

# Infomappe (Stand 26.11.2019)

Alle Angaben sind vorbehaltlich Änderungen!



<b>Rechtliches und Finanzielles</b>	<b>2</b>
Wem gehören Haus und Grundstück?	2
Wie wird das Wohnprojekt gefördert? Ist Wohnbeihilfe möglich?	2
Wer ist der Verein "Wohnprojekt Leuchtturm Seestadt"?	2
Haftete ich persönlich?	2
Kann ich meine Wohnung nach 10 Jahren kaufen? Ist Eigentum möglich?	2
Welche Kosten werden auf mich als Bewohner*in zukommen?	2
Was kostet es mich im Leuchtturm Seestadt zu wohnen?	3
Was kostet es mich Gewerbeflächen im Leuchtturm Seestadt zu nutzen?	3
Was kostet mich ein vorzeitiger Ausstieg aus dem Projekt?	3
<b>Kooperationen &amp; Gewerbe</b>	<b>4</b>
Wieviele Gewerbeflächen werden im Leuchtturm Seestadt geben?	4
Wer wird diese Gewerbeflächen nutzen?	4
Darf ich im Haus wohnen und gewerblich aktiv sein?	4
Kann ich Mitglied der Baugruppe als ausschließlich gewerbliche*r Nutzer*in sein?	4
Wird es eine Einkaufsgemeinschaft (FoodCoop) geben?	4
<b>Organisatorisches</b>	<b>5</b>
Wie erreichen wir unsere Ziele?	5
Wie treffen wir Entscheidungen?	5
Was sind Arbeitspakete?	5
Welche Aufgaben übernimmt realitylab als Prozessbegleitung?	5
Welchen persönlichen Zeitaufwand erwarten wir von dir?	5
Welche Kommunikationsmittel nutzen wir abseits unserer Treffen?	6
<b>Gemeinschaft</b>	<b>7</b>
Was ist unsere Vision?	7
Was ist eine Baugruppe?	7
Wie stellen wir uns das Leben im Leuchtturm_Seestadt vor?	7
Sind Tiere erlaubt?	7
Wie gehen wir mit Konflikten um?	7
Wie viel privaten Rückzugsraum habe ich?	7
Wie werde ich ein Teil der Gemeinschaft?	8
<b>Konzept + Architektur</b>	<b>9</b>
Welches Architekturbüro setzt unsere Pläne um?	9
Wer plant unsere Freibereiche?	9
Wieviele kann ich selbst in der Planung mitbestimmen?	9
Passen sich die Wohnformen den wechselnden Wohnbedürfnissen an?	9
Welche Grundausstattung in den Wohnungen gibt es? Wurde auf Baubiologie geachtet?	9
Wie kann ich meine eigene Wohneinheit mitplanen?	10
Sind Wohneinheiten und Haus barrierefrei?	10
Welche Gemeinschaftsräume werden es geben?	10
Wie komme ich zu meiner eigenen Wohnung?	10
Wo gibt es Stellplätze für mein Fahrrad oder Auto?	10



## Rechtliches und Finanzielles

### Wem gehören Haus und Grundstück?

Zur Zeit unserem Bauträger, der Schwarzatal - Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsanlagen GmbH.

Der Verein "Wohnprojekt Leuchtturm Seestadt" wird Generalmieter des Hauses.

### Wie wird das Wohnprojekt gefördert? Ist Wohnbeihilfe möglich?

Das Haus wird als Heim gefördert, welches einige Vorteile mit sich bringt. Leider ist Wohnbeihilfe dadurch ausgeschlossen.

### Wer ist der Verein "Wohnprojekt Leuchtturm Seestadt"?

Alle Bewohner\*innen des Wohnprojekts Leuchtturm Seestadt ab 18 Jahren sollen 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 Gewerbenmieter\*innen ab. Der Verein soll ausgeglichen wirtschaften, um Anschaffungen für das gemeinschaftliche Leben zu finanzieren.

