

## Konzept der GeWin eG / POLYCHROM projekt1

### Leben lebenswert gestalten:

- **Miteinander von Jung und Alt leben**
- **Aktive Nachbarschaftshilfe leisten und empfangen**
- **Soziale Gemeinschaft fördern und Individualität erhalten**
- **Selbstbestimmtheit und Autonomie bis ins Alter ermöglichen**
- **Geselligkeit und Kommunikation leben**
- **Raum für vielfältige, gemeinschaftliche Aktivitäten schaffen**
- **Nachhaltigkeit und ökologische Prinzipien verwirklichen**
- **Engagement für die Gemeinschaft aufbringen**
- **Lebendige Wohn- und Arbeitsformen finden**
- **Zu einer kreativen interaktiven Gemeinschaft zusammenwachsen**

## **1 Sozialkonzept**

### 1.1. Konzept der Initiative

Den Gründer\*innen der Initiative Polychrom war von Anfang an bewusst, dass das von ihnen geplante Wohnprojekt sowohl mit seinen eigenen Einrichtungen, mit der baulichen Gestaltung und mit den Kontakten in das umgebende Quartier eine starke soziale Orientierung haben muss, um die selbstgesetzten gemeinschaftlichen und nachbarschaftlichen Ziele zu verwirklichen, und dies spiegelt sich im Gesamtkonzept von POLYCHROM projekt1/GeWin eG wider.

Von den Mitgliedern von POLYCHROM projekt1/GeWin eG wird eine Selbstverpflichtung zur Teilnahme an den sozialen Aktivitäten gefordert, da diese nur mit aktiver Beteiligung der Bewohner zu realisieren sind.

Die Beispiele des Mehrgenerationenhauses (MGH) in Ingelheim West und des Stadtteilzentrums Ober-Ingelheim/Mütze, sowie des iPunktes in Ingelheim-Süd wurden erörtert. POLYCHROM projekt1 wird voraussichtlich nur einen Bruchteil dieser Stadtteilarbeit leisten, aber wir wollen im Viertel präsent sein und mit unserer Nachbarschaft interagieren.

## 1.2. Gespräche mit verschiedenen sozialen Einrichtungen und verantwortlichen Trägern

Im Zeitraum 2017 und 2018 wurden Gespräche mit dem Altenzentrum „Im Sohl“, mit dem Kindergarten „Schatzinsel“ und mit dem Beauftragten des Landkreises für Behindertenangelegenheiten, Herrn Conrad geführt und die konkreten Möglichkeiten und Formen sozialer Kooperation eruiert wurden. Nach diesen Gesprächen wurde eine Reihe von konkreten Vorschlägen formuliert, die im Folgenden dargestellt werden.

## 1.3. POLYCHROM-eigene Einrichtungen und Projekte

### • *Gemeinschaftsräume im Projekt*

Unser Gemeinschaftsraum (inkl. Gemeinschaftsküche) wird ca. 120 m<sup>2</sup> groß und ansprechend gestaltet sein. Er liegt zentral und ebenerdig, sodass alle Bewohner automatisch daran vorbei gehen werden. Eine gute Voraussetzung dafür, dass er von allen angenommen und genutzt wird. Er wird mit Internetanschluss, WLAN und Küche ausgestattet sein. Interne Bewohnerversammlungen, regelmäßiges gemeinsames Kochen, Spieleabende etc. werden dort stattfinden. Seine Größe, die zentrale Lage sowie die Möblierung/Einrichtung ermöglichen eine vielfältige Nutzung. 5 – 7 % der Wohnfläche sind insgesamt für gemeinschaftliche Räume vorgesehen.

Das Kinderspielzimmer spielt ebenfalls eine wichtige Rolle, da Kinder sich dort ungestört aufhalten und gemeinsam spielen können. Daneben sind dort auch Angebote von Erwachsenen für Kinder (z. B. Hausaufgabenhilfe) geplant. Abends können in diesen Räumen Aktivitäten für die Großen stattfinden.

