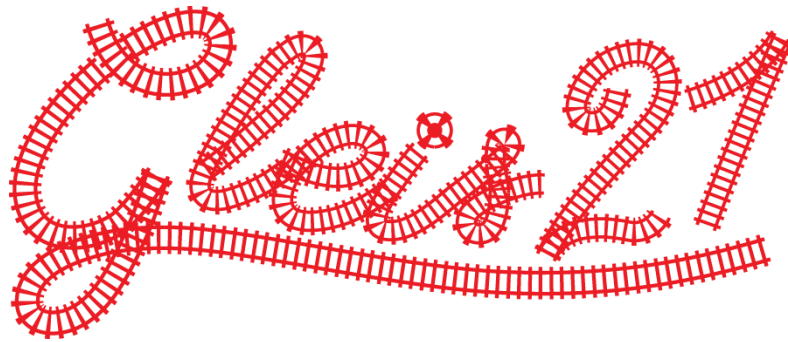


Wohnprojekt



Infopaket für Interessent*innen

Stand: 7. Oktober 2018

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 Bewohner*innen 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 Flüchtlinge die Möglichkeit, am sozialen Leben teilzuhaben, sich zu engagieren und unsere Einrichtungen mitzunutzen. Die *Diakonie* unterstützt uns dabei, Deutschkurse von *ELQUE* erleichtern die Integration. So können wir Solidarität täglich (er)leben.

G'scheit genießen

Unser Erdgeschoss wird durch ein Café und Restaurant belebt, für das wir aktuell einen Betreiber suchen, der zu uns passt. Food-Sharing in Kooperation mit dem Verein *Lebensmittelretter*innen* sowie ein Fairteiler (öffentlicher Kühlschranks) an der Promenade ergänzen das Angebot und erleichtern uns und den Grätzelbewohner*innen nachhaltiges Genießen.

Medial gestalten

In Kooperation mit *Radio Orange*, *Okto TV* und dem *Stadtkino Wien* gestalten wir das kulturelle, mediale und soziale Leben in Favoriten, dem 10. Wiener Gemeindebezirk, mit. Monatliche Sneak-Previews, eigene Radiosendungen, Kulturveranstaltungen und andere Off-Air-Events finden im großen multifunktionalen Veranstaltungsraum statt. Der zweite kleinere Multifunktionsraum in der öffentlichen Erdgeschoßzone kann u. a. als Medienwerkstatt genutzt werden und ermächtigt die Nutzer*innen zu einem bewussten Umgang mit Medien. Eine eigene Untergruppe kümmert sich um die entsprechende Auslastung der öffentlichen Veranstaltungsräume und wird in Zusammenarbeit mit unserem Partnernetzwerk gewährleisten, dass regelmäßig ein auf die Umgebung abgestimmtes, ansprechendes Kulturprogramm angeboten wird.

2. Die Gemeinschaft

2.1. Wer wir sind

Gleis 21 wurde ursprünglich von Baukünstler Markus Zilker (einzueins Architektur) und Prozessbegleiter Gernot Tschertou (realitylab) initiiert. Im Jänner 2015 formierte sich die Gründer*innengruppe, die nach intensiver, spannender und vergnüglicher Arbeit im Frühsommer die erste Stufe des Bewerbungsverfahrens um ein Grundstück am ehemaligen Südbahnhofareal für sich entscheiden konnte. Im Herbst 2016 erweiterten wir unsere Gruppe, sodass *Gleis 21* aktuell aus 41 Erwachsenen und 19 Kindern besteht.

Wir sind ein bunter Haufen - Paare, Singles, Eltern, Kinder, Junge und Ältere, Menschen aus Österreich wie aus dem Ausland, 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, gewissermaßen dafür zu "brennen".

So unterschiedlich wie wir werden auch die individuell gestalteten, qualitätsvollen Wohnungen sein.

Dabei geht es uns nicht nur darum, selbst "gut zu wohnen": Wir wollen auch Flüchtlingen, denen wir Wohnraum zur Verfügung stellen, sowie sozial benachteiligten Personen 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 Bewohner*innen 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. 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. 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. Die Tätigkeit des Vereins ist nicht auf Gewinn ausgerichtet.

