

## INFOPAKET ZUM WOHNPROJEKT WIEN

Stand April 2013

### Die Leitsätze unserer Vision

Individualität in Gemeinschaft leben  
Eine Keimzelle der Nachhaltigkeit sein  
Lebendige Räume erschaffen  
Das Gute Leben wagen

Gesamttext unserer Vision: [www.wp-wien.at](http://www.wp-wien.at)



Gruppenbild – Gemeinschaftswochenende 2012

## Inhaltsverzeichnis

### 1. Nachhaltigkeit

- 1.1. Was heißt Nachhaltigkeit für uns
- 1.2. Mobilitätskonzept
- 1.3. Garten
- 1.4. Soziale Nachhaltigkeit und Solidarität

### 2. Wohnen im Wohnprojekt

- 2.1. Individualität in Gemeinschaft:  
Eigener Wohnraum und Gemeinschaftsräume
- 2.2. Finanzen und Recht
  - 2.2.1. Verein, Vorstand, Rechte und Pflichten
  - 2.2.2. Wer ist EigentümerIn?
  - 2.2.3. Kauf, Nutzung, Tausch, Weitergabe der Wohnungen
  - 2.2.4. Nutzungsverträge
  - 2.2.5. Prinzipien der Finanzierung
    - 2.2.5.1. Sicherstellung der Finanzierbarkeit
    - 2.2.5.2. Finanzielle Gerechtigkeit bei Leistung und Rückzahlung
    - 2.2.5.3. Langfristige finanzielle Überlebensfähigkeit
    - 2.2.5.4. Das Haus der Spekulation entziehen
  - 2.2.6. Mitgliedschaft
  - 2.2.7. Kosten des Einstiegs
    - 2.2.7.1. Mitgliedsbeitrag
    - 2.2.7.2. Einmalerlag
    - 2.2.7.3. Gemeinschaftsräume
    - 2.2.7.4. Eigenmittel für die individuelle Wohneinheit
  - 2.2.8. Laufende Kosten Nutzungsentgelt
  - 2.2.9. Rückerstattung
  - 2.2.10. Ablöse
  - 2.2.11. Wohnbeihilfe
  - 2.2.12. Vermögenspool
  - 2.2.13. Wohnprojektstunden WPh
    - 2.2.13.1. WPh - Was und warum?
    - 2.2.13.2. Was ist eine WPh wert?
    - 2.2.13.3. Ausnahmen und detaillierte Bestimmungen
    - 2.2.13.4. WPh als Komplementärwährung
    - 2.2.13.5. Regelung für den Einstieg – Stundenausgleich

### 3. Gemeinsam gestalten und entscheiden

- 3.1. Der innere Aufbau
- 3.2. Mitglieder
- 3.3. Großgruppe – Vollversammlung
- 3.4. Leitungskreis
- 3.5. Vorstand – Obleute
- 3.6. AGs
- 3.7. Unter- und Projektgruppen
- 3.8. Ombudspersonen
- 3.9. Umgang mit Konflikten
- 3.10. IT gestützte Kommunikation

## 4. Architektur

- 4.1. Projektbeschreibung
- 4.2. Konzeptskizzen
- 4.3. Lage
- 4.4. Daten und Fakten zum Gebäude
- 4.5. Planungsgedanken
- 4.6. Systemgrundriss Regelgeschoß
- 4.7. Gemeinschaftsräume
- 4.8. Wohneinheiten
- 4.9. Baubeschreibung
- 4.10. Projektteam



## 1. Nachhaltigkeit

### 1.1 Was heißt Nachhaltigkeit für uns?

Wir wollen Nachhaltigkeit auf allen möglichen Ebenen nach dem Drei-Säulen-Modell leben: ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit. So schaffen wir gemeinsam Zukunft zum Wohle aller und auch kommender Generationen. Für uns bedeutet das unter anderem:

- Verantwortungsvoller Umgang mit den Ressourcen unsere Erde. Wir halten unseren ökologischen Fußabdruck so klein wie möglich (sparsamer Umgang mit den Ressourcen Wasser, Energie, reduzierter Konsum, Einkaufsgemeinschaft, gemeinschaftlicher Mobilitätspool...).
- Verantwortungsvoller Umgang mit den Menschen durch Ausgleich sozialer Kräfte und Partizipation aller Mitglieder der Gemeinschaft (Leben mit verschiedenen Generationen, Solifond intern/extern, Soliwohnungen...).
- Ökologische Bauweise: Niedrigstenergiestandard, Photovoltaikanlage am Dach, und Einsparung von Trinkwasser durch Brunnenwassernutzung für die WC-Anlagen. Bei uns gibt es ausserdem weniger Autostellplätze als üblich, dafür aber ein großer Fahrradabstellraum, der zur Benützung des Fahrrades einlädt, und großzügige Gemeinschaftsflächen, wodurch die individuelle Wohnungsgröße auch eher klein bemessen sein kann.
- Das Projekt wird auf Niveau des Gold Standards, der derzeit strengsten Nachhaltigkeits-zertifizierung der ÖGNI/DGNB, vom Architekturbüro *einszueins architektur* und dem Bauträger *Schwarzatal* errichtet, begleitet und unterstützt von der *Denkstatt*.
- 2012 haben wir den *Umweltpreis der Stadt Wien bekommen!*
- Gemeinsam mit den zukünftigen BewohnerInnen erarbeiten wir weiterhin nachhaltige Wohn- und Benutzungskonzepte – von der Wohnungsausstattung über Mobilität, Energie und Abfallwirtschaft bis hin zur gemeinsamen Gartenbewirtschaftung und einem „Artist in Residence“-Projekt.



**Umweltpreis**  
*der Stadt Wien*

## 1.2 Unser Mobilitätskonzept

Unser Anspruch ist es, von der autozentrierten Mobilität wegzukommen. Viele von uns haben kein eigenes Auto und sind zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs. Vor allem in der Stadt sind die zurückgelegten Wege kurz, und Wien bietet mit seinem guten Radwegenetz und dem guten öffentlichen Netz ausreichend Alternativen. Unser Haus liegt verkehrsberuhigt am Rudolf-Bednar Park, aber dennoch in fußläufiger Nähe des öffentlichen Verkehrsknotenpunktes Praterstern. Unser Fahrradraum bietet jedem/r WP-BewohnerIn einen gut bedienbaren Abstellplatz für sein/ihr Fahrrad. Vor dem Gebäude sind bei der Stadt Wien bereits Wiener Bügel für 40 Fahrräder beantragt, damit auch unsere Gäste und KundInnen ihre Fahrräder gesichert abstellen können.

### Die Autofrage

Primärer Grundsatz: Carsharing, also Autos gemeinsam nutzen. Damit stehen die Autos viel weniger ihrer Lebensdauer „sinnlos“ herum. Die Grundkosten verteilen sich auf mehr Personen, wir sparen Ressourcen.

Die fünf Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage stehen exklusiv den gemeinschaftlich genutzten Fahrzeugen zur Verfügung.

## 1.3 Unser Garten

Unser Garten ist als interkultureller Garten gedacht, der Menschen miteinander verbindet, als eine Oase, in der Natur und Mensch sich entfalten können, ein einladender Ort, an dem wir uns und anderen begegnen können.

Der Garten soll ein Platz für alle Generationen sein, inklusive Kleinkinderspielplatz, und für die Begegnung zwischen den Generationen. Es ist ein Ort des Bei-sich-seins wie ein Baum, verwurzelt in der Erde und nach oben hin offen und beweglich.

Wir teilen unseren Garten mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses nebenan, 'wohnen mit scharf'. Eine Verbindung wird über den 'essbaren Garten' mit Beerensträuchern, Obst- und Maronenbäume geschaffen, sowie durch die Möglichkeit gemeinsam zu gärtnern und zu feiern.

Unser Umgang mit dem Garten fußt auf Permakultur: eine Lebenseinstellung und nachhaltige Art der Lebensführung, bei der man in Kreisläufen denkt, ob möglichst regionaler Wirtschaftskreislauf und Komplementärwährung oder Wasserkreislauf und Stoff- und Materialkreisläufe (z.B. Recycling, Cradle to Cradle, biologische Kläranlagen, erneuerbare Energie, Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen).

Ein Teil der Permakultur ist die nachhaltige Planung und Gestaltung von Lebensräumen nach dem Grundsatz: Mit der Natur arbeiten und nicht gegen sie!

Für unseren Garten heißt das:

- Essbare Landschaft => Förderung der Sinnlichkeit, der Selbstversorgung, der Regionalität.
- Vielfalt statt Einfalt leben (Diversität, alte Sorten erhalten).
- Jedes Element erfüllt mehrere Funktionen (z.B. Birnbaum gibt Früchte, spendet Schatten, atmet, ist zum Kraxeln geeignet,.....).
- Fassadenbegrünung verbessert die Luft, gibt Schatten und Nahrung, bietet Lebensraum für Vögel und Insekten.

- Kompostierung (eine Form des Recyclens).
- Nützliche Querverbindungen optimieren (z.B. Pflanzengemeinschaften zur Schädlingsabwehr, oder zur gegenseitigen Wachstumsförderung.....).
- Energieeinsatz optimieren (z.B. Mulchen um Wasser zu sparen und Bodenlebewesen zu fördern, nützliche Insekten einladen mit den entsprechenden Pflanzen, Beschattung.....).
- Randzoneneffekte fördern und nützen (z.B. essbare Hecke aus Beerensträuchern, darunter Bärlauch, Trockenbiotope wo sonst nichts mehr wächst,.....).
- Das „menschliche Maß“ beachten.

## 1.4 Soziale Nachhaltigkeit und Solidarität

Nachhaltigkeit hat auch eine soziale Dimension. Als WP wollen wir auch diese leben. Dabei geht es uns um Solidarität und Diversität und darum, füreinander und für andere, z.B. im Grätzl am Nordbahnhof, da zu sein, einander zu unterstützen und gemeinsam Beiträge zu einer solidarischeren gerechteren Gesellschaft zu leisten.

### Solifonds und Soliwohnungen

Konkret wird das u.a. in der Einrichtung eines Solifonds, in den WP-Mitglieder nach eigener Einschätzung und Möglichkeit einen monatlichen Betrag einzahlen (z.B. 1% vom eigenen Nettoeinkommen).

Die Mittel des Solifonds sollen zur Verfügung stehen:

- Für Mitbewohner\*innen in Notsituationen: z.B. für einen vorübergehenden Mietkostenzuschuss für einige Monate bei Jobverlust, Krankheit, Tod ...
- Für die Ermöglichung von Soliwohnungen: reduzierter Mietpreis, Abdeckung des Eigenmittelanteils für Menschen in Armutssituationen, z.B.
  - Asylwerber\*innen mit positivem Bescheid, die eine Startwohnung suchen
  - Alleinerzieher\*innen, mit prekärem (oder ohne) Job, fehlenden Unterhaltszahlungen und mangelndem familiären Netz
  - Junge – oder ältere - Migrant\*innen, die nur schlechtest bezahlte Arbeit finden und aufgrund ihrer Herkunft auf dem „Markt“ nur überbezahlte Wohnungen finden
  - Menschen, die durch gesundheitliche Probleme arbeitsunfähig sind und von Mindestsicherung leben
- Langfristig bzw. wenn der interne Zuschuss nicht gebraucht wird: Für Projekte außerhalb unseres Hauses, die uns unterstützenswert scheinen.

### Weitere Soliprojekte

Mittel- und langfristig möchten wir weitere Soliprojekte, vor allem rund um unser Haus und im Nordbahnhofgrätzl durchführen, z.B. Fahrradreparatur-Workshops für Jugendlichen in unserer Werkstatt; Gemeinschaftsgärtnern mit den NachbarInnen im Integrationshaus, u.v.m.

