

**Zeitschrift:** Brugger Neujahrsblätter  
**Herausgeber:** Kulturgesellschaft des Bezirks Brugg  
**Band:** 132 (2022)

**Artikel:** Vom grössten Schweizer Industrieareal zum attraktiven, lebensfrohen Wohnquartier  
**Autor:** Jeker, Rolf E.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-976579>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 08.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

**Kunzareal**  
Kunzwerk, Windisch  
(Bild: Hiag AG)









# Vom grössten Schweizer Industrieareal zum attraktiven, lebensfrohen Wohnquartier

Text Rolf E. Jeker

Das «Kunzareal» im Unterdorf Windisch ist vom Industriequartier zur attraktiven Wohnsiedlung geworden. Zum lebendigen Quartierleben trugen bauliche Veränderungen ebenso bei wie gesellschaftliche Entwicklungen.

1828 erhielt Heinrich Kunz die Konzession zur Wassernutzung der Reuss. 1829 wurde in Windisch die Spinnerei 1 gebaut, 1835 die zweite Fabrik, und 1837 entstand das erste Kosthaus. 1865 wurde die Spinnerei 3 gebaut, welche hoch automatisiert 40 000 Spindeln Einzug gab. Um 1900 beschäftigte sie bis zu 2000 Angestellte.

1912 wurde die Spinnerei an den deutschen Industriekonzern *W. Wolf & Söhne* aus Stuttgart verkauft. 1941 übernahm *Oerlikon Bührle* das Areal. Die Herren Rolf Fuchs, Hans-Peter Keller und Alex Reinhart, Inhaber der *Otex AG*, erwarben wiederum vom Konzern *Oerlikon Bührle* die betriebsnotwendigen Gebäude. Sie verkauften die Maschinen später nach Bangkok und wollten mit ihrer Firma als Entwickler das Areal neu gestalten. So entstanden unter anderem das Rekrutierungszentrum der Armee und der Technopark für Start-up-Firmen. Als Zwischennutzung wurden Räume für Kleinbetriebe, Künstlerinnen und Künstler in der *Feinspinnerei* und anderen Gebäuden vermietet.

Für die Inhaber der *Otex AG* fand die Arealentwicklung einen Abschluss mit dem Verkauf der ältesten Spinnereigebäude beidseits des Reusskanals.

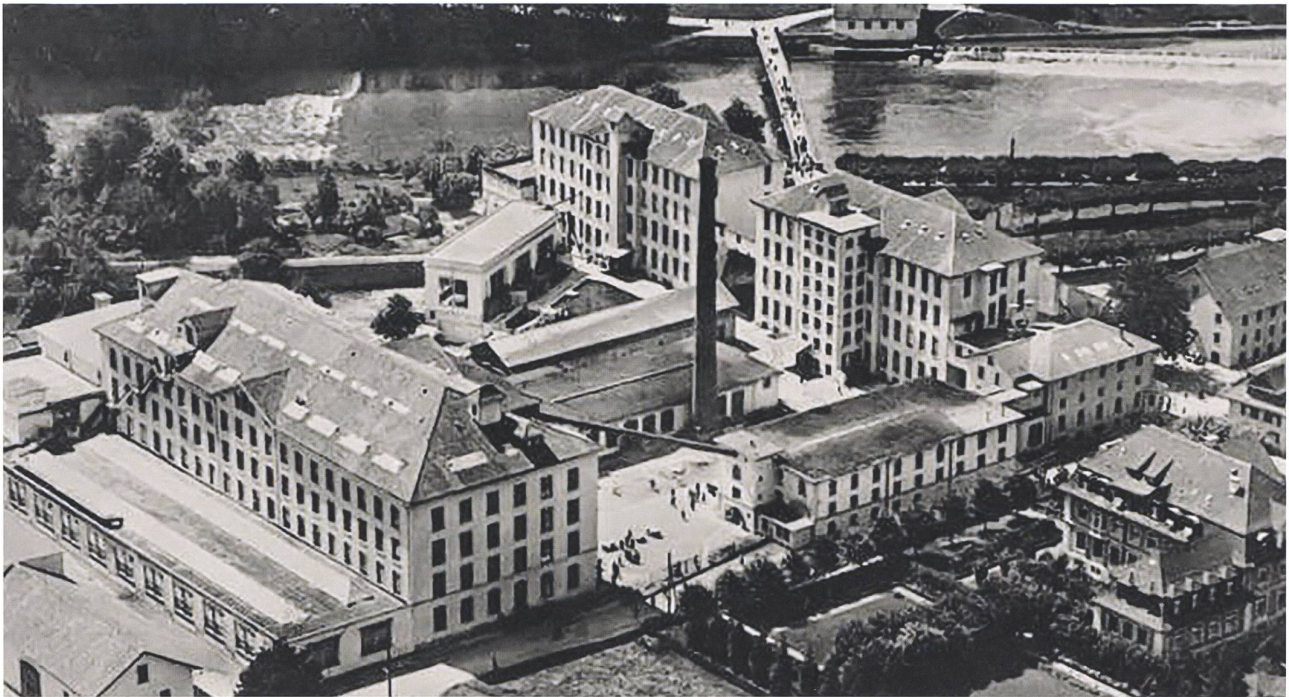
## Unterwindisch war immer schon speziell

