



BEI DIESEM HAUS SCHLÄGT MEIN HERZ HÖHER!

Dies sagt Bettina Stefanini über das Vielzweckbauernhaus an der Hohlandstrasse 4 in Oberwinterthur. Sie ist Präsidentin der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte SKKG, der Besitzerin des Hauses. Geschäftsführer der stiftungseigenen Immobilien- und Verwaltungs-AG Terresta ist Renzo Fagetti. Gemeinsam wollen sie den Beweis antreten, dass öffentliche Wirkung, Erhaltung von historischer Bausubstanz und Finanzierbarkeit in einem Umbauprojekt vereinbar sind.

KONSTANZE DOMHARDT

Für sie beide ist das Umbauvorhaben an der Hohlandstrasse 4 kein alltägliches Projekt. Was fasziniert sie an der Auseinandersetzung mit diesem Haus?

BETTINA STEFANINI BS / Ein Haus steht nie für sich allein, sondern immer im Dialog mit dem Ort. Dieses Bauernhaus befindet sich nicht zufällig auf dem kleinen Hügel. Hier war der Boden fest, man hatte eine gute Sicht, man konnte die Baumaterialien der römischen Kastellmauer nutzen. Das Haus reflektiert aber auch die Beziehungen der Bewohner untereinander und das Leben an diesem Ort. In einem grösseren – allegorischen – Sinn steht die Hohlandstrasse 4 für alle Häuser der SKKG und soll als «Testhaus» unseren Umgang mit historischen Bauten aufzeigen.

RENZO FAGETTI RF / Mich fasziniert zu erfahren, weshalb dieses Haus einst für welchen Zweck, mit welcher Wirkung und mit welchen technischen und finanziellen Mitteln erstellt wurde. In allen Bauphasen zeigt sich sehr präzise der Nutzen, den das Haus stiften musste. Wir wollen jeweils den Ursprung der einzelnen baulichen Entwicklungen erkennen.

Man kann von einem alten Haus lernen?

RF / Und ob! Man lernt sehr vieles, etwa über die Ökologie des Bauens im Sinne der Verfügbarkeit von Baumaterialien und über die Anordnung von Räumen. Man gewinnt Wissen über das Handwerk des Bauens. Vor allem aber erhält man ein Verständnis

für das So-viel-wie-nötig und nicht das So-viel-wie-möglich.

BS / Alte Häuser machen die Verwurzelung durch die Geschichte und das Gegenteil von Anonymität sichtbar. Man kann die Wohnkultur ablesen, die sich über viele Generationen erstreckt. Weil sie Identität stiften, fühlen wir uns von diesen Häusern angezogen.

Damit sind wir mitten in einer Wertediskussion

RF / Wir müssen uns fragen: Was tun wir, wieviel kostet es und was bringt es? Dazu kommen Wertvorstellungen, zum Beispiel eine soziale Durchmischung, erträgliche Mieten, die Förderung handwerklicher Traditionen ...

BS / ... und das Bewahren von Identität. Dies gelingt nur, wenn man nicht versucht, Alltagsarchitektur zu «vergolden».

Wie meinen sie das?

BS / Das Nutzungskonzept eines Hauses muss mit seinem Charakter im Einklang stehen. Bei einem einfachen Bauernhaus wie in der Hohlandstrasse 4 kann man nicht nur ein paar Bauteile sichtbar belassen und die ganze Philosophie des Hauses ändern. Für die Bewahrung von Identität braucht es Integrität.

RF / Die Nutzung ist der Schlüssel. Das Haus an der Hohlandstrasse 4 stand über 60 Jahre leer und hat keine überlieferte Nutzung. Es hat die grossen Veränderungen der

Auf Bettina Stefanini und Renzo Fagetti wartet an der Hohlandstrasse 4 keine alltägliche Bauaufgabe.



Das Vielzweckbauernhaus wurde 1513 über einem mittelalterlichen Keller gebaut. Wohnteil, Tenn und Stallscheune befinden sich unter einem First.

Der Wohnteil ist drei Räume tief und zwei Geschosse hoch. Zu ihm gehörten eine Stube, drei Kammern und eine offene Rauchscheune.

Eine sehr gut erhaltene Wand dieses gänzlich aus Holz erstellten Bohlenständerbaus – eine Konstruktionstechnik, die vor der Fachwerkbauweise verbreitet war.

