

HAUS FÜR VIER PARTEIEN, ZIMMERMANNSTRASSE 19, 5200 BRUGG

P R O J E K T D O K U M E N T A T I O N



BAUHERRSCHAFT : transform
AG für Projektentwicklung
Dieter Schwarz
Naphtastrasse 10
8005 Zürich

Tel. 043 960 32 16
Mail info@raumlabor.ch

ARCHITEKTEN : raumlabor.ch
Architektur und Raumdefinition
Dieter Schwarz, Architekt ETH / SIA / SWB
Naphtastrasse 10
8005 Zürich

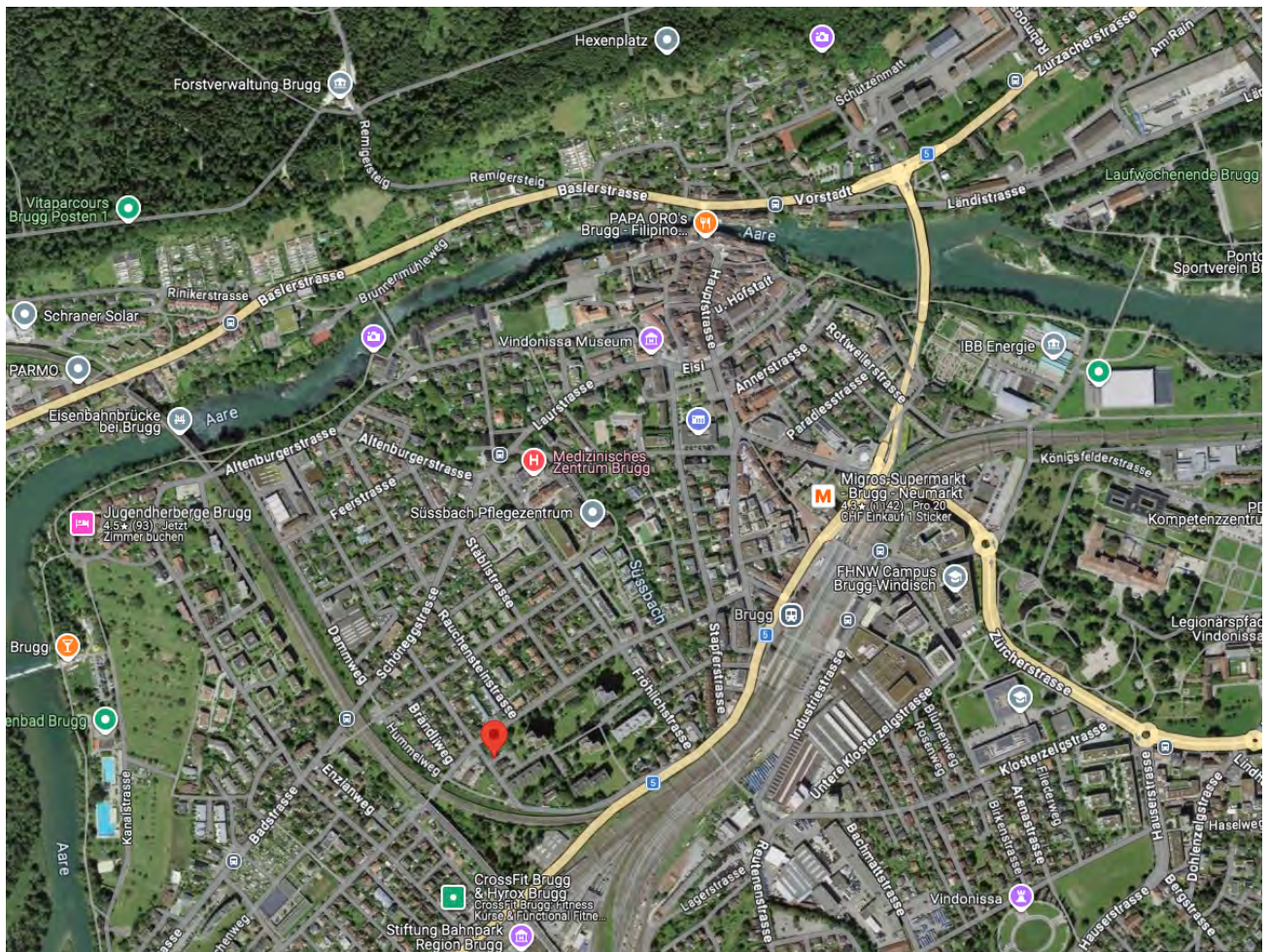
Tel. 079 678 92 40
Mail info@raumlabor.ch

BAULEITUNG : BAU + KON AG
Alte Spinnerei 9
5210 Windisch

INHALT

LAGE	2
TYOLOGIE VON HAUS UND WOHNUNGEN	7
TECHNISCHE ASPEKTE, MATERIALIEN	7
TERMINE	8
PLANDOKUMENTATION, INNENVISUALISIERUNGEN, FOTOS STRUKTURMODELL .	9

A) LAGE



Google, Stadt Brugg

Bahnanbindung, städtische Einrichtungen, Naherholung Aareraum

Adresse des Neubaus: Zimmermannstrasse 19, 5200 Brugg (Marker rot)

Das Gebäude liegt in «Brugg West», in einem durchgrünerten Quartier, in fünf Minuten Fussdistanz zum Bahnhof. Um diesen herum gruppieren sich die Grossverteiler, Restaurants, Arztpraxen, Apotheken und weitere Ladengeschäfte zur Abdeckung des täglichen Bedarfs.

Nebst diesen Einrichtungen sind auch die Altstadt, die Schulen, das medizinische Zentrum, Kinos/Theater/Konzerträume, die Fachhochschule mit ihrem breiten Veranstaltungsprogramm, die kulturellen Schwerpunkte Amphitheater Vindonissa und Kloster Königsfelden in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Ebenso wie das Frei-/Hallenbad und der Naherholungsraum der Aare-Schacheninsel und Auenlandschaft.

Erschliessung: Baden erreicht man ab Brugg SBB mit dem Schnellzug in 7, Zürich HB in 24 Minuten. Basel, Aarau, Olten und Bern sind ebenfalls direkt erschlossen.

