



EXPOSÉ

Grünes Leben am Kaltenbach

in Waldshut-Tiengen

gemeinsam
genossenschaftlich
nachhaltig

Ein Projekt der



Ein Angebot der





Hier entsteht unser Wohnquartier.

Adresse: Ziegelmatteweg, 79761 Waldshut-Tiengen

Baubeginn: Frühjahr 2019

geplanter Einzug: nicht vor Frühjahr 2022

Willkommen am Kaltenbach



Liebe Leser*innen,

in Waldshut-Tiengen entwickelt die **OEKOGENO** ein Wohnquartier für Menschen mit und ohne Handicap, Alt und Jung, Singles, Paare und Familien. Unweit der Tiengener Innenstadt entstehen dort Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und ein genossenschaftlicher Neubau, der den Ankerpunkt des Quartiers bilden wird. Dieses genossenschaftliche Projekt wird von der eigens gegründeten **OEKOGENO** GLH eG (Gemeinschaftlich Leben Hochrhein-Bodenseeregion) umgesetzt.

Das gesamte Quartier entsteht in Holzbauweise. Wir nutzen Holz aus dem Schwarzwald und arbeiten mit Firmen aus der Region zusammen. So schaffen wir nachhaltigen, ökologischen Wohnraum - mit einer hervorragenden Energie- und CO₂-Bilanz und einem außergewöhnlichem Raumklima für die Bewohner*innen.

In dieser Broschüre informieren wir Sie über unser genossenschaftliches Wohnprojekt. Hier haben die Mieter*innen als Genoss*innen ganz besondere Mitspracherechte. Beste Voraussetzungen für Menschen, die ihr Miteinander selbst in die Hand nehmen wollen.

Informieren Sie sich über unsere Idee, fordern Sie nähere Informationen mit den finanziellen Details an und lassen Sie sich einen persönlichen Beratungstermin geben. Die Anzahl der Wohnungen und der Plätze in den Wohngruppen ist begrenzt, daher zögern Sie nicht, uns anzusprechen.

Wir sind gerne für Sie da!

Herzlichst,

Rainer Schüle, Joachim Bettinger
Vorstand **OEKOGENO** eG und **OEKOGENO** GLH eG

Regional, ökologisch, vorbildlich

Ein vorbildlicher Energiestandard, eine nachhaltige Energieversorgung, nachwachsendes regionales Baumaterial - unser Wohnprojekt erfüllt höchste Anforderungen bei Energieeffizienz und Wohnkomfort.





Unser Mobilitätskonzept setzt u.a. auf E-Car-Sharing mit Ladesäulen im Quartier.



Die Bewohner*innen können den Strom nutzen, der auf dem eigenen Dach erzeugt wird.



Unser Projekt wird von der Holzbau Bruno Kaiser GmbH aus Bernau als Generalunternehmer umgesetzt.



Das Gebäude wird in Holzbauweise mit Holz aus dem Schwarzwald erstellt. Wir setzen konsequent auf ökologische Dämmstoffe.

Holz ist der natürlichste Baustoff. Es ist pflegeleicht, reguliert den Feuchtigkeitsaustausch und schafft somit ein gesundes Raumklima und eine behagliche Wohnatmosphäre.

