



AGORA eG

Wohnungsbaugenossenschaft

Ein generationenübergreifendes Wohnprojekt

Konzept

Wir sind eine Genossenschaft mit dem Ziel, in einer nach außen offenen Wohnform in Darmstadt zu leben. Es soll ein lebendiges Umfeld entstehen, das Menschen jeden Alters und der unterschiedlichsten sozialen und kulturellen Herkunft, integriert. Derzeit suchen wir noch Menschen, die unsere Vorstellungen teilen und sich an dem Projekt aktiv beteiligen und/oder es unterstützen wollen.

Die Mischung macht's

Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Behinderte, Einkommensschwache, Berufstätige, Selbstständige, SeniorInnen, junge Menschen, Studierende, Menschen aus anderen Ländern ...

Die ausgewogene Mischung soll auch bei BewohnerInnenwechsel erhalten bleiben. Für die Zusammensetzung der künftigen Bewohnerschaft werden keine Quoten festgelegt. Durch unsere Offenheit nach Außen fördern wir den Kontakt zwischen den Generationen und zu anderen Kulturen. Unsere vielfältigen Angebote bieten eine gute Grundlage für eine Vernetzung mit der Nachbarschaft.

Begegnungsräume

Für Begegnungen jedweder Art schaffen wir Räume:

KulturRestaurant, Bühne, Seminarräume, Gästezimmer.

Das KulturRestaurant wird ein zentraler Treffpunkt. Dort wird es neben ökologisch ausgerichteter Bewirtung Raum für Kleinkunst, Musik, Filme, philosophische Gespräche, politische Auseinandersetzungen und vieles mehr geben. Die Gemeinschaftsräume bieten Platz für die vielfältigsten Aktivitäten. Barrierefreiheit im Projekt ist selbstverständlich. Dadurch ist es auch RollstuhlfahrerInnen oder Menschen mit Behinderungen möglich, alle Angebote innerhalb des Hauses zu erreichen.

Generationen übergreifendes Wohnen

Wohnform für alle Generationen

Wir schaffen Raum, uns in jedem Lebensalter handwerklich oder künstlerisch entfalten zu können. Wir können Freizeit miteinander gestalten: Ausflüge, tanzen, spielen, gemeinschaftliches Kochen, Literaturabende, Diskussionen, wandern ...

Wir wollen gemeinsam mit etwa 70 Menschen eine lebendige Hausgemeinschaft bilden. Diese Gruppengröße ist ideal, weil sie einerseits gewährleistet, dass man nicht anonym bleibt, andererseits sind es aber genügend Menschen, so dass Konflikte zwischen Einzelnen oder Kleingruppen das Projekt nicht gefährden. Gemeinschaftliches lässt sich so ohne großen bürokratischen Aufwand leichter finanzieren und organisieren. Durch unsere verschiedenen Fähigkeiten unterstützen wir uns im Alltag gegenseitig. Im Wohnprojekt werden wir eine gute Balance zwischen privatem und öffentlichem Raum schaffen.

Wohnform für das Älterwerden

Schon während des Berufslebens bereiten wir die Basis für ein Zusammenleben danach vor, für eine Phase des Alterns, in der wir uns neben oder über die Erwerbsarbeit hinaus entfalten wollen.

Wir wollen aktiv bleiben und kulturelle, handwerkliche, künstlerische, politische, soziale oder intellektuelle Interessen wahrnehmen. Dafür wird eine Umgebung für zwanglose Kommunikation geschaffen. Durch Begegnung in den öffentlichen Räumen ist es ohne großen Aufwand möglich, mit anderen – sowohl BewohnerInnen als auch den Gästen von außerhalb – in Kontakt zu kommen.

