Griffie
Gemeente Rotterdam

Annotatie

Griffie
Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Van: Madhoe Binda
Telefoon: 06 39 11 61 27
E-mail: mrd.binda@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 23bb003014

Aan	:	Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
Datum	:	11 mei 2023
Betreft	:	Studiereis BWB 2023 van 28 maart t/m 1 april 2023
Vergadering	:	Commissievergadering op 17 mei 2023

Verslag studiereis aan Wenen door een delegatie van de commissie BWB van 28 tot en met 31 maart 2023

Inleiding

Van dinsdag 28 maart tot zaterdag 1 april heeft de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte van de gemeenteraad samen met wethouder Chantal Zeegers (Klimaat, Bouwen en Wonen) een werkbezoek aan de Oostenrijkse hoofdstad Wenen gebracht. Het werkbezoek stond volledig in het teken van het Weense woningbouwbeleid. De stad Wenen voert al ruim honderd jaar een consistent woningbouwbeleid: kwalitatief goede appartementen met gemeenschappelijke voorzieningen en groen die niet alleen toegankelijk zijn voor de lage inkomens maar ook voor de middeninkomens.

Tijdens het werkbezoek zijn de commissieleden geïnformeerd over het Weense woningbouwbeleid en hebben zij inzicht gekregen in de manier waarop de stad Wenen omgaat met bestaande woningen, nieuwbouwprojecten en grote gebiedsontwikkelingen. Het gaat onder andere over huur en koop in diverse segmenten, ruimte voor lokale behoeften, collectieve woonvormen en betaalbaarheid met aandacht voor leefbaarheid en klimaatadaptatie. De commissie heeft een aantal woningbouw-, gebiedsontwikkelings- en duurzaamheidsprojecten bezocht. Op het programma stond onder andere een bezoek aan collectieve woonvormen. Ook heeft de commissie het Karl-Marx-Hof, één van de grootste en bekendste sociale woningbouwcomplexen met gemeenschappelijke voorzieningen bezocht. De commissie bracht een bezoek aan Biotope City dat natuurinclusief is ingericht en Aspern Seestadt, een nieuw en innovatief stadsdeel in aanbouw aan de rand van Wenen dat tegen het jaar 2030 meer dan 25.000 bewoners kan huisvesten.

Vervolg

De opgedane inzichten en inspiratie nemen de commissieleden mee in onder andere de bespreking van de nieuwe Woonvisie die na het zomerreces aan de gemeenteraad ter besluitvorming wordt voorgelegd. Daarnaast zal de commissie een aantal voorbeelden van collectieve woonvormen in Rotterdam bezoeken (juni 2023).

Samenstelling groep
De delegatie had de volgende samenstelling; er waren in totaal 25 deelnemers.

Commissieleden
Ellen Verkoelen (commissievoorzitter), René Segers-Hoogendoorn (CDA), Astrid Kockelkoren (GroenLinks), Mina Morkoç (GroenLinks), Tim de Haan (D66), Marike Abrahamse (VVD), Gerben van Dijk (ChristenUnie), Co Engberts (PVDA), Hilgo Wempe (Volt), Naoufal Akhatab (DENK), Marcel Verhoef (Leefbaar Rotterdam), Benvenido van Schaik (Leefbaar Rotterdam), Vanessa Bruin (Leefbaar Rotterdam), Emin Başoğlu (SP) en Mieke Vlasblom (Bij1).
Diederik van Dommelen heeft zich op voorhand wegens omstandigheden afgemeld voor de commissiereis.

Wethouder Chantal Zeegers (Klimaat, Bouwen en Wonen)
Thijs Steigenga (politiek assistent), Arjo Klijnsmit (bestuursadviseur).

Griffie
Lia van der Sar (commissiegriffier), Madhoe Binda (assistent-griffier) en Daniël Wind (commissiesecretaris).

Bestuursdienst
Hermineke van Bockxmeer (concerndirecteur Stadsontwikkeling), Mattijs van Ruijven (adviseur gebiedsontwikkeling) en Hans Holwerda (adviseur wonen).

Reisverslag
Woensdag 29 maart 2023
Het merendeel van de commissie is op dinsdagavond 28 maart per trein naar Wenen vertrokken. De delegatie heeft bij aankomst op woensdagochtend bij het hotel ingecheckt, waar halverwege de ochtend het programma van het werkbezoek aanving met een stadswandeling door de historische binnenstad van Wenen. Het eerste deel van de wandeling leidde de delegatie naar het Weense Rathaus, waar zij werd ontvangen door het Weense raadslid Georg Niedermühlbichler en heeft gesproken over het Weens sociaal woningbeleid. Daarbij is ook benoemd dat de staatsinrichting van Oostenrijk een rol speelt in het beleid; het verschil tussen de stad Wenen en andere delen van het land is soms groot.

Daarna werd de stadswandeling vervolgd in de richting van de Sargfabrik voor het middagprogramma. Dit werd geïntroduceerd met een lezing over het Weens Woonmodel door Robert Korab. Robert Korab (lecturer TU Wien aan het Institute of Urban Design and Landscape Architecture) is één van de grondleggers van het project Sargfabrik. In zijn introductie stond het Weense beleid ten aanzien van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening centraal en was er alle ruimte om vragen te stellen over wat het Weense beleid op dit vlak bijzonder maakt. Daarin kwam onder andere de aantrekkelijkheid van huren in de stad naar voren, hoe de toekenning van huurwoningen werkt, het feit dat de stad veel beleid heeft specifiek gericht op verschillende doelgroepen. Ook is gesproken over uitdagingen van het

bestaande systeem, bijvoorbeeld de bijbehorende kosten. Duidelijk werd dat het Weens beleid gestoeld is op een wezenlijk andere manier van denken over dit onderwerp. De lezing werd afgesloten met een rondleiding door de Sargfabrik. Er wonen zo'n 200 mensen in de Sargfabrik in verschillende woonvormen, onder andere een woongemeenschap voor mensen met een beperking en tijdelijke huisvesting met huurcontracten voor bepaalde tijd voor vluchtelingen. Het gebouw heeft ook culturele en recreatieve voorzieningen.

In de avond is de delegatie uitgenodigd door plaatsvervangend ambassadeur Erik Litver voor een diner met gasten op de residentie van de Nederlandse ambassadeur. Informeel is met elkaar gesproken over (bilaterale) betrekkingen tussen Rotterdam en Wenen. Verschillende zaken zijn aan de orde gekomen: stijgende bouwkosten, verduurzaming van de gebouwde omgeving en verschillende vormen van wonen. Aanwezige gasten waren: Bart Lootsma, hoogleraarTU Karlsruhe, woont in Linz, voormalig lid van adviesraad sociale woningbouw Wenen; Bob Martens, hoogleraar spacial simulations and architecture design TU Wien; Fabian Wallmüller, OOS architect, studeerde in NL. Publiceerde in 2021 boek met de titel 'Vienna, Arrival City. Architektur und Integration; Ute Schneider, hoogleraarTU Wien Urban Design en partner NL architectenbureau KCAP; Helga Fassbinder, hoogleraar stedenbouwkunde aan Universiteit Hamburg en Eindhoven; Dirk Jager, BIG (Bundesimmobiliengesellschaft), duurzaam bouwen; Karin Huber, Circular Economy Forum Austria CEFA.

De delegatie is de (plv.) ambassadeur en zijn staf zeer erkentelijk voor de geboden ondersteuning voorafgaand aan en tijdens het werkbezoek.

Donderdag 30 maart 2023
De dag begon met een bezoek aan Wohnprojekt Wien, een coöperatieve woonvorm in het stadsontwikkelingsgebied Nordbhanhof – op voormalige spoorwegterreinen – ontworpen door Einszueins Architektur. Het project is het resultaat van een wedstrijd, georganiseerd door de stad Wenen. Het project telt 8 bouwlagen en bestaat uit 39 appartementen van 36 m2 tot 127 m2 en bevat vele gemeenschappelijke ruimtes en faciliteiten. Volgens mevrouw Bayer is het woonbeleid van de stad Wenen vooral succesvol door de goede mix van soorten huisvesting, de structuur van verschillende soorten bouwers – gemeente, corporaties en private partijen – en de stabiele langjarige visie op woningbouw.

Daarna is een bezoek gebracht aan het Karl Marx-Hof, het bekendste gemeentelijke wooncomplex, waar aandacht is besteed aan de geschiedenis van gemeentebouw in Wenen door middel van een rondleiding en een bezoek aan het bijbehorende museum.

Aan het einde van de middag hebben de leden een rondleiding gekregen in Biotope City, een woonproject uit 2019 dat natuurinclusief is ingericht en waarbij duurzaam wonen en toekomstbestendig bouwen centraal staan. Het past bij het Weense sociale woningbeleid omdat verschillende doelgroepen bij elkaar wonen – koop en (sociale) huur – en gebruik maken van dezelfde faciliteiten. Een introductie en rondleiding werd verzorgd door professor Helga Fassbinder, grondlegger en architect van Biotope City en Walter Koch, directeur van

Wohnbaugesellschaft Wien Süd, de bouwer van het project. Mevrouw Helga Fasbinder gaf een introductie over het natuurinclusief bouwen; gezien haar eerdere werkervaring in Nederland kon zij goede vergelijkingen maken tussen beide landen. Wohnbaugesellschaft Wien Süd is een non-profit woningcorporatie die ontwikkeld is door één van de grootste vastgoedontwikkelaars in sociale bouw- en woningsector in Wenen.

In de avond heeft er een gezamenlijk avondprogramma plaatsgevonden in het teken van kennisuitwisseling en reflectie op de opgedane inzichten.

Vrijdag 31 maart
In de ochtend bezocht de delegatie Aspern Seestadt, één van Europa's grootste stadsontwikkelingsprojecten. Een introductie en rondleiding werd verzorgd door Marvin Mitterwallner van ontwikkelaar Wien 3420 Aspern Development AG. In het indrukwekkende en snelgroeiende 22e district van Wenen in het noordoosten van de stad op een voormalig vliegveld, wordt een nieuw allesomvattend stedelijk centrum vormgegeven in meerdere fasen, met diversiteit in bouw, vervoersverbindingen, werkplekken en recreatiemogelijkheden.

Het bezoek aan Wenen is afgesloten met een lunch met Robert Korab in het Sonnwendviertel, een relatief nieuwe wijk, gericht op integratie en samenleven in directe omgeving van het centraal station. Daar hebben de verschillende woongebouwen een gemeenschappelijke plint ingericht voor kleine, lokale winkeliers. Dit vergroot de leefbaarheid van de wijk. De middag eindigde bij het nieuwste complex in de wijk voor een coöperatieve woongemeenschap, het Quartiershaus, met een rondleiding door Robert Korab.

Hierna hebben enkele leden van de delegatie afscheid genomen van elkaar voor vertrek naar de luchthaven. Het merendeel van de delegatie heeft nog samen informeel gedineerd voor de terugreis per trein.

Bijlagen: 1) Beeldverslag studiereis
2) Ontvangen presentaties en lezingen gastheren in Wenen



Beeldverslag Commissie BWB.

Wenen.

28 maart – 1 April 2023.

Gemeente Rotterdam.

Commissie Bouwen Wonen en Buitenruimte| 28 – 31 maart 2023.





Over wonen in Wenen.

Ontvangst door raadslid Georg Niedermulbichler



- Huidige systeem gebaseerd op lange historie.
- Ruim 60% huishoudens woont in gesubsidieerde woning.
- Gesubsidieerde woningen min of meer gelijk verdeeld over de stad; geen grote verschillen tussen wijken.
- Huren relatief laag door grote rol overheid.
- Per jaar besteedt de stad Wenen 500 miljoen aan wonen.
- Sociale huur beschikbaar voor huishoudens met middeninkomen.
- Wenen scoort hoog op leefbaarheid en veiligheid.
- Vaste grondprijs.

Impressie bezoek projecten.

Sargfabrik met Robert Korab.





Voormalige doodskistenfabriek getrans-
formeerd tot levendige coöperatieve
woonvorm (1996).
Kleinere en grotere woningen.
Voor lagere en middeninkomens.
Gezamenlijke daktuin, badhuis, kantine,
theater, publiek café restaurant.
Met plaats voor kwetsbare doelgroepen.





Wohnproject Wien met Katharina Bayer.







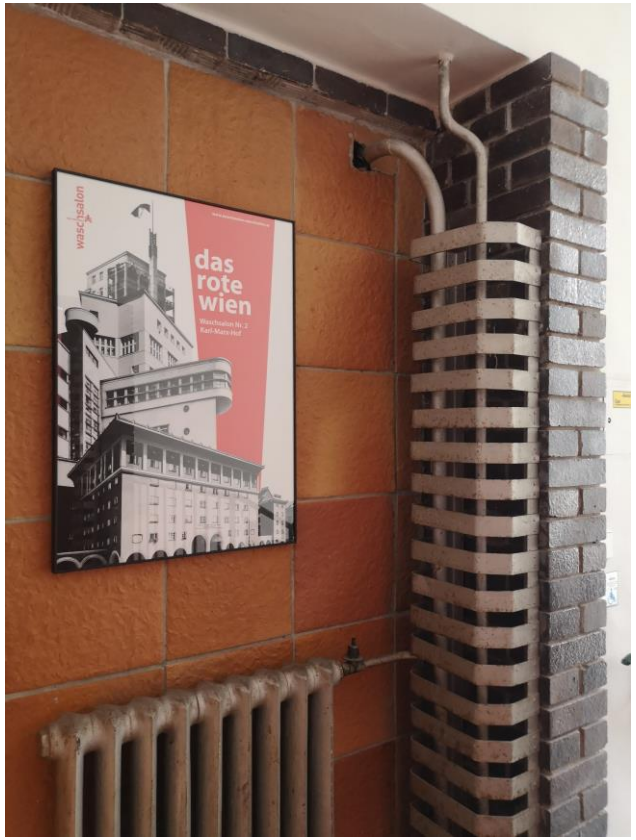
Coöperatieve woonvorm uit 2009.
Gezamenlijke keuken, kluskamer,
kinderspeelkamer, dakterras, bibliotheek
en moestuin.
Grote gezamenlijke hal.
Duurzaam gebouw van ecologische materialen.
Variatie in woninggroottes.
Kantoor en dag-horeca in de plint.

Karl-Marx-Hof.

Het Versailles van de arbeiders uit 1930.
Bekendste gemeentelijke wooncomplex met bijna 1.400 appartementen.
1.000 meter lang en toch niet te massaal. Met veel voorzieningen en groen.



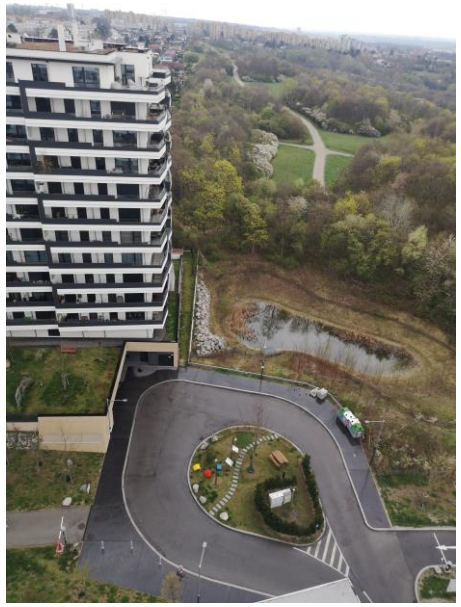




Biotope Cities met Helga Fassbinder en Walter Koch.





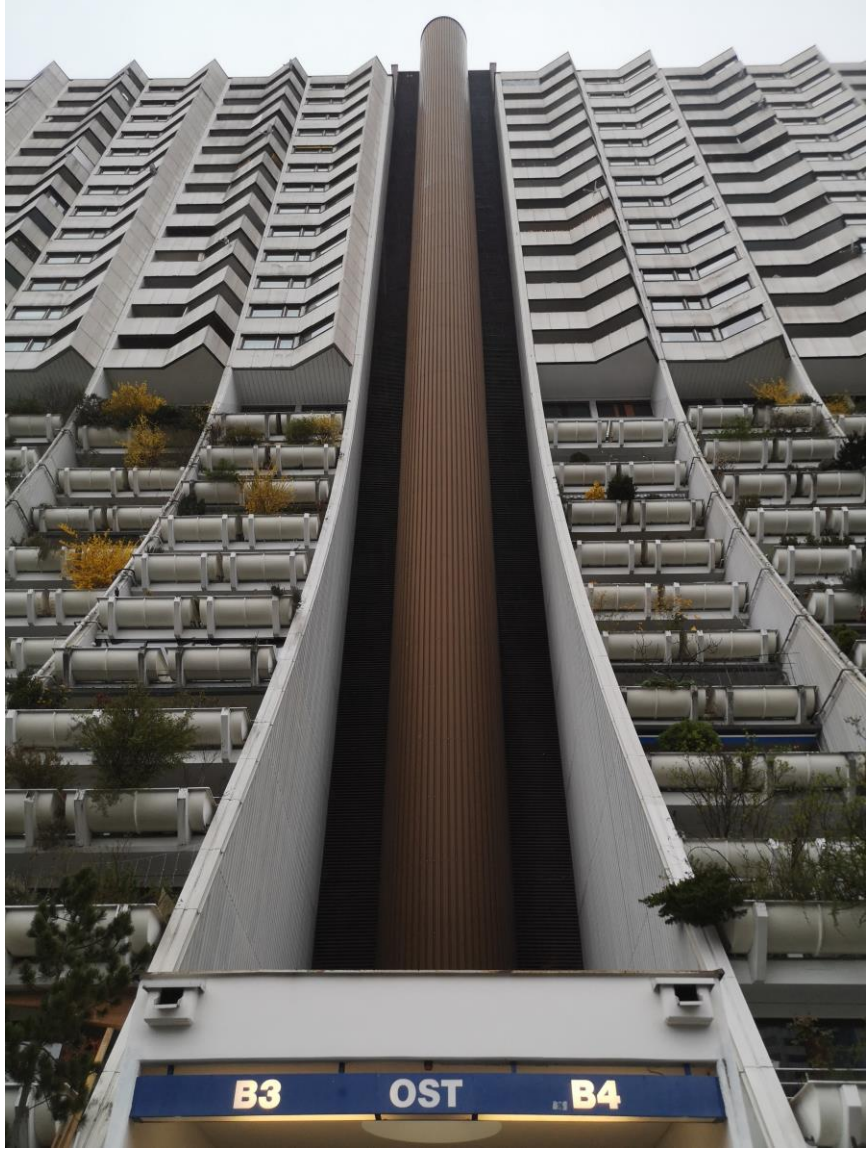




Natuur-inclusief. Sponge-city (water vasthouden) en participatie van bewoners. Onderhoud en beheer groen uitbesteed aan professionele partij. Op hete dagen 2,2 º lagere luchttemperatuur en 23 º lagere gevoelstemperatuur!

Biotope City – Alterlaa (1970).

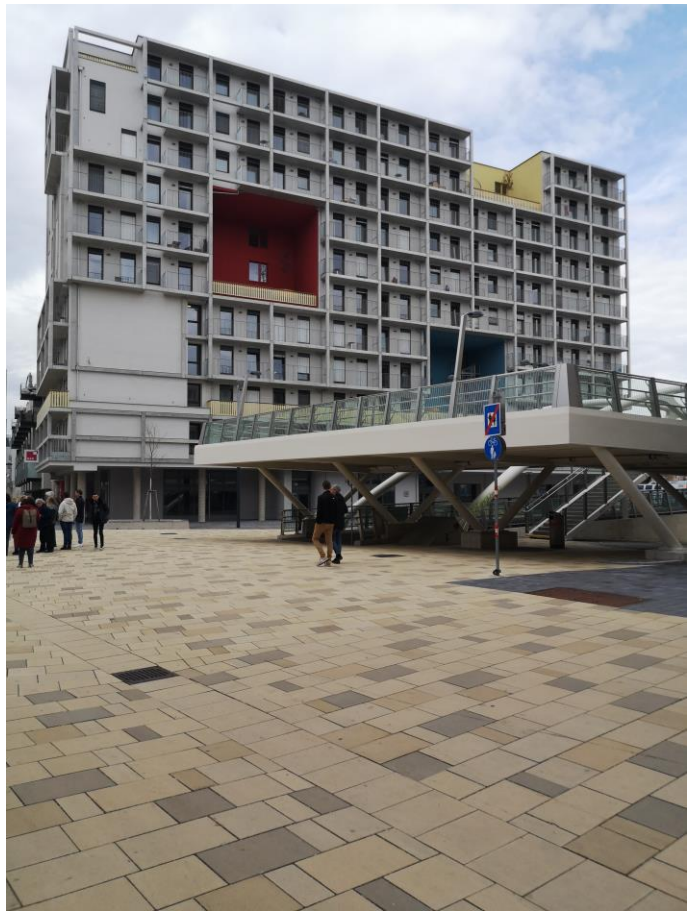




Vergelijk met Ommoord!
Veel groen op de terrassen.

Sonnwendviertel.









Grote binnenstedelijke gebiedsontwikkeling nabij centraal station, met verschillende coöperatieve projecten.

Aspern Seestadt met Marvin Mitterwalner.



Eén van Europa's grootste gebiedsontwikkelingsprojecten. Voormalig vliegveld, op weg naar stedelijk centrum met 25.000 inwoners, 11.500 woningen, duizenden werkplekken en recreatiemogelijkheden. Voorinvestering in OV (metro) en centraal park.

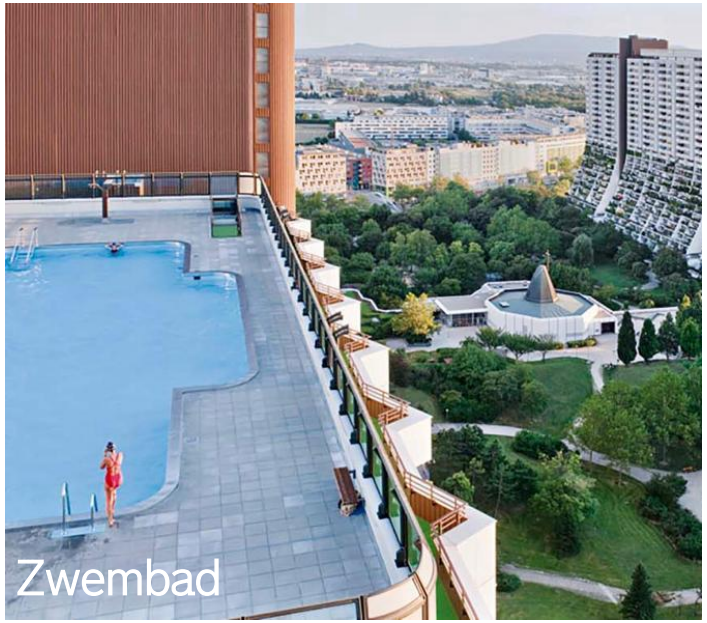






Opvallende terugkerende thema's.

