

SCHÖNER LEBEN OHNE...

SCHLOR



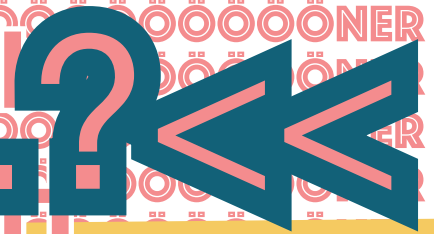
| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R | E | U | E | M | U | H | Z | R | U | H | F | M |
| O | A | F | B | M | N | S | U | A | L | A | A | T |
| L | R | T | U | F | O | R | T | E | S | M | S | U |
| L | U | S | O | M | X | B | A | U | M | W | V | N |
| E | H | R | A | S | S | I | S | M | U | S | N | C |
| N | Q | U | Z | B | C | U | L | U | S | M | R | B |
| B | D | R | U | E | S | T | U | N | G | C | U | H |
| I | T | I | O | Q | H | Z | D | G | H | C | F | I |
| L | E | T | W | T | O | I | J | E | D | L | B | J |
| D | Q | R | A | Z | Z | I | E | N | E | B | N | D |
| E | E | W | G | S | P | E | Z | K | G | J | L | F |
| R | V | K | E | W | L | S | D | L | B | I | C | K |
| H | I | T | R | A | I | F | F | E | I | S | E | N |



SCHÖN






ERLEBEN? 

>> SCHÖNER
LEBEN...!

GUTEN TAG! »SCHÖNER LEBEN...« KURZ SCHLOR IST UNSER NAME!