Trotz möglicher gesundheitlicher Einschränkungen durch das Alter wollen wir unabhängig bleiben. Unser Ziel ist es, die Selbständigkeit der einzelnen Person so lange wie möglich zu erhalten. Dafür schaffen wir die notwendigen baulichen Voraussetzungen. Dazu gehören beispielsweise barrierefreie Zugänge zu allen Wohnungen und Gemeinschaftsräumen, darüber hinaus Räume für Pflege, Wohnraum zur Unterbringung von Pflegepersonen und behindertengerechte Badezimmer.

Wohnform für Kinder und Jugendliche

Für Kleine und Große wird es im KulturRestaurant Mittagstisch geben. Schulkinder können Unterstützung bei den Hausaufgaben bekommen und Kinderbetreuung kann auf kurzem Weg organisiert werden. Insbesondere Alleinerziehende können durch die Gemeinschaft eine Entlastung erfahren. Sowohl innerhalb wie auch außerhalb des Gebäudes wird es Spiel-Räume geben. Kinder und Jugendliche nehmen eine aktive Rolle im Gemeinschaftsleben ein.

Eigenständigkeit

Freiheit in den eigenen vier Wänden

Bei allem Anspruch an Gemeinschaft ist die private Freiheit und die Rückzugsmöglichkeit in die eigenen vier Wände eine Selbstverständlichkeit. Die Privatsphäre des Einzelnen bleibt gewahrt.

Jeder kann – niemand muss

An den gemeinschaftlichen Aktivitäten kann jede/r teilnehmen, muss das aber nicht. Es gibt Gemeinschaftsaufgaben, wie z.B. Reinigung, Verwaltung usw., die zum Teil als entlohnte Tätigkeiten organisiert werden.

Barrierefreiheit

Menschen mit Einschränkungen ihrer Mobilität sollen sich selbstständig überall bewegen können. Die Stockwerke sind über einen Fahrstuhl verbunden.

Gesellschaftliche und politische Aktivitäten (z.B. Quartiersbezug)

Kultur des offenen Hauses

Das Projekt schafft Raum für nach Außen gerichtetes Engagement. Für Gruppen werden Seminarräume angeboten. Im Viertel und in der Nachbarschaft engagieren wir uns und erhalten so den Bezug zum Quartier.

Unsere Angebote sind Teil des öffentlichen und kulturellen Lebens des Stadtteils.

Über den Stadtteil hinaus

Wir vernetzen uns durch Kooperation und kulturelle und gesellschaftspolitische Aktivitäten mit ähnlichen Projekten bundes- und weltweit. Der Austausch wird dadurch erleichtert, dass wir Gästezimmer zur Verfügung stellen können.

Arbeitsplätze

Das Projekt schafft Arbeitsplätze in verschiedenen Bereichen. Z.B. Mitarbeit im KulturRestaurant, Kulturmanagement, Hausverwaltung ... Intern entsteht ein Dienstleistungsbereich (z.B. Hilfe im Haushalt oder bei Einkäufen, Einrichtung und Betreuung von Computernetzwerken, Kinderbetreuung, (Car-Sharing-)Autoreparatur, Pflege, Hausaufgabenhilfe, Kursangebote und Beratung). Diese Tätigkeiten können sowohl intern wie extern angeboten werden. Sowohl ehrenamtliche als auch bezahlte Arbeit ist möglich.

Ökologie

Energiesparendes Gebäude

Das Gebäude wird nach dem Passivhaus-Standard oder adäquaten Folgetechnologien gebaut. Benötigte Energie soll möglichst aus regenerativen Quellen stammen, z.B. durch Stromerzeugung mit Solarzellen. Um diese Ziele zu erreichen, informieren wir uns während Planung, Bau und auch darüber hinaus über Innovationen im Bereich der Nachhaltigkeit. Ressourcen sollen sparsam verwendet werden, z.B. durch Regenwassernutzung.

Ökologisch und gesundheitlich unbedenkliche Materialien

Wo möglich und finanziell angemessen sollen bei dem Gebäude und der Ausstattung der gemeinschaftlich genutzten Räume nur ökologisch und gesundheitlich unbedenkliche (Bau-)Stoffe und Installationen verwendet werden.