## 2. Wohnen im Wohnprojekt

### 2.1 Individualität in Gemeinschaft: Eigener Wohnraum und Gemeinschaftsräume

Neben den einzelnen, individuellen Wohneinheiten bietet unsere Architektur viele Möglichkeiten zum Wohnen, Treffen, Arbeiten und Feiern – und zwar für die BewohnerInnen des Hauses und auch für Gäste und BesucherInnen.

Unsere Gemeinschaftsräume, von denen einige temporär und gezielt auch anderen NutzerInnen zur Verfügung stehen sollen, umfassen eine Dachterrasse, zwei Küchen, Kinderspielräume, Werkstätten, Ateliers, Gästeappartments, Bibliothek, Sauna, interkultureller Garten... Sie sind das Herz der Hausgemeinschaft und entlasten dabei auch den individuellen Wohnraum.

Die Erschließung des Hauses erfolgt vom Platz aus über ein großzügiges Foyer. Daran anschließend reihen sich gartenseitig verschiedene gewerbliche Nutzräume für die Hausgemeinschaft. Straßenseitig und von außen wie innen zugänglich sind kleinteilige Gewerbeflächen angeordnet, die wohnungsnahes Arbeiten für NutzerInnen von in- und außerhalb des Hauses erlauben. Die Erdgeschoßzone ist rundum großzügig verglast und stellt die Kontaktzone zum Nachbarhaus und zum Grätzl dar. Im natürlich belichteten Untergeschoß mit Zugang zum Garten befinden sich ein Mehrzwecksaal, Werkstätten und der Musikraum der Wohngruppe. Im Dachgeschoß ist die Ruhezone der Gemeinschaft, mit Blick über Schule und Park. Hier befinden sich Bibliothek, Gästeappartements und die Sauna des Hauses sowie ein Dachgarten, für den eine Ausstattung mit Hochbeeten vorgesehen ist.

*(Alle weiteren Details zur Architektur folgen unter 4. Architektur)*

### Räume und Angebote für Kinder und Jugendliche

Was unser Haus speziell für Kinder und Jugendliche bietet:

- Einen Kinderspielraum neben der Gemeinschaftsküche,
- einen Musikproberaum,
- Möglichkeiten zum kreativen Werken in Werkstatt und Atelierraum,
- einen Kinderlesebereich in der hauseigenen Bibliothek,
- eine Kindergruppe für Vorschulkinder in Planung,
- eine von der Arbeitsgruppe Kinder und Jugendliche organisierte Kinderbetreuung für Wohnprojekttreffen vor und auch nach dem Einzug.

Rund ums Haus oder in der Nähe gibt es:

- Eine staatliche Volksschule direkt vor dem Wohnprojekthaus
- die zwei beliebten Schulen: das „Schulschiff“ und die „Lernwerkstatt“ sind öffentlich mit Busverbindung vom Wohnprojekt aus gut erreichbar
- den Rudolf-Bednar Park mit Kleinkindspielplatz, Sportplätzen und einer Skaterbahn, Tischtennistischen und viel grüner Wiese mit Hängematten und Naturbiotopen zum Entspannen

- einen Kleinkindspielplatz und einen "essbaren Garten" hinterm Haus
- einen kleinen Garten am Dach, der auch von den Kindern benutzt werden darf.

## **2.2 Finanzen und Recht**

### **2.2.1 Verein, Vorstand, Rechte & Pflichten**

Wer volljährig ist, eine Wohnung im Wohnprojekt mietet oder mitbenutzt und dort seinen Lebensmittelpunkt begründet, wer also regelmäßig mehr als die Hälfte der Zeit im Wohnprojekt verbringt, soll Vollmitglied des „Verein(s) für nachhaltiges Leben“ werden. Vollmitglieder leisten bei der Aufnahme eine Einmalzahlung, verrichten pro Monat Gemeinschaftsarbeit und haben volles Stimmrecht. Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren sind Jungmitglieder des Vereins. Sie können mit Erreichung des 18. Lebensjahres durch eine Einmalzahlung Vollmitglied werden.

*(Weitere Details zur Mitgliedschaft im Verein siehe Kapitel Mitgliedschaft)*

*Zweck des Vereins ist es, „gesundes Leben, Wohnen und Arbeiten und bereicherndes Miteinander unterschiedlicher Kulturen zu fördern und umzusetzen. Interkulturelles und generationenübergreifendes Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität soll unterstützt werden. Dabei liegt besonderer Wert auf einer nachhaltigen Lebensweise im Sinne von Ressourcenschonung und Umweltverträglichkeit. [...] Die Tätigkeit des Vereins ist nicht auf Gewinn ausgerichtet“ (Details siehe Statuten im Anhang).*

Die Organe des Vereins sind die Vollversammlung, der Vorstand bestehend aus Obmann/Obfrau, KassierIn und SchriftführerIn, die RechnungsprüferInnen und das Versöhnungsteam.

### **2.2.2 Wer ist EigentümerIn des Wohnprojekt(s) Wien?**

Ziel des Vereins ist es, Eigentümer der Liegenschaft zu werden. Die Kaufverhandlungen zwischen dem Bauträger und dem Verein sind derzeit voll im Gange. Details zum Kaufvertrag und den Kaufmodalitäten werden nach Abschluss der Verhandlungen bzw. spätestens zum Einzug bekanntgegeben. Kann der Verein aus irgendeinem Grund die Liegenschaft nicht erwerben, wird er das Gebäude als Ganzes mit einem Generalmietvertrag vom Bauträger mieten.

### **2.2.3 Kauf, Nutzung, Tausch und Weitergabe der einzelnen Wohnungen**

Im Sinne des Gemeinschaftseigentums können die Vereinsmitglieder die einzelnen Wohneinheiten nicht kaufen. Der Verein schließt mit den einzelnen Mitgliedern Nutzungsverträge über ihre Wohneinheiten ab.

Für einen begrenzten Zeitraum können die Wohneinheiten oder einzelne Zimmer anderen Personen zur Verfügung gestellt werden. Hält dieser Zustand über einen

Zeitraum von einem Jahr hinaus an, muss das Wohnprojektmitglied einen entsprechenden Antrag stellen, über den die Gemeinschaft diskutiert und entscheidet. Wenn jemand die gesamte Wohneinheit vergibt, trägt sie/er Sorge dafür, dass die Aufgaben für die Gemeinschaft trotzdem erledigt werden – entweder vom Wohnenden oder anderen Menschen. Das Stimmrecht bleibt auch in seiner Abwesenheit aufrecht. Wir wünschen uns eine Beteiligung der Untermieterin, des Untermieters an den Gemeinschaftsaktivitäten.

Die Kinder, die im Wohnprojekt leben und Mitglied sind, haben ein Vorrecht auf die Wohnung ihrer Eltern, wenn diese frei wird. Alle weiteren Entscheidungen zur Wohnungsvergabe trifft die Gruppe im Anlassfall bzw. nach einem von ihr festgelegten Prozedere.

#### **2.2.4 Nutzungsverträge**

Die Nutzungsverträge für die einzelnen Wohnungen werden demnächst von den Anwälten erstellt. Details bleiben daher derzeit offen.

#### **2.2.5 Prinzipien der Finanzierung**

Präambel: (Derzeit noch offen. Die konkrete Ausgestaltung ergibt sich aus den Verhandlungen mit dem Bauträger bezüglich des Kaufes und den Verhandlungen mit den Banken bzw. den davon abhängigen Entscheidungen).

Folgende vier Prinzipien der Finanzierung wurden erarbeitet:

##### **2.2.5.1 Sicherstellung der Finanzierbarkeit**

Die von den Mitgliedern eingezahlten Mittel decken die Kosten der Anschaffung des Hauses, der Einrichtung der Gemeinschaftsräume, den Betrieb und die getätigten Vorleistungen der anderen Mitglieder ab. Die genaue Kostenaufschlüsselung für die einzelnen Mitglieder finden sich im Kapitel „Kosten des Einzuges“.

##### **2.2.5.2 Finanzielle Gerechtigkeit bei der Leistung und Rückzahlung von Beiträgen**

Die soziale Stabilität der Gemeinschaft ist nur gewährleistet, wenn alle MitbewohnerInnen sich gewiss sein können, dass sie sich das „Ausziehen aus dem Haus“ leisten können. Das bedeutet, dass sie einen fairen Betrag erhalten, der ihnen die Finanzierung einer adäquaten Wohnmöglichkeit in ihrem Leben nach dem Wohnprojekt ermöglicht. Im Gegenzug muss gewährleistet sein, dass der Eintritt in das Wohnprojekt auch in Zukunft leistbar ist und nicht nur einer kleinen Minderheit von sehr begüterten Menschen möglich ist.

Die Rechenmodelle zeigen, dass ohne Abschreibung das von einem neuen Mitglied in 20 Jahren einzubringende (oder zu finanzierende) Kapital – auch

unter Einbeziehung des Kaufkraftverlustes – ungefähr doppelt so hoch läge wie der Eigenmittelanteil für die in der Anfangsphase eingetretenen Mitglieder. Das würde nicht nur die Aufnahme neuer Mitglieder sehr erschweren, sondern auch ein wichtiges Prinzip des Wohnprojekts, die Vielfalt, bedrohen. Eine Teilnahme am Wohnprojekt würde nämlich dadurch für junge Menschen und Familien, auch aus der Mittelschicht, unfinanzierbar.

Einen gerechten Ausgleich der unterschiedlichen Interessen strebt der Verein daher über die „Abschreibungen“ auf den Eigenmittelanteil und die geleisteten Tilgungszahlungen, die Teil der Miete sind, an (*siehe auch Kapitel "Rückerstattung"*).

### **2.2.5.3 Langfristige finanzielle Überlebensfähigkeit des WP**

Die Finanzierungslast wird auf mehrere Generationen aufgeteilt und nicht gesamt von den jeweils ersten bzw. letzten BewohnerInnen getragen. Dies wird durch das System der Abschreibung ermöglicht: Das bedeutet, die Mitglieder erhalten bei einem Auszug nicht die gesamten geleisteten Eigenmittel und Tilgungen zurück, sondern nur einen durch die jährliche Abschreibung reduzierten Betrag (*siehe auch Kapitel "Rückerstattung"*).

### **2.2.5.4 Das Haus der Spekulation entziehen**

Die Mitglieder werden nicht Eigentümer ihrer Wohneinheit, sondern haben nur Nutzungsrechte. Sie können ihre Wohneinheit daher auch nicht an Dritte weiterveräußern, sondern nur wieder an den Verein zurückgeben. Ihre Beiträge werden an den Verein bezahlt, und von diesem werden Eigenmittel und gegebenenfalls Kredittilgungen (*siehe Präambel*) bei einem Auszug nach Abzug der vereinbarten Abschreibungen auch wieder refundiert. Aus der Summe der Abschreibungen auf die finanziellen Beiträge der WP-Mitglieder ergibt sich über die Jahrzehnte gesehen nach und nach die gänzliche Übertragung der finanziellen Verfügbarkeit über das Eigentum am Haus auf den Verein. Der Verein wird also über lange Zeit gesehen (100 Jahre) nicht nur rechtlicher, sondern auch im vollen Sinne finanzieller Eigentümer des Hauses. Die Mitgliedergemeinschaft erhält damit umfassende finanzielle Gestaltungsfreiheit.

### **2.2.6 Aufnahmeprozess und Mitgliedschaft**

Dauerhaftes Wohnen im Wohnprojekt Wien ist mit einer Mitgliedschaft im Verein für nachhaltiges Leben verbunden, der das Wohnprojekt und die mit dem Wohnprojekt verbundenen Aktivitäten trägt.

