

Bauträgerwettbewerb Gerasdorfer Straße, Wien 21
Bearbeitungsgebiet 5, Bauplatz 6+Baulos A)

die grüne welle

INHALT

Leitidee/Programm

A) Soziale Nachhaltigkeit

B) Städtebau & Architektur

C) Ökologie

D) Ökonomie

Leitidee: Siedlerbewegung – die grüne welle

die grüne welle - als freie sich annähernde und wieder entfernende Kurven - ist eine schlichte Siedlungsstruktur, die von einer Reihenhaustypologie ausgehend **ein offenes Wohnfeld** mit **vielfältigen Freiraumangeboten** entstehen lässt. Die Assets:

- Typologische Vielfalt für Generationenwohnen
- Leicht überblickbare Siedlungsstruktur (gute Überschaubarkeit)
- Schaffung von Kleingemeinschaften innerhalb der Großgrenze
- Integrierte Wohngruppe (gemeinsam mit Freunden wohnen)
- Wohnheim des Taub-Blinden-Verbandes
- Flexible Grundrisse (große innere Vielseitigkeit)
- Schaltbarkeit von Wohnungen
- Behindertengerechte Einheiten
- Leistbare Häuser für alle Bedürfnisse (das Kleine 65 m² – das Mittlere 95 m² – das Große 130 m²)
- Schaffung von Kommunikationsflächen
- Vielfältiges Freiraumangebot, Schaffung von Gemeinschaftsflächen und -gärten
- Individuelle, angemessen große Gärten/Freiflächen für alle Einheiten
- Ökologisch optimiertes, kompaktes Haus und Siedlungsstruktur (Niedrigstenergiehaus)
- Plurales, netzartig strukturiertes, städtebaulich und baufeldbezogenes Wegessystem

A) SOZIALE NACHHALTIGKEIT

Wohnungsmix und Haushaltsformen

Die angebotene Wohnungspalette von „**die grüne welle**“ in einer Siedlung mit vielfältigen und **alltagstauglichen** Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen entspricht in einem hohen Grade unterschiedlichen Nutzungen, Nutzergruppen und auch neuen Wohnformen.

Das **differenzierte Wohnangebot**, das vom Micro-Home bis zu großen Familien-Häusern der Gartensiedlung, von der flexiblen und schaltbaren Geschoßwohnung, von der partizipativ-offenen Struktur für eine Wohngruppe bis zu Wohnheim, Wohngemeinschaften und Behindertenwohnungen reicht, ermöglicht eine **zukunftsfähige, robuste soziale Mischung**.

Ein besonderes Wohnangebot mit **erweiterten Partizipationsmöglichkeiten** stellt der Gebäudeteil für eine „**Wohngruppe**“ dar. Dort kann eine Gruppe von Haushalten gemeinsam mit Freunden in einem sehr frühen Planungsstadium einsteigen und die eigenen/gemeinsamen Vorstellungen vom gemeinsamen Wohnen in Kooperation mit der WBV-GÖD umsetzen.

Vor allem mit den Kleinhäusern (GS) wird das vielfach gewünschte **Wohnen im Grünen** mit attraktiven Grün- und Freiflächen **breiten Kreisen und sozialen Schichten zugänglich**.

Gemeinschaft und Infrastruktur: „Micro-Home zur Macro-Community“

Die zahlreichen **Aneignungsflächen** stellen ein großzügiges Angebot für **Mitbestimmung und Selbstorganisation** im Sinne der Philosophie der „Neuen Siedlerbewegung“ dar.

In den beiden Gebäuden am verdichteten Siedlungseingang sind in den Erdgeschoßzonen die zentralen, siedlungsöffentlichen **Gemeinschaftsräume** und ein **Siedlungs-Café** (sozioökonomischer Betrieb) untergebracht.

Im Zuge des moderierten **Besiedlungsmanagements** werden die Nutzungen sowie die entsprechenden Nutzungsregeln **partizipativ** festgelegt.