Die Fahrradwerkstatt/Werkstatt ist ausschließlich der projektinternen Nutzung vorbehalten. Die Bewohner\*innen können sich dort um ihre Fahrräder kümmern oder andere Reparaturen und handwerkliche Arbeiten ausführen.

Die Gästewohnung, eine 2-Zimmer-Wohnung, steht in erster Linie den Gästen der Bewohner\*innen des Projektes zur Verfügung. Die Nutzung der Räume wird von einer internen Gruppe organisiert.

### \* Menschen mit besonderem Bedarf

Menschen mit Einschränkungen sind Teil unserer Gemeinschaft und werden entweder eine eigene Wohnung bewohnen oder eine selbstorganisierte Wohngemeinschaft realisieren. Familien mit behinderten Kindern sind selbstverständlich ebenso willkommen. Über die konkrete Belegung und eventuelle bauliche Anpassungen sind Einzelfallentscheidungen erforderlich.

### \* Carsharing

Mittels Carsharings wollen wir die Anzahl der Fahrzeuge im Projekt reduzieren. Die Stationierung von Elektroautos ist in Kooperation mit unserem Stromlieferanten geplant. In der Tiefgarage sind Wallboxen vorgesehen, deren Anzahl gegebenenfalls erweitert werden kann.

### \*Food-Coop

Im Rahmen einer geplanten Food-Coop besteht die Möglichkeit, sich mit frischen, regionalen Lebensmitteln zu versorgen, etwa durch eine Partnerschaft mit einem Bioladen/-bauernhof vor Ort, oder mit der Solidarischen Landwirtschaft Ingelheim (SolaWin). Außerdem ist eine Lebensmittel-Tauschbörse angedacht, um nicht benötigte Lebensmittel abzugeben bzw. zu tauschen.

### \*Gemeinschaftliche Freifläche

Eine gemeinsam genutzte Freifläche kann von Kindern und Erwachsenen zu unterschiedlichen Gelegenheiten genutzt werden: von der Gartennutzung über Spielmöglichkeiten, Erholungsräume bis zu Treffpunkten. Ziel ist eine umfassende Begrünung.

### \*Nachbarschaftshilfe:

Die Bewohner\*innen werden die Möglichkeit haben, sich Hilfe und Unterstützung von Mitbewohner\*innen zu holen bzw. ihre Unterstützung anzubieten. Dies kann über diverse Plattformen organisiert werden: WhatsApp-Gruppen, schwarzes Brett, etc. Von Einkaufsdiensten, Unterstützung bei alltäglichen Problemen, Fahrten zu Ärzten bis hin zu Gesprächsmöglichkeiten sind viele Optionen denkbar.

## 1.4. Kooperation mit umliegenden Einrichtungen

### \*Kindergarten

Für den benachbarten Kindergarten wollen wir bei beiderseitigem Interesse Hilfs- und Notdienste sowie Patenschaften anbieten, z.B. wenn ein Kind später als geplant abgeholt wird. Vorlesen, „Oma/Opa“-Betreuung und Events wie Gartenaktivitäten kommen ebenfalls in Betracht.

### \*Altenheim

Für das benachbarte Altenheim wollen wir Ansprechpartner\*innen sein zur Unterstützung der Bewohner\*innen auf der privaten Ebene. Einladungen zu unseren Veranstaltungen mit Hol- und Bring-Dienst ist angedacht. Auch bei gemeinschaftlichen Einkaufstouren können wir die Bewohner\*innen des Altenheims im Rahmen der Nachbarschaftshilfe unterstützen.

### \*Stadtteilkümmerer

Der Stadtteilkümmerer von Ober-Ingelheim plant, regelmäßige Sprechstunden in unseren Räumen anzubieten.

