

«Gut eingebettet» – die Projektidee

Was wir erreichen wollen

- Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus im Domleschg
- Gute, gesunde Wohnqualität zu erschwinglichen Mietzinsen
- Individuelle Wohnbedürfnisse in gemeinschaftlicher Siedlung
- Ins Dorfbild von Almens eingepasste Dorferweiterung
- Hohe ökologische Standards und Nachhaltigkeit
- Soziale und altersmässige Durchmischung

Die Wogeno Pumera ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft. Folgende Leitideen wollen wir dabei realisieren:

- Die Genossenschaft fördert die Selbsthilfe, um mit einem gemeinnützigen Wohnungsbau gute Wohnungsqualität zu bezahlbaren Mietkosten (Selbstkosten) anzubieten.
- Die Wogeno Pumera will individuelle Wohnbedürfnisse mit der Förderung des sozialen Zusammenhalts sowie mit den Erfordernissen einer nachhaltigen und suffizienten¹ Lebensweise verbinden. Das geht nicht reibungslos – eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft kann aber für den bestmöglichen Rahmen sorgen.
- Die Wohnungen bieten private Rückzugsräume; halb-öffentliche gemeinsame (Frei-) Räume fördern den Austausch und die Begegnung.
- Uns ist eine soziale und altersmässige Durchmischung wichtig: So sind junge Familien (mit wenig Vermögen) ebenso willkommen wie auch Personen, die ihr gespartes Vermögen ins eigene Wohnen investieren wollen.
- Mit einer baubiologischen, energieeffizienten Bauweise streben wir sowohl beim Bau als auch beim Betrieb einen möglichst tiefen Verbrauch von nicht erneuerbaren Ressourcen wie Boden, Energie und Baumaterialien an.
- Die Wogeno will kein eigenes Dorf im Dorf sein, sondern will sich im Dorf Almens integrieren. So werden bewusst keine eigenen Gemeinschaftsräume gebaut, da das Restaurant «Landhus» und der Gemeindesaal in unmittelbarer Nähe genutzt werden können.
- Konkret soll die Parzelle Pardiene in Almens in guter Korrespondenz zum bestehenden Dorfbild überbaut werden.
- Selbsthilfe und Selbstverwaltung durch Genossenschafterinnen und Genossenschafter: Den Alltag in der Siedlung regeln die Bewohnerinnen und Bewohner in der Siedlungsversammlung selber.

¹ Suffizienz (von lat. *sufficere* ‚genügen‘, ‚ausreichen‘) ist im Zusammenhang mit Ökologie und Energie die "jüngere Schwester" der Effizienz. Wir verstehen Suffizienz nicht als Verzicht (was selten nachhaltig ist), sondern vielmehr als eine bewusst genügsame, sparsame Nutzung von Ressourcen verbunden mit einem Gewinn an Lebensqualität (erst der Gewinn an Lebensqualität bewirkt eine Nachhaltigkeit).
Suffizienz (Ökologie) [https://de.wikipedia.org/wiki/Suffizienz_\(%C3%96kologie\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Suffizienz_(%C3%96kologie))
Energiesuffizienz <https://de.wikipedia.org/wiki/Energiesuffizienz>