### 2.2.6.1 Aufnahmeprozess

Menschen, die am Mitwohnen im Wohnprojekt Wien interessiert sind, werden eingeladen, sich um eine der (nächsten) freiwerdenden Wohneinheiten zu bewerben. Eine Interessensbekundung kann jederzeit per Mail an [interesse@wp-wien.at](mailto:interesse@wp-wien.at) erfolgen. InteressentInnen bekommen dann dieses Infopaket und einen Bewerbungsbogen zugesandt, ab Herbst 2013 werden außerdem einmal im Jahr Infoveranstaltungen im Haus stattfinden. Einmal (bei Bedarf auch öfter) pro Jahr finden Interviewrunden für eine Aufnahme ins Wohnprojekt statt. Zwei Wohnprojektmitglieder treffen sich dabei für ein Gespräch mit der Bewerberin, dem Bewerber bzw. den BewerberInnen, um diese kennen zu lernen (wenn mehrere Menschen gemeinsam einziehen wollen, möchten wir alle kennenlernen).

Nach dem Gespräch und der Rücksendung einer Absichtserklärung erfolgt dann eine Auswahl Sitzung, bei der alle InterviewerInnen die eingegangenen und interviewten Bewerbungen besprechen und gemeinsam auf Basis der Bewerbungsbögen und Intervieweindrücke (nach soziokratischen Prinzipien) über Zu- bzw. Absage entscheiden und eine Reihung vornehmen.

Im Anschluss an die Auswahl Sitzung werden die BewerberInnen informiert. Wenn Sie sich für eine bereits freie Wohnung beworben haben, werden alle Schritte für einen Einzug in die Wege geleitet.

Wenn zum Zeitpunkt des Aufnahmeprozesses keine Wohnung in passender Größe frei ist, werden die BewerberInnen – wenn sie das wollen – auf eine Warteliste gesetzt und damit zu Wohnprojekt-„KandidatInnen“. Wer auf Platz 1 dieser Warteliste ist, bekommt die nächste freiwerdende Wohnung dieser Kategorie.

Derzeit wird gerade diskutiert, dass diese KandidatInnen dann bereits Vereinsmitglieder werden und damit auch viele Rechte und Möglichkeiten erwerben sollen.

Neue (zukünftige) MitbewohnerInnen werden bei einem Großgruppentreffen allen BewohnerInnen vorgestellt und feierlich ins Wohnprojekt aufgenommen.

#### **WG- und andere MitbewohnerInnen**

Das „Mitwohnen“ in der Wohnung einer bzw. eines Wohnprojekts-BewohnerIn ist bis zu einem Jahr auch ohne Aufnahmeprozess möglich.

Bei dauerhaftem Mitwohnen ist – spätestens nach einem Jahr (möglich ist dies natürlich auch früher) – ein etwas abgeänderter Aufnahmeprozess und die feierliche Aufnahme ins Wohnprojekt geplant. Genaue Details zu diesem Prozess werden derzeit diskutiert und demnächst festgelegt.

#### **Ablösung**

Auch über gute Prozesse der Ablösung, also des Ausstiegs aus dem Wohnprojekt wird derzeit diskutiert und werden genaue Abläufe und Regelungen festgelegt. (*Finanzielle Details finden sich unter 2.2.9 Ausstieg.*)

### **2.2.6.2 Mitgliedschaft**

Eine Mitgliedschaft im Verein für nachhaltiges Leben, der das Wohnprojekt und seine Aktivitäten trägt, ist mit den folgenden Rechten und Pflichten verbunden:

- Volles Stimmrecht
- Nutzung der eigenen Wohnung und der Gemeinschaftsräume
- Übernahme der mit der Mitgliedschaft verbundenen Kosten (siehe 2.2.7)
- Beteiligung durch Mitarbeit (siehe 2.3.12 Wohnprojekt-Stunden)
- Teilnahme an gemeinsamen Aktivitäten (Großgruppentreffen, Gemeinschaftswochenenden)
- Teilnahme an gemeinsamen Projekten (Carsharing etc.)
- ...

Weitere Infos zu den mit der Vereinsmitgliedschaft verbundenen Rechten und Pflichten sind den Vereinsstatuten zu entnehmen.

### **2.2.7 Kosten des Einstieges**

Grundsätzlich versucht der Verein, die Arbeit und die Kosten gleichmäßig auf die Schultern aller im WP Wohnenden aufzuteilen. Abweichungen und Ausnahmen gibt es dort, wo Einzelne aus bestimmten Gründen (z.B. besondere Lebensumstände) weniger beitragen können. Gemäß diesem Grundsatz verpflichtet sich jedes Mitglied, Zeit und Geld einzubringen.

#### **2.2.7.1 Mitgliedsbeitrag**

Als laufenden Beitrag verpflichtet sich jedes erwachsene Mitglied, monatlich eine bestimmte Anzahl an Stunden einzubringen: derzeit elf Stunden pro Monat (Stand Jänner 2013; gilt seit Beginn im Oktober 2009 – Näheres dazu im Kapitel "Wohnprojektstundenregelung"). In der ursprünglichen Kalkulation war der fortlaufende Geldbeitrag (Vereins-Mitgliedsbeitrag) nach Einzug in die Quadratmetermiete mit ca. 15 Cent pro Quadratmeter eingerechnet. Aus verschiedenen Gründen wird diskutiert, die 15 Cent pro Quadratmeter herauszunehmen und in einen monatlichen Beitrag pro erwachsenes Mitglied umzurechnen – umgelegt wäre dies einen Betrag von elf Euro pro Monat pro Mitglied.

#### **2.2.7.2 Einmalerlag**

Beim Einstieg neuer Mitglieder in das WP-Wien leisten diese einen höheren Geldbetrag, um die Vorarbeit der anderen zu honorieren, die schon vor dem Einzug für das Projekt gearbeitet haben (bis zum Einzug: vier Jahre Planung, Gruppenfindung, Gemeinschaftsbildung, Verhandlungen, Einrichtung etc.). Derzeit liegt der Einstiegsbetrag, der pro erwachsenem Mitglied (minderjährige Kinder im gemeinsamen Haushalt zahlen nichts) fällig wird bei 4.880 Euro und

setzt sich zusammen aus dem Mitgliedseinmalerlag von 1.250 Euro und dem Ausgleich für die vier Jahre Vorarbeit (48 Monate mal elf Stunden mal einem Stundensatz von zehn Euro ergäbe 5.280 Euro, jedoch haben wir den Einmalerlag auf 4.880 Euro gedeckelt).

### **2.2.7.3 Gemeinschaftsräume**

Für die Einrichtung unserer Gemeinschaftsräume (Gemeinschafts-Küche, Flex-Räume, Kinderspielraum, Fahrradwerkstätte, Sauna, Gästeapartments, Dachterrasse, Freiraumausstattung etc.) legt jeder noch einmal 3.000 Euro vor Einzug ein.

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

Pro Quadratmeter Wohnnutzfläche bezahlt jedes Mitglied für seine Wohneinheit vor Einzug einmalig 572 Euro pro Quadratmeter (Beispiele: bei 40 Quadratmetern sind das 22.880 Euro; bei 70 Quadratmetern 40.040 Euro etc.)

## **2.2.8 Laufende Kosten/Nutzungsentgelt**

Das monatliche Nutzungsentgelt für eine Wohnung (inkl. Gemeinschaftsflächen) beträgt 9,69 Euro pro Quadratmeter. Diese Summe schlüsselt sich in etwa folgendermaßen auf:

- 33% Kreditrückzahlung (3,20 Euro)
- 33% Zinszahlungen (3,20 Euro)
- 10% Nebenkosten (0,97 Euro)
- 14,5% Betriebskosten (1,41 Euro)
- 8% Umsatzsteuer (0,78 Euro)
- 1,5% Vereins-Mitgliedsbeitrag (0,15 Euro)

Derzeit wird aus verschiedenen Gründen überlegt, die Kosten für die Vereins-Mitgliedschaft aus dem monatlichen Nutzungsentgelt (berechnet pro Quadratmeter) herauszunehmen. Stattdessen könnte eine monatliche Vereinsmitgliedschaft pro Vereinsmitglied eingehoben werden, die umgelegt rund elf Euro pro Vollmitglied und Monat beträgt (siehe oben Punkt „Mitgliedsbeitrag“). Für die gesamte Höhe des Nutzungsentgelts gibt es in diesem Fall zwei Möglichkeiten: a) Das monatliche Nutzungsentgelt sinkt um die 0,15 Euro Vereins-Mitgliedsbeitrag und beträgt dann 9,50 Euro. b) Die gesamte Höhe des Nutzungsentgelts bleibt gleich, die „frei“ gewordenen 0,15 Euro werden für Rücklagen des Hauses verwendet.

#### Eine Beispiel-Rechnung dazu:

Eine Familie bestehend aus zwei Erwachsenen und einem minderjährigen Kind steigt im Frühjahr 2013 ins Wohnprojekt ein, und erhält einen Nutzungsvertrag für eine 100 Quadratmeter große Wohnung. Die Familie muss dafür folgende finanzielle Mittel aufbringen: Beim Einstieg müssen beide Erwachsene jeweils den Einmalerlag in Höhe von 4.880 Euro (für beide gemeinsam: 9.760 Euro) und jeweils 3.000 Euro für die

Gemeinschaftsflächen (in Summe 6.000 Euro) einbringen. Dazu kommt der Eigenmittelanteil für die 100 Quadratmeter große Wohnung in Höhe von 57.200 Euro (572 Euro pro Quadratmeter). An monatlichen, laufenden Kosten kommen dazu: 969 Euro Nutzungsentgelt (inkl. Betriebskosten, Nebenkosten und Benutzung der Gemeinschaftsflächen) pro Monat für die Wohnung (9,69 Euro pro Quadratmeter) sowie der Vereinsmitgliedsbeitrag von (voraussichtlich) elf Euro pro Erwachsenen und pro Monat (in Summe 22 Euro für beide Erwachsenen pro Monat).

### 2.2.9 Rückerstattung

Vom Einmalerlag (dzt. 4.880 Euro) gibt es nach dem Einzug nichts zurück. Während der Bauphase gilt noch eine Sonderregelung, bei der maximal 1.250 Euro rückerstattet werden. Möglicherweise wird diese Regelung auch nach der Bauphase weiter geführt.

Den Beitrag in Höhe von 3.000 Euro für die Gemeinschaftseinrichtung bekommt man in voller Höhe retour, egal zu welchem Ausstiegszeitpunkt.

Die Eigenmittel werden jährlich um ein Prozent abgeschrieben. Ausziehende bekommen beim Auszug den so erzeugten Buchwert zurück (etwa nach fünf Jahren fünf Prozent weniger, nach zehn Jahren zehn Prozent etc.)

Wenn der Verein das Wohnheim kaufen kann (derzeit, Stand Jänner 2013, ist noch nicht endgültig ausgehandelt ob und wann), sieht die abgestimmte Berechnung wie folgt aus:

Bei diesem Modell, das wir uns vom Projekt B.R.O.T. in Kalksburg abgeschaut haben, wird der theoretische Gesamtpreis einer Heimwohneinheit ermittelt (was würde es kosten, wenn jede/r die eigene Einheit samt anteiligen Gemeinschaftsflächen gleich voll bezahlen würde und wir keinen Kredit und keine Förderung bräuchten) und dieser Gesamtbetrag wird auf 100 Jahre abgeschrieben (d.h. der Gesamtpreis wird jedes Jahr um 1 % weniger) und mit den Eigenmitteln und der anteilig bezahlten Tilgung abgezogen. Die Differenz wird beim Ausstieg ausbezahlt.

