



MATTHIAS G. WEIGEL

Tabakfabrik

Denkmalsanierung im Herzen Bruchsal's

archigroup A-G-S architekten



Umgebung Bruchsal

Als Große Kreisstadt im Landkreis Karlsruhe bildet Bruchsal ein Mittelzentrum für alle umliegenden Gemeinden. Zwischen dem Kraichgau und der oberrheinischen Tiefebene ist Bruchsal ein bedeutender Standort für den Wirtschaftssektor Technologie. An der Bundesautobahn A 5 gelegen bietet Bruchsal eine hervorragende Infrastruktur mit direkter Bahnverbindung nach Stuttgart. Somit ist dieser Standort sehr attraktiv für Pendler, Global Player und weltmarktführende Unternehmen. Ebenso bietet Bruchsal zahlreiche Bildungseinrichtungen an wie Grund-, Haupt-, Realschulen, Gymnasien und berufliche Schulen. Eine besondere Bedeutung für das Land Baden-Württemberg haben sowohl die Musik- und Kunstschulen als auch die Landesfeuerwehrschule Baden-Württemberg.

Denkmal und Historie

Die Stadt Bruchsal hat eine weit zurückreichende und zugleich wechselhafte Geschichte hinter sich. Es entstand nach mehrfacher Zerstörung eine weitläufige barocke Schlossanlage im Zentrum der Residenzstadt der Fürstbischöfe von Speyer. Ebenso in dieser Zeit wurde das Belvedere und die Peterskirche errichtet. Im 18. Jahrhundert war Bruchsal ein populärer Treffpunkt für Baumeister, Musiker, Künstler und natürlich Adelige. Durch Napoleon Bonaparte wurde Bruchsal im 19. Jahrhundert dem Großherzogtum Baden zugeordnet. Das Resultat dieser Neuordnung war, dass Bruchsal seine Bedeutung verlor. Das Bruchsaler Schloss blieb als letzter höfischer Glanz erhalten durch die badische Markgräfin Amalie. Sie wählte das Schloss als ihren Witwensitz.

Im Zuge der Industrialisierung wurde Bruchsal zum Eisenbahnknotenpunkt durch die Streckenverbindung von Heidelberg nach Karlsruhe. Das damalige Stadtbild war geprägt von zahlreichen Tabak- und Malzfabriken.

Während des Zweiten Weltkrieges wurde Bruchsal weitgehend durch Bombenangriffe zerstört. Die Folgejahre waren wie vielerorts vom Wiederaufbau geprägt.





Die ehemalige Tabakfabrik verbindet eindrucksvolle Industriearchitektur und modernste Wohnkultur im Zentrum Bruchsal. Das Flair des repräsentativen Baus lässt sich in allen loftartigen Wohnungen erleben und bietet somit ein ganz besonderes Wohnerlebnis.

Die anfängliche Malzfabrik in der Kaiserstraße ist eines der Industriegebäude, die während der wirtschaftlichen Expansion nach dem Deutsch-Französischen-Krieg erbaut wurden. Die Front des Gebäudes ist ein Beispiel für den damals typischen Repräsentationsdrang. Die im Jugendstil verzierten Säulen tragen die enormen preußischen Kappendecken des Gebäudes.





Von der Mälzerei über Tabakfabrik und Möbelhaus zu einzigartigen Wohnungen

Bis in die Weimarer Republik hinein wurden in der Kaiserstraße 27 Malze erzeugt. Durch die Umnutzung in eine Tabakfabrik gingen in den 1940er Jahren einige der historisch wertvollen Elemente verloren. Von den über alle Stockwerke reichenden Darren im vorderen Teil des Gebäudes sind heute nur noch die Kuppeln vorhanden. Nur ein Schornstein hat die Zeit bis heute überstanden. Ende des 20. Jahrhunderts wurde das Nutzungskonzept des Gebäudes wieder geändert. Bis noch vor wenigen Jahren diente die ehemalige Fabrik als Lager- und Verkaufsfläche eines Möbelunternehmens.



Beleuchtungskonzept

Erstellt durch

KOLB ELEKTRO | SCHMELCHER | WIR SORGEN FÜR SPANNUNG.







Concept Art Wohneinheiten 1-3

Wohneinheiten

In dieser geschichtsträchtigen ehemaligen Fabrik entstehen zwei Penthousewohnungen mit unverbaubarem Blick auf das Bruchsaler Schloss und den Kraichgau. Darunter entstehen 13 loftartig gestaltete Wohnungen und drei Maisonette-Wohnungen. Dabei verfügen alle Wohneinheiten über Fußbodenheizung, teils offengelegte Stahlträger und Kappendecken sowie modernste intelligente Gebäudetechnik. Das absolute Highlight bildet die Kuppelwohnung (WE Nr. 14) mit einem Studio-Schlafzimmer und einer Dachterrasse, welche am höchsten Punkt des Gebäudes gelegen ist .

Kellergeschoss

Im Kellergeschoss entstehen drei exklusive Wohnungen. Die über vier Meter hohen Decken verleihen den Räumen ein einmaliges Wohnerlebnis. Über eine kleine Erhöhung innerhalb der Wohnung gelangt man in den Lichthof. Das Schlafzimmer befindet sich jeweils auf einer Empore.



Visualisierung Wohnung 2

Wohneinheit 1

Wohnbereich: ca. 42,98qm

Schlafen: ca. 6,32qm (50%)

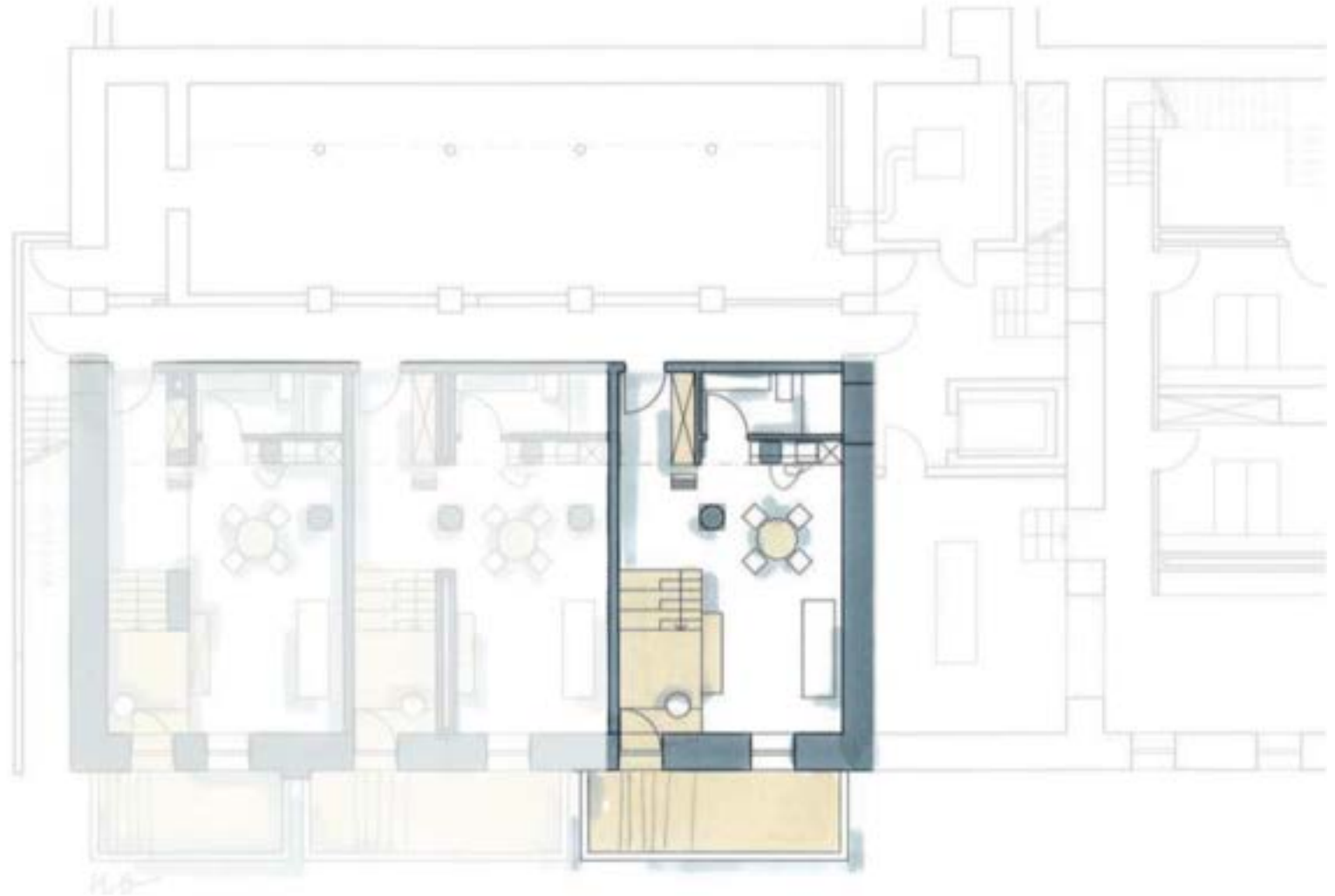
Bad: ca. 5,46qm

Flur: ca. 5,00qm

Lichthof: ca. 6,25qm (50%)

Gesamtwohnfläche:

ca. 66,01qm



Wohneinheit 2

Wohnbereich: ca. 46,72qm

Schlafen: ca. 7,23qm (50%)

