

GEMEINDE WINDISCH

«VILLA KUNZ», EHEMALIGES VERWALTUNGSGEBÄUDE DER SPINNEREI

**GUTACHTEN ZUM SCHUTZUMFANG**



Gutachten

Gutachten zum Schutzzumfang

Objekt

Ehemaliges Verwaltungsgebäude der Spinnerei Kunz

Datum

24.01.2024

Autorin

Silja Dietiker, 056 437 40 09, KARO, Museumsstr. 9, Brugg

## **AUSGANGSLAGE UND ZIEL DES GUTACHTENS**

Im Rahmen einer Studie zur Umnutzung der Villa Kunz soll der Schutzzumfang insb. im Innern des Gebäudes definiert werden. Der Bau steht heute unter kommunalem Substanzschutz. Detaillierte Aussagen zum Schutzzumfang sind in der Nutzungsplanung der Gemeinde Windisch nicht definiert. Im vorliegenden Gutachten werden Aussagen zum Erhalt von Bauteilen, Räumen, Ausstattungen und Oberflächen getroffen.

Das Büro KARO GmbH aus Brugg wurde durch die Bauherrschaft beauftragt, diese Prüfung in Form eines Gutachtens vorzunehmen.

## **VORGEHEN**

Nach Auftragserteilung konnte das Objekt bei zwei Begehungen am 3.1.2024 und am 17.01.2024 von Aussen und Innen besichtigt werden. Bei der Begehung war das beauftragte Büro KARO, der Hauswart der Liegenschaft sowie ein Vertreter des Planungsbüros bau construct services ag anwesend.

## **GRUNDLAGEN**

### **BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG DER GEMEINDE WINDISCH**

WIN912 / Verwaltungsgebäude der Spinnerei / Dorfstrasse 69 /  
Versicherungsnr. 492 / Parzellennr. 1057

Das Gebäude befindet sich gemäss gültiger Nutzungsplanung der Gemeinde Windisch unter kommunalem Schutz. Dazu gelten folgende Bestimmungen:

#### *§ 44 Bauten unter kommunalem Schutz*

*1) Die im Anhang III erwähnten Gebäude stehen unter kommunalem Schutz und dürfen weder beeinträchtigt noch beseitigt werden.*

*2) Die Bauten gemäss Abs. 1 zeichnen sich durch ihre besondere architektonische, städtebauliche oder historische Bedeutung oder einen hohen typologischen Stellenwert aus.*

*3) Bei Bauvorhaben, insbesondere Um- und Ergänzungsbauten, wärmetechnischen Sanierungen, Renovationen sowie Umnutzungen sind die Charakteristiken des Baudenkmals zu erhalten.*

*4) Die Bausubstanz ist so zu unterhalten, dass ihr Wert erhalten bleibt. Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nur dann bewilligungsfähig, wenn die Erhaltung nicht weiter möglich oder unverhältnismässig ist und ein unabhängiges Fachgutachten vorliegt, welches die Sachlage beurteilt. Unterhalt und Pflege obliegen den Eigentümern.*

*5) Der Gemeinderat kann aufgrund einer Anfrage, eines Vorentscheid- oder eines Baugesuchs spezifische Anforderungen an die Gestaltung der Objekte und ihres Umfeldes festlegen.*

## GRUNDLAGEN

## BAUINVENTAR

Das Objekt befindet sich im Bauinventar des Kantons Aargau (INV-WIN912).

Das Gebäude wird wie folgt gewürdigt: *«Das 1917 als Firmen- und Direktorenwohnsitz erbaute Verwaltungsgebäude der Spinnerei Kunz ist ein neobarock geprägter Repräsentativbau, der sich im Umfeld des Heimatstils ansiedelt. In seiner prunkvoll-üppigen Erscheinung stellt er ein beeindruckendes Zeugnis der Firmenkultur eines führenden Spinnereibetriebs dar. Das Gebäude ist äusserlich intakt erhalten und weist im Inneren noch wesentliche Teile der ursprünglichen Raumstruktur und bauzeitliche Ausstattung auf. In unmittelbarer Nähe des Wohlfahrts Hauses, der Spinnereigebäude I + II und der Schlosserei/Werkstatt gelegen, kommt dem Gebäude ein hoher Stellenwert im intakt gebliebenen Fabrikensemble zu.»*

