

**KA
RO**

KOLLEKTIV FÜR ARCHITEKTUR
RAUM UND ORT GMBH

VILLA KUNZ RICHTPROJEKT



INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----|------------------------------|----|
| 1. | AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG | 3 |
| 2. | BAURECHTLICHE AUSGANGSLAGE | 4 |
| 3. | ANALYSE | 9 |
| 4. | PROZESS VARIANTENSTUDIEN | 15 |
| 5. | RICHTPROJEKT | 20 |
| 6. | BESTANDESBAU | 34 |
| 7. | FAZIT | 38 |

1. AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

Hinter dem stattlichen Verwaltungsgebäude der ehemaligen Spinnerei Kunz liegt eine grosse Wiesen- und Parkierungsfläche brach. Die Situation bietet grosses Entwicklungspotential, da sie heute weder räumlich geklärt noch genutzt wird.

Für das Gebiet um das Verwaltungsgebäude gibt es einen rechtskräftigen Gestaltungsplan, welcher auch die übergeordnete und zusammenhängende Freifläche mit wertvollem Baumbestand und eine Mehrfamilienhaussiedlung beinhaltet. Das Verwaltungsgebäude steht unter kommunalem Substanzschutz und ist im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege aufgeführt.

Für die Freifläche auf der Parzelle 1057 soll eine Studie für einen neuen Wohnbau entwickelt werden. Die Voraussetzung für die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens ist ein guter Bezug zum Schutzobjekt und der Spinnerei Kunzareal, wie auch eine Aufwertung des ortsbaulich unbefriedigenden Rückraums sicherzustellen.

Eine weitere Herausforderung ist dabei der vorhandene Tiefbau mit Kellerabteilen mitten im Garten, welcher den Stockwerkeigentümern der Mehrfamilienhäuser gehört, sowie die Organisation der Parkierung (Velo und MIV).

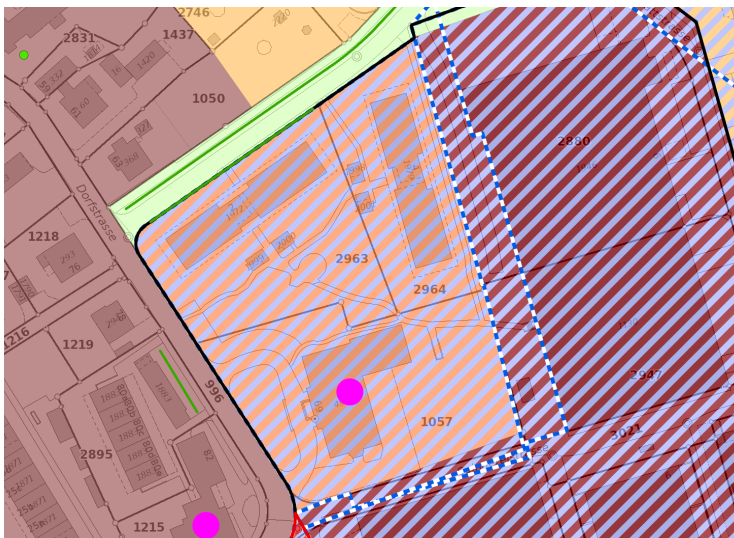
Das ortsbauliche Richtkonzept wird im Dialog mit der Auftraggeberin erstellt und mit der Gemeinde sorgfältig abgestimmt. Die Interpretation des Raumes, seiner spezifischen Eigenschaften und Potentiale sind die Grundlage für die Erarbeitung des Richtprojektes. Das Richtprojekt beinhaltet neben einer gründlichen Analyse des Ortes, der bau- und planungsrechtlichen Grundlagen, die ortsbauliche Einbettung in die Umgebung mit Volumen, Grundrisstypologien und einem Konzept für den Freiraum. Ebenso werden Skizzen zu dessen räumlichen und architektonischen Wirkung abgegeben.

Anschliessend zum Richtprojekt gilt es den rechtskräftigen Gestaltungsplan mit Situationsplan und Sondernutzungsbestimmungen anzupassen, damit das Bauvorhaben möglich werden kann. Die Gemeinde hat signalisiert, dass sie bereit ist den Gestaltungsplan anzupassen.

2. BAURECHTLICHE AUSGANGSLAGE

2.1 BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

AUSZUG ÖREB KATASTER



| Typ | Anteil | Anteil in % |
|--|---------------------|-------------|
| Gestaltungsplan Spinnerei, Teilgebiet Verwaltungsgebäude | 3471 m ² | 100.0% |
| Aktualisierung Erschliessungsplanung Windisch 1 | 3471 m ² | 100.0% |
| Gestaltungsplanpflicht | 3471 m ² | 100.0% |
| Wohn- und Arbeitszone 3 [WA3] | 3391 m ² | 97.7% |
| Zone Kunzareal [ZKu] | 80 m ² | 2.3% |
| Bauten unter kommunalem Schutz | 44 m ² | 1.3% |
| Gestaltungsplan KUNZareal | 16 m ² | 0.5% |

i)

| |
|--------------|
| Baumreihe |
| Kernzone [K] |

Gestaltungsplan Spinnerei Verwaltungsgebäude inkl. Änderung 2008, 2008-000531
<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/6669>
<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/6802>

Erschliessungsplan Windisch 1, 2005-000707
<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/6665>
<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/6791>

Gestaltungsplan Kunzareal, 2008-000414
<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/6668>
<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/6798>

Bauzonen- und Kulturlandplan, 2019-001558
<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/7891>
<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/6633>

Bau- und Nutzungsordnung, 4123

AUSZUG BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG GEMEINDE WINDISCH, JUNI 2022

Die Parzelle 1057 liegt fast vollständig in der Zone WA3, ein kleiner Spickel in der Zone Kunzareal. Das Verwaltungsgebäude steht unter kommunalem Schutz, vgl. Gutachten KARO zum Schutzzumfang vom 24.01.2024.

Für das gesamte Gebiet besteht eine Gestaltungsplanpflicht „Spinnerei“. Die Parzellen 1057 bildet darin, zusammen mit den Parzellen 2963 und 2964, das Teilgebiet „Verwaltungsgebäude“.

Die Wohn- und Arbeitszonen sind für gemischte Nutzungen bestimmt. Dazu zählen Wohn- und Verkaufsnutzungen, mässig störende Nutzungen wie Bildung, Dienstleistung, Gewerbe, Gastronomie usw.

Zonenvorschriften

Wohn- und Arbeitszone 3

| | |
|------------------------|--------|
| Vollgeschosse: | 3 |
| Ausnützung: | 0.6 |
| Grünflächenziffer: | 0.3 |
| Gesamthöhe: | 14m |
| Grenzabstand kl./gr.: | 4m/10m |
| Empfindlichkeitsstufe: | III |

2.2 BESTANDESBAU, GEBÄUDESCHUTZ

EINTRAG BAUINVENTAR AARGAU (SCHUTZWÜRDIGKEIT)

| | |
|--|---|
| Bauinventar Aargau Gemeinde Windisch | WIN912 Verwaltungsgebäude der Spinnerei |
|--|---|

Identifikation

Nutzungstyp Bürohaus, privates Verwaltungsgebäude
 Adresse Dorfstrasse 69
 Ortsteil / Weiler / Hof Untervindisch
 Versicherungs-Nr. 492
 Parzellen-Nr. 1037
 Autorschaft Otto Gschwind (1883-1948), Architekt, Zürich
 Bauherrschafft Spinnerei Kunz AG
 Datierung 1917
 Grundlage Datierung Literatur
 Bauliche Massnahmen

Würdigung

Das 1917 als Firmen- und Direktorenwohnsitz erbaute Verwaltungsgebäude der Spinnerei Kunz ist ein neobarock geprägter Repräsentativbau, der sich im Umfeld des Heimatstills ansiedelt. In seiner prunkvoll-igigen Erscheinung stellt er ein beeindruckendes Zeugnis der Firmenkultur eines führenden Spinnereibetriebs dar. Das Gebäude ist ausserlich intakt erhalten und weist im Inneren noch wesentliche Teile der ursprünglichen Raumstruktur und bauzeitliche Ausstattung auf. In unmittelbarer Nähe des Wohnhauses (Bauinventarobjekt WIN911), der Spinnereigebäude I + II (Kantonales Denkmal-schutzobjekte WIN018 und WIN019) und der Schlosserei/Werkstatt (Kantonales Denkmalschutzobjekt WIN021) gelegen, kommt dem Gebäude ein hoher Stellenwert im intakt gebliebenen Fabrikensemble zu.




Ansicht von Südwesten (2015) Standort 656679 / 259374

© Kantonales Denkmalpflege Aargau 93 Edith Hinderli (1988); Simon Bunn (2016)

GUTACHTEN ZUM SCHUTZUMFANG (KARO, 24.01.24)

K A R O
KOLLEKTIV FÜR ARCHITEXTUR
BAUEN UND DER UMGEBUNG

GEMEINDE WINDISCH
«VILLA KUNZ», EHEMALIGES VERWALTUNGSGEBAUDE DER SPINNEREI
GUTACHTEN ZUM SCHUTZUMFANG



| | |
|-----------|---|
| Gutachten | Gutachten zum Schutzzumfang |
| Objekt | Ehemaliges Verwaltungsgebäude der Spinnerei Kunz |
| Datum | 24.01.2024 |
| Autorin | Silja Dietiker, OS&A 437 40 09, KARO, Museumstr. 9, Brugg |

1

GEBÄUDE UNTER KOMMUNALEM SCHUTZ (BNO §44)

38 Bau- und Nutzungsordnung Gemeinde Windisch

§ 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, Renovierungen sowie Umnutzungen sind die Charakteristiken des Baudenkmals zu erhalten.

⁴ Die Baubsubstanz 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.

§ 45
Kulturobjekte

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Kulturobjekte (z. B. Brunnen, Grenzsteine usw.) sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

§ 46
Wiederherstellungspflicht

¹ Wer ein Schutzobjekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt, zerstört oder verwahrloset, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

2.3 GESTALTUNGSPLAN

BAUGESETZ KANTON AARGAU VOM 19.1.1993, STAND 1.7.2024

§21 Gestaltungsplan

- 1 *Gestaltungspläne können erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht, namentlich damit*
- a) *ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt überbaut oder baulich umgestaltet wird,*
- b) *der Boden haushälterisch genutzt wird und*
- c) *die angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sichergestellt wird.*
- 2 *Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und kein überwiegenden Interessen entgegenstehen.usw.*
- ...

BAUVERORDNUNG KANTON AARGAU VOM 25.5.2011, STAND 27.2.2023

§8 Gestaltungsplan

- 2 *Wenn die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen namentlich abweichen bezüglich*
- a) *Bauweise, Baumasse (höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss), Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform) und Abstände,*
- b) *Nutzungsart, sowie überwiegende Schutzinteressen (Lärmschutz, Denkmalschutz usw.) es erfordern,*
-
- 3 *Bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zeit der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis führen.*

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG GEMEINDE WINDISCH

§9 Sondernutzungsplanung

Die Gemeinde Windisch legt die Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsplanung anders fest, als der Kanton. So können in Windisch im Rahmen eines Gestaltungsplanes zwei, statt nur ein zusätzliches Geschoss realisiert werden, dies kann eine höhere Ausnützung des Gebietes ermöglichen.

| Bau- und Nutzungsordnung Gemeinde Windisch | | 13 |
|--|----------------------------|----|
| 2.4 Sondernutzungsplanung | | |
| § 9 | Sondernutzungspläne | |
| ¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. | | |
| ² Für die einzelnen Gebiete gelten die Zielvorgaben gemäss Anhang I der BNO. | | |
| ³ Bei Bedarf können weitere Gestaltungspläne ausgearbeitet werden. In diesem Fall kann der Gemeinderat Vorgaben bezüglich Bebauungsstruktur, Erschliessung und Freiraumgestaltung festlegen. | | |
| ⁴ Ist eine zweckmässige Unterteilung des Planungsgebiets möglich, können mehrere Gestaltungspläne erstellt werden. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass das gesamte Gebiet nicht negativ betroffen wird und die Zielvorgaben gemäss Anhang I BNO auch bei einer Planung in Etappen erreicht werden können. | | |
| ⁵ Die Erstellung eines Gestaltungsplans setzt ein Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept voraus. Der Anschluss an verfügbare Nahwärmeverbände gemäss § 14 Abs. 3 EnergieG ist zu prüfen. Die Gemeinde ist in das Verfahren miteinzubeziehen. | | |
| ⁶ Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich besonders gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. | | |
| ⁷ Geringfügige Bauvorhaben und untergeordnete Umgestaltungen, Erweiterungen und Zweckänderungen von bestehenden Bauten können ohne einen Gestaltungsplan bewilligt werden, sofern sie keine wesentlichen Auswirkungen haben bzw. den Zielvorgaben aus Abs. 2 nicht widersprechen. | | |
| ⁸ Der Vertrag über die Abgeltung des Planungsmehrwerts gemäss § 4 BNO ist mit dem Baugesuch beizubringen. | | |

GESTALTUNGSPLAN „SPINNEREI“, TEILGEBIET „VERWALTUNGSGEBÄUDE“ GENEHMIGT 11.1.2001

Bestehend aus Situationsplan und SNV

Auszug der relevanten Absätze aus den
Sondernutzungsvorschriften:

§2 Erschliessung / Parkierung

- 1 Die Erschliessung hat ausschliesslich über die im Gestaltungsplan bezeichneten Erschliessungselemente zu erfolgen....
- 2 Die zulässigen „Bereiche für Aussenparkplätze“ sind im Plan bezeichnet. Die übrigen Parkplätze sind im Baufeld für die Einstellhalle anzuordnen. Im Baufeld für die Einstellhalle sind neben Autoabstellplätze, Lager-, Keller-, Technikräume u.d.g. zulässig.

