

Leitbild des Genossenschaftsprojekts Poller Damm

Präambel

Das Genossenschaftsprojekt Poller Damm steht für dauerhaft bezahlbaren, solidarischen, inklusiven und nachhaltigen Wohnraum in Köln-Poll. Unser Leitbild ist der verbindliche Kompass für Planung, Bau, Finanzierung, Zusammenleben und Weiterentwicklung des Projekts.

1. Unser Selbstverständnis

Wir schaffen ein gemeinschaftliches Wohnprojekt für circa 160 Bewohnende, das Wohnen als soziale Aufgabe versteht und innovative Wohnformen möglich macht (z.B. Townhouses, Cluster-Wohnungen, Wohngemeinschaften, klassische Wohnungen). Unser Ziel ist es, langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern, Spekulation entgegenzuwirken und ein solidarisches Quartier aktiv mitzugestalten.

Wir verstehen uns als politisches, diskriminierungssensibles und antifaschistisches Projekt. Solidarität ist unser übergreifendes Leitprinzip in allen Bereichen: Wohnen, Finanzierung, Zusammenarbeit und Nachbarschaft.

2. Nachhaltiges und zukunftsfähiges Bauen

Wir verpflichten uns zu einem ressourceneffizienten, klimabewussten und zukunftsorientierten Wohnprojekt.

Dazu gehören insbesondere:

- gemeinschaftliche Nutzung von Raum, Ressourcen und Mobilität;
- nachhaltige und klimafreundliche Energieversorgung. Damit ist gemeint, dass wir nach den Klimaschutzlinien der Stadt Köln bauen und mindestens den EH-40 Standard umsetzen;
- flächensparendes, bedarfsgerechtes Bauen nach dem Prinzip der Suffizienz;
- wir priorisieren barrierearmes Bauen;
- nachhaltige Freiraum- und Gartengestaltung;
- langfristige Strukturen, die Nachhaltigkeit in Bau, Finanzierung und Gruppenprozess sichern;
- Prüfung nachhaltiger Finanzierungs- und Bankmodelle.

Wir streben eine Balance zwischen ökologischem Anspruch, Finanzierbarkeit und individuellen Wohnbedürfnissen an.

3. Bezahlbarkeit und solidarische Finanzierung

Wir bauen und sichern langfristig günstigen und bezahlbaren Wohnraum.

Unser Finanzierungskonzept der Investitionskosten (wie Planung, Bau, u.a.) und der laufenden Kosten (wie Erbbauzins, Tilgung, Zinsen u.a.) folgt solidarischen Prinzipien:

- dauerhaft bezahlbare Mieten;
- Mischung aus gefördertem und preisgedämpften (zusammen mindestens 50%) und freifinanziertem Wohnraum;
- solidarische Miet- und Anteilsmodelle, insbesondere unter Berücksichtigung von WBS-Strukturen;
- solidarische Finanzierungsinstrumente (z.B. Bieter*innenrunden mit Sliding-Scales zur Selbsteinschätzung) ;
- Für die Zeit nach der Tilgung der Kredite sollen die klaren solidarischen Grundsätze weiterhin gelten, ein genaues Konzept dazu wird aber erst noch ausgearbeitet

Menschen mit geringen finanziellen Ressourcen sollen Teil des Projekts sein können.

4. Gemeinschaft und Zusammenleben

Wir schaffen Wohnraum für ein verbindliches, solidarisches Zusammenleben, das gleichzeitig die Privatsphäre der Bewohner*innen wahrt.

Dazu gehören:

- verbindliche Gemeinschaftsflächen, mindestens ein großer multifunktionaler Gemeinschaftsraum
- bei Möglichkeit weitere Gemeinschaftsräume in den einzelnen Häusern
- Kontakt- und Begegnungsorte innerhalb der Gruppe und ins Veedel
- Strukturen für Gemeinschaftszeit und gemeinsame Veranstaltungen
- Balance zwischen privaten Rückzugsräumen und gemeinschaftlichem Leben

Die Organisation des Zusammenlebens erfolgt auf zwei Ebenen:

- Gesamtstruktur der Genossenschaft
- Haus- bzw. Nachbarschaftsstruktur pro Gebäude

5. Vielfalt, Inklusion und Gruppenzusammensetzung

Wir wollen Wohnraum für eine vielfältige, generationenübergreifende und durchmischte Gemeinschaft schaffen.

