



Pumera

Wohnbaugenossenschaft

Dorfentwicklungen im Domleschg



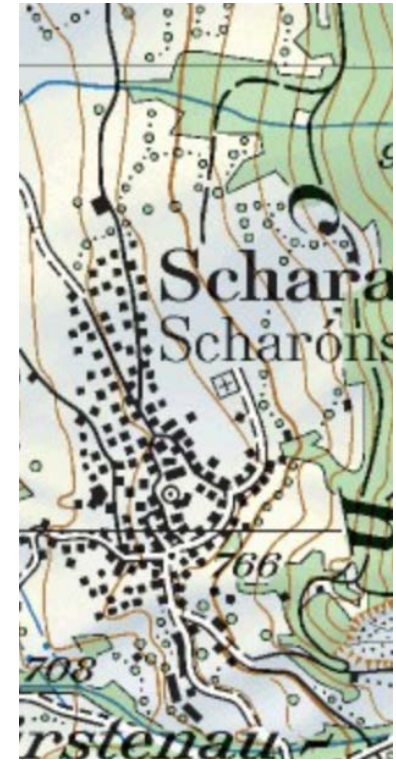
Almens 1970



2013

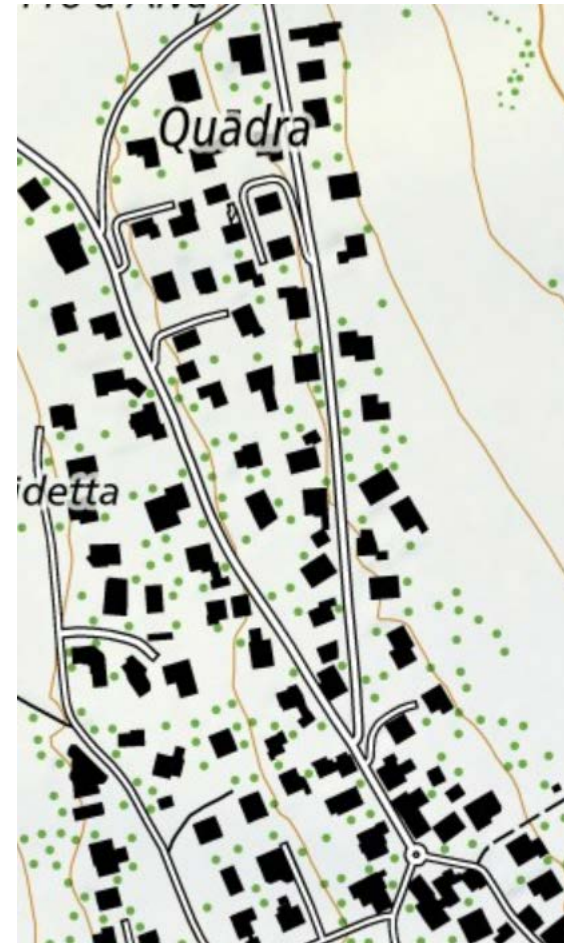


Scharans 1970

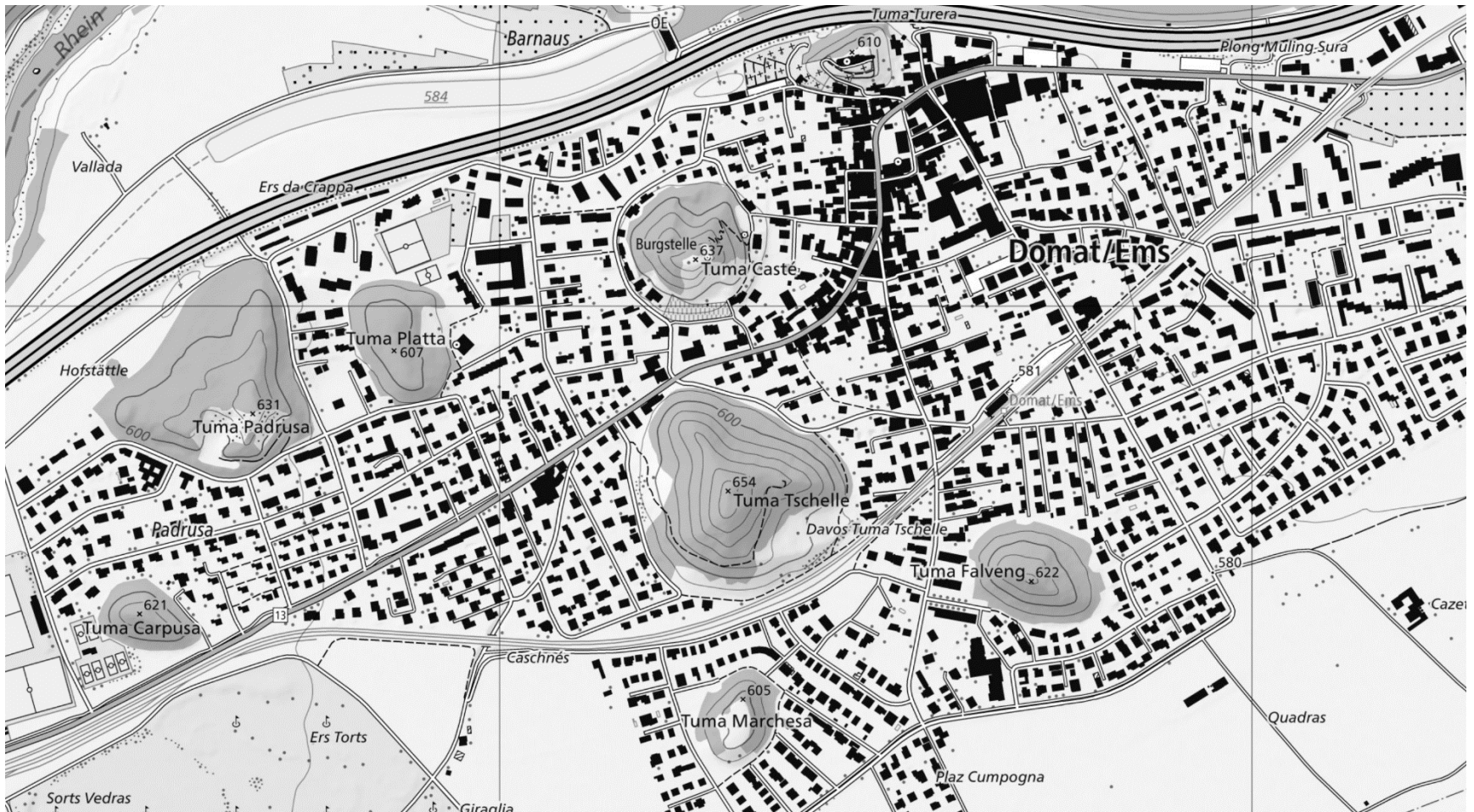


2013

Dorfentwicklungen im Domleschg



Dorfentwicklungen im Domleschg





Landflächen-Verbrauch

Scharans

22 Häuser = 19294 m²

x 7

Wogeno Almens

22 Wohnungen = 2851 m²



Projektidee Gion A. Caminada



Wer ist die Genossenschaft

- 124 Mitgliedern
- jeder 6. Haushalt von Almens ist Mitglied
- noch zwei Familienwohnungen frei
- Mitgliederversammlungen sind öffentlich

Ziele der Wogeno Pumera

- ins Dorfbild angepasste
Dorferweiterung
- durchmischte Bewohnerschaft
- einfache, dafür sehr gute und gesunde Wohnqualität
zu bezahlbaren Preisen
- Ökologisch modellhaftes Projekt



Genügend ist Besser

Drei suffizienz-orientierte Ziele

- Heiz- + Warmwasser: Sonnenenergie-autark
- $\frac{1}{4}$ bis $\frac{1}{3}$ Wohnfläche ist passiv-beheizt
- Differenzierte Mobilitätsnutzung

