

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design

Herausgeber: Hochparterre

Band: 28 (2015)

Heft: [16]: Alte Mauern, neue Orte

Artikel: Lust auf Loft

Autor: Simon, Axel

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-595483>

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: 18.02.2026

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

Lust auf Loft

Die Spinnerei im Reussknie wandelte sich von der verbotenen Stadt zum lebendigen Quartier. Lofts dieses Kalibers suchte man in der Schweiz bisher vergeblich.

Text:
Axel Simon

Das Buch liegt auf dem Nachttisch, die Bodylotion steht im Bad. Nur wohnt noch niemand in diesen eindrucksvollen, vier Meter hohen Räumen mit narbigen Holzbalkendecken und gegossenen Böden. «Staging» heisst das, wenn man eine Wohnung einrichtet und ausstaffiert, als wäre sie bewohnt. Auf das Kunzareal in Unterwindisch lädt HIAG Immobilien zu «Lofts, Drinks and Piano Sounds». Die achtzig Meter lange, gelb verputzte Spinnerei III ist die Hauptdarstellerin im Reussknie, wo sich die einstige Grossspinnerei zum gemischt genutzten Quartier gewandelt hat. Der Zürcher Architekt Adrian Streich hat das denkmalgeschützte Haus von 1864 bewohnbar gemacht. Er tauschte das flache Blechdach gegen ein neues Wohngeschoss und verlängerte das Haus anstelle des alten «Zwirners» mit einem Kopfbau, der auf das Wasser blickt. Die besondere Art der Darbietung entspricht dem besonderen Kaufangebot: Die fünfzig Lofts kann man im «Edelrohbau» erwerben, ausgebaut wird selbst – mit oder ohne Unterstützung der drei Architekten und Innenarchitektinnen, die für HIAG je ein Musterloft gestaltet haben. Das Buch auf dem Nachttisch ist übrigens die Dokumentation eines Entwurfssemesters an der Hochschule Luzern: Dreissig Studentinnen und Studenten der Innenarchitektur versuchten sich an der verzwickten Aufgabe, den 27 Meter dicken Fabrikbau umzunutzen. Die Lösung, in der man nun steht, ist so selbstverständlich, dass man sich blätternd fragt, wie es anders gehen könnten.

Industrieflair

Derjenige, der sich das «Staging» und die Zusammenarbeit mit den Studenten ausgedacht hat, ist Alex Römer. Wenn der 37-jährige Ökonom über das Kunzareal geht, spürt man etwas von der Euphorie, die das einst grösste Industriekonglomerat der Schweiz bei ihm ausgelöst hat. Es war das erste Areal, das HIAG Immobilien ins eigene Portfolio dazukaufte. Das junge Team von Arealentwicklern, das sich praktisch zeitgleich formiert hatte, begann sofort mit seiner Arbeit.

Zusammen mit dem Kunzareal erbte HIAG einen gültigen Gestaltungsplan. Eine Reihe von Firmen hatte sich schon im schönen Bürohaus am Eingang des Areals eingemietet, das Roland Rohn in den 1950er-Jahren als Produktionsgebäude für die Spinnerei errichtet hatte und das heute «Businesspark» heisst. Etwas später baute Rohn den Koloss einer Spinnereihalle, deren geschlossene Ziegelwand den östlichen Teil des Areals überragt. Die heutige Nutzung ahnt man von dieser Seite her kaum: Die vordere Hälfte wurde zu einem Parkhaus umgebaut, die hintere zu einem Rekrutierungszentrum der Schweizer Armee. Auch die Baubewilligung für die drei Wohninseln daneben erbe HIAG. Leicht verändert baute sie die 63 Eigentumswohnungen namens «Stegbünt» und verkaufte sie. Während Alex Römer von den ersten Taten nach der Übernahme berichtet, gehen wir die Spinnereistrasse hinunter. Nach dem Abriss jüngerer Verbindungsgebäuden durchquert sie

wieder das Areal von der einen Seite zur andern. Rund um das Portal herum ist es dicht und hart, wie zu alten Zeiten, nach Süden hin lockert es auf, wird parkartig. Grau hier, grün dort: eine Spannung, die die folgenden Bauprojekte noch gesteigert haben – immer mit Blick auf das, was den Ort bisher ausgemacht hat und was sich heute gut verkaufen lässt: das industrielle Flair.

