



LANDEWYCK

BUILDING

HENTZ VAN LANDEWYCK



transformation
architecturale



1350



Depuis 1937, le bâtiment Landewyck est un point de repère de la ville. Ce bâtiment de cinq étages, dont les éléments architecturaux s'inspirent du style Bauhaus, a toujours fasciné par la clarté de son architecture au sol et par l'étonnante baie de sa façade donnant sur la rue. Le bâtiment a été construit à l'origine par les architectes Georges Traus et Michel Wolff. Jusqu'en 2020, il abritait les bureaux administratifs et les installations de production de Landewyck Tobacco S.A. L'entreprise est toujours l'un des plus grands producteurs de tabac en Europe.

Les propriétaires ont décidé très tôt que le bâtiment devait être préservé après la fin de la transformation du tabac. En raison de l'emplacement et de la cubature du bâtiment, une rénovation et une conversion en un simple immeuble de bureaux s'imposaient. Landimmo Real Estate, la division immobilière du groupe Landewyck, a réalisé la rénovation et la conversion sur une période de deux ans et demi, en étroite collaboration avec les autorités chargées de la protection des monuments.

Il y a eu de nombreuses surprises sur le chemin de l'achèvement, des défis, des combinaisons imprévues de matériaux provenant des rénovations précédentes, mais aussi des parquets en chêne entièrement préservés ou des carreaux de sol historiques dans certaines zones.

Aujourd'hui, le bâtiment est à nouveau très proche de son état d'origine, complété par une extension remarquable, composée d'une nouvelle tour qui marque la transition avec les projets à venir au sein du futur quartier Parc Landewyck.

LUXEMBOURG 2023,
L'ÉQUIPE LANDIMMO REAL ESTATE



LANDEWYCK
BUILDING

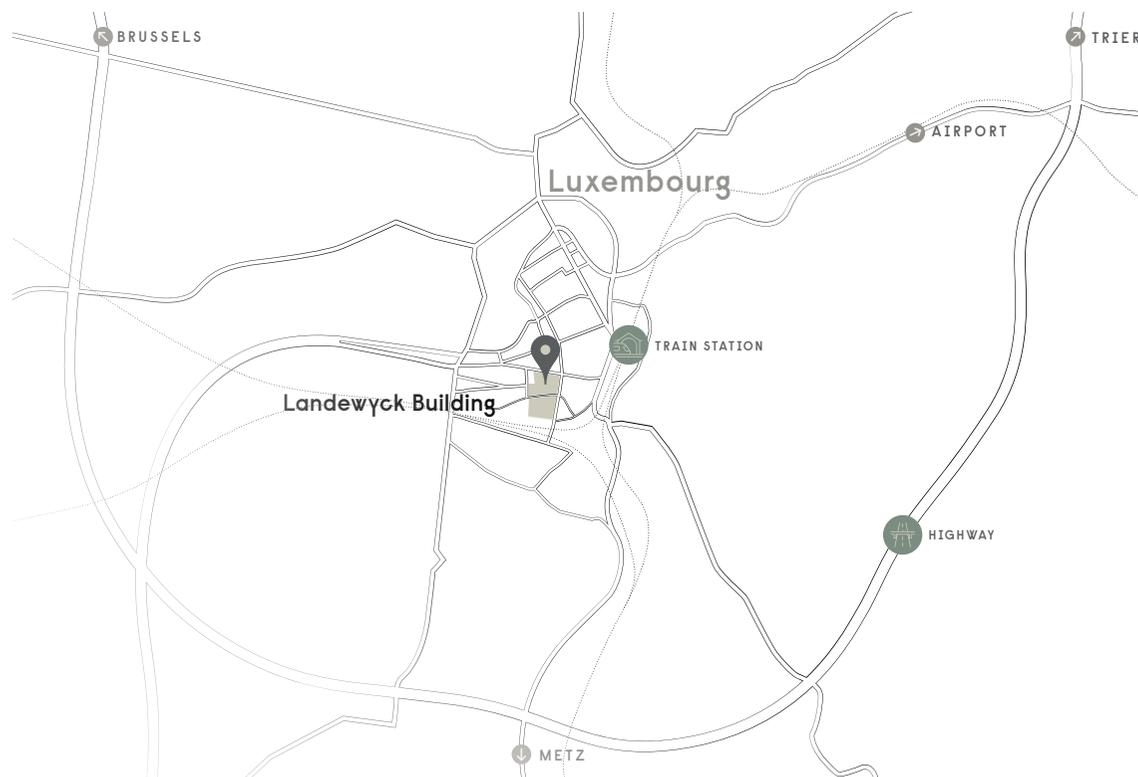
www.landewyck-building.com





Landewyck Building

ULT BY
3
FOR NEW YORK



Au centre
du réseau cyclable
national



Localisation centrale
avec un arrêt de
tram à proximité



1.5 km
de l'autoroute



500 m
de la gare centrale
de Luxembourg

faits & chi



ffres





plus de

300 espaces de travail

concept **multi-locataires**

Bureaux Landimmo au 3 ^{ème} étage	535 m ²
Espace locatif au 3 ^{ème} étage	408 m ²
Espace locatif au 2 ^{ème} étage	1,207 m ²
Espace locatif au 1 ^{er} étage	1,207 m ²
Espace locatif au RDC	1,207 m ²
Business center au RDJ	480 m ²

