



Fotoprotokoll

Kickoff «Cooperativa Encarden»

09. September 2022, 18:30 Uhr | FH Graubünden Chur

Informationsanlass «Cooperativa Encarden»

12. November 2022, 13:15 Uhr | FH Graubünden Chur

Work in Progress 13.12.2022

Moderation Workshop

Prof. Christine Seidler, Professorin FHGR

Sophie Frank, Wissenschaftliche Projektleiterin FHGR

Fotoprotokoll

Sophie Frank, FHGR

Prof. Christine Seidler, FHGR

Fotos

Sophie Frank, FHGR

Claudio Galli, studentischer Hilfsassistent FHGR

Grafiken

Sophie Frank, FHGR

Claudio Galli, FHGR

Assistenz

Marco Oertle, studentischer Hilfsassistent FHGR

Version

13.12.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage Grundeigentümer	4	7	Informationsveranstaltung	35
2	Fragestellung und Ziel	5		Einleitung	35
	Genossenschaft Encarden	5		Vorgängiger Pressebericht	36
	Übergeordneter Kontext - Forschung	6		Präsentation	37
3	Modell der (Voll-) Genossenschaft	8		Einblicke	95
	Einleitung	8		Carte Blanche	108
	Grafik Modell der Vollgenossenschaft	9	8	Weiteres Vorgehen	109
	Vollgenossenschaft nach neuem Modell	11		Roadmap Gründung «Genossenschaft Encarden»	109
4	Methode	25		Ausblick «Dorfwerkstatt»	110
	Erläuterung der Methode vom Einsatz von konvergentem und divergentem Denken	25			
5	Intro Workshop	27			
	Methode	27			
6	Kickoff	28			
	Einleitung	28			
6.1	Arbeitsblock 1	29			
	Frage 1: «Was ist für dich Genossenschaft?»	29			
	Frage 2a: «Was brauchst du zum Wohnen?»	30			
	Frage 2b: «Was möchtest du teilen?»	31			
	Frage 3: Rolle im Prozess / als Genossenschafter	32			
6.2	Arbeitsblock 2	33			
	Daily Journey - Tagesablauf einer*s Genossenschafter*in	33			
6.3	Rahmenbedingungen	34			

1 Ausgangslage Grundeigentümer

Ausgangslage

Das renovationsbedürftige Mehrfamilienhaus in Sagogn inkl. Stall und Obstgarten konnte im Sommer 2021 von Martin Bundi (Solartechniker/Landwirt) nach dem Tod seines Vaters von der Erbgemeinschaft übernommen werden. Er ist derzeit alleiniger Besitzer der gesamten Liegenschaft und bewohnt eine der drei Wohnungen. Er steht vor der baldigen Pensionierung und möchte seinen Lebensabend in diesem Haus verbringen. Seine Söhne Flurin (Primarlehrer), Andri (Restaurator/Polymechaniker), Curdin (Werk- & Sportlehrer/Schreiner) und Maurus (Sozialpädagoge/Zimmermann) sind im Haus aufgewachsen, leben derzeit in Chur, Zürich und Bern. Aus unterschiedlichen Gründen sind sie jedoch eng mit dem Haus, der Gemeinde oder der Region verbunden (gemeinsame Kindheit auf dem Bauernhof, Vereinsleben, politische Engagements, Freundschaften, etc.). Das Haus fungiert daher als Treffpunkt der Familie, und soll dies in Zukunft auch bleiben. Curdin könnte sich vorstellen, in mittlerer Zukunft mit seiner Familie wieder in diesem Haus zu leben. Bei den anderen Söhnen ist dies noch gänzlich offen.

Vision

Ziel ist, dass der Gemeinschaftsgeist dieses Ortes weiterleben soll. Darum möchte die Familie Bundi den alleinigen Besitz des Grundstücks abgeben und einer noch zu gründenden Wohnbaugenossenschaft per Baurecht zur Verfügung stellen. Diese soll dann die Sanierung des Wohnhauses und einen allfälligen zusätzlichen Neubau anstelle des Stalls planen, finanzieren und umsetzen. Dabei sollen soziale und ökologische Nachhaltigkeit sowie Ästhetik und Berücksichtigung der kulturellen örtlichen Begebenheiten oberste Priorität haben. Idealerweise entsteht ein neuer Ort, an dem Menschen mit grosser Diversität gemeinsam unter einem Dach miteinander leben, sich begegnen, einander kennen, miteinander Projekte realisieren und Feste feiern. Dazu gehört natürlich auch die gemeinsame Bewirtschaftung des grossen Obstgartens unterhalb des Hauses. Zudem möchten wir erreichen, dass unser Wohnprojekt dank seiner konsequenten Umsetzung als gelungenes Beispiel für alternatives Wohnen im Berggebiet wahrgenommen wird und weitere Projekte dieser Art anstösst.

Was bisher geschah

Martin Bundi und seine Söhne sind sich über die Stossrichtung des Projekts einig. Sie haben eine Analyse ihrer Bedürfnisse bezüglich der Zukunft des Familienbesitzes erstellt und im Konsens eine Zusammenstellung ihrer individuellen Motivationen sowie ihrer gemeinsamen Wünsche an die Ausgestaltung von Genossenschaft und Architektur erarbeitet. In unserem erweiterten Freundeskreis haben wir von unserem Projekt erzählt und sind auf viel Interesse gestossen. Es besteht darum bereits eine Liste mit Menschen, die sich allenfalls eine Beteiligung am Projekt vorstellen können und den Wunsch verspüren in einer derartigen Wohnform im Berggebiet zu wirken. Dem befreundeten Architekten, Jan Berni, wurde der Auftrag erteilt, eine kleine Projektskizze mit baulichen Möglichkeiten auf dem Gesamtareal auszuarbeiten. Auch wurden die Musterstatuten von Wohnbaugenossenschaften Schweiz studiert und besprochen. Ein erster Entwurf der Statuten für unser Projekt soll bis zum Sommer stehen. Zudem ist eine Informationsbroschüre angedacht, die ebenfalls bis zum Sommer fertiggestellt werden soll. Im Kanton Bern haben wir uns die Wohnbaugenossenschaft SoWo Urtenen angeschaut und uns das Projekt von der Idee über die Umsetzung bis hin zur Bewältigung der heutigen alltäglichen Herausforderungen erklären lassen..

2 Fragestellung und Ziel

Genossenschaft Encarden

Ausgangslage

Die Familie Bundi stiess 2020 einen Prozess an, der zum Ziel hat, das Elternhaus in Sagogn inklusive Stall und Obstgarten in eine Wohnbaugenossenschaft zu überführen. Wichtiges Anliegen dabei ist, sozialen und nachhaltigen Wohnraum anzubieten. Weitere Priorität ist, das Grundstück der Spekulation und Renditenmaximierung zu entziehen um dem überhitzten, von der Nachfrage entkoppelten Wohnungsmarkt entgegenzuwirken.

Ziel

Die Projektskizze der Familie Bundi stellt einen alternativen und nachhaltigen Konzeptansatz und mögliche Handlungsoption zur Lösung, einer besorgniserregenden Entwicklung, im alpinen Raum dar. Im Fokus zunehmender Disparitäten Raumentwicklung Schweiz, was nachfolgend beschrieben wird.

2 Fragestellung und Ziel

Übergeordneter Kontext - Forschung

Ausgangslage und Bezug des Projektes zur Forschung: «Disparitäten Raumentwicklung Schweiz»

Urbanisierung und demographischer Wandel gelten auch in der Schweiz als unumkehrbare Entwicklungen (Megatrends). Statistiken belegen einen Reurbanisierungsprozess und ein Bevölkerungswachstum, das sich insbesondere auf die Kernstädte und Agglomerationen im Metropolitanraum konzentriert. Dies zum Nachteil der periurbanen und ländlichen Regionen. Regionale Ungleichheiten, insbesondere in Bezug Finanz- und Wirtschaftskraft werden verschärft und generieren eben diese Disparitäten. Regionalräumliche Disparitäten äussern sich in zunehmend unterschiedlichen Lebensbedingungen sowie in ungleichen wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten. Die Schweiz wird dadurch in strukturstarke und strukturschwache Regionen gesplittet. Die häufigste Reaktion strukturschwacher Gemeinden und Regionen ist eine Fokussierung auf Wachstum. Die belastende Strukturschwäche wird durch Baukonjunktur am Leben gehalten, was zwar kurzfristig hilft, das Problem langfristig jedoch eminent verschärft und einer Folge weiterer, tiefgreifender Probleme führt:

- Leerstand der sich grob in zwei Kategorien differenziert:

- 1 In «richtigem» physischem Leerstand, durch welchen aufgrund Binnenwanderung und Mietpreisdumping ganze Dorfkerne entleert werden, was zu einem Verlust von Interaktion, Baukultur und Identität führt («Huttwilisierung der Schweiz» insbesondere im periurbanen Mittelland).
- 2 Einem «Leerstand» durch Unternutzung bspw. Zweitwohnungen insbesondere in Tourismusgebieten mit der Konsequenz der Problematik der kalten Betten. Die Infrastrukturleistung bedingt eine hohe Qualität für nur wenige Tage im Jahr. Dies bei sehr hohen Kosten, die das ganze Jahr geleistet werden müssen, bei gleichzeitig sehr geringer Wertschöpfung durch die Zweitwohnungsbesitzenden, die keine Steuern bezahlen und keinen Beitrag zu einem lebendigen Dorfleben leisten.

Beide Situationen führen zunehmend zu einem negativen Strukturwandel. Die Auswertungen vieler Gemeindedaten bestätigen, dass in Gemeinden mit hohem Leerstand – selbst bei Bevölkerungszunahme – die Steuerkraft aufgrund demographischer Verschiebungen und Abwanderung von jungen und gut ausgebildeten Menschen, abnimmt.

- Dies akzentuiert sich in einer Verschärfung der Problematik und Pfadabhängigkeit:

- Finanzielle und soziale Erosion Gemeinden
 - Bezug von Finanzausgleich führt zu Einschränkung der Gemeindeautonomie und Entwicklungsmöglichkeiten
 - Kumulation Abwanderung / Braindrain
- **Fortschreitende Zersiedlung**
- Baukultureller Verlust
 - Identitätsverlust aufgrund hoher Bautätigkeit
 - führt zu Abwanderung von Tourismus (Studie Davos)
 - Verlust Fruchtfolgefleichen (FFF)
 - Biodiversitätsverlust
 - Fortschreitende hohe Baulandausweisung in peripheren Lagen
 - Mangel an Bauland für künftige Generationen und strategische Entwicklungen (bspw. Schulraum)

2 Fragestellung und Ziel

Übergeordneter Kontext - Forschung

Analog der Haltung der Familie Bundi, ist es zwingend, dass sich der alpine Raum mit seiner Bau- und Wohnkultur auseinandersetzen muss. Handlungsoptionen, um diesen problematischen und volkswirtschaftlich prekären negativen Entwicklungsdynamik entgegenzuwirken sind unter anderem ein Paradigmenwechsel in der Planungs- und Baukultur. Dabei geht es nicht darum nicht zu Bauen, sondern in nachhaltige Projekte zu investieren. Projekte, die nicht im Fokus von Spekulation, Anlagekapital oder Renditenmaximierung stehen, sondern im Interesse und Korrelation mit einer zukunftsfähigen Gemeinde- und Regionalentwicklung und alternativen Wohnraumstrategien stehen.

Die Etablierung von zahlbaren Erstwohnungen, im Ansatz von Modellen der Kostenmiete, bspw. Genossenschaften, im Kanton Graubünden und Ausdehnung in den weiteren alpinen Raum, sind dabei zentral, bisher jedoch weder erforscht noch kaum realisiert.

Potential für einen Paradigmenwechsel bietet der sich abzeichnende gesellschaftspolitische Kulturwandel: Die Nachfrage nach urbanen Lebensformen auch in ländlichem Raum ist gross. Durch die Corona- Pandemie, die Etablierung von «home-office» und «New-Work» erfuhr die negativ konnotierte Immobilienentwicklung allerdings eine extreme Beschleunigung – besonders im alpinen Raum. Bspw. wird das im Kanton Graubünden teilweise geltende Vorkaufsrecht von vermögenden Menschen aus dem Metropolitanraum überboten, was zu einer «Zürcher Soziodemographischen Kolonialisierung» und einem Paradoxon einer Wohnungsnot für 1. Heimsche führt.

Die beispielhafte Realisierung von Projekten analog Konzepten resilienter Systeme, wie prozessorientierte, kontextuelle und konzeptionelle Arealentwicklung, integrative Siedlungsentwicklung, «Commons», Genossenschaftsmodelle «Kalkbreite», Dreieck usw. (analog Jane Jacobs, Aldo Rossi, Caminada usw.) bieten hier zielführende Lösungsansätze. Gemäss den Projektzielen der Familie Bundi für die Gründung und Überführung ihrer Immobilien in ein Genossenschaftsmodell.

3 Modell der (Voll-) Genossenschaft

Einleitung

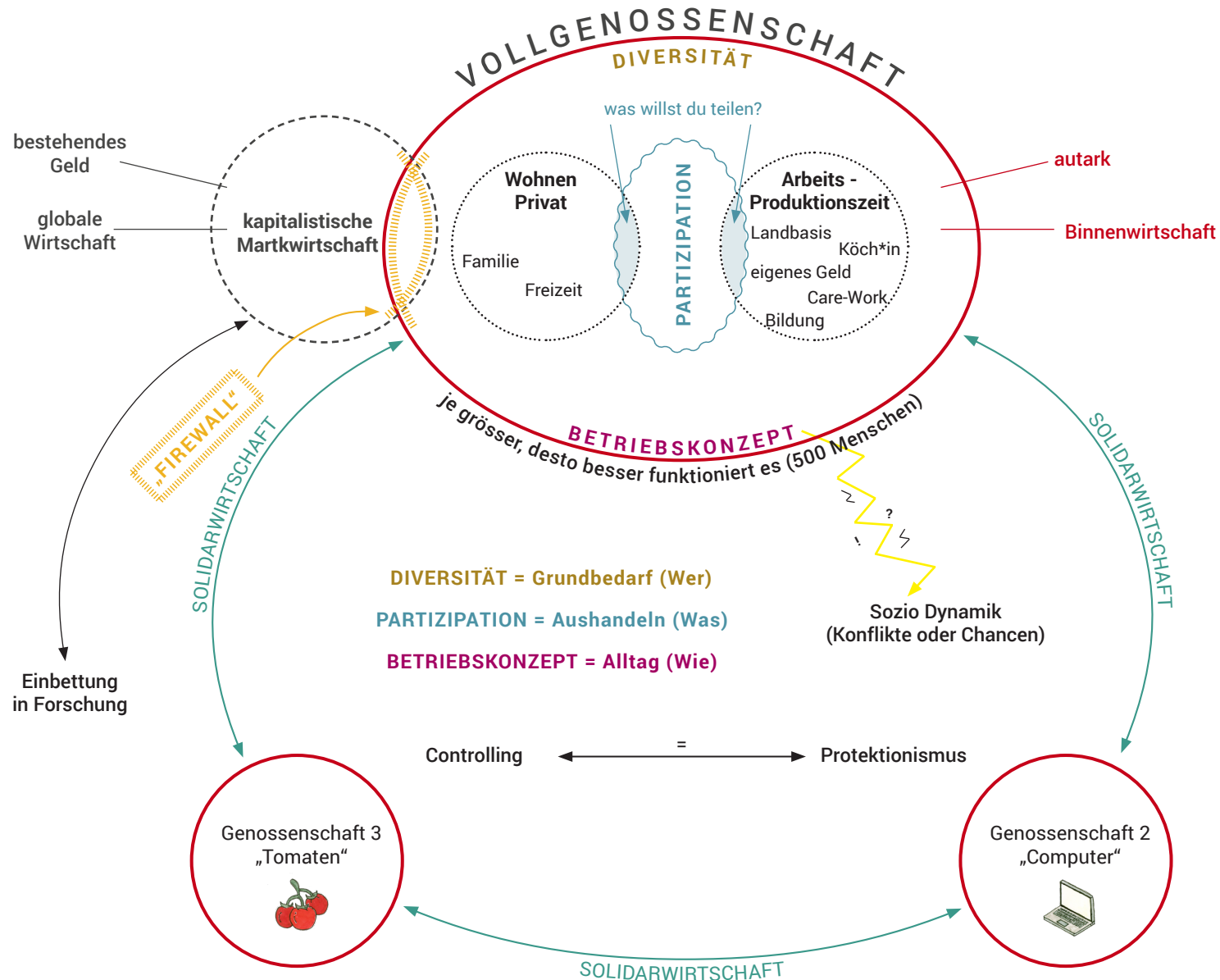
Liebe Leser*innen

Für die Realisierung einer Genossenschaft gibt es unterschiedliche Ansätze und Modelle. Unser Forschungsprojekt Cooperativa Encarden steht hier am Anfang und es bieten sich viele Möglichkeiten. Sozusagen liegt ein weisses Blatt Papier vor uns. Das Projekt hat aber auch ein besonderes Ziel – es soll als Pionierleistung ein Umdenken anstossen und aufzeigen, wie man für eine besorgniserregenden Siedlungs- und Wohnraumentwicklungen Lösungen entwickeln und realisieren kann. Im Projekt Cooperativa Encarden geht es nicht lediglich um eine unkonventionelle Arealentwicklung, sondern auch darum, für Gesellschaft und Gemeinwohl einen nachhaltigen Beitrag zu leisten. Es geht darum Mut zu machen, dass der Samen eines Umdenkens nicht nur gesät, sondern auch weitergetragen und weiterentwickelt wird. Ein ziemlich hoher Anspruch, den wir uns mit diesem Forschungsprojekt zum Ziel gesetzt haben. Fast schon visionär, wenn nicht gar etwas utopisch. Entsprechend sind auch die nachfolgenden Erläuterungen auf einer sehr hohen Flughöhe zu verstehen.

Utopien, im besten Sinne, sind umfassende Lösungsansätze für menschliche Probleme. Sie können geistige Verengungen und festgefahrene Vorstellungen aufbrechen und einen mentalen Kontrast aufbauen, durch den wieder eine kreativere und differenziertere Herangehensweise an die Gestaltung des gemeinschaftlichen Lebens und der Zukunft möglich wird. Gute Utopien sind dabei keine einfachen Geschichten, die man sich nur anhören kann, sondern dynamische Gedankengebäude, die ein Mitdenken erfordern und zu konstruktivem Widerspruch und aktiver Mitgestaltung einladen. Nachfolgende Ausführungen sind entsprechend als Einladung und Ausgangslage für diesen Prozess, der vor uns liegt, zu verstehen.

3 Modell der (Voll-) Genossenschaft

Grafik Modell der Vollgenossenschaft



Grafik erstellt auf Grundlage von Martignoni, Jens: Ansätze zur Entwicklung eines neuen Vollgenossenschaftsmodells mit integrierter Währung; Baden-Baden 2022.

3 Modell der (Voll-) Genossenschaft

Die vorliegende Skizze ist als Modell zu verstehen an welchem erklärt wird, wie und mit welchen Lösungen die heutige Fehlentwicklung in Wirtschaft und Raumplanung theoretisch gelöst werden kann. Dieses Modell kommt sehr absolut daher, was selbstverständlich nicht unser Ziel der Umsetzung ist. Viel mehr veranschaulicht das Modell die absolut perfekte Extremvariante als Alternative zum heutigen Wirtschaftssystem. Was selbstredend nicht zu realisieren ist. Dennoch bietet sich das Modell als Ausgangslage oder Basis Modell an, das im bevorstehenden Prozess mit künftigen Genossenschaftler*innen verändert, angepasst und passend für das künftige Betriebskonzept entlang der eigenen Vorstellungen der Cooperativa Encarden ausgehandelt und zur Grundstruktur der Genossenschaft entwickelt wird. Das Modell, was entsteht, ist dann die Basis für Betriebskonzept, Statuten und Bauprojekt. Das Betriebskonzept definiert die Organisationsform einer Genossenschaft, wie die Genossenschaft funktioniert, wie man zusammenlebt, arbeitet, wirtschaftet, Entscheidungswege, Verantwortlichkeiten, Rechte und Pflichten etc.

Definition Text Vollgenossenschaft¹:

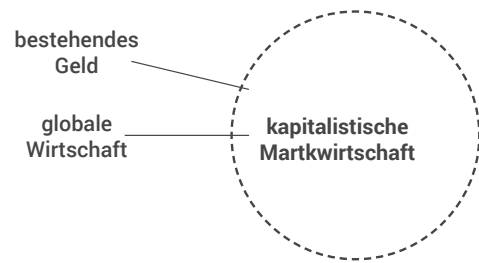
Eine Vollgenossenschaft nach neuem Modell ist eine Wirtschaftsgemeinschaft mit dem Anspruch, den individuellen und gemeinschaftlichen Verbrauch und die wirtschaftlichen Bedürfnisse der Mitglieder möglichst vollständig («voll») aus der redlichen Verteilung der gemeinsamen Arbeit und der daraus entstandenen Produktion von Gütern, Diensten und Beiträgen zu decken. Dazu organisiert und bildet sie sich als Gemeinschaft mit freiwilliger Mitgliedschaft, demokratischer Mitbestimmung und verpflichtender Mitverantwortlichkeit und Mitarbeit. Zum Schutze und zur Förderung einer sinnstiftenden und nachhaltigen Zusammenarbeit verwendet sie eine interne Währung. Sie beschafft sich als Kollektiv die notwendigen Voraussetzungen sowohl an Ressourcen und Produktionsmitteln als auch an allen weiteren Einrichtungen, die ihre Mitglieder zu einem selbstbestimmten, würdigen und erfüllten Leben benötigen. Sie ist im aktiven Austausch Teil einer grösseren Föderation weiterer Vollgenossenschaften.

Das ursprüngliche Modell der Vollgenossenschaft enthält ein grosses Potenzial als Modell für eine neue Wirtschaftsform. Es lohnt sich deshalb, dieses nochmals aufzugreifen und weiterzuentwickeln. Diese Idee kann heute durch neue, verbesserte Organisationsformen und technische Möglichkeiten mit viel grösserem Erfolgspotenzial umgesetzt werden.

¹ Jens Martignoni, **Ansätze zur Entwicklung eines neuen Vollgenossenschaftsmodells mit integrierter Währung**, Ein Vorschlag für eine wirkungsvolle Genossenschaftsform mit Beiträgen zu einer gemeinwohlorientierten Wirtschaftslehre, S 217 ff (2022)

3 Modell der (Voll-) Genossenschaft

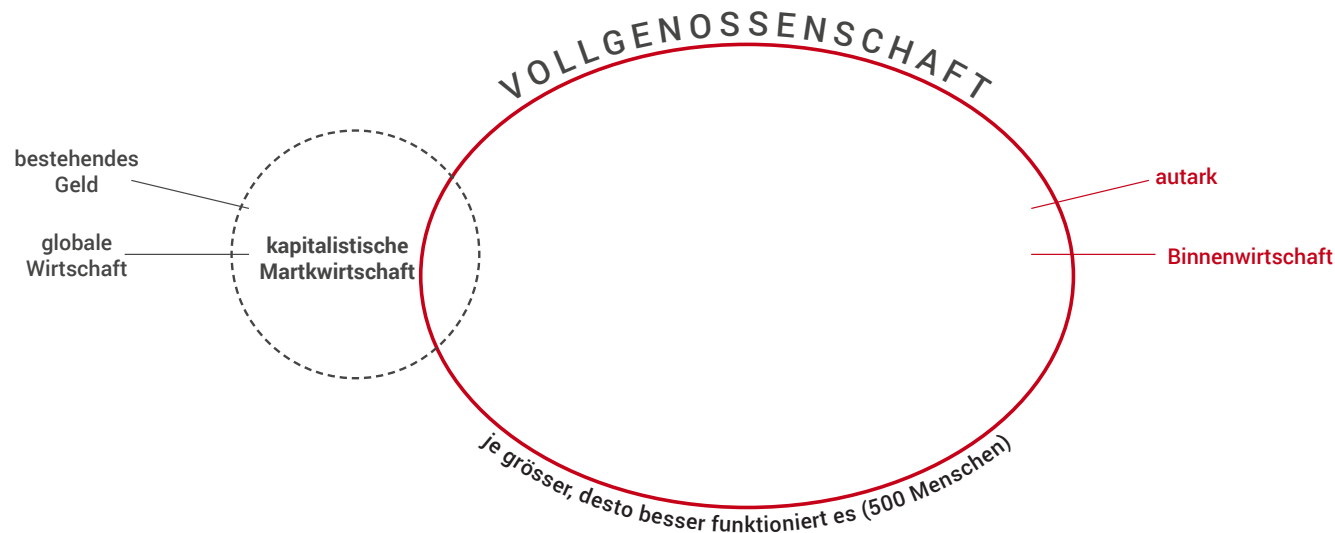
Vollgenossenschaft nach neuem Modell



Diese Grafik stellt das heutige Wirtschaftssystem, das auf dem Kapitalismus basiert, dar. Inklusives Geldsystem. Dieses wirtschaftliche System ist heute geprägt von einer grossen Instabilität, ungleichen Entwicklungsmöglichkeiten und Fehlentwicklungen, die gesellschaftliche, volkswirtschaftliche und raumplanerisch tiefgreifende Auswirkungen haben.

