



EXPOSÉ

Leben und Wohnen an den Kloostergärten

in Niddatal-Ilbenstadt

gemeinsam
genossenschaftlich
nachhaltig

Ein Projekt der



Ein Angebot der





Adresse: Im Kloster 4, 61194 Niddatal-Ilbenstadt

Baubeginn: ist erfolgt im Sommer 2023

Einzug: nicht vor 1. Halbjahr 2025

Willkommen an den Kloostergärten



Liebe Leser*innen,

seit über 20 Jahren sind die Gutshöfe des Klosters im hessischen Ilbenstadt verwaist. Das möchten wir ändern!

Wir haben einen Teil des historischen Areals vom Land Hessen erworben und haben uns zum Ziel gesetzt, das historische Ensemble wiederzubeleben. Dazu entsteht ein genossenschaftlicher Neubau mit bezahlbarem, barrierefreiem und für alle zugänglichem Wohnraum. Außerdem werden die bestehenden Gebäude wie die Kutschenhalle und das Pächterhaus saniert und mit neuem Zweck gefüllt.

Im Mittelpunkt steht dabei die Gemeinschaft. Wir möchten Raum für Begegnungen schaffen - mit Gemeinschaftsräumen, Kulturangeboten, einem Hofladen oder einem Stadtteiltreff. Den Kloostergarten werden wir gemeinsam mit dem neu gegründeten Verein „Kultur im Kloostergarten Ilbenstadt e.V.“ und der Stadt Niddatal teilweise für die Öffentlichkeit zugänglich machen. Wir sprechen Familien mit Kindern genauso an wie Senior*innen, Single-Haushalte oder Paare. Und wir werden Menschen mit unterschiedlichsten Behinderungen unsere Gemeinschaft integrieren.

Das Projekt entsteht in Form einer Genossenschaft, bei der die Mieter*innen als Genossenschaftsmitglieder gleichzeitig Miteigentümer*innen sind und somit ein Mitsprecherecht haben. Beste Voraussetzungen für Menschen, die ihr Miteinander selbst in die Hand nehmen möchten.

Informieren Sie sich mit dieser Broschüre über unser Projekt und Ihre Möglichkeiten, mitzumachen. Sprechen Sie uns an, falls Sie Fragen haben oder Teil unserer Gemeinschaft werden möchten.

Mit genossenschaftlichen Grüßen,

Rainer Schüle und Joachim Bettinger

Vorstand OEKOGENO eG und OEKOGENO SWH eG

Wohnvielfalt und lebendige Architektur

Auf dem Klosterareal entsteht ein genossenschaftlicher Neubau mit voraussichtlich 31 Wohneinheiten. Die denkmalgeschützten Gebäude werden saniert. Dort entstehen ebenfalls einige Wohnungen und Raum für Begegnung und Gewerbe.





Das Ensemble um das Wahrzeichen Wetterauer Dom ist denkmalgeschützt.



Ein Leuchtturmprojekt in Hessen, das auch Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir (2.v.l.) bei seinem Besuch im März 2018 begeisterte.



Das Projekt stößt auf ein überwältigendes Interesse - wie hier beim Infotag ebenfalls im März 2018.



genossenschaftlicher Neubau, Flachdach

Klostergarten

Gemeinschaft mit Anschluß

Mitten im Ortskern von Ilbenstadt schaffen wir Raum für Gemeinschaft. Wir planen Neubau und Sanierung so, dass Menschen zusammenkommen können. Sei es in den Gemeinschaftsräumen oder im Klostergarten, der wieder zur Begegnungsstätte und Ruheoase werden soll.

Im ersten Schritt entsteht ein sozial-ökologisch-genossenschaftlicher Neubau, der sich in den historischen Gebäudebestand einfügt - durch Nachverdichtung und ganz ohne Versiegelung neuer Flächen. Die bestehenden Gebäude werden in das ganzheitliche Konzept eingebunden, sie sind zentrale Elemente in unseren planerischen Überlegungen.

Auf dem Nachbargrundstück könnten sich z.B. kleinteiliges Handwerk, Manufakturen sowie Ateliers ansiedeln.

Das Klosterareal wird so wieder zum Zentrum des Dorflebens!