Rechenbeispiel Wohneinheit mit 87,412 m:

Zuerst brauchen wir den theoretischen **Gesamtpreis einer Heimwohneinheit** (tGH ;-)) =

Kaufpreis unseres Heims samt Gemeinschaftsräumen und Nebenkosten: 8,5 Mio €  
dividiert durch die Anzahl der Quadratmeter Wohnnutzfläche von 3.251 m<sup>2</sup> ergibt:  
ca. 2.615 €

**Der tGH pro m<sup>2</sup> ist also 2.615 €** (das würde jede/r von uns zahlen, wenn wir die Heimwohneinheiten kaufen und bar zahlen könnten)

Der **Tilgungsanteil in der Miete** ist nicht wirklich genau vorhersehbar (weil das von den Veränderungen der Zinsen abhängt), aber wir schätzen, dass von den ca. 9,6 € Quadratmetermiete ca. 1/3 im langjährigen Durchschnitt Tilgung sein wird (also in unserem Fall ca. 3,2 € pro m<sup>2</sup> und Monat).

**tGH = 87,412 m<sup>2</sup> X 2.615 € = 228.582 €** (= theoretischer Gesamtpreis einer Heimwohneinheit)

**Jahresabschreibung** (bei 100 Jahren = 1 %) = **2.285,82 €**

**Auszug nach 10 Jahren:**

Einbezahlte Eigenmittel:	50.000 €
Plus geleistete Tilgung:	
(10 Jahre X 12 Monate X 87,412 m <sup>2</sup> X 3,2 € Tilgung)	<u>33.566 €</u>
Zwischensumme:	83.566 €
Minus Abschreibung auf tGH (10 Jahre X 2.285,82)	- <u>22.858 €</u>
Ergibt Rückzahlung	<b>60.708 €</b>

**Auszug nach 18 Jahren:**

Einbezahlte Eigenmittel:	50.000 €
Plus geleistete Tilgung:	
(18 Jahre X 12 Monate X 87,412 m <sup>2</sup> X 3,2 € Tilgung)	<u>60.419 €</u>
Zwischensumme:	110419 €
Minus Abschreibung auf tGH (18 Jahre X 2.285,82)	- <u>41.145 €</u>
Ergibt Rückzahlung	<b>69.274 €</b>

**Auszug nach 25 Jahren:**

Einbezahlte Eigenmittel:	50.000 €
Plus geleistete Tilgung:	
(25 Jahre X 12 Monate X 87,412 m <sup>2</sup> X 3,2 € Tilgung)	<u>83.916 €</u>
Zwischensumme:	133.916 €
Minus Abschreibung auf tGH (25 Jahre X 2.285,82)	<u>57.164 €</u>
Ergibt Rückzahlung	<b>76.770 €</b>

Die Auszahlung der Beträge erfolgt längstens innerhalb von 24 Monaten nach Auszug und Ausstieg aus dem Verein.

### 2.2.10 Ablöse

Weil die Nachmieter vom Verein ausgesucht werden, ist ein ausziehendes Mitglied einer/em NachmieterIn gegenüber in einer nachteiligen Verhandlungsposition.

Deshalb haben wir folgende Vorgehensweisen abgestimmt:

- Wenn nicht anders vereinbart, hat ein ausziehendes Mitglied ihre/seine Wohneinheit in dem Zustand zu übergeben, in dem diese übernommen wurde – unter Berücksichtigung der Wohndauer und einer „normalen“ Abnutzung.
- Der Verein selbst löst ausziehenden BewohnerInnen in deren Wohneinheiten finanziell grundsätzlich nichts ab, sondern vermittelt höchstens zwischen Vor- und NachnutzerInnen in bestimmten (noch abzustimmenden) Fällen, damit die beiden Parteien ggf. zu einer fairen Lösung kommen.
- Für Lichtschalter, Steckdosen, Verkabelungen, aufpreispflichtige Wandfarben, Tapeten und Sanitäreinbauten gibt es grundsätzlich keinerlei Ablösen.

## **Bezahlte Aufpreise bei Böden und Schiebetüren (oder später verlegte neue Böden) sowie Küchen und Einbauschränke samt Einbaugeräten:**

Eine freie Vereinbarung zwischen Vor- und NachnutzerIn ist möglich, wenn diese bis spätestens 1 Monat vor Auszug erfolgen kann. Ansonsten wird ein vom Leitungskreis beauftragtes „ExpertInnengremium“ bestehend aus drei sachkundigen BewohnerInnen den Zeitwert schätzen und dieser Betrag wird von den NachnutzerInnen abgelöst (Sollten sich die drei ExpertInnen nicht einigen können, wird der Mittelwert aus den drei geschätzten Beträgen genommen). Grundsätzlich gibt es in der Variante keine fixe Zeitgrenze für die Abschreibung (= zustandsabhängig).

## **Wand- und ggf. Deckenfarben und Tapeten**

Sofern der Zustand der Bemalung oder Tapeten gut erhalten ist, müssen die NachnutzerInnen die Wahl der Ausziehenden akzeptieren. Ablöse gibt es dafür aber keine.

## **Sonnenschutz**

Die von VornutzerInnen bezahlte Summe für Sonnenschutz wird auf 12 Jahre linear abgeschrieben und – sofern in einem gepflegten Zustand erhalten – anteilig von den NachnutzerInnen abgelöst. Das gilt nur für Sonnenschutz, der extra bezahlt wurde (manche Wohneinheiten haben bei bestimmter Einstrahlung Sonnenschutz als Standard erhalten).

### **2.2.11 Ist ein Ansuchen um Wohnbeihilfe möglich?**

Da das Wohnprojekt Wien als „Wohnheim“ errichtet wird, wird seitens der Gemeinde Wien keine Wohnbeihilfe gewährt.

### **2.2.12 Vermögenspool**

Der Vermögenspool ist eine Art Investitionsfonds, der meist für den Kauf von Grund und Gebäude verwendet wird. Die Finanzierung läuft über Mittel der eigenen Vereinsmitglieder und/oder „Freude des Vereins“ (Förderer), die diesen Pool als Anlageform sehen. Auch andere Institutionen wie Stiftungen und Banken können als Financiers agieren.

Warum sollte jemand einzahlen?

Zur Verfügung stehendes Kapital, das längerfristig angelegt werden kann (5-10 Jahre), dient den Vereinsmitgliedern der schnelleren Abzahlung von Krediten und Fremdkapital (Förderungen) und damit der Verringerung von Zinsen und Zinseszinsen – für alle Mitglieder ein Vorteil ist. Des weiteren bekommen die AnlegerInnen auch

eine sichere (werterhaltende) und ethisch saubere Anlagemöglichkeit ihres Kapitals. Alle EinzahlerInnen bekommen eine grundbücherliche Sicherheit. Und dazu optional entweder eine Werterhaltungsgarantie (etwa angelehnt an den Verbraucherindex) oder einen moderaten Fixzinssatz. Mit einem Fördergemeinschaftsvertrag (mit notarieller Beglaubigung) und der Abwicklung über eine Treuhänderin ist eine sehr hohe Sicherheit für die AnlegerInnen gegeben. Ein wichtiger Punkt ist die Liquiditätsreserve von mindestens zehn Prozent des gesamten Poolvermögens. Diese wird auf dem Treuhand-Konto flüssig gehalten, um jederzeit für Auszahlungen gerüstet zu sein. Ein zweiter wichtiger Punkt: Falls die Entnahmen die Zuflüsse übersteigen, werden die Auszahlungsfristen verlängert und so im Gleichgewicht gehalten. Wenn mehrere Jahre lang die Anforderungen für Entnahmen höher als die Zuflüsse sind, muss sich der Verein entweder eine andere Finanzierung suchen oder den notwendigen Teil des Immobilienvermögens erkaufen, um ausreichend liquid zu bleiben.

Von Vorteil ist besonders die große Zahl von Menschen, die hinter einem Projekt steht und im Bedarfsfall für einen höheren Zufluss sorgt, um die Liquidität zu sichern. So wird ein großes Netzwerk von Menschen aufgebaut, das einen ausgeglichenen Zu- und Abfluss im Vermögenspool sicherstellt.

Der Erfinder Markus Distelberger sieht vor allem für die NutzerInnen des Poolvermögens, also hauptsächlich die NutzerInnen der Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten, als diejenigen, die den Hauptteil des laufenden Poolzuflusses sicherstellen. In seinem Konzept können diese, statt der sonst zu zahlenden Miete, monatliche Sparbeiträge leisten. Dies würde zu dem Ergebnis führen, dass Wohnen ohne oder mit geringerer Verschuldung bei gleichzeitiger Vermögensbildung möglich ist.

Wer sollte nicht anlegen?

Kleinsparer, da der (administrative) Aufwand zu groß ist und Personen, die ihr Geld nur kurzfristig zur Verfügung stellen können.

Dieses Modell funktioniert bereits seit zwei Jahren im Gemeinschaftsprojekt „Garten der Generationen“ und wird vom Erfinder Markus Distelberger betreut.

(Status Quo: Die GG hat im November 2012 für das WP Wien beschlossen, einen Vermögenspool einzurichten, sobald der Kauf des WP feststeht. Derzeit bespricht die Arbeitsgruppe Finanzen & Recht das Vorgehen im Wohnprojekt Wien.).

## **2.3 Wohnprojektstunden**

Die Mitgliedschaft beim Verein geht mit der Bereitschaft einher Zeit auf sinnvolle Weise in die Aktivitäten der Gemeinschaft einzubringen.

### **2.3.1 Was sind und wozu dienen die Wohnprojektstunden (WPh)?**

Zu Beginn des Projekts haben wir eine Regelung erarbeitet, die innerhalb der Gemeinschaft für Transparenz und Vertrauen hinsichtlich der geleisteten Beiträge in Zeit sorgen soll. Jedes Mitglied ist dazu verpflichtet, elf Stunden im Monat für den Verein aufzubringen und die eigenen Aktivitäten aufzuzeichnen. Die geleisteten Stunden werden auf einem Konto verbucht. Die Tätigkeiten reichen von der Teilnahme an Sitzungen der Arbeitsgruppen, der Ausarbeitung von Vorschlägen, Konzepten usw. über Organisatorisches und das Ausführen von Aufträgen bis hin zur Teilnahme an Feiern. Prinzipiell soll nicht die „Arbeitspflicht“ als Motivationsquelle überwiegen, sondern die Freude an der Gestaltung der gemeinschaftlichen Lebensform „Wohnprojekt“. Die einzelnen AGs verfügen über ein Stundenbudget, das sie eigenverantwortlich verwalten. Dieses Budget wird im Leitungskreis für die jeweils folgenden ein oder zwei Jahre ausgehandelt.

### **2.3.2 Was ist eine Wohnprojektstunde wert?**

Die GründerInnengruppe hat für die WPh einen Wechselkurs festgelegt, der € 20,08 beträgt. Anders als in unserem jetzigen Wirtschaftssystem werden die Tätigkeiten nicht ihrer Qualität nach unterschiedlich gewichtet. Nach einem Treffen aufzuräumen ist genauso wichtig wie das Erarbeiten einer rechtlichen Expertise oder die Moderation einer Sitzung. Eine WPh ist prinzipiell immer eine WPh, egal was man macht.

### **2.3.3 Ausnahmen und detaillierte Bestimmungen**

Einige Ausnahmen gibt es jedoch, es handelt sich dabei um Pauschalierungsregelungen:

- Teilnahme an einem Gemeinschaftswochenende (= 10 WPh) und an Großgruppentreffen (= 2 WPh)
- Teilnahme an Feiern = 2 WPh
- Fortbildungen und Besuche von relevanten Veranstaltungen sollen im Vorhinein der betreffenden AG bekannt gegeben werden, die über eine Anrechnung entscheidet. Als Richtwerte gelten folgende Pauschalen: Abend = 2 WPh; halber Tag = 3 WPh; ganzer Tag = 5 WPh; Wochenende = 10 WPh.