Organe des Vereins sind die Vollversammlung der Mitglieder, das Leitungsteam, die Rechnungsprüfer*innen und das Schlichtungsteam.

2.3. Wie wir uns organisieren

Gleis 21 ist nach dem Soziokratie-Modell aufgebaut. Dazu arbeiten wir in mehreren Arbeitsgruppen, die sich inhaltlichen Themen widmen. Aus diesen Arbeitsgruppen werden jeweils zwei Personen in den Leitungskreis entsandt ("doppelte Koppelung"). Eine*r wird dabei von der Arbeitsgruppe bestimmt ("Delegierte*r"), die/der andere von der gesamten Gruppe ("Leiter*in") (siehe 2.5.). Die Soziokratie ermöglicht es uns, alle einzubeziehen und gleichzeitig effizient zu agieren. Weitere Informationen zum Thema findest du z.B. unter www.soziookratie.at oder www.partizipation.at.

2.4. 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 Leiter*innen der AGs gewählt.

Arbeitsgruppen

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

- AG Architektur
- AG Freiraum
- AG Gemeinschaft
- AG Kommunikation
- AG Kooperation

- AG Organisationsentwicklung
- AG Recht und Finanzen

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

Die Arbeitsgruppen erhalten Aufträge vom Leitungskreis und/oder 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.

Durch diese beiden Personen ist die AG im Leitungskreis vertreten. Die Leiter*innen der AGs werden von der Großgruppe in soziokratischer Wahl (siehe weiter unten) 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. Das sind die gegenwärtigen ordentlichen Mitglieder des Vereins *Wohnprojekt Gleis 21* sowie die zukünftigen Mitglieder während ihrer viermonatigen Probezeit vor der Aufnahme in den Verein. Die Großgruppe wählt die Leiter*innen der AGs sowie das Bauteam in soziokratischer Wahl. Sie fällt grundlegende Entscheidungen, die nicht vom Leitungskreis entschieden werden können. Großgruppentreffen finden derzeit etwa ein Mal pro Monat statt, alle Mitglieder der Baugruppe sind angehalten, daran teilzunehmen.

Vollversammlung des Vereins

Teil der Vollversammlung (Mitgliederversammlung) des Vereins sind alle ordentlichen Mitglieder des Vereins *Wohnprojekt Gleis 21*. Im Rahmen der Vollversammlung werden das Leitungsteam des Vereins und die Rechnungsprüfer*innen gewählt.

Leitungskreis

Der Leitungskreis setzt sich aus den Leiter*innen der Arbeitsgruppen, den Delegierten der AGs und dem Leitungsteams des 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,
- genehmigt das Jahresbudget aller AGs,
- 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 oder UG Moderation).

Projektgruppen

Projektgruppen sind AG übergreifende Gruppen, die an einem bestimmten Projekt arbeiten und wieder aufgelöst werden, sobald dieses Projekt abgeschlossen ist.

2.5. Wohnprojektstunden “Happy Hours”

Als laufenden Beitrag verpflichtet sich jedes erwachsene Mitglied monatlich etwa 10 bis 15 Stunden in die Gemeinschaft einzubringen. In der Planungsphase (also bis zum Einzug) wird möglicherweise auch ein etwas intensiverer Zeiteinsatz notwendig sein. Die aufgewandten Stunden für *Gleis 21*, genannt Happy Hours, trägt jedes Mitglied laufend in ein Online-Tool ein.

Unsere Arbeitsgruppen ermöglichen es den Mitgliedern, sich dort einzubringen, wo ihre Stärken und Interessen liegen.

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. über die Besetzung des Leitungsteams des Vereins, des Bauteams, der AG Leiter*innen und Delegierten) werden mittels soziokratischer Wahlen getroffen. Dabei gibt es keine Kandidatinnen oder Kandidaten, sondern jede*r Entscheidungsberechtigte nominert mit einer persönlichen Begründung eine Person. Den Zuschlag erhält der- oder diejenige mit dem meisten Zuspruch, sofern diese*r 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 Interessenausgleich 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 mit dem Entwurf eines Lösungsprozesses beauftragt. Das kann beispielsweise ein Mediationsgespräch unter der Führung eines externen Mediators/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.