DONNÉES DU PROJET

1937

Bâtiment classé datant de 1937

2020

Début des travaux de rénovation : Mai 2020

2022

Bâtiment livré :
Automne 2022

1

bureaux, salles de réunion et archives

5,500 m²



Bâtiment livré

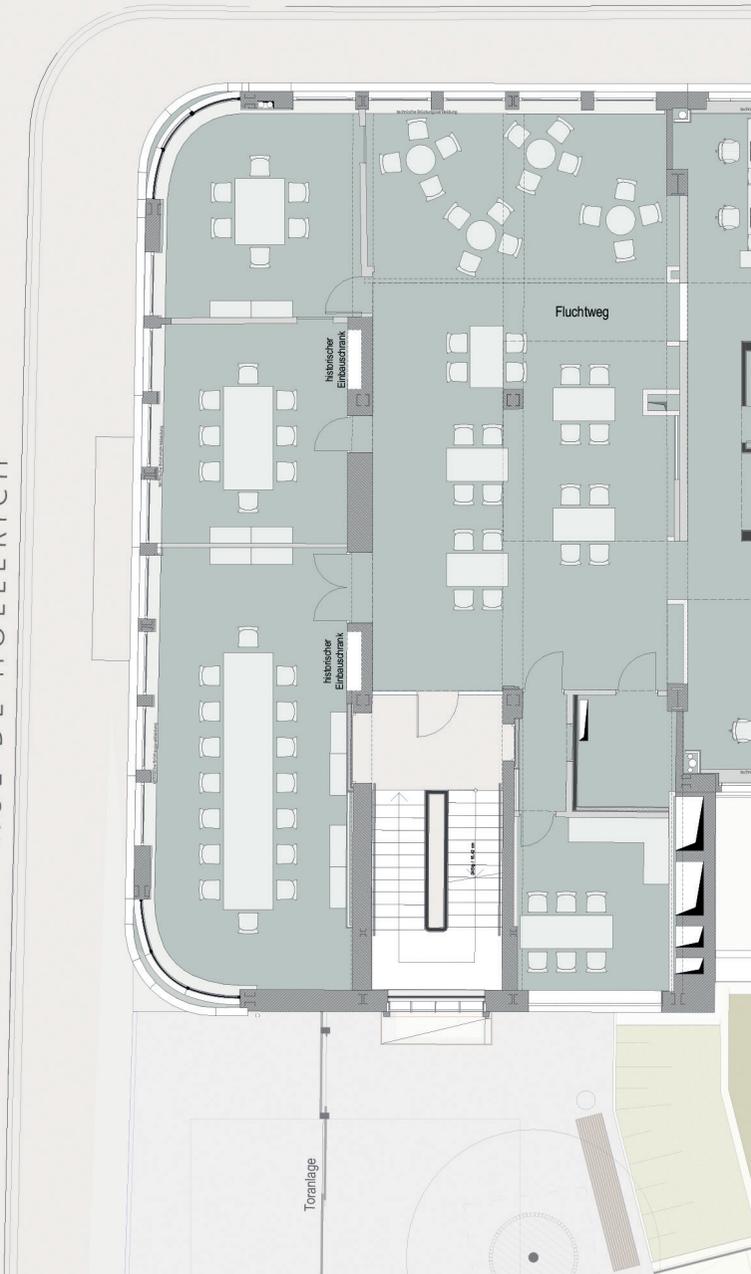
Q4 2022



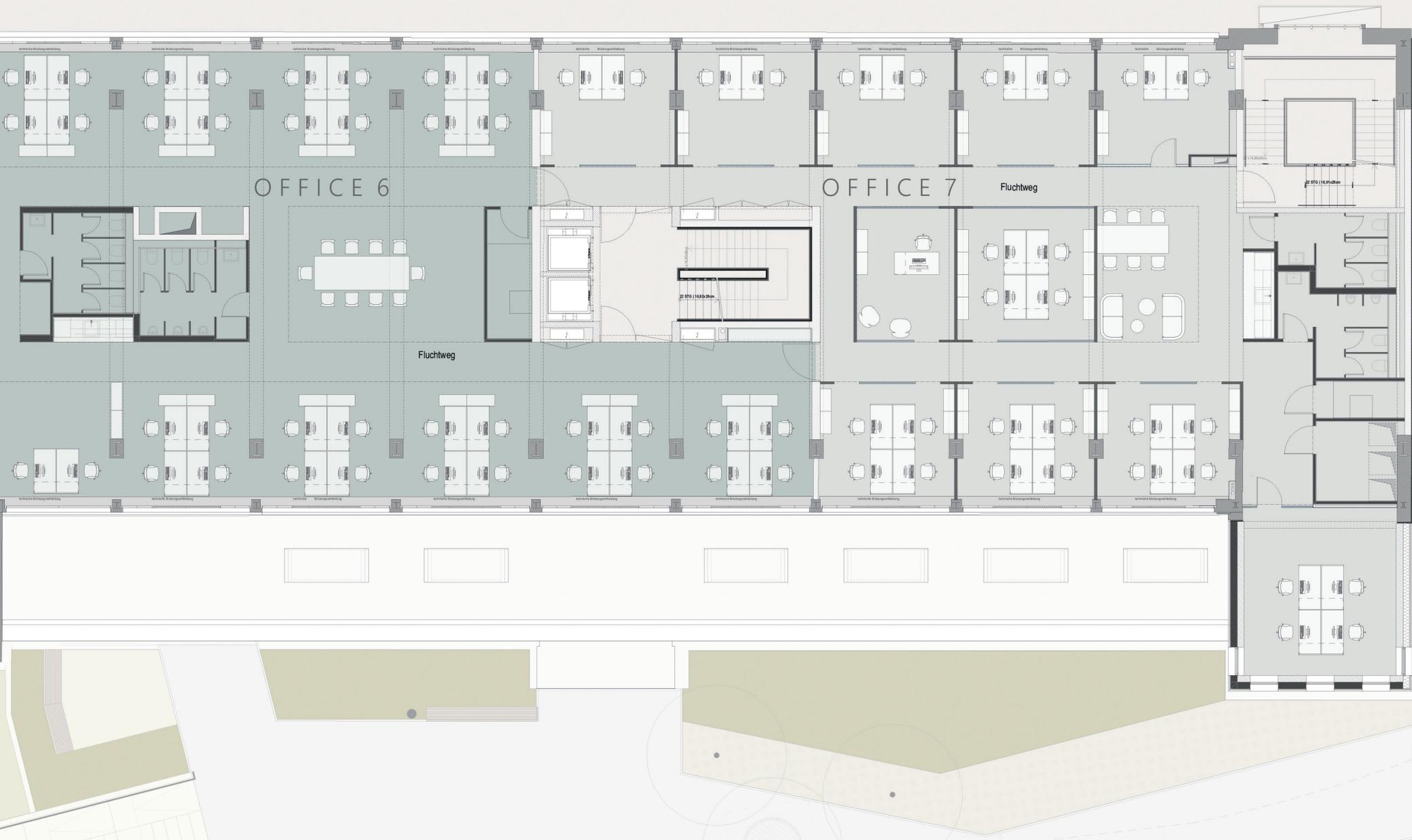
Surfaces de bureaux

56 m² – 1,930 m²

RUE DE HOLLERICH



RUE JOSEPH HEINTZ



Jean-Pierre Heintz épouse Joséphine van Landewyck, âgée de 19 ans, au début de l'année 1847, à l'âge de 25 ans. Au cours de l'été de la même année, il ouvre sa première manufacture de tabac, le début d'une histoire à succès. Le tabac néerlandais jouissant d'une excellente réputation, Jean-Pierre inscrit son nom et celui de sa femme sur l'enseigne de l'entreprise «Heintz van Landewyck».

En raison de la demande croissante, la zone de production doit s'agrandir. Le 5 avril 1935, les architectes Georges Traus et Michael Wolff obtiennent le permis de construire une nouvelle manufacture de tabac dans le style Bauhaus. Le projet consiste en un bâtiment principal représentatif avec administration et bureaux, attenant à une partie allongée de l'usine.

Le bâtiment est construit à l'aide d'un squelette en acier, une méthode de construction moderne pour l'époque. Les murs sont ensuite revêtus de briques, enduits de ciment à la chaux et les plafonds sont coulés dans du béton armé solide. Les supports en acier sont également enrobés de béton coulé. Les appuis de fenêtre en grès local, le socle en pierre de basalte, les détails en cuivre et les fenêtres contemporaines en acier confèrent au bâtiment un charme unique.

