



Umnutzung Spinnerei III

Windisch

**Adrian Streich
Architekten AG**

**Adrian Streich
Architekten AG**

Badenerstrasse 156
CH-8004 Zürich
T +41 44 364 06 46
F +41 44 364 06 47
info@adrianstreich.ch
www.adrianstreich.ch

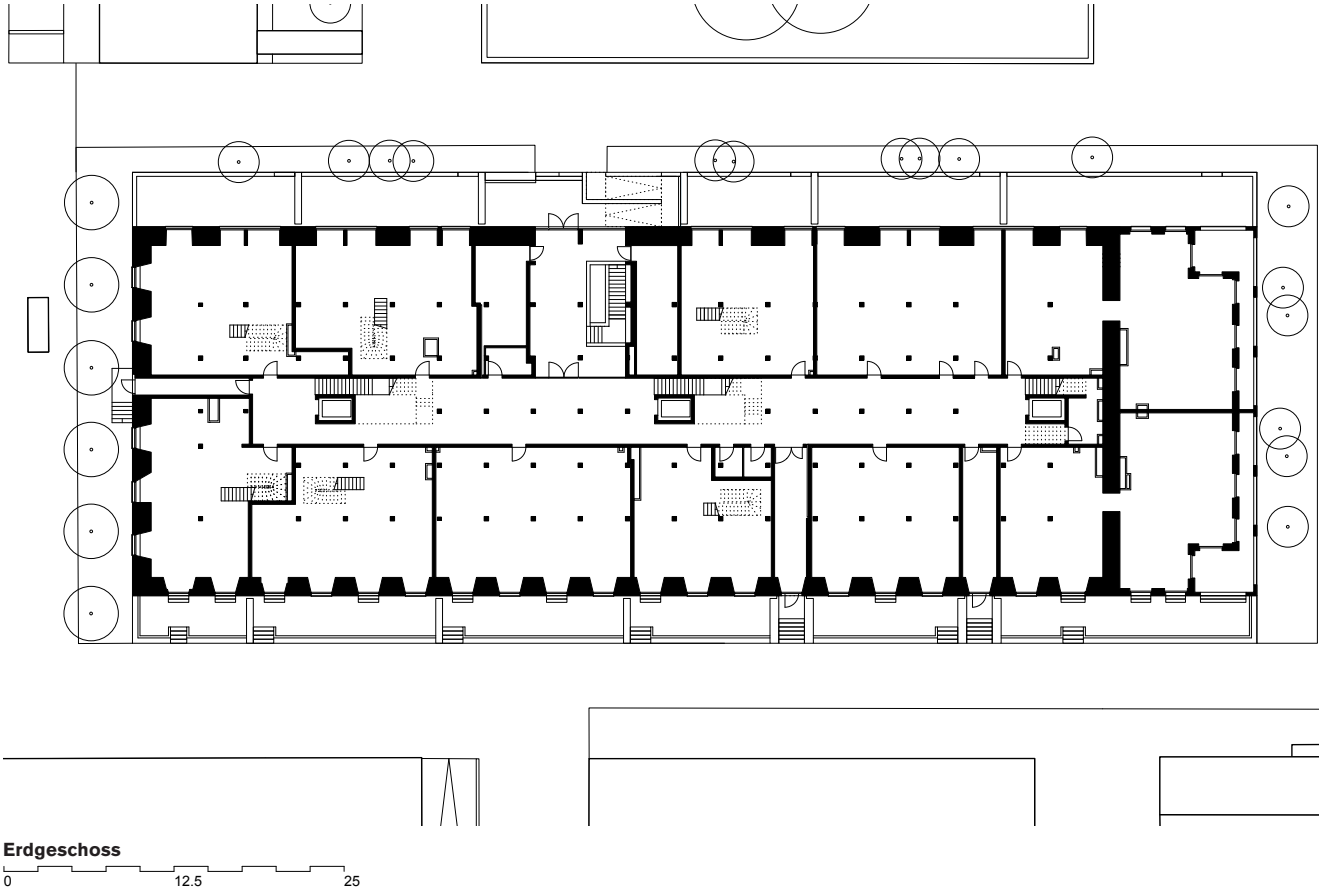
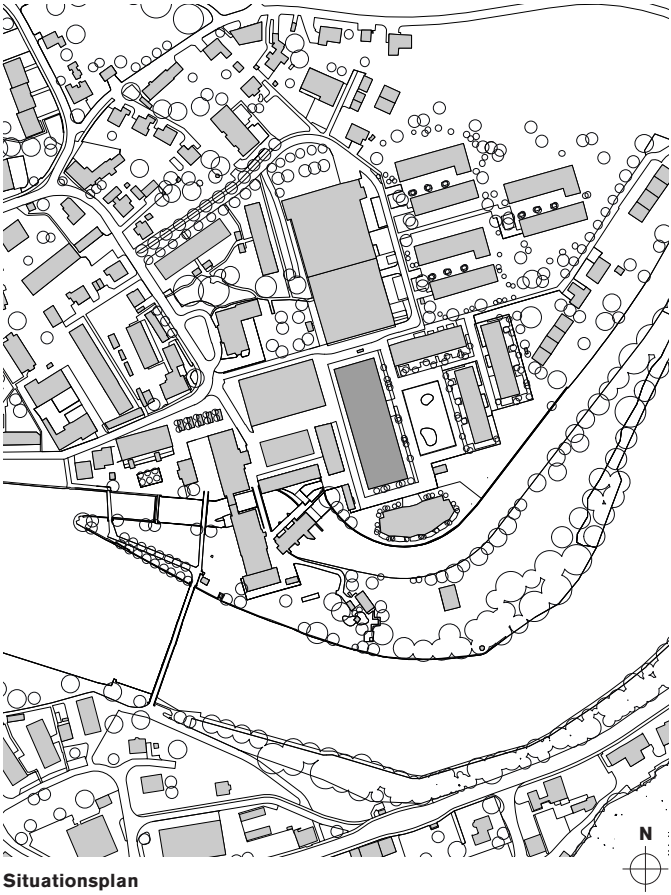


