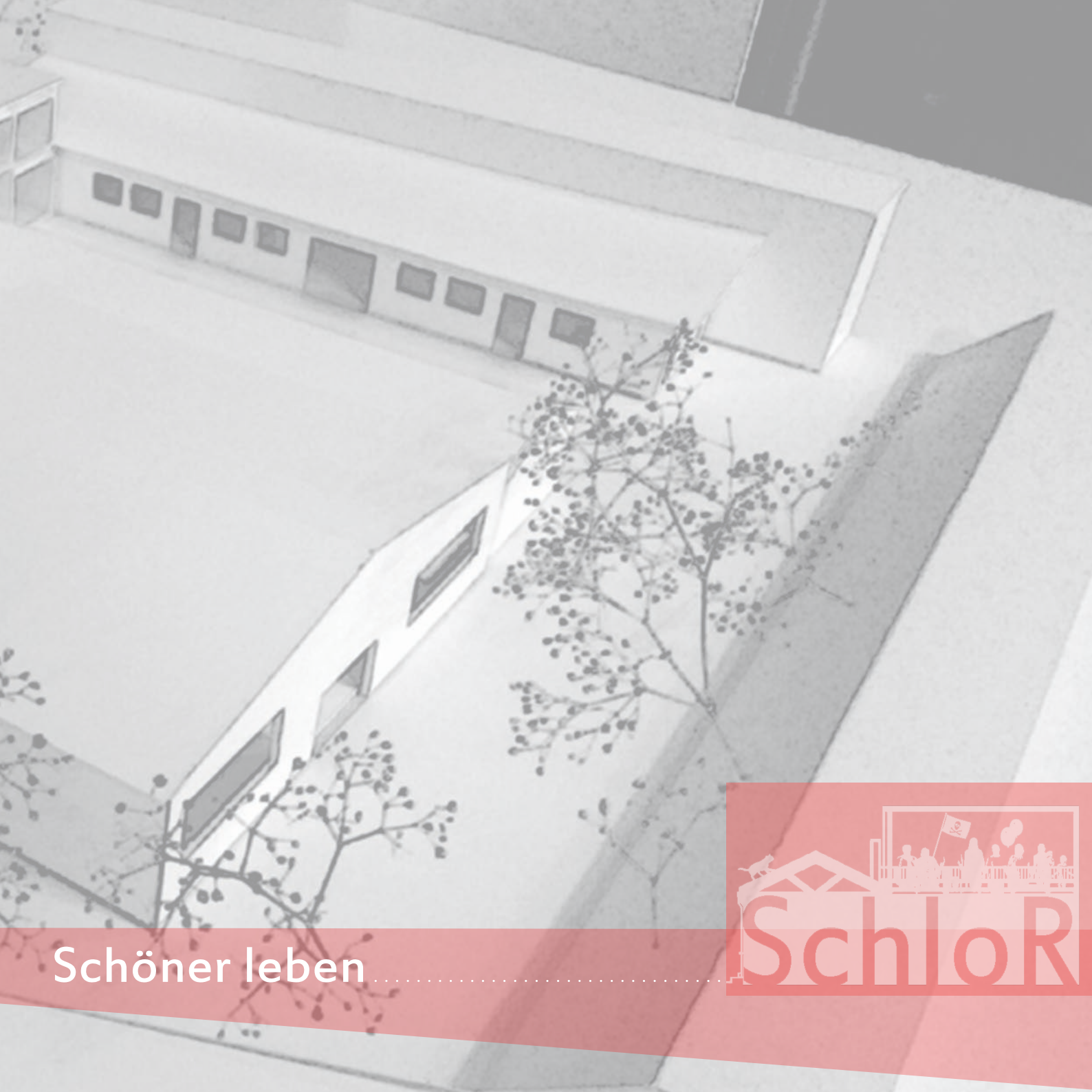


Schöner leben

Vorwort

>>Schöner leben...?<<

Guten Tag! »Schöner leben...?«
kurz SchloR ist unser Name!

Wir wollen ein selbstverwaltetes Kunst-, Kultur- und Wohnprojekt in Wien auf die Beine stellen. Unsere Zugänge sind unterschiedlich, dieser Traum eint uns aber. Und er wird nun in raschen Schritten immer konkreter. Ein Grundstück in Wien Simmering lässt unsere Herzen höher schlagen. Schon im Frühjahr 2019 wird es voraussichtlich soweit sein:

Wir werden kaufen und damit die Immobilie dem freien Markt für immer entziehen!

Dafür brauchen wir deine Unterstützung.

Auf dem über 3.000m2 großen Grundstück in der Rappachgasse – nur 5 Minuten von der U-Bahn (Enkplatz) und S-Bahn (Haidestraße) entfernt – besteht jetzt bereits eine 500m2 große Trainingshalle für Zirkus-, Aerial- und Tanzakrobat*innen.

