

Wohnprojekt

Infopaket für InteressentInnen

Stand: Oktober 2015

1. Unsere Vision

Mit dem Gemeinschaftswohnprojekt *Gleis 21* möchten wir den Traum von einem “anderen” Wohnen realisieren. Diese Vision fußt auf einer tiefen Überzeugung:

Wir bauen auf nachhaltiges Leben.

Wir setzen auf soziale Begegnungen.

Wir leben Solidarität nach innen und nach außen.

Das partizipative Projekt Gleis 21 wird von allen Bewohnerinnen und Bewohnern aktiv durch Eigenleistungen und mitmenschliches Engagement getragen.

Die Wertschätzung, die wir in der Gemeinschaft erfahren, ist die treibende Kraft dafür, anderen Menschen die Chance zu eröffnen, an einem guten Leben teilzuhaben.

Unterstützt werden wir dabei durch die sinnstiftende Konzeption des Gebäudes, das Gemeinschaft fördert und ein neues Gefühl der Zusammengehörigkeit entstehen lässt.

Unser Haus wirkt nach innen und außen und bietet einen wunderbaren Lebensraum, der den BewohnerInnen und dem Grätzel die Chance eröffnet, gemeinsam Urbanität zu leben und viel Freiraum zum Experimentieren bietet. Dabei sind uns drei Grundlagen besonders wichtig:

Solidarisch wohnen

In mehreren Wohnungen erhalten junge Flüchtlinge die Möglichkeit, am sozialen Leben teilzuhaben, sich zu engagieren und unsere Einrichtungen mit zu nützen. Die Diakonie unterstützt uns dabei, Deutschkurse von ELQUE und die Zusammenarbeit mit dem Verein Wiener Jugendzentren - Jugendzentrum Sonnwendviertel erleichtern die Integration. So können wir Solidarität täglich (er)leben.

G'scheit genießen

Unser Erdgeschoß wird durch ein Café der Gaumenfreundinnen belebt, die einen biologischen Mittagsteller, vegetarisches Catering und Biolebensmittel anbieten. Ein Marktstand des Prentlhofs im 10. Bezirk sowie Food-Sharing in Kooperation mit den LebensmittelretterInnen ergänzen das Angebot und erleichtern uns und den GrätzelbewohnerInnen nachhaltiges Genießen.

Medial gestalten

In Kooperation mit Radio Orange, Okto TV und dem Stadtkino Wien gestalten wir das mediale, kulturelle und soziale Leben im 10. Bezirk mit. Monatliche Sneakpreviews, eigene Radiosendungen und Kulturevents finden im Multifunktionsraum statt, die Medienwerkstatt ermächtigt zu bewussterem Umgang mit Medien.

2. Die Gemeinschaft

2.1. Wer wir sind

Gleis 21 wurde ursprünglich von Baukünstler Markus Zilker (einzueins Architektur) und Prozessbegleiter Gernot Tscherteu (realitylab) initiiert. Im Jänner 2015 formierte sich die GründerInnengruppe, die nach intensiver, spannender und ebenso Spaß machender Arbeit im Frühsommer die erste Stufe des Bewerbungsverfahrens um ein Grundstück am Hauptbahnhofareal für sich entscheiden konnte.

Wir sind ein bunter Haufen - Paare, Singles, Eltern, Kinder, Junge und Ältere, Menschen mit Migrationshintergrund, Personen mit vielfältigen Berufen und Kompetenzen. Was uns eint, sind die oben genannte Vision vom gemeinschaftlichen Wohnen und Leben sowie die Bereitschaft, uns für *Gleis 21* zu engagieren, ja, gewissenmaßen dafür zu "brennen".

So unterschiedlich wie wir werden auch die individuell gestalteten, qualitätsvollen Wohnungen sein. Dabei geht es der Gruppe nicht nur darum, selbst "gut zu wohnen".

Wir wollen auch Flüchtlingen, denen wir Wohnraum zur Verfügung stellen, die Möglichkeit bieten, teilzuhaben, sich einzubringen und unsere Einrichtungen mit uns gemeinsam zu nutzen. Außerdem möchten wir durch eine vielfältige Bespielung der Erdgeschosszone Vermittler zwischen BewohnerInnen und Umgebung sein. Mithilfe durchdachter Erdgeschoß- und Wohnnutzungskonzepte wollen wir unseren Beitrag leisten, um das Leben im 10. Bezirk zu bereichern und damit auch Pionier für einen Wandel zu einem "guten Leben für alle" sein.