Die Anbindung an das Autobahnnetz erfolgt über den Anschluss Brugg innert weniger Minuten.

Orientierung: Das Gebäude orientiert sich auf den Bilander-Park mit seinem alten Baumbestand hin. Die Wohnungen sind dreiseitig belichtet und mit grosszügig bemessenen Fenstern ausgestattet. Ein eingezogener Laubengang sowie Ausklappungen des Grundrisses der Wohnungen Niveaux 1 bis 3 erschliessen diese mit zusätzlicher Besonnung aus südwestlicher Richtung. Die grosse Raumhöhe dieser Wohnungen von 2.94 Meter (Attikawohnung 2.72 – 3.22 Meter) trägt überdies zu einer maximalen Tageslichtversorgung bei. Jede der vier Wohnungen belegt ein eigenes ganzes Geschoss.

Stadt Brugg-Windisch : Brugg-Windisch ist ein Regionalzentrum mit reicher geschichtlicher Vergangenheit. Zeitgleich mit der Errichtung des Legionslagers Vindonissa bauten die Römer ab ca. 15 v. Chr. die Aarebrücke, welche später Brugg den Namen gab.

Brugg-Windisch hat sich in der Folge zu einem kulturellen Schwerpunkt im Aargau entwickelt. Nach den Römern in Vindonissa errichteten die Habsburger ab ca. 1012 ihr Stammhaus auf dem nahe gelegenen Wülpsberg.

Ebenfalls durch die Habsburger, Königswitwe Elisabeth, entstand ab ca. 1310 das Kloster Königsfelden.



Brugg als kultureller Schwerpunkt im Aargau (I): Amphitheater Vindonissa, ab ca. 15 v. Chr.



Brugg als kultureller Schwerpunkt im Aargau (II):
Schloss Habsburg, ab ca. 1012



Brugg als kultureller Schwerpunkt im Aargau (III):
Kloster Königsfelden, ab ca. 1310



Brugg: Matthäus Merian, Stadtansicht von 1642

Aktuell bietet Brugg-Windisch eine ausgebaute Bildungs- und Kulturlandschaft:

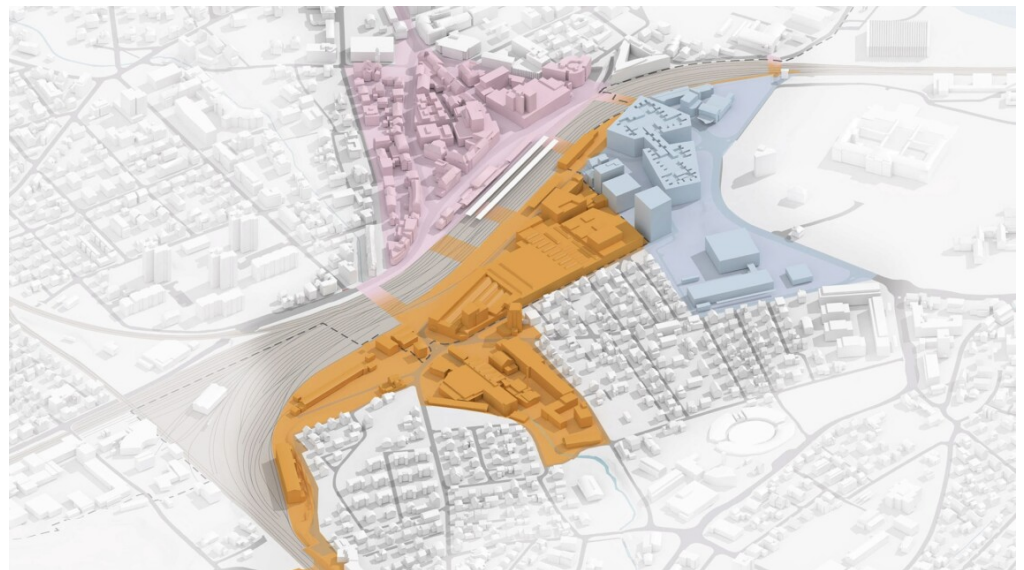
Die Schulen decken Primar-, Bezirks- und Berufsschulangebote ab, zudem ist Brugg-Windisch Standort der Fachhochschule FHNW. Weiter ist die Ansiedlung einer Kantonsschule im Gespräch.

Kulturell bietet Brugg ein reiches Angebot von Ausstellungen über Konzerte, Theater, Lesungen und Kinos.



Odeon; Studiokino, Theater, Bar, Restaurant

In Brugg-Windisch stehen bedeutende städtebauliche Entwicklungen an: Das Projekt «Stadtraum Bahnhof» bindet den bestehenden Brugger Stadtkörper, das Fachhochschulareal und das zu entwickelnde Kabelwerkareal zu einem kommunizierenden Stadtraum zusammen. Im «Kabelwerk» entsteht mittelfristig Wohn- und Arbeitsraum für mehrere tausend Personen.



«Stadtraum Bahnhof»: Mittelfristige Entwicklung

Näherholung:

Die Schacheninsel und die Auenlandschaft des Wasserschlosses sind Teil einer national bedeutenden Naturlandschaft. Das südseitig orientierte Ufer der Aare – sommers wird da gebadet, gesurft und grilliert – ist innert weniger Fussminuten erreichbar. Zum Joggen, Velofahren und Spazieren bieten sich mannigfaltige Wege an.



Aareufer, wenige Gehminuten vom Haus entfernt

Aareaufwärts, beginnend beim Frei- und Hallenbad, führt ein Fussweg der Aare entlang durch eine geschützte Auenlandschaft zum Ortsteil Schinznach Bad. Dort besteht – eingebunden in die Kuranlage von Bad Schinznach – seit 1929 der idyllisch gelegene 9-Loch – Golfplatz des Golf Club Schinznach Bad, der dank verschiedenen Tee-Boxen über 18 Loch gespielt werden kann. Ebenso kann im Tennis Club an gleicher Stelle klassisch auf Sandplätzen gespielt werden.