Nach dem Umbau wird es zusätzlich Gebäude mit rund 1.400m2 Nutzfläche geben. Diese bieten den Raum für das geplante Wohn- und Kulturzentrum. So werden dort in klimafreundlicher wie auch ökologischer Bauweise u.a. Ateliers, Proberäume und Werkstätten zur niederschwelligen Nutzung entstehen.

In dem Sinne: Manege frei!

Unsere Mission

Derzeit sind wir 14 Personen im Alter zwischen 4 Monaten und 40 Jahren mit unterschiedlichen Hintergründen und Zugängen.

Mit dem Kauf des Grundstücks wollen wir dieses gemeinwohlorientiert nutzen statt Profite damit zu machen. Wir wollen solidarisch miteinander wohnen und wirtschaften.

Unser konkretes Ziel ist es einen günstigen, nutzbaren und mitgestaltbaren Arbeits- , Kultur- und Wohnraum zu schaffen. Uns motiviert dabei nicht die Anhäufung von Besitz oder steigende Renditen. Denn wir sind Teil von habiTaT, dem Mietshäusersyndikat in Österreich.

Unsere gemeinsame Mission?

Wir wollen als konkrete Utopie einen ersten Schritt machen, um den aktuellen Mietenwahnsinn zu stoppen!

Unser bewährtes Modell

Das Modell, das wir umsetzen, hat sich in der Praxis schon vielfach bewährt.

Innerhalb des Mietshäusersyndikats existieren etwa 150 Hausgemeinschaften nach diesem Vorbild. Und auch in Österreich gibt es schon Vorzeigebeispiele. In Wien sind wir hingegen ein Leuchtturmprojekt.

Doch wie funktioniert das Syndikat konkret?

Um Projekte wie unseres nachhaltig abzusichern, wird das Eigentum eines Grundstücks an eine Firma – eine GmbH – übertragen. Gesellschafter*innen sind dabei zu 49% das habiTaT als gemeinsame Dachstruktur aller solidarischen Hausprojekte und zu 51% ein Hausverein der jeweiligen Nutzer*innen vor Ort. So entsteht eine Win-Win-Situation. Durch die Mehrheit der Anteile haben die Nutzer*innen absolute Autonomie über die Verwaltung und Gestaltung des Grundstücks. Das habiTaT wiederum sorgt als Miteigentümerin dafür, dass ein Wiederverkauf für immer ausgeschlossen ist. Die Immobilie wird so langfristig dem freien Markt entzogen. Von den Mieteinnahmen werden überdies keine Gewinne ausgeschüttet.

