



FAQs des Wohnprojekts “Seestern Aspern”

Wohnprojekt Seestern Aspern	3
Sinn und Zweck der FAQs	3
Features	3
Gemeinsam Bauen und Wohnen	4
Entstehung Seestern	4
Team	5
Verein “Wohnprojekt Seestern Aspern”	5
realitylab	5
einszueins architektur - 1:1	6
MIGRA	6
Nächste Schritte / Ablauf	6
Aufnahme neuer Mitglieder	7
Zeitplan	7
Gemeinsames	7
Flex-Units	8
Synergien für D13	8
Die eigene Wohneinheit	9
Die eigene Wohneinheit mitplanen	9
Größe, Standardausstattung, Sonderwünsche	9
Untervermietung der Wohneinheit	9
Weitergabe an Kinder	9
Angehörige zur Pflege	9
Erweiterung/Verkleinerung der Wohneinheit	10
Finanzen	10
Wie funktioniert der Seestern?	10
Nutzungsverträge	10
Kosten / Aufwand	11
Ausstieg aus dem Seestern	13
Wohnbeihilfe	14
Solidaritätsfonds	14
Mitbestimmung	14
Was braucht es?	14
Was ok ist:	14
Entscheidungsfindung	15
Arbeitsgruppen	15



Terminplanung	16
Konflikte	16
Kommunikation	16
Planungsbeteiligung	16
Verein und Mitgliedschaft.....	16
Hinweis	17
Kontakt:	17



Wohnprojekt Seestern Aspern

Der Seestern ist ein Projekt für kreative Menschen jeden Alters, die ihr Leben selbst in die Hand nehmen und mit anderen einen gemeinsamen Mehrwert in einem eigenen Wohnhaus schaffen wollen. Der Verein „Seestern“, bestehend aus den Bewohnern und Bewohnerinnen des Wohnhauses, mietet das Gebäude „als Generalmieter“ vom Bauträger und schließt mit den Mitgliedern Nutzungsverträge für die einzelnen Wohneinheiten ab. Ein Teil der Wohneinheiten wird kurzfristig vergeben. Diese Wohneinheiten („Flex Units“) bieten den permanenten Bewohnern die Möglichkeit den Wohnraum flexibel zu erweitern und zu verkleinern. Zusätzlich wird das Projekt bunter und lebendiger durch neue Impulse von außen. Der Seestern umfasst 27 Wohneinheiten.

Sinn und Zweck der FAQs

Die FAQs waren Grundlage der Projektentwicklungsarbeit und ergänzten die Vereinsstatuten des Vereins Seestern Aspern. Alle Mitglieder nahmen die FAQs bei ihrem Vereinsbeitritt zur Kenntnis. Änderungen wurden von der Vollversammlung beschlossen.

Die in den nachfolgenden Texten dargestellten Themen beschreiben die historische Entstehung und den Entwicklungsprozess des Projektes "Seestern" bis zur Besiedelung. Alle relevanten Punkte sind in die bestehenden Regelungen eingeflossen bzw. angepasst übernommen worden.

Features

- Relativ niedriges Nutzungsentgelt bei durchschnittlichen Eigenmitteln (siehe Finanzierung).
- Du brauchst keine große Wohneinheit - es gibt viele Gemeinschaftseinrichtungen im Haus. Wenn du besondere Einrichtungen brauchst, wie zum Beispiel ein Büro, Tonstudio, Atelier, einen Praxisraum, eine Werkstatt dann kannst du Flächen dafür im Haus mieten und sie dir bei Interesse mit anderen gemeinsam finanzieren und nutzen.
- Du kannst alle Gemeinschaftseinrichtungen im Haus mitnutzen, wie die Gemeinschaftsküche mit Wohnbereich und Terrasse, die Waschküche, den Fahrradraum, die Sauna mit Kaminzimmer und den Mehrzweckraum.
- Auf dem Baufeld D13 befinden sich noch 4 andere Baugruppen. Es gibt dort noch mehr Gemeinschaftseinrichtungen und gemeinsame Grün- und Freiräume im Hof.
- Der Großteil der Wohneinheiten wird an permanente BewohnerInnen vergeben, einige an temporäre BewohnerInnen. Das schafft für beide Seiten Vorteile: Für die permanenten Bewohner und Bewohnerinnen schafft es vor allem Flexibilität in Bezug auf Tausch, Erweiterung und Verkleinerung der Wohneinheiten. Die temporären Wohneinheiten



sollen an Personen in einer Trennungs- / Scheidungssituation oder in anderen besonderen Lebenslagen vergeben werden.

- Du kannst die Gemeinschaftseinrichtungen mitgestalten.
- Du kennst deine Nachbarn und Nachbarinnen und bist Teil einer aktiven Gemeinschaft.