origines

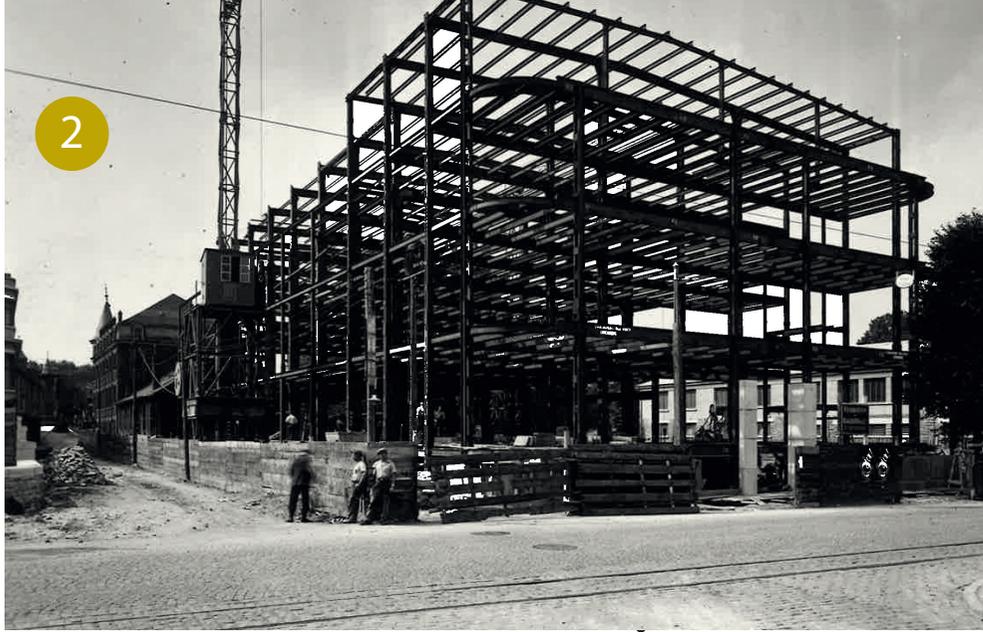


1

1935

DÉBUT DE LA CONSTRUCTION DU BÂTIMENT





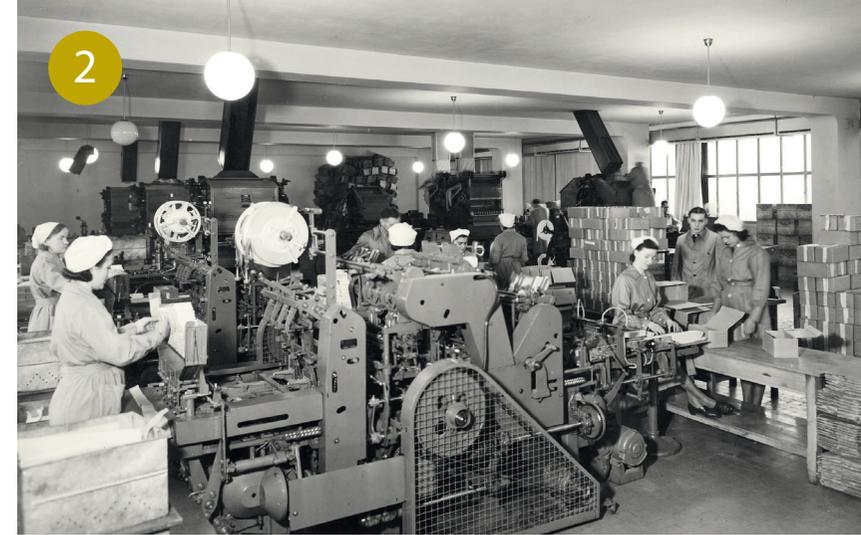
LÉGENDES :

1. Travaux d'excavation - 1935
2. Structure métallique
3. Travaux de construction - façade en briques

1937

DÉMARRAGE DE LA MANUFACTURE DE TABAC





LÉGENDES :

1. Vue d'un bureau individuel au premier étage
2. Vue d'un espace de la manufacture de tabac
3. Vue de l'entrée principale

