

IN BUONA COMPAGNIA, BONADUZ

SCHLUSSBERICHT ÜBER DAS PROJEKT „IN BUONA COMPAGNIA“

Wohnen in der 2. Lebenshälfte



Genossenschaft Wohnen 55+
www.ingutergesellschaft.ch

in buona compagnia

Obere Bahnhofstrasse 4/6
7402 Bonaduz

Tel: 032 / 513 43 00 / 081 252 81 23

eMail: admin@inbuonacompagnia.ch

Web: www.inbuonacompagnia.ch



Private Initiative

Durch private Initiative entstand mitten in der Gemeinde Bonaduz, auf einer 2598 m² grossen, komplett ebenen Bauparzelle ein genossenschaftlicher Bau in buona compagnia. Wohnen 55+ mit 26 unterschiedlich grossen Wohnungen, Gemeinschaftsräumen und Garten, aufgeteilt in 2 Häuser, welche verbunden sind durch den grossen Gemeinschaftsraum mit Küche. Individualität und Gemeinschaft sollen nach den persönlichen Bedürfnissen gelebt werden.

Die Gemeinde Bonaduz ist sehr gut mit Bus und Bahn an den öffentlichen Verkehr angebunden, verfügt über alle wichtigen Dienstleistungen (Gemeindeverwaltung, Arzt, Apotheke, Post etc.) und die Einkaufsmöglichkeiten (Migros, Coop, Metzger etc.) liegen im Umkreis von nur 200m unserer Siedlung. Die grosse Ebene rings um Bonaduz bietet ein abwechslungsreiches, traumhaft schönes Naherholungsgebiet mit ebenen sonnigen Spazierwegen.

Die hindernisfreie Bauweise und das Credo der Nachbarschaftshilfe soll ein möglichst langes Verbleiben in der eigenen Wohnung bis ins hohe Alter ermöglichen.

in buona compagnia ist im Kanton Graubünden ein Pionierprojekt und für den Bund ein Modellprojekt mit dem zertifizierten Label Minergie P-eco und einem Gesamtkosten-Aufwand von 11,6 Mio Franken.

Die Realisierung ist Dank der Unterstützung des Bundesamtes für Wohnungswesens BWO und

des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesens SVW, der Age Stiftung sowie der Raiffeisenbank Bündner Rheintal zu Stande gekommen.

Die Altersstruktur von 52 – 82 Jahren verteilt sich auf 12 Paare und 14 Einzelpersonen, welche zur Zeit die Liegenschaft und den Garten von A – Z mit den vorhandenen Talenten derzeit selber verwalten, bewirtschaften und das gemeinschaftliche Leben gestalten.





Idee und Zielsetzung

Ziel der Genossenschaft in buona compagna ist es, gemeinsam statt einsam in die nachfamiliäre und/oder nachberufliche Lebensphase zu wechseln und dies in einer Umgebung von Gleichgesinnten.

Selbständigkeit und Individualität aber auch Gemeinsamkeit und Solidarität sind für ein erfüllendes nachfamiliäres/nachberufliches Leben in guter psychischer und physischer Gesundheit äusserst wichtig.

Unsere Motto ist:

So unabhängig und selbständig wie möglich - so gemeinschaftlich wie individuell erwünscht.

Ein Pionierprojekt im Kanton Graubünden

In verschiedenen Gemeinden des Kantons sind Altersresidenzen entstanden, d.h. Wohneigentum für finanzkräftige ältere Menschen, ohne jedoch mit einem entsprechendem gesellschaftlichen Konzept verbunden zu sein.

Wir gingen einen anderen Weg – den eines genossenschaftlichen Wohnbauprojektes 55+. Mit dem Konzept der nachbarschaftlichen Hilfe wollen wir einer Vereinsamung im Alter entgegenwirken und uns ermöglichen, bis ins hohe Alter selbständig leben zu können.

Nachbarschaftshilfe

Diese wird in unserer Genossenschaft in buona compagna durch die aktiv gelebte Nachbarschaft unterstützt. Respekt und Interesse gegenüber den Individuen und gegenüber der Gemeinschaft sind allen ein Anliegen.

Jede Bewohnerin und jeder Bewohner übernimmt seinen Möglichkeiten entsprechend Mitverantwortung für die Hauskultur und für die Nutzung der Gemeinschaftsräume.

Unser Grundsatz

Der sorgfältige Umgang mit den Ressourcen unserer Erde ist für uns ein MUSS. Aus diesem Grunde haben wir unsere Gebäude im Minergie-P-Standard eco erbaut, d.h. ein Passivhaus, welches sich an einem Gebäudekonzept mit niedrigem Energieverbrauch orientiert und somit mit einer optimalen Wärmedämmung ausgestattet ist. Zusätzlich haben wir möglichst natürliche, gesunde, leicht rezyklierbare Baumaterialien ausgewählt.

Von der Gebäudehülle bis zur Haustechnik sind unsere Gebäude nach dem höchsten Energiespar-Standard erstellt. Möglichst viel Sonnenwärme wird durch die grossen Fensterfronten auf der Süd- und Westseite der Gebäude in die Häuser gebracht und genutzt. Auf dem Dach erwärmen Sonnenkollektoren das Wasser, eine Pelletsheizung ergänzt die benötigte Wärme.



Gemeinschaftsräume

Alle Bewohnerinnen und Bewohner können die Gemeinschaftsräume nutzen. Diese sind anteilmässig in der Miete inbegriffen. Das bedeutet, dass wir diese Räume so nutzen, als wären sie ein Teil der eigenen Wohnung. Die im UG liegenden Räume sind alle mit grossen Fenstern ausgestattet.