Die WPh betreffen als zentrales Gestaltungselement unserer Gemeinschaft viele Aspekte, die Gegenstand von unterschiedlichen Sichtweisen und Diskussionen sind. Deshalb hat sich eine Projektgruppe gebildet, die seit Mai 2012 versucht, bisherige Erfahrungen zu reflektieren und detailliertere Regelungen zu erarbeiten, wo dies notwendig erscheint. Dieser Prozess ist zum Zeitpunkt der Redaktion noch nicht abgeschlossen.

### 2.3.4 WPh als Komplementärwährung?

Zu den noch auszuhandelnden Aspekten der WPh gehört der Anspruch der Gemeinschaft, im Sinn der Nachhaltigkeit einen alternativen Umgang mit allen Ressourcen zu pflegen. Dies gilt auch für die Ressource Zeit, woraus sich ergeben könnte, dass das Stundenaufzeichnungssystem als Komplementärwährung verstanden und gelebt wird. Auch hierzu haben wir uns noch keine abschließende Meinung gebildet.

### 2.3.5 Regelung für den Einstieg in das Projekt – Stundenausgleich

Um die (Vor-)Leistung derjenigen, die bereits während der Planungs-, Bau- und Gemeinschaftsbildungsphase mitgearbeitet haben, auszugleichen, bezahlen die später Einstiegenden die Zeit in Euros nach. Dafür wird nicht der „normale“ Wechselkurs von derzeit 20,08 Euro pro Stunde, sondern der abgerundete halbe Stundensatz (zehn Euro) veranschlagt. Einsetzend mit Okt. 2009 sind dies 110 Euro pro Monat. Dieser Betrag ist jedoch gedeckelt, sodass seit Juli 2012 NeueinsteigerInnen für das Begleichen der Vorleistungen 3.630 Euro (+ den einmaligen Mitgliedsbeitrag von 1250 Euro) bezahlen.



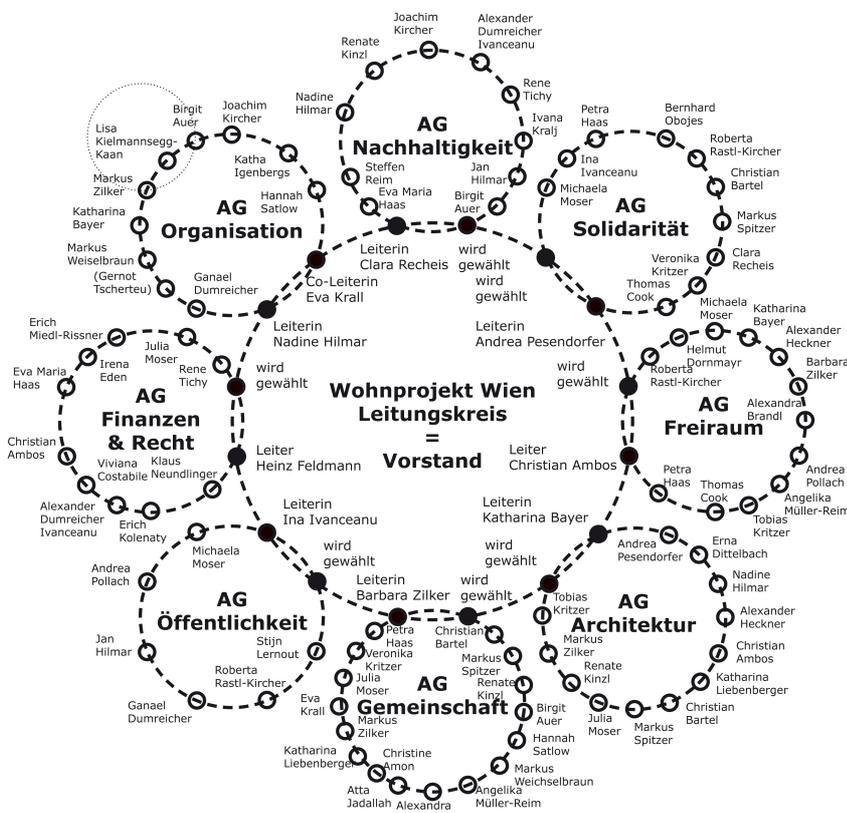
## 3. Gemeinsam gestalten und entscheiden

### 3.1 Der innere Aufbau des WP Wien

Die Grundlage unseres Zusammenlebens und Zusammenarbeitens ist eine kraftvolle und lebendige Vision, in der sich alle wieder finden können. Wir wagen es zu träumen und wir arbeiten wirkungsvoll gemeinsam daran, unsere Vision umzusetzen. Wir fühlen uns in unserem Zusammenleben den soziokratischen Werten Gleichwertigkeit aller Beteiligten, Selbstorganisation und Selbstverantwortung, Transparenz, Fairness – Ausgleich im Geben und Nehmen, partnerschaftlicher Umgang und Menschlichkeit verpflichtet. Jede/r hat das Recht, gehört zu werden. Persönliche Anliegen, Vorschläge und Einwände können mit Hilfe des WP-Forums, der Arbeitsgruppen, der Ombudspersonen oder direkt in der Großgruppe in den Dialog aller gebracht werden.

#### Soziokratisches Konzept

Das WP Wien versteht sich als soziokratisch, nicht als basisdemokratisch organisiert. Das soziokratische Konzept verteilt die Entscheidungskompetenzen, Verantwortlichkeiten und Aktivitäten mit Hilfe der soziokratischen Blume dorthin, wo sie am besten und wirkungsvollsten bearbeitet werden können. Daraus ergibt sich ein Zusammenspiel von Arbeitsgruppen - Leitungskreis – Obleuten – Großgruppe.



## **Die Qualität unserer Entscheidungen**

Wir wollen bei unseren Entscheidungen alle wichtigen Aspekte einbeziehen und gleichzeitig unsere Entscheidungswege kurz und einfach halten. Wir entscheiden in transparenten Prozessen im Konsent in der dafür am besten geeigneten Gruppe. Die Grundlage unserer Entscheidungen ist die zeitgerechte Information und das Gespräch.

## **Transparenz**

Informationen und Ergebnisse werden durch mündliche Berichte, Protokolle und im WP-Forum allen zugänglich gemacht.

## **Die Balance von Individuum und Gemeinschaft**

Wir streben auf Basis der Vision und unserer Zielvereinbarungen immer wieder neu die Ausgewogenheit zwischen Gemeinwohlorientierung mit dem Blick aufs ganze WP und der Förderung von Freiheit, Engagement, Initiative und Kreativität der Einzelnen nach ihren Fähigkeiten und Interessen an.

## **3.2 Mitglieder**

Das Wohnprojekt ist unser Mittel, um den Mitgliedern gesunde Lebens- und Arbeitsräume zur Verfügung zu stellen und um Mitbestimmung und Teilhabe an einer nachhaltigen Lebensweise im Sinne von Ressourcenschonung und Umweltverträglichkeit in Gemeinschaft und Solidarität zu ermöglichen. Gleichzeitig wird das Wohnprojekt durch die gemeinsame Leidenschaft für die Vision und die gelebte Verantwortung für das Ganze und für die übernommenen Aufgaben erst ermöglicht. Das Wohnprojekt ist ein Ort der persönlichen und gemeinschaftlichen Entwicklung. Der Beitrag aller Mitglieder nach ihren Möglichkeiten und Fähigkeiten ist wichtig und erwünscht. Engagement, Initiative und Kreativität mit dem Blick aufs Ganze, sind ein wichtiger Schlüssel dafür. Den Rahmen dafür bildet der vereinbarte monatliche Beitrag an Zeit (WP-Stunden), siehe oben. Die Mitglieder haben das Recht, über alle wesentlichen Vorgänge im Wohnprojekt informiert zu werden. Gleichzeitig sind sie aufgefordert, die angebotenen Informationsmöglichkeiten durch mündliche Berichte, Newsletter, Protokolle und Diskussionen im Forum aktiv zu nützen.

Die Ombudspersonen sind Ansprechstelle und Sprachrohr des einzelnen Mitgliedes für persönliche Anliegen und Themen, die im üblichen Ablauf keinen vorgesehenen Platz haben. Bei den Großgruppentreffen können sich Mitglieder über die wichtigsten Abläufe im Wohnprojekt unmittelbar informieren, am Spirit der Gemeinschaft teilhaben und mit ihrer Stimme die weitere Entwicklung des Projektes mitbestimmen. Die Mitglieder haben im Rahmen der Willensbildung und Entscheidungsfindung gleiches Stimmrecht, sowie gleiches aktives und passives Wahlrecht. Beschlüsse, die in den dafür vorgesehenen Gremien und nach den vereinbarten Regeln getroffen werden, werden akzeptiert.

### 3.3 Großgruppe (Vollversammlung)

Die Großgruppe verbindet den und die Einzelne mit dem Großen und Ganzen. Die Großgruppe ist das Forum für direkten Informationsaustausch und Transparenz, sowie der Raum in dem die gemeinsame Gestaltung des WP gelebt und erlebt wird. Die Großgruppe ist die Vollversammlung des Vereines, das "verfassungsgebende" Organ, wenn das Treffen als solches angekündigt ist. In der Vollversammlung werden die Obleute und die LeiterInnen der AG's gewählt und die Grundsatzentscheidungen des Wohnprojektes getroffen. Innerhalb dessen führen die Obleute und der LK die laufenden Geschäfte und vereinbaren mit den AG's Ziele und Arbeitsprogramme, innerhalb derer die AGs ihre Aufgaben und Entscheidungen wahrnehmen können. Während des Jahres entscheidet die GG die im Vereinsgesetz vorgesehenen Fragen und in Grundsatzfragen, die der Leitungskreis nicht entscheiden kann oder will. Durch die "Wahl" einer der beiden AG-LeiterInnen und des (restlichen) Vereinsvorstands wird diesen Menschen von der Vollversammlung ausdrücklich das Vertrauen ausgesprochen und die Entscheidungsvollmacht erteilt, im Rahmen der beschlossenen Parameter (Vision, Statut, Geschäftsordnung, Ziele, und Budget) laufende Entscheidungen zum Wohle der Gemeinschaft zu treffen. Die Großgruppe ist letztinstanzliche Wächterin über Grundsatzentscheidungen und kann diese neu zur Diskussion stellen.

### 3.4 Leitungskreis (LK)

Der Leitungskreis befasst sich mit der Leitung des WP und den nötigen Entscheidungen. Die inhaltliche Ausarbeitung erfolgt in den Arbeitsgruppen, Untergruppen, Projektgruppen. Der LK setzt sich aus den Obleuten, den AGLeitungen und den Delegierten der AGs zusammen.

Der Leitungskreis

- hält den Überblick über das Geschehen im WP
- gestaltet mit Reflexion und Weitblick im Sinne des Ganzen
- erteilt Aufträge an AGs, UGs, PGs,
- bestätigt die Ziele und Arbeitsprogramme der AGs/UGs/PGs
- verknüpft die Arbeit der AGs
- initiiert und bestätigt AGs, UGs, PGs

#### Aufgaben des LK als Entscheidungsgremium

- Er trifft alle Durchführungsentscheidungen im Rahmen des Statuts und der Grundsatzentscheidungen der GG,
- entscheidet in Fragen, die die Kompetenz einer AG überschreiten.
- entscheidet bei Fragen, die von AGs und Ombudspersonen an ihn herangetragen werden.

#### Der LK entscheidet nicht,

- wenn Fragen dem Statut entsprechend von der GG entschieden werden müssen oder wegen ihrer besonderen Tragweite der GG zugewiesen werden,
- wenn die Entscheidung in den Kompetenzen einer AG liegt.