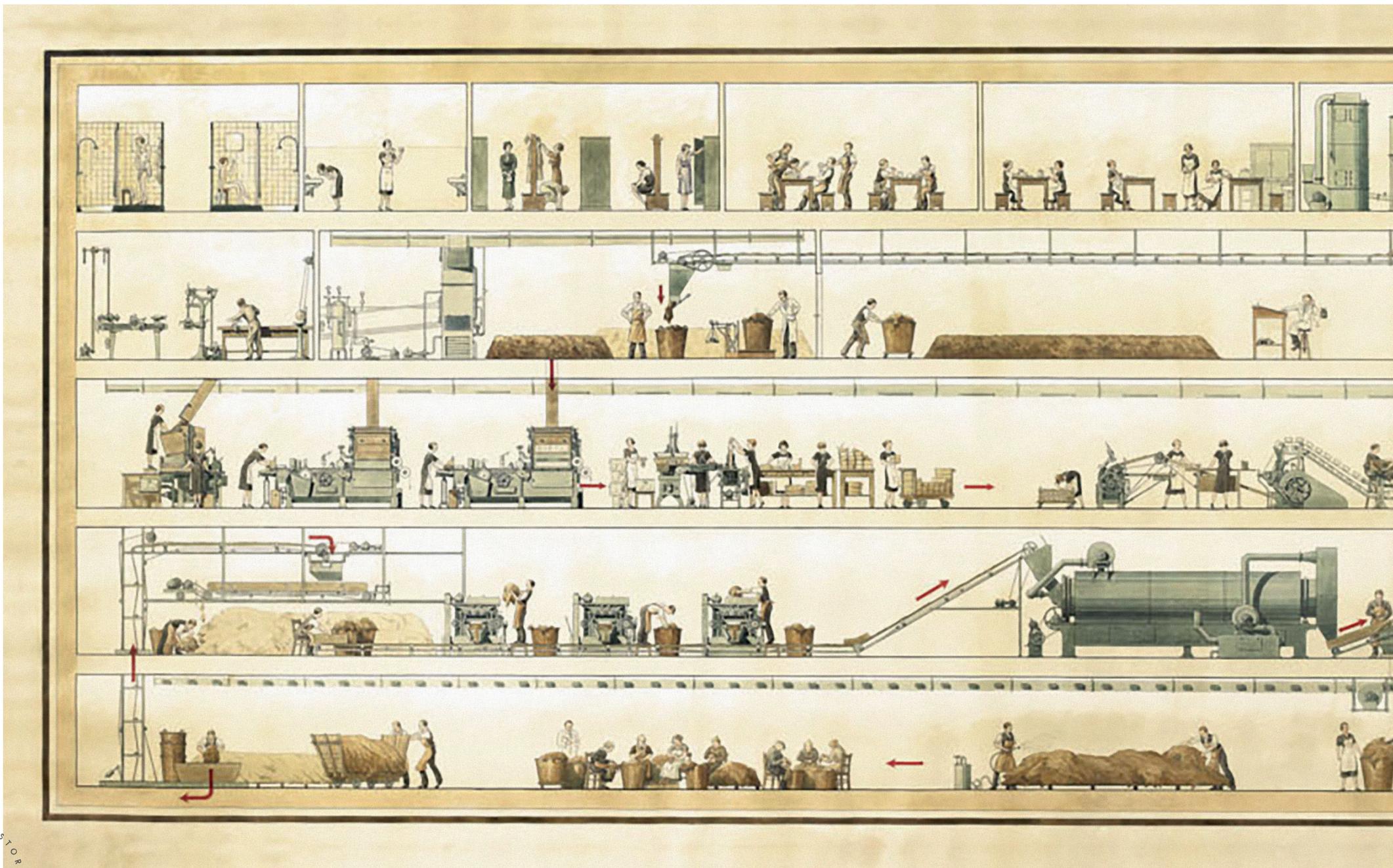
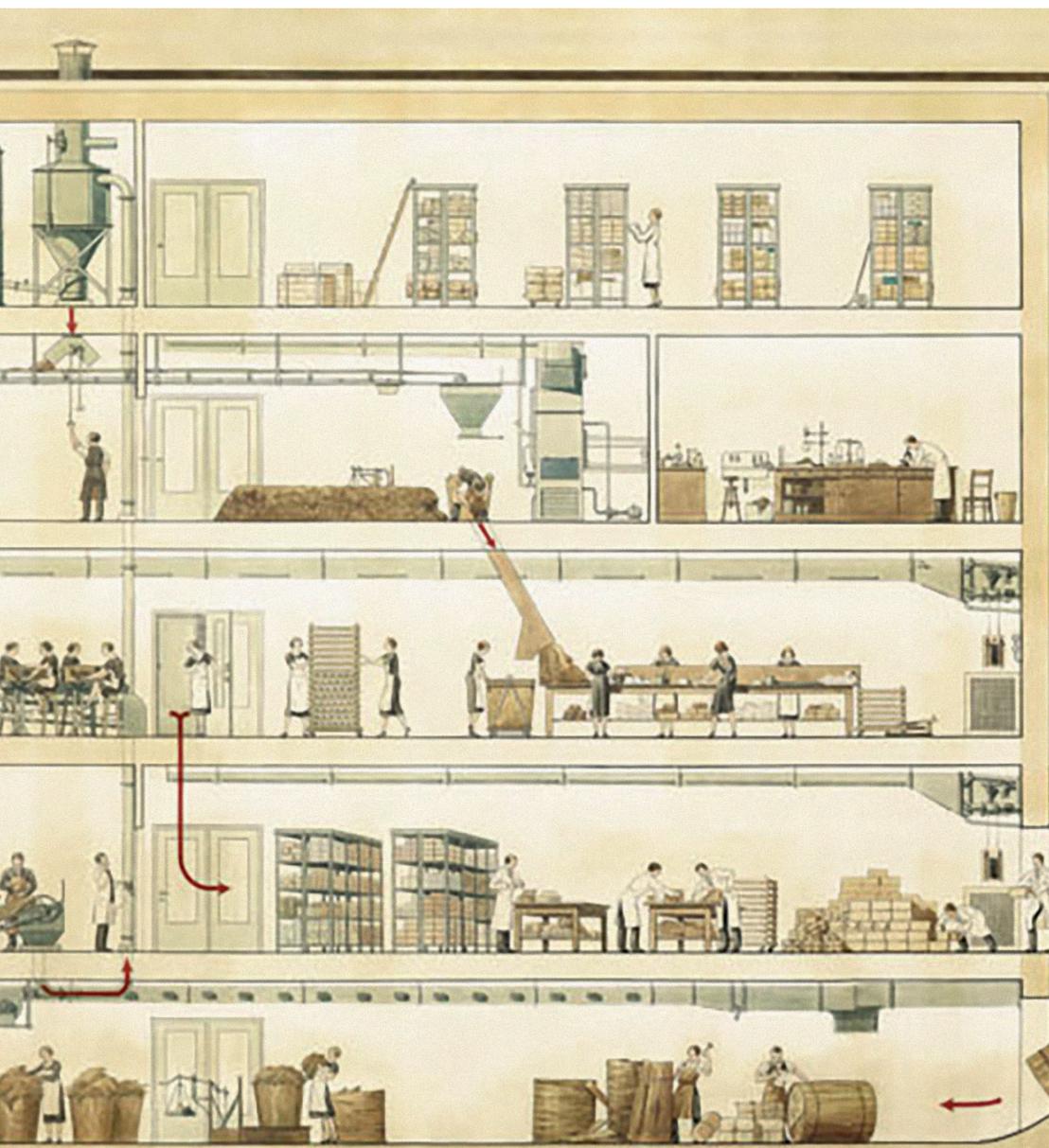


Illustration du processus de fabrication sur les différents étages



MANUFACTURE DE TABACS ET CIGARETTES
HEINTZ VAN LANDEWYCK
FONDÉE EN 1847



LÉGENDES :

1. Vue d'un bureau individuel sur l'espace manufacture - 1937
2. Open space au RDC - 1937
3. Cantine au 3ème étage - 1937
4. Vestiaires et installations sanitaires au 3ème étage - 1937
5. Vestiaires au 2ème étage
6. Laboratoire au 2ème étage
7. Machine pour la fabrication du tabac