Direkt unter dem Stubenboden steht die römische Kastellmauer. Archäologische Untersuchung im Januar 2019.



Das Bewahren von Identität gelingt nur, wenn man nicht versucht, Alltagsarchitektur zu «vergolden»

Nachkriegszeit und der Boomjahre nicht erlebt. Hier scheint die Zeit wie angehalten. Mit der noch vor zwei Jahren geplanten maximalen Ausnutzung mit Wohnungen – im Wohnhaus und im ehemaligen Ökonomie- teil der Liegenschaft – wurde ein falscher Ansatz verfolgt. Die Atmosphäre des alten Hauses wäre verloren gegangen.

Sie sagen, dass es für die Ertüchtigung und Weiterentwicklung eines historischen Gebäudes eine Strategie braucht

RF / Das Fehlen einer solchen Strategie ist das grosse Versagen der schweizerischen Immobilienwirtschaft. Die haben irgendwann einmal gesagt, es braucht zwei Toiletten. Dann suchte man in den historischen Strukturen krampfhaft nach einem Ort für die zweite Toilette.

Aber bewegen wir uns nicht in einer Welt, in welcher der Nutzer sagt, ich will diese zwei Toiletten?

RF / Dann ist er halt der Falsche da. Man kann durchaus ein Minimum an 21. Jahrhundert-Komfort definieren, nämlich eine funktionierende Küche und eine funktionierende Nasszelle.

BS / Es geht um den tiefsten Nenner für ein heutiges komfortables und sicheres Wohnen. Bei den allermeisten Liegenschaften der SKKG treffen wir auf einen konkreten Zustand und eine etablierte Nutzung. In diesen Fällen fahren wir weiter wie bisher und verfolgen eine «Strategie der kleinen Eingriffe». Wir wollen nicht riesige Investitionen tätigen, weil wir uns als Dienstleister verstehen und die Mieten niedrig halten möchten.

Gleichzeitig verfolgen sie aber das Ziel, einen Mehrwert zu generieren

RF / Das ist richtig. Man muss nur zwischen dem ideellen und dem ökonomischen Mehrwert unterscheiden. Ohne Ökonomie geht es nun mal nicht. Aber mir ist es sehr recht, wenn in diesem Bereich nicht maximiert wird. Durch die aussergewöhnlichen Rahmenbedingungen der SKKG, unter anderem die Schuldenfreiheit aller Liegenschaften und die historisch tiefen Zinsen auf den Finanzmärkten, können wir ideellen Werten nachleben.

BS / Die individuelle ökonomische Seite muss stimmen. Eine alte Liegenschaft hat aber auch einen gemeinnützigen Wert. In der Bewahrung von Baukultur sehe ich ein Stück Identität, das der Bevölkerung zugutekommt. Deshalb deckt sich die Erhaltung von historischen Bauten mit unserem Stiftungszweck.

Sie möchten mit der Hohlandstrasse 4 eine öffentliche Wirkung erreichen. Wie gelingt ihnen das?

BS / Die Hohlandstrasse 4 sehe ich als Begegnungsort oder auch als Arbeitsort der Oberwinterhurer Bevölkerung – als einen Ort, den die Anwohnerschaft gegen einen moderaten Beitrag nutzen kann. Wirkung erzielt man nur über einen Dialog.

RF / Man muss eine Nutzung suchen, die zu den bestehenden Nutzungen an diesem Ort passt. Vor allem aber muss man es tun. Tun! Und man sollte die Grösse haben, auch etwas falsch zu machen, Kritik entgegenzunehmen und daraus zu lernen.

Baukultur ist vor allem eine Beziehungskultur, eine Diskussions- und Prozesskultur. Wie lebt man das im Projektalltag?

RF / Also ich wünsche mir von den städtischen Behörden ein gemeinsames Herantasten an die besten Lösungen und dass sich keine Fronten bilden. Dies hängt sehr von der Professionalität aller Beteiligten ab. Wenn jeder weiss, wie seine Rolle definiert ist und diese selbstbewusst – nicht selbstherrlich – vertritt, dann kann man sich auch in einer Kompromissituation finden.

BS / Da bin ich zuversichtlich. Der «runde Tisch», den wir anstreben, macht die Entwicklung eines Bauvorhabens einfacher, als wenn jemand mit dem Vorschlaghammer kommt. Baukultur ist ein Sich-einlassen. Das braucht Zeit, vor allem am Anfang eines Projekts.