

Informationen zu Pomali

1 Allgemeine Informationen

Der **Verein „Miteinander Zukunft Bauen“** ist der Träger von „Cohousing Pomali“ und dessen rechtliche Form. Dieser Verein hat das Gemeinschaftsprojekt entwickelt und gemeinsam mit Projektpartnern umgesetzt.

Projektpartner sind die **Wohnbaugenossenschaft „Heimat Österreich“ (HÖ)**, mit der die Verträge abgeschlossen werden, und das Land NÖ bzgl. der Wohnbauförderung.

In den Jahren 2012 bis 2015 wurden auf unserem 13.000m² großem Grundstück 29 Wohneinheiten im **Passivhaus-Standard in Holzriegelbauweise** mit kleinem Eigengarten oder Balkon errichtet. Außerdem gibt es einen zentralen Gemeinschaftsbereich und einen gemeinschaftlich genutzten Gartenbereich.

Pomali stellt für alle Bewohner:innen eine Ressource und einen Auftrag dar. Zur Bewältigung der vielfältigen Aufgaben, der gemeinsamen Arbeit und der gemeinschaftlichen Unternehmungen ist der Verein Pomali **soziokratisch** in Arbeitskreisen strukturiert. Freiwilligkeit und Commitment für die **ehrenamtliche Mitarbeit** sind wichtige Eckpfeiler der Gemeinschaft.

2 Gebäude und Grundstück

Das Pomali Grundstück ist ca. 13.000 m² groß, wobei nur der mittlere Teil bebaut wurde. Die 29 Wohneinheiten haben eine Größe von 50 bis 122m² und verfügen über einen großen Wohn-Koch-Essbereich, 1 bis 5 Schlafzimmer, Bad, WC und einen Abstellraum. Sie sind nicht unterkellert, dafür gibt es vor den Wohnungen jeweils einen ca. 4 m² großen Abstellraum. Jede Wohnung verfügt über einen Eigengarten oder einen Balkon.

Die Wohnungen/Reihenhäuser sind im Passivhaus-Standard gebaut und besitzen eine Wohnraumlüftung, die für frische Luft in allen Räumen sorgt.

Die Wohneinheiten teilen sich in 4 Flügel auf: Süd-Osten, Nord-Osten, Nord-Westen und Süd-Westen. Alle Flügel (außer Süd-Osten) werden in der Mitte durch die ca. 600m² großen Gemeinschaftsräume verbunden. Dort gibt es:

- Multifunktionsraum mit Bistrobereich
- Gastküche
- Wintergarten
- Großes Foyer mit Windfang
- Kinderspielraum und Bewegungsraum („Lautraum“)
- Werkraum („Atelier“)

- FoodCoop
- Stillerraum und Saunabereich mit Dusche
- WCs, eines davon rollstuhlgangtauglich
- Waschmaschinenraum
- Technikräume

Die Gemeinschaftsgebäude sind geziegelt und nicht Passivhaus-Standard. Neben der direkten Sonneneinstrahlung (große Südfenster) heizen wir mit Warmwasser aus der Solaranlage am Dach der Gemeinschaftsräume bzw. mit einer zentralen Pelletsheizung. Die Gebäude verfügen über eine Fußbodenheizung.

Die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf allen freien Dachflächen ist in Planung.

Im Außenbereich gibt es im Süden einen Gemüsegarten, einen Löschteich und eine Feuerstelle. Im Norden gibt es einen Kinderspielplatz, Obst- und Blumenwiesen, Feuerstellen und eine Hühner- und Kaninchenhaltung. Ergänzt wird das Ganze durch einen Rad- und Müllraum, eine Gerätehütte und ein kleines Gewächshaus.

Das gesamte Projekt wurde mit dem gemeinnützigen Bauträger „Heimat Österreich“ verwirklicht. Er ist Grundbesitzer und hat den gesamten Bau abgewickelt. Die Mietverträge werden (nach Aufnahme in Pomali) mit der Heimat Österreich abgeschlossen.

3 Unsere Organisationsform

Pomali ist rechtlich als **Verein „Miteinander Zukunft Bauen“** organisiert. Der Vorstand ist der **Leitungskreis**.

Unsere Vision

Wir leben in einer Welt in der wir wertschätzend, verantwortungsvoll und achtsam mit uns selber, miteinander und mit der Erde sind

Unsere Mission

Wir pflegen Pomali als Ort gemeinschaftlichen Lebens, generationenübergreifend und zukunftsfähig.

Dabei respektieren wir unsere Unterschiedlichkeit und Vielfalt. Ein besonderes Augenmerk haben wir auf unsere Beziehungen, auf einen nachhaltigen Lebensstil sowie auf den Ort, an dem wir leben und auf dessen Umgebung. Wir unterstützen uns gegenseitig dabei, unsere Potentiale zu entfalten und heißen Projekte, Ideen und neue Ansätze im Sinne unserer Vision willkommen.