Naturnah mit Großstadtanschluss

Ilbenstadt liegt mitten in der Wetterau, einer wunderschönen weitläufigen Auenlandschaft. Der Ortsteil von Niddatal mit knapp 3.000 Einwohner*innen wird geprägt vom Klosterensemble um den denkmalgeschützten Wetterauer Dom. Mit der S-Bahn erreicht man vom Nachbarort Nieder-Wöllstadt aus in 30 Minuten den Frankfurter Hauptbahnhof.



Im historischen Zentrum

Das Grundstück liegt im historischen Ortskern mit kurzen Wegen zu den wichtigsten Infrastruktur-Angeboten. Das verkehrsberuhigte Klosterareal wird als neues Quartier zum Mittelpunkt des Dorflebens. Im nahen Umfeld gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Post, Arztpraxen und Gastronomie. Weitere Infrastruktur sowie Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen gibt es in den anderen Stadtteilen Niddatal.

Ilbenstadt ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut an Frankfurt am Main, Friedberg und Gießen angebunden.

- > Bushaltestelle 50 m
- > Supermärkte 500 m
- > Grundschule und Kindergarten 50 m
- > Bahnhof Assenheim 1.500 m
- > S-Bahn-Haltestelle Nieder-Wöllstadt mit Direktanbindung nach Frankfurt-Hauptbahnhof 3.400 m

Raum für alle Lebenslagen

Wir planen eine Vielzahl von unterschiedlichen Wohnungstypen, von der Single-Wohnung über die klassische Familienwohnung bis hin zur Cluster-Wohnung und zur ambulant betreuten Wohngemeinschaft.

Das gesamte Ensemble und alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich. Die Wohnungen verfügen über großzügige private Freibereiche, die überwiegend nach Süden oder Westen ausgerichtet sind.

Die beiden genossenschaftlichen Gebäude werden vom zentralen Wohnhof über zwei Treppenhäuser erschlossen. Gemeinschaftlich genutzte Zonen wie Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsterrasse, Wasch- und Trockenraum ergänzen und erweitern den privaten Wohnraum.



Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem „Masterplan Wohnen“ hat das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz eine umfangreiche Agenda zur Förderung des Wohnungsbaus aufgestellt. Einen neuen Schwerpunkt bildet hier die bessere Unterstützung von gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnprojekten.

Ich freue mich ganz besonders, dass mit der OEKOGENO ein traditionsreiche Genossenschaft diesen Impuls aufgenommen hat und nun im ländlichen Raum ein weitreichendes, gemeinwohlorientiertes und inklusives Wohnprojekt verwirklichen möchte. Ein Projekt, welches eine alte leerstehende Klosteranlage, die im Besitz des Landes Hessen war, wiederbelebt. Ganz besonders hervorheben möchte ich dabei, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte sehr zur Vitalisierung von Ortskernen – besonders im ländlichen Raum – beitragen können. Das hier vorgestellte Projekt ist solch ein herausragendes Beispiel. So soll nicht nur der Klostersgarten der Allgemeinheit wieder zugänglich gemacht werden, sondern auch ein Regionalladen und ein Café für die Bürgerinnen und Bürger entstehen. Aus diesem Grund wurde dieses Projekt 2018 mit dem Preis für „Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau“ der Hessischen Landesregierung ausgezeichnet.

Ich wünsche Ihnen bei der Verwirklichung alles Gute.

Dr. Beatrix Tappeser
Ehemalige Staatssekretärin im Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Wohnen in der Gemeinschaft

Familien, Paare und Singles, Jung und Alt, Menschen mit und ohne Behinderung finden bei uns ein Zuhause. Gemeinschaft ist für uns nicht nur ein Lippenbekenntnis - wir möchten unterschiedliche 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 Behinderung willkommen

