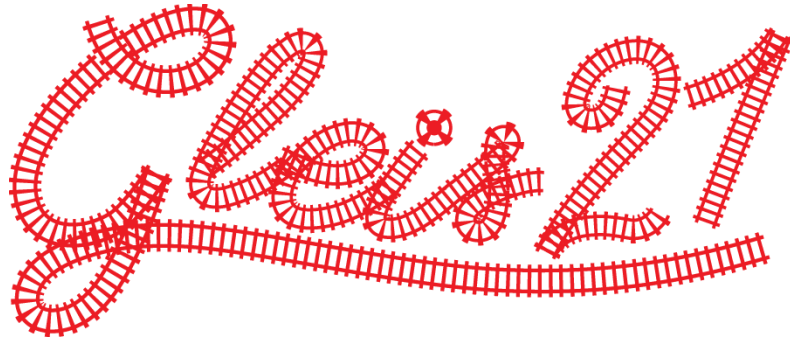


# Wohnprojekt



**Infopaket für Interessent\*innen**

Stand: Juli 2022

## 1. Unsere Vision

Mit dem Wohnprojekt Gleis 21 verwirklichen wir eine andere Form des gemeinschaftlichen Wohnens und stärken soziale Beziehungen. Die folgenden Grundsätze geben uns dabei Orientierung:

- o Wir leben Solidarität nach innen und außen.
- o Wir bauen auf nachhaltiges Leben.
- o Wir schaffen Raum für Kultur und Begegnung.

Gleis 21 wird von allen Bewohner:innen durch Engagement, aktive Teilhabe und Mitarbeit getragen. Die Konzeption unseres Gebäudes stärkt die Gemeinschaft und das Gefühl der Zusammengehörigkeit. Unsere positiven Erfahrungen vermitteln wir nach außen, weil wir davon überzeugt sind, dass Gleis 21 Modellcharakter für gesellschaftliches Zusammenleben haben kann.

### **Wir leben Solidarität nach innen und außen.**

Das Zusammenleben in Gleis 21 ist geprägt durch Achtsamkeit und Wertschätzung. Die Verantwortung für unser Haus tragen wir alle gemeinsam. Wir passen aufeinander auf – ob jung oder alt, alleinlebend oder im Familienverband, in unterschiedlichen Lebenslagen. Menschen, die aus ihren Heimatorten flüchten mussten, finden bei uns ein Dach über dem Kopf und werden Teil unserer Gemeinschaft. Wir sind füreinander da.

### **Wir bauen auf nachhaltiges Leben.**

Unser Haus ist überwiegend aus Holz gebaut. Viele Räume - z.B. Gemeinschaftsküche, Bibliothek, Werkstatt - nutzen wir gemeinsam. In unserer Erdgeschoßzone treffen einander Menschen aus dem Haus und dem Grätzl. Bei der Nachbarschaftswand, beim monatlichen Markttag oder im Café "Kaffeesatz" verbinden sich Nachhaltigkeit und Genuss. Wir legen Wert auf sanfte Mobilität und auf fair, lokal und ökologisch erzeugte Produkte. Mit unseren Kooperationspartner:innen pflegen wir solidarische und sozial gerechte Beziehungen.

### **Wir schaffen Raum für Kultur und Begegnung.**

Wir verstehen unser Erdgeschoß als offene Begegnungszone, unkonventionelle Denkwerkstatt und multifunktionalen Kulturraum. Gemeinsam mit dem Künstler:innen-Kollektiv „toZOMIA“ und der Musikschule "Klangwerk" schaffen wir Voraussetzungen für neue kulturelle Angebote im Sonnwendviertel. Wir laden Menschen und Institutionen zu Begegnung und Dialog ein und wollen sie ermutigen, ihre Ideen umzusetzen.