2.2. Wohnprojektstunden

Als laufenden Beitrag verpflichtet sich jedes erwachsene Mitglied monatlich etwa 10 bis 15 Stunden in die Gemeinschaft einzubringen. Das genaue Ausmaß der Wohnprojektstunden wird noch festgelegt. In der Planungsphase (also bis zum Einzug) wird möglicherweise auch ein etwas intensiverer Zeiteinsatz notwendig sein.

Wir haben sechs Arbeitsgruppen gebildet (Architektur, Finanzen, Gemeinschaft, Kommunikation, Kooperationen, Organisationsentwicklung) und ermöglichen somit unseren Mitgliedern, sich dort einzubringen, wo ihre Stärken und Interessen liegen.

2.3. Der Verein

Der Verein *Wohnprojekt Gleis 21* wurde im Mai 2015 gegründet. Wer volljährig ist, eine Wohneinheit im *Wohnprojekt Gleis 21* nutzt und dort seinen/ihren Lebensmittelpunkt begründet, soll Vollmitglied des Vereins werden. Vollmitglieder leisten bei der Aufnahme eine Einmalzahlung, verrichten pro Monat Gemeinschaftsarbeit und haben volles Stimmrecht. Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren sind Jungmitglieder des Vereins. Zweck des Vereins ist die Errichtung und der Betrieb eines Wohnhauses, in dem nachhaltiges Leben, Dialog und Begegnung, sowie Solidarität nach innen und außen stattfindet. Der Verein wird von allen Bewohnerinnen und Bewohnern aktiv durch Eigenleistungen und mitmenschliches Engagement getragen. Die Wertschätzung, die wir in der Gemeinschaft erfahren, ist die treibende Kraft dafür, anderen Menschen die Chance zu eröffnen, an einem guten Leben teilzuhaben. Die Tätigkeit des Vereins ist nicht auf Gewinn ausgerichtet.

Organe des Vereines sind die Vollversammlung der Mitglieder, das Leitungsteam, die RechnungsprüferInnen und das Schlichtungsteam.

2.4. Wie wir uns organisieren

Wir bauen *Gleis 21* nach dem Soziokratie-Modell auf (mehr dazu findest du z.B. unter www.soziokratie.at oder www.partizipation.at). Dazu arbeiten wir in mehreren Arbeitsgruppen, die sich inhaltlichen Themen widmen. Aus diesen Arbeitsgruppen werden jeweils zwei Personen in den Leitungskreis entsandt ("doppelte Koppelung"). Einer wird dabei von der Arbeitsgruppe bestimmt (Delegierte/r), die/der andere von der gesamten Gruppe (Leiter/in) (siehe 2.4.).

Die Soziokratie ermöglicht es uns alle einzubeziehen und gleichzeitig effizient zu agieren.

2.5. Wie wir unsere Arbeit strukturieren

Wir sind in Arbeitsgruppen organisiert, diese leisten die inhaltliche Arbeit und bereiten Entscheidungen für die Großgruppe und den Leitungskreis vor. Der Leitungskreis steuert die tägliche Arbeit unseres Vereins und trifft in diesem Rahmen alle notwendigen Entscheidungen. In der Großgruppe werden grundlegende Themen besprochen und entschieden und die LeiterInnen der AGs gewählt.

Arbeitsgruppen

Wir arbeiten derzeit in insgesamt sechs Arbeitsgruppen, die die inhaltliche Arbeit leisten und Entscheidungen für die Großgruppe auf- und vorbereiten:

- AG Architektur

- AG Gemeinschaft
- AG Kommunikation
- AG Kooperation
- AG Organisationsentwicklung
- AG Recht und Finanzen

Als Mitglied von *Gleis 21* arbeitest du in mindestens einer dieser Arbeitsgruppe mit.

Die Arbeitsgruppen erhalten Aufträge vom Leitungskreis und von der Großgruppe und arbeiten innerhalb dieses Rahmens eigenständig. Entscheidungen, die sie nicht selbständig treffen können, werden von den AGs vorbereitet und an den Leitungskreis zurückgespielt.