Grundsätzliches zum Wohnen in der Genossenschaft

- Jedes Mitglied hat eine Stimme – unabhängig von den investierten Eigenmitteln².
- Die Mitgliedschaft schafft einen weitgehenden Kündigungsschutz, ähnlich wie Besitzzende einer Eigentumswohnung. Die Wohnung kann nicht ohne Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden (was nur in schwerschwiegenden Fällen möglich ist).
- Die GenossenschafterInnen sind MiteigentümerInnen an der gesamten Siedlung, jedoch nicht alleinige BesitzerInnen ihrer Wohnung. Die Wohnung kann so einfach wie eine Mietwohnung gekündigt werden (im Gegensatz zu einer Eigentumswohnung).
- GenossenschafterIn wird man durch Beitritt und Bezahlung mindestens eines Genossenschaftsanteils. Bei den GenossenschafterInnen, die in der Siedlung wohnen, kommt ein Wohnanteil hinzu. Beides wird bei einem Austritt wieder ausbezahlt.
- Die Mitglieder haften nicht für die Genossenschaft. Dies ist statutarisch und gesetzlich ausgeschlossen.
- Grundsätzlich bewohnen die Mieterinnen und Mieter die Wohnungen selber und haben auch hier ihren Wohnsitz.
- Kostenmiete = Miete zu Selbstkosten.
Die Kostenmiete ist genauso hoch, dass sie die Aufwendungen der Wogeno deckt. Mit der Kostenmiete werden die Schuldzinsen und die Verwaltungskosten beglichen, der Unterhalt und Werterhalt der Liegenschaften sowie die Rückstellungen zur Erneuerung derselben sichergestellt – dh. der Mietzins wird zu den Selbstkosten berechnet.
- Eine gemeinnützige Wogeno kann nicht billiger bauen als Private oder Immobilienfirmen. Aber ohne Gewinnorientierung und durch Fördermittel des gemeinnützigen Wohnungsbaus kann die Finanzierung günstiger erfolgen, was sich dank der Kostenmiete deutlich auf die Mietzinsen niederschlägt³ (zu vergleichbaren Objekten auf dem Wohnungsmarkt).

2 | 7

Mietzins

Das Projektziel ist, mit überdurchschnittlicher Qualität nicht über dem lokalen Durchschnittsmietzins zu sein. Für eine 3.5-Wohnung wird ein aktueller Durchschnitt von Fr. 1300.- ohne Nebenkosten angenommen. Altwohnungen können deutlich tiefer liegen, eine Neubauwohnung meist höher. Die Nebenkosten sollten dank energetisch nachhaltiger Bauweise unter dem üblichen Durchschnitt liegen.

² der wesentliche Unterschied zwischen Genossenschaft und Aktiengesellschaft (wo die Stimmkraft nach Kapitalbesitz geht)

³ im Schnitt sind die Mietzinse einer Wogeno um 20% tiefer als eine vergleichbare Wohnung auf dem lokalen Markt; bei Neubauten wird das noch nicht in vollem Mass erreicht, dafür kann dies längerfristig noch günstiger ausfallen.

Quelle: Gemeinnütziger Wohnungsbau: Nutzen für Alle, SVW Zürich, Seite 8 und <https://www.wbg-schweiz.ch/information>

Zeitplan

28. Januar 2017	Gründungsversammlung der Wohnbaugenossenschaft Pumera
1. Halbjahr 2017	Revisionsverfahren des Arealplans Pardieni ⁴
Sommer 2017	Beginn der Projektierung (nach Genehmigung des Arealplans)
Frühjahr 2018	Baubeginn
2019	voraussichtlich Bezug der Wohnungen

Dieser Zeitplan ist realistisch, wenn keine Einsprachen zu Arealplan oder Baugesuch erfolgen. Im allergünstigsten Fall ist der Bezug schon Ende 2018 denkbar. Bei Einsprachen sind die Verzögerungen nicht abschätzbar, so dass sich der Bezug bis Ende 2019 hinausschieben könnte; wir hoffen, die Situation im Mai/Juni 2017 besser einschätzen zu können (nach der öffentlichen Auflage).

Die Projektidee

3 | 7

Gion A. Caminada hat eine Projektidee entworfen für die rund 2'800 Quadratmeter grosse Parzelle Pardieni in Almens unter Berücksichtigung unserer Leitideen. Der Architekt verfügt über viel Erfahrung bei Um- und Neubauten in historischen Dorfkernen. Die Idee basiert auf Dorfanalysen von Valendas und Almens. Anbei einige Auszüge seiner «Neun Thesen zu Dorfentwicklungen». Weitere Ausführungen dazu finden sich in den Wogeno-Infos Nr. 3 und Nr. 6.

- Zum sozialen Raum in Dörfern: «Wir fügen den Wohnungen zweckfreie Räume hinzu. Im Gegensatz zum Gemeinschaftsraum sind die Ereignisse hier offener – sie ergeben sich.»
- «Wir reduzieren die vielen Materialien auf einige wenige und fügen die unterschiedlichen Strukturen zu einem grossen Ganzen.»
- «Wir bauen am ungünstigsten Ort der Parzelle und halten den (bereits) qualitätsvollen Raum frei.»
- «Dichte ist erstrebenswert – überall; jedoch stets mit Rücksicht auf das Spezifische des Ortes.»
- «Die Grünflächen im Dorffinnern waren wichtige Teile eines Funktionssystems und somit viel mehr als eine frei gehaltene Fläche. [...] Wir beginnen den Entwurf mit dem Freiraum. [...] Diese Ganzheit kennt keine Restflächen.»