Hausverein

habiTaT

SchloR

SchloR GmbH

Was wir schaffen wollen

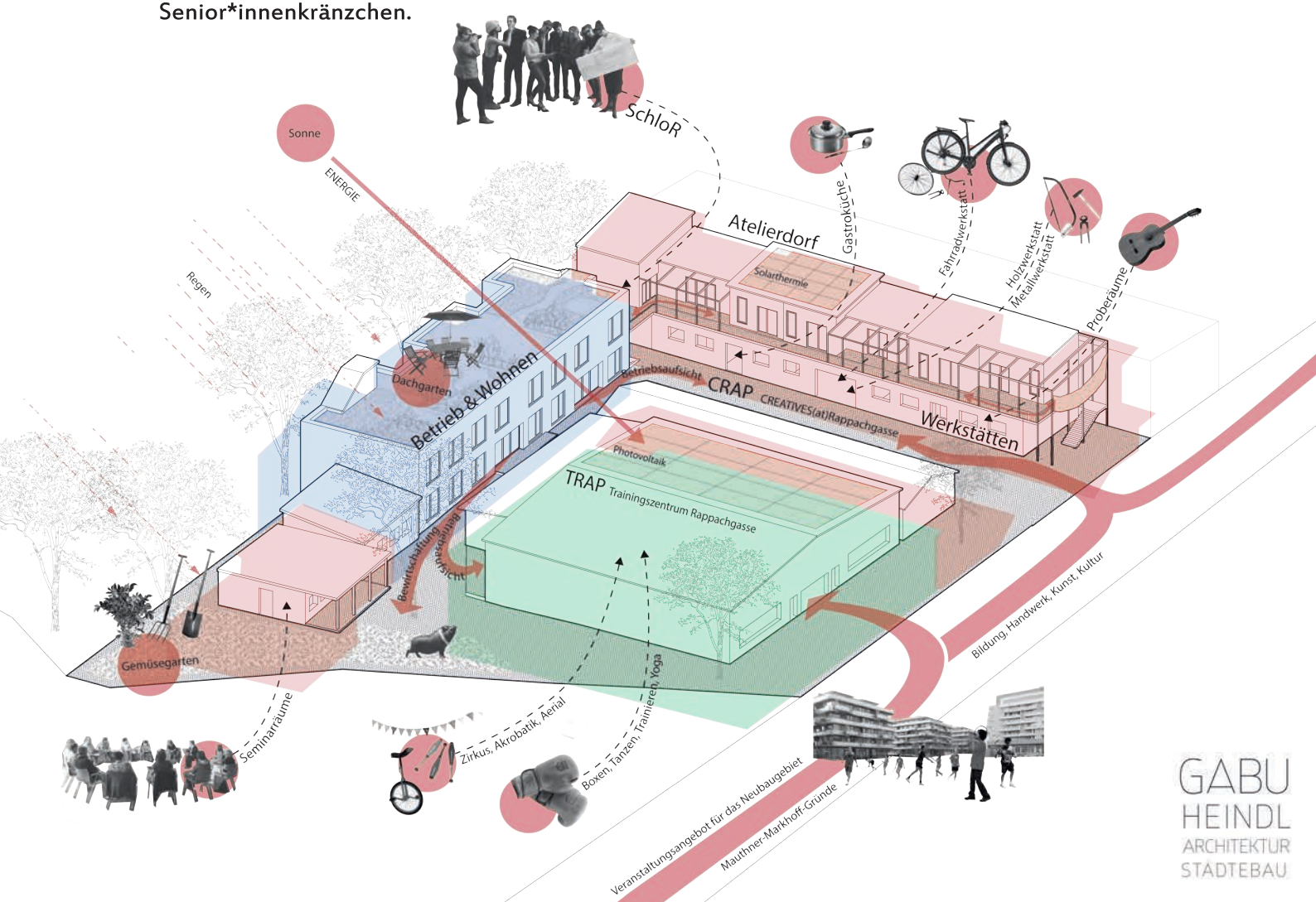
Das Grundstück bietet die einmalige Möglichkeit sehr vielfältig genutzt zu werden. Im Zentrum steht dabei eine gewerbliche und auch kulturelle Nutzung. Denn nicht nur die bestehende Trainingshalle soll weiter bespielt werden, auch auf der restlichen Fläche werden Handwerk, Kunst und Kultur ihren fixen Platz bekommen.

Unser Motto dabei:
Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Darüber hinaus soll das Zentrum auch für die Umgebung einen positiven Mehrwert bieten. Denn wir verstehen uns als gemeinwohlorientiertes Projekt, das auf Grätzel, Bezirk und darüber hinaus auch auf die ganze Stadt ausstrahlen soll.

Geplant sind eigenverantwortlich gestaltete Werkstätten, Proberäume, Ateliers, ein Seminarraum und eine Gastroküche. Diese Räume sollen niederschwellig zugänglich sein. Wollen wir doch ein Reparaturkompetenzzentrum aufbauen und handwerkliches Können auch weitervermitteln.

Die Zusammenarbeit mit bestehenden Initiativen und Einrichtungen in der Umgebung ist uns dabei ein besonderes Anliegen – egal ob Jugendzentrum oder Senior*innenkränzchen.