§3 Bebauung

- 1 Die Baufelder für Hochbauten legen die Lage der Gebäude fest. Die zulässige Anzahl Vollgeschosse ist im Plan festgelegt.



TEILÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN „SPINNEREI“, TEILGEBIET „VERWALTUNGSGEBÄUDE“ GENEHMIGT 23.4.2008

Bestehend aus Situationsplan und SNV

Relevante Änderungen im Gestaltungsplan und
den Sondernutzungsvorschriften:

- Reduktion des Perimeters (Wegfall Tiefgarage und Ein-/Ausfahrt)
- Wegfall des Baubereiches „Einstellhalle“
- neuer Baubereich „Tiefbauten“
- zusätzlicher oberirdischer Parkplatz inkl. Erschliessung
- Ausweisen der potenziellen Enteignungsfläche auf Grund Vorprojekt KUNZ Areal.
- Wegfall Baumgrube

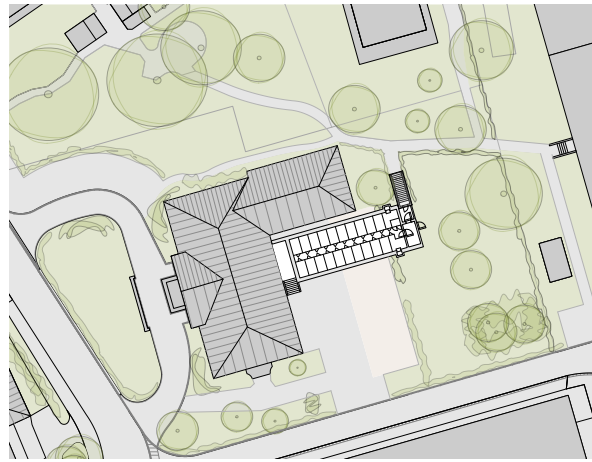



2.4 DIENSTBARKEITEN

Im Grundbuch sind verschiedene Dienstbarkeiten für die Parzelle 1057 vermerkt.

Nebst Wegrechten und Mitnutzung eines Spielplatzes ist auch pro Kellerabteil eine separate Dienstbarkeit „selbständiges und dauerhaftes Benützungsrecht am Kellerabteil xx“ aufgelistet.

Der Zugang erfolgt heute über eine Treppenanlage mitten im Park. Ein zentral gelegener Zugang zu den Kellerabteilen der Wohnhäuser ist in der Planung mit einzubeziehen.



|  DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES Abteilung Register und Personenstand Grundbuchamt Laufenburg, Marktplatz 8, 8090 Laufenburg, 062 869 49 20 | | Grundbuch-Auszug Form der Führung: Eidgenössisch keine Grundbuchwertung | | Grundbuch-Auszug Form der Führung: Eidgenössisch keine Grundbuchwertung | |
|---|--|--|--|---|--|
| Liegenschaft Windisch / 1057 Grundbuch-Typ: Eidgenössisch Form der Führung: Eidgenössisch Vermessung: Eidgenössisch Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung. | | | | | |
| Grundstückbeschreibung: | | | | | |
| Gemeinde: | 4123 Windisch | ständiges und dauerndes Benützungsrecht am all Nr. 2 mit Unterhaltsregelung ID.004-733 | | Windsch/1057-2 | |
| Grundstück-Nr.: | 1057 | ständiges und dauerndes Benützungsrecht am all Nr. 3 mit Unterhaltsregelung ID.004-734 | | ständiges und dauerndes Benützungsrecht am all Nr. 3 mit Unterhaltsregelung ID.004-734 | |
| E-GRID: | CH 54860 70371 09 | Windsch/1057-3 | | ständiges und dauerndes Benützungsrecht am all Nr. 4 mit Unterhaltsregelung ID.004-737 | |
| Dominierte Grundstücke: | Windisch | ständiges und dauerndes Benützungsrecht am all Nr. 5 mit Unterhaltsregelung ID.004-750 | | Windsch/1057-4 | |
| Plan-Nr.: | 72 | ständiges und dauerndes Benützungsrecht am all Nr. 6 mit Unterhaltsregelung ID.004-737 | | ständiges und dauerndes Benützungsrecht am all Nr. 5 mit Unterhaltsregelung ID.004-750 | |
| Fläche*: | 3471 m ² | Windsch/1057-5 | | ständiges und dauerndes Benützungsrecht am all Nr. 7 mit Unterhaltsregelung ID.004-739 | |
| Kulturland*: | Gebäude, 606 m ² Strasse, Weg, 416 m ² Übrige befestigte Fläche, 590 m ² Gartenanlage, 1959 m ² | Windsch/1057-6 | | ständiges und dauerndes Benützungsrecht am all Nr. 8 mit Unterhaltsregelung ID.004-739 | |
| Gebäude*: | Gebäude (Detail s. AGV Polico), Vers.-Nr. 492, 606 m ² Dorfstrasse 69, 5210 Windisch 00 | Windsch/1057-8 | | Windsch/1057-7 | |
| Ann. aus amtl. Vermessung*: | LB 1057 | ständiges und dauerndes Benützungsrecht am all Nr. 9 mit Unterhaltsregelung ID.004-740 | | ständiges und dauerndes Benützungsrecht am all Nr. 10 mit Unterhaltsregelung ID.004-741 | |
| Bemerkungen*: | | Windsch/1057-9 | | ständiges und dauerndes Benützungsrecht am all Nr. 11 mit Unterhaltsregelung ID.004-742 | |
| Eigentum: | | Windsch/1057-10 | | Windsch/1057-11 | |
| Abschließer*: | Ministergeste Zürich AG, Zürich (UID: CHE-165.752.301) 03.05.2017 022-2017/34290 Kauf | Windsch/1057-11 | | ständiges und dauerndes Benützungsrecht am all Nr. 12 mit Unterhaltsregelung ID.004-743 | |
| Anmerkungen: | 01.01.1989 004-1112 Nutzungsbeschränkung gemäss Schutzzoneplan Zone II und III ID.004-20/2002754 | Windsch/1057-12 | | ständiges und dauerndes Benützungsrecht am all Nr. 13 mit Unterhaltsregelung ID.004-744 | |
| Dienstbarkeiten: | | Windsch/1057-13 | | ständiges und dauerndes Benützungsrecht am all Nr. 14 mit Unterhaltsregelung ID.004-745 | |
| 03.05.2004 004-1365 (R) Mitbenützungsberechtigt des Kinderspielfeldes mit Unterhaltsvereinbarung ID.004-1656/075391 z.L. LIG Windsch/2963 z.L. LIG Windsch/2964 | | Windsch/1057-14 | | ständiges und dauerndes Benützungsrecht am all Nr. 15 mit Unterhaltsregelung ID.004-746 | |
| 03.05.2004 004-1365 (L) Fusswegrecht mit Unterhaltsvereinbarung ID.004-1955/075392 z.G. LIG Windsch/2963 z.G. LIG Windsch/2964 | | Windsch/1057-15 | | Windsch/1057-15 | |
| 03.05.2004 004-1365 (R) Fusswegrecht mit Unterhaltsvereinbarung ID.004-1955/075392 z.L. LIG Windsch/2963 z.L. LIG Windsch/2964 | | Windsch/1057-16 | | Windsch/1057-16 | |
| 04.08.2006 004-2329 (L) SDR Selbständiges und dauerndes Benützungsrecht am Kellerabteil Nr. 1 mit Unterhaltsregelung ID.004-20/2002732 z.G. SDR Windsch/1057-1 | | Windsch/1057-17 | | Windsch/1057-17 | |
| | | Windsch/1057-18 | | Windsch/1057-18 | |
| | | Windsch/1057-19 | | Windsch/1057-19 | |
| | | Windsch/1057-20 | | Windsch/1057-20 | |
| | | Windsch/1057-21 | | Windsch/1057-21 | |
| | | Windsch/1057-22 | | Windsch/1057-22 | |
| | | Windsch/1057-23 | | Windsch/1057-23 | |
| | | Windsch/1057-24 | | Windsch/1057-24 | |
| | | Windsch/1057-25 | | Windsch/1057-25 | |
| | | Windsch/1057-26 | | Windsch/1057-26 | |
| | | Windsch/1057-27 | | Windsch/1057-27 | |
| | | Windsch/1057-28 | | Windsch/1057-28 | |
| | | Windsch/1057-29 | | Windsch/1057-29 | |
| | | Windsch/1057-30 | | Windsch/1057-30 | |
| | | Windsch/1057-31 | | Windsch/1057-31 | |
| | | Windsch/1057-32 | | Windsch/1057-32 | |
| | | Windsch/1057-33 | | Windsch/1057-33 | |
| | | Windsch/1057-34 | | Windsch/1057-34 | |
| | | Windsch/1057-35 | | Windsch/1057-35 | |
| | | Windsch/1057-36 | | Windsch/1057-36 | |
| | | Windsch/1057-37 | | Windsch/1057-37 | |
| | | Windsch/1057-38 | | Windsch/1057-38 | |
| | | Windsch/1057-39 | | Windsch/1057-39 | |
| | | Windsch/1057-40 | | Windsch/1057-40 | |
| | | Windsch/1057-41 | | Windsch/1057-41 | |
| | | Windsch/1057-42 | | Windsch/1057-42 | |
| | | Windsch/1057-43 | | Windsch/1057-43 | |
| | | Windsch/1057-44 | | Windsch/1057-44 | |
| | | Windsch/1057-45 | | Windsch/1057-45 | |
| | | Windsch/1057-46 | | Windsch/1057-46 | |
| | | Windsch/1057-47 | | Windsch/1057-47 | |
| | | Windsch/1057-48 | | Windsch/1057-48 | |
| | | Windsch/1057-49 | | Windsch/1057-49 | |
| | | Windsch/1057-50 | | Windsch/1057-50 | |
| | | Windsch/1057-51 | | Windsch/1057-51 | |
| | | Windsch/1057-52 | | Windsch/1057-52 | |
| | | Windsch/1057-53 | | Windsch/1057-53 | |
| | | Windsch/1057-54 | | Windsch/1057-54 | |
| | | Windsch/1057-55 | | Windsch/1057-55 | |
| | | Windsch/1057-56 | | Windsch/1057-56 | |
| | | Windsch/1057-57 | | Windsch/1057-57 | |
| | | Windsch/1057-58 | | Windsch/1057-58 | |
| | | Windsch/1057-59 | | Windsch/1057-59 | |
| | | Windsch/1057-60 | | Windsch/1057-60 | |
| | | Windsch/1057-61 | | Windsch/1057-61 | |
| | | Windsch/1057-62 | | Windsch/1057-62 | |
| | | Windsch/1057-63 | | Windsch/1057-63 | |
| | | Windsch/1057-64 | | Windsch/1057-64 | |
| | | Windsch/1057-65 | | Windsch/1057-65 | |
| | | Windsch/1057-66 | | Windsch/1057-66 | |
| | | Windsch/1057-67 | | Windsch/1057-67 | |
| | | Windsch/1057-68 | | Windsch/1057-68 | |
| | | Windsch/1057-69 | | Windsch/1057-69 | |
| | | Windsch/1057-70 | | Windsch/1057-70 | |
| | | Windsch/1057-71 | | Windsch/1057-71 | |
| | | Windsch/1057-72 | | Windsch/1057-72 | |
| | | Windsch/1057-73 | | Windsch/1057-73 | |
| | | Windsch/1057-74 | | Windsch/1057-74 | |
| | | Windsch/1057-75 | | Windsch/1057-75 | |
| | | Windsch/1057-76 | | Windsch/1057-76 | |
| | | Windsch/1057-77 | | Windsch/1057-77 | |
| | | Windsch/1057-78 | | Windsch/1057-78 | |
| | | Windsch/1057-79 | | Windsch/1057-79 | |
| | | Windsch/1057-80 | | Windsch/1057-80 | |
| | | Windsch/1057-81 | | Windsch/1057-81 | |
| | | Windsch/1057-82 | | Windsch/1057-82 | |
| | | Windsch/1057-83 | | Windsch/1057-83 | |
| | | Windsch/1057-84 | | Windsch/1057-84 | |
| | | Windsch/1057-85 | | Windsch/1057-85 | |
| | | Windsch/1057-86 | | Windsch/1057-86 | |
| | | Windsch/1057-87 | | Windsch/1057-87 | |
| | | Windsch/1057-88 | | Windsch/1057-88 | |
| | | Windsch/1057-89 | | Windsch/1057-89 | |
| | | Windsch/1057-90 | | Windsch/1057-90 | |
| | | Windsch/1057-91 | | Windsch/1057-91 | |
| | | Windsch/1057-92 | | Windsch/1057-92 | |
| | | Windsch/1057-93 | | Windsch/1057-93 | |
| | | Windsch/1057-94 | | Windsch/1057-94 | |
| | | Windsch/1057-95 | | Windsch/1057-95 | |
| | | Windsch/1057-96 | | Windsch/1057-96 | |
| | | Windsch/1057-97 | | Windsch/1057-97 | |
| | | Windsch/1057-98 | | Windsch/1057-98 | |
| | | Windsch/1057-99 | | Windsch/1057-99 | |
| | | Windsch/1057-100 | | Windsch/1057-100 | |