Partizipation, Service und Dienste

> Moderation der sozialen Quartiersentwicklung & Freiraum-Workshops

Zur Beratung des Bauträgers, **Moderation der Wohnungsvergabe** und **Förderung der Selbstorganisation und Nachbarschaftsbildung** wird für die Startphase, die Wohnungsvergabephase und die Einwohnphase ein Besiedlungsmanagement eingerichtet. Damit verbunden werden auch **Garten-Workshops** durchgeführt.

Modul 1: Start-/Marketingphase (3-4 Monate)

- ✓ Kick-Off Runder Tisch
- ✓ Projektfolder (Prospekt)
- ✓ Fragebogen Wohnbedürfnisse
- ✓ Interaktive Website
- ✓ Auswertung Wohnwünsche

Modul 2: Wohnungsvergabe-/Sozialphase (3-5 Monate)

- ✓ 3 allgemeine Info-Abende
- ✓ Beratungstag + Kennenlern-Abend
- ✓ Moderation Wohnungsbelegung (Wohngruppe extra)
- ✓ Partizipation individuelle Wohnungsplanung
- ✓ Workshops Allgemeinräume, Aussenanlagen,
- ✓ Information zu Wohnsicherheit
- ✓ Aufbau Selbstorganisation Wohnquartier
- ✓ Organisation eines 1.Bewohnerfestes

Modul 3: Besiedlungs-/Einwohnphase (5-6 Monate)

- ✓ Einrichtung „Info-Treff“ (Jourfixe)
- ✓ Herausgabe eines Info-Blattes (u.a. Wohnsicherheit)
- ✓ Workshop zu Nutzungsregeln Allgemeinräume
- ✓ Aneignung der Grün- und Spielflächen (Garten-Workshops)
- ✓ Organisation soziokultureller Aktionen
- ✓ Organisation eines Eröffnungs-Bewohnerfestes

Budgetäre Mittel für eigenes Personal und externe Moderation sind **eingepplant**. (Details siehe Konzept „Partizipation & Besiedlungsmanagement“)

> Hausmeister NEU

Mit dem Slogan „**Sauberkeit-Sicherheit-Soziales Service**“ beabsichtigt die WBV-GÖD für die geplante Wohnanlage die **Anstellung zweier „Hausmeister NEU“**, die zugleich auch Mitbewohner sind. Durch eine ständige Präsenz vor Ort ist **das aktive Mitleben** und damit der Kontakt zu den Mitbewohnern sehr intensiv gegeben.

Dienstgeber (ordentliches Dienstverhältnis) ist die WBV-GÖD mit folgendem **Aufgabengebiet:**

SAUBERKEIT

- Reinigung der Wohnhausanlage und Winterdienst
- Betreuung der Außenanlagen wie Rasen, Sträucher und Allgemeinplätze

SICHERHEIT

- Einbindung der Hausmeister in das Sicherheitskonzept und in die Sicherheitszentrale

SOZIALES SERVICE:

- Ansprechperson vor Ort für sämtliche Mieterbelange – kurze Wege zur WBV-GÖD – und Mediator für Mieter bei Mietstreitigkeiten
- Organisator für Wohnhausfeste und Info-Veranstaltungen
- Service Raum für Fahrräder (neben Fahrradraum ein Raum mit Werkzeug etc., der vom Hausbetreuer gewartet wird
- Betreuung der Mieter während der Besiedlungsphase als Anlaufstelle

Diese Form des Hausmeisters-NEU hat sich bereits in vielen Wohnhausanlagen der WBV-GÖD bewährt. Viele soziale Konflikte konnten damit vor Ort bereits im Anfangsstadium bereinigt werden. Die **Mieterzufriedenheit** in diesen Anlagen ist wesentlich höher als in Anlagen mit ausgelagerter Betreuung.

Die **Wahl von Hausvertrauenspersonen** in allen Siedlungsclustern unterstützt den gegenseitigen Austausch und damit nachbarschaftliche Selbstorganisation. Die Integration eines Heimes, die Wohngruppe und der moderierte Aufbau neuer Nachbarschaftshilfenetze im Zuge des Besiedlungsmanagements fördert dies ebenfalls.