GABU HEINDL
ARCHITEKTUR
STADTEBAU

Das Konzept

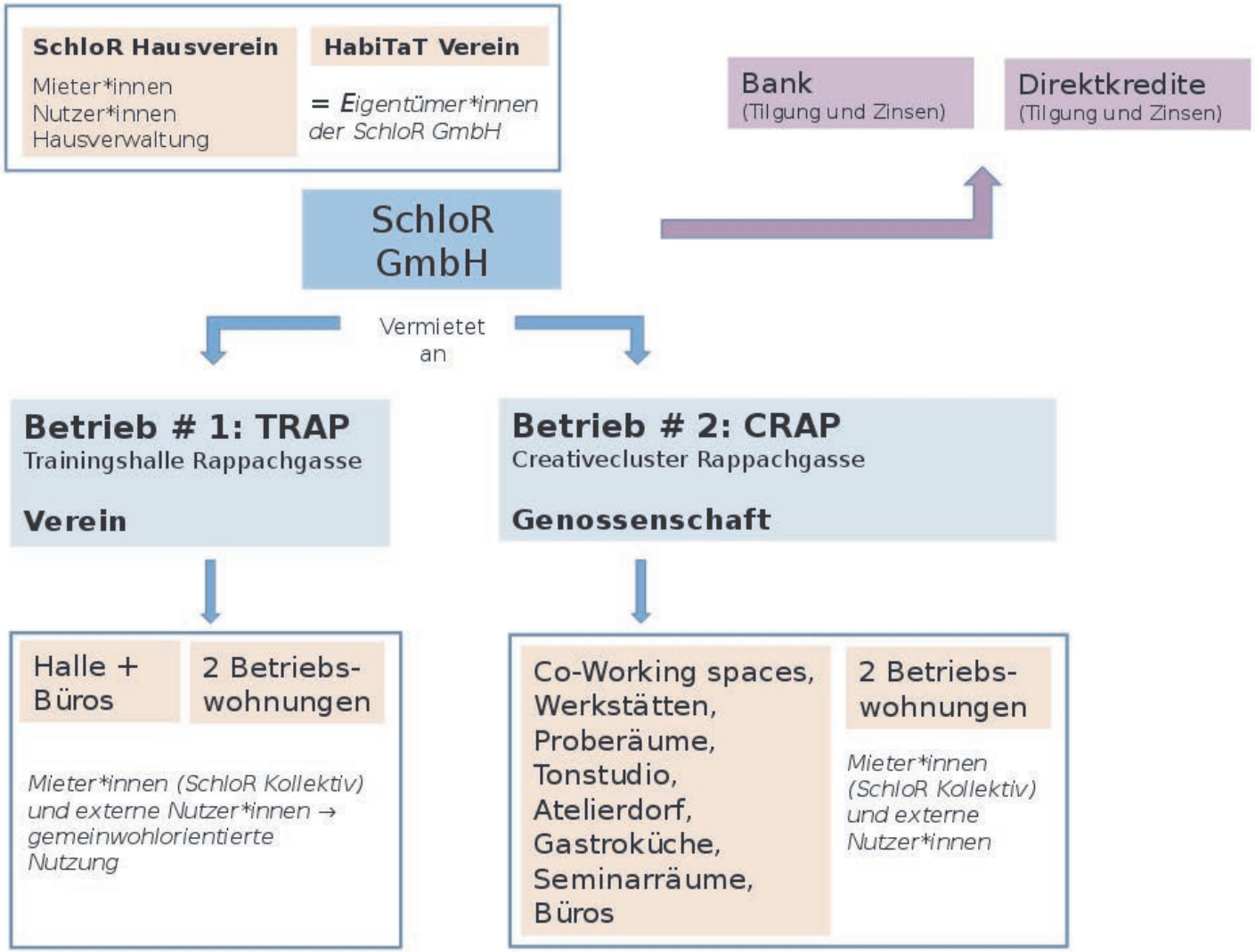
Der öffentliche Bereich der Liegenschaft

Hier entstehen Räume zur vielfältigen Nutzung, die auch der Nachbar*innenschaft Anlaufpunkte für Aktivitäten bieten sollen: um Musik zu machen, für Kochkurse, um Fahrräder zu reparieren, zum Tischlern, für Seminare, Tanz, Yoga, Aerial und vieles mehr.

Die Räume werden nicht profitorientiert, jedoch in ihrer Gesamtheit kostendeckend betrieben. So soll gewährleistet werden, dass sich das Projekt selbst tragen kann und dabei unabhängig bleibt.

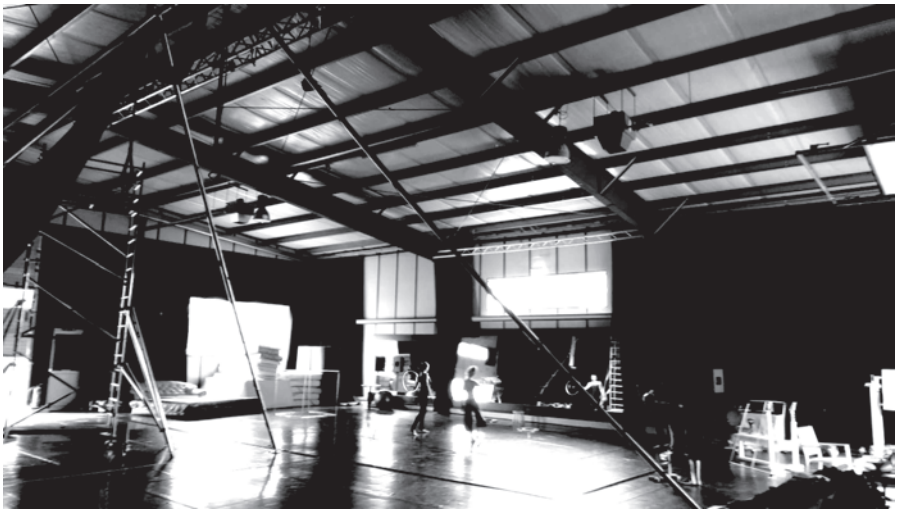
Die beiden Bereiche CRAP und TRAP können dabei unterschieden werden:

Ökonomische Struktur von SchloR



Trainingszentrum Rappachgasse (TRAP)

Die bestehende Trainingshalle der Liegenschaft wird insbesondere Akrobat*innen, Sportler*innen, Schauspieler*innen offen stehen. Schon bisher wird die Halle auf diese Weise genutzt und ist dafür in ganz Wien bekannt. In Zukunft soll die Halle darüber hinaus um eine kulturelle Nutzung erweitert werden und ein Fixpunkt für die freie Zirkusszene werden. Damit soll sie schon bald als Ort für Veranstaltungen, Aufführungen, Lesungen, Vorträge und Konzerte dienen.



