



RAPP

# Wohnungsbau am Puls der Zeit



# Sozial, ökologisch, effizient – Wohnungsbau am Puls der Zeit

Zeitgemässer Wohnungsbau muss den Bedürfnissen von Menschen und Umwelt gerecht werden. Umnutzung, der Erhalt von Bausubstanz, bauliche Verdichtung, soziale Integration oder wirtschaftliche Tragfähigkeit sind heute zentrale Themen bei der Planung und Realisierung von Wohnbauten. Als begeisternder Treiber und verlässlicher Partner bei der Gestaltung unserer Lebensräume von Morgen, bringen wir unser umfassendes Leistungsangebot im Wohnungsbau ein. Wir helfen, ökologische Nachhaltigkeit, soziale Verantwortung, Wirtschaftlichkeit und intelligente Raumentwicklung zusammenzubringen, um Wohnraum zu schaffen, der nicht nur den Bedürfnissen der Gegenwart, sondern auch den Ansprüchen künftiger Generationen gerecht wird.

## Umnutzung Felix Platter-Spital, Basel

Im Auftrag der Baugenossenschaft wohnen&mehr wurde das Felix Platter-Spital aus dem Jahr 1967 in einen Wohnbau umgenutzt. Und damit vor dem Abbruch bewahrt. Mit durchdachten Eingriffen wurde das ehemalige Bettenhaus in ein generationenübergreifendes Wohnhaus verwandelt. Durch die Umnutzung der bestehenden Bausubstanz konnten 20'000 Tonnen Beton erhalten werden. Das denkmalgeschützte äussere Erscheinungsbild des Gebäudes blieb bestehen, indem die Gebäudehülle energetisch saniert wurde. Die Energiespeisung erfolgt teilweise über die neue Photovoltaikanlage auf dem Dach, die dezentrale Wärmeversorgung des Hauses ist an das Basler Fernwärmenetz angeschlossen. Herzstück des umgenutzten Spitalgebäudes ist das doppelstöckige Foyer. Von hier aus sind die öffentlichen Nutzungen im Parterre über eine innere Gasse erschlossen. Eine kaskadenartige Treppe verbindet die Wohngeschosse und fördert den Austausch unter den Bewohnerinnen und Bewohnern.

Leistungen	Architektur (mit Müller Sigrist Architekten), Generalplanung, Bauleitung, Baumanagement
Bauherrschaft	Baugenossenschaft wohnen & mehr, Basel
Fertigstellung	2022
Programm	Wohnen, Café, Kita, Quartierzentrum, Kindergarten, Fitness, Laden, Ateliers



Umnutzung  
Genossenschaftlicher Wohnraum  
Denkmalpflege  
Re-use / Recycle  
134 Wohneinheiten

Design to cost  
Energieeffizienzpfad SIA  
Verdichtung  
185 Wohneinheiten



**Wohnüberbauung Eisenbahnweg, Basel**

Die Anlagestiftung Rimmobas überbaute ein brach liegendes Grundstück am Eisenbahnweg in Basel. Die Bebauung schafft eine neue Verbindung zwischen dem Tinguely Museum und der Wohnüberbauung Rankhof und trägt so zur städtebaulichen Verdichtung und sozialen Aktivierung des Orts bei. Der Neubau wurde nach den Vorgaben des SIA-Effizienzpfad Energie 2040 erstellt, bei dem neben der Betriebsenergie auch die Graue Energie und die standortabhängige Mobilität einbezogen werden. Über einen in der Planung systematisch angewandten Design-to-Cost-Prozess konnte eine aktive Kostensteuerung sichergestellt und die gewünschte Übereinstimmung zwischen Kostenziel und Kostenfeststellung erreicht werden. Damit verbindet die Wohnüberbauung Eisenbahnweg geschickte Raumentwicklung und energieeffizientes Bauen mit planerischer Präzision und Wirtschaftlichkeit.

Leistungen	Generalplanung, Verkehrsplanung, Bauphysik, Umweltbaubegleitung, Erschütterungsmessungen, Liftplanung
Architektur	Buchner Bründler Architekten, Basel
Bauherrschaft	Rimmobas Anlagestiftung, Basel
Fertigstellung	2023
Programm	Wohnen, Café, Event Location, AEH

**Sanierung Wohnüberbauung Hammer II**

Rapp war für die Gesamtsanierung der von Diener & Diener Architekten geplanten und 1985 realisierten Siedlung Hammer II am Riehenring in Basel verantwortlich. Die komplexen Sanierungsmassnahmen wurden grösstenteils in bewohntem Zustand der subventionierten Wohnanlage, in fünf Etappen und innert Jahresfrist umgesetzt. In der Absicht, Büronutzungen zu einem grossen Teil aufzuheben und neuwertige Wohnungen zu errichten, sind im Eckhaus am Riehenring umfassende Umbauarbeiten erfolgt. Das Programm der Siedlung wurde durch Büros, Laden- und Gewerberäume erweitert. Gestalterisch folgten die Umbaumassnahmen dem sich an Industrieanlagen orientierenden Ausdruck der Originalanlage. Die sorgfältige Gesamtsanierung stellte sicher, dass die Wirkung der Siedlung Hammer II als Quartierzentrum für die nächsten Generationen erhalten bleibt.