Brugg, Ortsteil Schinznach Bad; Golfplatz

B) TYPOLOGIE VON HAUS UND WOHNUNGEN

Die Typologie des Gebäudes zeigt einen gerichteten und geschichteten Baukörper, Bezug nehmend auf die aufgereihten Parzellen entlang der Zimmermannstrasse. Das Erdgeschoss beherbergt den Zugang zum Haus, die Kinderwagen- und Technikräume sowie die unter dem Hauptbauvolumen angeordnete Parkierung der Autos. Ein umfriedeter Gartenraum steht der Bewohnerschaft gemeinsam zur Verfügung, mit Spielwiesen, Geräten für Kinder, einer Feuerstelle und einem Gartentisch mit Sitzbänken.

Ein kompakt gehaltenes Kellergeschoss ist unter dem Zugangs- und Technikbereich des Gebäudes disponiert.

Wohnungen Niveaux 1-3: Im Treppenbereich von Niveau 1 eröffnet das dreigeschossige Foyer ein repräsentatives Ambiente als räumliche Erweiterung der Wohnungszugänge. Alle Wohnungen nehmen eine ganze Etage in Anspruch, was der Privatsphäre zugute kommt. Der Parzellen- und Gebäudeform entsprechend entfaltet sich eine längsgerichtete Raumfolge vom Eingang bis zur Loggia als Abschluss mit der Orientierung auf den Park und den alten Baumbestand. Gegen Südwesten öffnet sich der Grundriss – aus der Fassadenflucht ausschierend – hin zur nachmittäglichen und abendlichen Sonne. Die grosszügig bemessene Raumhöhe von 2.94 Meter eröffnet einen opulenten Raumeindruck.

Attikawohnung: Mit dem Lift wird das Entrée direkt erreicht. Der Grundriss ist als Suite angelegt. Eine dem Attikacharakter entsprechende zweiseitig umlaufende Terrasse ergänzt die räumliche Disposition. Auch diese Wohnung vermittelt durch die aussergewöhnliche Raumhöhe zwischen 2.72 und 3.22 Meter ein lichtes Raumgefühl.

Alle Wohnungen verfügen über je zwei Hebe-/Schiebeverglasungen zugunsten einer grosszügigen Verbindung von Innen- und Aussenräumen.

Das Haus mit seinen vier Wohnungen – jede auf einer eigenen ganzen Etage angeordnet – bietet eine familiäre und persönliche Lebensatmosphäre. Die zukünftige Stockwerkeigentümerschaft ist mit nur vier Parteien ideal strukturiert.

C) TECHNISCHE ASPEKTE, MATERIALIEN

Tragwerk	: Teils in Beton massiv, teils Stützen und Träger in Stahl, Brettstapeldecken mit Überbeton
Fassade	: Sockel, Dämmung kompakt, mittels Mägenwiler Muschelkalkplatten belegt Hauptbaukörper mit Fassadenelementen in Holz, Fassadenmaterial Swisspearl Ondapress 36 Purio, hinterlüftet
Heiz-/Kühlsystem	: Kühlen und heizen mittels Grundwasser-Wärmepumpe, Free-Cooling im Sommer, Bodenheizung
Bodenbeläge	: _Im Hauseingangsbereich: Naturbrosse vollflächig _Im Treppenhaus und den Wohnräumen: Terrazzo _In den Duschen: Naturofloor

_Terrassen 1-3, Deck Schalung Douglasie
_Laubengänge 1-3, Zementplatten
_Terrasse Attika, Zementplatten

Wandbeläge : _In den Wohn- und Schlafräumen: Zumeist
Weissputz, spezielle Teile Beton sichtbar
_In den Nasszellen: Zumeist Naturofloor,
spezielle Teile Beton sichtbar

Deckenbeläge : _Decken 1-3: Brettstapeldecken sichtbar
_Decke 4: Sperrholz

Sonnenschutz : Senkrechtstoren, Ausstellstoren, Fallarm-
Markisen, Stoff Sattler 314 403 120
Terrasse Attika: Zusätzliche Knickarmmarkisen

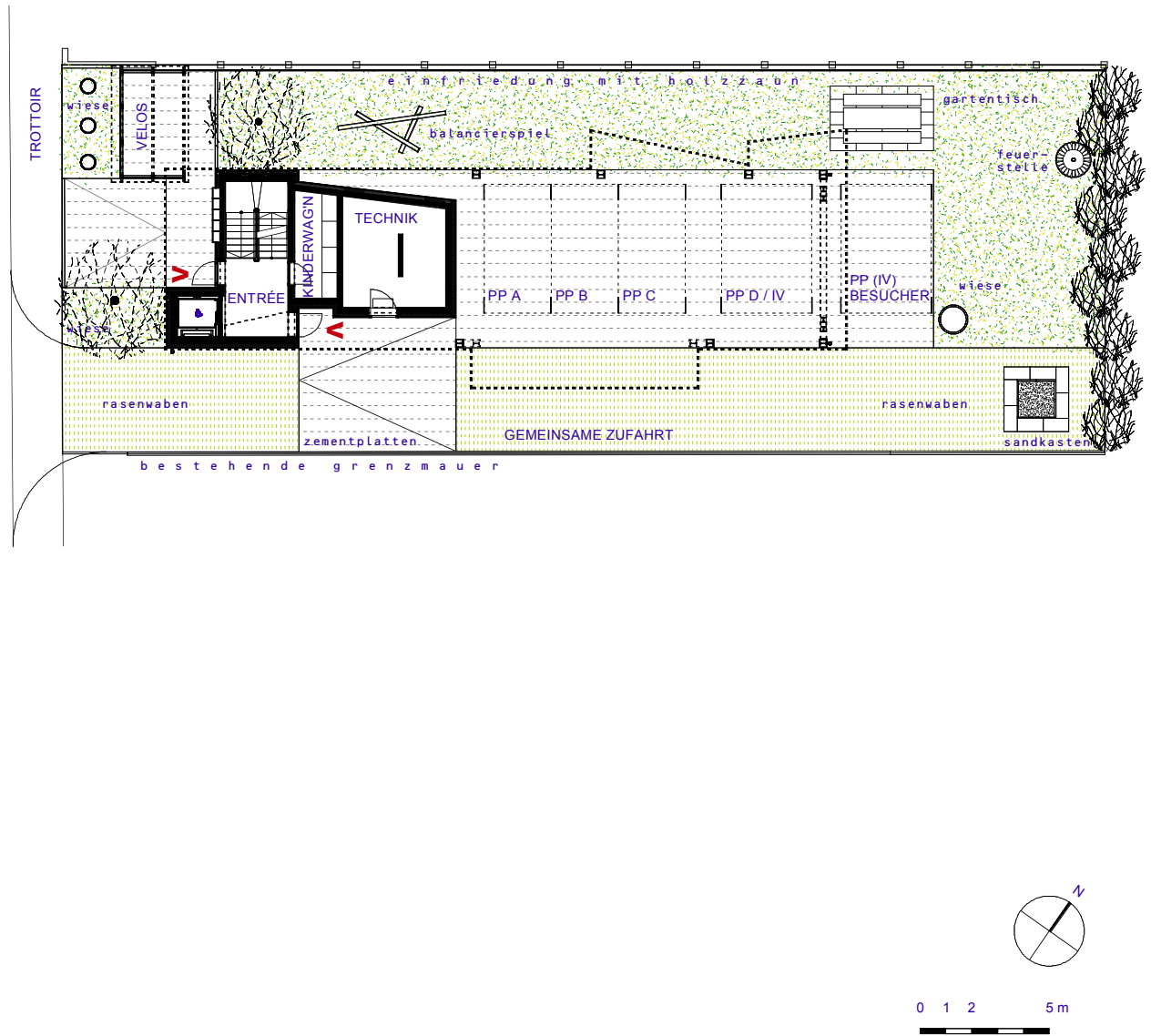
Detaillierte Definitionen finden sich im Baubeschrieb sowie im
Kurzbaubeschrieb der Dokumentation der Technischen Informationen.

