



# STRATEGIE

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ausgangslage</b>	<b>3</b>	<b>4 Projektentwicklung</b>	<b>8</b>
<b>2 Organisation</b>	<b>3</b>	4.1 Vorstudienphase	8
2.1 Genossenschaft	3	4.2 Studienphase	8
2.2 Mitglieder	3	4.3 Realisierungsphase	8
2.3 Geschäftsführung	3	4.4 Betriebsphase	8
<b>3 Projekte</b>	<b>4</b>	4.5 Die Hausgemeinschaft (HG)	9
3.1 Gesellschaft	5	4.5.1 Bildung der Interessengemeinschaft (IG)	9
3.1.1 Genossenschaftsmodell	5	4.5.2 Erarbeitung des Nutzungskonzepts	9
3.1.2 Nachbarschafts- und Alltagshilfe	5	4.5.3 Auswahlverfahren der def. Nutzergemeinschaft	9
3.1.3 Mitsprache	5	<b>5 Betrieb – Hausgemeinschaft</b>	
3.1.4 Selbstbestimmung	5	5.1 Rechte der Mitglieder	10
3.1.5 Integration	5	5.2 Pflichten der Mitglieder	10
3.1.6 Teilen von Infrastrukturen	5		
3.1.7 Das Miteinander der Generationen bereichert	5		
3.2 Wirtschaft	6		
3.2.1 Genossenschaftsmodell	6		
3.2.2 Finanzierung	6		
3.2.3 Pflichtanteile	6		
3.2.4 Miete	6		
3.2.5 Arbeitsmöglichkeiten	6		
3.2.6 Gemeinwohl-Ökonomie	6		
3.3 Umwelt	7		
3.3.1 Bau	7		
3.3.2 Flexible Wohneinheiten	7		
3.3.3 Betrieb	7		

# Strategie

## **1 Ausgangslage**

Die Gesellschaft wandelt sich laufend. Dieser Veränderung entsprechen zu wollen ist der Ausgangspunkt für die MGP-Strategie. Erkenntnisse aus der demografischen Grundlagenforschung sowie Publikationen der verschiedensten politischen und wissenschaftlichen Gremien bilden die Basis dazu.

## **2 Organisation**

### **2.1 Genossenschaft**

«MGP Ostschweiz – Baugenossenschaft Mehrgenerationenprojekte» mit Sitz in St.Gallen ist eine Baugenossenschaft gemäss Art. 828 ff. OR. Sie ist als Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus vom Bundesamt für Wohnungswesen anerkannt.

### **2.2 Mitglieder**

MGP-Genossenschaftsmitglieder sind Personen, welche

- in einem MGP-Projekt wohnen und / oder arbeiten.
- als Mitglieder der MGP-Fachgruppen bei der Projektentwicklung mitwirken.
- sich als Investoren an der Realisierung beteiligen.
- die Genossenschaft ideell unterstützen.
- in der Geschäftsleitung aktiv mitwirken.

Die Aufnahme in die Genossenschaft erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsbuches mittels Vorstandsbeschluss. Neben dem Grund-Mitgliedschaftsanteil können weitere Anteilscheine erworben werden. Mitglieder von Hausgemeinschaften übernehmen zudem einen mit dem Mietvertrag verbundenen Pflichtanteil, der sich nach den Anlagekosten der individuellen, gemieteten Flächen richtet. Rechte und Pflichten der Genossenschafter können den Statuten und Reglementen entnommen werden.

### **2.3 Geschäftsführung**

Die Genossenschaft wird vom Vorstand geführt. Bei Bedarf wird er ergänzt durch eine Geschäftsleitung, die dem Vorstand unterstellt ist.

Die Geschäftsführung orientiert sich an gemeinwohl-ökonomischen Richtlinien. Der Vorstand erstellt ein detailliertes Pflichtenheft und legt dieses den Mitgliedern an der folgenden Generalversammlung vor.

### **3 Projekte**

Form, Inhalt und Umfang der einzelnen Projekte richten sich nach den Objekten, dem projektbezogenen Umfeld und den Bedürfnissen und Potenzialen der involvierten Personen, Institutionen und Investoren.