*Hinweis: Statuten findest du auf unserer Website unter "Downloads".*

### Hafte ich persönlich?

Es haftet der Verein Wohnprojekt Leuchtturm Seestadt.

*Hinweis: Mehr zum Thema Haftung von Vereinsmitgliedern findest du auf [oesterreich.gv.at](http://oesterreich.gv.at)*

### Kann ich meine Wohnung nach 10 Jahren kaufen? Ist Eigentum möglich?

Nein, nicht auf der individuellen Ebene.

### Welche Kosten werden auf mich als Bewohner\*in zukommen?

Es wird ein monatliches Nutzungsentgelt (Bruttomiete) geben, sowie einmalige Eigenmittel, die zur Finanzierung des Hauses und Grundstückes 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 Begleitung von realitylab und die Beratungsleistungen von Rechtsanwält\*innen und Steuerberater\*innen notwendig.

Bei einer individuellen Anpassung der eigenen Wohnung fällt ein zusätzliches Architektenhonorar an. Eventuelle Sonderwünsche (z.B. andere Fliesen als unser Standard-Produkt) müssen selbst beglichen werden.

### Was kostet es mich im Leuchtturm Seestadt zu wohnen?

Derzeit sind folgende Kosten angenommen inkl. Ust. (Änderungen vorbehalten!):

	geförderter Wohnungen	Wann fällig
Nutzungsentgelt (Bruttomiete), pro m <sup>2</sup> (Infos zu Einkommensgrenzen beachten)	9,47 EUR	monatlich, ab Einzug
Eigenmittel (Finanzierungsbeitrag) pro m <sup>2</sup>	500 EUR	einmalig, vor Einzug, jährliche Abwertung um 1 %
Beitrag pro Mitglied für Gemeinschaftsräume, Recht und Finanzen	3000 EUR	einmalig, bei Vereinsbeitritt
Vereinsbeitrag pro Mitglied (wird kurz vor Einzug beschlossen)	ca. 15 EUR (Richtwert)	monatlich, ab Einzug & in Abhängigkeit von Verpflichtungen des Vereins

### Was kostet es mich Gewerbeflächen im Leuchtturm Seestadt zu nutzen?

Die Bruttomonatsmiete für Gewerbeflächen wird 10,55 pro m<sup>2</sup> kosten (Änderungen vorbehalten!) Individuelle Verträge werden mit dem Verein ausverhandelt und über den Verein abgewickelt.

### Was kostet mich ein vorzeitiger Ausstieg aus dem Projekt?

Der monatliche Vereinsbeitrag wird nicht zurückerstattet, allerdings die Einmalzahlung für die Gemeinschaftsräume zu 80%, sobald jemand für dich nachgerückt ist. Die Eigenmittel bekommst du abzüglich der jährlichen Abwertung ebenfalls zurück gezahlt.



## Kooperationen & Gewerbe

### **Wieviel Gewerbefläche wird es im Leuchtturm Seestadt geben?**

20 % der oberirdischen Nutzfläche (ca. 900 m<sup>2</sup>) 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. Bereits fixiert ist eine Nutzung durch Jugend am Werk und ein Gesundheitszentrum.

Wir sind für weitere Ideen und Initiativen offen. Es gibt noch freie Gewerbeflächen!

Bei Interesse melde dich bitte unter [gewerbe@leuchtturm-seestadt.at](mailto:gewerbe@leuchtturm-seestadt.at)

### **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 je nach Projektfortschritt gestalten.

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

Auch das ist möglich. Wir freuen uns über dein Engagement in unserer Gemeinschaft. Bitte melde dich mit deiner Idee unter [gewerbe@leuchtturm-seestadt.at](mailto:gewerbe@leuchtturm-seestadt.at).

### **Wird es eine Einkaufsgemeinschaft (FoodCoop) geben?**

Der Wunsch einer Einkaufsgemeinschaft besteht und Räume dafür sind vorgesehen.