3 Modell der (Voll-) Genossenschaft

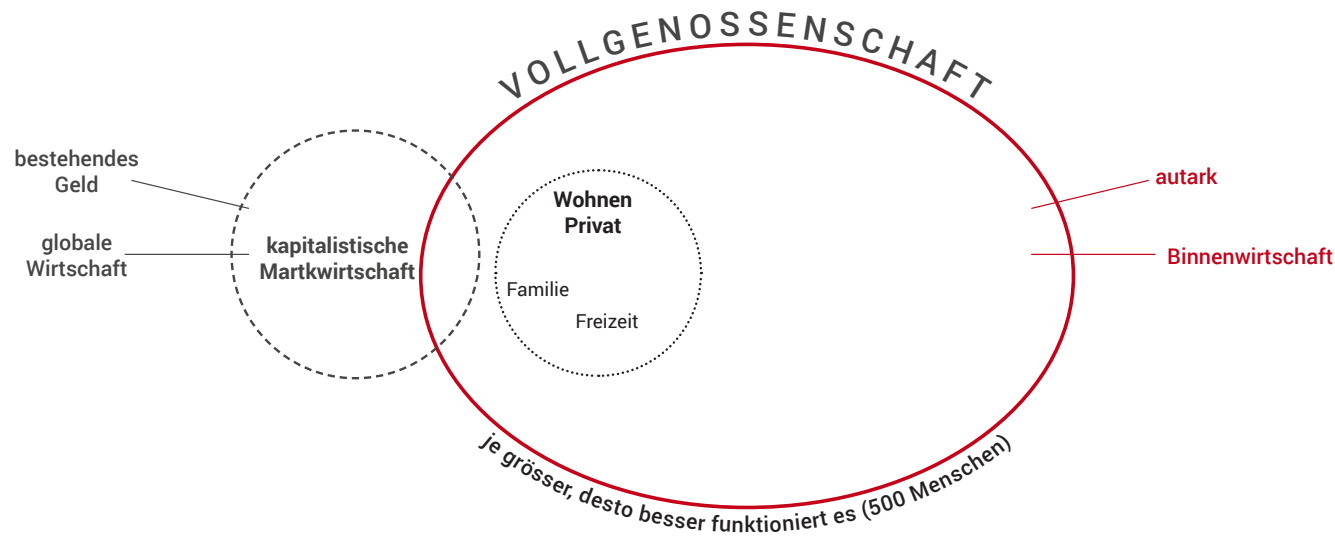
Vollgenossenschaft nach neuem Modell



Viele Ökonom*innen in Wissenschaft und Forschung denken über mögliche Lösungen und Modelle von alternativen, gerechteren und ressourcenschonenden Systemen nach. Eine Theorie die im System Wohnen; Arbeiten und Wirtschaftssystem integriert, ist das Modell der Vollgenossenschaft. Damit das System funktioniert, muss es sich (theoretisch) komplett vom gängigen Wirtschaftssystem lösen und unabhängig sein, was man als autark bezeichnet. Diese Unabhängigkeit oder Autarkie bedingt, dass innerhalb der Vollgenossenschaft ein ihr eigenes Wirtschaftssystem besteht. Das bezeichnet man als Binnenwirtschaft.

3 Modell der (Voll-) Genossenschaft

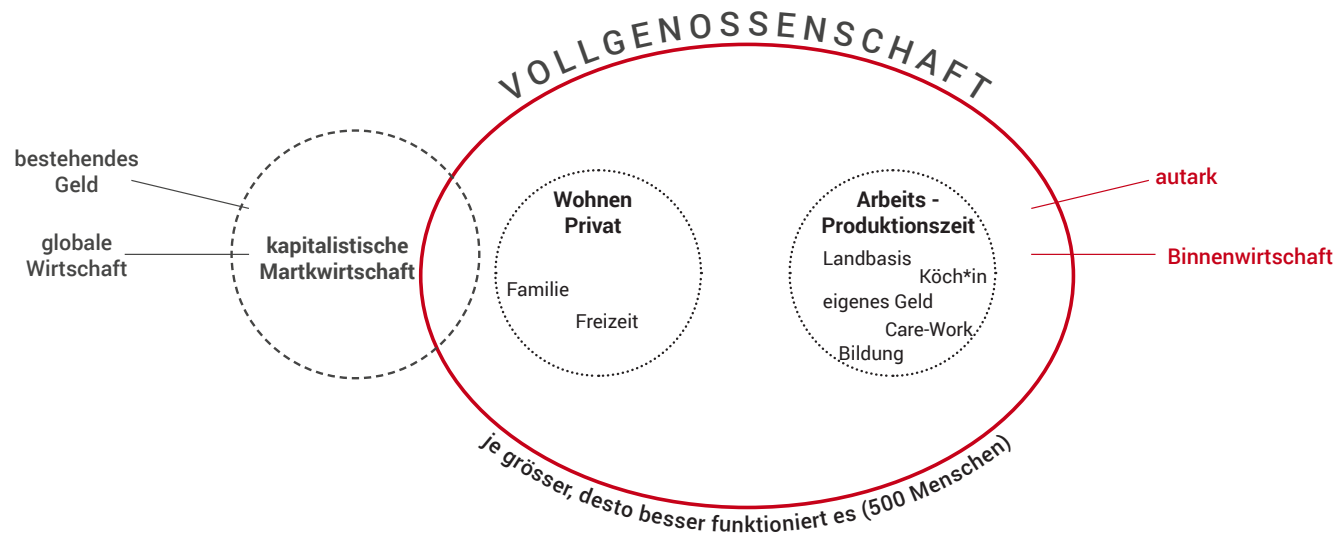
Vollgenossenschaft nach neuem Modell



Die Genossenschaft besteht aus Menschen, die mehr oder minder eine ähnliche Wertehaltung und Ziele für diese Form von Organisation haben. Sie wohnen in unserer «Modell Genossenschaft» als Privatpersonen, mit ihren Liebsten oder alleine; sie verbringen ihre «freie» Zeit da....

3 Modell der (Voll-) Genossenschaft

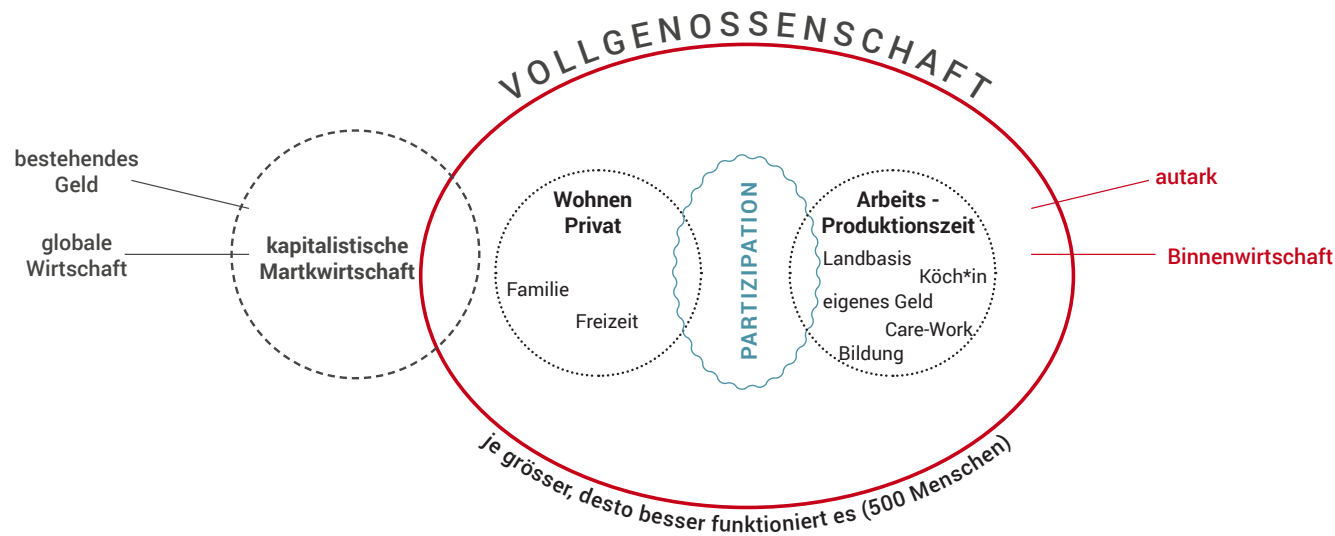
Vollgenossenschaft nach neuem Modell



...und ihre «Produktionszeit»: Also die Zeit, in welcher sie einer Arbeit nachgehen. Diese Arbeit kann zum Geld verdienen oder aber auch gemeinnützig innerhalb und für die Genossenschaft sein.

3 Modell der (Voll-) Genossenschaft

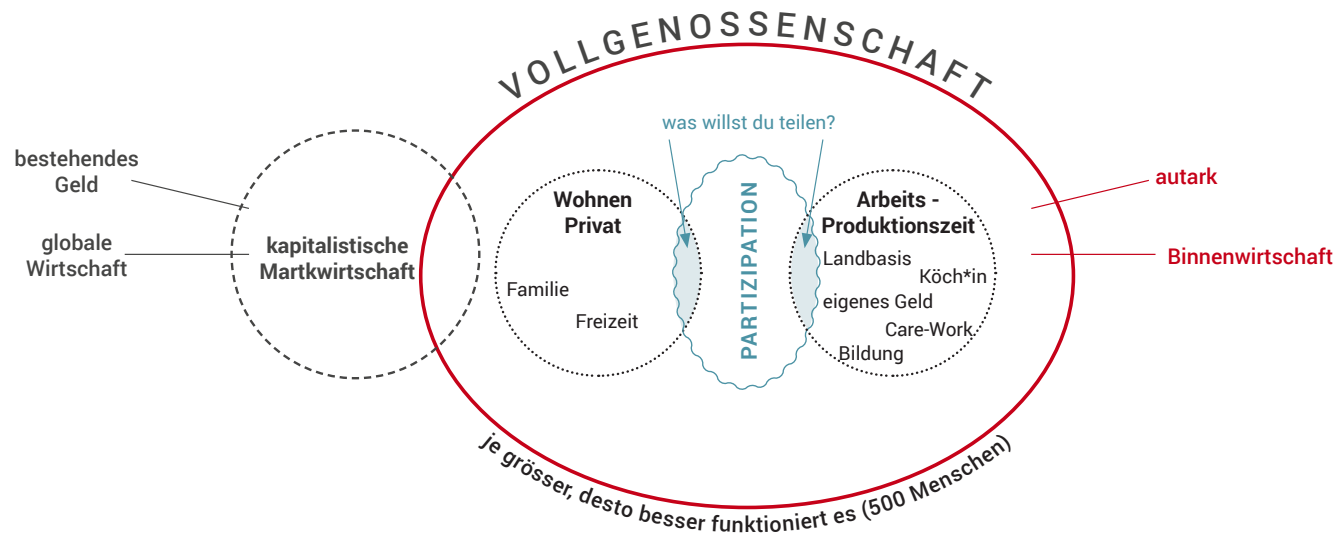
Vollgenossenschaft nach neuem Modell



Ein wichtiger Teil dieser Organisationsform ist die Partizipation. Das heisst, dass Entwicklungen, Ziele, Entscheide, Änderungen, Anschaffungen innerhalb oder betreffend der Genossenschaft miteinander besprochen, ausgehandelt und entschieden werden.

3 Modell der (Voll-) Genossenschaft

Vollgenossenschaft nach neuem Modell

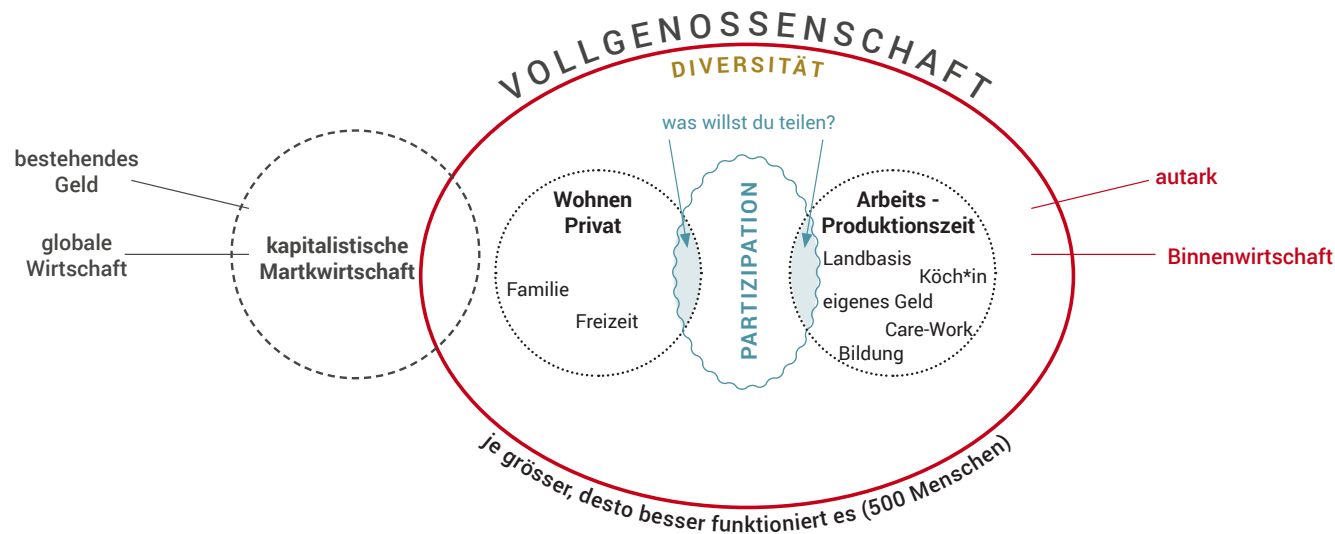


PARTIZIPATION = Aushandeln (Was)

...z.B. was willst Du oder bist Du bereit zu Teilen; was nicht. Was gehört der Gemeinschaft, was dem Einzelnen.

3 Modell der (Voll-) Genossenschaft

Vollgenossenschaft nach neuem Modell



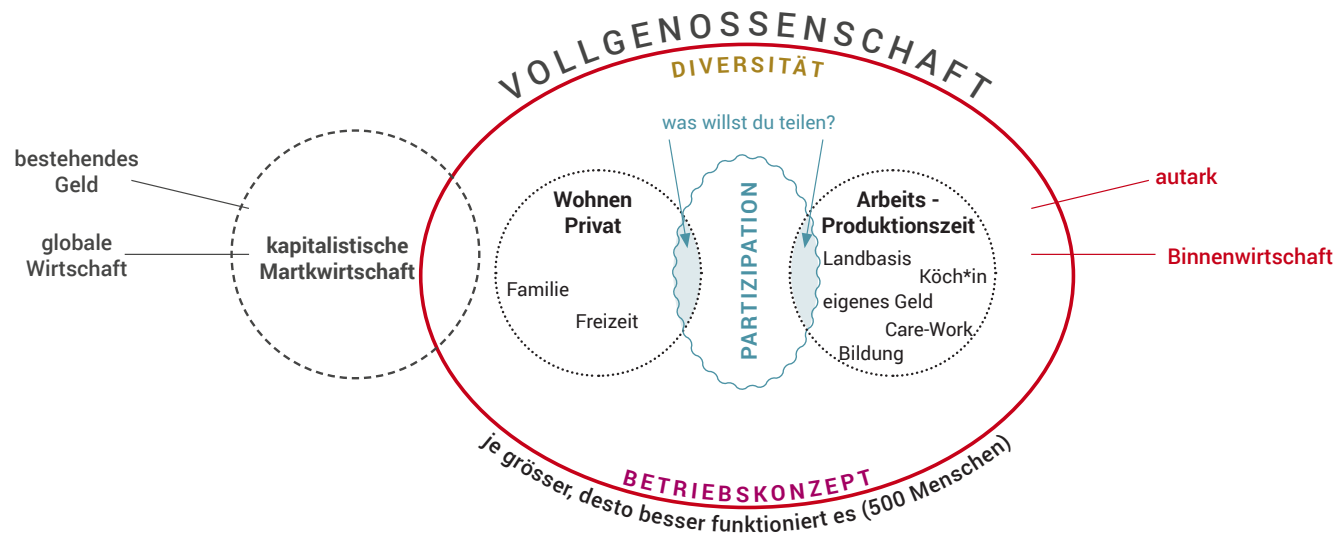
DIVERSITÄT = Grundbedarf (Wer)

PARTIZIPATION = Aushandeln (Was)

z.B. wird darüber verhandelt, was ist unser Grundbedarf.
...und was möchten wir mehr oder wenn wir mehr wollen
sind wir bereit dafür mehr zu arbeiten ;-).

3 Modell der (Voll-) Genossenschaft

Vollgenossenschaft nach neuem Modell



DIVERSITÄT = Grundbedarf (Wer)

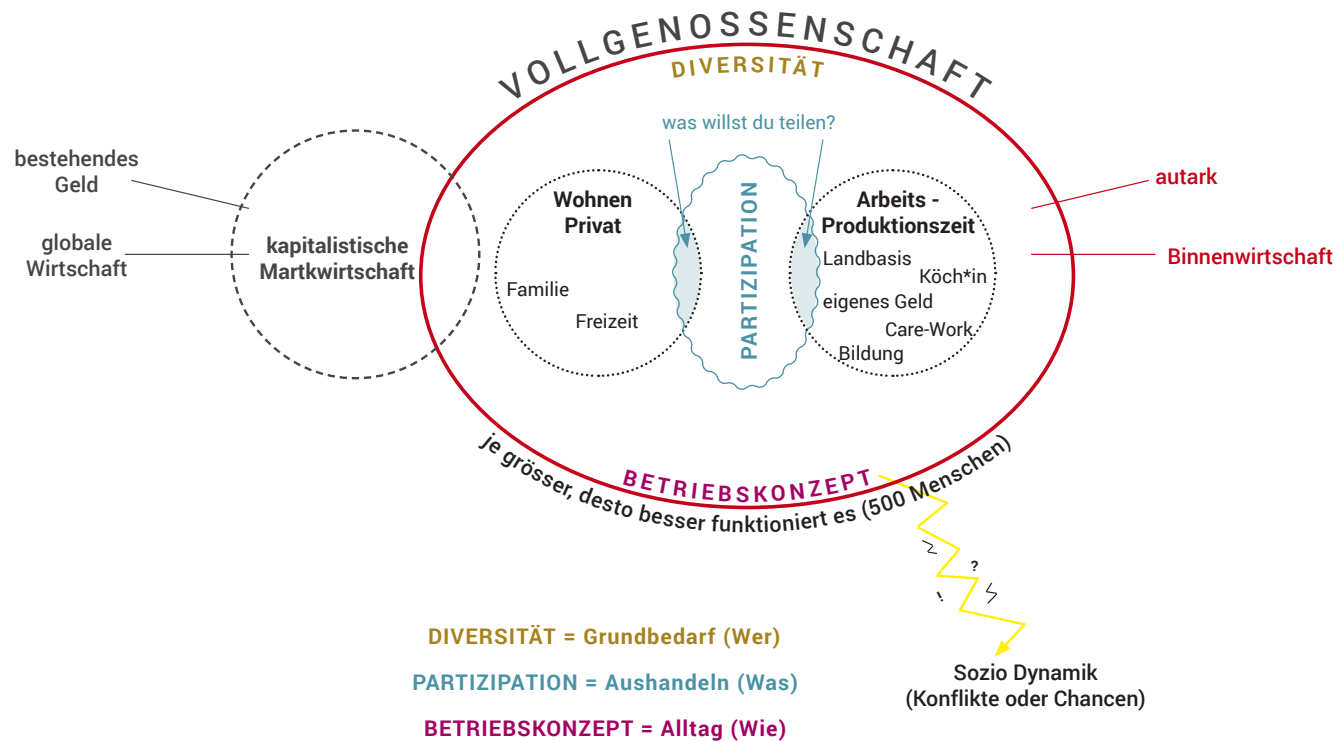
PARTIZIPATION = Aushandeln (Was)

BETRIEBSKONZEPT = Alltag (Wie)

Wie das Zusammenleben organisiert ist, wer welche Rechte, Pflichten, Verantwortlichkeiten hat, wie die Werterhaltung im Alltag umgesetzt wird, wird im Betriebskonzept geregelt und definiert.

3 Modell der (Voll-) Genossenschaft

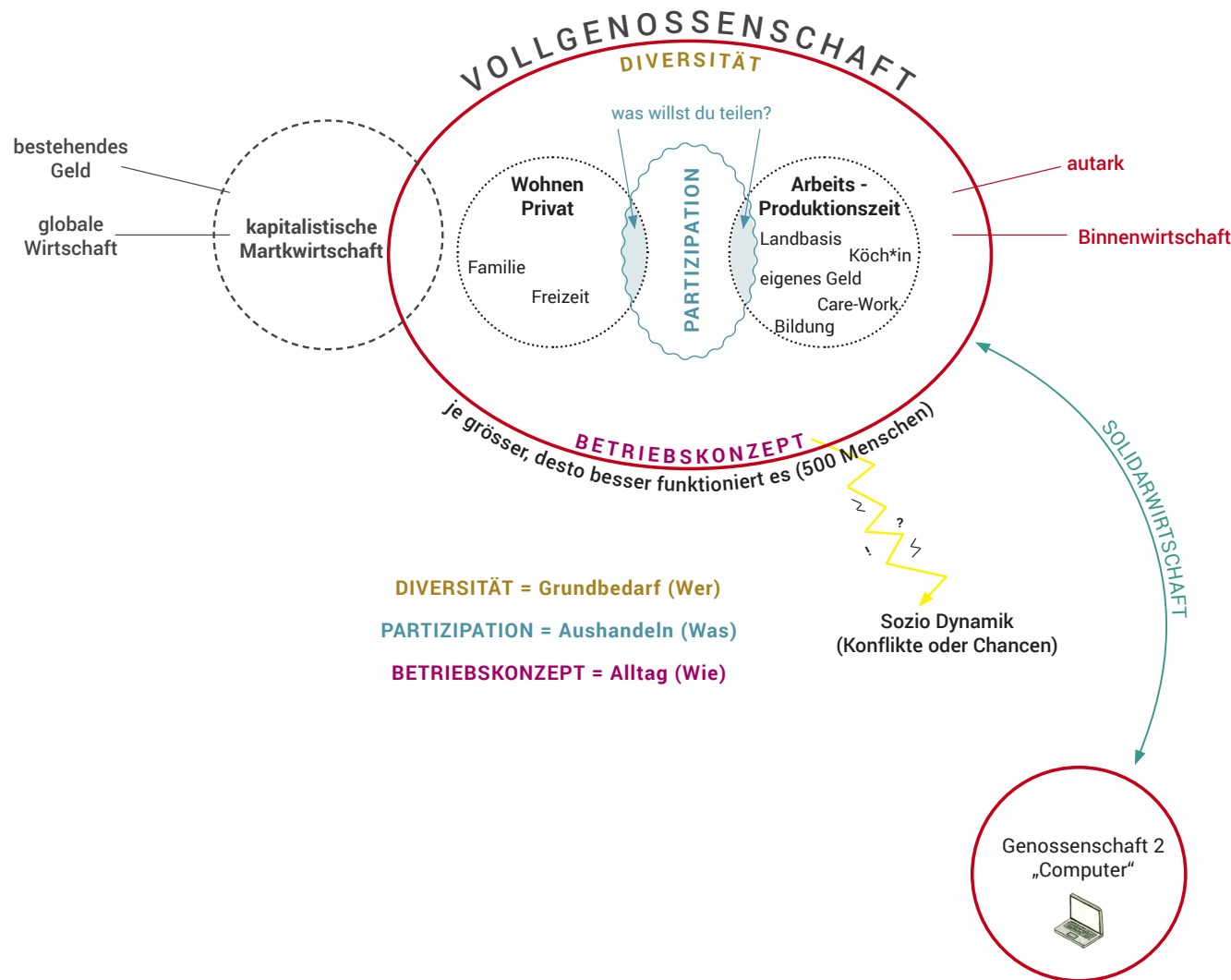
Vollgenossenschaft nach neuem Modell



Auch das Konfliktmanagement ist im Betriebskonzept geregelt – sozusagen die Judikative.

