ZxB

Zinshaus X Baugruppe

Programm / Ausschreibung	Smart Cities, Leuchttürme für resiliente Städte 2040, Leuchttürme für resiliente Städte 2040 - Ausschreibung 2022	**Status**	laufend
Projektstart	01.03.2023	**Projektende**	28.02.2026
Zeitraum	2023 - 2026	**Projektlaufzeit**	36 Monate
Keywords	Sanierung; Kooperation; Recht; Finanzierung; Gemeinwohl		

Projektbeschreibung

Ausgangssituation

Während sich die Sanierungsrate in Österreich zumindest verdoppeln muss, um die Energieeffizienz- und Klimaziele der EU zu erreichen, kommt es zur “Rückkehr der Wohnungsfrage”, das heißt die sozialen Probleme am Wohnungsmarkt verschärfen sich. Zinshausbesitzende stehen sowohl von Seiten der Stadt als auch von Seiten ihrer Mieter:innen unter Druck, ihr Gebäude zu sanieren. Gleichzeigt fehlen ihnen Geld, Know-How und Zeit, um eine umfassende Sanierung anzugehen. Als Ausweg wird oft als einfachere Alternative eine (Teil-)Parifizierung oder der Verkauf gewählt, sodass günstiger Mietwohnungsbestand verloren geht und sich die Struktur der Mieter:innen (auch sozial) stark verändert. Auf der anderen Seite haben sich Baugruppen als ein Format zur Bildung und Emanzipation der Bewohner:innen herausgeformt. Sie zeichnen sich vielfach durch ihre ökologische und soziale Vorbild- und Multiplikatorwirkung aus. Sie haben ihren Platz bisher hauptsächlich im Neubau gefunden, wo ihr Potenzial als innovativer Impuls für die nachhaltige Stadtentwicklung bewusst eingesetzt und anerkannt wird. Die Idee der Verschränkung dieser beiden Gruppen ist bisher nicht breit im Bestand angekommen. Auch der Klimarat empfiehlt das Unterstützungsprogramm “Z‘amm Wohnen – CO-Housing von 0 bis 100+”, das Baugruppen-Projekte im Bestand fördern soll.

Ziele und Innovationsgehalt

ZxB setzt sich zum Ziel die Potentiale, die in der Verschränkung von Zinshaus und Baugruppe liegen zu zeigen und anhand zweier Demonstrationsprojekte in die serienmäßige Umsetzung zu führen. Die Innovation von ZxB liegt in der Verschränkung dieser einander bisher fremden Gruppen. Der Projekttitel veranschaulicht das und soll zu einem noch zu findenden, neuen Begriff führen.

Im Projekt ZxB werden neue Wege zur Sanierung von Zinshäusern aufgezeigt, die gleichermaßen die soziale, die

wirtschaftliche als auch ökologische Dimension einbeziehen. Getestet werden sie in zwei Demoprojekten. Dafür werden nicht nur passende Rechts- und Finanzierungsmodelle entlang der ESG-Kriterien (Kriterien für nachhaltiges Handeln, definiert über die EU-Taxonomie) und unter Prüfung von green leases entwickelt, sondern diese Entwicklung wird zudem in den Kontext eines neuartigen sozialen Prozesses gesetzt. Das innovative Projektziel ist, Zinshauseigentümer:innen für die Möglichkeiten, die durch die kooperative Weiterentwicklung des Gebäudes gemeinsam mit den (zukünftigen) Nutzer:innen entstehen, zu sensibilisieren und zu aktivieren, damit sie sich die fehlenden finanziellen Ressourcen, Engagement und Wissen sowie baugruppenspezifisches soziales Kapital erschließen. ZxB-Projekte werden auf den im Neubau getesteten Möglichkeiten des Teilens von materiellen und immateriellen Ressourcen aufbauen, darüber hinaus aufzeigen, welche Potentiale der Bestand für gemeinschaftliches Leben bietet und so Motivation für diese kooperative Entwicklung schaffen. Als Grundlage für die Sanierung werden die klimaaktiv-Kriterien für Sanierungen eingesetzt. Auf deren Basis wird eine langfristige Strategie zur Dekarbonisierung entwickelt, damit das bestehende Zinshaus CO2 -frei wird. Durch Einbezug der Anforderungen der EU-Taxonomie werden Vorgaben von Finanzinstitutionen bereits berücksichtigt und Finanzierungskonditionen ggf. verbessert. In dieser ganzheitlichen Betrachtung liegt der Schlüssel zur ökologischen Transformation des Bestandes hin zu einem sowohl geld- als auch energiesparenden und das lokale Gemeinwesen fördernden Betrieb.

