

Gruppenkonzept » bern + stein «

Die Baugemeinschaft Bern und Stein entwickelt auf Basis des Bewerbungskonzepts im Rahmen der Baugemeinschaft ihr Gruppenkonzept weiter mit dem Ziel der Übertragung in die spätere Eigentümergemeinschaft.

Inhaltsangabe:

A. Gruppenkonzept

Orientierung für das Zusammenleben im Wohnprojekt S. 2-4

B. Umsetzung und Konkretisierung des Gruppenkonzepts

- | | |
|--|---------|
| 1. Entwicklung der Gemeinschaft | S. 5 |
| 2. Planung der Außenanlagen und Gemeinschaftsräume | S. 5-7 |
| 3. Gestaltung der Gemeinschaft und der Meinungsbildung
- in der Planungsphase | S. 7 |
| 4. Gestaltung der Gemeinschaft und der Meinungsbildung
- ab dem Einzug | S. 8-10 |

A. Gruppenkonzept:

Orientierung für das Zusammenleben im Wohnprojekt

der ins Wasser geworfene Stein zieht lebendige Kreise – zweie ergeben neue Formen

In der Vorbereitungszeit ab September 2013 haben die zukünftigen Bewohner des Wohnprojekts bereits darüber nachgedacht, wie die Hausgemeinschaft gestaltet werden soll, und welche gemeinsamen Aktivitäten und Räume wünschenswert sind.

In der Baugemeinschaftsphase gilt es nun Regelungen zu Stimmrechten und zu Entscheidungsfindungen, sofern noch nicht geschehen, für die Hausgemeinschaft, für die Baugemeinschaftsphase und für die zukünftige Hauskonferenz zu Ende zu diskutieren und zu beschließen.

//// Hausgemeinschaft //// Grundlegende Inhalte sind für uns:

Vielfalt bereichert – Eine kulturelle und Generationen übergreifende Vielfalt ist in unserer Gruppe schon allein durch unsere soziale und kulturell „bunte“ Zusammensetzung realisiert:

wir kommen aus allen Altersschichten, aus verschiedenen Nationen und sozialen Situationen, mit unterschiedlichen Handicaps, und wir sind Familien mit Kindern, Paare und Einzelne. Das ist für alle bereichernd – auch für die Nachbarschaft (...weite Kreise).

Gute Nachbarschaft pflegen steht daher auch bei uns als Wunsch ganz vorne an: wir ermöglichen dies über viele „Berührungspunkte nach außen“ (s.u.).

Gleichberechtigt – die einzelnen Eigentümer, die Genossenschaft (Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG (BuH), ebenfalls als Eigentümer) und die Nutzer beteiligten sich den gesamten Prozess über gleichberechtigt an der **Selbstorganisation** des Wohnprojekts. Freiwillig übernommene Aufgaben werden für die vereinbarten Zeiträume zuverlässig realisiert, was oft schon aus informellem Impuls heraus (sozusagen „im Fluss“) funktioniert.

Verlässlich – BuH als Partner im Wohnprojekt – Nutzern mit und ohne Wohnberechtigungsschein wird gemeinschaftliches Wohnen mit Eigentümern ermöglicht. Die gleichberechtigte Gestaltung setzt sich bis in die Struktur des hausgemeinschaftlichen Lebens fort.

Inklusion verwirklichen wir in der Hausgemeinschaft, denn wir ermöglichen für Menschen mit sogenannter „Behinderung“ inklusives Wohnen. In zwei Appartements wird ambulant betreutes Wohnen (mit dem bhz Stuttgart e.V.) für sie bereitgestellt, außerdem ist eine größere behindertengerechte Wohnung für eine Wohnprojekt-Familie geplant.

Wir unterstützen und helfen uns gegenseitig im Alltag.

Gemeinsame Aktivitäten sind in der Hausgemeinschaft ausdrücklich erwünscht.

Konsensorientiert – Die Gemeinschaft entscheidet über die Aufnahme neuer , Nutzer (gemeint sind die Vertragspartner), über die Verwaltung und Organisation des Hauses.

Lösungsorientiert – in regelmäßigen Zusammenkünften besprechen wir technisch-praktische Fragen und soziale Aufgaben.

//// Gute Nachbarschaft //// – konkret – Gemeinschaftsräume

Einige Mitglieder der Planungsgemeinschaft kommen aus Heumaden und Sillenbuch und sind im Stadtteil engagiert: z.B. als Eltern von Kindern, welche die Waldorfschule Silberwald besuchen oder bald in die Grundschule Riedenberg aufgenommen werden, oder als engagierte Bürger, die mit der Gegend sehr verbunden sind. Wir werden diese Verbindungen mit den verschiedenen schulischen und sozialen Einrichtungen im Quartier weiter knüpfen und die Nachbarn zu uns einladen.