1



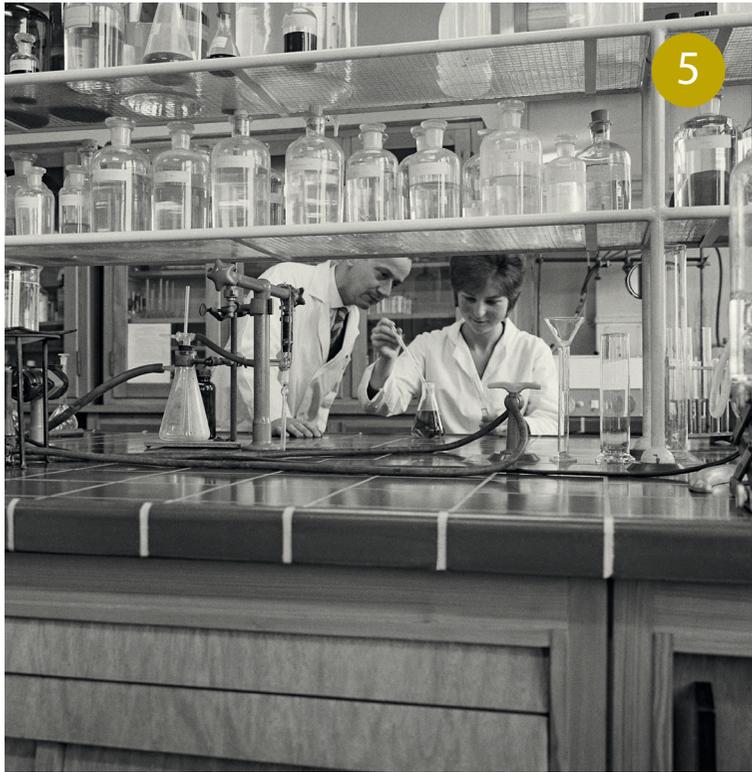
2

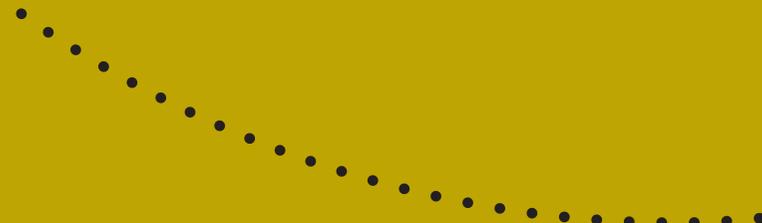


3



4





2020 -

La restauration du bâtiment Landewyck a été entreprise sous le slogan « Built by history - Made for new work ». Le bâtiment étant un monument protégé au niveau national, une analyse architecturale historique a été réalisée en 2020 pour guider la restauration.

Les extensions ultérieures de l'usine, ont eu pour conséquence que les ouvertures des fenêtres du côté de la cour intérieure ont été complètement maçonnées.

Le nouveau projet de construction du bureau d'architectes Belvedere a repris ce thème. Ainsi, l'ancienne façade en plâtre de la cour intérieure a été remise à neuf et une nouvelle construction avec une tour a été réalisée avec des panneaux d'aluminium perforés dorés et scintillants. La perforation se retrouve également à l'intérieur du bâtiment.

AREAL, l'architecte paysagiste, a conçu une connexion harmonieuse entre les deux bâtiments classés au niveau national, situés 31-35 Hollerich street.

trans- form

2022

DÉBUT DES TRAVAUX DE RÉNOVATION

HEINTZ VAN LANDEWYCK

ation

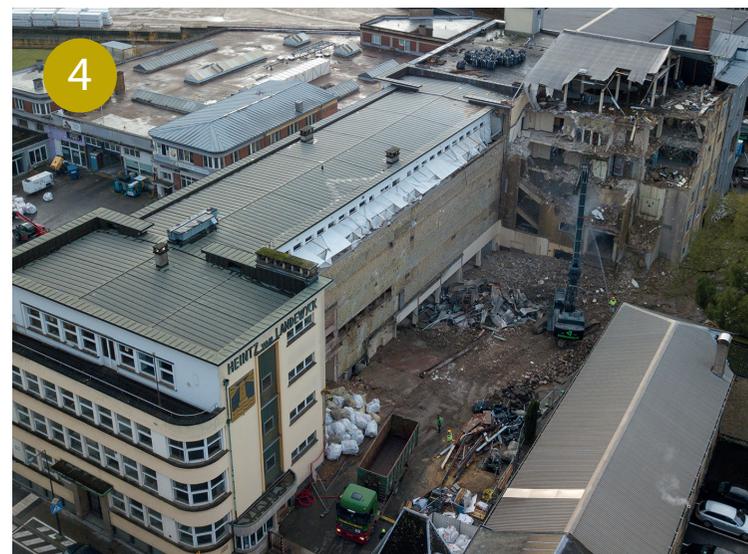
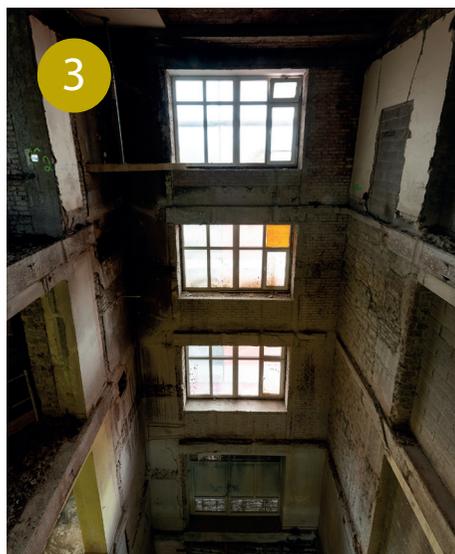
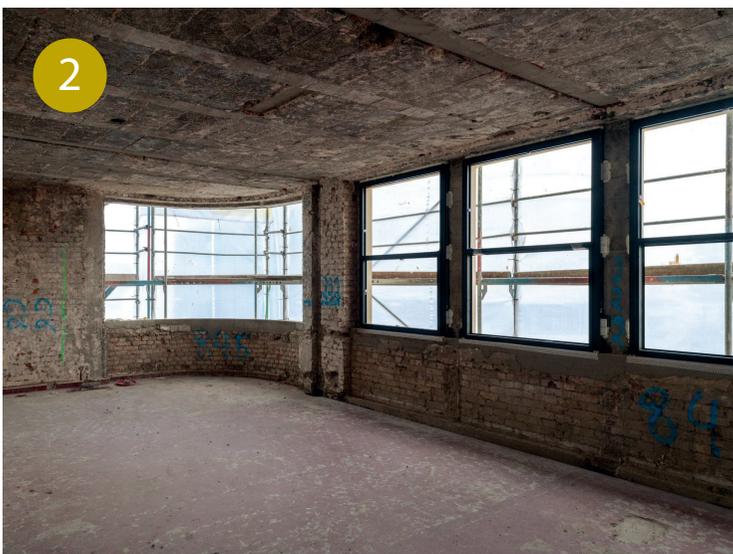