Jede AG hat eine Leiterin oder einen Leiter und eine Delegierte oder einen Delegierten.

Über diese beiden Personen ist die AG im Leitungskreis vertreten. Die LeiterInnen der AGs werden von der Großgruppe in soziokratischer Wahl (siehe 2.5) gewählt, die Delegierten von der AG selbst (doppelte Koppelung).

Bauteam

Zusätzlich zu den Arbeitsgruppen haben wir ein Bauteam gewählt. Dieses besteht aus drei Personen und stellt die Schnittstelle zum Bauträger und den Planern dar.

Großgruppe

Die Großgruppe umfasst alle Mitglieder unserer Baugruppe und damit auch alle Mitglieder des Vereins *Wohnprojekt Gleis 21*. Sie ist daher auch die Vollversammlung des Vereins, wenn ein Großgruppentreffen als solche angekündigt wurde. Die Großgruppe wählt das Leitungsteam des Vereins, die LeiterInnen der AGs sowie das Bauteam in soziokratischer Wahl. Sie fällt grundlegende Entscheidungen, die nicht vom Leitungskreis entschieden werden können.

In der Gründungsphase übernimmt die Großgruppe die Funktion des Leitungskreises. Daher finden Großgruppentreffen derzeit zwei Mal pro Monat statt. In den nächsten Monaten werden wir die soziokratische Struktur vollständig implementieren und den Leitungskreis etablieren. Ab dann werden Großgruppentreffen weniger häufig (voraussichtlich alle vier bis acht Wochen) stattfinden.

Leitungskreis

Der Leitungskreis setzt sich aus den LeiterInnen der Arbeitsgruppen, den Delegierten der AGs und einem bzw. einer Delegierten des Leitungsteams unseres Vereins (= Vorstand) zusammen. Aufgabe des Leitungskreises ist es, die Arbeit des Wohnprojekts zu steuern und die dafür notwendigen Entscheidungen zu treffen.

Der Leitungskreis

- delegiert Arbeit an die AGs
- bestätigt die Arbeit der AGs
- initiiert wenn notwendig neue AGs, Untergruppen und Projektgruppen
- behält den Überblick über die Tätigkeiten im Wohnprojekt
- entscheidet in Fragen, die nicht von den AGs entschieden werden und nicht von der Großgruppe entschieden werden müssen

Untergruppen

Bei Bedarf kann der Leitungskreis die Bildung einer Untergruppe beschließen. Das ist eine dauerhaft bestehende Gruppe innerhalb einer AG, die sich mit einem speziellen Thema beschäftigt (z.B. UG IT-Tools). Derzeit gibt es bei uns keine Untergruppen.

Projektgruppen

Projektgruppen sind AG übergreifende Gruppen, die an einem bestimmten Projekt arbeiten und wieder aufgelöst werden sobald dieses Projekt abgeschlossen ist. So wurde im Vorfeld der Infoveranstaltungen eine entsprechende Projektgruppe eingerichtet.

2.6. Wie wir entscheiden

Gemeinsam! Grundsätzlich gilt: alle wichtigen Entscheidungen werden von allen Mitgliedern gemeinsam getroffen. Die inhaltliche Basis für Entscheidungen wird in den Arbeitsgruppen erarbeitet. In Entscheidungsprozessen verwenden wir in erster Linie drei Methoden:

Soziokratisch entscheiden

Die beiden wichtigsten Prinzipien für Entscheidungen sind, dass wir nur dann eine Entscheidung treffen, wenn keine/r der Anwesenden einen schwerwiegend begründeten Einwand hat (= Konsentprinzip oder KeinEinwandPrinzip) und dass alle in einem Kreis zur Entscheidung beitragen. Das ist kein Vetorecht, sondern wir verhandeln miteinander auf der Basis von nachvollziehbaren Argumenten. Durch diese Form der Entscheidungsfindung sind wir sehr handlungsfähig. Im Gegensatz zu einem basisdemokratischen Ansatz - bei dem immer alle einer Meinung sein müssen - wird bei uns eine Entscheidung getroffen sobald alle "damit leben können".

