

Newsletter

Mai 2016

Moderner Wohnraum in ehemaligen Gewerbemauern: Die Umnutzung einer Bestandesliegenschaft

Wohnraum ist knapp, die Nachfrage nach Gewerbeflächen zurzeit eher gering. Es bietet sich deshalb an, Gewerbeflächen in Wohnraum umzunutzen. Die Aufgabenstellung eines solchen Vorhabens ist jedoch sehr speziell und viele Besitzer von Gewerbeliegenschaften zögern deshalb eine Umnutzung anzugehen. Die Herausforderungen und die damit verbundenen Risiken, welche durch die Gebäudekonstruktion sowie aus den baurechtlichen Vorgaben entstehen, sind gross. Gefragt sind Kreativität bei der Entwicklung des Umnutzungsprojektes wie auch Erfahrung bei der Beurteilung der Bausubstanz. Die p-4 AG vereint diese Eigenschaften unter einem Dach, was es ihr auch erlaubt, in einem sehr frühen Planungsstadium die Machbarkeit einer Umnutzung verlässlich einschätzen zu können. In diesem Newsletter präsentieren wir Ihnen eine erfolgreiche Umnutzung eines Gewerbehauses in Wohneigentum.

Umnutzung Gewerbehaus Promenade 26 in Brugg

Die ehemalige Eigentümerin des Gewerbebaus beabsichtige diese Liegenschaft, eine alte Seidenweberei, zu veräussern. Wie es bei älteren Gewerbeliegenschaften häufig anzutreffen ist, wurde das Gebäude an der Promenade in Brugg während der



Aussenansicht nach Fertigstellung

letzten hundert Jahre in mehreren Bauetappen erstellt. Die vorgefundenen Baukonstruktionen unterschieden sich dementsprechend: Von der siebzigjährigen Holzbalkendecke bis zu eleganten Beton-Pilzstützen des letzten Erweiterungstraktes aus den 60er Jahren. Das Gebäude verfügte über eine solide Grundstruktur und einen guten baulichen Zustand. Die p-4 AG erstellte eine Machbarkeitsstudie, welche die Grundlage für den Entscheid bildete, diese Liegenschaft zu übernehmen.

Architektonische Ausarbeitung

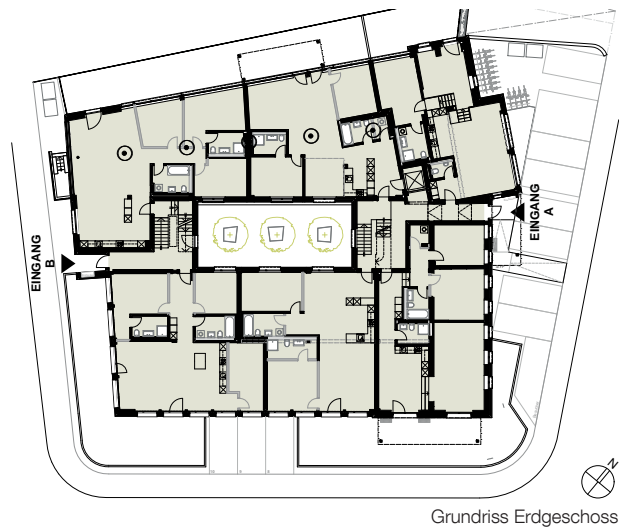
Die Architekten der p-4 AG arbeiteten darauf hin, neuen Wohnraum mit einer möglichst hohen Anzahl an attraktiven Wohnungen zu schaffen, welche den Vorgaben des Marktes entsprachen. Um die gesetzlichen Randbedingungen einzuhalten und die industrie-typischen Merkmale der alten Seidenweberei zu erhalten, wurden möglichst viele Elemente aus der vorhandenen Bausubstanz übernommen. Die verschiedenen Strukturen und Höhenlagen dieser Gebäudetrakte erlaubten es, sehr abwechslungsreiche Wohnungen zu projektieren. Es entstanden 13 völlig unterschiedliche Wohnungen, welche alle über einen eigenen Charakter verfügen. Besonders spannend sind jene Wohnungen, welche sich über mehrere Gebäudetrakte erstrecken.



2½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss verteilt über drei Niveaus, NWF 96 m²

4½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bis Dachgeschoss, NWF 156 m²

Eine besondere Herausforderung stellte die sehr grosse Gebäudetiefe von 26 bis 32 m des zwei- bis dreigeschossigen Gewerbebauts dar. Um die Belichtung der innenliegenden Räume zu gewährleisten, wurde ein grosszügiger Innenhof vorgesehen. An diesem Innenhof liegen Schlafräume und die zwei neuen Treppenhausanlagen. Die Anordnung der Treppen war besonders anspruchsvoll. Es galt die 13 Wohnungen auf verschiedenen Niveaus zu erschliessen und gleichzeitig die Vorgaben nach behindertengerechtem Bauen zu erfüllen. In Form auskragender Balkone, Gartensitzplätzen, Loggien oder Dachterrassen erhielt zudem jede Wohnung einen Aussenraum.



Individualität im Angebotsmix

Die 13 2½- bis 4 ½-Zimmer Garten-, Etagen- und Attikawohnungen wurden alle mit ganz unterschiedlichen Grundrissen entwickelt. Die Eigentumswohnungen konnten sehr offen gehalten oder in 2½- bis 4½-Zimmer aufgeteilt werden. Die Freiheit in der Raumaufteilung liess die Berücksichtigung der individuellen Wohnbedürfnisse zu und wurde von den Käufern als sehr positiv empfunden. Die Einzigartigkeit dieses Wohnangebotes zeichnete sich durch folgende Merkmale aus: Grosszügige Wohn-/Essflächen, geschossübergreifende Räume mit einer Höhe von bis zu fünf Metern, überhohe Fenster, charakteristische Pilzsäulen und die Dachterrassen, welche teilweise mit einer Brücke erschlossen sind. Durch die hohen Fenster und den einzigartigen, offenen Innenhof dringt viel Licht ins Gebäude ein.

Der Erfolg des stimmigen Gesamtkonzepts zeigte sich schon früh. Die Wohnungen wurden vom Markt sehr gut absorbiert. Bereits einen Monat nach Rohbau-Vollendung konnte der Verkauf aller Wohnungen verzeichnet werden. In nur 13 Monaten ist ein erfolgreiches Umnutzungsprojekt entwickelt und realisiert worden, auf welches die p-4 AG in jeder Hinsicht erfolgreich zurückblickt.

Fakten zum Wohnbauprojekt Promenade 26 in Brugg



Grosszügiger Innenhof, welcher zur Belichtung der innenliegenden Räume dient

Bauherrschaft:	p-4 AG, Zug
Leistungen p-4 AG:	Architektur Projektentwicklung Immobilienmarketing Ausführungsplanung Gesamtprojektleitung Bauleitung
Kennwerte:	Rauminhalt SIA 416: 9'684 m ³ Bausumme: CHF 6.5 Mio.
Projektentwicklung / Planung:	Oktober 2013 bis Juni 2015
Ausführung:	April 2015 bis Mai 2016

1 analysiert

2 entwickelt

3 plant

4 realisiert