

# «Niemand will, dass die Städte veröden»

## Das Thema Alterswohnungen

bewegt die Steiner schon seit Jahren. Nun legt Architekt Harry Müller ein Konzept für generationenübergreifendes Wohnen in der Altstadt vor und will damit die Diskussion vorantreiben.

VON EDITH FRITSCHI

**STEIN AM RHEIN** Dass die Bevölkerung überall älter und damit entsprechender Wohnraum nötig wird, weil die traditionellen Altersheime immer unpopulärer werden, ist bekannt. Und so machte sich auch der Steiner Stadtrat schon Gedanken und liess eine Studie dazu erstellen. Letztlich aber liess man die Idee fallen, seitens der Stadt Alterswohnungen zu erstellen, und beschloss, diese Initiative Privaten zu überlassen. Und es kam Bewegung in die Sache. Im Frühjahr formierte sich eine Gruppe um Hans Schlatter und ergriff die Initiative. Erst vor Kurzem hatte der Stadtrat mitgeteilt, er werde das Vorhaben der Gruppe um Schlatter so gut wie möglich unterstützen (siehe extra Artikel nebenan).

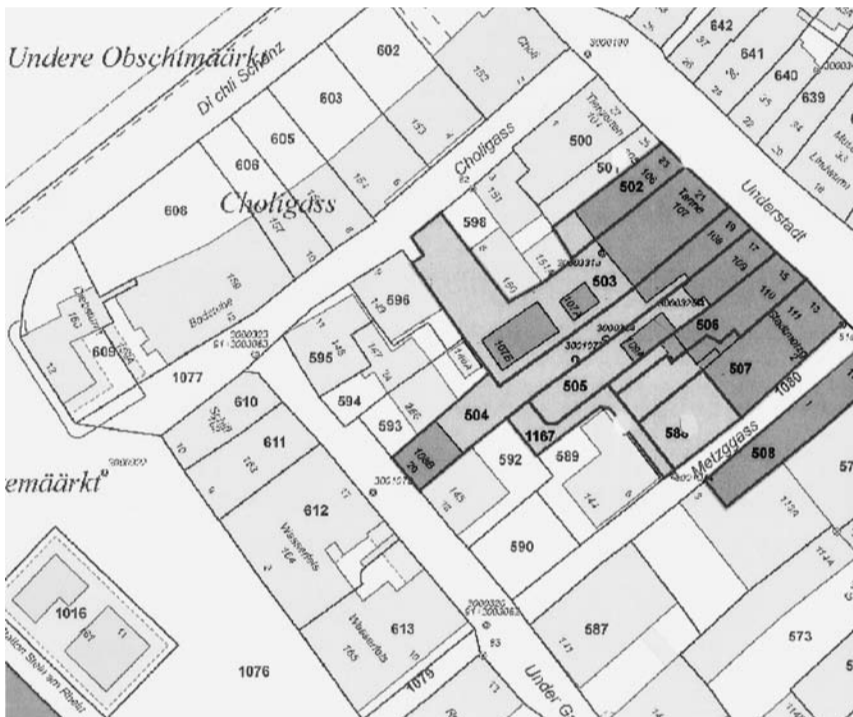
Dieses Statement hat einen weiteren Planer aus dem Busch geholt. Harry Müller, Architekt und Inhaber der Müller Immobilien, hat ein detailliertes Konzept für generationendurchmisches Wohnen in der Altstadt ausgearbeitet. «Niemand will, dass unsere Städte veröden» sagt er. «Und genau das passiert, wenn es in den Innenstädten keinen Wohnraum mehr gibt.»

## Sanierung dringend nötig

Da in der Steiner Altstadt derzeit einige Häuser zur Sanierung anstehen und teilweise zum Verkauf, sieht Müller den richtigen Zeitpunkt zum Handeln. «Das ist eine einmalige Chance, in der Altstadt ein grosses, zusammenhängendes Gebiet zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen», betont er. Es handelt sich um die Häuser zwischen Chologass und Metzggass. Diese sind laut Müller seit Jahrzehnten in Familienbesitz und müssten nun erneuert und saniert werden. «Das bedeutet ein grosses finanzielles Engagement», konstatiert Müller. Er habe sich mit den Besitzern zusammengesetzt und registriert, dass überall die Bereitschaft da sei, die Liegenschaften zu verkaufen. So könnte man einen Komplex mit Alterswohnungen beziehungsweise Wohnraum für gemischtes Wohnen realisieren, stellt er fest. So weit, so gut. Fragt sich nur, wer das machen



Architekt Harry Müller hat ein Konzept für generationenübergreifendes Wohnen in der Steiner Altstadt ausgearbeitet. Bild Edith Fritschi



Die Liegenschaften an der Unterstadt (Nummern 502 bis 508), bei denen Müller sich Gedanken über eine neue Nutzung macht. Bild zvg

soll... Er habe das Projekt bereits letztes Jahr dem Stiftungsekretär der Wandler-Stiftung sowie dem damals amtierenden Sozialreferenten präsentiert, sagt Müller. Das Echo sei aber sehr verhalten gewesen. Nun will Müller nochmals einen Anlauf wagen. Das begrüsst Stadtpräsidentin Claudia Eimer, die auch im Wandler-Stiftungsrat sitzt. Es könne sein, dass Müllers letzter Effort nicht so ganz richtig angekommen sei, meint sie. Auf jeden Fall wolle man sich das Ganze nochmals näher ansehen. Sie werde sich dafür bei den übrigen Stiftungsratsmitgliedern einsetzen. Prinzipiell sei der Stadtrat froh um derartige Initiativen, insbesondere dann, wenn sie auf genossen-

schaftliche Füsse gestellt würden. Auch sonst begrüsse man innovative Konzepte. So, wie der Stadtrat Hans Schlatter versprochen habe, ihn zu unterstützen, soweit er dazu Mittel und Möglichkeiten habe, so werde man auch Müllers Konzept Sukkors geben, wenn es denn überzeuge.

## Neue Nutzung

Es gehe ihm, betont Müller, hier nicht nur um Alterswohnungen: «Dieser Begriff ist mir zu eng.» Vielmehr schlägt er ein gemischtes generationenübergreifendes Nutzungskonzept vor. Das heisst Wohnungen, die alters- und behindertengerecht gebaut sind. «Auf diese Weise können wir», so Mü-

ller, «Altstadtliegenschaften einer gemeinsamen neuen Nutzung zuführen und dabei den individuellen Charakter jedes einzelnen Hauses beibehalten.» Ganz nach dem Motto, dass Wohnungen das Grundgerüst dafür bilden, damit Leute verschiedener Altersgruppen zusammen in einem Haus leben und sich gegenseitig helfen können. «Dies auch als Massnahme gegen die Entleerung der Städte, in denen überall nur noch die gleichen Ladenketten anzutreffen sind.»

Müllers Konzept ist recht detailliert und geht von rund 21 Millionen Franken aus. Es sieht einen Mix von alters- und behindertengerechten Wohnungen und günstigem Wohnraum für weniger gut Betuchte mit Gemeinschaftsräumen, Verkaufslökalen und Werkstätten vor. «Durch die den Häusern vorgelagerten Gärten könnte man die Innenhöfe so gestalten, dass sie öffentlich zugänglich sind», meint er. Auch den Bau einer Tiefgarage mit etwa 17 Plätzen unter dem Innenhof und einer Zufahrt von der Chologass her hält er für realisierbar.

## Genossenschaft gründen

Bleibt da noch die Frage von Kapital und Kosten. «Das ist natürlich ein zentrales Thema», räumt Müller ein. Das Projekt könne indes nur wirtschaftlich sein, wenn die Jakob-und-Emma-Wandler-Stiftung in die Bresche springe. Im Klartext heisst das: Die Stiftung soll die Liegenschaften erwerben und ein Startkapital in Form von zinslosem oder minimal verzinsbarem Darlehen gewähren im Sinne einer Anschubfinanzierung.

«Ich möchte mit meinem Konzept eine Diskussion anstossen und neue Ideen in eine alte Diskussion einbringen», betont Müller. Ihm schwebt vor, eine «Wohngenossenschaft für Alterswohnungen» oder eine «Stiftung Alterswohnungen Altstadt» zu gründen, die das Ganze vorantreibt. «Dafür braucht es dann sicher auch Leute, die sich hier engagieren», meint Müller. Er selbst möchte sich davon ausnehmen.

## Kurze Gehdistanzen

Mit der Gruppe um Hans Schlatter beziehungsweise mit Schlatter selbst habe er auch gesprochen und dort seine Ideen präsentiert. «Ich sehe meine Ideen weniger als Konkurrenz denn als Ergänzung zur aktuellen Alterswohnungsdiskussion.» Müller geht davon aus, dass bei seinem Konzept bis zu 30 verschiedenen grosse Wohneinheiten zu rasonablen Preisen geschaffen werden können, wenn erst mal alles auf die Schiene gebracht ist. «Die Steiner Altstadt mit ihrer guten Infrastruktur, ihren kurzen Gehdistanzen und der Nähe zum Rhein

## Projekt Schlatter Ganzheitliche Planung ist sehr sinnvoll

Im November 2011 hatte der Steiner Stadtrat einen Planungskredit von 65 000 Franken genehmigt, um unter anderem ein Projekt mit zehn Wohnungen beim Altersheim zu erarbeiten. Fazit: Zu teuer und zu weit von der Altstadt entfernt, meinte der Rat und brach die Übung ab. Das rief Hans Schlatter auf den Plan, der glaubt, dass die Realisierung von Alterswohnungen auch in Stein am Rhein möglich und nötig ist und für ein Projekt plädiert, bei dem die Stadt der Genossenschaft Land im Bau-recht abgibt und die ersten Jahre auf Zins verzichtet (vgl. SN vom 17. Mai und 20. Juni 2013). Inzwischen haben er und weitere Initianten dieses Projekts diverse Vorarbeiten getätigt, und es liegt ein Grobkonzept vor. Auch ein Gespräch zwischen den Initianten, Stadtpräsidentin Claudia Eimer, Finanzreferent Beat Hug und Stadtschreiber Stephan Brügel fand statt. Die Evaluationen ergaben, dass der Bau von rund 26 altersgerechten Wohnungen unterschiedlicher Grösse in Relation zur Bevölkerungszahl in Stein am Rhein sinnvoll wäre. Sollten die Alterswohnungen nicht beim bestehenden Altersheim gebaut werden, ist es laut Schlatter sinnvoll, den Spitzstützpunkt an deren Standort zu verlegen. Grundsätzlich kann sich Schlatter verschiedene Möglichkeiten vorstellen. Die Alterswohnungen sollen dabei im Sinne einer gesamtheitlichen Planung mit anderen Projekten der Stadt kombiniert werden können, meint er. Auf jeden Fall sollten die Wohnungen nahe am Orts-schehen zu liegen kommen. Der Steiner Stadtrat hat vor einiger Zeit mitgeteilt (vgl. SN vom 9. November 2013), dass er dem Konzept seine Unterstützung zusichere und die Stadt im Planungsgremium vertreten sein werde. (efr.)

eignet sich bestens für ein solches Projekt», ist er überzeugt. Auf die Wandler-Stiftung als Geldgeber ist Müller gekommen, weil deren Statuten die Pflege und Verschönerung der Altstadt beinhalten.

So könnte man analog dem «Asyl» ein Projekt mit einem zusammenhängenden Ensemble realisieren. Gleichzeitig wäre dies auch ein Beitrag zur Stadtverschönerung, zumal die Hinterhofsituation an der Understadt recht marode sei, meint er. «Ich sehe das Ganze als grosse Chance für Stein am Rhein», meint Müller. Klar ist ihm aber auch, dass es bis zur Realisierung noch so manche Hürde zu nehmen gibt.

