

Infomappe (Stand 12.12.2018)

Alle Angaben sind vorbehaltlich Änderungen!



Rechtliches und Finanzielles	2
Wem gehören Haus und Grundstück?	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
Kooperationen & Gewerbe	3
Wieviele Gewerbeflächen werden es im Leuchtturm Seestadt geben?	3
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
Organisatorisches	4
Wie sind wir organisiert?	4
Wie treffen wir Entscheidungen?	4
Welche Arbeitsgruppen gibt es zur Zeit?	5
Welche Aufgaben übernimmt realitylab als Prozessbegleitung?	5
Welchen persönlichen Zeitaufwand erwarten wir von dir?	5
Welche Kommunikationsmittel nutzen wir abseits unserer Treffen?	5
Gemeinschaft	5
Was ist unsere Vision?	5
Was ist eine Baugruppe?	6
Wie stellen wir uns das Leben im Leuchtturm Seestadt vor?	6
Sind Tiere erlaubt?	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
Wieviele kann ich selbst in der Planung mitbestimmen?	7
Passen sich die Wohnformen den wechselnden Wohnbedürfnissen an?	7
Welche Grundausstattung in den Wohnungen gibt es? Wurde auf Baubiologie geachtet?	7
Wie kann ich meine eigene Wohneinheit mitplanen?	8
Sind Wohneinheiten und Haus barrierefrei?	8
Welche Gemeinschaftsräume wollen wir haben?	8
Welche Wohneinheiten sind noch frei?	8
Wie erfahre ich, welche Wohneinheit ich bekommen werde?	8
Wo gibt es Stellplätze für mein Fahrrad oder Auto?	8

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.

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 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 Gewerbemietern*innen ab. Der Verein soll ausgeglichen wirtschaften, um Anschaffungen für das gemeinschaftliche Leben zu finanzieren. Statuten findest du auf unserer Website unter "Downloads".

Haftete ich persönlich?

Nein. Es haftet der Verein Wohnprojekt Leuchtturm Seestadt.

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

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

Bis dahin mieten die Vereinsmitglieder ihre Wohnung/Gewerberäume etc. vom Verein. Gemeinschaftsräume sind in dieser Miete inbegriffen.

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 Betreuung von realitylab und die Beratungsleistungen von Rechtsanwält*innen und Steuerberater*innen notwendig.

Bei einer individuellen Wohnungsplanung fällt ein zusätzliches Architektenhonorar an.

Was kostet es mich im Leuchtturm Seestadt zu wohnen?

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

	geförderter Wohnungen	freifinanzierte Wohnungen	Wann fällig
Nutzungsentgelt (Bruttomiete) (Infos zu Einkommengrenzen beachten)	9,40 EUR	11,30 EUR	monatlich, ab Einzug
Eigenmittel (Finanzierungsbeitrag) pro m ²	500 EUR	600 EUR	einmalig, vor Einzug, jährliche Abwertung um 1 %
Beitrag pro Mitglied für Gemeinschaftsräume, Recht und Finanzen	3000 EUR		einmalig, bei Vereinsbeitritt
Optional: individuelle Wohnungsplanung durch ArchitektInnen pro m ²	18 EUR		einmalig, vor Einzug
Optional: indiv. Ausstattung Elektro- und Sanitärplanung durch ArchitektInnen pro m ²	9.60 EUR		einmalig, vor Einzug
Optional: individuelle Oberflächenplanung durch ArchitektInnen pro m ²	6,00 Euro		einmalig, vor Einzug
Vereinsbeitrag pro Mitglied (wird kurz vor Einzug beschlossen)	ca. 15 EUR (Richtwert)		monatlich, ab Einzug

Was kostet es mich Gewerbeflächen im Leuchtturm Seestadt zu nutzen?

Die Bruttomonatsmiete für Gewerbeflächen wird 10,55 pro m² kosten (Änderungen vorbehalten!)
Individuelle Verträge werden mit dem Verein ausverhandelt und über den Verein abgewickelt.

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 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 m²) 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

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. Wir freuen uns über dein Engagement in unserer Gemeinschaft. Bitte melde dich mit deiner Idee unter gewerbe@leuchtturm-seestadt.at.

Wird es eine Einkaufsgemeinschaft (FoodCoop) geben?

Der Wunsch einer Einkaufsgemeinschaft besteht und Räume dafür sind vorgesehen.

Organisatorisches

Wie sind wir organisiert?

Wir sind als Verein soziokratisch organisiert. Weitere Infos unter www.soziokratie.org.

Alle volljährigen Bewohner*innen sind Vereinsmitglieder. Wir arbeiten in verschiedenen *Arbeitsgruppen*, die sich unterschiedlichen inhaltlichen Themen (z.B. Architektur, Organisation, Gewerbe etc.) widmen.

Die *Großgruppe* (sprich alle Vereinsmitglieder und Kinder) trifft sich derzeit alle zwei Wochen (bei wachsender Gruppe zukünftig nur mehr monatlich). Das gewährleistet einen einheitlichen Informationsstand und lädt zum gemütlichen, informellen Austausch ein.

