

Hausversammlung fux am 11.01.2023 / 18:00 – 19:30

Ort : Kachelraum
Gastgeberinnen und Gastgeber : Tyger Trimiar + Dezent
Protokoll

- TOP 1** Begrüssung, TOP , Ergänzung TOP 10
- TOP 2** Kurzvorstellung Tyger Trimiar
- TOP 3** Kurzvorstellung Dezent
- TOP 4** Soziale Hoffürsorge - FUX-Girls-&-Boysday für Nachbarschaftskids – 18:30 Christina Wirtz
- TOP 5** Kurzvorstellung Neue
- TOP 6** Kurzbericht Mietengremium - Vorschläge Neumieter Ladenflächen
- TOP 7** Anwesenheitsliste – Vorschlag
- TOP 8** Verwendung der weiteren Sommerfest-Gelder – ca. wieviel ?
- TOP 9** Vertragentwurf Erbpacht Schule Berne
- TOP 10** sonstiges
- TOP 11** nächste HV : 08.03. ausgerichtet von Okapi

Proto:

- Vorbemerkung: Es wurde sich bei Dezent für die Gepäckannahme bedankt. Dezent macht das gerne, allerdings wird es ab jetzt eine Ausgabzeit für Pakete geben: Unter der Woche 14:30-15:30

TOP 4 Soziale Hoffürsorge - FUX-Girls-&-Boysday für Nachbarschaftskids

18:30 Christina Wirtz

Schließt an Situation mit Steinwurf der Kids an. Im Gespräch sind die sehr zugänglich. Die Soziale Hoffürsorge macht einen Vickyeintrag zum geplanten Hofangebot für die Kids im Viertel. 24. April girls- and boysday reinschnuppern in Berufsalltag. Da wollen wir auch ausschreiben. Wer hat Bock ein Praktikumsplatz für einen Tag ausschreiben? Gibt's schon einen Platz jeweils Cantina, Dockeurope. 6 Plätze wären Top. Kids / Jugendliche werden sich bewerben. Bei Rückfragen gerne an Soziale Hoffürsorge. Wenn ihr Bock habt schreibt gerne dann gibt's mehr Infos.

Wenn ihr Situationen erlebt, wo ihr Hilfe braucht benutzt gerne den Fuxalarm – der funktioniert über Telefon (Signal), sprich jemanden an der*die da schon drin ist.

TOP 5 Kurzvorstellung Neue

- Marija aka Freddy ist neu im Haus. Freddy zeichnet und illustriert und freut sich wieder hier zu sein (war bereits 2017 hier).
- Franzl Fotografin Redakteurin für Kinderillustrationen u.a.

TOP 6 Kurzbericht Mietengremium

- Testlauf des Mietengremium 2022: Aufgabenbereiche waren: Raumvergabe, Aufnahmegespräche, Raumübergabe, protokoll, mietschulden mahnen, monatlichen mietenüberblick, Abstimmung zu baulichen Fertigungen. Kommunikation zwischen vorstand und unterbau aufrechterhalten und Fuxrat. Evaluation der testphase soll zeigen, ob das geklappt hat/ erweitert werden muss, Verwaltung und Vorstand entlastet werden konnte, interne Prozesse bekannt machen usw.

Einblicke:

Zeitlicher Umfang

Arbeitsweise

Arbeitspapiere

Konkrete Aktivitäten

Siehe angehängtes Dokument für Details.

- Vorschläge Neumietende Ladenflächen: Asmaras World wird ab dem 1.03.23 einziehen. Wir freuen uns!

- Beitrag aus der Praxis: die Bauproj/fuxcility war etwas überrascht über Neueinzug in der Siebwerkstatt. Da gabs externe Bauarbeiten, von denen die nichts wussten. Ist bestimmt der Übergangsphase geschuldet, aber sie bitten um Information in solchen Belangen.

Weitere Info: In einer Woche (Montag, der 16. Bis Mittwoch, der 18.) wird es paar Tage Laut im Zusammenhang mit dem Umbau für den Einzug von Asmaras World. - Fazit: passen die Zuständigkeiten? Was gibt' s noch?

- Wie aktiv sind Quartiere und Verzahnung der Quartiere und dem genossenschaftlichen Überbau. Idee: Deligiertenprinzip für Hausversammlung strukturieren, um Kommunikation intern zu stärken. Punkt: aktive Rolle der Quartiere zu stärken, besonders in Diskussionsprozessen.

Empfehlung: mindestens 6 Genoss*innen in diesem Gremium + min. eine Person mit Vertretung vom Vorstand. Die aktuellen Leute bis auf eine haben weiter Bock, müssen dann auf vv wiedergewählt werden.