Ergebnisse

Aus der experimentellen Entwicklung werden schließlich verallgemeinernde Umsetzungsmodelle für ökosoziale Sanierungen abgeleitet. Zusätzlich werden die beiden Demoprojekte Vorbildwirkung entfalten und gemeinsam mit dem während der Projektlaufzeit entwickelten Netzwerk an Unterstützer:innen der kooperativen Sanierungsidee ideale Bedingungen für die serienmäßige Umsetzung bilden.
Ergebnis ist ein neuer Stadtbaustein, der in der Bestandsstadt als Innovator wirkt und ganzheitliche Sanierung ermöglicht.

Abstract

Initial situation

While the renovation rate in Austria must at least double in order to achieve the EU's energy efficiency and climate targets, the "return of the housing question" is occurring, meaning the social problems on the housing market are intensifying. Owners of “Zinshäuser”, meaning privately owned apartment buildings, are under pressure from both the city and their tenants to renovate their buildings. At the same time, they lack money, know-how and time to tackle a comprehensive renovation. As a way out, a (partial) parification or sale is often chosen as an easier alternative, so that inexpensive rental housing stock is lost and the social structure of the tenants changes significantly. On the other hand, "Baugruppen”, best translated as housing cooperatives, have emerged. They function as a way of education and emancipation of residents. They are said to act as an ecological and social role model. So far, they are mainly found in new urban developments, where their potential as an innovative impulse for sustainable urban development is consciously used and recognized. The idea of bringing together these two concepts has not yet been successfully done, but the Climate Council “Klimarat” recognizes the idea and recommends a program called "Z'amm Wohnen - CO-Housing from 0 to 100+", which aims to promote Baugruppen

within the existing city.

Goals and innovation

ZxB aims at demonstrating the potential that lies in the connection of "Zinshaus” and "Baugruppe”, furthermore it wants to transform this potential into a strategy for implementation in a bigger scale by developing and testing the concept in two demonstration projects. The innovation of ZxB lies in the interweaving of these previously alien groups. The project title illustrates this and is intended to lead to a new term that has yet to be defined.

ZxB will show new ways of modernising an apartment building that include the social, economic and ecological dimensions in equal measure. They will be tested in two demo projects. For this purpose, not only suitable legal and financing models will be developed along ESG criteria (defined via the EU taxonomy) and under consideration of green leases, but this development will also be placed in the context of a new type of social process. The innovative goal of the project is to raise awareness and activate building owners to see the possibilities that result from the cooperative development of the building together with (future) users. Building owners get access to missing financial resources, commitment and knowledge, as well as social capital specific to Baugruppen. ZxB projects will benefit from the possibilities of sharing material and immaterial resources, that have already been tested in new buildings, furthermore it will also show the potential, that the existing building stock offers for communal living, thus creating motivation for cooperative development. The “klimaaktiv” criteria for renovation will be used for the modernisation. Based on these, a long-term decarbonization strategy will be developed to make the existing apartment building CO2 -free. By including the requirements of the EU taxonomy, specifications of financial institutions are already taken into account and financing conditions are improved if necessary. In this holistic approach lies the key to the ecological transformation of the existing building stock towards a money and energy saving usage, which promotes the local community.

Results

Finally, ZxB creates implementation models for an ecological and social modernisation, by means of experimental development of two demo projects. They will serve as role models and, together with the network of supporters of the cooperative modernisation approach, developed during the project, they will create ideal conditions for serial implementation of ZxB projects. The result is a new urban building model that acts as an innovator in the existing city and enables holistic redevelopment.

Projektkoordinator

- realitylab GmbH

Projektpartner

- Maurer-Kollenz Manuela Dr.
- Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen
- Erika Kindermann e.U.
- baukult ZT GmbH
- e7 GmbH
- TPA Steuerberatung GmbH