## 2 Ökologiekonzept

### 2.1 Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit

#### *\*Bauökologie*

Bei der Umsetzung des Projekts werden wir den Verbrauch von Energie, Wasser und Boden sowie die Umweltbelastung durch Baumaterialien minimieren, indem wir Stoffe verwenden, deren Gewinnung und Verarbeitung anerkannten Standards, insbesondere zur Nachhaltigkeit im Bauwesen entsprechen (z.B. DGNB-Standards). Wo möglich, werden nachwachsende Rohstoffe verwendet. Bis auf die Tiefgarage, die Laubengänge und die Zwischendecken werden die Gebäude aus Holz errichtet. Generell wird die weitgehende Reduzierung des durch Herstellung, Errichtung, Betrieb, Instandhaltung und Rückbau verursachten Ressourcenverbrauchs und der Emissionen im Lebenszyklus des Bauwerks angestrebt.

#### *\*Primärenergie und Umgang mit dem Wasser*

Durch die bauliche Gestaltung und die Eigenverantwortlichkeit der Bewohner\*innen wird der Gesamtverbrauch an Primärenergie reduziert. Der Trinkwasserbedarf, das Abwasseraufkommen und die Abfallmengen sollen minimiert werden. Eine örtliche Versickerung oder möglichst die Verwendung des anfallenden Regenwassers ist vorgesehen.

#### *\*Flächenverbrauch und Begrünung*

Der Flächenverbrauch für Verkehrsanlagen und andere versiegelte Flächen wird ebenfalls minimiert. Eine naturnahe Gestaltung der Freiflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung sind vorgesehen.

#### *\*Energieversorgung*

Unser Energiekonzept bringt höchstmögliche Unabhängigkeit von Energieversorgern und fossilen Brennstoffen verbunden mit niedrigen Kosten. Das Projekt wird als KfW40NH-Bauwerk hergestellt werden. Geplant ist eine ökologische Hybrid-Bauweise, was den größtmöglichen Verzicht auf Beton einschließt. Auf fossile Brennstoffe wird fast komplett verzichtet. Der Einsatz von Geothermie und Photovoltaik führt in der Wohnanlage zu einer hohen Unabhängigkeit von Energieversorgern. Warmwasseraufbereitung, Kühlen im Sommer und Heizen im Winter wird mit Geothermie bedient, die Photovoltaik-Anlage liefert im Sommer einen hohen Anteil des Strombedarfs zur Versorgung aller Haushalte und der Wärmepumpen. Durch ein Mieterstrommodell in Zusammenarbeit mit einer Energiegenossenschaft wird so über das ganze Jahr ein günstiger Durchschnittspreis für den Strom erzielt.

#### *\*Umwelt- und Gesundheitsschutz, gemeinsame Nutzung*

Um die Wohngesundheit zu fördern, verzichten wir weitestgehend auf den Einsatz von baubiologisch bedenklichen Materialien. Weiter legen wir Wert auf ein gesundes Raumklima, die Vermeidung von Elektromog und guten Schallschutz. Wir tragen zur Ressourcenschonung bei, indem wir z.B. Fahrzeuge, Geräte und Einrichtungen gemeinsam nutzen.

### **3 Ökonomiekonzept**

#### *\*Eigenkapital*

Die Bewohner \*innenbringen laut Genossenschaftssatzung mindestens 25 % des Wohnungswertes als Einlage in das Projekt ein. Das monatlich fällige Nutzungsentgelt wird für Zins und Tilgung, Rücklagen sowie Verwaltungskosten verwendet.

#### *\*Baukosten*

Die Baukosten werden im Rahmen der Möglichkeiten und individuellen Interessen minimiert. Familienwohnungen wurden geringer bewertet als 2-Zimmerwohnungen oder Großraumwohnungen für Paare und Singles.