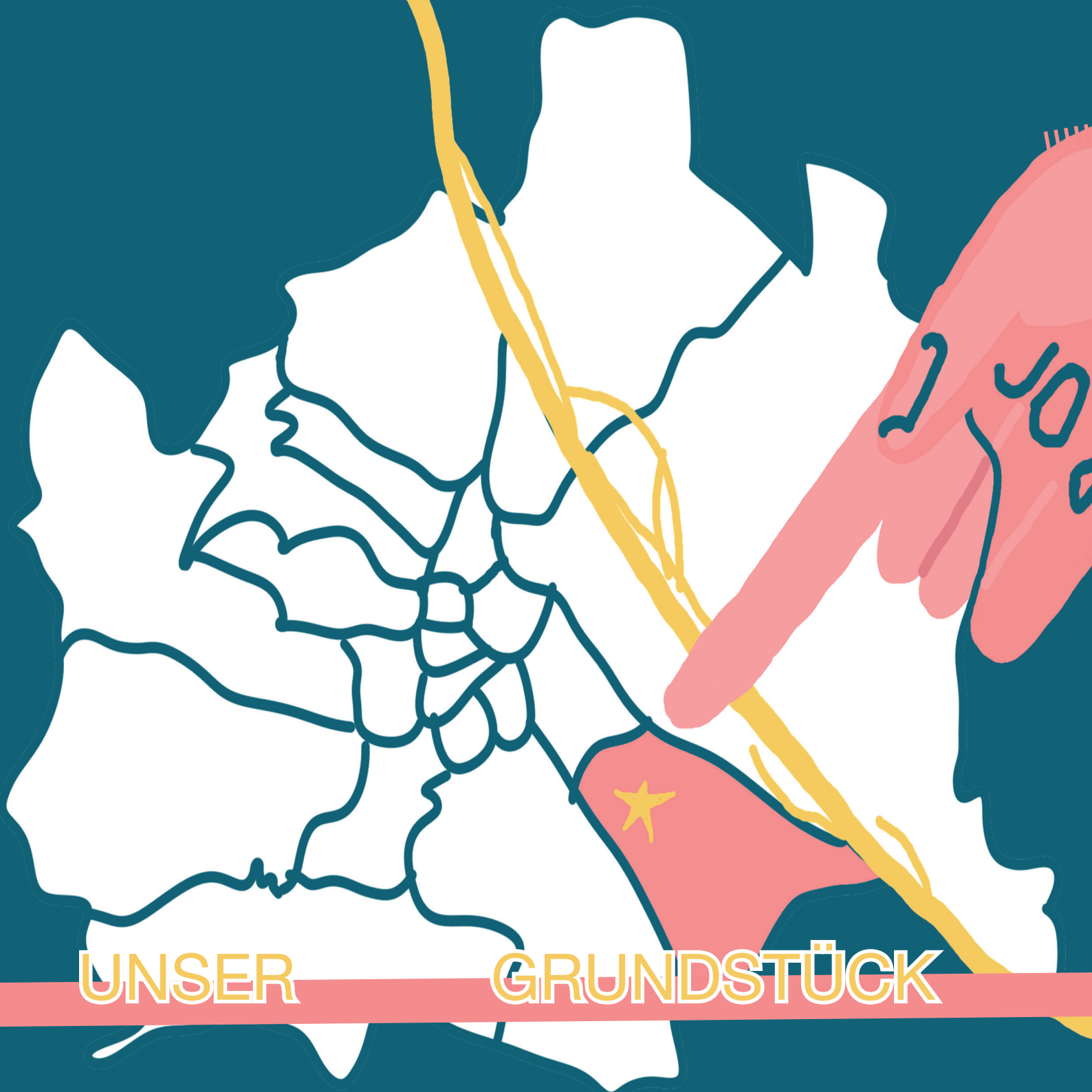


Wir haben zum Ziel, in Wien langfristig abgesicherte und leistbare Räume für selbstverwaltetes Arbeiten und gemeinschaftliches Wohnen zu schaffen. Mit der Hilfe zahlreicher Direktkreditgeber_innen sind wir unserem Traum schon ein großes Stück näher gekommen. Wir haben im Juli 2019 ein ehemaliges Betriebsgelände in Wien Simmering gekauft. Das Grundstück wurde in unseren Dachverband »habiTAT« überführt und so vom Immobilienmarkt „freigekauft“.

Dieses Dach ist ein solidarischer Zusammenschluss von Hausprojekten in Österreich nach dem Vorbild des deutschen »Mietshäuser Syndikats«. Unser gemeinsames Selbstverständnis beruht auf der Idee des Nutzungseigentums statt Privateigentums. Selbstverwaltet bedeutet, dass wir uns selbst organisieren und unsere Räume gemeinsam gestalten. Das Mitmachen ist nach den Prinzipien unseres Syndikats überdies ohne finanzielle Eigenmittel – und damit ohne finanzielle Einstiegshürde – möglich.

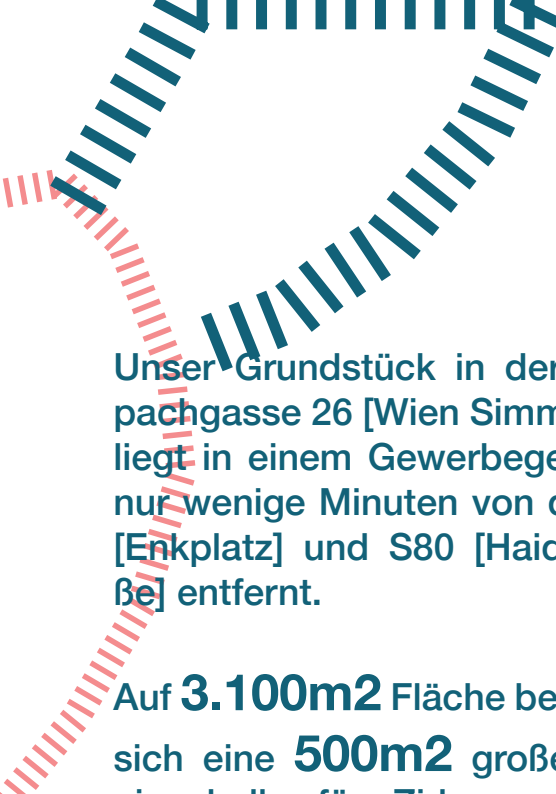
UM UNSER KUNST-, KULTUR-, WERKSTÄTTEN- UND WOHNPROJEKT AUF DIE BEINE STELLEN ZU KÖNNEN, BRAUCHEN WIR AUCH WEITERHIN DEINE UNTERSTÜTZUNG!

V O R W O R T



UNSER

GRUNDSTÜCK



Unser Grundstück in der Rapachgasse 26 [Wien Simmering] liegt in einem Gewerbegebiet – nur wenige Minuten von der U3 [Enkplatz] und S80 [Haidestraße] entfernt.

Auf **3.100m²** Fläche befinden sich eine **500m²** große Trainingshalle für Zirkus-, Aerial- und Tanzakrobat_innen, welche auch für Veranstaltungen, Kurse und Workshops genutzt werden kann.

**IN DIESEM SINNE:
MANEGE FREI!**

Die beim Kauf vorhandenen Bestandsgebäude werden nach und nach baulich adaptiert. Nach dem Umbau wird es somit eine zusätzliche Nutzfläche von rund **1.400m²** geben. Diese bieten den Raum für das geplante Kunst-, Kultur-, Werkstätten und Wohnzentrum. So werden dort in klimafreundlicher, wie auch ökologischer Bauweise u.a. Ateliers, Proberäume, ein Seminarraum und Werkstätten im Umfang von **550m²** zur niederschweligen Nutzung entstehen. Der Wohnbereich soll weiter **850m²** für ungefähr **20** Personen – Kinder und Erwachsene – umfassen.