Creativecluster Rappachgasse (CRAP)

Dieser Bereich soll einer Vielzahl kreativer Entfaltungsmöglichkeiten Raum bieten. So sind hier zwei Proberäume, so wie eine mietbare Gastroküche und ein Seminarraum geplant. In den angeschlossenen Werkstätten sollen Professionist*innen genauso wie Anfänger*innen bauen, werken und sich in Workshops mit unterschiedlichen Materialien und Techniken – von der Fahrradreparatur bis zum Siebdruck – vertraut machen können.

Auf einer zweiten Etage wird hier überdies ein Atelierdorf in Strohballen-Lehm-Bauweise in Zusammenarbeit mit dem Projekt vivihouse der TU Wien entstehen. Zentral werden hier die kollektiv als auch einzeln nutzbaren Künstler*innenateliers sein.

Arbeiten und Wohnen unter einem ökologischen Dach

Ein Teil der vorhandenen Bestandsgebäude wird adaptiert, ein anderer Teil abgerissen und an dieser Stelle neu gebaut.

In diesem Gebäude werden Betriebswohnungen mit einem großen Gemeinschaftsraum und diversen Büroräumen geschaffen. Auf dem zum Teil begehbaren Flachdach wird es nicht nur Sitzgelegenheiten, sondern auch Hochbeete zum Urban Gardening geben. Bei der Versorgung mit Strom, Warmwasser als auch bei der Heizung wollen wir möglichst energieautark werden. Das alles mittels einer ausgeklügelten Kombination aus Biomasse, Photovoltaik und Solarthermie.

Zusätzlich zu nachhaltigen Baumaterialien wie Holz, Stroh und Lehm, sowie einer effizienten Dämmung, werden die Dach- und Fassadenbegrünung zu einem gesunden Raumklima beitragen. Ziel ist es auch einen Teil der Abwässer mittels einer Pflanzenkläranlage direkt am Grundstück aufzubereiten.

Unterstützt werden wir beim Neubau von Expert*innen aus den unterschiedlichen Feldern. Beraten und begleitet werden wir auf unserem Weg von GABU Heindl Architektur.

Unser Vorbild Mietshäusersyndikat

Das habiTaT ist die eng verbundene Schwesterorganisation des in Deutschland ansässigen Mietshäusersyndikats.

Ziel ist es selbstverwaltete und solidarisch organisierte Hausprojekte zu realisieren und dabei zu unterstützen. Selbstverwaltet bedeutet dabei, dass die Nutzer*innen für ihr Haus Verantwortung übernehmen, es verwalten und gemeinsam gestalten. Dies als bewusste Alternative zu sonst oft isolierten Wohnverhältnissen. Die Solidarität soll im Netzwerk aber auch projektübergreifend wirken. Das passiert einerseits dadurch, dass ein Teil unserer Miete dazu dient neue Projekte zu unterstützen. Andererseits helfen sich die unterschiedlichen Hausgruppen gegenseitig mit Wissen und Expertise.

Die größere Idee dahinter: Aus dem Grundrecht auf Wohnen sollen keine Profite geschlagen werden. Daher ist das politische Ziel unseres Syndikatsmodells, Immobilien vom Markt freizukaufen und so langfristig abgesicherte und leistbare Räume zu schaffen.

habiTaT als Dach in Österreich

Während es in Deutschland schon an die 150 realisierten Syndikatshäuser gibt, ist das Modell in Österreich noch relativ neu. Seit 2014 arbeitet jedoch ein engagiertes Team am Aufbau eines analogen Dachverbands in Österreich. Zwei Wohn- und Kulturprojekte wurden bisher nach dem Modell auch schon realisiert. Zum einen das Hausprojekt Willy*Fred als Wohn- und Kulturzentrum in Linz, das erste Projekt überhaupt in Österreich.