## SCHUTZWÜRDIGKEIT

Als wichtiger und sichtbarer Teil des intakten Fabrikensemble, besitzt die Villa Kunz einen hohen Situationswert. Die konsequente in der Bauzeit zu verortende Architektursprache und die durch den Repräsentationscharakter sehr hochwertige Ausgestaltung bezeugt den hohen Eigenwert. Die nahezu vollumfänglich intakten Innenräume sind eine Seltenheit und besonders erwähnens- und schützenswert. Zudem ist das Gebäude ein wichtiger Zeuge der in Unterwindisch präsenten Geschichte der Spinnerei Kunz. Die Schutzwürdigkeit ist eindeutig gegeben und wird durch die Aufnahme ins Bauinventar sowie die kommunale Unterschutzstellung bestätigt.

## SCHUTZFÄHIGKEIT

Das Gebäude wurde erst kürzlich saniert und ist in einem sehr guten baulichen Zustand. Die Bauweise ist solide und mit verhältnismässigem Aufwand zu erhalten. Die Schutzfähigkeit ist somit eindeutig gegeben.

## SCHUTZUMFANG

Grundlage zum Schutzzumfang bildet die rechtsgültige BNO der Gemeinde Windisch und das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege Aargau. Vorliegendes Gutachten definiert den Schutzzumfang im Detail und ergänzt die Aussagen der vorhandenen Grundlagen.

Es wird bestimmt, welche Bauteile, Oberflächen und Raumstrukturen erhalten werden müssen, um den Charakter des Baudenkmals zu erhalten (BNO Abs. 3). Der Schutzzumfang wird in folgende Bestandteile unterteilt:

- Bauteile wie Türen, Fenster, Möblierung und Oberflächen (Innenraum)
- Integral zu erhaltende Räume (Innenraum)
- Aussenhülle
- Freiraum

## BAUTEILE

### FENSTER

Nahezu alle Fenster sind noch im Originalzustand. Die Fenster sollen gesamthaft erhalten bleiben. Dazu gehören die Fensterrahmen mit hochwertigen Messingbeschläge, die Täferverkleidungen von Leibung und Sturz sowie die Sockelleisten. Bei einigen Fenstern sind zudem dekorative Verkleidungen der Radiatoren vorhanden, sie sind ebenfalls zu erhalten.

Wenn immer möglich sollen die Verglasungen erhalten werden. Sie sind aus gezogenem Glas gefertigt und erzeugen einen ganz besonderen Lichteinfall, der zum Charakter des Innenraumes beiträgt. Eine sorgfältige Abwägung zwischen energetischen- sowie denkmalpflegerischen Aspekten soll vorgenommen werden.

Einige Fenster wurden durch Kunststoff-Fenster ersetzt (Wohnung Dachgeschoss, Keller, Treppenhaus EG/ 1. OG) diese sind nicht erhaltenswert. Sie sind wenn möglich durch Holzfenster zu ersetzen.



Sturz

Leibungen

Verglasung

Rahmen und Sprossierung

Beschlag

Sockelleiste



Ovales Giebelfenster mit geschwungener sprossierung im Dachgeschoss



Giebelfenster im Dachgeschoss



Bogenfenster im Treppenhaus

## BAUTEILE

### ELEMENTE AUS GUSSEISEN

Diverse Elemente aus Gusseisen verzieren das Innere des Gebäudes. Sie sind spezifisch für den Bau gestaltet und weisen einen hohen Wert in Handwerkskunst auf. Die in Ansätzen im Stil des Art-Déco gefertigten Elemente sind typisch für das frühe 20. Jahrhundert und ziehen sich als verbindendes Element durch die Innenraumgestaltung. Sie sind gesamthaft zu erhalten.



Treppengeländer ins 2. OG



3 Lampen im Treppenhaus



Treppengeländer Seiteneingang Süd



Extra gefertigte Garderoben in aussergewöhnlichem Design, jeweils zwei pro Büroetage



Gittertore zu den jeweiligen Bürotrakten im EG



Geländer im Treppenhaus EG/OG mit vergoldeten Floralen Motiven

## BAUTEILE

### TÜREN

Die äusserst hochwertige eichene Haupteingangstüre mit sechs Glasfeldern und differenzierter Gusseisenverzierungen ist zu erhalten. Der seitliche Eingang (südlich) ist mit einer ebenfalls sehr hochwertigen Eichentüre mit Glasfelder und Gusseisenverzierung sowie mit einer zusätzlichen Windfangtüre ausgestattet, beide sind zu erhalten.