IN

WIEN

SIMMERING

Unser Modell hat sich in der Praxis schon vielfach bewährt. Innerhalb unseres »Mietshäuser Syndikats« existieren bereits über 150 Hausprojekte nach diesem Vorbild in Deutschland. Und auch in Österreich stehen wir nicht alleine da, gibt es doch neben uns auch weitere Vorzeigebispiele.

DOCH WIE FUNKTIONIERT DAS SYNDIKAT KONKRET?

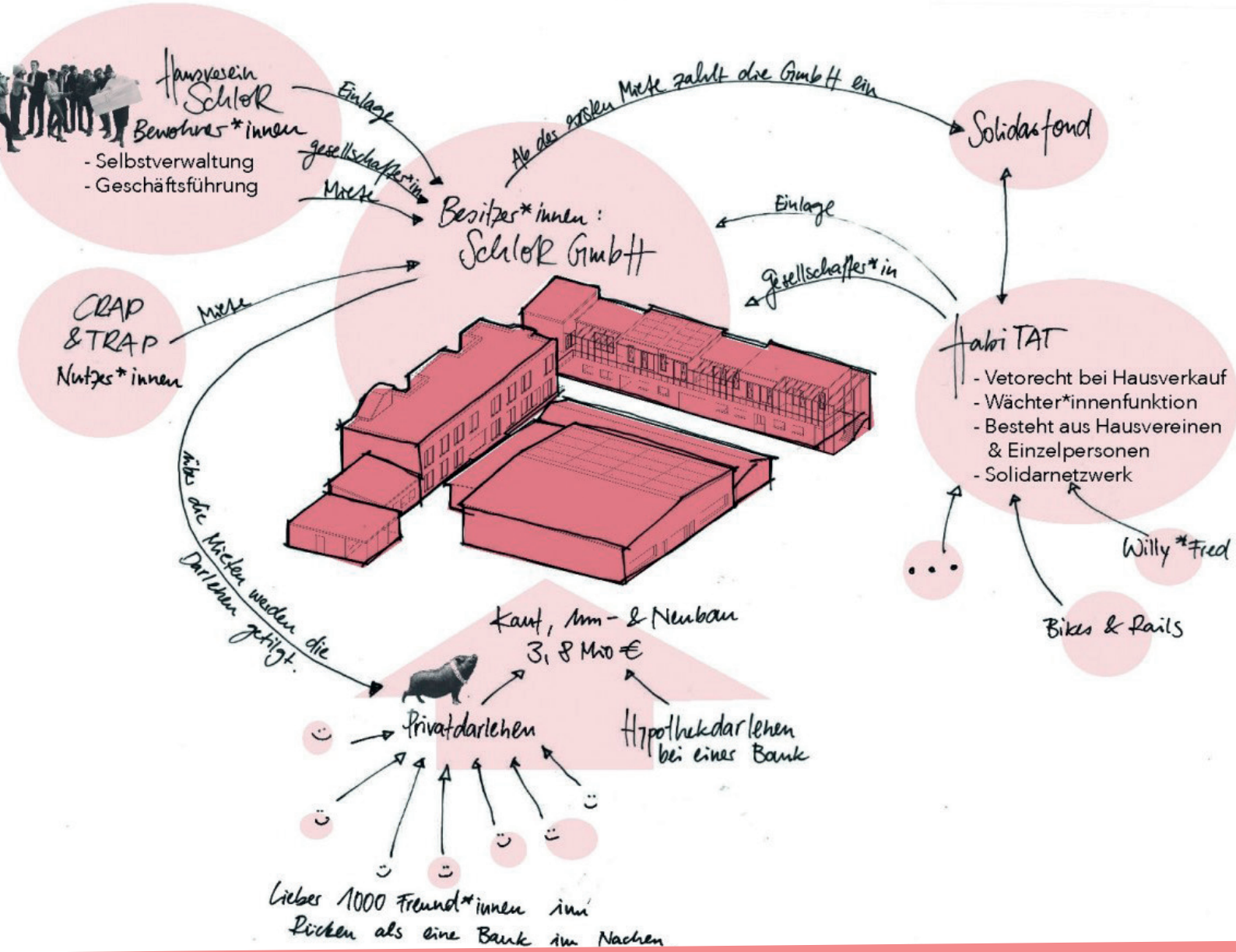
Um Projekte wie unseres nachhaltig abzusichern, wird das Eigentum eines Grundstücks an eine Firma – eine GmbH – übertragen. Gesellschafter_innen der GmbH sind zu 49% das »habiTaT« als gemeinsamer Dachverband unserer Hausprojekte und zu 51 % ein Hausverein der jeweiligen Nutzer_innen vor Ort.