Wir verfügen über

- einen Mehrzweckraum/Saal für ca. 50 Personen mit Cafeteria, Cheminée und Küche.
- Wellnessraum mit Sauna / Badewanne
- Werkraum Textil (Wäsche, Basteln etc.)
- Werkraum Metall (z.B. Velo-Reparaturen, Unterhaltsarbeiten im Haus)
- Waschküche mit 4 Waschmaschinen, 1 Tumbler und Secomat zum Trocknen
- 2 grosse Velounterstände
- Garten und Umgebung
- ein Gästezimmer (kostenpflichtig, bis zu 4 Personen, eigenes Badezimmer)

Lift

Unsere Häuser sind hindernisfrei und rollstuhlgängig gebaut, da gehört die Erschliessung durch einen Lift pro Haus dazu. Die Lifte sind gross genug ausgelegt, dass sie mit einem Rollstuhl inkl. Begleitperson benutzt werden können.

Zumietbare Büros

Auf dem Grundriss einer 2,5-Zimmer-Wohnung wurden 3 Büroräume eingeplant. Wer noch im aktiven Berufsleben steht oder sonst auf ein Büro/Atelier angewiesen ist, kann eines dazu mieten. Dies ermöglicht, den Wohnraum so zu wählen, dass nach der beruflichen Phase kein ungenutztes Zimmer entsteht.

Wohnungsangebot

Die 26 Wohnungen verteilen sich auf 2 Häuser. Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia, jene im EG haben einen direkten Ausgang zum Garten. Grössere Wohnungen verfügen über ein Reduit, alle haben ein Kellerabteil im UG.

1	Studio	ca. 40m ²
10	2 ½ - Zi Wohnungen	ca. 60 m ²
10	3 ½ - Zi Wohnungen	ca. 80 m ²
5	4 ½ - Zi Wohnungen	ca. 100 m ²

Die Dachgeschosse sind ausgebaut.





Wohnungsbau

Die Wohnungsgrundrisse sind grosszügig und entsprechen den Richtlinien für hindernissfreies und altersgerechtes Wohnen.

Die Böden in Wohn- und Schlafzimmern sind ebenso wie im ganzen Treppenhaus, im Gemeinschaftsraum sowie in den Korridoren einheitlich mit Eichen-Parkett, die Nasszellen mit grossen anthrazitfarbenen Keramikplatten ausgestattet.

Helle Räume mit grossen dreifachverglasten Holz-Metall-Fenstern und ein grosszügiger gedeckter Balkon (Loggia) sind weitere Merkmale der attraktiven Wohnungen. Die Loggias können zusätzlich verglast werden und erweitern den Wohn- und Lebensraum.

Komfortlüftung

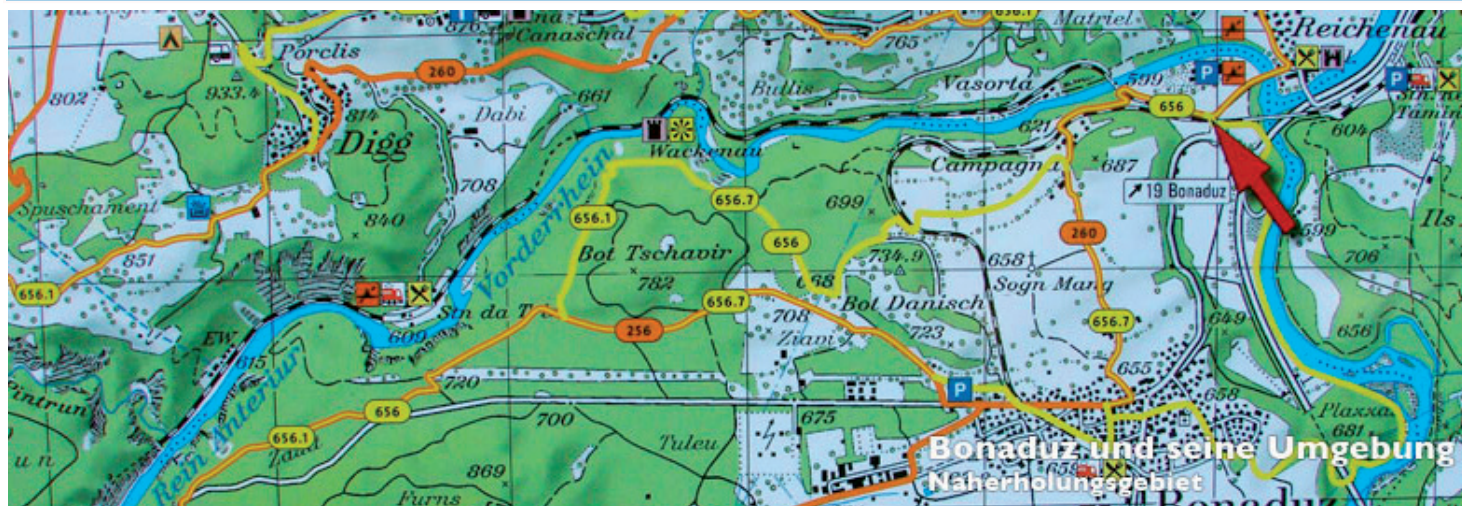
Der höchste Energiesparstandard (Minergie-P) setzt eine kontrollierte Lüftung voraus, bei der die Abwärme zurück gewonnen wird. Für die BewohnerInnen hat dies den grossen Vorteil, dass alle Räume stets mit frischer, vorgewärmter Luft versorgt werden. Dadurch wird Lüften eigentlich unnötig - trotzdem können die Fenster geöffnet werden.

Nasszellen

Alle Nasszellen sind rollstuhlgängig ausgebaut und verfügen über eine Dusche. Wer gerne ein Bad nehmen möchte, dem steht im Wellnessbereich im UG ein schöner Badebereich offen. Eine Fussbodenheizung sorgt für angenehme Temperatur in den Nasszellen.