D) VORGESEHENE TERMINE

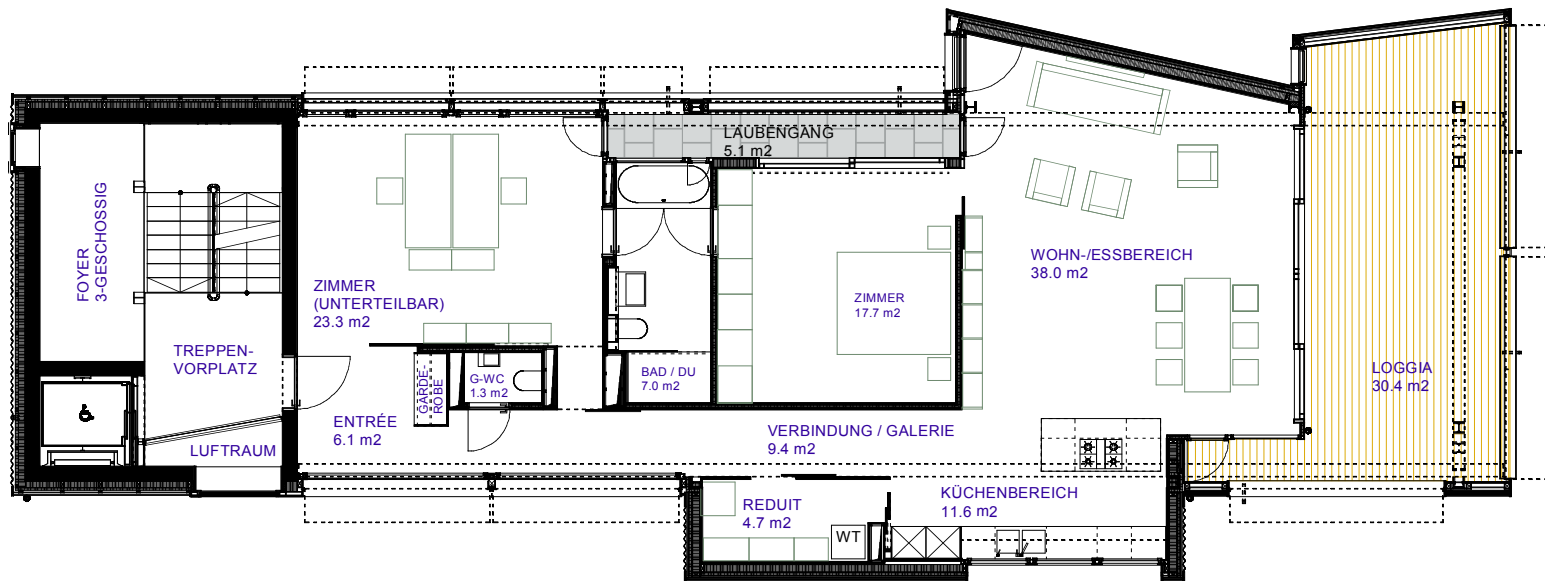
Baubeginn : Herbst 2026
Fertigstellung : Winter/Frühling 2028



