



ZEITheimisch

Ihre Unterstützung für eine
erste Baubewilligung



Thomas Degen C, CH-487.605.377
Im Zogg 12, 7304 Maienfeld
thomas.degen@zeitheimisch.ch; +41 79 371 94 50



1. Die Philosophie von ZEITheimisch

ZEITheimisch ist eine Hospitality-Lösung als Alternative zum Grossraumbüro in der Stadt und zum Homeoffice, welche die Agilität der Quadrins mit einer stilvollen Hotellerie zu einem effizienten Arbeitsformat mitten in den Bündner Bergen verbindet. Der Arbeitgeber ermöglicht seinen Mitarbeitenden (ZEITheimische) den Aufenthalt für eine bestimmte Zeit an einem Naturort in einem 40 m² - Quadrin (pro Person ein Quadrin). Das gehobene Ambiente der Quadrins wird zum effizienten Arbeitsformat und inspirierenden Rückzugsort. Quadrins sind von Natur aus flexibel und damit die logische Infrastruktur für ZEITheimisch. Eine digitale Plattform sorgt für die Vermarktung, die Abwicklung der Buchungen und eine Unterstützung in der Betreuung der Gäste.

ZEITheimisch stellt eine Symbiose zwischen der Bündner Landschaft, der Kreativität der lokalen Wirtschaft und der Digitalisierung als Antwort auf die Anforderungen der modernen Arbeitswelt dar. Es leistet ressourceneffizient und unabhängig vom Klima einen Beitrag zur regionalen Wertschöpfung. ZEITheimisch spricht innovative Arbeitgeber an: das neue Arbeitsformat ZEITheimisch ist mehr als ein Benefit für die Mitarbeitenden, sondern Teil einer zukunftsorientierten Personalpolitik. ZEITheimisch macht innovative Arbeitgeber zu Partnern der Region.



2. Der Quadrin - Grundriss

Ein Quadrin beinhaltet drei Bereiche: Schlaf- und Nasszellenbereich befinden sich aussen, dazwischen liegt der Wohn- resp. Arbeitsraum. Durch das ausgeklügelte Architekturkonzept entsteht auf rund 40m² reichlich Platz für Arbeit, Wohnen, Essen und Schlafen.



Innenmasse (in m)
Länge 10.66
Breite 3.72
Höhe 2.40



3. Der Mehrwert von ZEITheimisch für die Bündner Bergwelt

Die Quadrins von ZEITheimisch werden in Savognin aus Bündner Holz gefertigt. Das bürgt für einen geringen ökologischen Fussabdruck und einen gehobenen Standard; ZEITheimische verfügt über eine Wohn- und Arbeitsumgebung, die seinen hohen Ansprüchen gerecht wird.

Die ZEITheimischen sind Gäste aber keine Feriengäste, dennoch generieren sie Logiernächte. Neben hochwertigen Hotellerie-Leistungen mit lokalem Charakter bietet die Region den ZEITheimischen eine spannende Freizeitgestaltung mit abwechslungsreichen Sportaktivitäten und einem einmaligen Kulturangebot. ZEITheimisch steht auch für workation, d.h. eine Kombination von Ferien und Arbeiten. Das eröffnet Möglichkeiten, mit der Hotellerie sowie dem lokalen Gewerbe zusammenzuarbeiten.

Strukturelle Herausforderungen des Tourismus wie die Saisonalität oder die Raumplanung, der Klimawandel oder der Fachkräftemangel werden auf innovative Art und Weise angegangen: ZEITheimisch geht mit den Kostenfaktoren Infrastruktur und Arbeit effizient um, ohne auf das Potenzial einer Destination zu verzichten. Der modulare Einsatz der Quadrins und die Digitalisierung ermöglichen ZEITheimisch Skalenerträge in der Region zu generieren.

Die Bauweise und die Dimensionen der Quadrins ermöglichen ihren optimalen Einsatz auch unter raumplanerischen Aspekten.