3 Modell der (Voll-) Genossenschaft

Vollgenossenschaft nach neuem Modell

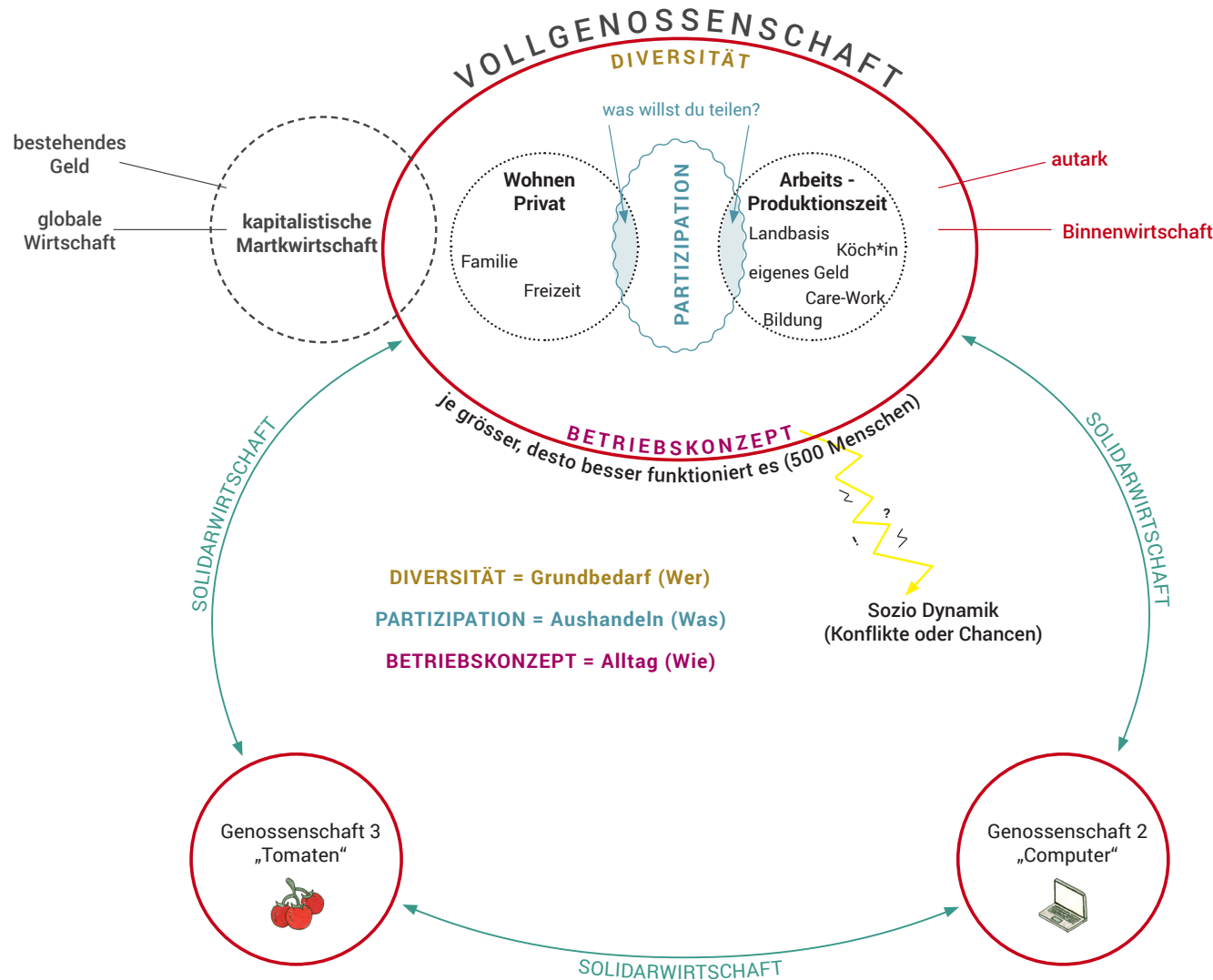


Das System der Vollgenossenschaft funktioniert selbstredend nur im Zusammenhang mit weiteren «Vollgenossenschaften». Eine wichtige Erkenntnis in der Wissenschaft ist, dass ein grosses Problem unseres heutigen Wirtschaftssystems die schiere Grösse, Unübersichtlichkeit, Monopolisierung und Intransparenz im Kontext der Globalisierung und Verschiebung der Machtverhältnisse hin zur Plutokratie ist. Der Lösungsansatz ist entsprechend, dass das System in viele kleine, autarke, voneinander unabhängigen aber miteinander vernetzten Wirtschaftssysteme aufgebrochen wird. So ein Waren- und Dienstleistungsaustausch neu aufgebaut wird. Bspw. eine Genossenschaft ist spezialisiert auf die Produktion von Fairtrade Computern.

Grafik erstellt auf Grundlage von Martignoni, Jens: Ansätze zur Entwicklung eines neuen Vollgenossenschaftsmodells mit integrierter Währung; Baden-Baden 2022.

3 Modell der (Voll-) Genossenschaft

Vollgenossenschaft nach neuem Modell

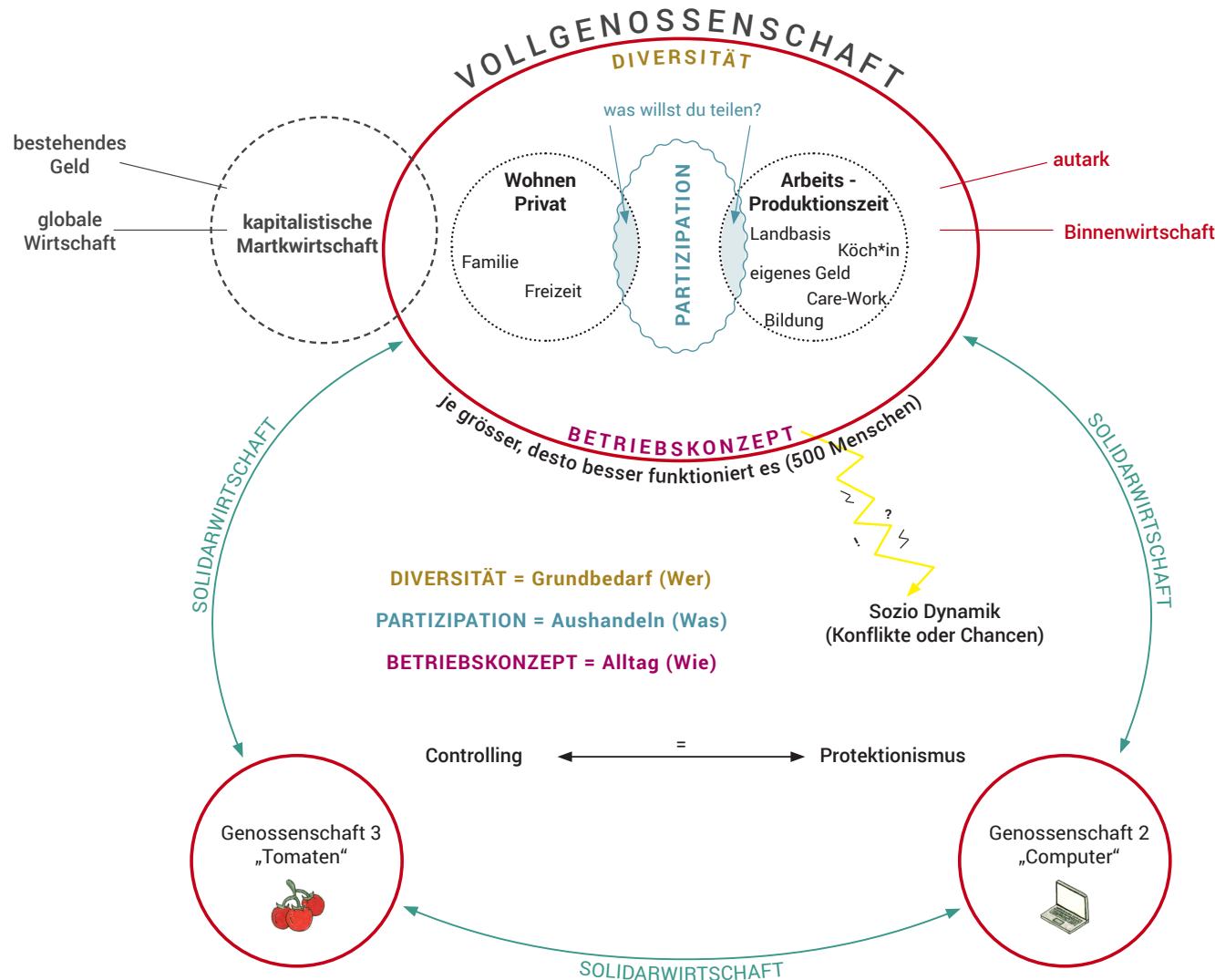


Eine Andere produziert nachhaltige Demeter Tomaten....
oder Hors sol ;-)

Grafik erstellt auf Grundlage von Martignoni, Jens: Ansätze zur Entwicklung eines neuen Vollgenossenschaftsmodells mit integrierter Währung; Baden-Baden 2022.

3 Modell der (Voll-) Genossenschaft

Vollgenossenschaft nach neuem Modell

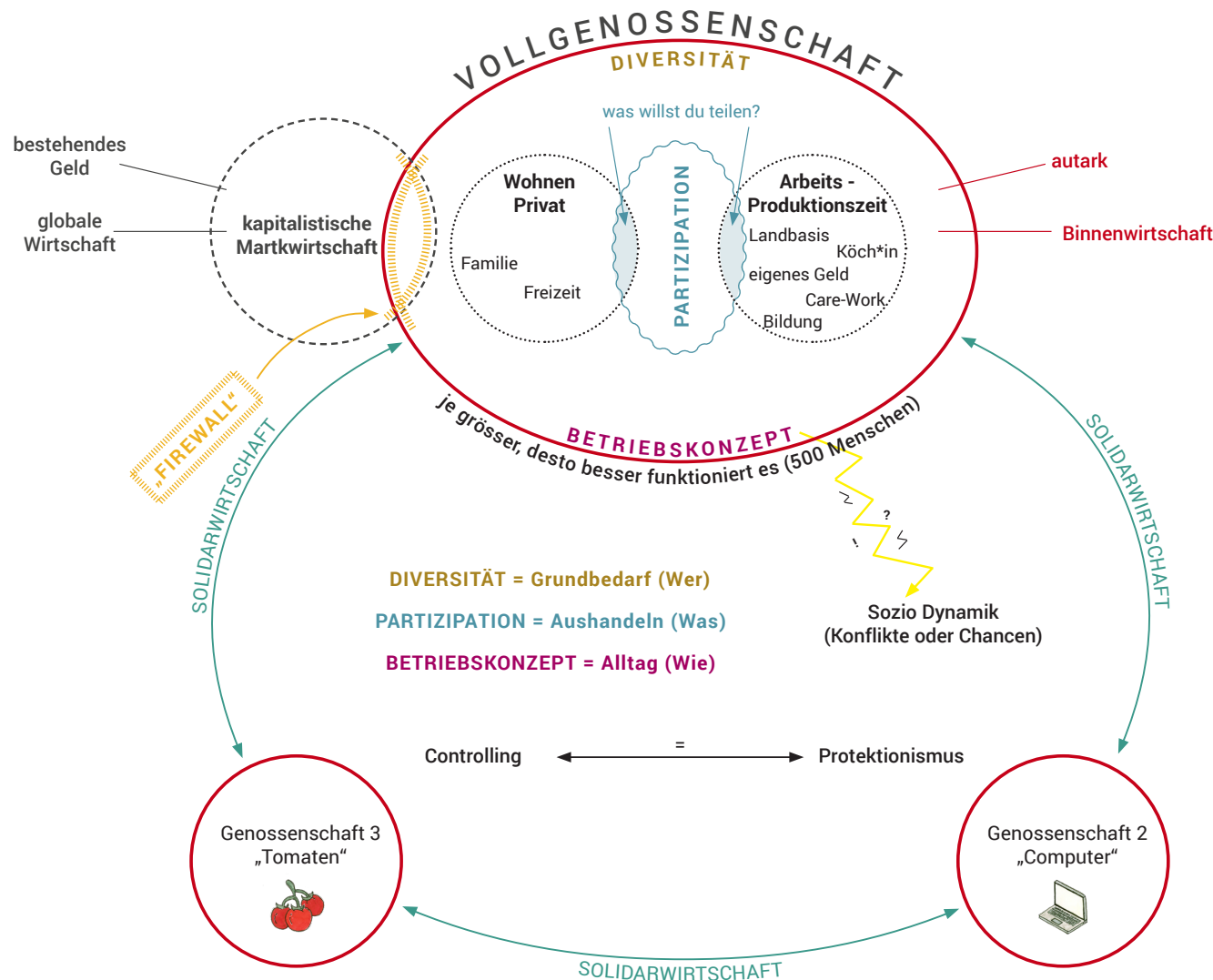


Diese Erweiterung der Wirtschaftskreisläufe bezeichnet man als Solidarwirtschaft.

Grafik erstellt auf Grundlage von Martignoni, Jens: Ansätze zur Entwicklung eines neuen Vollgenossenschaftsmodells mit integrierter Währung; Baden-Baden 2022.

3 Modell der (Voll-) Genossenschaft

Vollgenossenschaft nach neuem Modell

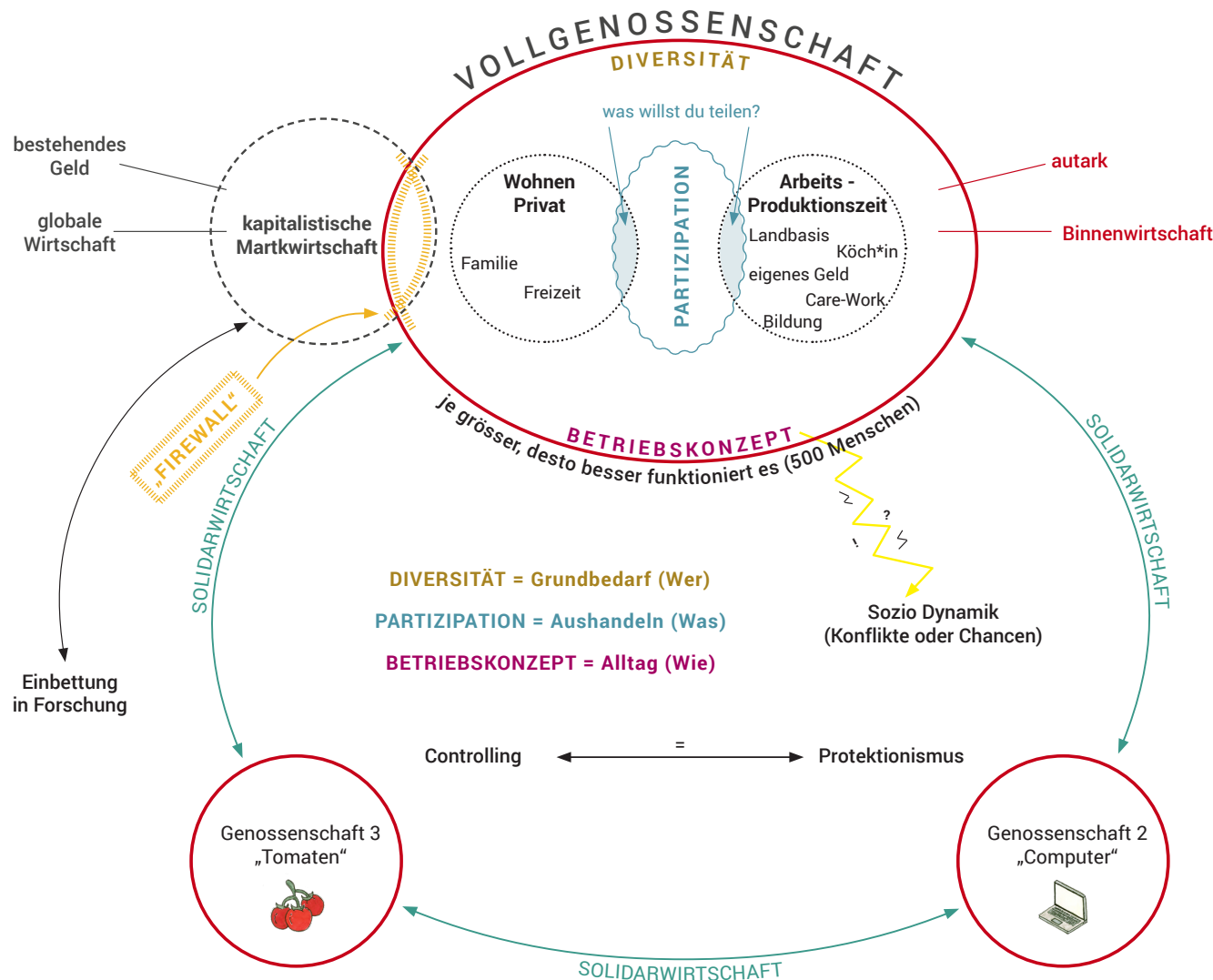


Eine grosse Herausforderung dieses Modells stellt die Abgrenzung zum herkömmlichen also unserem heutigen, aktuellen Wirtschaftssystem dar – es bedarf voraussichtlich eines gigantischen Firewalls.

Grafik erstellt auf Grundlage von Martignoni, Jens: Ansätze zur Entwicklung eines neuen Vollgenossenschaftsmodells mit integrierter Währung; Baden-Baden 2022.

3 Modell der (Voll-) Genossenschaft

Vollgenossenschaft nach neuem Modell



Wie gesagt Ladies and Gentlemen – es handelt sich hier um einen Lösungsansatz, den wir erforschen und pragmatisch ganz behutsam realisieren möchten, um ansatzweise anhand von realisierten Projekten aufzeigen zu können, wie der Fehlentwicklung in Siedlungsentwicklung und Wohnraumstrategien begegnet werden kann und welche Lösungen sich bewähren.

Grafik erstellt auf Grundlage von Martignoni, Jens: Ansätze zur Entwicklung eines neuen Vollgenossenschaftsmodells mit integrierter Währung; Baden-Baden 2022.

4 Methode

Erläuterung der Methode vom Einsatz von konvergentem und divergentem Denken

Konvergentes Denken

Beim konvergenten Denken geht es darum, eine einzige, klar definierte Lösung für ein Problem zu finden. Im Gegensatz dazu ist divergentes Denken ein kreativerer Prozess. Nachfolgend eine kurze Erklärung für die Unterschiede zwischen konvergentem und divergentem Denken bei der Problemlösung und warum es wichtig ist, beide Methoden einzusetzen, um Entscheidungsfindungen zu verbessern.

Zu den Vorteilen des konvergenten Denkens gehören:

- Ein schneller Weg zur Lösung
- Kein Raum für Mehrdeutigkeit
- Förderung von Organisation und linearen Prozessen

Es spricht nichts dagegen, konvergent zu denken, um Teams zu koordinieren, Workflows zu erstellen und Projekte zu planen. Im Projektmanagement gibt es viele Situationen, in denen Sie schnell Lösungen erarbeiten müssen.

Zu schnelles Arbeiten kann aber auch Nachteile haben. Möglicherweise werden nur noch Entscheidungen innerhalb der Komfortzone getroffen, statt Risiken einzugehen. Wenn aber divergentes Denken völlig ausser Acht gelassen wird, werden kaum innovative Lösungen für Probleme entwickelt.

Divergentes Denken

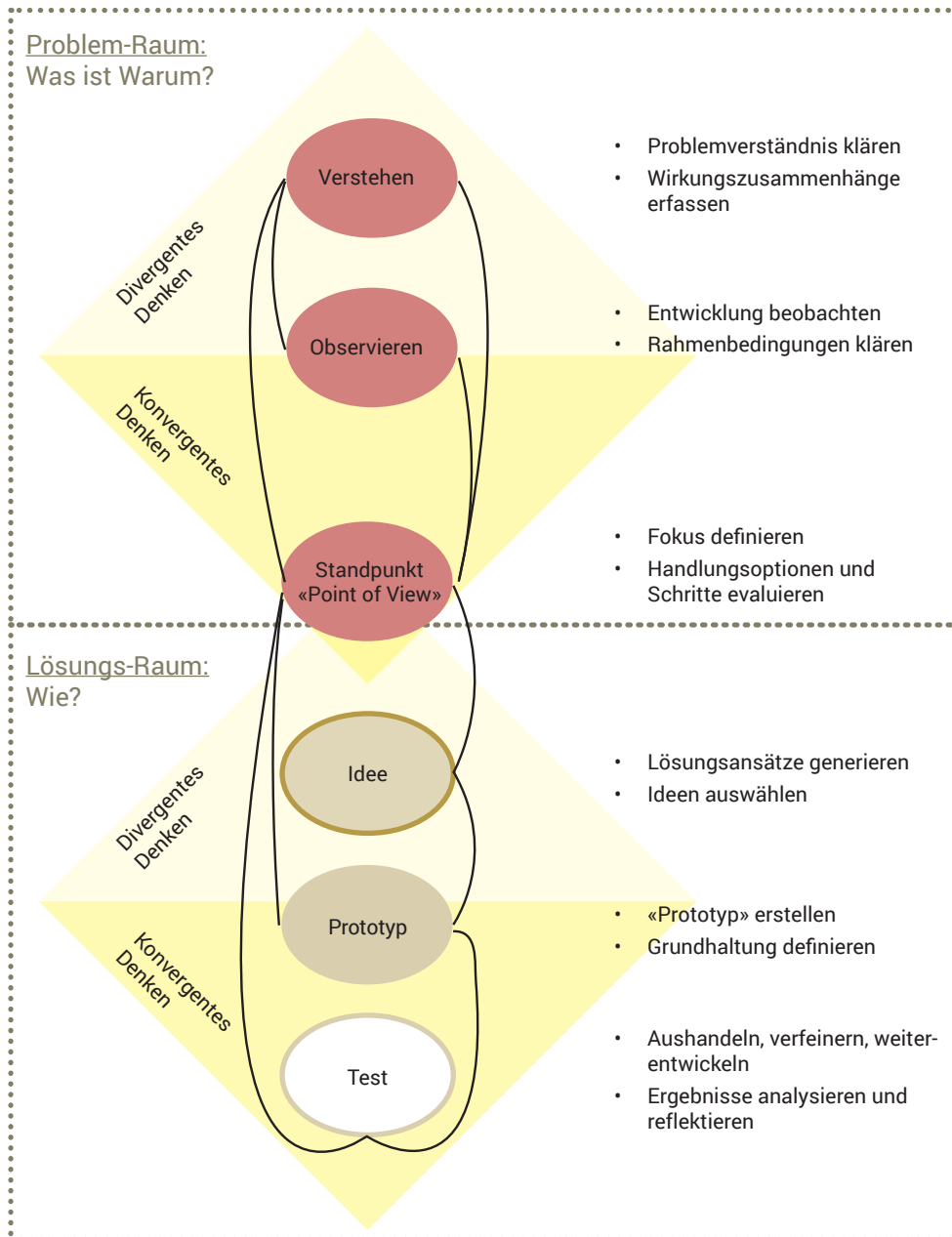
Divergentes Denken kann im Projektmanagement von Vorteil sein, weil man dadurch offen für Lernprozesse ist.

Mit divergentem Denken kann man:

- Neue Chancen erkennen
- Kreative Lösungen für Probleme finden
- Ideen aus mehreren Blickwinkeln bewerten
- Andere verstehen und von ihnen lernen

Manchmal reichen schnelle Ergebnisse und Berechenbarkeit aus, aber mit einer solchen Denkweise entstehen nicht die spritzigen perfekten Lösungen um sich wirklich vom Wettbewerb abheben zu können. Massgeschneiderte Lösungen erfordern ein anderes denken. Um sich von anderen zu unterscheiden, braucht es konvergentes und divergentes Denken in Kombination.

4 Methode



WER

- Welche Stakeholder*innen sind beteiligt? Wie sind sie beteiligt?
- Wer ist Entscheider*in?
- Wer ist von der Situation betroffen und wie?

WAS

- Was wissen Sie über das Problem?
- Was wissen Sie nicht, würden Sie aber gerne wissen?
- Wie lautet eine kurze Historie der Situation?
- Was wurde schon versucht, um das Problem zu lösen?
- Wenn das Problem gelöst würde, wie sähe das ideale Ergebnis aus?
- Welche Annahmen treffen Sie, die man hinterfragen könnte?

WANN

- Wann hat das Problem begonnen?
- Wann möchten Sie zu handeln beginnen?
- Wann möchten Sie Ergebnisse sehen?

WO

- Wo findet das Problem statt?
- Beschreiben Sie Faktoren, die das Problem umgehen!
- Wo wurde dieses Problem schon einmal erfolgreich gelöst? Wie wurde es gelöst?
- Gab es bereits ähnliche Situationen? In welcher Hinsicht waren sie ähnlich?

WARUM

- Warum ist das Problem wichtig?
- Warum tritt es auf? Warum ist die Situation ein Problem?
- Warum können Sie das Problem nicht einfach lösen?

WIE

- Wie könnte dieses Problem eine Chance sein?
- Welches Gefühl haben Sie, wenn Sie an das Problem denken?

5 Intro Workshop

Methode

Wieso ein Werkstatt Verfahren

Betroffene wollen nicht vor vollendete Tatsachen gestellt werden. Es ist Aufgabe der Forschung und Planenden, dafür zu sorgen, dass künftige Planungen, Arealentwicklungen etc. vom Menschen, dem Nutzenden ausgehen und diese in die Gestaltung des Lebensraums auch einbeziehen. Deshalb muss es Mechanismen geben, alle an der Gestaltung ihres Lebensumfeldes teilhaben zu lassen. Umso mehr, wenn dieses Lebensumfeld in Schwierigkeiten steckt. Stichwort Partizipation. Beteiligung kostet Zeit und Geld. Umso wichtiger ist es, dass das, was ausgehandelt wird, auch realisiert wird. Rahmenbedingungen was verhandelbar ist und was nicht, von Beginn an klar sind – und das, was verhandelbar ist auch ergebnisoffen umgesetzt wird. Die Teilnehmenden eines Partizipationsprozesses darüber informiert werden, was mit der eingesetzten Zeit und mit eingebrachten Ideen geschieht. Alles andere ist den Teilnehmenden die Zeit gestohlen. Wir sind davon überzeugt, dass diese Methode zwar aufwändig ist, jedoch zu viel besseren Ergebnissen führt, als ohne Beteiligungs-Prozesse. Lebensqualität entsteht durch Menschen mit Menschen.

Ziel

Als übergeordnetes Ziel steht die Gründung der Genossenschaft Encarden, wie sie sich auf dem Grundstück in Sagogn in ihren Grundzügen entwickelt, weiterentwickeln will und kann. Cooperativa Encarden ist ein erster Bau- oder Legostein der aufzeigen soll, wie alternative Wohnraumstrategien im Kanton Graubünden realisiert werden können. Ein Pionier der hoffentlich ein Samen sät und ein Umdenken anstösst. Darauf aufbauend erarbeiten wir seitens Forschung Strategien für Lösungsansätze, die für den Raum im Kanton Graubünden adaptiert werden können.

Durch einen kooperativen Prozess werden die Stakeholder informiert, zur Mitwirkung aufgefordert und tragen zur Definition der Bedürfnisse und Zielformulierung bei. Resultat ist ein von allen Stakeholdern mitgetragenes Entwicklungskonzept respektive Entwicklungsleitbild mit partiellen Lösungsvorschlägen.

Ziel der ersten stattgefundenen Workshops war es, Lösungsansätze durch Beteiligung bereits an den Beginn neuer Projekte zu setzen, noch bevor mit konkreten Planungen begonnen wird. So kann das Wissen der Bevölkerung, Interessierter und Betroffener als lokale Expertinnen das Know-how der Fachexpert*innen ergänzen und zu besseren und insbesondere tragfähigeren Ergebnissen führen. Die vorliegende Fotodokumentation sammelt die Stimmen und Erkenntnisse der Workshops vom 09.09.2022 bis 10.12.2022. Dies ergibt noch keine Lösung, aber ein wichtiges erstes Stimmungsbild.