1. Gemeenschappelijke voorzieningen.


Zwembad


Werkplaats


Keuken


Moestuin


Kinderspeelplaats


Bibliotheek

2. Gemeenschappelijke daktuin.





3. Aandacht voor buitenruimte en balkons.







4. Publieke ruimte en voorzieningen



Publieke (ontmoeting) ruimtes in de wijk



Openbare ruimte autoluw, maar wel stenig.



Publieke ruimtes / voorzieningen in plint.

5. Optoppen





6. Weinig hoogbouw, maar grote bouwblokken.

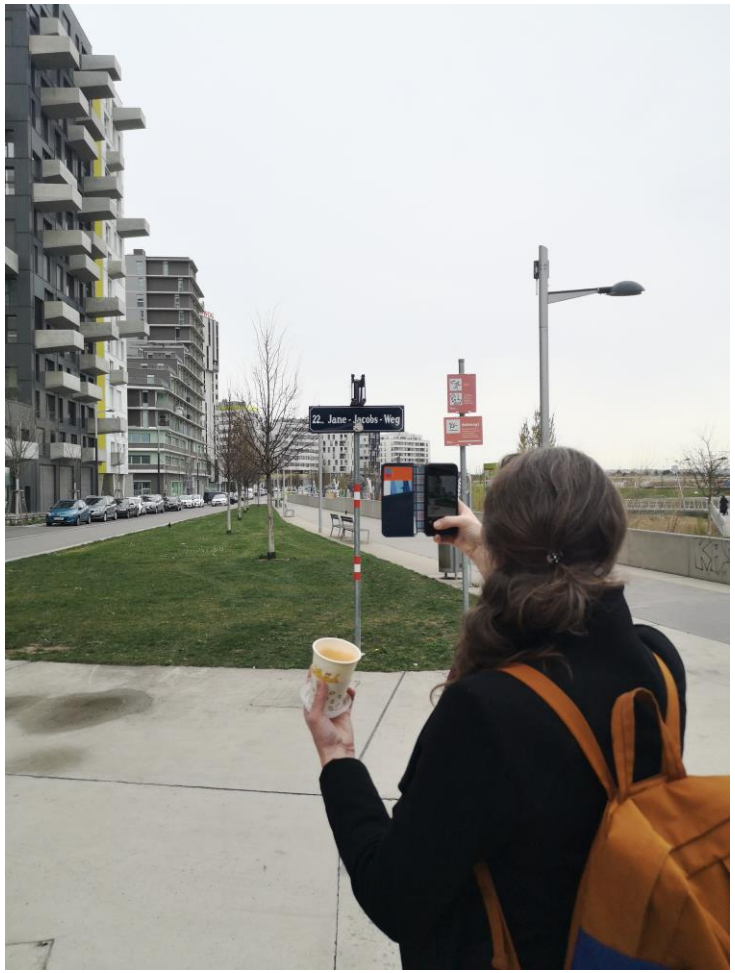
Vaak tussen de 5 en 10 lagen.







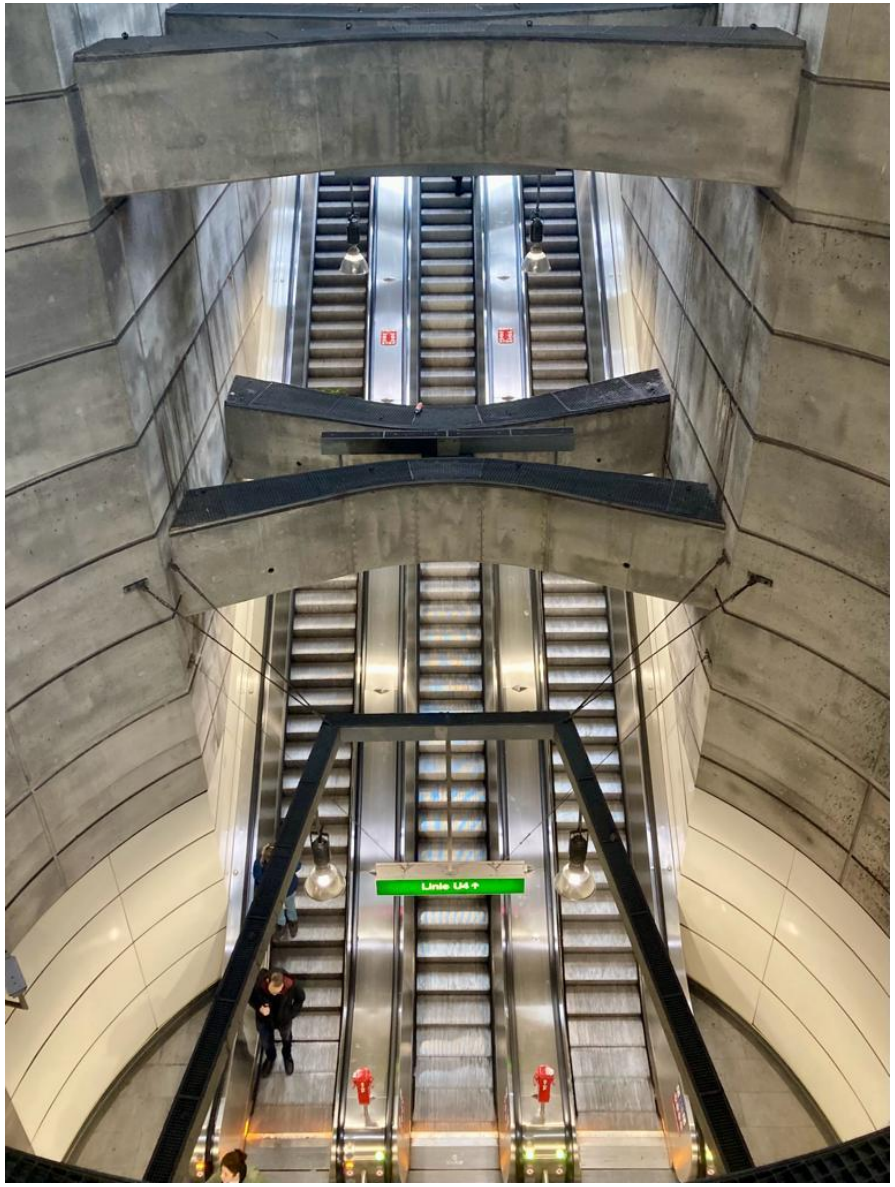
7. Sociale klasse is niet af te lezen aan uitstraling gebouw en buurt.







8. Voor investeren in openbaar vervoer.





9. Voor investeren in groen (parken).





Daarentegen weinig groen in straten.



Park centraal in de wijk (Seestadt en Sonnwendviertel).

10. Inzet op ruimtelijke kwaliteit en architectuur.



Toepassing kleurgebruik en slim gebruik liften.



Openbare ruimte autoluw.
Parkeren meestal op centrale plekken georganiseerd (en niet per gebouw).

Tips.

1. Betaalbaar wonen kan gewoon. Sturen op betaalbaarheid door gemeente.
2. Bouwen voor gemeenschappen met meer aandacht voor collectieve voorzieningen. Minder parkeren maakt betaalbaar.
3. Maak collectief/cooperatief wonen mogelijk door & voor Rotterdammers
- Grondprijs
- Kwaliteit & betaalbaarheid (AK)

1. De grote verantwoordelijkheid van de overheid om basisvoorzieningen te reguleren en beschermen. Het is een grondrecht voor een reden!
2. Meer focus op kwalitatief groen. Genoeg groene grasvelden, meer natuur.
3. Vertrouwen in de medemens kan gewoon. Collectieve woonvormen zijn mogelijk. (MM).

1. Maak werk van collectieve voorzieningen in complexen. Dat biedt m.i. ook ruimte om te variëren in m^2 aan woningen/appartementen.
2. Stop met ingewikkelde systeem van toeslagen. Gebruik dat geld om te investeren in stenen.
3. Ga meer uit van vertrouwen in je burgers/bewoners die best in staat zijn zelf voorzieningen te dragen ipv. dat uit te besteden aan (commerciële) partijen.
4. Maak gebruik van prijsvragen/competities om kwaliteit & architectuur te benutten. (TdH)

1. Radicaal andere kijk op het recht op wonen. De overheid neemt haar verantwoordelijkheid.
2. Hoop. Het kan echt anders.
3. Een mooie en duurzame woning is een recht voor iedereen! (MV)

1. Wonen is niet los te zien van leefomgeving.
2. Meer perspectief/visie op gebiedsniveau ontwikkelen.
3. Mee naar het grote plaatje (visie) over de langere termijn met elkaar kijken (sociaal/midden). (EV)

1. Niet alleen een woonblok ontwerpen, maar een nieuwe wijk mét functies & bereikbaarheid.
2. Beschikbare ruimte & migratiesaldo zijn belangrijke voorwaarden van het Weense model.
3. Veel van het Weense model doen we al, bijvoorbeeld % prijssegmenten. (MA)

1. Het benutten van alle oppervlakten, zoals de daken en de gemeenschappelijke ruimtes + schone straten.
2. 2/3 sociale woningen.
3. Inzet op veel groen: vanaf het begin plaatje + het denken in mogelijkheden. (NA)

1. Denk 100 jaar vooruit en blijf je beleid ook voortzetten (‘betrouwbaar’).
2. Wees zuinig op je grond en vastgoed en zit dit strategisch in.
3. Coöperatief/collectief wonen is voor mensen met gedeeld waardensysteem.

(AK)

Tips.

1. ‘Minder’ opbrengst van grond hoeft niet te bekenen dat je geld uit de zak van de belastingbetaler klopt. Minder kosten voor wonen betekent meer ruimte voor besteding in/aan lokale economie.
2. In Nederland denken we aan het uitsluiten van risico’s, maar daarbij gaan we voorbij aan menselijk handelen: bij OV rijden de meeste mensen niet zwart, als je gereedschap deelt gaat niet iedereen stelen.
3. In Wenen zie je niet aan iemand waar hij/zij woont. (RSH)

1. Wonen = samenleven. Collectief wonen kan gewoon. Maak coöperaties met collectieve voorzieningen mogelijk.
2. Regulering middenhuur is een zegen, ‘Sociaal’ = 2/3 van de woningen zorgt voor betaalbaar wonen.. Huurtoeslag als secondair, niet primair.
3. Stevig voorwaarden durven stellen.
4. Lang gebruiken van gebouwen. (GvD)

1. Architectuur/architecten inzetten voor duurzaam & aantrekkelijk bouwen, samen met bewoners.
2. Betaalbaar wonen vraagt om inzet van publieke middelen (Wenen: 500 miljoen p/j).
3. Meer aandacht (dus ook geld) voor gemeenschappelijke ruimten in gebouwen en het beheer ervan.
4. Diversiteit en maatwerk. (CZ)

1. In elk complex gemeenschappelijke voorzieningen waar bewoners + buurt elkaar kunnen ontmoeten, samenwerken en beheren (kosten).
2. Ken je historie, u-turn naar:
   - stop liberalisatie;
   - ruimere toegang sociaal;
   - middelen voor subsidie betaalbaar;
   - aandacht voor architectonisch en ruimtelijke kwaliteit .
3. Competitie element bij projecten met subsidie, met focus op:
   - duurzaamheid;
   - klimaatbestendig;
   - levensloopbestendig.

(CE)

1. Bouwen naar vraag. Niet alle pijlen op stad maar bouw ook in randen om Rotterdam.
2. Verplichten bij nieuwbouw projecten: kliko’s, fietsen inpandig.
3. Aantal ouderen neemt toe. Bouw voor ouderen met betaalbare huren. Ouderen hoeven geen 100m^2. Ouderen gaan er ook niet weg, omdat ze meer huur gaan betalen. (BvS)

1. Mix in woninggrootte (30-150m^2) en doelgroepen (sociaal + midden). Slim organiseren.
2. Gemeenschappelijke voorzieningen zijn een verrijking voor de bewoners EN stad. Slim financiële puzzel leggen.
3. Blijf investeren in groene openbare ruimte (woonomgeving) en gebouw (daktuin). (MvR)

1. Segmentatie ↗
2. Verspreiding
3. Kwalitatieve woningen

(MV)

Tips.

1. Veel strengere eisen stellen bij aanbesteding (betaalbaarheid/natuur inclusief, etc).
2. Natuur inclusief wonen wordt de norm. Ruimte voor natuur en insecten in de stad!
3. Segregatie op wijkniveau tegengaan. Inzetten op sociale cohesie.
4. Lagere woonkosten, zodat bewoners meer kunnen besteden in de lokale economie! (HW)

1. 2/3 van alle nieuwe projecten sociaal (ook voor middeninkomens).
2. Wenen heeft een Karl Marx Hof. Rotterdam moet gaan voor een Friedrich Engels Hof.
3. Woonlasten omlaag, door meer sociaal. Iedereen meer besteedbaar inkomen. Impuls voor economie van Rotterdam. (EB)

1. Betaalbaar woningaanbood = 2/3 sociaal
2. Housing first
3. Meer sociale collectieve woonvormen (DW)

1. Betaalbaar wonen, het kan! Grondprijs is een politieke keuze.
2. Reguleren, het kan! Prijs, inkomen, etc.
3. Bereikbaarheid. Goed en goedkoop ov = het kan! (VB)

1. Debat in commissie op hoger abstractieniveau, dat geeft meer energie.
2. Geen grex, maar durf te dromen. Denk ook 100 jaar vooruit.
3. Soms gaan de kosten voor de baten, maar hoe bekostig je dat? (TS)

1. In de tenders de goede uitgangspunten meegeven aan ontwikkelcombi's (voorzieningen, beheer). Voorbeeld Little C voor meer doelgroepen.
2. Meer mix van soorten woningen in een plan en mogelijkheden voor doorstroming (30-60-90-120-150m^2).
3. Verichting echt goed combineren met voldoende goed groen eromheen en liefst eerst. (HvB)

1. Sociale woning blijft sociaal voor altijd.
2. Gemeenschappelijke ruimten voor activiteiten in appartementencomplex.
3. Koppel wonen aan fijne omgeving met groen e.d. (en niet alleen stenen). (LvdS)

1. Feest van brede volkshuisvesting. Gebouwen voor lage- en middeninkomens, met kleine en grote woningen en gemeenschappelijke voorzieningen.
2. Wonen is een levensbehoefte, dat kost geld (0,5 miljard euro) en levert ook geld op.
3. Voorwaarden aan de voorkant voor gemeenschappelijke ruimte, daktuin, … (HH)

1. Startplan wijk met wijkvisie (overkoepelend, maatwerk).
2. Bestemming gedetailleerd kunnen vastleggen in BP/omgevingsplan (ipv 'wonen' – 'collectief wonen')
3. Klimaatadaptief uitwerken in wijkplan/bestemming. (MB)

Vervolg. Vertalen naar de Rotterdamse praktijk.

1. Lessons learned:

- Wonen is samenleven; op gebouw- en buurtniveau werk maken van collectief wonen en gemeenschappelijke voorzieningen.
- Investeren in goed wonen draagt bij aan welzijn en matigen van de kosten voor zorg en welzijn.
- Mix van lagere en middeninkomens, kleinere en grotere woningen tot op complexniveau.
- Aan de buurt en de woning zie je niet wat je verdient.
- Bevestiging belang investeren in groene publieke ruimte (in Wenen straten erg stenig).
- Belang van voor investeren in openbaar vervoer en groen.
- Selectie (tender) op inhoudelijke doelstellingen met vaste grondprijs: (1) betaalbaarheid woningen, (2) sociale duurzaamheid, (3) duurzaamheid/klimaat, (4) ruimtelijke kwaliteit/architectuur.
- Grondbeleid inzetten voor goede groei.

Inspiratie voor keuzes bij Woonvisie.

2. Ronde langs Rotterdamse projecten

Inspiratie om de hoek.

Samen stad maken.

Denk 100 jaar vooruit!







Gemeente Rotterdam

Ladies and Gentlemen,

My name is Georg Niedermühlbichler, I am a member of the Vienna City Council and Provincial Parliament .

It is good to have you here in Vienna, and I am very glad to welcome you to Vienna City Hall.

First of all, let me extend a cordial welcome on behalf of **Executive City Councillor Kathrin Gaal**, who is in charge of housing and housing construction in our City Government.

To start with, I would like to emphasise that social and subsidised housing is at the very heart of our housing policy. Unlike in other cities, rents and land prices are not determined solely by the market in Vienna.

Quite on the contrary, we consider housing to be a public task that must be part of public services.

Providing affordable housing has been a political priority for more than a century. Today, about 60 percent of the city's population live in municipal or subsidised housing. The City of Vienna spends around 500 million EUR per year on new housing construction, residential building renovation and financial support for people in the lowest income bracket. Ultimately, the high share of subsidised housing also helps dampen price hikes on the private housing market, ensuring a wholesome mix of social

groups among the housing population everywhere in the city.

We are proud of the fact that, in Vienna, you cannot judge a person's income or wealth simply by knowing which part of Vienna they live in.

But what exactly is behind the "Vienna model" of housing provision?"

First, we must not forget that our current system is based on a long-standing tradition of public social housing and, indeed, of political continuity in this field. Public social housing in Vienna dates back to the early 1920s, and has more or less constantly evolved since then – interrupted only by two fascist periods between 1934 and 1945. Although procedures and funding conditions have changed considerably, the underlying principles of our housing policy have remained the same. The main tenet is that housing should be a public task – rather than being left exclusively to private market forces.

Second, public housing in Vienna has never been a marginal social housing programme for the poorest of the poor. On the contrary, ensuring a social mix has traditionally been one of the primary goals of our housing strategy. Subsidised housing – in buildings owned either by the city or by one of the local limited-profit housing associations – remains accessible to middle-income households. Today, this segment of the housing market accounts for about 60 per cent of all households in Vienna.

Third, housing has always been regarded as part of urban planning. Providing affordable housing means more than just building a large number of housing units. From the onset of the social housing programme in the 1920s, all new housing estates featured an impressive range of community facilities, often owned or run by the city – like kindergartens, health and leisure facilities, cultural facilities, etc. This has helped and still helps to create new communities in large housing estates and new neighbourhoods.

Moreover, Vienna is one of the safest cities in Europe – it is a city **without any "no go areas".** This serves to show that a well-functioning housing system is of prime importance for social cohesion.

To ensure the continued provision of affordable housing in Vienna, the City of Vienna introduced a separate zoning category for subsidised housing from 1 January 2019. Whenever the City of Vienna converts grassland or commercial plots into building land, these plots automatically fall into the new zoning category, which requires landowners to use at least two-thirds of the land directly for subsidised housing. These requirements are much stricter than they originally were.

Ladies and Gentlemen, dear guests, I hope that this short outline has given you a basic idea of our model of social housing provision.

I thank you for your attention *and wish you a pleasant stay in Vienna.*



Wiener Wohnbaupolitik

Mehr als nur der Bau von Wohnungen

Stadt Wien | Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Wohnungsnot
Vor Beginn des kommunalen Wohnbaus

Von 1840 bis 1918 steigt die Einwohnerzahl der Stadt von rund 440.000 auf mehr als zwei Millionen an.

Die Wohnsituation der Arbeiterschicht ist von unzumutbaren Wohnverhältnissen geprägt.



Stadt Wien | Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Kommunaler Wohnbau seit 1923

Wien wird 1922 selbstständiges Bundesland.

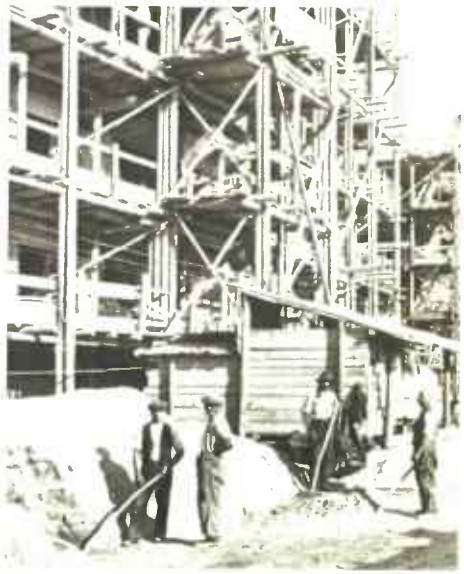
Am 21. September 1923 beschließt der Wiener Gemeinderat das erste kommunale Wohnbauprogramm der Stadt Wien.

Den entscheidenden Impuls für den sozialen Wohnbau liefert die **Steuerreform** durch Finanzstadtrat Hugo Breitner (1873-1946).

Voraussetzungen für das ehrgeizige Wohnbauprogramm ist die Einführung einer zweckgebundenen Wohnbausteuer.



Stadt Wien | Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen



Baustelle Karl-Marx-Hof, um 1928

Bis Februar 1934 sind 65.000 Wohnungen in 348 Wohnhausanlagen fertig gestellt.

Stadt Wien | Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Wiederaufbau und Neubeginn des kommunalen Wohnbaus

87.000 Wohnungen sind zerstört, rd.35.000 Menschen sind obdachlos.

Von Kriegsende bis 1954 werden 28.000 neue Gemeinde-wohnungen errichtet.





Stadt Wien | Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Stadterweiterung





Alfred-Klinkan-Hof

Um 1960 beginnt die Phase der Stadterweiterung mit der Erschließung neuer Wohngebiete am Stadtrand.

Mit den Wohnbauten der 1960er- und 1970er-Jahre sollen rasch viele Wohnungen geschaffen werden.

Die Fertigteilbauweise ermöglicht in kurzer Zeit neue Stadtteile.