Gemeinsam Bauen und Wohnen

Das gemeinsame Bauen ermöglicht es, den eigenen Lebensraum selbst zu gestalten und später mit anderen Menschen in einer aktiven Nachbarschaft zu leben. Beim Seestern ist es möglich, schon während der Planungsphase die zukünftigen Nachbarn und Nachbarinnen kennenzulernen. Gemeinsam werden die Funktionen der Gemeinschaftsflächen sowohl im Haus als auch um das Haus herum festgelegt. Es ist allen möglich, an der Planung des Hauses mitzuwirken. Unser Architekturteam hat darin Erfahrung und begleitet die Gruppe beim Planungsprozess. Das gemeinsame Wohnen schafft darüber hinaus Mehrwerte für den Alltag. Das gegenseitige Kennenlernen ermöglicht oft die Verbindung von ähnlichen Interessen anderer MitbewohnerInnen mit den eigenen und ist Basis für gegenseitige Hilfe im Alltag. Gemeinschaft als bewusste Ergänzung zum Wohnen.

Entstehung Seestern

Mitte 2010 wurde bekannt, dass es in der Seestadt Aspern Baugrundstücke für selbstorganisierte Gruppen geben wird. Daraufhin bildete sich die Initiativegruppe für den Seestern bestehend aus Gernot Tscherteu, Petra Hendrich, Martha Wolzt und Werner Luger.

Die Möglichkeit in Aspern zu bauen wurde in zwei Phasen gesichert. Die **Phase 1** bestand darin, ein Konzept für das Projekt vorzulegen. Dabei begleitete die Initiativegruppe die ersten Seestern-Interessierten.

Durch den erfolgreichen Abschluss dieser ersten Phase bestand nun die Möglichkeit das Projekt am Baufeld D13 in Nachbarschaft mit 4 anderen Gruppen umzusetzen. Es wurden die genauen Grundstücksgrenzen festgelegt und jede der Gruppen konnte mit der Planung beginnen. Dafür konstituierte sich das Projektteam (siehe unten) neu und erarbeitete die weiteren Rahmenbedingungen für das Projekt.

Zu Beginn der **Phase 2**, im Jänner 2012 verbrachte die Kerngruppe ein Visionswochenende in Raach am Hochgebirge. Dabei wurde eine gemeinsame Vision entwickelt, die nun Basis und Ausgangspunkt für die weitere Planung war.

Danach begann die konkrete Planungspartizipation mit dem ArchitektInnenteam. In verschiedenen Workshops wurden die Gemeinschaftsräume, die Raumhöhen, die Freiflächen und weitere grundsätzliche Planungsentscheidungen gemeinsam getroffen.



Darauf aufbauend wurde ein Entwurf erstellt, der Ende April 2012 beim Grundstücksbeirat eingereicht und im Juni vorbehaltlos genehmigt wurde. Damit stand dem Bau des Seestern-Hauses nichts mehr entgegen.

Nachdem die Details der Gemeinschaftsräume überarbeitet und die Wohnungsvergabe für die bestehenden Mitglieder erfolgte, startete ab Oktober 2012 die individuelle Grundrissplanung. Im Dezember 2012 wurde der Antrag auf Baugenehmigung für das Gebäude bei der Baupolizei eingereicht. Im März 2013 startete mit einer öffentlichen Ausschreibung die Suche nach einem Bauunternehmen. Als Generalunternehmer sollte er die planerischen Vorgaben im Kostenrahmen umsetzen. Nach einer langen Phase der Verhandlungen, begonnen im Mai 2013, einigte sich der Bauträger mit der Firma Sedlak über die Vergabe, so dass im Februar 2014 der Spatenstich gefeiert werden konnte.

Ab diesem Zeitpunkt wird das Haus gebaut. Die Dachgleiche wurde Ende Oktober 2014 erreicht, die vollständige Fertigstellung erfolgte im Juli 2015.

Team

Verein “Wohnprojekt Seestern Aspern”

Der Verein “Wohnprojekt Seestern Aspern” wurde am 13.2.2012 konstituiert und hat derzeit 38 Mitglieder, die 26 Wohneinheiten bewohnen werden (Stand April 2015). Bei Einzug werden schlussendlich alle 27 Wohneinheiten im Seestern vergeben sein. Der Verein bildet die rechtliche Grundlage für die Übernahme und den Betrieb des Wohnheimes.

realitylab

Der Seestern wird von realitylab hinsichtlich Projektentwicklung, Marketing und Gruppenbetreuung begleitet.

Dr. Gernot Tscherteu bringt sein sozialwissenschaftliches Know-how zu Kommunikations-, Gruppen- und Entscheidungsprozessen in die Zusammenarbeit ein und verfügt über ausgezeichnete nationale und internationale Kontakte in der Baugruppenszene. Gernot ist Mitbegründer der „Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen“ und Initiator und Designer von [parq.at](#) und [coplaner.net](#). Er wird ebenfalls in den Seestern einziehen.

