



WIE WOHNEN WIR MORGEN IN EUROPA? *HOW WILL WE LIVE TOMORROW IN EUROPE?*

Ergebnisse des internationalen Dialogs mit den Partnerstädten
der IBA_Wien 2018–2022 | *Results of the international dialogue
with partner cities of IBA_Vienna 2018–2022*

UIV Urban Innovation Vienna

Inhalt Contents

Vorwort Preface	03
Editorial	
Internationaler Städtedialog im Rahmen der IBA_Wien 2018–2022	04
International city dialogue in the framework of IBA_Vienna 2018–2022	05
1 Soziale Wohnungspolitik und wie sie funktioniert	
Social housing policies and how they work	
Dublin	08 09
München Munich	10 11
Köln Cologne	12 13
Barcelona	12 13
Vancouver	16 17
Aspekte aus der Diskussion Aspects from the discussion	16 17
Gastvortrag: Europäische Herausforderungen für leistbaren Wohnraum: Die EU muss jetzt handeln!	20
Guest lecture: European challenges for affordable housing. The EU must deliver now!	21
2 Erfolgreiche gemischt genutzte Nachbarschaften	
Building successful mixed-use neighbourhoods	
Köln Cologne	24 25
Stuttgart	26 27
Köln Cologne	28 29
Aspekte aus der Diskussion Aspects from the discussion	30 31
Gastvortrag: Wohnen in Kopenhagen: Innovative Wohn- und Planungslösungen in der Welthauptstadt der Architektur 2023	34
Guest lecture: Living in Copenhagen. Innovative housing and planning solutions in the World Capital of Architecture 2023	35
3 Nachhaltiges Bauen in Zeiten der Klimakrise	
Building sustainably in times of climate crisis	
München Munich	40 41
Berlin	42 43
Vancouver	44 45
Barcelona	46 47
Aspekte aus der Diskussion Aspects from the discussion	48 49
4 Nachhaltige Erneuerung des Wohnungsbestandes	
Sustainable renewal of the existing housing stock	
Dublin	54 55
Stuttgart	56 57
Aspekte aus der Diskussion Aspects from the discussion	58 59
5 Partizipative Stadtentwicklung und -erneuerung	
Engaging communities for urban development and renewal	
Köln Cologne	60 61
Berlin	62 63
Stuttgart	64 65
Aspekte aus der Diskussion Aspects from the discussion	66 67
Gastvortrag: Wohnraum für alle	70
Guest lecture: Housing for all	71



Vorwort

Der Impuls für einen Austausch zwischen mehreren europäischen Städten zum Thema des sozialen Wohnens entstand in der Vorphase zur IBA_Wien im Frühjahr 2016, als noch an den Grundlagen für das Memorandum gearbeitet wurde. Sobald dann die Projekte und deren Themenschwerpunkte einigermaßen deutlich wurden, war es möglich, den Faden wieder aufzunehmen und bestehende Kontakte zu einigen Städten in Europa aufzugreifen, die ihrerseits intensive Überlegungen darüber anstellten, möglichst wirkungsvoll bezahlbaren Wohnraum für eine immer größer werdende Nachfrage bereitzustellen. Die Motivation aus Wiener Sicht war eine mehrfache:

- Wien nimmt seit vielen Jahren eine maßgebliche Rolle innerhalb der EU ein, wenn es darum geht, das Grundrecht auf Wohnen in den Vordergrund zu stellen. Gleichzeitig muss festgestellt werden, dass nach wie vor Tendenzen bestehen, die scheinbare Unvereinbarkeit des Systems geförderten Wohnbaus mit dem ökonomischen Wettbewerbsgedanken als vordergründiges Problem zu thematisieren und diese Fördertätigkeit damit zu beschränken und in eine Nische »for the poorest of the poor« zu schieben, während gleichzeitig die Städte und Regionen in ganz Europa mit kreativen Methoden darum ringen, soziale Ausgewogenheit und damit nicht zuletzt sozialen Frieden in ihren Zuständigkeitsbereichen zu erzielen.
- Der über die Grenzen hinaus anerkannte hohe Stellenwert von Wien beim Thema Wohnen ließ einigermaßen internationales Interesse an der IBA_Wien erwarten. In diesem Zusammenhang sollte die IBA_Wien als Plattform genutzt werden, um einige dieser kreativen Methoden in anderen Städten aufzuzeigen und sichtbar in einen Zusammenhang zu stellen. Am Ende sollten nicht nur Projekte aus Wien gezeigt werden, sondern auf den Umstand aufmerksam gemacht werden, dass die Fragestellung, wie bezahlbarer Wohnraum in Zeiten des Klimawandels und anderer globaler Krisen überhaupt zu bewerkstelligen sei, von einem offenen Austausch und vom Zusammenwirken aller profitieren kann.
- Nicht zuletzt sollte die IBA_Wien auch bewusst eine Innenwirkung dahingehend entfalten, gute und vorbildhafte Ideen aus anderen Städten und Regionen einzuladen und damit einen stetigen Entwicklungs- und Erneuerungsprozess zusätzlich anzufachen, wie dies z. B. auch durch die Kooperation mit dem Architekturzentrum Wien (AzW) in der Reihe »IBA meets Architects« über mehrere Jahre hinweg sehr erfolgreich praktiziert wurde.

Ich freue mich, dass mit dieser Publikation nun ein Resümee aus den mehr als drei Jahren der Zusammenarbeit dokumentiert werden kann. Ich bedanke mich für die fruchtbringende und von großem Umsetzungswillen getragene Zusammenarbeit und freue mich auf eine Fortsetzung – vor allem da, wo sich aus diesem Austausch schließlich konkrete und wirkungsvolle Maßnahmen für die Menschen erwirken lassen.

Preface

The impetus for an exchange between several European cities on the topic of social housing arose during the preliminary phase of the IBA_Vienna in spring 2016, when the foundations for the memorandum were still being worked on. As soon as the projects and their thematic priorities then became reasonably clear, it was possible to pick up the thread again and take up existing contacts with some cities in Europe, which for their part were giving intensive thought to providing affordable housing as effectively as possible for an ever-increasing demand. The motivation from Vienna's point of view was manifold:

- For many years, Vienna has played a decisive role within the EU when it comes to bringing the fundamental right to housing to the fore. At the same time, it must be noted that there are still tendencies to address the apparent incompatibility of the subsidized housing system with the idea of economic competition as a superficial problem and thus to restrict this subsidized activity and push it into a niche »for the poorest of the poor,« while at the same time cities and regions throughout Europe are struggling with creative methods to achieve social balance and thus not least social peace in their areas of responsibility.
- The high status of Vienna in the field of housing, recognized beyond its borders, led to the expectation of some international interest in the IBA_Vienna. In this context, the IBA_Vienna was to be used as a platform to demonstrate and visibly contextualize some of these creative methods in other cities. In the end, not only projects from Vienna should be shown, but attention should be drawn to the fact that the question of how affordable housing can be achieved at all in times of climate change and other global crises can benefit from an open exchange and cooperation of all.
- Last but not least, the IBA_Vienna should also consciously develop an internal effect in the sense of inviting good and exemplary ideas from other cities and regions and thus additionally stimulate a continuous development and renewal process, as has been practiced very successfully over several years, for example, through the cooperation with the Architekturzentrum Wien (AzW) in the series »IBA meets Architects.«

I am pleased that this publication can now document a summary of the more than three years of cooperation. I would like to express my gratitude for the fruitful cooperation, which was borne by a great will for implementation, and I look forward to a continuation - especially when this exchange finally results in concrete and effective measures for the people.

Kurt Hofstetter

Leiter | Director IBA_Wien 2022

Internationaler Städte- dialog im Rahmen der IBA_Wien 2018–2022



Das Thema »Neues soziales Wohnen«, der Titel und Schwerpunkt der Internationalen Bauausstellung Wien 2022, steht im Mittelpunkt der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik in vielen Städten Europas und darüber hinaus. Wie können wir ein adäquates Wohnungsangebot bereitstellen, das für alle Einkommensgruppen erschwinglich ist und dennoch den Bedürfnissen der Bewohner*innen entspricht? Wie lassen sich Grundstücke zu vertretbaren Kosten mobilisieren? Wie können wir Wohnraum für eine wachsende Nachfrage schaffen und gleichzeitig unsere Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung verfolgen? Und wie können wir die Bürger*innen nicht nur für unsere Planungen gewinnen, sondern sie aktiv in den Prozess der Umgestaltung unserer Städte einbeziehen? Mit Fragen wie diesen hat sich die IBA_Wien in vielen Projekten und Veranstaltungen auseinandergesetzt und gleichzeitig die Debatte mit den Partnerstädten ihres internationalen Netzwerks strukturiert.

Von Anfang an hatte die IBA_Wien das Ziel, über das traditionelle Format einer lokalen Bauausstellung für ein internationales Publikum hinauszugehen und das Format der Internationalen Bauausstellung als Vehikel zu nutzen, um einen internationalen Diskurs über wohnungspolitische Herausforderungen zu initiieren, von denen die meisten Städte auf unterschiedliche Weise betroffen sind. Dieser Diskurs sollte nicht als Einbahnstraße funktionieren, um nur die Leistungen Wiens zu präsentieren, sondern als produktiver Austausch zwischen Städten, die – je nach Kontext – zu unterschiedlichen Lösungen kommen können.

Dieser Austausch erwies sich als sehr fruchtbar! In einem Zeitraum von mehr als drei Jahren entstand ein Netzwerk von Städten, darunter die deutschen Städte **Berlin, Köln, München und Stuttgart** – die beiden letzteren bereiten derzeit selbst Internationale Bauausstellungen vor – aber auch die irische Hauptstadt **Dublin** und die spanische Metropole **Barcelona**. Darüber hinaus entwickelten die Städte Wien und **Vancouver**, Kanada, eine besondere Partnerschaft, die unter anderem zu zwei Pilotgebäuden in jeder Stadt führte: ein »Vienna House« in Vancouver und ein »Vancouver House« in Wien.

Die COVID-Krise stellte zwar ein ziemliches Hindernis für den physischen Austausch zwischen den Städten dar, konnte aber die Qualität des Dialogs (der sich die meiste Zeit über auf die digitale Ebene verlagerte) nicht beeinträchtigen. Umso erfreulicher war das multilaterale Abschluss-symposium in Wien im September 2022, das im Rahmen der Abschlusspräsentation der IBA_Wien endlich die Gelegenheit zu einer persönlichen Begegnung bot.

Die vorliegende Broschüre gibt einen Einblick in die Thematik, die in den letzten drei Jahren des Austauschs behandelt wurde. Sie illustriert vor allem anhand von politischen Maßnahmen und Projektbeispielen die unterschiedlichen Ansätze, die die Partnerstädte gefunden haben, um die wohnungspolitischen Herausforderungen unserer Zeit anzugehen. Darüber hinaus werden einige wichtige Aspekte aus den zahlreichen Debatten zu spezifischen Themen und aus Gastvorträgen von weiteren Partner*innen, die sich am Diskurs beteiligten, hervorgehoben.

International city dialogue in the framework of IBA_Vienna 2018–2022

The issue of »new social housing«, the title and main focus of the International Building Exhibition Vienna 2022 is at the core of the housing and urban development policy in many cities throughout Europe, and beyond. How can we provide an adequate housing offer that is affordable for all income groups, but still meets the needs of the residents? How to mobilise land at reasonable costs? How to produce housing for a growing demand while still pursuing our goals of climate mitigation and adaptation? And how can we not only win the citizens for our plan, but actively involve them in the process of transforming our cities? It's question like these that IBA_Vienna has been addressing with many projects and events, and that structured the debate with the partner cities of its international network.

From the very beginning, IBA_Vienna aimed to go beyond the traditional format of a local building exhibition for an international audience, and to use the format of the International Building Exhibition as a vehicle to initiate an international discourse on housing policy challenges, which are affecting most cities in various ways. This discourse was not to function as a one-way street designed only to showcase Vienna's achievements, but rather as a productive exchange between cities that – depending on the respective context – may arrive at different solutions.

This exchange proved to be very fruitful! In a period of more than three years, a network of cities developed, including the German cities of **Berlin, Cologne, Munich and Stuttgart** – the latter two currently preparing International Building Exhibitions themselves; but also the Irish capital **Dublin** and the Spanish metropolis **Barcelona**. In addition, the Cities of Vienna and **Vancouver**, Canada, developed a special cooperation, resulting – among other things – in two pilot buildings in each city: a »Vienna House« in Vancouver and a »Vancouver House« in Vienna.

The COVID crisis formed quite an obstacle to the physical exchange between the cities, but still could not hamper the quality of the dialogue (which had to move to the digital arena for the larger part of the time). All the more pleasant was the final multilateral symposium in Vienna in September 2022 that, at last, offered the opportunity for a face-to-face encounter during the final presentation of IBA_Vienna.

The brochure at hand gives an insight into the topic addressed during the last three years of exchange. It mainly uses policy instruments and project examples to illustrate the different approaches which the partner cities found to address the housing policy challenges of our time. It also highlights some important aspects from the many debates on specific issues, and from guest lectures by additional partners that joined in the discourse.





Fachexkursion zum IBA-Quartier
 »Am Seebogen«
 Site visit at the IBA Neighbourhood
 »Am Seebogen«



IBA-Projekt »vivihouse«
 IBA-Projekt »vivihouse«



Fachexkursion
 zum IBA-Quartier
 »Quartiershäuser
 Sonnenviertel«
 Site visit at the
 IBA Neighbourhood
 »Quartiershäuser
 Sonnenviertel« (urban
 building blocks for
 the neighbourhood)





Atelierhaus
Sonnwendviertel
»Atelierhaus«
Sonnwendviertel

IBA-Ausstellung »Wie wohnen wir morgen?«
IBA Exhibition »How will we live tomorrow?«



1 Soziale Wohnungspolitik und wie sie funktioniert

Die Wohnkosten werden derzeit in vielen europäischen Städten diskutiert. In den letzten Jahren sind die Mieten drastisch gestiegen. Die Situation verschlechtert sich: Für zu viele Wohnungssuchende gibt es zu wenig leistbare Wohnungen.

Die Gründe für den Anstieg der Wohnkosten sind vielfältig: Zunehmend knappe Bodenressourcen in schnell wachsenden Städten lassen die Bodenpreise in die Höhe schnellen. Grundstücke, die zu akzeptablen finanziellen Bedingungen erworben werden können, um leistbaren Wohnraum zu schaffen, sind knapp. Die Baukosten sind aufgrund von Fachkräftemangel und Versorgungsengpässen gestiegen.

Gleichzeitig ist der Wohnungsbau zu einem etablierten Anlageprodukt geworden. Aufgrund der Niedrigzinspolitik und billiger Kredite neigen Investor*innen dazu, Immobilienprojekte zu bevorzugen. Die steigende Nachfrage nach Anlagewohnungen schränkt das Angebot an leistbaren Wohnungen weiter ein.

Daher lag ein Schwerpunkt des Städtedialogs auf Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung: Wie können Grundstücksressourcen für leistbaren Wohnungsbau mobilisiert werden? Wie kann ein breites Angebot an angemessenem Wohnraum für verschiedene Zielgruppen geschaffen werden? Wie kann man den Wohnungsmarkt beeinflussen und den Mietanstieg dämpfen?

Dublin Wohnen für alle: Der Nationale Plan für Wohnen und Kostenmietwohnungen

Der neue irische Wohnungsbauplan »Wohnen für alle« zielt darauf ab, den gravierenden Mangel an leistbarem Wohnraum zu beheben. Während der politische Druck, Wohneigentum gegenüber erschwinglichen Mieten zu fördern, groß ist, sieht die soziale Realität ganz anders aus, weshalb das Programm dringend benötigt wird.

Nutzung europäischer Fördermittel. Wohnsiedlungen werden auf öffentlichem Grund mit zinsgünstigen Finanzierungen von Institutionen wie der Europäischen Investitionsbank und der Entwicklungsbank des Europarats im Rahmen eines mehrjährigen Investitionsprogramms gebaut – ein Beweis dafür, dass EU-Mittel eine praktikable Option für die Lösung der Frage sein können, wie man Wohnraum finanziert.

Inklusion von Gruppen mit mittlerem Einkommen. Ein Schwerpunkt des Programms liegt auf »kostengünstigen Mietwohnungen« (cost rental homes), die sich an Gruppen mit mittlerem Einkommen richten, die nicht für Sozialwohnungen in Frage kommen. Eine neue Gesetzgebung definiert diese Kategorie zum ersten Mal gesetzlich. Die Mieter*innen zahlen eine Miete, die mindestens 25 Prozent unter dem Marktpreis liegt und nur die Kosten für den

Bau und die Instandhaltung der Wohnung deckt. Ziel ist es, bis 2030 rund 18.000 derartige kostengünstige Mietwohnungen zu bauen.

