

Konzeption für die Nachnutzung von ehemalig militärisch genutztem Mannheimer Raum



(unser Konzept wird derzeit überarbeitet)

Stand 02. Juli 2012

1 Selbstverständnis

Alle Projektbeteiligten möchten eine bunte und vielfältige Gemeinschaft mit Jungen und Alten, mit Menschen mit und ohne Migrationshintergrund, mit Menschen mit und ohne Handicaps und verschiedener sexueller Orientierung. Wir arbeiten alle daran, einen für uns freien Lebensraum zu schaffen. Alle Lebensentwürfe sind bei 13haFreiheit ausdrücklich erwünscht und möglich: Kinder, Schüler_innen, Studierende, Arbeiter_innen und Arbeitslose, Alleinerziehende und Familien, Paare, Lebensgemeinschaften, Migrant_innen, Akademiker_innen und Freiberufler, Handwerker_innen und Kopferker_innen, Lebenskünstler, Senior_innen u.v.a.m. Wir haben den Mut sozial durchmischt zu denken und wollen dies in unserem Projekt leben.

1.1 Grundsätze

Damit unser Projekt gelingt, verständigen wir uns nach bestem Willen und Gewissen auf die folgenden Grundsätze und streben danach diese für uns selber umzusetzen:

- Gegenseitige Hilfe: Jede_r hilft jeder anderen Person im Rahmen der jeweiligen individuellen Fähigkeiten und Möglichkeiten.
- Solidarisches Miteinander und gegenseitige (Be-) Achtung: tolerant, gleichberechtigt und selbstbestimmt miteinander zu wohnen
- Integration leben: gesellschaftlich bedingte Barrieren, Vorurteile und Ausgrenzungen sowie Isolation und Einsamkeit haben bei uns keinen Platz.
- Wir dulden keinen Rassismus, Rechtsextremismus, Sexismus, keine Homophobie und keine anderen Formen der Diskriminierung.
- Es geht darum, Verantwortung füreinander zu übernehmen und das Leben selbstverwaltet und selbstorganisiert zu gestalten. Ziel kann nicht sein, in reinen Zweckgemeinschaften innerhalb des Projekts zu leben. Vielmehr geht es darum, so viel Verantwortung und Nähe wie möglich und so viel Freiraum wie persönlich nötig zu praktizieren.
- Gewaltfreies Zusammenleben und gute Kommunikation sind Grundpfeiler unseres Zusammenlebens. Unser Umgang miteinander soll frei von Konkurrenz, Egoismus und Machtspielen sein.

- Weiterlernen und die eigene Persönlichkeit weiterzuentwickeln sind selbstbestimmte Ziele.
- Supervision und Mediation sollen im Konfliktfall durchgeführt werden. Dazu soll es auch Angebote und Fortbildungen für die Bewohner_innen geben.

Alle Projektbeteiligten verpflichten sich diesen Grundsätzen nachzukommen und diese umzusetzen.

1.2 Selbstverwaltung

Unser Wohnprojekt benötigt für die Verwirklichung aller Ziele eine angemessene Struktur. Diese muss sowohl der Entfaltung der individuellen Möglichkeiten und Interessen der einzelnen Mitglieder gerecht werden, als auch dem Projekt mit seinen Zielen förderlich sein sowie seinen Ideen bzw. Grundsätzen entsprechen. Das heißt auch, die Struktur muss den Prinzipien von Selbstbestimmung und Selbstverwaltung sowie unserem Selbstverständnis und dem Konzept entsprechen.

Sozialgemeinschaften, Gruppen, Einzelpersonen, Haus- u. Wohneinheiten entscheiden selbst wie sie leben wollen: Alleinerziehende, Paare, Familien, WGs, nur Männer, nur Frauen, Alte Junge, Veganer, Vegetarier und Karnivoren entscheiden für sich wie sie leben wollen. Die einzelnen Haus- u. Wohneinheiten haben Autonomie und organisieren ihr eigenes Innenleben. Jeder Mensch soll innerhalb der Einheit soviel Wohnraum bekommen, wie er /sie benötigt, in der Form, die er gerne möchte. Darüber entscheidet die (Teil-)Gemeinschaft mit. Als Richtwert sehen wir eine Wohnfläche von maximal 50qm pro Person als angemessen an.

