

Miteinander mit Eigentum

Bodan 44+ in Kreuzlingen

von **Jolanda Lucchini**



10

In Kreuzlingen am Bodensee stellen Privatleute ein ganz spezielles Wohnmodell auf die Beine: Die Hauskooperation Bodan 44+. Sie zeichnet sich zuvorderst dadurch aus, dass sie nicht genossenschaftlich, sondern als Stockwerkeigentümerschaft organisiert ist. Dazu musste eigens ein anwendbares Vertragswerk geschaffen werden.

Seit jüngst reichen sich an der Bodanstrasse im thurgauischen Kreuzlingen alt und neu die Hand: Der östliche Gebäudeteil eines 1913 an dieser Adresse errichteten Jugendstil-Doppelhauses, wiewohl optisch zu seinem architektonischen Pendant gehörend, bildet jetzt mit dem modernen Stahl-Glas-Bau nebenan ein Ensemble. Eine gemeinsame Gartenanlage und die darunterliegende Tiefgarage verbinden

die beiden Liegenschaften, der Kooperationswille und das Alterssegment die darin lebenden Menschen. Sie befinden sich alle in der nachfamiliären Lebensphase oder bereits im Ruhestand und sind hierher an den Bodensee gezogen, um in schöner Umgebung und guter Nachbarschaft ein komfortables und eigenständiges Dasein zu genießen – auch im späteren Alter.

Für dieses Vorhaben, das in den vergangenen sieben Jahren unter dem Namen Bodan 44+ Form angenommen hat, stehen im Neu- und im Altbau gesamtthaft neun rollstuhlgängige, teils im Grundriss variable Wohnungen mit Minergie- und hohem Ausbaustandard zur Verfügung. Da diese erst ab diesem August von den 16 Bewohnerinnen und Bewohnern bezogen wurden, muss sich der Alltag in den Häusern noch konstituieren. Die Voraussetzungen, dass gelingt, was den drei initiiierenden Parteien und den dazugekommenen

Hauspartnern vorschwebt, sind allerdings gut: Damit das Modell nicht auf wackeligen Beinen steht, wurde ein solides Vertragsfundament gelegt (siehe Grafik).

Der Spekulation vorbeugen

Um dabei die Steine richtig zu schichten, war man auf das Know-how eines Juristen angewiesen. Denn anders als die meisten Hausgemeinschaften in der Schweiz ist Bodan 44+ keine Genossenschaft, sondern ein Zusammenschluss von Stockwerkeigentümern mit genossenschaftlichen Ideen. Das heisst: Nebst der Regelung der Verpflichtungen und Rechte der Eigentümer während der Bauphase mittels eines Konsortialvertrags musste spekulativen Weiterverkäufen der Wohnungen vorgebeugt und die Zweckbindung festgeschrieben werden. „Eine Rechtsform, die es so für Stockwerkeigentum bisher nicht gab“, sagt Jürg Brühlmann, 56, der zur Gründergruppe des Projekts gehörte.







12

Miteinander mit Eigentum

*Bodan 44+
in Kreuzlingen TG*

→ In den Vertrag aufgenommen wurde insbesondere ein limitiertes Vorkaufsrecht, das laut dem von Bodan 44+ beigezogenen Juristen Dominik Hasler „für Stockwerkeigentum atypisch, aber auf der Basis einer entsprechenden Vereinbarung möglich ist“. Es funktioniert so: Durch zwei Schätzungsgutachten wird der Verkaufswert der Wohnungen festgelegt. Offeriert ein externer Kaufinteressent eine den Schätzwert übersteigende Summe, dürfen die internen Bieter die Wohnung zum Schätzwert erwerben respektive ihr Besitzer muss sich mit diesem Betrag zufrieden geben. „Somit ist das

Vorkaufsrecht eindeutig für den internen Kaufwilligen vor allem im Fall eines konjunkturellen Mehrwertes ein Vorteil und für den Eigentümer einschränkend“, so Hasler.