LÉGENDES :

1. Travaux sur la façade et désamiantage de la toiture
2. Bureau individuel - 2021
3. Construction du nouvel escalier rue Jos Heintz
4. Travaux de démolition

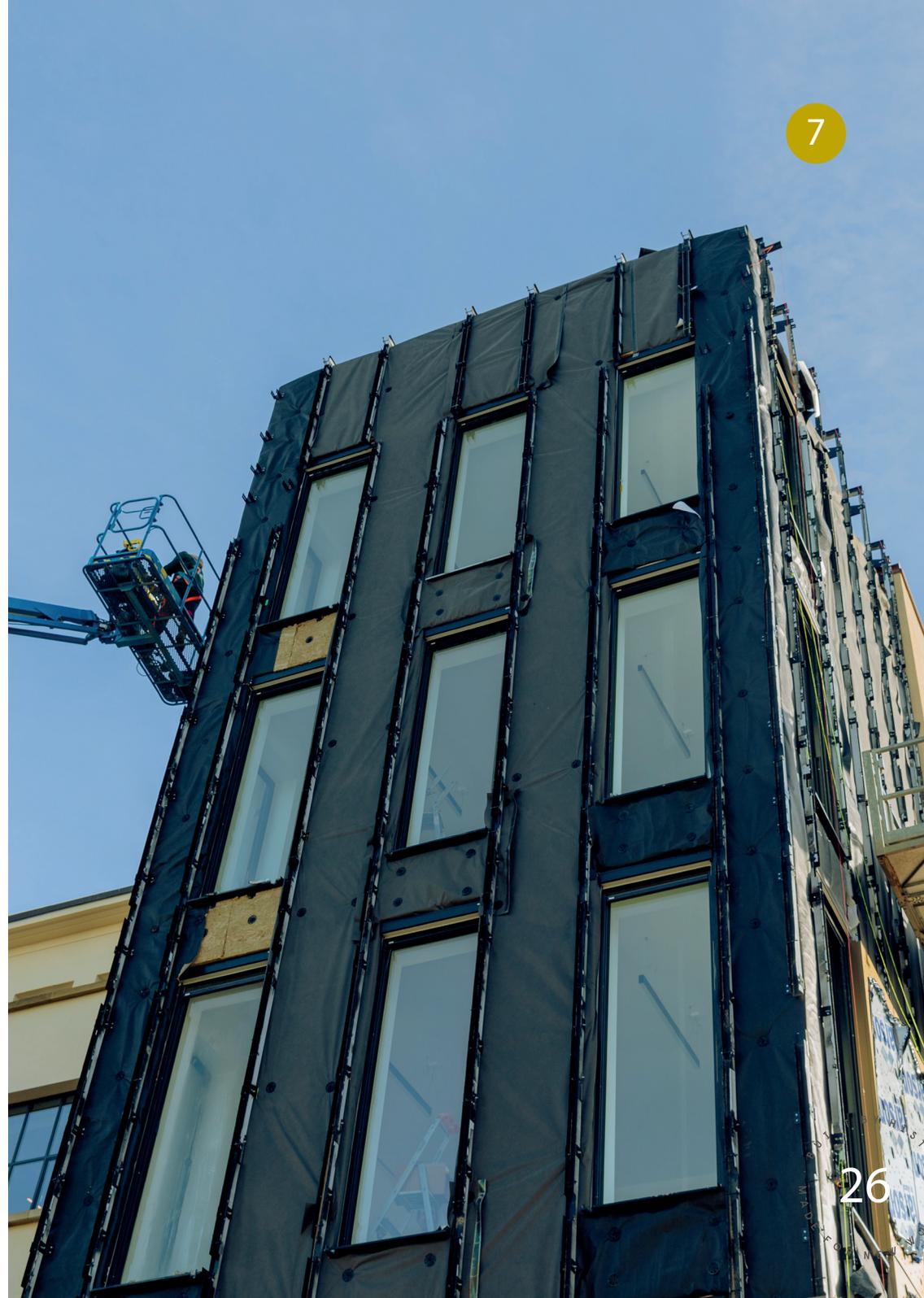
5. Surface vide après le déménagement de la manufacture
6. Travaux préparatoires pour l'enduit isolant
7. Travaux de maçonnerie et de cloisons