6 Kickoff

Einleitung

Vom 9. September bis zum Informationsanlass am 12. November fanden mehrere kleine Kick-off Meetings und Workshops mit den Grundeigentümern – der Familie Bundi statt.

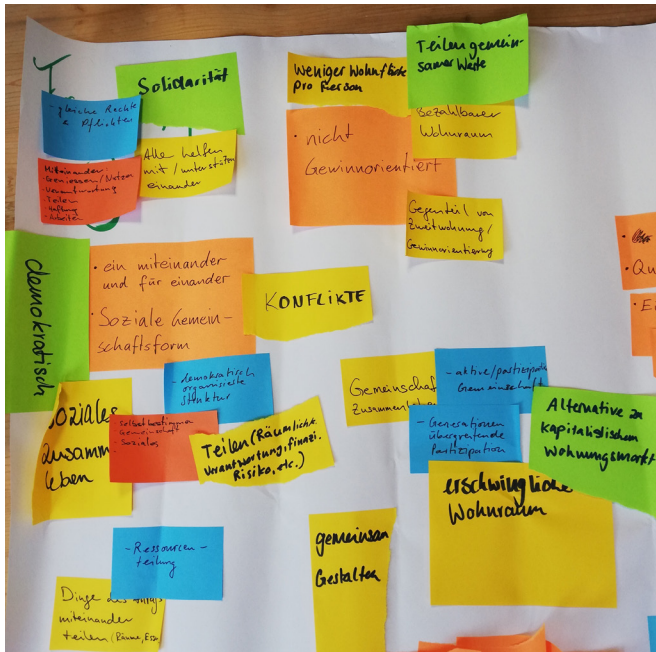
Um der problematischen und volkswirtschaftlich prekären negativen Entwicklungsdynamik entgegenzuwirken ist es zwingend, dass sich der alpine Raum mit seiner Bau- und Wohnkultur auseinandersetzt, wie Eingangs beschrieben. Dabei geht es nicht darum nicht zu Bauen, sondern in nachhaltige Projekte zu investieren. Projekte, die nicht im Fokus von Wachstum durch Tourismus, Anlagekapital oder Renditenmaximierung, sondern im Interesse und Korrelation mit einer zukunftsfähigen Gemeinde- und Regionalentwicklung und alternativen Wohnraumstrategien stehen. Dies ist aber nicht möglich ohne eine aktive Beteiligung und Gestaltung der Bündner Bevölkerung und Grundeigentümer.

Die Familie Bundi widmet ihr Grundstück, gemäss ihrer Vision (S.4) um und stellt dieses im Baurecht einer neu entstehenden Genossenschaft zur Verfügung. Dieser Prozess ist mit Emotionen und Erinnerungen zu Heimat und Boden verbunden, eine sorgfältig bewusste und reflektierte Ablösung vom eigenen Zuhause entsprechend indiziert. Rahmenbedingungen, Vorstellungen, Rollen und Kompetenzen müssen geklärt werden, um ein zielführendes "Loslassen" überhaupt zu ermöglichen und spätere Konflikte und Unklarheiten möglichst zu vermeiden.

Dieser Aufgabe widmete sich nachfolgend zusammengefasster Kickoff Prozess.

6.1 Arbeitsblock 1

Frage 1: «Was ist für dich Genossenschaft?»



Prinzipien/Werte

- weniger Wohnfläche pro Person
- nicht gewinnorientiert
- bezahlbarer Wohnraum
- teilen gemeinsamer Werte

soziale Verantwortung

- Solidarität
- gleiche Rechte + Pflichten
- Miteinander - alle helfen mit/unterstützen einander
- Verantwortung
- Teilen
- Arbeiten

Anspruch auf Raumproblematik

- alternative zu kapitalistischem Wohnungsmarkt
- erschwingliches Wohnen

Alltag

- Konflikte
- soziale Gemeinschaftsform
- demokratisch
- soziales Zusammenleben
- selbstbestimmen
- demokratisch organisierte Strukturen

Teilhabe

- Gemeinschaft / Zusammenleben
- aktive/partizipative Gemeinschaft
- Generationenübergreifende Partizipation

Teilen

- Ressourcenteilung
- Dinge des Alltags miteinander teilen (Räume, Essen)

6.1 Arbeitsblock 1

Frage 2a: «Was brauchst du zum Wohnen?»



Grundlegende Wohnanforderungen

- Minimum an Ordnung + Sauberkeit
- Wände und ein Dach
- Wohnung
- Quadratmeter

Finanzen

- finanzielle Mittel
- Geld

technische Anforderungen

- Haustechnik
- Internet

Infrastruktur

- Einkaufsmöglichkeiten
- Anschluss an ÖV

Wohnungseinteilung

- Einrichtung
- Küche
- Bad
- Bett

soziales Miteinander

- Nachbarschaft
- Gesellschaft
- Gemeinschaftsraum
- Mitbewohner*in

Lebensqualität

- gutes Essen
- Freizeit

räumliche Atmosphäre

- Ambiente
- gutes Raumklima
- Gestaltungsmöglichkeiten

Aussenraum

- Grünflächen

Balance

- Ruhe + Unruhe

6.1 Arbeitsblock 1

Frage 2b: «Was möchtest du teilen?»



Immaterielles

- Zukunft
- Freunde / Umfeld
- Interessen
- Emotionen/ Gefühle
- Gedanken/ Ideen
- geistige Ressourcen/Skills
- Sorgen / Unmut
- Zeit

Grundlegendes Wohnung

- Wohneinrichtung
- Räumlichkeiten
- Zimmer
- Küche
- Wohnfläche

Infrastruktur Wohnung

- Infrastruktur (Möbel, Technik, Waschmaschine)
- Internet
- Essen / Nahrung

Wohnungsexterne Nutzungen

- Umschwung
- Garten
- Aussenfläche
- Werkstatt

Gebrauchsgegenstände

- Fahrzeuge / Mobilität
- Geräte
- Hobby Utensilien

Finanzen

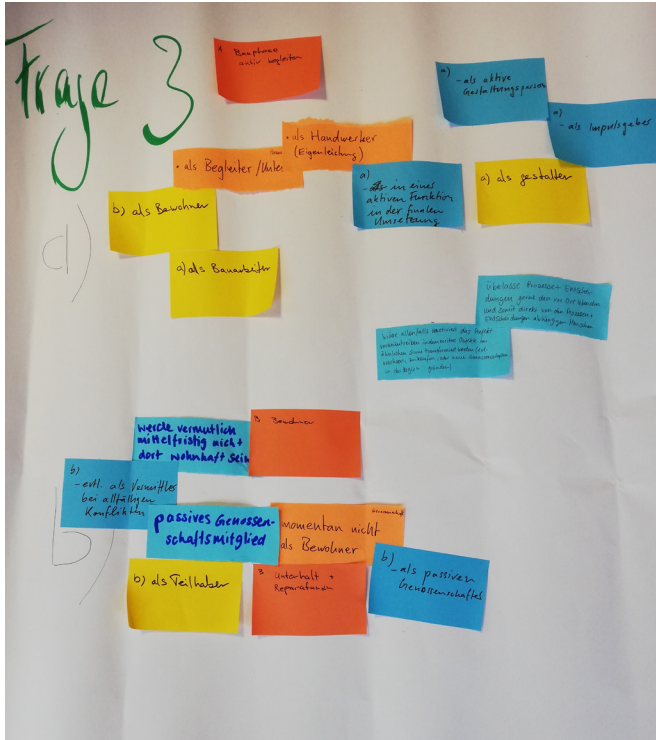
- Verantwortung
- je nachdem auch Geld
- Schulden

Aktivitäten

- Arbeiten
- Freizeit
- Aufgaben / Ämtli
- Erlebnisse
- Party

6.1 Arbeitsblock 1

Frage 3: Rolle im Prozess / als Genossenschafter



3a «Wie siehst du deine Rolle im Prozess?»

Handwerklich

- Bauphase aktiv begleiten
- als Handwerker (Eigenleistung)
- als Bauarbeiter

Gestalterisch

- als aktive Gestaltungsperson

Begleitend

- als Begleiter/Unterstützer
- als Impulsgeber

3b «Wie siehst du deine Rolle als Genossenschafter?»

aktives Mitglied

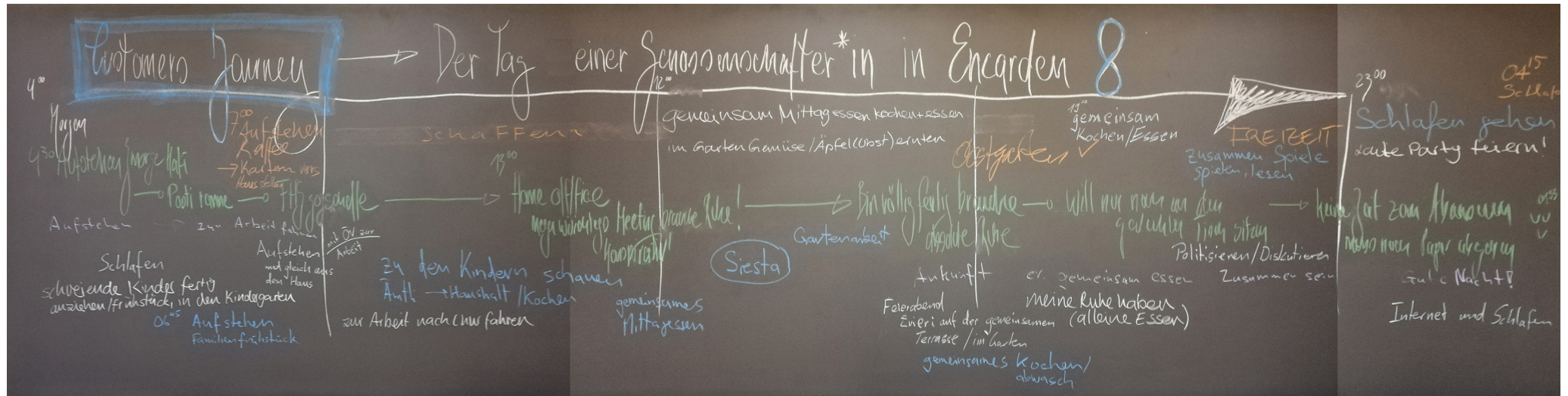
- Bewohner
- Unterhalt + Reparatur
- Teilhaber
- evt als Vermittler bei allfälligen Konflikten

passives Mitglied

- werde vermutlich mittelfristig nicht dort wohnhaft sein
- passiver Genossenschafter

6.2 Arbeitsblock 2

Daily Journey - Tagesablauf einer*s Genossenschafter*in



Flurin Online Beteiligung:

Komme morgens mit dem Postauto für einen Besuch an. Treffe auf die Kinder einer Familie in der Genossenschaft, spiele kurz mit ihnen und tausche mit den Eltern die Neuigkeiten aus dem Dorf. Ziehe mich danach in das Besucher*innen-Studio zurück, arbeite dort am Notebook.

Mittags darf ich in der Gemeinschaftsküche mitessen und treffe am Nachmittag Freunde im Dorf.

Abends besuche ich Papa Martin in seiner kleinen Wohnung, wir essen, reden, trinken bis spät in die Nacht. Im Idealfall ist das ganze Programm auch mit meiner kleinen Tochter möglich, so dass ich sie zwischendurch auch bei Familienangehörigen oder Genossenschafter*innen abgeben kann.

Synergien und Defizite

Der Daily Journey, in welchem die Beteiligten einen Tag in der Genossenschaft aufskizzieren sollen, zeigt frühzeitig zukünftige Synergien, aber auch Konfliktpotentiale und Abweichungen auf. So lässt sich bereits erkennen, dass trotz allgemein gemeinsamer resp. ähnlicher Werte die unterschiedlichen Tagesstrukturen und Vorstellungen aneinander vorbei führen können. Auch weist es zukünftig strukturelle Lücken auf. Wenn es beispielsweise am

Morgen um die Kinderbetreuung geht, die von vielen Bewohner*innen benötigt wird, jedoch wenige Menschen zur Verfügung stehen um diese Aufgabe zu übernehmen. Zudem kommen unterschiedliche Anforderungen und Bedürfnisse der Bewohner*innen an den Tagesablauf, die im Kontrast zueinander stehen. Exemplarisch das gemeinsame Frühstück/Abendessen oder konträr dazu das Bedürfnis in dieser Zeit für sich zu sein. Ebenfalls

können die Arbeitszeiten unterschiedliche Anforderung an Gemeinschaft und Ruhe, Freizeit und Arbeiten erfordern.

6.3 Rahmenbedingungen

Nicht verhandelbar

- Rechtsform: Wohnbaugenossenschaft
- Vergabe der Liegenschaft im Baurecht
- Vorinvestition trägt die Genossenschaft
- Bewirtschaftung des Obstgartens durch Genossenschaftler*innen
- Hohe Nachhaltigkeitsstandards:
> *sozial, ökologisch, regional, ästhetisch*
- Keine Zweitwohnungen!
- Wohnrecht für Martin und evt. Curdin mit Familie
- Bestehende Mieter*innen dürfen auf Wunsch bleiben
- Teile der Wohneinheiten sind barrierefrei bewohnbar

Verhandelbar

- Teilen von gemeinsamen Räumlichkeiten und E-Mobilität
- Evt. Gewerberäume
- Von der bestehenden Bausubstanz so viel wie möglich erhalten oder wiederverwenden
- So viele Bauarbeiten wie möglich in Eigenleistung erbringen
- Zusammenarbeit mit Jan Berni, Architekt
- Sensibilisierung für romanische Sprache

7 Informationsveranstaltung

Einleitung

Zur Information über das Projekt und mit dem aufrichtigen Anliegen, die Bevölkerung und Betroffenen vom Kanton Graubünden einzuladen, sich aktiv an Um-, Mitdenken sowie aktivem Handeln und Gestalten für die ganze Prozessdauer zu beteiligen, veranlassten wir am 12. November 2022 quasi als öffentlichen Start, eine erste Info -Veranstaltung und luden Interessierte und Medienschaffende wie folgt ein:

Liebe Bündnerinnen und Bündner, liebe Medienschaffende

Die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum für Einheimische und Zuzüger ist im Kanton Graubünden ein zentrales Thema. Aus unterschiedlichen Gründen entsteht zunehmend Konkurrenz um Wohnraum zwischen einer kaufkräftigen Klientel aus dem Unterland und der einheimischen Bevölkerung. Preiswerter Wohnraum für die ansässige Bevölkerung ist daher in vielen Gemeinden zunehmend knapp. Was wiederum die Problematik der Abwanderung verschärft.

Als offizieller Forschungspartner der Cooperativa Encarden nimmt sich die Fachhochschule Graubünden dieser Problematik im Rahmen eines Forschungsprojektes an. Das Projekt in Sagogn wird an der Veranstaltung von Prof. Christine Seidler vorgestellt.

Wir laden Sie zur Veranstaltung ein:

Datum: Samstag, 12. November 2022

Zeit: 13:30 – 15.30 Uhr

Ort: Fachhochschule Graubünden, Service Innovation Lab (SIL), Pulvermühlestrasse 57, 7000 Chur

Ablauf

- Begrüssung
- Input Seidler Raum*Fehl*planung
Problematik Wohnraum und Siedlungsentwicklung Kanton Graubünden
- Hintergrund und Motivation weshalb eine einheimische Familie ihr Grundstück der Gesellschaft übergibt
- Hier entstehen keine Zweitwohnungen!
Erläuterung des Projektes und Planungsprozess zu welchem Interessierte zur Mitgestaltung neuer Wohnformen aktiv eingeladen sind
- Diskussion – Fragerunde

Erwartet wurden ca. 40 Personen. Zu unserer Freude und Überraschung durften wir über hundert Gäste begrüßen. Die Interessierten reisten nicht nur von der Surselva an, sondern auch vom Ober- und Unterengadin, Prättigau und gar aus dem Kanton Glarus. Das Thema bewegt offensichtlich – nicht nur während sondern auch lange nach Ende der Veranstaltung wurde bei Äpfeln und Most (Ernte vom Grundstück) und Schoggistängeli (Ernte bei Migros) rege diskutiert. Nachfolgend zusammengefasst die Präsentation und Impressionen.

7 Informationsveranstaltung

Vorgängiger Pressebericht

SURSELVA

Gievgia, ils 10 da november 2022

3

In encarden cooperativ a Sagogn

La famiglia Bundi vul realisar a Sagogn ina cooperativa da habitar per porscher ad indigens habitaziuns pagablas. Dapresent enqueran ils Bundis persunas prontas da separticipar alla cooperativa. Interessents ein envidai sonda proxima a Cuera ella Scuola aulta specialisada dil Grischun ad in inscunter d'informaziun.

ANDREAS CADONAU/FMR

«Nus essan carschi si en quella casa e nos geniturs vivan aunc oz cheu.» *Flurin Bundi* ei carschius si cun ses frars *Andri, Curdin e Maurus* en ina casa da treis habitaziuns a Sagogn. «Ina cuminonza da viver da pliras generaziuns.» Oz vivan ils frars Bundi buca pli a Sagogn. «Enaquella ch'ins ha famiglia daventa turnar el vitg nativ tuttenina ina opziun.» Ils Bundis ein sefatschentai da rudien culla damonda co nezegiar el futur casa e clavau a Sagogn. Era per porscher spazi da habitar ad indigens. Spazi ch'ei rars buca mo a Sagogn, mobein en pli u meins tuttas vischnauncas sursilvanas. Ina causa ei gia da bial'entschatta buca vegnida en damonda era schi'ella fuss finanzielmeins lucrativa. «Nus construim neginas habitaziuns secundaras.» La visuin dalla famiglia Bundi senumna cooperativa da habitar ch'els numnan «Encarden».

Scaffir spazi da habitar pagabel

«Nus vulein scaffir spazi da habitar pagabel.» E perquei enqueran ils Bundis persunas interessadas da habitar a Sagogn e prontas da s'engaschar en ina cooperativa da habitar. Flurin Bundi ei perschadus ch'ei drova novas fuormas da scaffir spazi da habitar ellas vischnauncas. «Cumprar ina casa ei strusch pli pusseivel pervia dils preiz d'immobilias.» La generaziun dils babyboomers ha baghegiu el decurs dils decennis vargai dabia casas dad ina famiglia. E sche quellas casas dad ina famiglia vegnan sin fiera ein ils cumpraders dalla Bassa prompts da tonscher lunsch ella buorsa. E lur buorsa ei in bionton pli voluminosa che la buorsa indigena. *Christine Seidler*, docenta per planisaziun dil territori e svilup dils habitadis alla Scuola aulta specialisada dil Grischun a Cuera discuora dad ina situaziun alarmanta



Novas fuormas da porscher spazi da habitar ad indigens enquera la famiglia Bundi a Sagogn. Ella vul metter en pei ina cooperativa da habitar.

FOTO AUGUSTIN BEELI

per il cantun Grischun quei che pertucca habitaziuns per indigens. «Il Grischun ha bia memia biaras habitaziuns secundaras ch'ei in la plipart digl onn vitas.» *Christine Seidler* accompogna la famiglia Bundi e lur project da realisar a Sagogn ina cooperativa da habitar. «Quella fuorma da crear spazi da habitar ei buca fetg derasada el Grischun.»

Pregiudezis viers la cooperativa

La docenta sto adina puspei curreeger ils pregiudezis enviers cooperativas da

«Enaquella ch'ins ha famiglia daventa turnar el vitg nativ tuttenina ina opziun.»

Famiglia Bundi

habitar. «Quei ha da far insomma nuoc cun habitaziuns socialas.» La cooperativa ni societad ei plitost enconuschenta el Grischun neu dallas associaziuns da consum, scaffidas pli baul per proveder la populaziun cun rauba da mintgagi e products per l'agricultura. *Christine Seidler* puntuescha che las cooperativas da habitar stoppien era gudignar daners per curclar ils cuosts da mantener las immobilias. «Ellas vulan denton buca recaltgar il gudogn maximal e san perquei metter a disposiziun lur habitadis per in tscheins

in bien ton pli favoreivel.» Pli enconuschentas ein las cooperativas da habitar els marcaus. La docenta dalla Scuola aulta specialisada dil Grischun menziuna principalmeins ins marcaus da Turitg e Genevra mo era marcaus pli pigns ch'enconuschentan las cooperativas gia dapi decennis. Cooperativas ch'ei s'etablidas d'uront ils onns cun ina gronda munconza da habitadis. «Ils onns 1910 entochen 1940 eran habitaziuns fetg scartas els biars marcaus dalla Svizra.»

Buca semplamein copiar

Christine Seidler puntuescha ch'ins sappi buca semplamein copiar las cooperativas dils marcaus ed implantar ellas ellas vischnauncas muntagnardas. Ella sezza ei s'engaschada da realisar la Cooperativa Kalkbreite a Turitg. In habitadi cun 82 diversas habitaziuns che porscha plaz a 250 persunas che ha aviert sias portas igl onn 2014. E che ha anflau in grond resun lunsch sur il cunfin dil marcau da Turitg. *Christine Seidler* spera via il project «Cooperativa Encarden» da Sagogn da render attent en Surselva allas pusseivladads che la cooperativa da habitar porscha per scaffir habitadis per indigens. Impurtont per realisar tals projects ei era il maun public. «Per quei intent sentupein nus proximameins cun representants dalla vischnaunca da Sagogn.» *Flurin Bundi* spera che la casa a Sagogn sappi via la cooperativa porscher vinavon suttetg a pliras generaziuns. «Empau sco pli baul, era sche las generaziuns ein forsa buca pli parentadas.»

Informaziuns detagliadas en causa «Cooperativa Encarden» porschan la famiglia Bundi e *Christine Seidler* sonda proxima, ils 12 da november allas 13.30 ella Scuola aulta specialisada dil Grischun alla Pulvermühlstrasse 57 a Cuera.

Cadonau, Andreas: «In encarden cooperativ a Sagogn», in: La Quotidiana 10. November 2022, S. 3.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

RAUM**FEHL**PLANUNG?

auch im Kanton Graubünden?

PROF. CHRISTINE SEIDLER | 12.11.2022

ILLUSTRATIONEN UND ASSISTENZ: CLAUDIO GALLI

Nachfolgende Aussagen im Handout sind als Fachinput zu Verstehen und resultieren alle aus dem Fokus der Forschung Raumplanung und Siedlungsentwicklung und spiegeln Beobachtungen und Raumentwicklungstendenzen. Es geht entsprechend um eine Auslegeordnung aus wissenschaftlicher Sicht und nicht um eine Wertung.

Der Titel der heutigen Veranstaltung Raumfehlplanung suggeriert dies vielleicht. Meines Erachtens geht es jedoch viel mehr um die Frage.....

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

IST **WACHSTUM** ERSTREBENSWERT?

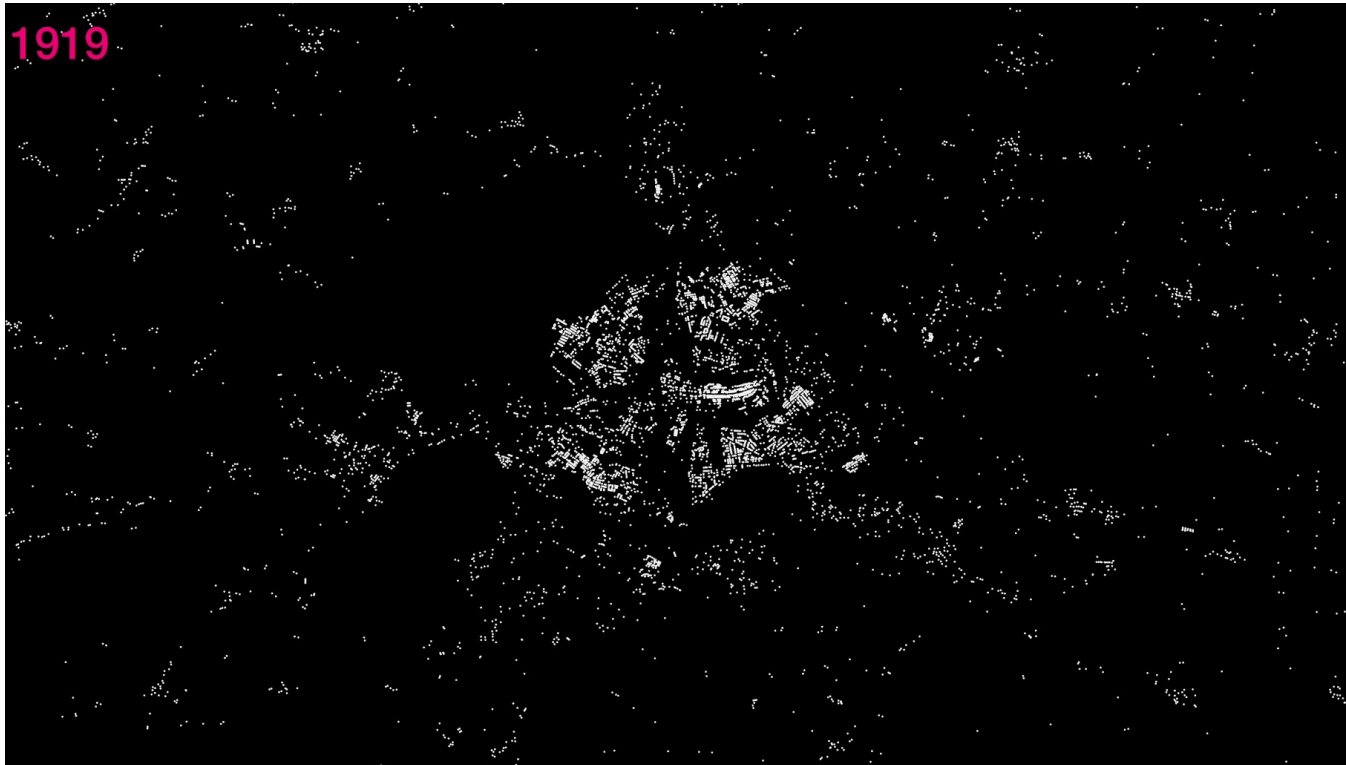
COOPERATIVA ENCARDEN | PROF. CHRISTINE SEIDLER | 12.11.2022

Ist Wachstum erstrebenswert und wenn ja wie und zu welchen Bedingungen, mit welcher Qualität und mit welchen Zielen- und zu welchem Preis..... und wer bezahlt diesen.