Stadt Wien | Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Wiener Wohnbaupolitik

Mehr als nur der Bau von Wohnungen

Agenda

1. Aktuelle Lage
2. Was sozialer Wohnbau?
3. Wiener Wohnbauförderung - das Erfolgsrezept
4. Was tut Wien noch für leistbares Wohnen?
5. Soziale Wohnungspolitik der Zukunft

Stadt Wien | Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Aktuelle Lage



☹ Mietpreise explodieren
☹ Löhne stagnieren
☹ Wohnen in Städten
= nicht mehr leistbar



☹ Wohnen = Spekulationsobjekt
☹ Preistreiber = befristete Verträge, Lagezuschläge, etc.
☹ Gut für Investoren
Schlecht für MieterInnen

Stadt Wien | Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen



Sozialer Wohnbau

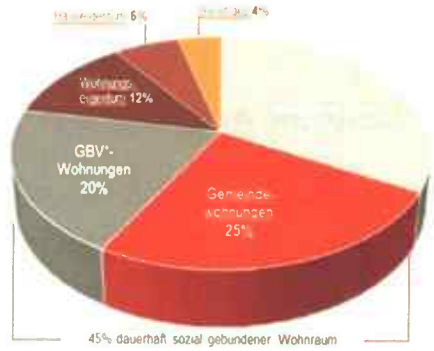
- Politisches Bekenntnis
- Wohnen = Menschenrecht
- Leistbares Wohnen = öffentliche Aufgabe

→ Mehr öffentliche und gemeinnützige Wohnungen
→ Leistbare Wohnungen für die breite Bevölkerung





Was ist sozialer Wohnbau in Wien?



*Gemeinnützige Bauvereinigungen
Quelle: Statistik Austria, Wohnen 2015, Mikrozensuserhebung Wien 5.2016

Über 60% der WienerInnen wohnen in einer kommunalen oder geförderten Wohnung

Stadt Wien
Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Was ist sozialer Wohnbau in Wien?

Vergleich Bruttokaltmieten €/m²
(inkl. USt. und BK)
Quelle: Statistik Austria - Wohnungserhebung 2017



Vorteile:

→ unbefristete Verträge
→ gedeckelte Mieten
→ keine Maklergebühren
→ keine Lagezuschläge

Stadt Wien | Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Was ist sozialer Wohnbau in Wien?

Wohnkostenanteil
(in % der Haushaltsnettoeinkommen)
Quelle: Synthesis - Städtebericht 2018



Leistbares Wohnen =
max. ein Drittel
Wohnkostenanteil

Stadt Wien | Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen



Wiener Wohnbauförderung

Keine Stadt investiert so viel in Wohnungsbau.



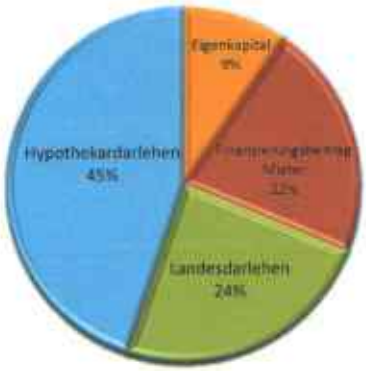
Woher kommt das Geld?

- Rückflüsse aus Darlehen
- Wohnbau-Förderbeitrag

Stadt Wien | Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Wiener Wohnbauförderung
Neubau

Finanzierung Bauträger



Grundstück:

→ Bauträger

→ wohnfonds_wien
(über Wettbewerbe)

→ kommunale Liegenschaften
(Verkauf oder Vergabe)

Stadt Wien | Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Wiener Wohnbauförderung
Neubau

Förderung

- Darlehen
- 510-700 €/m² Nutzfläche
- 1 % Fixzins
- 35 Jahre Laufzeit
- Kapitaltilgung erst nach 25 Jahren
- Nachrangig im Grundbuch
- Auszahlung nach Baufortschritt

Anforderungen

- Positive Beurteilung im Grundstücksbeirat (wohnfonds_wien):

  - *Architektur*
  - *Ökonomie*
  - *Ökologie*
  - *Soziale Nachhaltigkeit*

- Zusicherung der Förderung durch Amt der Landesregierung; MA 50 nach Genehmigung in der Landesregierung
- Anbotsverpflichtung: Jede 3. Wohnung

Stadt Wien | Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Wiener Wohnbauförderung

Neubau – Beispiel Sonnwendviertel



Stadt Wien | Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Wiener Wohnbauförderung

Neubau – Beispiel Nordbahnhof



Stadt Wien | Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Wiener Wohnbauförderung
Neubau – Beispiel Seestadt Aspern



Stadt Wien | Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Wiener Wohnbauförderung
Neubau

Was bringt's?

- → 7.000 geförderte Wohneinheiten/Jahr
- → 4.000 neue Gemeindewohnungen (bis 2020)
- → Größte Mittelstandsförderung (Zugang für 75%)
- → Wohnformen für alle (SMART, Junges Wohnen, etc.)
- → Qualitativ hochwertiges Wohnen
  (Beurteilung nach 4 Hauptkriterien)
- → „Stadt der kurzen Wege" (Prinzip der gemischten Nutzung)

Stadt Wien | Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Wiener Wohnbauförderung
Sanierung

„Sanfte Stadterneuerung“
qualitätsvoller Ausbau und Aufwertung historischer Grätzel


vorher


nachher

Stadt Wien | Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Wiener Wohnbauförderung
Sanierung

„Sanfte Stadterneuerung“
qualitätsvoller Ausbau und Aufwertung historischer Grätzel


vorher


nachher

Stadt Wien | Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

Wiener Wohnbauförderung
Sanierung

Was bringt's?

→ Reduzierung von Substandard-Whg 42% → 3% (seit 1970er)

→ 800.000 WienerInnen profitieren

→ Gesicherter Wohnschutz (15 Jahre Mietendeckelung)

Stadt Wien | Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen



Was tut Wien noch für leistbares Wohnen?
Aktive Wohnbaupolitik

wohnfonds_wien

Flächenbesitz wohnfonds_wien

GESAMT (Stand 01.01.2018)

rd. 2.856.700 m²
(davon Baurechte: rd.131.500 m²)



- → geförderter Neubau
- → geförderte Sanierung
  „Sanfte Stadterneuerung"
- → Flächenvorsorge
  (rund 300ha Reserven)
- → Grundstücksbereitstellung

wien. unser zuhause.

Was tut Wien noch für leistbares Wohnen?
Gesetzesänderungen

Ziel: schnelles, einfaches und kostengünstiges Bauen

§§§

- → Genehmigungspflicht für Abriss von Gründerzeithäusern
- → Gleichbleibende MieterInnenkonditionen trotz aufgehobener Obergrenze für Gesamtbaukosten
- → Neue Widmungskategorie „geförderter Wohnbau"
- → u.v.a.

Stadt Wien | Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen


Wiener Wohnbaupolitik
Vielen Dank
Stadt Wien
Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen

raum & kommunikation

Social Housing and New Cooperative Housing in Vienna – History, Strategies, Instruments, Examples

Robert Korab, 29.03.2023

Mayor parts originally presented at the Symposium COOPERATIVE CONDITIONS, Rotterdam keilepand, 06.10.2022



Gemeente Rotterdam

bpd
bouwfonds gebiedsontwikkeling



Arie Lengkeek,
Peter Kuenzli
AIR Rotterdam,
KeileCollectief,
trancityxvaliz

raum & kommunikation

Who I am



- Owner, CEO of raum & kommunikation, Vienna based town planning and housing projects development company
- Co-founder, member of the board of directors of Die WoGen, Austrian housing cooperative
- Co-founder, main shareholder of MO.Point, Austrian mobility-as-a-service company
- Member of the experts board and the jury of developers competitions, procuring public subsidies to social housing (1995-2002, 2009-2015), long term consultant for the housing department of the City of Vienna
- Member of the Experts Advisory Board of “Austrian Climate and Energy Fund” (2007-2015)
- Leadership and participation in more than 120 national and international research projects and studies, numerous publications and lectures
- Teacher at several Universities in the fields of town planning, sustainable architecture, housing, ecological planning, climate resilience in cities

raum & kommunikation

Contents of this presentation

A. Current challenges for housing policies
B. Subsidized social housing in Austria – origins and characterization
C. Timeline of cooperative and social housing in Vienna
D. Viennese Housing Policies at a glance
E. Recent challenges and answers
F. Example cases for district development supported by cooperative housing development
G. Cooperation and Participation procedures in urban development: including private sector and civil society
H. Pioneers of new cooperative housing
I. Importance and typology of new cooperative housing
J. Impressions from selected projects
K. Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft: a blueprint for grassroot co-housing
L. Co-housing groups as creators of the common good
M. Cooperative housing can be especially promoted and funded by …..

A. Current challenges for housing policies

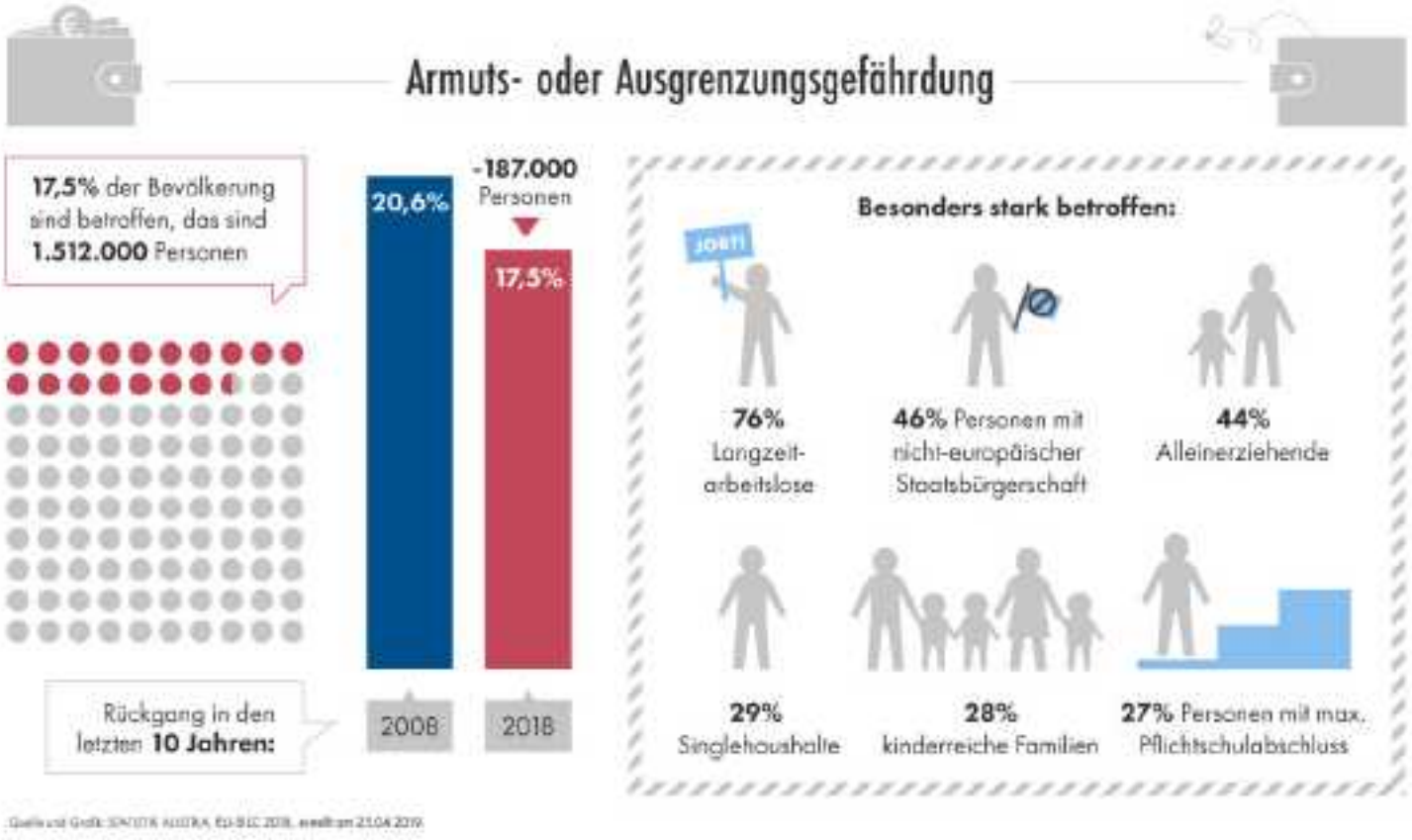
The Big Picture: Inequality is raising – some figures from Austria

- Inequality stable to rising (different from the 1960ies)
- Gap between little and big fortunes is rising
- Pressure on middle class





17,5% of the Autrian population is endangered by poverty



Current challenges and public actions anticipated

- **Non productive investment in land and property forms a new „asset class“ for (international) investors, Land Banking**
- **People can‘t afford to live in metropolitan areas, have to leave, vulnerability rises**
- **Even well prepared cities like Vienna are struck**
- **Needed: Cities and local communities have to act, cooperation with private sector an individuals who seek for and pay for affordable housing**
  - Build new, trustful and economically balanced relationships between stakeholders and groups of interest: housing companies, authorities representing public welfare, individuals – and hopefully: **new housing cooperatives**
  - Co-create good living conditions, ensure housing provision as primary basic well, supported by the public sector
  - Strengthen civil society and social cohesion

B. Subsidized social housing in Austria – origins and characterization

Origins and foundations of subsidized social housing in Austria

- Legal foundations of publicly subsidized „socially oriented“ housing in Austria are:
  - Housing care act and fund from 1910 (dating to the time of Habsburg monarchy)
  - Austrian federal housing and settlement fund from 1921 („First Austrian Republic“) and Housing subsidy law from 1929
- First movers of social housing were **small private cooperatives emerging from the settlers movement** after WW I, and building promoters that provided **company flats**
- The mighty socialist party, governing the city of Vienna from 1920 to 1934, preferred council housing over cooperative housing – out of this reason, **Viennese Council Housing** developed to an internationally unique social housing program („Red Vienna Housing“). In a certain sense, this preference has remained until today

Rise of „Limited Profit Housing Sector“

- In 1947 the „Association of **Limited-Profit Housing Associations** in Austria“ was founded, aiming to backup reconstruction of war-damaged housing supply in Austria, especially focussed on socially bound welfare housing
- In 1954, as a key measure against housing shortage after WW II, a renewed **Federal Housing Subsidy Law** was established, underpinned by strong financial support fed by income taxes
- The two factors resulted in a **massive start-up wave of limited-profit housing associations**, dominating multi storey residential building sector until now
- 1 million apartments out of approx. 4 million existing in Austria were erected and provided by limited-profit housing associations until today. Thereof 670.000 apartments or 16,5% of overall Austrian apartment stock are still owned and rent by LPHAs
- From the 1960ies on, **housing cooperatives**, once leading the social housing movement, **lost their significance**. Today, corporations under the governance of non-profit housing law (WGG) are dominating social housing in Austria

Characteristics of Limited Profit Housing Sector

- Important characteristics of the sector are:
  - **Regulation of financial conduct**
  - **long term limitation and predetermination of rents**
  - special rights for tenants and private owners (in case of individual property within cooperatives)
  - principle of cost coverage
  - strictly limited rental profits and reinvestment principles (reinvestment in social housing required)
- NO control of company ownership! corporations can be privately ownded; BUT: selling of corporations to private companies is forbidden (only selling to limited-profit associations allowed)
- Owners of corporate social housing companies are: private persons and companies, foundations, banks and insurances, institutions like trade unions, upstream organizations of political parties, cities and states
- Extensively safeguarded and determined by **non-profit housing law (WGG)**

raum & kommunikation

Limited Profit Housing Sector is a high achievement in terms of social security, but in some aspects constricts civil initiative

- **Privileged or exclusive access to public subsidies** makes the LPHAs standalone
- On the other hand, **!!** access to subsidies for private housing cooperatives and initiatives not belonging to the sector is blocked **!!**

C. Timeline of cooperative and social housing in Vienna

Short history of social, cooperative housing in Vienna – from the beginning to WW II



EMERGENCY HOUSING

SQUATTERS





GRASS ROOT HOUSING

WORKERS´ COOPERATIVES

1923-1934







„RED VIENNA“ COUNCIL HOUSING

1934-1945



FASCISM, WAR

© MA 50, City of Vienna

Early 20th Century: Cooperatives and „Settlers Movement“









© AH! Siedlung Rosenhügel

raum & kommunikation

Short history of social housing in Vienna – Post WW II to recent

1945-1960



RECONSTRUCTION, COUNCIL HOUSING

1960-1980





PANEL HOUSING
URBAN EXPANSION
COUNCIL HOUSING +
HOUSING ASSOCIATIONS

1980-1995





„THEME-ORIENTED“ PROJECTS

1974-today





URBAN RENEWAL: PUBLICLY SUBSIDIZED MODERNIZATION OF PRIVATE RENTAL HOUSES, LIMITED RENTS

1995-today





„DEVELOPERS´ COMPETITIONS“, BROWNFIELD DEVELOPMENT, ECOLOGICAL BUILDING, HOUSING FOR GROUPS WITH SPECIAL DEMANDS, HOUSING ASSOCIATIONS, PPP

© MA 50, City of Vienna

D. Viennese Housing Policies at a glance

Viennese housing stock in figures (2021)

- 930.000 inhabited flats
- **208.000 apartments owned by the City of Vienna** („Council Housing“), approx. 65.000 erected between 1923-1934 („Red Vienna“), approx. 140.000 erected between 1945-1998; no public housing activity until 2015; from 2017 ongoing provision of about 200-300 new council housing apartments per year
- **195.000 apartments owned by Limited Profit Housing Companies**, including housing cooperatives, most of them built after WW II
- Very high share of so called „socially bound“, econonomically sustainable housing in the overall housing stock in Vienna, **far more than 50% of Viennese citizens, including immigrants, live in socially bound housing**

Characteristics of Social Housing in Vienna

- Few self-depending old housing cooperatives with up to 8.000 members, many cooperatives were incorporated into corporate companies, **few independent smaller and very small cooperatives** left
- Social housing is defined as **“socially bound housing”** for lower middle class up to upper middle class people, not (only) housing for the poor; granting raccess to affordable housing for greater parts of the population
- Vienna has strong prevention **measures against homelessness** including special programs to include housing for the poor into middle class subsidized social housing
- Social housing stock in Vienna is **overwhelmingly rental buildings**, individual homes have a very low share in subsidized housing sector (different to other 8 Austrian federal states, different to most other European countries!)

Viennese social housing policy in keywords

- **Affordable good housing for all**: as mentioned, more than 50% of Viennese population live in socially bound subsidized buildings or council housing, rents lying far below market level (ranging from EUR 5,00 /m^2 to EUR 10,00 /m^2)
- **Different subsidy schemes** for different household incomes
- Creating different architectures and living environments for groups with **special needs** (elderly people, single parents, intergenerational)
- **Stable financing system**
- **Mix of new construction and urban renewal**
- **Creating mixed neighbourhoods, avoiding social ghettoes, "inclusive housing"** for broader parts of the population >> social housing is a key issue in Viennese social policy
- **Overall quality exceeding commercial housing standards**, and continually improved: innovative architecture, building culture, new forms of living, co-living, strong focus on ecology and issues of climate change and climate resilience

Introducing a new instrument to rise housing quality: competition for public subsidies

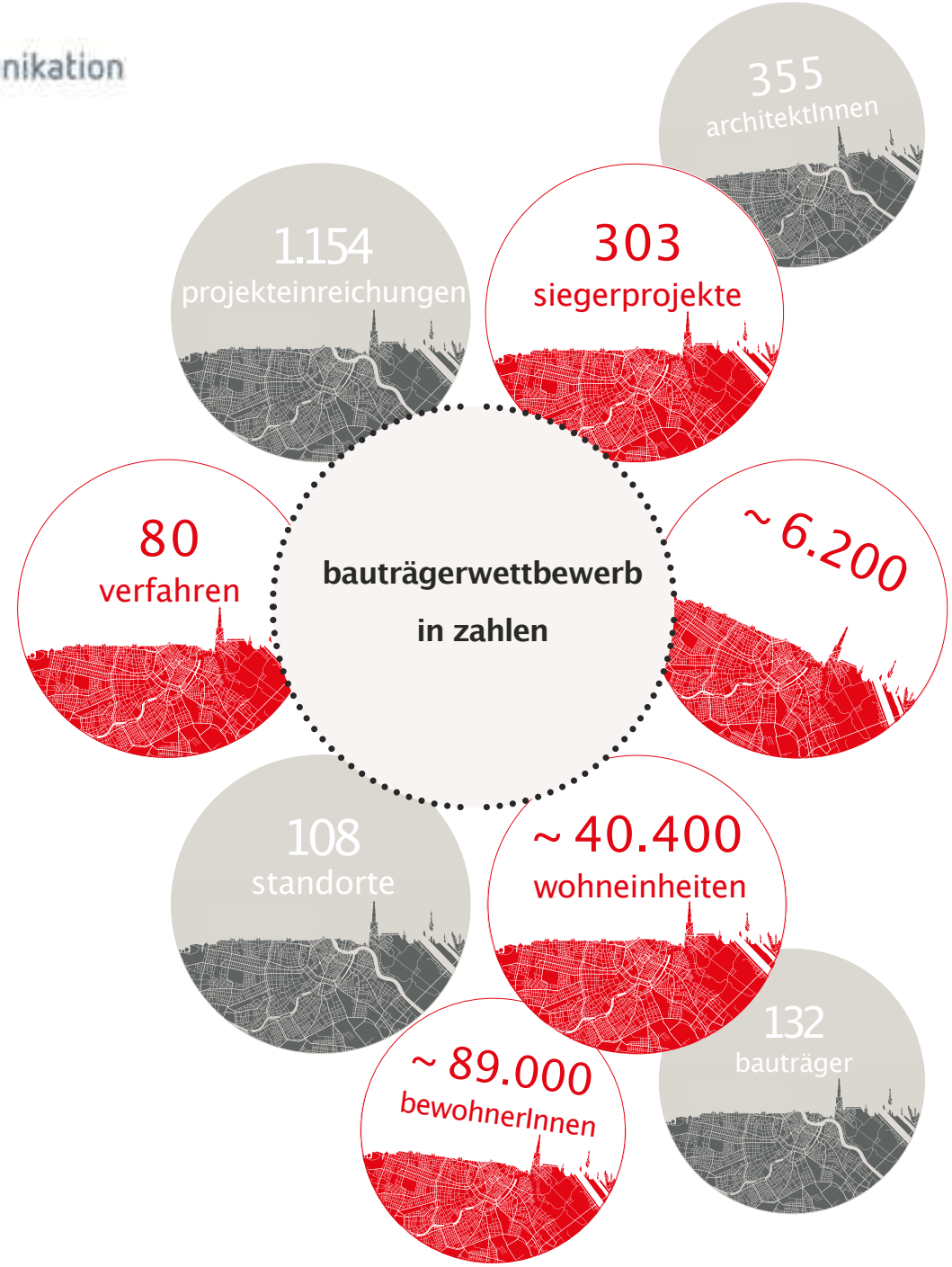
- In 1995, when moderate-quality mass housing and rising prices determined (a huge) Viennese subsidized social housing sector, the city decided that social housing companies had to **apply for public subsidies in a competitive way**
- Two schemes were introduced: competitions for building lots owned by the citiy's land procurement fund (at that time almost 2 Mio. m^2) and experts reviews of projects developed by the companies on their own land
- 3 review categories were applied (following the "sustainability triangle"):
  - urban design and architecture
  - urban and building ecology
  - building costs and rent conditions
- Mainly limited profit housing companies were appealing for public subsidies, few commercial housing companies (only in Vienna, commercial companies are allowed to apply for subsidies, provided they fulfil the conditions of long term affordable housing)