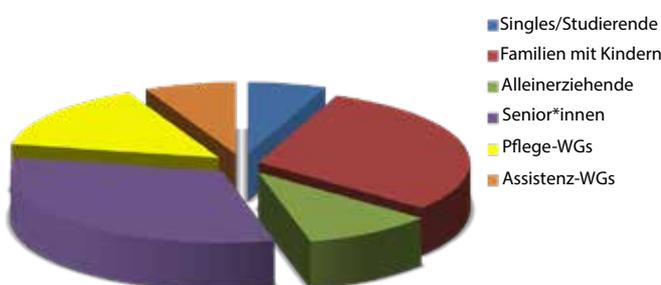
Inklusion heißt für uns ein Ende der Abgrenzung. Wir betten pflegebedürftige Gruppen sinnvoll in die Gemeinschaft ein, sie sollen in der Wahrnehmung der übrigen Bewohner*innen nicht als gesonderte Gruppe wahrgenommen werden. Wir gestalten den Pflegebereich wohnlich, behaglich und gemütlich in Form einer Privatwohnung. Die Bewohner*innen haben dadurch nicht das Gefühl, in einem Krankenhaus oder Heim zu leben.

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, Kulturräume und Gästezimmer nutzen.

Raum für Begegnung und Entspannung

Der Klostergarten wird zur zentralen Anlaufstelle für die Nachbarschaft. Hier plant der Verein „Kultur im Klostergarten Ilbenstadt e.V.“ derzeit die Wiederherstellung des historischen Klostergartens zur teilweisen Selbstversorgung der Bewohner*innen und der Nachbarschaft. Überall auf dem Gelände entstehen weitere Treffpunkte und Begegnungsmöglichkeiten.



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

Nachhaltig und ökologisch

Nachhaltiges Leben bedeutet für uns, dass wir alle Lebensbereiche betrachten. Dazu gehören neben dem Wohnen zum Beispiel auch die Bereiche Ernährung und Mobilität. Und dies soll nur ein Anfang sein.