#### *\*Genossenschaft und Wohneigentum, Gemeinschaftsräume*

POLYCHROM **projekt1**/GeWin eG wird das Projekt ausschließlich in genossenschaftlichem Eigentum durchführen. Privates Wohnungseigentum ist nicht vorgesehen. Der Anteil von Gemeinschaftseinrichtungen beträgt etwa 5-7 % der gesamten Wohnfläche. Durch kompakte Bauweise wird der Umfang an Freiflächen maximiert.

#### *\*Grundausstattung und individuelle Bedürfnisse*

Die Wohnungszuschnitte sind effizient und platzsparend. Es wird eine Grundausstattung zu einem günstigen Preis fixiert. Wünscht ein Mitglied der Genossenschaft eine höherwertige Ausstattung, so wird der Preis der Grundausstattung herausgerechnet. Die Kosten für die höherwertige Ausstattung trägt das Mitglied der Genossenschaft. Für die Genossenschaft selbst entstehen keine Kosten, der Wert der Wohnung entspricht der Grundausstattung ohne Berücksichtigung der geänderten Ausstattung. Somit erhält die Genossenschaft eine Wohnung zu einem höherwertigen Preis, ohne dass sie diesen bei einem Auszug berücksichtigen muss. Übernimmt das Mitglied den Einbau der Ausstattung, so muss diese durch eine Fachfirma ausgeführt werden und die Haftung übernimmt das Mitglied gegenüber der Genossenschaft.

### **4 Baulicher Rahmen und kulturelle Ziele**

#### *\*Architektur*

Durch architektonische Gestaltung und soziale Regelungen des Gemeinschaftslebens erreichen wir die notwendige Balance zwischen Privatleben und Gemeinschaft. Insgesamt wird eine ansprechende, aufgelockerte und lebendige Architektur umgesetzt. Wir ermöglichen individuelle Grundrisse und eine variable Gestaltung der einzelnen abgeschlossenen Wohneinheiten. Einzelne Wohneinheiten können z.B. auch durch Wohngemeinschaften genutzt werden.

*\*Barrierearmes Bauen für die Gemeinschaft*

Die bauliche Anlage und die einzelnen Wohnungen sind barrierearm gestaltet. Barrierefreiheit ist in Wohnungen für ältere und beeinträchtigte Menschen vorgesehen. Alle Bewohner sollen sich schwellenfrei besuchen können. Behaglichkeit und Nutzerfreundlichkeit des Gebäudes soll sichergestellt werden.

Ergänzt werden die Wohneinheiten durch gemeinschaftlich genutzte Räume: einen Mehrzweckraum, mit Gemeinschaftsküche, ein Kinderspielzimmer, eine Gästewohnung, eine Werkstatt, einen Coworking-Bereich.

Neben einer gemeinschaftlich genutzten Grünfläche (für Treffen, Kommunikation, Feiern etc.) gibt es private Grünflächen bei den Erdgeschosswohnungen.

## 5 Beteiligung

*\*Beteiligung aller Bewohner\*innen*

Alle Bewohner\*innen beteiligen sich entsprechend ihrer Fähigkeiten und Belastungen an den gemeinschaftlichen Aufgaben und Tätigkeiten. Dabei werden die individuellen Neigungen und Kenntnisse berücksichtigt. Über ein geeignetes System soll eine faire Aufgabenverteilung sichergestellt werden.

*\*Aufnahme neuer Mitglieder und demokratische Entscheidungsformen*

Über Neuaufnahmen und die Belegung von Wohnungen entscheidet die Gruppe in einem geeigneten Verfahren. Die explizite Identifikation der Interessenten mit dem Konzept des Wohnprojekts ist dabei Voraussetzung.

Bei der Planung des Projekts hat die Gruppe neben anderen Beteiligten (wie z.B. Förderern und Stadt) das ausschlaggebende Entscheidungsrecht.

Für die Entscheidungsfindung in der Gruppe gilt bis auf weiteres das Konsensprinzip.

