

STECKBRIEF

LAGE In der Seestadt Aspern am Baufeld G12B

PROJEKTGRÖSSE 40-50 Wohneinheiten

ARCHITEKTUR einszueins architektur

COMMUNITY-BEGLEITUNG realitylab



VISION Rundumadum: Der Leuchtturm schafft einen bunten Garten der BEGEGNUNGEN.

Lebensraum Leuchtturm: Die Architektur unseres Hauses entspricht unseren Bedürfnissen nach WÄRME, LICHT und NACHHALTIGKEIT.

Wir Sind Da: Als aktive Gemeinschaft, basierend auf VERTRAUEN, VERLÄSSLICHKEIT und ZUSAMMENARBEIT haben wir Raum für Individualität.

GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN derzeitige Ideen: **UG:** Jugendraum, Werkstatt, großzügiger Fahrradraum mit Doppelstockparker, versenkter Hof als Freibereich;

EG: Platz für Lastenfahräder, Kinderräder, Roller, Kinderwagenraum, Waschsalon/Trockenraum, Atrium der Nachbarschaft, Garten/Freiflächen im EG,

OG: Flexeinheiten; **DG:** Gemeinschaftsküche, Kinderspielraum, Gästeapartments, Kaminzimmer (mit Bibliothek), große Dachterrasse mit Dachgarten, (Glashaus), Ruhebereich mit Yoga/Meditationsraum und Sauna.

GEWERBE 20% der Fläche muss laut Wettbewerbsauflagen gewerblich genutzt werden.

Aktuelle Bestrebungen: **UG:** rd. 200 m² (möglich; kein Tageslicht); **EG:** hofseitig offen rd. 80 m², straßenseitig offen rd. 160 m², Veranstaltungsraum 160 m², Vienna Lakeside Music Academy 135 m²; **OG1:** Gesundheitszentrum 247 m² mit 6 Behandlungsräumen, Gruppenraum 48 m², Geburtshaus 105 m²

ORGANISATIONSFORM Soziokratie. Entscheidungen werden prinzipiell im Konsent getroffen, es gibt offene Wahlen, Arbeitskreise mit doppelter Verknüpfung zwischen den Ebenen.

Aktuelle Arbeitskreise: AG Gemeinschaft und Organisation, AG Kooperation, AG Konzept & Architektur, AG Recht und Finanzen

ZEITAUFWAND Derzeit eine Stunde pro Tag, dieser Wert wird sich längerfristig auf ca. 10 Stunden pro Woche einpendeln.

DIGITALE KOMMUNIKATIONSKANÄLE **Informationsaustausch:** E-Mails, E-Mail-Verteiler (Google Groups); **Dokumente:** Google Drive inkl. Google Docs, Spreadsheets und Slides; **Terminfindung:** Doodle

KENNENLERN-TERMINE **09.11.2017, 18:00 Uhr:** Stadtteilmanagement Seestadt Aspern, Hannah-Arendt-Platz 1/2, 1220 Wien

22.11.2017, 18:00 Uhr: Wohnprojekt Wien, Krakauer Straße 19, 1020 Wien

02.12.2017, 15:00 Uhr: Spaziergang zum Baufeld und durch die Seestadt.

Treffpunkt: U2 Station Seestadt, Ausgang Seepromenade

02.12.2017, 16:00 Uhr: Seestern Aspern, Veranstaltungsraum (MuFu) im Kellergeschoß, Gisela-Legath-Gasse 5, 1220 Wien