Leistungen	Sanierung, Umbau, Schadstoffsanierung, Brandschutz, Erdbebensicherung
Bauherrschaft	Avadis Anlagestiftung, Zürich
Fertigstellung	2020
Programm	Wohnen, Gewerbe, Büro

Sanierung / Umbau  
73 Wohneinheiten





Leistungen	Tragwerksplanung, Baugrubensicherung
Architektur	Atelier 5, Bern
Bauherrschaft	Stiftung Habitat, Basel
Fertigstellung	2019
Programm	Wohnen, Gemeinschaftsräume, Bibliothek

### **Familienhaus Hünigerstrasse, Basel**

Im Basler Quartier St. Johann ist ein Wohnhaus entstanden, das speziell auf die Bedürfnisse von Grossfamilien ausgerichtet ist. Die Stiftung Habitat beabsichtigte, mit dem Projekt einen Beitrag gegen die Verdrängung von Familien aus dem Quartier zu leisten. Rapp wurde für das Projekt mit der Tragwerksplanung inklusive Baugrubensicherung beauftragt. Das Gebäude verfügt über diverse Sichtbetondetails. Den Betonspeichern am Vordach, den Streiflichtern, der sandgestrahlten Fassade oder dem Taubenschutz wurden im Zuge der Tragwerksplanung besondere Beachtung geschenkt. Eine weitere Herausforderung stellte die mit grossen Spannweiten ausgebildete Abfangdecke über der Bibliothek, welche im Obergeschoss in ein Tragwerk mit Mauerwerkswänden übergeht. Die als Begegnungszonen ausgebildeten Laubengänge wurden schalltechnisch vom restlichen Tragwerk entkoppelt, um ein ebenso lebendiges wie geruhames Familienwohnhaus zu garantieren.

Verdichtung  
Preisgünstiger Wohnraum  
17 Wohneinheiten

### **Wohnüberbauung Rheinacker, Basel**

Die Siedlung «Im Rheinacker» aus den 1960er-Jahren ist eine weitläufige Wohnanlage mit 11 Zeilenbauten und insgesamt 188 Wohnungen. Die zwei- bis fünfgeschossigen Gebäude verfügen über eine gute und solide Bausubstanz, wiesen in Bezug auf Wärmedämmung, Heizsystem und Grundleitungen jedoch Defizite auf. Vor diesem Hintergrund wurde die Anlage gesamtsaniert. Um die eigentlich erlaubte Ausnutzung der Parzelle auszulasten, wurden zusätzlich drei der Zeilenbauten in Holzbauweise aufgestockt und über eine freistehende Treppen- und Liftanlage mit Laubengängen erschlossen. Neben der thermischen Sanierung der Gebäudehüllen wurden die Balkone der bestehenden Wohnungen erweitert, der Sonnenschutz ausgetauscht und die Hauseingänge neu gestaltet. Zudem wurden eine auf Grundwassernutzung basierende Heizzentrale mit Wärmepumpen sowie PV-Anlagen auf allen Dächern eingebaut. Sämtliche Baumassnahmen erfolgten im bewohnten Zustand der Anlage, um sicherzustellen, dass die bestehende Mieterschaft langfristig in ihren Wohnungen verbleiben kann.

Leistungen	Baumanagement, Bauleitung, Begleitung GP-Mandat
Architektur	LOST Architekten, Basel
Bauherrschaft	Immobilien Basel-Stadt / HBA Basel-Stadt
Fertigstellung	2023
Programm	Wohnen

Aufstockung  
Sanierung / Umbau  
Verdichtung  
36 Wohneinheiten



## Sanierung Mehrfamilienhaus Reichensteinerstrasse, Basel

Die Liegenschaft aus dem Jahr 1895 liegt in einer Strasse mit überwiegend historischer Bebauung. In engem Austausch mit der Denkmalpflege und der Stadtbildkommission wurden die Gebäude innen und aussen umfassend saniert und ergänzt. Dabei wurde grosser Wert darauf gelegt, den ursprünglichen Charakter der Liegenschaft zu erhalten. Die historische Fassade wurde sorgfältig wiederhergestellt und im Erdgeschoss mit einer stilgerechten Bossierung versehen. Der Dachstuhl wurde restauriert und an der Hofseite mit zwei Dachgauben und einer Balkonaufstockung ergänzt. Im Gebäudeinneren wurden Stuckdecken, Lamperien und Innentüren restauriert, historische Holz- und Fliesenböden mit Trittschalldämmungen ausgestattet sowie neue, sich gestalterisch an die historische Bausubstanz anlehrende Einbauschränke ergänzt. Neu integrierte Oberlichter bringen Tageslicht in die Nasszellen und wirken raumerweiternd. Die umfassenden Sanierungsarbeiten fügen sich nach Abschluss der Arbeiten zu einem harmonischen Gesamtkonzept zusammen, wodurch die historische Liegenschaft erhalten und bewohnbar bleiben kann.