DI Petra Hendrich hat sich in ihrer Masterarbeit “Baugruppen - Selbstbestimmtes Bauen und Wohnen in Wien” intensiv mit der Situation von Baugruppen in Wien beschäftigt und diese mit der in Deutschland verglichen. Sie ist Mediatorin und moderiert viele der Treffen des Seesterns.



einszueins architektur - 1:1

DI Katharina Bayer und DI Markus Zilker gestalten in einem partizipativen Planungsprozess die Architektur des Seesterns, die im weiteren Verlauf durch DI Markus Pendlmayer als verantwortlicher Architekt vervollständigt wird.

Als vergleichbares Referenz-Projekt wurde im Frühjahr 2010 mit einer Gruppe von zukünftigen NutzerInnen der Bauträgerwettbewerb am Nordbahnhofgelände gewonnen. Derzeit wird das Wohnheim "Wohnprojekt Wien" mit 40 Wohneinheiten nach einem intensiven partizipativen Planungsprozess fertiggestellt. Die NutzerInnen hatten auch dort die Möglichkeit ihre individuelle Wohneinheit mitzuplanen und über Arbeitsgruppen Gemeinschaftsräume und Materialkonzepte mitzubestimmen. Darüber hinaus wurde eine geförderte Wohnhausanlage mit 81 Wohnungen in Wien 11 realisiert.

MIGRA

Die MIGRA errichtet als Bauträger das Wohnprojekt "Seestern".

MIGRA ist strukturell und personell auf besondere Wohnbau-Aufgaben ausgerichtet, z.B. als Errichter des ersten Wiener Studentenheimes mit Passivhausstandard Molkereistr., Bau und Betrieb von Wohnheimen, Behindertenbetreuung, Sockelsanierung und Denkmalschutz. Partizipations-Erfahrungen reichen weit zurück: Geschäftsführer Manfred Wasner leitete ab 1.1.79 die 1. Wiener „Gebietsbetreuung“ in Ottakring.

Warum wir mit einem Bauträger bauen? Der Bauträger MIGRA

- trägt das Risiko der Errichtung,
- finanziert das Projekt vor,
- erhält erstklassige Konditionen bei Banken,
- erhält erstklassige Konditionen bei Baufirmen,
- und entlastet uns von diesen sehr zeitintensiven Aufgaben. So können sich die Mitglieder auf das Planen konzentrieren.

Nächste Schritte / Ablauf

Nach der Bestätigung der Phase 2 durch den Grundstücksbeirat geht die Planung auf Basis der eingereichten Festlegungen weiter. Nachdem die Grundrisse weitgehend fixiert sind, ist nun die Einrichtung und Ausstattung sowohl der einzelnen Wohneinheiten als auch der Gemeinschaftsräume abzustimmen und zu organisieren. Dafür treffen wir uns in regelmäßigen Abständen, um die Pläne weiter zu verfeinern. Bei diesen Treffen kannst du nach einer Vorinformation natürlich auch dabei sein, siehe "Aufnahme neuer Mitglieder".



Die Termine findest du auf unserer Website und auf Facebook.

Die Fertigstellung des Seesterns wird voraussichtlich Juli 2015 erfolgen.

Aufnahme neuer Mitglieder

Momentan werden keine neuen Mitglieder aufgenommen, da alle fixen Wohneinheiten vergeben sind. Jedoch kommt es vor, dass aus persönlichen Gründen Mitglieder wieder aus dem Projekt aussteigen und den Verein verlassen. Das ist dann die Chance für InteressentInnen, die sich auf unserer Warteliste registrieren haben lassen.

Wer auf der unserer Warteliste eingetragen ist, wird zu Infoabenden eingeladen Die Termine für unsere Infoabende (sofern aktuell geplant) findest du auch auf unserer Homepage.

Da du sicher viele Informationen benötigst, um dich gut in den Seestern einbringen zu können, ist es uns wichtig, dir diese Infos schon vor deiner ersten Teilnahme an einem Gruppentreffen zu übermitteln.

Dafür gibt es zwei Möglichkeiten: Entweder bei einem Infoabend oder bei einem persönlichen Termin mit realitylab und einem Gruppenmitglied. Wir geben dir in diesem Gespräch alle Basisinfos. Danach brauchst du wahrscheinlich etwas Zeit, um dir eigene Gedanken zu machen, ob das Projekt prinzipiell für dich passt. Falls du noch weitere Fragen hast, trifft sich gerne noch einmal jemand aus der Gruppe mit dir.