>>> SO ENTSTEHT EINE WIN-WIN-SITUATION.

Durch den Gesellschaftsvertrag und dem juristischen Körper GmbH haben die Nutzer_innen absolute Autonomie über Nutzung und Selbstverwaltung des Grundstücks. Das gemeinsame »habiTAT« wiederum sorgt durch ein Veto-Recht als Mitigentümerin dafür, dass ein erneuter Verkauf ausgeschlossen wird und die Immobilie wird so langfristig dem »freien« Immobilienmarkt entzogen. Spekulation wird so verunmöglicht.

Bewohner_innen wie auch andere Nutzer_innen zahlen weiterhin Miete, da ihnen die Immobilie ja auch nach dem Kauf nicht gehört. Wenngleich die Miete verhältnismäßig günstig ist und nicht ansteigt. Mit den Mieteinnahmen dürfen nämlich keine Profite – also Gewinne – gemacht werden, wie sonst am »freien« Markt üblich. Die Miete dient ausschließlich der Tilgung der Kredite, der Erhaltung der Immobilie und – durch einen Solidarfonds – auch der Unterstützung neuer Wohnprojekte nach diesem Modell.

UNSER BEWÄHRTES MODELL



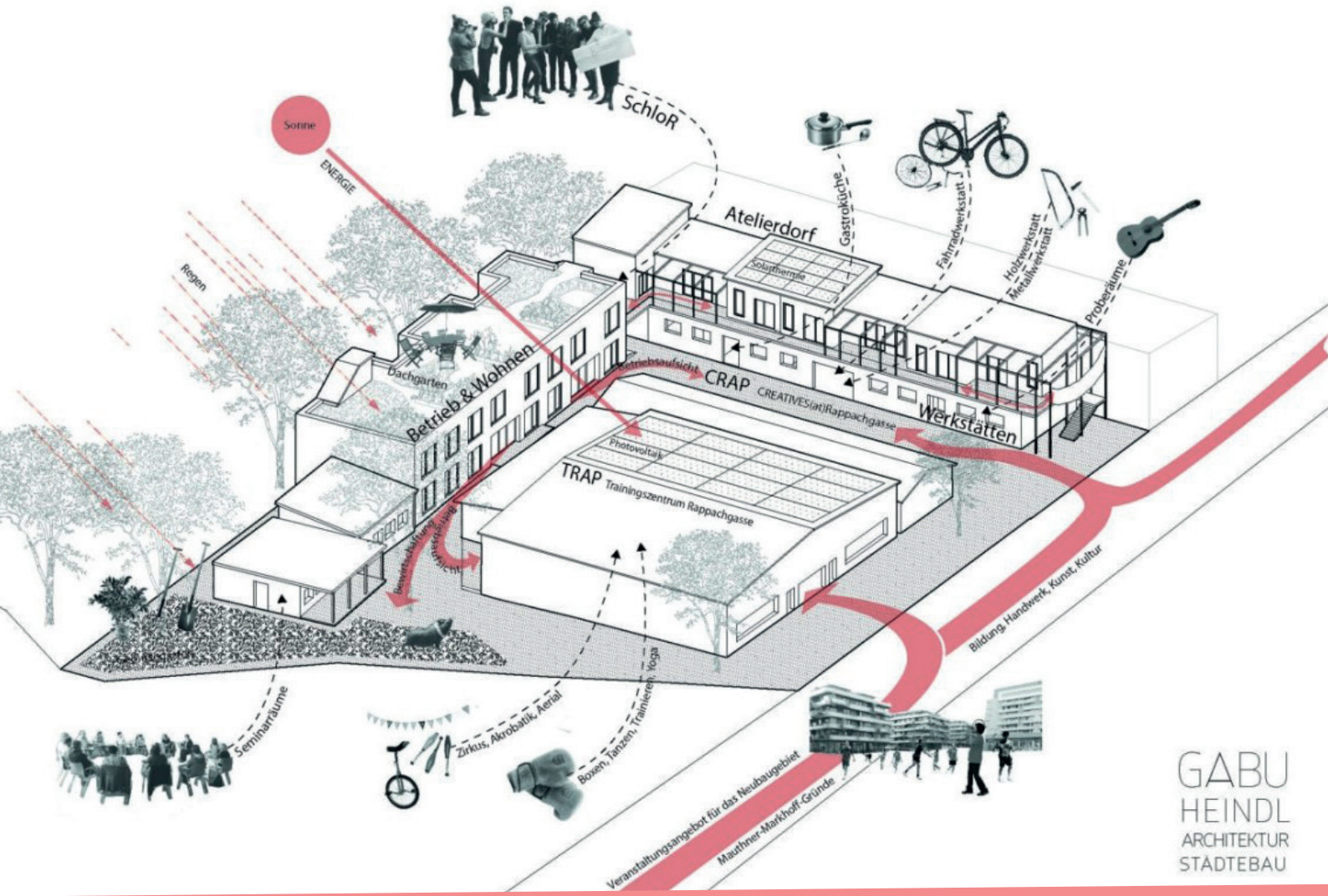
Unser Motto: Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Unser Grundstück bietet durch seine besondere Lage die Möglichkeit einer vielfältigen Nutzung. Im Zentrum stehen dabei Gewerbe und Kultur. Unsere Räume werden dabei nicht profitorientiert, jedoch in ihrer Gesamtheit kostendeckend betrieben. So wird gewährleistet, dass sich das Projekt ökonomisch selbst tragen kann und dabei unabhängig bleibt.