⁴ Unsere Projektidee macht eine Revision des bestehenden Arealplans (ähnlich wie ein Quartierplan) notwendig. Das bedeutet öffentliche Auflage, Einsprachemöglichkeiten und Genehmigung durch den Regierungsrat.

Zentrales Element: Zweckfreie Räume für eine offene Gestaltung

Jede Wohnung wird auf zwei Seiten von einem zweckfreien Raum umgeben (Ausnahme: 1½-Zi-Wg.). Sie bieten bis über 50% zusätzliche, unbeheizte Nutzflächen, die individuell gestaltet werden können – als Balkon, teilweise verglast als Wintergarten, teilweise verschalt als Lagerraum, als Bibliothek (wo man es sich im Sommer bequem macht und im Winter ein Buch ausleiht und sich damit in die Wärme zurückzieht) usw. So bilden sie ein Element der offenen Gestaltung.

Zudem sind sie ein gestalterisches Element, um die Architektur in Korrespondenz zum bestehenden Dorf zu setzen, sowie auch einen energiesparsamen Ansatz zu realisieren – wir meinen mit einem Gewinn an Lebensqualität und eine beispielhafte Anwendung der Suffizienz.



Konkret werden sie als offene Veranden (mit Trittschallschutz) konstruiert, die mit einfachen Mitteln unterteilt und damit ganz oder teilweise unterschiedliche Funktionen einnehmen können. Die Freiheit der ErstmieterInnen wird einzig durch minimale Rahmenbedingungen beschränkt, damit eine Folgenutzung für die NachmieterInnen sinnvoll möglich bleibt.

4 | 7



Abbildung 1: Die zweckfreien Räume sind in der Skizze lindengrün eingefärbt (oben links). Im Modell der Projektidee sind sie als dunkelgraue Elemente erkennbar.

Küche als Wohnraum und Wärmezentrum

Die Projektidee von Gion A. Caminada geht davon aus, dass die Küche als der wärmste Ort den Kern der Wohnung bildet (zusammen mit dem angrenzenden Bad/WC) und als Wohnküche quasi ein zusätzliches Zimmer bietet (in der obigen Projektskizze schwarz-grau eingefärbt). Darum herum sind unterschiedliche Temperaturen spürbar – vom wohlig-warmen Wohnzimmer bis zu den ungeheizten, zweckfreien Räumen. Im Sommer weitet man den Wohnraum bis in die zweckfreien Räume aus, nutzt in der Übergangszeit einen Teil davon als Wintergarten oder sogar an warmen Wintertagen, und zieht sich an kalten Winterabenden ins Wohnzimmer oder in die Wohnküche zurück.

Wohnungsgrößen und Wohnfläche

Die zwei grossen Gebäudegruppen bestehen aus 2½-, 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen. Es sind auch 5½- oder 6½-Zimmer-Wohnungen aus Kombination von 2½-, 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen möglich (auf der Skizze nicht eingezeichnet).

Das Einzelgebäude ist in der Nutzung noch offen. Möglich sind Atelier-Loftwohnungen (mit 120 m²), Gewerberäume (Praxis, Atelier, Büro, usw.), Gästezimmer ... Bei Bedarf sind 1½-Zimmer-Wohnungen möglich, aber noch nicht konkretisiert.

Die Projektidee zeigt in der Skizze auf, wie die Wohnungen aussehen könnten. Vieles hängt jedoch von der Projektierung, von Wünschen und auch der Bewilligungsverfahren ab. Es ist deshalb von einer Bandbreite der Wohnflächen auszugehen.