Wenn du dann das Gefühl hast, du hast genügend Informationen und du möchtest bei einem Gruppentreffen alle Mitglieder kennenlernen, dann bist du dort herzlich willkommen.

Entscheidest du dich anschließend beim Seestern Mitglied zu werden, weil eine für dich passende Wohneinheit frei geworden ist, füllst du die Beitrittserklärung aus und bezahlst den Mitgliedsbeitrag von 100 €. Mit deinem Mitgliedsbeitrag werden die Vereinsaktivitäten unterstützt.

Wird dann deine Mitgliedschaft in der Vollversammlung bestätigt, kannst du beim Seestern mitentscheiden.

Zeitplan

Infotermine: <http://www.parq.at/parq/projects/Seestern/phases/p2/741/>

Planungspartizipation: <http://www.parq.at/parq/projects/Seestern/phases/p2/741/>

Gemeinsames

Bei unserem Visionswochenende ging es darum, gemeinsame Ziele für den Seestern zu entdecken und wichtige Grundlagen für die Planung zu erarbeiten. Im Mittelpunkt des



Wochenendes standen also gemeinsame Visionen sowie die notwendigen Schritte, um diese Visionen zu verwirklichen.

In den darauf folgenden Planungsworkshops wurde damit begonnen, gemeinsam mit dem Architekturteam die Visionen räumlich umzusetzen. Arbeitsgruppen setzen sich nun intensiv damit auseinander, wie die Räume im Detail ausgestaltet werden sollen.

Der für uns wichtigste Gemeinschaftsraum ist die Küche. Dort können wir uns treffen und gemeinsam kochen. Wenn jemand mal eine größere Runde zu Besuch hat, kann das Familienessen auch dorthin verlegt werden. Unsere Gemeinschaftsküche liegt im Erdgeschoss und ist direkt mit der Terrasse und dem Garten verbunden. In der Nähe befindet sich die Waschküche.

Im Keller werden wir einen Mehrzweckraum haben - die Nutzung umfasst gemeinsame Feiern, TV-Übertragungen, Yoga, Vereinstreffen, Wir sind offen, den Raum auch für Musik Bewegung, Theaterproben oder für Seminare zur Verfügung zu stellen. Der Raum ist direkt mit dem Freibereich verbunden und bekommt so auch natürliches Licht.

Im Dachgeschoss wird ein Rückzugsbereich liegen. Dieser umfasst eine Sauna mit Ruhebereich, ein Kaminzimmer mit Dachterrasse und einen Meditationsdachgarten.

Flex-Units

Flex-Units sind Wohneinheiten, die für kürzere Zeiträume vergeben werden. Der Großteil der Wohneinheiten wird an permanente BewohnerInnen vergeben, einige an temporäre BewohnerInnen. Das schafft für beide Seiten Vorteile: Für die permanenten NutzerInnen schafft es vor allem Flexibilität in Bezug auf Tausch, Erweiterung und Verkleinerung der Wohneinheiten. Die temporären Wohneinheiten sollen an Personen in einer Trennungs-/Scheidungssituation oder in anderen besonderen Lebenslagen vergeben werden. Die BewohnerInnen der Flex-Units haben nur einen befristeten Nutzungsvertrag und diese Wohneinheiten stehen somit immer wieder der Gruppe für den eigenen Bedarf zur Verfügung.

Synergien für D13

Die Nachbarschaft des Seesterns besteht aus vier anderen Baugruppen, gemeinsam bilden wir das Baufeld D13. In einem gemeinsamen Prozess werden die Gemeinschaftsräume so festgelegt, dass Synergien genutzt werden und unterschiedlich nutzbare Räume für alle BewohnerInnen des Baufeldes zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wird jede Gruppe natürlich auch Räume haben, deren Nutzung der Gruppe selbst vorbehalten ist. Die Gruppen sind übereingekommen, dass auch Freiflächen von allen Gruppen genutzt werden sollen - es sind keine Zäune zwischen den einzelnen Grundstücken vorgesehen.



Die eigene Wohneinheit

Die eigene Wohneinheit mitplanen

Die Grundrisse der Wohnungen sind fixiert und lassen bis zum Beginn des Innenausbaus nur noch sehr eingeschränkte Änderungsmöglichkeiten zu.

- Nach Bezug ist es möglich, auf eigene Kosten bauliche Veränderungen durchzuführen. Die Regeln dafür sind im Nutzungsvertrag definiert.

Größe, Standardausstattung, Sonderwünsche

Bei der Größe der Wohneinheit ist zu bedenken, dass es erstens mögliche Erweiterungsflächen geben wird und zweitens, dass zahlreiche Gemeinschaftsflächen zur Verfügung stehen, die mitunter dazu beitragen, dass die Wohnfläche reduziert werden kann - und Kosten für den Einzelnen und die Einzelne verringert werden.

