

# Renovationsschub für Stefaninis Altstadt-Häuser

**Winterthur** An der Steinberggasse hat die Stefanini-Stiftung die ersten Häuser renoviert. Sie sollen ein Modell sein für weitere dreissig Liegenschaften.



Etwa 2,6 Millionen Franken steckt Terresta in die Renovierung der zwei rund 400 Jahre alten Häuser. Foto: Madeleine Schoder

## Till Hirsekorn

An der Steinberggasse 4, 6 und 10 sind schon wieder die Mieter eingezogen, gegenüber laufen

die nächsten Bauarbeiten. Der Startschuss für die Renovationsoffensive der Terresta AG ist erfolgt. Sie verwaltet das Immobilienportfolio der Stiftung für

Kunst, Kultur und Geschichte, bekannt als Stefanini-Stiftung. In den nächsten zehn Jahren sollen dreissig weitere Altstadt Häuser renoviert werden – eng

begleitet vom Denkmalschutz. Ein Blick auf die Baustelle und in die frisch renovierten Wohnungen zeigt, wie man sich gefunden hat.

# Altstadt wird zur Terresta-Baustelle

**Steinberggasse** Die Stefanini-Stiftung lässt an der Steinberggasse die ersten Häuser renovieren. Während auf der einen Seite die Wohnungen wieder bezogen sind, sind gegenüber die nächsten Arbeiten angelaufen. Ein Augenschein.



Die Häuser der Steinberggasse 4, 6 und 10 leuchten in frischen Farben. Gegenüber an der 19/21 kamen während der Renovation alte Deckenmalereien zum Vorschein (unten rechts). Fotos: Goran Potkonjak / Madeleine Schoder

## Till Hirsekorn

Mitten in der Altstadt hämmert, rattert und dröhnt es seit Monaten in mehreren Gassen. Es ist der Auftakt einer grossen Renovationsoffensive der Terresta Immobilien und Verwaltungs AG. Diese verwaltet das Immobilienportfolio der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte (SKKG), bekannt als Stefanini-Stiftung. Alleine in der Altstadt besitzt die SKKG gegen 50 Liegenschaften, davon 14 an der Steinberggasse. Rund 30 Altstadthäuser sollen in den nächsten zehn Jahren renoviert werden. Diesmal notabene aus freien Stücken. Anders als 2011, als dies quasi unter Zwang geschah, Stichwort «herunterfallende Ziegel» (siehe Info-Box). «Wir wollen Substanz und Wert der Häuser erhalten», sagt Stefan Angele, der bei Terresta die Bewirtschaftung des Immo-Portfolios leitet. Die Stefanini-Stiftung finanziert sich über ihre Immobilien. Pro Jahr bringen diese schweizweit gegen 40 Millionen Franken an Mieteinnahmen ein.

Die Renovationswelle in der Altstadt startete letztes Jahr mit dem Pilotprojekt an der Häuserzeile Steinberggasse 4, 6 und 10. Die gesamte Planung soll mustergültig und transparent vorangehen, Hand in Hand mit der städtischen Denkmalpflege. Eine gemeinsam erarbeitete Richtlinie listet in einem 10-Punkte-Programm sämtliche Planungs-

schritte auf, alle zwei Wochen gibt es ein Treffen. Dies alles geschieht mit Blick auf die nächsten Projekte: «So können wir uns an den vereinbarten Standards orientieren. Das macht alles einfacher und effizienter», sagt Angele. Der zwei Meter grosse Immobilienfachmann muss den Kopf einziehen, als er das 320 Jahre alte Haus an der Steinberggasse 4 betritt, wo im EG die Steibi-Gelateria eingemietet ist. Statt weisslich-beige leuchtet dessen Fassade nun lindgrün. Im Treppenhaus wurde die alte Mauer mit den Holzbalken freigelegt. Der Innenhof ist neu gepflastert, die Holzfassade frisch behandelt, morsche Balkenteile wurden ersetzt. Das Haus ist jetzt ans Fernwärmenetz angeschlossen. Vorher wurde mit Holz geheizt. «Da leerten die Lieferanten jeweils die Scheite auf die Gasse und dann hiess es: Keller einräumen», erzählt Angele. Bei den achteiligen Vorfenstern wurde Isolierglas eingesetzt, die originalen Fensterrahmen aus Holz wurden renoviert.

### «Bleiben günstig»

Eine renovierte, 50 Quadratmeter grosse 2,5-Zimmer-Wohnung kostet nun 1400 Franken pro Monat. Den Vorwurf aus kritischen Stefanini-Mieter-Kreisen, dass man «luxussanieren» wolle, um die Mieten hochzutreiben, lässt Angele nicht gelten: «Wir liegen preislich weiterhin etwa 20 Prozent unter dem Marktniveau für

vergleichbare Objekte.» Bei langjährigen Mietern, die nach dem Umbau nicht zurückgekehrt seien, hätten private Gründe den Ausschlag gegeben, nicht finanzielle. Mittellos sei der typische Steibi-Mieter ohnehin nicht. Oft seien es Akademiker, kinderlos und zwischen 30- und 45-jährig. Das tiefe Mietzinsniveau garantiere zudem, dass traditionelle Kleingewerbler bleiben könnten, zum Beispiel die Polsterwerkstatt oder der Hutladen nebenan.