Beträchtliche öffentliche Investitionen. Bis 2026 sollen sich die staatlichen Investitionen auf über 4 Mrd. EUR pro Jahr belaufen, um den geschätzten Bedarf an privaten Investitionen von 10 Mrd. EUR zu ergänzen. Dies wird bis 2030 zum Bau von 300.000 neuen Wohnungen führen (davon 90.000 Sozialmietwohnungen, 36.000 leistbare Kaufwohnungen, 18.000 kostengünstige Mietwohnungen und 170.000 Privatwohnungen). Jede lokale Behörde verfügt über einen Aktionsplan für den Wohnungsbau, in dem die Bereitstellung von Sozialwohnungen und leistbaren Wohnungen für den Zeitraum 2022–2026 festgelegt ist. Dieser Plan sieht eine Erhöhung der Zahl der neuen kostengünstigen Mietwohnungen vor, wobei allein im Jahr 2022 weitere 1.580 Wohnungen bereitgestellt werden sollen. Alle neuen Wohnungen, die von öffentlicher Seite errichtet werden, erfüllen den »Nearly Zero Energy Building«-Standard (NZEB). Zusätzliche Investitionen in wichtige Infrastrukturen, einschließlich Verkehrs- und Kommunikationsdienste, sollen das Angebot an neuen Wohnungen an den richtigen Orten ermöglichen.

1 Social housing policies and how they work

Housing costs are currently being discussed in many European cities. In recent years, rents have increased dramatically. The situation is worsening: Too few affordable flats are available for too many flat seekers.

The reasons for rising housing costs are manifold: Increasingly tight land resources in rapidly growing cities cause land prices to balloon. Land purchased at acceptable financial conditions in order to provide affordable housing is scarce. Construction costs have increased due to shortages in skilled labour and supply bottlenecks.

At the same time, housing has become an established investment product. Due to low-interest policies and cheap loans, investors tend to favour real-estate projects. The rising demand for investment flats further curtails the available range of affordable dwellings.

Therefore, a main focus of the city dialogue was on policies that enhance housing provision: How to mobilise land resources for affordable housing construction? How to create a broad offer of decent housing for various target groups? How to influence the housing market and dampen rent hikes?

Dublin ■ Housing for All: The National Plan for Housing and Cost Rental Housing

The new housing plan for Ireland »Housing for All« aims at countering the severe shortage of affordable housing. While the political pressure to foster home ownership over affordable rent is high, the social reality is very different and the program is therefore desperately needed.

Making use of European Funding. Housing estates are built on public land with low-interest financing from institutions like the European Investment Bank and the Council of Europe Development Bank in a multi-annual investment program – proving that EU funding can be a viable option for solving the question of how to finance housing.

Including medium income groups. One focus of the program is on »Cost Rental Homes«, targeting medium income groups who do not qualify for social housing. A new legislation legally defines this category for the first time. Tenants will pay a rent that is at least 25% below market price and only covers the costs of housing construction and maintenance. The goal is to build 18,000 cost rental homes until 2030.

Considerable public investment. By 2026 state investments shall amount to over €4 billion every year to complement an estimated requirement for €10 billion private investment. This will lead to the construction of 300,000 new housing units by 2030 (of which 90,000 will be social rental; 36,000 affordable purchase; 18,000 cost rental and 170,000 private market). Every Local Authority has a Housing Delivery Action Plan, outlining delivery of social/affordable housing for 2022–2026. This is scaling up new Cost Rental delivery, with a further 1,580 homes to be delivered in 2022. All new homes delivered by the State are meeting the Nearly Zero Energy Building Standard (NZEB). Additional investment in critical infrastructure, including transport and communications services shall enable the supply of new homes in the right places.

2022 (Quarter 1)
8,463 Planning Permissions
6,997 New Home Commencements
5,669 New Home Completions
2022 Target
24,600 Homes

Fig. 1 Ziele des irischen Wohnbauplans »Wohnen für alle« | Targets of the Irish »Housing for All« Housing Plan

München — Münchner Mischung: Instrumente für integrative Flächennutzung und Wohnungspolitik

Es ist ein zentrales Ziel der Stadt München, leistbares Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen zu ermöglichen. Bei der Planung neuer Quartiere achtet München darauf, dass neben Miet- und Eigentumswohnungen auch geförderte und preisreduzierte Wohnungen entstehen – idealerweise zu gleichen Teilen. Mit Hilfe des Programms »Münchner Mischung« sollen die Quartiere Menschen unterschiedlicher Einkommensgruppen Wohnmöglichkeiten bieten und den sozialen Zusammenhalt stärken. Öffentliche Grundstücke werden nicht verkauft, sondern an Bauträger verpachtet. Auf städtischen Grundstücken dürfen nur geförderte und preisreduzierte Wohnungen errichtet werden.

Maßgeschneidertes Wohnungsangebot. Die Stadt München verfügt über eine Vielzahl von Strategien und Förderprogrammen, um leistbaren Wohnraum für alle Alters-, Einkommens- und Kulturgruppen sicherzustellen. Eines dieser Programme ist das »München Modell«, das sich an Haushalte mit mittlerem Einkommen und Familien mit Kindern richtet. Öffentliche Grundstücke werden für leistbaren Wohnraum gewidmet und an Wohnungsbaugesellschaften oder Bauträger verpachtet. Sowohl die Grundstücks- als auch die Mietpreise sind gedeckelt, die Wohnungen dürfen nur an Bewohner*innen mit einem begrenzten Haushaltseinkommen vermietet werden, und die Gebäude sind für 40 bis 60 Jahre an das Programm gebunden.

Ausgewogene Regelungen zur Bodennutzung. Neben den öffentlichen Grundstücken hat die Stadt München auch Regelungen zur sozialgerechten

Bodennutzung (SoBoN) eingeführt, die im Rahmen von Bauleitplanverfahren auf privaten Grundstücken angewendet werden. Nach den SoBoN-Vorschriften sollen 60 Prozent der neuen Wohnungen auf privaten Grundstücken als geförderte und preisreduzierte Wohnungen, 20 Prozent als freifinanzierte Mietwohnungen und 20 Prozent als Eigentumswohnungen errichtet werden. Die Bauträger müssen ihren Anteil an den Kosten und Lasten übernehmen. Bei jedem neuen Bauvorhaben wird ein Vertrag zwischen der Gemeinde, Grundstückseigentümer*innen und Bauträger geschlossen, um die Einhaltung der Vorschriften zu gewährleisten. Alle drei Arten von Mietwohnungen sind 40 Jahre lang an die Regelung gebunden.

Baugrundstücke für die besten Wohnkonzepte. Um leistbaren Wohnraum für Haushalte zu schaffen, deren Einkommen die Grenzen der Förderprogramme überschreitet, wendet die Stadt München ein spezielles Ausschreibungsverfahren an, den »Konzeptionellen Mietwohnungsbau«. Dabei werden Grundstücke der öffentlichen Hand ausgeschrieben und zu einem Festpreis an die Bauträger mit dem besten Planungskonzept verkauft, wobei im Kaufvertrag besondere Bedingungen, wie z. B. die Vorgabe einer Mietobergrenze, festgelegt werden. Dieses Instrument dient der Sicherung von Qualitätsstandards und der vertraglichen Begrenzung der Mietpreise.

München arbeitet seit 30 Jahren an seiner Wohnbaustrategie. Der aktuelle Wohnbauplan für München »Wohnen in München VII« wurde im November 2022 vom Stadtrat beschlossen.

Die einzelnen Grundstücke im Stadtentwicklungsgebiet »Prinz-Eugen-Park«

wurden nach den Prinzipien der »Münchner Mischung« vergeben: 35 Prozent wurden an kommunale Wohnungsunternehmen vergeben, 9 Prozent an private Investor*innen, 12 Prozent an bestandshaltende Wohnungsbaugesellschaften, 14 Prozent an Baugenossenschaften und 23 Prozent an genossenschaftliche Wohnungsunternehmen. Insgesamt ergibt sich ein Mix aus 23 Prozent Eigentumswohnungen und 77 Prozent Mietwohnungen, von denen die Hälfte gefördert ist.



Fig. 2 Zielgrößen für mehr Wohnraum in München
Target figures for more housing in Munich | Target figures for more housing in Munich

Munich ■ Munich Mix: Instruments for inclusive land use and housing policy

It is a primary goal of the City of Munich to safeguard affordable housing for multiple target groups. When planning new districts, Munich ensures that, apart from rental and owner-occupied flats, apartments are also provided in the subsidized and limited-profit segment – ideally in equal shares. With the help of the »Munich Mix« program, neighbourhoods shall host different income groups and foster social cohesion. Public plots of land are not sold but leased to developers. Only subsidized and price-reduced flats may be constructed on municipal land.

Customized housing offer. The City of Munich has a variety of strategies and subsidy programmes to ensure affordable housing for all age, income and cultural groups. One of these is the »Munich Model«, which targets medium income households and families with children. Plots of public land are dedicated for affordable housing and leased to housing associations or developers. Both land and rental prices are capped, units may only be rented out to occupants with a limited household income and the buildings are tied to the scheme for 40 to 60 years.

Balanced land use regulations. Alongside public plots, the City of Munich has also introduced regulations for socially equitable land use (SoBoN), which

are applied to private land in zoning proceedings. According to SoBoN regulations, 60 percent of new housing on private land is to be constructed as subsidized and price-reduced apartments, 20 percent as privately financed rental flats, and 20 percent as owner-occupied dwellings. Developers have to take their share of costs and burdens. With every new development, a contract is made between the municipality, the land owner and the developer, to ensure compliance with the regulations. All three varieties of rental flats are tied to the scheme for 40 years.

Building plots for the best housing concepts. In order to provide affordable housing for households whose income exceeds the limits of subsidy programmes, the City of Munich uses a special tender procedure called »Konzeptioneller Mietwohnungsbau«. Plots of public land are tendered and sold at a fixed price to those developers offering the best planning concept. Special conditions, such as a requirement for capping rents, are fixed in the contract of purchase. The tool is used to ensure quality standards as well as contractually limit rental prices.

Munich has been working on its housing strategy for the past 30 years. The current Housing Plan for Munich »Wohnen in München VII« was adopted by the City Council in November 2022.

The individual plots at the urban development area »Prinz-Eugen-Park«

were assigned according to the principles of the »Munich mix«: 35 percent were allocated to municipal housing companies; 9 percent to private investors; 12 percent to built stock-holding housing developers; 14 percent to building co-operatives; and 23 percent to co-operative housing associations. The overall outcome is a mix composed of 23 percent freehold flats and 77 percent rental units, half of which are subsidised.

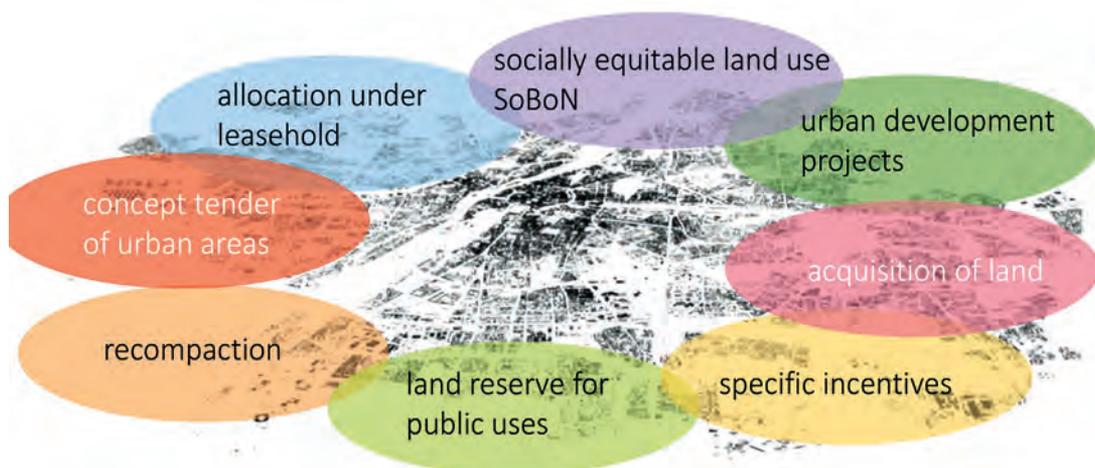


Fig. 3 Instrumente der städtischen Bodenpolitik in München | Instruments of urban land policy in Munich

Köln Das Kooperative Baulandmodell: Leistbare Wohnraumversorgung sichern

Köln erwartet in den nächsten zwanzig Jahren ein erhebliches Bevölkerungswachstum, das den Wohnungsmarkt unter Druck setzt und die Preise stark ansteigen lässt. Gleichzeitig geht das Angebot an leistbarem Wohnraum deutlich zurück, da die Belegungsbindung für öffentlich geförderten Wohnraum allmählich ausläuft.

Leistbarer Wohnraum in einer wachsenden Stadt.

Im Jahr 2014 hat der Stadtrat das »Kooperative Baulandmodell« als ein wichtiges Instrument zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele in Köln und zur Bereitstellung eines angemessenen Anteils an leistbaren Wohnangeboten eingeführt. Das Modell kommt immer dann zum Einsatz, wenn ein neuer Flächennutzungsplan für ein Baugebiet erlassen wird. Es verpflichtet die Bauherren, 30 Prozent der Einheiten

als geförderten Wohnraum zu errichten (sofern mehr als 20 Wohneinheiten entstehen) und sich an den Infrastrukturkosten ihrer Projekte zu beteiligen. Dazu gehören Grünflächen, Spielplätze und Platz für soziale Einrichtungen wie Kinderbetreuung.

Die Stadt mitgestalten. Das Instrument hat einen hohen Einfluss auf das Kölner Stadtbild und macht es grüner und lebenswerter. Nach den bisherigen Erfahrungen wird es von den Bauträgern und der Kommune gut angenommen, da es zu einer hohen Transparenz und Planungssicherheit für alle Akteure*innen führt und schon zu Beginn des Planungsprozesses aufzeigt, mit welchen Kosten zu rechnen ist. Es besteht die Hoffnung, dass das Modell auch eine stabilisierende Wirkung auf die Wohnungspreise hat.

Am Beispiel von Köln-Kreuzfeld

Das Kreuzfeld ist eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Kölns, in dem das »Kooperative Baumodell« zur Anwendung kommt. Auf einer Fläche von 80 Hektar wird das neue Quartier mehr als 3.000 Wohneinheiten, mehrfach nutzbare Freiräume, Sozial-, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie unterschiedliche Möglichkeiten des Arbeitens beherbergen.

Barcelona Skalierung der gemeinschaftlichen Wohnungspolitik: Auf dem Weg zu Barcelonas erstem Community Land Trust

Um das Problem des leistbaren Wohnraums anzugehen, bündelt die Stadt Barcelona mehrere politische Ansätze und Instrumente im Rahmen des Wohnbauplans »The Barcelona Housing System: a mission-oriented economy (2016–2025)«. Übergeordnetes Ziel ist es, das Angebot an leistbarem Wohnraum in der Stadt zu erhöhen und den vorhandenen Bestand zu erhalten und zu verbessern. Die Stadt möchte sicherstellen, dass leerstehende Wohnungen wieder dem Mietmarkt zugeführt werden und dass die Ferienvermietung transparent erfolgt und nicht zu Gentrifizierungstendenzen beiträgt. Daher werden im Wohnbauplan alle relevanten Akteure*innen angesprochen: der private Markt, gemeinnützige Bauträger sowie der öffentliche Sektor, um eine Vielfalt des Angebots zu gewährleisten.

Bauen, kaufen, mobilisieren. Zwischen 2016 und 2020 wurde der Bestand an leistbaren Wohnungen in der Stadt um 3.607 Einheiten erhöht, wodurch 9.100 Menschen eine Wohnung erhielten. Durch die Mobilisierung leerstehender Bestände, den Erwerb von Grundstücken und den Bau neuer Häuser will die Stadt Barcelona den Bestand an leistbaren Wohnungen bis 2025 um weitere 10.000 Einheiten erhöhen. Der Großteil davon (67 Prozent) wird durch öffentliche Förderprogramme realisiert, der Rest durch öffentlich-private Partnerschaften, von denen die Hälfte gemeinnützige Unternehmen, den Erwerb und die vorübergehende Mobilisierung privater Einheiten umfasst.

Cologne ■ The Cooperative Building Land Model: Ensuring affordable housing supply

Cologne expects significant population growth in the next twenty years, putting pressure on the housing market and causing prices to rise sharply. At the same time, the supply of affordable housing is declining significantly, as the occupancy obligation for publicly subsidized housing is gradually expiring.

Affordable housing in a growing city. In 2014, the City Council introduced the »Cooperative Building Land Model« as an important instrument for implementing the housing policy goals in Cologne and providing an adequate share of affordable housing offers. The model is used anytime a new zoning plan for a development area is enacted. It obliges developers to build 30 percent of the housing units as subsidized housing (provided that more than 20 residential units are created), and to contribute to the infrastructure costs related to their projects. This includes green space, playgrounds and room for social facilities like childcare.