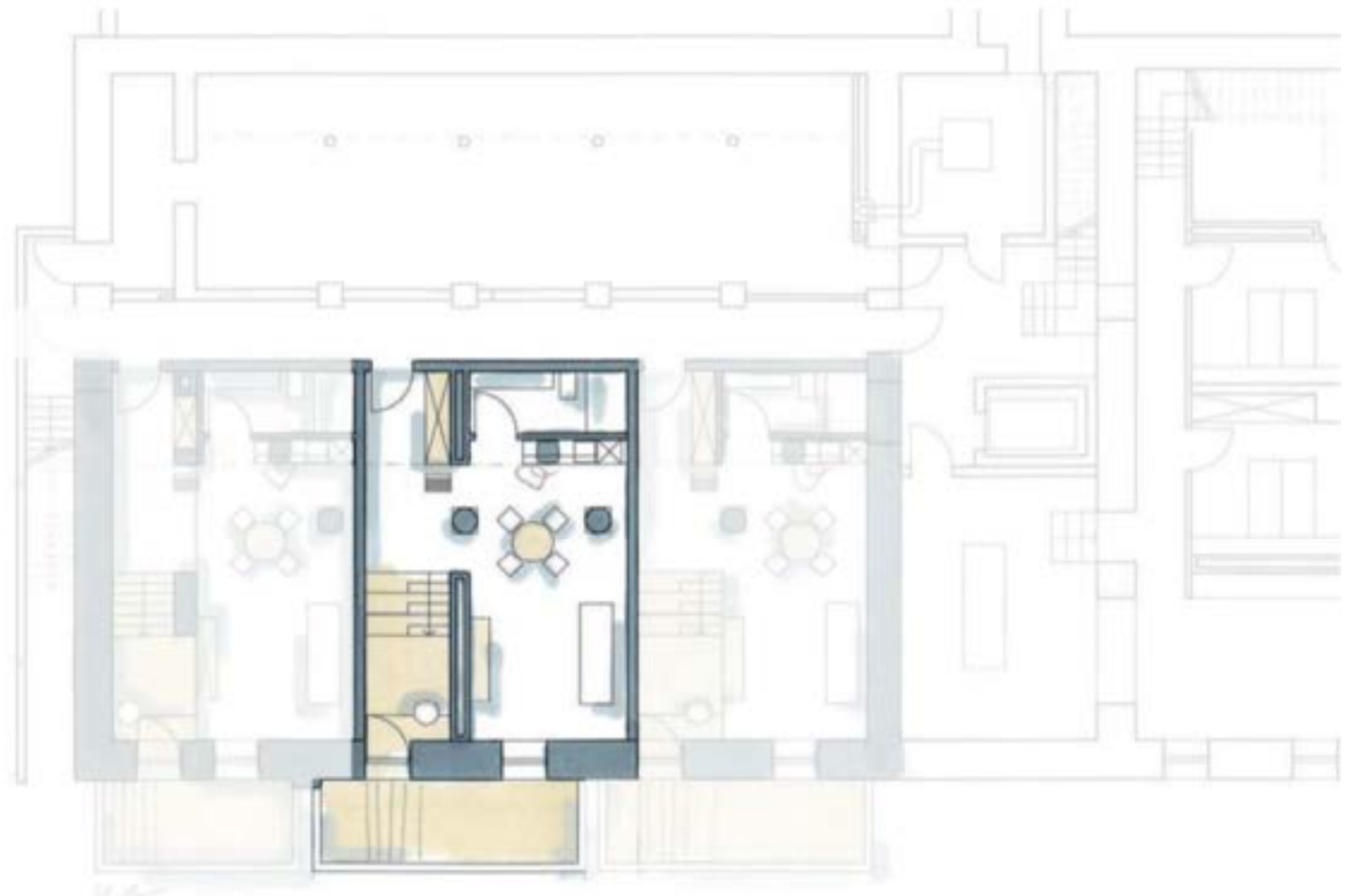
Bad : ca. 5,96qm

Flur: ca. 5,00qm

Lichthof: ca. 6,22qm (50%)

Gesamtwohnfläche:

ca. 71,13qm





Visualisierung Wohnung 2



Visualisierung Wohnung 2



Visualisierung Wohnung 2

Wohneinheit 3

Wohnbereich: ca. 44,21qm

Schlafen: ca. 6,68qm (50%)

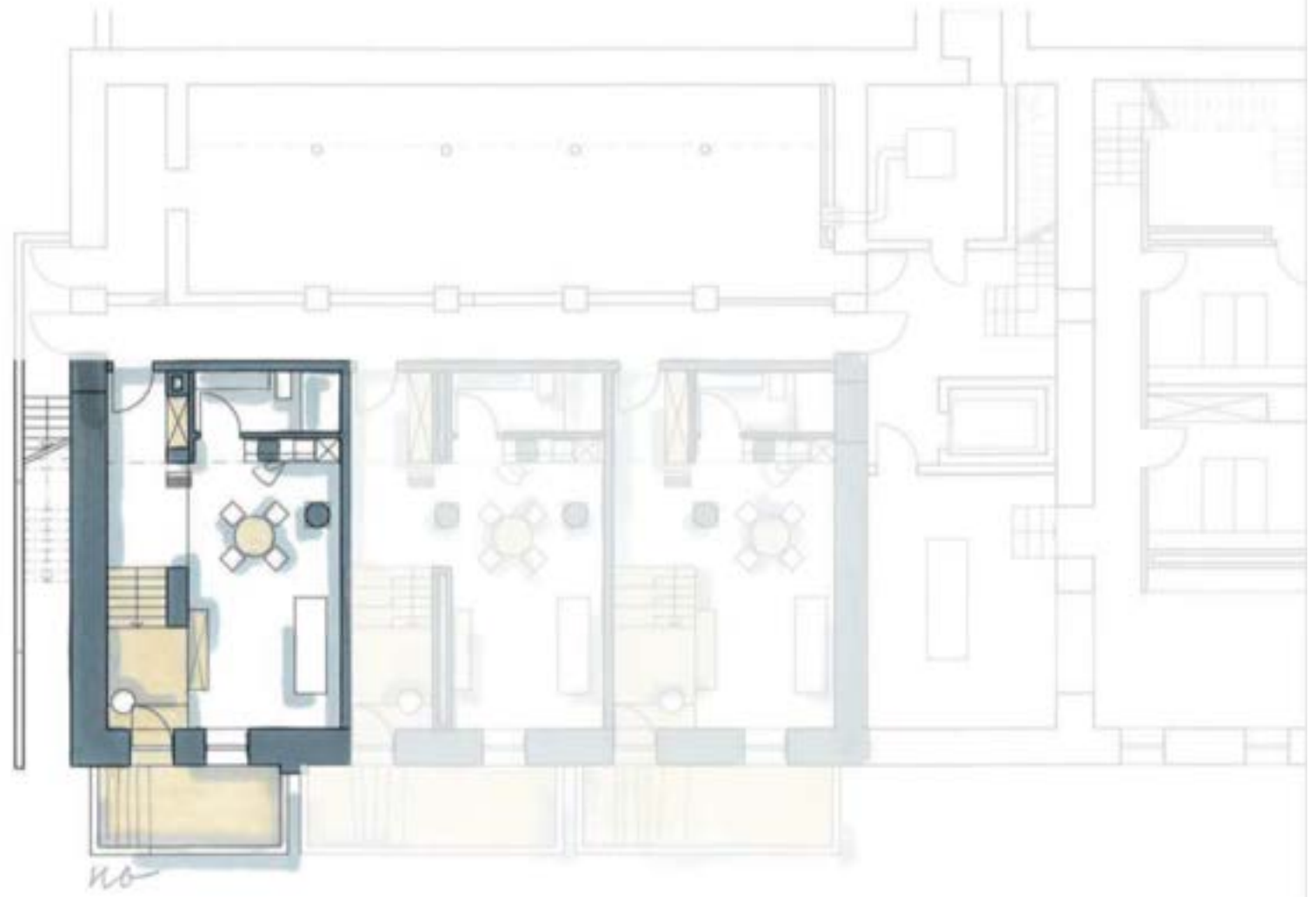
Bad: ca. 5,72qm

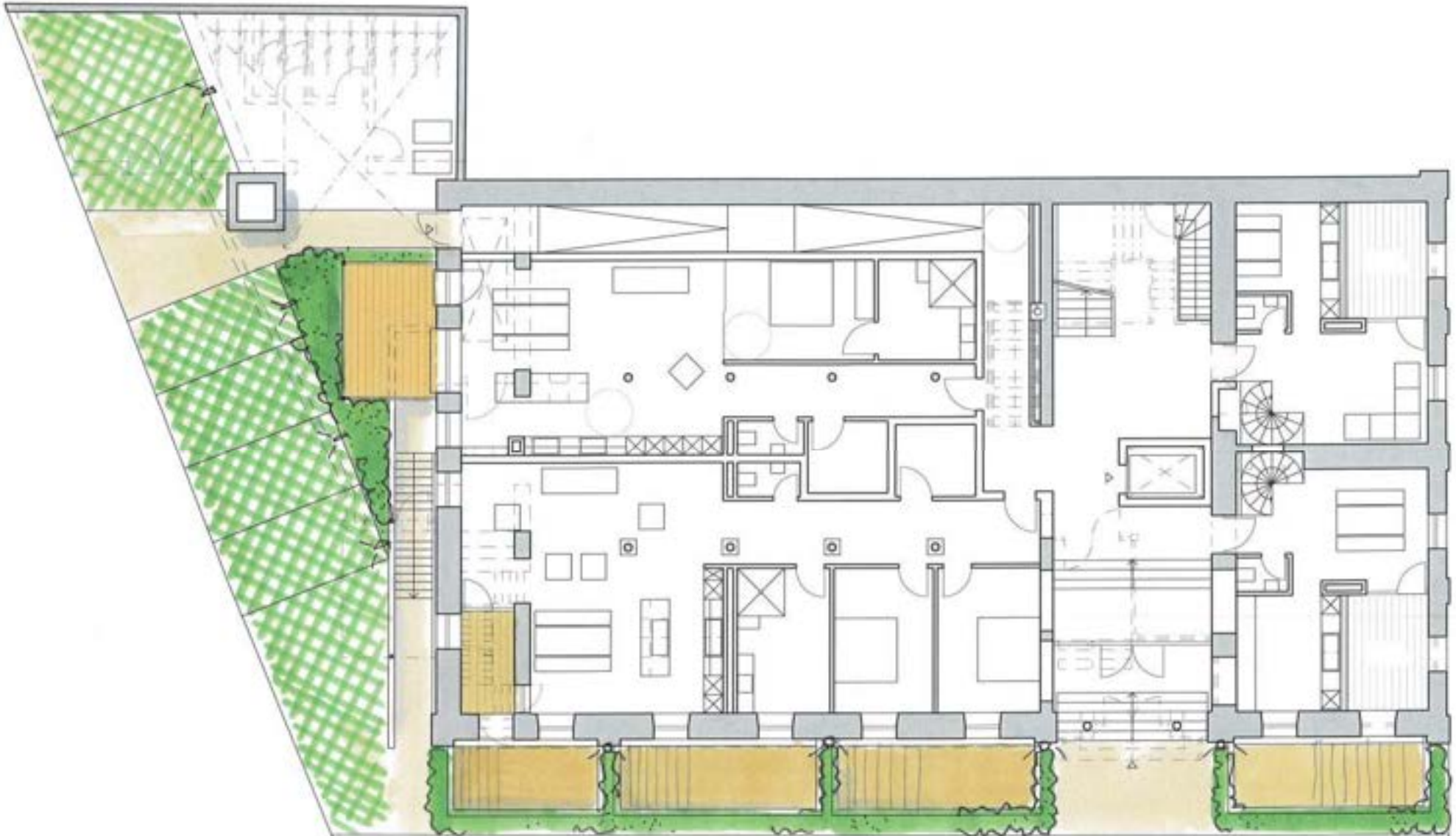
Flur: ca. 5,00qm

Lichthof: ca. 4,56qm (50%)

Gesamtwohnfläche:

ca. 66,17qm





Parkplätze und Außenanlage

Erdgeschoss

Die beiden loftartigen Wohneinheiten im Erdgeschoss verfügen über großzügig gestaltete und lichtdurchflutete Räume. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch zwei Maisonette-Wohnungen.
(siehe WE 17 & 18)