Soziokratische Wahlen

Sämtliche personellen Entscheidungen (z.B. Leitungsteam des Vereins, Bauteam, AG LeiterInnen) werden über soziokratische Wahlen getroffen. Dabei gibt es keine Kandidatinnen oder Kandidaten. Stattdessen wird von jedem bzw. jeder Entscheidungsberechtigten eine Person, mit einer Begründung, vorgeschlagen. Den

Zuschlag erhält der- oder diejenige mit dem meisten Zuspruch, sofern dieseR die Wahl annimmt.

Systemisches Konsensieren

Das Systemische Konsensieren ist ein Entscheidungsverfahren, bei dem wir nicht die Zustimmung zu einem Vorschlag erfragen, sondern das Ausmaß des Widerstands. Das heißt, wir suchen jenen Vorschlag, der in der gesamten Gruppe die geringste Ablehnung erzeugt und daher den besten Interessensausgleich unter den Beteiligten erzielt.

2.7. Umgang mit Konflikten

In einer Gruppe dieser Größe kommt es unweigerlich auch zu dem einen oder anderen Konflikt. Natürlich können Konflikte offen angesprochen werden. Es wird dann versucht den Konflikt in einer Diskussion zu lösen oder einen Dialog zwischen den beteiligten Gruppenmitgliedern zu initiieren. Wenn der Konflikt auf diesem Wege nicht lösbar ist oder wenn beteiligte Personen sich das wünschen, wird ein Schlichtungsteam gebildet und beauftragt einen Lösungsprozess zu entwerfen. Das kann beispielsweise ein Mediationsgespräch unter der Führung eines externen Mediators bzw. einer externen Mediatorin sein.

2.8. Interne Kommunikation

Der Großteil der Kommunikation findet natürlich in Arbeitsgruppen- und Großgruppentreffen statt. Neben persönlichen Treffen verwenden wir aber auch verschiedene IT-Tools um ein effizientes Zusammenarbeiten zu ermöglichen.

Als Kommunikationsplattform verwenden wir Slack¹. Darüber hinaus haben wir für alle AGs sowie für die Großgruppe E-Mail-Verteiler eingerichtet über die wir wichtige Informationen austauschen.

Um Dokumente gemeinsam zu bearbeiten verwenden wir Google Drive/Google Docs. Wichtige und vertrauliche Dokumente werden auf der von uns selbst gehosteten File-Sharing-Plattform Pydio² abgelegt.

3. Unser Haus

Gleis 21 wird von einszueins architektur als partizipatives Projekt mit Beteiligung der zukünftigen NutzerInnen vom Städtebau bis zur Steckdose geplant. Das bedeutet, dass in den wichtigsten Phasen der Planung die Möglichkeit zur Mitsprache für die Mitglieder des

¹ <https://slack.com/>

² <https://pyd.io/>

Vereins besteht. Dieses gemeinsame Entwickeln begann mit der Planungswerkstatt im März 2015, bei der die Grundzüge des Projektes definiert wurden. Mit der GründerInnengruppe wurde die Planung vertieft und im Juni 2015 der Wettbewerb gewonnen. Gemeinsam mit der erweiterten Gruppe beginnt ab November 2015 die Ausarbeitung der individuellen Wohneinheiten, der Gemeinschaftsräume und der Gewerberäume.

3.1. Lage im Stadtraum und Quartier

Das Grundstück liegt im Zentrum des neuen Stadtentwicklungsgebietes "Leben am Helmut-Zilk-Park" am nördlichen Rande des 10. Bezirks in ca. 700m Entfernung vom Hauptbahnhof. Das Grundstück C.17C misst in etwa 27m*62m und wird auf der Nordostseite von der Promenade und an der Südwestseite vom neuen Stadtteilpark begrenzt. Durch die verkehrsberuhigte und gleichzeitig zentrale Lage sowie die städtebaulich innovative Entwicklung des gesamten Gebietes ist eine hohe Wohn- und Lebensqualität im ganzen Quartier zu erwarten.

3.2. Projektbeschreibung und Konzept

Gleis 21 wird als einladendes Gebäude mit offener Laubengangerschließung errichtet. Das durchlässige Erdgeschoß mit freistehenden Pavillons empfängt BewohnerInnen und BesucherInnen und bietet Raum für Veranstaltungen aller Art. Die einfache Grundstruktur in den vier Obergeschoßen erlaubt individuelle Anpassung in der weiteren Planung. Die lebendige Dachlandschaft mit freistehenden Gemeinschaftsräumen bietet einen attraktiven (Frei)Raum für die BewohnerInnen. Als kompaktes Niedrigstenergiehaus wird *Gleis 21* möglichst ressourcenschonend errichtet.