Unsere bestehende Trainingshalle (TRAP) wird von Artist_innen, Performer_innen oder Nachbar_innen genutzt und Schritt für Schritt auch selber verwaltet. Auf der übrigen Gewerbefläche (CRAP) haben Handwerk, Kunst und Kultur ihren fixen Platz. Hier entstehen nach und nach Werkstätten, Proberäume, Ateliers, eine Gastküche, ein Seminarraum, ein Tonstudio und ein kleiner Konzertraum.

Wichtig ist uns, dass unser Zentrum nach dem Ausbau auch für die Umgebung einen positiven Nutzen bietet. Denn wir verstehen uns als gemeinwohlorientiertes Projekt, das auf Grätzel, Bezirk und auch darüber hinaus ausstrahlen will. Daher ist es uns ein Anliegen, dass unsere Räume niederschwellig zugänglich sind. Außerdem wollen wir unser handwerkliches wie auch artistisches Können einem breiten Publikum weitervermitteln. Solidarische Ökonomie als gelebte Praxis.

UNSER

NUTZUNGSKONZEPT



GABU
HEINDL
ARCHITEKTUR
STÄDTEBAU

**SCHLOR
HAUSVEREIN**

MIETER*INNEN
NUTZER*INNEN
HAUSVERWALTUNG

HabiTaT VEREIN

= EIGENTÜMER*INNEN
DER SCHLoR GmbH

STIFTUNG
(TILGUNG
UND ZINSEN)

**DIREKT-
KREDITE**
(TILGUNG
UND ZINSEN)

**SCHLoR
GmbH**

VERMIETET AN

BETRIEB #1: TRAP
TRAININGSHALLE
RAPPACHGASSE

VEREIN

BETRIEB #2: CRAP
CREATIVECLUSTER
RAPPACHGASSE

GENOSSENSCHAFT

**HALLE +
BÜROS** **2 BETRIEBS
WOHNUNGEN**

MIETER_INNEN (SCHLOR KOLLEKTIV)
UND EXTERNE NUTZER_INNEN
--> gemeinwohlorientierte Nutzung

CO-WORKING
WERKSTÄTTEN
PROBERÄUME
TONSTUDIO
ATELIERS
GASTROKÜCHE
SEMINARRÄUME
BÜROS

**2BETRIEBS-
WOHNUNGEN**

MIETER_INNEN
(SCHLOR KOLLEK-
TIV UND EXTERNE
NUTZER_INNEN)

ÖKONOMISCHE

STRUKTUR

TRAP

TRAP (*Trainingshalle RAPpachgasse*) wird von Artist_innen und anderen Performer_innen für Trainings,- Workshops,- und Veranstaltungszwecke genutzt. Schon jetzt ist die Halle ein wichtiger Bestandteil der zeitgenössischen Zirkusszene in Wien, da es an passenden Trainingsräumen mangelt. Dies ist auch der Ansatzpunkt, um die Halle Schritt für Schritt zu einem überregionalen >>Zirkuszentrum<< auszubauen.

Der Umbau der Halle, die damit einhergehende, flexible Unterteilung in kleinere Einheiten, ermöglicht eine parallele Nutzung durch unterschiedliche Nutzer_innen – **24h** am Tag, **365** Tage im Jahr. Die Halle steht überdies auch für andere Trainings, Kurse und Workshops offen.