Die Standardausstattung für Böden, Fliesen, etc. wird zusammen mit dem Bauunternehmen definiert, darüber hinaus gibt es eine Auswahl von alternativen Produkten, für die je nach Qualität ein Aufpreis zu zahlen ist.

Die Regelung zur Ablöse von individuellen Sonderausstattungen ist in der eigenen Nutzungsvereinbarung zur Wohneinheit beschrieben.

Untervermietung der Wohneinheit

Im Grundsatz ist das Seesternhaus zur eigenen Nutzung errichtet, um so den Gedanken des gemeinschaftlichen Wohnens aktiv umzusetzen. Persönliche Veränderungen können die eigene Nutzung jedoch unmöglich machen (z.B. Auslandsaufenthalt, beruflich bedingter Ortswechsel). In diesem Fall kann eine befristete Untervermietung erfolgen, sofern die eigene Nutzung in der Zukunft geplant ist und der absehbare Zeitraum nicht mehr als 24 Monate umfasst.

Weitergabe an Kinder

Hier wird sich die Gruppe noch eine Regelung überlegen. Ein möglicher Vorschlag wäre: Kinder, die im Seestern leben und Mitglied sind, haben ein Vorrecht auf die Wohneinheit wenn diese frei wird. Alle weiteren Entscheidungen zur Vergabe der Wohneinheit trifft die Gruppe im Anlassfall bzw. nach einem von ihr festgelegten Prozedere.

Angehörige zur Pflege

Unsere Flex-Units sind auch für diese Fälle gedacht und können für die Dauer der Pflegebedürftigkeit genutzt werden, sofern Flex-Units verfügbar sind.



Erweiterung/Verkleinerung der Wohneinheit

Die Flex-Units bieten aufgrund der flexiblen Gebäudestruktur die Möglichkeit deine Wohnfläche zu erweitern. Wenn also absehbar ist, dass du erhöhten Bedarf an Wohnfläche hast, ist der Verein zu informieren. Wenn niemand anderer Bedarf an der Flex-Unit angemeldet hat, wird der Verein mit dir eine entsprechende Vertragsergänzung abschließen. Sollten mehrere Personen an einer Flex-Unit Bedarf anmelden ist mittels Konfliktvermittlung eine Lösung zu finden. Umgekehrt ist es möglich bzw. sogar erwünscht die eigene Wohneinheit auch wieder zu verkleinern z.B. nachdem die Kinder ausgezogen sind - es besteht aber natürlich keine Verpflichtung dazu.

Finanzen

Wie funktioniert der Seestern?

Der Verein Seestern, bestehend aus den Bewohnerinnen und Bewohnern des Wohnhauses, mietet das Gebäude als Generalmieter vom Bauträger. „Generalmieter“ bedeutet, dass der Bauträger nur einen Mieter hat, nämlich den Verein. Der Verein wiederum schließt mit den einzelnen Mitgliedern Nutzungsverträge (siehe unten) für die einzelnen Wohneinheiten ab. Der Seestern bekommt vom Bauträger eine Kaufoption für das gesamte Gebäude 10 Jahre nach der Fertigstellung. Ein Teil der Generalmiete fließt in die Tilgung des Darlehens, das für die Errichtung des Seesterns abgeschlossen wurde. In den ersten 10 Jahren ist der Bauträger Eigentümer des Gebäudes und für die Tilgung des Darlehens verantwortlich. Sobald wir uns entschließen das Gebäude zu kaufen, übernimmt der Verein die Letztverantwortung für die Tilgung und die Abwicklung der Wohnbauförderung selbst, sodass der Verein nach ca. 30 Jahren Eigentümer des lastenfreien Gebäudes ist.

Eine Wohnbauförderung wurde nach dem Heimmodell bewilligt.

Nutzungsverträge

Der Verein schließt mit jedem Bewohner und jeder Bewohnerin (Mitglied) einer Wohneinheit einen Vertrag über die Nutzung derselben ab. Dies gilt nicht für Kinder (auch volljährige) in der Wohneinheit der Eltern. Voraussetzung um einen Nutzungsvertrag abschließen zu können ist die Mitgliedschaft im Verein. Im Nutzungsvertrag wird das Verhältnis zwischen Verein und einzelner Bewohner bzw. einzelner Bewohnerin geregelt. Darin wird festgelegt, wie das Nutzungsentgelt gezahlt wird, wie ein Ausstieg aus dem Projekt möglich ist, was die Rechte und Pflichten des Bewohners bzw. der Bewohnerin sind. Die Formulierungen der Nutzungsverträge werden vom Verein beschlossen und sind grundsätzlich inhaltlich für alle BewohnerInnen gleich. Werden spezielle Regelungen vorgesehen muss der Verein darüber entscheiden.