3. ANALYSE

3.1 HISTORISCHE AUFNAHMEN

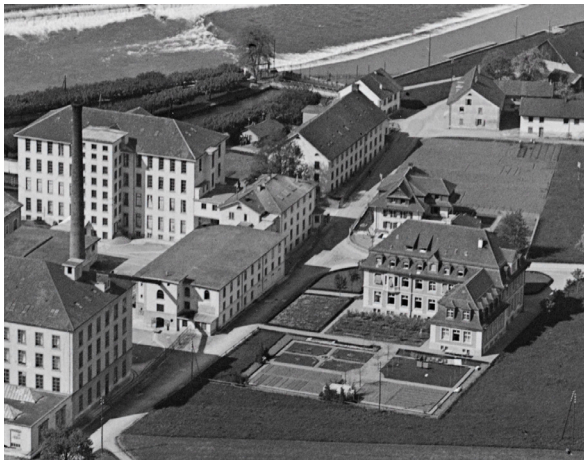


Foto um 1917: Bauzeitliche Gestaltung von Dach- und Mansardengeschoss mit Einzellukarnen. Gartenanlage als Zier- und Nutzgarten, angelegt in strenger Geometrie.



Foto um 1930: Aussenraum mit streng gestaltetem Baumraster. Bereits sind erste Veränderungen am Dach sichtbar.



Flugaufnahme um 1956: „Kunzwerk“ im Bau, Fabrikstrasse wird aufgehoben, und im Norden des Areal neu erstellt.

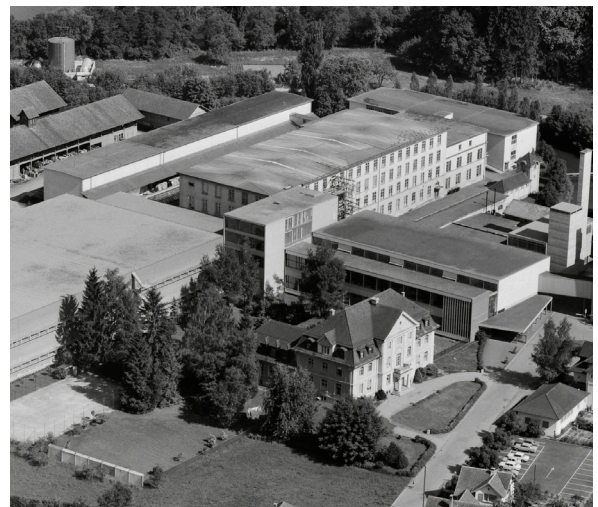


Foto um 1964: Verwaltungsgebäude, „Kunzwerk“ und „Heinrich“ fassen den Hof räumlich. Vorfahrt ohne seitliche PPs, dafür mit separatem Zugang zum Neubau.



Flugaufnahme 1930: Strenge Anordnung der Baumreihen und anstelle von Zier- und Nutzflächen, freie Rasenflächen.



Flugaufnahme 1953: Aussenraum mit parkartiger Gestaltung im Stil eines englischen Landschaftsgartens.



Foto 1937: Die Spinnerei, orthogonal ausgerichtet, umgeben von Wiesen und Feldern.

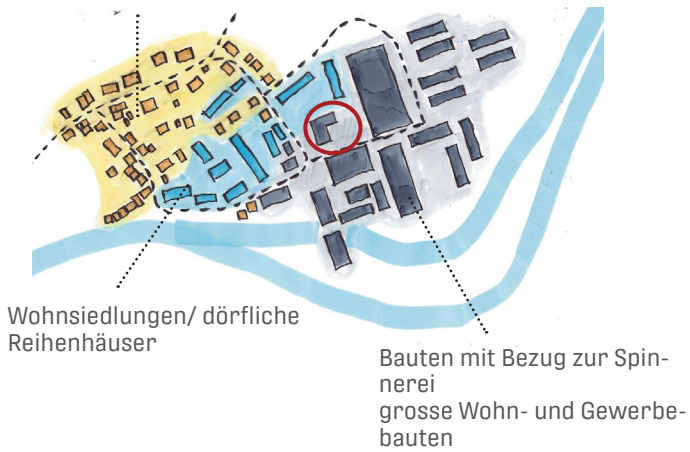


Foto 1964: Verwaltungsbau umgeben von Fabrikgebäuden (max. Ausdehnung).

3.2 ANALYSE SITUATION

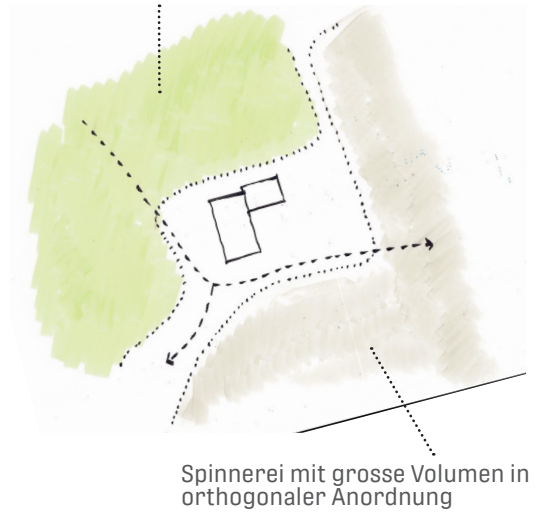
UNTERSCHIEDLICHE QUARTIERE/ KÖRNUNGEN

Bäuerlicher Dorfkern mit historischem Strassenraum, kleinteilig



SCHARNIER ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN SIEDLUNGSSTRUKTUREN

Kleinteilige Bebauungsstruktur

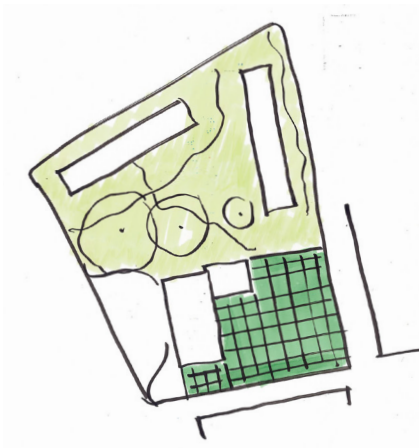


DIFFERENZIERTE AUSSENÄUßE

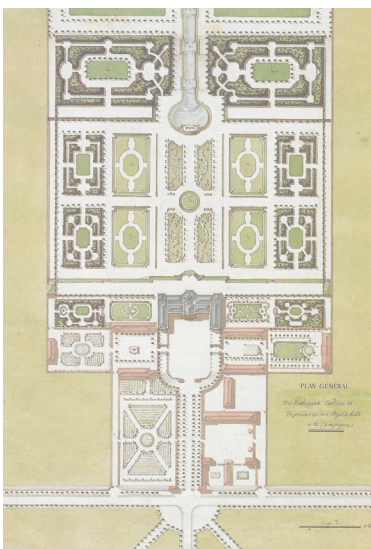


3.3 ANALYSE GRÜNRÄUME

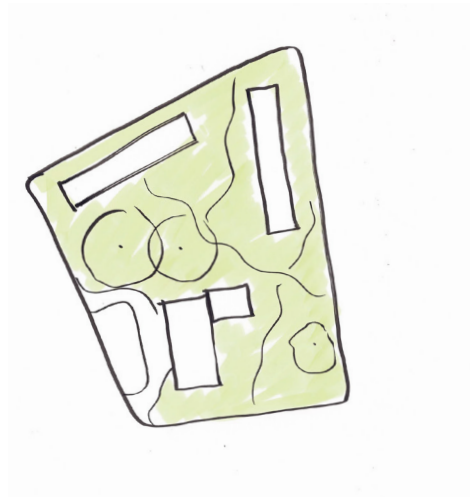
Orthogonalität der Spinnerei im Aussenraum weiterführen, Vorbild historischer Garten mit strenger Ordnung



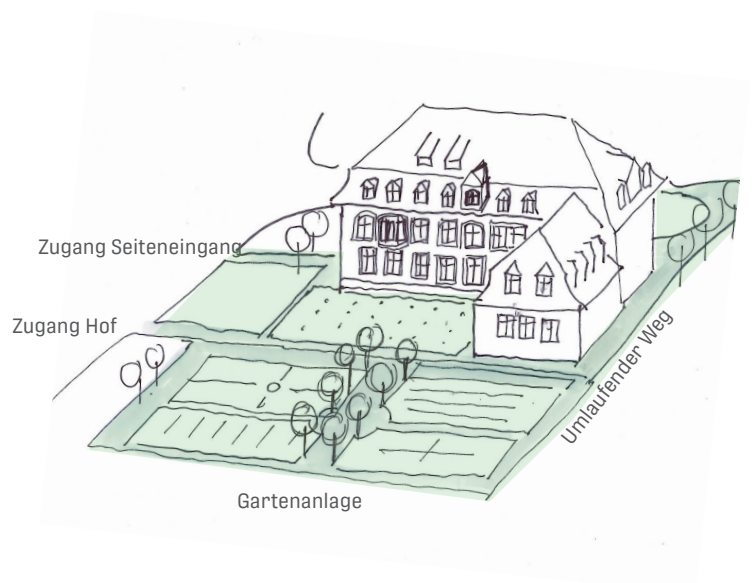
Streng geordnete und repräsentative Gartengestaltung, Thema bei Vorfahrt (Referenzbild)



Fliessendes Grün, mäandrierende Wege, keine klare Zuordnung der Aussenräume/ Orientierung des Verwaltungsbaus/ MFH

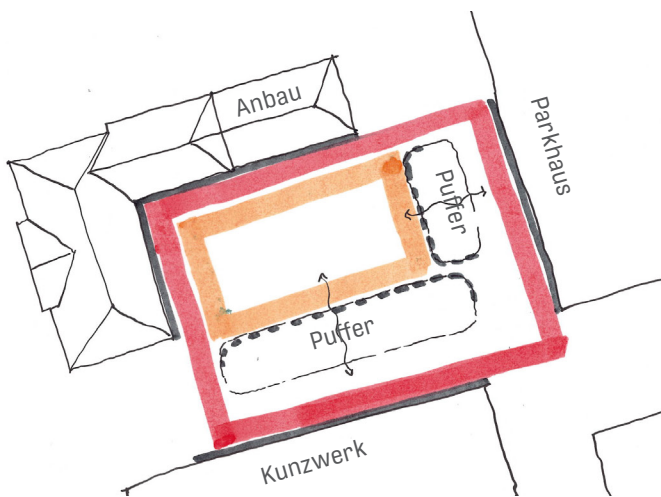


Ursprüngliche Gartenanlage

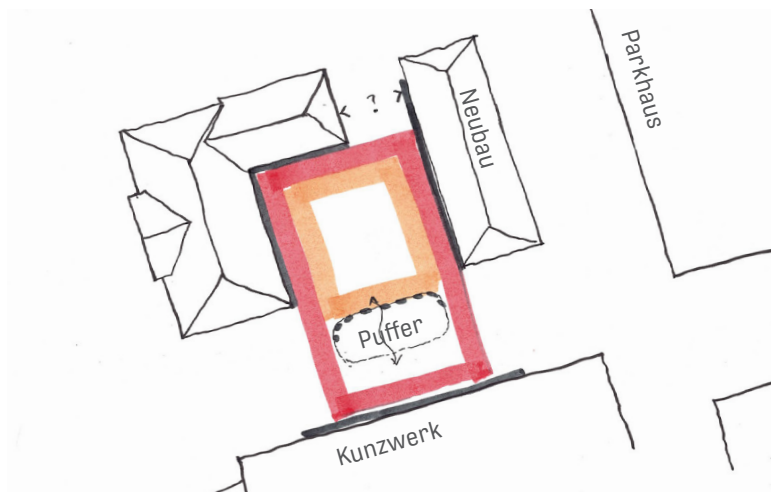


3.4 ANALYSE HOFBILDUNG

Variante Weiterbauen: Beim verlängern des Bestandesbaus wird der Hof räumlich durch das Parkhaus und den gegenüberliegenden Bau (Kunzwerk) gebildet. Der „private Hof“ muss durch zwei Pufferzonen definiert werden.