Consequences: sharp rise of quality, lowering costs

- Within less than two years, the consequences became obvious:
  - Fairly better architectural concepts and design
  - Sharp rise in building ecology qualities (e.g. very low energy standard soon after introduction of competitions, avoidance of climate harming emissions, use of renewable energy, and more)
  - Total building costs falling by more than 10%
- In 2009 a new, 4th category **"social sustainability"** was introduced into the procurement rules
- This introduction resulted in a bundle of community building measures, promotion of common spaces and shared community rooms, meanwhile also on a neighbourhood scale
- And last but not least: **cooperation with private groups ("Baugruppen")**, traditional housing companies introducing participation and co-housing into their schemes and thinking, **more than 20 projects built or in preparation**

raum & kommunikation

Outcomes of developers competitions



Characteristics of the subsidy system

- For all who want to affiliate: a subsidy system is not easy to build up “from the scratch”
- Mixture of minor single payments an major **inexpensive public loans with fixed, very low interest rates** (1% p.a. with a loan period of 40 years) (in other Austrian states: public contributions to interest rates)
- If constructed as a revolving loan system, subsidies on the long run offer a stable and financially secure system and reflux of resources
- rent levels in subsidized houses are in the average **at least 15-40% lower** than comparable market rents

E. Recent challenges and answers

Economic rally in the housing sector also hits Vienna

- Since 2010, due to financial crisis and low interest rates, residential real estate ownership became an **attractive asset class**, driving land and construction costs
- The decade after 2010 saw a **sharp rise of market prices of building lots** in Vienna, rising from EUR 400,-- per m^2 apartment area in average urban locations up to EUR 2.000,-- per m^2 (almost the level of Munich or Hamburg)
- Affordable land for subsidized social housing became short or not available (land cost is limited to EUR 300,-- per m^2 apartment area), provoking a **decrease of social housing projects**
- Whereas in 1995 95% out of 10.000 completed flats belonged to subsidized social housing projects, recent years showed an all-time-high of up to 12.000 newly produced flats per year. On the other hand, the share of social housing dropped to 30%, seeing even limited profit housing companies engaged in profit-oriented commercial housing
- Bunches of **newly produced flats** were sold as mere investment properties, not being rent, **staying vacant**

Seizing affordable land for social housing by developing high quality new city districts combined with land zoning policies

- From the the 1980ies extensive acquisition, control of land prices and **land procurement by funds** controlled by the City of Vienna; this source of supply of affordable land for social housing dried out in about 2010, seeing rising land transaction profits for rural property owners at the periphery
- Shortage of affordable land soon was compensated by bringing big brown-fields (inner city former railway areas, peripheral industrial and agricultural zones) into development, controlling land use by public zoning policies
- **Development of mixed districts** of several 100.000 m^2 up to more than 1 million m^2 as long term procurement strategy, with strong involvement of social housing companies – **„city development driven by social housing“**
- In 2019, following more than 10 years of legal checks and balances, a **new land zoning category „social housing“** was introduced: new land zoning plans allow decree of 2/3 of usable floor space to social housing, limiting land prices to EUR 300,-- /m^2

F. Example cases for district development supported by cooperative housing development

Aspern Die Seestadt Wiens

- Strong development agency, tightly guided development process
- Development fund, controlled by a consortium of Vienna‘s business agency, two commercial banks, an insurance company and the federal Austrian Real Estate company
- High proportion of subsidized housing
- **Good proportion of cooperative building and housing groups (> 10)**







© raum & kommunikation

© o: Walter Schaub Walzer, u: raum & kommunikation

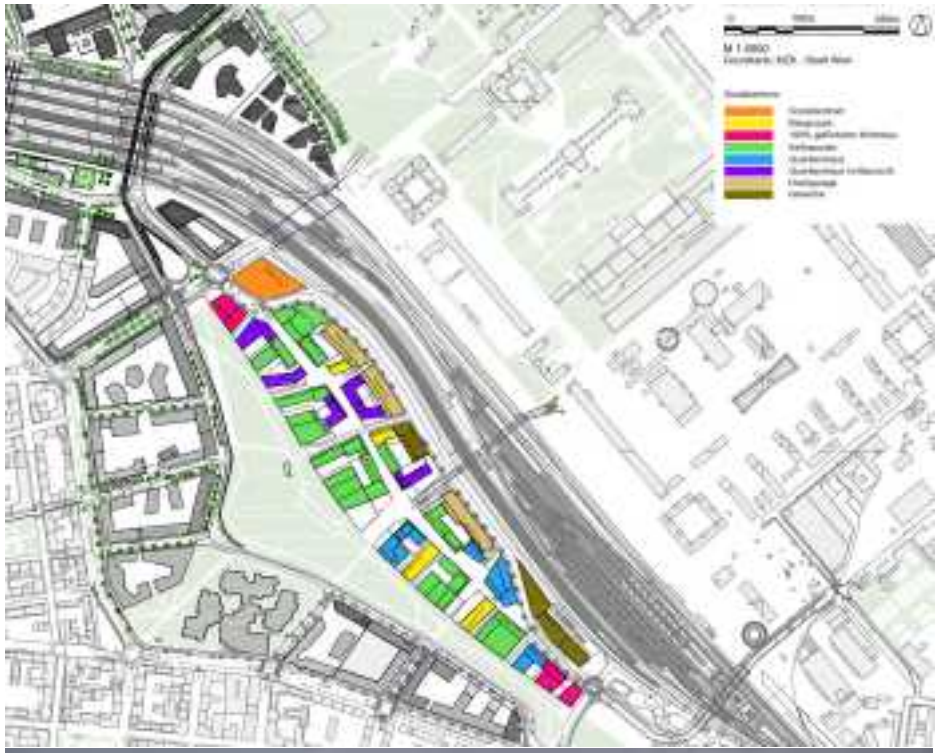
raum & kommunikation

Vienna Central Railway Station

- Austrian state railway company as land owner and supplier; City of Vienna as developing partner
- Cooperative planning procedure in the forefield, car-free area
- Fine granularity urban fabric
- small proportion of subsidized housing
- **Large share of community-oriented projects (building groups, mixed use “district houses”)**



© YEWO landscapes

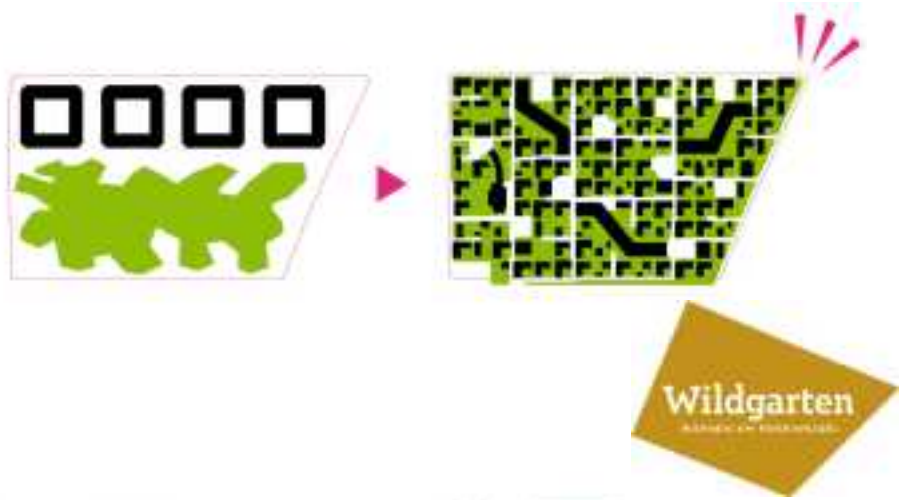




© o: ÖBB, u: janusch

Wildgarten, Vienna

- Austrian Real Estate company as owner and developer
- Intensive, cooperative, experts oriented developing pre-process
- Competitions and bidding processes for land purchases
- **Good proportion of cooperative building and housing groups as part of marketing strategy**





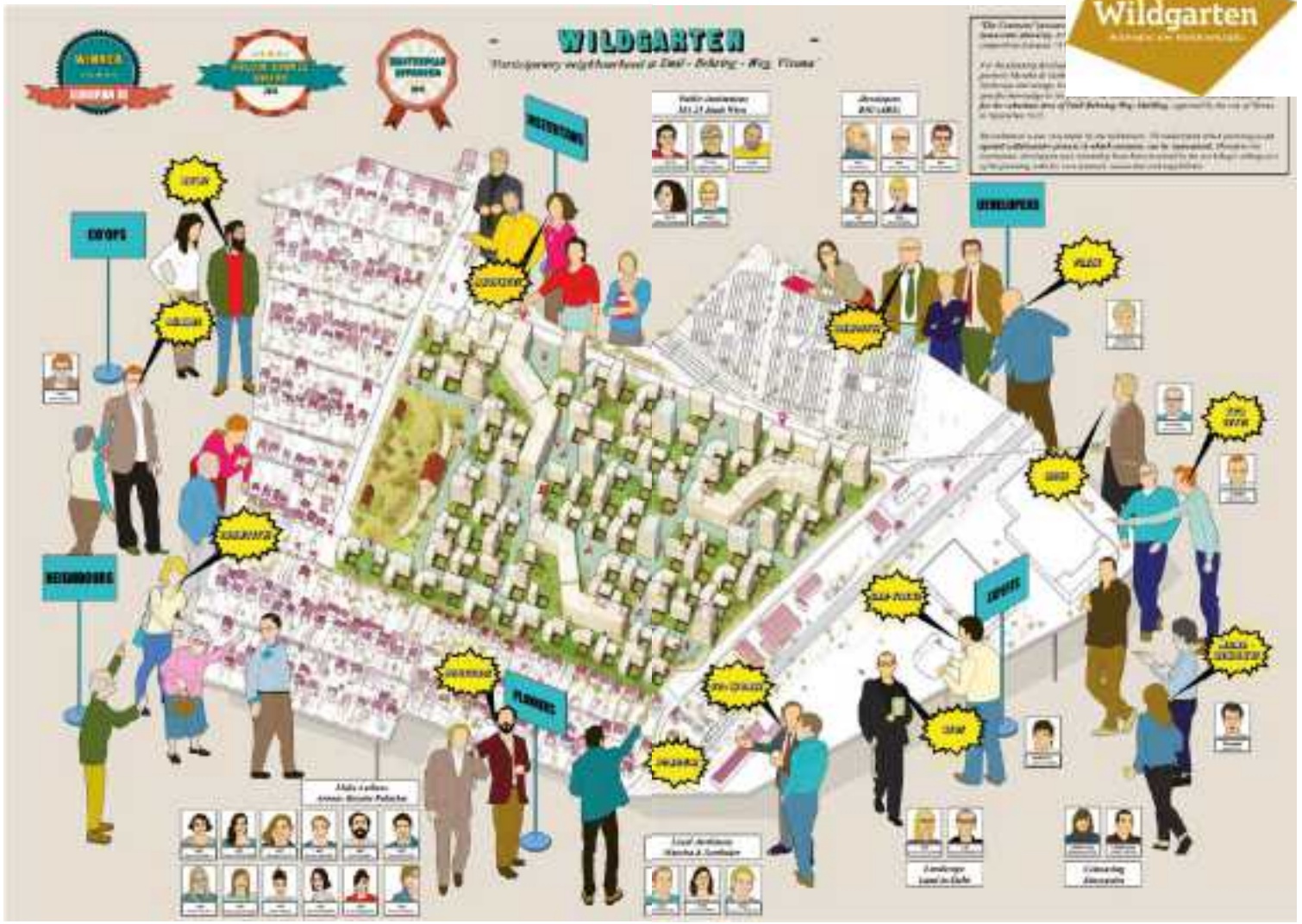




© Mascha & Seethaler

© o+u: arenas basabe palacios arquitectos

Wildgarten – cooperative district development



© arenas basabe palacios arquitectos

G. Cooperation and Participation procedures in urban development: including private sector and civil society

raum & kommunikation

Cooperative district development with stakeholder participation

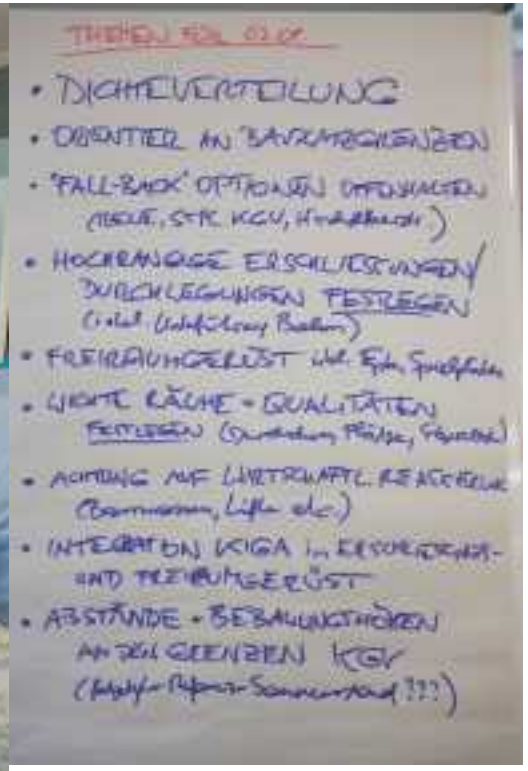


© raum & kommunikation

Intensive cooperation of planners, securing results

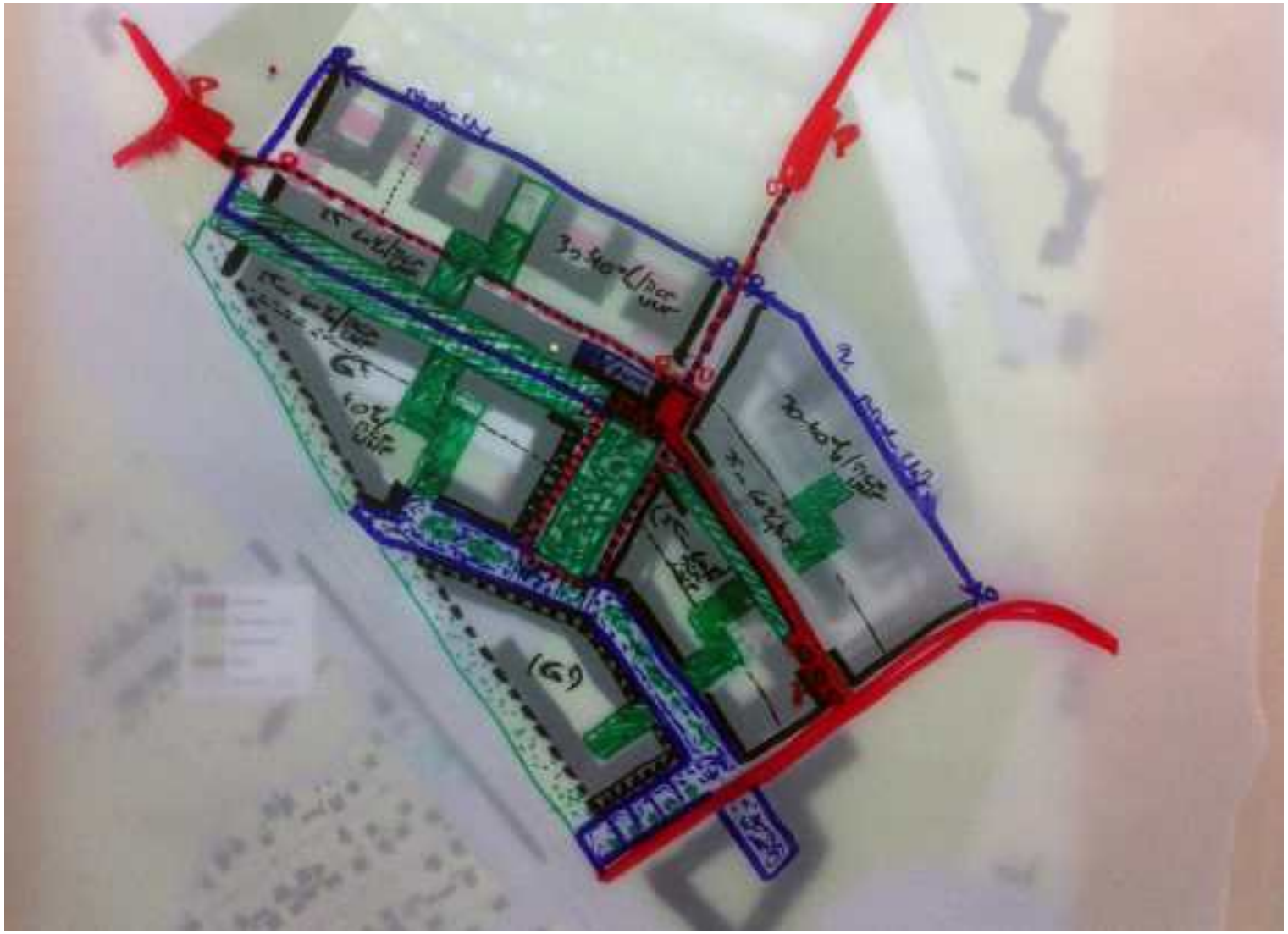






© alle Fotos: raum & kommunikation

Many Sketches, models and adjustments until urban fabric is fixed



© raum & kommunikation

Embedment in existing urban fabric, communication



© raum & kommunikation

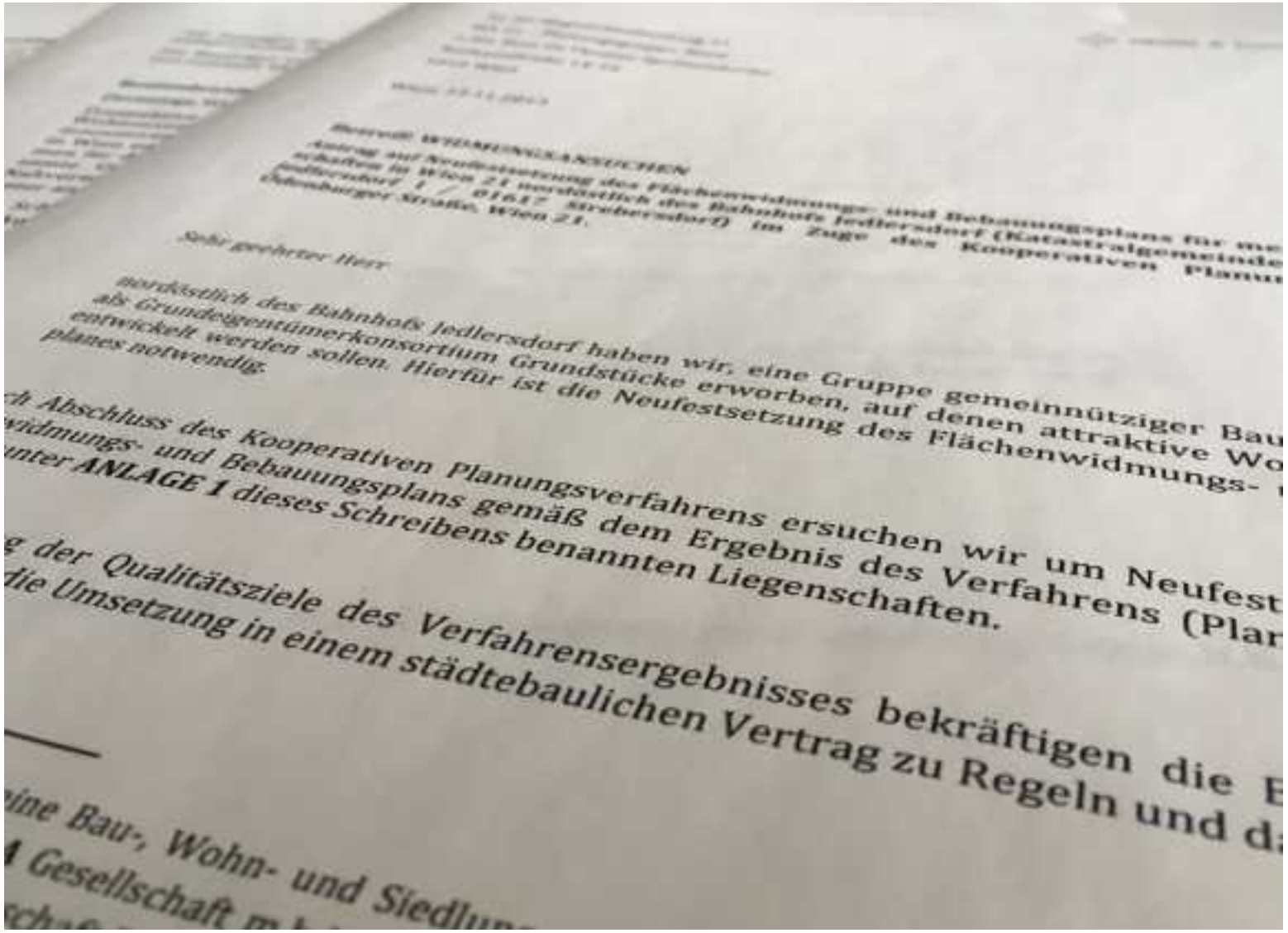
The result: a planning manual



Planning procedures and treaties as instruments for securing public goods, sharing burdens and benefits