## 2. Die Gemeinschaft

### 2.1. Wer wir sind

*Gleis 21* wurde vom Baukünstler Markus Zilker (einzueins Architektur) und Prozessbegleiter Gernot Tscherteu (realitylab) initiiert. Im Jänner 2015 formierte sich die Gründer\*innengruppe, die nach intensiver, spannender und vergnüglicher Arbeit im Frühsommer die erste Stufe des Wettbewerbes um ein Grundstück am ehemaligen Südbahnhofareal für sich entscheiden konnte. Im Herbst 2016 erweiterten wir unsere Gruppe, sodass *Gleis 21* aktuell aus 50 Erwachsenen und 27 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 sind auch die individuell gestalteten, qualitätsvollen Wohnungen. Dabei geht es uns nicht nur darum, selbst "gut zu wohnen": Wir wollen auch Geflüchteten, denen wir Wohnraum zur Verfügung stellen, sowie sozial benachteiligten Personen die Möglichkeit bieten, an der Gemeinschaft teilzuhaben, sich einzubringen und unsere Einrichtungen mit uns gemeinsam zu nutzen. Außerdem möchten wir durch eine vielfältige Beispielung 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 zahlen Mitgliedsbeitrag, leisten bei der Aufnahme Einmalzahlungen, verrichten pro Monat Gemeinschaftsarbeit und haben volles Stimmrecht. Zweck des Vereins war zunächst die Errichtung und ist jetzt der gemeinsame der Betrieb unseres Wohnhauses, in dem nachhaltiges Leben, Dialog und Begegnung, sowie Solidarität nach innen und außen gelebt werden. Die Tätigkeit des Vereins ist nicht auf Gewinn ausgerichtet.

Organe des Vereins sind die Vollversammlung der Mitglieder, das Leitungsteam, die Rechnungsprüfer\*innen und die Servicestelle Kommunikation (u.a. für Konfliktbearbeitung zuständig).

### **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: Die/der Delegierte wird dabei von der Arbeitsgruppe bestimmt, die/der Leiter\*in von der gesamten Gruppe. ("doppelte Koppelung"). (siehe 2.4.). Die Soziokratie ermöglicht es, alle einzubeziehen und gleichzeitig effizient zu agieren. Weitere Informationen zum Thema findest du z.B. unter [www.soziokratie.at](http://www.soziokratie.at) oder [www.partizipation.at](http://www.partizipation.at).

### **2.4. Wie wir unsere Arbeit strukturieren**

Die Arbeitsgruppen 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 grundsätzliche 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 auf- und vorbereiten:

- AG Grünraum und Mobilität
- AG Gemeinschaft
- AG Kommunikation
- AG Kooperation
- AG Organisationsentwicklung
- AG Recht und Finanzen
- AG Veranstaltungen

Für die Entwicklung und Umsetzung unseres Kulturbetriebs im Erdgeschoß wurde zusätzlich der Kulturverein „[Kunst und Kultur. Gleis 21](#)“ gegründet.

Als Mitglied von *Gleis 21* arbeitest du in mindestens einer der 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.

#### **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 in soziokratischer Wahl. Sie fällt grundsätzliche 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.

### **Leitungskreis**

Der Leitungskreis setzt sich aus den Leiter\*innen der Arbeitsgruppen, den Delegierten der AGs und dem Leitungsteam 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.

### **Vollversammlung des Vereins (nach österreichischem Vereinsrecht)**

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

### **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 Planungs- und Errichtungsphase war ein etwas intensiverer Zeiteinsatz notwendig. 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 Kein-Einwand-Prinzip) 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 und 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 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. Wir haben auch gewählte Vertrauenspersonen, die beim Besprechen von Konflikten unterstützen. Wenn der Konflikt auf diesem Wege nicht lösbar ist oder wenn beteiligte Personen sich das wünschen, kann die Servicestelle Kommunikation eingeschaltet und mit dem Entwurf eines Lösungsprozesses beauftragt werden. Das kann beispielsweise ein Mediationsgespräch unter der Führung eines externen Mediators/einer externen Mediatorin sein.