Die MGP-Genossenschaft realisiert für ihre Mitglieder gemeinschaftliche Wohnprojekte. In gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung schaffen wir Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen. Durch bauliche Massnahmen wie Gemeinschaftsräume / gemeinschaftlich nutzbare Strukturen sollen sozialer Zusammenhalt und Entwicklung von Solidarität und Nachbarschaftshilfe gefördert werden. Die Genossenschaft möchte diese Zwecke erreichen durch:

- Erwerb von Bauland und Baurechten.
- Bau und Erwerb von Häusern, die den zeitgemässen Wohnbedürfnissen entsprechen.
- Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung bestehender Bauten.
- Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise saniert werden können.
- Beanspruchung von Förderinstrumenten nach dem eidg. Wohnraumförderungsgesetz, bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
- Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
- Erstellung von Wohnraum zum Verkauf im Stockwerkseigentum, bzw. im Baurecht.
- Solidaritätsbeiträge von Mitgliedern mit grösserem Einkommen oder höherem Vermögen.
- Fördern genossenschaftlicher Aktivitäten in den Siedlungen.
- Medienwirksamkeit mittels Website und regelmässigem Newsletter.
- Messeaktivitäten.
- Übrige Medienpräsenz.

Wohnen und Leben in einem «MGP-Projekt» soll Vorteile für alle Lebensabschnitte beinhalten. Die Bewohnenden sollen ebenso von vorteilhaften Rahmenbedingungen wie von der Gemeinschaft profitieren.

Die Projekte richten sich nach den Leitbildeckpfeilern der nachhaltigen Ziele:

### **3.1 Gesellschaft**

#### **3.1.1 Genossenschaftsmodell**

Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig. Wohnungsmietende sind gleichzeitig GenossenschafterInnen, d.h. MiteigentümerInnen.

#### **3.1.2 Nachbarschafts- und Alltagshilfe**

Das Zusammenwirken von hausinterner Nachbarschaftshilfe (z.B. Kinderbetreuung, Haushalts- und Einkaufshilfe, Essensangebote) und professioneller Unterstützung externer Anbieter (z.B. Spitex, Krippe) soll die Vereinbarkeit von Familie und Beruf und die lang anhaltende Lebensqualität aller Bewohner stärken.

#### **3.1.3 Mitsprache**

Die Bewohnenden einer Liegenschaft organisieren sich als Hausgemeinschaft (HG). Mitglieder der HG sind gleichzeitig GenossenschafterInnen. Die Mitsprache in der HG erlaubt auf die Zusammensetzung der Hausgemeinschaft Einfluss zu nehmen, resp. über Neuaufnahmen oder Ausschluss von Interessenten mitzubestimmen. Oder auch das Objekt baulich mitzugestalten.

#### **3.1.4 Selbstbestimmung**

Jedes Mitglied der Hausgemeinschaft entscheidet selbst über sich und seine Bedürfnisse und Angebote.

#### **3.1.5 Integration**

MGP befürwortet die Schaffung von Wohn- und Arbeitsraum für alle, ohne Ausgrenzung.

#### **3.1.6 Teilen von Infrastrukturen**

Die Genossenschaft fördert – projektspezifisch – gemeinschaftlich benutzbare Räume, wie Büro, Atelier, Gästezimmer, Spielzimmer. Auch für Autos oder Gartenmöbel, Werkzeuge oder Geräte wie Tiefkühler, Waschmaschinen und andere Haus-/Küchenmaschinen werden gemeinschaftliche Nutzungen unterstützt.

#### **3.1.7 Das Miteinander der Generationen bereichert**

MGP fördert das Miteinander der Generationen. Verschiedene Fähigkeiten werden eingebracht und / oder in Anspruch genommen. Der Grad der Verbindlichkeit wird in der Hausgemeinschaft frei vereinbart.

## **3.2 Wirtschaft**

### **3.2.1 Genossenschaftsmodell**

Der Erwerb von Genossenschaftsanteilen gibt den Mietern zudem das Mitspracherecht bei Investitionen und Unterhaltsarbeiten.

### **3.2.2 Finanzierung**

Kauf und (Um-)bau des Objektes wird durch Genossenschaftsanteile, Fördergelder des Bundes, solidarische Darlehen und ordentliche Hypotheken ermöglicht.