ZEITheimisch setzt sich zum Ziel, sich an Standorten von über 1'000 m. ü. M. zu etablieren. Damit wird ZEITheimisch auch während klimabedingten Hitzeperioden zum idealen Rückzugsort aus Städten und Agglomerationen.



4. Das gehobene Ambiente der Quadrins

Freiheit ist die Philosophie der Quadrins. Die Auswahl hochwertiger Materialien - in erster Linie Holz aus den heimischen Wäldern - garantiert eine gemäss SIA 50-jährige Lebensdauer.

Für die Quadrins ist eine kleine Platte als Fundament erforderlich. Die Quadrins werden an Strom, Wasser und Abwasser angeschlossen. Dennoch besteht jederzeit die Möglichkeit, die Quadrins per Lastwagen an einen anderen Ort zu transportieren und die Plattformen mit geringem Aufwand zurückzubauen.



Wohn- und Arbeitsbereich mit Blick in die Natur



Hochwertige Materialien garantieren einen gesunden Schlaf



Stilvolle, mit wassersparenden Armaturen ausgerüstete Nasszelle



5. Die Bündner Berge als Arbeitsplatz auf Zeit

ZEITheimisch ermöglicht einen sanften, qualitativ hochstehenden Tourismus. Es gestaltet an Naturorten Arbeit und Hospitality-Angebote neu. Urbane Menschen finden mit ZEITheimisch ein Arbeitsformat, das mitten in der Natur liegt. Jeder Schritt vor die Quadrins ist ein Schritt in die Natur. Tages- und Jahreszeiten werden spür- und erlebbar. Das schafft eine Arbeitsplatz-Qualität, die in der heutigen modernen Zeit von unschätzbarem Wert ist. In diesem Ambiente spielt die einheimische Bevölkerung eine wichtige Rolle – sie ist die Seele der Region.



6. Environment Social Governance – unsere DNA

Der Gedanke der nachhaltigen Entwicklung gehört zur DNA von ZEITheimisch. Environment Social Governance (ESG) ist die konkrete Implementierung dieses Gedankens in der Wirtschaftswelt. Es hat seinen Ursprung im Bereich der nachhaltigen Finanzierung und Unternehmensführung; die ersten konkreten Konzepte wurden im Jahr 2000 von den Vereinten Nationen definiert. Ein signifikanter Schub für ESG erfolgte in den Jahren 2016 - 2017 mit der Festlegung der Sustainable Development Goals.



Bildlegende: ZEITheimisch unterstützt die 17 Ziele der Vereinten Nationen für nachhaltige Entwicklung

Mit seinem haushälterischen Umgang mit den Ressourcen Boden und Energie sowie das Bereitstellen eines modernen Arbeitsformates gehört die Nachhaltigkeit zur Strategie von ZEITheimisch und zählt deshalb zu den wesentlichen Erfolgsfaktoren, denn Arbeitgeber erkennen immer stärker, dass ESG einen massgeblichen Einfluss auf ihre langfristige finanzielle Performance und ihren gesellschaftlichen Beitrag haben. Es kommt hinzu, dass ab dem 1. Januar 2024 die „Verordnung über die Berichterstattung über Klimabelange“ in der Schweiz in Kraft tritt. Diese Verordnung zielt darauf ab, die Transparenz bei grossen Schweizer Unternehmen zu erhöhen und die Berichterstattung über nichtfinanzielle Belange vergleichbarer zu gestalten.