Umnutzung Spinnerei III, Windisch Kunzreal, Dorfstrasse 69

1827 legte Heinrich Kunz am Reusskanal in Windisch den Grundstein seines Spinnereimperiums. Mit der Spinnerei III wurde 1865 das bestehende Ensemble aus den Spinnereien I und II ausgebaut. Im Laufe der Zeit wurde das Kunzreal kontinuierlich durch zahlreiche Fabrikationsgebäude erweitert, bis es beinahe flächendeckend überbaut war. Um 1900 beschäftigte die Spinnerei Kunz in Windisch über 1'500 Personen. Zu dieser Zeit war sie der grösste Industriebetrieb in der Schweiz. Nach einem langen Niedergang der Textilindustrie wurde im Jahr 2000 die Produktion eingestellt und die Spinnerei geschlossen. Die Spinnerei III ist heute ein wichtiger Zeuge einer vergangenen industriellen Blüte und aufgrund ihrer Abmessungen der Mittelpunkt des Kunzareals.

Mit dem Umbau der Spinnerei III in Wohnungen und Ateliers wird die mit den Gebäuden Spinnerei I und II begonnene Umnutzung des ehemaligen Industriearcals fortgesetzt. Durch den Abbruch aller angrenzenden Bauten wird die Spinnerei III als mächtiger liegender Quader freigelegt.

Studienauftrag	2010
Planung	2010–2012
Ausführung	2012–2014
Gesamtbaukosten	CHF 22.6 Mio.
Mitarbeit	René Koch (Projektleitung), Silvia Ackermann, Andreas Fankhauser, Tobias Lindenmann, Bryan Pfister, Maïke Roth, Iris Schillaci, Adrian Streich
Auftraggeber	Kunz RE AG, Windisch
Totalunternehmer	Implenia Schweiz AG, Dietlikon
Fotos	Roland Bernath, Zürich





Im Süden wird die ehemalige Spinnerei durch einen dreiachsigen Anbau erweitert. Er ersetzt den ehemaligen Zwirner. Die Geschosshöhen von 2.9 Meter ermöglichen im Anbau sechs Geschosse und die von der Spinnerei III auf den Zwirner übergreifenden Wohnungen erhalten in den beiden Gebäudeteilen unterschiedlich hohe Wohnbereiche. Der neue Zwirner wird in Anlehnung an den grobkörnigen Verputz der Spinnerei III in einer innengedämmten Kratzbetonkonstruktion errichtet. Schmale geschosshohe Fenster übernehmen die Proportionen und den Rhythmus des Hauptbaus.