Im Innern haben sich nahezu alle Holztüren, mit solidem Gewände und sorgfältigem Anschluss an die Sockelleiste, erhalten. Die Holztüren sind als Feldertüren ausgebildet und sollen wenn möglich gesamthaft erhalten werden. Die meisten Türbeschläge wurden wohl in den 90er Jahren ersetzt und sind nicht erhaltenswert. Auch die Farbfassungen sind nicht bauzeitlich. Werden Türbeschläge und Farben erneuert, soll dies auf die bauzeitliche Gestaltung abgestimmt sein.



Türe Haupteingang



Türe Seiteneingang



Windfangtüre Seiteneingang



Innentüren



Innentüren



Gewände mit Anschluss Sockel

## OBERFLÄCHEN

### BÖDEN, STUKKATUREN

Die Stukkaturen in den Korridoren im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sowie im Büro im 1. OG (Blauer Saal) sollen erhalten werden. Die einfachen Stukkaturen in den Räumen, meist sind dies einfache Friese und Hohlkehlen, sollen falls immer möglich erhalten werden.

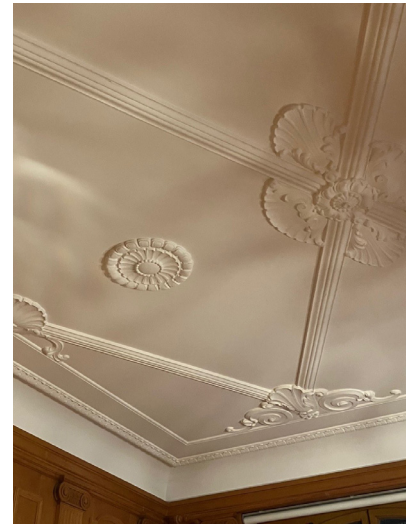
Die Bodenplatten aus gestocktem Sandstein sind zu erhalten. Die Holzböden sind mehrheitlich nicht mehr original und sind nicht zwingend zu erhalten. Ein Ersatz soll mindestens gleichwertig wie die heutigen Böden sein und mit einem bauzeitlichen Material ausgeführt werden. Die wenigen noch vorhandenen dekorativen Böden (Felderparkett) sind zu erhalten. Die Spannteppiche wirken in den sonst stimmigen Innenräumen störend und sollen ersetzt werden.



Sandsteinboden gestockt



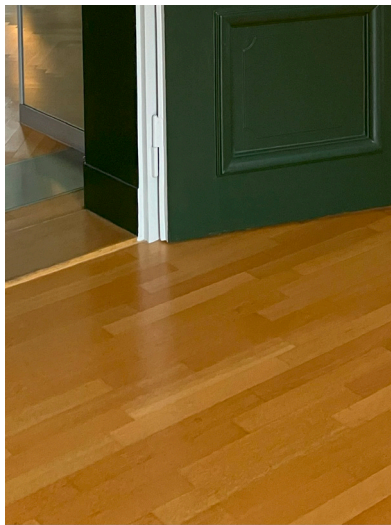
Stukkatur Decke Korridor EG



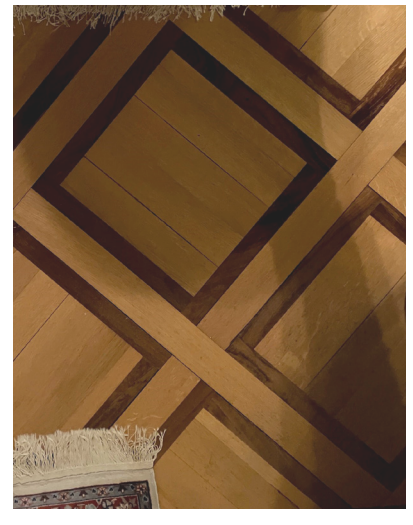
Stukkatur Decke im «Blauen Saal»



Teppichboden



Holzböden



Felderparkett im 2. OG

## OBERFLÄCHEN

### HOLZVERKLEIDUNGEN

Die Wandverkleidungen in Holz sollen wenn immer möglich erhalten werden. Sie sind verbindendes Zierelement in allen Geschossen. Anhand der Wandverkleidung kann zudem die ursprüngliche Bedeutung und Hierarchie der Räumlichkeiten abgelesen werden. Die farbliche Differenzierung von den Wänden ist als Stilmittel beizubehalten.