Regionale und nachhaltige Nahrungsmittel

Die Nahrungsmittel im KulturRestaurant sollen aus nachhaltiger Erzeugung stammen und möglichst regional eingekauft werden.

Weniger Autos

Selbstorganisiertes Car-Sharing soll die Zahl der von uns genutzten PKW und die Stellplätze dafür im Rahmen der Stellplatzsatzung minimieren. Durch eine gute ÖPNV-Anbindung haben BewohnerInnen und BesucherInnen die Möglichkeit uns Auto frei zu erreichen. Ebenerdige Fahrradstellflächen werden angeboten. Die gemeinsame Nutzung von Fahrradanhängern und Kindertransportern erleichtern das Auto freie Einkäufe.

Selbstverwaltung

Unsere Überlegungen zur Organisationsstruktur orientieren sich an den Prinzipien der Selbstverwaltung und Selbstbestimmung.

Demokratische Entscheidungsfindung wird dadurch ermöglicht, dass jedes Genossenschaftsmitglied eine Stimme hat. Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft haben formale Funktionen, die Entscheidungen werden von der Mitgliederversammlung beschlossen. Für die verschiedenen Interessengruppen werden entsprechende Vertretungen organisiert (z.B. Jugendvertretung).

Die Mitgliederversammlung bildet Arbeitsgruppen, die sich um einzelne Themenbereiche kümmern, wie z.B. KulturRestaurant, Laden, Hauserhaltung, Kommunikation und Kultur.

Mitgliedschaften, Ausstiege, Eigentumsverhältnisse und weitere Formalitäten sind in der Satzung der Genossenschaft geregelt.

Finanzierung

Grundsätzliche Überlegungen zur Projektfinanzierung

Um das Projekt realisieren zu können, müssen etwa 40% des Gesamtbedarfes als Eigenkapital vorhanden sein. Die einzelnen Genossenschaftsmitglieder können dabei – je nach individueller Möglichkeit – unterschiedliche Beträge einbringen. So können auch Personen mit geringerem Einkommen in das Projekt einsteigen.

Die aus „alternativen“ Geldquellen und/oder privaten Krediten abgeleiteten niedrigeren Zinsen und Tilgungsfreiheit wirken sich positiv auf die Kapitalsumme aus.

Zusätzlich sollen Fördergelder und -kredite genutzt werden (KfW für Passivhauskredite, LTH/Stadt für Sozialen Wohnungsbau, Stiftungen, Ministerien, etc.). Die AGORA Wohnungsbaugenossenschaft eG ist Eigentümerin von Grundstück, Gebäude, Wohnungen, Gemeinschaftsräumen und Außenanlagen. Mit dem Einstieg in die Genossenschaft wird ein Dauernutzungsrecht für die bezogene Wohnung erworben.

Die Gemeinschaftsräume werden ca. zur Hälfte von den BewohnerInnen mitfinanziert und sollen sich durch die professionelle Bewirtschaftung zum verbleibenden Teil selbst tragen. Die kalkulierte realistische Planung für Gemeinschaftsräume soll die Kosten einschließlich Zins und Tilgung decken. Bei höherer Auslastung können Kredite schneller getilgt werden. Eine Mindestauslastung von etwa 50% ermöglicht eine Deckung der anfallenden Kosten, wobei die BewohnerInnen für ihre privaten Gäste nur einen kostendeckenden Preis zahlen, andere Gäste zahlen entsprechend mehr.

Individuelle Kosten

Die Mindesteinlage in die Genossenschaft beträgt ein Pflichtanteil (1.000,- Euro).

Um ein Dauernutzungsrecht an einer Wohnung zu erhalten müssen abhängig von der Wohnungsgröße Pflichtanteile der Genossenschaft gezeichnet werden. Die Höhe des Nutzungsentgelt orientiert sich an dem in die Genossenschaft eingebrachtem Kapital – Pflichtanteile + zusätzliches Kapital - an der Größe und Qualität der Wohnung.