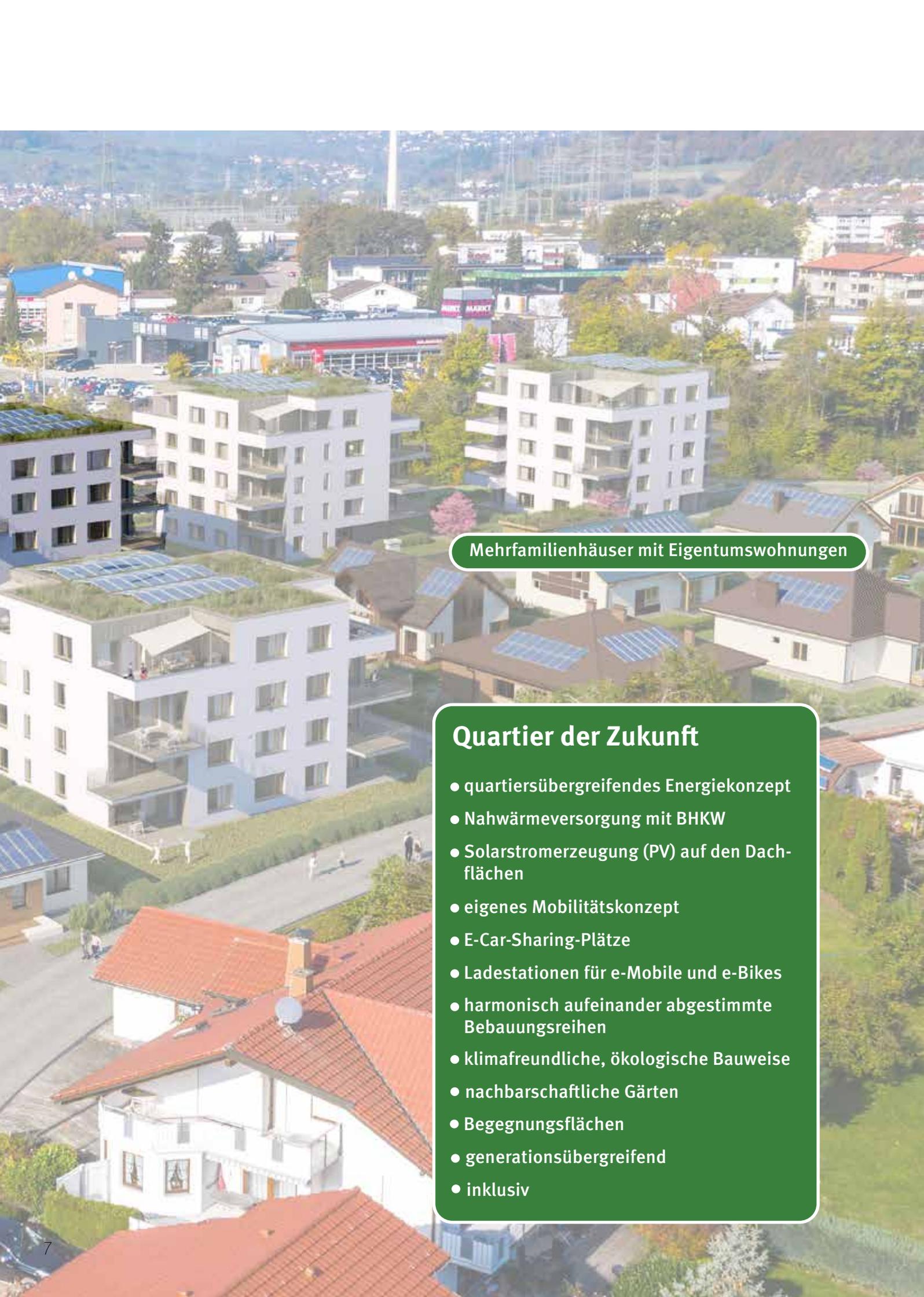
Energiestandard auf höchstem Niveau

Das Gebäude wird im KfW 40 Plus-Standard errichtet. Das bedeutet, dass es 60 Prozent weniger Energie verbraucht als ein Standard-Neubau. Unsere Berechnungen zeigen, dass das gesamte Quartier voraussichtlich mehr Energie erzeugen wird, als es verbraucht. Die Wärme- und Stromversorgung erfolgt über ein besonders effizientes Blockheizkraftwerk, das auch das gesamte Quartier mitversorgt. Auf dem Dach wird außerdem eine PV-Anlage installiert, die zusätzlichen Strom liefert. Die Bewohner*innen können im Rahmen eines Mieterstrommodells den im Haus erzeugten Strom direkt vom Dach beziehen.

Eine Stadt in der Stadt - das Quartier

inklusive genossenschaftliches Mehrgenerationen-
Wohnen mit 23 Wohneinheiten

Einfamilienhäuser mit mind.
Effizienzhausstandard KfW 55



Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen

Quartier der Zukunft

- quartiersübergreifendes Energiekonzept
- Nahwärmeversorgung mit BHKW
- Solarstromerzeugung (PV) auf den Dachflächen
- eigenes Mobilitätskonzept
- E-Car-Sharing-Plätze
- Ladestationen für e-Mobile und e-Bikes
- harmonisch aufeinander abgestimmte Bebauungsreihen
- klimafreundliche, ökologische Bauweise
- nachbarschaftliche Gärten
- Begegnungsflächen
- generationsübergreifend
- inklusiv

Zwischen Hochrhein und Hochschwarzwald

Das Gelände liegt entlang der B 34 an der südlichen Ortseinfahrt von Tiengen. Zwischen dem Gelände und der Bundesstraße befindet sich ein Schutzwald. Rund um das Quartier findet man alles, was man zum täglichen Leben benötigt.



Gute Anbindung

Das Neubauprojekt »Am Kaltenbach« ist verkehrstechnisch sehr gut angeschlossen. Eine Bushaltestelle ist nur ca. 200 m entfernt, die Innenstadt ist bequem über einen Fuß- und Radweg entlang der Wutach in nicht einmal 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Weitere Infrastruktur sowie Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen sind schnell erreichbar:

- › Supermarkt 200 m
- › Kindergarten, Grundschule und Gymnasium 1.000 m
- › Ärzte und Apotheken 1.000 m
- › Bahnhof Tiengen 1.300 m



Das Obere Tor (Schaffhauser Tor)

Nah zur Natur

Im Südosten des Baugebiets bieten die Wutach und der nahe gelegene Wald vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, Bewegung und Entspannung. Überquert man den Rhein in nur drei Kilometern Entfernung, ist man bereits im Schweizer Kanton Aargau mit zahlreichen Burgen und Schlössern. Im Norden erreicht man in 20 Minuten den Hochschwarzwald mit seinen Freizeitangeboten wie Wandern, Mountainbiken und Skifahren.



Wandern im Hochschwarzwald

Raum für alle Lebenslagen

In dem Haus werden Menschen mit und ohne Handicap, Alt und Jung, Singles, Paare und Familien gemeinsam wohnen und sich nach ihren Möglichkeiten in die Gemeinschaft einbringen und nachbarschaftlich unterstützen.