Umbau und Neubau

2010 organisierten die Arealentwickler vier Architekturwettbewerbe mehr oder weniger parallel: einen zum Umbau der zentralen Spinnerei (den Adrian Streich gewann), einen zum Aussenraum des Areals (den Berchtold Lenzin Landschaftsarchitekten gewannen) und zwei für Neubauprojekte, von denen das eine, «Spinnerkönig» genannt, schon bezogen ist (gebaut von den Wettbewerbsiegern HLS Architekten). Sein Namenspate ist der Unternehmer Heinrich Kunz, der hier 1827 den Grundstein für sein Spinnerei-Imperium gelegt hatte. Der «Spinnerkönig» besteht aus drei Häusern, die zusammen mit der Spinnerei III einen Platz bilden. Obwohl sie, wie der aufgestockte Altbau, bis zu fünf Geschosse haben, sind sie wesentlich niedriger, denn ihre Etagen haben die üblichen Raumhöhen. Balkone prägen die Häuser; aus den 61 Mietwohnungen – den einzigen auf dem Areal – blicken die Bewohner auf die Flusslandschaft und die Juraausläufer. Bandfenster und Putz in warmem Grau greifen zwar nach der Stimmung der Umgebung, im Innern der Wohnungen ist diese jedoch viel eher zu spüren: Die tragenden Stützen und Balken, Wandscheiben und Decken sind aus Sichtbeton, der Rest ist weiss gestrichen. So entsteht eine Spannung zwischen Baustuktur und Ausbau, ähnlich derjenigen in der Spinnerei nebenan. Die Mieter wohnen hier nicht in einem wirklichen Loft, doch immerhin mit «loftartigem Touch», wie es HLS Architekten aus Zürich nennen.

Der Bau des zweiten Neubauprojekts startet im Herbst 2015: 29 Eigentumswohnungen, unmittelbar am Ufer des Spinnereikanals, der sich aus der nahen Reuss speist. Neben mächtigen Kastanien, die schon zu Zeiten Heinrich Kunz' ihre Schatten auf das Wasser warfen, stand bis vor einigen Jahren die zweigeschossige «Feinspinnerei». Der gleichnamige Ersatzneubau stammt von den Architekten Liechti Graf Zumsteg und Osterhage Riesen. Sein Bezug zur Vergangenheit des Ortes? Eine dunkle, gewellte Blechfassade, die laut den Architekten die Verbindung zu den Metallteilen der historischen Wehranlagen als Zeugen der frühen Industrialisierung sucht. Die Wohnungen fächern sich auf und folgen der engen Kurve des Reusskanals.

Prozess und Probleme

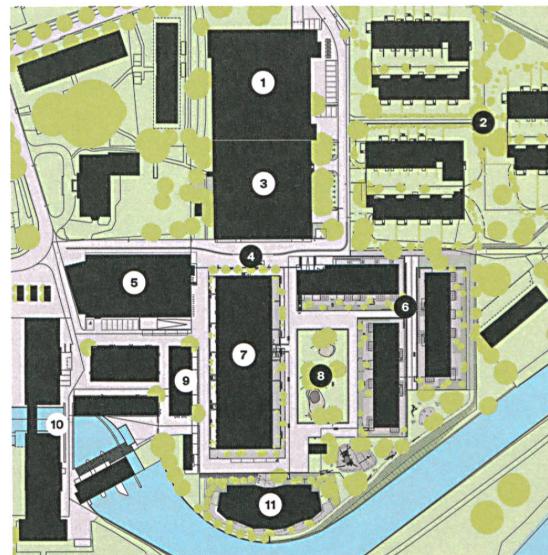
Fragt man den Arealentwickler nach den Problemen, die die Konversion des Kunzareals mit sich gebracht hat, scheint Römer selbst zu staunen: «Die 2011 gestellten Baugesuche gingen zügig durch», erinnert er sich. «Viele schwierige Diskussionen hatte man mit dem Gestaltungsplan schon vorher gelöst.» Zum Beispiel den Verkehr: Da Unterwindisch auf einer Halbinsel zwischen Aare und Reuss liegt, führt die einzige Zufahrt auf das Kunzareal über die Dorfstrasse. Zu den 450 Haushalten des →



Den Businesspark rechts auf dem Kunzareal nutzen zurzeit einige Firmen mit mehreren Dutzend Mitarbeitern.
In seinen Gebäuden hat es Potenzial für nochmal so viele.