## **Kontrolle der Tätigkeit des Leitungskreises**

Alle Entscheidungen werden öffentlich gemacht:

- Durch Berichte der Obleute in der Großgruppe,
- im WP-Forum (durch die Protokolle),
- durch die Berichte der GruppenleiterInnen/StellvertreterInnen in den AGs.
- Der Aussendung zum folgenden GGT werden die letzten Protokolle des LK angefügt, so dass alle Mitglieder beim Punkt Allfälliges während des GGT die Möglichkeit haben, über Entscheidungen genauer informiert zu werden.

### **3.5 Vorstand/Obleute**

Die Obleute sind das bevollmächtigte Organ der Großgruppe im vereinsrechtlichen Sinn (*siehe Statuten*). Die Obleute werden von der Großgruppe gewählt und setzen sich aus drei Personen zusammen. Die Obleute sind Teil des Leitungskreises. Die Aufgaben der Obleute bestehen in der Führung der Geschäfte des Vereines, aus den im Statut §12 genannten Tätigkeiten und folgenden Aufgaben, die die alltägliche Handlungsfähigkeit sicherstellen:

- Die Vertretung des WP nach außen,
- die Entscheidungen des Leitungskreises umzusetzen, sofern das nicht in die Agenda einer AG gehört oder eine andere Person dafür bestimmt wird,
- gemeinsam mit der AG Orga den Leitungskreis vor- und aufzubereiten.

Hinsichtlich des Leitungskreises entsprechen die Aufgaben der Obleute sinngemäß den Aufgaben der AG-LeiterInnen (mit Unterstützung der AG Organisation)

### **3.6 Arbeitsgruppen (AGs)**

Die AGs sind ein Kernbestandteil des soziokratischen Konzepts: Aus den AGs heraus wird der Leitungskreis besetzt, durch sie strömt der Informationsfluss vom Leitungskreis zu den Mitgliedern und zurück. Sie verwalten für ihren Teilbereich die Budgets und bilden die engste soziale Heimat der Mitglieder.

Die AGs leisten mit inhaltlicher Detailarbeit einen zentralen Beitrag im Sinne des Wohnprojekts in ihrem jeweiligen Arbeitsbereich und bereiten die Entscheidungen des Leitungskreises vor. Die AGs können im Rahmen der vereinbarten Ziele, der Arbeitsprogramme und des Budget selbständig über ihre Entscheidungen befinden.

### **3.7 Untergruppen und Projektgruppen**

Untergruppen sind ständige Gruppen für dauerhaft relevante Themenstellungen, für die keine eigene AG eingerichtet wird. Derzeit bestehen die Gruppen IT, Mobilität, Gemeinschaftsräume, Kinder und Jugendmitbestimmung.

Projektgruppen sind temporäre Gruppen, die AG-übergreifend besetzt sind und die sich mit der Durchführung eines konkreten Projektes beschäftigen. Ist das Projekt beendet, löst sich die Gruppe auf.

### 3.8 Ombudspersonen

Die Ombudspersonen sind Vertrauensperson des Einzelmitgliedes, AnsprechpartnerInnen für persönliche Fragen, die das WP betreffen, und AdressatInnen für Wünsche und Bedürfnisse, z.B. in Notsituationen. Sie sind Ansprechpersonen für Fragen, Ideen und Vorschläge, die das Wohnprojekt betreffen und die keine andere Anlaufstelle haben. Sie greifen „schwelende Themen“ auf und bringen sie in den entsprechenden Gremien zur Sprache. Sie unterstützen Einzelpersonen dabei, Themen und Fragen an die entsprechende AG, den LK oder die GG weiterzuleiten.

### 3.9 Umgang mit Konflikten

Wir entwickeln eine Konfliktkultur und schaffen Raum für den Umgang mit Konflikten, u.a. mit einem „stufenweisen“ Modell:

1. Die Betroffenen lösen den Konflikt selbst (in dem Fall wird den Beteiligten ein Punkteprogramm "Umgang mit Konflikten" als Hilfestellung zur Verfügung stehen).
2. Unterstützung durch eine/n interne/n KonfliktvermittlerIn.
3. Vereinsinterne Schlichtungsstelle.

### 3.10 IT gestützte Kommunikation

Durch effiziente Nutzung von vorhandenen webbasierten Tools können wir Kommunikation abseits von persönlichen Treffen ermöglichen und Möglichkeiten zum Austausch bieten. Allerdings müssen wir hier sichergehen, die richtigen Werkzeuge für die Aufgabe zu verwenden: E-mail zum Beispiel ist ein effizientes Medium für Informationsaustausch, aber zur gemeinsamen Arbeit an Dokumenten oder für Diskussionen gänzlich ungeeignet.

Folgende Kommunikationswerkzeuge nutzen wir im Wohnprojekt Wien:

- **E-mail**
  - Individuelle E-mailkonten ([vorname.nachname@wp-wien.at](mailto:vorname.nachname@wp-wien.at))
  - Verteiler für Arbeitsgruppen, Projektgruppen, Themenkreise uvm.
  - Email an alle via [alle@wp-wien.at](mailto:alle@wp-wien.at)
- **Internes System – WP-Forum**
  - Dokumentarchiv für Protokolle etc.
  - Transparenz: Alle können jedes Posting lesen.
  - Kalender
  - Diskussionen
  - Mitgliederliste

## 4. Unsere Architektur im Detail

### 4.1 Projektbeschreibung

#### Wohnen mit uns! - Das Heim für eine bunte Gemeinschaft

Das Wohnheim „wohnen mit uns!“ (so heißt das Wohnprojekt Wien auch) ist Teil des Gesamtbauvorhabens „wohnen mit alles!“ und damit eines von zwei Gebäuden, die gemeinsam auf dem Grundstück am Wiener Nordbahnhofgelände errichtet werden.

In der modellhaften Zusammenarbeit eines Bauträgers (Schwarzatal) mit dem Verein Wohnprojekt Wien wurde weitreichende Selbstbestimmung der Gruppe ermöglicht, die sich durch die Einbindung der zukünftigen NutzerInnen in die Planung zeigt.

Ähnlich wie die Wohnprojekt-Vorläufer Sargfabrik und B.R.O.T. wird auch das Wohnprojekt Wien als Wohnheim errichtet und vom Verein Wohnprojekt Wien in Selbstverwaltung betrieben. Das bedeutet, dass der Verein das Gebäude zur Gänze mietet oder besitzt und dass die einzelnen BewohnerInnen NutzerInnen ihrer Wohneinheiten sind.

Von Anfang an bestand die Möglichkeit, sich an der Planung der eigenen Wohnung zu beteiligen und sie so auf die eigenen Bedürfnisse zuzuschneiden. Zudem ermöglichen kleinteilige Gewerbeeinheiten wohnortnahe Arbeiten und Nutzungsmischung im Quartier und bieten für Kleinstunternehmen die oft zitierten Nischen.

**Kommunikative Architektur:** Eines der Hauptziele der Gruppe war von Beginn an ein Gebäude zu planen, in dem auch informelle Kommunikation einfach gelingen kann. Großzügige Erschließungsflächen, in denen man gerne zu einem kurzen Plausch anhält und zahlreiche Gemeinschaftsräume, die mit viel Aufmerksamkeit gestaltet wurden, lassen dieses Ziel gebaute Realität werden.

**Städtebauliches Konzept:** Das städtebauliche Konzept sieht eine Anordnung der beiden Gebäude und damit eine Begrenzung des Grundstücks entlang der angrenzenden Straßen vor. Der gemeinsame Hof wird von Bebauung zugunsten einer grünen Mitte freigehalten. Die zu errichtende Fläche ist zu gleichen Teilen auf die zwei Baukörper aufgeteilt. Die zwei Häuser bilden Innen wie Außen ihr Eigenleben ab, sind sich aber in der Struktur ähnlich und miteinander verbunden – man könnte sagen, sie sind Geschwister. Den Zugangsbereich zwischen den Häusern und den grünen Hof teilen sie miteinander.

Die öffentliche bzw. gewerbliche Nutzung entlang der straßenseitigen Erdgeschoßbereiche betont den urbanen Charakter des Gebiets und will zur Entwicklung eines lebendigen Stadtquartiers beitragen.

**Wohnen mit uns! Ein Rundgang durch das Gebäude:** Die Erschließung des Hauses erfolgt von der Platzseite und von der Parkseite aus über ein großzügiges Foyer. Daran anschließend befinden sich gartenseitig Gemeinschaftsküche, Kinderspielbereich und ein Fahrradraum. Parkseitig von außen sowie von innen zugänglich sind Gewerbeflächen angeordnet, die wohnungsnahes Arbeiten für NutzerInnen von in- und außerhalb des Hauses ermöglichen. Die Erdgeschoßzone ist rundum großzügig verglast und stellt den Kontakt zum Nachbarhaus und zum Quartier dar.

Im natürlich belichteten Untergeschoß mit Zugang zum Garten befinden sich ein Veranstaltungsraum, Werkstätten und ein Proberaum. Durch eine Verbindungstür gelangt man in die Tiefgarage des Nachbarhauses, in der sich die erforderlichen Pflichtstellplätze befinden.

Im Dachgeschoß ist die Ruhezone der Gemeinschaft mit Blick über Schule und Park. Hier befinden sich Bibliothek, Gästeappartements und die Sauna des Hauses sowie ein Dachgarten mit Hochbeeten.

Die innere Struktur des Gebäudes besteht aus einer zentralen Erschließung mit nur einer Stiege und einem Lift. Lufträume ermöglichen die Kommunikation zwischen den Geschoßen. Die Belichtung erfolgt über zwei breite Einschnitte in die tiefe Kubatur. Ein breiter Gang erschließt die Wohneinheiten.

Die Wohneinheiten wurden mit den zukünftigen NutzerInnen zusammen geplant. Angeboten wird ein System, das überwiegend zu zweiseitig über Eck belichteten Wohnungen führt, da die Einschnitte zur Belichtung genutzt werden. Die tragenden Teile des Hauses befinden sich entlang der Erschließung und der Fassade, so dass für die Aufteilung der Geschoße in Einheiten und die Grundrissgestaltung der einzelnen Wohnungen größtmögliche Freiheit besteht.

An der Fassade betonen hohe Fenster die Vertikale. Luftige, um die Ecken des Hauses reichende Balkonbänder mit zarten Geländern übernehmen die horizontale Gliederung des Baukörpers. Der schlichte Kubus wird durch je einen tiefen Einschnitt an den Längsseiten in den Obergeschoßen strukturiert.

Der öffentliche Weg im Nordosten des Grundstücks wird ins Gebäude seitlich eingeschoben, so dass ein angenehm heller Durchgang gebildet wird.

## Wo sparen wir?

Kostenvermeidung im Bau

- kostengünstige Baukörperkonfiguration
- sparsame Erschließung mit einem Lift und einem Stiegenhaus
- verringerter Stellplatzbedarf durch Wohnheimmodell und Carsharing
- Eigenleistungen bei der Freiraumgestaltung

## Kostenvermeidung im Betrieb

- langfristige Kostenreduktion durch Mitentscheidung der BewohnerInnen bei Investitions- und Hausbetreuungsfragen
- reduzierte Erhaltungskosten durch erhöhte Identifikation mit der Wohnhausanlage und Übernahme von Verantwortung durch BewohnerInnen
- niedrige Hausbetreuungskosten durch Beschäftigung von BewohnerInnen

## Wo investieren wir?

- Umfangreiche Gemeinschaftseinrichtungen zur Stärkung nachbarschaftlichen Lebens und als Angebot für das neue Quartier
- Bewohnerbeteiligung und Aufbau von Selbstverwaltungsstrukturen
- Ökologische Bauweise und technische Gebäudeausrüstung
- Gute natürliche Belichtung, hoher Fensterflächenanteil
- Großzügige Balkone und hochwertige gemeinschaftliche Freiflächen

## 4.2 Konzeptskizzen (WB „mit sicht“ / „mit weg!“)

### Rendering 1 (Blick vom Park)



**Rendering 2 (Blick vom Innenhof Richtung Süden)**



**Rendering 3 (Luftbild vom Park)**



### 4.3 Lage in der Stadt

Das Gebäude befindet sich in der Krakauerstrasse 19, 1020 Wien.