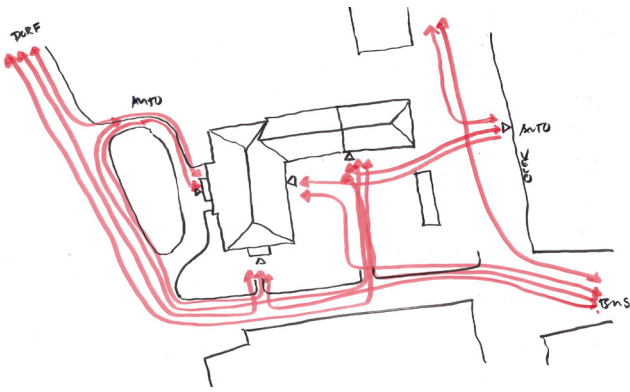
Variante Neubau: Durch die Setzung eines Neubaus wird der Hof räumlich durch das neue Volumen und den gegenüberliegenden Bau (Kunzwerk) gebildet. Der „private Hof“ muss durch eine Pufferzonen definiert werden.



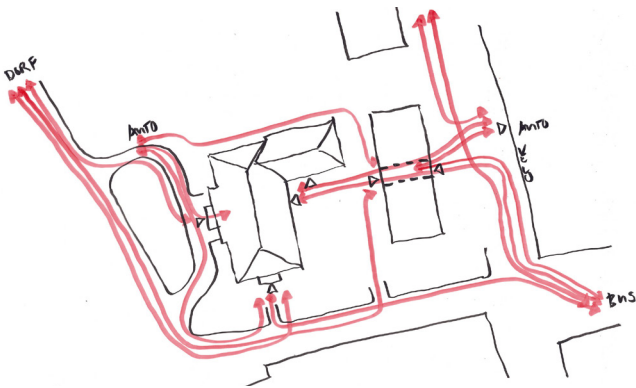
Situation Heute



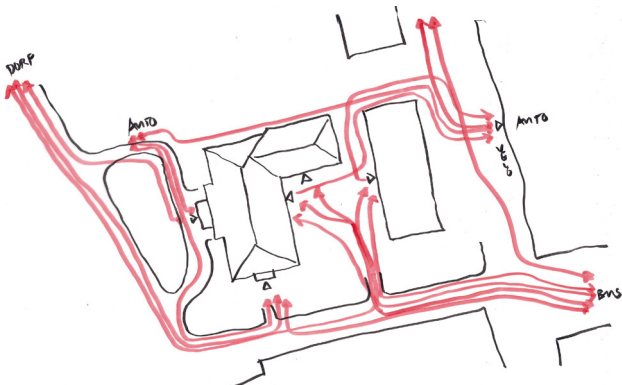
3.5 ANALYSE DER LAUFWEGE



Schematische Darstellung der Laufwege bei Variante „Bestandesbau weiterbauen“. Durch die offene Hofsituation verteilen sich die Laufwege gleichwertig auf die wichtigen Anknüpfungspunkte. Durch den hofseitigen Zugang des neuen Anbaus wird der Hof zu einem Ort mit hoher Fußgängerfrequenz.



Schematische Darstellung der Laufwege bei Variante „Neubau mit Durchgang“. Durch die direkte Verbindung durch den Neubau, wird der Zugang über den Hof weniger genutzt. Die Verbindung Parkhaus/ Bus zu Neubau/Bestandesbau wird nicht über den Hof geführt.



Schematische Darstellung der Laufwege bei Variante „Neubau ohne Durchgang“. Der Zugang via Hof wird für die Verbindung Neubau zu Bushaltestelle genutzt. Der Zugang zum Parkhaus, je nach Wegführung, führt ev. nördlich entlang des Neubaus.



4.2 WORKSHOP 1 Mögliche Varianten werden auf Basis der Analyse geprüft.

VARIANTE - PUNKTBAU

- Keine spezifische Ausrichtung, weder zum Park, Strasse oder Verwaltungsbau
- Keine Interaktion mit dem Verwaltungsbau
- Beeinträchtigt die Ansicht des Verwaltungsbaus gering (je nach Strassenabstand)



VARIANTE - LÄNGSBAU

- Ausrichtung zum Hof
- Starkes vis à vis zum Verwaltungsbau (je nach Setzung und Volumen)
- Durch Gebäudeflucht und -form grosser Bezug zu MFH
- Geringe Beeinträchtigt die Ansicht des Verwaltungsbaus (je nach Strassenabstand)



VARIANTE - QUERBAU

- Steht an der Strasse (Zugang)
- Nordfassade öffnet sich zum Park/ Garten
- Nähe/ Distanz zum Verwaltungsbau ist zu klären (Gebäudelänge)
- Vom Bushalt her, Verwaltungsbau vollständig verdeckt





VARIANTE - AUFSTOCKEN

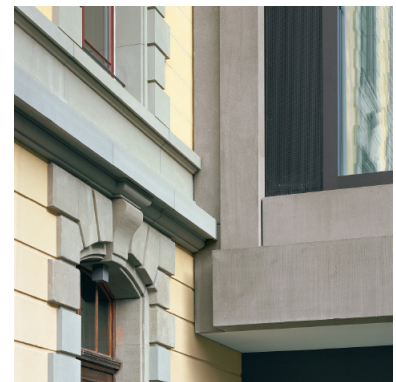
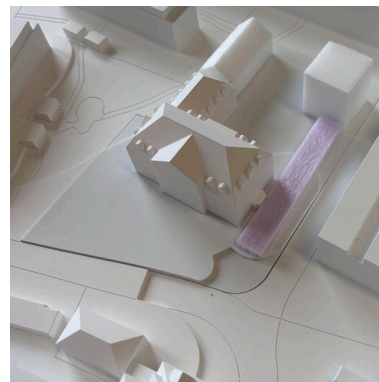
- Verschiedene Varianten zur Wohnraumerweiterung im Bestand werden geprüft.
- Die Eingriffstiefe in die historische Substanz u.U. erheblich
- Verhältnis von Aufwand und gewonnener Wohnfläche sind zentral



Erhöhen um ein Geschoss

VARIANTE - WEITERBAUEN

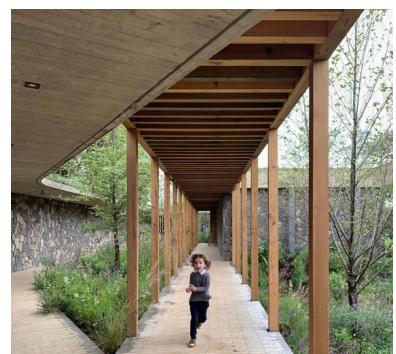
- Weiterbauen am Bestand
- Ausbildung eines Hofes
- Räumliche Klärung Übergang zur Strasse
- Verwaltungsbau als Zentrum/ Ausgangspunkt der Anlage



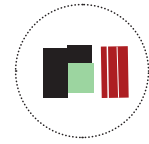
Alt und Neu verbunden



Weiterbauen des Anbaus

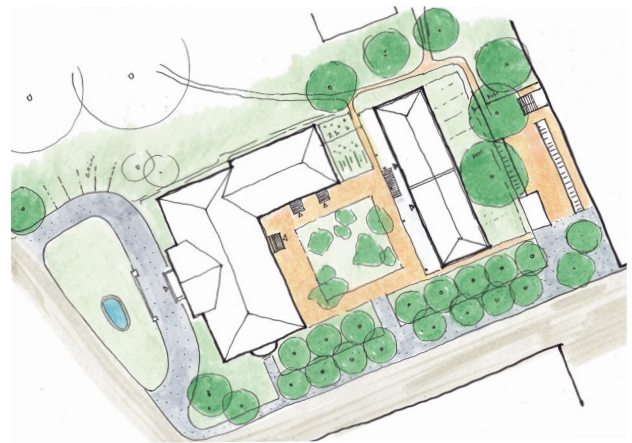


Kollonaden als Hofabschluss



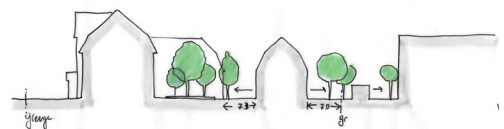
NEUBAU MIT LAUBE, OHNE DURCHGANG

- Laubengängerschliessung belebt den Hof, bildet zugleich Puffer zu den Wohnungen
- Walm schliesst den Baukörper ab. Unterscheidung zu Reihenhäuser in Umgebung
- Gestaffelter Übergang von privat zu öffentlich durch versetzte, doppelte Baumreihe. Breite, begehbare Zone, gepflästert
- Zwischenraum bis zum Parkhaus planen. Platzartige Vorbereich, Einbinden in Übergangszone
- Bei Wohnnutzung im Anbau sind Zugänge zum Hof notwendig
- Kleine Privatgärten hinter Ergänzungsbau



NEUBAU MIT MANSARDE, MIT DURCHGANG

- Eingang Maisonettes über den Hof, Belebung Hof
- Mansardendach, nimmt Thema des Bestandes auf
- Grüner Puffer mit Baumreihe, Hofzugang untergeordnet. Sockelmauer als Trennelement
- Chaussierte Fläche mit Pflanzgärten, geordnetes Grün
- Direkter Zugang zum Haupteingang, zentraler Brunnen als Teil des öffentlichen Raumes
- Gassenartiger Raum entlang Parkhaus, beidseitig begrenzt durch klare Trennung mit Veloständer und Baumreihe
- Grosszügige Privatgärten, kein Abstandsgrün

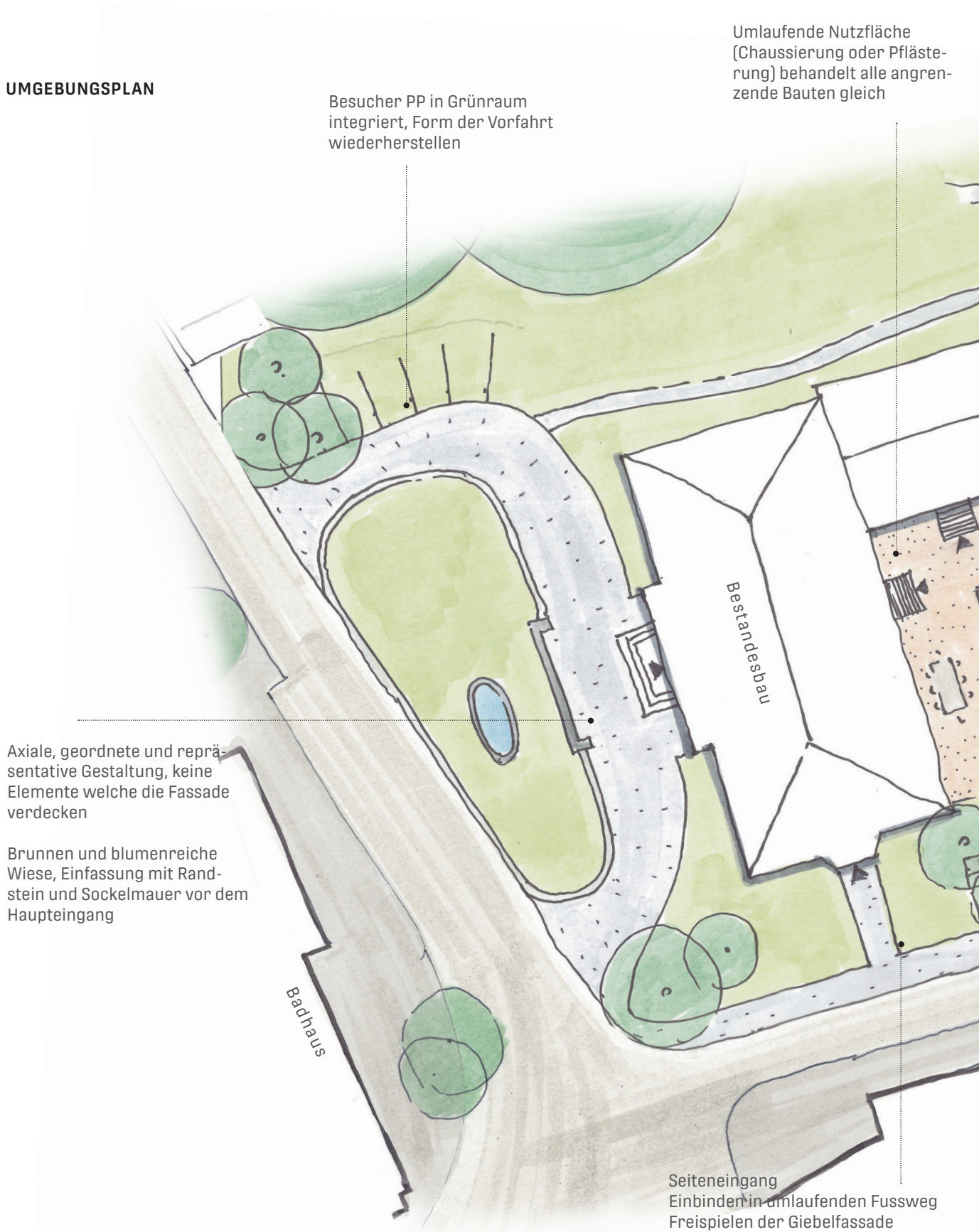


PRINZIPIEN FÜR ERGÄNZUNGSBAU MITNEHMEN

- Ensemble mit Bestand, Setzung Ergänzungsbau auf Gebäudeflucht Villa
- Volumen ordnet sich dem Hauptbau unter
- Bezug zum Seitenflügel, kein Flachdach
- Kein Bezug zu MFH im Park, Distanzierung von dörflichen Reihenhaustypen
- Geschossigkeit auflösen, orientieren am Bestand