3.3. Daten und Fakten zum Gebäude

Grundstücksgröße:	~ 1.700 m ²
Geschoßanzahl:	Untergeschoß Erdgeschoß 4 Obergeschoße Dachgeschoß
Gesamte Wohnnutzfläche:	~ 2.550 m ²
Gewerbeflächen:	~ 250 m ²
Gemeinschaftsräume:	~ 300 m ²
Gebäudehöhe:	16 Meter
Lichte Raumhöhen:	EG ~ 340cm OG ~ 260cm

3.4. Erdgeschoß - Kooperative Bespielung

Das Erdgeschoß wird gemeinsam mit den Kooperationspartnern und auf Basis unserer drei Schwerpunkte (Solidarität, Stadtkultur, Genießen) entwickelt und betrieben. Das Erdgeschoß ist als lockere pavillonartige Bebauung konzipiert, in der es neben geschlossenen Innenräumen auch zahlreiche überdachte Außenbereiche gibt. Im Erdgeschoß befinden sich neben dem Haupteingang, den Fahrradräumen und dem Müllraum auch drei Gewerberäume. Das Café am Park wird von den Gaumenfreundinnen betrieben (die Betreiberin ist selbst Mitglied und wohnt im Haus). Der Veranstaltungsraum wird von den BewohnerInnen genutzt und betrieben und in Kooperation mit Stadtkino, OktoTV, Radio Orange, Jugendzentren u.a. regelmäßig bespielt. Die kleine Medienwerkstatt an der Promenade bietet die Möglichkeit für Medienworkshops aller Art.

3.5. Beispielhaftes Wohngeschoß - Individuelle Wohneinheiten

Die individuellen Wohneinheiten in den vier Obergeschoßen werden durch den offenen nordwestlichen Laubengang erschlossen. Durch die neutrale und flexible Grundstruktur des Gebäudes können die Wohneinheiten individuell mit den einzelnen NutzerInnen geplant werden. Sämtliche Wohneinheiten verfügen über einen privaten Balkon. Die Ausstattung der eigenen vier Wände (Böden etc.) ist im Rahmen vordefinierter Ausstattungvarianten bei Interesse individuell gestaltbar.

3.6. Dachgeschoß - Gemeinschaftsräume

Das "Dachschlaraffenland" ist primär für die Gemeinschaft bestimmt. Freistehende kleine Gebäude, die Gemeinschaftsräume beherbergen, wechseln sich mit Dachterrassen und Dachgärten ab und schaffen eine lebendige und abwechslungsreiche Dachlandschaft. Die Gemeinschaftsküche liegt zentral und wird durch eine großzügige Terrasse ergänzt. Kinderspielraum, Sommerküche und Bibliothek liegen parkseitig. Promenadenseitig liegen das Saunahaus und die Hochbeete.

3.7. Wohnungen für Flüchtlinge

Im ersten Obergeschoß werden vier kleine Wohneinheiten errichtet, die in Kooperation mit der Diakonie (die das Nutzungsentgelt übernimmt) an Flüchtlinge vergeben werden. Die Flüchtlinge werden in die Hausgemeinschaft aufgenommen und eingebunden (z.B. Deutschkurse, Kochworkshops etc.)

3.8. Planungsbeteiligung

Die Planungsbeteiligung findet auf drei Ebenen statt:

- Individuell hat jedes Mitglied die Möglichkeit seine/ihre Wohneinheit (innerhalb eines klar kommunizierten Rahmens) mitzugestalten.
- Die AG Architektur ist zentrale Ansprechpartnerin für einszueins architektur bei den meisten Entscheidungen zu Bauweise, Materialien oder auch Farben.
- Die Großgruppe wird regelmäßig informiert und hat die Möglichkeit bei einzelnen Entscheidungen mitzubestimmen.