Das Wohn-Café – ein Treffpunkt für die Bewohner und das Viertel
(café/bern+stein/4tel)

Es soll einen großen Raum mit Küchenzeile für alle und einen Kinder-/Jugendraum bzw. Besprechungsraum umfassen. Nutzbar als Gemeinschaftsraum, für einzelne Bewohner (z.B. für Feste). Es soll selbstgestaltet, attraktiv und lebendig sein, und wir wollen ehrenamtliche Angebote – auch nach außen bereitstellen:

Treffpunkt für alle – mit Theke und Kaffee (z.B. geplant Angebote mittags und abends) ...**ausdrücklich** auch für Flüchtlingsfamilien in der Nachbarschaft.

Offene Gruppen – Angebote von Bewohnern und weiteren Ehrenamtlichen, z.B. Nähgruppe oder Vorlesen für Kinder.

Nutzung fürs Viertel: Es kann den Bewohnern der umliegenden Häuser und Gruppen von außen (z.B. für Treffen von Initiativen, Vereinen, Meditation, Yoga) mit Kostenbeteiligung überlassen werden.

Kultur-Café – Lesungen, kleine Ausstellungen, Musik, kleine Bibliothek aus privat eingestellten/gespendeten Büchern

Öffentlicher Bücherschrank (Büchertausch) – im Außenbereich des Cafés

Eine Werkstatt und ein Werkhof – für Nachhaltigkeit und Kreativität

Reparieren statt Wegwerfen: Hier können Gebrauchsdinge, Gartengeräte, Kinderspielzeuge etc. instand gesetzt und kleine haustechnische Aufgaben gelöst werden.

Erfinden und Erschaffen: Ein Ort für kreative Impulse– auch für Kinder. Hier kann die Hausgemeinschaft selbst Elemente zur Gestaltung der Außenanlagen und Kinderspielräume herstellen. Ein Werkhof ergänzt die Werkstatt und bietet für praktische Arbeiten mehr Platz. Unter freiem Himmel können größere Dinge entstehen und kann eine ganze Gruppe aktiv sein.

Feiern und Austauschen: Auf dem Werkplatz können verschiedenste Aktivitäten stattfinden, z.B. Feste, Tauschmarkt etc. zu denen auch die Nachbarn aus dem Quartier eingeladen werden.

Gemeinschaftsgarten

Teile der Grundstücksfläche werden gemeinsam als Garten bewirtschaftet.

B. Umsetzung und Konkretisierung des Gruppenkonzepts

Die Inhalte des Gruppenkonzeptes finden ihren Niederschlag in der Gestaltung der Gemeinschaft (1), in der Planung der gemeinschaftlichen Räume und Außenbereiche (2), sowie in der Gestaltung der Gemeinschaft und in der Meinungsbildung in der Planungsphase (3) und ab dem Einzug (4).

1. Entwicklung der Gemeinschaft

Zu unserer Gruppe, die sich bis heute zusammengefunden hat, gehören Familien, alleinlebende Frauen, Paare und Menschen mit Behinderung. Sie kommen aus verschiedenen Altersgruppen und sozialen Situationen. Uns verbinden der Wunsch und das Bemühen um gemeinschaftliches Wohnen.

Die Initiative geht von den zukünftigen Bewohnern aus, d.h. den Erwerbern und den Nutzern. Zu den Erwerbern gehören die Besitzer der individuellen Eigentumswohnungen und BuH als Eigentümer der per Dauernutzungsvertrag zu überlassenden Wohnungen. Die drei Seiten – individuelle Erwerber, BuH und die künftigen Nutzer – verstehen sich als Partner und beteiligen sich an der Planung des Vorhabens.

Wir erleben, wie bei der Planung des Wohnprojekts die einzelnen Kräfte zusammenfließen und wie so ein Strom von neuen Lösungen und Möglichkeiten entsteht. Wenn jede und jeder sein "Kapital" einbringt, sei es in Form von Erfahrung, Fachwissen, Ideen, Zeit, Wort-Schätzen, Begeisterung oder Geld dann wird es lebendig, künstlerisch und einfach besser, als jeder für sich es könnte.