5. RICHTPROJEKT

5.1 UMGEBUNGSPLAN





Hofzugänge von Bestand und Neubau

Trennung mit Veloständer

Privatgärten

MFH

Neubau

Parkhaus

Mobility

Schnitt

Kunzwerk

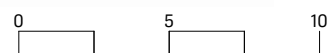
Platzartige Situation
Einbinden in umlaufenden
Fussweg

Intarsie mit Hofbaum,
Nutzbarer Ort (Spielplatz)

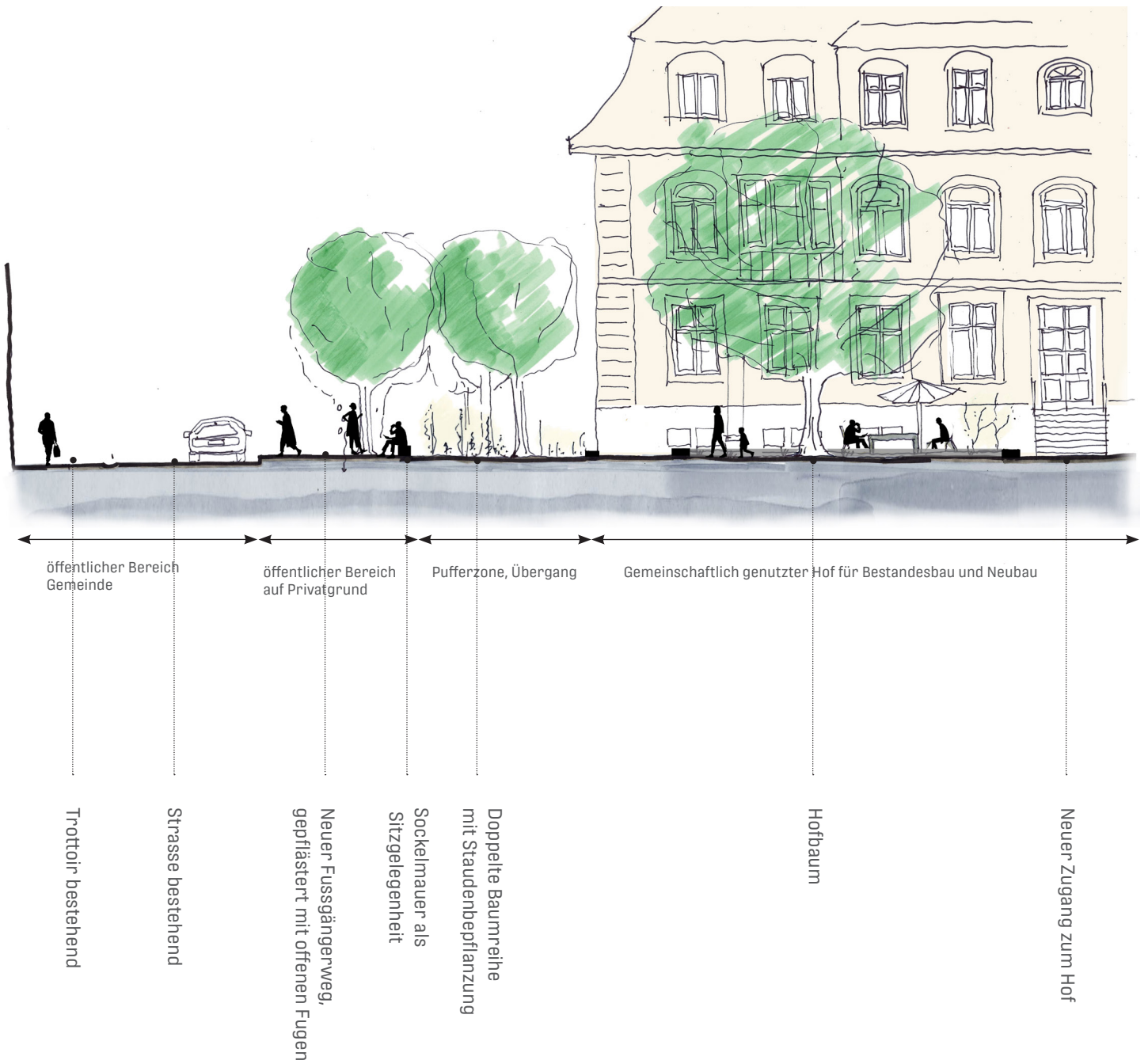
Zone öffentlich begehbar, Pflästerung
mit offenen Fugen

Wichtige Querung für
Fussgänger:innen, hoch-
wertig ausgestalten

Grüner Puffer mit doppelter
Baumreihe,
Sockelmauer als Sitzelement

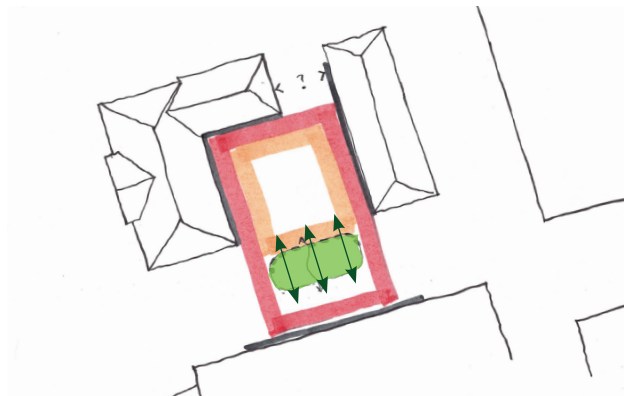


5.2 SCHNITT DURCH HOF / STRASSE

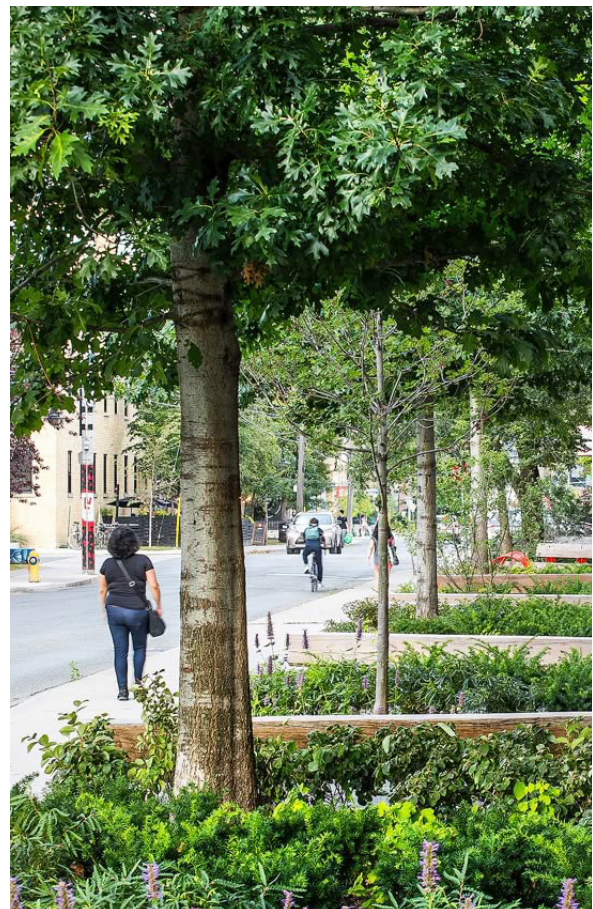


5.3 ERLÄUTERUNGEN ZUM UMGEBUNGSPLAN

Im Umgebungsplan und im Schnitt werden die zentralen Themen aufgegriffen. Der Betrachtungsperimeter beschränkt sich nicht auf die Parzelle 1057, sondern bezieht auch die angrenzenden Bereiche mit ein. Wichtige angrenzende Räume sind der Zugang zum Parkhaus mit Veloabstellplätzen und der Strassenraum zwischen Villa und Kunzwerk. Eine detaillierte Ausarbeitung der Gestaltung und auch die Definition der Bepflanzung muss und kann erst im Zusammenhang mit dem Architekturprojekt des Ergänzungsbaus erfolgen. Die wichtigen Elemente aus dem Umgebungsplan werden im Sinne von Prinzipien Bestandteil des revidierten Gestaltungsplanes und der Sondernutzungsvorschriften.



Räumlich spannt sich der Hof bis zum Kunzwerk auf, der vom Bestand und dem Neubau genutzte Hof wird durch einen Puffer abgegrenzt.



Referenzbild: Baumreihen in Kombination mit Staudenbepflanzung.

Die Pufferzone zwischen öffentlichem Raum und privatem Hof ist wichtiges räumliches und funktionales Element der Umgebungsgestaltung. Mit unterschiedlich hohen Elementen wie Bäume, Büschen, Stauden und Sockelmauern soll ein Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum geschaffen werden.

5.4 REFERENZBILDER

In den Referenzbildern auf den folgenden zwei Seiten werden mögliche Umsetzungen der freiräumlichen Themen aufgezeigt. Die Bilder sind als Ideen, nicht als Lösung gedacht.



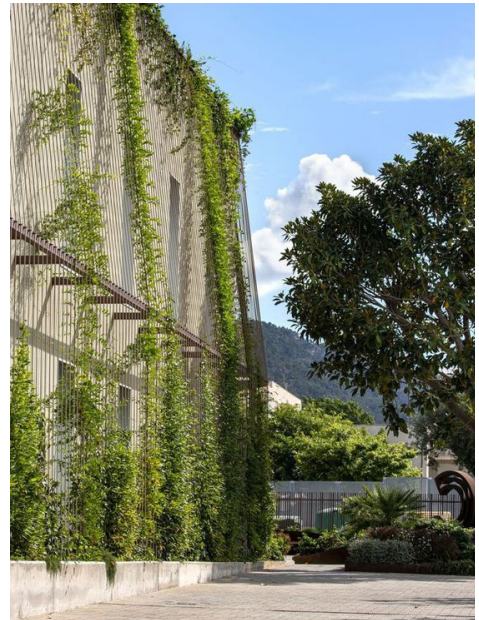
Hofbaum, Einfassung und umlaufende Sitzgelegenheit