Dafür bietet das Projekt folgende Wohnungsgrößen an:

1 x	6er Pflege-WG	282,7 m ²
1 x	5er Handicap-WG	196,7 m ²
5 x	4 Zi-Whg.	114 bis 120 m ²
5 x	3 Zi-Whg.	89 bis 98 m ²
11 x	2 Zi-Whg.	65 bis 74 m ²
1 x	1 Zi Whg.	30 m ²

Die Wohnungen haben moderne, offene Wohnungsschnitte. Ihre Flächen liegen zwischen 30 und 120 m².

Es gibt einen Gemeinschaftsraum mit ca. 52 m², ein Gästeparthie mit ca. 30 m² und viele weitere Gemeinschaftsflächen.



Die Tiengener Innenstadt



Blick auf den Hochrhein

Wohnen in der Gemeinschaft

Gemeinschaft ist für uns nicht nur ein Lippenbekenntnis - wir möchten Menschen zusammenbringen und Grenzen im Kopf überwinden.



Die künftigen Bewohner*innen lernen sich bei Wohnprojekten der **OEKOGENO** bereits während der Bauphase kennen. So entsteht eine wirkliche Gemeinschaft, wie hier bei der **OEKOGENO WIN eG** in Nürtingen.

Vielfalt in lebendiger Nachbarschaft, Kommunikations- und Begegnungsmöglichkeiten sowie Interesse an einem nachbarschaftlichen Miteinander sind zentrale Bestandteile unseres gemeinschaftlichen, inklusiven Wohnkonzepts. Den Bewohnern*innen wird eine weitgehende Selbstverwaltung und Selbstorganisation ermöglicht.

Menschen mit Handicap willkommen

Inklusion heißt für uns ein Ende der Abgrenzung. Wir beziehen Menschen mit Handicap sinnvoll in die Gemeinschaft ein, sie sollen in der Wahrnehmung der übrigen Bewohner*innen nicht als gesonderte Gruppe wahrgenommen werden. Wir gestalten den Pflegebereich wohnlich und gemütlich in Form einer Privatwohnung. Unser Konzept ermöglicht selbstbestimmtes Leben in der Gemeinschaft, es entsteht keine Pflegeheim-Atmosphäre.

Gemeinsam leben und feiern

Ob Familienfeier oder Bewohner*innen-Versammlung, es gibt viele Anlässe, bei denen der Platz in der eigenen Wohnung nicht ausreicht. Unsere Bewohner*innen können alle Gemeinschaftsräume und das Gästeappartement nutzen.

Raum für Begegnung und Entspannung

Unser gesamtes Wohnquartier ist verkehrsberuhigt. Es gibt ausschließlich Spielstraßen, Fußgänger*innen und Radfahrer*innen haben Vorfahrt. Dazu schaffen wir Spielplätze, eine Grillstelle, Gemeinschaftsgärten, einen Gemeinschaftsraum und einen Quartiersplatz - für die Bewohner*innen, aber auch für alle Anwohner*innen.