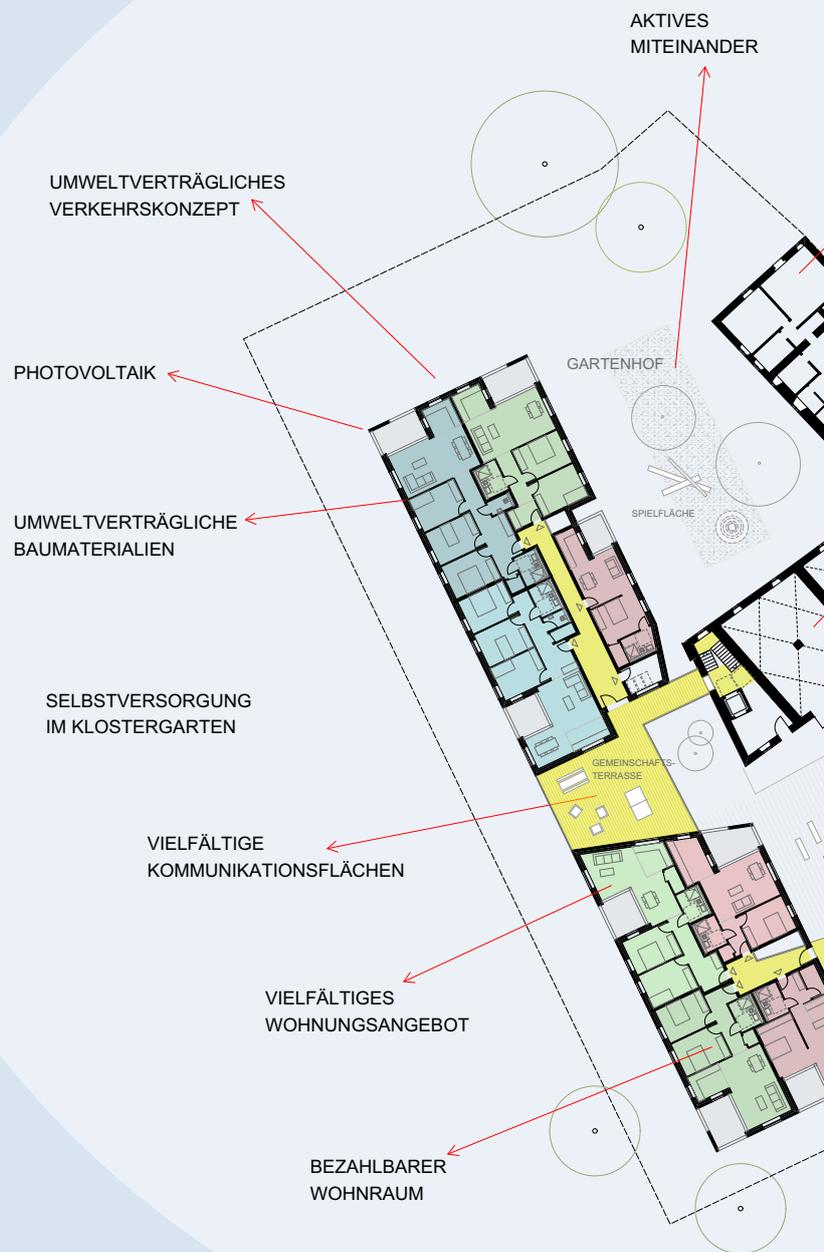
Urban Gardening

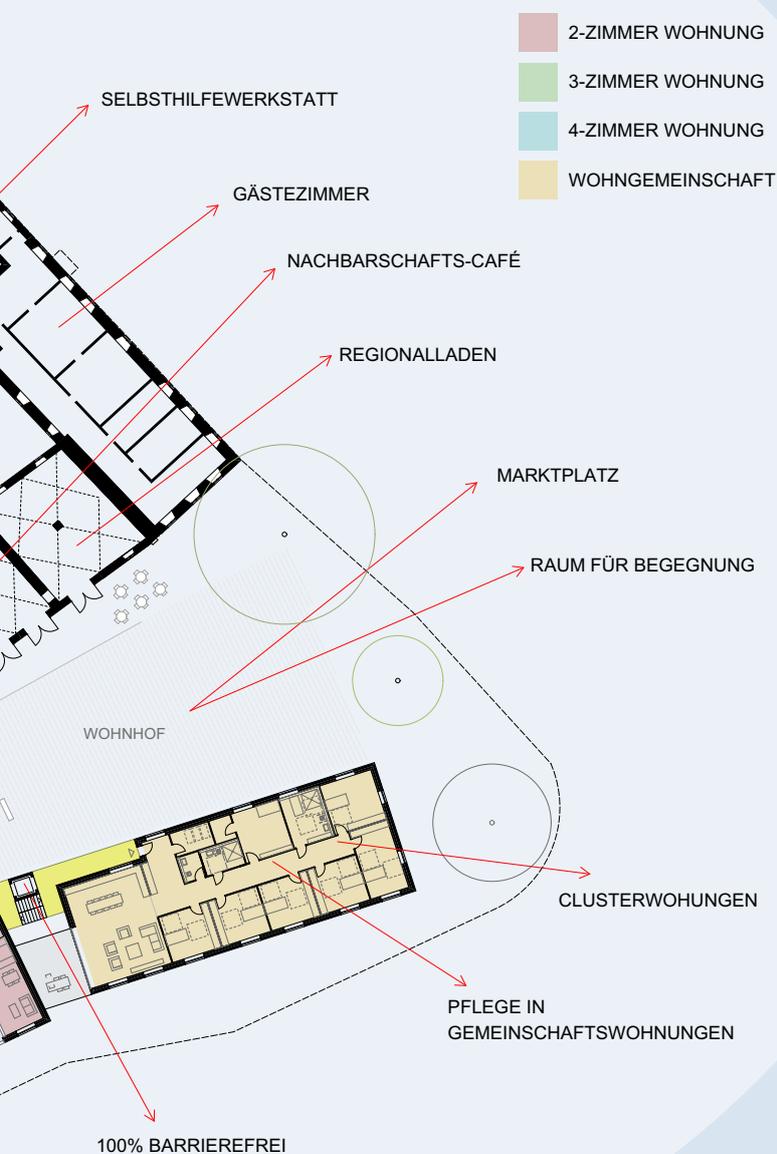
Wir möchten den gemeindeeigenen Klostergarten für den Anbau von Obst und Gemüse nutzen. Wir planen, mit Unterstützung der Stadt einen Garten anzulegen - hier kann die Hausgemeinschaft selbst Nahrungsmittel anbauen. Außerdem werden wir eng mit den Bio-Landwirten der Region zusammenarbeiten, die Nahrungsmittel liefern und die Hausgemeinschaft unterstützen können.