Sicher wohnen – Wohnsicherheit durch „Soziales Service“

Insgesamt gewährleistet die **sozialräumliche Gliederung** der Bebauung in überschaubare Wohnobjekte, **Cluster und Nachbarschaften** eine gute Orientierung und eine normale soziale Kontrolle. (siehe „Sicherheitskonzept“)

Mit dem Slogan „**Sauberkeit-Sicherheit-Soziales Service**“ beabsichtigt die WBV-GÖD für die geplante Wohnanlage die Anstellung zweier „**Hausmeister NEU**“, die zugleich auch Mitbewohner sind. Durch eine ständige Präsenz vor Ort ist das aktive Mitleben und damit der Kontakt zu den Mitbewohnern sehr intensiv gegeben.

Ein weiterer sozialer Schwerpunkt ist das Modell „**Freund 4Pforten - Sicher Wohnen in einem hundefreundlichen Wohnquartier**“ denn: „Hunde eignen sich sehr gut als Einbruchs- bzw. Überfallschutz. Sie haben, unabhängig von der Größe, nach den Alarmanlagen die höchste abschreckende Wirkung.“ (Zitat Kriminalpolizeilicher Beratungsdienst) Projektziel ist daher ein **modellhaftes Miteinander Mensch-Hund in der Stadt**. (Details s. Sicherheitskonzept)

B) ARCHITEKTUR

Städtebauliche Einbindung

Durch die Lage im äußeren Stadtgebiet und die damit verbundene Einfamilienhaus geprägte Umgebung, ist eine grundsätzliche Aussage zum Thema Wohnen am Stadtrand das Ziel.

Als Inspiration der städtebaulichen Intervention sehen wir die Siedlung (Wohnhausanlage Gerasdorfer Straße) Victor Hufnagels von 1983, die damals eine konzeptionell bis heute spürbare Idee von einer verdichteten Gartenstadt verfolgte. Diese verdichtete Flurform wider die Zersiedelung des Landschaftsraumes ist heute, angesichts stagnierender Wirtschaftsdaten und globaler Erwärmung, aktueller denn je anzusehen. Der Baulandverschwendung und dem Produzieren von nicht nutzbarem Abstandsgrün wird durch die stringente Angerstruktur entgegengewirkt.

__**die grüne welle** versucht an diese Ideen und Konzepte typologisch anzuschließen.

__**die grüne welle** wird durch drei lineare Strukturen gebildet.

Die zum internen Straßenraum der neuen Siedlung orientierten **zwei großen Häuser** der Bauklasse 1 bilden den **räumlichen Konnex** des zukünftigen dichter bebauten Neubaugebietes, bevor die 3 Gartensiedlungspartellen zum östlichen, Reihenhäuser geprägten, Siedlungsrand überleiten.

Die 3 Gartensiedlungspartellen werden durch zwei **freie sich annähernde und wieder entfernende Kurven** gebildet. Der so entstehende Zwischenraum ist kein klassischer Anger sondern ein sich verändernder durch bewusst gesetzte Unterbrechungen der Kurven getakteter Raum. Die dadurch entstehenden Segmente der Kurve bilden **Kleingemeinschaften** innerhalb der Siedlung. So werden maximal **8 Einzelhäuser zu einer Reihenhäuserzeile zusammengefasst**.

Unter Ausnutzung der zulässigen Überhöhung (Staffelung der Baumasse) schafft **die grüne welle** einen verdichteten Siedlungseingang in Grundstücksmitte. Von diesem Siedlungseingang werden sowohl die in der Bauklasse 1 integrierte **Wohngruppe** als auch die **2 Wohngemeinschaften des ÖHTB** (Österreichisches Hilfswerk für Taub-Blinde) erschlossen.

In den Erdgeschoßzonen befinden sich die **zentralen Gemeinschaftsräume** und ein **Siedlungs-Café**, das durch den ÖHTB (nicht kommerziell) betrieben wird.

Die beiden Wohnblöcke rechts und links des Quartierseinganges werden durch je 3 Stiegenhäuser unterbrochen, die vom öffentlichen Gut (Gehsteig) zugänglich eine direkte Verbindung in den Zwischenbereich des Gartensiedlungsgebietes herstellen. Diese Stiegenhäuser bilden, ähnlich den Reihenhäuserblöcken der Gartensiedlung **Kleingemeinschaften** und verbinden zwischen 7 und 16 Wohnungen, die **Grußgrenze** wird angenehm unterschritten und der **Sicherheitsaspekt** dadurch gestärkt. Die Wohnungen verfügen über großzügige Raumhöhen von 2,70m und differenzierte Außenbereiche.