Die Organisationsstrukturen sind transparent sowie basisdemokratisch und werden von allen Bewohner_innen aktiv gestaltet. Dabei sollen die Bedürfnisse der einzelnen Bewohner_innen respektiert werden und soweit als möglich zur Geltung kommen können - solange es nicht zum Nachteil anderer ist.

Um die Vertretung aller Haus- u. Wohneinheiten und somit aller Bewohner_innen zu gewährleisten werden sowohl Vollversammlungen durchgeführt als auch Gremien nach dem Prinzip von Räten und Delegierten (imperatives Mandat) organisiert. Zur Gesamtkoordination wird es eine Geschäftsstelle geben. Aber nicht alle wollen bei allem immer mitreden, daher wird es zur Handlungsfähigkeit teilweise andere öffentlich bekannte Strukturen geben. Diese haben sich aber regelmäßig gegenüber der Gemeinschaft (Vollversammlung) zu rechtfertigen. Näheres regelt die Gemeinschaft.

Beteiligungsformen sind u. a. regelmäßige Treffen, Klausurwochenenden für die Gemeinschaft, Tage der Einkehr um allen die Möglichkeit zu geben Beiträge zu leisten. Projektentscheidungen werden möglichst nach dem Konsensprinzip getroffen. Dies funktioniert am Besten mit guter Kommunikation, das heißt auch das Wesentliche sagen und hören.

2 Unsere Leitidee

Neue zivilgesellschaftliche Strukturen können wesentliche Aufgaben der Versorgung und Betreuung der Gemeinschaft übernehmen. Eine wesentliche Rolle zum "anders wohnen" werden dabei selbstverwaltete, gemeinschaftliche Wohnprojekte spielen. Anders wohnen heißt für uns die wohnungsmarktwirtschaftlichen Zwänge aufzubrechen, indem wir die Wohnflächen dem spekulativen Immobilienmarkt entziehen und gleichzeitig für alle Bewohner_innen freien und

bezahlbaren Wohnraum schaffen. Unser Hauptziel ist es Wohnen, Arbeit, Ökologie, Kultur und Bildung in Einklang zu bringen, und Freiräume für gemeinschaftliche Aktivitäten nach innen und außen zu schaffen. Einer unserer Leitsätze ist dabei Mut zur Vielfalt. Das bedeutet auch, Trennungen aufzubrechen und sozial durchmischt zusammenzuleben. Unsere Perspektive ist ein respektvolles und solidarisches Zusammenleben von Menschen verschiedener Generationen, mit unterschiedlichen Lebensmodellen, verschiedener Herkunft sowie Menschen aus allen sozialen Gruppen.

Wir als Gruppe 13haFreiheit wollen auf einem der Konversionsgelände der Stadt Mannheim unser Wohnprojekt realisieren. Als Vorbild dient uns die erfolgreiche Konversion der MiKa in Karlsruhe und die vielen bereits realisierten Projekte der Mietshaus Syndikats GmbH.

3 Soziale Aspekte

Nachbarschaftliches generationsübergreifendes Zusammenwohnen ist unsere Grundlage. Menschen können sich im Projekt zu Wahlfamilien zusammenschließen oder als Wohngemeinschaft eine Wohnfamilie bilden oder individuell in ihrer eigenen Wohnungen leben - alles ist möglich. Wir übernehmen Verantwortung füreinander und suchen gemeinsam nach Lösungen. Wir realisieren Wohnraum für unterschiedliche Formen von Sozialgemeinschaften, wie Familien, Partnerschaften, Lebensgemeinschaften, Alleinstehende. Es gibt abschließbare Wohneinheiten bzw. Zimmer, so dass persönlicher Rückzug jederzeit möglich ist. Wir achten untereinander die Privatsphäre jeder einzelnen Person.

