



die
klimagerechte - ganzheitlich
innovative - Wohnzukunft!



Inhalt:

1. Vorwort

Grundlagen

Nutzungsbereiche

Förder- und Finanzierungsarten

2. Städtebauliche Situation und Zielsetzungen

3. Raumprogramm, Nutzungsangebote

Charakteristik der Wohnungen

4. Ganzheitliches, nachhaltiges Bauen

5. Ökologische Zielsetzungen

Maßnahmen am Gebäude

Maßnahmen im Freibereich

6. Nutzungskonzept

Grundlagenermittlung

Miteinander Wohnen und Leben

Kontaktpunkte

Umfeld

Wirtschaftliche Aspekte

7. Fazit

1.) Vorwort

Grundlagen

I.D.G. Genossenschaften zeichnen sich durch die Errichtung von Gebäuden für Mehr-Generationen-Wohnanlagen in Form von TOP-Down-Genossenschaften nach besonderen städtebaulichen, volkswirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Zielen aus, die als barrierefreie, CO² neutrale Passivhäuser die mindestens den KfW40Plus-Standard erfüllen.

Die Genossenschaftsgründer sind in Planung, Errichtung, Finanzierung, Verwaltung und Vertrieb von Wohnimmobilien erfahrene Marktteilnehmer in ihrem Arbeitsbereich. Sie stellen, in Abstimmung mit Genossenschaftsverband und Kreditgebern zur Finanzierung des Projektes, für den Zeitraum von 10 Jahren den Aufsichtsrat der Genossenschaft. Der Aufsichtsrat benennt jeweils einen berufserfahrenen technischen und einen kaufmännischen Vorstand zur Projektrealisierung. Die Beteiligung und Einbindung der I.D.G. - Genossenschaftsdach eG sichert dabei eine effiziente und professionelle Projektsteuerung in den einzelnen Bauphasen sowie die ordnungsgemäße Verwaltung der Genossenschaft als solche und ihres Wohnungsbestandes.

Zur Verwirklichung der besonderen Ziele, der gewollten Quartierswirkung des Projektes und der demographischen Situation unserer Gesellschaft sind Wohnungen für folgende Nutzergruppen eingeplant:

- Alleinstehende
- Paare mit und ohne Kinder
- Alleinerziehende
- Rentner
- Menschen mit Behinderung

Bei den unterschiedlichen Nutzergruppen ist folgender Altersmix der Haushaltsvorstände vorgesehen:

- ca. 1/3tel im Altersbereich bis zu 35 Jahren
- ca. 1/3tel im Altersbereich von 36 bis 55 Jahren
- ca. 1/3tel im Altersbereich ab 56 Jahren

Nutzungsbereiche

Bauvorhaben umfassen die folgenden Nutzungsbereiche:

- Wohnen
- Wohnen + Arbeiten
- Gemeinschaftsbereich Versammlung und Kommunikation
- Gemeinschaftsbereich Gäste + Besucherunterbringung
- Möglichkeit zur Unterbringung einer Pflegekraft

Förder- und Finanzierungsarten:

I.D.G.-Genossenschaften fördern das Vermögen der Mitglieder und sichern den Bestand der Genossenschaft. Vermögensgewinne durch Tilgungen und Wertzuwachs stehen den Mitgliedern zu.

Für Genossenschaftsmitglieder, deren Einkommen die Voraussetzung zum Bezug eines Wohnberechtigungsscheins der Kategorien A + B bieten, gewährt die Genossenschaft eine gestaffelte Stundung der Genossenschaftspflichteinlagen gekoppelt mit einer subventionierten Nutzungsentschädigung (Miete) ohne Inanspruchnahme von Krediten aus dem Wohnbauförderprogramm des Landes NRW.

Die Wohneinheiten werden den Nutzern, mit Berechnung des Nutzungsbetrages auf Grundlage von Kostenmieten, überlassen.

Mitglieder, die nicht über das Eigenkapital zur Erbringung der genossenschaftlichen Pflichteinlage verfügen, vermitteln wir Darlehen die ohne jegliche Sicherheit gewährt werden. Diese Mitglieder können so nicht vorhandenes Eigenkapital vorfinanzieren lassen.

Mitglieder, die in der Lage, sind neben der Pflichteinlage zusätzliches Kapital einzubringen, haben die Möglichkeit zusätzliches Kapital einzuzahlen um den eigenen monatlichen Aufwand zu reduzieren. Dabei ist eine maximale Reduzierung auf ca. 2,00 € je qm Wohnfläche für Rep.-Rücklage/Verwaltung /Buchhaltung/Bilanz/Management der Genossenschaft möglich. Zusätzlich sind übliche, umlagefähige Nebenkosten (Kostenanteil für Heizung ca. 0,15 € je qm Wfl.) zu bezahlen.