4. Die Finanzen

4.1. EigentümerIn

Die Schwarzatal - Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsanlagen GmbH wird das Grundstück für uns erwerben und das Haus errichten. Geplant ist, dass der Verein *Wohnprojekt Gleis 21* das fertige Haus vor der Übergabe erwirbt und Eigentümer wird. Es gibt kein individuelles Eigentum an einzelnen Wohneinheiten.

4.2. Kauf, Nutzung, Tausch, Weitergabe der Wohnungen

Jedes ordentliche Mitglied des Vereins *Wohnprojekt Gleis 21* hat ein Nutzungsrecht auf eine Wohneinheit. Eine Wohneinheit kann nicht ohne der Zustimmung der Gemeinschaft Dritten überlassen werden. JedeR neue BewohnerIn muss zuvor den Aufnahmeprozess des Wohnprojekts durchlaufen haben. Eine Ausnahme besteht für MitbewohnerInnen für einen beschränkten Zeitraum.

Zwischen BewohnerInnen können selbstverständlich Vereinbarungen getroffen werden, um gegebenenfalls Wohnungen zu tauschen, wenn das die Lebenssituation erfordert. Dazu muss es aber auch einen Konsent in der Gruppe geben.

Die Weitergabe einer Wohneinheit an Kinder ist zum jetzigen Zeitpunkt noch ungeklärt.

4.3. Nutzungsverträge

Der Verein schließt mit den Bewohnern und Bewohnerinnen Nutzungsverträge ab und schreibt ein Nutzungsentgelt vor. Das Haus wird als Wohnheim betrieben und unterliegt daher nicht dem Mietrechtsgesetz. Dies hat zur Folge, dass für die BewohnerInnen kein Anrecht auf Mietbeihilfe besteht. Die Errichtung eines Solidaritätsfonds zum Ausgleich sozialer Härtefälle wird angedacht.

4.4. Prinzipien der Finanzierung

Der Kauf des Grundstücks und die Errichtung des Wohnheims wird durch die Schwarzatal GmbH erfolgen. Der genaue Finanzierungsplan des Kaufs durch den Verein *Gleis 21* ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt, nach Möglichkeit wird der Verein jedoch den

Kauf des Hauses über einen Bankkredit, eine Wohnbauförderung der Stadt Wien sowie mit den eingebrachten Eigenmitteln der BewohnerInnen finanzieren. Die Rückzahlung des Kredits erfolgt über die Nutzungsentgelte der BewohnerInnen.

4.5. Kosten des Einstiegs

Mitgliedsbeitrag

Die laufenden Kosten des Vereins sollen über einen monatlichen Mitgliedsbeitrag abgedeckt werden. Die genaue Höhe des Beitrags wird in der nächsten ordentlichen Vollversammlung (Herbst 2015) festgelegt werden und in etwa 25,- Euro pro erwachsener Person pro Monat betragen.

Einmalerlag

Zur Deckung der Kosten des Vereins während der Projektentwicklung bis zur Übernahme des Hauses (Beratungskosten, Planungskosten etc.) wird ein Grundbudget benötigt, das über einen Einmalerlag jedes volljährigen Bewohners/jeder volljährigen Bewohnerin gedeckt wird. Der Betrag für neue Mitglieder, die ab Herbst 2015 in das Projekt einsteigen, wird 5.000 Euro betragen. Ab 2016 wird der Einmalerlag für neue Mitglieder bei 6.000 Euro liegen.

Die Mitglieder des Wohnprojekts haben in den vergangenen Monaten sehr viel Zeit und Ressourcen investiert, um den Grundstein für dieses Vorhaben zu legen. Ein Konzept wurde erarbeitet, eine Ausschreibung wurde gewonnen und eine Organisationsstruktur wurde aufgebaut. Der Einmalerlag der Gründungsmitglieder beträgt 3.000 Euro. Der Betrag für neu hinzukommenden Mitglieder ist so veranschlagt, dass für einen finanziellen Ausgleich der bereits geleisteten Arbeit gesorgt ist - damit soll ermöglicht werden, dass sich die bestehende Gruppe und die neuen Mitglieder auf gleicher Augenhöhe begegnen können.