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.

Welche Aufgaben übernimmt *realitylab* als Prozessbegleitung?

realitylab (www.realitylab.at) unterstützt uns als Baugruppe bei der Entwicklung unseres Wohnprojekts. *realitylab* begleitet uns bei der Gestaltung der Rechtsform, bei Finanzierungsfragen und sie moderiert unseren Gruppenbildungsprozess.

Welchen persönlichen Zeitaufwand erwarten wir von dir?

Für die gemeinschaftliche Projektentwicklung und die unterschiedlichsten Aktivitäten nach Einzug verpflichtet sich jedes erwachsene Mitglied etwa 10 Stunden pro Monat an Engagement einzubringen. Z.B. durch Mitarbeit in Arbeitsgruppen, bei der Organisation von Festen und später bei der Betreuung der Gemeinschaftsräume und für Verwaltungstätigkeiten. Jetzt, in der intensiven Entwicklungsphase, können auch mehr Stunden notwendig werden.

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 auf dem Laufenden. Entscheidungen werden allerdings in den persönlichen Gruppentreffen getroffen.

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.

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. Dafür werden wir uns nach der nächsten Erweiterung eine Konfliktlösungsstelle in der AG Gemeinschaft & Organisation überlegen. Sie soll sich bei Konfliktfällen um eine Lösung bemühen (z.B. Mediation oder Moderation; falls notwendig unter Zuzug externer ExpertInnen) . 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?

1. Als neue Interessent*in machst du dir einen Termin zum persönlichen Kennenlernen unter kontakt@leuchtturm-seestadt.at aus.
2. 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! Fragen und Unklarheiten klären wir gerne mit dir.
3. Gib uns nach zwei bis drei Treffen bekannt, ob du Interesse hast, Teil des *Wohnprojekts Leuchtturm Seestadt* zu werden. Bei einem *Ja* werden wir dich auch in unserer Entscheidung berücksichtigen.
4. 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 war selbst Mitglied einer Baugruppe und lebt bis heute im gemeinsam gebauten Haus. *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 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.

Passen sich die Wohnformen den wechselnden Wohnbedürfnissen an?

Ja. Dadurch ist es theoretisch möglich, ein ganzes Leben im „Leuchtturm“ 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 m² mit Loggia/Balkon/Terrasse. Wohnungen ab 75m² 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 m², 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, vornehmlich 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, Fußbodenheizung mit Fernwärme, einem hohen Anteil an Fensterflächen. Alle Materialien werden ökologisch geprüft.

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

Wie kann ich meine eigene Wohneinheit mitplanen?

Es ist vorgesehen, dass die Mitglieder ihre eigene Wohneinheit bis Einreichung der Baupläne im September 2018 gemeinsam mit den Architekt*innen planen. Die individuelle Ausstattung kann bis zum Baubeginn (voraussichtlich April 2019) gewählt werden. Für Mitglieder die danach hinzukommen wird es eine Auswahl an wunderschönen, vorgeplanten Wohnungen geben.

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 wollen wir haben?

Die Gemeinschaftsräume werden von uns ebenfalls selbst konzipiert, ausgestattet und mit Leben gefüllt. Konzept und Lage der Gemeinschaftsräume sind fertig. Du kannst dich aber noch in die Detailplanung bzgl. Ausstattung einbringen. Geplant sind:

- *Untergeschoß*: Jugendraum, Werkstatt, Lebensmittellager, Radgarage mit Doppelstockparker, versenkter Hof als Freibereich;
- *Erdgeschoß*: Lounge "Atrium der Nachbarschaft" mit Terrasse und grünem Innenhof, Platz für Lastenfahrräder, Kinderräder, Roller, Kinderwagenraum, Waschsalon und Trockenraum,
- *Obergeschoße*: Flexeinheiten (temporär anmietbare Räume zum Wohnen und Arbeiten)
- *Dachgeschoß*: Gemeinschaftsküche, Kinderspielraum, Gästeappartements, Hausbibliothek, Ruhebereich mit Yoga/Meditationsraum und Sauna, große Dachterrasse mit Dachgarten.

Welche Wohneinheiten sind noch frei?

Zur Zeit sind 10 von ca. 45 Wohneinheiten vergeben.

Wie erfahre ich, welche Wohneinheit ich bekommen werde?

Im Rahmen von Wohnungsvergabe-Workshops erarbeiten die Mitglieder des Leuchtturm Seestadt gemeinsame Lösungen, die allen Bewohner*innen einen guten Platz im Haus bieten sollen. Wenn die Lage ausverhandelt ist, beginnt die persönliche Planung mit den Architektinnen, in denen die Wohneinheiten nach und nach detailliert geplant werden. Unser Ziel wird bei all dem bleiben: Wir wollen nicht nur ein persönlich attraktives Zuhause, sondern wir wollen gemeinschaftlich Wohnen!

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 Leuchtturms Seestadt. Eine Leihradstation der [seestadt FLOTTE \(Link\)](#) entsteht direkt vor dem Leuchtturm.