Ansonsten reduziert sich für alle Mitglieder nach Entschuldung einer I.D.G.-Genossenschaft der monatliche Aufwand auf die Kosten zum Betrieb und Unterhaltung von Gebäude und Genossenschaft sowie auf die üblichen, umlagefähigen Nebenkosten. Nach aktuellen Wertansätzen sind das in Summe ca. 3,50 € je qm Wohnfläche.

2. Städtebauliche Situation und Zielsetzungen

Als Standort kommen Lagen in einem Umfeld mit guter Infrastruktur infrage. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sollten im Umfeld erreichbar sein.

PKW-Stellplätze, inkl. Ladestationen für E-Fahrzeuge (PKW's, Lastenräder, E-Bikes), werden in einer eigenen Tiefgarage der Wohnanlage angeordnet.

In der Tiefgaragenebene befinden sich private Kellerräume, gemeinschaftliche Fahrradkeller und, soweit möglich, ein Werkstattraum zur Nutzung durch die Bewohner.

Gartenanlagen werden gegliedert in Privatgärten zur individuellen Nutzung durch die Bewohner der Erdgeschoseinheiten und Gemeinschafts-Gartenbereiche. Gartenplanung und Gestaltung erfolgen durch die Bewohner unter Anleitung eines Büros zur Garten- und Landschaftsplanung. Dabei werden besondere „ökologischen Zielsetzungen“ und Kommunikations-Erfordernisse berücksichtigt.

3. Raumprogramm, Nutzungsangebote

Angeboten werden nach DIN 18025 Teil 2 (1840-2) barrierefreie Wohnungen als 2- bis 5-Raum-Wohnungen mit Balkon/Terrasse bzw. Privat-Gartenanteilen und Wohnungsgrößen für 1- bis 5-Personen-Haushalte.

Zusätzlich stehen zur Nutzung zur Verfügung:

- a. Büroräume in räumlicher Nähe zur eigenen Wohnung, damit bei Bedarf „Wohnen und Arbeiten sowie Homoffice“ kombiniert werden können.
- b. Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss als Kommunikationszentrum inkl. Betreuungsbereich für Kleinkinder.
- c. Gäste-Appartement, um Bewohner-Gästen die Möglichkeit einzuräumen, im Objekt kurzzeitig zu übernachten bzw. alternativ zur Unterbringung einer Pflegekraft sofern Pflegebedarf bei Bewohnern besteht.
- d. Elektroautos mit Ladestation in der Tiefgarage und Lastenräder zur Organisation eines Sharing-Konzeptes durch die Bewohner.
- e. Teilnahme am Mieterstrom-Modell der Baumaßnahme.

Charakteristik der Wohnungen:

- Raumgrößen und Raumaufteilungen gem. Anforderungen an die DIN 18025 Teil 2 (1840-2) für barrierefreie Wohnungen
- Jede Wohnung verfügt über Balkon oder Terrasse. Alle Wohnungen im Erdgeschoss erhalten einen an die Wohnung angrenzenden Garten zur individuellen Nutzung
- Passivhausbauweise mit Verzicht auf Wohnungsheizungen

- Außenliegende Verschattungssystem für alle Fenster mit Ost- Süd- und Westausrichtung
- Kontrollierte Be- und Entlüftungssystem für jeder Wohnung einzeln steuerbar
- KfW40Plus-Standard inkl. Mieterstrom-Modell als Mindestausstattung
- Aufzug zur Sicherstellung der Barrierefreiheit

4. Ganzheitliches, nachhaltiges Bauen

Grundrisse und Wandaufbau werden auf Grundlage erhöhter Anforderungen an nachhaltige Benutzerbedürfnisse und unter Berücksichtigung erhöhter Anforderungen an Wärmedämmung (Passivhaus) und Schallschutz erarbeitet. Allen künftigen Bewohnern wird die Möglichkeit eingeräumt, den Grundriss der künftigen Wohnung unter Beachtung von Barrierefreiheit und Planfortschritt selbst mit zu gestalten. Es entsteht eine Grundriss- und Gebäudeform, die dem Ziel der Nutzung als Mehr-Generationen-Wohnanlage entspricht.