Bedarfsgerechtes Wohnen

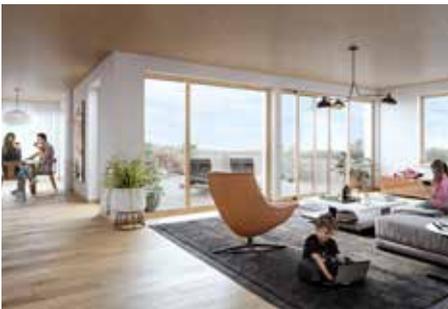
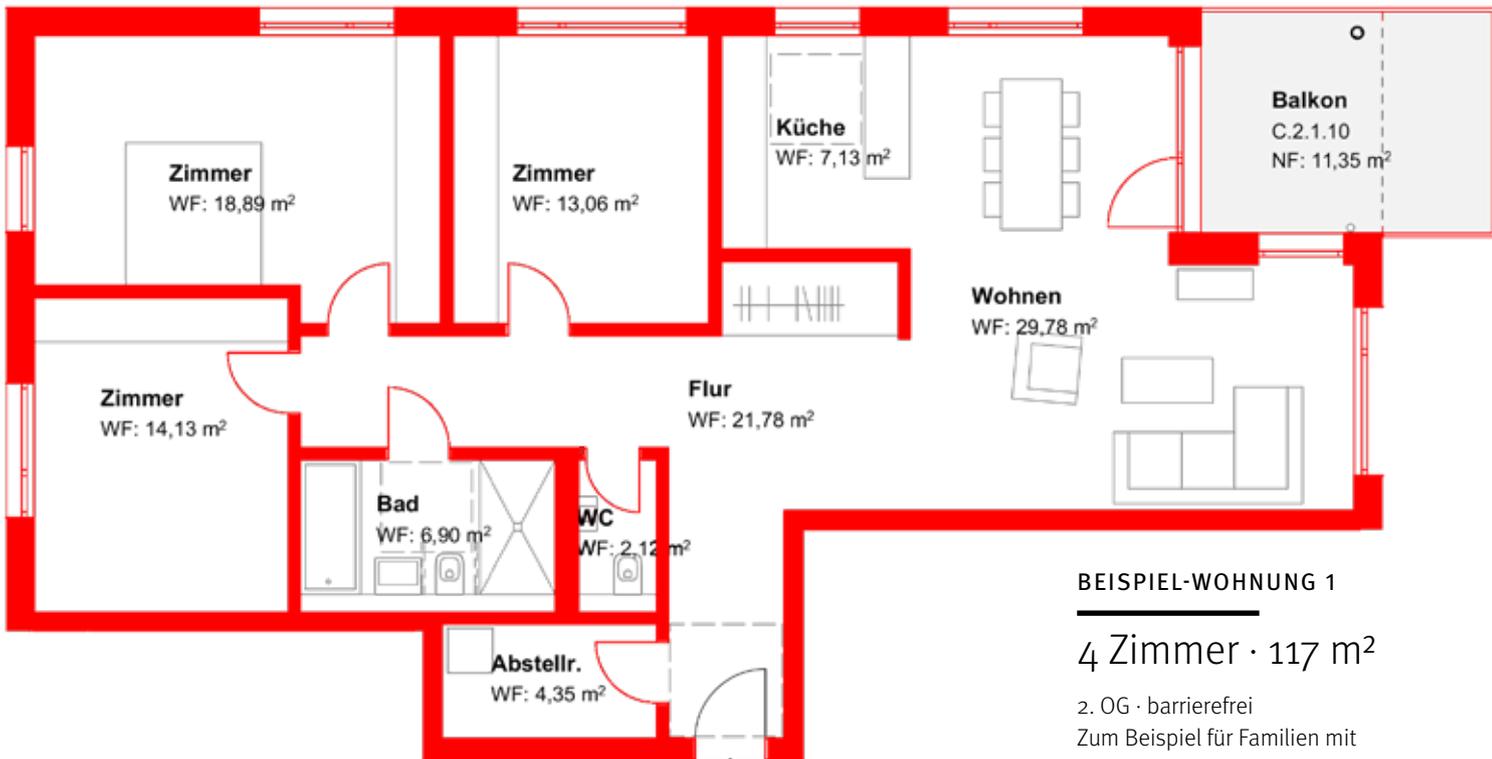
In Zeiten der Wohnungsknappheit sind Flächen ein kostbares Gut. Unser Konzept sieht daher bedarfsgerechtes Wohnen vor. Große 4-Zimmer-Wohnungen sind beispielsweise für Familien mit Kindern vorgesehen, Paare erhalten maximal eine 3-Zimmer-Wohnung, Einzelpersonen maximal eine 2-Zimmer-Wohnung. Unsere Wohngenoss*innen können alle Gemeinschaftsflächen nutzen, das Gästeappartement ist für Besuche vorgesehen. So muss niemand auf Wohnkomfort verzichten.



Wir wünschen uns eine vielfältige Bewohner*innenschaft, die sich im Idealfall so wie in dieser Grafik zusammensetzen könnte.