Pro Wohneinheit gibt es einen Nutzungsvertrag, der von allen darin wohnenden Mitgliedern unterzeichnet wird.



Kosten / Aufwand

Für die Teilnahme am Seestern fallen einerseits Kosten als Geld, andererseits auch zeitlicher Aufwand an.

Die Kosten setzen sich zusammen aus:

- Mitgliedsbeitrag (einmaliger Einstieg und monatlich)
- Einmalerlag (Beitragsvorauszahlung)
- Eigenmittel / Finanzierungsbeitrag – vor Fertigstellung
- Nutzungsentgelt - in der Wohnphase

Details siehe im Folgenden:

Kosten in der Planungsphase

Die Planungsphase hat im Oktober 2011 begonnen und endet mit dem Einzug in den Seestern. In dieser Zeit fallen Kosten für Organisation (Verein, Infrastruktur, etc.), den Gemeinschaftsbildungsprozess, die Öffentlichkeitsarbeit, den partizipativen Planungsprozess und dergleichen an. Dafür wird ein Mitgliedsbeitrag für den Verein und ein Einmalerlag für die Partizipation und die Ausstattung der Gemeinschaftsräume eingehoben. Der schafft darüber hinaus auch Verbindlichkeit untereinander.

Den Einmalerlag bekommst du beim Ausstieg aus dem Projekt in der Planungs- und Bauphase abzüglich einer Pauschale für die Planungspartizipation in Höhe von 450 € zurück, der Mitgliedsbeitrag wird vom Verein nicht zurückerstattet (siehe auch Austritt). Sofern keine individuelle Grundrissplanung mit dem Architektenteam erfolgt, wird der gesamte Einmalerlag erstattet.

Mitgliedsbeitrag

Der Einstieg ins Projekt erfolgt als erstes über die Vereinsmitgliedschaft. Der Mitgliedsbeitrag beträgt einmalig 100 € pro Person.

Gleichzeitig ist der Zeitpunkt des Vereinsbeitritts auch ausschlaggebend für die Höhe des einzubringenden Einmalerlags.

Ab dem Folgemonat des Vereinsbeitritts ist ein monatlicher Beitrag in Höhe von 20 Euro vom Mitglied zu leisten.

Einmalerlag

Der Einmalerlag ist eine Beitragsvorauszahlung und dient im Wesentlichen der Finanzierung der Partizipation und erstmaligen Gemeinschaftsraum-Ausstattung und ist pro Person



(ausgenommen Kinder in der Wohneinheit der Eltern) zu entrichten. Die Höhe des Einmalerlags richtet sich nach Zeitpunkt des Vereinseintritts (siehe Tabelle).

Beitrittsdatum	Einmalerlag
Ab 01.08.2013	2.720,00
Ab 01.09.2013	2.740,00
Ab 01.10.2013	2.760,00
Ab 01.11.2013	2.780,00
Ab 01.12.2013	2.800,00
Ab 01.01.2014	2.820,00
Ab 01.02.2014	2.840,00
Ab 01.03.2014	2.860,00
Ab 01.04.2014	2.880,00
Ab 01.05.2014	2.900,00
Ab 01.06.2014	2.920,00
Ab 01.07.2014	2.940,00
Ab 01.08.2014	2.960,00
Ab 01.09.2014	2.980,00
Ab 01.10.2014	3.000,00
Ab 01.11.2014	3.020,00
Ab 01.12.2014	3.040,00

Für alle Mitglieder ist das Datum des Beitrittswunsches der Stichtag für die Berechnung. Der Einmalerlag steigt jeden Monat um 20 € an, da die Mitglieder, die dem Verein schon zu einem früheren Zeitpunkt beigetreten sind, dem Projekt ihre Zeit und Arbeit widmen, wovon die später Dazukommenden profitieren.

Der Einmalerlag wird mittels Rechnung eingefordert und spätestens einen Monat nach dem Vereinsbeitritt fällig; bei Beitritt kurz vor Fertigstellung spätestens bei Bezug und Bezahlung der Eigenmittel.

Die Höhe des Einmalerlags erhöht sich also kontinuierlich und beträgt maximal 3.180 €.

Kosten bei Fertigstellung und in der Wohnphase

Vor Beginn der Wohnphase ist ein Eigenmittelbeitrag (auch Finanzierungsbeitrag oder Baukostenbeitrag genannt) einzubringen. Danach zahlst du ein monatliches Nutzungsentgelt.

Die Kosten orientieren sich am geförderten Wohnbau und wurden im Zuge der Einreichung der Phase 2 Ende April 2012 festgelegt.

Folgende Beispielrechnung wurde von dem Bauträger ermittelt:

Variante 1: 9,07 € Bruttoentgelt / m² und 350 € Eigenmittelbeitrag / m²



Variante 2: 8,04 € Bruttoentgelt / m² und 550 € Eigenmittelbeitrag / m²

bei ca. 250 m² Gemeinschaftsflächen und einer Annuität von 5,7 %.