## Organisatorisches

### Wie erreichen wir unsere Ziele?

Wir treffen uns einmal pro Monat zum Großgruppentreffen:

- Jedes gerade Monat haben wir ein "Gemeinschaftstreffen", bei dem wir uns besser kennenlernen, mit spannenden Themen auseinandersetzen und auch mal Zeit zum Feiern finden.
- Jedes ungerade Monat treffen wir uns zum Planungstreffen - hier fällen wir Grundsatzentscheidungen, definieren Arbeitspakete und bringen uns gegenseitig up2date.

Dazwischen erledigen wir klar definierte und zielorientierte Arbeitspakete.

### Wie treffen wir Entscheidungen?

Wir treffen Entscheidungen mit Hilfe von Moderation im Konsent. Einwände werden gehört und können in den Vorschlag integriert werden, schwerwiegende Einwände müssen im Sinne der Ziele argumentiert werden. Die Gruppe fasst einen Beschluss, sobald kein schwerwiegender Einwand gegen diesen vorliegt. Konsentbeschlüsse stellen das Argument in den Vordergrund und halten die Gruppe dynamisch.

### Was sind Arbeitspakete?

Ein Arbeitspaket wird von mindestens zwei Personen entsprechend den in der Großgruppe festgelegten Vorgaben bearbeitet. Jede Person kann nach persönlichen Vorlieben das Thema, das Team und die passende Arbeitsweise wählen.

So trägt jedes Gruppenmitglied mit seinen Talenten zum Gelingen der Gemeinschaft bei.

### Welche Aufgaben übernimmt *realitylab* als Prozessbegleitung?

Wir haben *realitylab* ([www.realitylab.at](http://www.realitylab.at)) beauftragt, uns als Baugruppe bei der Entwicklung unseres Wohnprojekts bis 1,5 Jahre nach Bezug zu unterstützen. Das beinhaltet insbesondere die Gestaltung bzw. Moderation von notwendigen Workshops, Großgruppentreffen oder anderen Terminen. Auf dem Weg in unsere Selbständigkeit teilt das Team von *realitylab* ihr know-how rund um Baugruppenprojekte und nimmt bei eventuellen Konflikten die Rolle des Mediators wahr.

*Hinweis: Das Team von realitylab begleitet Dich im "onboarding", also auf deinem Weg hin zum Mitglied unserer Gemeinschaft. Du erreichst sie jederzeit unter [leuchtturm@realitylab.at](mailto:leuchtturm@realitylab.at)*

### Welchen persönlichen Zeitaufwand erwarten wir von dir?

Es ist vereinbart, dass jedes Mitglied mindestens an einem Großgruppentreffen pro Monat teilnimmt, pro Jahr kann es bis zu zwei Gemeinschaftswochenenden geben. Weiters soll jedes Mitglied an mindestens einem Arbeitspaket pro Jahr mitarbeiten - der zeitliche Aufwand dafür variiert je nach Arbeitspaket & -weise.



### **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 am Laufenden. Grundsatzentscheidungen treffen wir ausschließlich bei unseren Planungstreffen und persönlich vor Ort. Alle Termine des Projektes stehen in unserem Google-Calendar.

### **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.



## 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. Weitere Info unter [www.inigbw.org](http://www.inigbw.org).

### Wie stellen wir uns das Leben im Leuchtturm\_Seestadt vor?

Geprägt ist unsere aktive Gemeinschaft von Vertrauen, Verlässlichkeit und Zusammenarbeit. Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senior\*innen leben bis ins hohe Alter in Gemeinschaft und Austausch im 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.

### Sind Tiere erlaubt?

Ja. Ob Tiere auch in den Gemeinschaftseinrichtungen erlaubt sein werden, muss noch von der Gruppe entschieden werden.