LÉGENDES :

1. Construction de l'escalier principal avec ascenseur
2. Achèvement des travaux sans aménagements
3. Nouvelle construction avec la tour - Travaux de plâtrerie finalisés
4. Fin de la construction de la nouvelle tour
5. Vue par drone
6. Travaux d'aménagements extérieurs
7. Préparation de la sous-structure pour la façade métallique



2023

TRAVAUX DE RÉNOVATION FINALISÉS



extérieure



TRANSFORMATION

Les aménagements extérieurs ont été dotés d'espaces verts afin de faire un lien avec le parc adjacent.

Les zones de circulation sont réalisées en asphalte sablé, révélant ainsi une optique de marbrure de pierre plus claire. Les escaliers et leurs parois latérales sont en travertin naturel. Pour l'accès depuis la rue Hollerich, un portail escamotable avec des barres métalliques verticales a été créé.







TRANSFORMATION

La terrasse ouest du troisième étage offre une vue magnifique sur le parc Heintz van Landewyck. Avec ses arbres centenaires, le parc est classé monument national et constitue la pièce maîtresse du projet « Quartier Parc Landewyck ». Grâce aux nouvelles fenêtres en acier filigrané à l'aspect anciennement industriel, la façade existante retrouve sa splendeur d'antan. Le design de la nouvelle tour contraste magnifiquement avec le bâtiment existant par sa matérialité.



bureaux



TRANSFORMATION

L'ancienne partie de l'usine a une grille de colonnes de 5 mètres. Il y a des colonnes dans la façade ainsi que 2 mètres en retrait de la façade. Cette méthode de construction permet une portée libre de 11,71 mètres entre les colonnes. Le concept technique est conçu à la fois pour des bureaux fermés entre les colonnes et des concepts d'espaces ouverts. Les surfaces sont alimentés par un système de ventilation et les bureaux peuvent être chauffés et refroidis par les voiles du plafond suspendu. Dans l'ancienne zone industrielle, toutes les lignes techniques ont été délibérément posées de manière visible afin de créer un «look industriel». Le bâtiment principal étant déjà une zone administrative et représentative, les lignes techniques ont été délibérément invisibles dans les plafonds suspendus de la zone des couloirs. Dans les bureaux, un plafond capillaire utilisé pour le chauffage et le refroidissement, a été plâtré dans le plafond.



TRANSFORMATION

Au rez-de-jardin, il y a deux salles de réunion en plus de la réception, qui sont mises à la disposition des locataires par le biais d'un système de réservation. Les salles de réunion sont équipées d'un système de poly-conférence. En outre, les locataires ont également la possibilité d'utiliser des lieux de rencontre informels, comme devant les salles de réunion, dans la zone du Business center, ou même au différents étages sur les surfaces des locataires.



réunion

DÉVELOPPEUR :

Landimmo Real Estate Luxembourg

ARCHITECTES (1935) :

Georges Traus & Michel Wolff

ÉQUIPE DE CONCEPTION :

Belvedere Architecture

Areal Landscape Architects

HLG Engineers (structural engineer)

Enerventis Lux Engineers (technical concept)

EXPERTS :

SECO Luxembourg (security and inspection office)

Dr. Thomas Lutgen (historical architectural analysis)

ENECO Ingénieurs-conseils S.A. (pollutant analysis)

Dr.-Ing. Monika Mrziglod-Hund (construction physics)

Phoenix Consult Dr.Borgs (Fire protection expert)

ENTREPRISES EXÉCUTANTES :

Soludec (general contractor)

SAT-Lux (pollutant remediator)

Entrapaulus (demolition works)

REMERCIEMENTS PARTICULIERS À :

Banque de Luxembourg

Institut National pour le Patrimoine Architectural (INPA)

Ville de Luxembourg

And many more

ÉDITEUR :

Landimmo Real Estate Luxembourg

CRÉDITS PHOTOS :

© Weidart (Alexandre Weidert)

© Landimmo Real Estate Luxembourg

© Photos archives Heintz van Landewyck

TEXTES :

Landimmo Real Estate Luxembourg

DESIGN GRAPHIQUE :

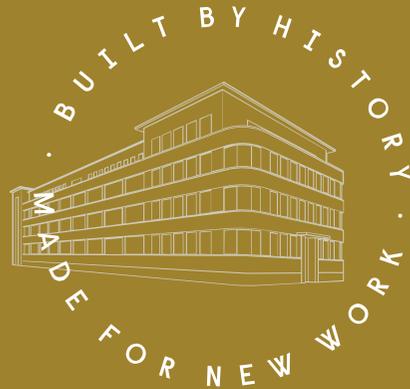
Concept Factory



LANDIMMO REAL ESTATE
31, rue de Hollerich
L-1741 Luxembourg

www.landimmo.lu





LANDEWYCK

BUILDING