Unser besonderer Fokus liegt auf:

- queeres Leben im Alter
- Menschen mit Behinderung
- Alleinerziehenden

- geflüchteten Menschen
- von Rassismus betroffenen Personen
- von Klassismus betroffenen Personen

Dazu zählen ausdrücklich auch Kinder, Pflegebedarfe, verschiedene Generationen, wechselnde Bezugspersonen sowie Wahlfamilien. Unterschiedliche Lebensphasen und sich wandelnde Bedürfnisse der Bewohner*innen werden berücksichtigt.

Bei der Aufnahme neuer Mitglieder orientiert sich das Entscheidungsrecht an der räumlichen Nähe des Zusammenlebens: Je enger der gemeinsame Wohnraum (Wohnung bzw. Cluster, Haus oder gesamte Genossenschaft), desto größer ist das Mitspracherecht der jeweils betroffenen Personen im Entscheidungsprozess.

Vielfalt wird aktiv bereits im Planungsprozess mitgedacht und durch ein diskriminierungssensibles Onboarding begleitet.

6. Arbeitsweise und Entscheidungsstruktur

Unsere Zusammenarbeit basiert auf Partizipation, Transparenz und Verantwortung.

Leitprinzipien sind:

- Soziokratie (Kreisorganisation und Entscheidungsverfahren im Konsent)
- wohlwollende und konstruktive Zusammenarbeit
- machtkritische Arbeitsweise
- Rotation von Ämtern und Verantwortlichkeiten
- transparenter Wissenstransfer
- dokumentierte Prozesse und verlässliche Archivstrukturen
- Effizienz und Vermeidung doppelter Arbeit
- regelmäßige Evaluation aller Prozesse

Unser gemeinsames Arbeitsprinzip lautet: **good enough for now, safe enough to try.**

Mitarbeit wird im Rahmen der individuellen Möglichkeiten, Fähigkeiten und jeweiligen Lebensphase erwartet. Gleichzeitig respektieren wir Auszeiten und unterschiedliche Belastungen. Es gilt das Prinzip der Eigenverantwortlichkeit bei transparenter Kommunikation.

7. Fehlerkultur und Konfliktfähigkeit

Wir verstehen Fehler als Teil gemeinschaftlicher Entwicklung.

Daher verpflichten wir uns zu:

- einer aktiven Fehler- und Lernkultur
- klaren Beschwerde- und Konfliktmanagementstrukturen
- wir haben einen Schlichtungsvertrag mit Mediationsverfahren
- transparente Verfahren für das Onboarding

- Ausstieg aus dem Projekt erfolgt geregelt (siehe Genossenschaftssatzung und noch zu entwickelndes Ausstiegskonzept)
- Wir wünschen uns ein diskriminierungssensibles Miteinander und einen reflektierenden Umgang mit den eigenen Privilegien

8. Nachbarschaft und Quartier

Das Projekt versteht sich als aktiver Teil des Veedels.

Wir schaffen Orte, die Begegnung zwischen Bewohner*innen und Nachbar*innen ermöglichen und entwickeln Angebote, die sich an den Bedarfen des Quartiers orientieren.

Gemeinschaftsflächen und Freiräume sollen bewusst auch in das soziale Umfeld wirken, ohne die Bedürfnisse nach Privatsphäre und Sicherheit zu vernachlässigen.

9. Anpassungsfähigkeit und langfristige Entwicklung

Unser Projekt ist auf Dauer angelegt und muss sich an veränderte Lebenssituationen anpassen können.

Dazu gehören:

- flexible Wohn- und Nutzungskonzepte
- wandelbare Gemeinschaftsflächen
- Wohnungstauschkonzepte sollen Flexibilität bei sich wandelnden Lebensbedürfnissen schaffen und so dazu beitragen, dass Bewohnende dauerhaft im Projekt leben können und zugleich das Prinzip der suffizienten Wohnraumnutzung gewahrt bleibt
- Berücksichtigung bestehender Gruppen (Wozu, Radios, LesVitas, Motoki) beim Erstbezug
- regelmäßige Überprüfung, ob Strukturen und Prozesse weiterhin sinnvoll sind

Schlussformel

Das Leitbild des Genossenschaftsprojekts Poller Damm ist Grundlage für alle weiteren Entscheidungen in den Arbeitskreisen, für das Nutzungskonzept, die Genossenschaftssatzung und das spätere Zusammenleben. Es verbindet unsere gemeinsamen Werte mit konkreten Handlungsprinzipien und bildet den verbindlichen Rahmen für ein solidarisches, nachhaltiges und vielfältiges Wohnprojekt.