Die zu Lofts umgenutzte Spinnerei III markiert das Zentrum des Kunzareals in Unterwindisch. Im Hintergrund die als Parkhaus genutzte Spinnereihalle, links der Businesspark.



- Kunzareal, Windisch AG**
- 1 Rekrutierungszentrum
 - 2 Wohnüberbauung Stegbünt
 - 3 Parkhaus
 - 4 Heinrich-Kunz-Platz
 - 5 Businesspark
 - 6 Wohnüberbauung <Spinnerkönig>
 - 7 Wohnhaus Spinnerei III
 - 8 Quartierplatz
 - 9 Diesellokal
 - 10 Spinnerei I und II (Lofts)
 - 11 Wohnhaus <Feinspinnerei>



Das «Diesellokal» überliess HIAG einem Verein für nachbarschaftliche Aktivitäten.



Wohnen in der Spinnerei III links und im «Spinnerkönig» rechts.

→ Quartiers kommen mit dem Wandel nun über zweihundert neue hinzu, plus die Menschen, die hier arbeiten. Eine neue Nutzung mit hohem Verkehrsaufkommen kam nicht infrage, und man einigte sich auf eine Obergrenze von 1300 Autofahrten pro Tag. «Für den Kanton Aargau ist das schon etwas speziell», sagt Römer schmunzelnd. Die Fahrten werden individuell erfasst. Ist das Kontingent überschritten, werden die Vielfahrer zur Kasse gebeten. Berechnungen zufolge wird das aber nicht der Fall sein.

Ein weiteres Problem war das Hochwasser. «Das Wasser ist hier Segen und Fluch», sagt Römer, als wir über den neu angelegten, niedrigen Damm am Spinnereikanal entlangspazieren. Junge Weiden, Pappeln und Eschen bilden Gruppen, und Holzstrünke laden als Sitzgelegenheiten dazu ein, die Enten auf dem Kanal zu beobachten. Spielgeräte in Ufernähe widmen sich dem Thema Strandgut. Seit den Überschwemmungen von 2005 und 2007 stand ein Teil von Unterwindisch im Gefahrenkataster. Die Nähe von Reuss und Aare sorgt für eine einzigartige Stimmung und erzeugt Strom, aber sie kann auch gefährlich werden. Die Tiefgarage unter dem «Spinnerkönig» verfügt über eine dichte Wanne, denn bei hohem Grundwasser liegt sie einen Meter unter Wasser. Mit der Umgebungsgestaltung schützte HIAG das Kunzareal vor Hochwasser – laut Statistik für die nächsten 300 Jahre –, und es wurde aus dem Gefahrenkataster gelöscht.

Der Quartierplatz über der Tiefgarage ist eher ein Quartierpark: Kinder spielen in einer bewegten Landschaft aus Waldföhren und Gleditschien, Sand und Kies, schrundigen Kunststeininformationen und Holzhängematten. Laut Gestaltungsplan könnte hier auch ein Wohnhaus stehen, doch die Bauherrin verzichtete darauf, vor allem um den anderen Häusern mehr Luft zu geben. Das industrielle Flair verstärken würde ein harter Platz, wie ihn viele Landschaftsarchitekten im Wettbewerb vorgeschlagen haben. Der wäre jedoch sehr gross, und zum heutigen Wohnen gehört Grün, zumal wenn man in der Peripherie lebt und nicht im Zentrum von Zürich, Basel oder Bern. Beim Eingang zum Areal, wo die einstige Härte und Dichte weiterlebt, ist die ehemalige Elektrowerkstatt am Wasser

Chronologie des Kunzareals

1827 baute der Zürcher Industrielle Heinrich Kunz in Windisch AG eine Spinnerei, die zusammen mit Standorten im Zürcher Oberland zu seinem stetig wachsenden Spinnerei-Imperium gehörte. Die Spinnerei in Windisch war um 1900 mit über 1500 Arbeitern und Arbeitern das grösste Industrieareal der Schweiz. Nach verschiedenen Eigentümerwechseln übernahm das Industrieunternehmen Oerlikon-Bührle 1941 die Kunz-Gruppe und damit auch den Standort Windisch. 1997 kaufte das Textilunternehmen Otex die Firma, im Jahr 2000 schlossen sich die Tore in Windisch endgültig. Otex beauftragte die Planungsbüros Metron und Atelier WW mit einem Gestaltungsplan, der 2007 bewilligt wurde. Bevor das Unternehmen sein Areal an HIAG übergab, verkaufte es drei Gebäude: die Fabrikantenvilla, das Wasserkraftwerk – das heute für die Axpo noch immer Strom produziert – und den denkmalgeschützten Zwillingsbau der Spinnerei I und II, den der Unternehmer Markus Ehrat 2002 zu Lofts umgebaut hat. Das gesamte Ensemble der Spinnerei Kunz steht unter kantonalem Umgebungsschutz.