- Cooperative planning procedures: multiple stakeholders work together to design urban areas and frame building projects. Aim is to balance benefits and costs between stakeholders, including existing neighbours and the public
- Urban development treaties: binding of land enhancements acts of public authorities to contributions of private developers to public expenses in infrastructure
- Benefits for the city: co-financing social and technical infrastructure and open/green spaces, matching social needs (**e.g. share of social and affordable housing**), ensure quality of development and construction, optimize use of scarce land, prevent speculative land use
- Benefits for developers are: optimize use of building plot, rise security of planning and investment, ease of administrative procedures

Contract between land owner/ developer and public body/City



raum & kommunikation

Participation of neighbours and interested public



© alle Fotos: raum & kommunikation

Participation and self administration in „common“ subsidized social housing in Vienna (Wohnhof Orasteig)



© raum & kommunikation

H. Pioneers of new cooperative housing

Short history of civil housing cooperatives and initiatives

- 1975 ff.: **Owners associations** (Western Austria, small towns and villages in the proximity of Vienna – Purkersdorf, Sulz, Gänserndorf)
- 1985 ff.: **self initiated projects as grassroots cooperatives**, idealistic approach (Sargfabrik, MISS Sargfabrik, B.R.O.T. Hernals, Kalksburg, Aspern, Pressbaum)
- 2010 ff.: **cooperations with limited profit housing associations** (Wohnprojekt Wien, LiSA, Gleis 21 u.v.a.m.), most of them handed over as general rental objects, few of the groups could buy the houses (including subsidies) from the LPHAs (not continuing) – win-win combination of financial power and building contractor‘s Know-How with social skills and initiative
  Many of the projects resp. “Baugruppen” are realized as homes in the form of hostels, not as individual flats (out of legal reasons), whereas architecturally and functionally being individual flats
- 2010 ff.: **self initiated smaller projects in rural areas** in the proximity of metropolitan areas (Hasendorf, Pressbaum, Auenweide, Pomali)
- 2015 ff.: exemption: foundation of **Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft e.Gen.**, first new founding of an „institutional“ housing cooperative for decades

„First Mover“: Sargfabrik Vienna: Living – Culture – Integration



© alle Fotos: Verein für Integrative Lebensgestaltung

Sargfabrik (former coffin factory)







© alle Fotos: Verein für Integrative Lebensgestaltung

Sargfabrik







© alle Fotos: Verein für Integrative Lebensgestaltung

Kraftwerk 1, Zürich



© Andrea Helbling, Arazebra

Kalkbreite, Zürich



© raum & kommunikation

raum & kommunikation

mehr als wohnen, Zürich

Cooperative found by 55 small and medium Zurich cooperatives to demonstrate innovative social housing for our and next generations





© raum & kommunikation

I. Importance and typology of new cooperative housing

Small scale housing cooperatives gaining ground

- Switzerland has a long and lasting tradition of small scale cooperative housing companies. So have Germany and Austria.
- In general and especially in Switzerland, housing cooperatives consider themselves as part of the private sector, aiming to generate advantages for their members by supplying them with affordable apartments
- They have experienced a **remarkable renaissance during the last two decades**
- They are supplying rental housing stock at very affordable conditions even in metropolitan areas with high levels of housing costs

Situation in Austria

- Traditional Austrian social housing cooperatives are non-profit companies that sometimes exist for 120 years. They form the foundation of Austria‘s social housing sector. Unfortunately they are increasingly transformed into limited profit capital companies as figured out earlier.
- Building and **co-housing groups** as a new economic and social form of housing **have existed since the 1980s**.
- **Building groups are investing co-housing groups**, in the beginning owner communities, today more and more often solidarity-based “community housing projects".
- They are looking for alternatives to anonymous mass housing (including single-family houses), develop housing models that work against the desolidarisation of society, and are almost always **committed to the common good and social relationships in the living environment**.

Situation in Vienna: more than 20 building group projects in 10 years, with and without housing subsidies

3 models:

1. **Co-operations of housing groups with companies of the non-profit housing sector (the rule**), usually in the form of permanently socially bound rental housing, in individual cases (Wohnprojekt Wien, LiSA in Seestadt Aspern) the houses are also sold to the non-profit associations founded by the groups after completion.
2. **New public welfare-oriented property developers** (Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft, Habitat), in the form of permanently socially committed rental housing. Example: Die WoGen business model: housing groups under the umbrella of a cooperative housing company
3. **Co-owners' associations and flat owners'** associations that realise projects under their own economic responsibility: these projects are subject to the free market in the case of resale of individual flats, but the groups often regulate the permanent social commitment and stability through internal contracts between the individual owners.

Low economic importance of „new“ cooperative housing projects in the real estate markets

- Whereas cooperative housing projects have experienced an upswing over the last 10 years, the segment as a whole is rather small in Austria: the existing housing or co-housing group projects comprise no more than approx. 1.500 flats, which is **0.25 per mille of the Austrian housing stock**. Despite a great deal of media attention, no more than 200 housing units are added annually.
- As mentioned, there exists a **much larger special segment** of small cooperatives **in Germany and Switzerland**. In Germany this was an impact of the abolition of non-profit status of housing companies in 1988. In Switzerland cooperatives are closely linked to local communities and also much more regionally bound than in Austria.
- In order to lay a foundation for people and groups interested in cooperative housing projects in Austria, **WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft** was founded in March 2016, a commercial non-profit cooperative for building groups.

Die WoGen Housing Cooperative e.Gen.



© Die WoGen

„Sociotypes“ of cooperative housing projects

- ***Pragmatic:*** Co-ownership associations, tendency towards established middle-class people and those with higher incomes; "living together more beautifully", individual structural design important.
- ***Ideological:*** "housing projects", especially in the form of residential homes, residents tend to be intellectual elites and alternatives; programming beyond conventional housing is important in terms of content, uniform structural design
- ***Low-threshold:*** projects of non-profit building associations, appeal above all to the security-conscious, lower-income, single parents with little everyday free time; quick and cost-safe processing important, self-determination and self-administration only in selected areas, "nice to have".
- Segments that are still under-occupied are: **pragmatic rental housing projects, low-threshold co-housing group projects**

Co-housing groups „intensive“ to „light“

- **"Intensive"**: group helps plan, chooses architect / brings architect, sets financial framework (for subsidised projects within the framework of subsidized housing), sits at the table as a "second owner".
- **"light"**: co-determination in basic decisions, choice of flat and furnishing of common rooms, tends towards "housing group" (see above); prototype: mi***e***tgestalten (rent-shaping) in the Wildgarten
- All shades in between possible

Financing hurdles and how they can be overcome

- Main hurdles for building groups on the way to "owning their own house" are: **access to the land market, financing and equity capital**, partners for professional construction management/developer know-how.
- Due to the equity requirement for financing, building groups can only function through **financial contributions from the members**.
- In order to achieve social broadness and inclusion (not only "bobos"), **internal redistribution instruments** must be developed: Financing contributions according to individual wealth, solidarity funds.
- **Financial advice** for the group and its members is indispensable (but this competence is often available within the group itself).
- **Complementary financing instruments** can be: silent participations, social crowdfunding (NOT: real estate crowdfunding - an abuse), solidarity-based investing, cooperation between building groups and developers, new specialized co-housing developers like Die WoGen.

J. Impressions from selected projects

raum & kommunikation

Model 1: Wohnprojekt Wien – cooperation with housing company (SAG)









© Andrea Pollach

© alle anderen Fotos: Wohnprojekt Wien

raum & kommunikation

Wohnprojekt Wien: laying of the foundation stone









© alle Fotos: raum & kommunikation

raum & kommunikation

Wohnprojekt Wien: topping out ceremony and opening event





© alle Fotos: raum & kommunikation





© alle Fotos: Wohnprojekt Wien

raum & kommunikation

Model 1: LiSA in der Seestadt Aspern – cooperation with SAG





© alle Fotos: raum & kommunikation





© alle Fotos: raum & kommunikation











© alle Fotos: Andreas Buchberger, raum & kommunikation

Model 1 in urban renewal: Grundsteingasse, Künstlergasse











© dieses Foto: Pressestelle Geschäftsgruppe Wohnbau-Stadterneuerung

© alle anderen Fotos: raum & kommunikation

K. Die WoGen Wohnprojekte-Genossen-schaft: a blueprint for grassroot co-housing

Die WoGen Housing Cooperative e.Gen.

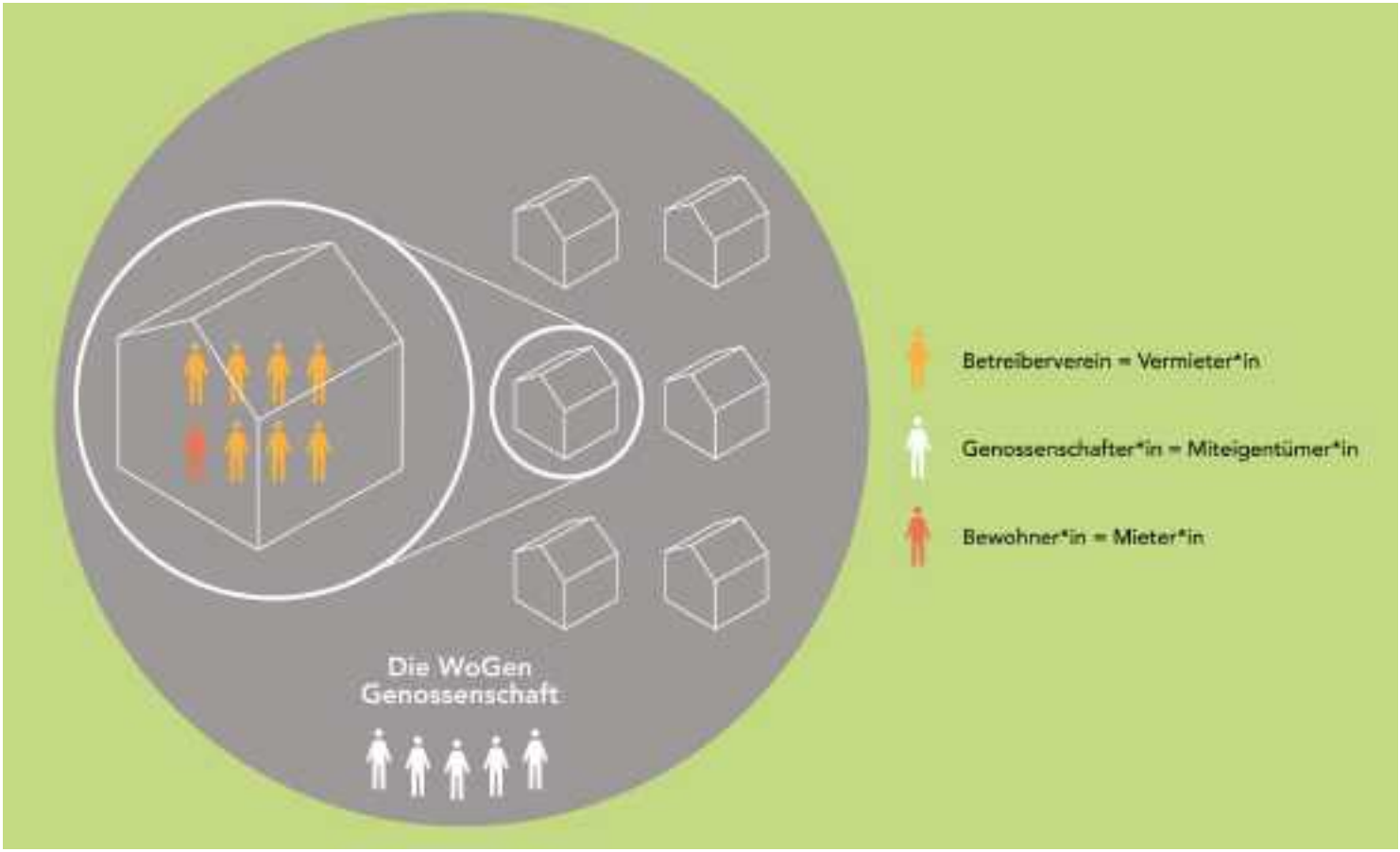


© Die WoGen

The WoGen housing project cooperative model: independent, solidarity-based, entrepreneurial

- Founded in 2015 by a group of 11 founders with experience in housing projects, registered in 2016.
- Commercial cooperative in the ÖGV (Austrian Cooperatives Association)
- User cooperative, non-profit according to statutes (based on non-profit housing cooperatives)
- Social profit is in the foreground, economic profits are reinvested to create socially committed, low-cost housing.
- Builds existing units only in pure rent, no ownership projects and hire-purchase projects: cooperative instead of individual ownership
- The individual projects/building groups are autonomous, rent their house from Der WoGen in general rent, residents are members of their building group and the cooperative at the same time.

„Business model“: Cooperative + self-ruling project associations



© Die WoGen

Green, social investment proposal



© Die WoGen

First project: KooWo Volkersdorf

Housing complex with 25 residential units in rural community, with renovated farmhouse as common room complex and agricultural land for self-supply





© Die WoGen

Second project, to be finsihed in may, 2023: „Quartiershaus“ near Viennas Central Railway Station; sold to ÖVW limited profit hous.comp.



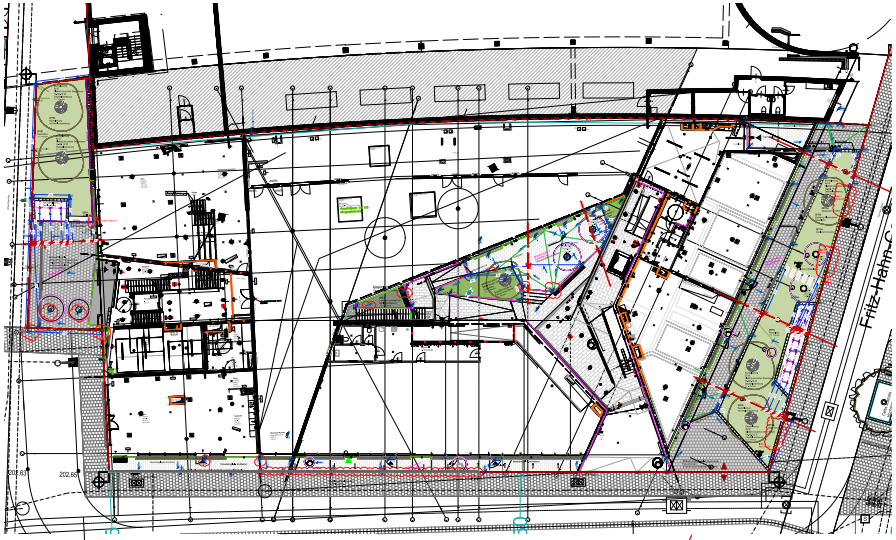
© Robert Korab

WoGen Quartiershaus – characteristics an key features

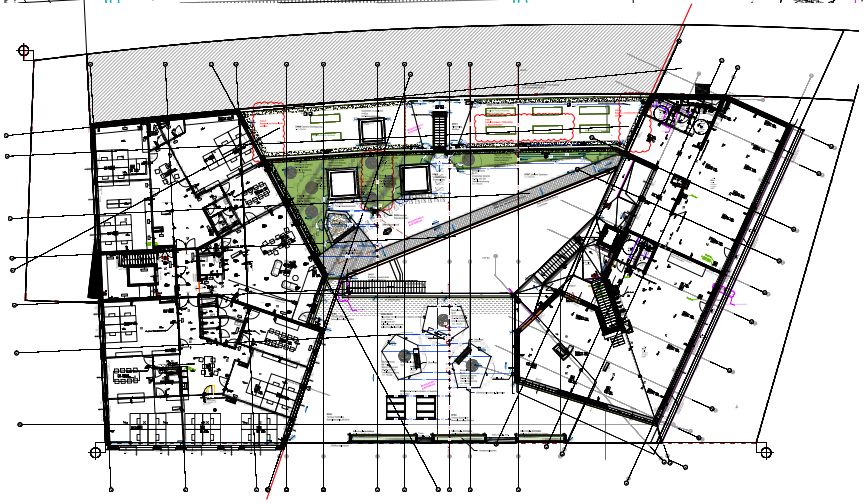
- 5.400 m^2 of mixed use space:
  - 600 m^2 urban workshop area, 4,5m high
  - 1.600 m^2 offices and retail space
  - 800 m^2 cluster flats with up to 4.1m room height: micro-flats with large communal area, each of the 3 clusters contains 6-7 units, one cluster specially configured for co-living for senior citizens
  - 900 m^2 flats 32 to 100 m^2 with unconventional room layouts
  - 1.300 m^2 flats, rent as a hole by co-housing group “Wohnen am Stadtbalkon”
  - 200 m^2 common rooms (community room, communal kitchen, wellness)
- 900 m^2 "City balcony for all", roof terraces

raum & kommunikation

WoGen Quartiershaus – selected floor plans









© Die WoGen, feld72, transparadiso, raum & kommunikation

L. Co-housing groups as creators of the common good

- **Co-housing groups create small-scale communities**, deal with building and maintaining social relationships in a relatively anonymous living environment - **"village in the city".**
- They are characterised by a **strong combination of working, living, leisure, family/raising children**. They are to a large extent enablers and bearers of non-residential uses, as they have the power to **create working and cultural spaces** outside the mainstream and to play these spaces themselves - in addition to their place of residence, many also create their own place of work (e.g. Sargfabrik, Wohnprojekt Wien, LiSA). They often make these spaces available for initiatives in the neighbourhood.
- Co-housing groups develop **housing models that work against the desolidarisation of society** and are almost always committed to the common good and social relations in the living environment. **They contribute to integration, inclusion, culture**: building groups are usually characterised by above-average social and ecological commitment; they can be "peer groups" for integration, social inclusion, and cultural and social offerings.

- Co-housing groups can be a **social force and "neighbourhood animator"** in district and neighbourhood development: they provide impulses for community and neighbourhood development, which is also used by the municipality in Vienna, for example: they are used specifically to enrich new neighbourhoods with social life (examples Aspern Seestadt and Leben am Helmut Zilk Park).

left: Local Initiative „Liveable Quarters" („Sargfabrik)
right: „Salon at the Park" (Co-Housing „Wohnprojekt Wien")



© Verein Lebenswertes Matznerviertel



© Petra Spiola

M. Cooperative housing can be especially promoted and funded by …..

- Announcement of **special application procedures for cooperatives and building groups**, focused on community building, affordable housing, charisma in the district (Vienna)
- **Conceptual procedures** for the allocation of real estate to cooperatives (D, predominantly land owned by municipalities and public authorities)
  https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/konzeptvergabe.html
- **Sale of municipal properties** to cooperatives at reduced property prices (Munich, D)
- **Hereditary lease models**
- **Housing foundations** of public authorities and municipalities

raum & kommunikation

Good luck to you taking the initiative to promote co-operative, inclusive and affordable housing in Rotterdam and The Netherlands

THANK YOU!



....in de traditie van de Weense volkshuisvesting

BIOTOPE CITY wienerberg

Helga Fassbinder

em .prof.dipl.ing. dr.rer.pol

Stichting Biotope City

BIOTOPE CITY

wienerberg



Karl -Marx-Hof







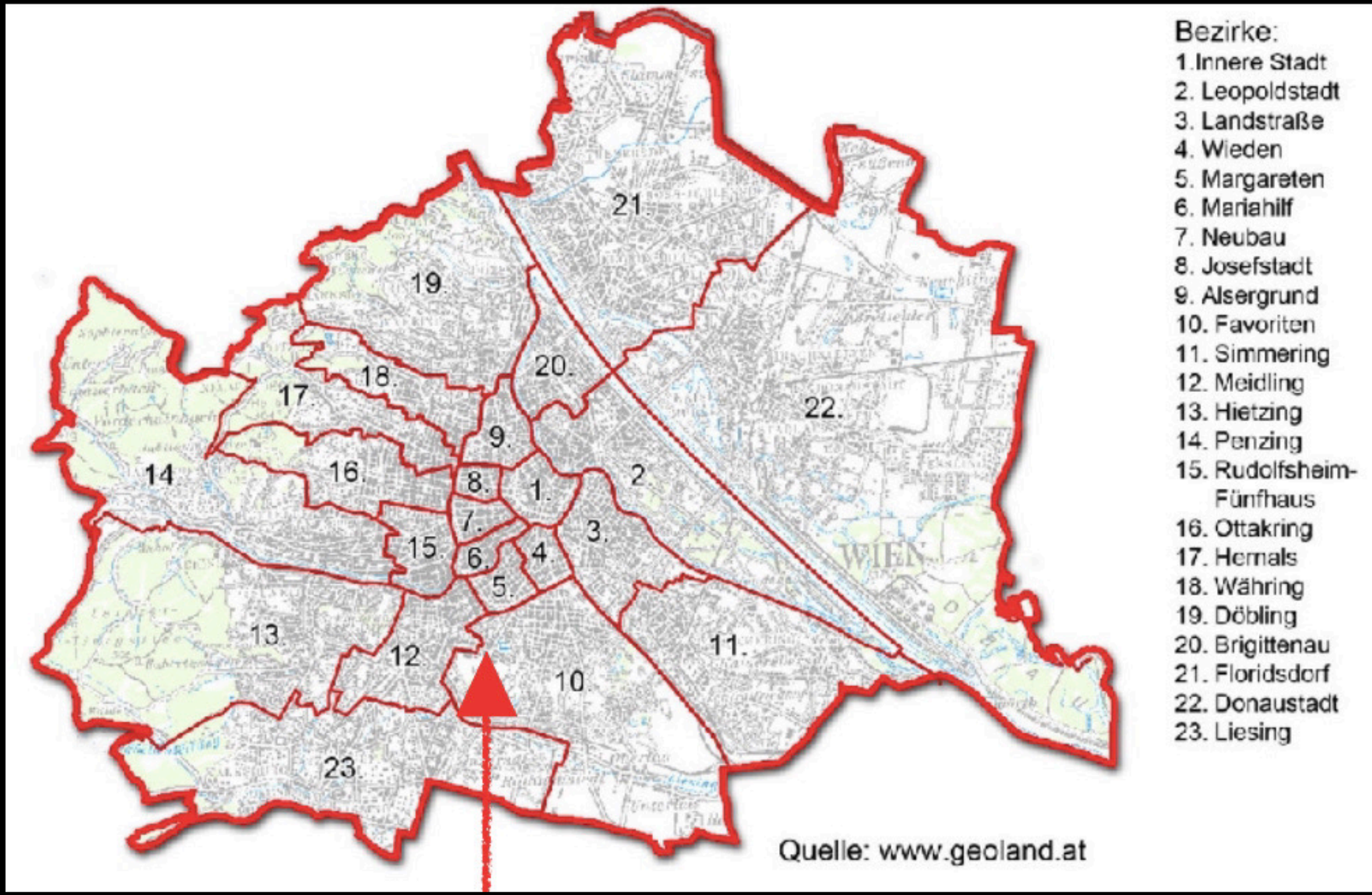
Wohnanlage Alterlaa



....in de traditie van de Weense volkshuisvesting

- accent op sociale woningen - hoge dichtheid - veel gem. ruimte - recreatieve buitenruimte-

die Lage im 10. Wiener Gemeindebezirk:



BIOTOPE CITY

wienerberg





Biotope-City am Coca Cola Areal

Wien wächst

het CocaCola Areal : 5,4 ha volledig bedekt met industriële hallen



BIOTOP wiener



- 990 flats, all of them with balcony of garden
  - 2/3 social housing
- 2 swimming pools on roofs in social housing
- 1.720 m² commen spaces/rooms inside
- 1 school, 1 kindergarden
- 2.000 m² playground for children and youth
- ca. 20.000 m² commercial spaces
- Hotel with 152 rooms
- 990 parking spaces under the flats



- 5,4 ha - only 40% sealed- carfree

"hoge dichtheid met hoge kwaliteit voor het leven"

BIOTOPE CITY

wienerberg

grote boomsoorten geplant die 30 m hoog kunnen worden



zomer: de nodige schaduw tegen de zon

winter: licht nadat bladeren weg

In totaal 289 bomen

= ~ 2h natuurlijke bos !