Wandverkleidung und Einbauschränke



Wandverkleidung mit Fries, Hohlkehle und aufgesetzten Säulen in Korridor und Erschliessung



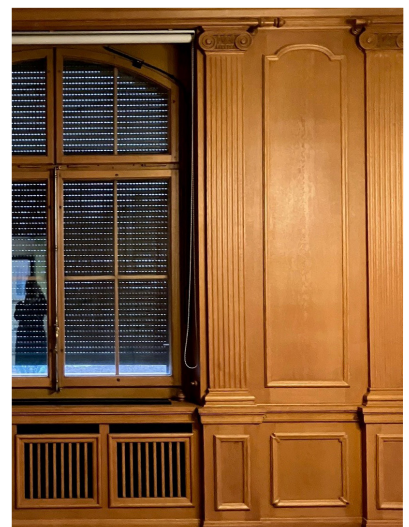
Einfaches Fries in den Büros



Aufwändigere Verkleidungen in den «wichtigeren» Räumlichkeiten.



Wandverkleidung im 2. OG



Wandverkleidung im «Blauen Saal»

## INTEGRAL ZU ERHALTENDE RÄUME

### ENTREE, TREPPENHAUS

Das als repräsentativer Eintrittsort geschaffene Entree mit Treppenhaus im EG/OG, weist außergewöhnlich hohe räumliche und gestalterische Qualitäten auf. Zahlreiche Details und hochwertige Oberflächen in Kombination mit einer geschickten räumlichen Konzeption, führen zu einem Gesamtkunstwerk. Das Entree ist räumlich wie auch substanzuell gesamthaft zu erhalten.

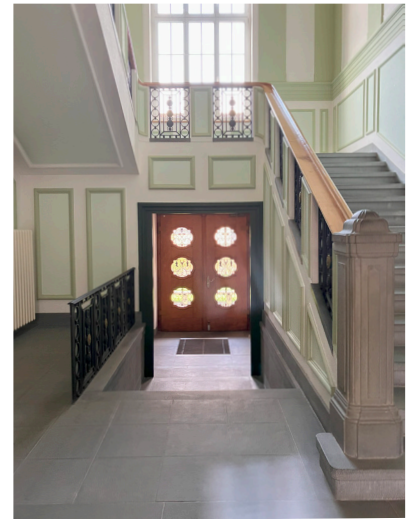
Vom 1. Obergeschoss ins 2. Obergeschoss (Wohngeschoss) führt eine steinerne Treppe mit einem gusseisernen Geländer und einem Handlauf aus Holz. Die Treppe ist etwas einfacher gestaltet jedoch immer noch hochwertig. Ins Dachgeschoss gelangt man schließlich über eine schön gestaltete Holztreppe. Die Abfolge und Wertigkeit der Treppen (je weiter nach oben desto einfacher die Gestaltung) folgt einer bewussten Geste und zeugt von der damaligen, stark hierarchischen Betriebs- und Gesellschaftsordnung.



Treppenhaus und Entree, dekoratives Geländer mit Guss-eisenelementen



Handlauf



Haupteingang, Steintreppe, Kassettendekor an den Wänden mit farblicher Differenzierung



Blick ins Entree



Treppenhaus ins 2.OG /DG



Treppenfosten aus Sandstein

## INTEGRAL ZU ERHALTENDE RÄUME

### BÜORÄUME

Einige Büroräume zeichnen sich durch eine besonders hochwertige Gestaltung aus:

- Büro Spinnereidirektor (EG)
- Zweites Büro im EG
- Blauer Saal als repräsentativer Besprechungsraum (1.OG)
- Erkerraum (1.OG)

Die Wertigkeit der Ausstattung folgt auch hier einer bewussten Geste und zeugt von der damaligen, stark hierarchischen Betriebs- und Gesellschaftsordnung. Die Räume sind gesamthaft zu erhalten (Oberflächen und räumliche Struktur)



Das Büro des Spinnereidirektors mit original Wandverkleidungen.