ZIMMERMANNSTRASSE



NIVEAU 0, ZUGANGSGESCHOSS, PARKIERUNG, GEMEINSAMER GARTEN



WOHNUNG NIVEAU 1, GRUNDRISS

NETTOWOHNFLÄCHE (HNF SIA 416) : 119.1 M2, RAUMHÖHE 2.94 METER

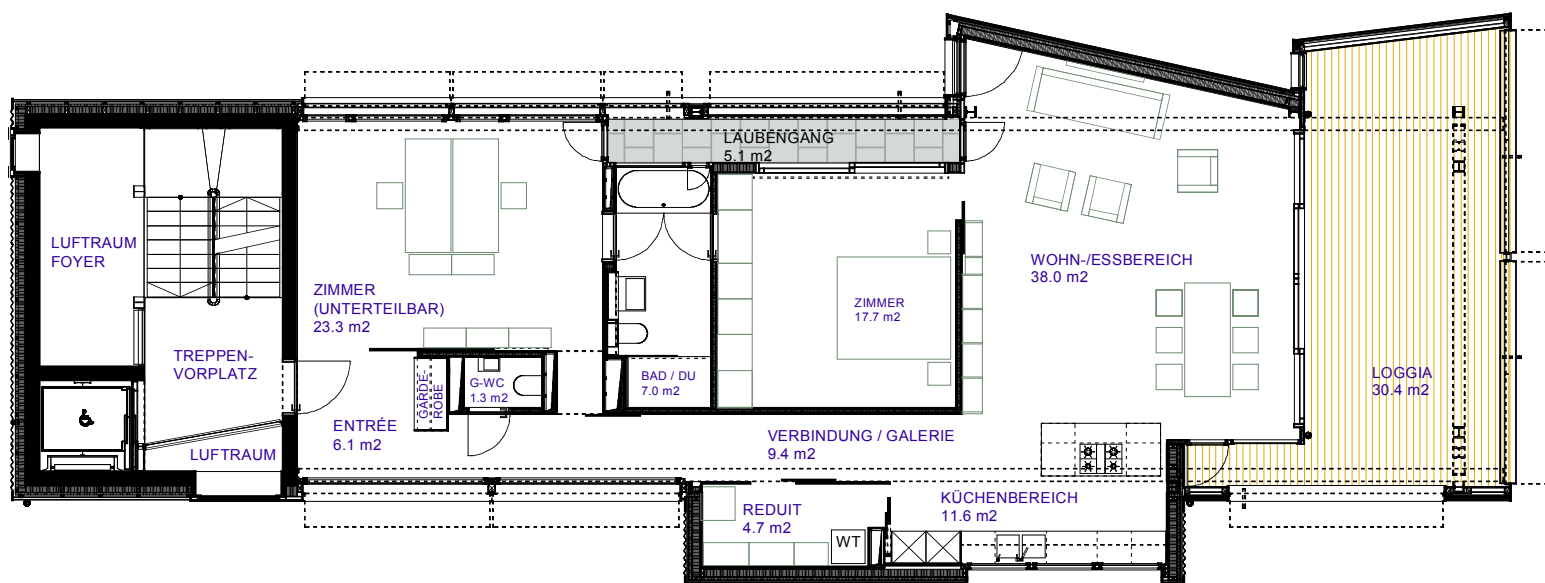
LOGGIA : 30.4 M2

LAUBENGANG : 5.1 M2

KELLER W1.12 : 8.9 M2



TERRAZZO, KÜCHENBEREICH



WOHNUNG NIVEAU 2, GRUNDRISS

NETTOWOHNFLÄCHE (HNF SIA 416) : 119.1 M2, RAUMHÖHE 2.94 METER