## 6 Realisierung

*\*Ort, Zeitrahmen und Umfang des Projektes*

Nach dem Kauf des Grundstücks in der Wilhelm-Leuschner-Straße/Ecke San-Pietro-Straße in Ingelheim durch die GeWin eG im September 2022 und dem Ersten Spatenstich im November 2022, planen wir die Fertigstellung der Gebäude und den Einzug für Ende 2024.

**Stand September 2023**

**(Copyright GeWin eG)**

**\*\*\*\*\***

## POLYCHROM Mobilitätskonzept

### Ziel des POLYCHROM Mobilitätskonzeptes

POLYCHROM **projekt1** ist ein intergeneratives Wohnprojekt mit 41 Wohnungen verschiedener Größe. Es entsteht in Zentrumsnähe von Ingelheim in einer Zeit, in der die Verkehrswende als zentrales und dringendes Thema verstanden wird. POLYCHROM **projekt1** hat als erklärtes Ziel, seinen Beitrag dazu zu leisten. Die guten städtebaulichen Voraussetzungen (Kompaktheit, Dichte, Fuß- und Radwege, Radrouten) und die vorhandene Infrastruktur erleichtern den zukünftigen Bewohner\*innen des Wohnprojektes, ihren Beitrag zur Verringerung des Autoverkehrs zu leisten.

Wir wollen als Gemeinschaft nicht nur praktische Überzeugungs- und Lobbyarbeit in der Öffentlichkeit leisten, sondern mit unserer nachhaltigen Mobilitätsstruktur auch selbst spürbar zur Verkehrswende beitragen und somit dem Klimawandel entgegenwirken.

Durch umweltverträgliches Handeln wollen wir einen Beitrag leisten, zur Verringerung von Emissionen und Verkehrsaufkommen sowie die Entlastung der bestehenden Infrastruktur und die Reduzierung von Lärm in unserem Wohngebiet erreichen. Uns ist klar, dass die Klimaziele und deren Umsetzung nicht nur Aufgaben der Politik sind, sondern im Alltag jedes Einzelnen beginnen muss. Deshalb haben sich die zukünftigen Bewohner\*innen frühzeitig an der bedarfsgerechten Entwicklung und Ausgestaltung eines Mobilitätskonzeptes beteiligt.

### Maßnahmen innerhalb des POLYCHROM Wohnprojektes

Um unsere Ziele zu erreichen, haben wir Maßnahmen im Projekt vorgesehen, welche im Rahmen unserer technischen und finanziellen Möglichkeiten realisiert werden sollen.

Ein Erfolgsfaktor ist neben der gemeinsamen Ausgestaltung des Zusammenlebens, die vorhandene räumliche Nähe und der Wille aller zur Absprache untereinander.

Wir werden in unserem Projekt die Nutzung von alternativen Mobilitätsformen voranbringen, indem wir den motorisierten Individualverkehr verringern und auf das Fahrrad und den ÖPNV verlagern. Viele Bewohner\*innen des Projektes haben die erklärte Absicht, auf ihr Auto zu verzichten und Carsharing oder den ÖPNV zu nutzen.

Direkt vor unserer Haustür gibt es eine Bushaltestelle. Andere ÖPNV-Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Nähe mit guter Anbindung zum Regional- und Fernverkehr. Dass ab Januar 2021 die Fahrt in Ingelheimer Stadtbus an Wochenenden, Feiertagen und nachts kostenlos möglich ist, unterstützt die Attraktivität der Nutzung des ÖPNV auch für unsere zukünftigen Bewohner\*innen.

## Fahrradstellplätze und mehr für Bewohner des Projektes

Die POLYCHROM-Mitglieder erleben die Fahrradkultur in Ingelheim und die Fahrradpolitik der Stadt als sehr attraktiv und in stetiger Entwicklung. Das motiviert uns, das Fahrrad vielseitig zu nutzen, da die Sicherheit, der Komfort und ganz praktische Belange schon gut im Alltag umsetzbar sind. Durch das Fahrrad können wir Mobilitätsbedürfnisse im Nahbereich realisieren und auch attraktive Angebote von Freizeitunternehmungen nutzen.