CRAP

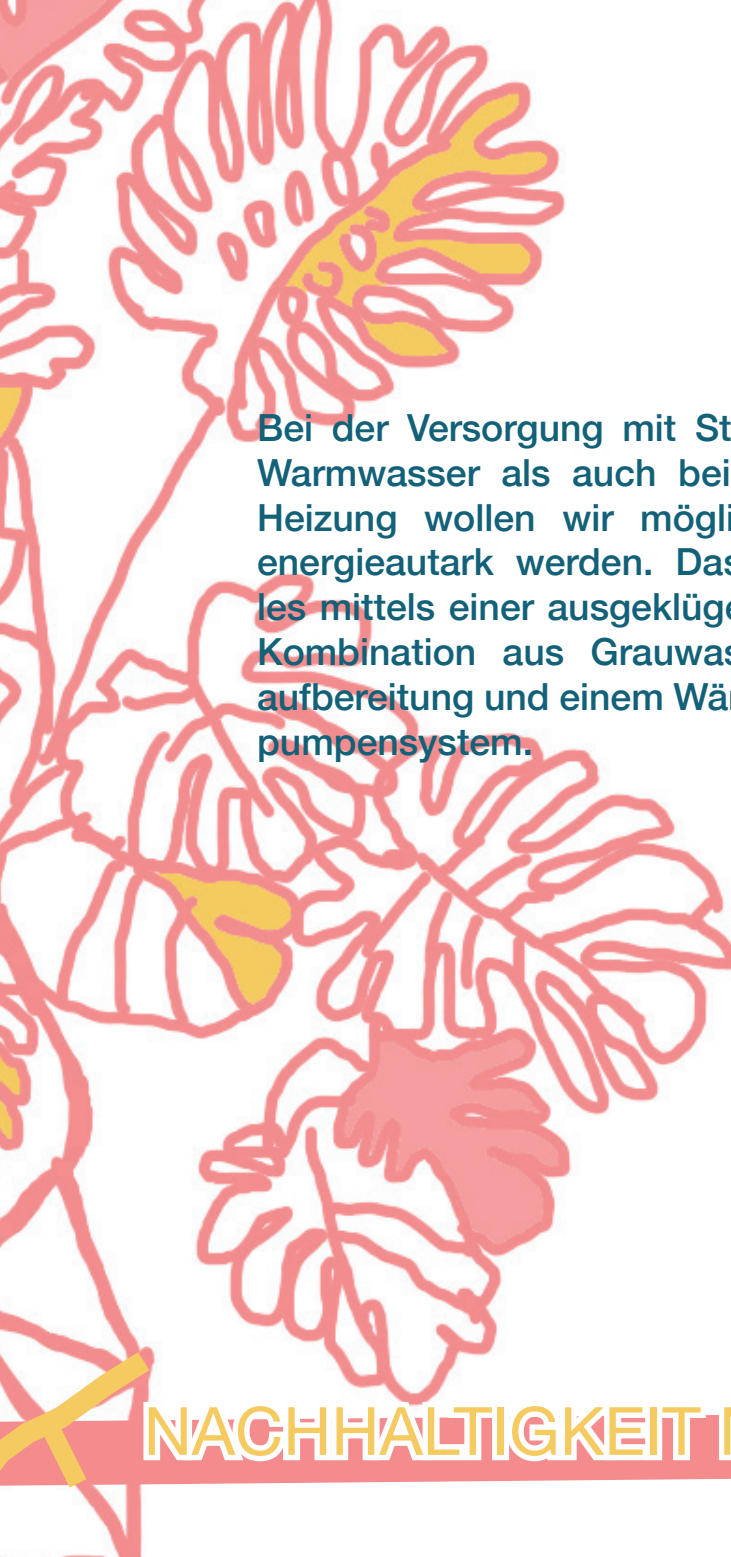
CRAP (*Creativcluster RAPpachgasse*) bietet Raum für eine Vielzahl kreativ-gewerblicher Entfaltungsmöglichkeiten. So entstehen hier nach dem Kauf momentan Schritt für Schritt zwei Proberäume, eine mietbare Gastküche, ein Seminarraum, ein Tonstudio, zwei Werkstätten und auf einer zweiten Etage mehrere Ateliers bzw. Gemeinschaftsbüros. Die Einrichtungen hier stehen Professionist_innen genauso wie Anfänger_innen zum Bauen, Werken, Schaffen und Experimentieren zur Verfügung. Überdies wird hier Know How in Form von Workshops weiter gegeben: von der Computer- über die Fahrradreparatur bis zum Siebdruck von Textilien oder Fermentation von Lebensmitteln reicht hier die Bandbreite.