Gemeinschaftsräume wird es für verschiedene Zwecke als Treffpunkt und zum Verweilen geben:

- Gaststätte ohne Konsumzwang
- Clubraum u.ä.
- Räumlichkeiten, zum (an-)mieten für jede_n (Gästezimmer, Werkstatt, Seminarräume, Sportraum usw.)
- Freiräume für Jugendliche und Kinder werden nach Möglichkeit kostenfrei bereitgestellt

Grundlage des Zusammenwohnen und -lebens soll Freiheit und Neugier anstatt Angst und Ablehnung sein, um eine Basis für ein buntes, liebenswertes und lebendiges Miteinander als Gemeinschaft zu haben. Beratung und Planung für Jung und Alt realisieren nach unseren Möglichkeiten einen neuen Generationenvertrag. Bis zum Lebensende sollen Selbstständigkeit und eigenverantwortliches Leben in der eigenen Wohnung möglich sein. Dabei gibt es Freiräume für Haus- u. Wohneinheiten, in denen nach Wunsch zum Beispiel nur Ältere, nur Frauen oder nur alleinerziehende Elternteile zusammen wohnen wollen.

Familienfreundlichkeit realisieren wir durch Förderung junger Familien mit günstigem Wohnraum. Dies unterstützt auf der einen Seite große Familien und auf der anderen Alleinerziehende.

Kinderfreundlichkeit fördern wir mit Hilfe von verkehrsberuhigten Zonen und gemeinsamer Kinderbetreuung. Das erfordert das aktive Einbringen von allen. Eine reine Servicegesellschaft lehnen wir ab.

3.1 Kultur- und Gemeinschaftshaus

Neben der individuellen Wohnung wollen wir auch Bereiche für gemeinsame Aktivitäten, sowie für

den Austausch zwischen den Bewohner_innen und den Menschen in der Nachbarschaft. Dafür stellen wir einen flexibel nutzbaren Mehrzweckraum bereit, in dem Konzerte, Lesungen, Vorträge, Filmvorführungen, Ausstellungen oder sportliche Aktivitäten veranstaltet werden können. In dem Gemeinschaftsbereich soll eine für alle nutzbare Mediathek bereitstehen. Den Kindern und Jugendlichen soll ein durch sie selbst organisierter Bereich zur Verfügung stehen. Eine grüne Freifläche und Gärten für die Bewohner_innen runden diese Gemeinschaftsräume für Jung und Alt ab.

3.2 Kleingewerbe

Wir streben eine enge räumliche Verbindung von wohnen, arbeiten und erholen an. Dazu gehört für uns die Möglichkeit innerhalb des Projektes kleinere Betriebe oder Läden zu betreiben. Wie zum Beispiel:

- Dienstleistungsbetriebe (Pflegedienste, betreutes Wohnen, ..)
- Foodcoop, Bioladen
- Fahrradwerkstatt, Bikesharing
- Carsharing Station
- Gästehaus mit Tagungs- oder Seminarbetrieb

3.3 Barrierefreies Wohnen

Barrierefreiheit sehen wir als baulichen Beitrag zur Begegnung von Jungen, Alten und durch Handicap in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen. Dies erfordert eine aufwändigere Erschließung z.B. durch ebenerdigen Zugang und die Installation von Fahrstühlen und deren kontinuierlicher Wartung und Inspektion auch während der weiteren Projektzeit. Maßnahmen dafür werden in Zusammenarbeit mit der AG Barrierefreiheit erarbeitet und möglichst durch die Beschaffung von Zuschüssen von Stadt und Land finanziert.