Dem öffentlichen Straßenraum zugewandt befinden sich direkt bei den Stiegenhäusern die Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume. Durch die Punkterschließung ist auch ein minimaler Weg zum Kellerabteil und zum Parkplatz gewährleistet. Die **Tiefgarage** ist durch **Sicht und Rufverbindung** mit dem EG verbunden und wird dadurch **natürlich belüftet und belichtet**.

Am Dach befindet sich eine für die Siedlungsbewohner zugängliche, attraktive **Sauna mit Wellnessbereich**.

Das Gartensiedlungsgebiet ist stark geprägt von dem **Prinzip der gemeinsamen Mitte und dem privaten Außen**. Diese Dualität wird konsequent und schwungvoll über das gesamte Gebiet beibehalten. Der gemeinschaftliche Anger ist zugleich offener, freundlicher Erschließungsraum, **Kommunikationszone** und befestigter Bewegungsraum. In den Bereichen, wo er sich aufweitet, übernimmt er Funktionen wie Liegewiese, Kinderspielbereich, Wasserspiel etc.

Das Siedlungsgebiet wird von einem weiteren Bewegungsband umgeben, das mit einem taktilen Leitsystem ausgestattet ist, und den Bewohnern der ÖHTB Wohngemeinschaften die Möglichkeit bietet, Runden zu drehen.

Die GS-Häuser setzen sich aus drei Grundmodulen zusammen:

Das Kleine (65 m²), **das Mittlere** (95 m²) und **das Große** (130 m²) - Alle Häuser sind beidseitig **Ost-/West orientiert**. So ist es möglich **ein Haus im Grünen** für fast alle Bedürfnisse zu entwickeln!

> **Das Große**

Das Große ist ein großzügiges Haus, das mit einem eigenen Büro im Erdgeschoß mit direktem Eingang konzipiert ist. Es kann jedoch jederzeit in zwei kleine, eigenständige Einheiten geteilt werden oder aber es bietet als klassisches Wohnhaus einer wirklich großen Familie Platz.

> **Das Mittlere**

Das Mittlere ist eine klassische Reihenhaustypologie. Die Anordnung des Quergiebels erhöht zusätzlich die Raumhöhe auf komfortable 2.85 m in der Mitte und ermöglicht die Nachvollziehbarkeit des Einzelhauses.

> **Das Kleine**

Das Kleine ist eine Weiterentwicklung des Mittleren. Mit nur 65 m² Nutzfläche bietet es alles, was ein Haus benötigt und ist leistbar für viele Bedürfnisse. Als Haus für heterogene Familienstrukturen abseits der Norm bietet es eine Dualität, die von einer Kommunikationsmittelzone in die privaten Eigengärten diffundiert.

C) ÖKOLOGIE

die grüne welle hat ihren Schwerpunkt der Baukosten auf die **Herstellung von Kleinsthäusern** (Das Kleine 65 m²), das **soziale Konzept** mit einem relativ hohen Anteil an altengerechten Kleinstwohnungen und **behindertengerechten Wohnungen**, den hohen Anteil an Wohnungen mit privaten Freiräumen (100%), die hochwertige Freiraumgestaltung sowie die großzügigen 2-geschossigen Loggienflächen und hochwertigen Terrassenflächen des Baukörpers der Bauklasse 1 gelegt. Der aufgrund der städtebaulichen Orientierung vorhandenen Lage wird ressourcenschonend Rechnung getragen.

> Ökologisches upgrading

Grundgedanke der ökologischen Überlegungen ist die **Anpassbarkeit der Hausmodule auf zukünftige Veränderungen** und Entwicklungen. Die Innovationen auf dem Technologiesektor werden in den nächsten Jahren weitere Verbesserungen im Bereich der Glastechnik, der Wärmedämmstoffe allgemein der effizienz der Materialien bringen.