Frequently Asked Questions

Stand: 8.11.2017

Rechtliches und Finanzielles	3
Wem gehören Haus und Grundstück?	3
Kann ich meine Wohneinheit nach 10 Jahren kaufen? Ist Eigentum möglich?	3
Welche Kosten werden auf mich als Bewohner*in zukommen?	3
Was kostet es mich im Leuchtturm Seestadt zu wohnen?	3
Wann werden welche Kosten fällig?	3
Was kostet es mich Gewerbeflächen im Leuchtturm Seestadt zu nutzen?	4
Wer ist unser Bauträger?	4
Haftete ich persönlich?	4
Wer ist der Verein "Wohnprojekt Leuchtturm Seestadt"?	4
Was kostet mich ein vorzeitiger Ausstieg aus dem Projekt?	4
Kooperationen & Gewerbe	4
Wieviel Gewerbefläche wird es mindestens im Leuchtturm Seestadt geben?	4
Wer wird diese Gewerbeflächen nutzen?	4
Welche Gewerbe- Ideen haben wir bisher?	4
Darf ich im Haus wohnen und gewerblich aktiv sein?	5
Kann ich Mitglied der Baugruppe als ausschließlich gewerbliche*r Nutzer*in sein?	5
Organisatorisches	5
Wie sind wir organisiert?	5
Wie treffen wir Entscheidungen?	5
Welche Arbeitsgruppen gibt es zur Zeit?	5
Was nutzen wir als Dateiablage?	5
Welchen persönlichen Zeitaufwand erwarten wir von dir?	5
Welche Kommunikationsmittel nutzen wir abseits unserer Treffen?	5
Gemeinschaft	6
Was ist unsere Vision?	6
Was ist eine Baugruppe?	6
Wie stellen wir uns das Leben im Leuchtturm Seestadt vor?	6
Wie gehen wir mit Konflikten um?	6
Wie werde ich ein Teil der Gemeinschaft?	6
Konzept + Architektur	7
Welches Architekturbüro setzt unsere Pläne um?	7
Wer plant unsere Freibereiche?	7
Wieviel kann ich selbst in der Planung mitbestimmen?	7
Was ist eine Wohneinheit?	7
Wie kann ich meine eigene Wohneinheit mitplanen?	7

Wie wird die Architektur auf die Vision des Leuchtturm Seestadt eingehen?	7
Sind Wohneinheiten und Haus barrierefrei?	7
Passen sich die Wohnformen den wechselnden Wohnbedürfnissen an?	8
Welche Gemeinschaftsräume wollen wir haben?	8
Welche Wohneinheiten sind noch frei?	8
Wie erfahre ich, welche Wohneinheit ich bekommen werde?	8

Rechtliches und Finanzielles

Wem gehören Haus und Grundstück?

Dem Bauträger. Frühestens bei Bezug kann der Verein das Wohnheim und das Grundstück kaufen. Das haben wir aber noch nicht endgültig beschlossen.

Kann ich meine Wohneinheit nach 10 Jahren kaufen? Ist Eigentum möglich?

Nein, nicht auf der individuellen Ebene. Als Verein können wir nach 10 Jahren kaufen.

Welche Kosten werden auf mich als Bewohner*in zukommen?

Es wird ein monatliches Nutzungsentgelt geben, sowie einmalige Eigenmittel, die zur Finanzierung des Hauses notwendig sind. Um unseren Verein und die Partizipation zu ermöglichen, ist zusätzlich zum monatlichen Mitgliedsbeitrag eine Einmalzahlung für die Gemeinschaftsräume und die Finanzierung der partizipativen Planung mit den Architekt*innen, die Betreuung von realitylab und die Beratungsleistungen von Rechtsanwält*innen und Steuerberater*innen notwendig.

Was kostet es mich im Leuchtturm Seestadt zu wohnen?

Wir sind noch am Anfang der Verhandlungen. Aktuelle Schätzungen lassen folgende Kosten annehmen:

- Nutzungsentgelt geförderter Wohnbau: monatlich voraussichtlich 9,50 Euro pro m² brutto, zusätzlich
- Eigenmittel: Einmalzahlung voraussichtlich 500 Euro pro m²,
- zusätzlich
- Vereinsbeitrag: monatlich voraussichtlich 15 Euro pro erwachsene Person,
- zusätzlich

Einmalzahlung Gemeinschaftsräume, Infrastruktur/ Recht und Finanzen, voraussichtlich 2500 Euro pro Vereinsmitglied.

Wann werden welche Kosten fällig?

Dein Vereinsbeitrag und die Einmalzahlung Gemeinschaftsräume wird mit dem offiziellen Start deiner Mitgliedschaft im Verein fällig. Für die aktuelle Erweiterung ist dies der 10.02.2018. Die Eigenmittel werden voraussichtlich kurz vor dem Einzug fällig. Die monatlichen Nutzungsentgelte sind ab dem Einzug zu zahlen.

Was kostet es mich Gewerbeflächen im Leuchtturm Seestadt zu nutzen?

Wir sind noch sehr am Anfang der Verhandlungen. Individuelle Verträge werden mit dem Verein ausverhandelt und über den Verein abgewickelt.

Wer ist unser Bauträger?