Wir werden ca. 120 Stellplätze für Fahrräder und E-Bikes und weitere Stellplätze für Lastenfahrräder, Fahrradanhänger, Kinderwagen, Kinderspielfahrzeuge sowie Zweiräder bereitstellen. Bike-Sharing innerhalb der Gemeinschaft streben wir an. So kann das jeweils benötigte Fahrrad genutzt werden, oder auch der entsprechende Fahrradanhänger. Die Fahrradabstellanlagen werden witterungsgeschützt, leicht zugänglich, komfortabel und sicher sein. Sie werden so angelegt, dass kein Fahrrad über Treppen getragen werden muss. Diese Voraussetzungen erhöhen die Akzeptanz, das Fahrrad ohne große Hürden schnell für Ziele im näheren und weiteren Umfeld einzusetzen und erhöhen die Fahrradmobilität im Alter.

In der Gemeinschafts-Werkstatt können Fahrräder gewartet oder repariert werden.

## PKW: Carsharing und private PKW

Unser Ziel ist, die Anzahl der privaten Fahrzeuge im Projekt soweit wie möglich zu minimieren. Der Bauplatz für das POLYCHROM-Wohnprojekt befindet sich in unmittelbarer Nähe der „Neuen Mitte“. Dieser Standort bietet allen Bewohner\*innen aufgrund der guten Infrastruktur viele Vorteile. Der Kern der Stadt ist sehr kompakt und bietet kurze Distanzen, sodass in den meisten Fällen auf das Auto verzichtet werden kann.

Die Bildung von Fahrgemeinschaften, eine Mitfahrbörse sowie die Nutzung von Elektromobilität werden im Projekt angestrebt. Bei der Elektro-Installation wird berücksichtigt, dass die Ladestationen bei größerer Nachfrage jederzeit erweiterbar sind.

Es wird innerhalb des Wohnprojekts Carsharing-Angebote geben, die Bewohner werden aber auch kommerzielle Carsharing-Angebote nutzen. „Jedes stationsbasierte Carsharing-Fahrzeug ersetzt je nach örtlichen Verhältnissen vier bis teilweise zehn Fahrzeuge und mehr, da die Nutzenden vielfach ihr eigenes Auto abschaffen.“ (Quelle: UBA). Das Carsharing ist eine „Einladung“, auf ein eigenes KFZ zumindest aber auf den Zweitwagen zu verzichten.



## Öffentlichkeitsarbeit zur Mobilität

Für unsere Öffentlichkeitsarbeit und das Wirken in unser Quartier haben wir folgendes geplant: Teilnahme an Aktionen der Stadt, z. B. das Stadtradeln und ähnliche Aktivitäten mit dem Fahrrad, eine kontinuierliche Zusammenarbeit mit dem ADFC, hier ist z. B. das gemeinsame Anbieten von Fahrkursen für E-Bikes auf unserem Areal möglich. Wir möchten in regelmäßigen Abständen Fahrradtouren durchführen und Wandergruppen bilden.

Projekt-Vertreter\*innen nehmen an der Reihe „KlimaDialog“ der Stadt Ingelheim teil. Des Weiteren haben wir uns mit dem Abschlussbericht zum Klimaschutzteilkonzept „Klimaschutzfreundliche Mobilität für die Stadt Ingelheim“ beschäftigt. Wir werden uns an Ideen, Projekten und Vorhaben beteiligen, die unseren Vorhaben und Zielen entsprechen, gegebenenfalls eigene Projekte anstoßen und entwickeln.

Unser Wohnprojekt definiert sich über einen Gemeinschaftsanspruch ebenso wie durch den Willen zum umweltgerechten Handeln.

*Arbeitsgemeinschaft Mobilität, POLYCHROM **projekt1***  
September 2020

Stand September 2023  
(Copyright) GeWin eG

\*\*\*\*\*