Sowohl die Gartensiedlungshäuser als auch der Geschoßwohnbau werden als **Niedrigstenergiehäuser** ausgeführt die bewusst darauf verzichten die Schwelle zum Passivhaus zu überschreiten. Die grundsätzlichen Überlegungen eine städtebaulich motivierte Ost-West Struktur zu entwickeln war hierfür verantwortlich. Die Zahl der solaren Energieeinträge wäre nur durch zusätzliche Maßnahmen (Oberlichter, süd-orientierte Sonnenfallen) erzielbar. Aus diesem Grund wurde ressourcenschonend eine optimierte Dämmstoffhülle angestrebt, die durch den Einsatz von kontrollierten Wohnraumbelüftungen zu einem niedrigen (>20 kWh/m²a) Heizwärmebedarf führen. Durch den projektierten Fernwärmeanschluß ist die verbleibende Grundversorgung der Einheiten ökonomisch und ökologisch sicher gestellt.

Das **Upgrade-Konzept** setzt auf die Zukunft! Die Einheiten im GS werden so ausgestattet das der nachträgliche Einbau einer Solar Anlage problemlos und für den Mieter mit geringen Störungen verbunden möglich ist. Die durch den verbesserten Niedrigenergiestandard und die Wohnraumlüftung notwendige Dichte Gebäudehülle ist vorhanden, insofern kann bei einem Fenstertausch der Passivhausstandard erreicht werden. Im Zuge des **Partizipationsprozesses** werden die zukünftigen Mieter darauf hingewiesen, dass auch ein sofortiges Upgrade möglich ist.

Am Grundstück des Bearbeitungsgebiets 5 sind am Bauplatz 6 **2 Wohnhausanlagen (81 Wohnungen)** in verbesserter Niedrigenergiehausbauweise geplant. Am Baulos A werden **90 Reihenhäuser** als verbesserte Niedrigenergiehäuser projektiert.

> Haustechnik

Die Wohnhausanlagen sowie die Reihenhäuser werden mittels Fernwärme sekundär versorgt. Für die Reihenhäuser und Wohnhäuser sind insgesamt 3 Übergabestationen geplant. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral in den 3 Übergabestationen. In den Reihenhäusern wird eine kontrollierte **Wohnraumbel- und -entlüftung mit Wärmerückgewinnung** dezentral vorgesehen. Die beiden Riegel werden ebenfalls mit einer kontrollierten Wohnraumbel- und entlüftung mit WRG ausgestattet. Je Riegel wird ein Zentrales Lüftungsgerät im Keller situiert. Die Einbringung der Zuluft erfolgt in den Wohn- und Schlafbereichen, Abluftbereiche sind die Sanitärräume sowie der Küchenbereich. Nach ÖNORM H 6038 werden ein 0,6-facher Luftwechsel oder 36 m³/h je Pers zu Grunde gelegt. Die Luftkanalführung erfolgt in den Sanitärräumen und im Gangbereich.

Die Oberflächenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht. Ausführung als Sickermulden im Bereich der Gehwege bzw. auch in Sickerschächten.

Am Grundstück wird ein NW-Brunnen für die Grünflächenbewässerung und WC-Spülung errichtet. Die Allgemein Grünflächen werden mit Unterflurhydranten ausgestattet. Ein Schreiben der MA 45 über die Ergiebigkeit, sowie Grundwasserflussrichtung liegt auf.

Die elektrische Energieversorgung der Objekte erfolgt über das Niederspannungsnetz der Wienenergie-Wienstrom.