Fakt ist, die Schweiz erwartet die 10 Millionengrenze voraussichtlich 2035. Die Schweiz muss also Raum schaffen für zusätzliche 1.6 Mio Personen. Vorwiegend in Kernstädten und Agglomerationsräumen, was einerseits dem Megatrend der Globalisierung und Urbanisierung entspricht und als unumkehrbar gilt und andererseits der Prämisse der Innenentwicklung entspricht. Dieses Wachstum hat zur Folge, dass sich der Wettbewerb um Raum sowie Lebens- und Wohnqualität zuspitzt. Das sind die Fakten und Ausgangslage. In der Schweiz erfolgt Wachstum bisher meist ohne Planung und ohne Debatte. Dies ist auch kulturell bedingt und tief in unserem Planungsverständnis verankert....

7 Informationsveranstaltung

Präsentation



Seit der Herausbildung der modernen Grossstadt in der Industrialisierung gilt Wachstum als universales Muster der Stadtentwicklung (Häussermann/Siebel 1987: 7). Dieses Wachstumsparadigma prägt bis heute unser Denken über Raumentwicklung. Verdichtung wird dabei oft im Sinne von Wirtschaftswachstum verstanden. Diesem Trend der Urbanisierung steht die Thematik Leerstandentwicklung gegenüber.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

GEGENWÄRTIGE SIEDLUNGS**ENTWICKLUNG** UND IHRE AUSWIRKUNGEN

COOPERATIVA ENCARNEN | PROF. CHRISTINE SEIDLER | 12.11.2022

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

PLANUNGSKULTUR

ZUERST WIRD **GEBAUT**,
DANN **GEDACHT**

UNAUSGEWOGENE
PARTIKULARINTERESSEN

KEINE GANZHEITLICHE
PLANUNG

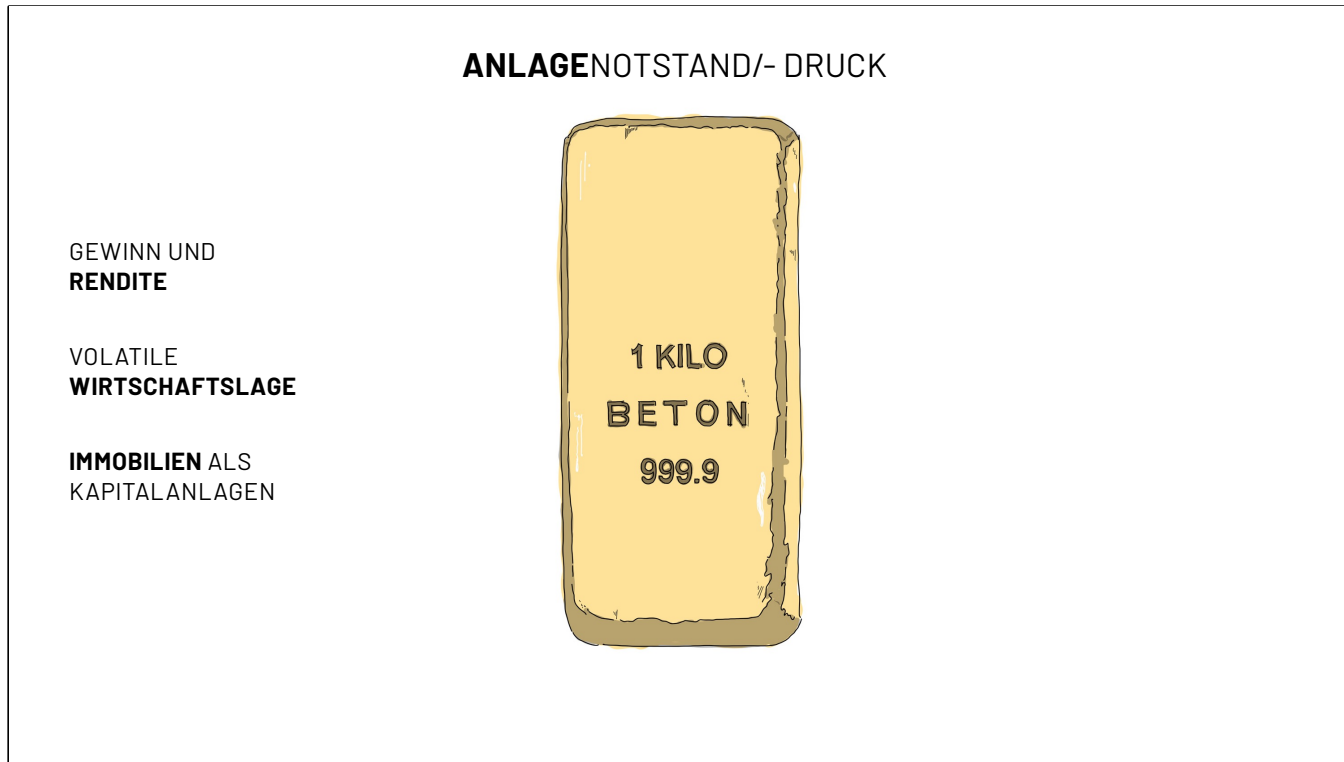
BAUKULTUR VERSUS
BETONGOLD



Raumplanung wird nicht zusammengedacht mit Städtebau, Landschaftsplanung Architektur, – sie wird nicht interdisziplinär, nicht über die Parzelle, die eigene Verwaltungsabteilung, über den Tellerrand hinaus ;-) oder gar ganzheitlich gedacht. (Anwesende sind selbstverständlich ausgenommen).

7 Informationsveranstaltung

Präsentation



Treiber unter anderem ist ein exorbitanter Anlagedruck, dem ein Anlagenotstand entgegensteht. Verschärft durch Niedrigzinspolitik – und expansive Geldpolitik entsteht eine zunehmend volatile Wirtschaftslage. Die Investition in Immobilien ist für viele, insbesondere institutionelle Anleger, der einzige Ausweg ihr Geld in Immobilien anzulegen und so mitunter auch vor Inflation zu schützen. So entsteht **Betongold**.

Die Summen, die in den letzten Jahren in den Immobiliensektor gepumpt wurden, sind so enorm, dass sie die Gesetze des Marktes verändert haben.

Am 22.09.22 hat die SNB die Ära der Negativzinspolitik beendet und den Leitzins um 0.75 Prozentpunkte auf 0.5% erhöht. Nach den jüngsten geldpolitischen Entwicklungen steht jedoch die Frage im Raum, ob es aufgrund der neuesten EZB und SNB Entscheide zu einer Entspannung auf dem Immobilienmarkt kommt. Am 16. Juni 2022 überraschte die Nationalbank mit ihrem Entscheid, den Leitzins auf einen Schlag von minus 0,75 auf minus 0,25 Prozent um einen satten halben Prozentpunkt anzuheben. Damit läutete sie abrupt anstelle ausgewogen die lang erwarteten Zinswende ein, signalisierte, dass die Ära des spottbilligen Geldes vorbei ist. Bauen wird also teurer – und Geld anderweitig anzulegen attraktiver. Eine Erhöhung auf einen Leitzins von 0,5 Prozent ist bereits am 22.09.2022 erfolgt.

7 Informationsveranstaltung


Präsentation

ANLAGENOTSTAND/- DRUCK

GEWINN UND
RENDITE

VOLATILE
WIRTSCHAFTSLAGE

IMMOBILIEN ALS
KAPITALANLAGEN



1 KILO
BETON
999.9

In der Folge hoben erste Banken bereits die Hypothekarzinsen an, andere schafften den Strafzins auf Sparguthaben gleich ganz ab. Verlässliche Prognosen zu stellen ist angesichts der aktuell labilen Wirtschaftslage schwierig. Unbenommen davon ist zu erwarten, dass sich die Situation auf dem Immobilienmarkt allein deshalb nicht beruhigen wird.

Es ist anzunehmen, dass Investoren nach wie vor in Immobilien investieren werden, wenn, wie zu erwarten, die Hypothekarzinsen steigen und im Gegenzug der Wert ihrer Liegenschaften sinkt. Denn auch so bleibt «Beton-gold» eine Versicherung gegen die anziehende Inflation. Problematisch wird es dagegen für die vielen Privaten, die ihr Häuschen mit wenig Eigenkapital und viel günstigem Geld von der Bank finanziert haben. Schon nach einer kleinen Zinserhöhung können sie ihr Heim nicht mehr halten, die Immobilienblase platzt, und dann profitieren wieder die Grossen, Finanzstarken. Diese übernehmen die Liegenschaften zu günstigen Bedingungen und bauen so ihre Macht aus – «ein Teufelskreis» und eine Dynamik, die in jüngster Vergangenheit in analogen Ansätzen bereits als Subprimkrise in die Geschichte einging.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

ENTKOPPLUNG **BAUTÄTIGKEIT** VON DER **NACHFRAGE**

KAPITAL WIRD
VERBAUT

NICHT FÜR MENSCHEN

SCHNELL, GÜNSTIG
UND **NICHT LANGLEBIG**



Gebaut wird für Kapital nicht mehr für Menschen. Die Bautätigkeit ist entkoppelt von der Nachfrage. Mit besorgniserregenden Konsequenzen für Raum und Gesellschaft. Denn die derzeitige Bautätigkeit, mit ihrem Fokus auf Wirtschaft, kümmert sich selten um Aspekte wie Qualität, Identität, Baukultur, Langlebigkeit und dem menschlichen Massstab. Gesprochen wird oft von Nachhaltigkeit – meistens bleibt es bei der Lippenbekenntnis fürs Image jedoch ohne Umsetzung.

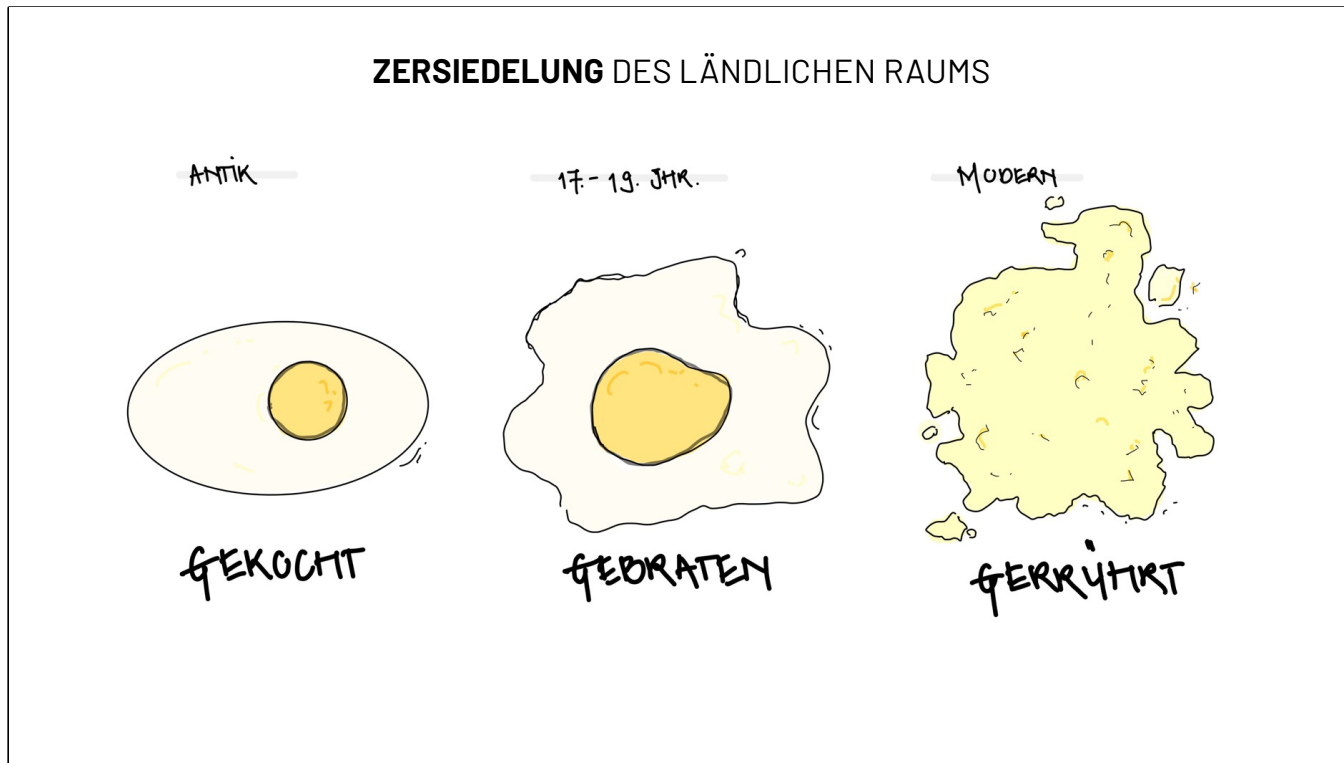
7 Informationsveranstaltung

Präsentation

KONSEQUENZEN

7 Informationsveranstaltung

Präsentation



Die Zersiedlung des ländlichen Raumes ist wohl die am besten beobachtbare Auswirkung der derzeitigen Raumplanung und (Fehl)Entwicklung. Waren früher Städte noch mit Mauern umringt und bildeten klare Zentren, sind heute diese klaren Strukturen nicht mehr lesbar. Siedlungsgrenzen verschwimmen, Regionen wachsen zusammen und Stadtzentren haben nicht mehr die gleichen Funktionen wie früher. Klar lässt sich sagen, dass Veränderung und Entwicklung unabdingbar sind und wir nicht zurück ins Mittelalter wollen, jedoch gehen mit der Zersiedlung weitere Probleme einher, die mit Besorgnis zu betrachten sind: Versiegelung von Boden, Verlust von Ernährungssicherheit, Hochwasserschutz, Biodiversität etc.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

IDENTITÄTSVERLUST

W E R

I S T

D I E S E R

I D E N T I T Ä T ?

Einhergehend mit der Zersiedlung der Landschaft, ist der Identitätsverlust. Dies betrifft Städte wie Dörfer gleichermaßen. In einer Welt, in der das Streben nach höchster Individualität mit dem Megatrend der Globalisierung unsere Gesellschaft verändert, wird die Identität und Identifikation mit unserem Wohnumfeld und dessen Qualität zunehmend wichtiger. Was macht mich aus, meine Strasse, mein Dorf, meine Stadt oder mein Land. Mit was identifiziere ich mich, wenn bald alles gleich aussieht in der gebauten Umgebung? Entsprechend ist eine soziodemographische Durchmischung einer Quartiers- oder Dorfentwicklung zentral. Denn wenn man beispielsweise aus finanziellen Überlegungen nur auf Tourismus, Zweitwohnungen oder Golden Ager setzt- wird das zu einer sozialen und kulturellen Verarmung führen und mit einem Identitätsverlust und damit Qualitätsverlust einhergehen.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

WACHSTUM VERSCHÄRFT UNGLEICHHEIT

COOPERATIVA ENCARDEN | PROF. CHRISTINE SEIDLER | 12.11.2022

«Disparitäten Raumentwicklung Schweiz»

Urbanisierung und demographischer Wandel gelten auch in der Schweiz als unumkehrbare Entwicklungen (Megatrends). Statistiken belegen einen Reurbanisierungsprozess und ein Bevölkerungswachstum, das sich insbesondere auf die Kernstädte und Agglomerationen im Metropolitanraum konzentriert. Dies zum Nachteil der periurbanen und ländlichen Regionen.

7 Informationsveranstaltung

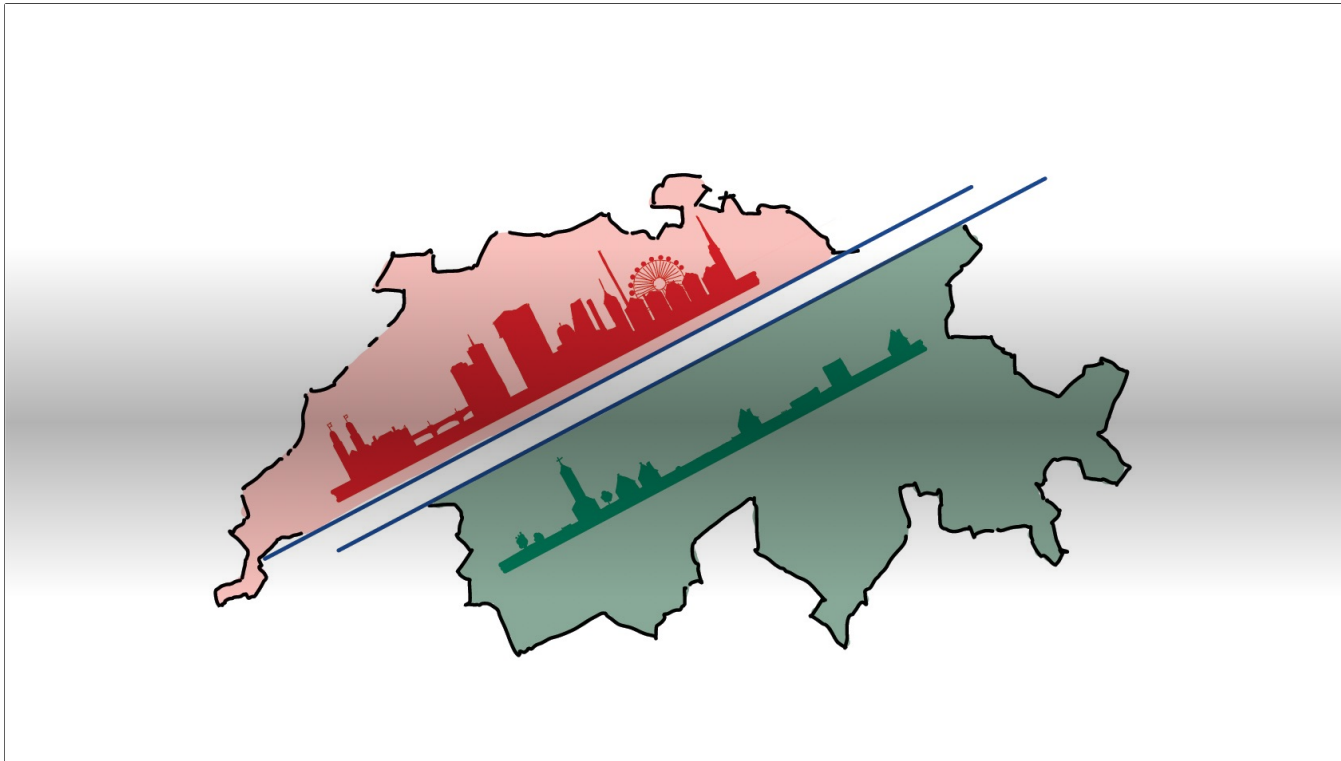
Präsentation

DIE **ZWEITEILUNG** DER SCHWEIZ

COOPERATIVA ENCARDEN | PROF. CHRISTINE SEIDLER | 12.11.2022

7 Informationsveranstaltung

Präsentation



Die Schweiz teilt sich zusehends in strukturstarke und strukturschwache Regionen. Diese regionalräumlichen Unterschiede äussern sich in zunehmend unterschiedlichen Lebensbedingungen sowie in ungleichen wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten. Die häufigste Reaktion strukturschwacher Gemeinden und Regionen ist eine Fokussierung auf Wachstum. Die belastende Strukturschwäche wird durch Baukonjunktur am Leben gehalten, was zwar kurzfristig hilft, das Problem langfristig jedoch verschärft zu einer Folge weiterer, tiefgreifender volkswirtschaftlicher Probleme führt.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

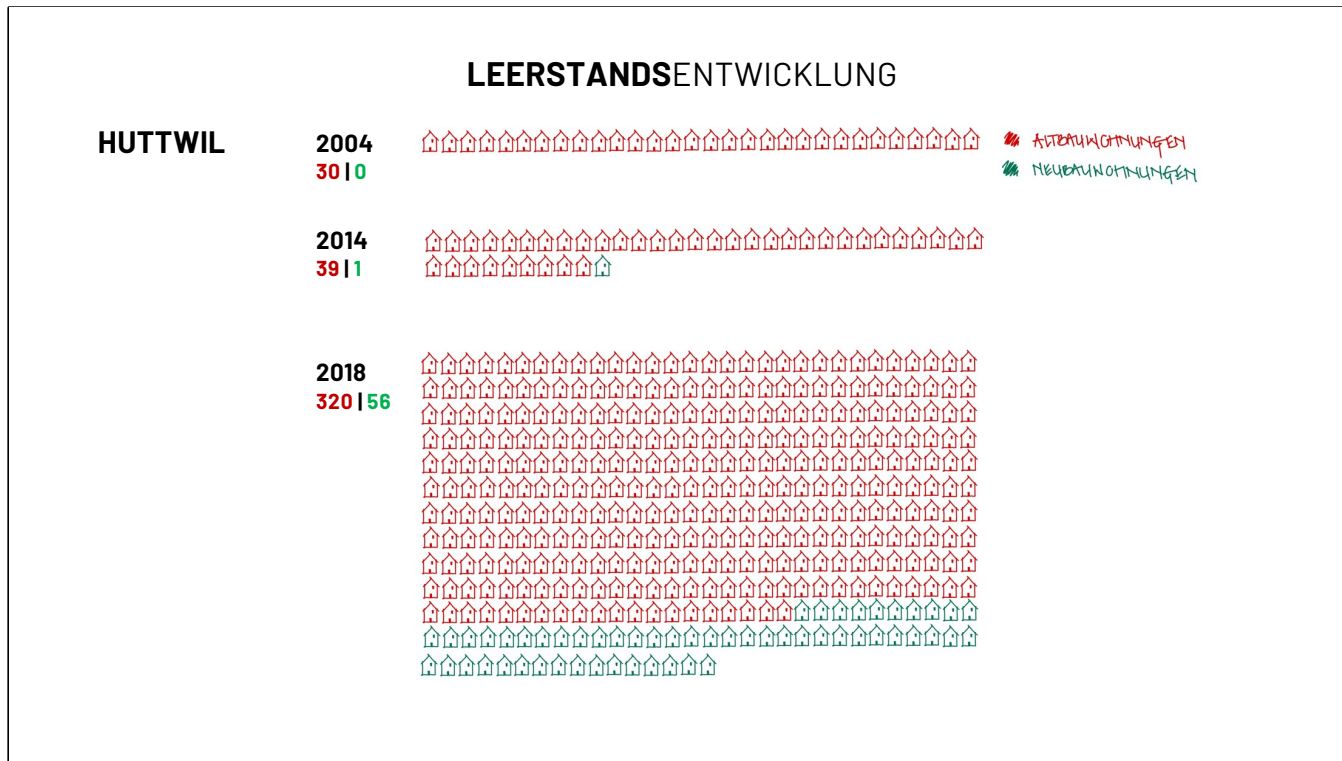
DIE **WACHSTUMSFALLE** BOOMENDER GEMEINDEN

COOPERATIVA ENCARDEN | PROF. CHRISTINE SEIDLER | 12.11.2022

Im Rahmen meiner Forschungsarbeit befasste ich mich seit langem mit Wachstum. Und dem damit verbundenen zunehmenden Phänomen vom negativen Strukturwandel – im Sinne einer sozialen und finanziellen Erosion - von Gemeinden und Kantonen. Das Phänomen der Wachstumsfalle betrifft längst nicht mehr nur Rand- und Bergregionen; sondern erfasst mittlerweile auch wohlhabende Gemeinden und Kantone.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation



Bestes Beispiel und Ausdruck welche mittel- und langfristige Konsequenzen die derzeitige Siedlungsplanung hat, lässt sich an der Gemeinde Huttwil aufzeigen. Insbesondere die Problematik und Tragik der Leerstandsentwicklung, die Huttwil durch ihre Entwicklungsstrategie, die Konsequenz auf Wachstum ausgerichtet ist- derzeit erleidet.