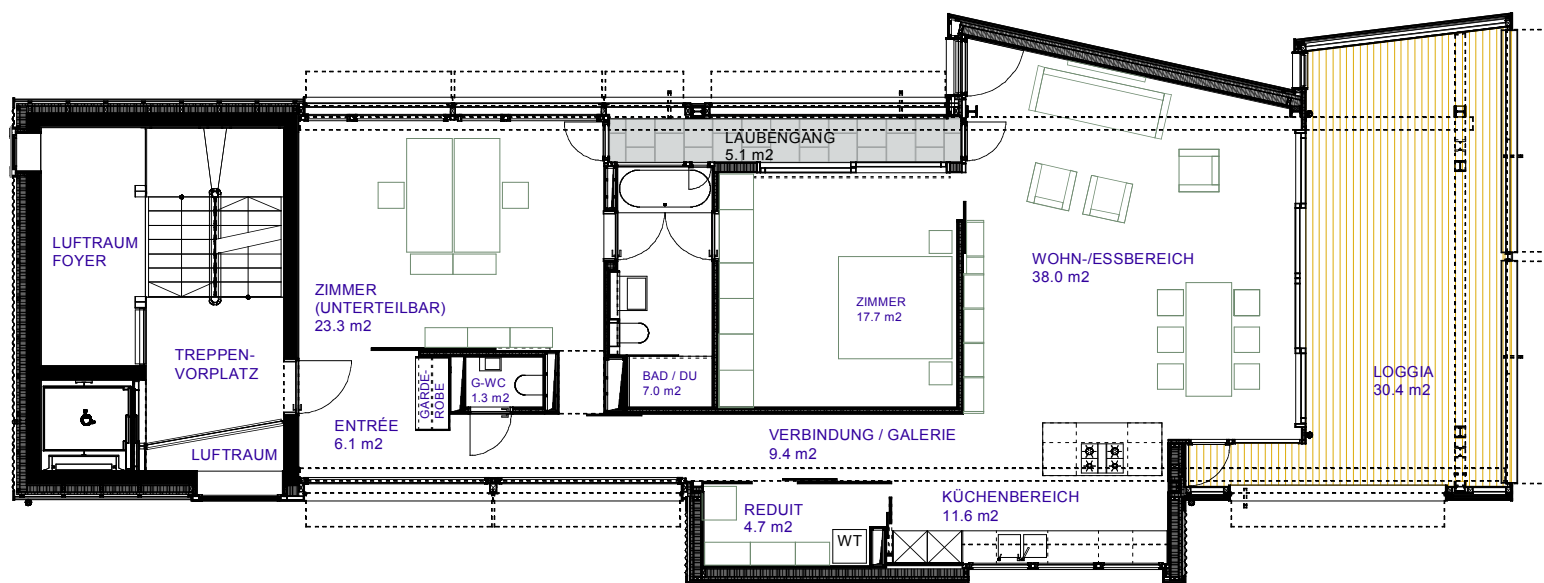
LOGGIA : 30.4 M2

LAUBENGANG : 5.1 M2

KELLER W2.12 : 8.9 M2



RAUMHÖHE, BLICK VON DER KOCHINSEL ZUM WOHNBEREICH UND ZUR LOGGIA



0 1 2 5 m

WOHNUNG NIVEAU 3, GRUNDRISS

NETTOWOHNFLÄCHE (HNF SIA 416) : 119.1 M2, RAUMHÖHE 2.94 METER

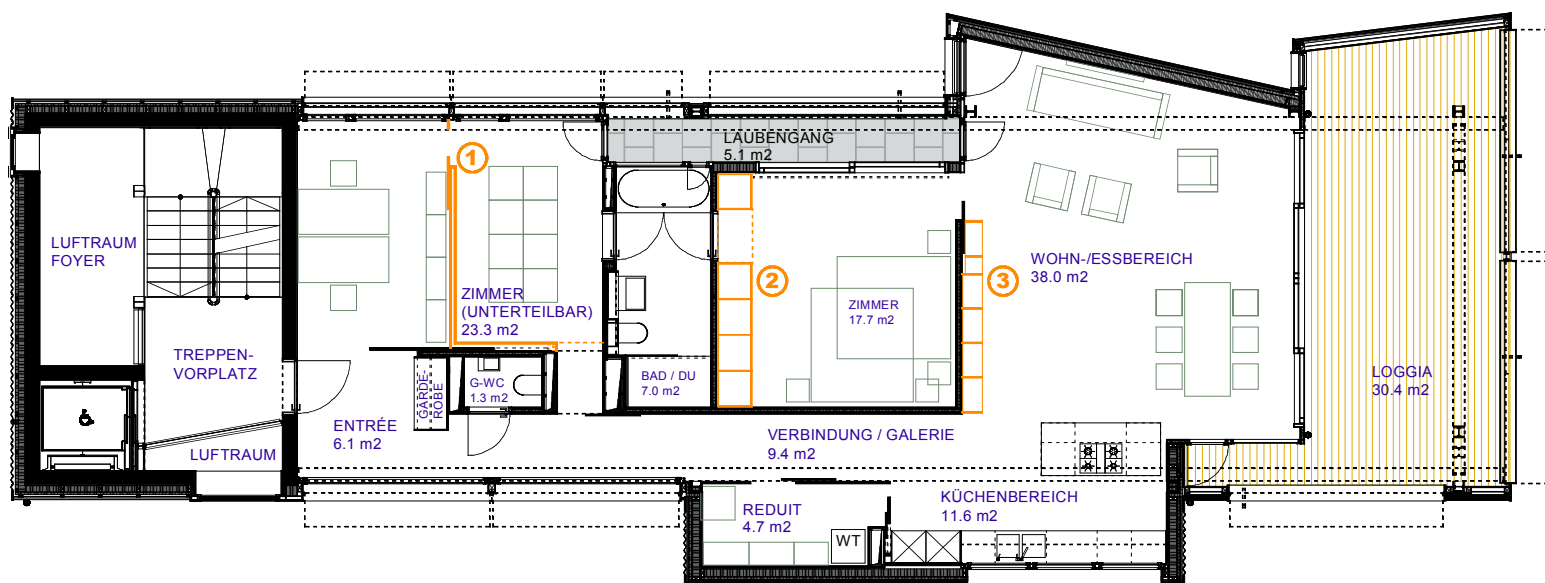
LOGGIA : 30.4 M2

LAUBENGANG : 5.1 M2

KELLER W3.12 : 12.8 M2



SICHTBARES TRAGWERK, BLICK VON DER LOGGIA ZUM WOHNBEREICH

