

Konzeption des Mehrgenerationenwohnen (MGW) im HeilOrt

(Stand 05.10.2023)

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 wurde eine neue Pioniergruppe aufgebaut, die das Projekt fortsetzte.

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 des Gesamt-HeilOrt-Projekts und tragen zu dessen Gelingen bei.

Die inneren Strukturen, wie auch die Verwaltungsstrukturen (genossenschaftliche Selbstverwaltung) im MGW entwickeln wir eigenständig.

Die Erfahrungen aus der 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 (wird angestrebt):

- 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)

Zur weiteren Planung und Umsetzungsarbeit (innere und äußere Gemeinschaftsentwicklung) wird sich die zukünftige Baugruppe/Bewohner*innengruppe an einem Wochenende monatlich in persona treffen. Diese werden teilweise selbstorganisiert, teilweise von externen Moderatoren geleitet sein. Zusätzlich gibt es themenspezifische Arbeitskreise (AK), die sich bedarfsorientiert (ggf online) treffen. Es wird notwendig sein, von der sich konstituierenden Baugruppe (ggfalls Bewohner*innengruppe) ein Eintrittsgeld von ca. 1000€ für die weitere Projektentwicklung (z.B. Honorare für externe Moderator*innen, Architekt*innen) und mind. einem Genossenschaftsanteil von ca. 1000€ (bei Austritt zurück erstattbar) pro Person zu erheben.

Die Tätigkeit in der Baugruppe ist vorerst rein ehrenamtlich und dient dem Aufbau des MGW.

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, 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/).

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 von Maike und Daphne übernehmen.

Daphne ist Initiatorin (2019) des MGW.

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 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 selbst zu finanzierende Genossenschaftsanteil für eine 45qm-Wohnung würde sich so auf ca. 70.000€ (70 Genossenschaftsanteile, bei Auszug rückzahlbar) 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“ und die Findung weiterer Möglichkeiten sozial verträglicher Finanzierungen.