ZplusB

Zinzendorfgasse plus Brunngasse - Baugruppenquartier im historischen Bestand Graz

Programm / Ausschreibung	KNS 24/26, KNS 24/26, Technologien und Innovationen für die klimaneutrale Stadt (TIKS) 2024 - Urbane Pilotdemonstrationen und -quartiere	**Status**	laufend
Projektstart	30.09.2024	**Projektende**	29.09.2025
Zeitraum	2024 - 2025	**Projektlaufzeit**	13 Monate
Keywords	klimaneutrales Quartier; Rechtsmodelle; Baugruppe		

Projektbeschreibung

AUSGANGSLAGE

Das Sondierungsprojekt ZplusB entwickelt einen innovativen Sanierungsweg, der von Eigentümer:innen und Nutzergruppen gemeinsam getragen wird. Es ist aus dem Projekt ZxB (Zinshaus X Baugruppe) hervorgegangen, das untersucht, wie Nutzer:innengruppen bzw. gemeinschaftliche Wohnprojekte in Zinshäusern gegründet werden können, um die Sanierungsrate zu steigern. Nach 16 Monaten zeigt das Projekt ZxB Erfolge: Statt der geplanten zwei Projekte gibt es vier Eigentümer:innen, die Kooperationsmöglichkeiten mit (zukünftigen) Mieter:innen erkunden. Das Projekt ZplusB in Graz nimmt eine Sonderstellung ein, da es mehrere Liegenschaften umfasst und bereits eine engagierte Nutzer:innengruppe involviert, die dort noch nicht wohnt. Um die Kooperation auf den Grazer Liegenschaften effektiv zu unterstützen, wird das Projekt ZplusB als eigenständiges Sondierungsprojekt herausgelöst, mit dem Ziel eine konkrete Kooperationsvereinbarung als Basis für Investitionen in die Umsetzung zu erarbeiten.

MOTIVATION

Übergeordnetes Ziel ist es, umfassend nachhaltige Sanierungen zu fördern. Das Projekt ZplusB stellt einen neuen Ansatz dar, bei dem der Eigentümer durch die motivierte Nutzer:innengruppe zu einer engagierten Sanierung ermutigt wird. Durch gemeinsamen Wissensaufbau und Aushandlung der zu setzenden Maßnahmen zwischen Eigentümer und Nutzer:innen wird eine bedarfsgerechte, qualitativ hochwertige Sanierung und ein nachhaltiger Betrieb ermöglicht. Die zukünftigen Nutzer:innen möchten Verantwortung für ihr Lebensumfeld übernehmen und gemeinsam mit dem Eigentümer eine langfristige Perspektive für die Gebäude und deren Nutzung entwickeln. Sie bringen die den Baugruppen innewohnende Innovationskraft und ökologische Ausrichtung ein. Die kooperative Herangehensweise wird schließlich anderen Projekten als Vorbild dienen.

INNOVATIONSGEHALT UND ANGESTREBTE ERGEBNISSE

Der im Sondierungsprojekt ZplusB vorgeschlagene innovative Sanierungsweg zielt darauf ab, Synergien zwischen Eigentümer:innen und Nutzer:innen zu schaffen.

Kerninnovationen des Projekts sind:

* Entwicklung einer Kooperationsvereinbarung zwischen Eigentümer:innen und Nutzer:innengruppen als Basis für die Investition von Zeit und Geld in die Sanierung, in Verbindung mit einem Transformationsplan zur Entwicklung eines klimaneutralen Quartiers

* Schaffung eines kooperativen Miet-, Finanzierungs- und Nutzungsmodells für eine liegenschaftsübergreifende Baugruppe im Bestand.