- Weiteres Feedback aus der Praxis: Der Aufnahmeprozess war top, gute Vermittlung des Fux-Prinzips, realistische Einschätzung von was das heißt war auch für alte Hasen eine Auffrischung.

- Rückfragen:

: was ist wenn ein ganzer Raum im Quartier frei wird? Vorgehen bis jetzt erstmal via Hausverteiler kund tun. Bis jetzt ist das kein Muss, aber es ist sehr gewünscht. Bis jetzt nur Empfehlung, aber evtl. sollten wir das mal beschließen. Frage: wie kann das Prozedere aussehen? Das muss zum Beschluss noch konkretisiert werden.

: Aus aktuellem Anlass sei daran erinnert: Untervermietung wird ausschließlich mit der Fux e.g. geschlossen nicht mit den Hauptmietenden.
: was war der individuelle, zeitliche Aufwand? Wird noch erhoben aber ca 8h /Monat
: Wunsch diese Transparenz auch über die Pilotphase hinaus beizubehalten
: was ist der Fuxstandard? (Lösung steht noch aus, zB in Bezug auf Rückbau bei Auszug)
: Freude darüber, dass die weiter machen wollen. Frage: gehen noch mehr Perspektiven rein; bestimmte Bereiche einladen? Usw. Wie groß kann die Gruppe werden um noch Arbeitsfähig zu sein? Mischung aus verschiedenen Quartieren und Bereichen ist top und sollte beibehalten werden. Bei Interesse meldet euch: mietengremium.vickyfux@fux-eg.org

TOP 7 Anwesenheitsliste – Vorschlag

-Rückfrage des Erkenntnisgewinns: Idee war, dass man Wissen darüber generiert, welche Quartiere bei der HV am start sind. Dafür braucht es keine namentliche Anwesenheitsliste, es reicht eine Strichliste der anwesenden Quartiere. So machen wir das erstmal.

TOP 8 Verwendung der weiteren Sommerfest-Gelder

- ca. wieviel ?

Vorschlag: Hofzelt, braucht 500€ für Wartung und Reperatur. Wurde einstimmig angenommen!

Was passiert mit dem Rest? Der bleibt offen.

----- Pause -----

TOP 9 Vertragentwurf Erbpacht Schule Berne

Für mehr Details siehe Dokument dazu im Anhang

Intro:

Seit 2-3 Jahren im Gespräch zur FUX-Vergrößerung.

Am 10.01. wurden FAQs rumgeschickt.

Nach 1 1/2 Jahren hat die Liegenschaft Hamburg nun einen 50-seitigen Vertrag vorgelegt. Ein Jahr wurde direkt mit Liegenschaft und Senat verhandelt, besonders über die Aspekte, die nicht gut sind für uns. Direkte, politische Ansprechpersonen zu bekommen, war schwer, die Bürokratie wurde vorgeschickt in den Verhandlungsmarathon. Bis zum Scheitern mit der Liegenschaft, was gut ist, macht Weg frei für direkte Verhandlungen mit der Politik.

Sommer 2022 haben wir die Verhandlungen für gescheitert erklärt. Liegenschaft wollte das nicht anerkennen und Punkte, die nicht umstritten waren weiter diskutieren.

Worum geht's?

Schule Berne soll ertüchtigt und zum lokalen, sozialen Treffpunkt hergerichtet werden.

1. an dieser Schule findet lokaler Sport (TUS Berne) statt, die zahlen keine Miete nur NK. Mit der Erbpacht gibts jetzt ein Outsourcing, Frage: ist das bei uns dann auch umsonst? Dann zahlen wir auch keine Erbpacht. Mit der Stadt war das schwierig, die Liegenschaft sagt, sie macht das nicht.

Wir sagen Stand jetzt: das wird scheitern. Gab viele Gespräche mit Gutachter. Weder für Schulen noch für Sporthallen gibt es Bodenrichtwert. Jetzige Regelung: mit der aktuellen Summe für die künftigen Mietenden, können sie leben. Zentral: gibt keine Befreiung für Bodenrichtwert des Sports geben. Stattdessen wird es weniger Erbzins statt 1.8 zahlen wir 1.5 heißen. Fux Eigenkapital 500.000 € die von den Nutzenden gegengezahlt werden muss. Tuss Berne bleibt min 30 Jahre Nutzende der Sporthalle. Nutzung für stadtteil- und nachbarschaftlichen Kram ist auch Gegenstand des Vertrags. Um das Quartier soll Nachbarschaftsprojekt geplant werden. Generell: recht großes Projekt was für uns bedeutet: in 1 bis 2 Monaten müssen wir auf einer Generalsversammlung beschließen ob wir den Vertrag abschließen wollen. Manuskript dazu wird rumgeschickt.