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.

¹ <https://slack.com/>

² <https://pyd.io/>

3. Unser Haus

Gleis 21 wird von einszueins architektur als partizipatives Projekt mit Beteiligung der zukünftigen Nutzer*innen vom Städtebau bis zur Steckdose geplant. Das bedeutet, dass in den wichtigsten Phasen der Planung die Möglichkeit zur Mitsprache für die Mitglieder des Vereins besteht. Dieses gemeinsame Entwickeln begann mit der Planungswerkstatt im März 2015, bei der die Grundzüge des Projektes definiert wurden. Mit der Gründer*innengruppe wurde die Planung vertieft und im Juni 2015 der Wettbewerb gewonnen. Gemeinsam mit der erweiterten Gruppe begann ab November 2015 sowohl die Ausarbeitung der Gemeinschaftsräume und der Gewerberäume wie auch die Vergabe der Wohneinheiten und die individuelle Wohnungsplanung. Begleitet wird *Gleis 21* bei diesem Prozess von einszueins architektur und - bis zum Frühjahr 2017 - von realitylab.

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 Wien. Das Grundstück C.17.C misst in etwa 27m*62m und wird auf der Nordostseite von der Promenade und an der Südwestseite vom neuen Stadtteilpark bzw. dem Sonnwendviertel 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 empfängt Bewohner*innen und Besucher*innen 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 Bewohner*innen. Als kompaktes Niedrigstenergiehaus wird *Gleis 21* möglichst ressourcenschonend errichtet: Unter- und Erdgeschoss sind in Massivbauweise errichtet, die Obergeschosse in Holzriegelbauweise.

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:	~ 470 m ²
Gemeinschaftsräume:	~ 350 m ²
Gebäudehöhe:	16 Meter
Lichte Raumhöhen:	EG ~ 340cm
	OG ~ 260cm

3.4. Erdgeschoss - Kooperative Bespielung

Das Erdgeschoss wird gemeinsam mit den Kooperationspartner*innen und auf Basis unserer drei Schwerpunkte (Solidarität, Stadtkultur, Genießen) entwickelt und betrieben. Das Erdgeschoß ist als lockere 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 an eine*n Gastronom*in vermietete Café am Park ist über ein gemeinsames Foyer mit dem Multifunktionsraum verbunden, der von den Bewohner*innen betrieben und regelmäßig in Kooperation mit *Stadtkino*, *OktoTV*, *Radio Orange*, *Jugendzentren* u.a. bespielt wird. Der in Richtung der Promenade angrenzende kleinere Multifunktionsraum ist entweder separat als "Medienwerkstatt" für Workshops, Vorträge, Versammlungen etc. verwendbar oder kann für größere Veranstaltungen an den Multifunktionsraum zugeschaltet werden.

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 Nutzer*innen geplant werden. Sämtliche Wohneinheiten verfügen über einen privaten Balkon. Die Ausstattung der eigenen vier Wände (Böden etc.) ist im Rahmen vordefinierter Ausstattungsvarianten bei Interesse individuell gestaltbar.

3.6. Dachgeschoß - Gemeinschaftsräume

Das "Dachschlaraffenland" ist primär für die Hausgemeinschaft 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. An der Promenadenseite des Dachgeschoßes befinden sich das Saunahaus und Hochbeete.

3.7. Freiraumgestaltung

Die AG Freiraum entwickelt und plant die Freiraumgestaltung in den verschiedenen Außenbereichen des Hauses (Lichthöfe, Erdgeschoßzone, Laubengänge, Dachgeschoß) in Kooperation mit dem Landschaftsarchitekturbüro YEWO Landscapes.