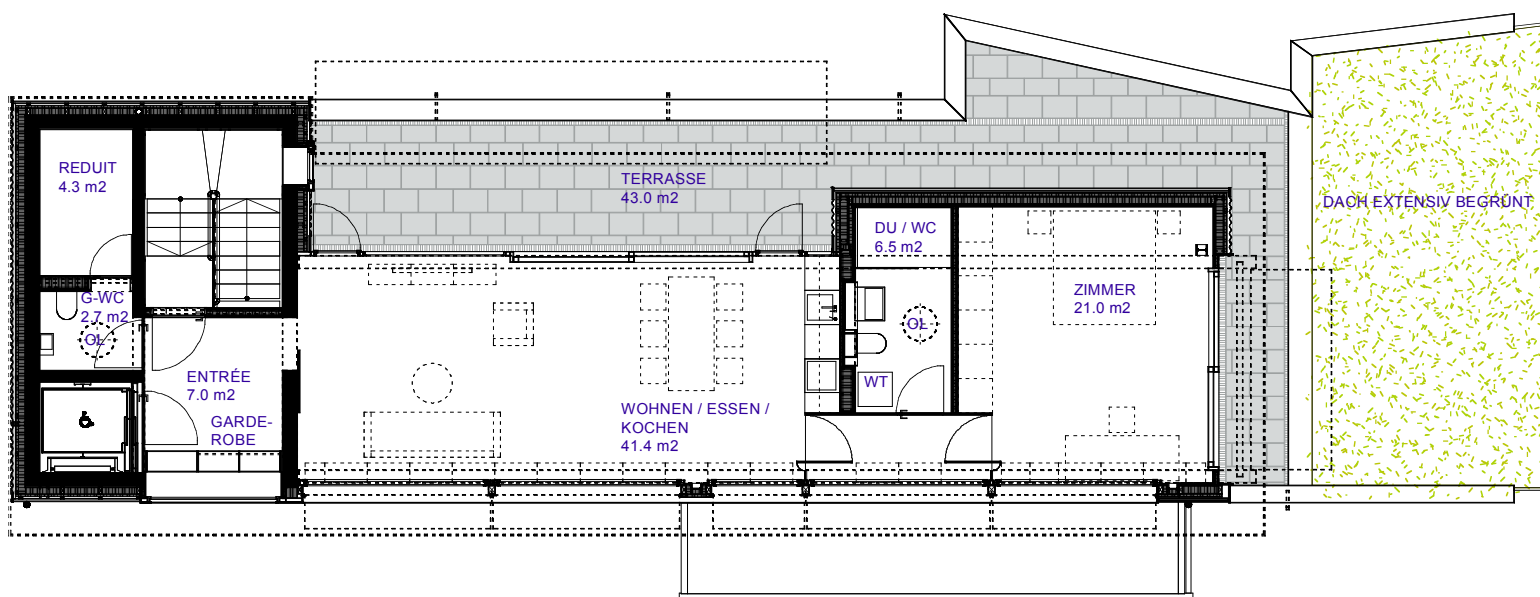


WOHNUNG NIVEAUX 1 / 2 / 3, GRUNDRISS, OPTIONEN

OPTION 1 : RAUMTRENNWAND INKL. SCHIEBETÜRE

OPTION 2 : EINBAU RAUMHOHER SCHRANK DURCH SCHREINER

OPTION 3 : EINBAU RAUMHOHES REGAL DURCH SCHREINER



WOHNUNG NIVEAU 4 / ATTIKA, GRUNDRISS

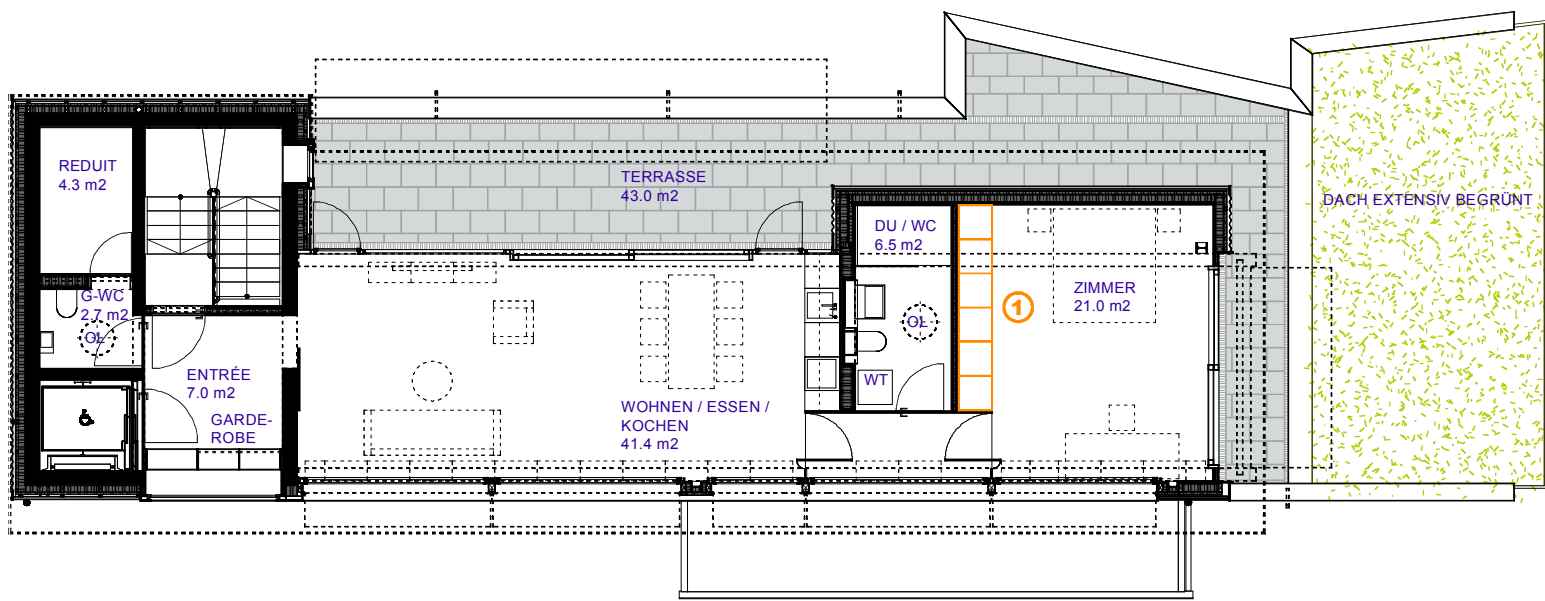
NETTOWOHNFLÄCHE (HNF SIA 416) : 82.9 M², RAUMHÖHE 2.72 — 3.22 METER