## **2.8. Interne Kommunikation**

Der Großteil der Kommunikation findet in Arbeitsgruppen- und Großgruppentreffen statt. Neben persönlichen Treffen verwenden wir aber auch ein IT-Tool um ein effizientes Zusammenarbeiten zu ermöglichen: Als Kommunikationsplattform verwenden wir Slack<sup>1</sup>. 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 Pydio<sup>2</sup> abgelegt.

## **3. Unser Haus**

*Gleis 21* wurde 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 bestand. 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. Nach der Erweiterung der Gruppe ab November 2015 begann die gemeinsame die Ausarbeitung der Gemeinschafts- und Gewerberäume sowie die Vergabe der Wohneinheiten und die individuelle Wohnungsplanung. Begleitet wurde dieser 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 x 62m und wird auf der Nordostseite von der Bloch-Bauer-Promenade (Fußgängerzone) und an der Südwestseite vom Helmut-Zilk-Park begrenzt. Durch die verkehrsberuhigte und gleichzeitig zentrale Lage sowie die städtebaulich innovative Entwicklung des gesamten Gebietes ist die Wohn- und Lebensqualität im ganzen Quartier sehr hoch.

### **3.2. Projektbeschreibung und Konzept**

*Gleis 21* wurde als einladendes Gebäude mit offener Laubengängerschließung errichtet. Das durchlässige Erdgeschoß empfängt Bewohner\*innen und Besucher\*innen und bietet Raum für Veranstaltungen aller Art. Die einfache Grundstruktur in den vier Obergeschoßen erlaubte individuelle Anpassung in der 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,

---

<sup>1</sup> <https://slack.com>

<sup>2</sup> <https://pydio.io>

die Obergeschosse in Holzriegelbauweise. Das Gebäude erfüllt den klimaaktiv Goldstandard.

### **3.3. Daten und Fakten zum Gebäude**

Grundstücksgröße:	1.693 m <sup>2</sup>
Geschoßanzahl:	Untergeschoß Erdgeschoß 4 Obergeschosse Dachgeschoß
Gesamte Wohnnutzfläche:	2.568 m <sup>2</sup>
Gewerbeflächen:	550 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsräume:	315 m <sup>2</sup>
Gebäudehöhe:	16 Meter
Lichte Raumhöhen:	EG 340 cm OG 260 cm

### **3.4. Erdgeschoss - Kooperative Bespielung**

Die Räume im Erdgeschoss werden gemeinsam mit unseren Kooperationspartner\*innen auf Basis der Schwerpunkte unserer Vision bespielt. Überdachte Außenbereiche erweitern das Angebot. Der Gewerberaum in Richtung Park ist an das Künstlerkollektiv toZOMIA vermietet und beherbergt deren Kulturcafé „Kaffeesatz“. Über ein gemeinsames Foyer erreicht man den Veranstaltungsaal, Saal 21, und den zuschaltbaren Salon 21. Der in Richtung Promenade angrenzende kleine Raum, Station 21 ist als Backstage oder Workspace nutzbar.

### **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 konnten 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.) war im Rahmen vordefinierter Ausstattungsvarianten 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. Richtung Promenade findet man die Hochbeete und das Saunahaus.



### **3.7 Freiraumgestaltung**

Die AG Grünraum plant und realisiert die Freiraumgestaltung in den verschiedenen Außenbereichen des Hauses.

### **3.8 Wohnungen für Flüchtlinge**

In den Wohngeschoßen wurden vier kleine Wohneinheiten errichtet, die in Kooperation mit der Diakonie an Geflüchtete vergeben werden. Die Aufnahme in die Hausgemeinschaft ermöglicht diesen Menschen unsere Kultur kennen zu lernen und schneller Fuß zu fassen.

### **3.9 Planungsbeteiligung**

Die Planungsbeteiligung fand auf drei Ebenen statt:

- Individuell hatte jedes Mitglied die Möglichkeit, die eigene Wohneinheit (innerhalb eines klar kommunizierten Rahmens) mitzugestalten.
- Die AG Architektur war zentrale Ansprechpartnerin für *einszueins architektur* bei den meisten Entscheidungen zu Bauweise, Materialien oder auch Farben.
- Die Großgruppe wurde regelmäßig informiert und hatte die Möglichkeit, bei einzelnen Entscheidungen mitzubestimmen.