Teil des «Businessparks». Der Parkplatz davor hat laut den Entwicklern Potenzial: Zunächst bleibt er Aussenraum, kann aber auch Standort eines neuen Bürohauses werden.

Initiativer Quartierverein

Vor der geschlämmt Brandwand des einstigen Fabriklokossen warten Menschen auf den Bus nach Brugg. Das Herz des neuen Kunzareals heisst Heinrich-Kunz-Platz. Alex Römer ist die Freude anzusehen, dass hier nun Leben eingezogen ist. Ein Plakat weist auf den «Spinnereimarkt» hin, der demnächst hier stattfindet. «Eine Initiative vom Quartier», erklärt der Entwickler. Der Quartierverein sei fast schon Teil des Entwicklungsteams gewesen, beschreibt Römer den guten Kontakt. Immer am Samstagmorgen gäbe es das «Diesel-Café», zudem würden hier Ausstellungen, WM-Bars und vieles mehr organisiert. Das «Diesellokal», eine hübsche, kleine Halle gleich neben der Spinnerei, stellt HIAG einem Startverein zur Verfügung. Das Wasserkraftwerk, das daneben rauscht, verkauft der Vorbesitzer, ebenso die Fabrikantenvilla links der Einfahrt.

Unterwindisch hat seine Spinnerei zurück. In den letzten Jahren wuchs das Kunzareal zu einem Teil des Quartiers heran und ist nicht mehr die verbotene Stadt, die es einmal war. Trotzdem steht das Industrielle wieder hoch im Kurs. Was früher für harte Arbeit, Luftverschmutzung und Ausbeutung stand, nimmt heute einen wichtigen Platz im Werben um Käufer und Mieter solcher Orte ein. Römer denkt nach. Er sei sich nicht sicher, wie viele Mieter des «Spinnerkönigs» die industriellen Anspielungen der Architektur schätzen würden. «Beim Eigentum vermarkten wir das Industrielle allerdings bewusst.» Die speziellste Zielgruppe sei dabei sicher diejenige der Spinnereilofts mit ihren ungewöhnlichen Zuschnitten und Dimensionen. Auch hier seien fast alle Einheiten verkauft. Für die Spinnerei III gab es ein Vorbild gleich bei der Zufahrt zum Areal: 2002 kaufte der Unternehmer Markus Ehrat den denkmalgeschützten Zwillingsbau der Spinnerei I und II und baute ihn zu Lofts um. Römer sagt: «Die Verbindung von Loft und Rohbau, so wie sie Ehrat umgesetzt hat, hat auch unsere Planungen inspiriert.»

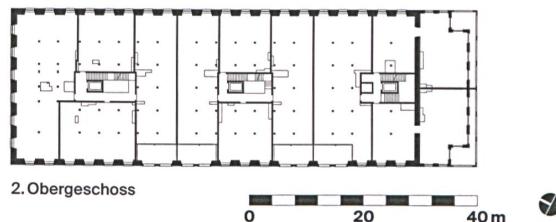
Spinnerei III: Grösser wohnen

Die Spinnerei III bildet als markanter Quader mit fünf Geschossen das Zentrum des Kunzareals. Das Gebäude aus dem Jahr 1864 steht unter kommunalem Denkmalschutz, weshalb die Planung in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den kantonalen Behörden erfolgte. Der Rückbau von Erweiterungen und Anbauten legte den Baukörper wieder frei. Die Fassaden aus verputztem Kalkstein sind durch klare Fensterreihen gegliedert. Das flache Blechdach tauschte man gegen ein Wohngeschoß und gab dem Haus so die Höhe wieder, die es mit seinem einst abgebrannten Satteldach ursprünglich gehabt hatte. Im Süden ersetzt ein neuer Anbau den alten «Zwirner» und erweitert das Gebäude um drei Fensterachsen. Der Anbau aus Sichtbeton verschmilzt volumetrisch mit dem Bestand und nimmt dessen Fassadenrhythmus auf, ist aber in Struktur, Textur und Material eigenständig. Seine Raumhöhen von 2,88 Metern ermöglichen zwei Geschosse mehr gegenüber dem Altbau mit vier Meter hohen Räumen.