BIOTOPE CITY

wienerberg



door

gevelgroen :

t/m 28 C° koeler
oppervlakte
van gebouwen !

belangrijk voor de
koeling in de nacht !



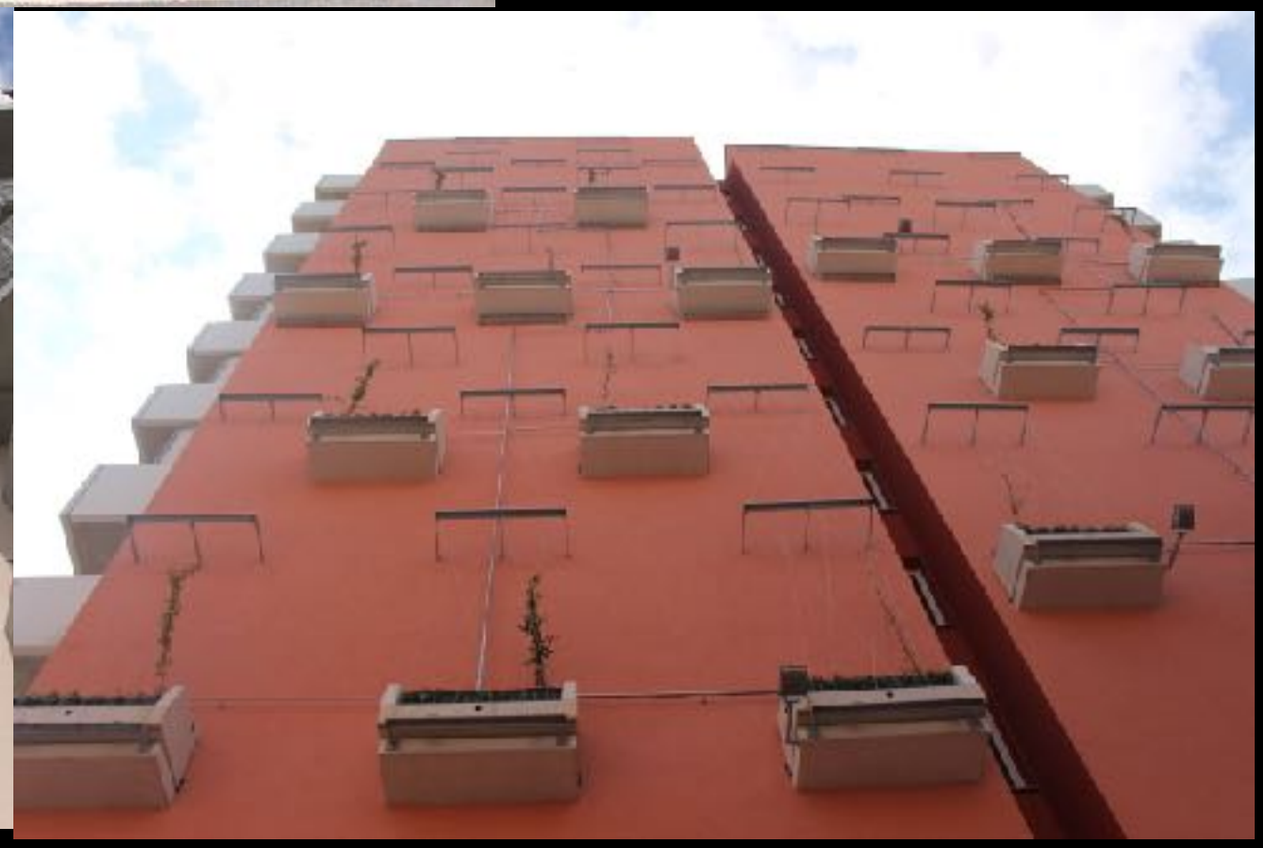
Meer dan 11.000 m2 gevelgroen

BIOTOPCITY

wiesenberg







op het areal in zijn geheel incl. bomen

~ 25 voetbalvelden blad-oppervlakte

= koeling en verse lucht

BIOTOPE CITY

kerberg

.... urban gardening







tuintje voor bewoners en eigenaren

BIOTOPE CITY

wienerberg





uiteraard overal groene daken... en twee swimming pools op daken

BIOTOPE CITY

wienerberg





geen druppel regenwater verlaat het terrain - zicht op de natuurlijke vijver als overloop vanuit het restaurant

biotope city

wienerberg

groot aantal co-operanten :

waarom is het gelukt ? identificatie met concept!

7 Architecten

Harry Glück †

BKK-3 Architektur ZT GmbH

HD Architekten ZT GmbH

Peretti + Peretti ZT GmbH

Rüdiger Lainer + Partner

Architekten ZT GmbH

StudioVlayStreeruwitz ZT GmbH

8 Ontwikkelaars

ARWAG

BUWOG

GESIBA

Mischek/Wiener Heim

ÖSW

WIEN-SÜD

WOHNUNGSEIGENTUM

SORAVIA

6 Consultants

Lehner Real Consulting Gmb

Dipl.-Ing. Schattovits ZT Gmb

Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH

Atelier Auböck + Kárász

KS Ingenieure ZT GmbH

a.b.zoufal lichtgestaltung

Scientific Team

Institut f Landschaftsplanung BOKU Wien

Foundation Biotope City

Green4Cities GmbH

Dr. Ronald Mischek ZT GmbH

Rüdiger Lainer + Partner

Atelier Auböck + Kárász

wohnbund:consult

forschen planen bauen ZT

uitgangspunten voor planning en bouwen van de
Biotope City Wienerberg:

Fundamenteel veranderderde randvoorwaarden voor

stedenbouw en architecture!

Global Warming - Climate Change

Verlies van bewoonbaar land

Verlies van biodiversiteit

Globaal sterke groei bevolking

Schaarste aan grondstoffen

Vervanging fossiele energie in post-fossiel tijdperk

Stedenbouwkundige planning en architectuur : 100 jaar vooruit denken !!

Niet verder zoals tot nu toe !

BIOTOPE CITY

specifica van het Biotope City concept:

zie de stad ingbed in de complexe interactieve relatie met de natur!

dat betekent“

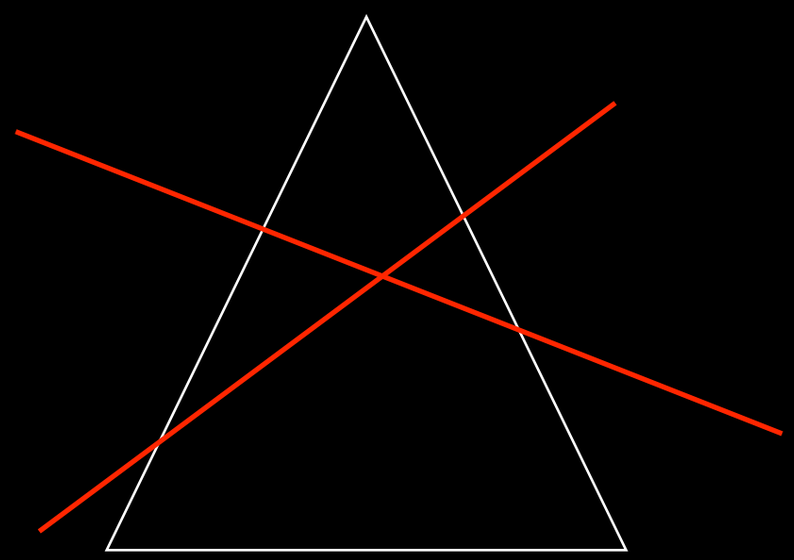
zie de dichte stad niet meer als de antipool van natuur, maar realizeer je: het is een van haar manifestaties !

BIOTOPE CITY

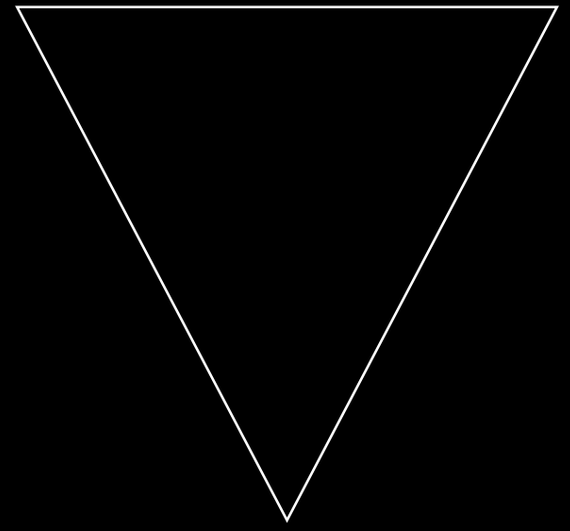
over onze rol als mensen in de schepping gesproken…

mens

planten



planten



mens

.

de daadwerkelijke fysieke afhankelijkeid !

BIOTOPE CITY

dat betekent:

- wij gebruiken de regeneratieve krachten van de natuur m.n. door inzet van planten
- d.w.z. de stad is ingebed in de natuurlijke cyclus

- wij passen stedenbouw en architectuur aan om mogelijkheden te bieden voor co-habitatie van alle vormen van leven: mensen, planten, dieren

- de stad is een habitat voor alle vormen van leven

DE STAD ALS NATUUR

win-win situatie voor klimaat en biodiversiteit

BIOTOPE CITY

„greening the city

gebruik maken van de regeneratieve mechanismen van de natuur:

lagere temperaturen
betere lucht
Recreatie voor de deur en op het balkon

beter leefklimaat

" Integratie natuur" :

beheer v h groen en urban gardening:

meeting points voor voor alle etniciteiten

BIOTOPE CITY wienerberg

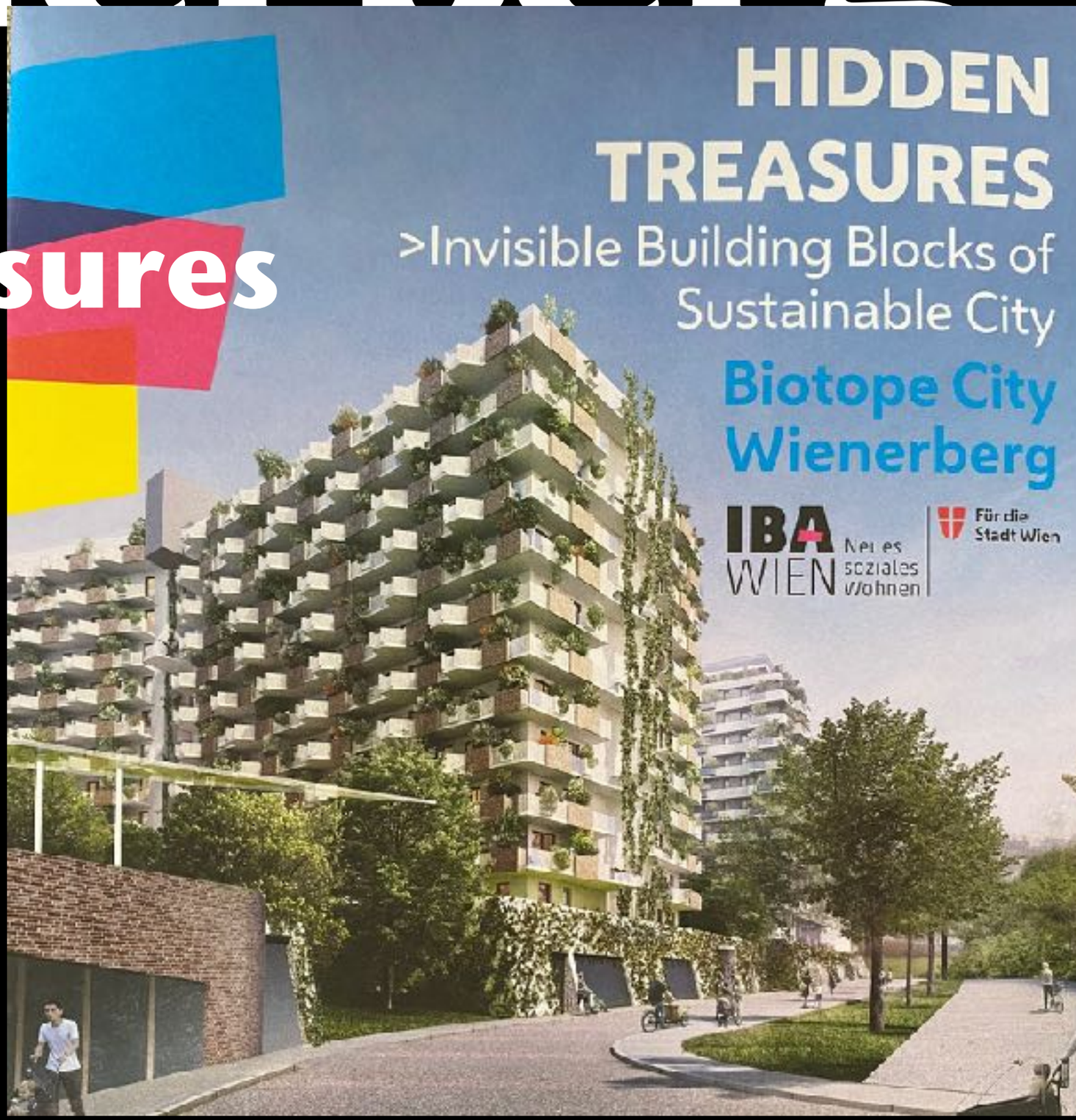
Hidden Treasures

in english en in het duits:

- in papiervorm

- digitaal:

online > site biotope-city.net



biotope city

wienerberg

de co-operanten in het planning process

7 Architecten

Harry Glück †

BKK-3 Architektur ZT GmbH

HD Architekten ZT GmbH

Peretti + Peretti ZT GmbH

Rüdiger Lainer + Partner

Architekten ZT GmbH

StudioVlayStreeruwitz ZT GmbH

8 Ontwikkelaars

ARWAG

BUWOG

GESIBA

Mischek/Wiener Heim

ÖSW

WIEN-SÜD

WOHNUNGSEIGENTUM

SORAVIA

6 Consultants

Lehner Real Consulting GmbH

Dipl.-Ing. Schattovits ZT GmbH

Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH

Atelier Auböck + Kárász

KS Ingenieure ZT GmbH

a.b.zoufal lichtgestaltung

Scientific Team

Institut f Landschaftsplanung BOKU Wien

Foundation Biotope City

Green4Cities GmbH

Dr. Ronald Mischek ZT GmbH

Rüdiger Lainer + Partner

Atelier Auböck + Kárász

wohnbund:consult

forschen planen bauen ZT

groot aantal organisaties mensen : identificatie met concept

BIOTOPE CITY wienerberg

Cooperatieve planning procedure

Contractueel commitment aan het Biotope City concept door alle participanten



Principes:

klimaat-sensitieve en natuur-inclusieve sted. ontwikkeling
Low-car mobiliteit
Soil protection,
urban mining (recycling)
Sponge city principe
gesloten regenwater management (recycling) en irrigatie
open buitenruimte met divers karakter
Groen en natuur-inclusieve architectuur
gebruik van ecologische bouw materialen
Participatie van bewoners
permanente bewaking, onderhoud en beheer van het groen

BIOTOPE CITY

wienerberg

Specifica planning proces + implementatie proces :



alle belangrijke players van planning, politiek, ambtelijk apparaat, belegger, wetenschappelijke begeleiding van meet af aan in de boot

Biotope City Concept contractueel vastgelegd onder beleggers + architects

Iterative ‚microclimatic simulation' in all stappen planning

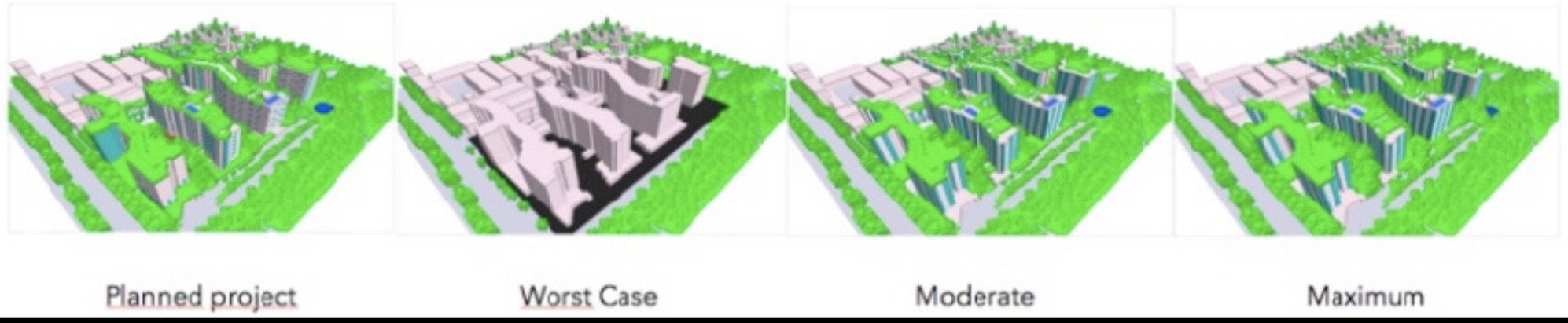
Wet. ondersteuning door multidisciplinary team onder leiding University of Natural Resources and Applied Life Sciences in samenwerking met de Biotope City Foundation

‚morele' en politieke ondersteuning door de gemeente Wenen en de administratie

BIOTOPE CITY

wienerberg

groen tegen zomerse hitte - hoeveel groen waarvoor en waar ?