3.8. Wohnungen für Flüchtlinge

In den Wohngeschoßen werden drei kleine Wohneinheiten errichtet, die in Kooperation mit der Diakonie an Flüchtlinge vergeben werden. Die Flüchtlinge werden in die Hausgemeinschaft aufgenommen und eingebunden (z.B. Deutschkurse, Kochworkshops, Buddy-System, Unterstützung bei der Arbeitsplatzsuche).

3.9. 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. Eigentümer*in

Die *Schwarzatal - Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsanlagen GmbH* hat das Grundstück für uns erworben und wird das Haus errichten. Geplant ist, dass der Verein *Wohnprojekt Gleis 21* das fertige Haus vor der Übergabe Anfang 2019 erwirbt und Eigentümer wird. Es gibt kein individuelles Eigentum an einzelnen Wohneinheiten. Sollte der Kauf des Hauses nicht möglich sein (z.B. weil die nötigen Eigenmittel für einen gemeinsamen Kredit nicht aufgebracht werden können), wird der Verein *Wohnprojekt Gleis 21* von der Schwarzatal einen Generalmietvertrag mit Kaufoption nach zehn Jahren bekommen. Es wird aber eindeutig der Kauf vor Einzug angestrebt. In einem "Kooperationsvertrag" ist die Zusammenarbeit zwischen *Wohnprojekt Gleis 21* und der

Bauträgerin *Schwarzatal* geregelt, und der zukünftige Kauf- bzw. Generalmietvertrag sind auch schon vorbereitet.

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. Jede*r neue Bewohner*in muss zuvor den Aufnahmeprozess des Wohnprojekts durchlaufen haben. Eine Ausnahme besteht für Mitbewohner*innen für einen beschränkten Zeitraum.

Zwischen Bewohner*innen 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 Bewohner*innen kein Anrecht auf Mietbeihilfe besteht. Die Errichtung eines hausinternen Solidaritätsfonds zum Ausgleich sozialer Härtefälle wird angedacht.

4.4. Prinzipien der Finanzierung

Die *Schwarzatal GmbH* hat bereits den Kauf des Grundstückes bzw. wird die Errichtung des Wohnheimes finanzieren. Der Kauf des fertigen Objektes durch den Verein *Gleis 21* soll durch ein Bankdarlehen, eine Wohnbauförderung des Wohnfonds Wien und die Eigenmittel der Bewohner*innen finanziert werden. Die Rückzahlung des Bankdarlehens erfolgt über die Nutzungsentgelte der Bewohner*innen.

4.5. Kosten des Einstiegs

Mitgliedsbeitrag

Die laufenden Kosten des Vereins werden über einen monatlichen Mitgliedsbeitrag in Höhe von 25,- Euro pro erwachsener Person und Monat abgedeckt. Die Mitgliedsbeiträge werden seit April 2016 eingehoben.

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 Einmalbetrag jedes volljährigen Bewohners/jeder volljährigen Bewohnerin gedeckt wird. Der Betrag für die Gründungsmitglieder betrug 3.000 Euro, jener für Mitglieder, die im Herbst 2015 in das Projekt eingestiegen sind, 5.000 Euro. Ab 2016 liegt der Einmalbetrag für neue Mitglieder bei 6.000 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. Basierend auf den Erfahrungen anderer Wohnprojekte haben wir den Beitrag dafür mit 3.000 Euro pro erwachsener Person angesetzt. 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 mindestens 580,- Euro pro m² ein.

Beispiel 1: Wohneinheit mit 100 m², Balkon und Anteil an den Gemeinschaftsräumen
Eigenmittel-Beitrag: 100 x 580,- Euro = 58.000,- Euro

Beispiel 2: Wohneinheit mit 70 m², Balkon und Anteil an den Gemeinschaftsräumen
Eigenmittel-Beitrag: 70 x 580,- Euro = 40.600,- Euro

Beispiel 3: Wohneinheit mit 40 m², Balkon und Anteil an den Gemeinschaftsräumen
Eigenmittel-Beitrag: 40 x 580,- Euro = 23.200,- Euro.

MEHR Eigenmittel für die individuelle Wohneinheit

Die Einbringung von **mehr Eigenmittel als die geforderten 580,- Euro pro m²** ist ausdrücklich willkommen und **verringert das laufende Nutzungsentgelt** für die eigene Wohneinheit um den Anteil der reduzierten Fremdmittel!

