

Terresta saniert 368 Wohnungen im bewohnten Zustand

Terresta AG
Neuwiesenstrasse 15
8400 Winterthur

Im Juli beginnen die Arbeiten in den ersten Wohnhäusern der Überbauung Burgstrasse, welche Terresta im bewohnten Zustand saniert. Die Sanierung aller 368 Wohnungen an der Burg-, Eckwiesen- und Oberfeldstrasse ist in acht Etappen über acht Jahre geplant.

052 209 01 31
info@terresta.ch
www.terresta.ch

Die erste Etappe betrifft vier Häuser mit 47 Wohnungen. Wie alle Häuser der Überbauung Burgstrasse wurden sie seit der Erstellung in den 50er- und 60er-Jahren nicht mehr umfassend saniert, weshalb der Handlungsbedarf gross ist.

Die Mieter:innen bleiben

Die Sanierung erfolgt im bewohnten Zustand. «Uns ist es wichtig, dass die Mieter:innen ihre Wohnungen behalten können und die bestehende Nachbarschaft erhalten bleibt», sagt Claudia Suter, Leiterin Entwicklung und Bau. Eine Ausnahme bilden die 1-Zimmer-Wohnungen: Aus Platzgründen ist hier eine Sanierung im bewohnten Zustand nicht möglich. Für die erste Etappe sind davon zwei Parteien betroffen, für beide konnte Terresta innerhalb des eigenen Portfolios eine Lösung finden.

An Informationsanlässen im Januar und April dieses Jahres hat Terresta die Mieter:innen der ersten Etappe detailliert über die geplanten Sanierungsmassnahmen und die damit verbundenen Einschränkungen während der Bauzeit informiert und ihre Fragen und Anliegen aufgenommen. Für die Zeit, in der Bäder und Küchen nicht benutzbar sind, müssen die Bewohner:innen auf Küchen- und Sanitärcontainer sowie mobile Kochplatten und Trocken-WCs in den Wohnungen ausweichen.

Rezeption vor Ort

Als Unterstützung für den Alltag hat Terresta während der Sanierung vor Ort eine «Rezeption» eingerichtet. Dort sind Mitarbeiter:innen der Firma Siedlungsscoach sowie der Bewirtschaftung von Terresta zu bestimmten Zeiten persönlich ansprechbar. Die Rezeption dient als niederschwellige Anlaufstelle für organisatorische Fragen, individuelle Anliegen und Unterstützung im Alltag und unterstreicht das Bestreben von Terresta, die Bewohner:innen während der gesamten Bauzeit eng zu begleiten.

So viel wie nötig, so wenig wie möglich

Um Ressourcen zu schonen und die Kosten möglichst tief zu halten, wird auch auf bauliche Massnahmen verzichtet und es werden keine Grundrissanpassungen vorgenommen. Ausserdem setzt Terresta wo immer möglich auf Re-Use: Küchenschränke werden ertüchtigt statt ersetzt, intakte Waschbecken wiederverwendet und bestehende Zimmertüren neu gestrichen. «Mit dem Weiterverwenden von vorhandenen Bauteilen können wir graue Energie sparen und unnötige Eingriffe vermeiden», sagt David Rutz, Leiter Bau bei Terresta.

Moderate Mietzinserhöhung und tiefere Nebenkosten

Terresta ist es ein grosses Anliegen, dass die Wohnungen nach der Sanierung für die Mieter:innen bezahlbar bleiben und die Mietzinserhöhung moderat ausfällt. Deshalb hält sie nicht nur die Sanierungskosten tief, sondern überwälzt auch deutlich weniger als die gesetzlich zulässigen 50 bis 70 Prozent der wertvermehrenden Kosten auf die Mieten. Die moderne Wärmeerzeugung und die verbesserte Dämmung werden zudem zu tieferen



Nebenkosten führen. Die definitive Festlegung der neuen Mietzinse erfolgt jeweils nach Abschluss einer Sanierungsetappe. Für die Monate der Sanierung erhalten die Mieter:innen eine Mietzinsreduktion.

Modernere Küchen, verbesserte Nachhaltigkeit, aufgewertete Umgebung

Nach der Sanierung erhalten alle Wohnungen erneuerte Küchen, Bäder, Strangleitungen und Balkone. Die Küchen werden mit Geschirrspüler, Dampfabzug und grösseren Kühlschränken modernisiert. Die Gebäudehüllen werden gedämmt und die Fenster energetisch verbessert. Die Heizung wird auf Wärmepumpen umgestellt, die Warmwasseraufbereitung erfolgt neu zentral statt über Boiler in den Wohnungen. So wird der Energieverbrauch gesenkt und ein Teil der benötigten Energie entsteht vor Ort über PV-Anlagen. Auch Eingangs- und Aussenbereiche werden aufgewertet: neue Briefkästen, gedeckte Veloabstellplätze und eine Umgebungsgestaltung mit Gartenhöfen, neuen Wegen und biodiverser Bepflanzung.

Aus planerischen Gründen erfolgt die Sanierung der ersten vier Häuser in zwei Schritten: 2026 wird innen saniert, 2027 aussen (Fassade und Balkone). Ab Etappe 2, die für 2027 angesetzt ist, erfolgen jeweils alle Arbeiten in den Sommermonaten desselben Jahres.

Für die Gesamtplanung und die Architektur ist das Architekturbüro atelier ORA zuständig, für die Gestaltung des Aussenraums Westpol Landschaftsarchitektur. Die Kosten der Sanierung der gesamten Wohnüberbauung werden sich voraussichtlich auf Total rund 80 Millionen Franken belaufen.

Rückfragen und weitere Auskünfte

Silvan Staub, Projektleiter Kommunikation
052 209 01 30 – silvan.staub@terresta.ch

Terresta – der Bereich Immobilien der SKKG

Als Bereich Immobilien gehört Terresta zur Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte (SKKG). Fair und engagiert bewirtschaftet Terresta die über 200 Immobilien und Ländereien der SKKG und sichert damit den langfristigen Werterhalt des Portfolios, etwa mit verantwortungsvollen Sanierungen und Neubauten. Bei der Projektentwicklung und im Umgang mit den Mieter:innen sucht Terresta nach wirtschaftlich, sozial und ökologisch nachhaltigen Lösungen. Viele der über 2200 mehrheitlich einfachen Wohnungen befinden sich im Raum Winterthur, dazu kommen Gewerbeflächen mit kleinen Läden in der Altstadt oder Grossraumbüros im Wintower. Die Einnahmen aus den Immobilien finanzieren die Tätigkeiten von SKKG und Terresta.