Küchen

Alle Küchen sind mit Glaskeramik-Kochherd mit vier Kochzonen, einem hoch liegenden Backofen (auf Wunsch Steamer oder Combi-Steamer gegen Aufpreis), einem Kühlschrank mit separatem grosszügigem Tiefkühl-Abteil, einem Geschirrspüler und einer Granitabdeckung ausgerüstet.



Bonaduz: die ideale Gemeinde für das Wohnen in der zweiten Lebenshälfte.

Zentraler gehts nicht mehr

Bonaduz ist Dank seiner sonnigen Lage, der Nähe zu Chur und der optimalen Erschliessung durch Bahn und Bus eine äusserst attraktive Gemeinde.

Die Infrastruktur lässt nichts zu wünschen übrig. Alle wichtigen Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten liegen innerhalb eines Radius von nur 200m rund um unsere Häuser.

Ausgangsbasis

Wegen ihrer Lage am Eingang zu den vielen Tälern des Bündnerlandes ist die Gemeinde Bonaduz ein idealer Ort für Freunde der Berge und des Bergsports, gleichzeitig aber sorgen die guten Verbindungen (ÖV und Autobahn) für leichten Zugang zur übrigen Schweiz.

Naherholungsgebiet, Freizeit und Sport

Die grosse Ebene rings um Bonaduz bietet ein traumhaftes Naherholungsgebiet mit ebenen sonnigen Spazierwegen, dichten pilzreichen Wäldern, Höhenwanderungen mit unvergleichlicher Aussicht in die wilde Ruinaulta, Spaziergängen am naturbelassenen Hinterhein etc.

Für Bergausflüge im Sommer, aber auch für den Wintersport aller Art (Skifahren, Schneeschuhwandern etc.) liegt die Talstation der Bergbahn nach Feldis fast vor der Haustür und nur einen Katzensprung weit weg ist die «Weisse Arena» von Flims mit einem unerschöpflichen Angebot im Sommer- und Wintertourismus.

Schon in unserem ersten Winter konnten wir während 12 Wochen von bestens präparierten Langlauf-Loipen in unmittelbarer Dorfnähe profitieren.

Kultur

Bonaduz lebt. Über 40 aktive Vereine bereichern die Dorfkultur. Zudem bietet die Nähe zu Chur mit seinem international anerkannten Stadttheater (Leitung Ute Haberburg), seinen Konzerten, Kinos sowie Kunst- Natur- und Historischen Museen ein reichhaltiges kulturelles Angebot. Wer mehr sucht, kann von den guten Verbindungen nach Zürich und St. Gallen profitieren, von wo man auch mit dem ÖV nach der Vorstellung noch gut nach Hause kommt.



Parzellenbelegung

Unsere Bauparzelle wird belegt durch zwei unterschiedlich grosse Häuser, welche im EG durch einen grossen Gemeinschaftsraum verbunden sind.

Die Häuser sind so platziert, dass ein Optimum an Sonnenlicht und -wärme gewonnen wird, gleichzeitig aber alle Wohnungen schöne Aussicht auf die umgebende Bergwelt haben.

Die Südseite ist gegenüber der verkehrsarmen und ruhigen oberen Bahnhofstrasse zurückversetzt. Gegen Norden und Westen sind wir in die Gartenlandschaft der Nachbarparzellen eingebettet.

Fassaden

Die Fassaden wurden in naturbelassenen Lärchenholz ausgeführt und sich mit zunehmendem Alter immer besser ins Dorfbild einpassen. Die hinterlüftete Fassadenkonstruktion umhüllt die Gebäude optimal, sodass der Minergie-P-Standard eingehalten werden kann.

Wellness

Im Untergeschoss besteht ein heller Wellnessbereich mit Sauna, Bad, Dusche sowie Ruheflächen. Der Wellnessbereich steht allen Bewohnerinnen offen.

Werk- und Bastelräume

Ebenfalls im UG stehen zwei Werkräume bereit für Arbeiten mit Holz, Metall oder Textil. Die genaue Benützung wird die Hausgemeinschaft selber regeln.

Waschen und Trocknen

Ein grosszügiger Waschraum mit 4-6 Waschmaschinen und Tumblern sowie grossen Trockenräumen (Secomat) steht im UG zur Verfügung.

Gemeinschaftsräume

Alle Bewohnerinnen und Bewohner können die Gemeinschaftsräume nutzen. Diese sind anteilmässig in der Miete inbegriffen. Das bedeutet, dass wir diese Räume so nutzen, als wären sie ein Teil der eigenen Wohnung:

- Mehrzweckraum/Saal mit Cafeteria, Cheminée und Küche
- Gästezimmer
- Wellness/Fitness
- Werkräume/Basteln
- Wäsche/Trocknen/Bügeln
- Garagen/Veloraum
- Garten und Umgebung



Parkplätze

In der Einstellhalle unter dem Haus B vermieten wir 10 Parkplätze, vor dem Haus können 6 Abstellplätze gemietet werden und zusätzlich stehen 3 Besucherparkplätze zur Verfügung.

Dank einem Mobilitätskonzept konnten wir weniger PP realisieren, als vom Gesetz her eigentlich gefordert gewesen wären. Im Mobilitätskonzept konnten wir nachweisen, dass viele unserer BewohnerInnen entweder schon ohne Auto einziehen oder den Einzug gleich zum Anlass nehmen würden, auf ein Auto zu verzichten. Auch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof der Rhätischen Bahn und zur Haltestelle des Bus vu Chur wurde als Argument beigezogen, um die Anzahl der PP reduzieren zu können.

In der Baugenehmigung hat die Gemeinde einen „Revers“ angebracht, eine Klausel mit der sie uns zum Bau von weiteren PP zwingen kann, falls sich unser Konzept nicht bewähren sollte. Trotz Vollbelegung haben wir aber noch immer 1 überzähligen PP und mehr Parkiermöglichkeiten für unsere Gäste als vorgeschrieben wären.

Behindertengängigkeit

Die Siedlung ist hindernisfrei gebaut.