In der Spinnerei III entstanden fünfzig Lofts, zehn davon als Maisonettes. Sie sind zwischen 100 und 250 Quadratmeter gross. Manche dehnen sich übereck aus, andere über die ganze Tiefe des Gebäudes, und fast alle verfügen über eine Terrasse oder eine Loggia. Sie werden als Stockwerkeigentum im «Edelrohbau» verkauft, der Ausbau der Wohnungen erfolgt also grundsätzlich durch den Käufer selbst. Die Lofts im Süden des Gebäudes liegen im Alt- und im Anbau und haben damit unterschiedlich hohe Wohnräume. Die verwendeten Materialien im Innern orientieren sich an der ehemaligen Nutzung. Während man die alten Holzbalken sichtbar belassen konnte, mussten die filigranen Stahlstützen aus Gründen des Brandschutzes verkleidet werden. Eine grosse Erschliessungshalle verbindet im Erdgeschoss drei neue Treppenhäuser aus Beton und den Verbindungsgang zur Tiefgarage des bereits bezogenen «Spinnerkönigs».



Vier Meter hohes Loft in der Spinnerei III, ausgebaut von Adrian Streich Architekten.



Der südliche Anbau hat sieben Geschosse, der aufgestockte Altbau fünf.

Umnutzung Spinnerei III, 2014

Spinnereistrasse 6,
Windisch AG
Bauherrschaft: HIAG
Immobilien, Zürich
Architektur: Adrian Streich
Architekten, Zürich
Mitarbeit: Silvia Ackermann, Andreas Fankhauser, René Koch, Tobias Lindenmann, Bryan Pfister, Maike Roth, Iris Schillaci, Adrian Streich
Auftragsart: Wettbewerb auf Einladung, 2010
Totalunternehmer:
Implenia Schweiz, Bern
Bauingenieure:
APT Ingenieure, Zürich



Stütze, Balken und Decke aus Beton bilden ein Tragsystem.
Es lässt den freien Einbau der Räume zu.



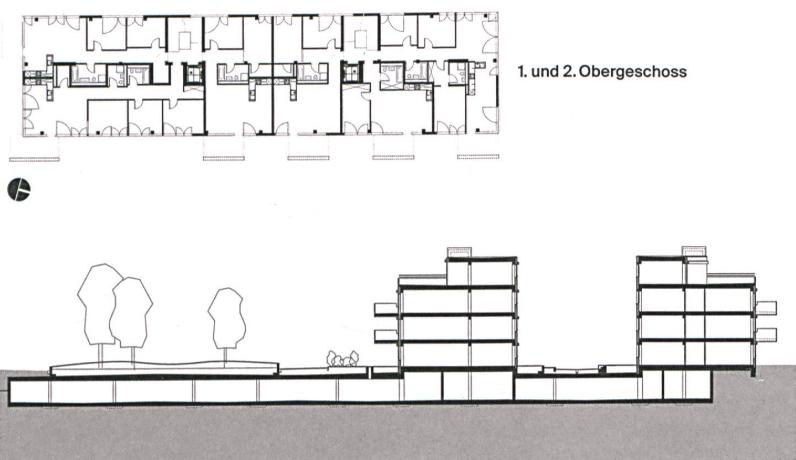
Das geübte Auge sieht: Die Fassaden tragen nicht.

**Wohnüberbauung
«Spinnerkönig», 2014**
Spinnereistrasse 10, 12, 14,
Windisch AG
Bauherrschaft: HIAG
Immobilien, Zürich
Architektur: Hauenstein
La Roche Schedler Architekten, Zürich
Mitarbeit: Matthias Hauenstein, Andreas La Roche, Daniel Schedler, Friederike Wisler, Marco Correani
Auftragsart: Wettbewerb auf Einladung, 2010
Totalunternehmer:
Implenia Schweiz, Bern
Landschaftsarchitektur: Berchtold Lenzin, Zürich
Bauingenieure: Henauer Gugler Ingenieure und Planer, Zürich
Holzbauingenieure:
Timbatec Holzbauingenieure, Thun BE