Wohneinheit 4

Wohnbereich: ca. 50,41qm

Schlafen: ca. 15,18qm

Bad: ca. 10,57qm

WC: ca. 2,28qm

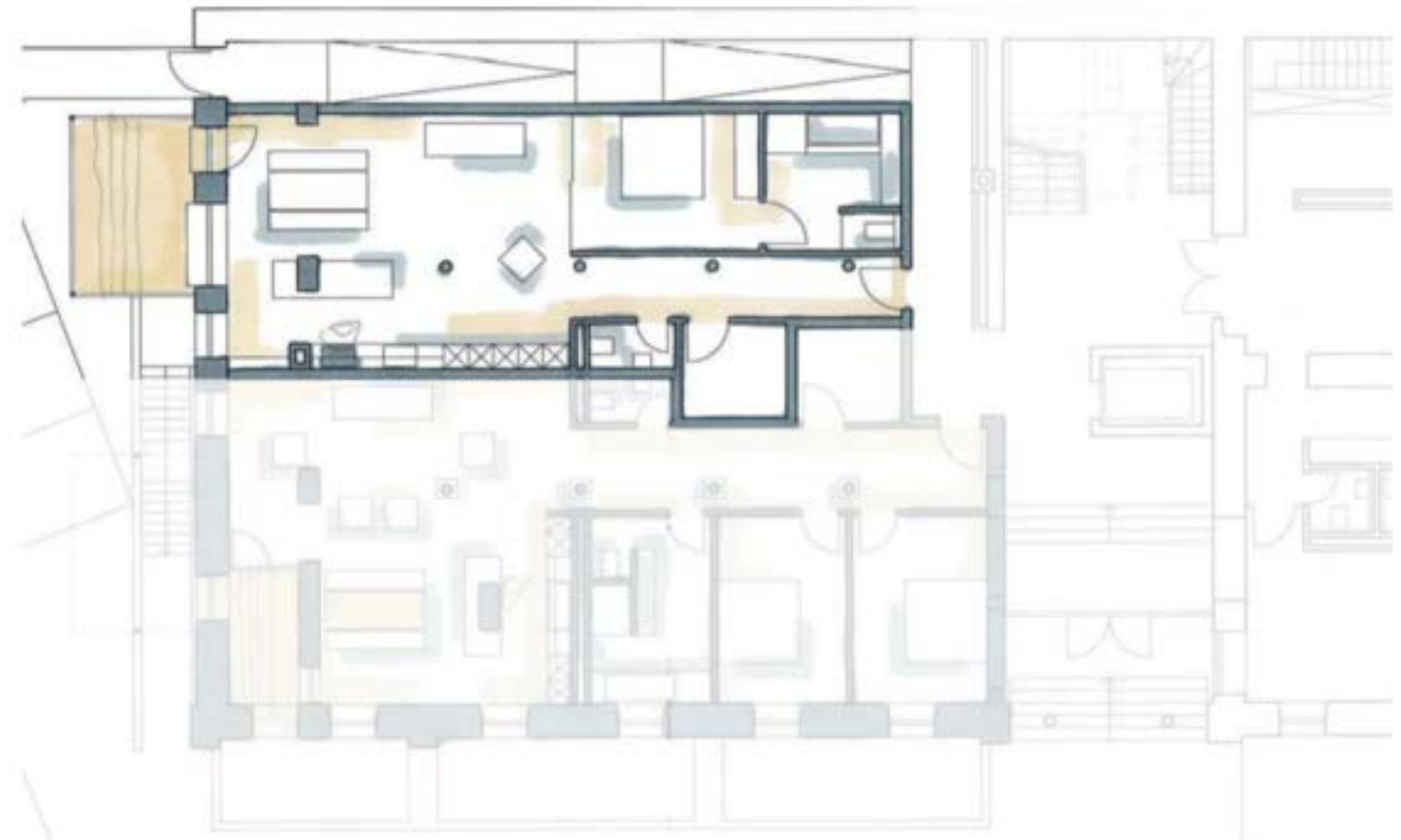
Flur: ca. 12,05qm

Abstellraum: ca. 5,82qm

Balkon: ca. 6,29qm (50%)

Gesamtwohnfläche:

ca. 102,33qm



Wohneinheit 5

Wohnbereich: ca. 57,20qm

Schlafen 1: ca. 14,27qm

Schlafen 2: ca. 14,96qm

Bad: ca. 13,08qm

WC: ca. 2,16qm

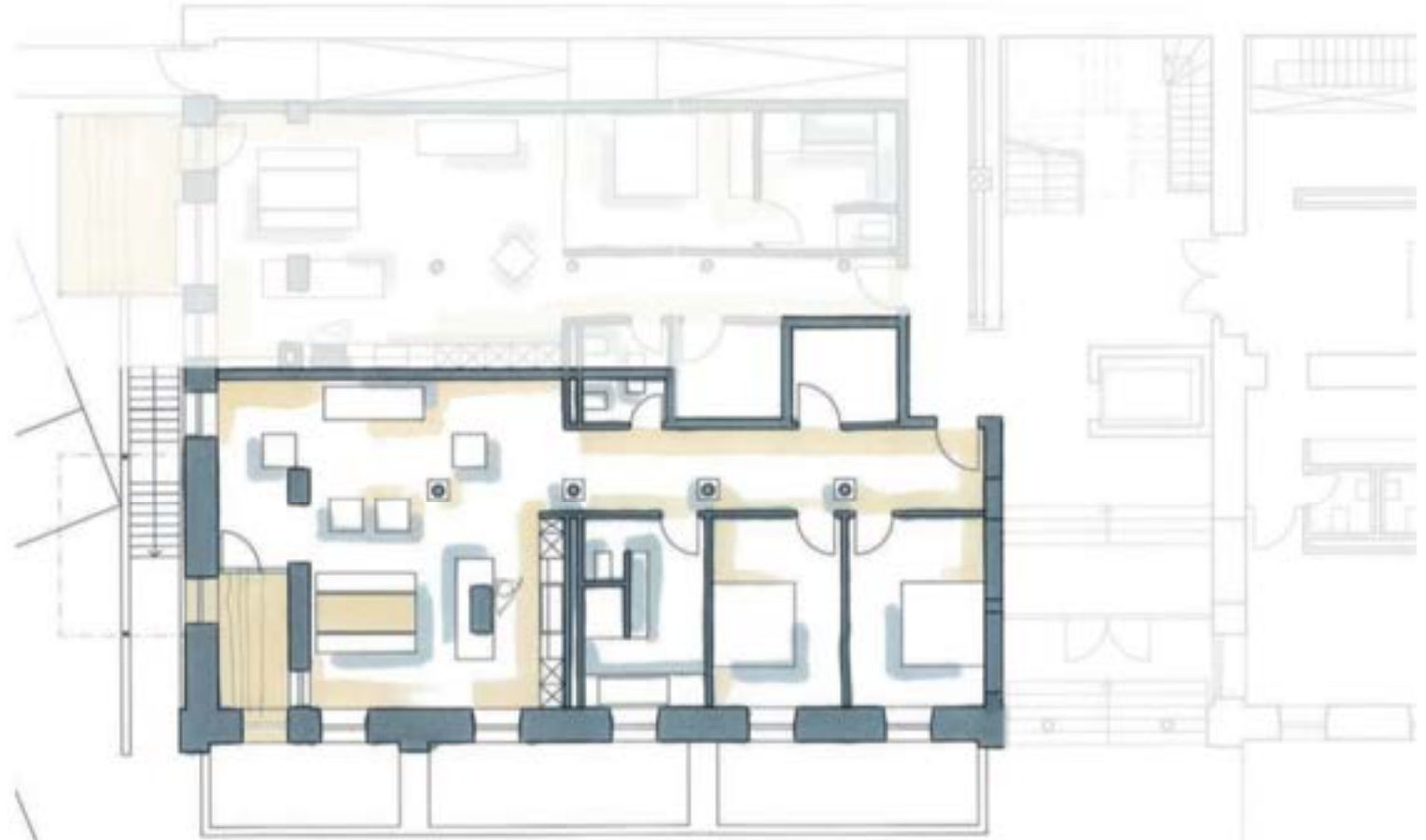
Flur: ca. 20,18qm

Abstellraum: ca. 5,82qm

Loggia: ca. 2,25qm (50%)

Gesamtwohnfläche:

ca. 129,92qm



1. Obergeschoss

Wohnheit 6

Wohnbereich: ca. 66,76qm

Schlafen: ca. 19,32qm

Ankleide: ca. 10,44qm

Bad: ca. 14,44qm

WC: ca. 2,28qm

Flur: ca. 20,20qm

Abstellraum: ca. 6,41qm

Balkon: ca. 6,29qm (50%)

Gesamtwohnfläche:

ca. 146,14qm





Visualisierung Wohnung 6

Wohneinheit 7

Wohnbereich: ca. 65,29qm

Schlafen 1: ca. 14,96qm

Schlafen 2: ca. 14,27qm

Bad: ca. 13,08qm

WC: ca. 2,16qm

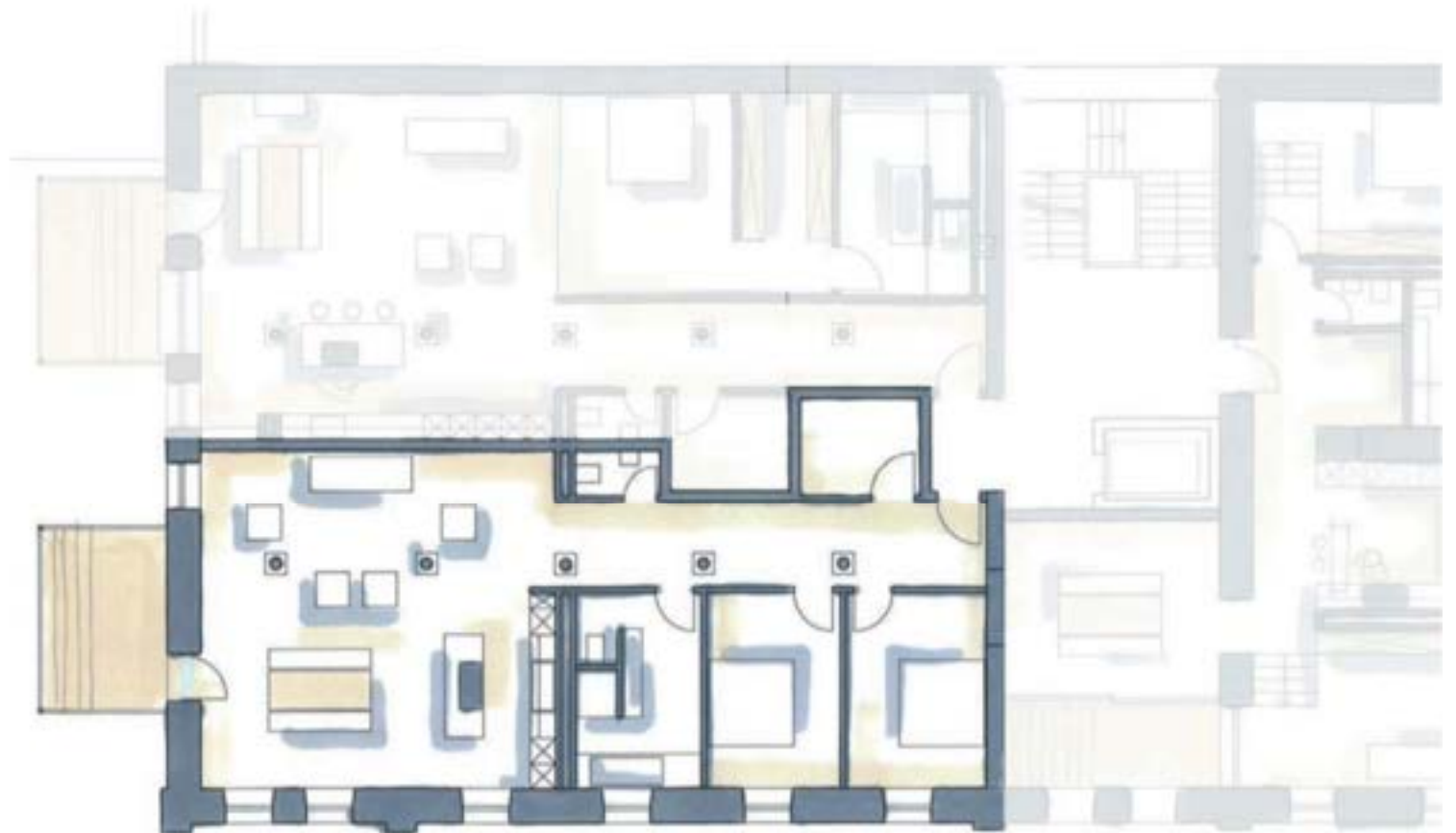
Flur: ca. 20,18qm

Abstellraum: ca. 6,41qm

Balkon: ca. 6,29qm (50%)