Wohnen nach individuellem Bedarf

Vier von dreiundzwanzig
individuellen Möglichkeiten



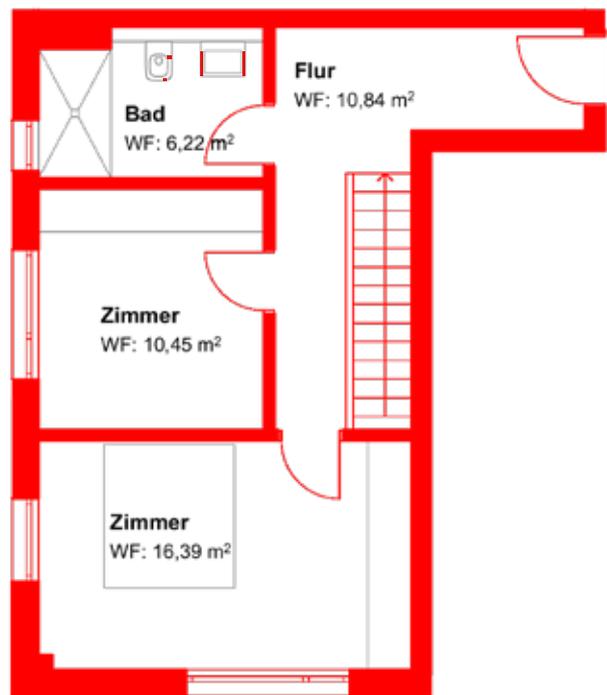
BEISPIEL-WOHNUNG 2

2 Zimmer · 66 m²

1. OG · barrierefrei

Zum Beispiel für Paare oder als
Singlewohnung zum „Wohnen und
Arbeiten“



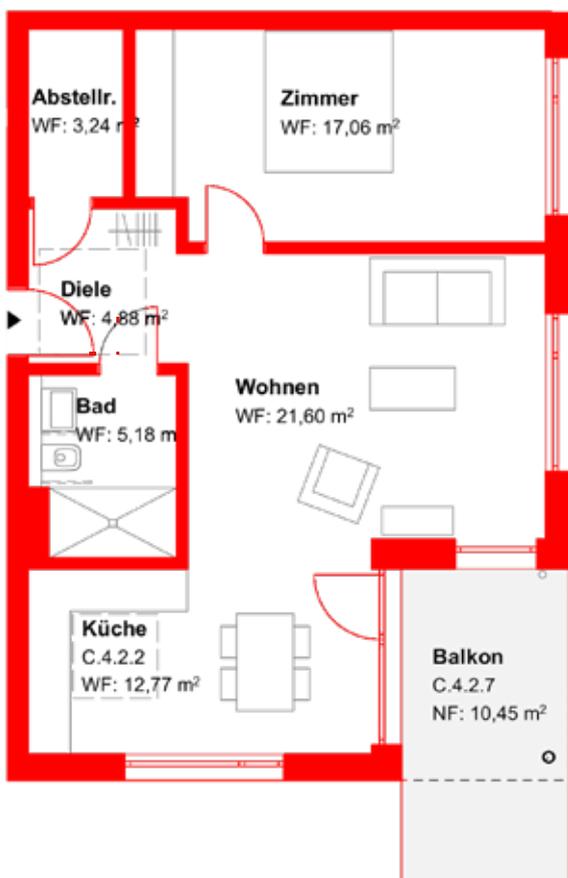


BEISPIEL-WOHNUNG 3

3 Zimmer-Maisonette · 91 m²

3./4. OG

Zum Beispiel für Paare oder Familien



BEISPIEL-WOHNUNG 4

2 Zimmer · 70 m²

4. OG · barrierefrei

Zum Beispiel für Paare oder als Singlewohnung zum „Wohnen und Arbeiten“

Wirkliche Teilhabe und Integration

Wir möchten, dass Menschen mit Assistenzbedarf selbstbestimmt und gemeinsam mit Menschen ohne Handicap wohnen und leben. Wir möchten echte Teilhabe initiieren und integrieren Menschen mit Handicap in unsere Hausgemeinschaften. Unser Ziel ist eine Normalität im alltäglichen Umgang. Nachbarschaft heißt für uns gesellschaftliche Vielfalt: Denn wir sind der Meinung, dass Inklusion gemeinschaftlich gelebt werden muss.

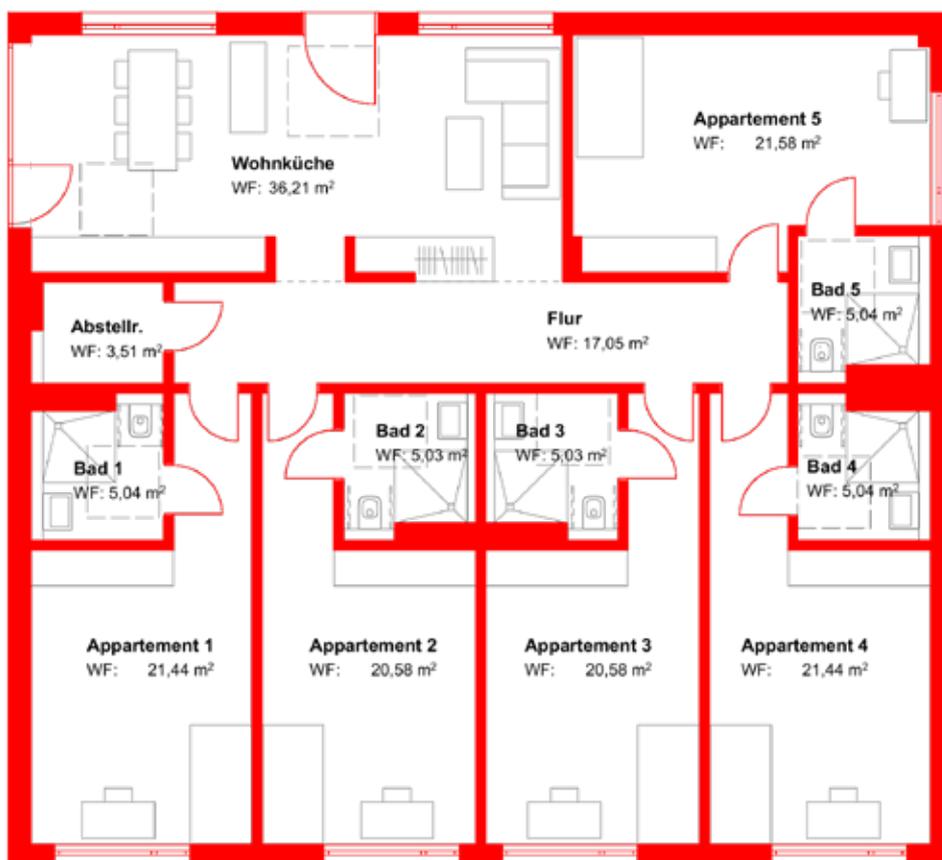
Unser Angebot in Waldshut-Tiengen

In unserem genossenschaftlichen Wohnprojekt Am Kaltenbach entsteht eine 6er-Pflege-WG für Menschen mit Pflegebedarf und eine 5er-Appartement-WG für Menschen mit psychischen Handicaps.

Dazu schaffen wir bereits in der Planungsphase die nötigen Voraussetzungen: Die Räume sind im gesamten Gebäude barrierefrei und pflegerecht ausgestattet. Unsere

Bewohner*innen können selbst entscheiden, in welcher Wohnform und mit welchen Mitbewohner*innen sie leben möchten. Die eventuell notwendige Hilfe bei der Pflege oder Tagesstrukturierung sowie Hilfen in der Alltagsbewältigung wählen die WG-Bewohner*innen individuell über entsprechende Anbieter.