B*n*R
Bikes and Rails

WILLY FRED*

Zum Zweiten die Autonome Wohnfabrik in Salzburg. Mit dem Projekt Bikes´n´Rails und uns, also SchloR, gibt es zudem zwei Projekte in Wien, die sehr konkret vor der Realisierung stehen. Gemeinsam bereiten wir damit den Weg für nachkommende Initiativen. Denn die Anzahl der Wohn- und Baugruppen, die auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück sind, um ihren Traum zu verwirklichen, wächst auch in Österreich stetig.

habiTAT

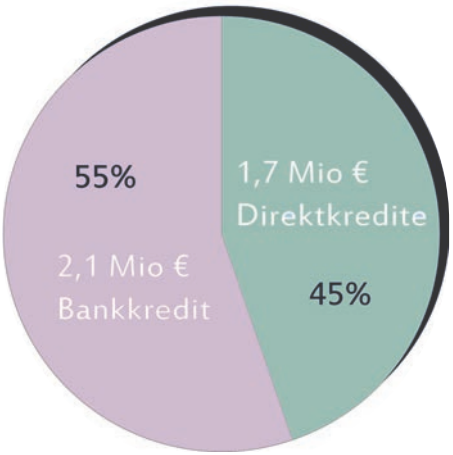
AUTONOME WOHNFABRIK

Finanzierung

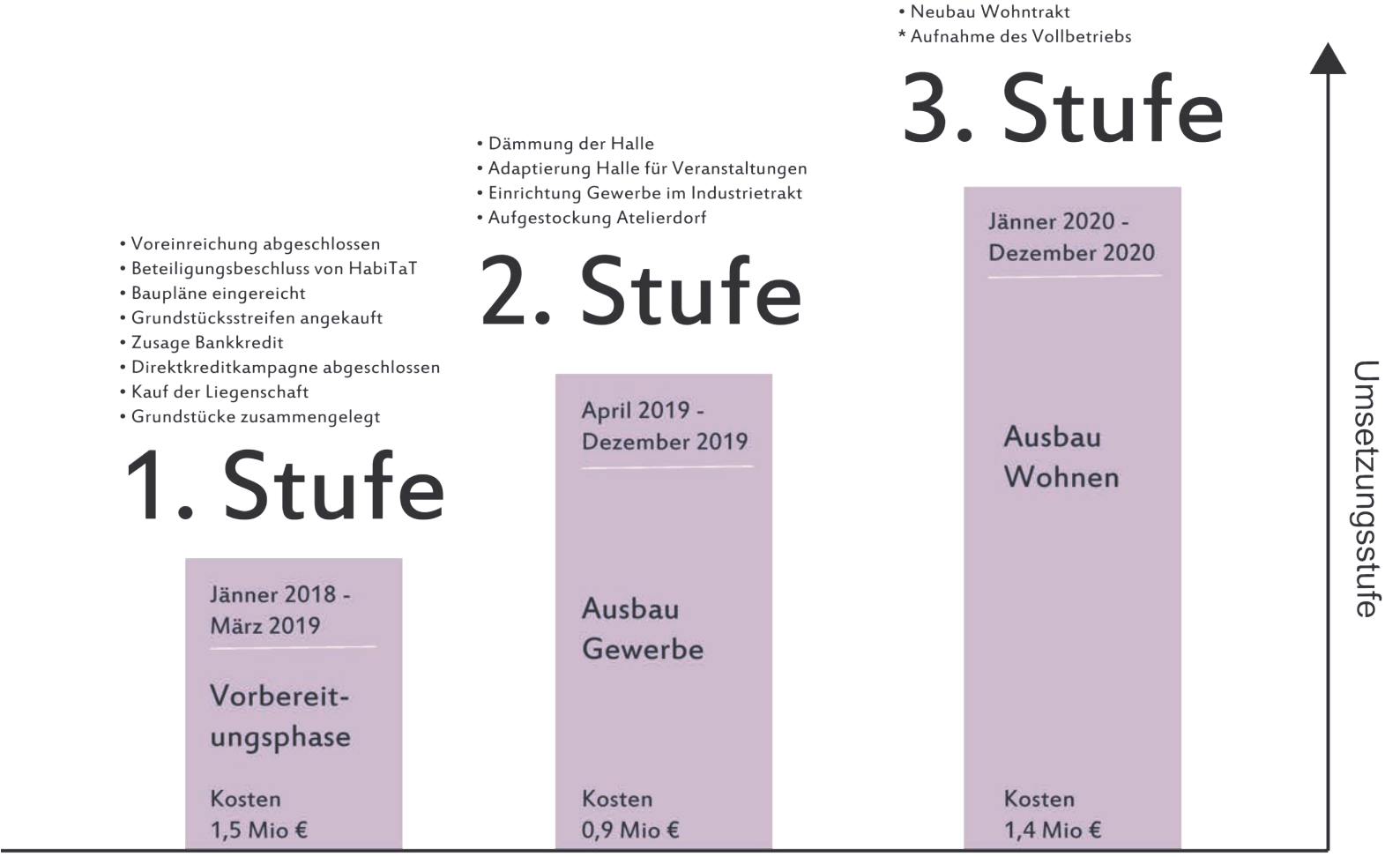
Auch bei der Finanzierung gehen wir neue Wege. Das ist notwendig, um unser gemeinschaftliches Projekt zu realisieren und ein solidarisches Wirtschaften vor Ort zu ermöglichen.