2. Planung der Außenanlagen und Gemeinschaftsräume

Neben einer Gemeinschafts-Waschküche wird im UG auch eine Werkstatt mit 25 qm entstehen. Im EG Haus Bern ist der Gemeinschaftsbereich mit ca. 80 qm und einer größeren Raumhöhe geplant. Die Außenanlagen sehen neben kleinen privaten Flächen vor den Terrassen großzügige gemeinschaftliche Bereiche vor. Geplant ist ein Werkhof, Beete für Gemüseanbau, eine Freifläche für Spiel und Erholung mit Kinderspielzone.

Gemeinschaftsraum: Gemeinschaftliches Wohn-Café

Der Gemeinschaftsraum dient allen Hausbewohnern als Begegnungsort und für gemeinsame Freizeitgestaltung. Im Rahmen einer nicht gewerblichen und nichtöffentlichen Nutzung steht er auch für die Pflege weitergehender nachbarschaftlicher Kontakte zur Verfügung. Die Hausgemeinschaft beabsichtigt, sich im Sinne sozialräumlicher Aktivitäten zu engagieren, z.B. im Kontakt mit dem benachbarten Asylbewerberheim.

Folgende Nutzungen sind geplant:

Café, Besprechungen, Feste, vielfältige Freizeitgestaltung, Tauschbörse, Bücherschrank, offene Gruppen (Yoga, Nähkurs, Vorlesestunden etc.).

Der Gemeinschafts- und Gastraum wird ausgestattet mit einer Küchenzeile, Tischen und Stühlen und einem behindertengerechten WC. Für parallele Nutzungen (Kinderspiel, Besprechung) soll ggf. ein kleinerer Raum abgeteilt werden. Eine große Terrasse erweitert die räumlichen Möglichkeiten und öffnet nach außen, auch zum Quartier hin.

Werkstatt und Werkhof

Unter dem Motto „Reparieren statt Wegwerfen“ kann Nachhaltigkeit in Bezug auf Gebrauchsdinge verwirklicht werden. „Erfinden und Erschaffen“ bedeutet kreative Impulse umzusetzen, vom Fahrradumbau bis zur Holzskulptur.

Der Werkhof dient auch als Multifunktionsfläche und kann für Feste oder Boulespiel genutzt werden.

Quartiersbezüge

Durch die Lage der einschlägigen Räume und Flächen wird der Bezug zur Nachbarschaft deutlich. Der Gemeinschaftsraum liegt an der Grundstücksgrenze direkt am Schwellenäckerweg. Hier befindet sich auch der Eingang. Der Werkhof (die Multifunktionsfläche) schließt sich direkt an. Ebenso liegt die Kinderspielzone entlang des Weges. An der westlichen Grenze

liegen die geplanten Hochbeete, sodass hier ebenfalls Kontakte über den Garten hinaus möglich sind.

Die Wohnprojektgruppe Bern und Stein möchte diese räumlichen Potentiale nutzen und zur gegenseitigen Bereicherung Menschen aus dem Quartier zu Festen und verschiedenen Aktivitäten und Anlässen einladen.

3. Gestaltung der Gemeinschaft und der Meinungsbildung in der Planungsphase

Im Planungsvertrag ist ein Majorisierungsvorbehalt gegenüber BuH verankert. Dies soll im Baugemeinschafts- und im WEG-Vertrag fortgeschrieben werden. Für die Suche nach weiteren Interessenten (4 Wohnungen sind noch frei) schlagen Erwerber und künftige Nutzer Personen vor, die für die Nutzung der Wohnungen des BuH in Frage kommen. Die Auswahl soll grundsätzlich einvernehmlich erfolgen. Mit Blick auf den Erhalt von Förderbestimmungen und des Charakters „Dauernutzungsverhältnis“ erfolgt die abschließende Entscheidung durch den BuH.

Für die Planung und Durchführung gemeinschaftlicher Aktivitäten in der Planungsphase sehen wir vier Bereiche:

- (1) Aufgaben und Kontakte - nach außen (im Quartier, auf der Stadtebene)
 - Öffentlichkeitsarbeit (Presse, Stadtverwaltung etc.)
 - Suche nach weiteren Interessenten für die noch nicht belegten Wohnungen
 - Kontakte mit Gemeinderäten, Ämtern

- (2) Aufgaben und Themen – nach innen
 - Gemeinschaftsraum
 - Außenanlagen
 - Arbeitsgruppen zu baulichen Fragen

- (3) Entwicklung der Gemeinschaft

- (4) Gestaltung der Meinungsbildung in der Planungsphase

Nach intensiver Abklärung baulicher und rechtlicher Fragen in der ersten Jahreshälfte 2015 steht an, die Treffen und die Rollen bezogen auf das Wohnprojekt weiter auszugestalten.