Baumaterialien sollen in erster Linie nach den örtlich vorhandenen Möglichkeiten eingesetzt werden, um Transportkosten zu sparen.

5. Ökologische Zielsetzungen

Maßnahmen am Gebäude

Der Einsatz von Baustoffen erfolgt unter der Berücksichtigung von Nachhaltigkeit. Versiegelnde Außenflächen werden auf ein Mindestmaß reduziert. Der Energiebedarf des Gebäudes wird durch die Nutzung solarer Wärme in Kombination mit einer Holzpellet-Heizung, einer Wärmepumpe oder alternativ einer Nahwärmeversorgung, zur Spitzenlastabdeckung und der Installation einer PV-Anlage gedeckt.

Die Fenster sind Passivhaus geeignete Fenster. Zur Vermeidung von Feuchte- und Schimmelschäden erfolgt der Einbau von Anlagen zur gesonderten kontrollierten Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung für jede einzelne Wohnung.

Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sollen erst dann, wenn die Bewohner eingezogen sind, von diesen selbst beschlossen und durchgeführt werden.

Maßnahmen im Freibereich

Das Grundstück wird in Bereiche gegliedert. Angrenzend an die Wohnungen wird ein individueller Bereich zur privaten Nutzung durch die EG-Bewohner ausgewiesen. Gemeinschaftsräumen ist ein Freibereich zur

gemeinschaftlichen Nutzung zugeordnet.

Begrünte Bereiche im Freibereich sind ebenso vorgesehen wie Plätze zum „Verweilen“ oder zur Durchführung gemeinsamer Aktivitäten von Jung und Alt.

6. Nutzungskonzept

Grundlagenermittlung

Das Nutzungskonzept wird auf Grundlage der Anforderungen einer Mehr-Generationen-Wohnanlage erstellt. Die Herausforderungen einer alternden Gesellschaft, das „Gegensteuern“ zur Verhinderung von Altersarmut und Vereinsamung sind Bestandteil des ganzheitlichen Konzeptansatzes. Menschen unterschiedlicher Altersgruppen und Lebensformen soll die Basis geschaffen werden, individuelle Lebensentwürfe und Bedürfnisse mit gegenseitiger Hilfe und Unterstützung im Alltag zu kombinieren.

„**Miteinander Wohnen und Leben**“, die Grundlage für ein positives, lebendiges Miteinander durch gezielte Aktivitäten und Rahmenbedingungen

- Mitgestaltung des Zusammenlebens
- Gegenseitige Unterstützung im Alltag
- Bereitschaft zur Mithilfe bei Krankheit und Abwesenheit
- Aktive Gestaltung des Zusammenlebens in der Wohnanlage
- Aktives Wirken im Wohnumfeld/Quartier
- Ökologisch verantwortliche Lebensweise
- Bereitschaft zur gemeinsamen Bewältigung von Konflikten durch im Satzungskonzept eingebundene Streitschlichtung und externe Mediation.

gehören zum Leitgedanken jeder Wohnanlage.

Kontaktpunkte

Es ist besonders wichtig, in der Wohnanlage Kontaktpunkte und Kontaktpunkte für die Bewohner und in das Wohnumfeld zu schaffen. Ziel ist es nicht nur, eine sozial stabile Bewohnerstruktur zu schaffen und dauerhaft aufrecht zu erhalten, sondern auch als integrierender, stabilisierender Faktor in das Wohnumfeld/das Wohnquartier zu wirken.

Gemeinschaftsräume, Gäste-Appartement, Car- & Lastenradsharing sowie Gemeinschaftsgarten dienen als Kontakt- und Kommunikationspunkte zur Umsetzung.

