

Cash; 06.10.2000; Ausgabe-Nr. 40; Seite 117i

Wohnungen mit Flussanschluss

Altstadtfeeling und moderner Komfort, hoch über der Aare in Brugg.

Einst stand in einem verwunschenen Garten in Brugg eine alte Villa. Den Garten gibt es noch, doch die Villa hat drei Häusern mit insgesamt neun Wohnungen Platz gemacht. Eine gelungene Metamorphose und erst noch zu einem erschwinglichen Preis.

Reto Westermann

Tief hat sich die Aare bei Brugg ins Gestein gefressen. Rechts oberhalb der kleinen Schlucht liegt die Altstadt, links ein schier undurchdringliches Dickicht. Das Wasser mit seinen Strudeln scheint der einzige Durchgang zu sein. Doch inmitten des dichten Grüns schimmert das Metall einer Leiter. Mit gut siebzig Tritten kann man die 14 Höhenmeter bis zu einem kleinen Mäuerchen überwinden. Dahinter öffnet sich dem Auge des Betrachters ein verwunschener Garten, dessen Terrassen einst in den felsigen Hang gehauen wurden. Als Brugg noch eine befestigte Stadt war, dienten sie der Landwirtschaft. Nach dem Abbruch der Stadtmauern im letzten Jahrhundert bauten wohlhabende Bürger auf den Terrassen am Südhang ihre Villen und legten Parks an.

Für die alte Villa fanden sich keine solventen Käufer

Doch auch die Zeit der feudalen Häuser scheint vorbei zu sein: Für die am oberen Rand des verwunschenen Gartens stehende Villa jedenfalls fanden sich keine solventen Käufer. Deshalb wurde sie abgerissen, und an ihrer Stelle stehen jetzt drei neue Mehrfamilienhäuser mit insgesamt neun Eigentumswohnungen. Bellerive heisst die von den Zürcher Architekten Thomas Schregenberger und Lorenz Peter erbaute Siedlung oberhalb der kleinen Schlucht. Sie ist ein Beispiel dafür, wie sich gut durchdachte moderne Architektur, preiswerte Wohnungen und die Überreste eines verwunschenen Gartens miteinander verbinden lassen.

Wer sich zwischen den neuen Häusern umsieht, entdeckt beispielsweise zwei Brunnen und einen Teich, die schon zu Zeiten der alten Villa hier standen. Geblieben sind auch die aus dem Fels gehauenen Terrassen. Statt sie zu entfernen und mit dem Presslufthammer Platz für die neuen Häuser zu schaffen, haben die Architekten sie in ihre Pläne integriert. Die Konsequenz für die Bewohner: Eine Tiefgarage gibt es keine, dafür finden sich auf der obersten Terrasse gleich hinter der Mauer, die das Grundstück zur Strasse abgrenzt, Parkplätze mit einem einfachen Blechdach.

Auf der breitesten der Geländeterrassen, einen Stock tiefer gelegen als diejenige für die Autos, stehen die drei Häuser. Dabei haben die Architekten zu einem Trick gegriffen: Das Erdgeschoss der Häuser ist auf allen vier Seiten schmaler als die drei darüber liegenden Wohngeschosse. So scheinen diese fast über dem Boden zu schweben. Gleichzeitig entsteht zwischen der bergseitigen Stützmauer und der Wand des Erdgeschosses ein überdachter Durchgang. Platz genug für den Weg, der von den Parkplätzen zu den dort gelegenen Hauseingängen führt. Da jedes der drei Häuser einen solchen Durchgang besitzt, entsteht für den Benutzer des Weges ein spannendes Wechselspiel: dunkel, wo die Wohngeschosse über den Weg ragen, hell, wo der Weg durch den Garten verläuft.

Betritt man die Häuser im Erdgeschoss, erlebt man ein Kontrastprogramm. Während die Hausfassaden mit ihrem graugrünen Verputz einen eher tristen Eindruck hinterlassen, leuchten die Treppenhäuser in einem knalligen Gelb. Nicht ohne Absicht: Die Treppe liegt nämlich in der Mitte des Gebäudes und hat - von einem Fenster im Dach abgesehen - kein Tageslicht. Die gelbe Farbe schafft hier die nötige Helligkeit und lässt das fehlende Tageslicht vergessen. Die Position des Treppenhauses in der Gebäudemitte ist nicht zufällig gewählt. «So stehen den Wohnungen alle vier Fassaden zur Verfügung», sagt der Architekt Lorenz Peter. Auf jedem der drei Geschosse ist eine Wohnung rund um den Treppenhauerkern angeordnet. Platz genug für 140 Quadratmeter Wohnfläche und fünf Zimmer.