5 | 7

	Beheizte Nutzfläche*		Unbeheizte Nutzfläche*		Gesamte Nutzfläche*	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
1.5-Wohnung	noch offen					
2.5-Wohnung	60	65	35	45	95	110
3.5-Wohnung	80	90	40	50	120	140
4.5-Wohnung	110	120	50	60	160	180
5.5-Wohnung	noch offen					
6.5-Wohnung	noch offen					
Atelier-Loftwohnung		120	15	20	135	140
* inkl. Innenwände, exkl. Aussenwände						

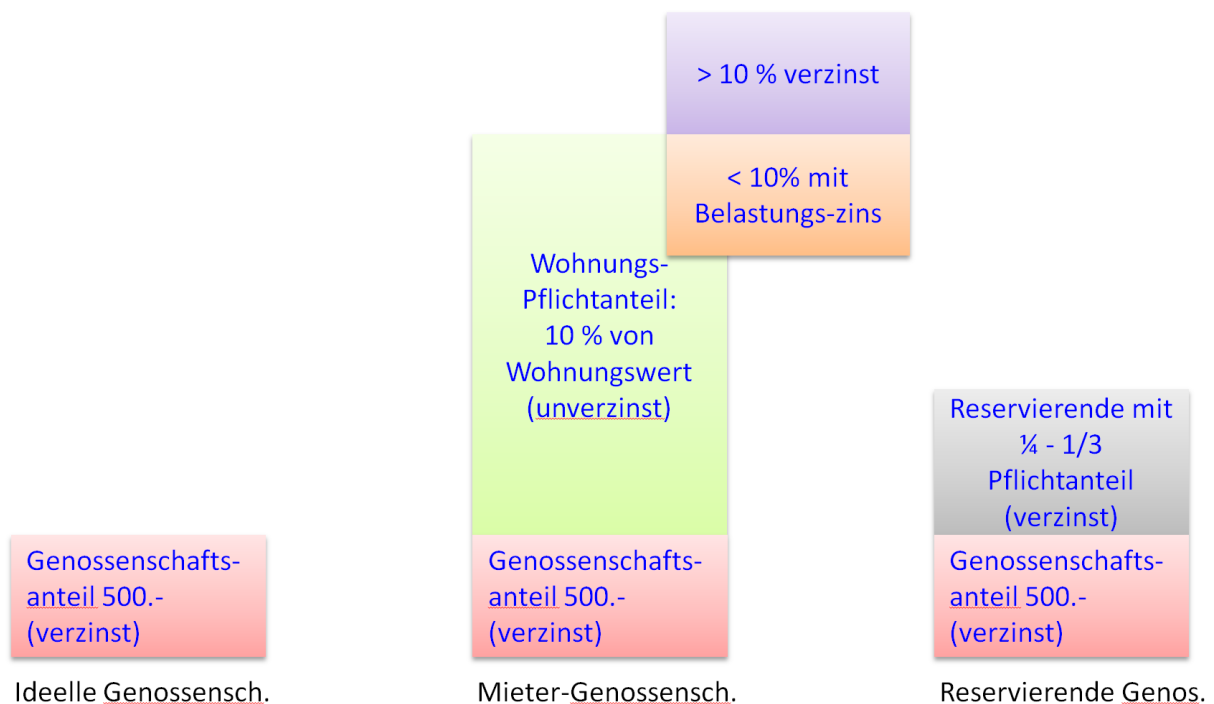
Reservation für Erstvermietungen / Rückzugsmöglichkeit

Wir haben zurzeit erst eine Projektidee. Deshalb können noch keine Mietverträge für eine bestimmte Wohnung unterschrieben werden. Erst mit der Projektierung werden Gestaltung, Wohnungseinteilung und Grundrisspläne vorliegen, womit die genaue Wohnfläche sowie verlässliche Kostenschätzungen als Grundlage für die Wohnungsverträge bekannt sein werden. Deshalb gibt es bis ca. Ende 2018 die Möglichkeit, Reservationsverträge mit der Wogeno Pumera abzuschliessen.

Die Reservation

- gibt einen verbindlichen Vorrang⁵ auf eine bestimmte Wohnung.
- gibt eine Mitsprache bei der Projektierung (insbesondere beim Innenausbau und der Gestaltung der gemeinsamen Aussenräume).
- bedingt die Anzahlung eines Drittels des Wohnanteils⁶.
- beinhaltet das Risiko, dass bei einem Rückzug der Anteil evtl. mit einer zeitlichen Verzögerung zurückbezahlt wird⁷.
- gilt in zeitlicher Reihenfolge des Eingangs der Reservation.