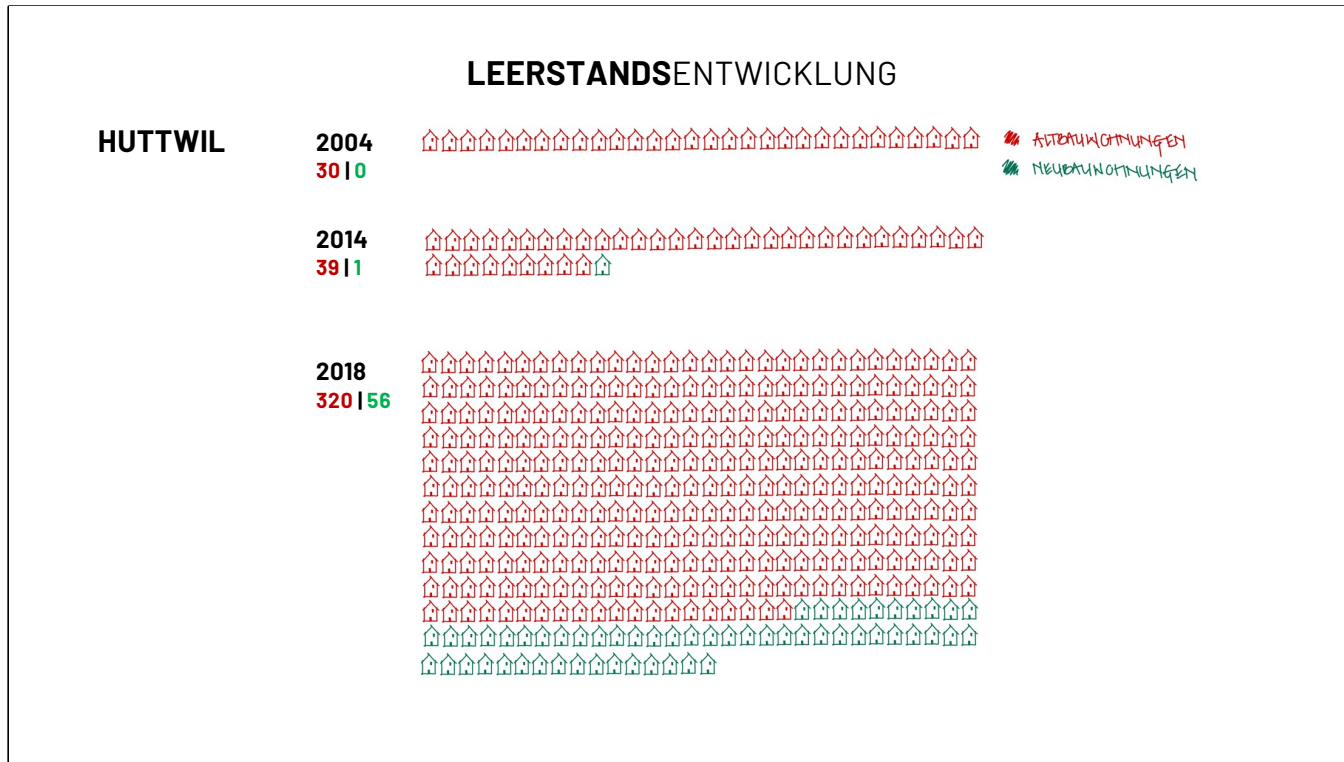
Das Phänomen der Wachstumsfalle möchte ich Ihnen am Beispiel Huttwil veranschaulichen. Huttwil ist eine Gemeinde im Schweizer Mittelland im Kanton Bern und Spitzenreiter der Statistik Leerstand (absolut 15% relativ 8%).

Huttwil ist das best oder eher worst practice Beispiel für das Grundproblem in unserem (Planungs) kulturellen Verständnis. Seit der Industrialisierung in Europa , wie Eingangs der Präsentation aufgezeigt, Siedlungsentwicklung mit Wachstum gleichgesetzt. Das ist das Paradigma unserer Zeit. Man hat nie aufgezeigt, wie sich eine Gemeinde auch ohne Wachstum entwickeln kann.

Einzonung ist daraus die logische Konsequenz und Wachstumsfalle zugleich. In Huttwil führt der Speckgürtel an Wohngebieten zu einer Binnenwanderung aufgrund Mietpreisdumping, was wieder zu einem massivem Leerstand im Ortszentrum, Ladensterben bis hin zu Zerfall von Häusern fällt. In der Forschungsstudie konnte Ursache und Wirkung dargelegt werden und wurde aufgezeigt, wie es zur finanziellen und sozialen Erosion kam, weshalb ein negativer Strukturwandel einsetzen wird (ist eingetreten 2019). Und sehr unbequem und nicht zur Freude der Gemeinde - dass dieser politisch

7 Informationsveranstaltung

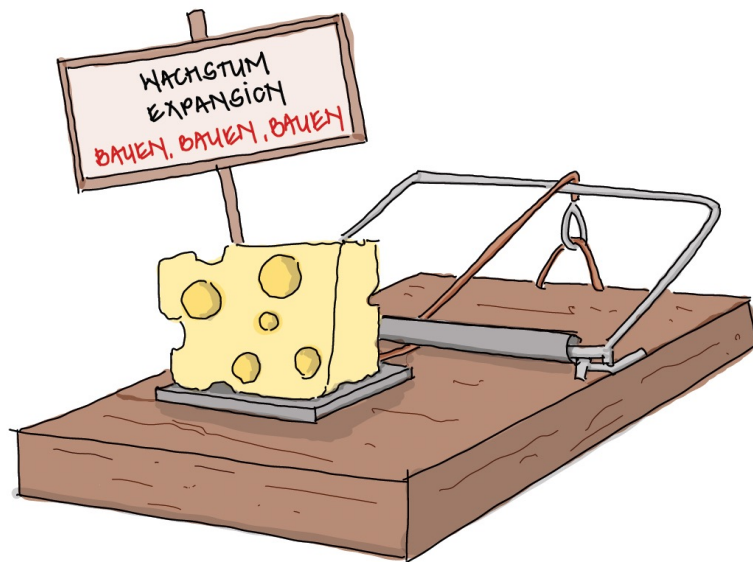
Präsentation



hausgemacht ist und verursacht wurde durch die Siedlungsentwicklungsstrategie durch Wachstum. In der Studie sehr ausführlich dargelegt wurde ebenfalls, welche Handlungsansätze Lösungen generieren und wie man aus der negativ Spirale heraus findet. Die Tragödie von Huttwil respektive meine Forschungsarbeit wurde im Rahmen eines Artikels in «Magazin» (Tagesanzeiger) mit einem «Die Huttwilisierung der Schweiz» betitelt. Dieser etablierte sich in kürzester Zeit zu einem stehenden Begriff – denn Huttwil ist nur die Spitze des Eisberges – diese Dynamik hat sich, was Besorgnis erregend ist, zu einem landesweiten Phänomen entwickelt – wie ich etwas später in dieser Präsentation aufzeigen werde.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation



COOPERATIVA ENCARDEN | PROF. CHRISTINE SEIDLER | 12.11.2022

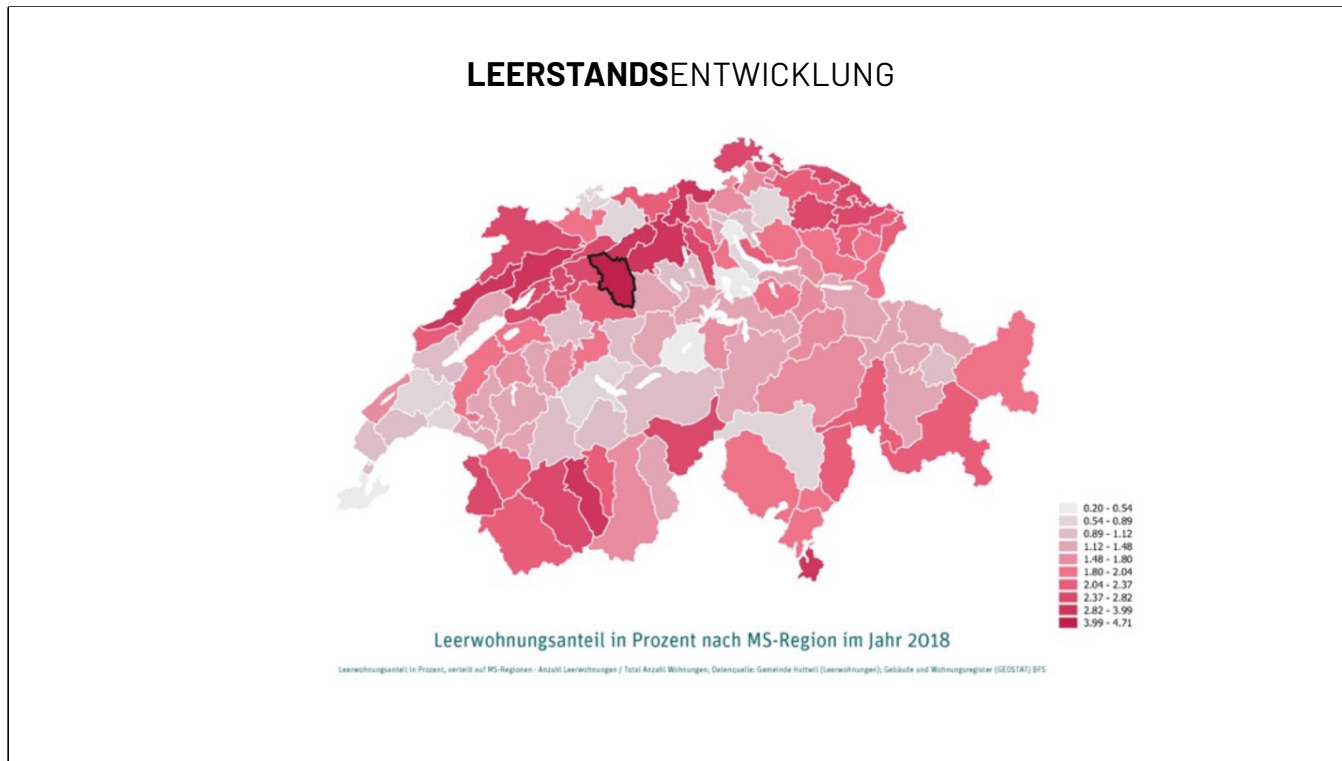
Das Phänomen lässt sich statistisch schweizweit nachweisen – auch bei boomenden Gemeinden: aktuell im Kanton Bern, in Niederbipp oder Köniz etwa bringt der Zuzug die Gemeinde in Finanzierungsnot bei den Folgekosten

z.B. Kanton Schwyz: Mit dem Rezept tiefer Steuern und Sonderrabatten für Wohlhabende hat sich das Schwyzer Volkseinkommen in den letzten 30 Jahren verfünffacht, die Bevölkerungszahl ist um 50 Prozent gestiegen. Der Kanton wandelte sich vom Armenhaus zum Reichenparadies. Doch jetzt haben die Innerschweizer plötzlich Mühe, ihre Kosten für Infrastrukturen zu tragen. Mehr Leute brauchen mehr Strassen, mehr Schulen, neue Grundstücke sollen erschlossen werden. Grünraum kommt unter Druck oder verschwindet. Zusätzlich muss der Kanton wegen der hohen Steuereinnahmen immer mehr in den kantonalen Steuerausgleich zahlen. Für 2013 hat der Kanton Schwyz ein Defizit von 100 Millionen Franken veranschlagt, 2016 war gesamte Eigenkapital aufgebraucht. Gemeinden wie Schindellegi, Pfäffikon haben ihre Identität, Baukultur und sozialen Zusammenhalt verloren und sind zu gesichtslosen Schlafstätten verkommen.

Statistisch akzentuiert sich im Kontext und Kausalität, Bevölkerungsentwicklung, Gemeindefinanzen, Mietpreisentwicklung /Leerstandsentwicklung; Demographischer Veränderungen bis hin zu Gentrifizierung - **es gibt kein neutrales Wachstum! Jedes Wachstum hat ein Preisschild.**

7 Informationsveranstaltung

Präsentation



Die «Zweiteilung der Schweiz» schlägt sich auch in der Lehrwohnungsstatistik nieder und macht die Differenz zwischen strukturschwachen und strukturstarken Regionen geographisch sichtbar. Entlang der Wirtschaftsachse (Metropolitanraum) Zürich – Genf (inklusive Zug und Basel) ist die Leerstandsquote unterdurchschnittlich und sehr tief – Wohnraum ist sehr knapp, die Nachfrage hoch: Im Rest der Schweiz ist ein überdurchschnittlich hoher Leerwohnungsanteil. Ein Leerstand der sich grob in zwei Kategorien differenziert:

- 1 In «richtigem» physischem Leerstand, durch welchen aufgrund Binnenwanderung und Mietpreisdumping ganze Dorfkerne entleert werden, was zu einem Verlust von Interaktion, Baukultur und Identität führt («Huttwilisierung der Schweiz» insbesondere im peri-urbanen Mittelland).
- 2 Einem «Leerstand» durch Unternutzung bspw. Zweitwohnungen insbesondere in Tourismusgebieten mit der Konsequenz der Problematik der kalten Betten. Die Infrastrukturleistung bedingt eine hohe Qualität für nur wenige Tage im Jahr. Dies bei sehr hohen Kosten, die das ganze Jahr geleistet werden müssen, bei gleichzeitig sehr geringer Wertschöpfung durch die Zweitwohnungsbesitzenden, die keine Steuern bezahlen und keinen Beitrag zu einem lebendigen Dorfleben leisten.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

«KOLONIALISIERUNG» DER UNTERLÄNDER

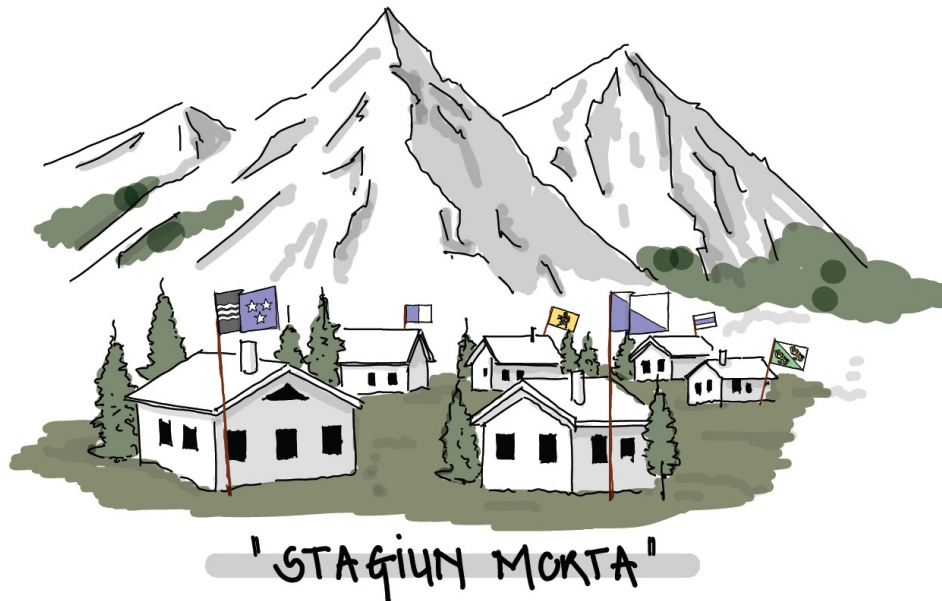
COOPERATIVA ENCARDEN | PROF. CHRISTINE SEIDLER | 12.11.2022

Dies akzentuiert sich in einer Verschärfung der Problematik und Pfadabhängigkeit:

- Finanzielle und soziale Erosion Gemeinden
- Bezug von Finanzausgleich führt zu Einschränkung der Gemeindeautonomie und Entwicklungsmöglichkeiten
- Kumulation Abwanderung / Braindrain
- Fortschreitende Zersiedlung
- Baukultureller Verlust
- Identitätsverlust aufgrund hoher Bautätigkeit
- führt zu Abwanderung von Tourismus (Studie Davos)
- Verlust Fruchtfelderflächen (FFF)
- Biodiversitätsverlust
- Fortschreitende hohe Baulandausweisung in peripheren Lagen
- Mangel an Bauland für künftige Generationen und strategische Entwicklungen (bspw. Schulraum)

7 Informationsveranstaltung

Präsentation



COOPERATIVA ENCARDEN | PROF. CHRISTINE SEIDLER | 12.11.2022

Brain Drain und kalte Betten

Im Kanton Graubünden augenfällig besteht ein «Leerstand» insbesondere durch Unternutzung durch Zweitwohnungen, die in gewissen Gemeinden über sechzig Prozent der Liegenschaften ausmachen (gesetzlich erlaubt sind zwanzig Prozent). Insbesondere in Tourismusgebieten mit der Konsequenz der Problematik der kalten Betten. Die Infrastrukturleistung bedingt eine hohe Qualität für nur wenige Tage im Jahr. Dies bei sehr hohen Kosten, die das ganze Jahr geleistet werden müssen, bei gleichzeitig sehr geringer Wertschöpfung durch die Zweitwohnungsbesitzenden, die Tourismustaxen aber keine Steuern bezahlen und keinen Beitrag zu einem lebendigen Dorfleben leisten.

Die Eigentümer der Zweitwohnungen haben den Anspruch an einen hohen teuren Lebensstandard was sich auf das Preisniveau in den Dörfern auswirkt. Läden mit Grundversorgung für die Einheimischen werden verdrängt, Wohnraum wird unerschwinglich. Beide Situationen führen zunehmend zu einem negativen finanziellen und sozialen Strukturwandel. Die Auswertungen vieler Gemeindedaten bestätigen, dass in Gemeinden mit hohem Leerstand respektive Zweitwohnungsanteil – selbst bei Bevölkerungszunahme – die Steuerkraft aufgrund demographischer Verschiebungen und Abwanderung von jungen und gut ausgebildeten Menschen, abnimmt. Die dringend benötigten und bezahlbaren Erstwohnungen fehlen, junge Menschen die bereit wären in

7 Informationsveranstaltung

Präsentation



COOPERATIVA ENCARDEN | PROF. CHRISTINE SEIDLER | 12.11.2022

ihre Dörfer zurückzukehren oder Familien zu gründen, finden keinen bezahlbaren Wohnraum und bleiben aus. Das Dorfleben, Identität und Steuereinnahmen ebenfalls.

7 Informationsveranstaltung

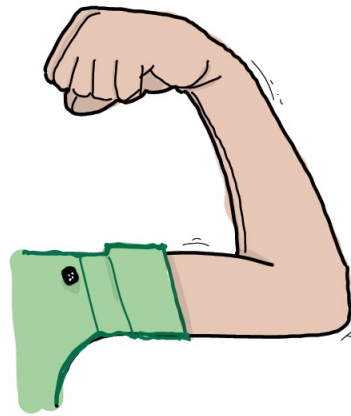
Präsentation

HANDELN TUT NOT

COOPERATIVA ENCARDEN | PROF. CHRISTINE SEIDLER | 12.11.2022

7 Informationsveranstaltung

Präsentation



COOPERATIVA ENCARDEN | PROF. CHRISTINE SEIDLER | 12.11.2022

Handeln

Die Etablierung von zahlbaren 1. Wohnungen, im Ansatz von Modellen der Kostenmiete, bspw. Genossenschaften, im Kanton Graubünden und Ausdehnung in den weiteren alpinen Raum, sind dabei zentral, bisher jedoch weder erforscht noch kaum realisiert.

Das Forschungsprojekt Cooperativa Encarden hat zum Ziel, das mit der Realisierung einer neuen Wohnraumentwicklung am Beispiel eines realen Grundstücks in der Surselva zu ändern.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation



Handeln

Anhand dem Projekt soll aufgezeigt werden, wie in bottom up Prozessen, unter Einbezug von Bevölkerung und Gemeinden die Etablierung von zahlbaren 1. Wohnungen, im Ansatz von Modellen der Kostenmiete, bspw. Genossenschaften, im Kanton Graubünden und Ausdehnung in den weiteren alpinen Raum realisiert werden können. Dabei geht es nicht darum, städtische Genossenschaftsmodellen Dörfern und Regionen im Kanton Graubünden einfach „überzustülpen“, sondern eigene Modelle zu entwickeln, die im Kontext zu der alpinen und ländliche Kultur stehen und aus sich aus dieser heraus formen.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation



Das Dorfbild von Sagogn ist geprägt von den vielen Obstbäumen mit Äpfeln, Birnen, Zwetschgen, Pflaumen, Kirschen und Nüssen. Sie bilden einen sogenannten Obstgürtel am unteren Dorfrand. Charakteristisch ist der intakte südliche Dorfrand von Vitg dadens mit dem für die Region typischen Übergang vom Siedlungsgebiet zur Umgebung: Hauptbauten - Nebenbauten - Hostet - Wiese.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

In dils bials de tut la Foppa

In dils bials de tut la Foppa
Ei finfatg il vitg Sagogn,
Sco en tgina ina poppa
Dorm'el sper il Rein e Glogn.
Circumdaus da tschiens pumera
Che flurescha da smarvegl,
Lunsch naven dalla canera,
Sa'l semiar el clar sulegl.

Eines der Schönsten der Foppa
Ist gewiss das Dorf Sagogn,
Wie ein Kind in der Wiege
Schläft es neben Rhein und Glenner.
Umzingelt von hunderten Obstbäumen
Die erstaunlich blühen,
Weit weg vom Lärm,
Kann es in der klaren Sonne träumen.

Gion Cadieli, 1936 (rätoromanischer Dichter aus Sagogn)

7 Informationsveranstaltung

Präsentation



Das Doppeldorf Sagogn bestand früher aus zwei völlig selbständigen Teilen. Die Trennung des Dorfes in zwei Teile war lange ortsbildprägend, geht durch die Bautätigkeit der letzten Jahrzehnte aber langsam verloren.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

Vom Bauerndorf



Sagogn war Zentrum einer mittelalterlichen Grosspfarrei, die ursprünglich auch die Dörfer Schluein, Laax, Castisch, Sevgein, Riein und Pitasch umfasste. Das Schloss Fraissen (Aspermont) war bis 1538 Sitz der bischöflichen Verwaltung der Surselva. Ein Vogt hielt hier zweimal jährlich Gericht. Im Spätmittelalter verschob sich das Zentrum von Sagogn nach Ilanz aufgrund veränderter Verkehrs- und Wirtschaftslage.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

zur Tourismusregion



Durch die unmittelbare Nähe zur Tourismusdestination Flims/Laax/Falera geriet auch Sagogn vermehrt in den Fokus der Feriengäste und ihrem Bedürfnis nach Zweitwohnungen. Heute verfügt das Dorf über ein attraktives Wanderwegnetz, schöne Langlaufloipen und einen Golfplatz.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

Transformation

- Touristischer Aufschwung: Tourismusregion Flims, Laax, Falera
- Einwohner*innen: von 339 (1803) auf 736 (2020)
- Bauboom von Zweitwohnungen beginnt nach 1970
 - Erstwohnungsanteil heute: 45.18%
 - Gesamtzahl aller Wohnungen: 737 (davon 404 Zweitwohnungen)
- 18 Loch Golfplatz seit 2009
- Heute nur noch zwei landwirtschaftliche Betriebe
- Mietzinsen & Preise von Bauland explodieren
- Mögliche Fusion der Gemeinden Laax / Schluein / Sagogn ab 2024

7 Informationsveranstaltung

Präsentation



Seit den Siebzigerjahren gab es in der Gemeinde Sagogn regelmässig auch Projekte für grössere Bauvorhaben zur touristischen Nutzung. Hier ein Beispiel aus dem Jahre 1972, welches in direkter Nachbarschaft zum historischen Schloss Aspermont hätte gebaut werden sollen. Glücklicherweise wurde dieses Projekt jedoch nicht realisiert.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

Herausforderungen in Sagogn

- Ursprüngliche Erstwohnungen und Ställe werden zu Zweitwohnungen
- Fehlender erschwinglicher Wohnraum
- Romanische Sprache unter Druck - von 94% (1920) auf 57% (2000)
- Wirtschaft: Regionales Klumpenrisiko Tourismus
- Geplante Zufahrtsstrasse durch wertvolles Naherholungsgebiet

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

Ort mit Gestaltungspotential

- Arbeitsplätze
 - Chance: Fachkräftemangel in der Peripherie
 - Arbeit von Zuhause – dort leben, wo andere Urlaub machen
- Reges Vereinsleben
- Ökonomie des Teilens – Carsharing / E-Bikes zwischen Bahnhof & Dorf
- Projekte zur Erhaltung und Entwicklung der dörflichen Strukturen
- Tempo 30 einführen

Das Berggebiet bietet viele spannende Freiräume mit Gestaltungspotenzial. Diese gilt es zu erkennen und lustvoll auszugestalten. Ideen für Projekte zur nachhaltigen Aufwertung der Dorfgemeinschaft von Sagogn haben wir viele. Hier eine Auswahl:

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

Gründe in Sagogn zu wohnen

- Sonnige Ebene oberhalb der Rheinschlucht
- Ruhige Lage, abseits der Hauptstrasse
- Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Romanisch ist offizielle Amts- & Schulsprache
- Kindergarten & Primarschule im Dorf
- Dorfladen mit Postagentur
- Günstige Jahreskarte der Bergbahnen Flims/Laax/Falera

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

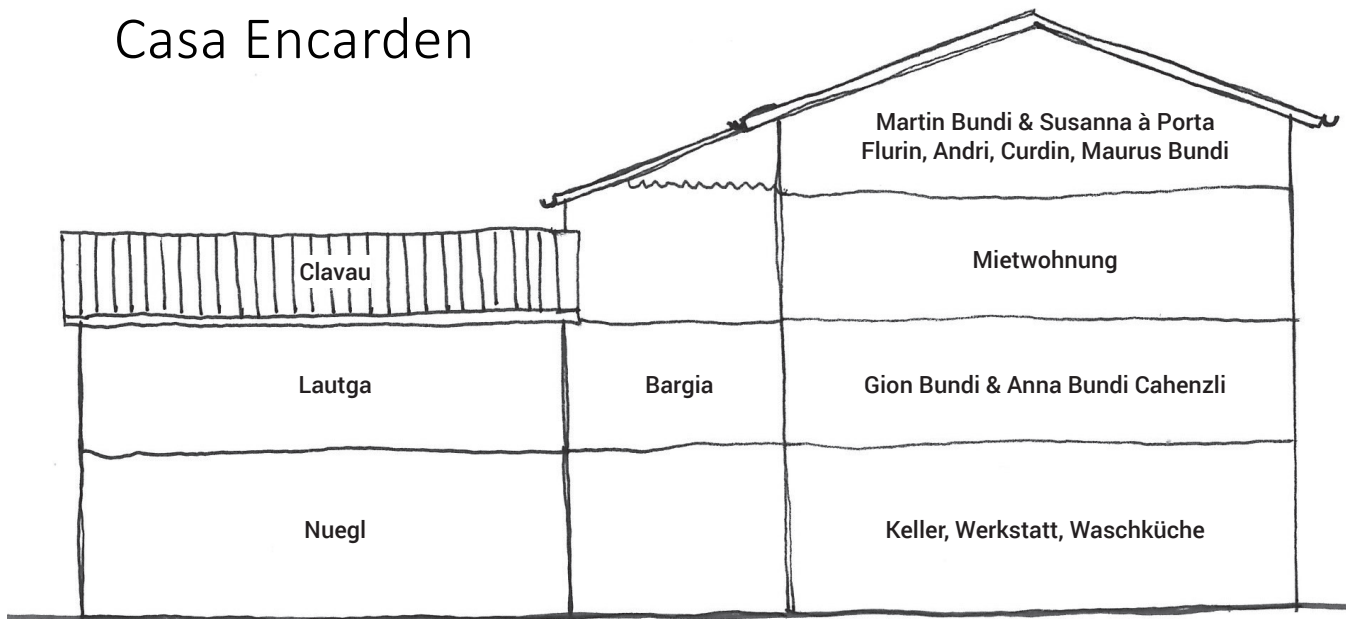


Lange haben wir uns Gedanken gemacht, was mit unserem Elternhaus in Sagogn geschehen könnte. Eine Wohnbaugenossenschaft soll es werden, dies haben wir in der Familie nun entschieden. Haus, Stall und Obstgarten sollen verschiedenen Menschen mit Gemeinschaftssinn Lebensraum bieten.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