Mitgliedschaften, Ausstiege, Eigentumsverhältnisse und weitere Formalitäten sind in der Satzung der Genossenschaft geregelt. Die über einen vereinbarten Standard hinausgehenden Abweichungen müssen von den BewohnerInnen selbst finanziert werden.

Sozialfonds

Ein Sozialfonds soll bei persönlicher Not die Teilhabe am Projekt sichern. Er ist eine soziale Verpflichtung innerhalb der Gemeinschaft, die Form ist noch offen.

Aktivitätenbudget

Zur besseren Planbarkeit von (Kultur-)Veranstaltungen und Projekten werden (jährliche oder projektbezogene) Budgets festgelegt.

Konkrete Ausgestaltung des Projektes

Die Wohnungen der Genossenschaft werden in Absprache mit den ersten BewohnerInnen geplant. Die Bereiche KulturRestaurant, Seminarraum und Gästezimmer sind inhaltlich miteinander verknüpft. Für die BewohnerInnen und ihre persönlichen Gäste sind alle Gemeinschaftsräume jederzeit zugänglich, für die Öffentlichkeit nur das KulturRestaurant und der Seminarraum. Die Gästezimmer sind für BesucherInnen zugänglich, wenn sie diese Räume aufgrund von Vereinbarungen nutzen.

Standort

Vom Projektstandort aus soll das Stadtzentrum mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein. Einkaufsmöglichkeiten und attraktive Teile der Stadt soll man zu Fuß oder per Fahrrad erreichen können.

Aus diesem Grunde verhandelt die Genossenschaft derzeit exklusiv mit der Stadt-Darmstadt über den Erwerb eines direkt am Ostbahnhof gelegenes Grundstück. Für dieses Grundstück müssen aber aktuell erst noch die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Gemeinschaftlich genutzte Räume und Flächen

Für die gemeinschaftliche Nutzung werden vorgesehen:

- öffentliches KulturRestaurant mit Kleinkunstabühne
- Laden
- Seminarraum
- Gästezimmer
- Genossenschaftsbüro
- Werkstatt
- Waschküche
- Dachterrasse oder Garten
- Außenanlagen (Spielplatz, Sitzgelegenheiten, Fahrradstellflächen, usw.)

Veranstaltungen und Vermietungen der öffentlichen Räume bringen BesucherInnen ins Projekt, die wiederum andere Angebote nutzen. Gästezimmer stehen auch für Übernachtungsgäste von mehrtägigen Seminaren zur Verfügung. Bei Bedarf können darüber hinaus Gästezimmer zusätzlich als (Gruppen-)Arbeitsräume genutzt werden.

Im Folgenden werden die Detailkonzepte für KulturRestaurant, Seminarraum und Gästeräume vorgestellt.

KulturRestaurant

Das KulturRestaurant wird das Herzstück des Wohnprojektes sein. Es ist ein Ort für Begegnung der BewohnerInnen untereinander und Anziehungspunkt für die Menschen aus dem Viertel, der Stadt und darüber hinaus.

Es gibt sowohl den gesellschaftlichen, lebhafteren Teil wie auch einen abgetrennten, ruhigeren Bereich mit gemütlichen Sitzgelegenheiten. Das KulturRestaurant erzielt durch die Gäste nicht nur Einnahmen sondern bringt auch Anregung und Inspiration von Außen ins Projekt.

Das KulturRestaurant bietet gutes Essen an. Es wird Wert darauf gelegt, dass die verwendeten Produkte überwiegend aus ökologischer Landwirtschaft stammen und fair gehandelt sind. Die Speisekarte soll viele vegetarische Gerichte enthalten. So haben BewohnerInnen die Möglichkeit sich gut zu ernähren ohne selbst kochen zu müssen. Z.B. können Kinder von Alleinerziehenden dort ein gesundes Mittagessen in der Gruppe erhalten. Es ist ganztägig geöffnet und bietet vielfältige Gelegenheiten - von einem schnellen Kaffee im Stehen über einen Plausch an der Bar bis zum gemütlichen Essen.