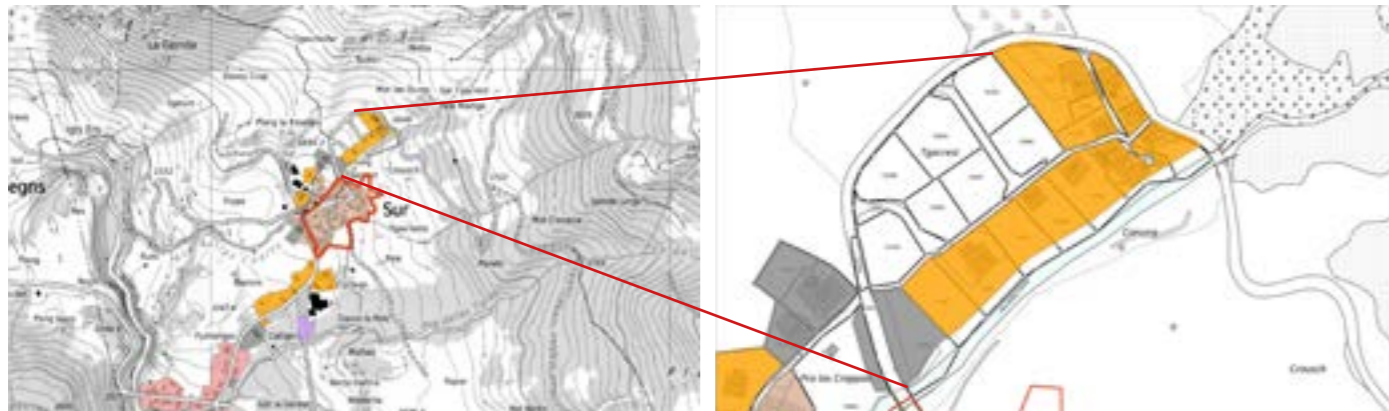
ZEITheimisch wird sich von Beginn weg an den ESG-Standards orientieren. Dabei wird ZEITheimisch einerseits von der Firma Flumroc AG unterstützt, die ZEITheimisch ein Materialsponsoring offeriert, um so mit möglichst viel Dämmung so wenig wie möglich Energie für das Heizen resp. Kühlen aufzuwenden. Andererseits prüft ZEITheimisch eine Zusammenarbeit mit der Firma GRegio Energie AG, um eine Hofbiogasanlage zu implementieren, für die die Gülle der Landwirte zur Gewinnung von Wärme und Energie verwendet wird.

7. Die ersten zwei ZEITheimisch-Standorte - 30' bis St. Moritz

In einer ersten Phase hat ZEITheimisch zwei mögliche Standorte für die Quadrins evaluiert - die Gemeinden Surses und Bregaglia.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Surses hat im Oktober 2023 beschlossen, die Teilrevision der für ZEITheimisch relevanten Parzellen an die Hand zu nehmen. Die aktuell sistierten Parzellen würden in eine Tourismuszone umgewandelt und damit baubewilligungsfähig werden. Der Gemeindevorstand glaubt an ZEITheimisch, er hat sich darum bereit erklärt, einen Teil der Kosten der Revision selber zu tragen.

Für sieben von acht (weissen) Parzellen liegen schriftliche Zustimmungen der Landbesitzerinnen vor, ihr Land im Sinne eines Baurechts ZEITheimisch zur Verfügung zu stellen, was für die Realisierung des Projektes ausreichend ist.



Kartenausschnitt Sur, Gemeinde Surses

Die für ZEITheimisch in Frage kommenden Parzellen

Ein weiterer möglicher Standort für ZEITheimisch bietet die Gemeinde Bregaglia. In Vicosoprano gibt es eine grosse Anzahl nicht mehr genutzter Ställe, die man für ZEITheimisch sanft renovieren und neues Leben einhauchen möchte.



Wenn im Surses eine relativ bescheidene Anreisezeit aus dem Grossraum Zürich gilt, so hat man im Bergell die Chance, die ganze Lombardei anzusprechen. Schon heute gilt während der Sommerzeit: je höher die Temperaturen in der Lombardei, desto höher der Buchungsstand der Hotellerie in der Region.



8. ZEITheimisch braucht deine Unterstützung

Das Projekt ZEITheimisch ist schon weit fortgeschritten. Bis zum heutigen Zeitpunkt investierte das Team ZEITheimisch rund CHF 150'000.