Die Zusammenarbeit und der Beitrag aller Vereinsmitglieder dienen dem Erreichen der oben genannten Mission und des Vereinszweckes. Die Entscheidungsfindung und Machtverteilung ist dabei durch die **Soziokratische Kreisorganisationsmethode** geregelt.

Zu den verschiedenen Themen, die es in Pomali gemeinsam zu behandeln gilt, haben sich Arbeitskreise (AKs) gebildet, in denen alle Mitglieder gleichberechtigt und auf Augenhöhe entscheiden. Folgende Kreise arbeiten momentan in Pomali:

- Leitungskreis (LK)
- AK Außenraum: checkt alles im Außenraum: Löschteich, Kompost, Bewässerungssysteme, Gerätehütte, Rasen, Bäume, Garten...
- AK Gemeinschaft Leben: schafft Räume zur Gemeinschaftsbildung (gemeinsames Essen, Kreiskultur, Feste und Rituale) und zur Konfliktbearbeitung. Er kümmert sich auch um Themen, welche die Kinder und Jugendlichen betreffen
- AK Haus: checken alles rund ums Haus: technische Wartung, Putzplan, Organisation der Schneeräumung, Einrichtung der Gemeinschaftsräume
- AK Ökologie: Carsharing, FoodCoop, Innovation, Photovoltaik-Anlage, Brunnen...
- AK SOFI (Organisation und Finanzen): Buchhaltung, Kalkulation, Mitgliedsbeiträge, Solidaritätsfond, Rechnungsprüfung, Pressearbeit, Organisationsfragen

Die Arbeitskreise werden vom **Leitungskreis (=Vorstand)** angeleitet. Die Jahresziele, das Budget und andere wichtige Dinge werden dort beschlossen. Die Kreise treffen sich ca. einmal pro Monat für ca. 2 Std.

Die Kreise dienen der Entscheidungsfindung. Die Vorbereitung und Ausführung erfolgt in eigenen Hilfskreisen bzw. Teams.

Jeder Kreis hat einen klaren Handlungsauftrag (Domain). Dadurch sind seine Kompetenzen und sein Entscheidungsspielraum festgelegt.

Alle Mitglieder von Pomali sind angehalten, sich mindestens in einem Kreis aktiv einzubringen. Um gut zusammenarbeiten zu können, ist es wichtig, dass alle Mitglieder grundsätzlich über die Funktionsweise der Soziokratie Bescheid wissen. Aus diesem Grund ist ein 2-tägiges Soziokratie-Einführungsseminar Voraussetzung für eine Aufnahme in Pomali.

4 Mitgliedschaft und Mietvertrag

Als Pomali genießt man ein famoses Leben. Es gibt echt viele Annehmlichkeiten und Dinge, die man nützen kann: Gemeinschaftsräume und -flächen, einen Teich, die Foodcoop, das Carsharing, Gemeinschaft... Damit das alles möglich ist, braucht es uns alle – und dass wir zusammenhelfen und jeder an einem kleinen Rädchen dreht.

Sehr wesentlich ist es, dass alle, die hier wohnen, bereit sind, sich auf die Gemeinschaft und die Herausforderungen, die es mit sich bringt, gemeinsam zu entscheiden und an einem guten

Miteinander zu arbeiten, einzulassen. Das heißt zum Beispiel, sich Konflikten zu stellen, an Entscheidungen aktiv mitzuwirken, gemeinsame Zeiten zu verbringen, in Beziehung zu gehen, aktiv an der Mission von Pomali mitzuwirken.

Will man in Pomali einziehen, muss man einerseits vom Verein „Miteinander Zukunft bauen“ aufgenommen werden (siehe Aufnahmeprozess weiter unten), andererseits wird ein Mietvertrag mit der Heimat Österreich abgeschlossen.

Hier die finanziellen Infos zur Mitgliedschaft im Verein und zum Mietvertrag mit der HÖ:

Mitgliedschaft

Pomali-Mitglieder sind Menschen, die einen Hauptwohnsitz in Pomali, einen Aufnahmeprozess durchlaufen, ein Ja der Gemeinschaft bekommen, eine Soziokratie-Schulung absolviert und mit der Bezahlung des Einstiegsbeitrags und des Mitgliedsbeitrags ihre Mitgliedschaft gestartet haben.

Einstiegsbeitrag

Wir haben im Laufe der Jahre gemeinsam unsere Gemeinschaftsräume eingerichtet und adaptiert. Dafür verlangen wir von allen neuen Mitgliedern beim Einzug in Pomali einen einmaligen Beitrag von € 2.800. Dieser wird im Falle eines frühzeitigen Ausstiegs teilweise rückerstattet.: Im 1. Jahr nach Einzug bekommst Du € 1.800 zurück, im 2. Jahr € 1.000 und im 3. Jahr € 400. Nach Ablauf des 3. Jahres wird der Einstiegsbeitrag nicht mehr rückerstattet.