Soweit es sinnvoll möglich ist, werden vorhandene Bestandsgebäude adaptiert, wo dies nicht möglich ist, werden diese abgerissen und neu gebaut. An der Stelle von mehreren alten Lagerräumen entstehen so neue Wohnbereiche. In diesen Gebäudeteilen werden moderne Betriebswohnungen auf zwei Etagen entstehen. Im Zuge dessen werden auch Gemeinschaftsräume und Einrichtungen für Bewohner_innen ausgebaut oder neu geschaffen. Auf einem Neubau entlang des Bahndammes lädt das begehbare Flachdach nicht nur zum Sitzen und Liegen, sondern auch zum Urban Gardening ein.

Auf einer weiteren Fläche gibt es einen kleinen Wagenplatz. Drei Bauwägen bzw. LKWs können damit hier das ganze Jahr stehen.



ARBEITEN UND WOHNEN UNTER EINEM DACH

A stylized illustration of a plant with red outlines and yellow accents, resembling a sunflower or similar flower, positioned on the left side of the page.

Bei der Versorgung mit Strom, Warmwasser als auch bei der Heizung wollen wir möglichst energieautark werden. Das alles mittels einer ausgeklügelten Kombination aus Grauwasser-aufbereitung und einem Wärmepumpensystem.

Zusätzlich zu nachhaltigen Baumaterialien wie Holz und Lehm, sowie einer effizienten Dämmung aus Zellulose, werden die Dach- und Fassadenbegrünung zu einem gesunden Raumklima beitragen. Auch ein Teil der Abwässer wird mittels einer Pflanzenkläranlage direkt am Grundstück aufbereitet.

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

>>> gabuheindl.at

NACHHALTIGKEIT NICHT NUR FÜR REICHE

SchloR Stufenplan

1. Stufe

Vorbereitungsphase

Kosten 1,5 Mio €

- Beteiligungsbeschluss von HabiTAT
- Baugenehmigung erteilt
- Zusage Stiftungskredit
- Kauf der Liegenschaft

2. Stufe

Ausbau Gewerbe

Kosten 0,9 Mio €

- Dämmung der Halle
- Adaptierung Halle für Veranstaltungen
- Einrichtung Gewerbe im Industrietrakt
- Aufstockung Atelieldorf

3. Stufe

Ausbau Wohnen

Kosten 1,4 Mio €

- Neubau Wohntrakt
- Innenausbau
- Begrünung der Aussenfassaden
- Entsigelung unnötig asphaltierter Flächen

Umsetzungsstufe

Im Sommer 2019 konnten wir unser Grundstück kaufen. Gut ein Jahr danach sind alle Baubewilligungen vorhanden. Mit September 2020 startete unser nächster großer Schritt in Richtung Realisierung unseres Traums. Den aktuellen Stand, sowie nähere Details zu unseren Um- und Neubauarbeiten, findet ihr auch auf unserer Website.

Z E I T P L A N

Das **»Mietshäuser Syndikat«** wurde in den 1980er Jahren in Deutschland gegründet. Während es unter diesem Dach schon über **150** realisierte Projekte gibt, ist das Modell in Österreich noch relativ neu. Ziel unseres Syndikatsmodells ist es, die Gründung und den Betrieb selbstverwalteter und solidarisch organisierter Hausprojekte zu unterstützen. Die politische Idee dahinter: Aus dem Grundrecht auf Wohnen sollen keine Profite geschlagen werden. Daher ist das politische Ziel, Immobilien vom Markt »freizukaufen«, um so langfristig abgesicherten und leistbaren (Wohn-)Raum zu schaffen.

Die Solidarität soll im Netzwerk dabei projektübergreifend wirken. Ein jährlich steigender Anteil der Miete der Bewohner_innen und Nutzer_innen dient dazu, den Ankauf von Immobilien für neue Projekte zu unterstützen (je weniger Schulden wir haben, desto größer wird der Anteil am Solidartopf des habiTATs). Andererseits helfen sich die unterschiedlichen Hausprojekte gegenseitig mit ihrem Wissen und Expertise.

Nähere Infos zum
»Mietshäuser Syndikat«:

>>> syndikat.org

Mit dem ersten Hausprojekt nach dem Syndikatsmodell in Österreich, dem Projekt

Willy*Fred in Linz, wurde 2014 ein entsprechender Dachverband mit dem Namen

»**habiTAT**« in Österreich gegründet. Seitdem gibt es auch hierzulande mehrere realisierte Projekte. Diese spiegeln eine große Bandbreite wieder – vom kompletten Neubau, über Projekte mit hohem Gewerbeanteil wie es bei uns der Fall ist, bis zum Kauf eines bestehenden Zinshauses. Damit zeugt unser Modell auch von einer entsprechend großen Flexibilität, da es auf sehr unterschiedliche Nutzungsszenarien und Bedürfnisse abgestimmt werden kann.