Unzählige Gespräche, virtuelle Meetings, und immer wieder die Überarbeitung der Unterlagen haben schliesslich zum aktuellen Stand geführt:

- Wir bereiten ein Gutachten bei der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredite vor
- Wir werden unser Projekt am 1. Juli bei der Stiftung [innozet](#) vorstellen
- Hotelplan und Interhome möchten ZEITheimisch als Angebot aufnehmen
- Die Landbesitzer in Sur haben sich schriftlich für einen langfristigen Baurechtsvertrag ausgesprochen
- Am 13. Juni präsentieren sechs Student*inne der EHL ihre Bachelor Thesis zum Thema ZEITheimisch
- Die Gemeinde Surses setzt die Teilrevision der Parzellen für das Projekt ZEITheimisch in Gang
- Wir werden von einem Finanzexperten begleitet, der unsere Begeisterung für das Projekt teilt
- Flumroc stellt uns das Dämmmaterial zu Selbstkosten zur Verfügung.

Diese und weitere Aufwendungen sind mit Kosten verbunden, die wir nicht mehr selber tragen können. Da wir für Investoren noch etwas zu ‚jung‘ sind, schreiben wir unser Netzwerk an, und bitten, unsere Begeisterung für ZEITheimisch finanziell zu unterstützen.

➔ Unser Ziel ist eine erste Baubewilligung

Weitere Unterlagen über
ZEITheimisch



9. Aus jedem Franken, der noch fehlt, werden vier

KOSTEN	
Gutachten Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredite	9'000
Raumplanung Standort Sur	15'000
Teilrevision Standort Sur	40'000
Planungsarbeiten Bregaglia - Schätzung	45'000
Projektleitung Thomas Degen / Gisepe Falbo 850 h à CHF 100.-	85'000
Infoveranstaltungen	2'000
Rechtsberatung / Unvorhergesehenes	4'000
TOTAL	200'000

FINANZIERUNG	
NRP Gelder über die Regionen Maloja und Albula per Gesuch	100'000
Beitrag Gemeinde Surses zugesagt	20'000
Beitrag Gemeinde Bregaglia zugesagt	20'000
Beitrag durch Philantropie über das Netzwerk noch offen	50'000
Eigenleistung	10'000
TOTAL	200'000

ZEITheimisch wird unterstützt von:

Regionalentwicklung Maloja, Claudia Jann

Gemeinde Bregaglia, Fernando Giovanoli, Gemeindepräsident und Jon Bischoff Gemeinderat

Regionalentwicklung Albula, Mirko Pianta

Gemeinde Surses, Daniel Wasesche, Gemeindepräsident und Stefan Steiner, Standortentwicklung Surses

Thomas Degen C
Im Zogg 12
7304 Maienfeld

UBS Chur AG
7000 Chur
IBAN CH36 0020 8208 DR10 4468 2



Promotor*innen ZEITheimisch



Birgit Pestalozzi, Projektdeveloperin und Gründerin

- Expertin für Marketing & Kommunikation
- Zert. Coach für Mentale Fitness
- Gründerin und Geschäftsführerin „Wir sind Klima“
- Gründerin und Geschäftsführerin „Swiss Initiative“
- MA Publizistik & BWL



Thomas Degen, Projektdeveloper

- Mitarbeiter ZEITheimisch
- Founder und Partner [Grison Consulting Switzerland GmbH](#)
- Founder und Partner Grison Consulting Italia SRL
- *Berufliche Erfahrungen*
- Projektentwicklungen in Tourismus und Digitalisierung
- Projektleiter [MYBLUEPLANET](#)
- Geschäftsführer [Tamina Therme AG](#)



Giuseppe Falbo, lic. rer. soc, Executive MPA Universität Bern

- Mitarbeiter ZEITheimisch
- *Berufliche Erfahrungen*
- Generalsekretär [Pro Grigioni Italiano](#), Chur
- Sekretär Verein InfoGrigione
- Mitarbeiter [CIPRA International](#)
- Vertreter der Schweiz im beratenden Ausschuss des Rahmenübereinkommens zum Schutz nationaler Minderheiten des Europarates
- Mitarbeiter WWF Bildungszentrum, Bern