Gesamtwohnfläche:

ca. 142,64qm



Wohnheit 8

Wohnbereich: ca. 58,68qm

Schlafen: ca. 22,46qm

Entree: ca. 10,25qm

Bad: ca. 8,67qm

WC: ca. 2,20qm

Flur: ca. 10,71qm

Loggia: ca. 4,90qm (50%)

Gesamtwohnfläche:

ca. 117,87qm





Visualisierung Wohnung 8



Visualisierung Wohnung 8



2. Obergeschoss

Wohninheit 9

Wohnbereich: ca. 66,76qm

Schlafen: ca. 19,49qm

Loggia: ca. 2,25qm (50%)

Bad: ca. 11,60qm

Ankleide: ca. 7,02qm

WC: ca. 2,28qm

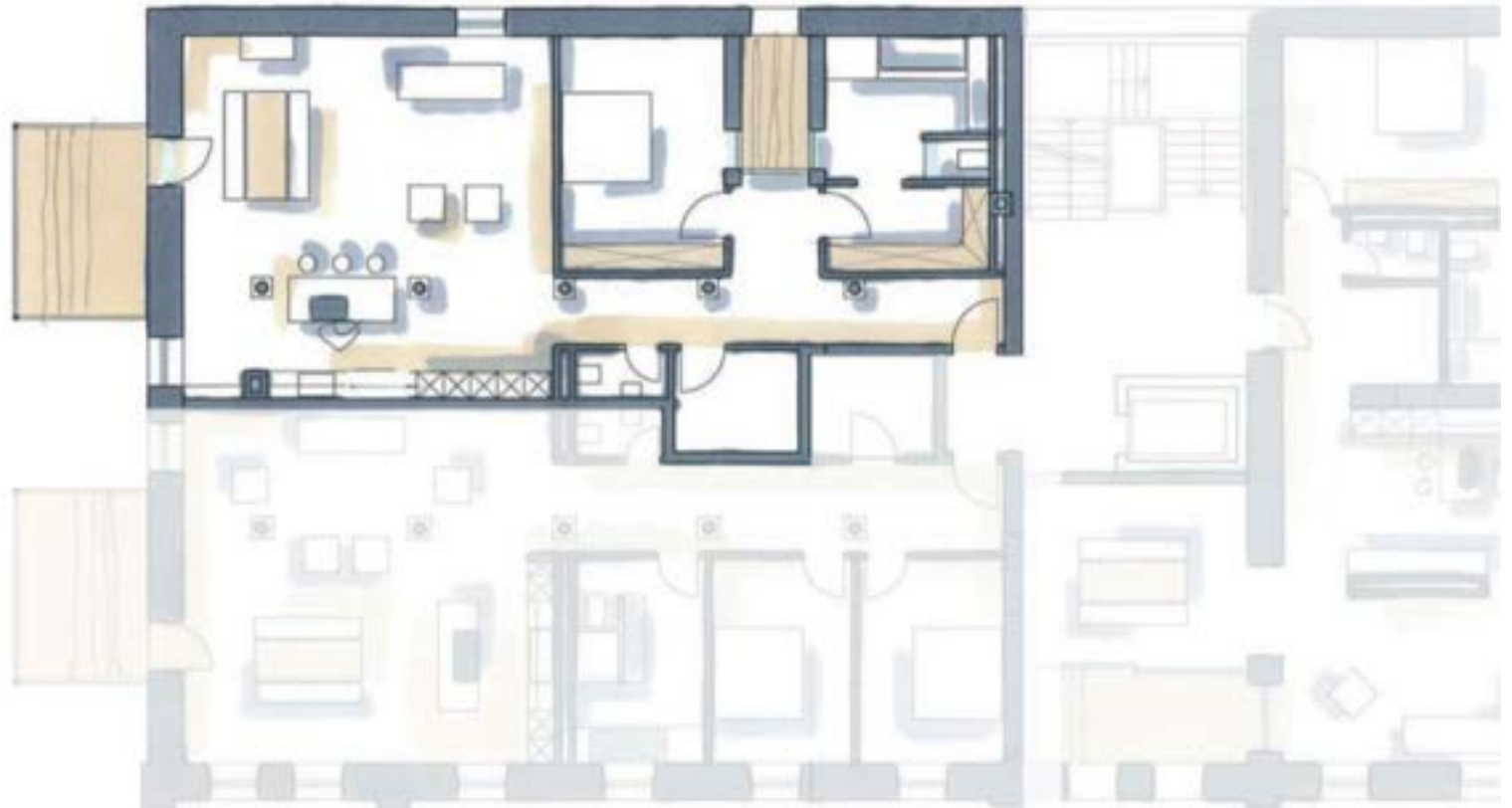
Flur: ca. 19,19qm

Abstellraum: ca. 6,41qm

Balkon: ca. 6,29qm (50%)

Gesamtwohnfläche:

ca. 141,29qm





Visualisierung Wohnung 9



Visualisierung Wohnung 9

Wohneinheit 10

Wohnbereich: ca. 65,29qm

Schlafen 1: ca. 14,96qm

Schlafen 2: ca. 14,27qm

Bad: ca. 13,10qm

WC: ca. 2,16qm

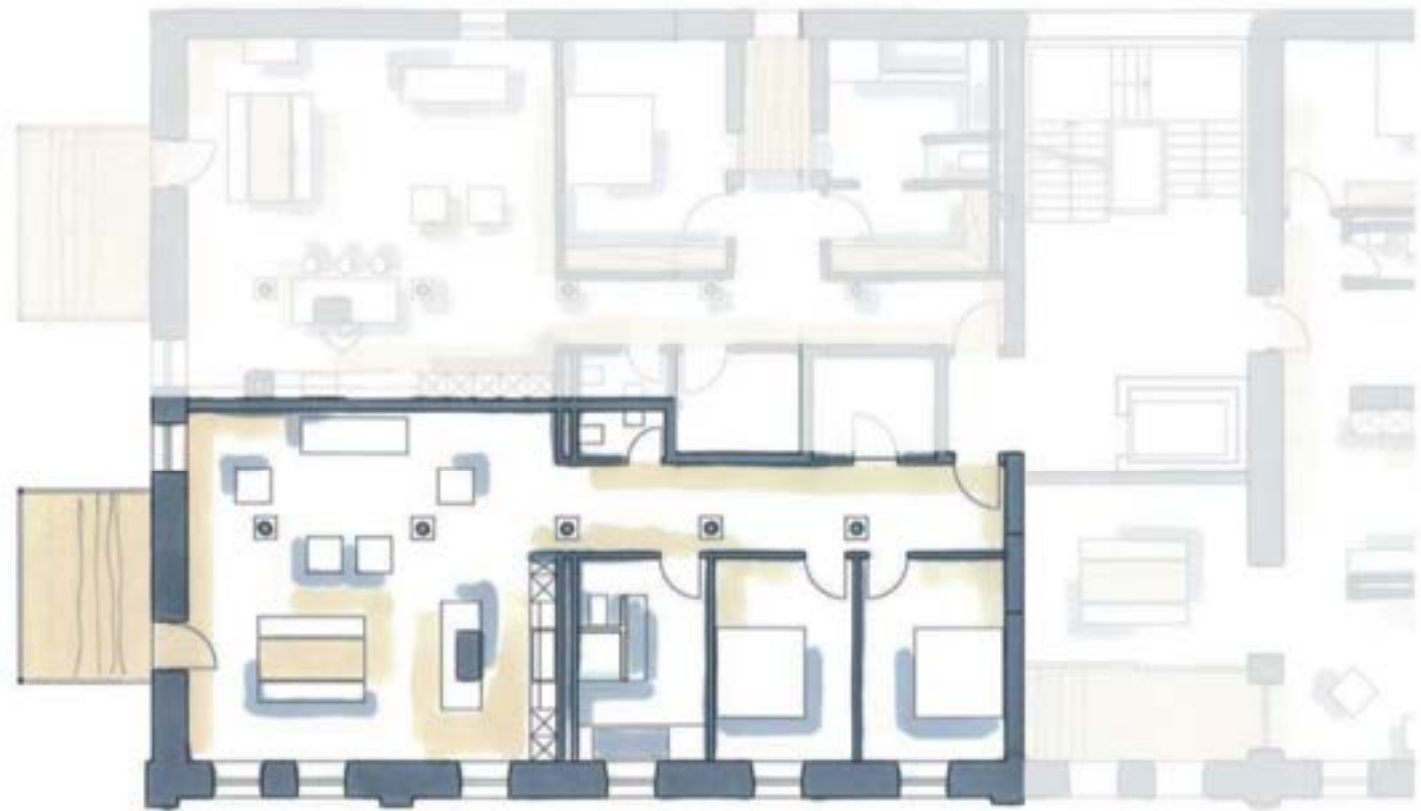
Flur: ca. 20,18qm

Abstellraum: ca. 6,41qm

Balkon: ca. 6,29qm (50%)

Gesamtwohnfläche:

ca. 142,66qm



Wohneinheit 11

Wohnbereich: ca. 68,95qm

Schlafen: ca. 23,66qm

Entree: ca. 10,01qm

Bad: ca. 8,67qm

WC: ca. 2,37qm

Loggia: ca. 5,03qm (50%)

Gesamtwohnfläche:

ca. 118,69qm



3. Obergeschoss

Wohneinheit 12

Wohnbereich: ca. 68,42qm

Schlafen: ca. 20,23qm

Loggia: ca. 2,40qm (50%)

Bad: ca. 12,33qm

Ankleide: ca. 7,02qm

WC: ca. 2,28qm

Flur: ca. 19,20qm

Abstellraum: ca. 6,41qm

Balkon: ca. 6,29qm (50%)

Gesamtwohnfläche:

ca. 144,58qm



Wohninheit 13

Wohnbereich: ca. 68,65qm

Schlafen 1: ca. 16,29qm

Schlafen 2: ca. 15,54qm

Bad: ca. 14,23qm

WC: ca. 2,16qm

Flur: ca. 20,18qm

Abstellraum: ca. 6,41qm

Balkon: ca. 6,29qm (50%)