## Sanierung / Umbau Denkmalpflege 4 Wohneinheiten

Leistungen	Architektur, Tragwerksplanung, Brandschutz, Bauphysik, Akustik, Schadstoffprüfung
Bauherrschaft	Privat, Basel
Fertigstellung	2023
Programm	Wohnen



Leistungen	Generalplanung, Architektur, Bauleitung, Tragwerk, Brandschutz, Vermessung
Bauherrschaft	Wohnbau-Genossenschaft Nordwest (WGN), Basel
Fertigstellung	2017
Programm	Wohnen

## Preisgünstiges Wohnen Genossenschaftlicher Wohnraum 98 Wohneinheiten

### Wohnüberbauung am Kohlistieg, Riehen

Bleibt die Miete bezahlbar? Welche Wohnkonzepte brauchen wir, um mit dem demographischen Wandel klarzukommen? Wie lässt sich Wohnraum für Senioren, Singles und Familien zusammenbringen? Vor dem Hintergrund dieser Fragen entstand am Kohlistieg in Riehen eine genossenschaftliche Überbauung, die Interessenten in unterschiedlichsten Lebensphasen ansprechen soll. Erklärtes Ziel der Wohnbau-Genossenschaft Nordwest war es, Wohnraum für verschiedene Generationen zu schaffen. Dazu wurde ein Siedlungskonzept mit grossen Familienwohnungen für Mehrpersonenhaushalte, flexiblen Wohnräumen für die Vor- und Nachfamilienphase sowie Seniorenwohnungen inklusive Serviceangebot aus dem benachbarten Alterspflegeheim entwickelt. Im Zentrum der architektonischen Umsetzung stand der Gedanke, über die Spiegelung und Drehung der unterschiedlichen Gebäudetypen verschiedene Blick- und Wohnungsausrichtungen und vielseitige Begegnungsräume zu schaffen, um die Bauten für ein breites Zielpublikum interessant zu machen.

## Rauracherzentrum, Riehen

Das 1978 erstellte Rauracherzentrum ist auch nach bald 50 Jahren noch das unbestrittene Zentrum von Riehen Süd. Damit das Gebäude heutigen Standards gerecht wird, musste die Anlage umfassend saniert werden. Die typische 70er-Jahre-Fassade, materialisiert mit vorgehängten Waschbetonelementen und orangefarbenen Metallflächen, wich einem zeitgemässen Kleid mit deutlich besserer Dämmung. Die neue Holzfassade aus lasierter Schweizer Weisstanne erinnert in ihrer Tektonik an die ursprünglichen Betonelemente. Gleichzeitig wurden die Wohnungen total saniert. Die Küchen der Wohnungen wurden offen gestaltet und Gäste-WCs neu integriert. Ein attraktiver Dachgarten bietet den elf Maisonettwohnungen private wie auch gemeinschaftliche Aussenbereiche. Technische Systeme wie die Brauchwarmwassererwärmung und die Gebäudeautomatisation wurden auf den neuesten Stand gebracht. Die Wohnungen wurden in zwei Etappen saniert, wodurch Mieterinnen und Mieter durch interne Rochaden auf dem Areal bleiben konnten.

## Sanierung / Umbau 17 Wohneinheiten

Leistungen	Architektur mit Gesamtleitung, Tragwerksplanung, HLK-Planung, Brandschutzplanung, Akustik/ Bauphysik
Bauherrschaft	Coop Immobilien AG, Dietikon
Fertigstellung	2024
Programm	Wohnen, Gewerbe

Wir planen und koordinieren Bauvorhaben von der Strategie bis zur Realisierung. Mit unserem breiten Leistungsangebot reagieren wir auf sich verändernde baurechtliche, technische und wirtschaftliche Bedingungen. Für eine nachhaltige Wertschöpfung im Wohnungsbau.



## Fotos

Ariel Huber	Titel- und Rückseite, S. 2 (beide)
Walter Mair	S. 3 (links)
Beat Ernst	S. 3 (rechts), 4 (links)
LOST Architekten	S. 4 (Visualisierung rechts)
Rapp	S. 5 (links)
Daniel Erne	S. 5 (rechts)
Rapp	S. 6