### **3.2.3 Pflichtanteile**

MieterInnen/GenossenschaftlerInnen, evtl. unterstützt von Investoren/Sponsoren, zeichnen Pflichtanteilscheine von 10 bis 20% der Anlagekosten der gemieteten Räume.

### **3.2.4 Miete**

Die Miete berechnet sich nach dem Modell der Kostenmiete. Die GenossenschaftlerInnen erwerben den Pflichtanteil für ihre Wohnfläche und profitieren in der Folge von einer günstig bleibenden Kostenmiete. MGP fördert die Bewirtschaftung gemeinschaftlicher Räume in Eigenverantwortung der Hausgemeinschaft. Die gemeinsame Nutzung von Räumen kann die privat bewohnte Raumfläche erheblich reduzieren.

### **3.2.5 Arbeitsmöglichkeiten**

MGP schafft je nach Objekt in Zusammenarbeit mit den Projektnutzenden, mit Institutionen, Organisationen, Stiftungen und Vereinen, mit der lokalen Wirtschaft und Gewerbe-/Dienstleistungsbetrieben vor Ort Arbeitsplätze. Je nach vorhandenen Qualifikationen und lokalem Potenzial werden projektbezogene MGP-Betriebe oder -Unternehmen gegründet – z.B. im Bereich Kultur/Bildung, Gastronomie, Landwirtschaft, Gartenbau, im Handwerks- oder Dienstleistungssektor.

### **3.2.6 Gemeinwohl-Ökonomie**

Die Teilhaberschaft in der Genossenschaft beinhaltet das Mitspracherecht bei Investitionen und Unterhaltsarbeiten. Ein allfälliger Gewinn wird zugunsten aller wieder investiert.

### **3.3 Umwelt**

#### **3.3.1 Bau**

Bau-/Umbauarbeiten erfolgen möglichst nach baubiologischen Vorgaben. Neu einzubauende Materialien beinhalten keine bekannten Schadstoffe und stammen vorzugsweise aus der Region. Lokale Handwerker werden bevorzugt. MGP setzt auf erneuerbare Energien und schafft die Voraussetzungen für sparsamen Energie- und Ressourcenverbrauch im Betrieb.

#### **3.3.2 Flexible Wohneinheiten**

Die einzelnen Wohngrundrisse sind wenn immer möglich flexibel. Das heisst, sie sollen mit wenig Aufwand und relativ geringen Kosten veränderbar sein und den wechselnden Bedürfnissen der Bewohnenden angepasst werden können.

#### **3.3.3 Betrieb**

Im Fokus stehen Energie- und Mobilitätskonzepte: 2000-Watt-Gesellschaft, Verbrauch von erneuerbaren Energien, autofrei/Carsharing, Velo, öffentlicher Verkehr; projektspezifisch soll biologisches Gärtnern, Permakultur und die Zusammenarbeit mit Vertragslandwirtschaften gefördert werden.

## **4 Projektentwicklung**

### **4.1 Vorstudienphase**

Die Genossenschaft sucht nach geeigneten Objekten. Die MGP-Fachgruppe «Planung/Bau» erstellt eine Machbarkeitsstudie, ein Grobkonzept für die Nutzung und eine mögliche strategische Planung.

### **4.2 Studienphase**

In Zusammenarbeit mit Genossenschaft und Fachgruppen wird ein Projektentwicklungsteam in Abhängigkeit der Projektgrösse zusammengestellt. In Frage kommen: Vorstandsmitglied Genossenschaft, Vertretung aus Fachgruppe «Finanzen/Administration», «Planung/Bau», «Coaching/Begleitung», Vertretung Interessentengemeinschaft sowie Vertretung allfälliger Investoren oder externer Trägerschaften

Das Projektentwicklungsteam erarbeitet die planerischen, baulichen, technischen, finanziellen und sozialen Grundlagen für die Realisierung. Es erfüllt folgende Aufgaben:

- Organisation Projektentwicklungsteams,
- Bestimmung notwendiger Führungsinstrumente,
- Budgetierung Aufwendungen,
- Mietzins- und Kaufpreiskalkulationen,
- laufende Information Interessentengemeinschaft,
- Zusammensetzung der Gemeinschaft von Nutzenden,
- Begleitung im Gruppenbildungsprozess,
- Erstellung Nutzungskonzept,
- Erstellung Planungsgrundlagen,
- Projektberichte Vorstand und Mitgliederversammlung,
- Sicherstellung Finanzierung.