* Regelung der Mitbestimmungsrechte und -pflichten bei Entwicklung, Bau und Nutzung

* Entwicklung eines Planungsprozesses in dem Wissensaufbau und Aushandlung der Projektqualitäten stattfindet und die Interessen beider Seiten berücksichtigt werden, sodass bedarfsgerechte Lösungen mit Kosten- und Energieeinsparungen entwickelt werden

Im Zuge der im Sondierungsprojekt partizipativ erarbeiteten Machbarkeitsstudie und des Transformationsplanes werden die zu erzielenden ökologischen Qualitäten (u.a. Energiekonzept, Klimawandelanpassungsmaßnahmen) erarbeitet und für die folgende Umsetzung einer kombinierten klimafitten Sanierung und eines Neubaus auf mehreren Liegenschaften in der Schutzzone festgehalten. Ziel ist die Steigerung der Sanierungsqualität durch enge Kooperation der Akteur:innene.

Im Sondierungsprojekt ZplusB werden die Grundlagen für ein beispielgebendes Modell kooperativer Sanierungsprojekte geschaffen und eine langfristige, gemeinsame Perspektive für Eigentümer:innen und Nutzer:innen entwickelt.

Abstract

INITIAL SITUATION

The exploratory project ZplusB is developing an innovative renovation approach that is jointly supported by owners and user groups. It emerged from the ZxB (Zinshaus X Baugruppe) project, which investigates how joint user groups can be set up in apartment blocks in order to increase the rate of modernisation. After 16 months, the ZxB project is showing signs of success: instead of the planned two projects, there are now four owners who are exploring opportunities for cooperation with (future) tenants. The ZplusB project in Graz occupies a special position, as it comprises several properties and already involves a committed group of users who do not yet live there. In order to effectively support cooperation on the properties in Graz, the ZplusB project will be extracted as an independent exploratory project with the aim of developing a cooperation agreement that ist the basis for investment in the renovation.

MOTIVATION

The overarching goal is to promote comprehensive sustainable renovation. The ZplusB project represents a new approach in which the owner is encouraged to undertake a committed renovation by the motivated user group. By jointly building up knowledge and negotiating the measures to be taken between the owner and users, a needs-based, high-quality renovation and sustainable management is made possible. The future users want to take responsibility for their living environment and

develop a long-term perspective for the buildings and their use together with the owner. They contribute the innovative strength and ecological orientation inherent in „Baugruppen". The co-operative approach will ultimately serve as a model for other projects.

INNOVATION AND RESULTS

The innovative renovation approach proposed in the ZplusB exploratory project aims to create synergies between owners and users.

The core innovations of the project are

* Development of a cooperation agreement between owner and user groups as a basis for investing time and money in the renovation, in conjunction with a transformation plan to develop a climate-neutral neighbourhood

* Creation of a cooperative rental, financing and usage model for a cross-property building group in the built environment.

* Regulation of co-determination rights and obligations in the development, construction and usage process

* Development of a planning process in which knowledge is built up and project qualities are negotiated, and the interests of both sides are considered so that needs-based solutions with cost and energy savings are developed

In a participatory feasibility study and transformation plan drawn up as part of the exploratory project, the ecological qualities to be achieved (including an energy concept and climate change adaptation measures) are developed and defined as a basis for the subsequent implementation of a combined climate-friendly renovation and new construction on three properties in the protection zone. The aim is to increase the quality of the refurbishment through close cooperation between the stakeholders.

The ZplusB exploratory project lays the foundations for an exemplary model of cooperative renovation projects and develops a long-term, shared perspective for owners and users.

Endberichtkurzfassung

Doch die angestrebten Ergebnisse eines exemplarischen Transformationsplans (D.6.1.) und die kommentierte Kooperationsvereinbarung (D.6.2.) wurden fertiggestellt und können für weitere Projekte als Grundlage dienen.

Projektkoordinator

- realitylab GmbH

Projektpartner

- M2S Rechtsanwälte GmbH
- e7 GmbH
- Kronawetter Philipp

- Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen
- Z plus B - gemeinschaftliches Wohnen in Graz