

## **Gemeinsam Wohnen Boden 44+ Konzept**

für das Projekt Bodanstrasse 10 /  
Säntisstrasse, 8280 Kreuzlingen

### **Idee & Übersicht**

Das Projekt Gemeinsam Wohnen - Bodan 44+ richtet sich an Menschen, welche in ihrem zweiten Lebensabschnitt ihre private Wohnsituation nachbarschaftlich und kooperativ gestalten möchten.

Die privaten Wohnungen werden im Stockwerkeigentum zu erschwinglichen Preisen verkauft. Für die gemeinsam genutzten Räume werden Anteile erworben. Der Wiederverkauf ist zur Sicherung der Nachhaltigkeit schriftlich geregelt.

Ein grosser multifunktionaler Raum sowie eine Werkstatt, ein Gästeraum und ein grosszügiger Garten stehen für die gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung. Die Hausverwaltung geschieht soweit möglich und sinnvoll gemeinschaftlich.

Auf dem parkähnlichen, zentral und ruhig gelegenen Grundstück an der Bodanstrasse 10 in CH-8280 Kreuzlingen stehen 11 teilweise kombinierbare Wohn-

einheiten unterschiedlicher Grösse in einem Alt- und Neubau zur Verfügung.

Der Innenausbau und sämtliche Verkehrswege sind konsequent auf eine möglichst hindernislose Mobilität und bauliche Flexibilität hin angelegt.

In Gehdistanz liegen das Zentrum der Stadt Konstanz, die Einkaufsstrasse von Kreuzlingen, drei Bahnhöfe mit Zug- und Busverbindungen in die Schweiz und nach Deutschland sowie 2 Häfen und das Seeufer mit weitläufigem Park zur Naherholung.

Als Referenzprojekte inspirieren uns [www.solinsieme.ch](http://www.solinsieme.ch) in St. Gallen, [www.fuefefuefzg.ch](http://www.fuefefuefzg.ch), das Stürlerhaus in Bern und das Projekt Wia in Lenzburg.

### **Menschen & Perspektiven**

Initiiert wurde das Projekt von Menschen, welche ihr Leben in der zweiten Lebenshälfte selbst bestimmt und mit ihren Nachbarn gemeinschaftlich und in einer freundschaftlichen Atmosphäre gestalten wollen.

Eine Teilnahme am Projekt eignet sich für Personen, die keine Erziehungspflichten (mehr) haben, die sich für diese

nachbarschaftliche Wohnform interessieren und sie aktiv mitgestalten wollen. Gegenseitige Unterstützung im persönlichen Bereich kann auf Wunsch vereinbart werden, ist aber keine Verpflichtung in diesem Wohnmodell.

Eine allfällige Reduktion der privaten Wohnfläche wird erleichtert durch gepflegte gemeinsame Infrastrukturen wie Gästeunterbringung, Mehrzweckraum, oder eine Werkstatt.

Das Miteigentumsmodell ist bewusst gewählt, weil es eine sinnvolle Kapitalanlage in der zweiten Lebenshälfte ermöglicht.

Die beschränkte Grösse des Areals erfordert eine Fokussierung auf bestimmte Nutzungsbedürfnisse, in unserem Fall auf Menschen in der zweiten Lebenshälfte. Kinder als Gäste sind jederzeit willkommen.

### **Bau & Wohnen**

Das insgesamt 1'834m<sup>2</sup> grosse Areal mit einer Hälfte einer Jugendstildoppelvilla wurde im Sommer 2004 von der Erbgemeinschaft Knoll an die Initianten von Bodan 44+ verkauft. Die Ausnutzung von 0.7 in der Wohnzone W70 ermög-

licht im bestehenden Altbau und in einem passenden Neubau auf dem Areal insgesamt zirka 9 -10 Wohnungen unterschiedlicher Grösse.

Der Innenausbau aller Wohnungen und die Verkehrsflächen auf dem gesamten Areal sind auf älter werdende Menschen mit allfälligen besonderen Bedürfnissen ausgerichtet.

Die mobilitätstauglichen Wohneinheiten von 50 m<sup>2</sup> bis 110m<sup>2</sup> sind technisch so vorbereitet, dass sie nach personellen Veränderungen mit wenig Aufwand verkleinert oder wieder vergrössert werden können.

Die Architektur des Büros Schaudt in Konstanz zeichnet sich aus durch gute Lichtführung, helle und hohe Räume, optimale Energienutzung mit Komfortbelüftung, nachhaltige Heiz- und Wärmekraft, Transparenz und Klarheit in der räumlichen Konzeption, warme und gesunde Materialien mit hoher Lebensdauer, einfach bearbeitbare Innenwände, farbtreue und lichte Farbgebung mit Orientierungsfunktionen sowie eine überzeugende Ensemblegestaltung. Die sorgfältige Modernisierung der bestehenden Villa ist auf einen mit dem Neubau möglichst vergleichbaren Standard hin angelegt.

Privatraum und öffentlicher Raum sind ausdifferenziert. Auf der einen Seite sollen die Gestaltung und die Lage von Terrassen, Verbindungswegen, Eingängen, gemeinschaftlichen Räumen sowie die hausinterne Akustik möglichst viel Privatsphäre ermöglichen. Auf der anderen Seite werden Begegnungen durch wettergeschützte, hindernisfreie Verkehrswege zwischen allen Wohnungen und gemeinsamen Räumen erleichtert.