Nicht in Kraft tritt das Vorkaufsrecht, wenn eine Wohnung an Nachkommen vererbt oder verschenkt wird. Diese oder ein von ihnen bestimmter Mieter dürfen in der Wohnung leben. Allerdings nur, wenn die wohnende Person die persönlichen Voraussetzungen gemäss dem Konzept „Gemeinsam Wohnen Bodan 44+“ erfüllt. Dies ist der Fall, wenn jemand sein Leben auch in der zweiten Lebenshälfte selber und gemeinschaftlich gestalten möchte und keine Erziehungspflichten mehr hat. Wollen die Erben die Wohnung verkaufen, tritt wiederum das Vorkaufsrecht ein.

Projekt mit guter Gesamtqualität

Diese Vorkehrungen sowie ein Verwaltungs- und Erneuerungs-

fonds sichern das nachhaltige Bestehen des Projekts. Für die Konzepterhaltung unerlässliche Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten gelten als „notwendige bauliche Massnahmen“, die alle mitzutragen haben. Für den Architekten Peter Eberhard, 67, war all das mit ein Grund, dass er mit seiner Frau von Zürich hierhin gezogen ist. „Wir haben schon lange nach einem Domizil fürs Alter gesucht und viele Möglichkeiten angeschaut. Hier waren wir sofort überzeugt, weil die Gesamtqualität stimmt.“ Damit meint er auch die Tatsache, dass die Initianten für den Bau drei Studienaufträge herausgegeben hatten und sich dann für den besten, den der Konstanzer Schaudt Architekten, entschieden. Ausschlaggebend war für Eberhard auch die Lage: See und Hafen sind in Fussnähe, Migros und Bahnhof ebenso, rasch erreichbar ist mit Konstanz eine Kleinstadt mit guten Einkaufsmöglichkeiten und Kulturangebot. „Kreuz-

lingen ist als Vorort von Konstanz vergleichbar mit den an der Goldküste liegenden Vorortsgemeinden von Zürich, hat aber mehr urbane Qualität als diese. Zudem sind Boden und Objekte hier noch erschwinglich“, sagt Peter Eberhard. Wenn man europäisch denke, wohne man hier zudem sehr zentral.

All diese Vorzüge waren auch für die anderen Mitbewohner Argumente genug, ihr Domizil hierherzulegen. Die meisten von ihnen wurden via Mailversand und Mund-zu-Mund-Propaganda im Bekanntenkreis rekrutiert, einige bringen aus ihrer Jugend WG-Erfahrung mit oder sind genossenschaftssiedlungserprobt. Das wird der Gemeinschaft in der kommenden Zeit zugute kommen: Denn nun gilt es Dinge wie die Verwaltung des Hauses, der gemeinsamen Räume und des Gartens zu organisieren und ein gutes Gleichgewicht zwischen Miteinander und Autonomie zu finden. ●

Ort

Kreuzlingen (TG)

Lage

Einkaufsmöglichkeiten in Kreuzlingen, zwei Bahnhöfe, Seeuferpark mit Bademöglichkeit, Schiffe und Altstadt von Konstanz in fünf bis zehn Fussminuten erreichbar. Gute Verkehrsanbindung an Autobahn.

Besonderheit

Für das gemeinschaftliche Wohnmodell im Stockwerkeigentum und mit Gemeinschaftsräumen musste ein spezielles Vertragswerk geschaffen werden. Damit kann der Zweck erhalten und verhindert werden, dass sich die Wiederverkaufspreise spekulativ entwickeln.

Organisation

Für den Kauf des Grundstücks einfache Gesellschaft mit drei Parteien / sechs Personen, dann wachsendes Konsortium gemeinsam mit neu dazukommenden Interessierten für den Bau, ab Bezug Stockwerkeigentümergeinschaft mit Selbstverwaltung: Dreiköpfige Verwaltung mit den Ressorts Finanzen, Technik & Unterhalt, Gemeinschaftliches Leben / Kultur.

Rechtsform: Stockwerkeigentumsgemeinschaft

Mit dem Kaufvertrag werden die beschränkte Nutzung der Wohnungen gemäss Konzept Bodan 44+ sowie ein Vorkaufsrecht der bisherigen Stockwerkeigentümer und der spätere Wiederverkaufspreis mit Schätzung festgehalten.