Die Gruppenkonzeption entsteht gemeinsam mit den Wohnungsbewerber*innen.



Die Appartement-WG im 3. OG

Unterstützung bei der Alltagsbewältigung

Das selbständige Wohnen ist für unsere Bewohner*innen mit Handicap eine große Herausforderung. Wir helfen ihnen dabei, einzeln oder auch als Zusammenschluss in Form einer Auftraggeber*innen-Gemeinschaft einen Dienstleister zu finden, der sie in ihrem Alltag unterstützt.

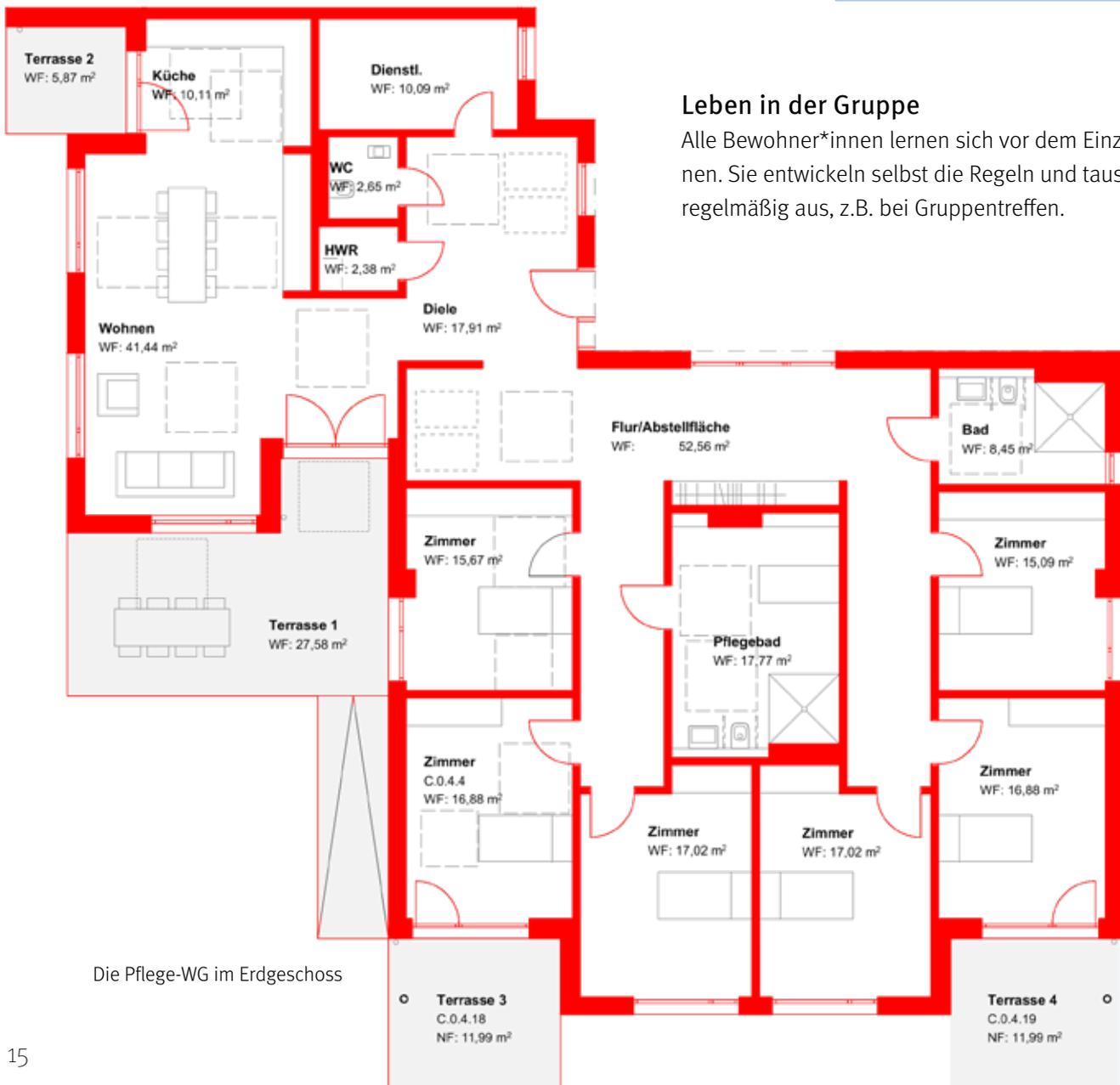
Individuelle Lebensgestaltung

Die Bewohner*innen entscheiden eigenständig, wie sie ihren Tag gestalten. Jede/r Bewohner*in wird individuell seinen/ihren Tag und - je nach Arbeitsplatz und Arbeitszeiten - auch die Freizeit planen.

Ihr Ansprechpartner:



Simon Stott
Inklusionsmanagement
Tel: 0761/38 38 85-43
simon.stott@oekogeno.de



Leben in der Gruppe

Alle Bewohner*innen lernen sich vor dem Einzug kennen. Sie entwickeln selbst die Regeln und tauschen sich regelmäßig aus, z.B. bei Gruppentreffen.