So klar, wie die Architekten die Häuser innerhalb des Gartens platziert haben, so klar haben sie auch die Wohnungen strukturiert. Nach Norden, wo die Strasse vorbeiführt, sind Bad, Dusche und Küche angeordnet, nach Osten die vier Schlafzimmer und nach Westen und Süden der Wohn- und Essbereich. Dabei setzen die Architekten das Treppenhaus als Trennelement zwischen dem Wohnbereich und dem intimen Schlafbereich.

Die Ausnutzung des Tageslichts ist optimal

Wer durch eine der Wohnungen streift, merkt schnell, wie präzise die Fenster gesetzt sind: Tageslicht fällt überall dort ein, wo es gebraucht wird, etwa im Korridor zwischen dem Treppenhauskern und den Schlafzimmern. Ausblicke werden dort geschaffen, wo sie spannend sind, etwa nach Süden über den Fluss und die Altstadt oder nach Norden in der Küche genau auf Kopfhöhe über dem Spültrog. Dieser Präzision in der Anordnung folgt auch der Balkon: Nach Süden ist er breit und bietet Platz für Liegestühle und einen grossen Tisch, nach Westen, wo er nur noch als Küchenbalkon dient, wird er schmal.

668'000 Franken kostet eine der beiden noch freien Fünzimmerwohnungen. Ein gutes Angebot: Es beinhaltet nicht nur sinnvoll konzipierte Grundrisse und einen unverbaubaren Ausblick, sondern auch einen verwunschenen Garten, der Geschichten aus vergangenen Zeiten erzählt, und natürlich die private Leiter in die Aareschlucht, wo einen frühmorgens ein erfrischendes Bad erwartet. Eine gelungene Metamorphose.

Die Himmelsrichtungen und die Umgebung im Griff: Im Norden gegen die Strasse liegt die Küche, gegen Süden und Westen Wohn- und Essbereich.

Metamorphose

Eigentumswohnungen in Brugg AG

Ausbau: Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen. Wände und Decken sind weiss verputzt. Schlichte, funktionale Bäder und Küchen. HHHHH

Lage: Inmitten eines steilen Südhanges oberhalb der Aare und nördlich der Brugger Altstadt. Die Wohnungen öffnen sich sowohl nach Süden als auch nach Westen. HHHHH

Aussicht: Über den Flusslauf der Aare auf die Brugger Altstadt. HHHHHH

Lärm: Hinter den Häusern führt die Hauptstrasse nach Basel vorbei. Trotzdem ist es in den Wohnungen und auf dem Südbalkon relativ ruhig. HHHH

Verkehrsverbindungen: Zu Fuss sind es knapp zehn Minuten zum Bahnhof. Von dort verkehren regelmässig Züge nach Zürich und Aarau. Die Bahnfahrt dorthin dauert 25 respektive 13 Minuten. Mit dem Auto sind es 30 Minuten nach Zürich und 20 nach Aarau. HHHHH

Einkaufsmöglichkeiten: Gleich neben dem Bahnhof befinden sich zwei grosse Einkaufszentren, dazu kommen verschiedene Läden in der Altstadt, die in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar sind. HHHHHH

Schulen: Alle Schulen bis zur Oberstufe und die Kindergärten sind nur wenige Minuten zu Fuss entfernt. Kantonsschüler fahren mit der Bahn nach Baden oder Aarau. HHHHH

Steuern: Mit einem Steuerfuss von 100 Prozent (ohne Kirche) liegt Brugg 4 Punkte unter dem kantonalen Mittel. Der Kanton Aargau steht gesamtschweizerisch an 10. Stelle (EFD-Totalindex der Einkommens- und Vermögenssteuerbelastung 1999). HHHHH

Preis-Leistungs-Verhältnis: HHHH

Gesamtbewertung: 5,1

Informationen: Pro Casa Treuhand, Oscar Kaelin, Zürcherstrasse 27, 5400 Baden, Tel. 056 203 00 33, Fax 056 203 00 39, E-Mail: procasa@freesurf.ch.

Cash-immobilien-Index

Die Preise im Bezirk Brugg sind seit 1993 um fast ein Viertel zurückgegangen. Die hier vorgestellten Objekte sind leicht teurer als der Durchschnitt gemäss CASH-Immobilien-Index.

Die Bewertung reicht von * (zum Abbruch frei) bis *HHHHH (sehr gut)

Fotos: Gerry nitsch