### Wie gehen wir mit Konflikten um?

Wir wollen uns mit Konflikten aktiv auseinandersetzen und ihnen den notwendigen Raum geben. Sollten die Fronten sehr verhärtet sein, nehmen wir eine Mediation in Anspruch. Zu einem späteren Zeitpunkt wollen wir hier noch von anderen Projekten lernen und weitere Möglichkeiten schaffen.

### Wie viel privaten Rückzugsraum habe ich?

Selbstverständlich hat jede Person seine eigene Wohnung, Küche, Bad... - diese sollen dein Zuhause werden und du kannst es gestalten wie du möchtest. Die Gemeinschaftsflächen gestalten wir gemeinsam - dort sind wir alle zuhause.

Eine Gemeinschaft lebt vom Geben und Nehmen. So gibt es bei uns allen Zeiten in denen wir mehr für die Gemeinschaft da sind und andere, in denen wir weniger da sind. Wir gehen davon aus, dass du es uns mitteilst, wenn du mal etwas weniger verfügbar bist, damit wir uns darauf einstellen können. Das gilt für jetzt in der Planungsphase, aber auch später, wenn wir eingezogen sind.



### Wie werde ich ein Teil der Gemeinschaft?

1. Nimm Kontakt mit uns auf - am Besten unter [kontakt@leuchtturm-seestadt.at](mailto:kontakt@leuchtturm-seestadt.at)
2. Komm' zu einem Info-Termin, um auf den Letztstand des Projektes gebracht zu werden.
3. Nimm an deinem ersten Großgruppentreffen teil & entscheide dich für eine Wohnung.
4. Stelle einen Antrag auf Mitgliedschaft.
5. Die Gemeinschaft fasst einen Beschluss über deinen Antrag.
6. Überweise deinen Mitgliedsbeitrag.
7. Nun bist auch du eine "Leuchte" vom Leuchtturm\_Seestadt.



## Konzept + Architektur

### Welches Architekturbüro setzt unsere Pläne um?

*einszueins architektur*. Wir planen mit den Architekt\*innen Markus Zilker und Tobias Maurer. Markus war selbst Mitglied einer Baugruppe und lebt bis heute im von ihm geplanten und vielfach prämierten *Wohnprojekt Wien*. *einszueins architektur* hat bereits für andere Baugruppen gebaut. Dieses Wissen bringt uns erfolgreich zu unseren Zielen. Das Architekt\*innenteam begleitet unseren Prozess von Beginn an und setzt unsere Wünsche und Ideen nach eingehender Diskussion bestmöglich um.

### Wer plant unsere Freibereiche?

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

### Wieviel kann ich selbst in der Planung mitbestimmen?

Als zukünftige Bewohner\*innen sind wir regelmäßig in den Planungsprozess eingebunden. Dieser dauert bis zum Einzug 2021. Je nach Projektfortschritt reduzieren sich die gestalterischen Möglichkeiten. Sich früher für das Projekt zu entscheiden, lohnt sich!

### Passen sich die Wohnformen den wechselnden Wohnbedürfnissen an?

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

Wohnungen gibt es von 1 bis 5 Zimmern bzw. 34 - 120 m<sup>2</sup> mit Loggia/Balkon/Terrasse. Wohnungen ab 75m<sup>2</sup> sind grundsätzlich Eckwohnungen. Kleinere Wohnungen sind dazwischen platziert bzw. sind durchgesteckt am Laubengang im Mitteltrakt des Gebäudes. Die Raumhöhe beträgt 2,57 m.

Flexeinheiten sind temporär zumietbare Einheiten zwischen 34 - 45 m<sup>2</sup>, die bspw. als Arbeitsraum, Wohnungserweiterung oder für eine 24h-Betreuung genutzt werden können. Davon wird es eine pro Obergeschoss geben.

Die Clusterwohneinheit (WG) für sieben bis acht Personen (z.B. Senior\*innen...), besteht aus privaten Einheiten mit Zimmer, Vorraum und Bad. Die Küche und der Wohnbereich werden mit anderen geteilt. Die Raumhöhe der WG beträgt 2,80 m.

