

PROMENADE 26

Moderner Wohnraum in ehemaligen Gewerbemauern: Die Umnutzung einer Bestandesliegenschaft

Mitten in Brugg ist an der Promenade 26 moderner Wohnraum in alten Gewerbemauern entstanden. Dieses einzigartige Wohnkonzept mit industrietyperischer Architektur bot der Käuferschaft grosse Individualität und viel Spielraum in der Umsetzung persönlicher Ausbauwünsche.



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

Umnutzung Gewerbehaus Promenade 26 in Brugg

Die ehemalige Eigentümerin des Gewerbebaus beabsichtigte 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 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

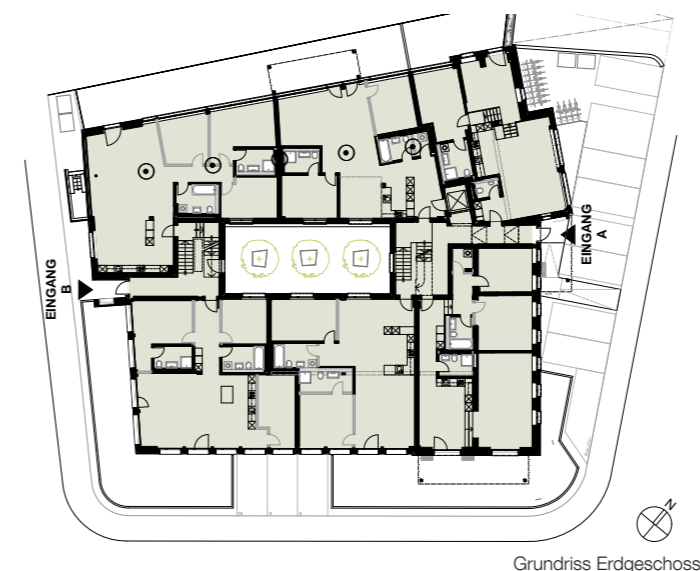
Die Architekten der p-4 AG arbeiteten darauf hin, neuen Wohnraum mit einer möglichst hohen Anzahl an attraktiven Wohnungen zu schaffen, welche den Vorgaben des Marktes entsprachen. Um die gesetzlichen Randbedingungen einzuhalten und die industrietyperischen Merkmale der alten Seidenweberei zu erhalten, 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. Eine besondere Herausforderung stellte die sehr grosse Gebäudetiefe von 26 bis 32 m des zwei- bis dreigeschossigen Gewerbebaus dar. Um die Belichtung der innenliegenden Räume zu gewährleisten, wurde ein grosszügiger Innenhof vorgesehen.



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

An diesem Innenhof liegen Schlafräume und die zwei neuen Treppenhausanlagen. Die Anordnung der Treppen war besonders anspruchsvoll, galt es doch damit 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 jede Wohnung einen Aussenraum.



Grundriss Erdgeschoss

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 realisiert worden, auf welches die p-4 AG in jeder Hinsicht erfolgreich zurückblickt.

Fakten zum Wohnbauprojekt Promenade 26 in Brugg

| | |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauherrschaft: | p-4 AG, Zug |
| Leistungen p-4 AG: | Architektur, Projektentwicklung, Immobilienmarketing, Ausführungsplanung, Gesamtprojektleitung, Bauleitung |
| Kennwerte: | Rauminhalt SIA 416: 9'684 m³ Bausumme: CHF 6.5 Mio. |
| Projektentw. / Planung: | Oktober 2013 bis Juni 2015 |
| Ausführung: | April 2015 bis Mai 2016 |

Ihr Partner für Neubauten, Sanierungen und Umnutzungen

Die Aufgabenstellung einer Umnutzung ist häufig sehr speziell und viele Besitzer von Gewerbeliegenschaften zögern deshalb, eine Umnutzung anzugehen. Die Herausforderungen und die damit verbundenen Risiken, welche durch die Gebäudekonstruktion sowie 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.

p-4 AG, Industriestrasse 22, 6302 Zug
info@p-4.ch, www.p-4.ch



Grosszügiger Innenhof, welcher zur Belichtung der innenliegenden Räume dient

1 analysiert

2 entwickelt

3 plant

4 realisiert

p-4 AG – Industriestrasse 22 – CH-6302 Zug – Telefon 041 726 66 11 – Fax 041 726 67 67 – www.p-4.ch