Ökologisches Bauen

Wo immer wirtschaftlich möglich verwenden wir Baustoffe mit geringem ökologischen Fußabdruck und verzichten soweit wie möglich auf Kunststoffe wie z.B. PVC oder Polystyrol. Wir möchten ein gesundes und gemütliches Wohnklima schaffen. Der Neubau wird im besonders effizienten KfW40-Standard errichtet.





Umweltfreundliche Mobilität

Unser Verkehrskonzept bevorzugt nachhaltige Verkehrsmittel. Wir schaffen leicht erreichbare Fahrradabstellplätze (inkl. Stromanschlüssen für E-Bikes), um die Fahrradnutzung so attraktiv wie möglich zu machen. Auch für umweltfreundliche E-Mobile, unterstützt durch die hauseigene PV-Anlage, schaffen wir die nötige Infrastruktur. Und wir denken über ein eigenes Car-Sharing nach - nicht jeder Haushalt benötigt ein eigenes Auto mit eigenem Stellplatz.



Strom- und Wärmeversorgung

Die Energieversorgung soll weitgehend autonom erfolgen, dazu sind eine CO₂-arme Wärmeversorgung und eine PV-Anlage vorgesehen. Die Wohngenoss*innen werden die Möglichkeit haben, im Rahmen eines Mieterstrommodells den vor Ort produzierten Strom selbst zu nutzen.

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 aktuelle 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.



Wohnquartier „Zwischendörfer“ Ehrenkirchen

In Ehrenkirchen bei Freiburg entwickelt die OEKOGENO ein Wohnquartier mit 24 Eigentumswohnungen und ein genossenschaftliches Wohnprojekt mit 31 Wohneinheiten. Baubeginn war September 2021.



„Grüne Mitte“ Furtwangen

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



„Am Kaltenbach“ Waldshut-Tiengen

Die OEKOGENO entwickelt ein Grundstück in Waldshut-Tiengen mit einem Flächenumriss von ca. 1,5 ha. Das Grundstück liegt am südlichen Ortsrand von Tiengen. Rund 180 Menschen werden hier ab 2022 ein attraktives und lebenswertes Zuhause finden.



„Innerer Gänslesgrund“ Nürtingen

Die OEKOGENO WIN eG realisiert ein Projekt in Nürtingen bei Stuttgart. Hier entstehen vier Gebäude 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 SWH eG sind Sie Mieter*in und Vermieter*in in einer Person. Sie sind Miteigentümer*in der Immobilie und können daher bei den jährlichen Genossenschaftsversammlungen 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 SWH 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. Gerade Familien und ältere Menschen können so sicherer ihre Zukunft planen.

Flexibilität

Im Gegensatz zum Erwerb einer eigenen Immobilie bleiben Sie langfristig flexibel. Falls Sie wieder ausziehen möchten, kündigen Sie Ihre Mitgliedschaft in der Genossenschaft und erhalten Ihre Anteile 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 kann außerdem beim Austritt wiederausbezahlt werden. Wir arbeiten ohne Makler*in und sorgen für eine effiziente Verwaltung, wovon Sie als Nutzer*in dauerhaft profitieren. Sie zahlen keine Grunderwerbssteuer, keine Maklerprovision und keine Notarkosten!

Nachbarschaftliches Miteinander

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

Wohnen ohne Spekulation

Die OEKOGENO SWH eG wurde von der erfahrenen Gründungsgenossenschaft OEKOGENO eG speziell für das Bauprojekt „Leben an den Klostergärten“ in Ilbenstadt initiiert.

Sie ist kein klassischer Bauträger und auch kein klassischer Investor. Unser Anliegen ist die Schaffung von Wohnraum, der langfristig bezahlbar ist, ökologisch einen hohen Standard setzt und ein gemeinschaftliches Zusammenleben ermöglicht.

Das Ziel der OEKOGENO ist es bundesweit Wohnraum der Spekulation zu entziehen und Menschen langfristig bezahlbares, selbstbestimmtes und vielfältiges Wohnen zu ermöglichen. Das Motto lautet: gemeinwohlorientiert statt gewinnmaximierend.