Gesamtwohnfläche:

ca. 149,75qm





Visualisierung Wohnung 13



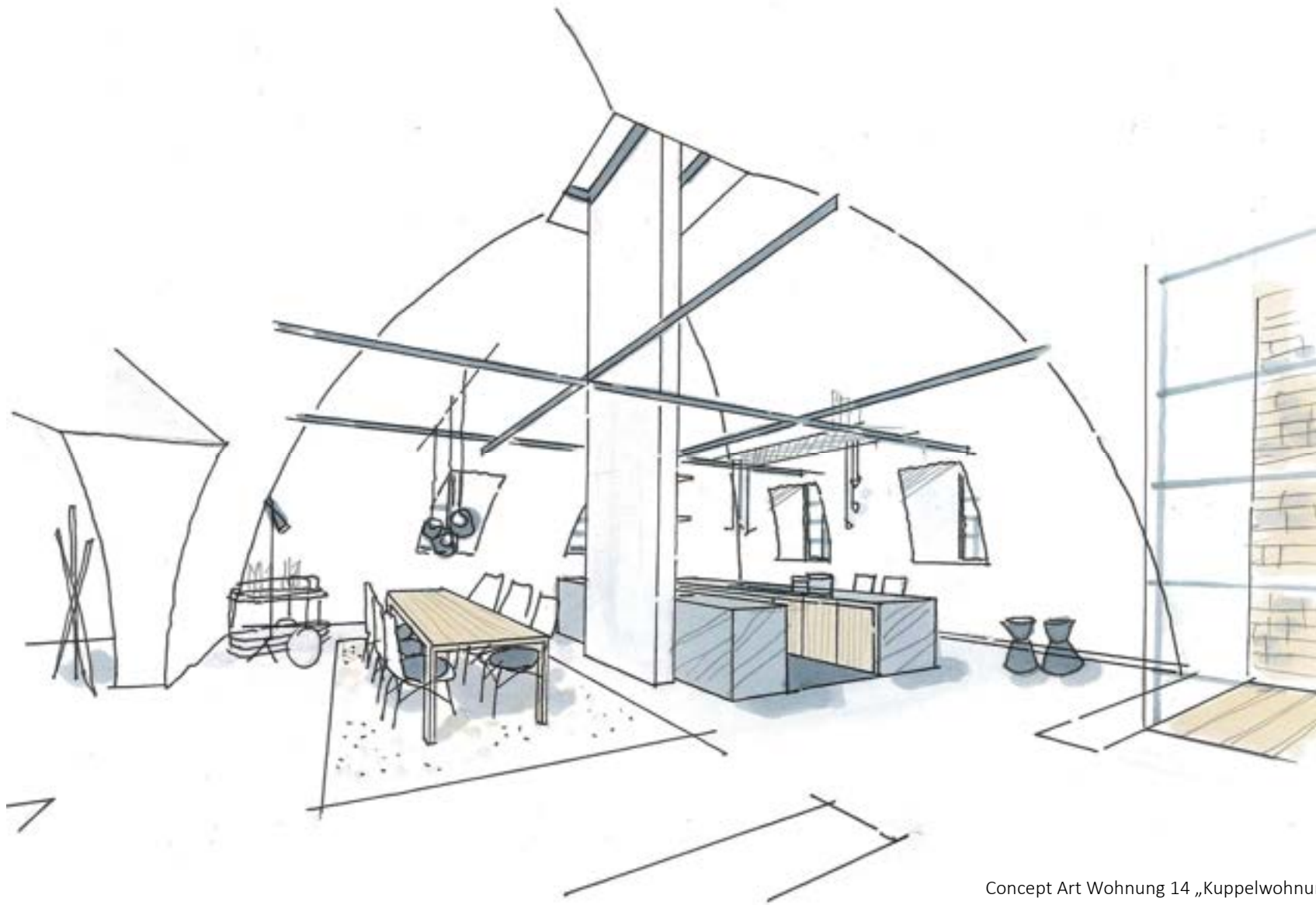
Visualisierung Wohnung 13





Die Kuppelwohnung – Eine Maisonette der besonderen Art

Am oberen Abschluss der ehemaligen Darren befinden sich die erhaltenen Kuppeln. Diese verleihen der Maisonette-Wohnung einen einzigartigen kathedralen Charakter. In der Spitze haben die offene Küche mit Esszimmer, sowie der Eingangsbereich und das Schlafzimmer fünf Meter hohe Decken. Vom Wohnzimmer gelangt man sowohl auf die Loggia als auch über eine Treppe in das obere Studio. Als Master Bedroom bietet das Studio ein en Suite Bad sowie zwei getrennte Ankleiden. Eine Wendeltreppe führt auf die alles überragende Dachterrasse. Von hier genießt man einen ungehinderten Rundumblick auf die Rheinebene, das Bruchsaler Schloss und den Kraichgau.



Concept Art Wohnung 14 „Kuppelwohnung“



Visualisierung Wohnung 14

Wohneinheit 14 – Teil 1

Wohnbereich: ca. 69,37qm

Schlafen1: ca. 23,87qm

Entree: ca. 18,92qm

Bad 1 + WC: ca. 4,10qm

Loggia: ca. 5,05qm (50%)

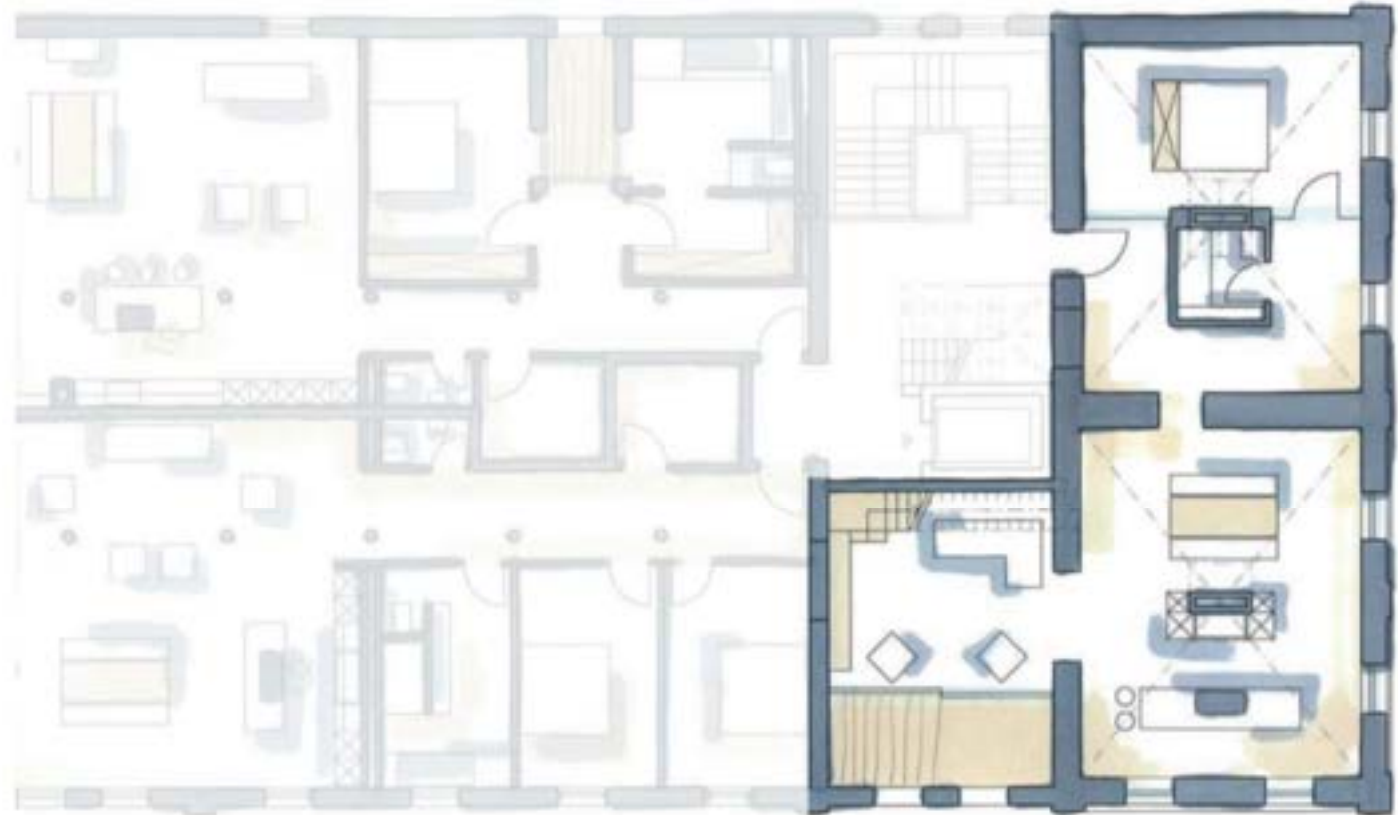
Studio inkl. Ankleide +

En Suite Bad: ca. 76,01qm

Dachterrasse: ca. 11,43qm (50%)

Gesamtwohnfläche:

ca. 208,75qm



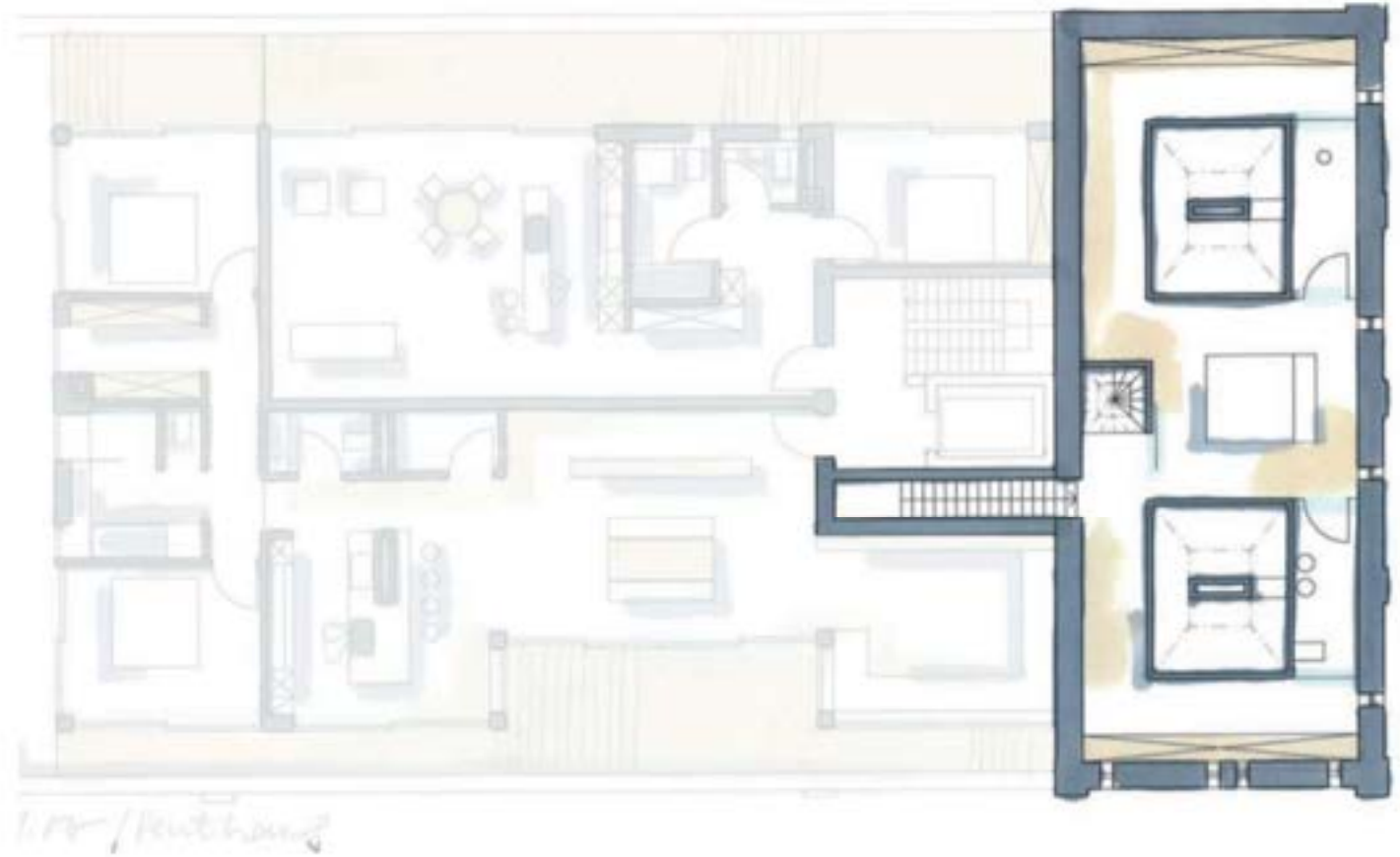


Visualisierung Wohnung 14



Visualisierung Wohnung 14

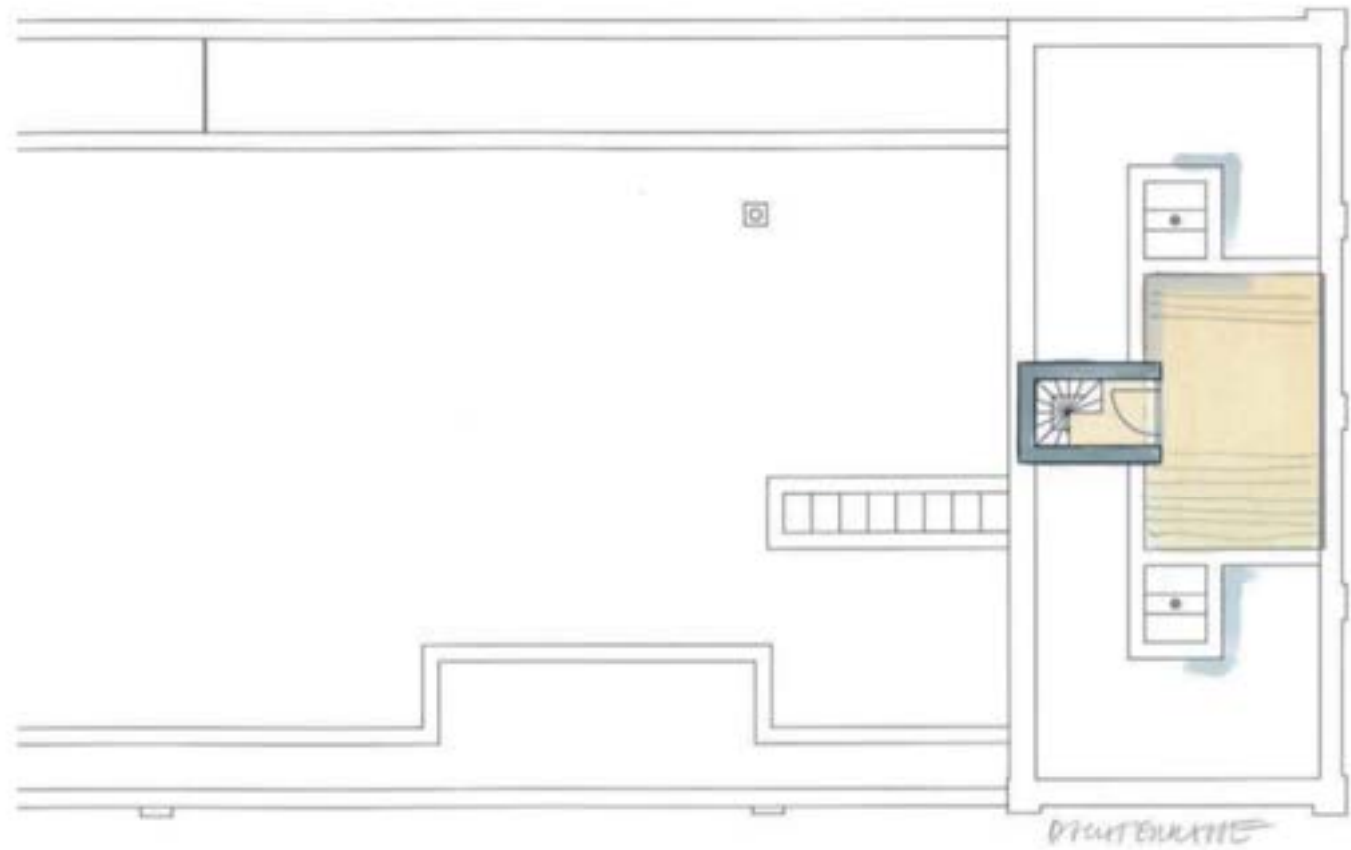
Wohneinheit 14 – Teil 2





Visualisierung Wohnung 14

Wohneinheit 14 – Teil 3

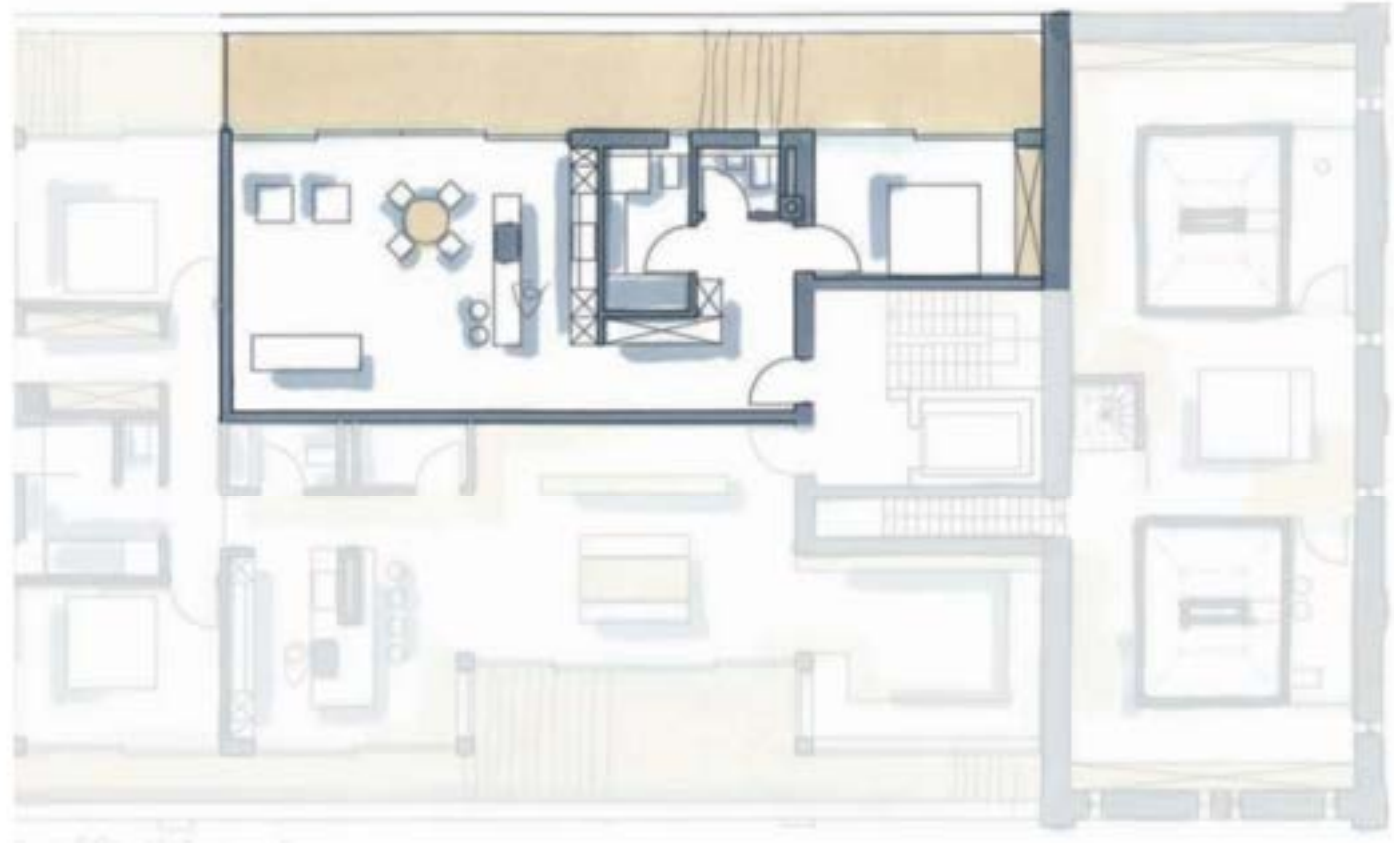


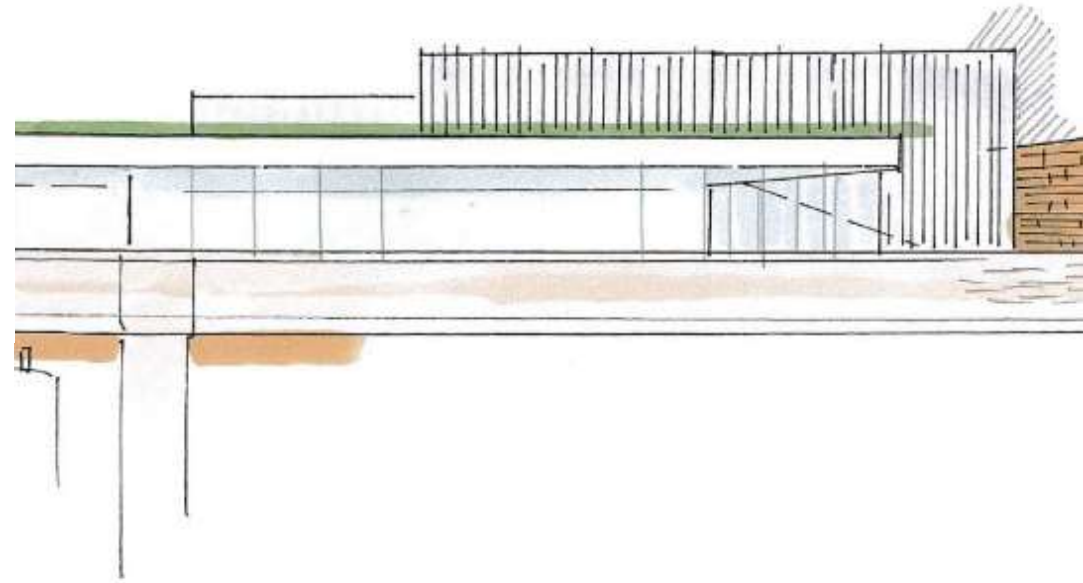
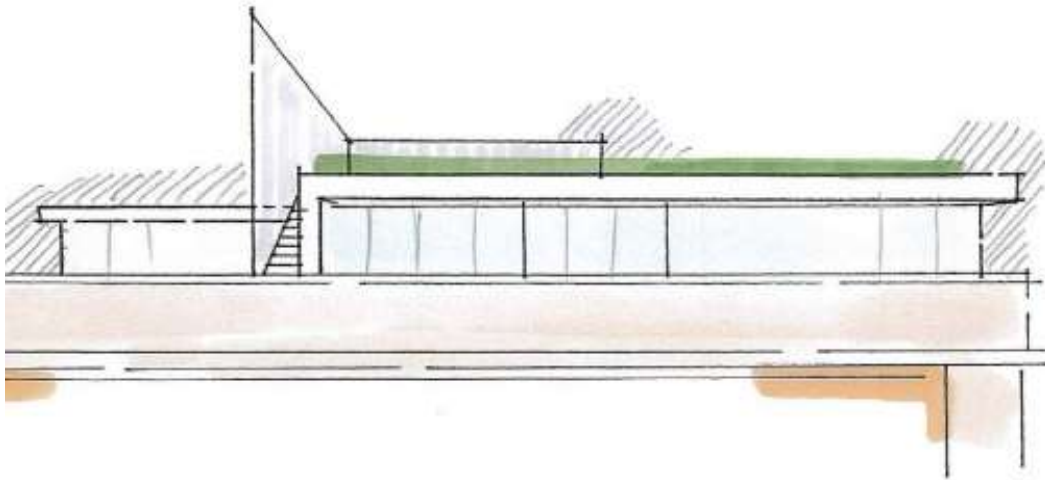
4. Obergeschoss

Wohneinheit 15

Wohnbereich: ca. 49,12qm
Schlafen: ca. 15,10qm
Dachterrasse: ca. 18,59qm (50%)