Bis in die 60er-Jahre war die Spinnerei Kunz eine geschlossene Welt für sich – verbotenes Terrain. Die Fabrikarbeiter lebten in den *Kosthäusern* oder im nahen Umfeld. Bauaktivitäten in Unterwindisch gab es nur im *Chilefeld*, mit Einfamilienhäusern für die SBB und Wohnungen für Angestellte der Klinik Königsfelden.

In den 70er-Jahren begann die Firma Metron Reihenhäuser zu bauen, mit dem Ziel, sozialen Wohnungsbau zu betreiben und günstigen Wohnraum herzustellen.

Neue, jüngere soziale Gruppen von zeitbewegten Menschen (68ern) zogen ins Quartier.

Das Unterdorf war immer schon speziell, dennoch löste die Schliessung der Spinnerei bei der ansässigen Bevölkerung eine grosse Verunsicherung und Fragen aus. Wie wird Unterwindisch durch diese enorme Umnutzung verändert und beeinflusst? Und nun sollen im damaligen Arbeiterquartier mit sogenannten Lofts neue, trendige Wohnungen entstehen!



## Von der «Verbotenen Stadt» zum lebendigen Quartier

Der westliche Teil des Spinnereigeländes mit der Spinnerei 1 und 2, der Werkstatt, dem Gutmannshaus, dem Feuerwehrhaus und dem alten Schulhaus wurde an die Firma *Ehrat AG* verkauft. Den Rest des ganzen Kunzareals, ausser der Fabrikantenvilla und des Kraftwerks, erwarb zehn Jahre später die *HIAG*.

Wer hätte nach der Stilllegung des einst grössten Schweizer Industrieareals im Jahr 2000 gedacht, dass sich das «neue Kunzareal» zu einem unvergleichbaren Lebensraum entwickeln würde?

Mit der ersten Umnutzung der denkmalgeschützten Bauten der *Alten Spinnerei* wurde der Startpunkt gesetzt. Der Unternehmer Markus Ehrat übernahm bereits 1999 die Zwillingshäuser der Spinnerei mit der Werkstatt/Schlosserei, das Gutmannshaus, das Feuerwehrhaus, das Spinnerei-Schulhaus und einen Anteil der Halbinsel zwischen Reuss und Kanal. Ein Novum im Aargau: Es wurden sogenannte Loft-Einheiten im Edelrohnbau gebaut. Die Lofts verfügten über

einen Ausbau mit Unterlagsboden, abgehängte Gipsdecken sowie eine komplette Infrastruktur (Anschluss für Heizung, Lüftung, Elektrizität und Telekommunikation). Die Eigentümer mussten für ihre individuellen Innenausbauten eine Baueingabe einreichen, die im vereinfachten Verfahren bearbeitet wurde.