Anlagekosten

Die Anfangsinvestitionen für Grundstückkauf, Gebühren und Vorstudien beliefen sich insgesamt auf gut Fr. 1,5 Mio. Die Anlagekosten für die Überbauung betragen insgesamt gut Fr. 7 Mio.

Finanzierung

Der Kaufpreis konnte bis zum Einstieg von weiteren Interessierten mit einem günstigen Darlehen der Verkäufer (1/3), Hypotheken (1/3) und Eigenkapital (1/3) sichergestellt werden. Interessenten wurden mit einem Darlehensvertrag in die Finanzierung eingebunden. Beitrag Age Stiftung Fr. 100 000.

Infrastruktur

Zwei Häuser mit gemeinsamem, altersgerechtem Garten (ein Neubau und eine renovierte Wohnhaushälfte Baujahr 1913), Minergie-Standard (Warmwasser/Heizung mit Sonnenenergie und Erdwärme), neun Wohnungen, sechs ca. 100m² (wo möglich vorbereitet für spätere allfällige Aufteilung) und drei 60m², durchgängig rollstuhlgerechter Ausbau, bodenbündige Duschen. Multifunktionaler Grossraum (50 m²) mit Terrasse, Weinkeller, Werkstatt, je einer Waschküche und je einem Trockenraum, Gästezimmer (kann auch als Zimmer für Betreuungsperson genutzt werden).

Verhältnis Gemeinschafts-/Privatraum

Ca. 18 % der Bausumme für gemeinschaftliche Nutzung investiert.

Wohnungskosten

Je nach Grösse und Lage der Wohnung: Fr. 500 000 (60m²) bis max. Fr. 950 000 (120m²) inkl. gemeinschaftlicher Anteile.

Bewohner

Aktuell 16 Personen, sieben Paare, zwei Einzelpersonen, in meist leitenden oder selbstständigen Berufen in Naturwissenschaft, Bildung, Pflege, Betreuung, Architektur, Kultur, Kommunikation u.ä. Alter 50 bis 70, internationale Zusammensetzung (Schweiz, Österreich, Deutschland, Montenegro), die meisten Zuzüger aus dem Grossraum Zürich-Winterthur, einige davon früher im Thurgau aufgewachsen.

Mietersuche

Private Netzwerke, Inserat, Website, Flyer oder Präsentationen an einschlägigen Tagungen.

Philosophie

Wohnen nach 44 in guter Nachbarschaft, selbstbestimmt, gemeinschaftsorientiert.

Gemeinsame Werte

Gemeinschaftliches Wohnen.

Einsätze

Noch nicht genau definiert, voraussichtlich Jahresverpflichtungen für Verwaltungsarbeiten in Stunden od. Geldzahlungen als Kompensation.

Regelung bei ernsthafter (Alters-)Erkrankung

Keine formelle Regelung.

Einbindung Umfeld

Noch offen.

Erfolgsfaktoren

Kein Zeitdruck, fünfjährige ruhige Aufbauphase, wo nötig professioneller Support (Jurist, Bauberatung), internes Know-how (Erfahrung mit Gruppen, gemeinschaftliches Wohnen an früheren Wohnorten, Bau), ideale Lage (zentral, ruhig, zentraler Garten), attraktive Lage Nähe Bodensee.

Stolpersteine/Risiken

Rekurs gegen Baueingabe mit über einem Jahr Verzögerung, für die Abfahrt in die Garage keine Zusammenarbeit mit Nachbarn möglich, mit neun Parteien eher kleine Gruppe, aus Schweizer Sicht periphere geografische Wohnlage, deutsche Pensionäre versteuern Renten in der Schweiz sehr viel höher als in Deutschland.

Nachhaltige Sicherstellung des Projekts

Juristische Konstruktion mit Einschränkungen für Nutzung und Wiederverkauf, interne Organisation in Selbstverwaltung, hoher Anteil an Kosten für gemeinschaftliche Anteile, Öffentlichkeit u.a. durch Age Stiftung und Website.

Weiterentwicklung

Noch zu früh, Bewohner sind erst gerade eingezogen. Allfällige spätere Ausweitung durch Arealvergrösserung (Zukauf), dadurch wäre eine Konzepterweiterung in Richtung gemeinschaftliches Mehrgenerationenwohnen möglich.

Website

www.bodan.org