Casa Encarden



Um die letzte Jahrtausendwende herrschte reger Betrieb in der Casa Encarden. Unter dem Dach wohnte die Familie Bundi mit ihren vier Söhnen und den Urgrosseltern. Eine Wohnung wurde zudem vermietet.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

Unsere Motivation

Martin:

Ruhestand in Sagogn geniessen (Barrierefreiheit)

Flurin:

Verantwortung übernehmen - konstruktiver Beitrag zur Wohnbauproblematik

Andri:

Die Verantwortung innerhalb der Familie teilen

Curdin:

Evtl. mit der eigenen Familie wieder in Sagogn wohnen

Maurus:

Ein nachhaltiges Projekt realisieren

Wir wollen diesen einzigartigen Ort erhalten und ihn weiterhin als Treffpunkt nutzen können.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation



Heute ist vieles anders. Stall und Scheune haben ihre ursprüngliche Funktion verloren und dienen vermehrt als Unterstand für allerlei Dinge. Die bauliche Substanz dieses Gebäudes ist in einem schlechten Zustand. Das Haus entspricht nicht mehr den Energiestandards und sollte darum sanft renoviert werden.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

Unsere Vision

- Weiterhin lebendiger Ort
- Diverse Menschen unter einem Dach
- Gemeinschaftliches Zusammenleben
- Erschwinglicher Wohnraum
- Autoarme Siedlung
- Alternative zum Einfamilienhaus
- Leuchtturmprojekt für die Region

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

Unsere Vorgaben

- Rechtsform = Wohnbaugenossenschaft
- Vergabe der Liegenschaft im Baurecht
- Vorinvestitionen trägt die Genossenschaft
- Bewirtschaftung des Obstgartens durch Genosschafter*innen
- Hohe Nachhaltigkeitsstandards:
 - sozial, ökologisch, regional, ästhetisch
- Keine Zweitwohnungen
- Teilweise Barrierefrei
- Wohnrecht für Martin & evt. Curdin mit Familie

Soziale Dimension

- Diversität der Bewohnerschaft (Geschlecht, Alter, Klasse, Herkunft, etc.)
- Teilen von Gemeinschaftsräumen (Werkstatt, Gästestudio, etc.)
- Teile der Bauarbeiten werden in Eigenleistung erbracht

Ökologische Dimension

- Niedriger ökologischer Fussabdruck beim Bauen und Wohnen
- Keine Nutzung fossiler Energieträger bei der Bewirtschaftung der Gebäude
- Autoarme Wohnsiedlung (internes Carsharing, E-Bikes, etc.)

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

Unsere Vorgaben

- Rechtsform = Wohnbaugenossenschaft
- Vergabe der Liegenschaft im Baurecht
- Vorinvestitionen trägt die Genossenschaft
- Bewirtschaftung des Obstgartens durch Genosschafter*innen
- Hohe Nachhaltigkeitsstandards:
 - sozial, ökologisch, regional, ästhetisch
- Keine Zweitwohnungen
- Teilweise Barrierefrei
- Wohnrecht für Martin & evt. Curdin mit Familie

Regionale Dimension

- Nutzen von regionalen Materialien, Fachwissen und Arbeitskräften
- Berücksichtigung regionaler Eigenheiten (Baukultur, Sprache, etc.)
- Das Projekt soll regionale Strahlkraft haben (Leuchtturmprojekt)

Ästhetische Dimension

- Hohe Ansprüche an die Architektur
- Die Architektur erhält diverse Begegnungszonen (bargia, lautgas).
- Die Architektur bietet Wohnraum für unterschiedliche Wohnbedürfnisse (Singles, Familien, WG's, Clusters, etc.).
- Integration ins Ortsbild

7 Informationsveranstaltung

Präsentation



Wir befinden uns am Anfang eines partizipativen Prozesses zur Wohnbaugenossenschaft und sind offen für neue Ideen. Alle Menschen, die sich vorstellen können diesen schönen Ort wiederzubeleben, sind herzlich eingeladen sich an diesem Prozess zu beteiligen. Zukünftige Mitbewohner*innen sollen ihr Zuhause mitgestalten.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

Unsere Wünsche

- Bestehende Mieter*innen dürfen bleiben
- Teilen von gemeinsamen Räumlichkeiten & E-Mobilität
- Evt. Gewerberäume
- Von der bestehenden Bausubstanz so viel wie möglich erhalten oder wiederverwenden
- So viele Bauarbeiten wie möglich in Eigenleistung erbringen
- Zusammenarbeit mit Jan Berni, Architekt
- Sensibilisierung für romanische Sprache

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

Wir suchen dich!

- Willst du in Sagogn wohnen?
oder
- Bist du motiviert dich zu engagieren?
oder
- Hast du Bock auf der Baustelle anzupacken?
oder
- Kannst du das Projekt finanziell unterstützen?
oder
- Möchtest du deine Ideen ins Projekt einbringen?
oder
- Interessiert dich das Modell der Wohnbaugenossenschaft?

Aktives Mitgestalten erwünscht!

7 Informationsveranstaltung

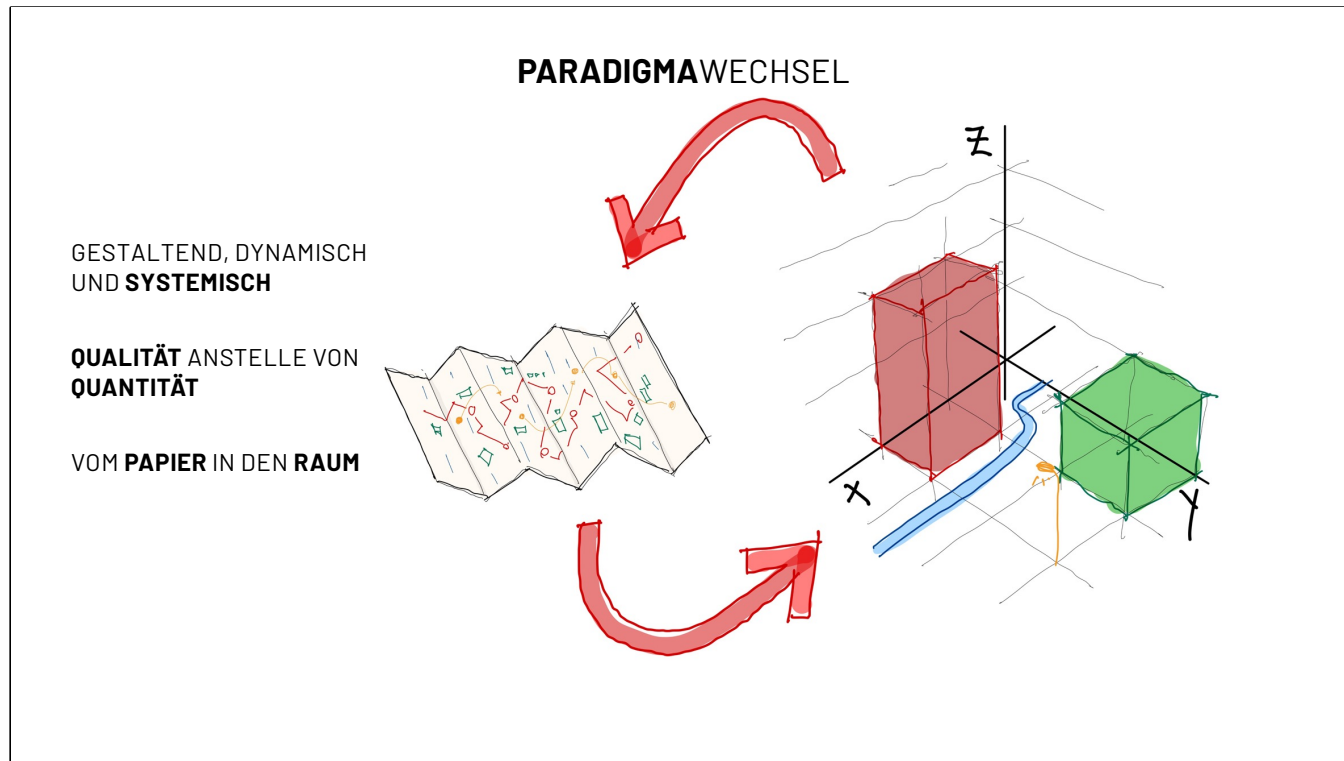
Präsentation

LÖSUNGSANSÄTZE

COOPERATIVA ENCARDEN | PROF. CHRISTINE SEIDLER | 12.11.2022

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

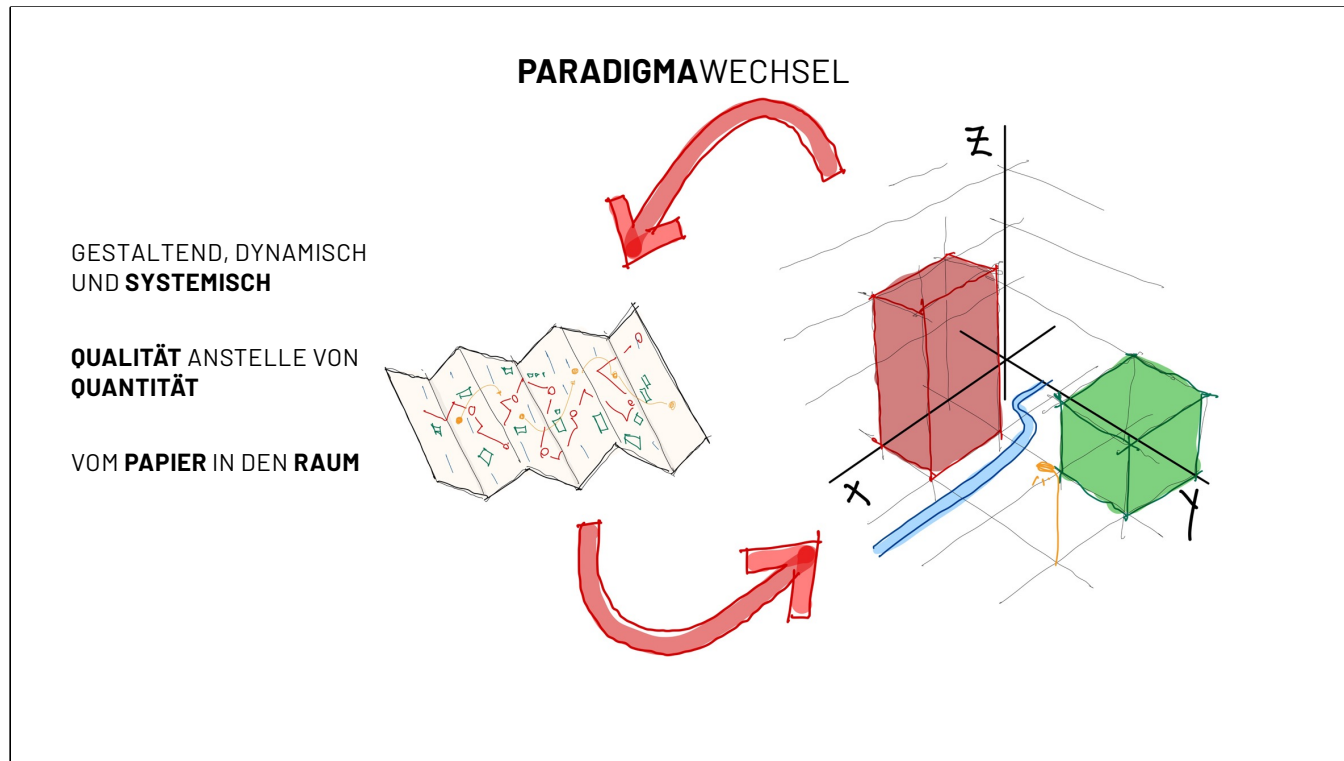


Berufsbild

Die erste Lösung ist bei uns selbst und unserem Berufsverständnis. Im Unterschied zu herkömmlichen Planungsansätzen und Instrumenten muss Raumplanung künftig zwingend als gestaltende, systemische, dynamische Disziplin und auf der Prozessebene verstanden werden. Im Fokus von Qualität, anstelle Quantität. Wir müssen lernen über die vier Farben und zwei Dimensionen der Bauzonenpläne hinauszudenken. Und uns selbst nicht «nur» als die grossen Entwerfer:innen sondern insbesondere Moderator:innen von komplexen Prozessen verstehen. Moderatorinnen, die den Menschen Zuhören, was Lebensqualität für Betroffene bedeutet und in Planungsprozessen das Aushandeln der Raumgestaltung, Raumnutzung mit dem Ziel Lebensqualität moderieren.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

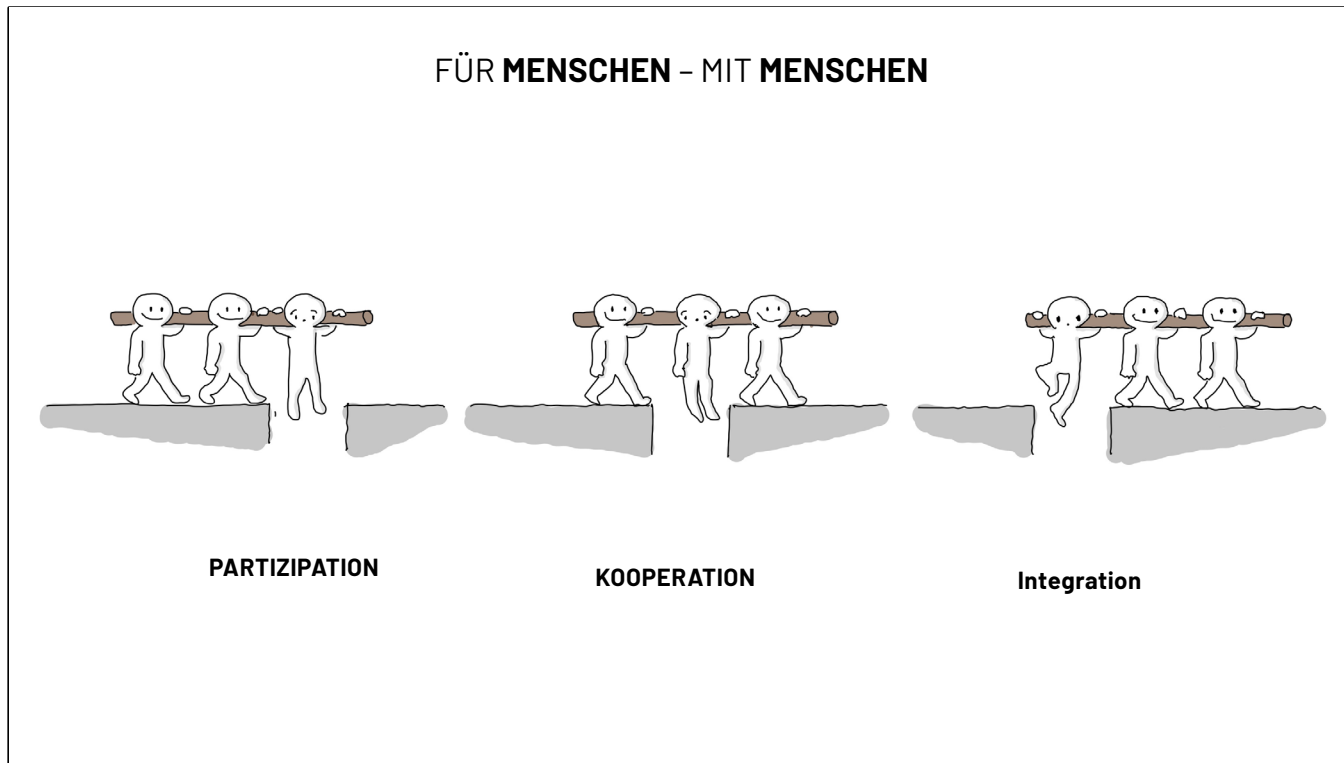


Vom Papier in den Raum

Die Phase, in der das Papier Raum wird, ist sträflich vernachlässigt. Bei einer fachlichen Begleitung ist es dann auch möglich, die unterschiedlichen Akteure einzubinden und abzuholen. Die Verknüpfung langfristiger Planungsprozesse mit der Echtzeit der Umsetzung ist entscheidend. Vom Papier in den Raum bedeutet auch vom Raum in das Papier und insbesondere antizipieren, antizipieren, antizipieren. Entsprechend lohnt sich die Investition in einen Kümmerer*. Auch hier ist wieder die Frage, welches Planungsverständnis haben wir, investieren wir in die Planung, den Prozess mit der Umsetzung und damit die Entwicklung insgesamt, oder nur in den einzelnen Bau. Die Investition in Menschen, in Identität und Qualität schafft Mehrwerte.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation



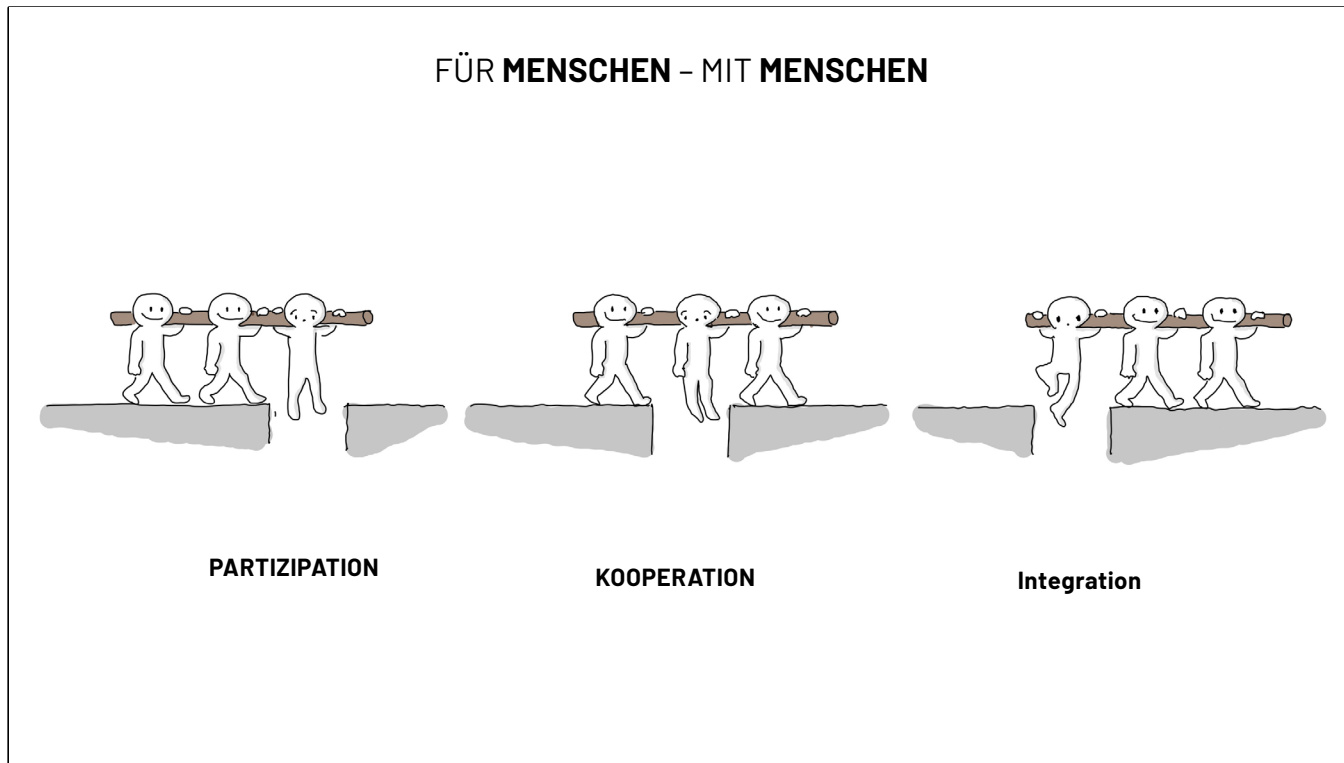
Das ist ein Planungsverständnis, das heute grundlegend fehlt. Wenn man aber über den eigenen Tellerrand hinausschaut und beginnt in Zusammenhängen zu denken, das ist für mich Partizipation und integrative Stadt- respektive Dorfentwicklung. Und der Fokus liegt nicht auf der Erfüllung eines Planungsziel, sondern auf dem Prozess. Wie das gehen kann:

Beim Thema «Partizipation» geht es in erster Linie darum, Menschen zu «Beteiligten der Stadt / des Dorfes» zu machen.

Partizipation trägt zur Identität und Siedlungsqualität bei, indem vielfältige Vorschläge und Ideen einfließen können und die Planungen dem kritischen Blick potentieller Nutzerinnen und Nutzern ausgesetzt werden. Unabhängig von Staatszugehörigkeit, Kontostand oder Status. Partizipation ist Investition in die Zukunft und Dorf der Zukunft: sie fördert die Identifikation der bisherigen und künftigen Nutzerinnen und Nutzern mit dem Ort und macht sie zu Produzenten des Raums.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

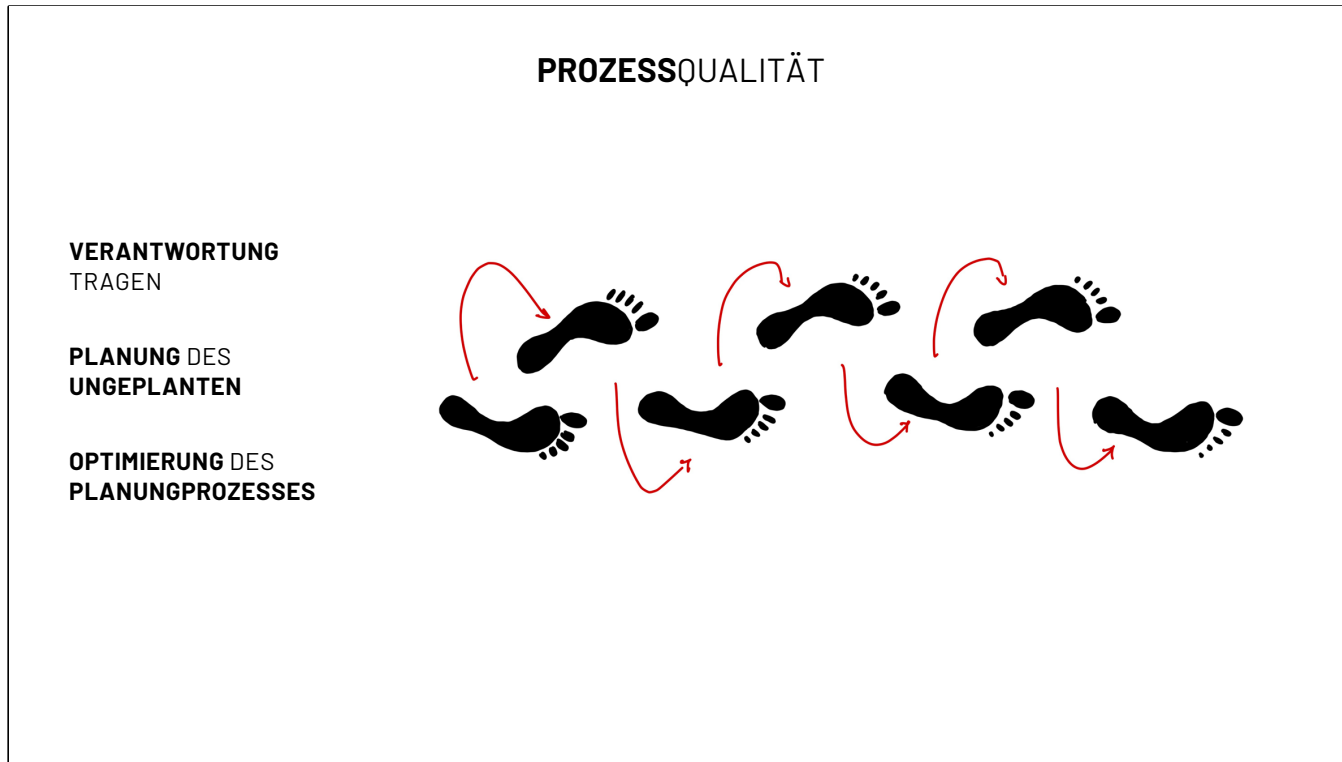


Unter der Prämisse der Verdichtung einerseits und des Wertewandels in der Gesellschaft (Besitz versus Verfügbarkeit) andererseits, ist dies zwingend. Das wirtschaftliche Wachstum hat zur Folge, dass sich der Wettbewerb um Raum sowie Lebens- und Wohnqualität zuspitzt. Verdichtung ist ohne namhafte Eingriffe und Veränderungen nicht zu haben. Damit Lebensqualität und städtebauliche Veränderungen sich nicht gegenseitig ausschliessen sondern aktivieren, müssen diese Eingriffe mit Respekt vor Geschichte und Bestehendem und insbesondere entlang den Bedürfnissen aller Betroffener vorgenommen werden. Dies kann nur entlang von Beteiligung und Teilhabe gelingen.