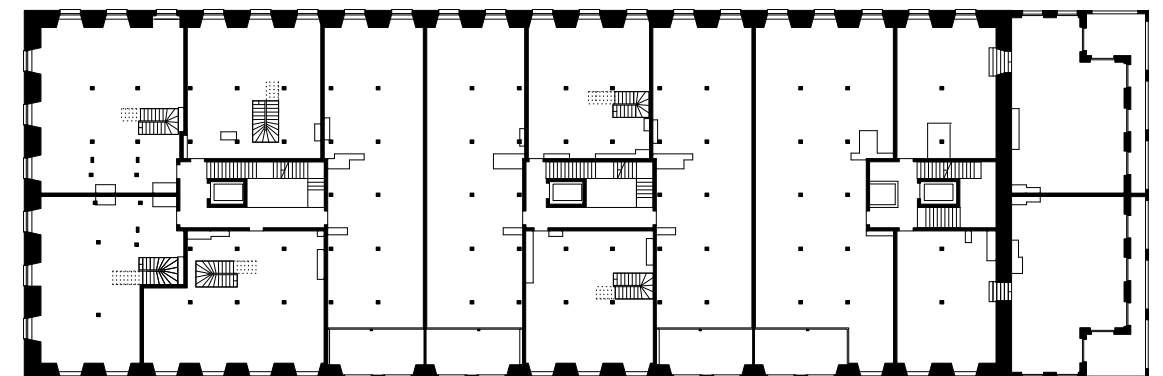
Die stark verwitterten Sandsteingewände werden teilweise ersetzt und der grobe Verputz örtlich abgeklopft und wieder instand gesetzt. Aufgrund von Sondierungen tieferer Farbschichten wird in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege für die verputzten Fassadenflächen ein ockergelber Farbton ausgemischt.

Auf dem rund 83 Meter langen und 27 Meter tiefen zusammengebauten Baukörper wird ein zusätzliches Dachgeschoss als Leichtbaukonstruktion aus Holzstützen und -balken errichtet. Der umlaufende äussere Kranz aus glattgeschalteten Sichtbetonpfeilern spannt über die ganzen Abmessungen des erweiterten Baukörpers und bildet einen markanten Abschluss der grossen Form.

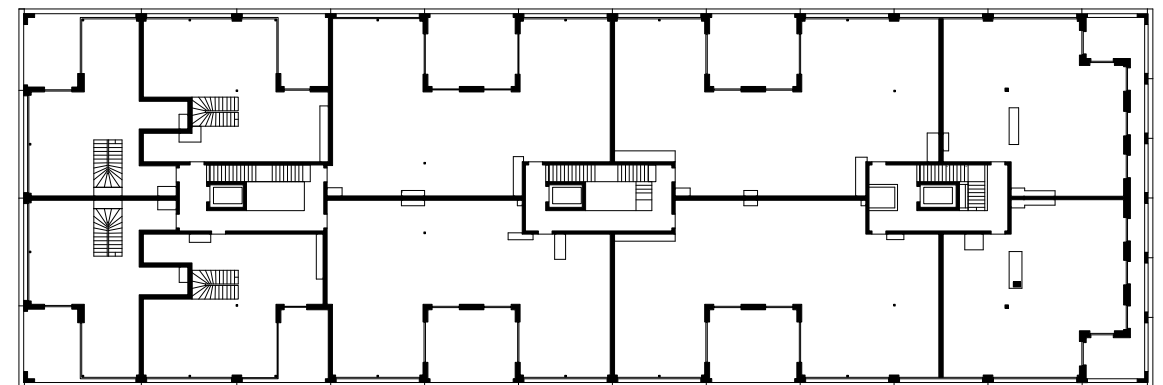
In die Spinnerei III werden 40 Geschosswohnungen und 10 Maisonettewohnungen eingebaut. Drei neue Treppenhallen mit grossen Oblichtern erschliessen mehrere Wohnungen pro Geschoss. Grosse frei einteilbare Flächen mit hohen Räumen erinnern an die frühere Nutzung der Spinnerei.

Alle Wohnungen werden als Stockwerkeigentum im Ausbauzustand Edelrohbau verkauft. Das Angebot reicht von 2.5-Zimmerwohnungen mit 89 m2 Wohnfläche bis zu 7.5-Maisonettewohnungen mit 249 m2 Wohnfläche. Die Grundrisse der Wohnungen und die Anschlüsse für die Haustechnik sind so konzipiert, dass verschiedene Wohnungstypen möglich sind. Sie werden wesentlich durch die Gebäudetiefe von 27 Meter und Raumhöhen von bis zu 4 Meter geprägt. Der Ausbau der Wohnungen erfolgt durch die Käufer, die je nach Bedarf mit einem kleinen Budget günstige Flächen zum Wohnen und Arbeiten erstellen oder aufwendige Schreinerarbeiten in die hohen Räume einbauen können.

