



## Belebtes Flussufer Bauvollendung eines neuen Quartiers in Bremgarten

Während drei Jahren ist in Bremgarten mit der Überbauung «Am Ufer» ein facettenreiches Wohnbauprojekt mit naturnaher Umgebungsgestaltung entstanden. Verschiedene Wohnformen treffen in diesem neuen Quartier aufeinander, welches unmittelbar an die Reuss grenzt. Die letzte Etappe wurde im September 2019 fertiggestellt und wir freuen uns, Ihnen das gelungene Werk vorzustellen.

### Ein spannendes Gesamtkonzept

Das Siedlungs- und Überbauungskonzept «Am Ufer» ist von der Architektur, über das Wohnangebot bis hin zur Umgebungsgestaltung einmalig. Dank der unterschiedlichen Höhen der Baukörper strahlt die Bebauung, trotz ihrer Grösse, eine Lockerheit und Leichtigkeit aus. Die hochwertige Klinkerfassade unterstützt dies noch zusätzlich. Die Anlage ist perfekt eingebettet in die grüne Umgebung und ist mit ihren Bäumen, Spielzonen, Wegen und Plätzen sehr ansprechend. Die Umgebungsgestaltung trifft auch den nachhaltigen Zeitgeist: Automatische Bewässerungsanlagen, Bepflanzungen zur Förderung der Biodiversität und Aufschüttungen wurden aufwendig integriert. Die qualitativ überdurchschnittlichen Aussenräume, der direkte Bezug zum Flussufer sowie das autofreie Wohngebiet sind weitere Pluspunkte dieses spannenden Gesamtkonzepts.



### Eine Kooperation mit institutionellen Anlegern

Das Areal besteht aus acht Baufeldern und gehörte zum Zeitpunkt des Baustarts drei verschiedenen Bauherrschaften. Die Pawefa AG, als ehemalige Eigentümerin der Karton- und Papierfabrik, erkannte schon damals, das grosse Potenzial dieser Fabrik-Arealumutzung. Sie behielt die Baufelder 1 und 2. Die Baufelder 3 bis 8 wurden an die Avadis Anlagestiftung veräussert. Gemeinsam begleiteten die beiden Eigentümerinnen den Umnutzungsprozess bis hin zur Baubewilligung. Nach Vorliegen der Baubewilligung entschied sich die Avadis Anlagestiftung für den Verkauf der Baufelder 5 bis 8 und suchte für diese Fläche von total 9'071 m<sup>2</sup> einen geeigneten Bauträger. In einem kombinierten Verfahren wurde eine TU-Submission für die Realisierung der Mietwohnungen lanciert sowie ein Investor für die Übernahme der Bauparzellen gesucht. Mittels Bieterverfahren erhielt dann die p-4 AG den Zuschlag zur Übernahme der Baulandparzelle der Baufelder 5 bis 8 sowie



Baufeld 1 bis 8

den Auftrag zur Erstellung der Mietwohnungen der Baufelder 1 bis 4. Auf diesen vier Baufeldern entstanden schlussendlich 114 Mietwohnungen mit 2½- bis 4½-Zimmern sowie eine Gewerbefläche mit 350 m<sup>2</sup>. Dies war der Startschuss für die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen der Pawefa AG, der Avadis Anlagestiftung und p-4 AG als Totalunternehmerin und Eigentümerin der Baufelder 5 bis 8.

### Projektänderung durch die p-4 AG der Baufelder 5 bis 8

Auf den Baufeldern 5 bis 8 war damals schon Wohneigentum vorgesehen. Bei der Landübernahme dieser Baufelder entschied sich die p-4 AG das bereits bewilligte Projekt zu optimieren. Die Wohneinheiten wurden vor allem in Bezug auf deren Ausrichtung, Besonnung und Flächen verbessert. Dadurch konnte die Wohnqualität, Angebots- und Ertragsgestaltung gesteigert und das Absatzrisiko minimiert werden. Schlussendlich entstand nachfolgender Angebotsmix: Auf dem Baufeld 5: ein viergeschossiges Gebäude mit 25 3½- bis 5½-Zimmer-Geschosswohnungen und auf den Baufeldern 6 bis 8: 15 3½- bis 5½-Zimmer Reihenhäuser sowie 8 Eigentumswohnungen im Mittelteil der beiden zweigeschossigen Reihenhäusern.



Die Wohnüberbauung «Am Ufer» zeichnet sich durch ein vielschichtiges Wohnangebot aus, in welchem sich unterschiedliche Lebensvorstellungen verwirklichen lassen. Eines haben jedoch alle Bewohnerinnen und Bewohner heute gemeinsam: Höchste Wohnqualität am Reuss-Ufer auf der Halbinsel Au.



### Facts zur Wohnüberbauung «Am Ufer» in Bremgarten

Adresse:	Austrasse, 5620 Bremgarten
Bauherr Baufelder 1 + 2:	Pawefa AG, Hünenberg
Bauherr Baufelder 3 + 4:	Avadis Anlagestiftung AG, Baden
Bauherr Baufelder 5 bis 8:	p-4 AG, Zug
Projektbeschreibung:	114 Miet-, 33 Eigentumswohnungen, 15 Reihenhäuser sowie 236 Einstellhallenplätze
Realisierung Mietwohnungen:	Oktober 2016 bis Juli 2018
Realisierung Wohneigentum:	Oktober 2017 bis September 2019
Rauminhalt SIA 416:	Total 72'740 m <sup>3</sup>
Bausumme:	Total CHF 58.0 Mio.
Leistungen p-4 AG:	Totalunternehmer, Projekt- und Bauleitung, Projektentwicklung, Immobilienmarketing (Wohneigentum) und Bauherr Baufelder 5 bis 8

**1** analysiert

**2** entwickelt

**3** plant

**4** realisiert