Mitgliedsbeitrag

Dies ist ein jährlicher Betrag, der von allen Pomalis bezahlt wird. Mit diesem Geld werden die laufenden Fixkosten und Kosten für Neuanschaffungen und Gemeinschaftsprojekte abgedeckt.

Die Höhe des Betrags wird jährlich vom Leitungskreis (LK) festgelegt. Er betrug in den letzten Jahren durchschnittlich € 500 pro Jahr.

Mietvertrag mit der Heimat Österreich (HÖ)

Deinen Mietvertrag schließt Du mit der HÖ ab. Der Mietvertrag ist ein Standardvertrag, daher sind vertragliche Änderungen nicht möglich.

Finanzierungsbeitrag

Wie in gemeinnützigen Wohnbauprojekten üblich, musst Du der HÖ, um einen Mietvertrag abschließen zu können, einen Eigenmittelanteil für Deine Wohnung bezahlen. Die Höhe dieses Betrags errechnet sich aus der Größe der Wohnung: Pro m² Wohnfläche sind dies ca. € 320. Der Finanzierungsbeitrag wird beim Auszug refundiert; es wird jedoch für „Abnutzung durch Verwohung“ 1% pro Jahr abgezogen.

Da für den Bau der Gebäude die große Wohnbauförderung des Landes Niederösterreich in Anspruch genommen wurde, ist es erforderlich, Dein/e Wohnung/Reihenhaus in Pomali binnen 6 Monaten als Deinen **Hauptwohnsitz** zu melden.

5 Liegenschaftsbetreuung

Um die Miete und die Betriebskosten so gering wie möglich zu halten, haben wir mit der HÖ ein Vertrag für eine sogenannte „Low-Cost“-Verwaltung abgeschlossen. Das bedeutet, dass der Verein „Miteinander Zukunft bauen“ die Liegenschaftsbetreuung teilweise in Eigenverantwortung wahrnimmt.

Wir garantieren der Heimat Österreich, dass wir den Außenraum pflegen, uns um kleinere Wartungsdinge (Lampen, Pellets...) kümmern – und vor allem: das Putzen und den Winterdienst übernehmen. Im Gegenzug bezahlen wir pro m² etwa € 0,9 weniger Miete pro Monat, d.h. bei einer 100m²-Wohnung sind das € 90 pro Monat an Ersparnis.

Damit diese Tätigkeiten verlässlich und transparent zwischen allen aufgeteilt werden, gibt es drei Punkte zu denen alle verpflichtet sind:

1. Putzen über das Jeton-System

Du beteiligst Dich mit drei Stunden pro Monat am Putzen der Liegenschaft und dokumentierst Deine Tätigkeit über ein Jeton-System. Solltest Du nicht alle drei Stunden putzen können/wollen, kannst Du Dich ersatzweise teilweise oder gänzlich davon freikaufen. Pro Viertelstunde, die Du nicht putzt, bezahlst Du € 3,50. Mit diesem Geld wird eine Reinigungskraft finanziert, die zentrale und neuralgische Zonen putzt (Eingangsbereich, WCs...).

2. Teilnahme am Winterdienst

Du verpflichtest Dich als Mitglied von Pomali dazu, während der Wintermonate an zwei Tagen pro Monat mit einer weiteren Person gemeinsam den Winterdienst zu übernehmen (Schneeräumen, Streuen, Dokumentation). Du trägst als Mitglied im Verein – insbesondere beim Winterdienst an den Tagen, wo Du eingeteilt bist – die Haftung mit. Deshalb ist es wichtig, diese Tätigkeit, zur Sicherheit aller, verantwortungsvoll zu verrichten.

3. Teilnahme an PIA (=Pomali in Aktion)

Die Teilnahme an drei PIAs pro Jahr ist für jedes Vollmitglied verpflichtend. In diesen 4 Stunden des gemeinsamen Werkens schaffen wir uns ein schöneres Zuhause und machen ganz nebenbei Gemeinschaftsbildung.

6 Kündigung und Austritt aus dem Verein

Gemäß dem Mietvertrag bist Du grundsätzlich verpflichtet, beim Auszug aus der Wohnung, den Urzustand wiederherzustellen. Du kannst Dich aber auch mit dem Nachmieter darauf einigen, dass er Deine zusätzliche Ausstattung übernimmt.

Miete

Eine Kündigung des Mietvertrags ist nach einem Jahr jederzeit möglich. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate.

Finanzierungsbeitrag

Der Finanzierungsbeitrag wird abzüglich 1% Verwöhnung pro Jahr von der HÖ retourniert.

Beendigung der Vollmitgliedschaft

Mit dem Auszug aus Pomali endet automatisch Deine Vollmitgliedschaft. Bei einer Kündigung innerhalb von 3 Jahren nach Deinem Einzug bekommst Du Teile Deines Einstiegsbeitrag anteilmäßig retour.

Der jährliche Mitgliedsbeitrag – auch für das laufende Jahr – ist nicht refundierbar.