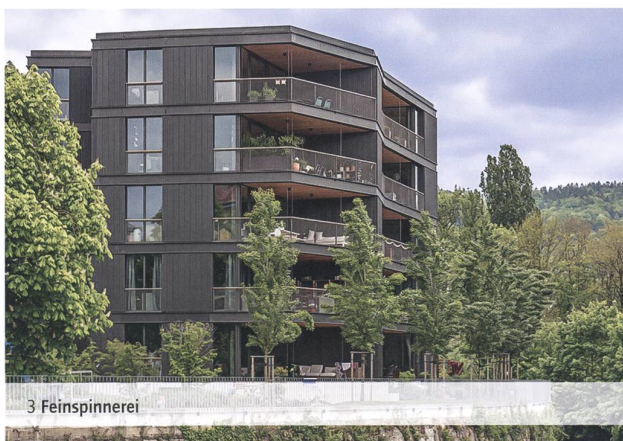
Die meisten der unterschiedlich grossen Wohnungen wurden verkauft, bevor die Umnutzung abgeschlossen war. Keine der 31 Wohnungen gleicht der andern. Das spiegelt die Individualität der hier wohnenden Menschen mit ihren unterschiedlichen Lebensgeschichten. Es besteht eine Eigentümergemeinschaft der einzelnen Wohnungsbesitzer, die auch die Nutzung der Freiraumflächen bestimmt. Die Eigentümer haben auch eine notariell beglaubigte Nutzniessung des ersten Teils der Reuss-Kanal-Insel.

## Ab 2012 wurde das Industrie-Kunzareal völlig verändert

Eine grosse Veränderung fand statt, als die *HIAG AG* im Jahr 2012 die restlichen Arealanteile von der *Otex AG* übernahm. Was die *HIAG* von der *Otex AG* nicht übernahm oder stehen liess,

Kunzareal  
(Bild: Hiag AG)









5 Spinnerei 3

ist der *Businesspark*, heute *Kunzwerk* genannt: das *Rekrutierungszentrum*, das heute der *Stiftung Faro* gehört, die historische *Elektrowerkstatt* mit Gewerbe und das sogenannte *Diesellokal* als kulturelles Begegnungszentrum. Die Firma *HIAG* organisierte Informationssitzungen, damit die Nachbarn laufend über den Stand der Bauentwicklung und deren Immissionen im Bild waren. An diesen Informationssitzungen entstanden weitere nachbarschaftliche Annäherungen. Die Veranstaltungen der *HIAG* zu neuen Projekten haben viele Menschen zusammengebracht und einen Austausch von Ideen zur Quartierentwicklung ausgelöst.

linke Seite oben  
Die denkmalgeschützten  
Zwillingshäuser der  
ehemaligen Spinnerei Kunz

diese Seite oben  
Abbruch der alten Gebäude  
(Bilder: Marcel Werren)

- 1 Es entstand die Überbauung «Stegbunt» mit 63 Eigentumswohnungen
- 2 Dann wurde die Überbauung «Spinnerkönig» mit 61 Mietwohnungen gebaut
- 3 Neben dem Reusskanal entstanden die 29 Eigentumswohnungen in der «Feinspinnerei»
- 4 Projekt «Kesselhaus»: Auf dem Dieselplatz-Garten ist per 2024 ein Neubau mit 24 Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen geplant. Im Erdgeschossbereich sind Gemeinschaftsräume vorgesehen
- 5 Die 50 Lofts im Edelrohnbau bestücken die «Spinnerei 3» (Bilder: Marcel Werren)





