

## Konzeption des Mehrgenerationenwohnen (MGW) im HeilOrt

(Stand 21.12.2022)

**Teilprojekt des Gesundheits- und Lebenszentrum HeilOrt e.V. in Bad Belzig:**  
<https://heilort.org>

*Anmerkung: Das Konzept beruht im Wesentlichen auf den bereits durch eine erste Pioniergruppe erarbeiteten Visionen, Berechnungen und konsentierten Entscheidungen von März 2021 bis Februar 2022. Ab Januar 2023 wird eine neue Pioniergruppe aufgebaut, die in die weitere Planung und Umsetzung des Projektes geht.*

### **Vision und Inhaltliche Ausrichtung:**

Wir leben gesund und heilsam in einem lebendigen und unterstützenden Miteinander aller Generationen. Die Menschen im Mehrgenerationen Wohnprojekt (MGW) bilden einen wichtigen Teil der Basis des Gesamt-HeilOrt-Projekts und tragen aktiv Mitverantwortung für dessen Gelingen.

Die inneren Strukturen im MGW können sich eigenständig entwickeln, durch die genossenschaftliche Selbstverwaltung sind auch in der Verwaltung eigenständige Strukturen angedacht. Insgesamt versteht sich das MGW immer als Teil der Gesamtvision und der Gesamtkonzeption des HeilOrtes. Dies spiegelt sich auch im Auswahlverfahren der Mitwohnenden wider, in dem als Basis die Identifikation und Ausrichtung auf die Vision und das Konzept des Gesamtprojektes im Vordergrund steht. Das MGW, sowie das Gesamtprojekt hat eine ökologisch und sozial nachhaltige und nach Möglichkeit regenerative Ausrichtung. Es wird kein Privateigentum an Grund, Boden, Gebäuden und Wohnungen geben.

### **Rechtsform:**

Wohnungsbau-Genossenschaft

### **Organisationsstruktur**

Die Genossenschaft ist genauso, wie alle anderen Teilprojekte des HeilOrtes in die Organisationsstruktur des Gesamtprojektes eingebunden.

Die Genossenschaft wird durch einen Erbpacht-Vertrag mit dem Verein, später mit einer möglichen Stiftung verbunden sein.

### **Bauliche Aspekte:**

Der vorhandene Bebauungsplan, die im LEADER-Förderprojekt „Konzepterstellung zur Entwicklung des HeilOrt Bad Belzig“ erarbeiteten Bau-Aspekte, sowie regeneratives / nachhaltiges Bauen stellen die Grundlage der weiteren Bauplanung dar. Die Wohngebäude sollen sich harmonisch ins Gesamt-

bild des heilsamen Ortes einfügen, d.h. auch in Diversität, gesunder Baustruktur, nachhaltiger und gesunder Materialien und heilsamer Architektur. Der MGW-Bau muss sich an festgelegte Standards des Baukreises für das Gesamtprojekt halten (Gestaltungs-Satzung). Bereits erarbeitete Aspekte der Mobilität innerhalb des Geländes, Flächenversiegelung, Wohnfläche pro Person, Flexibilität der Wohnungsgestaltung, unterschiedliche Bedürfnisse von Nutzergruppen, Gemeinschafts- und Außenflächen fließen in die Planung mit ein.

Aktuell planen wir für die erste Bauphase ca. 900 qm Wohnfläche + 300 qm Nutzfläche für etwa 30 Bewohner\*innen (23 Erwachsene + 7 Kinder) zu bauen. 25% der gesamten Baufläche werden als gemeinschaftlich genutzte Flächen (Gemeinschaftsräume, Flure etc.) geplant.

Details werden hier noch im laufenden Prozess hin zu gefügt.

### **Größenordnung und Altersstruktur:**

Es werden Wohngebäude für bis zu 90 Bewohner\*innen gebaut. In der ersten Planungs- und Bauphase wird vorerst ein Gebäude für ca. 30 Bewohner\*innen umgesetzt. Die Erfahrungen aus dieser ersten Planungs- und Bauphase werden für den weiteren Gebäudeausbau und die Weiterentwicklung der Gemeinschaftsstrukturen genutzt. Es wird eine ausgewogene Altersverteilung angestrebt. Schon in der Pioniergruppe der Aufbauphase versuchen wir die spätere Altersverteilung der Bewohner\*innengruppe abzubilden.

Bewohner\*innen nach Abschluss des Baus:

- 1/3 Bewohner\*innen im Alter von 0-30
- 1/3 Bewohner\*innen im Alter von 30-50
- 1/3 Bewohner\*innen über 50 (inkl. Pflege-WG)

Für die Pionier-Kerngruppe wird eine Gruppe von 12 Menschen angestrebt. Von Daphne und Maike wird ein Aufnahme-prozedere entwickelt, um diese Kerngruppe zu installieren (Grundlage sind die bereits durch die erste Pioniergruppe entwickelten Aufnahme-Kriterien). Dabei liegt insbesondere der Fokus auf der Auswahl von Menschen, die die Gesamtvision des HeilOrtes mittragen und, wenn möglich, eine gute Mischung aus unterschiedlichen Lebensabschnitten und verschiedenen Altersgruppen. Expertise für die Umsetzungs- und Bauphase, sowie vorhandene finanzielle Mittel sind weitere Aspekte, die wir bei der Auswahl der Pioniergruppe berücksichtigen. Die Pioniergruppe wird ehrenamtlich arbeiten und sich mit einem bestimmten Stundenanteil wöchentlich und monatlich verpflichten.