Für den laufenden Betrieb des Vereins und der Gemeinschaftseinrichtungen wird ein zusätzlicher Mitgliedsbeitrag eingehoben – dieser wird noch mit den Mitgliedern und dem Bedarf abgestimmt.

BEISPIELE:

Wohneinheit mit 78m²

Variante 1

Eigenmittel: 78 x 350 € = ca. 27.300 €

laufende Wohnkosten: 78 x 9,07 € = ca. 707 € inkl. Nebenkosten

Variante 2

Eigenmittel: 78 x 550 € = 42.900 €

laufende Wohnkosten: 78 x 8,03 € = ca. 626 € inkl. Nebenkosten

Wohneinheit mit 35m²

Variante 1

Eigenmittel: 35 x 350 € = ca. 12.250 €

laufende Wohnkosten: 35 x 9,07 € = ca. 317 € inkl. Nebenkosten

Variante 2

Eigenmittel: 35 x 550 € = 19.250 €

laufende Wohnkosten: 35 x 8,03 € = ca. 281 € inkl. Nebenkosten

Die inkludierten Nebenkosten umfassen: Betriebskosten, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, Rücklagen, Leerstandsrisiko und Verwaltung.

Ausstieg aus dem Seestern

Ausstieg in Planungs- und Bauphase

Der eingebrachte Mitgliedsbeitrag von 100 € bleibt beim Verein. Der Einmalbeitrag wird dir bis auf einen Beitrag von 450 € zurückbezahlt, sofern du am Planungsprozess teilgenommen hast. ansonsten wird der gesamte eingezahlte Einmalbeitrag wieder erstattet.

Auch der monatliche Beitrag wird dir zur Gänze erstattet.

Die Auszahlung des Einmalbeitrages und der geleisteten monatlichen Mitgliedsbeiträge erfolgt zwei Wochen nach deiner Austrittserklärung.



Ausstieg nach Fertigstellung

Im Nutzungsvertrag sind die Details beschrieben. Eine Kündigung ist mit einer Frist von 3 Monaten möglich, die Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages erfolgt 8 Wochen nach Räumung der Wohneinheit.

Der eingebrachte Einmalbetrag (Beitragsvorauszahlung) wird ab Fertigstellung anteilig zurückerstattet, wobei ein über 2.700 € geleisteter Teil beim Verein verbleibt und darüber hinaus je vollem Wohnjahr 10 v.H. vom Basiswert 2.700 Euro in Abzug gebracht werden.

In welcher Höhe die eingebrachten Eigenmittel zurückerstattet werden, wird abhängig von den Bestimmungen der Wohnbauförderung und dem Vertrag mit dem Bauträger von der Gruppe entschieden werden. Der Eigenmittelbeitrag wird jährlich um 1% verringert (Abnutzung).

Gemeinsam werden wir diese vertraglichen Details noch erarbeiten.

Wohnbeihilfe

Da der Seestern als Heim gefördert ist, kann keine Wohnbeihilfe bezogen werden.

Solidaritätsfonds

Falls das Interesse der BewohnerInnen besteht, wird ein Solidaritätsfonds eingerichtet, der die fehlende Wohnbeihilfe in besonderen Lebenssituationen ersetzen könnte. Das wird in Arbeitsgruppen während der Planungs- und Bauphase entschieden.

Mitbestimmung

Was braucht es?

- Mitarbeit
- Interesse an Gemeinschaft und die anderen BewohnerInnen kennenzulernen
- Zeit für Treffen
- Zeit für gemeinsame Wochenenden
- Engagement in einer Arbeitsgruppe

Was ok ist:

- sich nicht sofort entscheiden können



- einsteigen und später wieder aussteigen
- nicht einer Meinung zu sein
- noch keine Erfahrung mit "gemeinsam Bauen und Wohnen" zu haben
- sich auch mal eine Auszeit zu nehmen
- ein/e IndividualistIn zu sein
- die Türe hinter sich zumachen und für sich alleine zu sein

Entscheidungsfindung

Entscheidungen werden grundsätzlich gemeinsam getroffen. Damit das nicht zu anstrengend wird, werden wir uns unterschiedlicher bewährter Methoden bedienen.

Die Vollversammlung trifft alle wichtigen Entscheidungen gemeinsam. Damit das möglich ist, wird es Arbeitsgruppen zu bestimmten Themenbereichen geben, die Entscheidungen vorbereiten. Manche Themenbereiche können auch an realitylab delegiert werden.

Methoden, mit denen wir uns beschäftigen wollen, damit wir sie auch umsetzen können sind das systemische Konsensieren (www.sk-prinzip.eu) und die Soziokratie (www.soziokratie.org).