Schwarzatal - Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsanlagen GmbH finanziert den Bau des Gebäudes.

Haftete ich persönlich?

Nein. Es haftet der Verein *Wohnprojekt Leuchtturm Seestadt*.

Wer ist der Verein "Wohnprojekt Leuchtturm Seestadt"?

Alle Bewohner*innen des Wohnprojekts Leuchtturm Seestadt ab 18 Jahren müssen auch Mitglied im Verein "Wohnen im Leuchtturm Seestadt" sein, können aber auf eigenen Wunsch schon ab 16 Jahren Mitglied werden. Wir organisieren uns über den Verein, der Verein ist unser Rechtsträger, er schließt z.B. die Verträge mit den Gewerbemietler*innen ab. Der Verein soll wirtschaftlich erfolgreich, also ausgeglichen bilanzieren, um Anschaffungen für das gemeinschaftliche Leben zu finanzieren. Wir überlegen derzeit den Verein in eine Genossenschaft umzuwandeln.

Was kostet mich ein vorzeitiger Ausstieg aus dem Projekt?

Sollte ich vor Einzug aus dem Projekt wieder aussteigen, so kostet das leider. Der monatliche Vereinsbeitrag wird nicht zurückerstattet, allerdings die Einmalzahlung für die Gemeinschaftsräume zu voraussichtlich 80%, sobald jemand für dich nachgerückt ist.

Kooperationen & Gewerbe

Wieviele Gewerbefläche wird es mindestens im Leuchtturm Seestadt geben?

20% der oberirdischen Nutzfläche müssen gewerblich genutzt werden. Dies ist eine Vorgabe aus dem Vergabeverfahren rund um Grundstück und Wohnbauförderung.

Wer wird diese Gewerbeflächen nutzen?

Da wir auch mit diesen Nutzer*innen ein kooperatives Verhältnis anstreben, bemühen wir uns als Baugruppe, gute Nutzungen für beide Seiten zu finden. Wir sind schon jetzt in vielen Gesprächen und offen für Ideen der Interessent*innen.

Welche Gewerbe-Ideen haben wir bisher?

Wir wollen eine kulturelle und eine gesundheitliche Nutzung. Konkrete Gespräche gehen in Richtung Veranstaltungsraum, Proberäume für Gesang sowie Gesundheitszentrum und Geburtsklinik. Wir sind für weitere Ideen und Initiativen offen.

Darf ich im Haus wohnen und gewerblich aktiv sein?

Sehr gerne. Auf diese Weise kannst du nicht nur deine Wohneinheit, sondern auch deine Gewerbeflächen partizipativ mit unseren Architekt*innen gestalten.

Kann ich Mitglied der Baugruppe als ausschließlich gewerbliche*r Nutzer*in sein?

Auch das ist möglich. Bitte melde dich mit deiner Idee unter kontakt@leuchtturm-seestadt.at.

Organisatorisches

Wie sind wir organisiert?

Wir sind als Verein soziokratisch organisiert. Alle volljährigen Bewohner*innen sind Vereinsmitglieder. Wir arbeiten in verschiedenen Arbeitsgruppen, die sich unterschiedlichen inhaltlichen Themen widmen.

Wie treffen wir Entscheidungen?

Dem soziokratischen Konsentprinzip folgend. Entscheidungen werden mit Hilfe von Moderation im Konsent* getroffen. Einwände werden gehört und in den Vorschlag integriert, schwerwiegende Einwände müssen im Sinne der Ziele argumentiert werden. Die Gruppe fasst einen Beschluss, sobald kein schwerwiegender Einwand gegen einen solchen vorliegt. *Konsent: Es gibt keinen Einwand, alle können damit leben; im Unterschied zu Konsens: alle sind dafür.

Welche Arbeitsgruppen gibt es zur Zeit?

Aktuell haben wir eine AG GeOrg (Gemeinschaft & Organisation), eine AG RuF (Recht und Finanzen), eine AG KArch (Konzept- & Architektur) und eine AG Koop (Kooperationen). Alle Arbeitsgruppen laden zur Mitarbeit ein. Es gibt viel zu tun.

Was nutzen wir als Dateiablage?

Wir nutzen *Google-Drive* und die dazugehörige Office-Lösung wie z.B. *Google Docs*, um unsere Dokumente für alle zugänglich zu halten und für eine möglichst große Transparenz zu sorgen. Dafür musst du dir zwangsläufig einen Account bei Google zulegen.