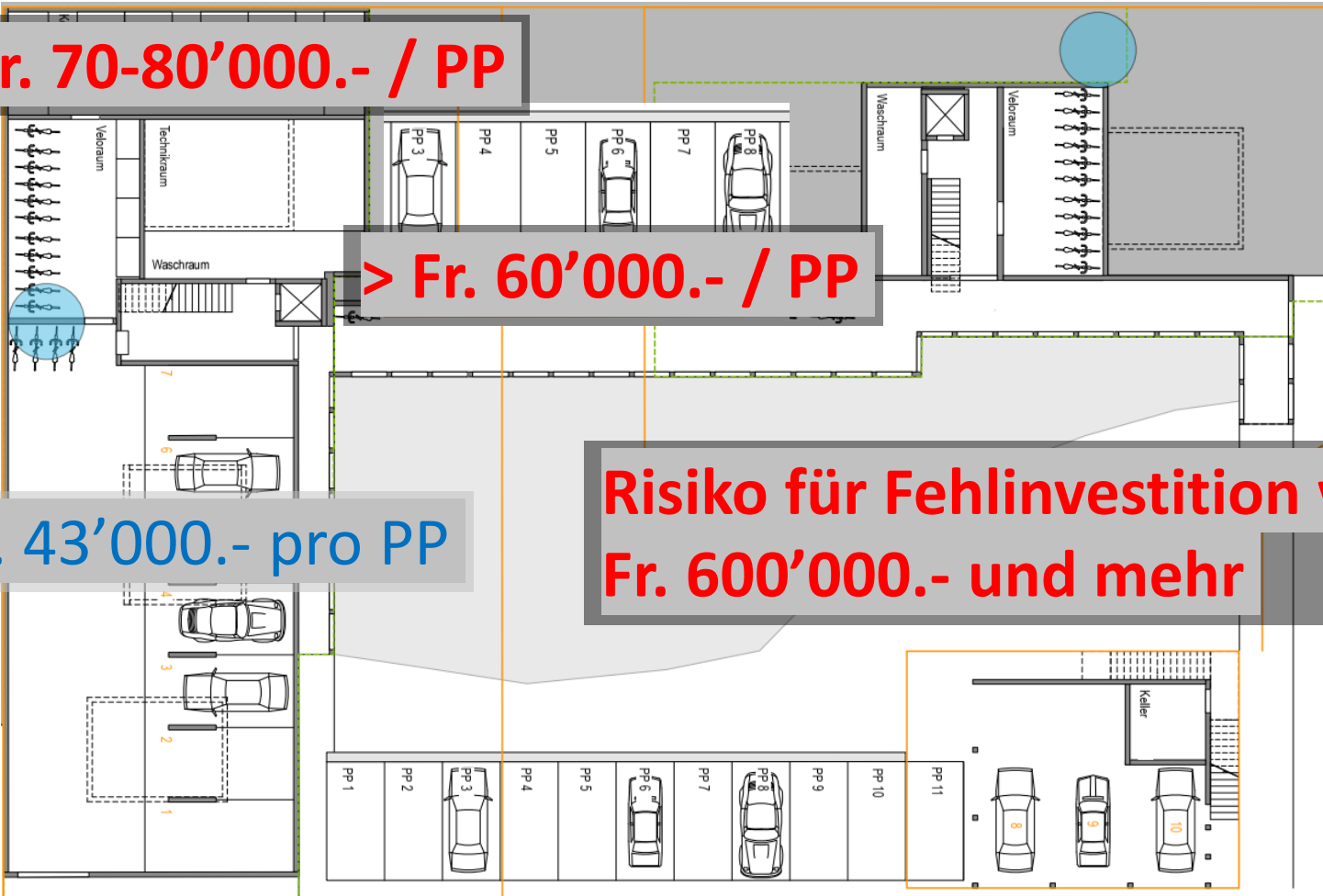
Problematik der Pflicht-PP

> Fr. 70-80'000.- / PP

> Fr. 60'000.- / PP

ca. Fr. 43'000.- pro PP

Risiko für Fehlinvestition von
Fr. 600'000.- und mehr



Fehlinvestition = finanzielle Gratwanderung

- + 21'000.- bis 28'000.- pro Wohnungen
bzw. + 90.- bis 115.- Mietzins monatlich
- Risiko-Beitrag auf Mietzins (Fonds für Revers)
- Mietzins-Rabatt bei Verzichtserklärung

