



NEVER ENOUGH

Masterthesis HS 23

Chair of Prof. Alexandre Theriot

in cooperation with:

Chair of Prof. Sacha Menz

Team

Charlotte Truwant, Eva Ruof,
Philippe Buchs, Adrien Comte, Arnaud
Bostelmann, Blanka Major

ETH Zürich, DARCH

assistenz.theriot@arch.ethz.ch

HUNTING FUNDING HOUSING COLLECTING PRESERVING **NEVER ENOUGH**

BRUNO STEFANINI

Bruno Stefanini was a polarising hunter, driven by obsessive accumulation: Never enough properties, never enough objects, never enough possessions. At the age of 16, Bruno Stefanini left school and became a self-taught real estate developer. He gradually built up an incredible portfolio of properties. In 1940 he founded the real estate administration and management company Terrestra. With nearly 200 assets, he became one of the largest private land-owners in Switzerland.

But rather than approaching the real-estate market as a speculative mechanism to enrich himself, he shifted the added value to accumulate objects. He slowly built a tremendous collection of everyday and exceptional patrimonial objects. Weapons, spoons, costumes, circus tents, furniture, works of art, the desk of J .F. Kennedy, the dress of empress Sissi, watches, candlesticks, bowls, sculptures, cannons, war tanks, missiles, books, chests, paintings by Segantini and F. Hodler, Swiss art in general, or the will of Napoleon found in a box of Chiquita bananas next to his bed. After his death he left almost 85'000 objects accumulated and stored without particular care in sheds, in underground halls and in his four castles.

After an approximate estimate of his assets he was listed as one of the 300 richest people in Switzerland. But this obsession for the hunting and possessing objects without any clear objectives seems closer to a compulsive buying disorder than to a calculated attitude. For him, it was probably not a question of increasing the value of his goods but only the quantity and thus the patrimony of his SKKG foundation. The objects were mostly lent to museums for exhibition or research purposes. Seemingly less interested in preserving or increasing the value of his goods, he invested little in their maintenance.

THE FOUNDATION: SKKG & TERRESTA

Philanthropy – private giving for social good - is growing worldwide. Especially in Switzerland the foundation model as a philanthropic goal is very widespread. By filling gaps in public provision or partly replacing the welfare system, foundations should be considered political actors beyond their economic aspect.

At the end of 2021, 13.524 non-profit foundations were registered in Switzerland. Every day in 2021, a new foundation was established in Switzerland. With more than 13.000 charitable foundations and total assets of almost CHF 100 billion, Switzerland is the world's leading philanthropic location. There are six times as many foundations per capita in Switzerland as in the USA or Germany.

Free to define their own priorities and free from tax constraints, foundations seem to play by somewhat different rules. Often they are quick, innovative and agile. Many of them act on the real estate market. We are intrigued by their actions. What are their objectives? And how do their statutes shape the physical, built outcomes?

In the framework of the Master thesis studio HS2023 we propose to investigate the economic model of the foundation and its management of real estate assets. Our precise field of experimentation is the case of the SKKG & Terresta foundation, by Bruno Stefanini. All the students will work with a given program of approximately 25'000m² for an architectural device hosting the multiple demands of the foundation. Each student will receive a specific urban context as a site.

HUNTING FUNDING HOUSING COLLECTING PRESERVING

NEVER ENOUGH

PHASE 1 ANALYSIS (week 1-3)

Starting from the case of the SKKG & Terresta foundations many fields of research open up. Depending on your interest, you will focus your analysis on one of the many possible topics, as i.e:

- _the legal and economic framework of the (swiss) foundations
- _the philanthropic act as a private replacement of roles of the welfare state
- _Bruno Stefanini and Winterthur; how an private individual shaped a city
- _the obsession of never having enough / the need of constant growth
- _the collection; how to preserve, display, work with the sheer amount of objects? How can a huge depot become an accessible and productive collection? What has value ?
- _the social project: access to art, culture, education for all
- _maintenance; of the objects of the collection and of its building stock. Basic Maintenance of the properties vs value-adding renovation
- _squats and self-initiatives: the inhabitants of the Stefanini properties; a "neglected" portfolio providing space for alternative models, cheap or even no rents at all and appropriation
- _ and many more

A clear outcome will be defined for the first phase, which will allow you to synthesise your analysis in one medium. (drawing, video, collage, text, ...tbd) Depending on your focus you will exchange with external experts.