An der westlichen Ecke des Rudolf-Bednar-Parks gelegen, liegt es damit gleich neben dem neu errichteten Schul- und Kindergartencampus.

Das Nordbahnhofgelände wurde entlang der Lasallestrasse als Bürostandard und in den letzten Jahren und rund um den Bednar-Park verstärkt als Wohngebiet entwickelt. Der Ausbau des Geländes wird in den nächsten Jahren weitergehen, durch das Bevölkerungswachstum in Wien werden (auch) hier vermehrt Wohnungen nachgefragt werden. Zur weiteren Entwicklung der noch freien Flächen in der Umgebung des Wohnprojekt Wien wurde 2012 ein städtebaulicher Ideewettbewerb durchgeführt auf dem das städtebauliche Leitbild, die Widmung und die weiteren Bauvorhaben basieren.

In direkter Umgebung des Gebäudes befinden sich Supermärkte, Gastronomie, eine Apotheke, etc. Prater, Donauinsel und Alte Donau befinden sich in näherer Umgebung. Die urbane Wildnis (G'stettn) im Norden des Geländes, der Bednar-Park vor der Haustüre, sowie der grüne Hof und die Dachgärten und Terrassen runden das hochwertige Angebot an Freiräumen ab.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Wohnprojekt Wien über den Praterstern (S-Bahn, U1, U2) die U-Bahn-Station Vorgartenstrasse zu erreichen.

Die Buslinien 11A, 11B (Engerthstrasse) und 82A (Ernst-Melchior-Gasse) binden das Gebiet an das übergeordnete öffentliche Verkehrsnetz an, mit der weiteren Entwicklung des Gebietes soll auch eine Straßenbahnlinie durch das Grätzel geführt werden.

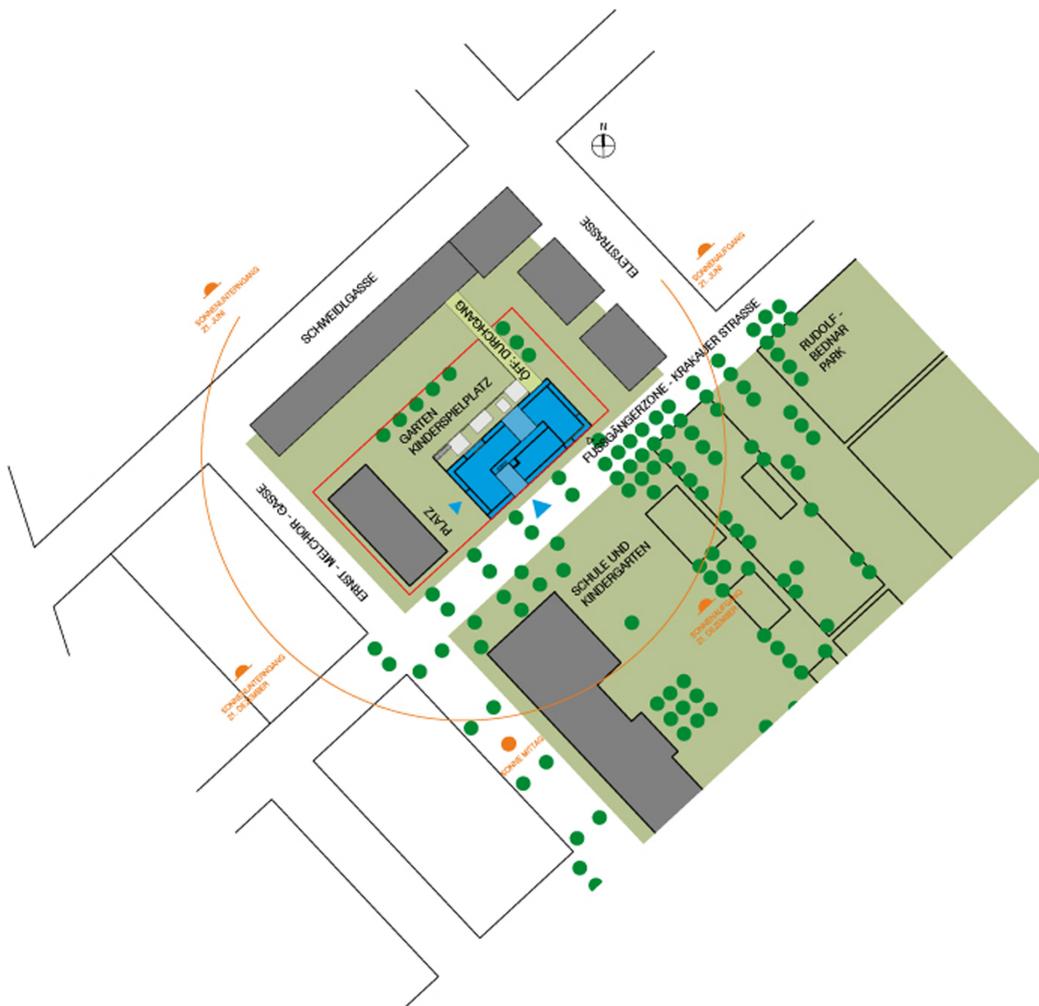
Mit dem Fahrrad erreicht man in wenigen Minuten den Praterstern und von dort aus auf Fahrradwegen die ganze Stadt.

Zu guter letzt erreicht man das Wohnprojekt Wien natürlich auch mit dem Auto: Über Praterstern oder Handelskai und Vorgartenstrasse

### Lageplan Stadtplan



## Lageplan direkte Umgebung



### 4.4 Daten und Fakten zum Gebäude

Wohnprojekt Wien  
 Krakauerstrasse 19  
 1020 Wien

Grundstücksgröße	4.782 m <sup>2</sup> (gemeinsam mit „wohnen mit scharf!“)
Bebaute Fläche	952 m <sup>2</sup>
Bruttogeschosßfläche oberirdisch	5.300 m <sup>2</sup>

Das Gebäude wird als Wohnheim mit Hilfe der Wiener Wohnbauförderung errichtet.

## Projektablauf

01/2010	Projektidee
01/2010	Zusammenstellung Projektteam
02/2010	Beginn der Planung (mit der Gründer*innengruppe)
03/2010	Abgabe des Wettbewerbbeitrags
04/2010	Gewinn des Bauträgerwettbewerbs auf Baufeld 15C
11/2010	Beginn der Entwurfsplanung (mit der Großgruppe)
05/2011	Baurechtliche Einreichung
12/2011	Baubeginn
12/2012	Rohbaugleiche
10/2013	Übernahme und Einzug

## Das Gebäude umfasst

39	Wohneinheiten	mit insgesamt 3.250 m <sup>2</sup>
4	Gewerbeeinheiten	mit insgesamt 360 m <sup>2</sup>
	umfangreiche Gemeinschaftsräume	mit insgesamt 695 m <sup>2</sup>
1	Gästeappartement	mit insgesamt 125 m <sup>2</sup>
1	Fahrradraum	mit insgesamt 150 m <sup>2</sup>
	sowie großzügige Allgemein- und Erschließungsflächen und	
9	unterirdische Pflichtstellplätze	

## 4.5 Planungsgedanken

### Zentrale Erschließung / Tiefer Baukörper

Die Entscheidung für den tiefen Baukörper (19,50m) und die belichtete Mittelgangerschließung fiel aus mehreren Gründen:

Das gesamte Gebäude mit nur einer Treppe zu erschließen bildet die große Gemeinschaft auch räumlich ab, ohne sie in mehrere beliebige Untergruppen zerfallen zu lassen. Sie bietet die Möglichkeit jeden jederzeit informell zu treffen und dadurch zur Bildung von Gemeinschaft beizutragen. Der tiefe Baukörper schafft die Möglichkeit trotz Ausnützung der Bebaubarkeit des Grundstücks und damit verbundener Wirtschaftlichkeit den Hof nicht vollkommen vom Straßenraum abzuschneiden und Durchblicke zu ermöglichen, weil zwischen den beiden Gebäuden ein Platz frei bleiben kann. Weiters ermöglicht er trotz guter Belichtung des Mittelganges eine sehr ökologische Bauweise alleine schon durch die Minimierung der Wärme abgebenden Fassadenflächen.

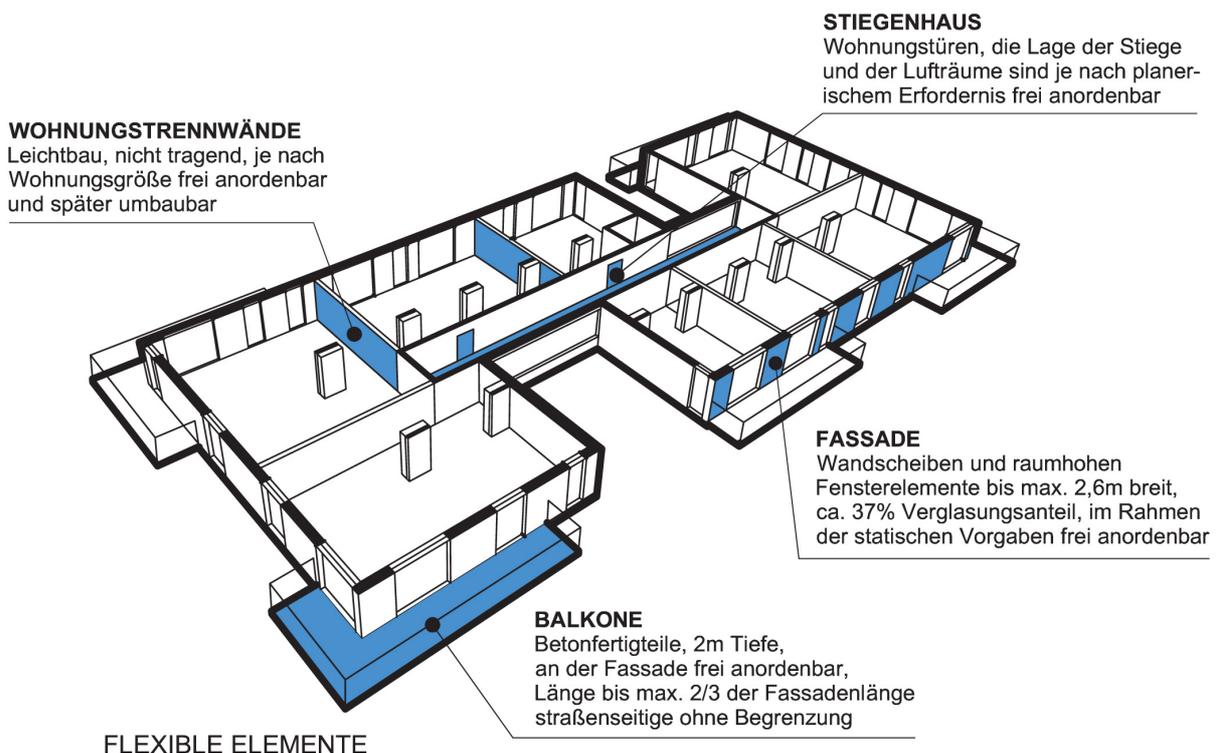
**Tragstruktur und Systemgrundriss:** Um die Individualisierung der Wohneinheiten zur ermöglichen wurden eine reduzierte Tragstruktur und eine Art Systemgrundriss gewählt.