Beitrag zur Ausstattung der Gemeinschaftsräume

Wir wollen unsere zahlreichen Gemeinschaftsräume qualitativ hochwertig ausstatten. Dafür wird vorab ein gesonderter Betrag festgelegt, der von der Gruppe dafür aufgewendet wird. Aus den Erfahrungen von anderen Wohnprojekten schätzen wir den Aufwand dafür auf etwa 3.000 Euro pro erwachsener Person. Die Zahlung dieses Betrags wird ca. sechs Monate vor Übernahme des Hauses fällig, damit bei Einzug auch die Innenaustattung bereits fertiggestellt ist.

Eigenmittel für die individuelle Wohneinheit

Für deine Wohneinheit bringst du einen einmaligen Eigenmittelbeitrag von ca. 580,- Euro pro m² ein.

Beispiel 1: Wohneinheit mit 100 m², Balkon und Anteil an den Gemeinschaftsräumen

Eigenmittel-Beitrag: $100 \times 580,- \text{ Euro} = 58.000,- \text{ Euro}$

Beispiel 2: Wohneinheit mit 70 m², Balkon und Anteil an den Gemeinschaftsräumen

Eigenmittel-Beitrag: $70 \times 580,- \text{ Euro} = 40.600,- \text{ Euro}$

Beispiel 3: Wohneinheit mit 40 m², Balkon und Anteil an den Gemeinschaftsräumen

Eigenmittel-Beitrag: $40 \times 580,- \text{ Euro} = 23.200,- \text{ Euro}$

4.6. Laufende Kosten - Nutzungsentgelt

Das monatliche Nutzungsentgelt inkl. Nebenkosten und Betriebskosten wird ca. 9,80 Euro pro m² betragen. Dieser Betrag beinhaltet

- die Tilgung des Kredits
- die Zahlung der Kreditzinsen
- laufende Nebenkosten
- die üblichen Betriebskosten (ohne Heizungskosten)
- sowie die Umsatzsteuer

sowohl für deine eigene Wohnung als auch deinen Anteil an den großzügigen Gemeinschaftsflächen (Sauna, Kinderspielraum, Bibliothek, Gemeinschaftsküche, Dachterasse).

Beispiel 1: Wohneinheit mit 100 m², Balkon und Nutzung der Gemeinschaftsräume

Das monatliche Nutzungsentgelt: $100 \times 9,80 \text{ Euro} = 980,- \text{ Euro}$

Beispiel 2: Wohneinheit mit 70 m², Balkon und Nutzung der Gemeinschaftsräume

Das monatliche Nutzungsentgelt: $70 \times 9,80 \text{ Euro} = 686,- \text{ Euro}$

Beispiel 3: Wohneinheit mit 40 m², Balkon und Nutzung der Gemeinschaftsräume

Das monatliche Nutzungsentgelt: $40 \times 9,80 \text{ Euro} = 392,- \text{ Euro}$

Da unser Haus acht sehr bevorzugte Wohnungen mit großen Fensterflächen zum Park oder zur Promenade hin haben wird, wird das Nutzungsentgelt für diese Wohnungen um einen Solidaritätsbeitrag von 120 bis 200 Euro höher sein. Der Solidaritätsbeitrag wird dem Verein zugutekommen.

4.7. Ausstieg

Solltest du dich entschließen aus dem Wohnprojekt auszuziehen - weil das beispielsweise deine Lebenssituation erfordert - bekommst du einen Teil deines geleisteten finanziellen Aufwands rückerstattet. Es gibt keinen Ersatz für geleistete Arbeitszeit.

Ausstieg vor Einzug

Neue Mitglieder unterliegen einer Probezeit von vier Monaten. Entscheidest du dich für einen Ausstieg innerhalb der Probezeit, bekommst du 4.000 Euro von deinem Einmalergag zurück. Entscheidet sich die Gruppe bis zum Ende der Probezeit gegen deinen Verbleib, bekommst du deine ganzen 5.000 Euro zurück.

Weitere geleistete Zahlungen für Gemeinschaftsräume und Eigenmittelanteile werden zur Gänze rückerstattet.

Ausstieg nach Einzug

Einmalergläge werden nach Einzug nicht rückerstattet. Eine Ausnahme gilt für den Einmalergag zur Ausstattung der Gemeinschaftsräume.

Die Höhe des Betrages, der nach Einzug zurückerstattet wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geregelt. Es wird darauf zu achten sein, dass der Betrag hoch genug ist um "goldene Fesseln" zu verhindern, jedoch niedrig genug um die Einstiegshürde für eineN NachfolgerIn bewältigbar zu halten.