Fig. 4 Nutzen des Kooperativen Baulandmodells in Köln | Benefits of the Cooperative Building Land Model in Cologne

Shaping the city. The instrument has a high impact on the cityscape of Cologne, making it greener and more liveable. According to experience so far, it is well accepted by developers and the community as it leads to a high level of transparency and planning reliability for all actors, indicating from the very beginning of the planning process what costs have to be calculated. There is hope that the model will also have a stabilising effect on housing prices.

The case of Cologne-Kreuzfeld

Kreuzfeld is one of Cologne's largest development areas where the »cooperative building model« is applied. On an area of 80 hectares, the new neighbourhood will host more than 3,000 housing units, multiple-use free spaces, social, cultural and educational institutions, as well as multiple opportunities for work.

Barcelona ■ Scaling collaborative housing policies: Towards Barcelona's first Community Land Trust

To tackle the issue of affordable housing, the City of Barcelona bundles multiple policy approaches and instruments within the housing plan »The Barcelona Housing System: a mission-oriented economy (2016–2025)«. The overall aim is to increase the city's affordable housing offer and to preserve and upgrade the existing stock. The City wants to make sure that vacant homes are returned to the rental market and that holiday lets operate transparently and do not contribute to gentrification trends. Therefore, in the housing plan all relevant stakeholders are addressed: the private market, non-profit developers, as well as the public sector, thus ensuring diversity in supply.

Building, purchasing, mobilizing. Between 2016 and 2020 the city's affordable housing stock was increased by 3.607 units, providing housing to 9.100 people. Through mobilizing vacant stock, purchasing land and building new houses, the City of Barcelona aims to increase the affordable housing stock by additional 10,000 units by 2025. The majority of these (67 percent) will be realised through public subsidy schemes, the rest by way of public-private partnerships, half of which involve non-profit companies, acquisition and temporary mobilization of private units.

Soziale Rendite. Für den Neubau von erschwinglichen Wohnungen verwendet Barcelona ein genossenschaftliches Modell: Die Stadt stellt Baugrundstücke im Rahmen eines Pachtvertrags mit einer Laufzeit von 75 bis 99 Jahren zur Verfügung. Stadt und Staat gewähren gemeinsam langfristige Darlehen. Die Gebäude werden von Wohnbaugenossenschaften gebaut und instandgehalten. Sobald die Darlehen zurückgezahlt sind, müssen 50 Prozent des Gewinns in einen revolvingierenden Fonds investiert werden, um neue Genossenschaftsprojekte zu unterstützen.

Förderung gemeinschaftlicher Bodenfonds. Als Modell für eine solidarische und gemeinnützige Immobilienverwaltung (ähnlich dem »Mietshaussyndikat« in Deutschland) möchte die Stadt Barcelona die Einrichtung eines kommunalen Bodenfonds fördern. Um das Angebot an leistbarem Wohnraum in kommunaler Regie zu erhöhen, hat Barcelona eine Strategie entwickelt, die auf einer Rahmenvereinbarung mit sozialen Anbietern (ESAL Agreement) basiert, einer Partnerschaft zwischen der Stadtverwaltung, Genossenschaften und gemeinnützigen Stiftungen, die schließlich zu einem Treuhandmodell führen soll.

Zahlen & Fakten

- 1.000 Wohneinheiten in 10 Jahren.
- Gemeinsame Verwaltung zwischen der Stadt Barcelona und 4 Verbänden von Wohnungsbaugenossenschaften, Anbietern von Sozialwohnungen und der Sozialwirtschaft.
- Langfristiger Pachtvertrag über kommunale Grundstücke (99 Jahre).
- 60% Miete – 40% Genossenschaft.
- Kommunaler rückzahlbarer Zuschuss (7–16%).
- Unterstützung beim Zugang zu Finanzmitteln
- Niedrige Zinssätze (Euribor +2%), langfristige Darlehen (30 Jahre).

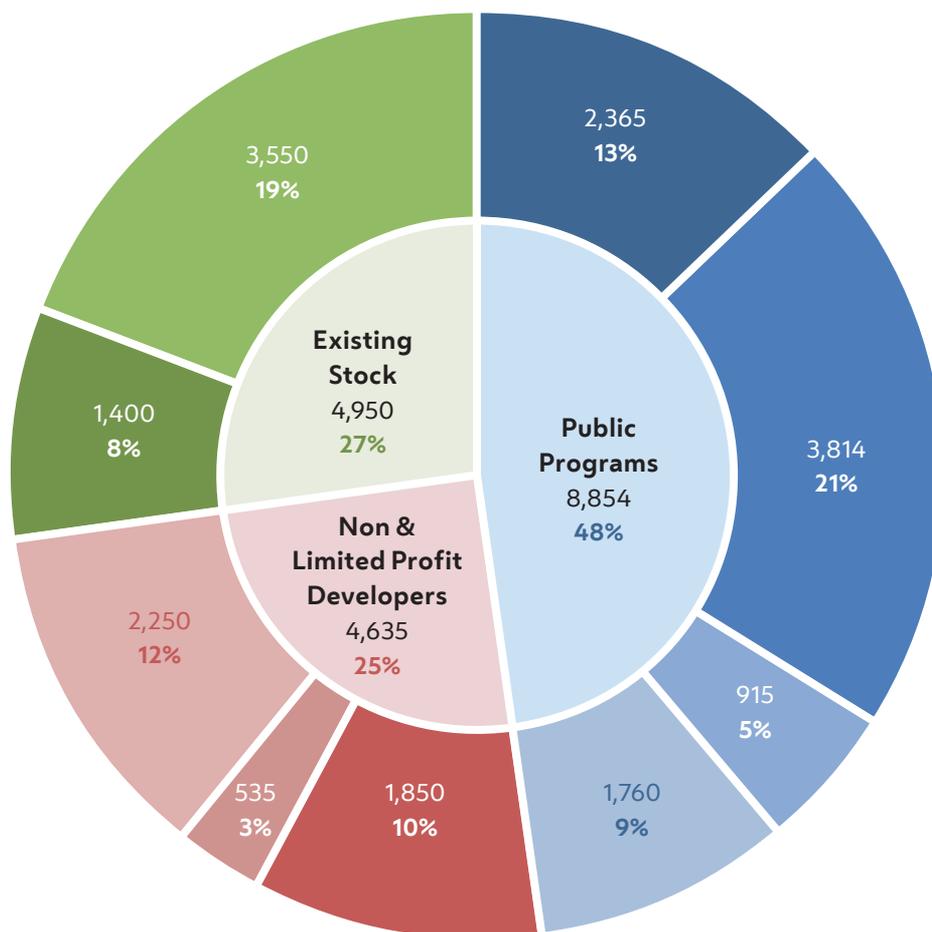


Fig. 5 Ziele des »Barcelona Right to Housing Plan 2016–2025«
Targets of the »Barcelona Right to Housing Plan 2016–2025«

Social return. For the new construction of affordable housing, Barcelona uses a cooperative housing model: The city provides building plots under a 75- to 99-year lease. City and state have joined forces in granting long-term loans. Buildings are built and maintained by housing cooperatives. Once loans are paid back, 50 percent of the benefits must be invested in a revolving fund to support new cooperative projects.

Fostering community land trusts. As a model for solidarity-based and non-profit property management (similar to »Mietshaussyndikat« in Germany), the City of Barcelona wants to promote the set-up of a community land trust. In order to scale up the community-led affordable housing supply, Barcelona has developed its strategy based on a Framework Agreement with Social Providers (ESAL agreement), a partnership between City Council, cooperatives and charitable foundations, that shall finally lead to a trust model.

Facts & figures

- 1,000 housing units in 10 years.
- Shared Governance between BCN + 4 Federations of Housing Cooperatives, Social Housing Providers, Social Economy.
- Long-term lease on municipal land (99 years).
- 60% rental – 40% cooperative.
- Municipal returnable subsidy (7–16%).
- Support in the access to financing
- Low-interest rates (Euribor +2%), long-term (30 years) loans.

Goal: 18,439 New social and Affordable Housing units

Public Programs	8,854
■ Social Rental	2,365
■ Affordable rental	3,814
■ Relocations (leasehold and rental)	915
■ Leaseholds	1,760
Non & Limited Profit Developers	4,635
■ Private housing developers (leasehold and rental)	1,850
■ Cooperatives (Cohousing)	535
■ Housing Associations	2,250
Existing Stock	4,950
■ Affordable rental units acquired in the market	1,400
■ Affordable rental units mobilized from vacant private stock	3,550

Vancouver ■ Housing Vancouver: Die Umsetzung von leistbarem Wohnraum

Housing Vancouver ist eine Zehn-Jahres-Strategie, die von der Stadt Vancouver im Jahr 2017 verabschiedet wurde und darauf abzielt, eine vielfältige und lebendige Stadt zu fördern. Die Strategie basiert auf drei Kernprinzipien: Schaffung des »richtigen Angebots« bei gleichzeitiger Eindämmung der spekulativen Nachfrage, Erhaltung des bestehenden Mietbestands und Unterstützung für schutzbedürftige Einwohner*innen.

Berücksichtigung aller Einkommensgruppen. Diese Grundsätze werden durch neue Zielvorgaben für den Wohnbau, die den Bedürfnissen der Einwohner*innen Vancouvers aller Einkommensgruppen gerecht werden sollen, und einen 3-Jahres-Aktionsplan, der mehr als 110 Maßnahmen umfasst, in die Tat umgesetzt. Insgesamt sieht die Zehn-Jahres-Strategie den Bau von 72.000 Wohnungen vor. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Bereitstellung von 12.000 Wohneinheiten für einkommensschwache Haushalte, insbesondere Familien, Senior*innen und Alleinstehende, die sich keine marktüblichen Miet- oder Eigentumswohnungen leisten können oder die zusätzlich zu einer sicheren und erschwinglichen Wohnung Unterstützung benötigen.

Integriertes Portfolio von nicht marktbestimmten städtischen Vermögenswerten. Im Jahr 2018 wurden schließlich zusätzliche Maßnahmen beschlossen, um die gesetzten Ziele nicht nur zu erreichen, sondern zu übertreffen. Der neue Ansatz der Stadt Vancouver konzentriert sich auf die Bereitstellung kommunaler Grundstücke und bescheidener Kapitalzuschüsse, um strategische Partnerschaften und Finanzierungsbeiträge von übergeordneten Behörden und kommunalen Partnern zu fördern. Gleichzeitig setzt die Stadt weiterhin kommunale Instrumente ein, um bestehenden erschwinglichen Wohnraum zu schützen und die Schaffung von Miet- und Eigentums Optionen zu ermöglichen, die für einkommensschwächere Einwohner*innen erschwinglich sind. Zur Erleichterung dieser Neuausrichtung wurde ein »Affordable Housing Endowment Fund« eingerichtet, der es der Stadt ermöglicht, alle nicht marktgängigen städtischen Vermögenswerte in einem einzigen Portfolio zusammenzufassen, das den klaren Auftrag hat, den Bestand an erschwinglichem Wohnraum für die Einwohner*innen der Stadt zu erhalten und zu vergrößern.

Aspekte aus der Diskussion

DIE HERAUSFORDERUNGEN VON ZEIT, RAUM UND FINANZIERUNG DES SOZIALEN WOHNBAUS

- **Langfristiges Engagement für leistbaren Wohnraum.** Für viele Städte ist es eine Herausforderung, dafür zu sorgen, dass ehemals subventionierter Wohnraum über einen langen Zeitraum hinweg leistbar bleibt. Private Eigentümer*innen verkaufen Wohnsiedlungen oft nach ein paar Jahren weiter und verlagern sie auf den privaten Markt. Rechtliche Vorgaben der Stadtverwaltungen verlieren in der Regel nach ein paar Jahren ihre Rechtskraft. Daher schrumpft der Bestand an erschwinglichem Wohnraum im Laufe der Zeit tendenziell. Ziel muss es sein, einen dauerhaften, revolvingenden Bestand an Sozialwohnungen zu schaffen. In *Barcelona* beispielsweise gibt es eine Richtlinie, die Bauunternehmen dazu verpflichtet, die Leistbarkeit langfristig zu gewährleisten. Anstatt nur den Bau von leistbarem Wohnraum zu subventionieren, bietet die Richtlinie einen dauer-

haften Kontrollmechanismus, der den Markt erheblich beeinflusst.

- **Der Mangel an leistbaren Grundstücken.** In Zeiten steigender Grundstückspreise wird es immer schwieriger, geeignete Flächen für den sozialen Wohnbau zu finden – ein Problem, mit dem Städte in ganz Europa konfrontiert sind. Die in *Wien* verwendete Widmungskategorie ist eine mögliche Antwort auf diese Herausforderung. Durch die frühzeitige Ausweisung von Grundstücken als »Gebiet für geförderten Wohnbau« wird deren zukünftige Nutzung sichergestellt: Zwei Drittel der auf diesen Grundstücken errichteten Wohnungen müssen im Rahmen der Wohnbauförderung errichtet werden. Auf diese Weise werden zum Beispiel Industriebrachen für den Bau von leistbaren Wohnungen reserviert. Ein ähnliches Instrument hat *München* mit der Verordnung zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) auf privatem Bauland. Neue Wohnungen müssen dann die Kriterien für Leistbarkeit erfüllen und 40 Jahre lang leistbar bleiben.

Vancouver ■ Housing Vancouver: The implementation of affordable housing

Housing Vancouver is a 10-year strategy adopted by the City of Vancouver in 2017, that aims to foster a diverse and vibrant city. The strategy is based on three core principles: creating the »right supply« while addressing speculative demand; retaining the existing rental stock; and ensuring support for vulnerable residents.

Addressing all income groups. These principles are enacted through new targets for housing to meet the needs of Vancouverites of all incomes, and a 3-year Action Plan, including more than 110 actions. In total, the 10-year strategy calls for the construction of 72,000 homes. A particular focus is on providing 12,000 housing units for low-income households, especially families, seniors, and singles who cannot afford market rental or ownership housing, or who need support in addition to safe, secure and affordable housing.

Integrated portfolio of non-market City assets. In 2018, additional measures were finally adopted to not only meet but exceed the goals set. The City of Vancouver's new approach focuses on providing municipal land and modest capital grants to leverage strategic partnerships and funding contributions from higher-level agencies and community partners. At the same time, the City continues to use municipal tools to protect existing affordable housing and enable the creation of rental and ownership options that are affordable to lower-income residents. To facilitate this realignment, an Affordable Housing Endowment Fund was established, allowing the City to consolidate all non-market City assets into a single portfolio with a clear mandate to preserve and grow the stock of affordable housing for City residents.

Aspects from the discussion

THE CHALLENGES OF TIME, SPACE AND FINANCING SOCIAL HOUSING

- **Committing to affordable housing in the long term.** For many cities it is challenging to ensure that housing, which was once subsidized, will stay affordable for a long period of time. Private owners often resell housing estates after a few years, shifting them to the private market. Regulations by city governments usually lose their legal force after a few years. Therefore, the stock of affordable housing tends to shrink over time. The goal must be to create a permanent, revolving social housing stock. *Barcelona*, for instance, uses a directive which obliges builders to ensure affordability in the long term. Instead of subsidising affordable housing construction only, the directive provides a permanent control mechanism and the influence on the market is significant.
- **The lack of affordable land.** In times of rising land prices, it is getting harder and harder to find suitable land for social housing. This is a problem currently faced by cities all over Europe. The zoning category used in *Vienna* is one possible answer to this challenge. By zoning land as an »area for affordable housing« early enough, its future usage is ensured: Two thirds of housing

built on these plots have to be constructed under the subsidies housing scheme. This is done, for instance, to reserve industrial wasteland for the purpose of building affordable housing.

Munich has a similar tool with its zoning regulation for socially equitable land use (SoBoN) on private building land. New housing subsequently needs to meet the criteria for affordability and remains affordable for 40 years.

- **Funding barriers.** Another common obstacle is that some national funding regulations are not favourable towards affordable housing construction. *In Ireland/Dublin*, it is the mortgage financing system that poses challenges to implementing affordable housing. The existing system will not allow the prospective purchaser to draw on mortgage finance if there is any perceived restriction on the re-sale value.
- **Radical solutions are needed.** Due to the urgency, it is not enough to make superficial changes. More radical approaches should be discussed. *In Berlin*, for example, since many instruments do not work as well or as quickly as intended, a recent referendum decided to expropriate one of the biggest housing associations. Even though it is still unclear how the expropriation will work

- **Hindernisse bei der Finanzierung.** Ein weiteres häufiges Hindernis ist, dass einige nationale Finanzierungsvorschriften den Bau von leistbarem Wohnraum nicht begünstigen. In *Irland/Dublin* ist es das Hypothekenfinanzierungssystem, das die Umsetzung von leistbarem Wohnraum erschwert. Das bestehende System erlaubt es potenziellen Käufer*innen nicht, eine Hypothekenfinanzierung in Anspruch zu nehmen, wenn der Wiederverkaufswert eingeschränkt ist.
- **Es sind radikale Lösungen erforderlich.** Angesichts der Dringlichkeit reicht es nicht aus, oberflächliche Änderungen vorzunehmen, radikalere Ansätze müssen diskutiert werden. In *Berlin* zum Beispiel hat ein Referendum kürzlich beschlossen, eine der größten Wohngesellschaften zu enteignen, da viele Instrumente nicht so gut oder so schnell funktionieren wie vorgesehen. Auch wenn noch unklar ist, wie die Enteignung rechtlich funktionieren wird, hat die Entscheidung des Referendums eine breite Diskussion über radikalere Lösungen für die Wohnungskrise ausgelöst.