Welchen persönlichen Zeitaufwand erwarten wir von dir?

Wir haben die letzten Wochen unsere Stunden notiert und haben festgestellt, dass es rund sieben Stunden pro Woche und Person sind. Wir gehen davon aus, dass es langfristig aber nur mehr 10 Stunden pro Monat sind.

Welche Kommunikationsmittel nutzen wir abseits unserer Treffen?

Am Besten rufst du ein Mitglied der Baugruppe an, wenn du etwas persönlich brauchst. Des weiteren kommunizieren wir via E-Mail und halten uns mittels Mailverteiler mindestens alle

drei Tage auf dem Laufenden. Entscheidungen werden allerdings in den persönlichen Treffen getroffen.

Gemeinschaft

Was ist unsere Vision?

Rundumadum: Der Leuchtturm schafft einen bunten Garten der BEGEGNUNGEN.

Lebensraum Leuchtturm: Die Architektur unseres Hauses entspricht unseren Bedürfnissen nach WÄRME, LICHT und NACHHALTIGKEIT.

Wir Sind Da: Als aktive Gemeinschaft, basierend auf VERTRAUEN, VERLÄSSLICHKEIT und ZUSAMMENARBEIT haben wir Raum für Individualität.

Die Realisierung unserer Vision ist unser Ziel. Daher messen wir Entscheidungen auch daran, ob sie unsere Vision unterstützen oder nicht.

Was ist eine Baugruppe?

Eine Baugruppe ist ein Zusammenschluss von Personen, die gemeinsam ein Haus bauen. Der Fokus einer Baugruppe liegt auf dem gemeinschaftlichen Wohnen und Gestalten des Miteinanders nach Bezug.

Wie stellen wir uns das Leben im Leuchtturm Seestadt vor?

Geprägt ist unsere aktive Gemeinschaft von Vertrauen, Verlässlichkeit und Zusammenarbeit. Wir haben Kinder, Jugendliche, Erwachsene, Senior*innen und leben bis ins hohe Alter in unserem Leuchtturm Seestadt. Wir helfen einander, wo wir es am Besten können und packen dort an, wo es notwendig ist. Wir lassen Raum für Individualität und Rückzug, wo es gebraucht wird.

Wie gehen wir mit Konflikten um?

Wir wollen uns mit Konflikten aktiv auseinandersetzen. Dafür werden wir uns nach der nächsten Erweiterung eine Konfliktlösungsstelle in der AG Gemeinschaft & Organisation überlegen. Sie soll sich bei Konfliktfällen um eine Lösung (z.B. Mediation oder Moderation; falls notwendig unter Zuzug externer ExpertInnen) bemühen. Unsere [soziokratische](#) Basis ermöglicht es allen, sich einzubringen oder Einwände zu formulieren, die behandelt werden sollen. Viele Konflikte können dadurch frühzeitig aufgenommen und in unserer Entwicklung berücksichtigt werden.

Wie werde ich ein Teil der Gemeinschaft?

Als neue Interessent*in kommst du am Besten zur nächsten Informationsveranstaltung. Auf unserer Homepage findest du unter *Termine* die nächsten Gelegenheiten dazu. Bei weiteren Fragen melde dich unter kontakt@leuchtturm-seestadt.at.

Anschließend laden wir dich herzlich ein, als Schnuppermitglied an unseren Treffen teilzunehmen. So kannst du dir ein Bild von unserer Gruppe und unserer Arbeitsweise machen. Auch zum gemeinsamen Feiern bist du herzlich eingeladen - denn das ist uns wichtig! Gib uns abschließend deine Entscheidung bekannt, ob du Interesse hast, Teil des

Wohnprojekts *Leuchtturm Seestadt* zu werden. Bei einem *Ja* werden wir dich auch in unserer Entscheidung berücksichtigen. Stimmen beide Seiten zu und hast du deine Einmalzahlung für die Gemeinschaftsräume überwiesen, so steht deiner Baugruppen- & Vereinsmitgliedschaft nichts mehr im Wege.

Konzept + Architektur

Welches Architekturbüro setzt unsere Pläne um?

einszueins architektur. Wir planen mit den Architekt*innen Markus Zilker und Victoria Marek. Markus Zilker ist selbst Mitglied einer Baugruppe. *einszueins architektur* hat bereits für andere Baugruppen gebaut. Dieses Wissen bringt uns erfolgreich zu unseren Zielen.