Die Tragkonstruktion im Bestand wird mit den ergänzenden Stahlbetondecken und den Verstärkungen von Stahlstützen und Fundamenten ertüchtigt. Um Gewicht einzusparen werden die Wände in den Wohngeschossen in Leichtbauweise ausgeführt. Die Treppenhäuser sind in Stahlbeton ausgeführt und dienen zusammen mit vier Wohnungstrennwänden je Geschoss der Erdbebenaussteifung. Um die Stahlstützen vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss weitestgehend erhalten zu können, wird das gesamte innere Tragwerk im 3. Obergeschoss von Gusseisenstützen und Holzbalkendecke abgebrochen. Eine neue Stahlbetondecke und vorgespannte Stahlbetonunterzüge bilden den Boden für die Aufstockung und der Decke über dem 3. Obergeschoss werden über zusätzliche Stützen abgetragen.



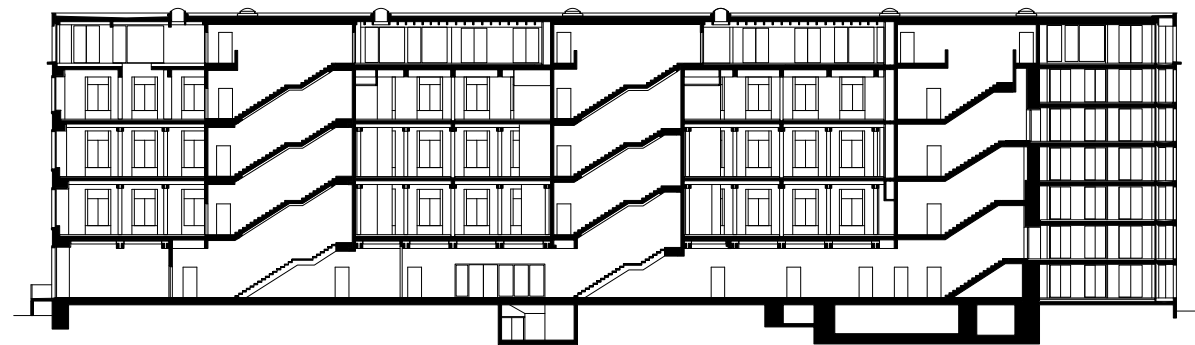
1. Obergeschoss



Dachgeschoss

0 12.5 25

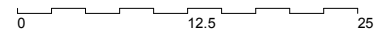




Längsschnitt



Ansicht



Grundmengen

Grundstücksfläche GSF	nach SIA 416	3 150 m ²
Gebäudegrundfläche GGF		2 240 m ²
Umgebungsfläche UF		910 m ²
Gebäudevolumen GV		44 411 m ³
Geschossfläche GF		10 818 m ²
Hauptnutzfläche HNF		8 281 m ²

Anlagekosten

	inkl. MWST	
BKP1 Vorbereitungsarbeiten		2 180 000 Fr.
BKP2 Gebäude		17 120 000 Fr.
BKP4 Umgebung		430 000 Fr.
BKP5 Baunebenkosten		2 230 000 Fr.
BKP6 Reserve		660 000 Fr.
BKP1–9 Anlagekosten total		22 620 000 Fr.

Kostenkennwerte

Anlagekosten/Gebäudevolumen BKP 1–9/GV	509 Fr./m ³
Anlagekosten/Geschossfläche BKP 1–9/GF	2 091 Fr./m ²
Anlagekosten/Hauptnutzfläche BKP 1–9/HNF	2 732 Fr./m ²

Gebäudekosten/Gebäudevolumen BKP 2/GV	385 Fr./m ³
Gebäudekosten/Geschossfläche BKP 2/GF	1 583 Fr./m ²
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche BKP 2/HNF	2 067 Fr./m ²

Kostenstand

Umnutzung mit Edelrohbau
Stand Kostenschätzung März 2012

Zürcher Index der Wohnbaukosten

1.April 2012: 102.4
(Basis 1.April 2010)