Ebenerdiger Hauszugang

Ebenerdiger Gemeinschaftsraum mit zugehörigem Gartenterrasse.

Konsequente Orientierung bei allen Wohnungen, Nasszellen und Erschliessungszonen an baulichen Massnahmen für Gehbehinderte oder RollstuhlfahrerInnen, wobei teilweise mit wenigen Änderungen eine Unterfahrunge in der Kü-



che bei Bedarf nachträglich realisiert werden kann.

Vorplanung für die Einrichtung einer Pflegegruppe

Die Planung des EG im Haus A wurde so ausgelegt, dass mit wenigen baulichen Massnahmen eine geschlossene Wohngruppe eingerichtet werden könnte. Sollte es für eine Gruppe von Demenzkranken sein, wäre eine Abzäunung des Gartens ohne Probleme möglich.

Mittagstisch

Die gut und vollständig eingerichtete Küche des Gemeinschaftsraumes ermöglicht z.B. einen Mittagstisch einzurichten. Noch ist dies nicht notwendig, aber wir werden alle älter.





Durchhaltewillen gefragt

Nachdem eine erste Projektgruppe nach einem Jahr wegen Differenzen bei der Vorgehensweise auseinandergebrochen ist, konnte die zweite Gruppe, Vorstand und Baukommission die sehr intensive Zusammenarbeit bis zum Bezug der Wohnungen ohne jeglichen Konflikt beenden. Es war sicher ein Vorteil, dass in dieser Kerngruppe zwei Ehepaare waren, welche sich zwar im Voraus nicht gekannt hatten, über all die Jahre aber ausgezeichnet zusammenarbeiten konnten und somit Ruhe und Kontinuität ins Projekt einbrachten.

Der Aufwand für die Realisation ein solches Projekt ist enorm und kann nicht in der Form einer üblichen Bauherren-Entschädigung abgegolten werden. Viel Idealismus, unermüdlicher Einsatz und grosses Durchhaltevermögen wird vorausgesetzt. Der Vorstand wie auch die Baukommission stiessen vor allem in der Phase des Ausbau bis zum Bezug der Wohnungen belastungsmässig an ihre Grenzen.

Webseite /Corporate Design

Um einer Idee und einem Projekt nach aussen eine erkennbare Form, ein „Gesicht“ zu geben, erachteten wir es als wichtig, von allem Anfang an einen selbsterklärenden Namen (in buona compagnia), ein Logo und eine Webseite zu definieren. Dies setzte auch nach innen einen Klärungsprozess voraus, der die Beteiligten auf eine gemeinsame Ausgangsbasis und eine Zielvorgabe brachte.

Insbesondere die eigene Webseite hat durch all

die Zeit hindurch beste Dienste geleistet und vieles an Druck- und Versandkosten eingespart. Unser Vorteil war, dass ein Vorstandsmitglied selber Webdesign beherrscht und wir nicht auf eine vorfabrizierte 08-15-Webseite angewiesen waren, sondern eine ganz auf unsere Bedürfnisse zugeschnittene Erscheinungsform erhielten, welche wir stets ohne Zeitverzögerung aktualisieren konnten.

Der Inhalt der Webseite umfasste eine Vorstellung unserer Grundidee und Bau- und Wohnphilosophie, Bilder und Berichte über den Baufortschritt, eine Vorstellung der Standortgemeinde Bonaduz, Pläne und Grundrisse der Häuser, der Wohnungen und der Umgebung, Belegungsplan wo zu jeder noch freien Wohnung Detailpläne und Beschreibungen herunter geladen werden konnten, Anmeldeformulare etc.

Auf der Webseite und bei anderen grafischen Auftritten (Baureklametafel) haben wir immer darauf geachtet, dass Menschen und nicht die Architektur oder Technik im Zentrum standen und abgebildet wurden.

So wurde die Webseite zu unserem allerwichtigsten Instrument der Kommunikation und Werbung.



Aufbau der Genossenschaft – Aufbau der Gemeinschaft

Noch während der Phase der Baueingabe haben wir Zusammenkünfte organisiert, um die wachsende Zahl von GenossenschafterInnen über das Fortschreiten des Projektes zu informieren. Verbunden war anschliessend immer ein gemütlicher Teil, wo man sich bei Speis und Trank sich begegnen und gegenseitig kennen lernen konnte.

Ab Baueingabe wurde ein monatlich erscheinendes, digitales Info-Blatt, die C-Post, durch ein Mitglied der Genossenschaft redigiert und versandt. Auf diese Weise waren die zukünftigen MieterInnen mit in den Informationsfluss eingebunden.

Es folgten eine Zusammenkunft auf dem Baugelände, ein Treffen im Blockhaus von Bonaduz (mit Suppe von einem Mitglied gekocht und mitgebrachten Kuchen), ein Winterausflug nach Feldis (mit Wander - Schneeschuhen oder Ski), ein Apéro im Rohbau, ein Wanderwochenende im Nationalpark, etc.



Der Vorstand erachtete es als sehr wichtig, die ersten Schritte zur Bildung einer Gemeinschaft schon **vor** Bezug der Liegenschaften zu initiieren.

Aufklärungsarbeit in Sachen Genossenschaft

Im Kanton Graubünden ist die Organisationsform einer Genossenschaft im landwirtschaftlichen Bereich sehr wohl bekannt (z.B. Alpgenossenschaft).

Diese Form für den Wohnungsbau zu benutzen ist nur wenig bekannt und wird sehr oft gleichgesetzt mit sozialem Wohnungsbau. So hatte die Gemeinde Bonaduz zuerst Befürchtungen, dass wir mit diesem Projekt Sozialhilfeabhängige ins Dorf bringen würden. Es brauchte Erklärungen und Information, damit das Verständnis für unser Projekt geweckt werden konnte. Danach war die Zusammenarbeit mit der Gemeinde problemlos, finanziell wollte sich jedoch weder die Politische noch die Bürgergemeinde am Projekt beteiligen.