Barockes Wasserelement



Gartenanlage in strenger Geometrie



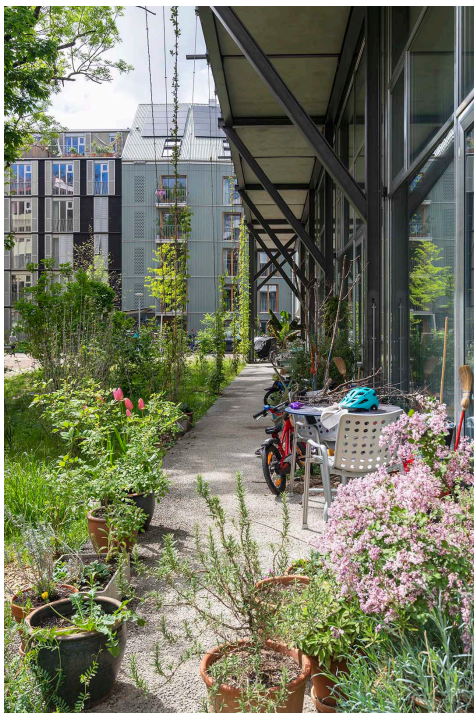
Fassadenbegrünung



Baumreihe im Übergang zu Rasen mit flächiger, niedriger Bepflanzung



Belag mit offenen Fugen



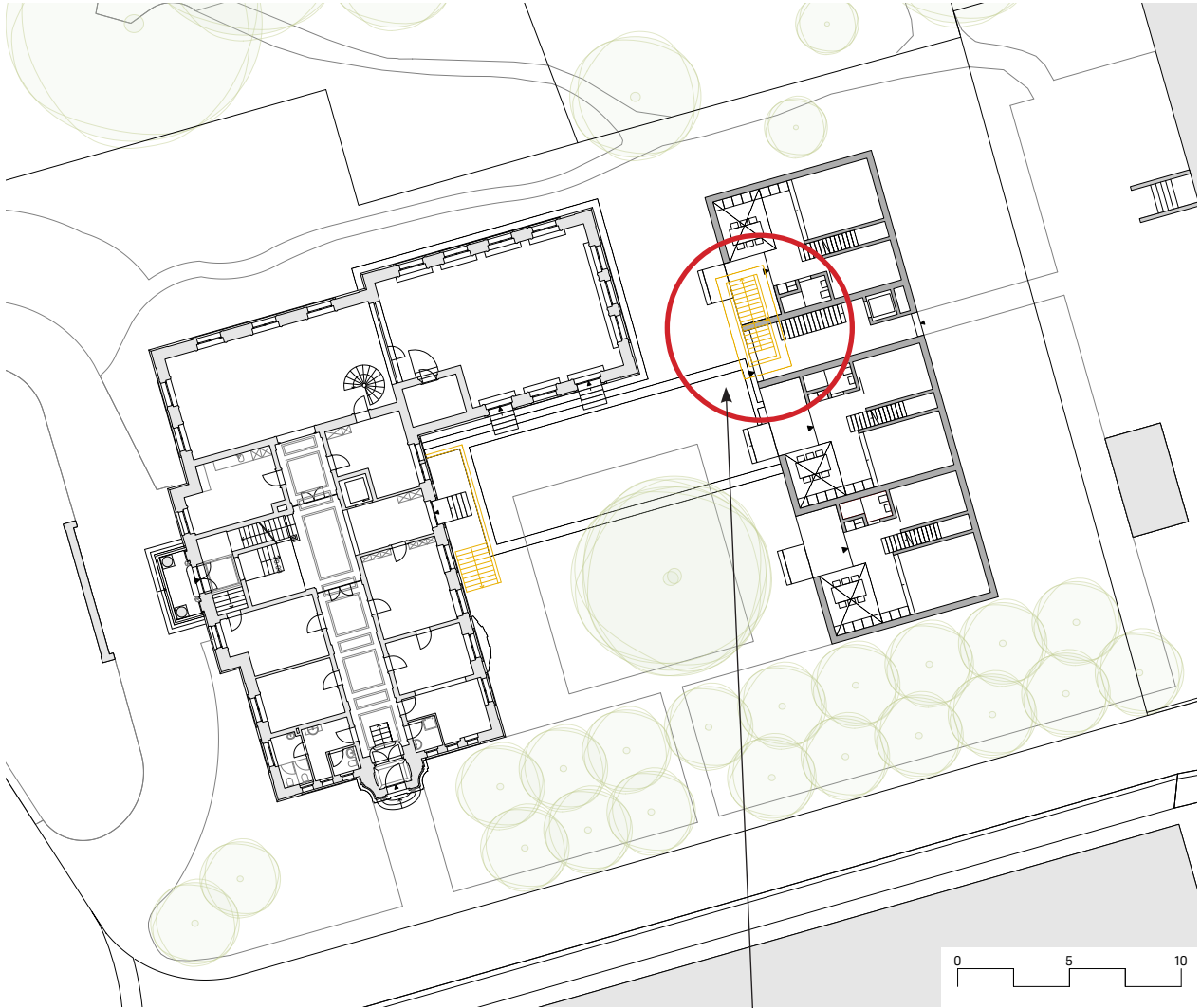
Übergang Privat - öffentlicher Raum



Privatgärten mit urbanem Gegenüber

5.5 GRUNDRISS ERGÄNZUNGSBAU

ERDGESCHOSS



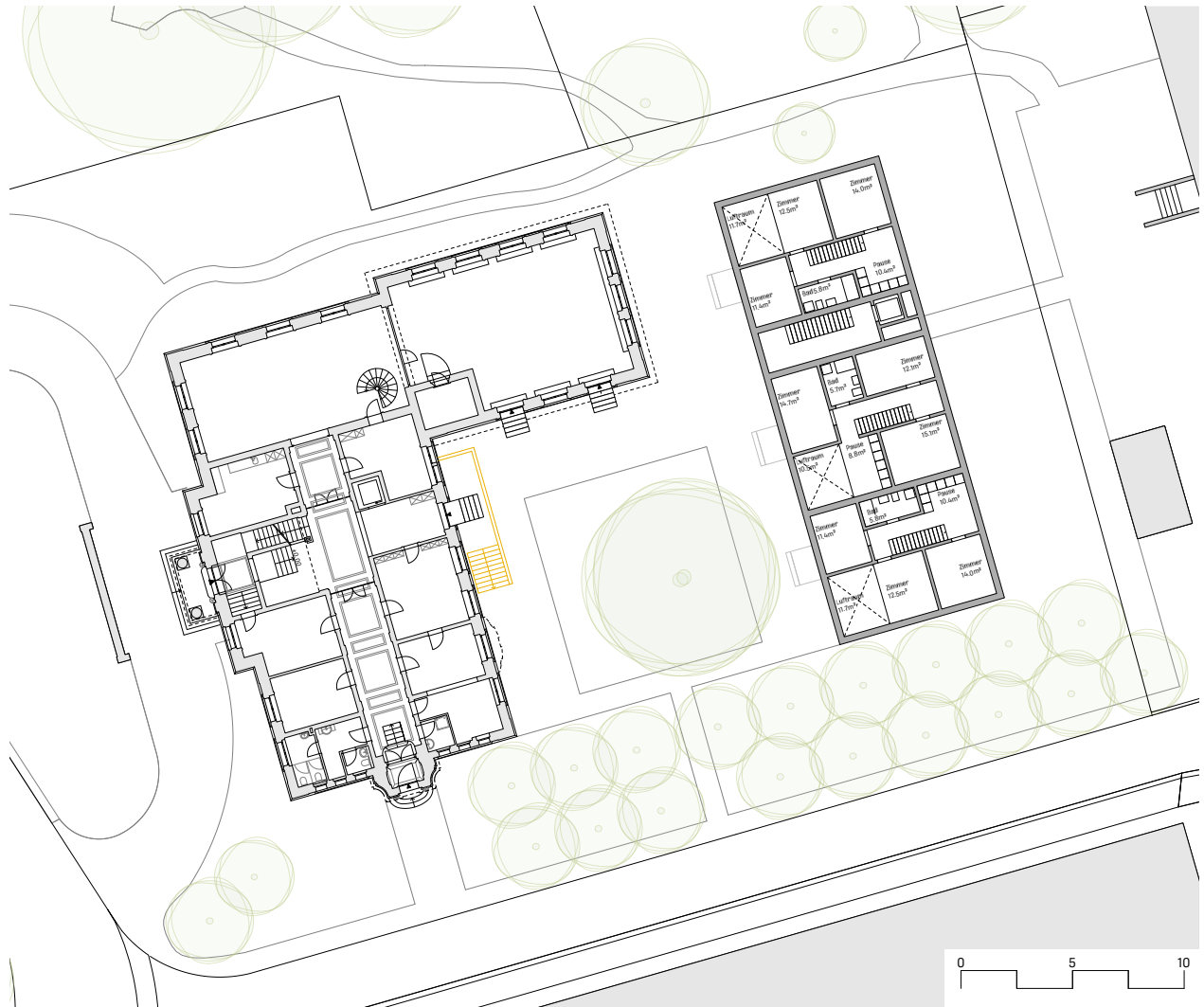
PRINZIPIEN

- Ensemble mit Bestand
- Volumensetzung auf Fluchten des Bestandes
- Das Volumen ordnet sich dem Hauptbau unter
- Bezug zum Seitenflügel, Anlehnen am Volumen des Anbaus. Mit Mansarde und Walm, kein Flachdach
- Strenge Einschränkung der äusseren Form ermöglicht freien Ansatz in der Fassadengestaltung und Materialisierung
- Kein Bezug zu MFH im Park, Distanzierung zu REFH
- Geschossigkeit auflösen oder am Bestand orientieren

BESTEHENDE KELLERRÄUME MFH



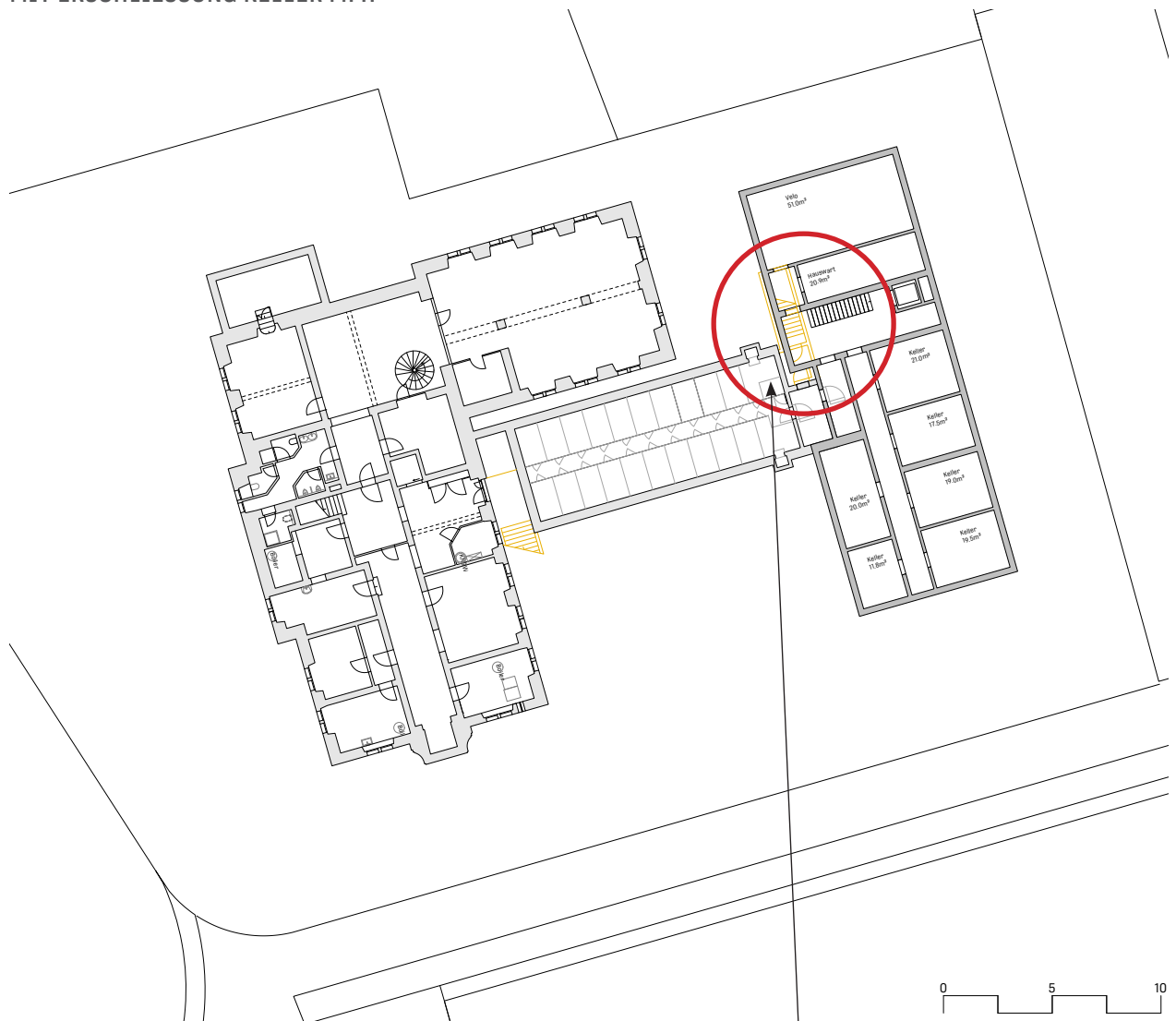
ERDGESCHOSS VERWALTUNGSBAU / OBERGESCHOSS ERGÄNZUNGSBAU



UMSETZUNG

- Gebäudeflucht zur Strasse hin auf gleicher Linie
- Untere Maisonettewohnungen sind direkt über den Hof erschlossen
- Neue Zugänge vom Bestandesbau zum Hof
- Intergration Kellerzugang MFH ins Volumen
- Anlehnung an Anbau Bestand (Mansardendach mit Walm, gleiche Gebäudetiefe)
- Auflösen Geschossigkeit (innenliegendes Treppenhaus, Loggias, überhohe und zweigeschossige Räume)
- Informeller Durchgang Hof - Heinrich

**UNTERGESCHOSS
MIT ERSCHLIESSUNG KELLER MFH**

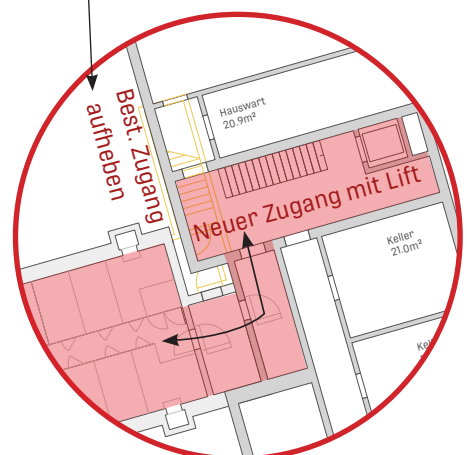


UMSETZUNG

- Zugang Kellerräume der MFH über Treppenhaus und Lift des Ergänzungsbau
- Umlegen der Zugangs-Schleuse notwendig
- Aufheben Aussenzugang Bestandesbau, neue Treppe in Hof.