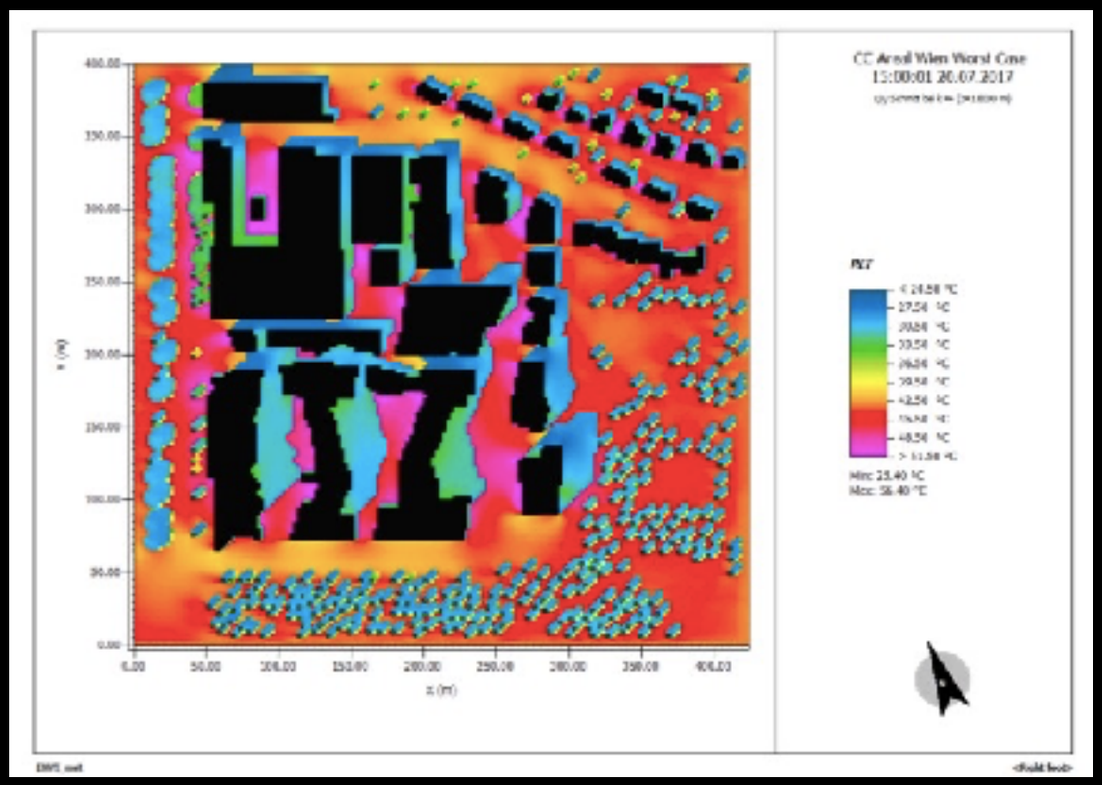
wetenschappelijke ondersteuning van het hele proces
van planning and implementation door micro-climatic simulaties

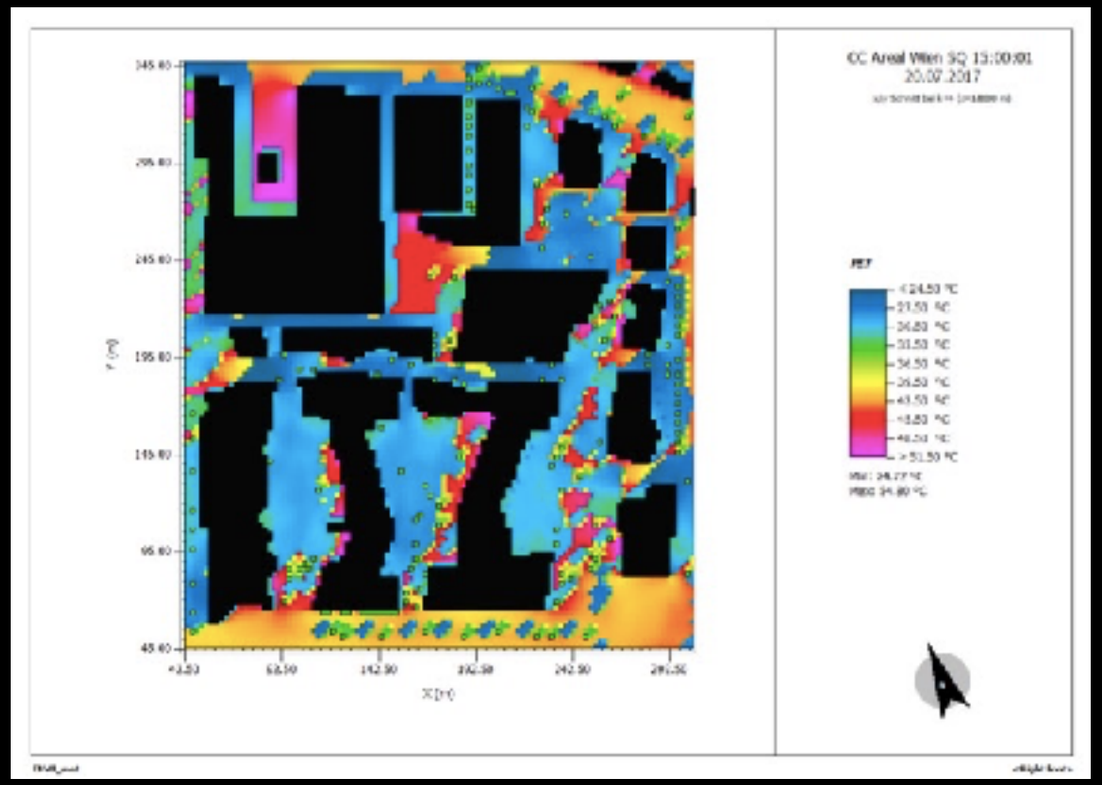
door GREENPASS methode mbt oogmerk op:

- greening+climate
- wind orientatie
- kosten
- beheer kosten

BIOTOPE CITY

wienerberg





Resultaat hittedagen:

Ø 2.2 C° lagere lucht temperatuur

Ø 23 C° lagere gevoelde temperatuur

Geen extra kosten buitenruimte boven standard tarief sociaalbouw Extra kosten beheer maar ~ € 9,00 per jaar/m2

BIOTOPE CITY

even een toelichting m.b.t. temperatuur:

lucht temperatuur - wordt gemeten met apparatuur, de thermometer
de hoogste gemeten zomerse temperaturen in midden- t/m zuideuropa zijn ca. 45 graden

gemeten temperaturen aan oppervlaktes kunnen oplopen tot boven de 100 graden,
afhankelijk van de dichtheid van het materiaal.
Vandaar dat het zo belangrijk is, dat gevels van gebouwen zo min mogelijk in de volle zon staan

gevoelde temperatuur - het subjectieve gevoel van temperatuur dat een mens heeft.

als je in de volle zon staat kan een temperatuur van 40 graden, oplopen tot zelfs boven de 60 graden.
vandaar dat de gevoelde temperatuur door schaduw en vocht (door de werking van planten)
zelf 23 graden lager kan zijn.

BIOTOPE CITY

wienerberg

urbane habitate voor vogels, kleine dieren en insecten
met ondersteuning door nist-habitate en de keuze van de beplanting



voorbeeld : 32 soorten zanagvolges uit het raam gespot:

- Amsel oder Schwarzdrossel
- Baumpieper
- Blaumeise
- Braunkehlchen
- Buchfink
- Buntspecht
- Dohle
- Dorngrasmücke
- Eichelhäher
- Elster
- Feldsperling
- Fitis
- Gartenbaumläufer
- Gartengrasmücke
- Gartenrotschwanz
- Gimpel oder Dompfaff
- Girlitz
- Goldammer
- Grauammer
- Grauschnäpper
- Grünfink oder Grünling
- Grünspecht
- Habicht
- Hänfling oder Bluthänfling
- Haubenlerche
- Haubenmeise
- Hausrotschwanz
- Haussperling oder Spatz
- Heckenbraunelle
- Hohltaube
- Kernbeißer
- Zaungrasmücke
- Kleiber
- Kleinspecht
- Kohlmeise
- Mäusebussard
- Mauersegler
- Mehlschwalbe
- Misteldrossel
- Mittelspecht
- Mönchsgrasmücke
- Nachtigall
- Ortolan oder Gartenammer
- Pirol
- Rabenkrähe
- Rauchschwalbe
- Ringeltaube
- Rotkehlchen
- Rotmilan oder Gabelweihe
- Schleiereule
- Schwanzmeise
- Seidenschwanz
- Singdrossel
- Sommergoldhähnchen
- Sperber
- Stadttaube
- Star
- Steinkauz
- Stieglitz oder Distelfink
- Sumpfmeise
- Tannenmeise
- Türkentaube
- Turmfalke
- Turteltaube
- Wacholderdrossel
- Waldbaumläufer
- Wanderfalke
- Wintergoldhähnchen
- Zaunkönig
- Zeisig
- Ziegenmelker
- Zilpzalp

BIOTOPE CITY

wienerberg

…op weg naar utopia - urbaan leven in harmonie met de natuur

-> de dichte stad als natuur

klimaat-resilient, groen, natuur-inclusief

www. biotope-city.net

BIOTOPE CITY

Result of the scientific monitoring :

"Biotope City - Construction Manual for a climate resilient, green and nature inclusive city"

Booklet 1 - Basics

Basic principles and objectives of the Biotope City concept

Booklet 2 - Concept

From the initial idea to development planning

Booklet 3 - Planning

From preliminary design to submission planning

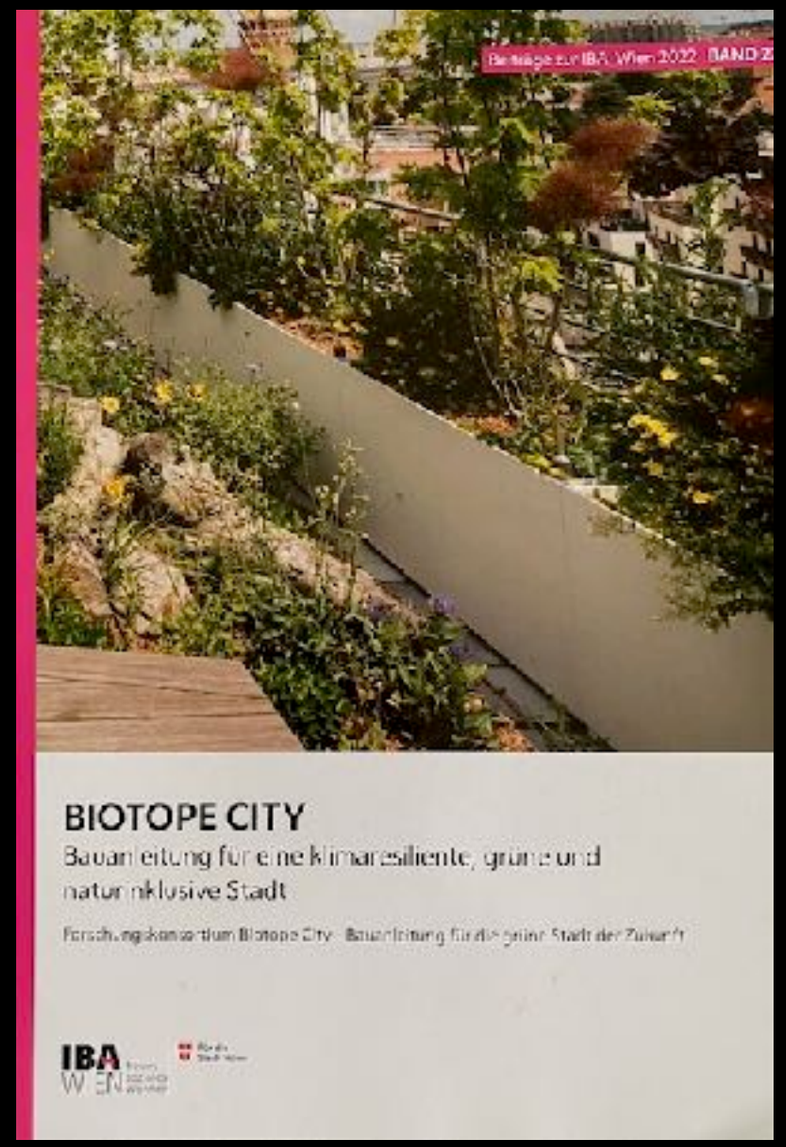
Booklet 4 - Implementation

From implementation planning to completion

Booklet 5 - Living

From first occupancy to maintenance

duitse versie
in papiervorm en online op www.biotope-city.net



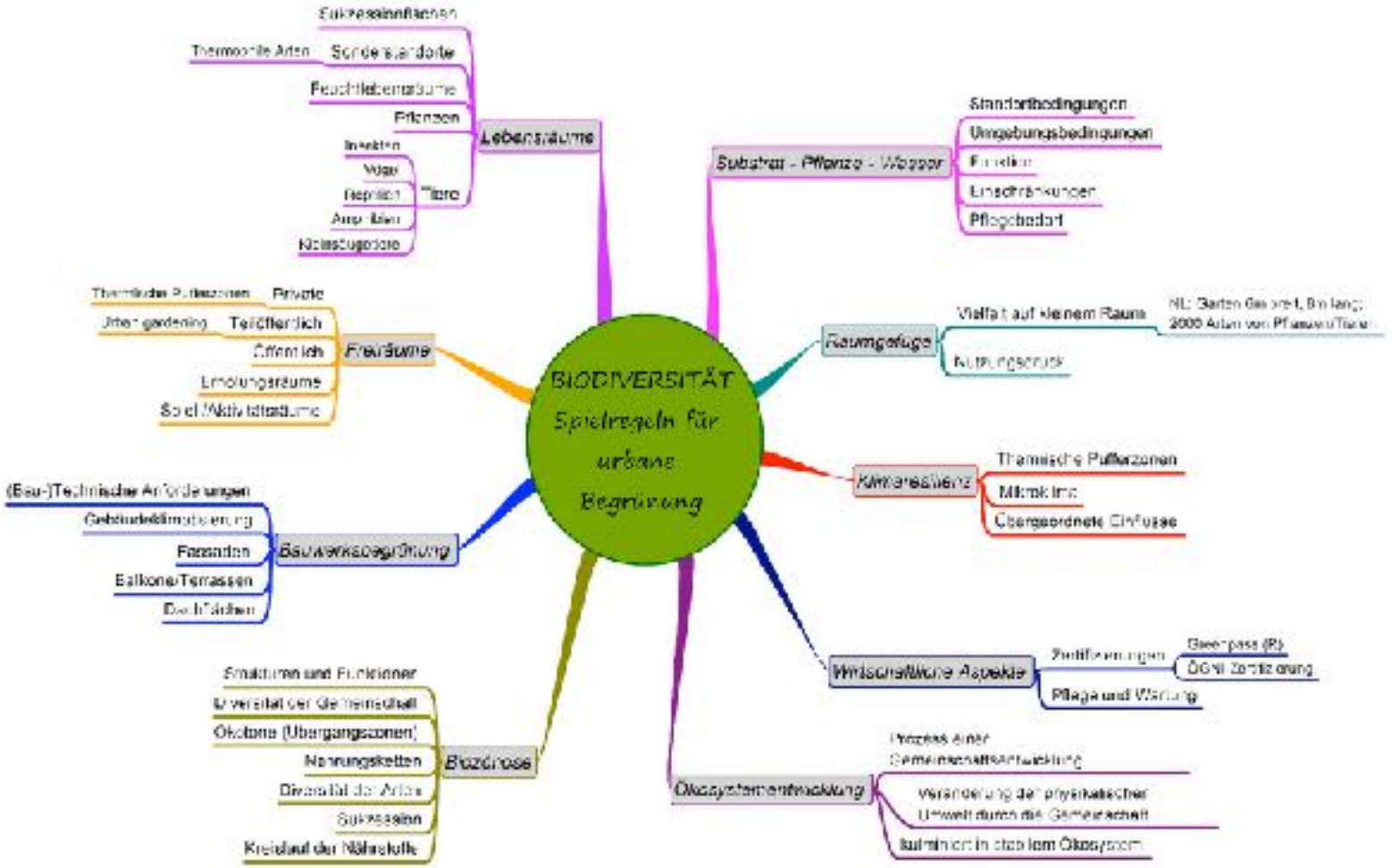
BIODIVERSITY

Rules for urban greening

Biotope City Wienerberg, Vienna

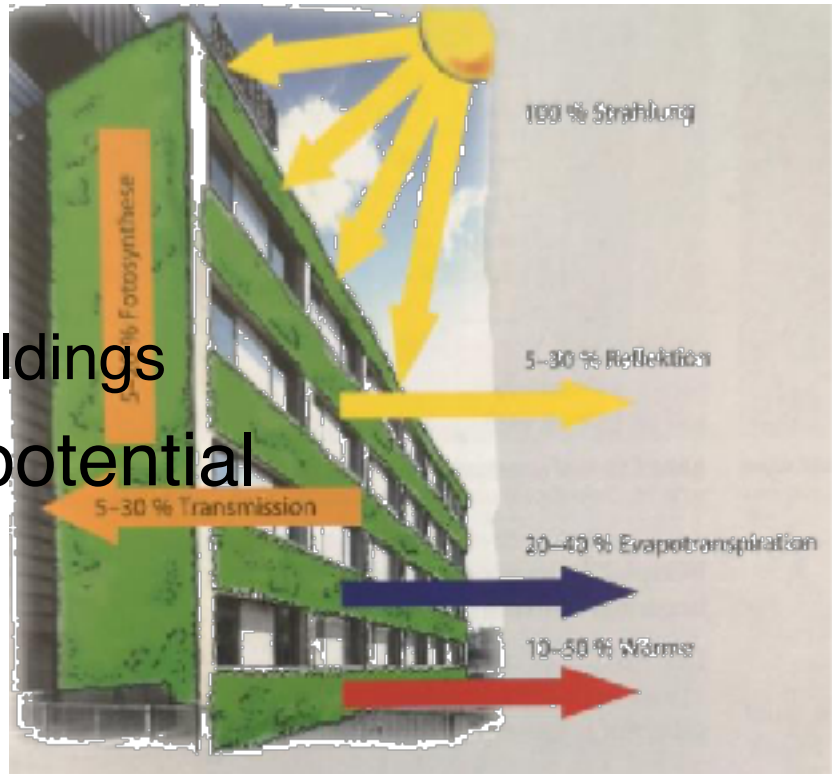
DI Heinz Wind

Vienna, 30th March 2023


BIODIVERSITÄT
Spielregeln für urbane Begrünung
Lebensräume
Eukreseinflächen
Sonderstandorte
Thermophile Arten
Feuchtlebensräume
Pflanzen
Tiere
Insekten
Vögel
Reptilien
Amphibien
Nistmöglichkeiten
Freiräume
Thermische Pufferzonen
Privat
Urban gardening
Teilöffentlich
Öffentlich
Erholungsräume
Sport/Aktivitätsräume
Bauwerksbegrünung
(Bau-)Technische Anforderungen
Gebäudeklimatisierung
Fassaden
Balkone/Terrassen
Dachflächen
Biozönose
Strukturen und Funktionen
Universalität der Gemeinschaft
Ökotone (Übergangszonen)
Nahrungsketten
Diversität der Arten
Symbiosen
Kreislauf der Nährstoffe
Substrat - Pflanze - Wasser
Standortbedingungen
Umgebungsbedingungen
Einschränkungen
Pflegebedarf
Raumgefüge
Vielfalt auf kleinem Raum
Nutzungsdruck
Klimaresilienz
Thermische Pufferzonen
Mikroklima
Übergeordnete Einflüsse
Wirtschaftliche Aspekte
Pflegepass (P)
ÖBV Zertifizierung
Pflege und Wartung
Ökosystementwicklung
Prozess einer Gemeinschaftsentwicklung
Veränderung der physikalischen
Umwelt durch die Gemeinschaft
Sukzession in stabilem Ökosystem

Why Urban Greening?

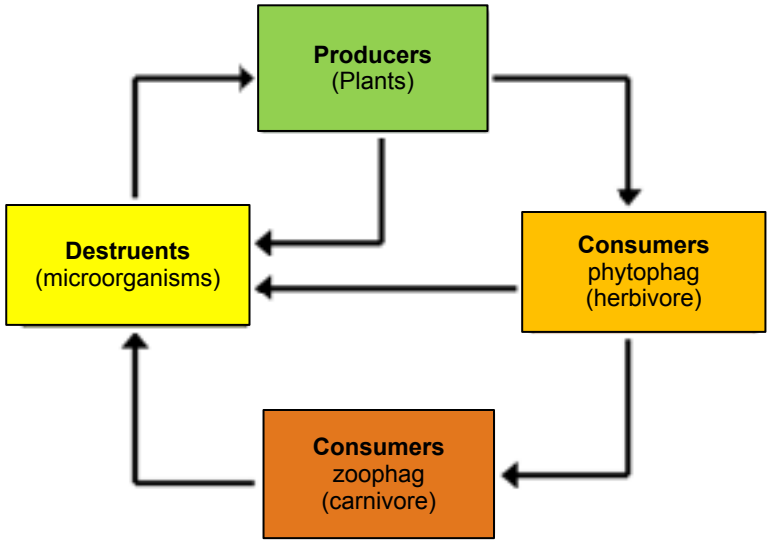
- Green open spaces (leisure, recreation)
- Microclimatic effect
  - Evaporative surface
  - Binding of dust particles
  - Shading and cooling
  - Contribution to cool down buildings
- Nature-orientated planting potential in urban areas
- Landscape Design

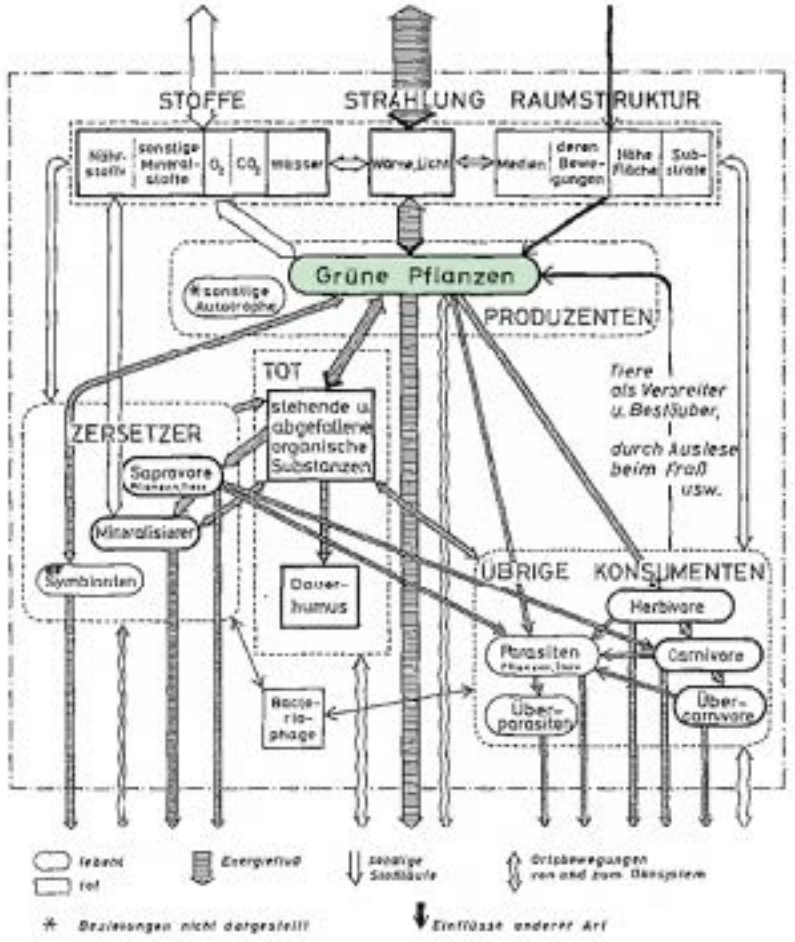


Source: Köhler 2012; Handbuch Fassadenbegrünung

Plants in the biological ecosystem

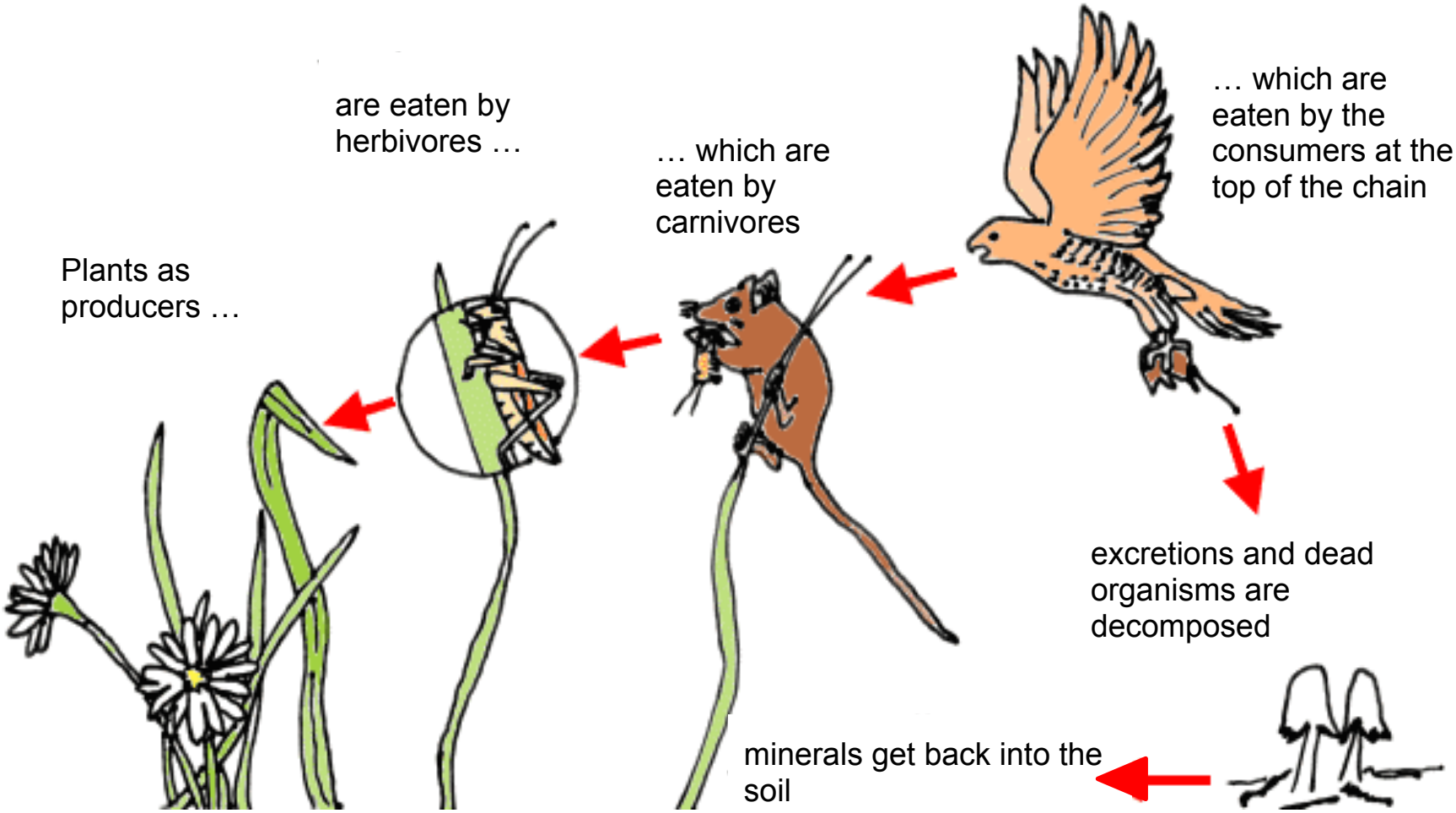






Source: Kloft, Gruschwitz; Ökologie der Tiere (1988)

