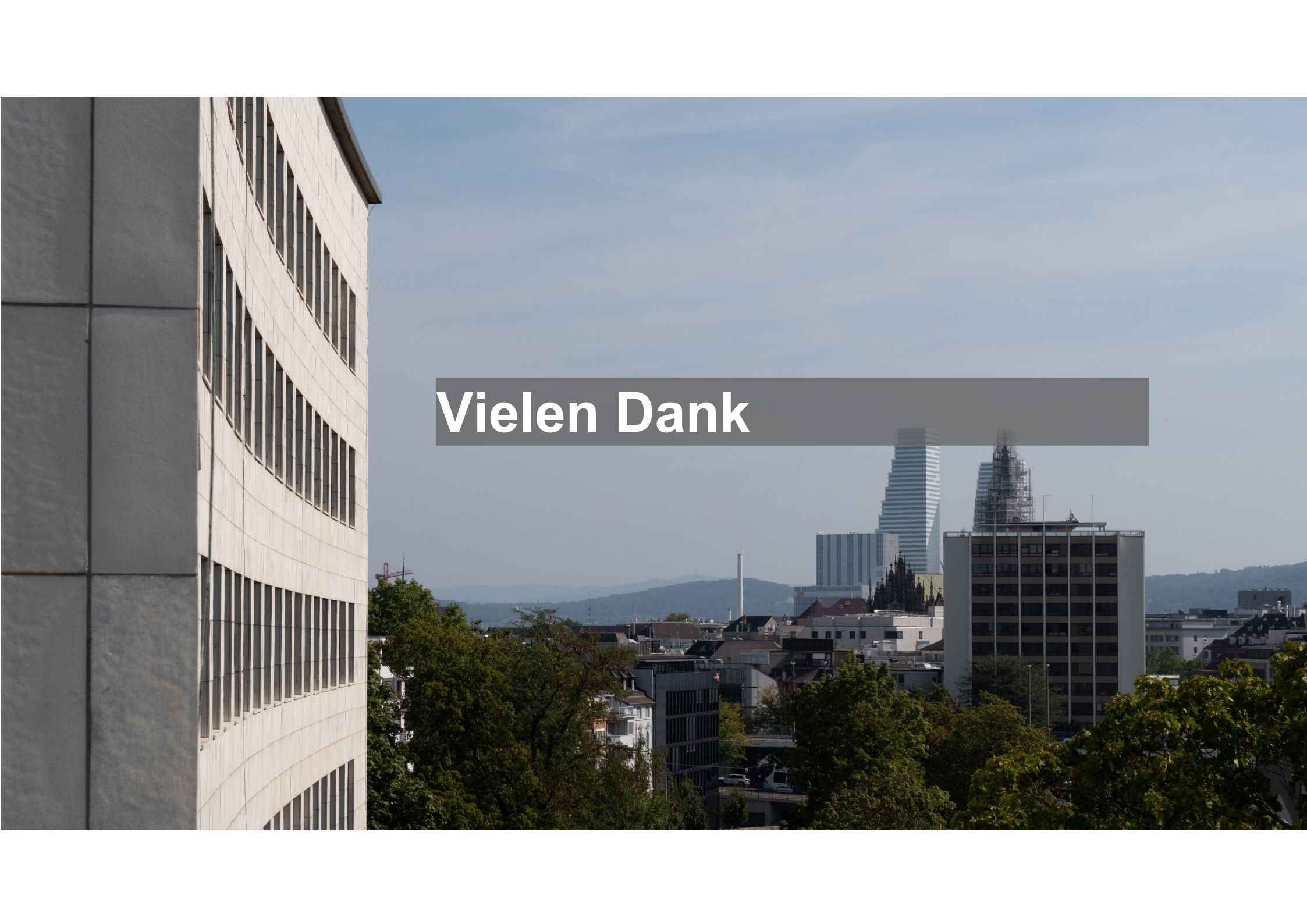
Das 1934 in Basel erbaute Hallenbad Rialto wurde umfassend saniert. Reuter Architekten überführten das bezüglich Programm avantgardistische und städtebaulich prägnante Gebäude mit geschickten Eingriffen in die Gegenwart.

Text: Christoph Wieser

- Auf einer Geschossfläche von rund 10'000 m² wurde fast jeder Stein umgedreht und wieder an den richtigen Platz gesetzt
- Insgesamt wurden rund 45 Mio. Franken investiert, davon rund 18 Mio. Franken für den Umbau und die Sanierung Hallenbad Rialto und rund 27 Mio. Franken für die Sanierung des Gesamtgebäudes
- Bauzeit: Februar 2022 – August 2024
Wiedereröffnung Hallenbad: 31. August 2024



Ausschnitt © Schweizerische Bauzeitung TEC21 10/2025 Christoph Wieser; Foto © Marc Niedermann

A photograph of a cityscape. On the left, a modern building with a curved facade and many windows is visible. In the center, a semi-transparent grey rectangular box contains the text "Vielen Dank" in white. The background shows a city with various buildings, including a tall, modern skyscraper, and green trees in the foreground. The sky is blue with some light clouds.

Vielen Dank