### **4.3 Realisierungsphase**

- Vergabe Aufträge
- Bauleitung, Kostenkontrolle

### **4.4 Betriebsphase**

- Gründung der Organisationsstruktur zur teilweisen autonomen Verwaltung nach MGP-Richtlinien (Statuten, Leitbild, Hausordnung, Mietreglement) unter Einbindung der MGP-Fachgruppe «Coaching / Begleitung».
- Administrative Verwaltung durch MGP.
- Weitere Projektbegleitung nach Bedarf durch die Fachgruppe «Bau» (Werterhaltung) und «Coaching» (allfälliges Konfliktmanagement) und evtl. weitere Experten.

#### **4.5 Die Hausgemeinschaft (HG)**

Sobald die technische Grobplanung abgeschlossen ist, werden Interessierte und potenzielle PartnerInnen zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Die definitive Bildung der HG durchläuft in der Regel folgende Phasen:

##### **4.5.1 Bildung der Interessengemeinschaft (IG)**

Interessierte bilden eine Interessengemeinschaft. Sie wird begleitet von einer MGP-Fachperson. Die Mitglieder kommen zusammen, tauschen sich aus, lernen sich kennen, teilen Bedürfnisse und Wünsche mit, entwickeln Visionen und bringen ihre Qualifikationen ein. Sponsoren, Investoren, Gönner und Partnerorganisationen nehmen durch eine Vertretung an den Anlässen teil. Die IG wählt aus ihrem Kreis je nach Projektumfang mindestens eine, maximal vier Delegierte. Diese vertreten einerseits die Bedürfnisse der Interessierten im Projektentwicklungsteam und andererseits geben sie die Informationen aus der Projektentwicklung an die übrigen IG-Mitglieder weiter.

##### **4.5.2 Erarbeitung des Nutzungskonzepts**

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten des Objektes, den Möglichkeiten, den Bedürfnissen und dem Potenzial der Interessierten wird in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe «Planung/ Bau» das definitive Nutzungskonzept vorgeschlagen.

##### **4.5.3 Auswahlverfahren der definitiven Nutzergemeinschaft**

MGP organisiert und begleitet die Treffen der Interessierten. Dabei entsteht ein unabhängiges, objekt- und nutzungsbezogenes Entscheidungskonzept. Auf dessen Basis entscheidet jede interessierte Person für sich selbst, wie sie sich am Projekt beteiligen will.

## **5 Betrieb – Hausgemeinschaft**

### **5.1 Rechte der Mitglieder**

Die Mitglieder...

- nutzen ihren individuellen Wohnraum im Rahmen des Mietrechts,
- nutzen die Gemeinschaftsräume im Rahmen des objektbezogenen MGP-Nutzungskonzeptes,
- organisieren sich selbst,
- haben Mitspracherecht zum Beispiel bei Änderungen des Nutzungskonzeptes, bei Investitionen der Genossenschaft am Objekt oder in Bezug auf die Zusammensetzung der Hausgemeinschaft,
- werden bei Bedarf, einzeln oder im Plenum, von der MGP-Fachgruppe in technischen Fragen oder bei Konflikten beraten.

### **5.2 Pflichten der Mitglieder**

Die Mitglieder...

- vertreten die Ziele von MGP-Ostschweiz nach aussen,
- erwerben Genossenschaftsanteile,
- bezahlen die Kostenmiete für die individuelle Wohnfläche,
- beteiligen sich an den Kosten für die zuvor definierten Gemeinschaftsräume,
- leisten Nachbarschaftshilfe, auch über den Gartenzaun hinweg,
- bestimmen mit einer persönlichen Erklärung, wie und in welchem Umfang sie sich in die Gemeinschaft einbringen. Sie beteiligen sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten und der erklärten Bereitschaft an den Aktivitäten der HG,
- fällen ihre Entscheide im Konsens.