BEWÄLTIGUNG DER KORRELATION VON GRÖSSE UND KOSTEN

- **Steigende Preise, schrumpfende Wohnungen.** Wie die Ausstellung »What do you need?« zeigte, ist die durchschnittliche Wohnungsgröße in *Dublin* im Laufe der Zeit deutlich geschrumpft, während die Preise gestiegen sind. Während dies auch auf Privat- und Eigentumswohnungen in *Wien* zutrifft, sind die Kosten für geförderte Wohnungen stabil geblieben.
- **Platzmangel kompensieren.** Die durchschnittliche Größe einer Einzimmerwohnung in einem geförderten Neubau in *Wien* beträgt 35 bis 40 m². Kleinere Wohneinheiten müssen durch zusätzliche Einrichtungen in der Siedlung ausgeglichen werden. In *Dublin* gibt es keine solche Regel, wo das Überangebot an Wohngemeinschaften zu einer Herausforderung geworden ist. Für die 12 m² großen Einheiten gibt es nur sehr wenig kompensatorische Einrichtungen, und die Preise sind mit durchschnittlich 70 €/m² unverschämte hoch. Es ist wahrscheinlich, dass diese kleinen standardisierten Einheiten, die mit kurzfristigen Interessen gebaut wurden, in fünf bis zehn Jahren keine Verwendung mehr haben werden.

QUANTITÄT UND QUALITÄT VON LEISTBAREM WOHNRAUM TROTZ STEIGENDER KOSTEN SICHERSTELLEN

- **Die Gesetzgebung ist der Schlüssel.** Das *Wiener* System der Wohnbauförderung schafft leistbaren Wohnraum und ist gleichzeitig ein Innovationsmotor. Das funktioniert nur, weil der Markt durch entsprechende Gesetze streng reguliert ist. In vielen anderen Städten fehlt der gesetzliche Rahmen, der notwendig ist, um mehr langfristige Investitionen in den Wohnungssektor zu lenken.
- **Renovieren statt abreißen.** Neben der Bereitstellung neuer erschwinglicher Wohnungen ist es von entscheidender Bedeutung, dass der vorhandene Wohnungsbestand instandgehalten und verbessert wird. In *Dublin* besteht auch ein Interesse daran, den alternden Sozialwohnungsbestand zu modernisieren. Ein Beispiel dafür ist das Programm zur Wiederverwendung und Zusammenlegung, bei dem ungeeignete Einzimmerwohnungen durch Zusammenlegung von zwei Einheiten zu größeren Wohneinheiten umgebaut wurden. Dieses Programm wurde jedoch aus Kostengründen wieder eingestellt.
- **Um Resilienz im Wohnbau zu erreichen, brauchen wir eine angemessene Qualität.** Eine Abweichung von den Qualitätsstandards wird langfristig zu noch höheren Kosten führen, da dies eine Menge (sozialer) Reparaturen nach sich ziehen wird. Daher ist es besser, gleich in gute Qualität zu investieren, denn ohne Subventionen kann der soziale Wohnbau nicht funktionieren. Die derzeitige Effizienz- und Spardiskussion ist nicht hilfreich, um die Resilienz des Wohnbaus zu erreichen. Noch wichtiger ist, dass öffentliche Gelder für den Wohnbau auch richtig eingesetzt werden. Die Menschen haben ein Recht auf angemessenes Wohnen, das bestimmte Qualitätsstandards erfüllt, eine angemessene Größe hat und dessen Raumhöhen mehr Flexibilität bieten.
- **Kosteneinsparungspotenziale liegen in der Produktionsweise.** Um eine hohe Wohnqualität zu erreichen, gibt es nicht viel Potenzial zur Kostensenkung. Ein gewisses Potenzial liegt in den Bauprozessen: Industrialisierung und Standardisierung der Produktion sowie Modularität sind ein wichtiger Schlüssel zur Kostensenkung.

legally, the decision made by the referendum sparked a broad discussion about more radical solutions to the housing crisis.

TACKLING THE CORRELATION OF SIZE AND COST

- **Rising prices, shrinking flats.** As the art exhibition »What do you need?« showed, the average flat size in *Dublin* has shrunk significantly over time, while prices have increased. While this is also true of privately owned and owner-occupied flats in *Vienna*, the cost of subsidised flats has remained stable.
- **Compensating for lack of space.** The average size of a single-use flat in a subsidised new building in *Vienna* is 35 to 40 m². Smaller co-living units must be offset by additional amenities within the development. There is no such rule in *Dublin*, where the over-provision of co-living has become a challenge. The 12 m² units are accompanied by very little in terms of compensatory amenities and are extortionately priced at an average of 70€/m². It is likely that these small, off-the-shelf units, built with short term interests will probably have no use in five to ten years.

ENSURING QUANTITY AND QUALITY IN AFFORDABLE HOUSING DESPITE RISING COSTS

- **Legislation is key.** The *Viennese* system of subsidised housing creates affordable housing and also drives innovation. This only works because the market is strictly regulated by the appropriate legislation. In many other cities, the legislative framework needed in order to shift more long-term investments into the residential sector is not yet in place.
- **Renovating instead of demolishing.** Aside from providing new affordable housing, it is vital that the existing housing stock be kept to standard and improved. In *Dublin*, there is also an interest in upgrading the aging social housing stock. One example is the re-use and amalgamate programme, which adapted unsuitable bedsits by combining two units to create larger single occupation flats. This, however, was discontinued due to costs.
- **To achieve resilience in housing, we need decent quality.** Deviating from quality standards will lead to even higher costs in the long run, as this will entail a lot of (social) repair. Therefore, it is better to invest in good quality right away, considering that social housing cannot work without subsidies. The current efficiency and austerity discussion is not helpful for achieving resilience in housing. Even more importantly, if we use public money for housing, we should use it properly. People have a right to decent housing that meets certain quality standards, is of adequate size and comes with ceiling heights that provide more flexibility.
- **Cost-saving potentials lie in production methods.** In order to achieve high-quality housing, there is not much potential for cutting costs. A certain potential lies in construction processes: Industrialisation and standardisation of production as well as modularity are key to reducing costs.

Europäische Herausforderungen für leistbaren Wohnraum: Die EU muss jetzt handeln!

Michaela Kauer, Direktorin des Brüsseler Verbindungsbüros der Stadt Wien, EU-Städtepartnerschaft Wohnen
Keynote beim IBA Multilateral Workshop Meeting, 27. September 2021

HERAUSFORDERUNGEN IM WOHNBAU IN EUROPA

- **Finanzkrise.** Die globale Finanzkrise von 2008/2009 hatte enorme Auswirkungen auf die Wohnsituation in Europa. Die Folge: Heute können sich 19 Prozent der europäischen Bürger*innen keinen angemessenen Wohnraum leisten und mehr als 17 Prozent leben in überfüllten Wohnungen, eine Situation, die durch die COVID-19-Pandemie noch verschärft wurde.
- **Steigende Wohnungspreise.** Die Wohnungspreise sind in den letzten zehn Jahren erheblich gestiegen, was in vielen EU-Mitgliedstaaten zu einem erhöhten Armutsrisiko geführt hat. Eine Eurostat-Studie aus dem Jahr 2019 ergab, dass mehr als ein Fünftel der EU-Bevölkerung von Armut bedroht ist, wobei ein deutliches Ungleichgewicht zwischen den Geschlechtern besteht, das sowohl auf das geschlechtsspezifische Lohngefälle (14 Prozent in der EU) als auch Rentengefälle (29 Prozent in der EU) zurückzuführen ist.
- **Ungleichgewicht bei den Investitionen.** Um die finanzielle Belastung der Haushalte zu lindern, haben die EU-Mitgliedstaaten unterschiedliche Regelungen für individuelle Wohnbeihilfen eingeführt. Untersuchungen von Eurostat haben jedoch gezeigt, dass je mehr Wohngeld an Einzelpersonen in den EU-Städten gezahlt wurde, desto weniger wurde in den Wohnbau investiert.
- **Die Gentrifizierung ist auf dem Vormarsch.** Erschwinglicher Wohnraum ist nicht mehr nur ein Thema für sozial schwache Gruppen, sondern hat auch die mittleren Einkommensschichten der Gesellschaft erreicht. Die Auswirkungen der Gentrifizierung: Die Finanzialisierung und die Touristifizierung führen zu einer weiteren Verknappung des leistbaren Wohnbestands in vielen europäischen Städten.
- **Mangel an Investitionen.** Während viele europäische Städte und Regionen sehr erfolgreiche Programme für den sozialen und kommunalen Wohnbau haben, zeigt der allgemeine Blick auf die Europäische Union einen großen Mangel an Investitionen in leistbaren Wohnbau. Die Investitionslücke belief sich vor 2009 auf 60 Milliarden Euro pro Jahr und hat sich seitdem dramatisch erhöht: In den letzten zehn Jahren beläuft sich bereits auf rund 700 Milliarden Euro.

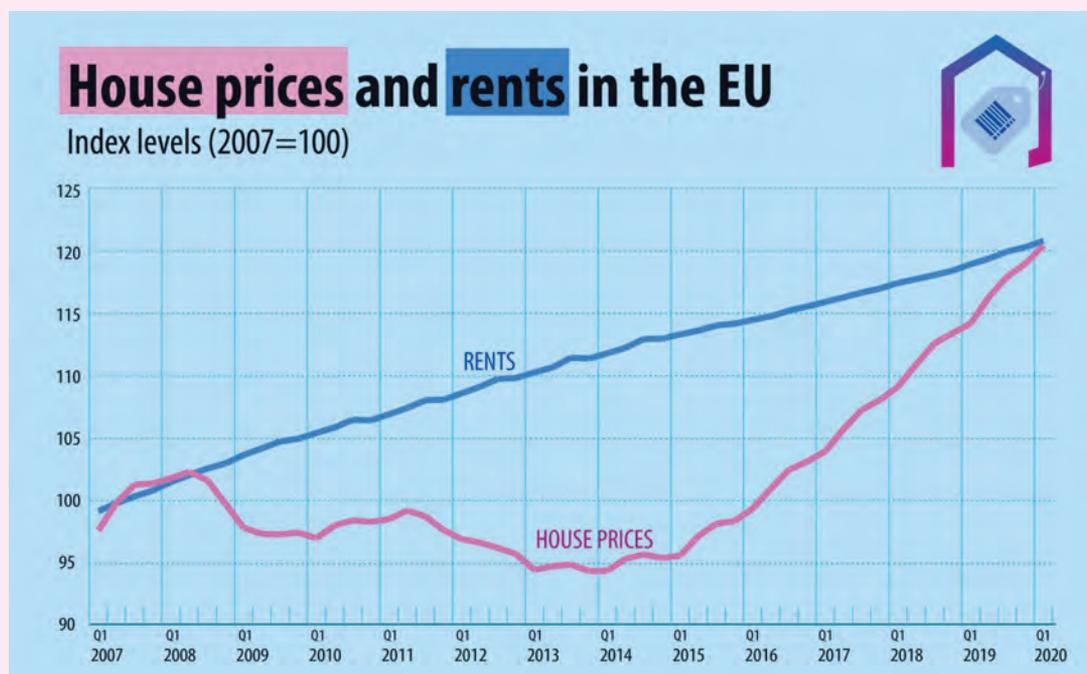


Fig. 6 Hauspreise und Mieten in der EU; Quelle: Eurostat | House prices and rents in the EU; source: Eurostat

Guest lecture

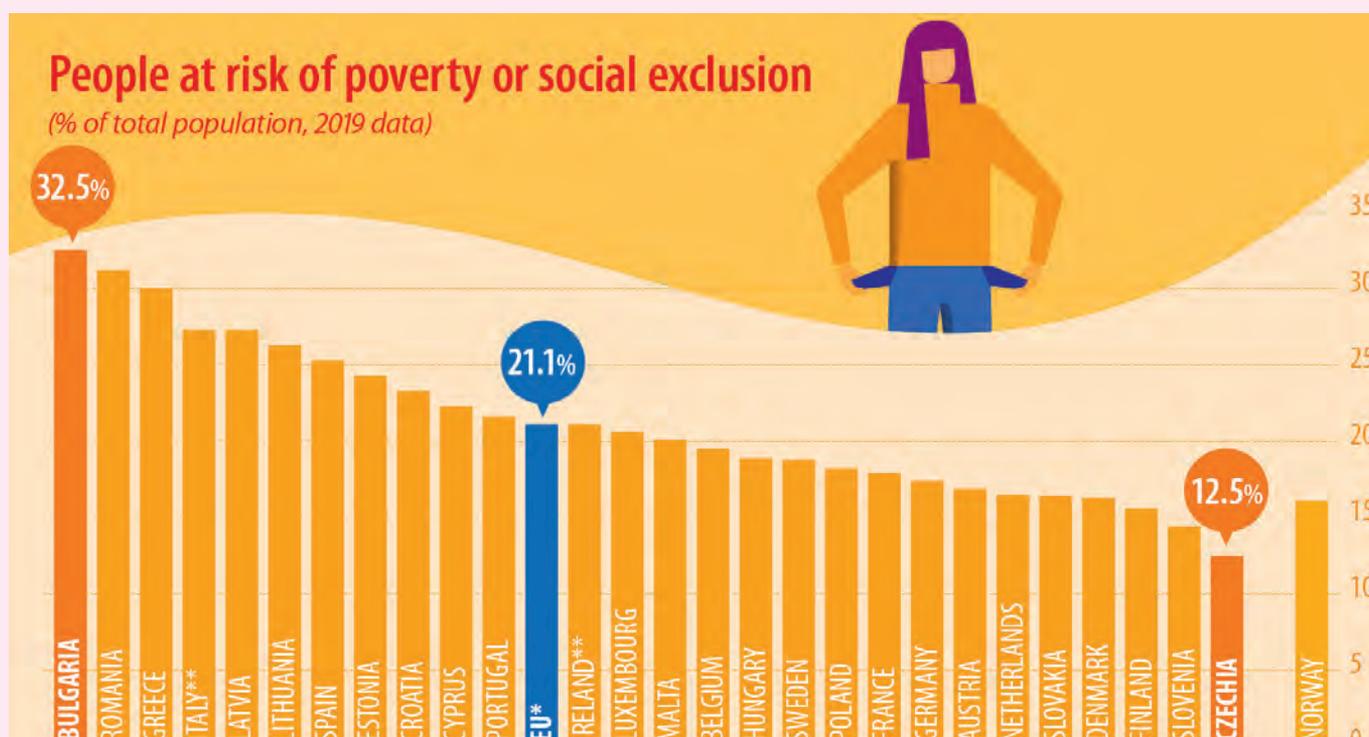
European challenges for affordable housing: The EU must deliver now!

Michaela Kauer, Director, Brussels Liaison Office of the City of Vienna, EU Urban Agenda Housing Partnership
Keynote at IBA Multilateral Workshop Meeting, 27 September 2021

HOUSING CHALLENGES IN EUROPE

- **Financial crisis.** The global financial crisis of 2008/2009 made a tremendous impact on the housing situation in Europe. The consequence: Today, 19 percent of European citizens cannot afford decent living and more than 17 percent of European citizens live in overcrowded homes, a situation which has been exacerbated by the COVID-19 pandemic.
- **Rising housing prices.** Housing prices have risen substantially in the last decade, leading to an increased risk of poverty in many of the EU member states. Eurostat research in 2019 found that more than a fifth of the population of the EU were at risk of poverty, with a clear gender imbalance due to both the gender pay gap (14 percent across the EU) and the gender pension gap (29 percent across the EU).
- **Investment imbalance.** To alleviate the financial strain on households, EU member states have varying schemes for individual housing allowances. However, Eurostat research has shown that the more housing allowances were given to individuals in EU cities, the less was invested in housing development.
- **Gentrification is on the rise.** Affordable housing is no longer an issue limited to vulnerable groups but has reached the middle-income bracket of society. The effects of gentrification: financialization and touristification are further depleting the affordable housing stock in many European cities.
- **Lack of investment.** While many European cities and regions have very successful schemes for social and municipal housing, the general view across the European Union shows a great lack of investment. The investment gap before 2009 amounted to 60 billion Euro a year and has since increased dramatically. The spending gap over the past decade amounts to roughly 700 billion Euros that were not spent on social and affordable housing.