Zum gemeinschaftlichen Teil gehören der grosszügige Park mit einer geschützten Blutbuche und einer Grillstelle mit grossem Tisch. Weiter gehören dazu ein Mehrzweckraum mit semiprofessioneller Infrastruktur für gemeinschaftliche oder private Anlässe, mit einer gut ausgerüsteten Küche und Cheminée. Video, TV, Beamer und Kopierer stehen ebenfalls zur Verfügung. Dazu kommt ein Gästezimmer, Waschküche und Trockenraum, eine Werkstatt sowie ein Wein- und Obstkeller. Es wird keine spezielle Infrastruktur für Kinder geben.

### **Wohnen & Nachbarschaft**

Lärm, Sauberkeit, Ausgaben für Renovationen oder Verbesserungen können Anlässe für Konflikte sein. Die Qualitätsvor-

stellungen müssen deshalb an regelmässigen Treffen gemeinsam geklärt werden. Basis dafür ist ein mit juristischer Unterstützung von Rechtsanwalt Dominik Hasler sorgfältig ausgearbeitetes Reglement. Eine transparente finanzielle Planung und eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des Konzepts werden damit gefördert.

Gemeinsam Wohnen - Bodan 44+ ist also mehr als übliches Eigentumswohnen, ist aber nicht einer Wohngemeinschaft gleichzusetzen. Es ist ein seinen Grundzügen ein kooperatives Wohnmodell. Jede Wohnung ist mit eigener Küche und eigenen Sanitäranlagen ausgestattet. Für den Entschluss, in dieser Siedlung zu wohnen, sollte der Gedanke des kooperativen Wohnens ausschlaggebend sein.

Die Verwaltung und Hauswartung kann gegen Bezahlung extern oder intern vergeben werden. Möglich ist auch ein internes Verrechnungssystem für erbrachte Arbeiten.

### **Recht & Besitz**

Miteigentum und gemeinsame Nutzung von Wohneigentum ist in der Schweiz im ZGB und teilweise im OR detailliert gere-

gelt. Dazu besteht bereits eine längere Rechtspraxis. Für die Verwaltung des gemeinsam genutzten Eigentums und für die Regelung des Wiederverkaufs wurden Lösungen mit dem seit 2005 geltenden erweiterten Vereinsrecht und mit der Rechtsform einer Genossenschaft geprüft (vgl. Solin-sieme St.Gallen oder Wia Lenzburg). Für die Phasen von Planung, Erstellung, Verkauf und Garantearbeiten tritt zeitlich befristet das Gründerkonsortium als Einfache Gesellschaft auf. Wenn die planerischen Grundlagen vorliegen, wird Stockwerkeigentum begründet. Die interessierten Nutzer erwerben eine Stockwerkeigentumseinheit und bilden zusammen eine Stockwerkeigentümergeinschaft.

Um das Konzept Bodan 44+ nachhaltig abzusichern wurden folgende Beschränkungen eingebaut: Eine Nutzung der Wohnung ist nur möglich durch Personen, welche dem Konzept entsprechen. Eine Vermietung an geeignete Personen - zum Beispiel nach einem Erbgang - ist möglich. Der Wiederverkauf ist gebunden an eine doppelte Marktpreisschätzung der gesamten Anlage und an den geltenden Wertquotenanteil. Interessierte Stockwerkeigentümer/innen der Gemeinschaft Bodan 44+ haben ein limitiertes Vorkaufsrecht zu den genannten Konditionen. Für den Fall, dass Wohnun-

gen vermietet werden, ist ein Verein der Bewohnerinnen und Bewohner zur (Selbst-)Verwaltung vorgesehen. Eine Hausordnung regelt die Abmachungen im Alltag.

## **Kosten & Finanzierung**

Die momentane Kostenschätzung für das gesamte Wohnprojekt liegt bei ca. 6 Mio CHF. Pro m<sup>2</sup> wird mit Kosten von CHF 5700 oder CHF 570'000 pro durchschnittliche 3-4-Zimmer Wohnung von 100m<sup>2</sup> gerechnet. Dazu kommen ca. 15% für den Anteil am gemeinschaftlich genutzten Raum, also insgesamt etwa CHF 650'000 pro 100m<sup>2</sup>. Es muss mit einer Varianz von +/-10% gerechnet werden. Je nach Lage der Wohnung wird der Preis differieren.

Der Bau wird mit dem sehr detaillierten deutschem Recht abgewickelt (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, HOAI).

Die Age-Stiftung [www.age-stiftung.ch](http://www.age-stiftung.ch) stellt für die speziellen juristischen und baulichen Aufwendungen einen grösseren Beitrag in Aussicht.

Die Anfangsinvestitionen für Grundstück, bestehenden Hausteil, Gebühren, Vor-

studien und Planung wurden durch eine Hypothek sowie durch Eigenkapital und massvoll verzinste Darlehen des Gründerkonsortiums und von Interessent/innen gedeckt. Der Altbau ist bis zum Baubeginn finanziell weitgehend selbst tragend.

Interessenten und Interessentinnen sind mit Reservations- und Darlehensverträgen ins Projekt eingebunden. Die Mitwirkung wird über Vereinbarungen geregelt. Aus steuerlichen und rechtlichen Gründen bleiben die verzinste Darlehen von Interessierten bis zum Zeitpunkt des zeitlich koordinierten Kaufs des Stockwerkeigentums und zur grundbuchamtlichen Verschreibung bestehen. Das Darlehen beträgt minimal 66'000.- pro Person. Bei einem Rückzug wird ein Beitrag von 6000.- für die Planungs- und Fixkosten zurückbehalten.

## **Kontakt & Beteiligte**

Jürg Brühlmann, Irene De Boni, Martin De Boni, Annelise Schmid Weissert, Helmi Weissert, Anna Wohnlich.

[www.bodan.org](http://www.bodan.org)  
[mail@bodan.org](mailto:mail@bodan.org)