### **Partizipations- und Entscheidungsprozesse:**

Im Wohnprojekt haben wir die Ausrichtung eine soziokratische Struktur zu etablieren. Die Mindestanforderung ist es Entscheidungen im Konsent zu treffen. Sollten spezifische Entscheidungen mit soziokratischen Methoden nicht sinnvoll oder möglich sein, werden weitere basis-demokratische Methoden gesucht, um Entscheidungen herbeizuführen. Entscheidungsprozesse und Vorhaben, die über die Belange der Wohnstrukturen hinausgehen und in der Umsetzung die weiteren HeilOrt-Strukturen betreffen, werden immer auch in den betreffend übergeordneten Gremien des HeilOrtes entschieden.

Der Planungsprozess erfolgt grundsätzlich von den öffentlichen zu den halböffentlichen zu den privaten Flächen (vom Großen ins Kleine). Planungsprozesse sind nicht linear, sondern erfolgen in Rückkopplungsprozessen.

### **Methoden der Projektentwicklung:**

Für die Projektentwicklung nutzen wir Werkzeuge und Ansätze des klassischen Projektmanagements und weitere zukunftsweisende nützliche Methoden, wie z.B. Zukunftswerkstatt, planning for real, das Dragon Dreaming, U-Prozess usw.

Wir nutzen Methoden, die wie das Dragon Dreaming den Ansatz verfolgen: Menschen zu unterstützen, „...die unsere Gesellschaft öko-sozialer gestalten wollen: Spielerisch Projekte planen; Die Gemeinschaft stärken; Den großen Wandel bewirken“ (Quelle: [dragondreaming.org/de/](http://dragondreaming.org/de/)).

### **Etablierung von Gemeinschaftsprozessen:**

In jeder Phase der Weiterentwicklung und Umsetzung werden wir auch innere Gemeinschaftsprozesse etablieren, ausprobieren und pflegen (z.B. über Kreisstrukturen, Wir-Prozess, ehrliches Mitteilen, transparente Kommunikation, Träumen, Feiern etc).

### **Aktuelle Positionen im MGW:**

Die Projektsteuerung des MGW wird vorerst Maïke in enger Absprache mit Daphne übernehmen.

Daphne ist Initiatorin (2019) des MGW und als Leitung der ersten Pioniergruppe (2021/2022) wirkt sie aktuell als Ressource im MGW mit.

Silke als Quelle und Initiatorin des HeilOrtes, sowie Vereins-Vorständin wird in entscheidenden Schritten mit einbezogen und muss grundsätzliche Entscheidungen absegnen.

### **Finanzierung:**

Das MGW wird über Genossenschaftsanteile, Privatdarlehen und Bankkredite finanziert. Ein konkretes und detailliertes Finanzierungskonzept wird mit der Pionier-Kerngruppe und ggfalls unter Hinzuziehung von Experten im ersten Quartal 2023 erarbeitet.

Aktuell planen wir für die erste Bauphase ca. 900 qm Wohnfläche + 300 qm Nutzfläche für etwa 30 Bewohner\*innen (23 Erwachsene + 7 Kinder) zu bauen. Bei einem aktuell üblichen Baupreis von 4000€ pro qm ist mit einer Bausumme in Höhe von 4 800 000 € zu kalkulieren. Diese Summe soll über Genossenschaftsanteile (z.B. 30%), Bankkredite und Privatdarlehen finanziert werden. Der Eigenanteil für eine 45qm-Wohnung würde sich so auf 70 000€ belaufen. Hinzu kommt die monatliche Warmmiete. Unser Ideal ist eine Warmmiete von 10€/qm, die somit leicht unter der ortsüblichen Miete läge.

Angestrebt wird eine Einstufung für Teile des Wohnbauprojektes als „Sozialer Wohnungsbau“. Dies muss mit den zuständigen Behörden bewegt werden. Damit könnte der Bau eines Teils der Wohnungen gefördert werden und so Menschen mit geringeren finanziellen Mitteln das Wohnen im Projekt ermöglicht werden. Damit wäre eine soziale Durchmischung leichter gewährleistet.

### **Wochenend-Intensiv-Termine 2023 (voraussichtlich):**

18.-19. Februar

18.-19. März

22.-23. April

**Mai**

17.-18. Juni

15.-16. Juli

August

16.-17. September

21.-22. Oktober (alternativ, nur 7.10.)

18.-19. November

9.-10. Dezember – Rückblick, Reflektion, Feiern