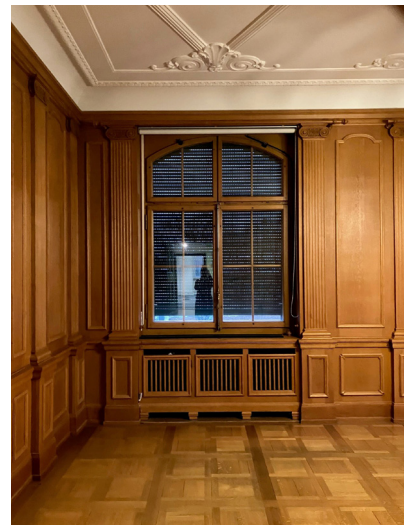
Büro des Spinnereidirektors um 1920



Erkerraum im 1. OG mit Kronleuchter, Felderparkett und filigraner Verkleidung der Heizkörper



Büro im EG. Originale Wandverkleidung mit Einbauschränken.



«Blauer Saal», repräsentativer Besprechungsraum (früher mit blauen Vorhängen ausgestattet)

## INTEGRAL ZU ERHALTENDE RÄUME

### KORRIDOR EG, 1. OG

Die quer zur Treppenerschliessung angelegten Korridore im EG und im 1. OG sind prägend für die räumliche Struktur des Gebäudeinnern. Die Decken mit Hohlkehle und Stukkatur, der Wanddekor und die Trennungsgitter sind massgebend für den grosszügigen und repräsentativen Charakter. Diese Elemente sowie auch die räumliche Struktur gilt es zu erhalten. Um eine Umnutzung in Wohnraum nicht zu verunmöglichen, sind gewisse Trennungselemente denkbar, sie müssen sich der bestehenden Architektur unterordnen und besonders sorgfältig konzipiert und gestaltet werden. Änderungen an der räumlichen Typologie sollen am Bauprojekt durch eine Fachperson Denkmalschutz beurteilt werden.