Eine höhere Eigenmittelquote wirkt sich nicht nur günstig auf unsere gesamten Kreditkonditionen aus, was allen zugute kommt, sondern verringert auch die Zinslast, die man über die Zeit für die eigene Wohneinheit bezahlt.

4.6. Laufende Kosten - Nutzungsentgelt

Das monatliche Nutzungsentgelt inkl. Nebenkosten und Betriebskosten wird nach aktuellen Schätzungen zwischen 11 und 12 Euro pro m² betragen. Dieser Betrag beinhaltet

- die Tilgung des Kredits,
- die Zahlung der Kreditzinsen,
- die Einzahlung in den Reparaturfond,
- laufende Nebenkosten,
- die üblichen Betriebskosten (ohne Heizungskosten),
- sowie die Umsatzsteuer (10%)

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

Beispiel 1: Wohneinheit mit 100 m², Balkon und Nutzung der Gemeinschaftsräume
Das monatliche Nutzungsentgelt: 100 x 11,5 Euro = 1150,- Euro

Beispiel 2: Wohneinheit mit 70 m², Balkon und Nutzung der Gemeinschaftsräume
Das monatliche Nutzungsentgelt: 70 x 11,5 Euro = 805,- Euro

Beispiel 3: Wohneinheit mit 40 m², Balkon und Nutzung der Gemeinschaftsräume
Das monatliche Nutzungsentgelt: 40 x 11,5 Euro = 460,- Euro

Die Höhe des Nutzungsentgelts wird (wenn der Verein das Haus wie geplant 2019 kauft) vom Verein *Wohnprojekt Gleis 21* festgelegt und Kostenminderungen bzw. -erhöhungen durch die Nutzungsentgelte an die Mitglieder weitergegeben.

Die Höhe des Nutzungsentgelts hängt nur von den oben genannten Faktoren (Höhe der eingebrachten Eigenmittel, Konditionen des Bankdarlehens, Betriebskosten, Steuer, Reparaturfond) und nicht von der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt ab - die Entwicklung der Mieten in der Gegend hat also keine Auswirkungen auf das Nutzungsentgelt. Insbesondere die Kreditkonditionen sind ein wesentlicher Kostenfaktor für die Höhe des Nutzungsentgelts, d.h. die hier genannten Annahmen werden sich bis zum Abschluss der Kreditverhandlungen noch ändern.

Da unser Haus acht sehr bevorzugte Wohnungen mit großen Fensterflächen zum Park oder zur Promenade hin haben wird, ist das Nutzungsentgelt für diese Wohnungen höher. Dieser zusätzliche Betrag in (voraussichtlicher) Höhe von 970,- Euro monatlich speist den Solifond des Vereins. Die genaue Verwendung der Mittel wird noch geklärt.

Wohnung	Zuschlag	Fläche	NE/m2	
OG 4, Parkseite	17%	90	9.8	149.94
OG 3, Parkseite	17%	116	9.8	193.256

OG 2, Parkseite	14%	110	9.8	150.92
OG 1, Parkseite	14%	90	9.8	123.48
OG 4, Promenandenseite	14%	83	9.8	113.876
OG 3, Promenandenseite	14%	103	9.8	141.316
OG 2, Promenandenseite	11%	90	9.8	97.02
OG 1, Promenandenseite	11%	84	9.8	derzeit ausgesetzt
			SUMME:	969.808

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.