TERRASSE : 43.0 M²

KELLER W4.8 : 7.1 M²

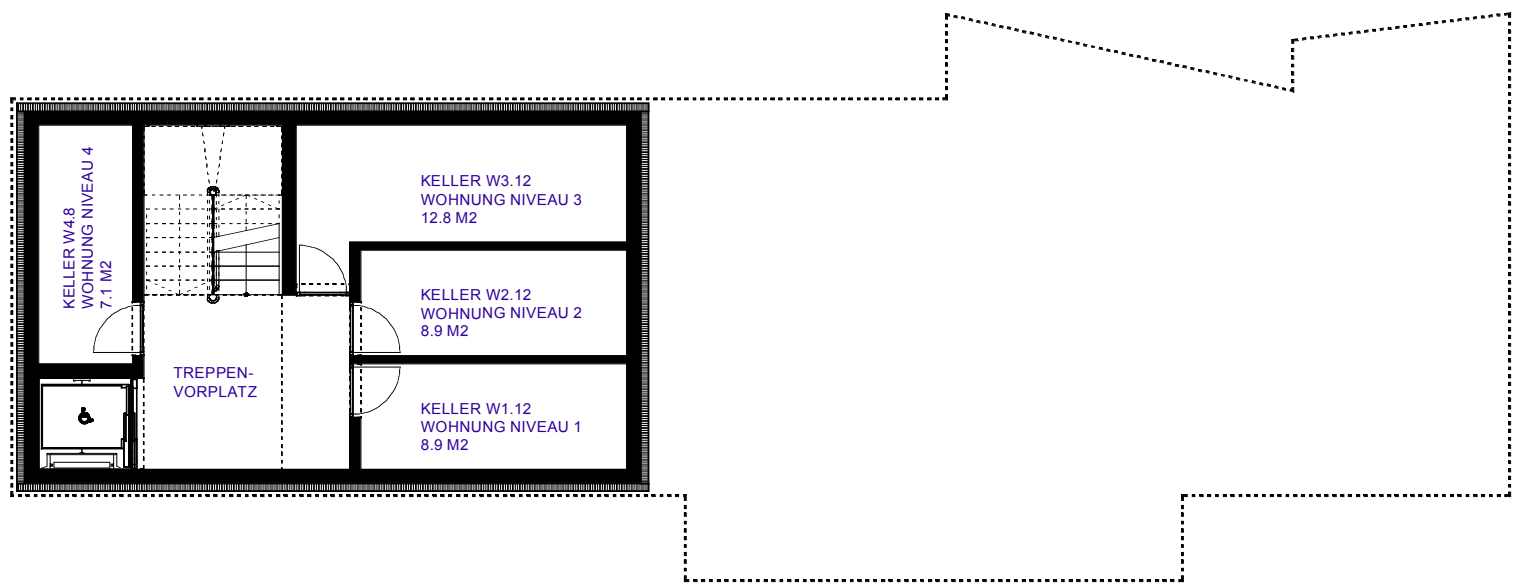


LICHTES RAUMGEFÜHL, BLICK DURCH DEN WOHNBEREICH ZUR DACHTERRASSE

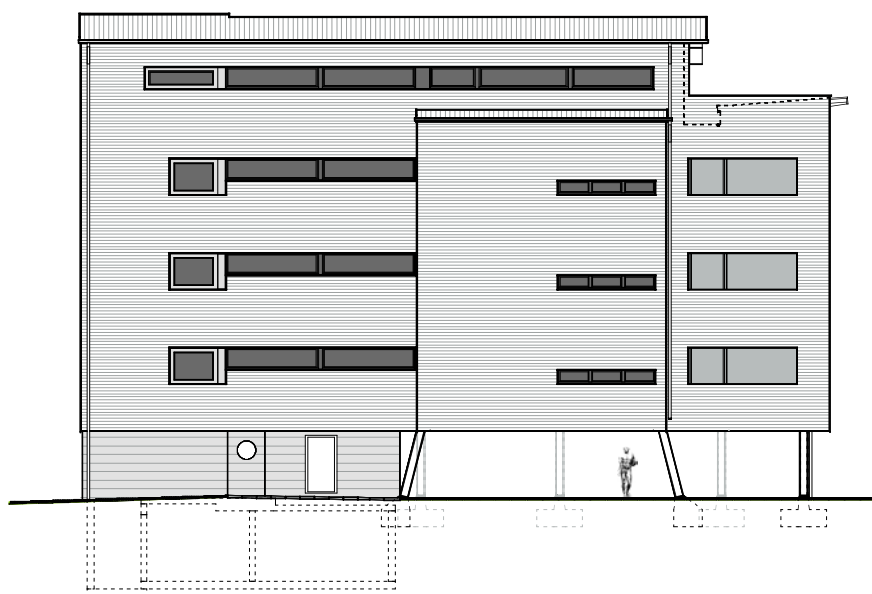


WOHNUNG NIVEAU 4, GRUNDRISS, **OPTION**

OPTION 1 : EINBAU SCHRANK DURCH SCHREINER



NIVEAU -1, GRUNDRISS KELLERGEHOSS



0 1 2 5m

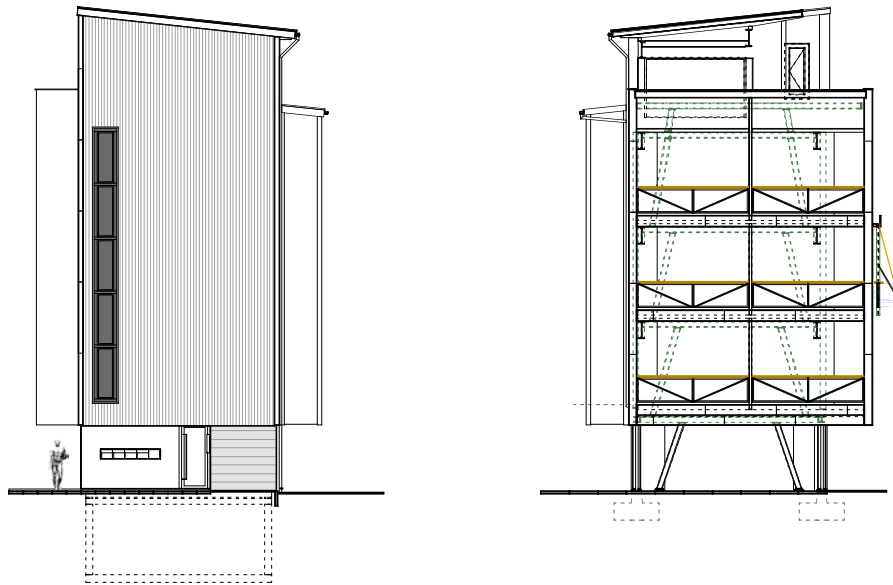
ANSICHT SÜD-OST

SOCKEL MÄGENWILER MUSCHELKALK

HAUPTBAUKÖRPER SWISSPEARL ONDAPRESS 36 PURIO



STRUKTURMODELL, ERSCHLIESSUNGSKERN MIT FOYERFENSTER, ZUFAHRT



ANSICHT SÜD-WEST (ZIMMERMANNSTRASSE), ANSICHT NORD-OST

SOCKEL MÄGENWILER MUSCHELKALK

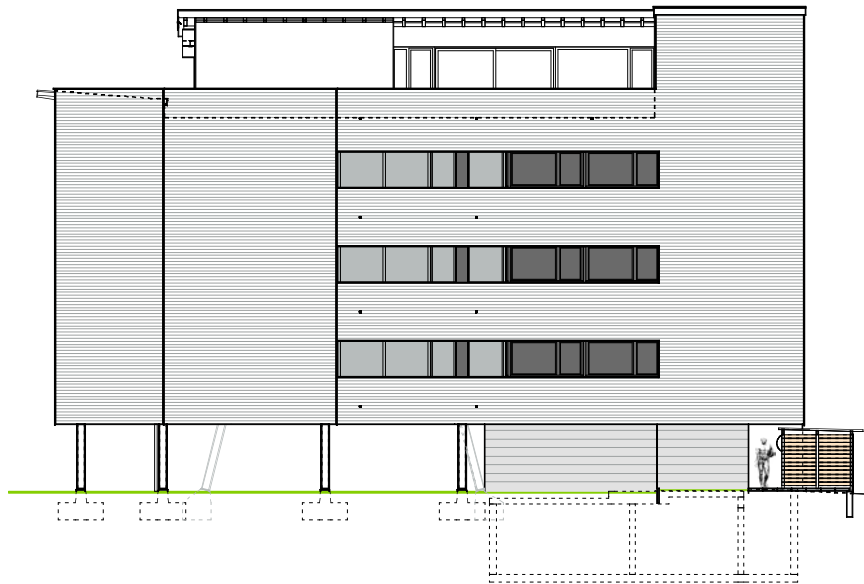
HAUPTBAUKÖRPER SWISSPEARL ONDAPRESS 36 PURIO



STRUKTURMODELL, RAUMHÖHEN, LOGGIEN



STRUKTURMODELL, LAUBENGÄNGE UND AUSKLAPPUNGEN



ANSICHT NORD-WEST

SOCKEL MÄGENWILER MUSCHELKALK

HAUPTBAUKÖRPER SWISSPEARL ONDAPRESS 36 PURIO



STRUKTURMODELL, ZUSAMMENSPIEL VON TRAGWERK UND RAUM