Eine Photovoltaikanlage soll die Energieversorgung der Stromtankstelle für E-Fahrräder maßgeblich unterstützen. Die Photovoltaikmodule (ca. 10m²) werden am Flachdach der Wohnhausanlage montiert. Die Anlage ist grundsätzlich netzgekoppelt für die Möglichkeit der Überschusseinspeisung konzipiert. Die Photovoltaikanlage wird auf die derzeitige Maximallast der Stromtankstelle von 1kW ausgelegt. Daraus ergibt sich bei Verwendung von hocheffizienten Modulen mit einer Spitzenleistung von 100W pro m² eine installierte Photovoltaikfläche von 10m². Beaufschlagt mit einem Jahresertrag von 1.000 kWh/kWp, kann die Photovoltaikanlage pro Jahr etwa 1 MWh elektrischer Energie bereit stellen. Um die aus der Anlage gewonnen Energie optimal zu nutzen werden Wechselakkus bereitgestellt und kann somit auch, wenn die Elektro-Fahrräder (Pedal Electric Cycle kurz Pedelec) unterwegs sind umweltfreundliche Energie zum Laden verwendet werden. Die Stromtankstelle besteht aus 5 Schukosteckdosen die im Kellergeschoss untergebracht werden. Diese soll zum Aufladen der Akkus für 3 Elektro-Fahrräder (Pedal Electric Cycle kurz Pedelec) und Elektrorasenmäher (akkubetrieben) dienen.

> Freiraum

Neuinterpretation des Angers in Form einer zentralen Nord-Süd-orientierten **Freiraumachse**

Der zentrale Anger stellt die platzartig ausgeweitete Erschließungszone für die anliegenden Reihenhäuser dar und nimmt **intarsienartig** besondere Funktionsbereiche wie Kleinkinderspielzonen, Angerlounge u.a. auf.

__Definition von **Nachbarschaften** und Maßstäblichkeit der Reihenhausanlage durch gliedernde Freiraumachsen

__Erschließungsmuster gewährleistet **vielfältige Wegbarkeiten** und hohe räumliche Durchlässigkeit

__Erweiterung des Siedlungsentrees in West-Ost-orientierte Platzsequenz - Die Ost-West-orientierte definiert **Siedlungsmitte** und stellt den zentralen siedlungsöffentlichen Raum

__Besonderer „Gartenstadtcharakter“ durch Durchdringung der großzügigen Privatgartenlandschaft durch teils ausgedehnte **siedlungsöffentliche Wiesenflächen**, die zur Erholungslandschaft entlang des Marchfeldkanals im Norden räumlich überleiten

__Interpretation der **Vorgartenzonen** als befestigte Aneignungszonen mit Schwellenfunktion zum siedlungsöffentlichen Angerbereich

__Angebot einer **hundefreundlichen Siedlung** u.a. im Zusammenhang mit dem zu erwartenden einzulösenden Sicherheitsbedürfnis der künftigen MieterInnen – **Hundezonen** u.a. (Details siehe „Sicherheitskonzept“)

__Weite Blickbeziehungen und **Verzicht auf Sichtbarrieren** im Außenraum in Verbindung mit optimierter nächtlicher Außenraumbelichtung

__Vielfältige **Bespielbarkeit** des gesamten Freiraumsystems / nutzungsoffene Platz- und Grünbereiche

__Großräumige Ausbildung **sickerfähiger Weg- und Platzoberflächen** (Grundwassererneuerung, Mikroklima)

__Mehrmahdige, kräuter- und blütenreiche **Wiese die Grundtypologie**

__Ausbildung der Flachdächer der Reihenhäuser als optisch attraktive und **ökologisch wertvolle Grasdächer**

__Raummarkierender und -bildender hainartiger **Solitärgehölzraster** unter Einbindung zu erhaltender Altbäume

__Düngemittel und torfhaltige Substrate sollen unter anderem wichtige Themen im Rahmen des **Beratungsmodells** zur Garten- und Freiraumgestaltung sein.

__**Partizipative finale Freiraumausgestaltung** und -möblierung wird moderiert

D) ÖKONOMIE

Bauplatz 6

> Grundstückskosten / Baurechtskosten

Durch den **Baurechtsvertrag** über die Dauer von 53 Jahren und den geringen Baurechtskosten bis Baufertigstellungsanzeige ergibt sich eine Grundkostenbelastung von € 10,49 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, die als Finanzierungsbeitrag Grundkosten beim Mieter bei Vertragsabschluß eingehoben werden.

Der jährliche Baurechtszins in Höhe von EUR 70.065,00 wird auf die Wohnungen und Garagenabstellplätze aufgeteilt, wodurch es zu monatlichen Kosten in Höhe von EUR 0,76 / m² Wohnnutzfläche kommt.