In den Statuten ist geregelt wie wir abstimmen. Diese Regelungen sind unter §9.8 und 9.9 zu finden.

Wir streben bei Entscheidungen den Konsens an, wenn das nicht möglich ist, versuchen wir Konsent (= es gibt keine Gegenstimme) zu erreichen. Wenn auch das nicht möglich ist, wollen wir eine $\frac{2}{3}$ Mehrheit erreichen, gleichzeitig dürfen die Nein-Stimmen und Enthaltungen gemeinsam nicht mehr als $\frac{1}{3}$ erreichen. Wenn das passiert, müssen wir noch einmal diskutieren und ohne Enthaltungen neu abstimmen.

Wir wollen auch schwerwiegende Einwände berücksichtigen, daher haben Einzelpersonen ein Vetorecht, wenn sie einen begründeten Einwand gegen einen Beschluss vorbringen können.

Arbeitsgruppen

Der Seestern richtet sich ja an Menschen, die ihr Leben selbst in die Hand nehmen wollen und so auch aktiv ihre Wohnumgebung gestalten wollen. Damit das möglich ist, muss innerhalb der Gruppe Wissen zu bestimmten Themenbereichen erarbeitet werden. Dieses dient der Vorbereitung von Entscheidungen, die vom gesamten Verein getragen werden. Deshalb ist die Bildung von Arbeitsgruppen wichtig. Derzeit existieren Arbeitsgruppen für: Architektur & Ausstattung, Coworking, D13, Finanzen & Recht, Freiraum, Gemeinschaft, Kinder, Öffentlichkeitsarbeit sowie Organisation.



Terminplanung

Um gemeinsam unser Projekt gestalten zu können brauchen wir regelmäßige Treffen. Alle Seesterne kommen jeden 2. Mittwoch im Monat abends zum Jour fixe zusammen, diskutieren und beschließen die offenen Punkte. Zusätzliche Treffen legen wir entweder während unserer Treffen fest, oder im Doodle (eine Woche Abstimmungszeit und eine Woche vor dem ersten Termin, einfache Mehrheit entscheidet, Mail mit Entscheidung an alle).

Die offiziellen Vereins-Hauptversammlungen finden zweimal im Jahr (Frühjahr / Herbst) statt und werden langfristig vorab bekannt gegeben.

Die Arbeitsgruppen machen sich ihre Termine selbst aus. Inzwischen haben sich monatliche Jour fixe für die Arbeitsgruppen bewährt.

Termine werden in der Dokumentationsplattform coplaner gespeichert.

Konflikte

Während der Planungs- und Bauphase werden sicherlich auch unterschiedliche Meinungen möglicherweise auch Konflikte auftreten. Deshalb werden wir möglichst bald geeignete Konfliktlösungsverfahren entwickeln, um in der Zukunft gut mit Konflikten umgehen zu können. Petra Hendrich von realitylab ist Mediatorin und kann die Gruppe dabei unterstützen.

Kommunikation

Wir legen alle Protokolle von Treffen auf unserer Plattform "coplaner" ab. Das stellt sicher, dass wir einen Überblick über alle Dokumente haben und dass später zum Projekt Kommende die bisherigen Entscheidungen nachverfolgen können. Darüber hinaus gibt es eine Mailingliste, die alle Mitglieder erreicht. Weitere Kommunikationshilfsmittel werden wir nach Bedarf festlegen.

Planungsbeteiligung

Die Planungsbeteiligung passierte sowohl auf gemeinschaftlicher Ebene als auch bei der eigenen Wohneinheit. In der Phase 2 stand das Gebäude als Ganzes im Vordergrund der Planungsbeteiligung. In Phase 3 wurden die Entwürfe konkretisiert und in den Bauplänen für die Baugenehmigung detailliert. (Siehe auch Gemeinschaftsräume planen / eigene Wohneinheit planen)

Verein und Mitgliedschaft

Am 13. Februar 2012 erfolgten die Konstituierung und die Wahl eines Leitungsteams. Die aktuellen Statuten sind hier zu finden oder bei realitylab zu bekommen.



Sprecher: Michael Herold
Schriftführer: Philipp Naderer
Kassier: Adelheid Hofmann
ZVR.-Nr.: 021082600

Hinweis

Bitte beachte, dass diese Angaben und Ziele Momentaufnahmen in einem dynamischen Prozess sind und sich je nach geänderten Rahmenbedingungen die Entscheidungen der Gruppe auch ändern können. Auf unserer Website findest du die jeweils aktuellen Informationen.

Kontakt:

realitylab

Petra Hendrich

seestern@parq.at

www.parq.at

www.facebook.com/seestern.aspern

www.seestern-aspern.at