Reduktion der Pflicht-PP

Bedingungen

- Autoteilet (auch für Vielfahrende attraktiv)
 - Risiko-Beitrag für Revers / Mietzins-Rabatt
- ⇒ Mobilitätskonzept

Autoteilet: Nutzungstarif

Zeittarif für Kurzzeit (< 2h) oder pro Halbttag
plus km-Tarif (abhängig von Gesamt-km pro Jahr)
oder Spontan-Nutzung ohne Zeittarif

Wenig-Nutzer*in

13 Nutzungen mit 449 Jahres-km = 391.- (Ø Fr. 30.15 pro Nutz.)

Regelmässige Nutzer*innen mit Vorreservation

158 Nutzungen mit 6100 Jahres-km = 3'570.- (Ø Fr. 22.60 pro Nutzung)

Vielnutzer*in mit Vorreservation von 10 Halbttagen pro Woche

271 Nutzungen mit 14'253 Jahres-km = 7'215.- (Ø Fr. 26.60 pro Nutzung)

Zentrales Element



Verpflichtungserklärung für Verzicht auf einen eigenen Auto-Parkplatz

(Nachträgliche Beilage zum Reservationsvertrag)

Mieterschaft:

Gemäss Vermietungs- und Nutzungsreglement gelten folgende Grundsätze
(Abschnitt 3, Art. 9 – 11 der von der Versammlung am 13.4.2019 beschlossenen Version):

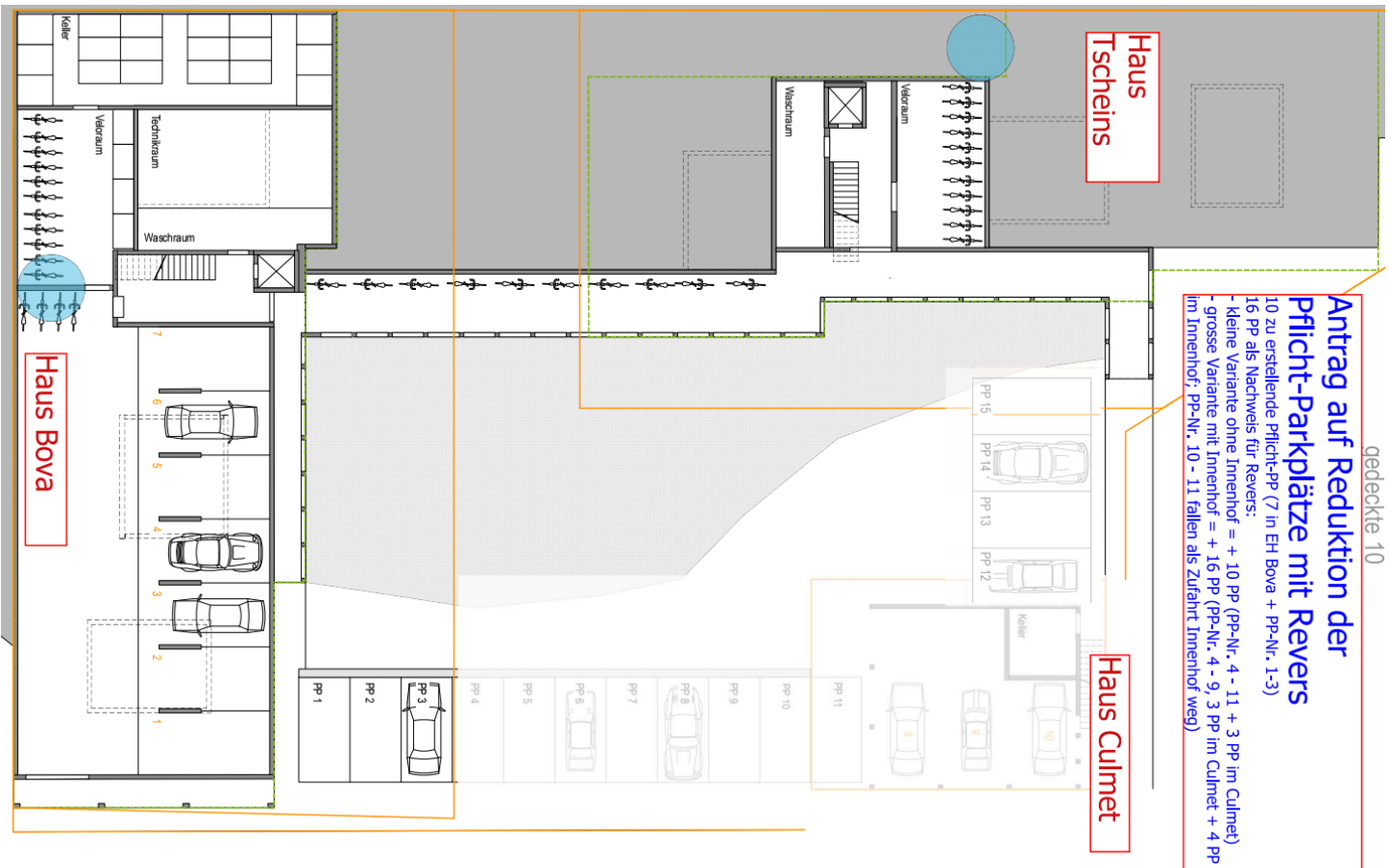
- Es besteht ein Anrecht auf eine Beteiligung an der Autoteilet der Wogeno Pumera.