Fig. 7 Von Armut oder sozialer Ausgrenzung bedrohte Personen;
Quelle: Eurostat | People at risk of poverty or social exclusion; source: Eurostat



- **Regulierung erforderlich.** Solange die Baukosten hoch und die Baugrundstücke knapp und teuer sind, wird der Markt keine erschwinglichen Wohnungen in erforderlichem Umfang bereitstellen. Die allgemeine Zurückhaltung gegenüber staatlichen Eingriffen in den Markt muss zugunsten von Vorschriften überwunden werden.
- **Wem gehört die Stadt?** Untersuchungen der Gemeinsamen Forschungsstelle der Europäischen Kommission zeigen, dass sich die Eigentumsstrukturen in den europäischen Städten stark verändern. Kennzeichnend dafür sind Veränderungen in Bezug auf Eigentum, Nutzung und Wert der Wohnungen, wie die folgenden Beispiele zeigen:
Berlin: 15 Prozent des städtischen Wohnungsbestands sind im Besitz von nur 11 privaten Unternehmen.
Wien: Immer mehr Wohnungen werden als kurzfristige Ferienvermietungen angeboten und sind damit dem Mietmarkt entzogen.
Amsterdam: Die Finanzialisierung des Wohnungsbestandes ist nicht mehr auf die Innenstadt beschränkt.
- **Mehr Daten erforderlich.** Leider ist die Datenbasis auf EU-Ebene recht begrenzt und spiegelt die Wohnsituation unterhalb der nationalen Ebene nicht wider, was einen Vergleich erschwert. Auch die EU-Mitgliedstaaten benötigen mehr und bessere Daten über die Wohnungssysteme, um Probleme besser angehen und geeignete Rechtsvorschriften entwickeln zu können.

WIE KANN LEISTBARER WOHNRAUM AUF EU-EBENE WEITER GEFÖRDERT WERDEN?

- **Einbindung der Städte.** Obwohl die Initiative für leistbaren Wohnraum anerkannt ist und die Ergebnisse der Städtepartnerschaft in einer Reihe von EU-Dokumenten zitiert werden, ist die Beteiligung der Städte immer noch zu informell. Es besteht ein eindeutiger Bedarf an einer stärker institutionalisierten Einbeziehung der Städte auf EU-Ebene.
- **Entwicklung von mehr Finanzierungsmodellen.** Es gibt zahlreiche Finanzierungsmöglichkeiten für den Wohnbau. Zusätzlich zu den lokalen, regionalen und nationalen Fonds bestehen zahlreiche Programme der EU, des Europarats und der Europäischen Investitionsbank. Die Europäische Investitionsbank beispielsweise führt ein Städteprogramm durch, das nur Mittel für mietpreiskontrollierte Wohnprojekte bereitstellt. Dennoch müssen mehr alternative Finanzierungsmodelle geschaffen werden – mit dem Ziel, leistbaren Wohnraum langfristig zu sichern.
- **Aufbau von Kapazitäten.** Damit die europäischen Städte ihre individuellen Wohnbau-lösungen umsetzen können, benötigen sie das Wissen und die Erfahrung, wie sie diese mit den verfügbaren Finanzierungsmöglichkeiten in Einklang bringen können. So funktionieren beispielsweise revolvingende Fonds gut mit genossenschaftlichen Wohnmodellen und kostenbasierten Mieten, aber nicht mit anderen Modellen.

DIE ROLLE DER EU

- **EU-Städtepartnerschaft Wohnen.** Die EU hat zwar kein direktes Mandat für den Wohnbau, aber die EU-Politik wirkt sich auf allen Ebenen auf den Wohnbau aus. Um die Situation der Städte und städtischen Gebiete, in denen rund zwei Drittel der EU-Bürger leben, besser zu berücksichtigen, wurde 2016 mit dem Pakt von Amsterdam die EU-Städtepartnerschaft Wohnen gegründet. Der Schwerpunkt liegt auf leistbarem öffentlichem Wohnbau, Regeln für staatliche Beihilfen und der allgemeinen Wohnpolitik.

- **Regulation required.** While construction costs remain high and building plots are scarce and expensive, the market will not deliver affordable housing to the extent that is required. The general reluctance towards state intervention in the market needs to be overcome in favour of regulations.
- **Who owns the City?** Research by the European Commission's Joint Research Centre shows that a major shift in property structures within European cities is underway. This is characterised by changes in ownership, use and value of homes, as seen in the following examples: *Berlin*: 15 per cent of the cities' housing stock are owned by only 11 private companies. *Vienna*: An increasing number of flats are listed as short-term holiday rentals and are effectively missing from the rental market. *Amsterdam*: Financialization of the housing stock is no longer restricted to the inner city.
- **More data required.** Unfortunately, the evidence base on EU level is quite limited and does not reflect the housing situation below national level, which makes comparison difficult. Similarly, EU Member states need more and better data on housing systems in order to better tackle issues and develop appropriate legislation.

DISCUSSION ON HOW TO FURTHER PROMOTE AFFORDABLE HOUSING AT EU LEVEL

THE ROLE OF THE EU

- **EU Urban Agenda Housing Partnership.** While the EU does not have a direct mandate on housing, EU policies do have an impact on housing at all levels. To better address the situations of cities and urban areas, which are home to roughly two thirds of EU citizens, the European Urban Agenda Housing Partnership was established with the Pact of Amsterdam in 2016. The focus is on affordable public housing, state aid rules and general housing policy.
- **Get cities involved.** While the Affordable Housing Initiative is well recognised and the findings of the Housing Partnership are quoted in a number of EU documents, the involvement of cities is still too informal. There is a clear need for more institutionalised involvement of cities at EU level.
- **Developing more funding models.** There are multiple funding opportunities for housing. On top of local, regional and national funds, there are numerous EU, Council of Europe and European Investment Bank schemes to draw upon. The European Investment Bank, for instance, runs an urban programme that only supplies funds for rent-controlled housing projects. Nevertheless, more alternative financing models need to be established – with the aim of securing affordable housing in the long term.
- **Working on capacity building.** In order for European cities to proceed with their individual housing solutions, they need the knowledge and expertise of how to combine these with the funding opportunities available. For example, revolving funds work well with cooperative housing models and cost-based rents, but not with other models.

2 Erfolgreiche gemischt genutzte Nachbarschaften

Neue Formen von Mischnutzungsprojekten tragen zu lebendigen und lebenswerten Stadtvierteln bei, die auch Knotenpunkte für die soziale Interaktion in der Stadt bilden. Dazu müssen unterschiedliche Funktionen wie Wohnen, Dienstleistungen, Produktion, Bildung und Freizeit miteinander kombiniert werden. Diese Nutzungsvielfalt schafft die Grundlage für die »Stadt der kurzen Wege« und für nach-

haltige, zirkuläre, sozial gerechte und postfossile Nachbarschaften.

Wie können diese Versprechen umgesetzt werden? Wo liegen die Herausforderungen, und welche Instrumente haben die Städte, um sie zu bewältigen? Was zeigt ein Blick in die Praxis?

Köln ■ Quartier Sechtemer Block: Eine »Familie« von unterschiedlichen Nutzungen und Typologien

Das Projekt »Sechtemer Block« markiert den Beginn einer neuen Nachbarschaft und wird wegen seiner vielfältigen Nutzungen auch als »Die Kölner Familie« bezeichnet. Die Planung baut auf dem kooperativen Beteiligungsprozess der »Parkstadt Süd« auf, dem größten städtebaulichen Projekt in Köln auf dem Gelände des ehemaligen Großmarktes.

Ein kompaktes, gemischt genutztes und nachhaltiges Bauprojekt in der Innenstadt. Die Erschließung bildet den zentralen Baustein in diesem neuen Stadtteil und vereint wichtige Aspekte für eine nachhaltige Nachbarschaftsentwicklung. An der Sechtemer Straße wird im kleinen Maßstab zu sehen und zu erleben sein, wie die Parkstadt Süd im großen Maßstab entwickelt wird. Vielfältige Nutzungen sind geplant und werden ein lebendiges Quartier

in flächensparender Bauweise schaffen: Neben öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen werden Gewerbeflächen für Läden und Büros entstehen.

Multifunktionales Hochhaus. Zu dem Projekt gehört auch ein 15-stöckiges Gebäude, das den Eingang zum neuen Viertel markiert. Es werden Wohnungen speziell für Studierende angeboten und durch eine große Kindertagesstätte ergänzt. Barrierefreies Wohnen ist möglich, und im Innenbereich laden ein Kinderspielplatz und Bäume zum Verweilen ein. Verschiedene Geschäfte und Restaurants im Erdgeschoss sorgen für eine fußläufige Versorgung. Das Mobilitätskonzept ist zukunftsicher – mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Zahlen & Fakten

- Grundstücksfläche: 4.200 m²
- Gesamtzahl der Wohnungen: 209
- Gesamtwohnfläche: 13.911 m²
- Bauherr: GAG Immobilien AG, Köln
- Planung: Ortner & Ortner Baukunst
- Bauzeit: 01.10.2021–30.09.2024 (36 Monate, geplant)

2 Building successful mixed-use neighbourhoods

New forms of mixed-use developments contribute to lively and liveable urban districts that also form hubs for social interaction in the city. To achieve this, different functions such as housing, services, production, education and leisure have to be combined. This diversity in use creates the basis for the

»city of short distances« and for sustainable, circular, socially just and post-fossil neighbourhoods.

How can these promises be realised? Where are the challenges, and what instruments do cities have to manage them? What does a look into practice show?

Cologne ■ New Neighbourhood Sechtemer Block: A »family« of different uses and typologies

The project »Sechtemer Block« marks the start of a new neighbourhood and is also known as »The Cologne Family« because of its diverse uses. The planning builds on the cooperative participation process of »Parkstadt Süd«, the largest urban development project in Cologne on the area of the city's former wholesale market.

A compact, mixed use and sustainable building project in the Inner City. The development forms the central building block in this new urban district and combines important aspects for sustainable neighbourhood development. On Sechtemer Strasse, it will be possible to see and experience on a small scale how Parkstadt Süd is being developed on a large scale. A wide variety of uses is planned and will create a lively neighbourhood in a land-

saving design: In addition to publicly subsidized and privately financed apartments, commercial space for stores and offices will be created.

Multi-functional high-rise building. The project also includes a 15-storey building that marks the entrance to the new neighbourhood. Apartments especially for students will be offered and supplemented by a large day-care centre for childcare. Accessible living areas are possible, and in the interior a children's playground and trees offer the opportunity to linger. A variety of stores and restaurants on the ground floor will provide amenities within walking distance, and the mobility concept is future-proof – with charging stations for electric vehicles and parking facilities for bicycles.

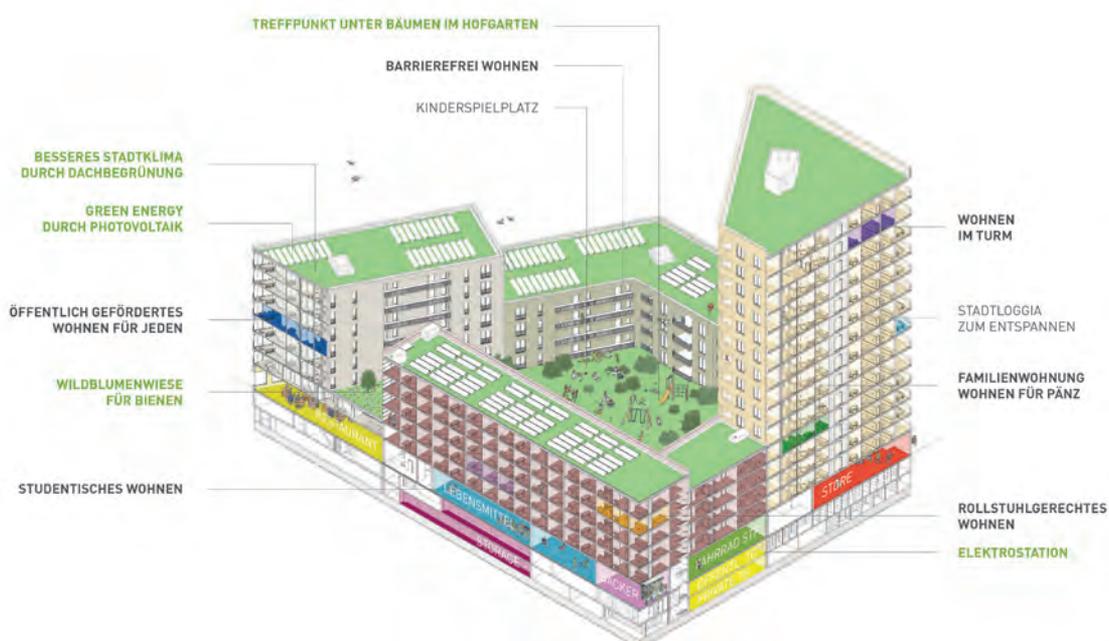


Fig. 8 Funktionsmischung im Quartier Sechtemer Block, Köln; © GAG Immobilien AG/ Ortner & Ortner Baukunst
Mixed functions in the Sechtemer Block neighbourhood, Cologne; © GAG Immobilien AG/ Ortner & Ortner Baukunst

Facts & figures

- Property area: 4.200 m²
- Total number of apartments: 209
- Total living space: 13,911 m²
- Owner: GAG Immobilien AG, Cologne
- Planning: Ortner & Ortner Baukunst
- Construction period: 01.10.2021–30.09.2024 (36 months, envisaged)

Stuttgart Winnenden: Productive urban neighbourhood

Located on the outskirts of the municipality of Winnenden, just outside Stuttgart, a mixed-use development comprised of 70 percent production and business units and 30 percent housing will exemplify that a close proximity of production and housing in a city can work.

The productive city in reality. The area of 5.5 hectares is located in the southwest of the city, where fruit growing and agriculture meet with commerce. A new mixed-use neighbourhood is to be created here that uses little land while opening up more residential and commercial space that fits in well with the surrounding area. The design for a productive and liveable urban neighbourhood of the future combines areas for industry, commerce, housing and leisure in new types of dense and urban building blocks, which are embedded in generous, communally used open spaces. The goal is to fulfil all needs of the people working for companies that choose Winnenden as their location: attractive housing options, short distances, local supply, green spaces, community etc. It should be a truly mixed space, where living as well as working is possible in high quality.

Research and collaboration. An urban planning competition was completed in 2021. In the run-up, comprehensive fieldwork involving the local authority, business associations, regional associations, local enterprises and neighbouring individuals was undertaken in order to assess the requirements the new quarter should fulfil. Further talks and workshops will be held as the planning process continues, in order to secure a successful development.

Hybrid buildings ensure productivity. The neighbourhood will be highly dense. The urban planning concept sees the buildings arranged in mixed clusters, some of which will also be built as »hybrids«, with multifunctional usage options. Each cluster will comprise different building typologies that will be flexible both in terms of construction and functionality, enabling the close proximity of production units, studios, workshops, offices and flats. In order to limit conflicts between uses, the design of the neighbourhood is based on »inside-out blocks« and clusters, meaning that open spaces and parks will be located outside and in between buildings, and inner courtyards will be used for delivery purpose only. Likewise, noise-intense uses such as workshops will be oriented away from housing units and offices. The roof area of the entire development will be used for communal urban gardening, greenhouses and energy production. The design was chosen in a concept-based tendering (»Konzeptvergabe«).

Fig. 10 Visualisierung aus dem städtebaulichen Entwurf für das gemischt genutzte Quartier in Winnenden, Stuttgart © Jott architecture & urbanism GbR | Visualisation from the urban design concept for the mixed use neighbourhood of Winnenden, Stuttgart © Jott architecture & urbanism GbR



Zahlen & Fakten

- Größe: 5,5 Hektar
- Aufteilung der Funktionen: 70% Produktion, 30% Wohnen
- Meilensteine: Projektstart 2019, städtebaulicher Wettbewerb 2021, Fertigstellung (teilweise) 2026
- Städtebaulicher Entwurf: JOTT Architektur und Städtebau
- Auftraggeber: Stadt Winnenden

Köln ■ Clouth Quartier: Gemischte Bebauung zur Verbindung von Quartieren

Das Clouth Quartier, benannt nach den ehemaligen, im 19. Jahrhundert gegründeten und 2005 stillgelegten Clouth Gummiwerken, liegt im Stadtbezirk Köln-Nippes, in der Nähe des Rheins und des Stadtzentrums. Das ursprüngliche Gelände war ein 14,5 Hektar großes Areal, das von einer drei Meter hohen Backsteinmauer umschlossen war, die es vollständig von der umliegenden Nachbarschaft isolierte, und das durch Industrieabfälle, stark kontaminierte Böden und eine Reihe von denkmalgeschützten Industriegebäuden gekennzeichnet war, die geschützt werden mussten, während andere abgerissen werden konnten.

Verknüpfung mit der Nachbarschaft. Die Neubebauung knüpft an die vorhandene Struktur an und integriert die neuen Gebäude in den industriellen Kontext, wobei sie sich mit der unmittelbaren Umgebung und der Stadt selbst vernetzt. Die Landschaftsgestaltung akzentuiert die vorhandenen Qualitäten des Standorts durch die Freiraumgestaltung und die Integration von Stadtgrün im gesamten Quartier; dies gilt insbesondere für den Johannes-Giesberts-Park, der jahrzehntlang vom Gebiet abgeschnitten war. Private und öffentliche Grünflächen und baumbestandene Straßen bilden nun den

grünen Rahmen für ein Stadtquartier und werden zu Orten der Kommunikation und Begegnung.