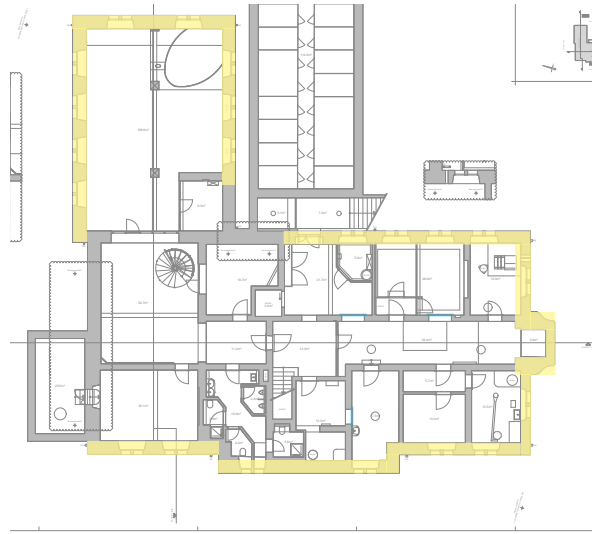




Korridor im EG mit Trennungsgitter aus Gusseisen



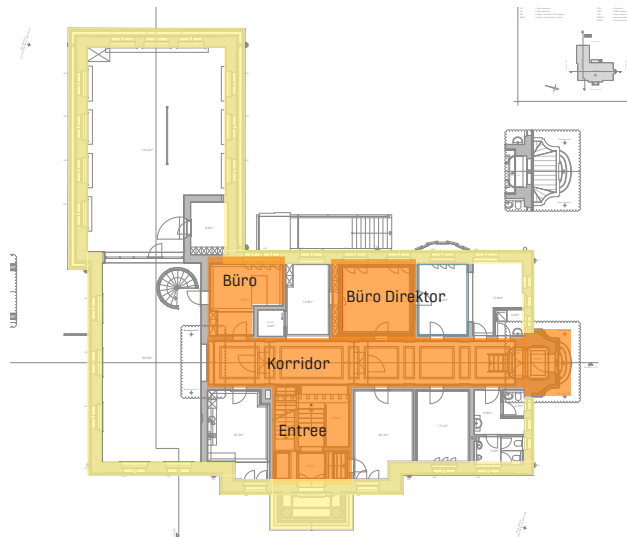
Korridor im 1. OG

**GRUNDRISS UG**

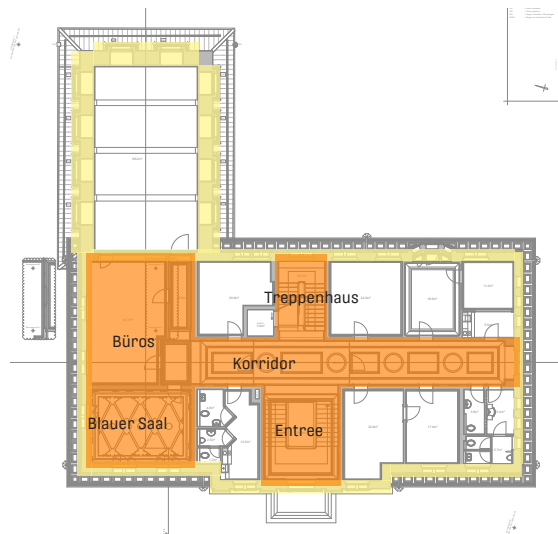


-  Aussenhülle Erhalten
-  Räume gesamthaft erhalten

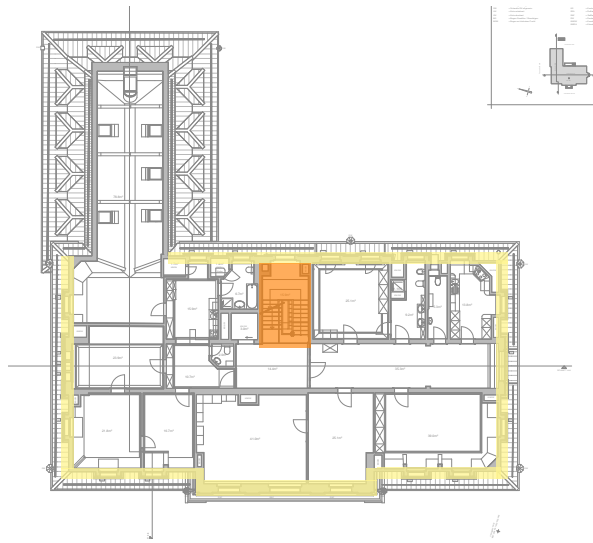
**GRUNDRISS EG**





**GRUNDRISS 1.OG**

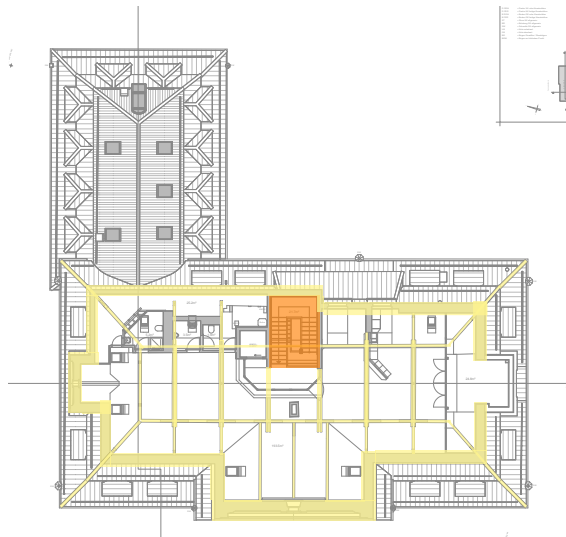


## GRUNDRISS 2.OG



-  Aussenhülle Erhalten
-  Räume gesamthhaft erhalten

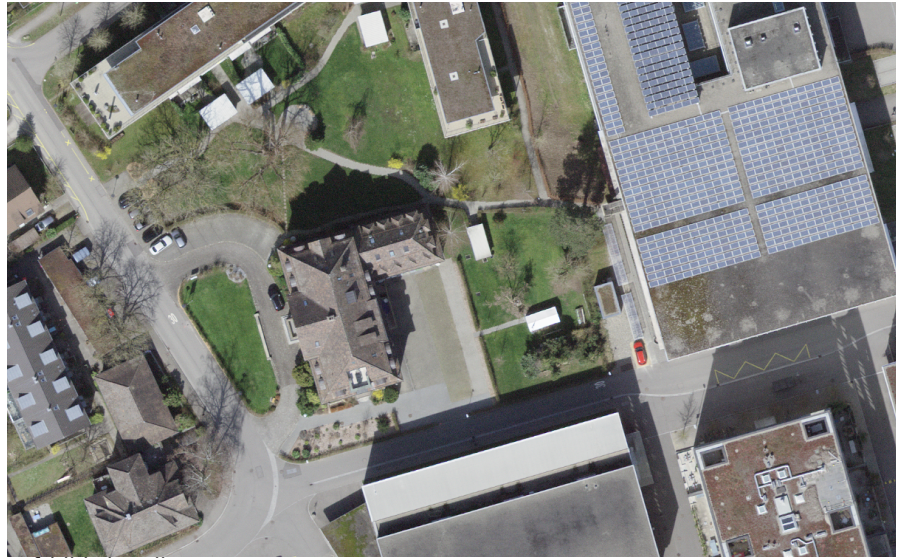
## GRUNDRISS DG



## UMGEBUNG

### VORFAHRT

Die bauzeitliche, repräsentative Vorfahrt mit Rundkurs und Grünfläche ist heute noch erhalten. Diese Situation lässt die Hauptfassade mit genügend Abstand wirken und ist in dieser Form erhaltenswert. Die heute nicht mehr vorhandenen symmetrisch angeordneten Bäume die den Haupteingang markieren, sollen wenn möglich neu gepflanzt werden. Die Parkplätze entlang der Dorfstrasse sollen reduziert werden. Die Parkplätze entlang der Dorfstrasse sollen reduziert werden. Die markanten Einzelbäume die heute das Gebiet prägen sind zu erhalten.



Luftbild aktuell

### HOF

Die Parkierung die sich heute im Hofbereich befindet soll möglichs eliminiert werden. Der so freigespielte Hof ist wieder hochwertig zu gestalten. Ursprünglich befand sich im Hof ein regelmässiger angeordneter Baumgarten.



Luftbild 1943

## AUSSENHÜLLE

### FASSADE

Die Aussenhülle ist integral zu erhalten. Sämtliche Elemente, Oberflächen, Anbauten sind noch im bauzeitlichen Zustand und sollen erhalten werden. Sind kleinere Anbauten notwendig, beispielsweise um Wohnungen zu erschliessen, kann dies nur am detaillierten Bauprojekt beurteilt werden. Eine besonders gute Anpassung an den Bestandesbau und eine hochwertige Gestaltung ist Grundvoraussetzung. Eine allfällige neue Farbgebung soll mit einer Fachperson Denkmalpflege/ Farbgestaltung erarbeitet werden.