4. Ökologie und Energie

Ökologische Aspekte wie nachhaltiger Umgang mit Ressourcen und Umweltverträglichkeit sind für uns essentielle Bestandteile. Dazu gehören Recycling (Nutzung von Regenwasser, Schilfklärwerk), ressourcenschonendes Wohnen (gemeinschaftliche Nutzung von Geräten, Maschinen, Verkehrsmitteln, Tageszeitungen), Energie (Solardächer, Photovoltaik, Blockheizkraftwerk zur Erhöhung des Energienutzungsgrades und zur CO₂-Einsparung) und Baubiologie (Niedrigenergieeffizienz, siehe auch unter Sanierung und Umbauphase). Es geht uns darum, Nebenkosten dauerhaft zu senken, energie- und umweltbewusst zu handeln bzw. zu wirtschaften und damit unseren eigenen ökologischen und ethischen Grundsätzen gerecht zu werden. Dies wollen wir durch die Umbaumaßnahmen und unser tägliches Zusammenleben erreichen.

4.1 Renaturierung

Wir wollen das bisher hermetisch abgeschottete Gelände offen für uns und den Stadtteil gestalten. Dafür wird der Stacheldraht abgebaut, der Zaun geöffnet und die asphaltierten und betonierte Flächen in natürliche Bereiche (Bürgerpark, Grünflächen, Grillplatz, selbst bewirtschaftete Gärten) rückgebaut. Auf einem Teil der Freiflächen werden Spielmöglichkeiten und Freizeitangebote vorgesehen. Wir sind offen für weitere Ideen, wie zum Beispiel der ökologischen Tierhaltung.

4.2 Stadtteilanbindung

Wir existieren nicht unabhängig und losgelöst von unserer Umwelt, sondern pflegen die Nachbarschaft über unsere Grundstücksgrenze hinweg. Wir halten Kontakt mit den angrenzenden dort lebenden Menschen. Treffpunkte auf dem Projektgelände stehen auch diesen in Form von Grün- und Erholungsbereichen zur Verfügung. Eine sinnvolle ökologische Verkehrsanbindung an die Stadt geht einher mit einem komplett autofreien Gelände. Wichtig dabei ist die unmittelbare Nähe zum gut ausgebauten ÖPNV.

5. Organisation

Unser Ziel ist es ein aktiver Teil des Mietshaus Syndikats zu werden (siehe auch Finanzierung). Vorort organisieren wir uns als selbstverwalteter Hausverein. Das Mietshaus Syndikat und der Hausverein bilden zusammen die GmbH, die den Eigentumstitel der Immobilie besitzt. Die Stimmrechte sind im GmbH-Vertrag festgelegt und nicht an die Höhe der Anteile gekoppelt. Durch das Vetorecht des Mietshaus Syndikats wird juristisch der Fortbestand des gemeinschaftlichen Projektes gesichert und ein Hausverkauf verhindert. Die Bewohner_innen haben die Nutzungshoheit und stellen die Geschäftsführung. Somit liegen die wesentlichen alltäglichen Entscheidungs- und Nutzungsrechte bzgl. der Immobilie beim Hausverein.

5.1 Öffentlichkeitsarbeit

Um unser Projekt in der Öffentlichkeit vorzustellen und auch Direktkredite einzuwerben, nutzen wir verschiedene Möglichkeiten:

- Aktuelle Informationsmaterialien wie z.B. Broschüren, Flyer
- Organisation von Infoständen z.B. in der Innenstadt
- Durchführung von Festivitäten und Veranstaltungen

Darüber hinaus ist gute Medienpräsenz wichtig. Daher halten wir Kontakt mit lokaler und überregionaler Presse. Um das Syndikatsmodell in der Öffentlichkeit bekannt zu machen, bieten wir nach der Realisierung Hausführungen und Informationsveranstaltungen an.

5.2 Finanzierung

Die Wirtschaftlichkeit des Gesamtkonzeptes wird nach realistischen ökonomischen Grundsätzen errechnet. Unser Gesamtfinanzierungskonzept ruht auf mehreren Säulen. Grundlage unserer Finanzierung seitens des Hausvereins sind neben Mieteinnahmen, Eigenkapital, Direktkredite (also direkte Geldzuwendungen von Mitgliedern oder Dritten), öffentliche Fördergelder und zinsgünstige Bankkredite, Spenden und Mitgliedsbeiträge. Von Mitglieder/Bewohner, die über geringe Eigenmittel verfügen, können Werte auch in anderen Formen als Geld und Darlehen in das Projekt eingebracht werden. Das kann z.B. die intensive aktive Mitarbeit in der Umbauphase (Muskelhypothek) sein.