4.8. Wohnbeihilfe

Da *Gleis 21* als Wohnheim errichtet wird, ist Wohnbeihilfe nicht möglich.

5. Unsere Partner

5.1. Architektur

Als Planer von *Gleis 21* steht uns einzueins architektur als Partner bei. einzueins wurde 2006 von Markus Zilker und Katharina Bayer gegründet. Das Kernteam besteht aus zwei GesellschafterInnen und zehn MitarbeiterInnen und wird projektbezogen durch interdisziplinäre und internationale KooperationspartnerInnen verstärkt.

Neben der Büroarbeit setzt einzueins auf Engagement in Netzwerken, von der Gründung des Vereins "eisvogel. Raum für Architektur", über die IG Architektur und die "Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen", sowie laufende Fortbildung in den Bereichen Kommunikation, Mediation, Nachhaltigkeit und Projektentwicklung.

Das [Wohnprojekt Wien](#), welches von einzueins architektur gemeinsam mit den NutzerInnen geplant wurde, wurde im Jänner 2015 mit dem Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit ausgezeichnet. Weiters wurden auch das Gebäude der [Baugruppe Seestern](#) in der Seestadt Aspern und weitere Baugruppenprojekte von einzueins geplant. Das große Interesse und die Expertise an Baugruppenprojekten zeigt sich nicht zuletzt auch darin, dass Markus Zilker selbst Bewohner des Wohnprojekt Wien ist.

www.einszueins.at

5.2. Prozessbegleitung

Während der Gründungs- und Planungsphase wird *Gleis 21* von realitylab betreut. realitylab unterstützt Baugruppen bei der Entwicklung ihres gemeinsamen Wohnprojekts und steht einer Gruppe bei all diesen Prozessen zur Seite, bringt Wissen ein, steuert den Prozess, vernetzt die Akteure miteinander und führt das Projekt im geplanten Zeitrahmen zum Abschluss.

realitylab (Gernot Tscherteu - GF / Petra Hendrich) hat das gemeinschaftliche [Wohnprojekt Seestern Aspern](#) initiiert und durch alle Phasen hindurch betreut. Gernot ist selbst Bewohner des Seesterns und kann daher seine Erfahrungen aus unterschiedlichen Perspektiven einbringen.

realitylab betreut - abgesehen von Baugruppen - geförderte Wohnbauprojekte mit insgesamt rund 1500 Wohnungen und kümmert sich dort um den Aspekt der sozialen Nachhaltigkeit. realitylab unterstützt Gleis 21 bei den Wettbewerbsabgaben, in der Erweiterungsphase, bei der Vorbereitung und Moderation der Großgruppentreffen, bei der Gemeinschaftsbildung, im Konfliktfall, bei der Kommunikation / Verhandlung mit dem Bauträger und generell dort wo sich im Gruppen- und Projektentwicklungsprozess Fragen stellen und Herausforderungen ergeben.

www.realitylab.at

5.3. Bauträger

Unser Haus wird von der SCHWARZATAL - Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsanlagen GmbH errichtet werden. SCHWARZATAL ist ein gemeinnütziger Bauträger, der 1921 gegründet wurde und Wohnbauten in Wien, Niederösterreich und der Steiermark besitzt und verwaltet. Unser Bauträger hat das Gebäude des Wohnprojekts Wien errichtet und bringt somit wertvolle Erfahrung in der Arbeit mit Baugruppen mit.

6. Wichtige Termine

Um unseren InteressentInnen die Planung zu erleichtern führen wir hier wichtige, bereits festgelegte, Termine im nächsten halben Jahr an.

Datum	Uhrzeit	Termin
12.11.2015	18 Uhr	Gleis 21 Plenum
28.11.2015	ganztags	Workshop Gemeinschaftsräume
05.12.2015	ganztags	Workshop Wohnungsvergabe
19.01.2016	18:00	Gleis 21 Plenum

28.01.2016	18:00	Gleis 21 Plenum
23.-24.04.2016	ganztags	Gemeinschaftswochenende

7. Kontakt

Verein Wohnprojekt Gleis 21

<http://gleis21.wien>

hello@gleis21.wien