KELLER MFH

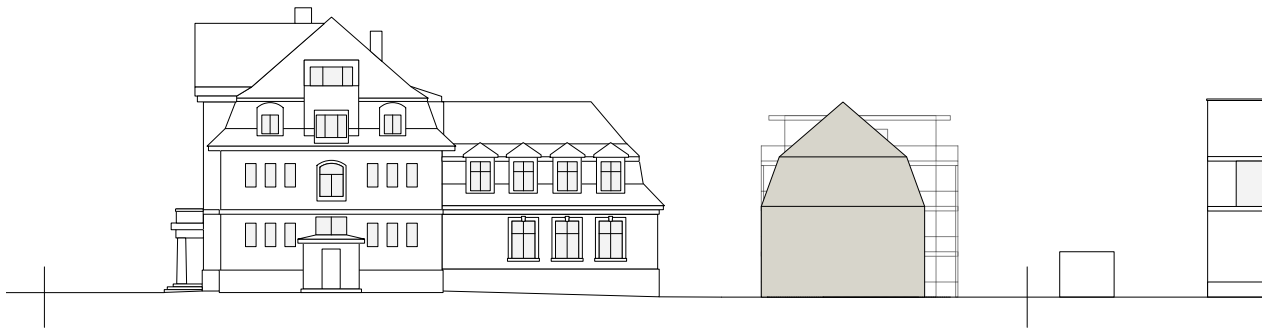
- Aufheben bestehender Treppenabgang
- Neuer Zugang Keller über Erschliessung Neubau, mit Treppe und Lift



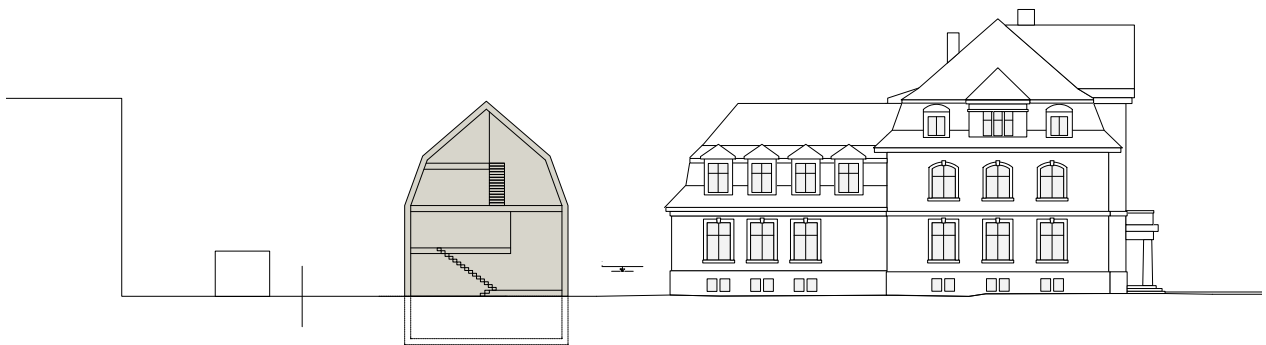
5.6 ANSICHTEN UND SCHNITTE ERGÄNZUNGSBAU

Die dargestellten Schnitte durch das Volumen zeigen den engen Bezug zum Bestandesbau. Durch die gewählte Volumetrie und die präzise Setzung wird ein starkes Ensemble geschaffen. Die räumliche Nähe zum Bestand ermöglicht das Abrücken vom Heinrich und bietet die Möglichkeit einen attraktiven Zwischenraum mit privaten Gärten, Velo PPs und Zugang zum Parking zu schaffen.

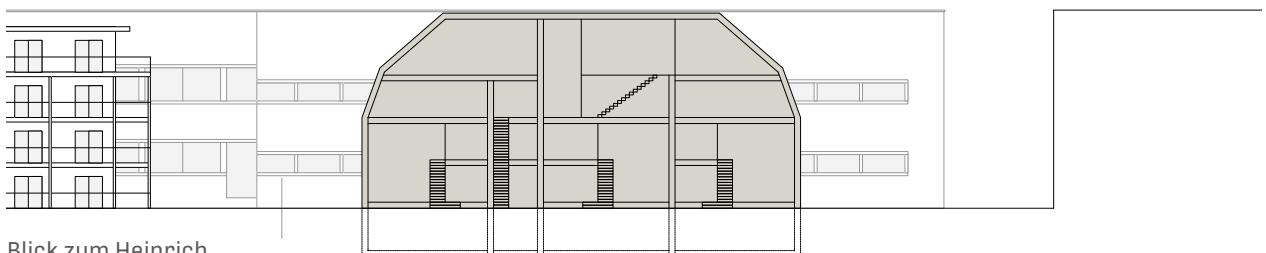
Im Ergänzungsbau findet durch das Spiel mit der Geschossigkeit und der möglichen Abbildung der überhöhten Räume in der Fassade eine vertiefte Auseinandersetzung mit der klaren Fassadengliederung des Bestandes statt.



Blick zum Park



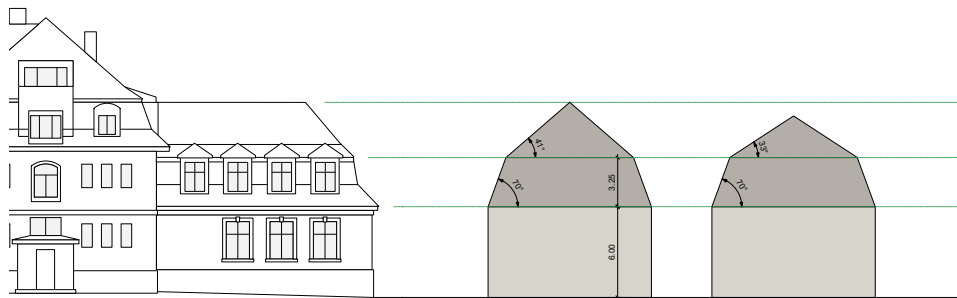
Blick vom Park



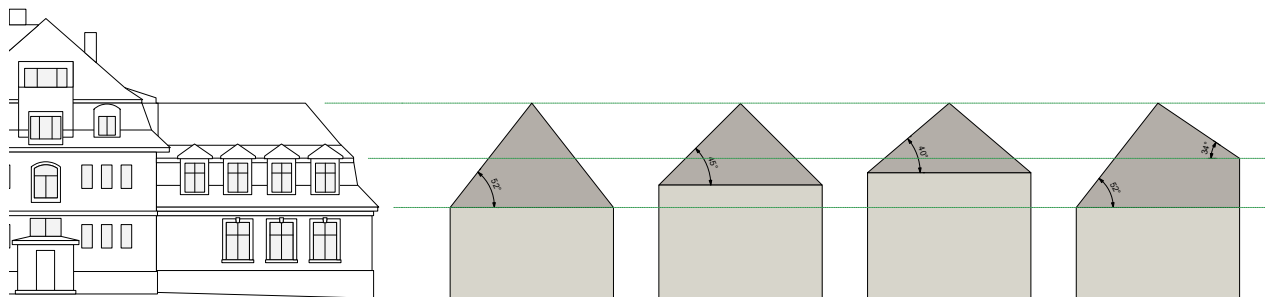
Blick zum Heinrich

5.7 VARIANTENSTUDIE DACHFORMEN

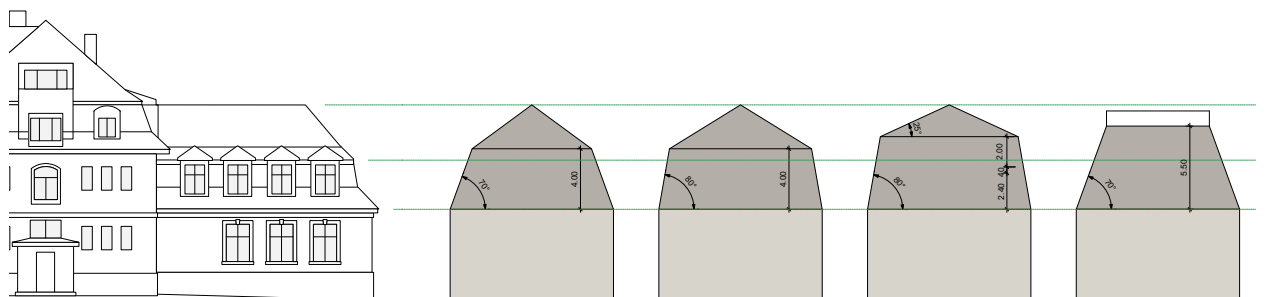
Die abgebildeten Schnitte zeigen das mögliche Spektrum der Dachformen auf, ohne eine genauere Bewertung. Die Entwicklung und Präzisierung der Dachform ist Aufgabe des Architekturprojektes, welches zum Ziel hat, ein stimmiges Ensemble zu schaffen, das gleichermassen ein zeitgenössische Antwort und einen respektvollen Umgang mit dem Bestand aufzeigt.



Anlehnung an Bestandesbau.



Steildachvarianten



Mansardenvarianten

5.8 REFERENZEN UND BEISPIELE

In den Referenzbildern auf den folgenden zwei Seiten werden mögliche Ansätze zum Umgang mit den erkannten Fragestellungen thematisiert und die projektspezifischen Umsetzungen dargestellt. Die Bilder sind als Ideen, nicht als Lösung gedacht.



Auflösen Dach-/ Wandmaterial
Sorgfältige und differenzierte Detaillierung der Fensteröffnungen



Neuinterpretation REFH
Schottenbauweise und feingliedrige Detaillierung



Weiterbauen.
Gleiche Form/ Details, andere Materialisierung/Farbigkeit



Mehrfamilienhäuser mit Mansardendächern, um Hof gruppiert
Ruhiges und wohlproportioniertes Erscheinungsbild



Asymmetrische Dachgestaltung, Fassade nimmt Bezug auf umliegende Bebauung



Ruhige Fassade, Spiel mit Materialien und Durchsichten



Freie Interpretation Mansardendach,
Öffentliche Nutzung Erdgeschoss ablesbar.



Strenge und präzise detaillierte Neuinterpretation
des Mansardendaches



Dachhaut wird zur Fassade (Allover), in der Umsetzung
werden die Schwierigkeiten der Idee sichtbar



Überhohe (Aussen-) Räume und Durchsichten
schaffen Weite



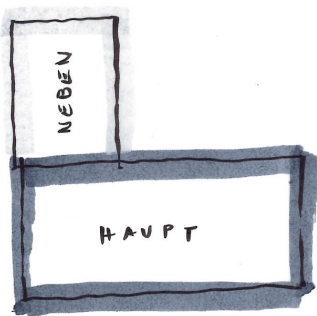
Überhohe / zweigeschossige Räume x
Grosszügigkeit und viel Licht



Fragmentierung Dach, Spiel mit der Geschossigkeit
Guter Aussenraum muss nicht Ziergarten sein

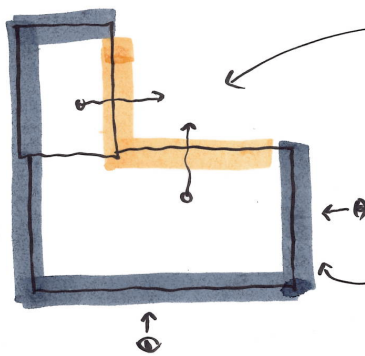
6. UMGANG MIT DEM BESTAND

6.1 PRINZIPIEN BESTANDESBAU



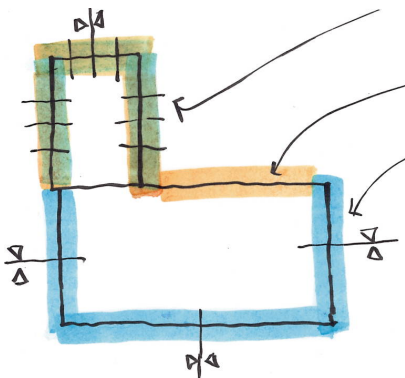
Volumen mit Hauptbau und Anbau

Deutliche Hierarchie der beiden Volumen. Bewusstes absetzen des „Anbaus“ obwohl zeitgleich erbaut.