Neben den aufgeführten Wohnbauprojekten hat die OEKOGENO eG bereits zwölf Solarfonds und einen Windfonds erfolgreich umgesetzt und viele weitere Projekte in Planung. Informieren Sie sich bei uns!



So sichern Sie Ihre Teilhabe.

Der denkmalgeschützte Wetterauer Dom



Wohngenoss*in werden

Als Bewohner*in des Gemeinschafts-Wohnprojekts »Leben an den Klostergärten« werden Sie Mitglied der OEKOGENO SWH eG.

Sie leisten eine Genossenschaftseinlage, deren Höhe abhängig von der Größe der Wohnung 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.

Ein Genossenschaftsanteil hat einen Wert von 500 Euro. Sie sind bereits mit einem Anteil dabei. Die aktuell prognostizierte Verzinsung liegt bei 2,8 % jährlich. Die Verzinsung startet mit Beginn der Vermietung.

Qualifizierte Nachrangdarlehen zeichnen

Wir bieten projektbezogene, nachrangige Darlehen an. Die Darlehen werden in begrenztem Umfang aufgenommen und ausschließlich für die Umsetzung des Bauvorhabens »Leben an den Klostergärten« verwendet. Die Verzinsung bei solchen Darlehen liegt laufzeitabhängig in der Regel zwischen 2,0 und 2,7 % p.a.

Hinweis

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

Die Fakten

Standort:

Im Kloster 4

61194 Niddatal-Ilbenstadt

Gesamtinvestitionsvolumen:
bis zu 20,5 Mio. €

Finanzierung über
Fremdkapital:

ca. 50% (davon ein Teil
über zinsgünstige KfW-Kredite,
der Rest über ein klassisches
Bankdarlehen)

Zwischenfinanzierung:
OEKOGENO eG

Langfristige

Eigenkapitalfinanzierung:
Einlagen der Wohngenoss*innen
Anteile von Fördergenoss*innen
Nachrangdarlehen

Baubeginn:

ist erfolgt im Sommer 2023

Voraussichtlicher Bezug:

nicht vor 1. Halbjahr 2025

Sie haben Interesse?



Sie haben Interesse an unserem außergewöhnlichen Wohnprojekt?

Bei allen Fragen rund um den Neubau und verfügbare Wohnungen steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

Kontaktieren Sie uns:

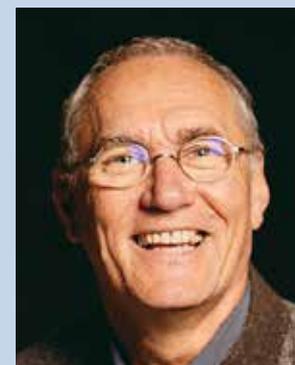
TELEFON
(0761) 38 38 85-33

E-MAIL
info@oekogeno-swh.de

www.oekogeno-swh.de

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.



Unser Kontakt vor Ort:

Joerg Weber
Leiter Regionalbüro Frankfurt
Tel: 0172/6528986
joerg.weber@oekogeno.de

Bilder (Seiten):

Albrecht E. Arnold_pixelio.de (11)
Cookie Studio - stock.adobe.com (10)
Ernst Stadler (2)
Gies Architekten (1, 4, 5, 10, 11)
Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz (7)
Ilhan Balta - stock.adobe.com (14)
Jenny Sturm - stock.adobe.com (10)
Juergen Schonn+op - stock.adobe.com (16)
Kuner Architekten (12)
Mario Hoesel - stock.adobe.com (15)
Michael Guhl (12)
Michael Heyde (12)
OEKOGENO eG (3, 5, 8, 9, 15)
Pfeffer & Stift (3, 6)
Rainer Sturm_pixelio.de (11)
Render Vision (12)
Roland Krieg (12)



Genossenschaftlich-inklusiver Wohnraum an den Klostergärten in Niddatal-Ilbenstadt!

TELEFON

(0761) 38 38 85-33

E-MAIL

info@oekogeno-swh.de

WEB

www.oekogeno-swh.de

Ein Projekt der



Ein Angebot der