Kunzareal im Umbruch  
(Bild: Hiag AG)

nächste Seite  
Alte Spinnerei 1 + 2 während  
des Hochwassers, 2005

Ausstellung New York in der  
alten Spinnerei 3

Ausstellung Transform in der  
alten Spinnerei 3  
(Bilder: Rolf E. Jeker)

## Warum sich das Areal positiv entwickelt hat

Die Eigentümer oder Mieter in der *Alten Spinnerei*, im *Stegbünt* im *Spinnerkönig*, in der *Spinnerei 3*, in der *Feinspinnerei* oder in den ehemaligen *Kosthäusern* bilden heute eine individuelle, besondere Sinnesgemeinschaft.

### Lage

Die Lage des Kunzareals ist und bleibt einer der Hauptgründe dafür, dass sich verschiedenartige Neuzuzüger in Unterwindisch an der Reuss wohlfühlen. Das Areal liegt direkt beim Wasserschloss am südlichen Rand des Juras. Da strömt Wasser aus Aare, Reuss und Limmat zusammen. Das Gebiet gilt zudem als Auenlandschaft von nationaler Bedeutung.

### Hochwasser brachte Menschen zusammen

2005, als das Hochwasser die Häuser der *Alten Spinnerei* und der unteren Ländestrasse heimsuchte, entwickelte sich eine grosse Solidarität unter den Menschen in Unterwindisch. Unter anderem hat der Quartierverein seine Mitglieder aufgerufen, den «Neuen» in ihrer Not zu helfen. Wohnungen und Keller standen im Wasser. Die

Strom- und Trinkwasserzufuhr war nicht mehr intakt. Alle Bewohner der *Alten Spinnerei* mussten, unter Armee-Aufsicht, die Wohnungen verlassen. Bei den Aufräumarbeiten waren grosse Anstrengungen nötig. Immer wieder wurde von den verschonten Nachbarn im Unterdorf Hilfe angeboten: Essen, Waschen der Kleider, Wegschaufeln des Schlamms. Es dauerte Monate, bis der normale Alltag wieder eintrat. Aus dieser Solidarität entstanden freundschaftliche Beziehungen unter Neuzuzüglern und Alteingesessenen.

### Quartierverein Unterdorf bemüht sich um die Zusammengehörigkeit

Der 1963 gegründete Quartierverein Unterwindisch hat den Zweck, die öffentlichen Interessen der Einwohner des Unterdorfes Windisch wahrzunehmen und sich für diese einzusetzen sowie die Zusammengehörigkeit der Einwohner zu fördern. Der Vorstand bemüht sich, laufend über das Geschehen in Windisch zu informieren oder entsprechend einzuladen. Einer der wichtigsten Anlässe des Quartiervereins ist der Unterdorfmarkt, wo sich Menschen aus allen Schichten, Neuzuzüger und Alteingesessene, Junge und Alte treffen. Dadurch entstehen neue Netze.





## Viele Aktivitäten in Unterwindisch

Es gibt keinen Monat, in dem nicht irgend etwas läuft. Dies sind Gründe, warum die Bewohner sich im *Kunzareal* treffen und aktiv am Geschehen teilnehmen: ein interessantes, dynamisches Zusammenleben, das Gegenteil einer «Schlafstadt».

### «Netzwerk New York»

2010 entstand, vor der Umnutzung im obersten Stockwerk der leeren *Spinnerei 3*, eine erste grosse Ausstellung: *Netzwerk New York*.

Ein Teil der Ausstellung waren Aufführungen, Aktionen und vieles mehr. Diese Attraktionen wurden mehrheitlich mit Laienschauspielern der «Unterwindischer» durchgeführt. Die Ausstellung dauerte zwei Wochen und hatte einen grossen Besucherandrang.