Zu leistende Einmalerläge (pro erwachsener Person)	Gründergruppe	Herbst 2015	Später
Kosten bei Eintritt	€ 3,000.00	€ 5,000.00	€ 6,000.00
Beitrag für Gemeinschaftsräume	€ 3,000.00	€ 3,000.00	€ 3,000.00
Summe	€ 6,000.00	€ 8,000.00	€ 9,000.00

Rückerstattung bei Austritt vor Einzug			
Bei Austritt (selbstbestimmt)	€ 2,500.00	€ 4,000.00	€ 5,000.00
Bei Ausschluss (Probezeit)		€ 5,000.00	€ 6,000.00
Beitrag für Gemeinschaftsräume	€ 3,000.00	€ 3,000.00	€ 3,000.00
Summe (Austritt)	€ 5,500.00	€ 7,000.00	€ 8,000.00
Summe (Ausschluss)		€ 8,000.00	€ 9,000.00

Nach Einzug gelten folgende finanzielle Ausstiegsmodalitäten:

Bei Auszug werden grundsätzlich folgende Beträge rückerstattet:

- Der eingebrachte Eigenmittelanteil für die Wohneinheit
- *plus* derjenige Anteil des monatlichen Nutzungsentgelts, der zur Tilgung des Bankdarlehens verwendet wurde
- *minus* einer jährlichen Verwohnung von 1% der Gesamterrichtungskosten der Heimwohneinheit

Diese **Verwohnung** wird folgendermaßen berechnet: Die gesamten Errichtungskosten einer Heimwohneinheit werden herangezogen (was würde es kosten, wenn jede/r die eigene Wohneinheit samt anteiligen Gemeinschaftsflächen gleich voll bezahlen würde und wir keinen Kredit und keine Förderung bräuchten, in unserem Fall voraussichtlich ca. 3.200€/m²). Dieser Betrag wird auf 100 Jahre abgeschrieben und von den rückzuerstattenden Beträgen (wie oben beschrieben) abgezogen.

Von den **Einmalerlägen** werden 1.000€ einbehalten, der Rest rückerstattet.

Die **Beiträge für die Gemeinschaftsräume** (pro Mitglied 3.000€) werden auf 10 Jahre abgeschrieben rückerstattet. D.h. dass nach 5 Jahren noch 1.500€ rückerstattet werden.

Die Kosten für **Sonderausstattungen** in der eigenen Wohneinheit (also über den Standard hinausgehende individuellen Ausstattungswünsche wie z.B. Parkettboden) werden *nicht rückerstattet*.

Die Kosten für die **Küche** in der eigenen Wohnung werden bis zu einem Anschaffungspreis in der Höhe von 15.000€ auf 10 Jahre abgeschrieben rückerstattet. D.h. wenn eine Küche belegbar 10.000€ gekostet hat und man nach 5 Jahren auszieht, so werden 5.000€ rückerstattet.

Der Verein erklärt ausdrücklich seinen Willen so früh wie möglich die rückzahlbaren Beträge an die ausziehende Partei auszubezahlen, sofern die Liquidität des Vereins sichergestellt ist. Die Rückzahlung von Teilbeträgen ist denkbar. Vertraglich wird die Rückzahlung spätestens 12 Monate nach Auszug garantiert. Fragen zu finanziellen Themen beantwortet die AG Fin jederzeit gerne, bitte einfach eine E-Mail an hello@gleis21.wien.

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 *einszueins architektur* als Partner bei. *einszueins* wurde 2006 von Markus Zilker und Katharina Bayer gegründet. Das Kernteam besteht aus zwei Gesellschafter*innen und zehn Mitarbeiter*innen und wird projektbezogen durch interdisziplinäre und internationale Kooperationspartner*innen verstärkt.

Neben der Büroarbeit setzt *einszueins* 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 *einszueins architektur* gemeinsam mit den Nutzer*innen 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 *einszueins* 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 wurde *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* unterstützte *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 ergaben und stehen uns auch weiterhin als Ansprechpartner zur Verfügung.

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.

5.4. Freiraumplanung

Die Planung der Gestaltung der Freiflächen (Dachterrasse, Fassadenbegrünung, Erdgeschoß und versunkene Höfe) wird durch *YEWOLandscapes - Büro für Landschaftsarchitektur* durchgeführt.

www.yewo.at

5.5 Generalunternehmer

Unser Haus wird vom Kärntner Holzbauspezialisten *WEISSENSEER* als Generalunternehmer errichtet. <https://www.weissenseer.com>

7. Kontakt

Verein Wohnprojekt Gleis 21

<http://gleis21.wien>

hello@gleis21.wien