Wer plant unsere Freibereiche?

DnD. Da das Landschaftsplanungsbüro *DnD* auch die unmittelbar angrenzenden Freibereiche des Nachbarbauplatzes gestaltet, ergeben sich besondere Synergien.

Wieviel kann ich selbst in der Planung mitbestimmen?

Als Bewohner*innen sind wir regelmäßig über die AG Architektur in den Planungsprozess eingebunden, dieser dauert bis zum Einzug 2020/21.

Was ist eine Wohneinheit?

Darunter ist eine Bestandseinheit zu verstehen. Unser Haus wird ein Wohnheim nach unseren Vorstellungen sein.

Wie kann ich meine eigene Wohneinheit mitplanen?

einszueins architektur unterstützt die Planungsbeteiligung aller Vollmitglieder des Vereins bei den allgemeinen Teilen des Bauvorhabens, insbesondere bei den Gemeinschaftsräumen. *einszueins architektur* ist auch für die Koordination der Kooperationspartner innerhalb der Planung zuständig. In diversen Planungsworkshops kannst du deine Wohneinheit nach deinen Vorstellungen mitplanen.

Wie wird die Architektur auf die Vision des Leuchtturm Seestadt eingehen?

Das Architekt*innenteam begleitet unseren Prozess von Beginn an und setzt unsere Wünsche und Ideen nach eingehender Diskussion bestmöglich um.

Sind Wohneinheiten und Haus barrierefrei?

Entsprechend unserem Anspruch eines altersdurchmischten Hauses sprechen wir insbesondere auch Bewohner*innen an, die ihre Wohneinheiten mit barrierefreien Sanitäreinrichtungen (erst)ausstatten wollen. Pro Stockwerk ist eine Wohneinheit mit extra-breiten Türen, bodenebenen Duschen und rollstuhlgerechter Sanitärausstattung geplant. Diese Maßnahmen können als Sonderwunsch auch in den anderen Wohneinheiten umgesetzt werden. Das Haus ist auf allen Flächen barrierefrei zu begehen.

Passen sich die Wohnformen den wechselnden Wohnbedürfnissen an?

Ja. Im „Leuchtturm“ gibt es neben konventionellen Bestandseinheiten und Flexräumen auch eine große Clusterwohneinheit, bei der man eine private Einheit aus Zimmer, Vorraum und Bad anmieten kann, die Küche und den Wohnbereich aber mit anderen teilt.

Dadurch ist es theoretisch möglich, ein ganzes Leben im „Leuchtturm“ zu verbringen - vom Kinderleben im Familienverband, übers Erwachsenwerden in der elterlichen Nachbarschaft einer Flexwohneinheit, dem Studentenleben in einer WG, der eigenen Familie in einer eigenen Bestandseinheit, als alter Mensch, betreut von Pflegepersonen oder dem nochmaligen Leben in einer WG.

Welche Gemeinschaftsräume wollen wir haben?

Derzeitige Ideen:

UG: Jugendraum, Werkstatt, großzügiger Fahrradraum mit Doppelstockparker, versenkter Hof als Freibereich;

EG: Platz für Lastenfahrräder, Kinderräder, Roller, Kinderwagenraum, Waschsalon/Trockenraum, Atrium der Nachbarschaft, Garten/Freiflächen im EG,

OG: Flexeinheiten;

DG: Gemeinschaftsküche, Kinderspielraum, Gästeapartments, Kaminzimmer (mit Bibliothek), große Dachterrasse mit Dachgarten, (Glashaus), Ruhebereich mit Yoga/Meditationsraum und Sauna.

Welche Wohneinheiten sind noch frei?

Da wir zur Zeit noch keine Wohneinheiten vergeben haben, sind noch alle frei. Zum aktuellen Planungsstand können wir noch nicht sagen, wie viele es genau sein werden, erwarten jedoch ca. 45-50 Wohneinheiten.

Wie erfahre ich, welche Wohneinheit ich bekommen werde?

Im Rahmen eines Workshops im Frühjahr 2018 erarbeiten wir gemeinsam Lösungen, die allen Bewohner*innen einen guten Platz im Haus bieten sollen. Unser Ziel wird bei all dem bleiben: Wir wollen gemeinschaftlich Wohnen!