- Gemeinschaftsräume sind Anlaufpunkt und Ausgangsstelle für eine Vielzahl von angedachten Aktivitäten, mit Wirkung innerhalb der Bewohnerschaft als auch nach außerhalb ins Wohnumfeld. Die Räume sind so organisiert, dass sowohl Kleingruppen als auch größere Gruppen adäquat untergebracht werden können. Angebote für Kinder und Erwachsene sind beabsichtigt. Lesungen, Puppenspiele, Märchen für Erwachsene, Tauschring-Veranstaltungen, offener Bücherschrank, Kino, Cafe, Musikabende/Kleinkunst, Kursangebote durch Bewohner und externe Kursleiter, Kinderbetreuung, Spielzimmer, Aktivitäten unterschiedlichster Art sind vorgesehen, um einen regen Austausch sowohl innerhalb der Bewohnerschaft als auch ins Wohnumfeld zu realisieren. Durch die Sicherstellung von Kontinuität und Vielfältigkeit soll erreicht werden, dass ein Kontaktpunkt als eine Art kulturelles und gesellschaftliches Zentrum für die Wohnanlage und das Wohnumfeld entsteht.
- Gäste-Appartements dienen dazu, um in unserer mobilen Gesellschaft, in der Angehörige häufig in verschiedenen Regionen Deutschlands ansässig sind, die Möglichkeit zu bieten, Familienbesuche nicht nur als Kurzzeitbesuche zu organisieren, sondern bei Bedarf auch einmal einige Tage im Objekt zu verbringen (Großeltern besuchen Enkelkinder, Kinder die Eltern, Enkelkinder die Großeltern usw. usw.). Familiäre Kontakte, der räumlich durch große Entfernungen getrennten Familien, werden so gestärkt und unterstützt. Gleichzeitig entsteht für diese Familienangehörigen die Möglichkeit zur Teilnahme an Objekt-Aktivitäten ein Bezug zum Gesamtobjekt. Nachwachsende, eventuell künftige Bewohner-Generationen finden so frühzeitig einen Zugang zu Projekt und Bewohner. Zusätzlich kann ein Appartement zur Unterbringung einer sein sollte.
Die Größe und Aufteilung des Appartements bietet die Möglichkeit zur Unterbringung von bis zu 4 Personen.
- Der Gemeinschaftsgarten bietet den Rahmen für vielfältige Nutzungen und Aktivitäten für Kinder und Erwachsene. Neben Freizeitbereichen ist die Errichtung von gemeinschaftlichen Obst- und Gemüsebereichen zur Versorgung der Bewohner vorgesehen.

Eine innovative Lösung zur Deckung der laufenden Kosten aus Finanzierung und Betrieb von Gemeinschaftsräumen, Gäste-Appartements und der Elektrofahrzeuge rundet das „Kontaktpunkt-Konzept“ ab.

Ergänzend zur Genossenschaft werden Bewohnergruppen initiiert, deren Aufgabe die Umsetzung des Kontaktpunkte-Konzeptes und die damit verbundene „aktive Bewirtschaftung“ der Gemeinschaftsflächen ist. Die

Gruppen sind offen sowohl für Bewohner-Mitglieder als auch für Außenstehende und Förderer. Bewohner nutzen Gemeinschaftsräume kostenfrei, sie erhalten Vergünstigungen bei kostenpflichtigen Veranstaltungen und bei Nutzung der Gäste-Appartements und

Sharingangebote durch Familienangehörige. Ziel dieser Vergünstigungen ist es, einen möglichst hohen Nutzungsgrad zu erreichen, um durch „Festeinnahmen“ hohe Anteile der Bewirtschaftungskosten für die Gemeinschaftsbereiche zu decken.

Im zu erstellenden Wirtschaftskonzept sind die mit der Finanzierung und dem Betrieb der Gemeinschaftsräume verbundenen Kosten durch Einnahmen aus Aktivitäten zu decken. Zusätzliche Kostenumlagen an die Genossenschaftsbewohner entfallen somit.

Umfeld

Durch die Lagen in einem Umfeld mit guter Infrastruktur sind die räumlichen Voraussetzungen für ein gutes, soziales Umfeld mit der Möglichkeit der Kontaktpflege gegeben. Zusätzlich ist es Aufgabe der Bewohnergruppen Anlässe für die Kontaktpflege ins Umfeld zu schaffen. Frühlings- und Sommerfest sind nur zwei Beispiele für die angedachten Aktivitäten.

Angebote sollen Bewohner und Außenstehende anregen, Kontakte aufzubauen und zu pflegen.

Ständiger Informationsaustausch, gemeinsame Freizeitveranstaltungen und wechselnde Aktivitäten im zu schaffenden Gemeinschaftstraum sollen Schwellen und Berührungängste abbauen helfen. Künftige Bewohner (Erwachsene und Kinder) sollen sich in einer intakten Umgebung zuhause fühlen können.

Wirtschaftliche Aspekte

Die Entscheidung, Mitglied einer I.D.G.-Genossenschaft zu werden, beinhaltet neben den sozialen auch wirtschaftliche Aspekte.

Mit den zu erwerbenden Genossenschaftsanteilen ist ein vererbbares Nutzungsrecht an einer konkreten Nutzungseinheit gem. Satzung für alle auf Grundlage der Satzung zur Nutzung übertragenen Flächen dauerhaft gekoppelt.