Neben dem Hausverein leistet das Mietshäuser Syndikat einen Beitrag. Es ist monetär mit einem Anteil von 12.400 EUR (49%) am Stammkapital der Hausbesitz GmbH beteiligt. Darüber hinaus ist es Bindeglied zu anderen realisierten Projekten mit deren Wissensschatz. Für die Projektsicherung übernimmt das Syndikat eine Wächterfunktion.

Durch die Einhaltung des Denkmalschutzes werden Mehrkosten bei der Sanierung entstehen (z.B. bei den Turley Barracks). Wir werden die zuständigen Denkmalschutzbehörden und Stiftungen bzgl. Förderungen und Bezuschussung anfragen, um den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude zu sichern.

Aus ideellen Gründen wollen wir soweit wie möglich mit sozialen und ökologischen Banken zusammenarbeiten, wie z.B. GLS Gemeinschaftsbank oder Umweltbank. Bei den Banken nehmen wir Darlehen mit langen Laufzeiten und geringen monatlichen Tilgungsraten auf. Zur Tilgung werden die regelmäßigen Mieteinnahmen verwendet. Einen sozial verträglichen Mietpreis von maximal 5 -6 Euro pro qm (Kaltmiete) streben wir an.

Unser Projekt soll möglichst große Effizienz haben, wofür wir die Verwaltungskosten durch ehrenamtliche Mitarbeit gering halten. Durch weitgehende Selbstverantwortung der Mieter_innen können die laufenden Instandhaltungskosten minimiert werden. Zinsgünstige Kredite von Unterstützer_innen und oder Banken bewahren uns vor ausufernden Kapitalkosten. Falls notwendig kann für jemanden aus dem Projekt eine Arbeitsstelle (in Teilzeit) für unsere Finanzverwaltung geschaffen werden, um unser solides und tragfähiges Konzept langfristig zu sichern.

6. Umsetzung

6.1 Planungsphase

Die Verhandlungen der BIMA mit der Stadt Mannheim über die Turley Barracks dauern weiterhin an. Wenn die eigentums- und planungsrechtlichen Sachverhalte geklärt sind und wir Gebäude besitzen, können wir mit der konkreten Umsetzung beginnen. Daher befinden wir uns derzeit in einer Phase von Visionen und Ideensammlung, wie wir die Gebäude nutzen wollen.

6.2 Sanierung- /Umbauphase

Wir werden die bestehenden Gebäude unter der Prämisse der Bestandserhaltung sowie gemäß der Bestimmungen des Denkmalschutzes sanieren. Dazu gehört für uns unbedingt der Aspekt des

ökologischen Bauens unter Verwendung recycelbarer Materialien (s. Punkt Ökologie und Energie). Zur Erhaltung der Gebäudesubstanz sind unnötig lange Leerstände zu vermeiden. Für die Umbauten wollen wir mit sozialen Betrieben zusammenarbeiten. Darunter verstehen wir z.B. Beschäftigungsbetriebe für Langzeitarbeitslose, Integrationsbetriebe und Betriebe in Selbstverwaltung wie z.B. Biotopia, ArbeitslosenSelbstHilfe, Fairkauf, Robin Cruso. Dafür informieren wir uns und lassen uns gern von bereits existierenden Projekten beraten, wie zum Beispiel der MiKa.

Von der Stadt und ihrer Denkmalschutzbehörde fordern wir aber auch Freiheiten für architektonische Ideen ein, um z.B. Balkone an die Gebäude der denkmalgeschützten Kaiser-Wilhelm-Kaserne anbringen zu können.