Stolperstein 1:

Durch eine Revision des kommunalen Baugesetzes und zwei Einsprachen aus der Nachbarschaft verzögerte sich der Baubeginn um ein Jahr. Diese Zeit wurde aber genutzt um das Projekt planerisch und gestalterisch zu verbessern, was sich zum Vorteil der ganzen Anlage auswirkte.

Stolperstein 2:

Nach Vorliegen einer Baubewilligung wäre unser Projekt im letzten Moment beinahe an der Finanzierung gescheitert. Obwohl in unserem professionell gestalteten Dossier alle Unterlagen seriös berechnet und vollständig und sorgfältig dargestellt waren, wurde unser auf Kostenmiete berechnetes Projekt von den angefragten 12 Banken mit den Grundlagen eines gewinnorientierten Wohnungsbaus verglichen. Von allen erhielten wir eine vernichtende Antwort („nicht ausführbar“, „nicht finanzierbar“ etc.). Einzig die Raiffeisenbank Bündner Rheintal machte sich die Mühe das Projekt genauer zu prüfen und auf Grund der dargestellten Berechnungen positiv zu beurteilen. Dank der realisti-

schen Einschätzung dieser Bank, welche – anfangs 2010 mitten in der Bankenkrise – eine Zusammenarbeit mit uns riskierte, können wir heute ein gelungenes Werk präsentieren. Rückblickend betrachtet war unser Risiko zu hoch, beinahe hätten wir als Gruppe von Idealisten ohne finanzielle Sicherheiten ein totales Fiasko erlebt.

Neuen Genossenschaften raten wir deshalb, sich mit einer bereits bestehenden Genossenschaft zusammen zu tun, welche die Funktion einer Schirmherrschaft / Patin oder Bürgin gegenüber den Banken übernehmen könnte.

Stolperstein 3:

Im Frühjahr 2011, während des Innenausbaus, gab es eine lange Zeitspanne ohne Nauaufnahmen von Mitgliedern bzw. ohne Neuzugänge von Mieterinnen und Mietern. Dadurch fehlten der ibc Pflichtanteile/Eigenkapital, sodass die Finanzierungskonzeption nicht mehr gewährleistet war. Die Fertigstellung des Baus war wegen mangelndem Eigenkapital gefährdet.

Not macht bekanntlich erfinderisch und so lancierten wir einen Appell an Freunde und Bekannte uns mit einem Überbrückungsdarlehen bis zur Bauabrechnung über die Runden zu helfen. Wir hatten mit unserem „Bettelbrief“ grossen Erfolg und konnten so unsere vorübergehende Finanzknappheit elegant lösen.



Die Zusammenarbeit

mit dem Architekturbüro **bsr** in Bern und Architekt Schumacher in Chur war sehr gut. Durch die intensive Mitarbeit und enge Begleitung durch unsere Baukommission konnte die Kostenentwicklung laufend kontrolliert und im Griff gehalten werden. Dies bewirkte, dass wir mit fast ½ Mio unter dem Kostenvoranschlag von 12 Mio abschliessen konnten.

Stolperstein 4:

Das Architekturbüro bsr in Bern mit dem Architekten Peter Raaflaub hat uns einen ästhetisch schönen und zweckmässigen Bau entworfen, an welchem wir grosse Freude haben.

Für die Ausführung hat sich die Distanz Bonaduz – Bern nicht als optimal erwiesen, denn der Aufwand war für beide Seiten erheblich grösser.

Werbung / PR

Wir haben mit unserem Projekt immer wieder die Öffentlichkeit gesucht. So luden wir schon in der Vorphase zu Orientierungsabenden in Bonaduz und Chur ein und achteten darauf, dass auch die Medien die Anlässe kommentierten. Wichtig war uns dabei, dass bei jeder Gelegenheit auf unsere Webadresse hingewiesen wurde. Auf diese Weise konnten wir viele Genossenschafter der ersten Stunde gewinnen, welche das Projekt zu tragen halfen.

Während des Baus gab es ebenfalls immer wieder Gelegenheiten für einen Auftritt in den Medien (Grundsteinlegung, Ende des Rohbaues und Aufrichtefeier, Tag der offenen Tür, offizielle Einweihung etc.) Nebst der Tagespresse erschienen Artikel im Magazin der Raiffeisenbank, in der Zeitschrift „rhiifluss“ u.a.m.

Trotzdem war es im ersten Halbjahr nach Fertigstellung schwierig wieder neue Interessenten zu finden und trotz Tausenden von Franken, welche wir in Inserate (WOZ, VCS-Zeitung, Tageszeitungen, Regionalzeitungen, Architekturzeitschriften etc.) investierten, blieben 7 Wohnungen monatelang leer.

Erst eine Artikelserie im Migros-Magazin von Anfang 2012 brachte uns eine unverhoffte Publizität und die Wende.

So können wir heute (August 2012), ein Jahr nach Fertigstellung und Einzug der ersten Mieter, mit Befriedigung feststellen, dass alle Wohnungen vermietet sind.



Genossenschaft Wohnen 55+

Tag der offenen Tür

Sonntag, 31. Juli 2011
11.00h - 17.00h
Obere Bahnhofstrasse 4/6
7402 Bonaduz

**Älter werden - wohnen in
guter Gesellschaft**

www.inbuonacompagnia.ch

Nach Aussen

Unsere bereits in der Anfangsphase formulierten ästhetischen Ansprüche an die Erscheinung, an die optische Eingliederung ins Dorfbild, an die Baumaterialien etc, konnten wir ohne Abstriche umsetzen – und sie bewähren sich. So haben wir ein von aussen wunderschöne kleine Siedlung mit zwei Häusern, deren Holzfassaden aus einheimischem Lärchenholz einen warmen und „heimeligen“ Gesamteindruck vermitteln und sich sehr schön in den Dorfkern von Bonaduz eingliedern. Die grossen Fenster, welche nicht nur viel Licht, sondern auch die Natur direkt in unsere Wohnung bringen, tragen zu einer offenen und einladenden Wirkung nach aussen bei.