Mitgliedschaft und Genossenschaftsanteile inkl. Nutzungsrecht gehen auf den Erben über. Mitglieder von I.D.G.-Genossenschaften haben die Möglichkeit, die ausgewählte Nutzungseinheit nicht nur selbst zu nutzen, sondern auch zu vermieten sowie ihre Genossenschaftsanteile mit dem daran gekoppeltem Nutzungsrecht mit Wertzuwachs frei am Markt zu verkaufen.

Den Inhalt der Nutzungsrechte wählt jeder Bewohner bei Einstieg in die Genossenschaft unter Berücksichtigung der Verfügbarkeiten selbst. So können die Bewohner zwischen Wohnungen mit und ohne Garten-Sondernutzungsrecht, sowie, je nach Verfügbarkeit, Wohnungen mit oder ohne einen Zusatzkeller wählen.

Das satzungsgemäße Nutzungsrecht bedingt – zur Absicherung des wirtschaftlichen Bestandes der Genossenschaft und für den Zeitraum der Mitgliedschaft - die Verpflichtung zur Zahlung eines Nutzungsentgelts für die übereigneten Flächen. Die Richtlinien zur Ermittlung des Nutzungsentgeltes sind nach Kostengesichtspunkten – ohne Gewinnerzielungsabsicht – unter Berücksichtigung der Erfordernisse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung festgelegt. Abschreibungen auf Gebäude etc. lösen keinen Kostenansatz aus.

Mitgliedern mit geringerem Eigenkapital wird die Möglichkeit geboten, die notwendige Pflichteinlage für den Zeitraum von 10 bis 15 Jahren zu finanzieren. Besonders junge Familien erhalten so die Möglichkeit zum Aufbau einer eigenen Altersversorgung. Mitgliedern mit hohem Eigenkapital wird die Möglichkeit geboten, durch Zusatzeinlagen den persönlichen Aufwand auf ein Minimum zu reduzieren.

Der Fortfall der Kostenansätze für Zinsleistungen nach Rückzahlung von Fremdverbindlichkeiten sind wichtige Eckwerte des Satzungskonzeptes.

Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft bietet nicht nur den Rahmen für solide beständige Wohnverhältnisse mit Unkündbarkeit und dauerhafter Planungssicherheit. Sie ermöglicht jüngeren Menschen auch ohne die Bildung von Einzeleigentum, eine Alterssicherung aufzubauen, die bei der demographischen Situation unserer Gesellschaft der Altersarmut vorbeugt. Ferner bietet sie älteren Menschen die Möglichkeit durch Zusatzeinlagen mit minimalem Aufwand barrierefreiem Wohnraum in einer aktiven, lebendigen Nachbarschaft zu nutzen.

Die Einbindung der I.D.G. Dachgenossenschaft eG in Verwaltung und Management sichert eine dauerhafte, professionelle Betreuung jeder einzelnen Genossenschaft.

7. Fazit

I.D.G.-Genossenschaften stellen ein ganzheitlich innovatives Konzept für eine Mehr-Generationen-Wohnzukunft dar.

„I.D.G.-Genossenschaften sind positiv Anders“

Volkswirtschaftliche, gesellschaftspolitische und wirtschaftliche Aspekte wurden kombiniert mit den Anforderungen unserer sich wandelnden Gesellschaft. Als Rahmen dient die Rechtsform der Genossenschaft, da sie nicht nur die insolvenzsicherste Beteiligungsform in Deutschland ist, sondern auch eine sehr hohe Satzungs-Gestaltungsflexibilität besitzt.

I.D.G.-Genossenschaften zeichnen sich aus durch:

- Freie Gestaltungsmöglichkeit der eigenen Wohnung
- Einfluss / Mitwirkung bei Architektur und Ausstattung
- Mehr-Generationen-Wohnen
- Sharing-Angebote im Mobilitätsbereich
- Miteinander wohnen und leben (Alltag + Kunst + Kultur + wechselseitige Hilfe)
- Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsgarten als Kommunikationsbereiche
- Bewohnerinterne Kommunikationsplattform zum Informationsaustausch
- Belegungsausschuss zur Sicherung der Bewohnerstruktur
- Streitschlichter und externe Mediatoren als Satzungsbestandteil
- Vermögenszuwachs durch Tilgungsleistungen und Wertzuwachs stehen dem Mitglied und nicht der Genossenschaft zu.
- Alterssicherung und Schutz vor Altersarmut

Düsseldorf 2021

I.D.G.-Genossenschaften

gez. :

Josef Hennebrüder

-Initiator-