

Windisch

Die Villa bleibt der Star – gebaut wird dahinter: Das ist rund um den Prunkbau geplant

 Von Annegret Ruoff

02.06.2026, 05.00 Uhr

Hinter der denkmalgeschützten Villa Kunz soll neuer Wohnraum entstehen. Nun liegt das Richtprojekt vor. Für die nötige Anpassung des Gestaltungsplans läuft bis Ende Juni eine öffentliche Mitwirkung.



Ein herrschaftlicher Bau: Die Villa Kunz auf dem ehemaligen Spinnereiareal in Unterwindisch.

Bild: zvg/Karo

Darum geht es

- Für die Freifläche hinter der Villa Kunz wurde ein Richtprojekt für einen neuen Wohnbau erarbeitet.
- Der bestehende Gestaltungsplan «Villa Kunz» soll angepasst werden, damit das Bauvorhaben umgesetzt werden kann.
- Die Villa Kunz steht unter kommunalem Substanzschutz und ist im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege aufgeführt.
- Die öffentliche Mitwirkung zum Gestaltungsplan läuft bis am 29. Juni.

Die Villa Kunz auf dem Areal der ehemaligen Spinnerei in Unterwindisch ist ein markanter Bau – und ein wichtiger Zeitzeuge. Anfang des 20. Jahrhunderts galt das Kunz-Areal als grösstes Industriearéal der Schweiz. Heute beheimatet es einen lebendigen Mix aus Gewerbe, Büros und Wohnungen.

Hinter der Villa Kunz, dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Spinnerei, liegt eine grosse Wiesen- und Parkierungsfläche mit erheblichem Entwicklungspotenzial. Für das Gebiet gibt es einen rechtskräftigen Gestaltungsplan, welcher laut dem Projektbeschrieb der Gemeinde auch die übergeordnete und zusammenhängende Freifläche mit wertvollem Baumbestand und eine Mehrfamilienhaussiedlung beinhaltet. Das Verwaltungsgebäude selbst steht unter kommunalem Substanzschutz und ist im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege aufgeführt.

Gemeinde und Kanton waren ins Richtprojekt involviert

Für die Freifläche auf der Parzelle 1057 wurde eine Studie für einen neuen Wohnbau entwickelt. Dieser soll, so lautete die Voraussetzung, einen guten Bezug zum Schutzobjekt und dem Kunzareal haben und eine Aufwertung des ortsbaulich unbefriedigenden Rückraums sicherstellen. Ebenfalls analysiert wurde der vorhandene Tiefbau mit Kellerabteilen mitten im Garten, der den Stockwerkeigentümern gehört, sowie die Neuorganisation der Parkierung.

Im Dialog mit der Eigentümerschaft und der Gemeinde – es fanden zwei Workshops statt – entstand so ein Richtprojekt. Eingeflossen sind ebenfalls die Rückmeldungen aus einer Besprechung mit der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau. Die Workshops fanden in Zusammenarbeit mit einem externen Fachexperten Ortsbild (Ruggero Tropeano), der Vertretung der Gemeinde (Gemeinderat Reto Candinas und Bauverwalter Roland Schneider), der Eigentümerschaft (Jürg Tandler), dem Bauherrenberater (Claudio Gianesi) und dem Brugger Planungsbüro Karo statt.