### DACH

Beide Baukörper tragen ein steiles, als Vollgeschoss ausgebildetes Mansartwalm-dach. Die Lukarnen im steilen Mansartbereich sind regelmässig angeordnet und weisen unterschiedliche Gestaltungsformen auf, sie sind Teil der bauzeitlichen Fassade. Die Dachfenster im leicht abgeflachten Dachbereich sind alle später hinzugefügt worden und stören das ordentliche Dachbild. Falls aus belichtungsgründen Öffnungen im Dach nötig sind, kann dies nur am detaillierten Bauprojekt beurteilt werden. Eine besonders gute Anpassung an den Bestandesbau und eine hochwertige Gestaltung sind Grundvoraussetzung.



## EMPFEHLUNG

Als wichtiger und sichtbarer Teil des intakten Fabrikensembles besitzt die Villa Kunz einen hohen Situationswert. Die konsequente in der Bauzeit zu verortende Architektursprache und die durch den Repräsentationscharakter sehr hochwertige Ausgestaltung bezeugt den hohen Eigenwert. Die nahezu vollumfänglich intakten Innenräume sind eine Seltenheit und besonders erwähnens- und schützenswert. Zudem ist das Gebäude ein wichtiger Zeuge der in Unterwindisch präsenten Geschichte der Spinnerei Kunz.

Um die deutlichen Werte, im Innern wie auch Aussen, auf lange Sicht zu erhalten, ist ein besonders sorgfältiger Umgang mit dem Bauwerk, insbesondere im Hinblick auf eine Umnutzung, unbedingt einzuhalten. Im Prozess der Planung wie auch der Ausführung ist eine Begleitung durch eine Fachperson Ortsbild/ Denkmalpflege unbedingt zu empfehlen.

Brugg, 24. Januar 2023,


die Fachgutachterin



Silja Dietiker

KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH

der Fachgutachter



Samuel Flükiger

KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH

