

## Infos für interessierte Personen mit Ergänzungen zum Konzept

### Marktsituation & Perspektiven

Die Marktsituation für die Region wird positiv eingeschätzt. Mit dem Ausbau der bilateralen EU-Abkommen hat sich die Personenfreizügigkeit verbessert, so dass es auch für deutsche Staatsbürger interessant ist, in Kreuzlingen zu wohnen. <http://www.europa.admin.ch/d/index.htm>

Die direkten Bahnverbindungen nach Zürich, der zusätzliche Halbstundentakt mit Umsteigen und die A7 machen die Bodenseeregion auch für nach Zürich orientierte Menschen attraktiv. Weiter plant die Euregio Bodensee auf ca. 2020 zwischen der Ostschweiz, Süddeutschland und Oesterreich weiträumige und radikal verbesserte Zugverbindungen im Stundentakt. <http://www.bodan-rail.net>

Alt- und Neubau ergänzen sich ideal, die spezielle Wohnform schafft Mehrwert und es wird kein Gewinn realisiert. Die Preise sind quartierüblich. Die Immobilienpreise in Konstanz und Kreuzlingen sind für vergleichbare Lagen auf gleichem Niveau. Eventuell ist ein späterer Zukauf des Nachbargrundstücks mit dem angebauten Haus und eine damit verbundene Ausweitung des Konzepts möglich.

### Planung & Meilensteine

- 2004 Nov bis 2005 Mrz Kauf des Grundstücks abgewickelt
- 2005 Apr bis 2005 Dez Konzepte für Wohnen, Bau und Finanzen, Vorstudien bei 3 Architekturbüros
- 2006 Jun Entscheid für das Büro Schaudt & Partner in Konstanz, weitere Detailplanung mit Einbezug von externen Experten
- 2006 Aug Information der Nachbarn auf dem Grundstück, Projekteingabe bei der Age-Stiftung
- 2007 Apr Baueingabe bei der Stadt Kreuzlingen, Rekurse von Nachbarn, Vereinbarungen und Reglementen mit juristischer Beratung
- 2007 Jun Informationstreffen für Interessierte, Homepage, erste Reservationsverträge
- 2008 Feb/Mrz Erneute Baueingabe in Kreuzlingen, Baubewilligung, Verkäufe ab Plan
- 2009 Jan/Feb Auszug der bisherigen Mieter Altbau, Baubeginn
- 2010 Frühjahr Grundbuchamtliche Überschreibung, StWEG, Bezug der gesamten Anlage

### Vorgehen für Interessierte

Interessierte sind eingeladen, sich auf der Basis der vorliegenden detaillierten Bauplanungen, Preisvorstellungen und Reglemente zu beteiligen. Das Procedere dafür läuft wie folgt ab:

1. Gespräch mit einer der beteiligten Personen, Infoveranstaltung, Besichtigung des Geländes, Sichtung der Planungen, Konzepte, Preise und Reglemente für das spätere Stockwerkeigentum, Abklärung der eigenen Finanzen.
2. Bei anhaltendem Interesse vertiefende Informationen mit Besichtigung des Altbaus. Gespräch mit der ganzen Gruppe von Beteiligten, Klärung weiterer Fragen, Entscheid zum Einstieg.
3. Darlehensverträge von CHF 66'000 pro Wohneinheit von bis 70 m<sup>2</sup>, CHF 132'000 für 70 – 115 m<sup>2</sup>, Reservationsbestätigung und Mitgliedschaft im Konsortium.
4. Mit dem Verkauf ab Plan und dem späterem Grundbucheintrag werden bisherige Darlehen und Mitbeteiligungsformen in Stockwerkeigentum gemäss vorliegendem Reglement umgewandelt; die Finanzierung des Stockwerkeigentums erfolgt individuell.

## Infos für interessierte Personen mit Ergänzungen zum Konzept

### Fragen & Antworten

*Warum kann ich nach dem Kauf des Grundstücks bis zur Verschreibung der gebauten Stockwerke auf dem Grundbuchamt nicht Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft werden?* Jede vorzeitige Änderung der Miteigentümerschaft führt zu unnötigen Handänderungssteuern und Gebühren auf dem Grundbuchamt. Interessenten werden mit Darlehensverträgen in das Projekt und die Mitwirkung im Konsortium eingebunden. Der Kauf erfolgt möglichst durch alle Beteiligten zum gleichen Zeitpunkt.

*Warum hat bis jetzt niemand, nicht einmal ein Makler oder Investor, dieses Grundstück gekauft?* Das Haus ist angebaut und verlangt eine spezielle Nutzung. Ein rascher Gewinn kann nicht realisiert werden.