Volumen mit repräsentativer Hülle und durchlässiger Hülle

Strenge der Fassade wird im Hof etwas aufgelöst. Prinzip bei Interventionen in der Fassade aufnehmen. Nutzung ist aussen ablesbar. Durchlässigkeit innen/aussen stärken.



Axialsymmetrische und rhythmisierte Fassade

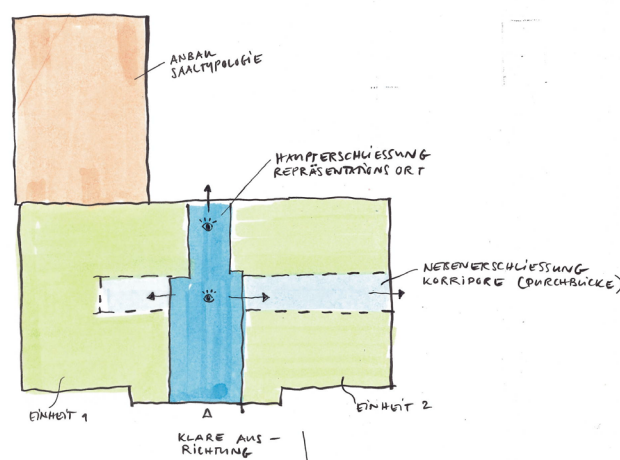
Interventionen an der Aussenhülle auf „Innenseite“ oder „Anbau“ beschränken. Prinzipien des Bestandes aufnehmen und weiterentwickeln.



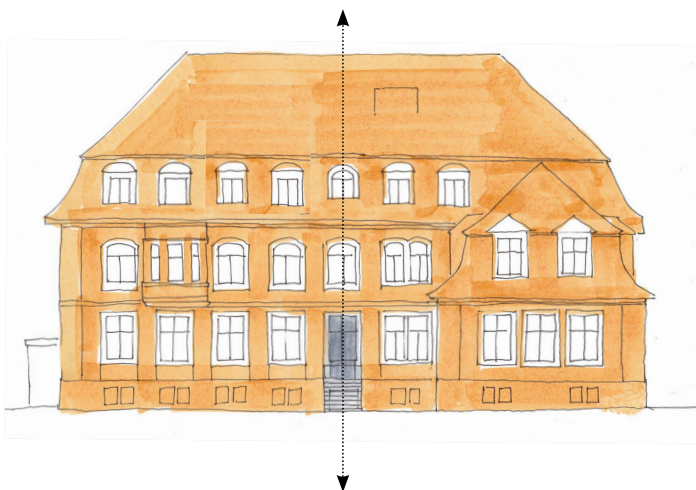
6.2 NUTZUNG BESTANDESBAU

Eingriffe in den Bestand erfolgen auf der Grundlage des erarbeiteten Berichtes zum Schutzzumfang. Bei einer Umnutzung in Wohnraum sind Themen wie die zusätzliche Belichtung im Dach, die Aufteilung in Wohnungen mit sinnvollen Grundrissen, die Erschliessung des Saalanbaus sowie der Zugang zum gemeinschaftlich genutzten Hof, vertieft zu bearbeiten.

Mit der heute bestehenden Grundrisstypologie lässt sich Wohn- oder auch Büronutzungen im Bestand realisieren. Für beide Nutzungen ist der direkte Hofzugang von grosser Bedeutung. Der Saalanbau lässt sich zudem mit Duplexwohnungen und Zugängen vom Hof als solitärer Wohnbau nutzen.



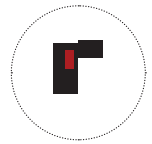
Prinzipien des Bestandes erhalten: Grosszügige und repräsentative Erschliessung und durchlässige Korridore.



Der Hofzugang im Hauptbau in der Erschliessungsachse wird ein fassadenprägendes Element. Durch die Wiederherstellung der ursprünglichen Gestaltung der Lukarnen, wird die Achse wieder zusätzlich betont.



Zwei Zugänge zum Hof im Saalanbau des Bestandes beleben den gemeinsamen Hof und ermöglichen eine solitäre Wohnnutzung des Anbaus.



6.2 PRINZIPIEN DACHAUSBAU

Heute zeigt sich die Dachfläche zum Hof eher ungeordnet. Durch eine Vielzahl von neuen Eingriffen wie unterschiedliche Lukarnen, Dachfenster, Liftüberfahrt und weitere Aufbauten, wirkt die Dachfläche nicht zufriedenstellend.

Situation Heute



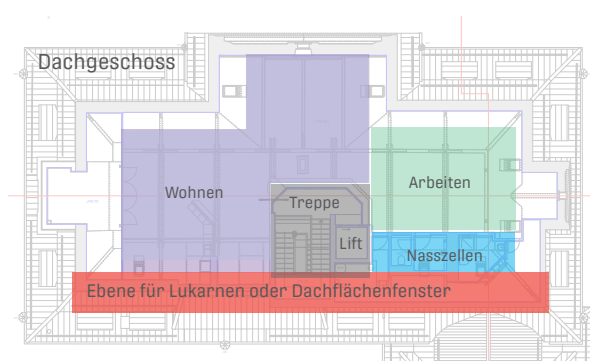
Situation historisch



Bei Eingriffen im Dach ist eine Wiederherstellung des historischen Zustandes anzustreben. Dacheingriffe sind nur auf der Hofseite denkbar, sie sollen sich an der strengen regelmässigen Ordnung der Fassade orientieren. Eine Verbesserung des Gesamtbildes ist anzustreben.

Die Wohnnutzung im Dachgeschoss ist nur in Teilbereichen umsetzbar (Belichtung). Die Räume würden sich aber bspw. als Wohnatelier eignen.

Beispiele für zurückhaltende Befensterung in der Dachfläche





6.3 VARIANTEN BELICHTUNG DACHGESCHOSS



Zweite Reihe Ochsenauge, dritte Reihe Dachflächenfenster, stark rhythmisiert, ohne Lift. Rückbau/ Vereinheitlichung bestehende Lukarnen im Mansardengeschoss



Zweite Lukarnenreihe, stark rhythmisiert, ohne Lift Rückbau/ Vereinheitlichung bestehende Lukarnen im Mansardengeschoss



Zweite Lukarnenreihe, mit Lift. Rückbau/ Vereinheitlichung bestehende Lukarnen Mansardengeschoss



Lamellenfenster/ Oblichtband z.B. Strebler oder anderes hochwertiges Dachflächenfenster, Belichtung ganzer Dachraum, Lift beibehalten. Rückbau/ Vereinheitlichung bestehende Lukarnen Mansardengeschoss



Lamellenfenster z.B. Stebler, Belichtung Wohnraum, mit Lift. Rückbau/ Vereinheitlichung bestehende Lukarnen Mansardengeschoss



Zustand heute.

7. FAZIT

Die Aufwertung und Entwicklung der brachliegenden Wiesen- und Parkierungsfläche auf der Rückseite des geschützten Verwaltungsgebäudes schafft nicht nur zusätzlichen Wohnraum, sondern auch einen erheblichen Mehrwert für das geschützte Gebäude und das gesamte Quartier.

Das Areal der Spinnerei Kunz zeichnet sich in der Vergangenheit durch ständige Veränderungen aus. Während des Betriebs der Spinnerei kamen fortlaufend neue Gebäude hinzu, alte wurden abgerissen und Strassen und Wege den geänderten Bedürfnissen angepasst. Diese scheinbar planlose Umgestaltung fand auch nach dem Ende der Spinnerei ihre Fortsetzung, wie der Teilabbruch des Heinrichs, die neue Spinnereistrasse und der daraus folgenden Verkleinerung des Gartens. Dies hatte Einfluss auf die heutige räumliche Erscheinung. Mit dem vorliegenden Richtprojekt wird eine Klärung und Ordnung der Situation angestrebt.

Die Analyse des Bestandes und der Umgebung hat gezeigt, dass der Betrachtungsperimeter nicht an der Parzellengrenze endet, sondern bis zu den Fassaden der umliegenden Bauten reicht. So wird der Strassenraum der Spinnereistrasse miteinbezogen und durch den neuen Fussweg und die schattenspenden Baumreihen aufgewertet und schafft Raum für Begegnungen. zugleich definiert der Baumkörper den Übergang vom öffentlichen Strassenraum zum privaten Hof. Zum Parkhaus Heinrich hin soll die unspezifische Raumwirkung überarbeitet und ein neuer klarer und attraktiver Zugangsbereich zum Parkhaus mit zusätzlichen Velo-PPs geschaffen werden.

Der heute unattraktive rückwärtige Bereich des Verwaltungsgebäudes kann durch einen Neubau ortsbaulich geklärt und aufgewertet werden. Das neue Volumen ordnet sich in die Orthogonalität der Spinnereigebäude ein und nimmt auf die Abmessungen des Verwaltungsgebäudes Bezug. Das so entstehende Ensemble schafft ein starkes räumliches und architektonisches Zusammenspiel zwischen Alt und Neu.

Der Bestand erhält durch Treppen neu einen Zugang zum Hof, welcher er sich mit dem Ergänzungsbau teilt. Die Nutzung und Gestaltung des Bereiches sind aufeinander abgestimmt. In den Randbereichen gibt es Raum für privates Gartenmobiliar und im Zentrum einen Hofbaum mit Rasenfläche zum Verweilen und Spielen. Der Ergänzungsbau wird primär über den Hof erschlossen. Er bildet eine attraktive Adressierung für den Ergänzungsbau und eine Aufwertung für die Villa.

Mögliche Massnahmen im Bestand sollen Bezug auf den Bericht zur Schutzwürdigkeit nehmen wie auch auf die Empfehlungen aus diesem Bericht. So soll sich zum Beispiel eine neue Nutzung in die Grundrisstypologie einfügen (zentrale Erschliessung, repräsentative Mittelkorridore, grosse und hohe Räume). Bei der Umnutzung des Daches sollte die heutige Vielfältigkeit der Lukarrentypen geklärt und allenfalls harmonisiert werden. Grundsätzlich ist eine zusätzliche Belichtung des Dachgeschosses möglich.

In der Bearbeitung des Richtprojektes zeigte sich, dass die Schaffung eines Ensembles zentral ist, dies gelingt jedoch nur, wenn sorgfältig auf den Bestand reagiert wird.

Die Gestaltung des Ergänzungsbaus übernimmt wichtige Themen des Bestandes, nicht 1:1, sondern in einer Interpretation von architektonischen Komponenten wie Geschossigkeit, Fassadengliederung, Fenster, Dachform, Materialisierung, Gebäudeausdruck und Wohnungstypologie. Für eine architektonisch hochstehende und zeitgemässe Umsetzung dieser und weiterer Themen, wie der Integration des Kellerabgangs inkl. Lift, erneuerbare Energien, braucht es eine vertiefte Auseinandersetzung. Die Rahmenbedingungen und Spielregeln dazu sind in der SNV des rev. GP zu definieren.

IMPRESSUM

DATUM

Vorabzug präsentiert in der Baukommission
der Gemeinde Windisch am 19.03.2025.
Übergabe der Endversion am 1.07.2025 an
die Auftraggeberin.

AUFTRAGGEBERIN

Münstergasse Zürich AG, Jürg Tandler

Vertreten durch:
bau construct services ag
Küsnachterstrasse 38
8126 Zumikon

AUFTRAGNEHMERIN

K A KARO - Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH
R O Museumstrasse 9, 200 Brugg
Samuel Flükiger, Silja Dietiker, Salome Ritschard
mail@k-aro.ch, www.k-aro.ch

ARBEITSGRUPPE IN DEN WORKSHOPS

- Reto Candinas, Gemeinderat Ressort Hochbau
- Roland Schneider, Leiter Planung und Bau
- Ruggero Tropeano Arch. ETH SIA BSA, Fachexperte
- Samuel Flükiger, KARO
- Silja Dietiker, KARO
- Salome Ritschard, KARO
- Claudio Gianesi, bau construct, Bauherrenberater
- Jürg Tandler, Münstergasse Zürich AG (Eigentümer)