## **4 Die Finanzen**

### **4.6 Eigentümer\*in**

Die *Schwarzatal - Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsanlagen GmbH* hat das Haus errichtet. Der Verein *Wohnprojekt Gleis 21* hat das fertige Haus im Juni 2019 erworben. Es gibt kein individuelles Eigentum an einzelnen Wohneinheiten.

### **4.7 Kauf, Nutzung, Tausch, Weitergabe der Wohnungen**

Jedes ordentliche Mitglied des Vereins *Wohnprojekt Gleis 21* hat das Nutzungsrecht auf eine Wohneinheit. Eine Wohneinheit kann nicht ohne 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.

### **4.8 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 angestrebt.

#### 4.9 Prinzipien der Finanzierung

Der Kauf des fertigen Objektes durch den Verein *Gleis 21* wurde durch ein Bankdarlehen, eine Wohnbauförderung des Wohnfonds Wien und die Eigenmittel der Bewohner\*innen finanziert. Die Rückzahlung des Bankdarlehens erfolgt über die Nutzungsentgelte der Bewohner\*innen.

#### 4.10 Kosten des Einstiegs

##### Mitgliedsbeitrag

Die laufenden Kosten des Vereins werden über einen monatlichen Mitgliedsbeitrag in Höhe von 25,- Euro pro erwachsene Person und Monat abgedeckt. Die Mitgliedsbeiträge werden seit April 2016 eingehoben. Die Bewohner\*innen werden gebeten den Mitgliedsbeitrag möglichst mit einer jährlichen Einmalzahlung zu entrichten.

##### Einmalerlag

Zur Deckung der Kosten des Vereins während der Projektentwicklung bis zur Übernahme des Hauses (Beratungskosten, Planungskosten etc.) wurde ein Grundbudget benötigt, das über einen Einmalerlag jedes volljährigen Bewohners, jeder volljährigen Bewohnerin gedeckt wurde. Der Betrag für die Gründungsmitglieder betrug 3.000 EURO, jener für Mitglieder, die im Herbst 2015 in das Projekt eingestiegen sind, 5.000 EURO. Seit 2016 liegt der Einmalerlag 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 haben unsere zahlreichen Gemeinschaftsräume qualitativ hochwertig ausgestattet. Zur Finanzierung wurde ein gesonderter Betrag in der Höhe von 3.000 EURO pro erwachsene Person eingehoben.

Zu leistende Einmalerläge (pro erwachsene 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
<b>Summe</b>	<b>€ 6,000.00</b>	<b>€ 8,000.00</b>	<b>€ 9,000.00</b>

### **Eigenmittel für die individuelle Wohneinheit**

Für deine Wohneinheit bringst Du einen einmaligen Eigenmittelbeitrag von derzeit 613,- Euro pro m<sup>2</sup> ein.

**Beispiel 1:** Wohneinheit mit 100 m<sup>2</sup>, Balkon und Anteil an den Gemeinschaftsräumen

Eigenmittel-Beitrag: 100 x 613,- Euro = 61.300,- EURO

**Beispiel 3:** Wohneinheit mit 40 m<sup>2</sup>, Balkon und Anteil an den Gemeinschaftsräumen

Eigenmittel-Beitrag: 40 x 613,- Euro = 24.520,- EURO

### **MEHR Eigenmittel für die individuelle Wohneinheit**

Die Einbringung von **mehr Eigenmittel als die geforderten Eigenmittel pro m<sup>2</sup>** ist ausdrücklich willkommen und **verringert das laufende Nutzungsentgelt** für die eigene Wohneinheit um den Anteil der reduzierten Fremdmittel!