*Was muss rechtlich noch alles aufgesetzt werden, um ein möglichst gutes Zusammensein zu ermöglichen?* Im Reglement für die Stockwerkeigentümergeinschaft sind die wesentlichen Fragen geregelt. Einiges wird sich auch nie im Voraus festlegen lassen, sondern kann nur im gegenseitigen Einvernehmen gelöst, wenn es aktuell wird. Eine Hausordnung entsteht, wenn die Wohnungen bezogen sind.

*Können wir von den Erfahrungen aus anderen Projekten profitieren und Vereinbarungen übernehmen?* Es bestehen Kontakte zu [www.solinsieme.ch](http://www.solinsieme.ch) St.Gallen, zu Wia in Lenzburg und zum Stürlerhaus Bern. Vier der sechs Gründungsmitglieder wohnen in der selbstverwalteten Siedlung Sagi Hegi der [www.gesewo.ch](http://www.gesewo.ch), zwei Initianten wohnen im Stockwerkeigentum. Es werden Erfahrungen aus diesen und anderen Projekten miteinbezogen. Das Projekt Bodanstrasse wird über die konkret daran Beteiligten ein eigenes Profil entwickeln.

*Wie werden die Kosten während der Planungs- und Bauphase (für Architekten, Bauleitung, etc.) bezahlt, wenn niemand mehr darin wohnt und Miete zahlt?* Alle während der Planungs- und Bauphase auflaufenden Zinskosten für Darlehen und Eigenkapital sowie moderat entschädigte eigene Leistungen werden kapitalisiert und den Gesamtkosten zugeschlagen.

*Existiert eine Schätzung des Grundstücks und des Gebäudes von einer Bank?* Die Schätzung der Thurgauer Kantonalbank TKB vom Frühjahr 2005 beträgt CHF 1.132 Mio.

*Wie wurde das Architekturbüro gesucht?* Aufgrund eines Konzepts und einem Anforderungskatalog wurden drei Büros aus der Region für Vorstudien und

Offerten kontaktiert. Ausgewählt wurde nach der Evaluation der Vorstudien das Büro Schaudt & Partner in Konstanz.

*Kennen sich die bisher Beteiligten?* Nur teilweise. Sich kennen ist keine Bedingung, wesentlich sind gemeinsame Vorstellungen zum Wohnen.

*Wieso gerade Kreuzlingen?* Bezahlbare, zentral und ruhig gelegene Grundstücke mit kurzen Distanzen zum öffentlichen Verkehr, zum Stadtzentrum und zu einem Seeufer waren schwer zu finden. Wir haben längere Zeit zwischen Zürich- und Bodensee gesucht und nun dieses Objekt gefunden.

*Wieso keine Kinder?* Die Beteiligten lebe(t)n teilweise bereits mit Kindern in dafür gut eingerichteten Wohnsiedlungen. Kinder haben ein Anrecht auf eine geeignete Infrastruktur und Lebensraum. Dafür ist dieses Gelände zu klein und die Gefahr von gegenseitigen Nutzungskonflikten zu gross. Als Gäste sind Kinder gerne willkommen.

*Könnte ich wieder aussteigen?* Ein Ausstieg ist möglich. Ein kleiner Beitrag für bisherige Planungskosten bleibt im Projekt. Im Darlehens- und Reservationsvertrag sind die Details des Rückzugs geregelt.

### Initianten & Kontakt

[mail@bodan.org](mailto:mail@bodan.org)

[www.bodan.org](http://www.bodan.org)

Anna Wohnlich, Winterthur  
Abteilungsleiterin Kinderbetreuung  
[anna.wohlich@dplanet.ch](mailto:anna.wohlich@dplanet.ch)  
0041 (0)52 242 78 44

Jürg Brühlmann, Winterthur  
Projektleitung, Bildungsberatung  
[jbruehlmann@dplanet.ch](mailto:jbruehlmann@dplanet.ch)  
0041 (0)79 792 76 42

Annelise Schmid, Winterthur  
Leitung Künstlerhaus, Videoschaffende  
[schmid.weissert@bluewin.ch](mailto:schmid.weissert@bluewin.ch)  
0041 (79)657 22 94

Helmi Weissert, Winterthur  
Geologe, Professor ETH  
[helmut.weissert@bluewin.ch](mailto:helmut.weissert@bluewin.ch)  
0041 (0)52 242 57 85

Irene De Boni, Zürich  
Schulleiterin, Bildungsmanagement  
[irene.deboni@dplanet.ch](mailto:irene.deboni@dplanet.ch)  
0041 (44) 433 30 66

Martin De Boni, Zürich  
Schulleiter, Organisationsberater  
[deboni@dplanet.ch](mailto:deboni@dplanet.ch)  
0041 (79) 235 65 94