### Welche Grundausstattung in den Wohnungen gibt es? Wurde auf Baubiologie geachtet?

Unser Ziel ist es, ein nachhaltiges und hochwertiges Gebäude zu realisieren. Es ist ein Niedrigenergiegebäude mit natürlicher Lüftung, Fernwärme als Wärmeenergielieferant und einem hohen Anteil an Fensterflächen. Alle Materialien werden ökologisch geprüft.

Neben der Grundausstattung wird ein Katalog mit zusätzlich wählbarer, aufpreispflichtiger Ausstattung (Sonderwünsche) entwickelt. Optional ist auch eine individuelle, aufpreispflichtige Elektro- und Sanitärplanung (Sonderwünsche) möglich.

### **Wie kann ich meine eigene Wohneinheit mitplanen?**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist noch das Ändern von Wänden innerhalb der geplanten Wohnungen möglich. Teils kostenpflichtige Sonderwünsche in der Elektro- und Sanitärausstattung und bei den Oberflächen sind möglich.

### **Sind Wohneinheiten und Haus barrierefrei?**

Ja, entsprechend unserem Anspruch eines altersdurchmischten Hauses sprechen wir insbesondere auch Bewohner\*innen an, die ihre Wohneinheiten mit barrierefreien Sanitäranlagen (erst)ausstatten wollen. Pro Stockwerk ist eine Wohneinheit mit extrabreiten Türen 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 und jede Wohneinheit kann über eine bodenebene Dusche verfügen.

### **Welche Gemeinschaftsräume wird es geben?**

Alle Gemeinschaftsräume wurden von der Gruppe gemeinsam mit den Architekt\*innen konzipiert und geplant. Du kannst dich aber noch in die Detailplanung bzgl. Ausstattung einbringen. Geplant sind:

- *Untergeschoß:* Jugendraum, Werkstatt, Lebensmittellager, Radgarage mit Doppelstockparker;
- *Erdgeschoß:* Lounge "Atrium der Nachbarschaft" mit Terrasse und grünem Innenhof, Platz für Lastenfahrräder, Kinderräder, Roller oder Kinderwägen, Waschsalon und Trockenraum;
- *Obergeschoße:* Flexeinheiten (temporär anmietbare Räume zum Wohnen und Arbeiten)
- *Dachgeschoß:* Gemeinschaftsküche mit Kinderspielbereich, 2 Gästeappartements, Hausbibliothek, Ruhebereich mit Sauna, Dachterrasse mit Dachgarten.

### **Wie komme ich zu meiner eigenen Wohnung?**

Im Rahmen der Info-Veranstaltung erhältst du auch den aktuellen Stand an Informationen über die verfügbaren Wohnungen. Du kannst dir sofort oder auch später eine Wohnung reservieren, bis du tatsächlich Mitglied bist, was in der Regel ein- bis zwei Monate nach unserem ersten Kennenlernen der Fall ist. Mit deiner Aufnahme in den Verein „Wohnprojekt Leuchtturm Seestadt“ inklusive deiner Einzahlung des Eintrittsgeldes erhältst du die schriftliche Zusicherung deiner Wohnung.

### **Wo gibt es Stellplätze für mein Fahrrad oder Auto?**

Im und am Haus gibt es Fahrrad-, aber keine Kfz-Abstellplätze. AutofahrerInnen können Parkplätze in den Parkhäusern ([Sammelgaragen](#)) der Umgebung anmieten. Auf den Straßen hingegen gilt wie überall in der Seestadt Kurzparken. Angedacht ist auch ein Carpool mit geteilten Autos des Leuchtturm\_Seestadt. Eine Leihradstation der [seestadt FLOTTE \(Link\)](#) entsteht direkt vor dem Gebäude. Das [Seestadt Auto](#) könntest auch du nutzen.