Unser Finanzierungsmodell

Unser gesamter Finanzierungsbedarf liegt bei 3,8 Millionen Euro. Davon brauchen wir etwa 1,5 Millionen Euro für den Kauf inklusive Nebenkosten. Der Rest wird für Sanierung, Umbau und die dazugehörige Planung benötigt. Wenn alles klappt wie geplant, wird der Umbau Ende 2020 abgeschlossen sein. Von den Gesamtkosten wollen wir fast die Hälfte über Direktkredite einbringen. Dieses Modell, also die Kombination aus Bank- und Direktkrediten, wurde bereits im Mietshäusersyndikat erfolgreich erprobt und hat sich dabei als sinnvoll und praktikabel erwiesen.



SchloR Stufenplan



Direktkredite

Lieber 1000 Freund*innen im Rücken
als eine Bank im Nacken,
lautet einer unserer Leitsprüche.

Denn ein wesentlicher Pfeiler für uns sind Direktkredite. Das sind Darlehen von privaten Personen, die uns zwischen 500 Euro und maximal 50.000 Euro leihen. Geldgeber*innen und wir als Hausprojekt gehen dabei eine solidarische Kooperation auf Augenhöhe ein. Durch Direktkredite bekommen wir so verhältnismäßig günstige Darlehen. Wir sind so also unabhängiger von Banken und deren hohen Kreditzinsen. Für private Kreditgeber*innen stellen sie zugleich ein attraktives Anlageangebot dar. Bekommen diese doch von uns wiederum höhere Zinsen, als bei einer Bank üblich ist. So bieten wir für Direktkredite einen frei wählbaren Zinssatz zwischen 0% und 2%, sowie frei wählbare Laufzeiten mit einer 6-monatigen Kündigungsfrist. Schlussendlich wissen Kreditgeber*innen bei uns ganz genau, was mit ihrem Geld passiert. So unterstützen diese ein gemeinwohlorientiertes Projekt statt eine Bank.

Eine Win-Win-Win-Situation also.

Dieses erprobte Finanzierungsmodell hilft übrigens nebenbei auch finanzielle Hürden abzubauen. Geld zu haben ist somit keine Voraussetzung, um bei uns mitzumachen. Damit ist eine weit höhere soziale Durchlässigkeit als in vielen anderen Baugruppen, Genossenschaften oder gar im privaten Bereich gegeben. Ein Modell also von dem selbst die Stadt Wien lernen kann.

Wie viel Sicherheit gibt es?

Direktkredite sind Nachrangdarlehen. Was heisst das konkret? Im Falle einer Insolvenz werden private Kreditgeber*innen gesetzlich nachrangig bedient, Direktkredite dürfen nicht sofort zurückgezahlt werden. Das bedeutet, dass zuerst andere Gläubiger*innen – in unserem Fall die Bank – ihr Geld zurückbekommen. Um dieses Risiko zu minimieren, übersteigen jedoch unsere Gesamtkredite den Wert der Immobilie nicht. Somit steht den Krediten ein realer Wert gegenüber und sorgt so für Sicherheit.

Bevor ein Grundstück gekauft werden kann, wird jedes Projekt überdies vom habiTaT als Dachstruktur penibel unter die Lupe genommen und auf dessen Wirtschaftlichkeit geprüft. Bei der kreditgebenden Bank werden Finanzpläne überdies ein weiteres Mal kontrolliert.

So geht's

Direktkredit in 3 Schritten

1

Das Kreditformular ausfüllen:

- Name, Anschrift, Bankverbindung
- Darlehenshöhe (500 € bis 50.000 €, bei Beträgen über 50.000 € diese bitte in zwei Kredite stückeln)
- Verzinsung: zinslos bis 2%
- Ort, Datum, Unterschrift
- Bei Darlehenssumme über 5000€ den letzten Punkt am Vertragsblatt ausfüllen!

2

Den Vertrag persönlich abgeben oder ihn mit beiliegendem Kuvert per Post an folgende Adresse schicken:

SchloR GmbH
Taborstr. 91/12
1200 Wien
Österreich

3

Den Betrag auf unser Konto überweisen

SchloR GmbH
IBAN: AT32 2011 1838 4416 0800
BIC: GIBAATWWXX

Wir schicken dir nach Erhalt des unterschriebenen Vertrags deinen Zugang zu unserer elektronischen Datenbank habiDAT, in der du deinen Kontostand jederzeit einsehen kannst. Wir informieren dich auch laufend über unsere Aktivitäten und darüber was dein Geld gerade so macht.