Risikoanalyse für fux e.g.:

Im Unterschied zu hier ist Berne zwendungsfinanziertes Vorhaben. Kreditvorhaben wird da nicht anfallen. Finanzierungen müssen nicht rückbezahlt werden. Risiken auf der finanziellen Ebene 500.000 € Eigenmittel aus Genossenschaftsanteilen aus Berne und 500.000 € Bankdarlehen, der via Berne läuft. Dafür ist die Grundlage der Pachtvertrag. „Orientiert haben wir uns an einer Durchschnittsmiete von 6€ / Gebaut wird stand jetzt, solange es Geld gibt. Mehr gibt es dann auch nicht“.

Reiner Hasdorf (begleitet auch unser Haus) berät auch in Berne mit. Es geht vor allem um Haftungsausschlüsse, das ging mit der Beratung sehr gut. „Wenn Sanierung innerhalb der 10Jahre nicht klappt fällt es zurück“.

Nicht mehr Vertragsinhalt:

Es gibt die Bereitschaft dass die Schule Berne ein Pilotprojekt für Photovoltaik auf denkmalgeschützten Häusern werden könnte.

Entweder der Vertrag wird im nächsten halben Jahr abgeschlossen oder das Projekt ist gescheitert.

Rückfragen:

: wie ist die Kreditverantwortung unter der Dachgenossenschaft organisiert?

Dachge. Ist Kreditnehmende gegenüber der Bank. Mit Berne haben wir Pachtvertrag mit Pachtsummen, in denen die Refinanzierung der Kapitalanteile vorgesehen. Wenn Zahlung ausfällt? Worst Case: Durchgriffsrechte, also wir verpachten neu. Kalkulierbares, wenn auch nicht null% Risiko.

: Die Genossenschaft schließt 2 Verträge: 1. Mit Tuss Berne (Sportverein) der 2. Mit dem Verein. In dem 2. Werden auch Mietausfall Geschichten geregelt werden.

: Befürchtung: wie werden Entscheidungen getroffen, wenn Genossenschaft größer wird? Was spricht gegen 2 Genossenschaften?

Berne wollte als Verein verhandeln. Damit wurden sie nicht als Verhandlungspartner anerkannt. Der quantitative Sprung ist mit Berne nicht qualitativ entscheidend. Grundidee: bis dahin nicht jedes Mal das Rad neu erfinden müssen, neue Orte im Sinne von ‚Recht auf Stadt‘ realisieren. Interne Entscheidungsprozesse bei uns sind dadurch nicht betroffen, allerdings die VV usw. das kann ja auch von Vorteil sein (zb für Gremien).

: Vorschlag paralleler Gremien in Berne und bei uns. Zb Mietengremium (sofern wir da schon sind, also inhaltlich).

Idee: Fuxrat projekteübergreifend sich trifft und Sachen bespricht, das läuft schon in den Gesprächen. Die Idee der Verbindungen wurde auch auf anderen Ebenen bereits aufgegriffen.

Weiteres Prozedere:

20. Januar wird getagt ob wir einen vertragswürdigen Vorschlag haben. Vertragsunterzeichnung unter Berücksichtigung der einzelnen Zustimmungen folgt. Da wir auf der Generalversammlung nicht inhaltlich diskutieren wollen, werden wir noch ein inhaltliches Treffen davor vorschlagen. Treffen und Ablauf wird je nach Vertragsverhandlungen bekannt gegeben. Idee war monothematische VV dazu zu machen.

TOP 10 sonstiges

Situation (ging auch über Verteiler): C saß in ihrem Raum, eine nicht bekannte Person kam rein, hat auf Nachfrage wen er denn suche "ich suche Andreas Möller" geantwortet. Hat im Haus rumgeschaut und Leergut? geklaut.

Vorschlag:

Schloss auch vorm Fahrstuhl zum Kachelraum Flur? Gegenargument: Barrierefreiheit.

Schaut bitte, dass eure Türen zu sind (alle Außentüren ab 18h schließen ggf. Keile rausnehmen). Generelle Eindruck, es wurde weniger, aber wir sollten drauf aufpassen, ob es sich jetzt wieder häuft. Apell: proaktiv ansprechen „kann ich dir helfen?“

Idee:

Schließmechanismus im Aufzug auf generelle Benutzung erweitern? Geht das?

- Zeiseweg 9 wird oft mit Stein nachts die Tür aufgehalten. Das ist nicht gut und auffällig. Wenn ihr das seht, bitte schließen. Baumängel die dazu führen bitte beheben.

TOP 11 nächste HV : 08.03. ausgerichtet von Latin & Gästeetage