The first phase is meant to generate a shared stock of knowledge within the studio. We aim at working and exchanging as a group and will start with a collective workshop.

PHASE 2 PROJECT PROPOSAL (week 3-8)

With the aim to open access to cultural heritage to as many people as possible, the SKKG is looking for a new way to "house" its objects and activities. In an experimental spirit, the foundation aims at developing a structure that can host a multiplicity of programs: The collection house, offices, housing, small businesses and commercial uses, gastronomy and a neighborhood store.

In the second phase, you will develop a project incorporating this set of functions, their visitors, and inhabitants on one site.

What typologies and devices may emerge if we redefine the role of the foundation as an agile independent instrument for experimentation?

PHASE 3 ARCHITECTURAL DEVELOPMENT (week 8-13)

The third phase you will develop and refine your project proposal in different scales. We will work with various experts and with different tools. You will have inputs on structure, building economy, construction, façade, representation and more. The outcome of this final phase will be an architectural project represented in the following formats:

- _ technical drawings : site plan 1:500
plans and sections 1:200
details 1:50 or 1:20
- _ physical models, detail models
- _ visualisations / collages / sketches / ...

Chair of Prof. Alexandre Theriot
+
Chair of Prof. Sacha Menz
+
external experts

Team
Charlotte Truwant, Eva Ruof,
Philippe Buchs, Adrien Comte, Arnaud
Bostelmann, Blanka Major

ETH Zürich, DARCH

assistenz.theriot@arch.ethz.ch



NEVER ENOUGH

Masterthesis HS 23

Chair of Prof. Alexandre Theriot

in cooperation with:

Chair of Prof. Sacha Menz

Team

Charlotte Truwant, Eva Ruof,
Philippe Buchs, Adrien Comte, Arnaud
Bostelmann, Blanka Major

ETH Zürich, DARCH

assistenz.theriot@arch.ethz.ch



NEVER ENOUGH

Masterthesis HS 23

Chair of Prof. Alexandre Theriot

in cooperation with:

Chair of Prof. Sacha Menz

Team

Charlotte Truwant, Eva Ruof,
Philippe Buchs, Adrien Comte, Arnaud
Bostelmann, Blanka Major

ETH Zürich, DARCH

assistenz.theriot@arch.ethz.ch

NEVER ENOUGH

Masterthesis HS 23

Chair of Prof. Alexandre Theriot

in cooperation with:

Chair of Prof. Sacha Menz

Team

Charlotte Truwant, Eva Ruof,
Philippe Buchs, Adrien Comte, Arnaud
Bostelmann, Blanka Major

ETH Zürich, DARCH

assistenz.theriot@arch.ethz.ch



NEVER ENOUGH

Masterthesis HS 23

Chair of Prof. Alexandre Theriot

in cooperation with:

Chair of Prof. Sacha Menz

Team

Charlotte Truwant, Eva Ruof,
Philippe Buchs, Adrien Comte, Arnaud
Bostelmann, Blanka Major

ETH Zürich, DARCH

assistenz.theriot@arch.ethz.ch



NEVER ENOUGH

Masterthesis HS 23

Chair of Prof. Alexandre Theriot

in cooperation with:

Chair of Prof. Sacha Menz

Team

Charlotte Truwant, Eva Ruof,
Philippe Buchs, Adrien Comte, Arnaud
Bostelmann, Blanka Major

ETH Zürich, DARCH

assistenz.theriot@arch.ethz.ch



NEVER ENOUGH

Masterthesis HS 23

Chair of Prof. Alexandre Theriot

in cooperation with:

Chair of Prof. Sacha Menz

Team

Charlotte Truwant, Eva Ruof,
Philippe Buchs, Adrien Comte, Arnaud
Bostelmann, Blanka Major

ETH Zürich, DARCH

assistenz.theriot@arch.ethz.ch

«Aufwertung heisst Vertreibung»

Die Gisi ist das älteste besetzte Haus der Stadt Winterthur. Im Rahmen der Renovation alter Stefanini-Gebäude ist die Existenz des Wohn- und Kulturhauses an der General-Guisan-Strasse 31 gefährdet. Einem wird die derzeitige Renovierungsstrategie in der Stadt kritisiert.

Die «Winterthurer Stadtanzeiger» berichtete am 28. Januar 2017: «Gestern haben die Jugendlichen das Haus General-Guisan-Strasse 31 in Winterthur besetzt. Eigentümer des Wohnhauses ist die Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG von Bruno Stefanini. Bei den Besetzern handelt es sich um eine Gruppe, die sich als «Gisi» bezeichnet. Die Gruppe hat sich General-Guisan-Strasse 31 besetzt und hat dort eine Zeitspendenküche eingerichtet. Wir finden das eine tolle Sache und hoffen, dass die Besetzer in einem Medienprojekt mit der Stadt zusammenarbeiten können. In der Besetzung sind auch Mitglieder der Gisi-Kollektive. In der Besetzung sind auch Mitglieder der Gisi-Kollektive. In der Besetzung sind auch Mitglieder der Gisi-Kollektive.

Heute ist die Situation wieder anders. Das Haus ist weiterhin besetzt und noch immer ist kein Vertrag unterschrieben. Bruno Stefanini akzeptierte die Besetzung, sofern alles ruhig ablaufe und er keine schlechte Publicity dadurch erhalte», erzählen L. und B. (Namen der Redaktion bekannt). Die Beiden sind Mitglieder eines Gisi-Kollektivs. Dieses setzt sich aus den Einwohnern wie auch Sympathisanten des Hauses zusammen.

«Mittlerweile hat sich die Gisi als Kulturlokal etabliert», sagt B. «Jährlich organisieren wir über 30 Konzerte, viele lokale Musiker erlebten ihren ersten Gig in dem gemütlichen Keller des Hauses.» Auch Kunst, Filmvorführungen und politische Diskussionen fanden dort ihren Platz. «Für viele Winterthurerinnen und Winterthurer gehört die Gisi heute zur Eulachstadt wie das Sulzer-Hochhaus oder die Musikfestwochen», ist B. überzeugt. Dennoch ist die Zukunft des besetzten Wohn- und Kulturhauses ungewiss wie seit Langem.



dem nur noch für gute Steuerzahler gebaut wird, verschwindet eine grosse Zahl von günstigen Mietwohnungen. Dabei sind viele Anwohner auf tiefe Mietzinsen angewiesen. Darum ist es absolut notwendig dieser Offensive von unseren Widerstand zu leisten und den Mietzinsen entgegenzutreten.

Einwohner sollen solidarisch sein. Treffend der Gisi-Kollektive zu erwarten, dass sie ihre sogenannte «Renovierungsstrategie» in der A...

Bei der Gisi wird die erste noch die letzte Stefanini-Liegenschaft sein, die aufgewertet und dabei weiterer günstiger Wohnraum zerstört wird. Die Verantwortlichen dürfen hier nicht nur mit dem Instand zu kommen, sondern auch bei einer Erneuerung der Liegenschaft geschlagene Wege gehen.

«Es ist eine Frage der Gerechtigkeit, dass für ein Leben in der Stadt die herrschenden, unterdrückten Verhältnisse... Seitens Stadt und Immobilienfirma bleibt nun zu hoffen, so B., dass man allfällige Baupläne überdenke. Und L. ergänzt: «Die Einwohner von Winterthur können helfen, indem sie sich für das besetzte Haus öffentlich solidarisch zeigen.»

Christian Saggese

Gisi-Blog: <https://gisibloggt.noblogs.org/>

Renovation ja, aber...