# Das Zunfthaus soll wieder mit Leben gefüllt werden

**Rund 200 Interessierte** erhielten am Montagabend detaillierte Informationen über die Pläne zum «Kulturhaus Rose».

VON URSULA JUNKER

**STEIN AM RHEIN** Es sei an der Zeit, nach Einwohnerrat und Presse nun auch die Öffentlichkeit über den aktuellen Stand zu informieren, eröffnete Peter Müller am Montagabend die Informationsveranstaltung zum «Kulturhaus Rose» in der Mehrzweckhalle Schanz. Müller präsidiert die vom Stiftungsrat der Jakob-und-Emma-Wandler-Stiftung eingesetzte Kulturkommission. Sie ist auf Wunsch der Stiftungsräte mit Steiner Bewohnerinnen und Bewohnern besetzt; der Stadtrat hat darin keinen

Sitz. Vor rund zwei Jahren beauftragte sie der Stiftungsrat, ein Kulturkonzept für Stein am Rhein auszuarbeiten. Das «Kulturhaus Rose» sei ein Baustein daraus, so Müller. Das gleichnamige Zunfthaus mit Leben zu füllen, ist eines der Ziele des Projekts. Es soll insbesondere der Steiner Bevölkerung dienen, natürlich sich aber auch Touristen öffnen. Die Stiftung beauftragte den Bündner Ramon Capaul mit der Ausarbeitung eines Konzepts, basierend auf den räumlichen Gegebenheiten.

## Behutsamer Umgang

Der lang gezogene Charakter des Komplexes sei charakteristisch für Stein am Rhein, erläuterte Capaul am Montagabend. Das Zunfthaus zur Rose besteht, wie viele Altstadt Häuser in Stein am Rhein, aus einem Vorderhaus, einem Innenhof und einem Ökonomiegebäude. Aus dieser Dreiteilung entwickelt sich auch das Konzept. Der ganze

Komplex wird über den bereits bestehenden Eingang erschlossen. Im Zunfthaus sind die eigentlichen Ausstellungsräume. Sie werden durch einen Lift erschlossen werden und sind wie der gesamte Komplex rollstuhlgängig. Mit der multimedialen Gestaltung der Ausstellungsräume will man bewusst einen musealen Charakter vermeiden und auf Interaktivität setzen. Die bestehende Wirtschaft wird wiederbelebt, die Überdachung des Innenhofs entfernt.

## Knacknuss für den Architekten

Das Ökonomiegebäude, wo der Kino- und Theaterraum entstehen soll, folgt nicht ganz der ortsüblichen Anordnung der Gebäude, denn es ist um eine Häuserbreite versetzt. Zudem sind im Teil gegen die Obergass die Eigentumsverhältnisse insofern verwickelt, als nur gerade das Erdgeschoss zum Zunfthaus gehört. Das Obergeschoss

ist in privatem Besitz. Eine gute Schall-isolation war denn auch schon die erste Knacknuss für den Architekten. Capaul kann freilich auf Erfahrung zurückgreifen, hat er doch in Ilanz bereits mit Erfolg ein Kino in ein historisches Gebäude integriert. Historische Materialien mit moderner Technologie zu verbinden, sieht er auch hier als Herausforderung. Die Aufnahmen aus Ilanz, mit denen Capaul sein Referat bebilderte, zeigten, wie er diese annimmt. Man erkennt aus ihnen den Grundsatz des Architekten wieder, Materialien behutsam auszuwählen und bewusst einfach zu gestalten.

## Baukosten von rund 7 Millionen

Ob das Spielzeugmuseum hier Platz finden werde, so lautete eine der Fragen in der anschliessenden Diskussion. Müller verneinte, es lasse sich so nicht realisieren. Ebenso klar war Müllers Aussage auf eine entspre-

chende Frage zu den Besitzverhältnissen. Der gesamte Komplex bleibt im Besitz der Stiftung, die auch für die Betriebskosten zuständig ist. Es ist angedacht, das Museum zum Lindwurm und das «Kulturhaus Rose» unter die gleiche Leitung zu stellen, so Müller. Ob denn ein weiteres Restaurant nötig sei, lautete ein weiterer Einwand. Müller erinnerte daran, dass bis vor wenigen Jahren in der oberen Stube gewirkt wurde. «Das fördert den Wettbewerb und die Konkurrenz», betonte er. Man sei sich aber bewusst, dass es nicht einfach sei, das richtige Betriebskonzept zu finden. Eigentlich erstaunlich, dass am Infoabend nichts zu den Kosten für den Umbau zu hören war. Auf Anfrage war zu erfahren, dass die Kulturkommission mit Umbaukosten von rund 7 Millionen Franken rechnet. Noch nicht sicher ist, ob der Umbau, wie da und dort gewünscht, bis 2016 fertig ist.