Gemischte Nutzung und Wohntypologien. Der Schwerpunkt des Projekts liegt auf der Gewährleistung einer funktionalen Mischung sowie einer Mischung von Wohntypologien. Ein wichtiger Faktor zur Sicherstellung dieses Ziels war das Konzeptvergabeverfahren, bei dem Bewerber*innen und Investor*innen ihre kreativen Ideen einbringen konnten, die dann von einer Fachjury bewertet wurden. Im Ergebnis bietet das *Clouth Quartier* rund 1.240 Wohnungen, 500 Arbeitsplätze, Kunstateliers mit verschiedenen Räumen für kreative Berufe, Cafés, Restaurants und attraktive Freiflächen. Darüber hinaus gibt es einen Mix verschiedener Wohnformen mit 43 Prozent Eigentumswohnungen, 30 Prozent staatlich geförderten Mietwohnungen, 8 Prozent erschwinglichen Mietwohnungen für Geringverdienende, 11 Prozent freifinanzierten Mietwohnungen und 8 Prozent Baugenossenschaften. So entsteht ein vielfältiges und lebendiges Quartier, das sich durch einen Mix von Funktionen und unterschiedlichen Wohnformen auszeichnet. Die Fertigstellung des *Clouth Quartiers* ist für das Jahr 2022 geplant.

Zahlen & Fakten

- Größe: 14,5 Hektar
- Gesamtzahl der Wohneinheiten: 1.240 Wohneinheiten
- Entwicklung: moderne stadt GmbH
- Planung: scheuven + wachten mit Gerber Architekten
- Auszeichnungen: 2020 Brownfield Award (als bestes kommunales Konversionsprojekt); 2018 Polis Award in Silber in der Kategorie »Social Neighbourhood Development«

Facts & figures

- Size: 5.5 hectares
- Share of functions: 70% production, 30% housing
- Milestones: project start 2019, urban design competition 2021, completion (partly) 2026
- Urban design: JOTT architecture and urbanism
- Principal: City of Winnenden

Cologne Clouth Quarter: Mixed-use development linking neighbourhoods

The Clouth Quartier, named after the former Clouth rubber manufacturing company established in the 19th century and shut down in 2005, is located in the Cologne-Nippes borough, close to the Rhine and the city centre. The original site was an area spanning 14.5 hectares that was enclosed by a three-metre-high brick wall, completely isolating it from the surrounding neighbourhood, and characterised by industrial waste, heavily contaminated soil, and a number of listed industrial buildings that needed to be protected while others could be demolished.

Linkages to the surrounding neighbourhood. The new development builds on the existing structure and integrates the new buildings into the industrial context, while interlinking with its immediate surroundings and the city itself. The landscape design accentuates the existing qualities of the location through the open-space design and the integration of urban greenery throughout the district; this is in particular true of Johannes-Giesberts-Park, which was cut off from the area for decades. Private and public green spaces and tree-lined streets now form

the green framework for an urban district and become places of communication and gathering.

Mixed use and housing typologies. The project has a strong focus on ensuring a functional mix as well as a mix of housing typologies. An important factor for safeguarding this objective was the concept awarding procedure in which applicants and investors were able to share their creative ideas, which were then evaluated by an expert jury. As a result, *Clouth Quartier* provides around 1,240 dwellings, 500 workplaces, artist's studios with various spaces for the creative professions, cafés, restaurants and attractive open spaces. Beyond that, there is a mix of different housing types with 43 percent freehold apartments, 30 percent government-funded rental apartments, 8 percent affordable rental apartments for low-income earners, 11 percent privately-financed rental apartments and 8 percent building co-operatives. All this results in a diverse and lively district characterised by a mix of functions and different forms of living. *Clouth Quartier* is scheduled for completion in 2022.

Facts & figures

- Size: 14.5 hectares
- Total number of housing units: 1,240 housing units
- Development: moderne stadt GmbH
- Planning: scheuven + wachen with Gerber Architects
- Awards: 2020 Brownfield Award (as the best municipal conversion project); 2018 Polis Award in Silver in the »Social Neighbourhood Development« category



Fig. 11 Das Clouth Quartier ist gut in den Masterplan der Stadt Köln integriert
 © moderne stadt | scheuvs + wachten
 Clouth Quartier is well integrated into Cologne's Urban Master Plan
 © moderne stadt | scheuvs + wachten

Der Köln Katalog – auf dem Weg zu einer differenzierten Gebäudetypologie. Die Stadt Köln hat mit ihrer aktuellen Stadtentwicklungsstrategie »Kölner Perspektiven 2030+« einen Kompass für eine zukunftsorientierte, strategische und nachhaltige Stadtentwicklung entwickelt. Der »Köln Katalog« baut auf den Inhalten dieser Strategie auf und soll als Leitfaden für die Entwicklung von Wohntypologien in verschiedenen Kategorien der städtischen Dichte (Stadtzentrum, Innenstadt und Außenstadt)

dienen. Die Typologien sind mit entsprechenden Kriterien – z. B. zu Nutzungsmischung, Mobilität, Freiraum und Klima – hinterlegt und sollen kompakte und lebenswerte Quartiere mit hohen ökologischen und sozialen Standards sowie eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung ermöglichen. Nach seiner Fertigstellung soll der Katalog als Steuerungsinstrument und Entscheidungsgrundlage für Verwaltung, Politik und Wohnbauinvestoren bei der Umsetzung von Entwicklungsprojekten dienen.

Aspekte aus der Diskussion

WIE LASSEN SICH DIE UNTERSCHIEDLICHEN BEDÜRFNISSE UND ANFORDERUNGEN VON GESCHÄFTS- UND WOHNÄUMEN KOMBINIEREN?

- **Breite Inklusion von Anfang an.** Es ist von entscheidender Bedeutung, alle Arten von Interessengruppen von Anfang an einzubeziehen und »Pioniere« zu finden, die den Entwicklungsprozess vorantreiben und die Gemeinschaftsbildung fördern.
 - **Beteiligung forcieren.** Interessent*innen und potenzielle Mieter*innen müssen frühzeitig über die Ziele der Mischnutzung informiert und entsprechend in den Planungsprozess einbezogen werden. Mögliche Reibungspunkte (z. B. Lärm)
- können so bereits zu Beginn der Entwicklung erkannt, angesprochen und entschärft werden.
- **Leerstände minimieren, Nutzungsintensitäten maximieren.** Gemeinschaftsräume und multifunktionale Flächen spielen eine wichtige Rolle bei der Verknüpfung von Gewerbe- und Wohngebieten. Im Stadtteil Winnenden in *Stuttgart* sind zum Beispiel Gastronomie und Kinderbetreuung für Bewohner*innen und Beschäftigte gemeinsam geplant. Auch im IBA-Projekt »Quartiershaus MIO« gibt es einen Gemeinschaftsraum und Freiflächen, die allen Bewohner*innen und Beschäftigten gleichermaßen zugänglich sind. Auf diese Weise können Synergien gefördert und die Nutzungsintensität maximiert werden.



Fig. 12 Das Clouth Quartier bietet einen Mix von Wohnformen © moderne stadt | Foto Frank Reinhold
Clouth Quartier offers a mix of housing types © moderne stadt | Photo Frank Reinhold

The Cologne Catalogue – towards a differentiated building typology. With its recent urban strategy »Cologne Perspectives 2030+«, Cologne has developed a compass for future-oriented, strategic and sustainable urban development. The »Cologne Catalogue« builds on the content of this strategy and is intended to serve as a guideline for the development of residential typologies in different categories of urban density (city centre, inner city and outer city). The typologies are backed up by

corresponding criteria – on, for instance, mixed use, mobility, open space and climate – and shall enable compact and liveable neighbourhoods with high ecological and social standards as well as efficient and sustainable land use. After its completion, the catalogue will serve as a control instrument and decision-making basis for administration, politics and housing investors in the implementation of development projects.

Aspects from the discussion

HOW CAN THE DIFFERENT NEEDS AND REQUIREMENTS OF COMMERCIAL AND RESIDENTIAL SPACES BE COMBINED?

- **Broad inclusion from the very beginning.** It is crucial to involve all types of stakeholders from the very beginning and to find »pioneers« that drive the development process and promote community building.
- **Encourage participation.** Interested parties and potential tenants must be informed about the mixed-use objectives at an early stage and involved in the planning process accordingly. Possible points of friction (e.g. noise) can be identified, addressed and mitigated right from the start of development.
- **Minimize vacancies, maximize usage intensity.** Communal spaces and multifunctional areas play a major role in linking commercial and residential areas. In the Winnenden district in *Stuttgart*, for example, gastronomy and childcare for residents and workers are planned together. The IBA Project »Quartiershaus MIO« also features a common room and open spaces that are equally accessible to everyone living and working in the building. In this way, synergies can be promoted and usage intensities can be maximized.
- **Design flexible spaces.** The experience of the »Quartiershaus MIO« in *Vienna* has shown that a variety of uses certainly comes with challenges. Participatory floor plan design, for example, offers a good opportunity to involve many

- **Nutzungsoffen gestalten.** Die Erfahrungen des »Quartiershauses MIO« in *Wien* haben gezeigt, dass eine Nutzungsvielfalt durchaus mit Herausforderungen verbunden ist. Die partizipative Grundrissgestaltung bietet beispielsweise eine gute Möglichkeit, viele verschiedene Mieter*innen einzubinden, wird aber problematisch, wenn diese sich zurückziehen oder eine geplante Nutzung doch nicht umgesetzt wird. Eine modulare oder flexible Gestaltung der Flächen ist »krisensicherer«.

WELCHE BETREIBERMODELLE UND MANAGEMENTSTRUKTUREN BEWÄHRTEN SICH?

- **Prozesse planen und durchgehend begleiten.** Eine gute Planung ist für die Durchführung eines partizipativen Prozesses ebenso wichtig wie die anschließende Begleitung. Es ist wichtig, Kontinuität zu gewährleisten. Das Unternehmen wohnbund:consult hat das MIO-Projekt in *Wien* ca. drei Jahre lang begleitet – von sechs Monaten vor Baubeginn bis neun Monate nach Erstbezug. Die notwendigen Ressourcen für eine solche »Kümmerer-Funktion« müssen entsprechend sichergestellt werden.
- **Selbsttragende Strukturen schaffen.** Ziel sollte es sein, Strukturen zu schaffen, die nach Abschluss der begleiteten Prozesse selbsttragend sind.
- **Gezielte Belebung der Erdgeschosszone.** Eine funktionierende Erdgeschosszone ist eine Grundvoraussetzung für das Entstehen von städtischem Leben. Das Instrument der »gestützten Mieten« (durch Querfinanzierung) trägt zur Belebung der Erdgeschoßzone bei. In der Seestadt *Aspern*, einem Stadtentwicklungsgebiet im Osten *Wiens*, werden die Geschäftslöcher nicht einzeln von den Eigentümer*innen der einzelnen Gebäude vermietet, sondern wie ein über den Bezirk verteiltes Einkaufszentrum verwaltet.

CHANCEN UND POTENZIALE DER NUTZUNGSMISCHUNG IM HINBLICK AUF AUF NACHHALTIGKEIT UND KLIMAWANDEL

- **Mit Weitblick planen.** Künftige Änderungen der Nutzung und der Nutzer*innen sollten bereits in der ersten Planungsphase berücksichtigt werden. Flexible Grundrisse sind besonders nachhaltig und wertvoll, da sie bei Bedarfsänderungen (leichter) angepasst werden können.
- **Synergien nutzen.** Um Synergien zwischen den einzelnen Nutzungen und Baukörpern zu schaffen, sind im Stadtteil Winnenden bei *Stuttgart* eine Reihe von Maßnahmen geplant: Die Bewässerung der städtischen Gärtnereien wird an die Regenwasserbewirtschaftungsanlage angeschlossen. Ladestationen für Elektromobilität werden (auch) von den hauseigenen Photovoltaikanlagen versorgt. Die geplanten Mobilitätspunkte werden zu logistischen Drehscheiben für den gesamten Stadtteil.
- **Kreislauffähigkeit fördern.** Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung IBA'27 in *Stuttgart* werden Bestandsbauten in IBA-Projekten/-Quartieren in einem digitalen Modell erfasst, um zu ermitteln, welche Materialien aus dem Abbruch anderswo verwendet werden können. Materiallagerung und Verwertung werden verstärkt diskutiert. Die IBA setzt sich auch für die Vernetzung von Bauunternehmen und Universitäten/Forschungseinrichtungen ein, um Innovationen im Bereich der Kreislaufwirtschaft zu fördern.

different tenants, but becomes problematic if they withdraw or a planned use is not implemented after all. A modular or flexible design of areas is »safer«.

WHICH MODELS AND MANAGEMENT STRUCTURES ARE MOST EFFECTIVE?

- **Processes need to be planned and accompanied.** Good planning is just as important for the implementation of a participatory process as subsequent monitoring. It is important to ensure continuity. The company wohnbund: consult accompanied the MIO project in *Vienna* for approx. 3 years – from 6 months before the start of construction and up to 9 months after first occupancy. The resources required for such a »caretaker function« must be ensured accordingly.
- **Create self-sufficient structures.** The aim should be to establish structures that are self-supporting after the accompanied processes is completed.
- **Targeted stimulation of the ground floor zone.** A functioning ground floor zone is a basic requirement for the emergence of urban life. The instrument of »supported rents« (through cross-financing) contributes to the vitalization of the ground floor zone. In the Seestadt Aspern, an urban development area in the east of *Vienna*, the business premises are not rented out individually by the owners of each building but are managed like a shopping center spread across the district.

WHAT ARE THE POSSIBILITIES AND POTENTIALS OF MIXED USE DEVELOPMENTS IN TERMS OF SUSTAINABILITY AND CLIMATE CHANGE?

- **Planning ahead.** Future changes of use and user should be considered in the initial planning stage. Flexible floor plans are particularly sustainable and valuable, as they can be (more) easily adapted if requirements change.
- **Use synergies.** In order to create synergies between the individual uses and buildings, a number of measures are planned in the Winnenden district near *Stuttgart*: The irrigation of the urban gardening facilities will be linked to the rainwater management system. Charging stations for electromobility will (also) be supplied by the in-house photovoltaic systems. The planned mobility points will become logistics hubs for the entire district.
- **Promoting circularity.** As part of the International Building Exhibition IBA'27 in *Stuttgart*, existing buildings in IBA projects/districts are recorded in a digital model in order to identify which materials from demolitions can be used elsewhere. Material storage and recycling are increasingly being discussed. The IBA is also committed to connecting building contractors and universities/research institutions in order to promote innovations in the field of circular economy.

Wohnen in Kopenhagen: Innovative Wohn- und Planungslösungen in der Welthauptstadt der Architektur 2023

Lise Pedersen, Planungsdezernentin
der Stadt Kopenhagen
Abendvortrag beim IBA-Symposium
»Wie wohnen wir morgen in Europa«,
28. September 2022

DER »KOPENHAGENER WEG« DER PLANUNG: HERAUSFORDERUNGEN UND STRATEGIEN

• Herausforderungen für eine wachsende Stadt.

Die Stadt Kopenhagen hat eine sehr hohe Dichte. Mit etwa 8.000 Einwohner*innen pro km² ist sie etwa doppelt so dicht wie Wien. Dies bringt gewisse Herausforderungen in Bezug auf die notwendige Entwicklung für eine wachsende Stadt mit sich. Bis 2050 sollen 137.000 neue Wohnungen gebaut werden. Es gibt einen anhaltenden Diskurs darüber, wie die neuen Baugebiete gestaltet werden sollen. Einerseits soll der Maßstab der bestehenden Stadt respektiert werden. Andererseits hat Kopenhagen keine Angst vor moderner Architektur und zeitgenössischem Design. Eine Maßnahme ist die Verdichtung bestehender Stadtteile durch das »Auffüllen« neuer Wohnungen zwischen den bestehenden Gebäuden. Darüber hinaus werden ehemalige Mülldeponien genutzt, um den zusätzlich benötigten Platz zu schaffen. Die Möglichkeiten der Stadt, zu wachsen, sind auf dem Land begrenzt, daher findet ein großer Teil der Stadterweiterung an der Küste statt. Kopenhagen nutzt diese Methode bereits seit dem Mittelalter, um aus Feuchtgebieten neue städtische Räume zu schaffen.

- **Dämpfung der steigenden Wohnkosten.** Wenn es um die Erschwinglichkeit im Wohnungssektor geht, schaut Kopenhagen auf Wien als Vorbild. Derzeit hat die Stadt einen Sozialwohnungsbestand von 20 Prozent. Die Gemeinde hat das Recht, in Neubaugebieten einen Anteil von mindestens 25 Prozent an Sozialwohnungen zu verlangen (»Sozialwohnungsgarantie«). Der »Kommunale Wohnbauplan« von 2019 sieht vor, dass in den folgenden Jahren 60.000 neue Wohnungen gebaut werden, davon 15.000 Sozialwohnungen und 12.000 Studierendenwohnungen. Um die Leistbarkeit zu gewährleisten, müssen etwa 50 Prozent der Wohnungen kleiner als 95 m² sein.