Das KulturRestaurant ist ein Ort für politische, (inter-)kulturelle und soziale Veranstaltungen. Das breit gefächerte Angebot mit gesellschaftspolitischen Veranstaltungen, Konzerten, Kleinkunst, Theater, Kabarett, Lesungen, Ausstellungen, Dia-Abenden, Film-Abenden, Tanz, Festen, etc. wird verschiedenartigste Gäste ansprechen. Durch unser Engagement und unsere Kreativität wird das KulturRestaurant mit Leben gefüllt und jede/r kann ihre/seine Ideen und Fähigkeiten einbringen.

Das KulturRestaurant schafft (interne) Arbeitsplätze. Arbeit im Projekt schafft Einkommen für diejenigen, die etwas dazuverdienen möchten. Die Zusammenarbeit von professionellen Kräften (z.B. Köchin/Koch) und BewohnerInnen entspricht unserem Konzept von aktivem Altern im alltäglichen Umfeld, beispielsweise soll es möglich sein auch im hohen Alter Hilfsarbeiten in Küche und Service zu übernehmen. Das KulturRestaurant dient nicht der Gewinnmaximierung. Sollten Gewinne entstehen, kommen sie dem Wohnprojekt zugute (Kreditrückzahlung, Soziales, Veranstaltungen).

Laden

Alles zwischen „FoodCoop“ und „Tante-Emma-Laden“ ist möglich. Ziel ist es, dass wir als Gruppe kostengünstiger ökologisch nachhaltig einkaufen und mit einem zentralen Einkauf viele Wege vermeiden können. Hierbei wird sicherlich der Einkauf für das KulturRestaurant eine wichtige Rolle spielen.

Seminarraum

Der Seminarraum dient der internen Nutzung und soll (bevorzugt an BewohnerInnen) vermietet werden. Die Vermietung soll stunden- und tageweise erfolgen. Angestrebt wird eine regelmäßige Auslastung beispielsweise durch Kursangebote (Meditation, Yoga, Bewegung und Tanz, Seminare und Weiterbildungsangebote ...). Der Raum steht den BewohnerInnen für interne Zwecke zur Verfügung.

Gästezimmer

Unser Konzept beinhaltet den ständigen Austausch zwischen BewohnerInnen und deren Umfeld. Dies verbindet die persönlichen Gäste, Gruppen und Vereine, und Gäste aus aller Welt mit unserem Wohnprojekt.

Das Gästezimmer-Konzept reduziert den Bedarf an individuell vorgehaltenem Wohnraum. Die nachhaltige und gemeinschaftliche Nutzung eben dieser Flächen ist vorgesehen. Die Gästeapartements stehen bei Bedarf auch zur (längerfristigen) Unterbringung von Pflegepersonal zur Verfügung. Die Gästeräume werden unterschiedliche Qualitätsstandards haben.

Die Gästeräume sollen für Flexibilität der Größe der jeweils benachbarten Wohnungen sorgen, z.B. durch Umwandlung von Gästezimmern zu Zimmern innerhalb von Wohnungen oder umgekehrt. Einige Gästezimmer sollen rollstuhlgerecht ausgestattet sein.

Die Gästezimmer werden aufgrund der verschiedenen Anforderungen und der Flexibilität, die unser Konzept vorsieht, über das Gebäude verteilt angeordnet sein. Alle Gästezimmer verfügen über einen separaten Eingang. Darüber hinaus können einige Wohnungen über Verbindungstüren zu Gästezimmern verfügen, das ermöglicht die Unterbringung privater Gäste sozusagen in der eigenen Wohnung.