Eigentümerin der Liegenschaft an der General-Guisan-Strasse 31 ist Stefaninis Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte. Die Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG ist nur mit der Verwaltung beauftragt, kann also nicht in Eigenregie Renovationsarbeiten an der Liegenschaft freigeben. Laut Stephan Herren, Sachwalter der Stiftung, existieren keine konkreten Sanierungspläne für die Gisi in unmittelbarer Zukunft. Dass die Liegenschaft aber dereinst renoviert werde, sei bereits eine beschlossene Sache. sag.

Ende finden», befürchten L. und B. «Denn seit sich Bruno Stefanini aus gesundheitlichen Gründen zurückziehen musste, verfolgen die Stiftung und seine Immobilienfirma Terresta ein neues Ziel: Stefaninis Gebäude nicht mehr verfallen zu lassen, sondern für Gutverdienende zu renovieren und dadurch deren Marktwert zu steigern.» Auch wenn bisher kein genaues Datum für eine allfällige Räumung der Gisi bekannt ist (siehe Box), bereitet sich das Kollektiv darauf vor. So wurde kürzlich unter anderem ein Blog aufgeschaltet, der über Neuigkeiten und über den Widerstand gegen die Aufwertungspläne orientiert. Ganz nach dem Motto: «Aufwertung heisst Vertreibung – wir bleiben alle!»

Das Haus instand gehalten

Woher nimmt man sich als Hausbesetzer aber überhaupt das Recht, fremdes Eigentum als sein eigenes zu behandeln und dementsprechend zu verteidigen? Eine Frage, die in der Besetzung diskutiert wird. In der Besetzung sind auch Mitglieder der Gisi-Kollektive. In der Besetzung sind auch Mitglieder der Gisi-Kollektive.

sich zusammenfallen?» In diesem Sinne seien Besetzungen als Kritik an den herrschenden Eigentumsverhältnissen zu verstehen. «Dabei hielten wir das Haus in den letzten 20 Jahren instand, kümmernten uns um Reparaturen und Renovationen.» Und dies ohne fremde Geldgeber, «ganz im Gegenteil, wir zahlen sogar für den Strom und das Wasser.»

Dem Gisi-Kollektiv ginge es aber nicht nur darum, «ihr Haus» zu verteidigen. Sondern «die Stadt hat ein grundsätzliches Problem bei ihrer Aufwertungsstrategie», sagt B. So sei vergessen gegangen, dass eine Stadt der Lebensmittelpunkt von Menschen aller Gesellschaftsschichten sein sollte, die den Ort mit verschiedenen Ideen lebendig halten. «Dem gegenüber steht die kapitalistische Logik, gemäss welcher auch Grundbedürfnisse wie Wohn- und Lebensraum mess- und bewertbar sind. So wird die Stadt zum unermesslichen Spielplatz für die Meistbietenden.»

L. und B. hoffen, dass sich die Winterthurer wieder vermehrt Gedanken machen, wie eine Stadt sein könnte, in der «die Meinung und Möglichkeiten eines jeden Einwohners Platz haben. In-

Masterthesis HS 23

Chair of Prof. Alexandre Theriot

in cooperation with:
Chair of Prof. Sacha Menz

Team

Charlotte Truwant, Eva Ruof,
Philippe Buchs, Adrien Comte, Arnaud Bostelmann, Blanka Major

ETH Zürich, DARCH

assistenz.theriot@arch.ethz.ch

NEVER ENOUGH

Masterthesis HS 23

Chair of Prof. Alexandre Theriot

in cooperation with:

Chair of Prof. Sacha Menz

Team

Charlotte Truwant, Eva Ruof,
Philippe Buchs, Adrien Comte, Arnaud
Bostelmann, Blanka Major

ETH Zürich, DARCH

assistenz.theriot@arch.ethz.ch

FRIEDE DEN HÜTTEN
KRIEG DEN PALÄSTEN
HAÜSER-VERNETZUNG WINTERTHUR