Wie bekommen von vielen Einheimischen Komplimente für unsere sorgfältige Planung und Umsetzung.

Wir hoffen natürlich, dass unser Bau auch unsere Philosophie nach aussen trägt. Sobald der

Bauabschluss intern wieder Kräfte frei gibt, denken wir vermehrt nach aussen aktiv zu werden, um den Gedanken des genossenschaftlichen Wohnungsbaus im Kantons bekannter zu machen und Nachahmerprojekte anzuregen.

Nach Innen

Im Innern haben wir kompromisslos eine Einfachheit auf hohem Niveau gesucht und umgesetzt. So wurde als einheitliches Material für die Böden in den Wohnungen, Treppenhäusern, Lifts etc. ein hochwertiges Eichenparkett gewählt. Dieser Entscheid brachte eine Ruhe und Klarheit in die ganze Anlage.

Die Anordnung der Räume bewährt sich. Wir entschieden uns, den grossen Gemeinschaftsraum so zu platzieren, dass er zentral gelegen ist und als Verbindung zwischen den beiden Häusern dient. Wer auf die Häuser zukommt, wird vom Gemeinschaftsraum quasi in Empfang genommen.





Zusammenarbeit

Ein Vorstand und eine Baukommission müssen bereit sein, sehr viel Zeit und Energie in ein solches Projekt zu investieren. Von der ersten Idee bis zum Einzug in die Häuser vergingen 5 arbeitsintensive Jahre, was für ein Projekt unserer Grösse keine lange Zeit ist, für die einzelnen involvierten Personen jedoch schon!

Baubeschrieb – Pflichtenheft festlegen

Der Vorstand und die GenosschafterInnen (total 8 Personen) definierten in der Anfangsphase bei einer Retraïte die Rahmenbedingungen unseres Bauprojektes für das Wohnen 55+. (Wohnphilosophie, Zielgruppe, Anzahl der Wohnungen, Raumprogramm, energietechnische Zielsetzungen, Ausbaustandards etc.)

Dieses Papier war die Grundlage für den Architekten bei der Planung und Umsetzung unseres Gedankens.

Es lohnt sich Zeit für ein solches Anforderungsprofil zu investieren, weil es später eine Erleichterung für die weitere Arbeit ist.

Mit wenigen Ausnahmen, die wir aus Kostengründen nicht umgesetzt haben, stimmt das vor 5 Jahren erstellte Grundlagenpapier mit der Umsetzung überein.

Finanzierung – Zusammengehen mit bestehenden Genossenschaften

Die Finanzierung gestaltete sich als Alptraum. Es hätte wenig gefehlt, dass ein baureifes Projekt nicht hätte gebaut werden können, weil keine Bank das Projekt unterstützen wollte.

Als junge Genossenschaft verfügten wir über



kein Eigenkapital und keine bereits bestehenden Bauten, welche den Banken Sicherheiten hätten gewähren können. Aus diesem Grunde empfehlen wir heute, für ein neues Projekt eine bestehende Genossenschaft zu suchen, unter deren Dach die Idee umgesetzt werden kann oder welche die Funktion einer Patin oder Bürgin gegenüber den Banken übernehmen würde.

Baukommission – kleine Kommission mit Kompetenzen

Zu Beginn der Planungsarbeiten bestand die Baukommission aus 2 Vorstandsmitgliedern und einer Vertreterin der Genossenschaft. Mit dem Beginn der Bauarbeiten wurde zusätzlich eine Person mit Erfahrung im Finanzwesen als zuständige Finanzverantwortliche beigezogen. Durch die finanztechnische Begleitung während des Baues, konnten die Ausgaben unter Kontrolle gehalten werden.

Der Präsident der Bauko und Vizepräsident der Genossenschaft ist Ingenieur und hatte bereits Erfahrung als Gemeindevertreter in der Umsetzung eines grösseren Baues im Rahmen eines politischen Zweckverbandes.

Diese kleine Bau-Kommission war ausgestattet mit dem Mandat und den Kompetenzen die Umsetzung des Projektes im Rahmen des Budgets voranzutreiben.

Bei Uneinigkeiten in der Bauko wurden die Fragen in den Vorstand getragen und dort gemeinsam entschieden.

Da der Bauko das Grundlagenpapier (s. oben) als Basis zur Verfügung stand, welches es – ausgestattet mit allen notwendigen Kompetenzen



– umzusetzen galt, konnten wir basisdemokratische Diskussionen über architektonische oder gestalterische Fragen vermeiden.

Würden wir nochmals ein solches Projekt umsetzen, würden wir dieselbe Organisation wählen – sie hat sich bei uns sehr bewährt.

Partieller Einbezug der GenossenschaftlerInnen

- Auswahl der Küchenfronten (Farbe) und der Küchengeräte (Induktion, Art des Backofens) Abweichungen vom vorgegebenen Standard mussten die zukünftigen BewohnerInnen selber bezahlen
- Dusche (mit oder ohne Glaswand, resp. Glastür)
- Konsultative Befragung, betreffend der Installation einer Foto-Voltaikanlage
- Gartengestaltung durch die Übernahme eines Minigärtchens

Vor dem Bezug der Liegenschaft

- Ab Baueingabe im 2009: ein monatliches digitales Infoblatt „C-Post“ redigiert von einem Mitglied der Genossenschaft wird lanciert, um den Prozess der Zugehörigkeit zu unterstützen. Mit Bezug der Liegenschaft wurde die letzte Ausgabe versandt.
- Initiiert durch den Vorstand: Bildung einer Gruppe von interessierten BewohnerInnen, welche sich den ersten minimalen organi-

satorischen Fragen annimmt. (Benutzung der Waschküche, Reinigung der allgemeinen Räume, etc.) Einen Entwurf des Betriebskonzeptes stellte der Vorstand zur Verfügung.

