

## Komturei: Leben soll einziehen



*Wohnen in der Komturei: Stiftungsrats-Co-Präsident Benedikt Wälder zeigt das Grundstück, auf dem eine kleine Wohnsiedlung entstehen soll. (Bild: Mario Testa)*

**Die Stiftung Komturei Tobel hat den finanziellen Turnaround geschafft. Somit ist die Basis gelegt für ihren Hauptauftrag, die Wiederbelebung der historischen Bauten. Der Stiftungsrat plant ein weiteres Wohnprojekt.**

PHILIPP HAAG

TOBEL. Verschlafen liegt sie in der Sommersonne da, die Komturei Tobel, eingeklemmt zwischen der Hartenau, dem Bach, und dem steilen Felsbord mit der Kirche auf der Hügelspitze. Vom Leben, das in die historischen Gemäuer einziehen soll, ist noch nichts zu sehen. Hinter den Kulissen aber, da wird gearbeitet und geplant. Die Stiftung Komturei Tobel, seit ein paar Jahren für die Wiederbelebung des ehemaligen Sitzes des Johanniterordens und späteren Staatsgefängnisses zuständig, gleist ein Projekt auf, dass die Bewohnerzahl – derzeit wohnen elf Personen, inklusive Kinder, auf dem Komtureigelände, vor allem beim Eingang im Haus zur Traube – vervielfachen soll.

Auf der Landparzelle zwischen dem Haupthaus und der Scheune soll eine Wohnsiedlung entstehen. Eine Zuger Firma hat bereits einen ersten Entwurf angefertigt. Das Wohnprojekt sieht Häuser im Modularbau und Minergiestandard vor. Wie viele solcher Häuser erstellt werden sollen und wie viele Bewohner in der Komturei einziehen würden, steht noch nicht fest, wie Stiftungsrats-Co-Präsident Benedikt Wälder sagt. Denn erst einmal muss der Stiftungsrat eine Grundsatzfrage klären: Soll die Stiftung selber bauen, eine Wohngenossenschaft gründen oder das der Stiftung gehörende Land – es liegt in der Wohn-Gewerbe-Zone – im Baurecht abgeben?

### **Finanzdesaster getilgt**

Für Wälder ist klar: Die Stiftung sollte das Wohnprojekt selbst realisieren, «weil die Rendite höher ist». Aber, und dies ist der springende Punkt: Die Stiftung muss das Bauvorhaben finanzieren können. Dies ist alles andere als sicher, obwohl die Stiftung, die vor ein paar Jahren wegen des Baus eines Heizungskellers in ein finanzielles Desaster geschlittert war, nun den Turnaround geschafft hat. Für das vergangene Jahr weist die Stiftung erstmals einen Gewinn aus, 12 000 Franken. Die schwarze Null erreichen konnte die Stiftung hauptsächlich aus zwei Gründen: Einerseits wurden die Schulden über 400 000 Franken beim Elektrizitätswerk des Kantons

Zürich, die durch den Bau des Heizungskellers entstanden und die auf die Bilanz drückten, indirekt durch die Alternative Bank übernommen, welche durch Hypotheken finanzielle Mittel zur Verfügung stellte. Somit verschwand das Damoklesschwert «Heizungskeller», wie Wälder es nennt, aus der Bilanz.

### **Private springen ein**

Andererseits erlaubten Darlehen von 10 Privatpersonen, von Freunden der Komturei, die zwischen 10000 und 60000 Franken einschossen, sowie ein enormer Froneinsatz von Stiftungsmitgliedern, das Haus zur Traube sanft zu sanieren. Durch die Vermietung der vier Wohnungen generierte die Stiftung Einnahmen, die gemeinsam mit höheren Mieten für die anderen Liegenschaften wie die Traubenscheune, welche der Kanton für einen Restaurationsbetrieb für alte Landwirtschaftsmaschinen nutzt, dazu führten, dass die Einnahmen im vergangenen Jahr im Vergleich zum 2010 verdreifacht werden konnten. «Die Vergangenheit ist aus der Bilanz entfernt», umschreibt Wälder das vergangene Jahr. Damit sei die Basis gelegt, dass sich die Stiftung nun wieder der Zukunft zu widmen könne.

«Aber», betont Wälder, «gut Ding will Weile haben.» Damit spricht er das Wohnprojekt an, dass in zwei, vielleicht drei Jahren realisiert werden soll. «Wir werden uns auf kein finanzielles Abenteuer einlassen», sagt Wälder. Als erstes werde eine Risikokalkulation vorgenommen und die Finanzierungsmöglichkeiten sauber abgeklärt. «Erst wenn die Finanzierung gesichert ist und das Risiko minimiert, realisieren wir das Projekt.» Weiter soll mit der Zeit die Häuserzeile mit dem Bava- und dem Pförtner-Haus ausgebaut werden.

### **Ideale mittragen**

Wichtig ist Wälder, dass die künftigen Bewohner die Philosophie «Wohnen, Arbeiten und Kultur in der Komturei» mittragen. Er denkt dabei an Personen, die wie seine Nachbarn aus dem Traubenhaus, die nun von ihm die Betreuung der Pilgerherberge übernehmen (siehe Kasten), die Stiftungsideale teilen.

Kästchen:

## **Pilgerherberge: Neue Führung**

Im letzten Sommer war die Pilgerherberge in Tobel, die eingangs der Komturei am Jakobsweg von Konstanz nach Santiago de Compostela in Spanien liegt, geschlossen. Nun wird sie wieder eröffnet, haben doch drei Bewohner des Hauses zur Traube die Führung des Über-

nachtungsangebots übernommen. Benedikt Wälder gibt die Leitung aus gesundheitlichen Gründen sowie wegen der enormen Präsenzzeit ab. Mit seinen Nachfolgern möchte Wälder einen Verein gründen, welcher der Pilgerherberge als Trägerschaft dient. (ph)