Bad: ca. 6,89qm
WC: ca. 2,68qm
Flur: ca. 13,20qm

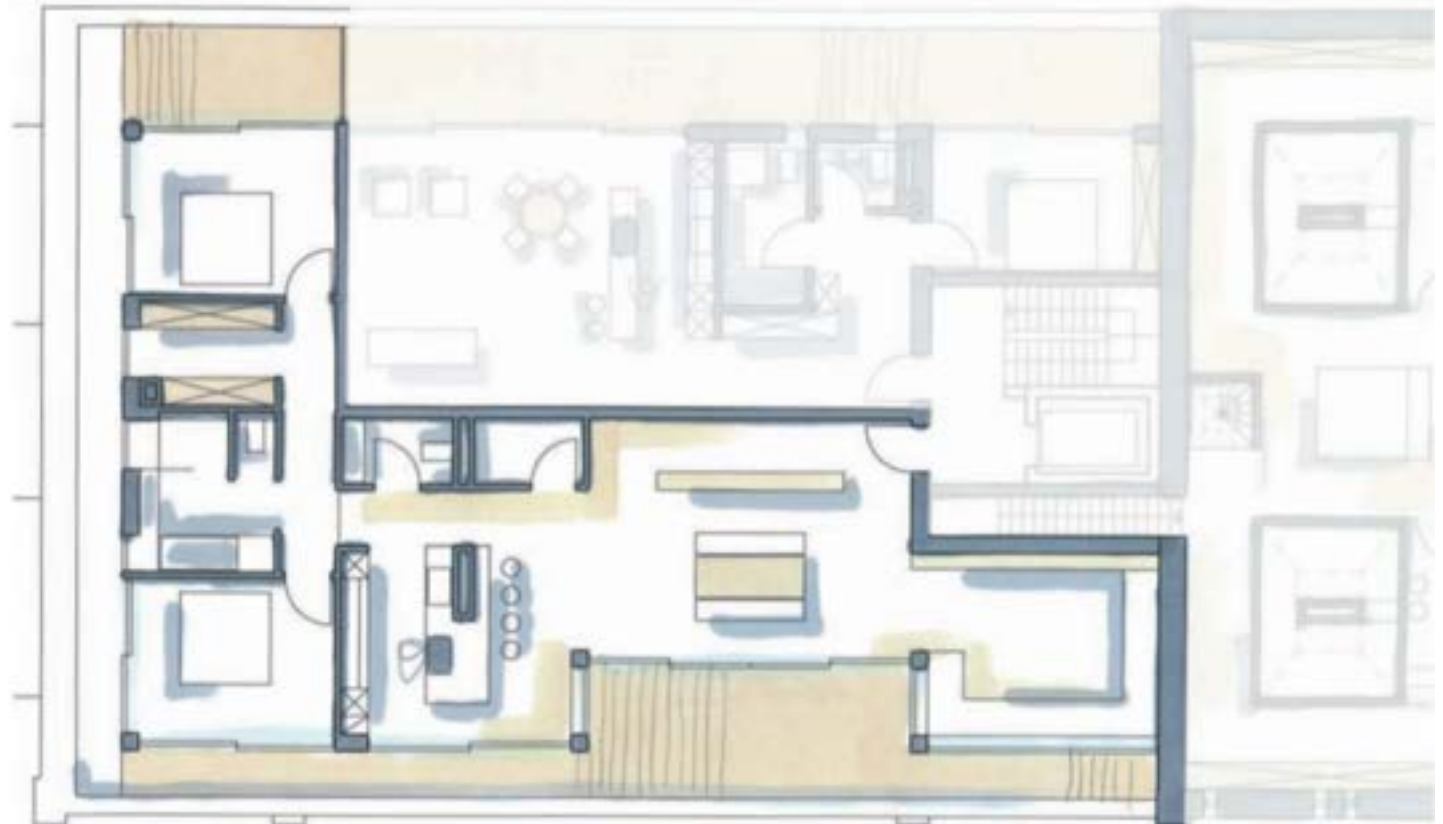
Gesamtwohnfläche:
ca. 105,58qm



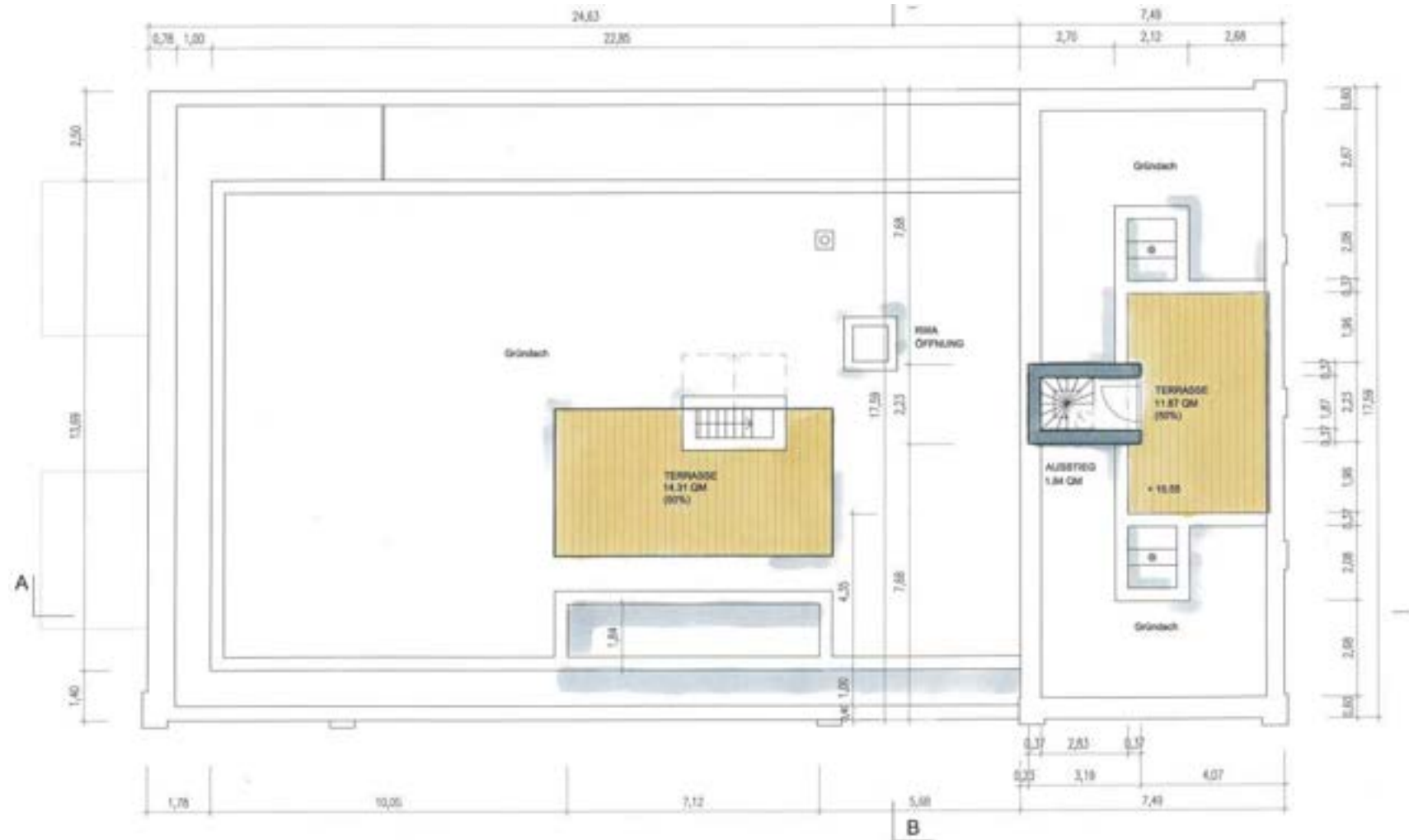


Wohneinheit 16

- Wohnbereich:** ca. 72,69qm
 - Entree:** ca. 11,22qm
 - Schlafen 1:** ca. 15,10qm
 - Schlafen 2:** ca. 14,73qm
 - Ankleide:** ca. 6,56qm
 - Dachterrasse:** ca. 36,30qm (50%)
 - Bad:** ca. 10,50qm
 - WC:** ca. 3,59qm
 - Flur:** ca. 7,51qm
 - Abstellraum:** ca. 3,54qm
- Gesamtwohnfläche:**
ca. 181,74qm