 von 18 Erstmieter*innen unterschrieben

Antrag an die Gemeinde

	Szenarien	Auto-PP in EH	in % Total-PP	Auto-PP* im Freien od. U'stand	Auto-PP Total	Velo-PP in EH + Culmet	Velo-PP 'Kreuz- gang'	Velo-PP Unter- stand	Total PP ** inkl. Velo-PP
S-1	Minimalster Bedarf	5	100%		5	40 + 40	10		14
S-2	Erstvermietung realistisch	7	100%		7	20 + 40	20	0 - 10	15 - 16
S-3	Erstvermietung maximal	7	70%	3	10	20 + 40	20	0 - 10	18 - 19
S-4	Reserve	7	50%	7	14	20 + 40	20	0 - 10	22 - 23
S-5	Notreserve	7	39%	11	18	20	30	20 - 40	25 - 27
S-6	Culmet: Auto statt Velo	10	48%	11	21	20	30	20 - 40	28 - 30
S-7	Notreserve mit Innenhof	10	43%	13	23	20	30	20 - 40	30 - 32

Vorentscheid der Gemeinde: Einstufung als autofreies Projekt





Grazia fitg!

www.wogeno-pumera.ch



- Reserve, falls Fragen dazu

Autoteilet: Nutzungstarif

- Kurzzeit unter 2 Std. (5.-)
- Halbttag (10.-)
- ganzer Tag (20.-)
- mehrere Tage (50.- pro Woche).

		V max. Startvar.	V min. Zielvariante	
Kurzfahrtpauschale inkl. 20		CHF 10.00	CHF 10.00	
Wenignutzende		CHF 0.60	CHF 0.50	pro km
ab .. km/Jahr	2000	CHF 0.50	CHF 0.45	pro km
	4000	CHF 0.45	CHF 0.40	pro km
	6000	CHF 0.40	CHF 0.35	pro km
	8000	CHF 0.35	CHF 0.30	pro km
	10000	CHF 0.30	CHF 0.25	pro km