Die AGIO (Arbeitsgruppe innere Organisation) entsteht, welche heute zuständig für die Gestaltung / Organisation des Gemeinschaftslebens ist. Aus eigener Initiative der BewohnerInnen entstand eine Gartengruppe sowie eine Kompostgruppe.

Nach dem Einzug in die Liegenschaft

- Initiiert durch den Vorstand: moderierte Hausversammlungen, um eine gruppendynamische Begleitung in der ersten Phase des Zusammenlebens sicher zu stellen. Eine erste solche Versammlung fand 4 Monate nach dem Einzug statt, eine zweite weitere 4 Monate später.
- Wir raten jeder neu entstehenden Gemeinschaft, extern moderierte Hausversammlungen zu planen, um die unglaublich hohen Erwartungen unterschiedlicher Ausprägung an die Gemeinschaft, an den Vorstand und die Baukommission zu relativieren und einzuordnen.
- Es entstand ein Verständnis des Machbaren und des Wünschbaren, der Struktur einer Genossenschaft, aber auch wo die Notwendigkeit der Eigeninitiative gefragt ist.

Kosten	Betrag in Fr.
geplante Anlagekosten gesamt	12'000'000
Tatsächliche Anlagekosten	11'600'000
davon Landerwerb	2'000'000
Baukosten gesamt	9'600'000
Finanzierung	
Kredite Bank	7'530'000
Kredite von Genossenschaftern	665'000
Kredite von Externen (kurzfristig)	700'000
Fonds de Roulement	1'125'000
Age Stiftung (à fond perdu)	200'000
Teamco (à fond perdu)	50'000
Pflichtanteile und Genossenschaftsanteile	1'330'000



2006

- Schon seit einiger Zeit laufen unter Interessierten „Gespräche am Küchentisch“
- Ein Banker der Raiffeisenbank Bonaduz nimmt an den Gesprächen teil.
- Informationsveranstaltung im Restaurant Edelweiss in Bonaduz
- August: Gründung des Vereins „in buona compagnia“
- Unser Projekt ibc erscheint mit eigener Webseite im Internet
- Die Suche nach Bauland beginnt
- Ein Businessplan wird von Studierenden der HTW erarbeitet

2008

- Jan. : Suche nach Architekturbüro
- Febr. Planungsbeginn mit Peter Raaflaub Büro bsr Bern
Ziel: Baueingabe bis Oktober
- Okt.: 3 Vorstandsmitglieder treten zurück. Der Vorstand muss sich neu konstituieren
- Die Planergemeinschaft bsr und architektschumacher Chur wird gegründet. Büro architektschumacher übernimmt die Bauleitung und Baubetreuung.
- In der Gemeinde Bonaduz läuft eine Revision der Baugesetzes. Deshalb herrscht Rechtsunsicherheit, was zu Planungsverzögerungen führt.

Wir verlieren 1 Jahr.

2007

- Suche nach Bauland geht weiter (Domleschg, Chur, Trin Mulin etc.)
- Vorbereitung zur Gründung einer Genossenschaft
- Abklärungen zur Finanzierung mit der Unterstützung durch (SVW/BWO)
- Okt. Gründung der Genossenschaft in buona compagnia
- Wir werden fündig im Prau Commissari an der Oberen Bahnhofstrasse in Bonaduz
- Kaufverträge für 3 Bauland-Parzellen werden abgeschlossen
- Verhandlungen zur Abrundung und Landabtausch mit Nachbarn

2009

- März: An der Gemeindeversammlung wird das neue Baugesetz angenommen
- April: unsere 1. Baueingabe erfolgt
- Einsprachen führen zu Verzögerungen und das neue Baugesetz ist noch gar nicht in Kraft
- Wir brauchen die Hilfe eines versierten Juristen
- Wir überarbeiten das Projekt: Haus A wird um ein Stockwerk gekürzt.
- Die erste Nummer unseres internen Newsletters (c-Post) erscheint
- Sept.: 2. Baueingabe
- Einsprachen erfolgen
- Weitere Abklärungen zur Finanzierung laufen
- Mitte Dezember: wir haben die rechtskräftige Baubewilligung in der Hand.

2010

- Finanzierung wird konkret: Es beginnt ein Spiessrutenlauf von Bank zu Bank.
Da wir keinen Renditebau, sondern einen Genossenschaftsbau mit reiner Kostenmiete planen, fallen wir bei 11 Banken durch den Raster.
- Nur EINE Bank ist bereit, uns zu finanzieren: Die Raiffeisenbank Bündner Rheintal
- 10. April: Spatenstich und Grundsteinlegung im Prau Commissari
- November: der Rohbau ist abgeschlossen

2011

- Juni: die ersten Mieter können ihr neues Zuhause beziehen.
- 31. Juli: der Tag der offenen Tür findet bei Interessierten und Neugierigen grosse Beachtung. Es erscheinen mehr als 500 Besucher.
- 26. August: offizielle Einweihung
- Nur noch 5 von 26 Wohnungen warten auf ihre BewohnerInnen

2012

- Ende Juli: Alle Wohnungen sind reserviert. Die letzten werden in den kommenden Monaten bezogen.
- Ende August: die Bauabrechnung liegt vor. Wir schliessen beinahe 1/2 Mio. Franken günstiger ab als vorgesehen.