Dachaufsicht Terrasse WE 16 & WE 14



Wohnung 18 EG

Wohnbereich: ca. 36,68qm

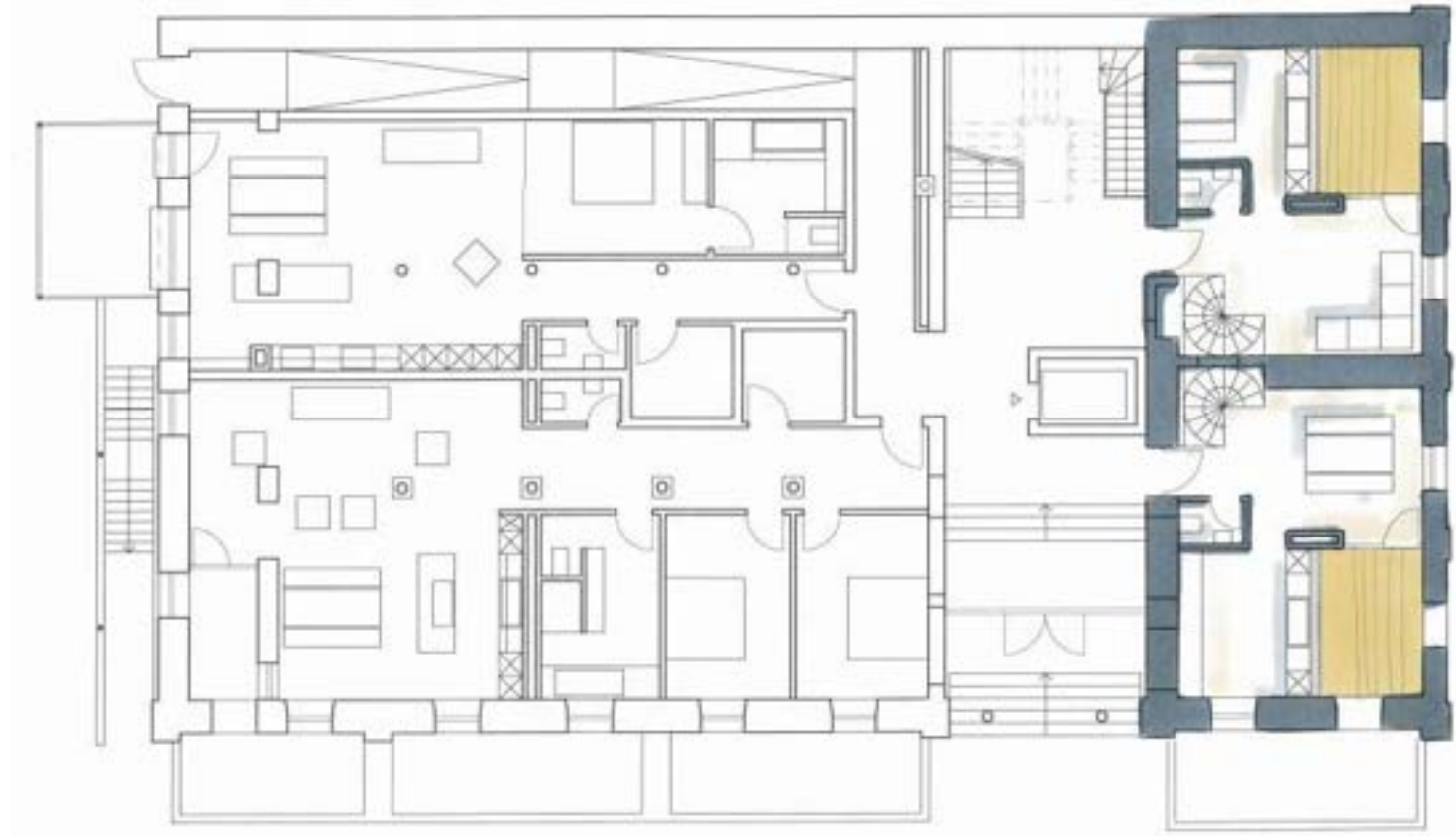
Schlafen: ca. 21,01qm

Bad + WC: ca. 11,72qm

Loggia: ca. 4,70qm (50%)

Gesamtwohnfläche:

ca. 74,11qm



Wohnbereich: ca. 61,77qm

Schlafen: ca. 13,90qm

Bad + WC: ca. 17,63qm

Loggia: ca. 4,83qm (50%)

Ankleide: ca. 9,27qm

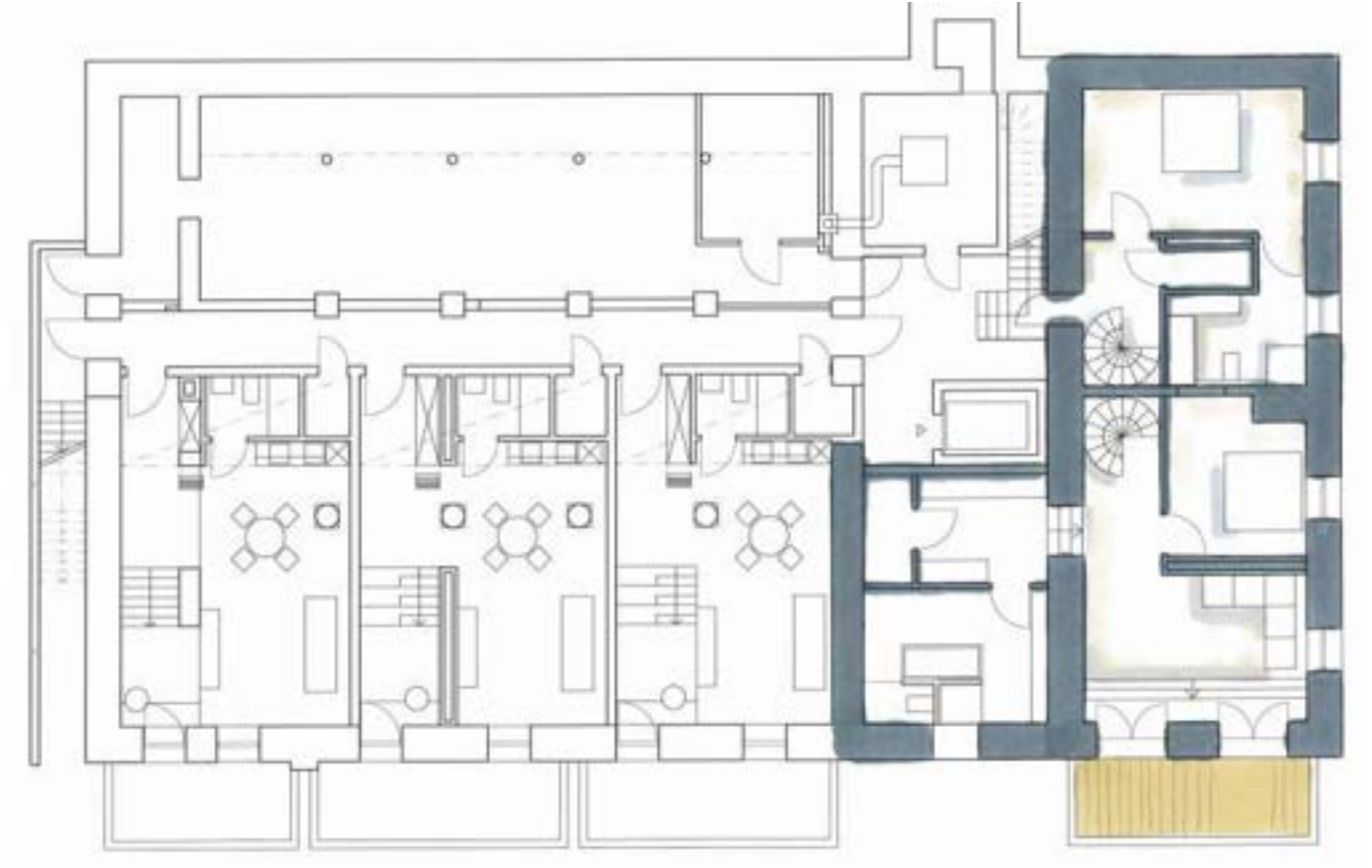
Lichthof: ca. 6,03qm (50%)

Gesamtwohnfläche:

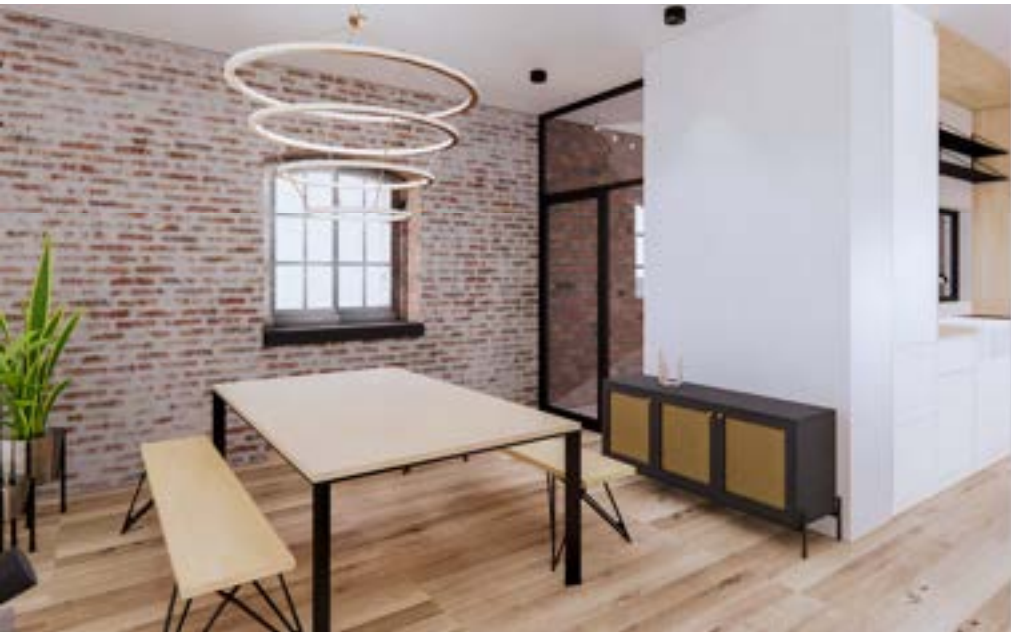
ca. 113,43qm

Wohnung 17 EG

Wohnung 18 KG



Wohnung 17 KG



Visualisierung Wohnung 17



Visualisierung Wohnung 17





MATTHIAS G. WEIGEL

tn.projekt

Bauherr: TN Projekt Laudenbach GmbH
Bahnhofstr. 7 | 69198 Schriesheim

Architekt: A.G.S. Architekten
Neulandstraße 11 | 77855 Achern

archigroup A.G.S. architekten



Haftung

Dieses Exposé basiert auf den aktuellen Daten der Projektentwicklung zum Zeitpunkt des Erscheinens. Jedoch können sich beim Fortschreiten des Bauvorhabens Änderungen und Anpassungen ergeben, die von den hier beschriebenen Fakten, Grundrissdarstellungen, Ausstattungen, Bildern etc. abweichen. Zu den Angaben können wir keine Haftung, Zusicherung oder Garantie übernehmen. Dieses Exposé hat lediglich die Aufgabe, Ihnen einen Eindruck und Überblick über das Projekt Tabakfabrik in Bruchsal zu geben. Es stellt keine rechtsverbindliche Grundlage dar. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit frei über den Inhalt dieses Exposés zu entscheiden, zu verändern, zu ergänzen oder durch Neues zu ersetzen. Das Ihnen vorliegende Exposé kann somit nicht die Grundlage für eine Kaufentscheidung sein. Maßgeblich ist hierfür ausschließlich der Inhalt eines notariellen Kaufvertrages.

Wir danken für Ihr Verständnis.