Interessierte und motivierte Menschen können sich übrigens gerne an uns wenden. Wir beraten gerne, wenn es darum geht, eigene Projekte nach unserem Modell zu gründen.

Nähere Infos zu unserem habiTAT und den einzelnen Projekten:

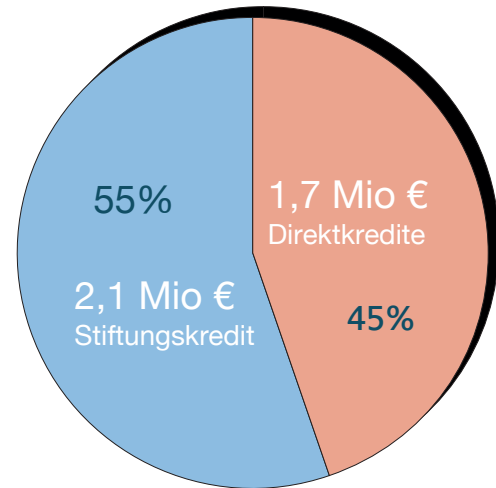
habitat.servus.at



>>HABITAT<< ALS DACH IN ÖSTERREICH

Unser erprobtes Finanzierungsmodell hilft nicht nur unser Projekt zu realisieren, sondern auch finanzielle Hürden abzubauen und leistbare Mieten zu garantieren. Finanzielle Eigenmittel 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.

Unser gesamter Finanzierungsbedarf liegt bei etwas über 3,8 Millionen Euro. Von den Gesamtkosten bringen wir knapp die Hälfte über Direktkredite auf. Etwa 1,4 Millionen Euro hat uns der Ankauf unseres Grundstücks inklusive Nebenkosten gekostet. Diesen Ankauf konnten wir also zur Gänze über Direktkredite finanzieren. Die restlichen 2,4 Millionen Euro werden für Adaptierung, Um- und Neu-



Im Sommer 2019 haben wir die Zusage von »Umverteilen! Stiftung für eine, solidarische Welt.« (www.umverteilen.de) für einen Kredit in zwei Tranchen bekommen. Das heißt, wir realisieren unser Projekt komplett ohne Bank.

FINANZIERUNG DURCH DIREKTKREDITE

Lieber 1.000 Freund*innen im Rücken als eine Bank im Na- cken,

lautet
einer unserer
Leit-
sprüche.

Denn Direktkredite sind ein wesentlicher Pfeiler für uns. 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 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.

D I R E K T K R E D I T E

...EINE



SITUATION ALSO...

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 Stiftung – ihr Geld zurückbekommt. Um dieses Risiko zu minimieren, übersteigen jedoch unsere Gesamtkredite den Wert der Immobilie nicht. Somit steht den Krediten ein realer Wert gegenüber und sorgt für Sicherheit.

Bevor ein Grundstück gekauft werden kann, wird jedes Projekt außerdem vom »habiTAT« als Dachstruktur genau unter die Lupe genommen und auf dessen Wirtschaftlichkeit geprüft. Auch die Stiftung hat unsere Finanzpläne ein weiteres Mal kontrolliert.

WIE VIEL SICHERHEIT GIBT ES?

SO GEHT'S!



SCHLOR.
SCHÖN3R LEBEN.

1

Das Kreditformular ausfüllen:

- Name, Anschrift, Bankverbindung
- Darlehenshöhe (ab 500 €, bei hohen Beträgen – über 20.000 € - bei größeren Beträgen bitte direktkredit@schlor.org kontaktieren)
- 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
Rappachgasse 26
1110 Wien
Österreich

3

Den Betrag auf unser Konto überweisen

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

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

Du hast Fragen?
Schick uns eine E-Mail an
direktkredit@schlor.org.

Du kannst auch gerne bei einer unserer
Veranstaltungen vorbeikommen oder einen
persönlichen Termin vereinbaren!



DANKE!

www.schlor.org



K O N T A K T



K o n t a k t :
www.schlör.org
Instagram: @schlor_
Twitter: @schlorrr
contact@schlor.org

I m p r e s s u m
Hausprojekt SchloR
Verein zur Förderung kol-
lektiven Wohnens und kre-
ativer Lebensvisionen e.V.
Rappachgasse 26
A-1110 Wien