Föderalismus ermöglicht es, dass jede Gemeinde handlungsfähig ist, wenn die Ideen gut sind und die Bevölkerung und der Kanton dahinterstehen. Fakt ist – diese Prozesse brauchen Zeit. Und die ist oftmals nicht gegeben. Und das scheint ein Problem.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

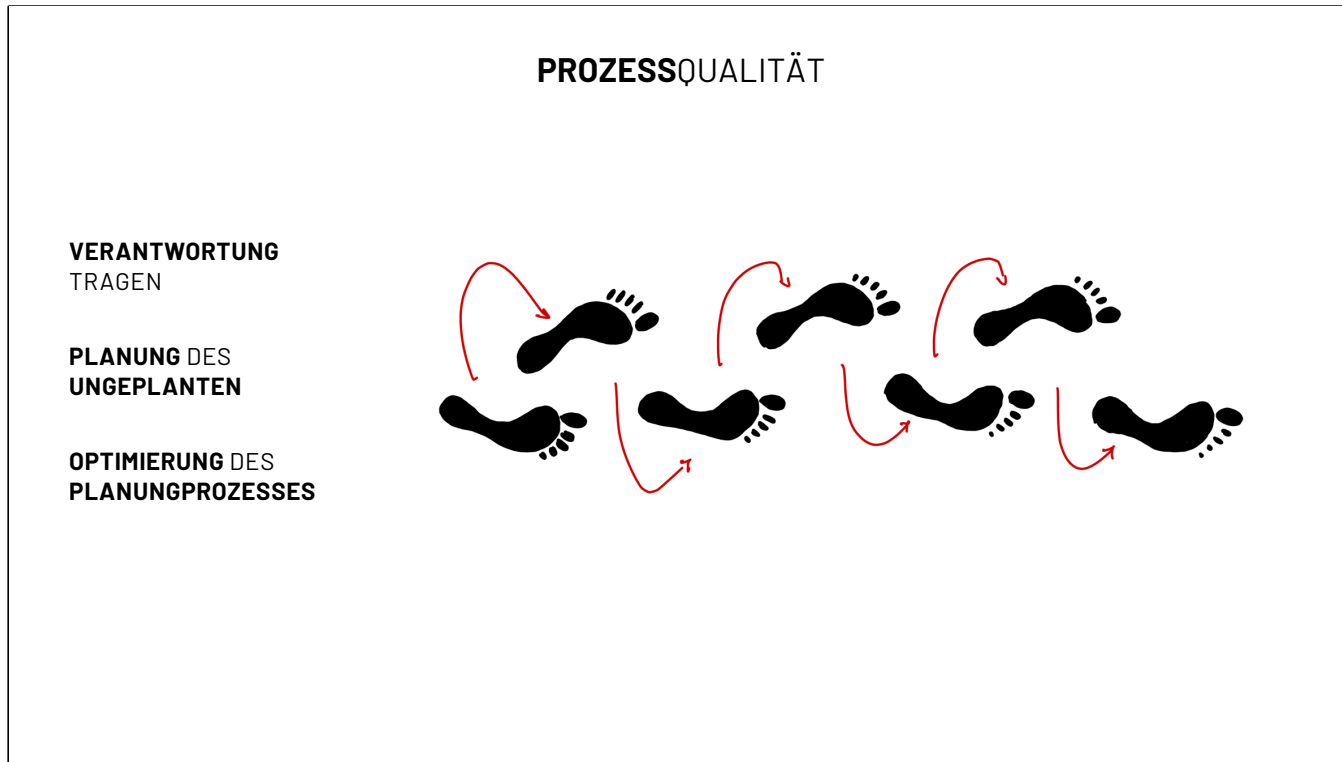


Planung ist die Vorwegnahme künftigen Handelns und beinhaltet entsprechend Verantwortung. Das beinhaltet auch das Denken. Explizit geht es genau nicht darum jeden Quadratmeter in seiner Nutzung zu definieren. Es geht vielmehr darum konkrete Entwicklungsprogramme zu schaffen, die nicht festlegen, sondern ermöglichen. Mutige Konzepte zu realisieren, die den Dialog der Gegensätze pflegen und mit einem unkonventionellen Schritt, der Leitidee einer Planung des Ungeplanten, mit Beteiligung von Nutzerinnen und Nutzer als Produzenten des Raums auf dem Prinzip „Sharing Economy“ – Gemeinsam Nutzen statt besitzen langfristig und verantwortungsvoll die Zukunft und Identität von Stadträumen sichert. Und in Besinnung von Aldo Rossi Wir müssen räumliche Strukturen schaffen für Ereignisse, von denen man nicht weiss, ob, wann und wie sie eintreffen».

Der entscheidende Faktor bei der Realisierung nachhaltiger Quartiere oder Dörfer ist die Prozessqualität. Durch Optimierung des Planungsprozesses, mithilfe von Partizipationsmodellen, Verfahren zur Konzeptfindung und einer Projektsteuerung mit Nachhaltigkeitsmanagement kann die Basis für eine lange, wertsteigernde Nutzungseinheit eines Quartiers gelegt werden (Bott, Grassel, & Anders, 2013). Der Planungsprozess ist damit das zentrale Produkt der Raumentwicklung. Damit dies zur Selbstverständlichkeit wird, müssen gesellschaftliche Wertewandel angestoßen und moderiert werden.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

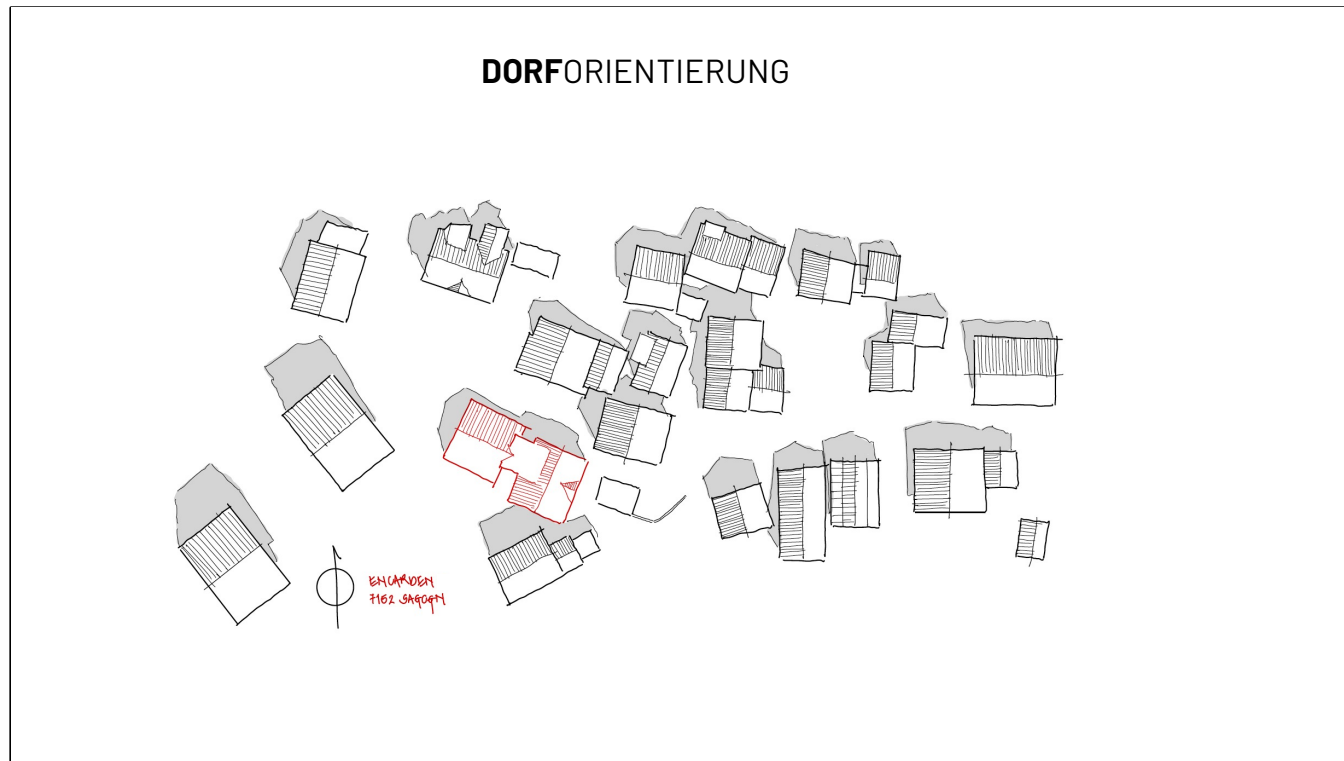


Wichtigste Ziele dabei sind:

- Das Denken in Langfristigkeit, Mut zur Lücke und insbesondere die Internalisierung von Wirtschaft in die Raumplanung, Gesellschaft und Umwelt und umgekehrt.
- Mehrausnutzung und Planungsgewinne müssen zwingend an Qualität (für Stadtraum und Gesellschaft, bspw soziale, ökologische Nachhaltigkeit etc.) geknüpft werden. - Das Konzept dient keinen primären Partikularinteressen, sondern dem Grundsatz: geteilter Nutzen,
- geteilte Verantwortung, geteilte Wertschöpfung.
- Den Wertewandel von unbegrenztem Ressourcenverbrauch und unbegrenztem Wachstum hin zur realisierten Nachhaltigkeit zu lancieren und zu moderieren. Unendliches Wachstum in einer
- Ressourcenbegrenzten Welt ist nicht unbedingt eine logische Schlussfolgerung.
- Die Wohnsiedlung soll im städtebaulichen Konzept das bestehende Quartier ergänzen und als integrierten Bestandteil wahrgenommen werden.
- Instrumente hierzu sind ein Paradigmenwechsel in der Planungskultur, integrative Stadtentwicklung, Ergebnisoffenheit in Partizipationsverfahren und das Kultivieren von Mehrfachnutzungen, Zwischennutzungen, Umnutzungen

7 Informationsveranstaltung

Präsentation



Quartiersorientierung

- Sanieren statt Neubauen
- Bauen im Bestand, Qualitäten, die da sind erkennen, mitnehmen, ergänzen, weiterentwickeln, umnutzen, Defizite ergänzen
- Kleinräumige Organisation und Vernetzung der Wohn- und Infrastruktur
- Mitwirkung und Mitbestimmung
- Kooperation unterschiedlicher Akteure
- Zurückhaltung mit Ersatzneubau, Innenentwicklung heisst auch und insbesondere sanieren.
- Bewährt auch für die soziale Nachhaltigkeit, eine sorgfältige Transformation der Gemeinde respektive Quartieridentität haben sich die Formel «bis zu 2/3 Neubau und 1/3 Bestand», damit besteht eine gewisse Gewährleistung für Nachhaltigkeit. Innenentwicklung sollte ein Mix sein aus Sanieren, Aufstocken aus Ersatzneubau Umnutzungen.
- Für die Grüne Wiese bedeutet das Etappierung. Eine Etappierung gewährleistet die Entwicklung lenken zu können, agieren anstelle reagieren und Wachstum auch langfristig finanzierbar machen.

7 Informationsveranstaltung

Präsentation

HANDLUNGSEBENEN

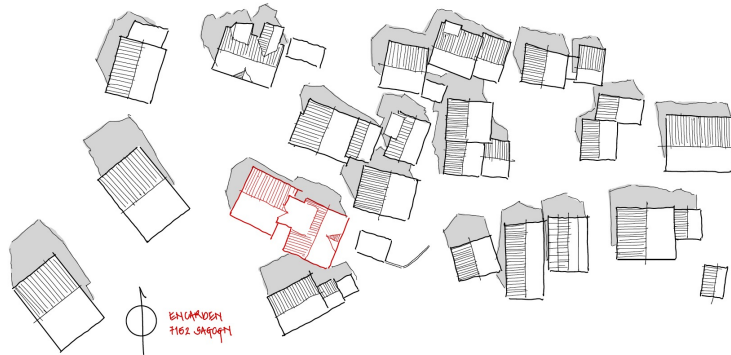
**BAUEN IM BESTAND UND
AUS DEM BESTEHENDEN
HERAUS UND /ODER
ETTAPPIERUNG**

AKTIVE BODENPOLITIK

RESIDENTIELLE ÖKONOMIEN

RELOKALISIERUNG

**QUANTITÄT UND
MEHRAUSNUTZUNG IST
ZWINGEND AN QUALITÄT UND
DIVERSITÄT GEKNÜPFT**



Handlungsebenen

Es geht nicht darum nicht zu bauen. Es geht um die Frage, wie wir nachhaltig bauen und für uns alle Lebensqualität schaffen können.

- Zurückhaltung mit Ersatzneubau, Innenentwicklung heisst auch und insbesondere sanieren respektive etappieren
- Aktive Bodenpolitik:
- Kein verscherbeln des Tafelsilbers. Abgabe im Baurecht. Kommunale Baupolitik/Genossenschaftliche Wohnraumstrategien
- Langfristige Anlagestrategien
- Diversität
- Langfristige kontextuelle Siedlungsentwicklungsstrategien auf Basis einer Auseinandersetzung mit der aktuellen und künftigen eigenen Identität. Zieldefinitionen, ausserhalb Wachstums (Relokalisierung, residentielle Ökonomie), zuerst langfristig Planen, dann Bauen

7 Informationsveranstaltung

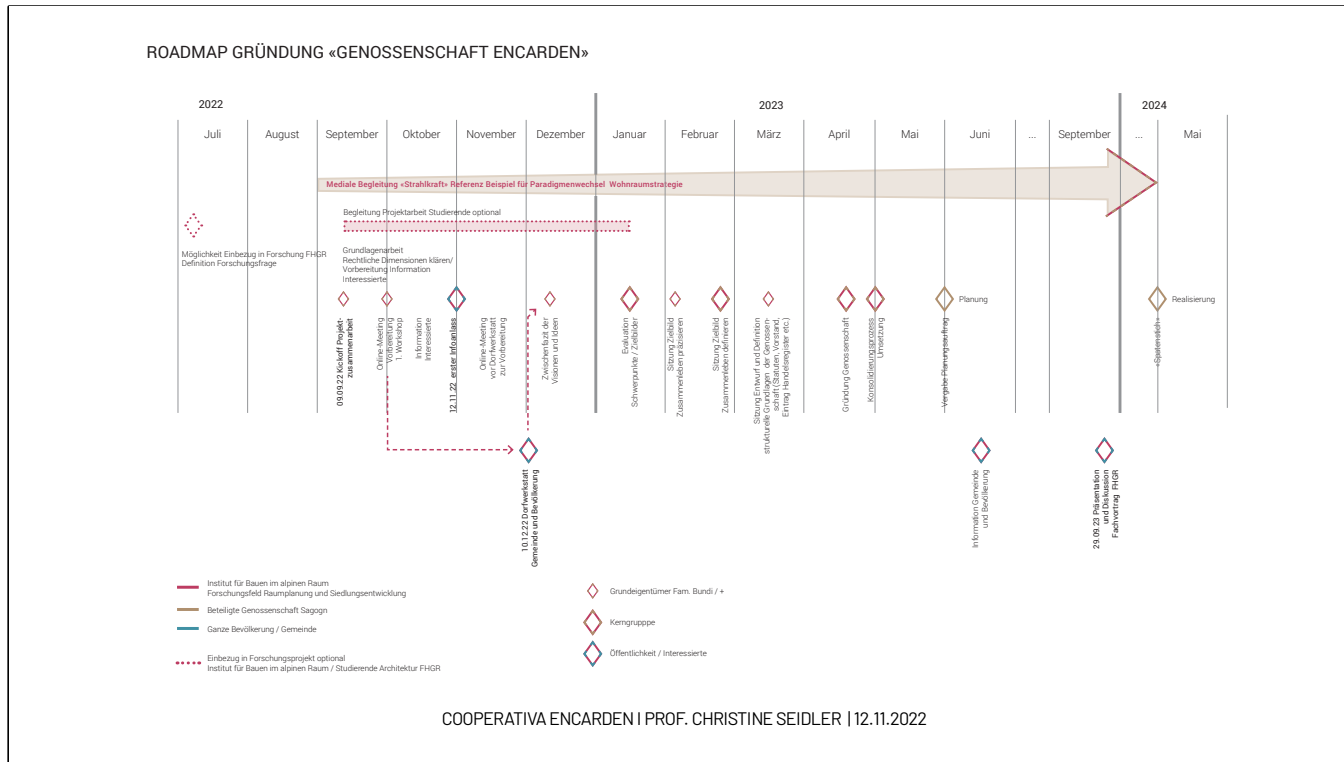
Präsentation

DIE NÄCHSTEN **SCHRITTE**

COOPERATIVA ENCARNEN | PROF. CHRISTINE SEIDLER | 12.11.2022

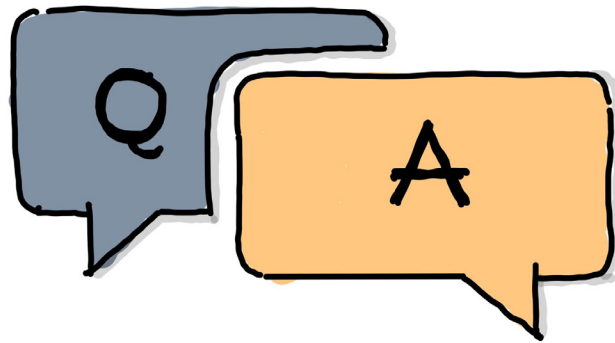
7 Informationsveranstaltung

Präsentation



7 Informationsveranstaltung

Präsentation



7 Informationsveranstaltung

Präsentation

HERZLICHEN DANK

MARTIN, ANDRI, MAURUS, CURDIN UND FLURIN BUNDI
SOPHIE FRANK | CLAUDIO GALLI | MARCO OERTLE
und meinen geschätzten STUDIS

7 Informationsveranstaltung

Einblicke



7 Informationsveranstaltung

Einblicke



7 Informationsveranstaltung

Einblicke



7 Informationsveranstaltung

Einblicke



7 Informationsveranstaltung

Einblicke



7 Informationsveranstaltung

Einblicke



7 Informationsveranstaltung

Einblicke



7 Informationsveranstaltung

Einblicke



7 Informationsveranstaltung

Einblicke



7 Informationsveranstaltung

Einblicke



7 Informationsveranstaltung

Einblicke



7 Informationsveranstaltung

Einblicke



7 Informationsveranstaltung

Einblicke



7 Informationsveranstaltung

Carte Blanche

Meine Hochachtung für
die Familie Bundi,
die ganz bewusst auf Profit
verzichtet!
Danke
Daare
für die Idee!

Kollaborativer
Wissenstransfer
Plattform → immer zugänglich,
Dropboxpaper oder so...
hauptsach easy.
Keine jahrelange Baustelle

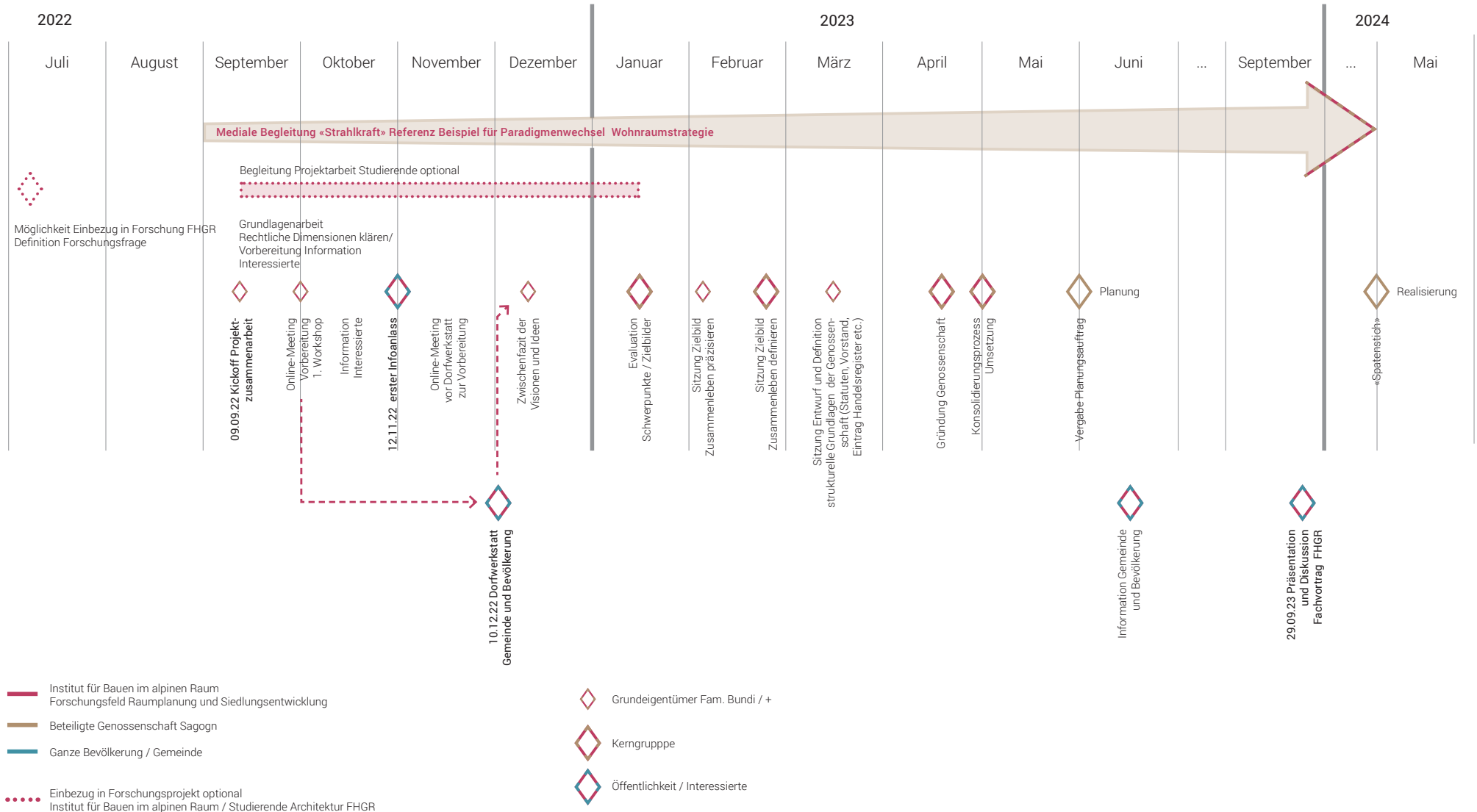
PRÄSI.
ZUGÄNGLICH
MACHEN

Entwässerung
→ Konkretisierung
Verordnungen

ANREGUNGEN
- DORF VERNETZT/VERBINDET
↳ STRUKTUR
- "MAN WIRD IM DORF GEBOREN"

8 Weiteres Vorgehen

Roadmap Gründung «Genossenschaft Encarden»



8 Weiteres Vorgehen

Ausblick «Dorfwerkstatt»



COOPERATIVA ENCARDEN

«Hier entstehen keine Zweitwohnungen.»



Einladung zur Dorfwerkstatt

Nach dem Informationsanlass in Chur laden wir Interessierte, die Gemeinde und Bevölkerung herzlich zur gemeinsamen Dorfwerkstatt ein. Zusammen wollen wir herausfinden, was den verschiedenen Menschen bei diesem Projekt wichtig ist und wie ein Mehrwert für das Dorf entstehen kann. Für ein feines warmes Getränk ist gesorgt.

Eine Genossenschaft in Sagogn:

Preiswerter Wohnraum für die Bevölkerung des Berggebiets ist in vielen Gemeinden Graubündens zunehmend knapp. Auch in der Surselva sorgt der steigende Anteil an Zweitwohnungen für immer weniger bezahlbaren Lebensraum. Der Besitz von Immobilien und Boden bedeutet für die Familie Bundi darum eine grosse Verantwortung gegenüber der Allgemeinheit. Ihre Idee ist, den beschränkten Wohnraum des Elternhauses zusammen mit interessierten Menschen in eine Wohnbaugenossenschaft zu überführen. Die Cooperativa Encarden soll attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für Sagogn schaffen. Gemeinsam mit Gemeinde und Bevölkerung wollen wir von Beginn an den neuen Lebensraum gestalten und einen Mehrwert für alle schaffen. Mit einem breit getragenen Pionierprojekt können wir einen Anstoss für die gesamte Region geben.

Samstag, 10. Dezember 2022, 14:00 Uhr, Casa Encarden
Via Vitg dadens 55, 7152 Sagogn

Die Dorfwerkstatt wird von Prof. Christine Seidler begleitet und durchgeführt. Das Institut für Bauen im alpinen Raum an der Fachhochschule Graubünden in Chur ist offizieller Forschungspartner der Cooperativa Encarden.

Wir freuen uns auf eine spannende Dorfwerkstatt mit dir/Ihnen.

Martin, Flurin, Andri, Curdin und Maurus Bundi, Christine Seidler und Sophie Frank

Anmeldung: cooperativa@encarden.ch | Weitere Informationen: www.encarden.ch

Fachhochschule Graubünden

Institut für Bauen im alpinen Raum (IBAR)

Pulvermühlestrasse 57

CH-7000 Chur

Telefon +41 81 286 24 07

E-Mail ibar@fhgr.ch

fhgr.ch/ibar