Steuerungsinstrumente und Fördermassnahmen

Die wichtigsten Steuerinstrumente sind

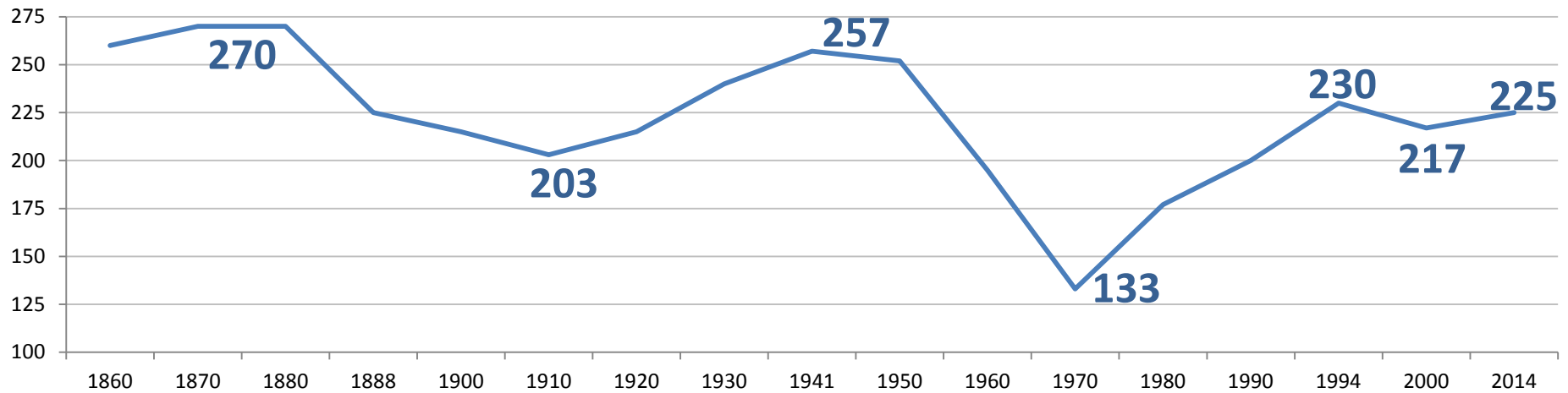
- Gewährung eines Mietzinsrabatts bei Unterzeichnung der Verzichtserklärung auf einen eigenen PP (pro Wohnung)
- Anwendung des Kriteriums, dass eine Bewerberpartei ohne Auto den Vorzug bei der Vergabe einer Wohnung bekommt
- Ein Zweit-PP pro Wohnung wird erst vermietet, wenn glaubhaft gemacht werden kann, dass die Nutzung der Autoteilet anstelle eines Zweitautos nicht zumutbar ist.
- Die Vermietung von PP erfolgt nur soweit wie PPs vorhanden sind; notfalls kann bei Missachtung eine Sanktion gemäss Art. 11 Abs. 1 Bst. j) der Statuten angewendet werden.

Ergänzend zu den Steuerinstrumenten und zur erfolgreichen Umsetzung, braucht es einige Fördermassnahmen

- Für den Einkauf in den Nachbardörfern (bis auch nach Thusis) stehen E-Bike (teilweise mit Anhänger ausgerüstet) zur Verfügung.
- Gemeinsam organisierte Fahrten können ebenfalls den Bedarf des Autos reduzieren (setzt allerdings eine möglichst einfache, gut funktionierende Koordination voraus)
- Mit RhB und SBB wurden Vorabklärungen für Vergünstigungen auf GA's, BüGA's und andere Abo's geführt.
- Neulancierung der wöchentlichen Bäcker-Molki-Lieferungen nach Almens (1 – 2 x pro Woche)

Almenser Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung Almens 1860 - 2014



Gut eingebettet

Vorhanden im Dorf sind

– Dorfforestaurant und Gemeindesaal

⇒ bewusst kein eigener Gemeinschaftsraum
und keine eigene Cafeteria

⇒ Ziel: kein Dorf im Dorf,
sondern Integration ins Dorf

Erfolgsfaktoren als Teamarbeit

Initiative aus dem Dorf

Übergangsverein mit
Zückerchen

123 Mitglieder
Jeder 6. Haushalt
noch 2 freie Wohnungen

104 Mitglieder
Jeder 10. Haushalt
24'000.- Starthilfe

Transparente, offene Infos
öffentliche
Versammlungen

Genossenschaftsgründung
> 80% ohne Zückerchen

Behörden erkennen
Modellcharakter

Stolpersteine / Knacknüsse

- Gemeinde erhöht Bodenpreis
- Beschwerden verzögern um 1 ½ Jahre
- Baupreise zurzeit extrem hoch
- Noch unerreicht: 1 – 3 Arbeitsplätze
- (Noch) schlechter Baurechtsvertrag
- Bankverhandlung noch bevorstehend