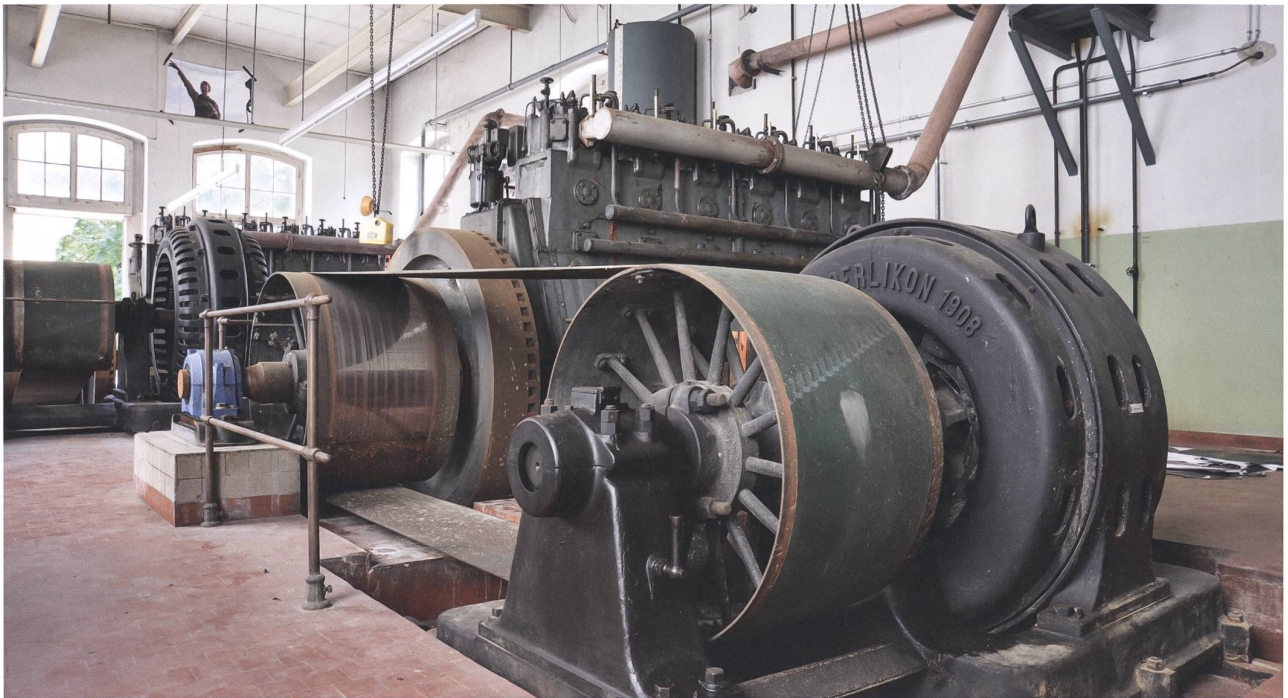


### «Transform»

Ein Kreis von lokal ansässigen Kunschtchaffenden packte 2012 eine letzte Chance zum Bespielen der alten Lagerhallen und Industriegebäude – mit einer Ausstellung unter dem Titel *Transform*. Diese stand unter stets wechselnden Bedingungen. Hallen wurden während der Vorbereitungs-







Diesellokal  
(Bild: Marcel Werren)

arbeiten laufend abgebrochen. Die Initianten wollten damit einerseits die Transformation eines geschichtsträchtigen Geländes aufzeigen – das bald zu einem neuen Quartier mit Hunderten von Bewohnern wird – und andererseits auf die morbid-charmanten Räumlichkeiten mit Kunst und Installationen reagieren.

#### «Diesellokal» wurde zum Treffpunkt

Während der *Transform*-Ausstellung war für die Besucher im Diesellokal eine Informations-Bar eingerichtet. Diese *Transform-Bar* war der Startschuss für das heutige Diesellokal. Aus dieser Idee heraus entstand der *Startverein Diesellokal*, welcher Veranstaltungen und vieles mehr organisiert. Die *HIAG* als Arealentwicklerin und Bauherrschaft für neue Wohnungen hat diese Idee eines Quartiertreffpunkts und Kulturlokals positiv aufgenommen und stellt das Diesellokal dem Verein kostenlos zur Verfügung.