So sah das Areal rund um die Villa Kunz (Mitte) 1917 aus.
Bild: zvg/ETH

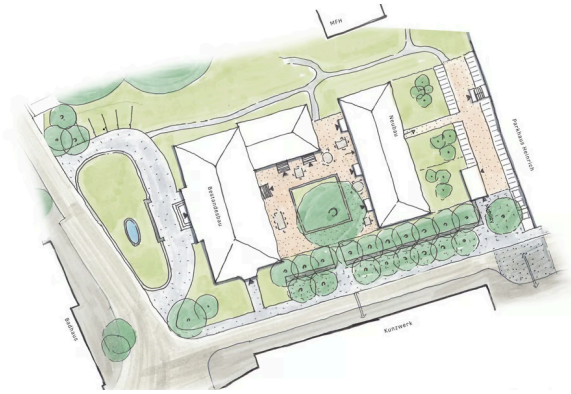
Das Richtprojekt beinhaltet neben einer gründlichen Analyse des Ortes und der bau- und planungsrechtlichen Grundlagen die optimale Einbettung in die Umgebung. Im Anschluss soll nun der rechtskräftige Gestaltungsplan «Villa Kunz» mit Situationsplan und Sondernutzungsbestimmungen angepasst werden, damit das Bauvorhaben erst möglich wird. Was diesen Entwicklungsschritt angeht, kann sich auch die Bevölkerung von Windisch einbringen.

Öffentliche Mitwirkung ist vor Kurzem gestartet

Ende Mai fand diesbezüglich ein Informationsabend statt. Die Mitwirkung, die über eine Online-Plattform funktioniert, dauert bis zum 29. Juni. Während dieser Zeit können interessierte Personen die Planungsunterlagen einsehen und Rückmeldungen, Anregungen oder Hinweise einreichen.

Alle Informationen und die Möglichkeit zur Teilnahme finden sich auf der Mitwirkungsplattform der Gemeinde unter <https://mitwirken-windisch.ch>. Die Dokumente können

zudem während der Bürozeiten auf der Abteilung Planung und Bau von Windisch eingesehen werden.



Aus der Vogelperspektive: So sieht der Situationsplan für das Richtprojekt aus. Rechts ist der Neubau ersichtlich.

Bild: zvg/Karo

Mit dem vorliegenden Richtprojekt wird eine Klärung und Ordnung der Situation angestrebt. Die Analyse des Bestandes und der Umgebung hat laut dem Planungsbüro Karo gezeigt, dass der Betrachtungsperimeter nicht an der Parzellengrenze endet, sondern bis zu den Fassaden der umliegenden Bauten reicht.

So wurde der Strassenraum der Spinnereistrasse miteinbezogen sowie durch einen neuen Fussweg und die schattenspenden Baumreihen aufgewertet. Das schafft Raum für Begegnungen. Zugleich definierten die Bäume den Übergang vom öffentlichen Strassenraum zum privaten Hof.

Architektur sowie Raumkonzept verbinden Alt und Neu

Zum Parkhaus «Heinrich» hin soll laut dem Projektbeschrieb ein neuer, klarer und attraktiver Zugangsbereich mit zusätzlichen Velo-Parkplätzen geschaffen werden. Der heute unattraktive Bereich auf der Rückseite des Verwaltungsgebäudes könne durch einen Neubau ortsbaulich geklärt und aufgewertet werden, heisst es. Das zukünftige Volumen ordne sich in die Geometrie der Spinnereigebäude ein und nehme auf die Abmessungen des Verwaltungsgebäudes Bezug. So entstehe ein Ensemble, das ein starkes räumliches und architektonisches Zusammenspiel zwischen Alt und Neu erschaffe.



Stilvoll: Haupttüre und Treppenaufgang im Innern der Villa Kunz.
Bild: zvg/Karo

In einem Längsbau, der sich bezüglich Dachform und Geschossigkeit an die denkmalgeschützte Villa anlehnt, sollen Wohnungen entstehen. Die Villa selbst, so schlägt der Projektbeschrieb vor, soll einem sanften Umbau unterzogen werden.

Durch Treppen gibt es neu einen Zugang zum Hof, welchen sich die «Villa Kunz» mit dem Ergänzungsbau teilt. Die Nutzung und Gestaltung des Bereiches sind aufeinander abgestimmt. In den Randbereichen ist Raum für privates Gartenmobiliar vorgesehen. Und im Zentrum lädt ein Hofbaum mit Rasenfläche zum Verweilen und Spielen ein. Erschlossen wird der Ergänzungsbau primär über den Hof. Dieser soll attraktiv gestaltet werden und die Villa insgesamt aufwerten.