Die Reduzierung der tragenden Bauteile auf Stiegenhaus, Außenwand und einzelne tragende Scheiben ermöglicht sämtliche Innenwände nicht tragend auszuführen und damit eine Anpassbarkeit sämtlicher Grundrisse in Absprache mit den NutzerInnen. Da auch die Wohnungstrennwände fast stufenlos „verschiebbar“ waren, konnte die Aufteilung der Geschoße in einzelne Einheiten gemeinsam und in Absprache erfolgen. Durch die tiefen Einschnitte, die auch zur Belichtung des Innengangs dienen wurde es möglich die Wohneinheiten zusätzlich zu belichten und damit überwiegend zweiseitig über Eck belichtete Wohneinheiten anzubieten.

**Individuelle Anpassbarkeit:** Der Systemgrundriss ermöglichte die maßschneidern der einzelnen Wohneinheiten bei größtmöglicher Freiheit: Neben Zimmeranzahl, -größen, und dem kompletten Innenausbau konnten die NutzerInnen über die Lage der Wohnungseingangstür, die Größe und Lage der Terrassentüren und Fenster sowie die Lage und Länge des Balkons in Absprache mit den Architekten entscheiden.

#### 4.7 Systemgrundriss Regelgeschoss mit Zonierung (WB Grundriss)

##### Flexible Elemente (WB Perspektive)



## 4.7 Gemeinschaftsräume

Um viele Bereiche des Lebens mit einander zu teilen hat sich der Verein von Anfang an zum Ziel gesetzt umfangreiche Gemeinschaftsräume im Gebäude umzusetzen.

### Im Untergeschoß befinden sich

- ein natürlich belichteter Veranstaltungsraum der sich mit flexibler Trennwand und Vorhang in drei Bereiche teilen lässt
- ein Proberaum
- eine natürlich belichtete Werkstatt mit drei angrenzenden und abtrennbaren Werkstattbereichen, Garderobe, Nassraum
- ein Waschsalon mit Waschmaschinen, Trockner und Bügelmaschine
- gemeinsam genutzte Lagerräume für Lebensmittel und Tiefkühlprodukte
- Nassräume

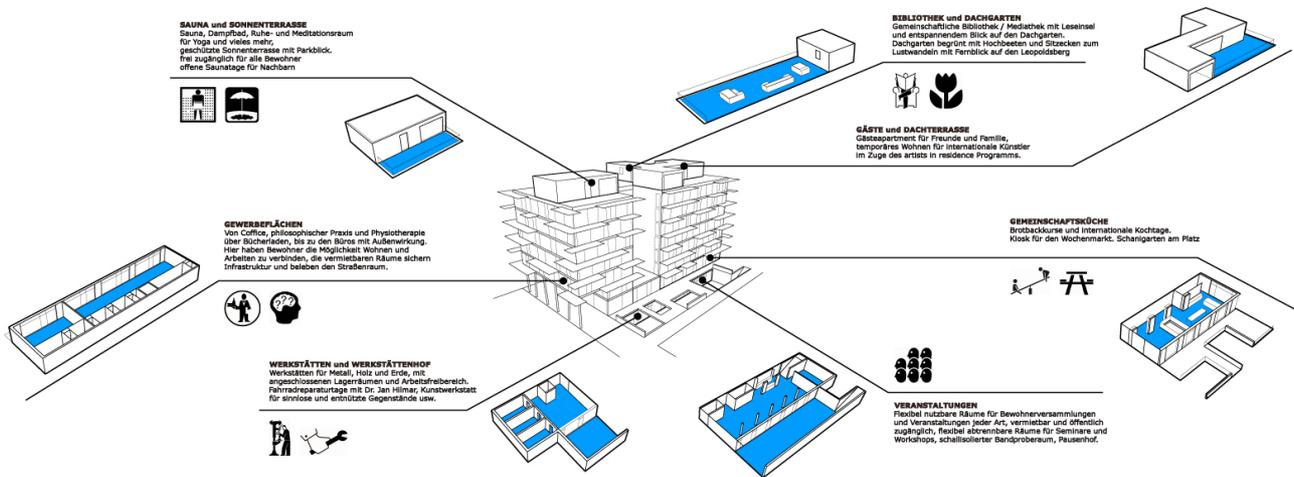
### Im Erdgeschoß befinden sich neben den zur Straße hin orientierten Gewerbeflächen

- ein großes Foyer mit Informationswand
- die Gemeinschaftsküche mit Gewerbeausstattung, großer Tafel, Sitznischen und angrenzender Terrasse
- der Kinderspielbereich mit Blick Richtung Gemeinschaftsküche und Richtung Garten
- ein großzügiger Fahrradraum, der ausreichend Platz für Fahrräder aller BewohnerInnen, Fahrradanhänger und Zubehör bietet

### Im Dachgeschoß befinden sich ausschließlich gemeinsam genutzte Räume und Freibereiche

- eine Bibliothek mit Blick über den Park
- ein Dachgarten mit intensiver Dachbegrünung, Hochbeeten. Blick Richtung Sonnenaufgang
- ein Gästearpartment mit drei Zimmern und einer gemeinsam genutzten Wohnküche, die für alle zugänglich ist
- eine Dachterrasse mit Holzbelag und Pergola. Blick Richtung Sonnenuntergang
- eine kleine Dachterrasse mit Blick Richtung Stadtzentrum
- eine Sauna- und Meditations- Gebäude, dass ausschließlich übers Freie zu erreichen ist mit Sauna, Ruheraum, Garderobe und Badewanne mit Sternblick
- eine vor gelagerte Terrasse mit Blick in den Garten

## Gemeinschaftsräume (Überblick)



## 4.8 Die Wohneinheiten

Insgesamt umfasst das Gebäude 39 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe sowie ein Gästearrangement im Dachgeschoß.

Von knapp 40m<sup>2</sup> bis 135m<sup>2</sup>, vom Blick auf den Park bis zum begrünten Innenhof, von der Mini-Loft über die kompakte Familienwohnung bis zur Wohn-Arbeits Kombination: Durch das flexible und anpassbare Grundsystem und die Mitbestimmung in der Planung sind unterschiedliche Wohnqualitäten für unterschiedliche Menschen entstanden.

Was diese gemeinsam haben:

- Die Lage und Größe der einzelnen Wohneinheiten wurde gemeinsam ausverhandelt.
- Jede Wohneinheit verfügt über einen privaten Balkon.
- Die Grundausstattung wurde gemeinsam festgelegt.
- Alle Wohneinheiten haben nahezu raumhohe Terrassentüren und Fixverglasungen.

## Plan eines Wohngeschoßes (beispielhaft)



### 4.9 Baubeschreibung

**Ökologie Energieeffizienz:** Das Wohnprojekt Wien wird als „besonders energieeffizientes“ Gebäude errichtet. Das bedeutet, dass der Heizwärmebedarf für das gesamte Gebäude nur leicht über der Grenze zum Passivhaus liegt und 00,00 kWh/m<sup>2</sup> beträgt. Die großen Fassadenflächen werden mit 20 cm Steinwolle gedämmt (niedriger Primärenergiebedarf) und mit einer belüfteten Holzfassade ausführt.

Sämtliche Wohneinheiten werden mit Fernwärme beheizt und mit einer zentralen kontrollierten Wohnraumbelüftung ausgestattet, um einen hygienischen Luftwechsel und eine Einsparung von Heizenergie zu garantieren. Zur Erwärmung der Luft im Winter und zur Vorkühlung im Sommer wird ein Wärmetauscher vorgesehen, welcher die Energie, die mittels Grundwasserwärmetauscher gewonnen wird dem Gebäude zuführt.

**Ökologie Mobilität:** Fahrradfreundlichkeit und Vehiclesharing

Der Verein, der im Wohnheim nur eine geringe Anzahl Stellplätze nachweisen muss, möchte diese für gemeinsame Fahrzeuge (Elektro-Fahrräder, Elektro-Scooter und Autos) nutzen, die im Wege eines Vehicle Sharing Systems von den BewohnerInnen gemeinsam benützt werden. Die baulichen Vorhaltungen werden berücksichtigt.

**Ökologie Wasserverbrauch:** Zur Gartenbewässerung und für die Spülung der WC-Anlagen im Wohnheim wird zur Einsparung von Trinkwasser ein Nutzwasserbrunnen vorgesehen. In der Bauphase wird über diesen das Baustellenwasser bezogen und u.a. für die Feinstaubbelastung vermindernende Maßnahmen genutzt.

**Ökologie Stromerzeugung:** Zum Betrieb des Car-Sharing-Pools mit Elektrofahrzeugen wird eine Photovoltaikanlage am Dach des Gebäudes vorgesehen. Zusätzlich kann der Strombedarf der haustechnischen Einrichtungen mit dieser Anlage abgedeckt und überschüssige Energie über einen Einspeisungszähler in das öffentliche Stromnetz abgegeben werden.

## **HEIZUNG, WARMWASSER, LÜFTUNG**

**Heizung** Fußbodenheizung

**Zus. Stromerzeugung** Photovoltaikanlage am Dach

**Lüftung** Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und natürlich;) natürliche Lüftung über Fenster und Terrassentüren

## **ALLGEMEINFLÄCHEN und AUSSENANLAGEN**

**Aufzugsanlage** Personenaufzug f. min. 8 Personen 630kg, behindertengerecht

**Kellerabteile** Trennwände der Parteienkeller als Metall-Systemtrennwände mit Holzlattung

**Dachterrassen** Holzbelag Lärche bzw. Betonplatten

**Dachgarten** intensive Begrünung

**Gemeinschaftsterrasse (EG)** Holzbelag Lärche

**Gemeinschaftshof (UG)** Holzbelag Lärche

### **4.10 Projektteam**

Das Wohnheim „wohnen mit uns!“ ist Teil des Gesamtbauvorhabens „wohnen mit alles!“, das als Siegerprojekt aus dem Bauträgerwettbewerb Nordbahnhof – zweite Phase – interkulturelles Wohnen im April 2010 hervorging.

### **Konzeption, Mitbestimmung, Nutzung**

Wohnprojekt Wien – Verein für nachhaltiges Leben  
Meravigliagasse 1/25, 1060 Wien  
www.wohnprojekt-wien.at

### **Planung „wohnen mit uns!“**

einszueins architektur  
Bayer und Zilker Baukünstler OG  
Projektleitung DI Markus Zilker, DI Markus Pendlmayr  
Meravigliagasse 1/25, 1060 Wien  
[www.einszueins.at](http://www.einszueins.at)

### **Projektsteuerung**

raum & kommunikation GmbH  
Technisches Büro für Städtebau und Raumplanung  
Projektsteuerung Dr. Robert Korab, DI Annika Schönfeld, Mag. Susanne Korab  
Lerchenfelder Gürtel 43 top 6/4, 1160 Wien  
[www.raum-komm.at](http://www.raum-komm.at)

### **Bauträger**

„Schwarzatal“  
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen-GmbH  
Dir. Martina Schödl  
Seilerstätte 17, 1010 Wien  
[www.schwarzatal.at](http://www.schwarzatal.at)

### **Landschaftsplanung**

D/D Landschaftsplanung  
Büro für Landschaftsarchitektur  
Projektleitung DI Sabine Dessovic  
Lindengasse 56/2/20, 1070 Wien  
[www.dnd.at](http://www.dnd.at)

### **Statik, Bauphysik, Haustechnikplanung**

RWT plus ZT GmbH  
Ziviltechniker für Bauwesen  
Projektleitung Statik Dr. Julian Zotter  
Projektleitung Haustechnik DI (FH) Peter Weinzettl  
Projektleitung Bauphysik DI Paul Track  
Karlsplatz 2/6-7, 1010 Wien  
[www.rwt.at](http://www.rwt.at)

### **Generalunternehmer**

Universale Hochbau Trumau  
ZN der Alpine Bau GmbH  
Bauleitung DI (FH) Jürgen Pischhof  
Dr. Theodor Körner Strasse 49, 2521 Trumau  
[www.alpine.at](http://www.alpine.at)