Genossenschaftliches Wohnen ist anders.

Genossenschaftliches Wohnen bedeutet selbstbestimmtes und nachhaltiges Wohnen, aktive Teilhabe und stabile Mieten. Die **OEKOGENO** hat die notwendige Erfahrung mit der Planung, dem Bau und der Finanzierung solcher Projekte.

Weitere Wohnbauprojekte:



„Vaubanaise“ Freiburg

Das bundesweit erste wohngenossenschaftliche Inklusionsprojekt wurde Mitte 2013 bezogen. Bereits 2012 wurde die „VAUBANAise eG“ für ihr innovatives und zukunftsweisendes Konzept durch die Bundeskampagne „Deutschland – Land der Ideen“ ausgezeichnet.



„OEKOGENO-WIR-Haus“ Freiburg

Selbstbestimmt, inklusiv, barrierefrei: Im April 2018 haben die Bewohner*innen ihr neues Zuhause im Freiburger Quartier Gutleutmatten bezogen. Die Gemeinschaft wächst zusammen und ist ein herausragendes Leuchtturmprojekt im Quartier!



„Grüne Mitte“ Furtwangen

Unsere Projektgenossenschaft **OEKOGENO** GIW eG setzt in Furtwangen das Projekt „Grüne Mitte“ um. Hier wurden im März 2020 zwei Gebäude bezogen, die durch ein verglastes Foyer miteinander verbunden sind - mit Gemeinschaftsräumen sowie Angeboten der Sozialstation.



„Leben an den Klostergärten“ Ilbenstadt

Die **OEKOGENO** SWH eG hat einen Teil der Gutshöfe des historischen Klosterareals im hessischen Ilbenstadt erworben. Dort entsteht ein genossenschaftlicher Neubau, außerdem werden die bestehenden historischen Gebäude saniert und mit neuem Zweck erfüllt.



„Innerer Gänslesgrund“ Nürtingen

Die **OEKOGENO** WIN eG realisiert ein Projekt in Nürtingen bei Stuttgart. Es besteht aus zwei Gebäuden mit rund 5.000 m² Wohnfläche um einen offenen Wohnhof. Die Bewohner*innen sind im März 2020 eingezogen.

Eine Genossenschaft bietet einzigartige Möglichkeiten der Mitbestimmung, denn hier steht das Wohl der Mitglieder im Mittelpunkt. Als Mitglied der **OEKOGENO** GLH eG sind Sie Mieter*in und Vermieter*in in einer Person. Die Genossenschaft ist Eigentümerin der Immobilie und die Genoss*innen können daher bei den jährlichen Generalversammlungen auf die Geschicke des gemeinsamen Wohnens Einfluss nehmen. Dabei gilt: Jeder Genosse und jede Genossin hat das gleiche Stimmrecht.

Sicherheit

Als Wohngenoss*in der **OEKOGENO** GLH eG haben Sie ein dauerhaftes Wohnrecht. Ihre Wohnung bleibt langfristig bezahlbar, denn die Miete errechnet sich aus den tatsächlich entstehenden Betriebs- und Finanzierungskosten und ist nicht dem spekulativen Markt unterworfen.

Flexibilität

Im Gegensatz zum Erwerb einer eigenen Immobilie bleiben Sie langfristig flexibel. Falls Sie wieder ausziehen möchten, können Sie Ihre Mitgliedschaft kündigen und erhalten Ihre Genossenschaftsanteile nach einer festgelegten Maximalfrist zurück. Wir kümmern uns um den/die Nachmieter*in und sorgen für einen reibungslosen Übertrag Ihrer Einlage. Auch der Umzug in eine größere oder kleinere Wohnung innerhalb des Objekts, beispielsweise wenn sich die Familienkonstellation ändert, ist unproblematisch – vorausgesetzt natürlich, dass etwas Passendes frei wird.

Kosten sparen

Für den Kauf einer Eigentumswohnung muss ausreichend Eigenkapital vorhanden sein. Die Einlage in die Genossenschaft ist dem gegenüber wesentlich niedriger und wird außerdem beim Austritt entsprechend ihrem Wert wieder ausbezahlt. Lediglich bei wirtschaftlicher Schieflage und im Insolvenzfall des Gesamtprojekts ist Ihre Einlage gefährdet. Wir arbeiten ohne Makler*in und sorgen für eine effiziente Verwaltung, wovon Sie als Nutzer*in dauerhaft profitieren.

Nachbarschaftliches Miteinander

Das Leben in einer Genossenschaft ist anders als in einem gewöhnlichen Mietshaus oder in einer Eigentümer*innen-Gemeinschaft. Gegenseitige Unterstützung gehört zum nachbarschaftlichen Miteinander ebenso wie gemeinsame Aktivitäten und vielfältige Begegnungsmöglichkeiten.

Wohnen ohne Spekulation

Die **OEKOGENO** GLH eG wurde von der erfahrenen Gründungsgenossenschaft **OEKOGENO** eG speziell für das Bauprojekt „Grünes Leben am Kaltenbach“ initiiert.