Kontakte und weiterführende Informationen

siehe:
unsere **Webseite** www.inbuonacompagnia.ch

oder

unseren **Dokumentarfilm** über die Entstehung und den Bau unserer Häuser.
(Flori-Videoproduktion 2012) erhältlich bei in buona compagnia



Gut unterwegs



Wir danken

Dem [Bundesamt für Wohnungswesen](#) und dem [Schweizerischen Verband für Wohnungswesen](#) verdanken wir die Anschubfinanzierung in Form eines Darlehens von je Fr. 35'000.-, welches mit der Bauabrechnung zurückzuzahlen ist. Zusätzlich wurden wir mit 40 Beratungsstunden unterstützt, damit wir unser Projekt fachgerecht Planen konnten.

Ohne diese frühzeitige Unterstützung hätte dieses Projekt nicht gebaut werden können.

Ebenfalls in einem frühen Stadium wurde uns der Fonds de roulement zugesichert und mit einem Teil davon konnten wir bereits das Land kaufen.

Wir sind uns sehr bewusst, dass es ein besonderes Risiko für den SVW und das BWO war, im „genossenschaftlichen Entwicklungskanton Graubünden“ ohne Garantien Geld zur Verfüg-

ung zu stellen. Wir sind stolz darauf, dass wir dieses Vertrauen mit der Umsetzung des Projektes belohnen konnten.

Projektunterstützung durch die Age Stiftung

Die Age Stiftung bewilligte am 10. Sept. 2009 das Gesuch um einen finanziellen Beitrag. An dieser Stelle bedankt sich die Genossenschaft in buona compagnia für das grosszügige Engagement mit Fr. 200.000.-- . à fonds perdu! Dieser Beitrag war Ansporn und Vertrauensbeweis, dass wir auf dem richtigen Weg waren.

Ein spezieller Dank geht an Frau Karin Weiss für die gute Zusammenarbeit.

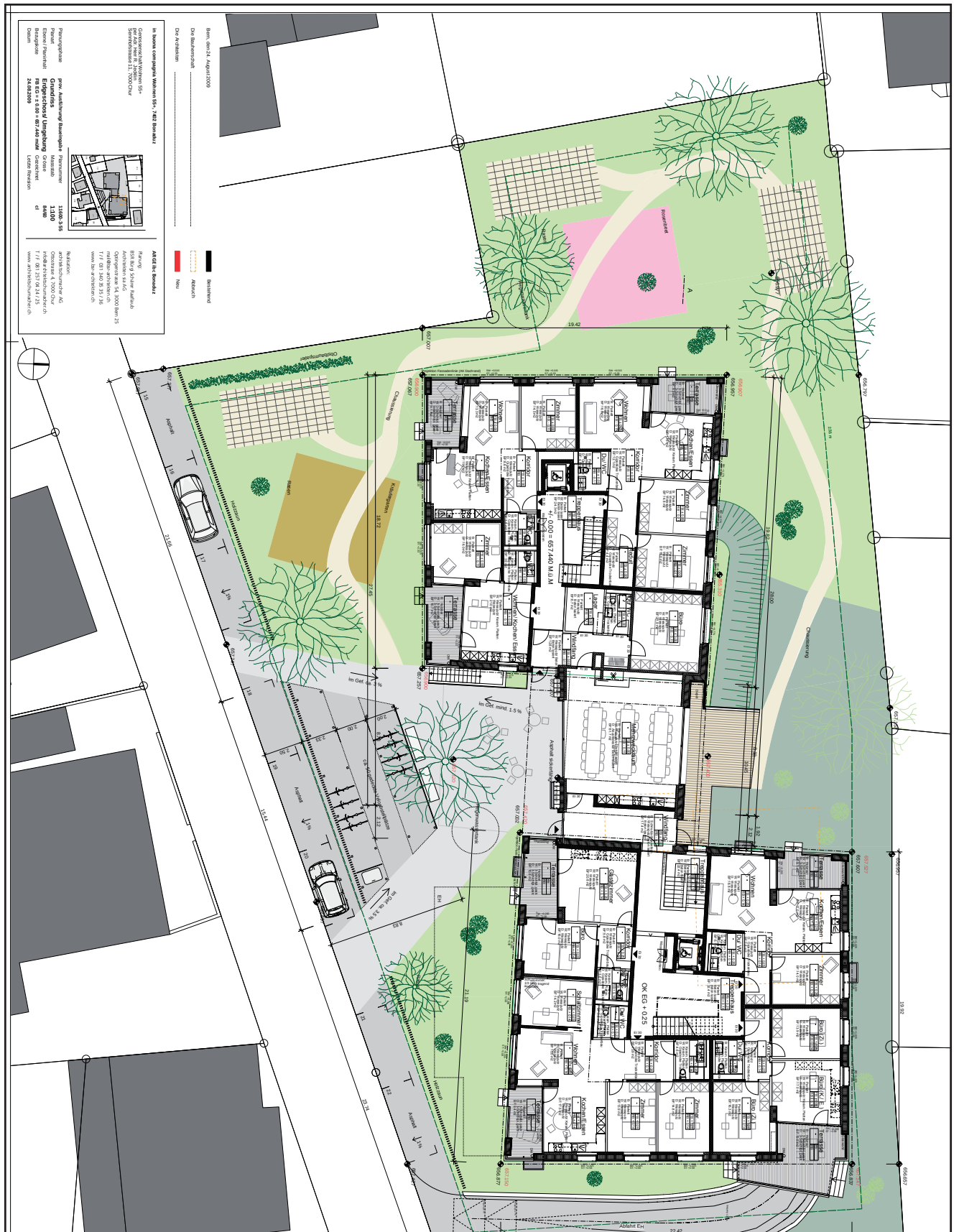
Weitere Unterstützung

hat das Projekt erhalten von:

TEAMCO Foundation Schweiz
50000.- Fr. für Möblierung und Gartengestaltung. (s. Foto unten)



Übersicht Aussengestaltung





Übersichtsplan 1. Obergeschoss



Übersichtsplan 2. Obergeschoss



Übersichtsplan 3. Obergeschoss