• Anpassung an den Klimawandel und städtische

Natur. Kopenhagen ist von Sturmfluten bedroht, die sich aufgrund des Klimawandels voraussichtlich noch verstärken werden. Zum Schutz sind bauliche Lösungen erforderlich. Biodiversität und Stadtnatur sind weitere viel diskutierte Themen im Zusammenhang mit der Eindämmung des Klimawandels und der Klimaanpassung. In einer aktuellen Umfrage halten 47 Prozent der Bürger*innen Kopenhagen für eine grüne Stadt. Das Ziel der Stadtverwaltung ist es, diesen Wert auf 75 Prozent zu steigern. Eine Maßnahme zur Erreichung dieses Ziels ist die Subventionierung von Gemeinschaftshöfen, um diese so grün und nutzbar wie möglich zu machen.

- **Der »Fingerplan«.** Der historische Stadtentwicklungsplan, der erstmals 1947 veröffentlicht wurde, ist auch heute noch gültig. Die »Finger« symbolisieren Entwicklungsgebiete entlang hochrangiger öffentlicher Verkehrsverbindungen. Die »Keile« dazwischen sind für Grünflächen reserviert. Auch wenn die Stadt wächst, ist es ein klares Ziel, diese Flächen zu erhalten, um ein ausreichendes Angebot für künftige Generationen zu gewährleisten.

- **Kopenhagens Nachhaltigkeitsinstrument.** Das Instrument ist ein Leitfaden für die Aufnahme eines Dialogs mit Investor*innen, bevor lokale Pläne für ein neues Entwicklungsgebiet erstellt werden. Es gliedert sich in die folgenden Abschnitte: gemischte und sichere Stadt, Qualität der städtischen Räume, zirkuläres Bauen, Klimaanpassung, Mobilität und Energie, Stadtnatur. Für jeden Abschnitt gibt es einen Kriterienkatalog für Exzellenz. Der Leitfaden wird häufig bei Planfeststellungsverhandlungen verwendet.

JÜNGSTE STADTENTWICKLUNGSPROJEKTE

- **»Nordhafen«.** In Nordhavn sollen bis 2060 durch Aufschüttung Wohngebiete und Arbeitsplätze für 40.000 Menschen entstehen. Das Land ist im Besitz der Hafentwicklungsgesellschaft (teils im Besitz der Stadt Kopenhagen, teils des Staates), die in erster Linie gewinnorientiert arbeitet. Ein erster Abschnitt ist bereits fertiggestellt, und eine neue U-Bahn-Station sorgt für die notwendige Anbindung an die Stadt. Einige ehemals im Hafen genutzte

Guest lecture

Living in Copenhagen: Innovative housing and planning solutions in the World Capital of Architecture 2023

Lise Pedersen, Chief of Planning, City of Copenhagen

Evening lecture at IBA-Symposium »How will we live tomorrow in Europe«, 28 September 2022

»THE COPENHAGEN WAY« OF PLANNING: CHALLENGES & STRATEGIES

- **Challenges for a growing city.** The city of Copenhagen has a very high density. With approximately 8,000 residents per km² it is roughly twice as dense as Vienna. This entails certain challenges in terms of the necessary development for a growing city. The goal is to build 137,000 new apartments until 2050. There is an ongoing discourse about how the new development areas should be designed. On the one hand, the scale of the existing city should be respected. On the other hand, Copenhagen is not afraid of modern architecture and design. One measure is to densify existing neighbourhoods by »filling in« new housing between the existing buildings. In addition, landfill is used to create the additional space needed. The city's ability to grow is limited on land, therefore, a significant amount of urban expansion is happening at the coast. Copenhagen has been using this method to make new urban spaces out of wetlands since the middle ages.
- **Moderating rising housing costs.** When it comes to affordability in the housing sector, Copenhagen looks to Vienna as role model. At the moment, the city has a social housing stock of 20%. The municipality has the right to demand at least 25% of social housing in new development areas (»social housing guarantee«). The »Municipal Housing Plan« from 2019 proposes 60,000 new apartments to be built in the following years, of which 15,000 will be social housing and 12,000 student homes. To guarantee affordability, around 50% of the apartments have to be smaller than 95 m².
- **Climate change adaptation and urban nature.** Copenhagen is endangered by storm surges, which are predicted to get worse due to climate change. As protection, built solutions are necessary. Biodiversity and urban nature are other highly discussed topics in the context of climate change mitigation and adaptation.

In a current survey, 47% of citizens think Copenhagen is a green city. The municipality's goal is to reach 75%. One measure to reach this goal is to subsidize shared courtyards to make them as green and usable as possible.

- **The »Finger Plan«.** The historic urban development plan, first published in 1947, is still valid today. The »fingers« symbolize areas of development along high-level public transport connections. The »wedges« in between are reserved for green space. Even though the city is growing, it is a clear objective to preserve these spaces to ensure a sufficient supply for future generations.
- **Copenhagen's sustainability tool.** The instrument is a guideline for entering into dialogue with investors before local plans for a new development area are made. It is structured into the following sections: mixed and safe city, quality of urban spaces, circular construction, climate adaptation, mobility and energy, urban nature. For each section, there is a criteria catalogue for excellence. The guideline is frequently used in zoning negotiations.

RECENT URBAN DEVELOPMENT PROJECTS

- **Nordhavn/»Northern Harbour«.** In Nordhavn, residential areas and work places for 40,000 people will be created until 2060 by landfill. The land is owned by the harbour development company (partly owned by the city of Copenhagen, partly by the state), which works primarily profit-oriented. A first section has already been completed and a new metro station provides the necessary public transport connection to the city. Some silos formerly used in the harbour were retrofitted and reused. Attractions, like a school with a facade entirely made of photovoltaic panels, have been implemented. Whenever buildings are sold, the development company buys back the ground floors, which are then managed centrally. This way a balanced and curated offer of shops and services should be achieved. At the moment, »Nordhavn« is one of the most popular (and also one of the most expensive) areas to live.
- **Tingbjerg.** Tingbjerg is known as an area with major social problems. Five years ago, the Danish government classified the neighbourhood as »ghetto«, which led to even more stigmatization. The objective predefined by the government was

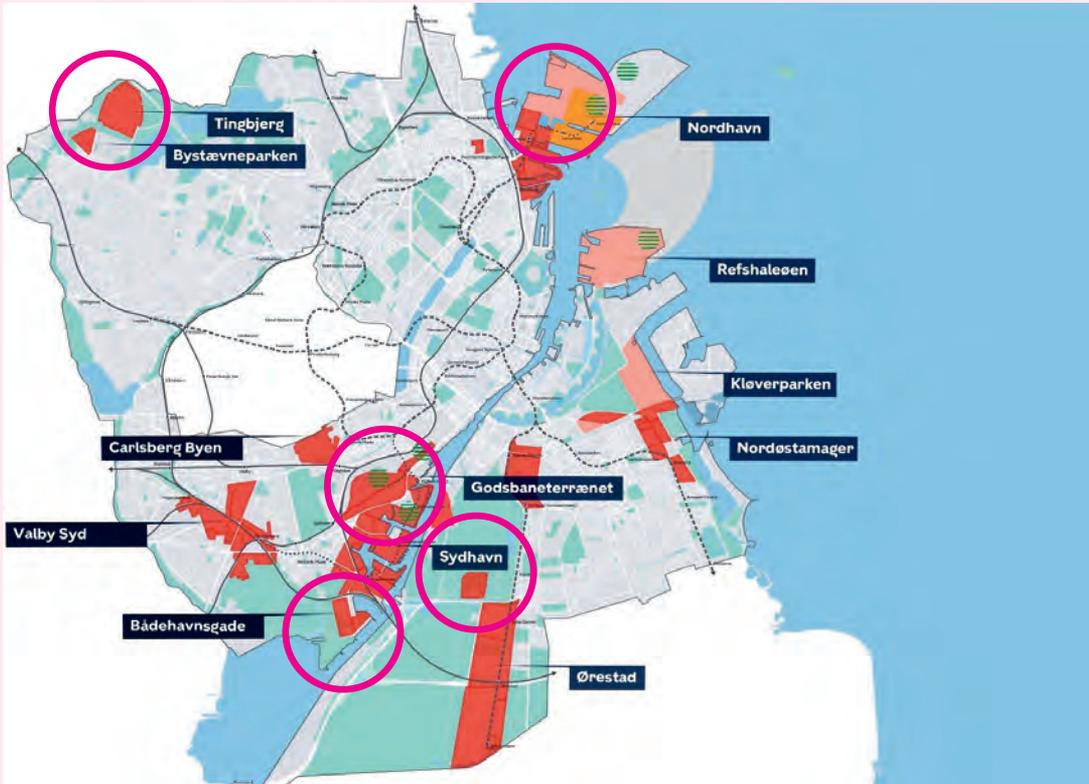


Fig. 13 Entwicklungsgebiete in Kopenhagen; © Stadt Kopenhagen
 Development areas in Copenhagen; © City of Copenhagen



to reduce the percentage of social family housing from 98% to 40%, to ensure a better social mix. The municipality and a housing company were tasked with redesigning the area. There were three options: to tear the area down, to sell or to build new. The decision was made to add a lot of new housing between the existing housing stock, hence changing the mix. Architectural landmarks, like a striking new library, were built to upgrade the neighbourhood. The design of the additional housing blocks partly mimics its surroundings by using yellow bricks, as well as offering contrast by using different building materials, like wood.

- **Jernbanebyen/»Rail area«.** The area is partly owned by the state, partly by a private investor. The expansive green spaces as well as historic buildings should be preserved. To make the development economically profitable, new houses are added in between the existing building stock, which should be retrofitted. A main objective is to realize a mixed area, with space for business and industries as well as housing. Currently, parts of the space are used for temporary student homes and pop-up restaurants.



Fig. 14–17 Kulturzentrum und Bücherei sowie öffentliches Schulgebäude Tingbjerg © Rasmus Hjortshøj – COAST & COBE | Tingbjerg Culture center and library in connection with the local public school © Rasmus Hjortshøj – COAST & COBE

- **Vejlandskvarteret.** This development area is placed in the middle of nature, which has led to a lot of controversy. Several endangered species were found in the sensitive ecosystem of the wetlands. Civic protests demanded an immediate stop of construction. However, the plots were already sold to private investors, with the condition of building an additional new metro station, which has already been realized. If the real estate project is prevented, the municipality will have to pay for the metro station, which is not financially feasible. The project is therefore likely to be completed and is planned to be built entirely out of wood.
- **Stejlepladsen.** This area was originally a self-grown neighbourhood of fishermen. It will be densified and redesigned. One major question was: How to connect new buildings to such a unique place? The design chosen in the competition focuses on variation: varying heights, diverse building materials and unique single buildings should create the feeling of an organically grown space.
- **Lynetteholm.** Besides Nordhavn, Lynetteholm is the second large landfill project in Copenhagen, which will be fully realized by 2070. It is a multi-purpose project: Besides creating economic value, the landfill works as protection against storm-surges and helps to create enough housing for new inhabitants. Surplus soil from ongoing large infrastructure projects (e.g. a motorway tunnel and new metro line) is used for the landfill. The project is heavily criticized for its potentially negative effects on local ecosystems and marine life.
- **Upcoming events.** Copenhagen has been chosen to be the »World Capital of Architecture 2023«. There will be congresses, events and exhibitions all year round. For further information visit: <https://copenhagenincommon.kk.dk/en>

Silos wurden nachgerüstet und wiederverwendet. Attraktionen wie eine Schule mit einer Fassade, die vollständig aus Fotovoltaikpaneelen besteht, wurden realisiert. Wenn Gebäude verkauft werden, kauft die Entwicklungsgesellschaft die Erdgeschosse zurück, die dann zentral verwaltet werden. Auf diese Weise soll ein ausgewogenes und kuratiertes Angebot an Geschäften und Dienstleistungen erreicht werden. »Nordhavn« ist derzeit eines der beliebtesten (und auch eines der teuersten) Wohngebiete.

- **Tingbjerg.** Tingbjerg ist als ein Gebiet mit großen sozialen Problemen bekannt. Vor fünf Jahren stufte die dänische Regierung das Viertel als »Ghetto« ein, was zu einer noch stärkeren Stigmatisierung führte. Das von der Regierung vorgegebene Ziel bestand darin, den Anteil der Sozialwohnungen für Familien von 98 Prozent auf 40 Prozent zu senken, um eine bessere soziale Durchmischung zu erreichen. Die Gemeinde und eine Wohnungsbaugesellschaft wurden mit der Neugestaltung des Gebiets beauftragt. Es gab drei Möglichkeiten: Abriss des Gebiets, Verkauf oder Neubau. Man entschied sich dafür, viele neue Wohnungen zwischen den bestehenden Häusern zu errichten und so die Mischung zu verändern. Zur Aufwertung des Viertels wurden architektonische Wahrzeichen wie eine markante neue Bibliothek gebaut. Das Design der zusätzlichen Wohnblöcke ahmt teilweise die Umgebung nach, indem gelbe Ziegelsteine verwendet werden, und bietet gleichzeitig einen Kontrast durch die Verwendung verschiedener Baumaterialien wie Holz.
- **Jernbanebyen / »Bahngelände«.** Das Gebiet gehört teilweise dem Staat, teilweise einem privaten Investor. Die ausgedehnten Grünflächen sowie die historischen Gebäude sollen erhalten bleiben. Um die Entwicklung wirtschaftlich rentabel zu machen, werden neue Häuser zwischen den bestehenden Gebäudebestand gesetzt, der saniert werden soll. Ein Hauptziel ist es, ein gemischtes Gebiet zu realisieren, das sowohl Raum für Gewerbe und Industrie als auch für Wohnen bietet. Derzeit werden Teile der Fläche für temporäre Studentenwohnungen und Pop-up-Restaurants genutzt.

- **Vejlandskvarteret.** Das Neubaugebiet befindet sich mitten in der Natur, was zu zahlreichen Kontroversen geführt hat. In dem empfindlichen Ökosystem der Feuchtgebiete wurden mehrere gefährdete Arten gefunden. Bürger*innenproteste forderten einen sofortigen Baustopp. Die Grundstücke wurden jedoch bereits an private Investor*innen verkauft, mit der Auflage, eine zusätzliche U-Bahn-Station zu bauen, was bereits realisiert wurde. Wenn das Immobilienprojekt verhindert wird, muss die Gemeinde für die Metrostation aufkommen, was finanziell nicht machbar ist. Das Projekt wird daher wahrscheinlich fertiggestellt werden und soll vollständig aus Holz gebaut werden.
- **Stejlepladsen.** Dieses Gebiet war ursprünglich ein selbstgewachsenes Viertel von Fischern. Es soll verdichtet und umgestaltet werden. Eine wichtige Frage war: Wie lassen sich neue Gebäude mit einem so einzigartigen Ort verbinden? Der im Wettbewerb ausgewählte Entwurf setzt auf Abwechslung: Unterschiedliche Höhen, verschiedene Baumaterialien und einzigartige Einzelgebäude sollen das Gefühl eines organisch gewachsenen Raums erzeugen.
- **Lynetteholm.** Neben Nordhavn ist Lynetteholm das zweite große Deponieprojekt in Kopenhagen, das bis 2070 vollständig realisiert sein wird. Es handelt sich um ein Mehrzweckprojekt: Neben der Schaffung von wirtschaftlichem Wert dient die Deponie als Schutz vor Sturmfluten und trägt dazu bei, ausreichend Wohnraum für neue Einwohner*innen zu schaffen. Überschüssiges Erdreich aus laufenden großen Infrastrukturprojekten (z. B. einem Autobahntunnel und einer neuen U-Bahn-Linie) wird für die Deponie verwendet. Das Projekt ist wegen seiner potenziell negativen Auswirkungen auf die lokalen Ökosysteme und die Meeresfauna und -flora nicht unumstritten.
- **Kommende Veranstaltungen.** Kopenhagen ist zur »Welthauptstadt der Architektur 2023« gewählt worden. Das ganze Jahr über werden Kongresse, Veranstaltungen und Ausstellungen stattfinden. Weitere Informationen finden Sie unter: <https://copenhagenincommon.kk.dk/en>

Fig. 18 Illustration aus dem lokalen Wohnbaukonzept für das Stadtentwicklungsgebiet Tingbjerg © SLA & Lendager Group | Illustration from proposed local plan for housing concepts in Tingbjerg development area © SLA & Lendager Group.