Bei Interesse an der Nutzung der Gewerberäume, wie auch für Informationen zu Direktkrediten stehen wir für Rückfragen gerne zur Verfügung.

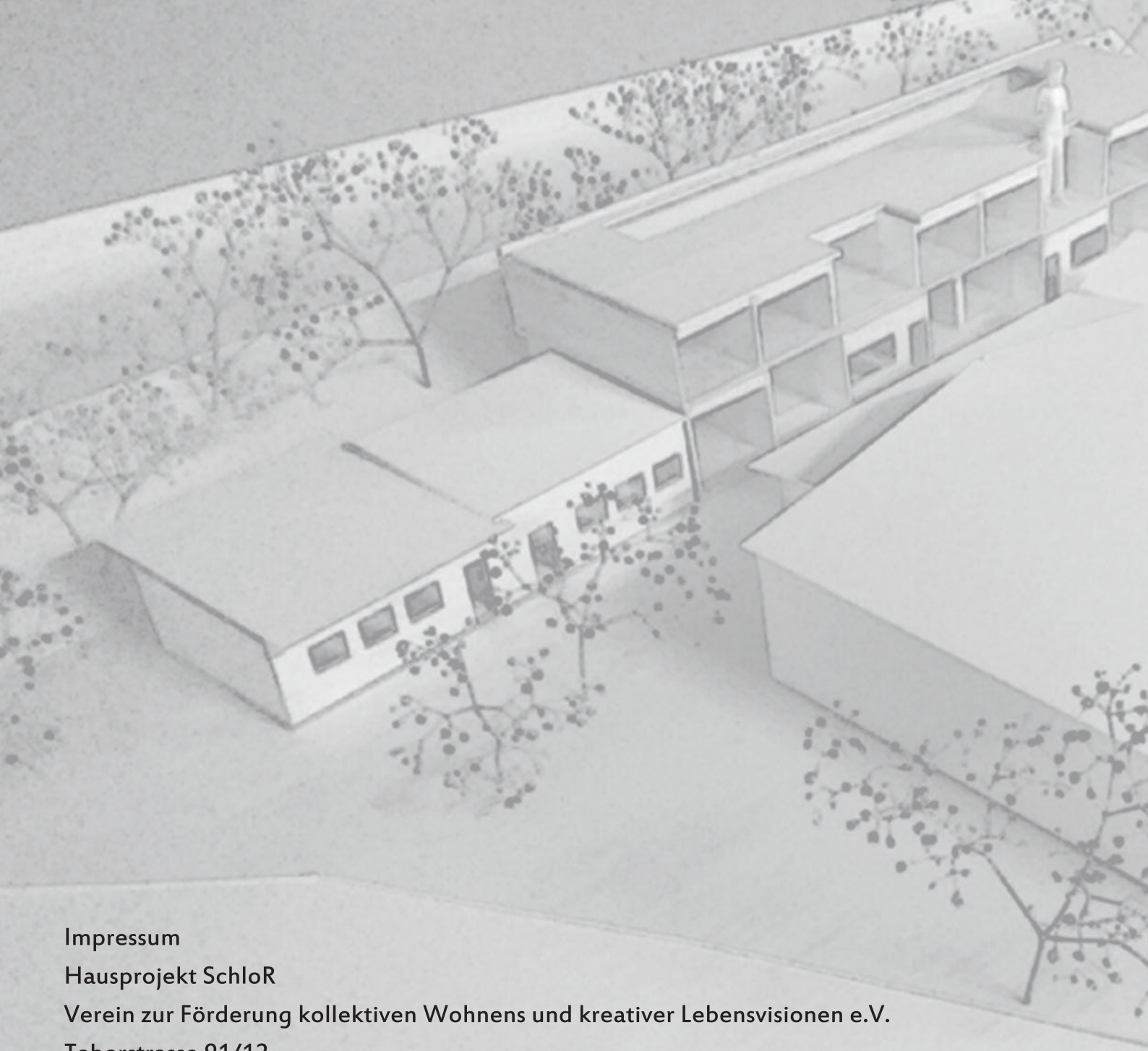
Kontakt

www.schlor.org

E-Mail: contact@schlor.org

Spendenkonto:

Verein zur Förderung kollektiven Wohnens
und kreativer Lebensvisionen
Erste Bank
IBAN: AT03 2011 1838 1447 6800
BIC: GIBAATWWXX



Impressum
Hausprojekt SchloR
Verein zur Förderung kollektiven Wohnens und kreativer Lebensvisionen e.V.
Taborstrasse 91/12
A-1200 Wien