### Ersetzen oder nicht?

Gegenüber an der Steinberggasse 19 und 21 sind die Gips- und Malerarbeiten in vollem Gange. Die Häuser haben Jahrgang 1590 und 1648. Nummer 19 wurde vor 65 Jahren letztmals renoviert,

### Wegen «fallender Ziegel» im Clinch mit der Stadt

Herabfallende Dachziegel und abbrechende Fassadenstücke in der Altstadt: Dass die Terresta Verwaltungs AG ihre Altstadtimobilien verkommen liess, sorgte wiederholt für Schlagzeilen. Die Stadt drängte auf eine Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes. Demnach hätte eine Stadt oder Gemeinde eine verlotterte Liegenschaft übernehmen und sanieren dürfen, wenn sich der Eigentümer weigert, sie bewohnbar zu machen. Wäre ein Haus nicht mehr zu retten, hätte der Staat es abreißen und das

Grundstück verkaufen dürfen. Der Besitzer hätte eine Entschädigung und das Vorkaufsrecht erhalten. Mit der «Lex Stefanini» lief die Stadt beim Regierungsrat zwar auf, machte aber Druck, indem sie die besetzten und später leerstehenden Häuser an der Steinberggasse 3 und 5 unter Schutz stellte. Auf Kosten der Stiftung hätte sie diese in Eigenregie sanieren lassen können. Bei 14 Stefanini-Altstadtdächern war dies bereits passiert. Terresta reagierte in letzter Minute und reichte 2010 ein Baugesuch ein. (hit)

ren? «Das sind Fragen, die sich im Einzelfall stellen und die wir mit der Denkmalpflege anschauen», sagt Angele. Der Aufwand müsse auch vertretbar sein. 2,6 Millionen investiere man alleine in die Zeile 19/21. Wenn möglich, so Angele, versuche man mit bestehenden Materialien zu arbeiten, zum Beispiel mit den alten Dachziegeln, um das ursprüngliche Dachbild zu erhalten. Aber die Dächer sollen vor allem dicht sein. Regnet es rein, fangen die Balken an zu faulen und Schimmel frisst sich die Wände entlang.

Nächster Baustein der Terresta-Sanierungen ist die Steinberggasse 52, das gelborange Haus Ecke Steinberggasse/Steiggasse. Der verstorbene Stiftungsgründer Bruno Stefanini nutzte es zuletzt als Lager für einen Teil seiner bunt zusammengewürfelten Kunstsammlung. Ab 2023 sollen dort 15 bis 18 neue Mietwohnungen bezugsbereit sein.

### «Gisi» neu Chefinnensache

Ein dunkler Fleck auf der Stefanini-Altstadtkarte ist nach wie vor das Haus an der General-Guisan-Strasse 31, die «Gisi». Es ist eines der sieben besetzten Stefanini-Häuser stadtwert. Die lokale Besetzerzene hat sich zu einem Kollektiv zusammengetan. Es wehrt sich gegen jegliche Renovationspläne und beharrt auf dem Status quo, wie Ende August bei einer kleinen Kundgebung vor dem Sulzer-Hochhaus nochmals

klar wurde, dem Sitz der Stiftung. Die Terresta aber will Rechtssicherheit schaffen. Sie schlägt vor, Gebrauchsleihverträge abzuschliessen. Die Nutzung bliebe dabei gratis und die Bewohnerinnen und Bewohner kämen nach dem Do-it-yourself-Prinzip für den Unterhalt auf.

Ein Knackpunkt ist oft die Vertragsfrist. Das Kollektiv geht davon aus, dass sie eher früher als später ausziehen müssen. Gemeinsam an einen Tisch hat man sich bislang nicht setzen können. Das Kollektiv kommuniziert konsequent kollektiv. «Wir wissen nach wie vor nicht, an wen wir uns direkt wenden können», sagt Terresta-Sprecher Matthias Meier.

Inzwischen hat Stiftungspräsidentin Bettina Stefanini das Thema zur Chefinnensache erklärt und eine interne Arbeitsgruppe gegründet. Am Prinzip der Gebrauchsleihe, sagt sie, wolle man weiterhin festhalten. Aber man strebe eine langfristige Lösung an und vor allem zusammen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern. «Wir suchen weiterhin den Dialog.» Auch im Sinne des Stiftungszweckes, der Erhaltung von Kulturerbe. Man wolle über die Bewirtschaftung der Altstadtimobilien auch dazu beitragen, dass die einzigartige «Altstadtkultur» vielfältig und lebendig bleibe.

Weitere Bilder finden Sie unter [www.landbote.ch](http://www.landbote.ch).