#### «Dieselcafé»

Gleichzeitig mit dem *Diesel-Startverein* fiel der Startschuss des Samstagmorgen-Café-Treffs im *Dieselcafé*. Bei schlechtem Wetter trifft man sich im Lokal und bei schönem Wetter an der frischen

Luft unter bunten Sonnenschirmen. Auch heute noch übernehmen Freiwillige die Betreuung des Cafés. Ob Stammgäste oder frisch Eingezogene des *Kunzareals*: Alle geniessen das Ambiente beim angeregten Kaffeeklatsch.

Hier treffen Leute mit ihren Ideen und Erfahrungen zusammen, die Anlass für Neues geben.

#### «Badbar»

Sehr früh wurde im ehemaligen Wohlfahrtsgebäude das Badhaus der *Kunz-Spinnerei* bis zum heutigen Zeitpunkt für verschiedene Tätigkeiten genutzt. In diesem Raum des Badhauses sind eine Jugendspielgruppe, Antara-Training und Yoga heimisch. Und jeden letzten Freitag verwandelt sich der Raum abends in eine Bar mit Musik und Tanz.

#### Arbeiten im Kunzareal

Im Kunzwerk erlebt man die perfekte Symbiose von kreativer Atmosphäre und professioneller Infrastruktur. Durch die naturnahe und dennoch zentrale Lage mit guter Anbindung nach Baden, Zürich oder Basel ist es ein idealer Arbeitsstandort. Vom einzelnen Coworking-Arbeitsplatz bis hin zum Grossraumbüro finden Unternehmer





und Kreative im Kunzwerk die optimalen Voraussetzungen, um sich zu entfalten.

#### Theater «Hinz und Kunz»

Der Quartierverein Unterwindisch plante zu seinem 50-Jahr-Jubiläum ein grosses Theaterprojekt: das spezielle Kulturprojekt mit dem Namen *Hinz und Kunz*. Im Jahr 1800 arbeiteten 1900 Menschen von nah und fern in der Spinnerei von Heinrich Kunz in Unterwindisch – es werden 600 neue Bewohnerinnen und Bewohner in die umgebauten Fabrikationshallen der ehemaligen Spinnerei einziehen. Davon handelt *Hinz und Kunz*: Geschichte und Geschichten, der Alltag und Wandel eines Quartiers. Bereits vor dem Start des Theaters im Jahr 2014 waren sämtliche Aufführungen ausverkauft. 200 Teilnehmer (viele aus Unterwindisch) – davon 90 auf der Bühne – ermöglichten diesen grossen Erfolg. Das Theater spielte in Gruppen draussen im Quartier und drinnen im Diesellokal. Bis zum heutigen Tag treffen sich ehemalige Sängerinnen und Sänger des *Hinz und Kunz*-Theaters regelmässig zum Singen im Diesellokal. Auch hier sind viele zwischenmenschliche Beziehungen neu entstanden und vertieft worden.



Theater «Hinz und Kunz»  
im Diesellokal  
(Bild: Wolfgang Heiligendorf)

Schlittelweg auf der  
Ländestrasse  
(Bild: Rolf E. Jeker)

Spinnereimarkt im Diesellokal  
(Bild: Rolf E. Jeker)



#### Historische Grundlagen

- Max Baumann: *Geschichte von Windisch*, 1983.
- Markus Ehrat: *31 Lofts, Wohnen in der alten Spinnerei*, 2004.
- *Brugger Neujahrsblätter* 2003 (Artikel von Ueli Rüegg), 2015. (Artikel von Irene Wegmann), 2019 (Artikel von Rolf E. Jeker).
- Werner Bosshard: *Der «Spinnerkönig» Heinrich Kunz*, 2021.