4. Gestaltung der Gemeinschaft und der Meinungsbildung ab dem Einzug

Als zukünftige Bewohner haben wir uns Gedanken gemacht, wie ein gemeinschaftliches Zusammenleben konkret gestaltet werden kann: Wir wollen Inklusion in unserer Hausgemeinschaft verwirklichen, gemeinsame Aktivitäten und Feste planen und realisieren, uns gegenseitig im Alltag unterstützen, uns zur Nachbarschaft hin öffnen, Impulse aufnehmen und Angebote für das Quartier entwickeln.

Wir streben, soweit es möglich ist, eine Selbstverwaltung an und treffen da, wo es notwendig ist, Vereinbarungen unter den drei Partnern.

Als gemeinschaftliche Aktivitäten sehen wir weiterhin vier Bereiche:

- (1) Kontakte des Wohnprojekts - nach außen
- (2) *Aufgaben der Hausgemeinschaft – nach innen
Nutzung der Gemeinschaftsräume und der Außenanlagen
- (3) Entwicklung der Gemeinschaft
- (4) Gestaltung der Meinungsbildung – Hauskonferenz
Im Sinne der Selbstverwaltung des gemeinschaftlichen Wohnens in „Bern+Stein“ soll eine Hauskonferenz eingerichtet werden, in der alle Gemeinschaftsfragen besprochen und entschieden werden.

* Zwischen BuH und den oben genannten Partnern wird zu (2) vereinbart:

- Über die Neubelegung frei werdender Mietwohnungen entscheidet BuH unter Einbindung der Hauskonferenz im Rahmen der üblichen bei einem Nutzerwechsel geltenden Regeln des BuH.
Eine genaue Regelung bis wann die Hauskonferenz Einfluss nehmen kann, ist noch zu treffen.
- Der Entscheidung über Struktur und Nutzung der Gemeinschaftsräume durch die Erwerber, den BuH und die Nutzer geht eine gemeinsame Diskussion voraus.

- Über die Ausstattung und Möblierung der Gemeinschaftsräume, sowie die spätere Instandsetzung wird gemeinschaftlich beraten.
- wird bis zum Einzug von den Erwerbern und BuH gemeinsam beschlossen, dass die Gemeinschaftsräume nicht nur von den Bewohnern der Häuser, sondern eventuell auch temporär von einem Sozialdienstleister genutzt werden.
- Nutzung Gemeinschaftscafé : dann sind zwischen den verschiedenen Seiten - BuH und dem Sozialdienstleister einerseits und den Eigentümern und Nutzern von „Bern+Stein“ andererseits – detaillierte Absprachen über die gemeinsame Nutzung zu treffen. Diese Absprachen sollen sicherstellen, dass die Gemeinschaftsaktivitäten der Hausbewohner genügend Raum haben.

Sofern Bewohner Aufgaben in Abstimmung mit dem jeweiligen Sozialdienstleister im Gemeinschaftscafé übernehmen, geschieht dies freiwillig, ist aber im Sinne unseres Konzepts erwünscht.

Unbeschadet der allgemeinen Regeln und Verpflichtungen, die sich aus dem Nutzungsvertrag der Bewohner mit BuH ergeben, hat die Hauskonferenz beispielsweise folgende Aufgaben:

- Absprachen der gemeinschaftlichen Aktivitäten – Planung und Durchführung
- Information der Eigentümer und Nutzer über Veränderungen
- Erarbeitung einer internen Hausordnung
- ggf Absprachen mit dem Sozialdienstleister
- Klärung von Konflikten zwischen Hausbewohnern
- Einbindung bei der Neubelegung freierwerdender Wohnungen der BuH.
- Vorschlagsmöglichkeit beim Verkauf einer Wohnung Kontakt zur Nachbarschaft
- Ansprechpartner nach außen

Der Hauskonferenz gehören alle Eigentümer und Nutzer der beiden Häuser an.

Die Regelungen zu Stimmrechten und zu Entscheidungsfindungen in der zukünftigen Hauskonferenz werden in der Baugruppe diskutiert und sind gesondert zu beschließen.

Die Hauskonferenz hat eine/n Verantwortliche/n aus dem Kreis der Eigentümer und Nutzer, der für die organisatorischen Voraussetzungen (z.B. Terminierung, Einladung, Tagesordnung) sorgt. Diese Funktion wechselt regelmäßig zwischen den Bewohnern auf freiwilliger Basis.

Die Hauskonferenz gibt sich eine Geschäftsordnung.

Stuttgart, den 11.08.2015