#### **4.11 Laufende Kosten - Nutzungsentgelt**

Das monatliche Nutzungsentgelt inkl. Nebenkosten und Betriebskosten beinhaltet:

- die Tilgung des Kredits,
- die Zahlung der Kreditzinsen,
- die Einzahlung in den Reparaturfond,
- laufende Nebenkosten,
- die üblichen Betriebskosten (ohne Heizungskosten),
- Kosten für Heizung und Warmwasser,
- sowie die Umsatzsteuern (10% und 20%)

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

Die Höhe des Nutzungsentgelts wird 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, Energiekosten) und nicht von der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt ab - die Entwicklung der Mieten in der Gegend hat also keine Auswirkungen auf das Nutzungsentgelt.

Da unser Haus acht sehr bevorzugte Wohnungen mit großen Fensterflächen zum Park oder zur Promenade hin hat, ist das Nutzungsentgelt für diese Wohnungen höher. Dieser zusätzliche Betrag in Höhe von 1.056 EURO monatlich speist den Solifonds des Vereins. Die genaue Verwendung der Mittel wird noch geklärt.

Wohnung	Zuschlag	Fläche
OG 4, Parkseite	17%	90
OG 3, Parkseite	17%	115
OG 2, Parkseite	14%	110
OG 1, Parkseite	14%	90
OG 4, Promenandenseite	14%	83
OG 3, Promenandenseite	14%	103
OG 2, Promenandenseite	11%	90
OG 1, Promenandenseite	11%	84

#### 4.12 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.

Rückzahlung:

Bei Auszug werden grundsätzlich folgende Beträge rückerstattet:

- Der eingebrachte Eigenmittelanteil für die Wohneinheit
- *plus* den 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). Dieser Betrag wird auf 100 Jahre abgeschrieben und von den rückzuerstattenden Beträgen (wie oben beschrieben) abgezogen.

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

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

Die Küchen werden von den Bewohner\*innen selbst eingerichtet. Ausziehende können die Küche bei Auszug mitnehmen. Wenn die Küche in der Wohnung verbleibt, werden belegbare Kosten bis zu einem Anschaffungswert von bis zu 15.000 EURO auf 10 Jahre abgeschrieben und vom Nachmieter/In abgelöst.

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](mailto:hello@gleis21.wien).

#### **4.13 Wohnbeihilfe**

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

## **5 Unsere Partner**

### **Architektur**

*einszueins architektur* gegründet von Markus Zilker und Katharina Bayer

Projektarchitektin: Annegret Haider

[einszueins Architektur](#)

### **Prozessbegleitung**

*realitylab*, vertreten durch Gernot Tschertou und Petra Hendrich, betreute *Gleis 21* während der Gründungs- und Planungsphase

[realitylab](#)

### **Bauträger**

Die *SCHWARZATAL - Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsanlagen GmbH* hat unser Haus errichtet.

[SCHWARZATAL - weil Wohnen Leben ist](#)

### **Freiraumplanung**

*YEWO Landscapes - Büro für Landschaftsarchitektur* hat die Gestaltung der Freiflächen geplant.

[Welcome! - YEWO](#)

### **Generalunternehmer**

Der Kärntner Holzbauspezialist Weissenseer-Holz-System-Bau GmbH fungierte als Generalunternehmer.

[www.weissenseer.com](http://www.weissenseer.com)

### **Musikschule**

Seit dem Einzug betreibt unser Mitbewohner Erwin Sükar im Untergeschoß die Musikschule *Klangwerk*, in erster Linie für Kinder.

[Klangwerk](#)

### **Künstlerkollektiv**

toZOMIA ist im Mai 2021 in die parkseitigen Räume im Erdgeschoß eingezogen und betreibt dort auch das Kulturcafé *Kaffeersatz*

[toZOMIA | ein Raum als Plattform für die Entwicklung widerständiger Praktiken in Kunst & Leben.](#)

### **Betreuung der Geflüchteten**

Die Diakonie kümmert sich um die sozialarbeiterischen Anliegen dieser Mitbewohner\*innen.

[Diakonie | Hoffnung braucht ein Ja.](#)

## **7. Kontakt**

Verein Wohnprojekt Gleis 21

[GLEIS 21 – Miteinander Weichen Stellen](#)

hello@gleis21.wien