«Spinnerkönig»: Innere Werte

Wo heute die drei Wohnhäuser des «Spinnerkönigs» stehen, standen früher eingeschossige Lagerschuppen. Anstelle des grünen Quartierplatzes sah der Wettbewerb noch ein weiteres Haus vor. Dessen Wegfall verschiebt das Gewicht der Anlage: Die Fassade des Hauses ist seiner Lage am Platz nicht angemessen. Die Position der Häuser und ihre Abmessungen gab der Gestaltungsplan vor. Die beiden nebeneinanderliegenden Zeilen erschliesst eine Gasse dazwischen. Wenige Treppenhäuser organisieren die Häuser effizient. Manche Wohnungen im Erdgeschoss werden als Reihenhäuser direkt von aussen erschlossen. Gegenüber dem schlammfarbenen Putz der Obergeschosse setzt sich das leuchtende Grün des Sockels ab, Treppenhäuser und Tiefgarage sind in einem frischen Gelb gestrichen.

Mehr als üblich dachten die Architekten ihre Bauten von innen heraus. Eine kräftige Tragstruktur macht aus konventionellen Wohnungen spezielle: Dicke Betonstützen tragen Unterzüge und Decken und stehen mal mitten im Raum, mal vor einem Fenster. Ihre rauhe Widerspenstigkeit entspricht dem industriellen Charakter des Ortes. Die Wohnungswände sind in Leichtbau ausgeführt und dadurch flexibel, die Fassade ist eine verputzte Holzkonsstruktion und umhüllt die Tragstruktur. Die überraschende Direktheit des Innern zeigt sich auch aussen: Die Bandfenster laufen bis zur Ecke, verspringen dort abrupt in der Höhe, weil dahinter an den Längsseiten der Häuser die Unterzüge laufen, an den Kopfseiten jedoch nicht. Die Kästen der Sonnenstoren sind aufgesetzt, die privaten Außenräume als Balkone angehängt statt als Loggien ins Volumen gezogen – industrielle Pragmatik, die nicht primär auf eine industrielle Erscheinung zielt.





Die Wohnräume der «Feinspinnerei» fächern sich zur Landschaft auf.

«Feinspinnerei»: Kinolandschaft

Dem Wettbewerb ging ein erster voraus, der nach einem Umbau- und Erweiterungsprojekt für die alte «Feinspinnerei» suchte. Die privilegierte Lage am Flussbogen mit einer breiten Sicht über die Landschaft übersetzt das Apartmenthaus in eine aufgefächerte Raumstruktur. Gegen Norden verankert sich der Baukörper in das bestehende Ensemble. Von hier aus betritt man ebenerdig die grosszügige Eingangshalle und die beiden Treppenhäuser, die jeweils drei Wohnungen pro Etage erschliessen. Die Nordseite des Hauses nimmt die Orthogonalität des Areals auf, während die aufgefächerte Südseite durch einen Wechsel von Loggien und Südzimmern rhythmisiert ist. Dahinter liegen drei verschiedene und unterschiedlich grosse Wohnungstypen, deren Wohnbereiche sich dem Wasser zuwenden, während sich die Zimmer in der Regel effizient an der Quartierseite aufreihen. Der Wohnbereich nimmt eine offene Küche auf und verbindet sich fliessend mit der Loggia und einem Zimmer seitlich davon.

Als Bezug zum Ort sucht das Haus in seiner Erscheinung nicht die Nähe der verputzten Spinnereibauten, sondern diejenige der historischen Wehranlagen im Kanal: Eine dunkle Verkleidung aus Profilblechen umhüllt das Gebäude, ergänzt und kontrastiert mit hölzernen und textilen Elementen, vor allem in den Loggien. Entlang des Kanalbogens sollen Säulenpappeln eine zweite Fassade des Hauses bilden. ●



Erdgeschoss

**Wohnhaus
«Feinspinnerei», 2017**
Kunzareal, Windisch AG
Bauherrschaft: HIAG Immobilien, Zürich
Architektur: Liechti Graf Zumsteg Architekten, Brugg AG, und Osterhage Riesen Architekten, Zürich
Auftragsart: Wettbewerb auf Einladung, 2013
Totalunternehmer: Porr Suisse, Zürich
Landschaftsarchitektur: Berchtold Lenzin, Zürich
Bauingenieure: HKP
Bauingenieure, Baden AG



Obergeschoss

0 10 20 m



Die Eingangshalle zu den 29 Eigentumswohnungen.



Die dunklen Profilbleche der Fassaden sollen an die historischen Wehranlagen im Kanal erinnern.