Sie ist keine klassische Bauträgerin und auch keine klassische Investorin. Unser Anliegen ist die Schaffung von qualitativ hochwertigem Lebens- und Wohnraum, der langfristig bezahlbar ist, ökologisch einen hohen Standard setzt und ein gemeinschaftliches Zusammenleben ermöglicht. Das Ziel der **OEKOGENO** eG ist es bundesweit Wohnraum der Spekulation zu entziehen und Menschen langfristig bezahlbares, selbstbestimmtes und vielfältiges Wohnen zu ermöglichen. Das Motto lautet: Gemeinwohlorientiert statt Gewinn maximierend.

Neben den aufgeführten Wohnbauprojekten hat die **OEKOGENO** eG u.a. bereits zwölf Solarfonds und einen Windfonds erfolgreich umgesetzt.



So sichern Sie Ihre Teilhabe.

Mit Ihrer Einlage als Wohngenoss*in erwerben Sie ein dauerhaftes Wohn- und Nutzungsrecht der angemieteten Wohnung. Als Fördergenoss*in sichern Sie sich eine soziale Dividende von bis zu 2,8 % (prognostiziert).

Wohngenoss*in werden

Als Bewohner*in des Gemeinschafts-Wohnprojekts »Grünes Leben am Kaltenbach« werden Sie Mitglied der **OEKOGENO GLH eG**.

Sie leisten eine Genossenschaftseinlage, deren Höhe abhängig von der Wohnungsgröße ist. Die Pflicht-Einlagen der Wohngenoss*innen werden nicht verzinst, sind aber bei Kündigung rückzahlbar. Wohngenoss*innen haben Mitspracherecht in der jährlichen Mitgliederversammlung.

Fördergenoss*in werden

Fördergenoss*innen sind in der Regel private Förder*innen, örtliche Unternehmen oder Stiftungen, die ihr Kapital in sinnvollen und nachhaltigen Projekten anlegen möchten. Sie müssen nicht Bewohner*in des Wohnprojektes werden.

Die Mindesteinlage als Fördergenoss*in beträgt 100 Euro. Bei einer Zeichnung von mindestens 10 Anteilen beträgt die aktuell prognostizierte Dividende 2,8 % jährlich.

Hinweis

Der Erwerb der Genossenschaftsanteile ist eine unternehmerische Beteiligung und mit Risiken verbunden. Sie kann zum Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

Die Fakten

Standort:

Ziegelmattenweg
79761 Waldshut-Tiengen

Gesamtinvestitionsvolumen:

ca. 12-15 Mio. €

Finanzierung über Fremdkapital:

ca. 60 % (davon ein Teil über zinsgünstige KfW-Kredite, der Rest über ein klassisches Bankdarlehen)

Zwischenfinanzierung:

OEKOGENO eG

Langfristige

Eigenkapitalfinanzierung:

Einlagen der Wohngenosse*innen
Anteile von Fördergenoss*innen
Nachrangdarlehen

Baubeginn:

Frühjahr 2019*

Voraussichtlicher Bezug:

nicht vor Frühjahr 2022

*Erschließungsarbeiten

Sie haben Interesse?



Sie haben Interesse an unserem gemeinschaftlichen Wohnprojekt? Bei allen Fragen rund um den Neubau und zu verfügbaren Wohnungen steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

Rufen Sie uns an, Sie sind herzlich willkommen:

TELEFON

(0761) 38 38 85-34

Die vorliegende Informationsbroschüre ist eine unvollständige, unverbindliche Kurzinformation und dient ausschließlich zu Werbe- und Informationszwecken. Sie stellt kein Angebot zum Kauf und keine Anlageberatung dar.

Für verbindliche Informationen zu den in der Broschüre genannten Vermögensanlagen fordern Sie bitte unser Informationspaket an.

Ihre Ansprechpartnerin:



Sie haben Interesse am genossenschaftlichen Wohnen? Kontaktieren Sie mich:

Stefanie Schubring
stefanie.schubring@oekogeno.de

Bilder (Seiten):

Axel Hofmann - pixelio.de (9)
Gies Architekten (4, 5, 16)
Jochen Lengler - coppix.de (2, 20)
Jürgen Wackenhut - stock.adobe.com (9)
JWS - stock.adobe.com (9)
kanzefar - Fotolia (11)
OEKOGENO eG (3, 5, 10, 11, 15, 19)
Oliver Kern (16)
Pfeffer & Stift (3, 8)
Simone Hess (9)
Render Vision (1, 5, 6, 7, 12, 13, 16, 19)
Roland Krieg (16)
sculpies - shutterstock (5)



Blick in Richtung Tiengen. Das Grundstück liegt am linken unteren Bildrand.

Gemeinschaftliches Wohnen im Grünen!
Bezug nicht vor Frühjahr 2022!

TELEFON

(0761) 38 38 85-34

E-MAIL

info@oekogeno-glh.de

WEB

www.oekogeno-glh.de

OEKOGENO GLH eG

Herrenstraße 45

79098 Freiburg

Telefon: (0761) 38 38 85-34

E-Mail: info@oekogeno-glh.de

Web: www.oekogeno-glh.de

Ein Projekt der



Ein Angebot der