Food chain – Food web



Source: Die Erde als Ökosystem (© Jürgen Paeger 2006 – 2021, www.oekosystem-erde.de (2023)

Biodiversity – Diversity of the community

- Planning Open space
  - creates communal living space (Flora, fauna, humans)
  - creates settlement areas for communities
  - produces secondary biocenosis as a base
  - mainly provides producers (plants)
  - provides ecotones with higher diversity and density
  - patterns/structures, significant for function and stability
  - secures the function of the habitat and ist stability
  - forces distribution (pattern diversity) and activities

Ecosystem development in Landscape Architecture

- Initiation of an ecosystem development at a new location
- Providing foundations for …
  - Structures and transition zones
  - Diversity and succession
  - Food chains and food webs
  - Circulation of natural substances
- … to establish a biotic community

Ground-based greening of buildings

- Climbing plants on walls, facades, pergolas, privacy shields
- Mainly used plants needing climbing-framework
- Trees and bushes in front of buildings


Structure and diversity


Site conditions

Facade-bound greening of buildings

- Plant troughs on facades, on balconies/loggias
  - Climbing plants at several levels
  - Woody plants, shrubs, grasses, herbs

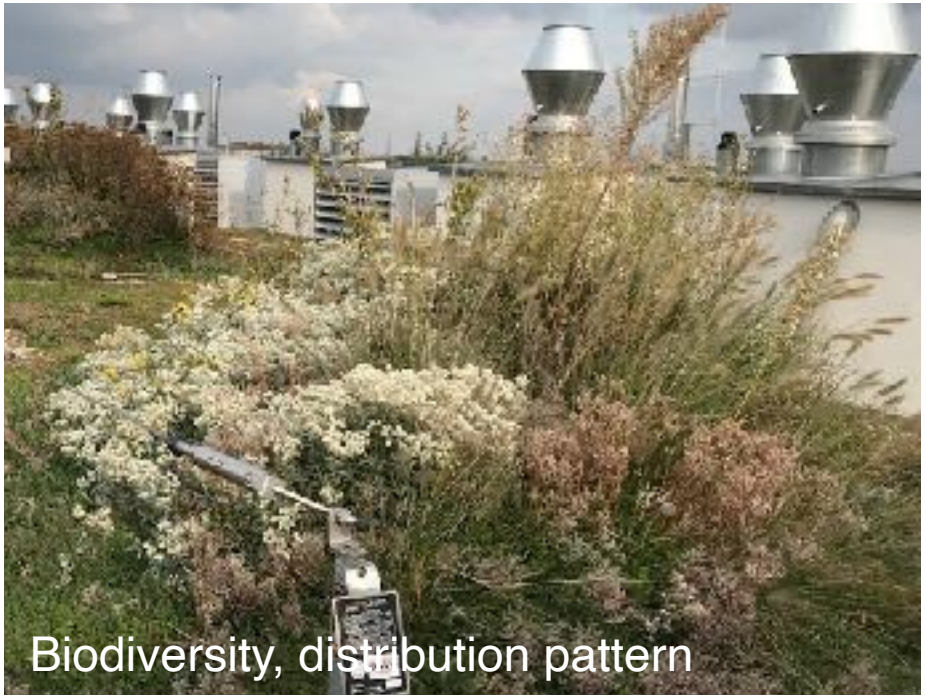

Small-scale structures


Thermal Buffer Zones

Greening of flat buildings (roofs)

- Extensive greening of roofs
  - Construction height according to static conditions
  - Shrubs


Structures, transition zones


Biodiversity, distribution pattern

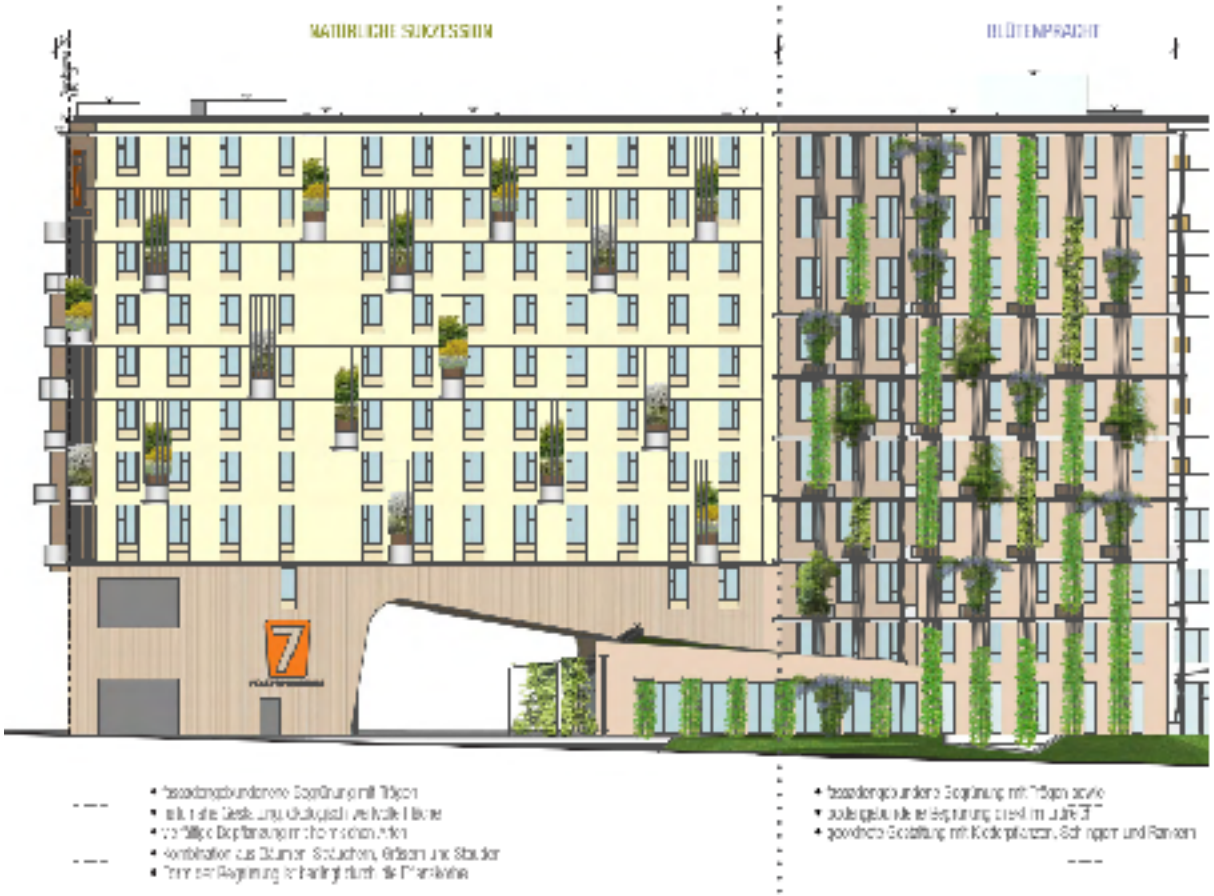
Greening of flat buildings (roofs)

- Intensive greening of roofs
  - Plant troughs or embankments
  - Shrubs, climbing plants on pergolas
  - Overhanging (climbing) plants


Biodiversity, structural elements


Producers (flora, fauna, humans)

Variants and details



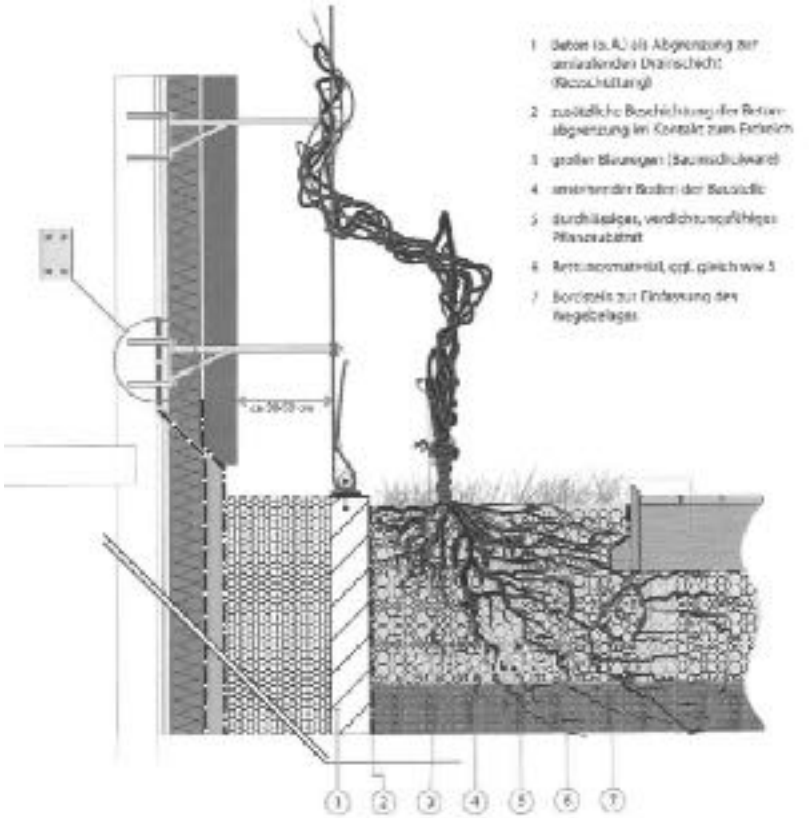


Variants and details



Rooting zones

- Specific substrates, expand rooting zones







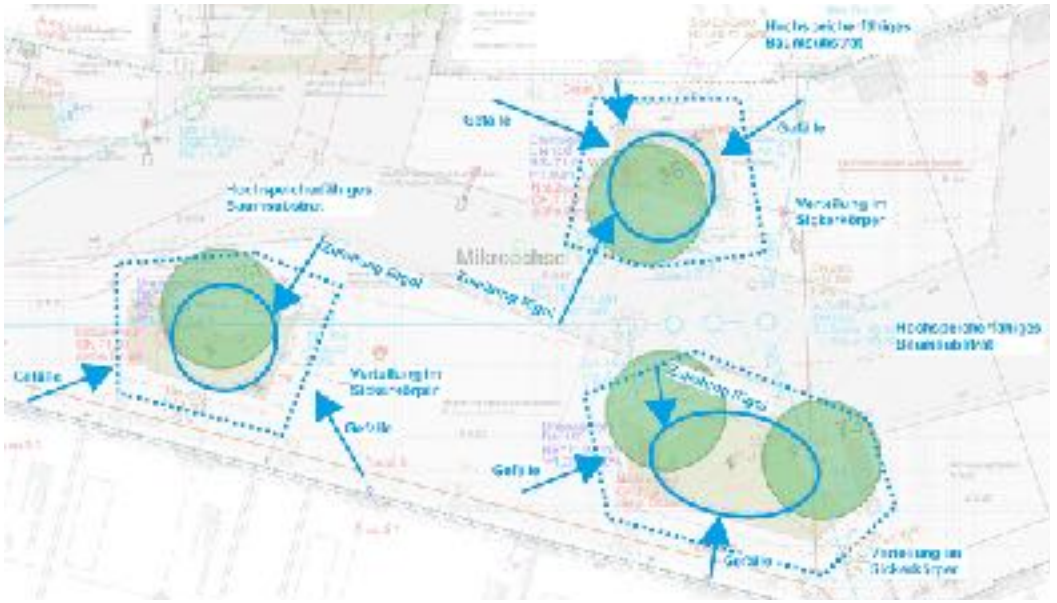
Source: Köhler 2012; Handbuch Fassadenbegrünung

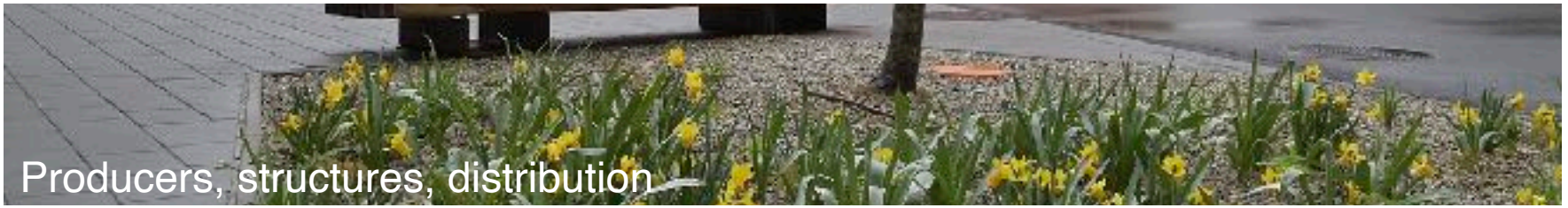
Substrate – Plant – Water

- Habitat and water storage









Criteria for implementation

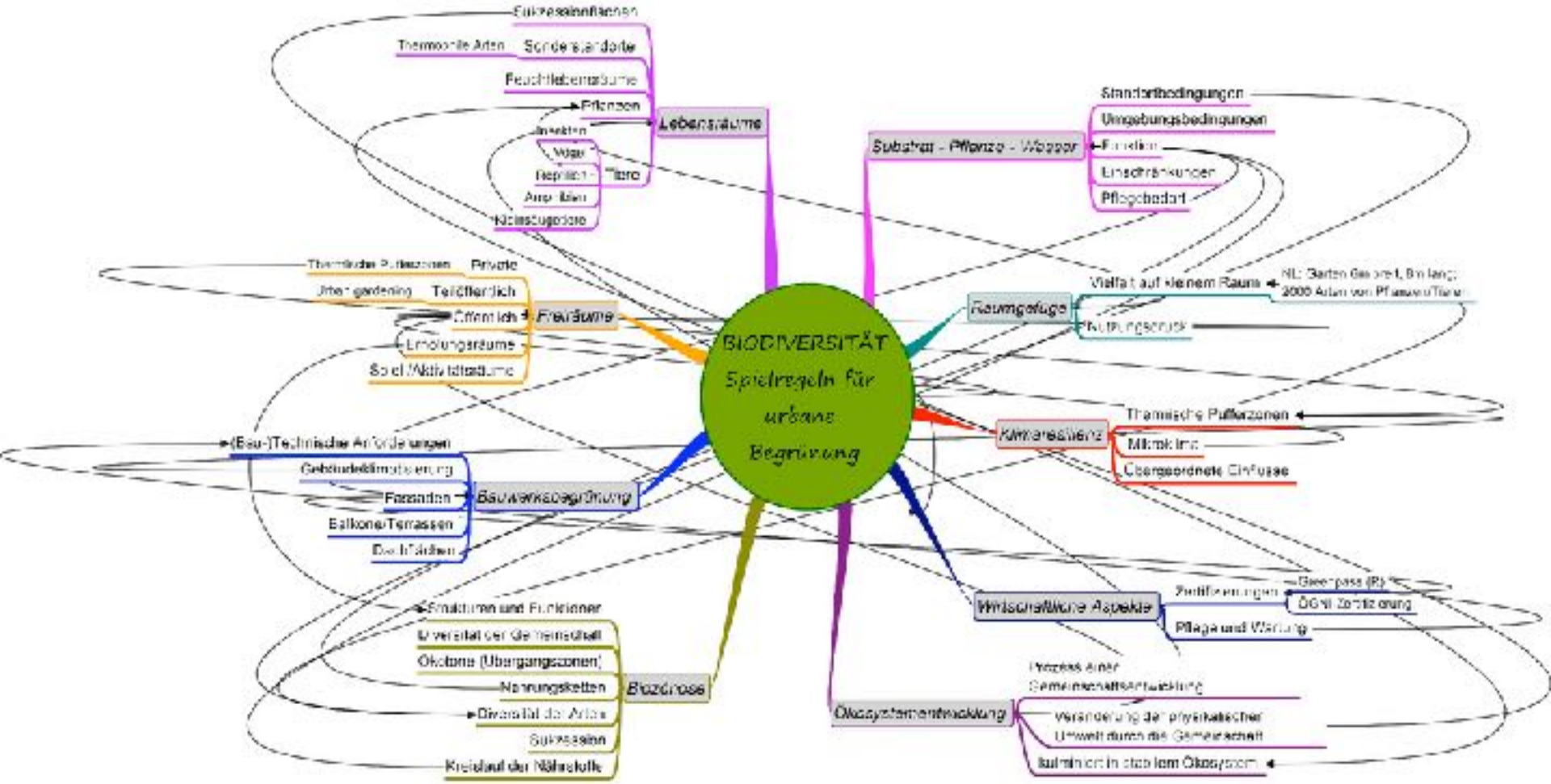
- Structural requirements (construction costs)
- Normative guidelines (fire safety)
- Space situation (root space, leaf volume)
- Plant selection (location, function)
- Care and maintenance (possibilities and costs)
- Ecological value (ecosystem development)
- Creative value (welfare function)
- Certifications etc. (economic aspects)



Care and Maintenance



- Irrigation
  - Ground-based: manual/automatic
  - Facade-bound: complex (mangement) systems
  - Growth irrigation is essential
- Regular pruning
  - Clearing climbing plants (annually)
  - Horticultural care (several times a year)
- Maintenance paths and climbing aids


BIODIVERSITÄT
Spielregeln für urbane Begrünung
Lebensräume
Sonderstandorte
Feuchtlebensräume
Pflanzen
Tiere
Nahrungsgäste
Freiräume
Private
Teilöffentlich
Öffentlich
Erholungsräume
Sozial/Aktivitätsräume
Bauwerksbegrünung
Gebäudeklimatisierung
Fassaden
Balkone/Terrassen
Dachflächen
Biozönose
Universität der Gemeinschaft
Ökotone (Übergangszonen)
Nahrungsketten
Kreislauf der Nährstoffe
Substrat - Pflanze - Wasser
Standortbedingungen
Umgebungsbedingungen
Einschränkungen
Pflegebedarf
Raumgefüge
Vielfalt auf kleinem Raum
Kompensation
Klimaresilienz
Thermische Pufferzonen
Mikroklima
Übergeordnete Einflüsse
Wirtschaftliche Aspekte
Pflege und Wartung
Ökosystementwicklung
Prozess einer Gemeinschaftsentwicklung
Veränderung der physikalischen
Umwelt durch die Gemeinschaft
Im Klimax in stabilem Ökosystem





Maßstab: 1:10 000
Stand November 2022

Nutzungen + Freiflächen

- Wohnen
- Wohnen, flexible Nutzung im EG
- vorwiegend Wohnen, flexible Nutzung in allen Geschossen
- produzierendes Gewerbe
- alle Nutzungen außer Gewerbe und Wohnen
- alle Nutzungen außer Gewerbe
- alle Nutzungen außer Wohnen
- Forschung und Entwicklung
- Bildung
- Kultur / Religion
- Sport
- Sondernutzung
- Hochgarage

- Wasser
- Grün- und Erholungsflächen
- Platz
- Vorbehaltsflächen

Mobilität

- Ostbahnstrecke-Marchegger Ast, Schnellbahn S80
- U-Bahnlinie U2
- Straßenbahnlinie

- S1 Spange Seestadt
- Einfahrt
- Garagen / Parkplätze Eigenbedarf
- Sammelgaragen

Umgebung

- Gebäude
- Wasser
- Garten / Wald / Acker
- sonstiges

Notizen