> Gesamtbaukosten

Gesamtbaukosten in Höhe von EUR 11.845.846.- werden auf Wohnungen und Garagen aufgeteilt:

Wohnungen: EUR 10.258.976.-

Garagen: EUR 1.586.870.-

Es werden 12,5% Finanzierungsbeitrag Baukosten verrechnet, was einem Betrag von € 193,32 /m² Nutzfläche entspricht.

Der Finanzierungsbeitrag Baukosten wird jeweils zu 1/3 bei Vertragsabschluß, bei Rohbaufertigstellung und bei Übergabe vorgeschrieben.

Die Außenanlagen wurden analog zur Nutzfläche auf beide Bauplätze (Bauplatz 6 und Baulos A) aufgeteilt, da sich die Aufenthaltsfreiräume der Bewohner des Bauplatzes 6 auf dem Grundstück des Baulos A befinden.

> Mieterkosten

WOHNUNGEN:

Einhebung eines Finanzierungsbeitrages Grund- und Baukosten in Höhe von € 203,81/m² Nutzfläche

Monatliche Belastung Wohnungen in Höhe von EUR 7,29 pro m² Wohnnutzfläche.

Weitere Entwicklung der monatlichen Nutzerkosten:

Annuität Kapitalmarktdarlehen + Zinsendienst Landesdarlehen: Anpassung gem. VPI200, jedoch maximal Vorschreibung gem. § 63 WWFSG 1989

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag: Während der dreijährigen Gewährleistungsphase wird der EVB Beitrag konstant bei EUR 0,20/m² Nutzfläche beibehalten. Danach erfolgt die Anpassung auf die Sätze gem. § 14d(2) WGG

Baurechtszins: Steigerung jährlich gem. VPI Anpassung

GARAGENABSTELLPLÄTZE:

Keine Einhebung von Finanzierungsbeiträgen

Monatliche Belastung in Höhe von EUR 66,00 Brutto inkl. 20% Ust. pro Abstellplatz

Baulos A (GS)

> Grundstückskosten / Baurechtskosten

Durch den Baurechtsvertrag über die Dauer von 53 Jahren und den geringen Baurechtskosten bis Baufertigstellungsanzeige ergibt sich eine Grundkostenbelastung von € 14,91 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, die als Finanzierungsbeitrag Grundkosten beim Mieter bei Vertragsabschluß eingehoben werden.

Der jährliche Baurechtszins in Höhe von € 74.131,00 wird auf die Häuser aufgeteilt, wodurch es zu monatlichen Kosten in Höhe von € 0,84 / m² Wohnnutzfläche kommt.

> **Gesamtbaukosten**

Gesamtbaukosten in Höhe von € 12.532.677,-

Es werden 12,5% Finanzierungsbeitrag Baukosten verrechnet, was einem Betrag von € 213,99 /m² Nutzfläche entspricht.

Der Finanzierungsbeitrag Baukosten wird jeweils zu 1/3 bei Vertragsabschluß, bei Rohbaufertigstellung und bei Übergabe vorgeschrieben.

Die Außenanlagen wurden analog zur Nutzfläche auf beide Bauplätze (Bauplatz 6 und Baulos A) aufgeteilt, da sich die Aufenthaltsfreiräume der Bewohner des Bauplatzes 6 auf dem Grundstück des Baulos A befinden.

> **Mieterkosten**

Einhebung eines Finanzierungsbeitrages Grund- und Baukosten in Höhe von € 228,91/m² Nutzfläche

Monatliche Belastung in Höhe von € 7,39 pro m² Wohnnutzfläche.

Weitere Entwicklung der monatlichen Nutzerkosten:

Annuität Kapitalmarktdarlehen + Zinsendienst Landesdarlehen: Anpassung gem. VPI200, jedoch maximal Vorschreibung gem. §63 WWFG1989

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag: Während der dreijährigen Gewährleistungsphase wird der EVB Beitrag konstant bei EUR 0,20/m² Nutzfläche beibehalten. Danach erfolgt die Anpassung auf die Sätze gem. §14d(2) WGG

Baurechtszins: Steigerung jährlich gem. VPI Anpassung