Genossenschaftanteile: Mitgliederanteil und Wohnanteil



Genossenschaftsanteil von 500 Franken (rote Fläche): Alle GenosschafterInnen müssen mindestens einen Mitgliederanteil lösen – unabhängig davon, ob sie ideelle oder wohninteressierte Mitglieder sind. Mitglieder können auch mehrere Anteile erwerben. Damit erhöht

⁵ Dieser Vorrang kann einzig hinfällig werden, falls die Projektierung zu anderen Wohnungsgrößen an dieser Stelle führt. In diesem Fall gilt der Vorrang für eine Alternative (dieses Verfahren ist noch von der Mitgliederversammlung festzulegen).

⁶ Der 2. Drittel wird bei Baubeginn fällig, der letzte Drittel nach Bezug (dh. nach Abschluss der Bauschlussabrechnung). Dieser Betrag kann auf Anfrage gesenkt werden, sofern im Gesamten 10% Eigenkapital der Genossenschaft erreicht werden. Damit soll Wenig-Vermögenden eine Wohnung ebenso ermöglicht werden.

⁷ Besteht für die gleiche Wohnung eine Nachfolge, erfolgt die Auszahlung sofort. Andernfalls erfolgt sie nur sofort, wenn genügend Liquidität besteht. Würde eine Auszahlung (bei mehreren Rückzügen) das Gesamtprojekt gefährden, kann die Rückzahlung bis max. drei Jahre verzögert werden.

sich das Stimmrecht nicht, sondern es bleibt bei einem Stimmrecht pro GenossenschafterIn. Die Mitgliederanteile werden moderat verzinst⁸.

Wer eine Wohnung mietet, zahlt zusätzlich einen Wohnunganteil (grüne Fläche). Um das Ziel einer sozialen Durchmischung (Generationen, Familien-Paare-Einzelpersonen-WG, Wenig-und-mehr-Vermögende) zu erreichen, können die MieterInnen die Höhe dieses Wohnanteils innerhalb des nachfolgenden Rahmens selbst festlegen:

- Bis 10% des Wohnungswerts, werden die Anteile nicht verzinst. Damit senken sich die Zinskosten⁹ für die Mieten um 10%.
- Wer mehr einzahlt (max. Fr. 100'000.- pro GenossenschafterIn), erhält eine moderate Verzinsung auf den Anteil über 10% (violett) bzw. mehr weniger einzahlt, muss für die fehlende Differenz zu 10% (orange) den gleichen Zins einzahlen.
- Im Durchschnitt müssen mindestens 10% Eigenkapital durch Genossenschaftsanteile erreicht werden¹⁰.

Wer noch nicht auf Bezugsbeginn einziehen kann/will, sondern auf einen späteren Zeitpunkt eine Wohnung wünscht, wird auf einer Warteliste gemäss Vermietungsreglement prioritär behandelt. Diese reservierenden Genossenschafter/innen müssen 1/3 eines Pflichtanteils (grau) einzahlen.

Alle Anteile (verzinst wie unverzinst) werden bei Austritt aus der Genossenschaft zurückbezahlt (freiwillige Anteile können auch ohne Austritt reduziert oder gekündigt werden).

7 | 7

15. April 2017

⁸ "moderat verzinst" bedeutet einen Zins bei +/- Referenzzinssatz bis max. 2. Hypothekzins (muss im Detail durch die Mitgliederversammlung beschlossen werden)

⁹ Nur der Anteil für die Finanzierungskosten senkt sich um 10% (zurzeit ca. 1/3 des Mietzinses). Der Mietzins besteht zusätzlich aus Betriebskosten (zurzeit ca. 2/3 des Mietzinses).

¹⁰ Es können also erst Mietverträge mit tieferen Wohnungspflichtanteilen (< 10%) abgeschlossen werden, wenn auch entsprechend Anteile mit mehr als 10% bestehen. Nach oben gibt es ebenfalls eine Begrenzung, denn es darf für die Genossenschaft kein Klumpenrisiko entstehen. Wenn Mieter/innen zB. mehr als 20% Pflichtanteile einzahlen wollen, muss das evtl. mit gestaffelten Auszahlungsbedingungen verknüpft werden oder in Anteil und Darlehen aufgeteilt werden, damit der Genossenschaft im Fall mehrerer Kündigungen keine Illiquidität droht.