Fig. 19 Illustration für das Stadtentwicklungsgebiet Vejlandskvarteret. Wohnen, Schule, Tageszentrum und Supermarkt – naturnah; © Henning Larsen Architects
Illustration for Vejlandskvarteret development area. Housing, school, daycare, and supermarket close to nature; © Henning Larsen Architects



3 Nachhaltiges Bauen in Zeiten der Klimakrise

Urbane Gebiete und insbesondere Städte sind von den Folgen des Klimawandels stark betroffen. Gleichzeitig verursachen Gebäude einen großen Teil der globalen Treibhausgasemissionen. Die nachhaltige Gestaltung von städtischen Quartieren und Ge-

bäuden ist daher ein wichtiger Hebel zur Erreichung von Klima- und Ressourcenschutzziele. Der gesamte Lebenszyklus – von der Errichtung eines Gebäudes bis zu seinem Abriss – hat erheblichen Einfluss auf die Wirksamkeit von Klimaschutzstrategien.

München ■ Prinz-Eugen-Park: Eine ökologische Mustersiedlung und eine neue Maßeinheit für den Holzbau

Die innovative »Ökologische Mustersiedlung«, Teil der Siedlung »Prinz-Eugen-Park« auf einem ehemaligen Kasernengelände in München, ist eine der größten Holz-siedlungen in Deutschland, bestehend aus acht Einzelprojekten und verschiedenen Gebäudetypen in Holzbauweise.

Vorbild für den Holzbau. Die Mustersiedlung hat durch ihre erfolgreiche Umsetzung eine Vorreiterrolle eingenommen: Im Jahr 2020 hat der Stadtrat beschlossen, dass vier weitere Flächen in München als Holzbausiedlungen entwickelt werden sollen. Darüber hinaus soll bei der Vergabe von städtischen Grundstücken durch die Landeshauptstadt München bei 50 Prozent der Bauvorhaben der Holzbau ein wesentliches Kriterium sein. In der Mustersiedlung reduzierte die Holzbauweise den Kohlenstoffausstoß um 30 bis 50 Prozent und sparte damit 13.000 Tonnen CO₂ im Vergleich zur mineralischen Bauweise. Außerdem mussten alle Gebäude Passivhaus-Standards oder »EH-40«-Kriterien erfüllen und waren damit sehr energieeffizient. Zwei projektbegleitende Forschungsprojekte haben Ergebnisse geliefert, die auch auf zukünftige Projekte übertragen werden können.

Ein neuer Indikator für Holzbau. In einem Kooperationsprojekt haben TU München und Ruhr-Universität Bochum einen neuen messbaren Indikator zur Quantifizierung des Holzeinsatzes im Bauwesen entwickelt: »nawaro«, kurz für »nachwachsende Rohstoffe«. Für verschiedene Gebäudetypen wurden spezifische Anforderungen von 50–150 kg nawaro/m² Wohnfläche definiert. Eine Tabelle verdeutlicht, wie sich die einzelnen nawaro-Anteile auf die Eigenschaften der Bauteile auswirken.

Gezielte Förderung für den Holzbau. Im Jahr 2015 hat der Münchner Stadtrat ein kommunales Förderprogramm mit einem Gesamtbudget von 13,6 Mio. EUR beschlossen. Die Förderung wird nur gewährt, wenn der Bauträger Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft in einem Umkreis von 400 km verwendet. Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach der Art des Gebäudes und der relativen Menge an Holz, die für den Bau verwendet wird.

Ökologische und soziale Nachhaltigkeit. Bei der Entwicklung des Prinz-Eugen-Parks wurde nicht nur auf ökologische, sondern auch auf soziale Nachhaltigkeit, Leistbarkeit und soziale Inklusion geachtet: Die städtischen Grundstücke wurden im Rahmen von Konzeptausschreibungen ohne Preiswettbewerb vergeben. Die Entscheidung fiel auf der Grundlage eines Kriterienkatalogs mit Vorgaben für Mobilitätskonzepte, gemeinschaftsfördernde Maßnahmen sowie energetische und ökologische Standards. Die Gebäude der Mustersiedlung wurden ausschließlich von kommunalen Unternehmen, Genossenschaften und Baugemeinschaften errichtet. Außerdem wurde das System der Münchner Mischung angewandt, das ein breites Angebot an Wohnungen für unterschiedliche Einkommenschichten bereitstellt. Zu den gemeinschaftsfördernden Maßnahmen im Wohnquartier gehört die Integration von zwei Kindergärten, einem Nachbarschaftszentrum und einem überdachten Marktplatz. Darüber hinaus gibt es viel Platz für gemeinschaftsorientierte Nutzungen wie Werkstätten, Co-working Spaces, Gemeinschaftsräume, gemeinschaftliche Dachgärten und Urban-Gardening-Flächen.

3 Building sustainably in times of climate crisis

Urban areas, and cities in particular, are strongly affected by the consequences of climate change. At the same time, buildings cause a large share of global greenhouse gas emissions. The sustainable design of urban neighbourhoods and buildings is

thus a key lever for the attainment of climate protection and resource conservation goals. The entire lifecycle – from the construction of a building to its demolition – impacts the efficacy of climate protection strategies significantly.

Munich ▀ Prinz-Eugen-Park: An ecological model settlement and a new measuring unit for timber construction

The innovative »Ecological Model Settlement«, part of the »Prinz-Eugen-Park« development on a former barracks site in Munich, is one the largest wooden housing estates in Germany, comprised of eight individual projects and different building types in timber construction.

Role model for timber construction. The model settlement has developed a pioneering role due to its successful implementation: In 2020, the City Council passed a resolution defining four further sites in Munich that shall be developed as timber settlements. In addition, whenever municipal land is

awarded by the City of Munich, timber construction shall be an essential criterion for 50 percent of the development projects. In the model settlement, the wooden construction method reduced carbon emissions by 30 to 50 percent, thus saving 13,000 tons of CO₂, as compared to mineral construction. In addition, all buildings needed to fulfil »passive-house«-standards or »EH-40«-criteria, making them very energy-efficient. Two research projects accompanying the project implementation have delivered results that can also be transferred to future projects.



Fig. 20 Holzkonstruktion im Prinz-Eugen-Park, München; © Michael Nagy
Timber construction at Prinz-Eugen-Park, Munich; © Michael Nagy



Fig. 21 Ökologische Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park, München
© Andreas Knoblauch
Ecological model settlement at Prinz-Eugen-Park, Munich
© Andreas Knoblauch

Fig. 22 Ökologische Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park, München
© Michael Nagy | Ecological model settlement at Prinz-Eugen-Park, Munich © Michael Nagy

Zahlen & Fakten

- Gesamtzahl der neuen Wohnungen: 570
- Fertigstellung: 2021
- CO₂ Reduzierung: 30–50 %
- Mix aus Baugemeinschaften, Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen
- Das Holz muss aus einer nachhaltigen Produktion in einem Umkreis von 400 km stammen.

Berlin Schuhmacher Quartier: Das größte Holzbauquartier Europas

Das Schuhmacher Quartier auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tegel wird ein Modellquartier für ökologischen Neubau, Nutzungsmischung, innovative Mobilitätskonzepte und vorbildliche energieeffiziente Gebäude und das größte Wohngebiet in Holzbauweise in Europa mit 5.000 Wohnungen für 10.000 Menschen. Damit steht das riesige Stadtentwicklungsprojekt im Einklang mit dem 2016 beschlossenen Energiewendegesetz und trägt zum Ziel der Klimaneutralität bis 2050 bei. Die ersten Gebäude sollen bis 2027 fertiggestellt werden.

Lokale Wertschöpfungsketten »vom Wald in die Stadt«. Ziel ist es, alle Gebäude zu mindestens 50 Prozent aus Holz zu errichten und damit 80 Prozent CO₂ Emissionen im Vergleich zu Betongebäuden einzusparen. Der Anteil des Holzes an den einzelnen Gebäuden wird in jeder Bauphase erhöht. Durch die Zusammenarbeit mit den Berliner Forsten wird sichergestellt, dass nur einheimisches Holz verwendet wird, so dass das Projekt unabhängig vom globalen Holzmarkt ist und gleichzeitig die lokalen Lieferketten gestärkt werden. Durch die Ein-

bindung lokaler Unternehmen soll sichergestellt werden, dass der Weg vom Wald zur Baustelle so kurz wie möglich gehalten wird.

Cluster für innovativen Holzbau. In einer permanenten Produktionsstätte, der Bauhütte 4.0, werden vor Ort Holzelemente hergestellt, die nach Fertigstellung des Projekts auch für weitere Holzbauprojekte in Berlin genutzt werden. Neben der Sicherstellung eines minimalen Transportaufkommens wird der Standort auch als Forschungseinrichtung und Drehscheibe für Innovationen im Bereich des Holzbaus dienen, die relevanten Akteur*innen der Branche einbeziehen und lokales Know-how sowie 650 Arbeitsplätze für künftige Generationen sichern. Ein Hauptziel ist es, eine neue europäische Baukultur zu schaffen, die die Grundsätze der Kreislaufwirtschaft berücksichtigt.

Mehrdimensionales Modellquartier. Ziel des Vorhabens ist es, ein »Stück Stadt« zu entwickeln, das sich durch eine hohe städtebauliche Qualität sowie zeitgemäße sozioökonomische und ökologi-

Quantifying the use of timber. In a cooperation project, the TU Munich and the Ruhr-University of Bochum developed a new measurable indicator to quantify the amount of timber used in construction: »nawaro«, a German abbreviation for »renewable raw materials«. For different building types specific requirements ranging from 50–150 kg nawaro/m² living space were defined. A breakdown illustrates how the individual levels of nawaro affect the properties of the building components.

Dedicated funding for timber construction. In 2015, Munich City Council approved a municipal funding programme with a total budget of €13.6 million. Funding is only provided if the developer uses timber from sustainable forestry within a radius of 400 km. The amount of the subsidy depends on the type of building and the relative amount of timber that is used for construction.

Ecological meets social sustainability. During the development of Prinz-Eugen-Park, attention was paid not only to ecological, but also to social sustainability, affordability and social inclusion: The municipal plots were awarded by means of concept tenders without price competition. The decision was made on the basis of a criteria catalogue with specifications for mobility concepts, community-promoting measures, as well as energy and ecological standards. The buildings in the model estate were constructed exclusively by municipal companies, cooperatives and joint building ventures. The Munich Mix system, which provides a wide range of housing for different income levels, was also applied. Community-promoting measures in the residential quarter include the integration of two kindergartens, a neighbourhood centre and a covered marketplace. There is also plenty of space for community-oriented uses, such as workshops, co-working spaces, community rooms, shared rooftop gardens and urban gardening areas.

Facts & figures

- Total no. of new apartments: 570
- Completion: 2021
- CO₂ reduction: 30–50%
- Mix of joint building ventures, housing cooperatives, and municipal housing companies
- Timber has to originate from sustainable production within a radius of 400 km.

Berlin Schuhmacher Quartier: Europe's largest timber neighbourhood

The »Schuhmacher Quartier« on the area of the former airport Tegel will be a model quarter for ecological new construction, mixed use, innovative mobility concepts and exemplary energy-efficient buildings and the largest timber-constructed residential area in Europe, including 5,000 flats for 10,000 people. That way the huge urban development project is in line with the law on energy transition (adopted in 2016) and contributes to the goal of climate neutrality by 2050. First buildings shall be finished by 2027.

Local »forest to the city« supply chains. The aim is to construct all buildings using a minimum of 50 percent timber, thereby saving 80 percent CO₂ emissions in comparison to concrete buildings. The relative amount of timber used in each building will be increased in each of the construction phases. A cooperation with the Berlin forestry ensures that only local wood will be used, allowing the project to be independent from the global timber market while

strengthening local supply chains. The involvement of local companies should ensure that the distance from the forest to the building site is kept as short as possible.

Innovation hub. Timber elements will be manufactured on the spot in a permanent production site that will serve further timber construction projects in Berlin once the project is finished. Aside from ensuring minimal transportation, the site will also serve as a research facility and a hub for innovation in the field of timber construction, involving relevant industry players and securing local expertise and 650 workplaces for future generations. It is a main objective to create a new European building culture that incorporates the principles of circular economy.

Multi-dimensional model neighbourhood. The aim of the plan is to develop »a piece of the city« that is characterized by high urban development

sche Strukturen auszeichnet und gleichzeitig im Sinne der Daseinsvorsorgepolitik des Landes Berlin Wohnraum für Menschen aller Einkommensgruppen bereitstellt. In dem autofreien Wohnquartier sollen alternative Mobilitäts- und Lebensformen ermöglicht werden, indem multimodale Angebote mit Sharing-Stationen in Mobilitätsknotenpunkten zur Verfügung stehen, um oberirdische Stellplätze zu vermeiden. Das Schumacher Quartier trägt auch dazu bei, dass in Berlin ein ausreichendes Angebot an Grünflächen für die wachsende Nachfrage vorhanden ist. Mit großzügigen Flächen für die Verdunstung und Versickerung von Regenwasser wird das Prinzip der »Schwammstadt« umgesetzt. Ein im Zentrum des Quartiers gelegener Park unterstützt die Durchlüftung und ermöglicht Kühleffekte durch Frischluftbildung und Verdunstungskälte. Zur Stärkung der Artenvielfalt werden auch tiergestützte Gestaltungsprinzipien angewandt.



Zahlen & Fakten

- Größe: ca. 48 Hektar
- 5.000 Wohnungen für 10.000 Einwohner*innen
- CO₂ Reduzierung durch die Verwendung von Holz und nachwachsenden Rohstoffen
- Vorübergehender CO₂ Rückhalt für die Lebensdauer der Gebäude
- Etappenziele: Erwerb der Fläche durch die Tegel Projekt GmbH im Jahr 2021, Fertigstellung der ersten Wohneinheiten und des Bildungscampus bis 2027, Fertigstellung des Quartiers bis Mitte der 2030er Jahre.

Fig. 23 Schumacher Quartier auf dem ehemaligen Flughafengelände von Berlin-Tegel
© TegelProjektGmbH
Schumacher Quartier at the former airport site of Berlin-Tegel © TegelProjektGmbH

Vancouver ■ Vienna House & Vancouver House: Städtepartnerschaft mit nachhaltigen Bauzielen

2018 unterzeichneten die Städte Wien und Vancouver eine Kooperationsvereinbarung, in der sie sich verpflichten, Wissen zu teilen und gemeinsam CO₂-reduzierten und dennoch leistbaren Wohnraum voranzutreiben. Zu den thematischen Schwerpunkten gehören Holzbau und erneuerbare Energiesysteme. Als Ergebnis der Partnerschaft sollen zwei Musterhäuser für den sozialen Wohnungsbau errichtet werden, eines in jeder der beiden Städte. Beide Gebäude befinden sich noch in der Planungsphase und sollen bis 2024 realisiert werden.

»**Vienna House**« in Vancouver. Das Vorzeigebäude in Vancouver wird ein siebenstöckiges, CO₂-reduziertes Passivhaus mit mehr als 120 Wohneinheiten sein, die gemäß der Strategie von Housing Vancouver über die gesamte Lebensdauer des Gebäudes als Sozialwohnungen gesichert werden sollen. Das Gebäude in der Stainsbury Avenue wird eine Vielzahl von Einrichtungen beherbergen, die eine Vielzahl von Nutzer*innengruppen aller Altersstufen

und Fähigkeiten unterstützen, einschließlich eines Erntetisches mit Topfbank und erhöhten Pflanzgefäßen für den Gemüseanbau. Die Gestaltung des Hauses zielt darauf ab, ein starkes Gemeinschaftsgefühl zu schaffen. Der Innenhof wird die soziale Interaktion fördern. Das Projekt wird an ein neu entstehendes gemischtes Wohn- und Geschäftsviertel mit mittlerer Dichte angrenzen.

Vancouver House in Wien. Das Wiener Vorzeigeprojekt in der Waldrebgasse wird Teil des Programms »DoTank Circular City Vienna« sein, das sich mit nachhaltigem Bauen im Hinblick auf Klimawandelanpassung und Ressourcenschonung befasst. Ziel ist es, dass Neubauten für das Jahr 2040 fit sind und bis dahin nicht saniert werden müssen. Den Startschuss für die Umsetzung gab ein Bauträgerwettbewerb im Jahr 2019: Neben den üblichen Anforderungen sollte das Vancouver House zu 100 Prozent mit erneuerbaren Energien versorgt werden und Holz als Hauptbaumaterial verwenden. Der



Fig. 24 Schumacher Quartier: Das größte Holzquartier Europas © TegelProjektGmbH / rendertaxi | Schumacher Quartier: Europe's largest timber neighbourhood © TegelProjektGmbH / rendertaxi

quality as well as contemporary socio-economic and ecological structures, while also providing housing for people of all income groups, in line with the state of Berlin's policy of providing for the public good. Alternative forms of mobility and living are to be made possible in the car-free residential quarter, where multimodal offers are available with sharing stations in mobility hubs in order to avoid above-ground parking spaces. The Schumacher Quartier

also helps to ensure a sufficient supply of green space in Berlin to meet the growing demand. The »sponge city« principle is implemented with extensive areas for rainwater evaporation and infiltration. A park located in the centre of the neighbourhood supports ventilation and enables cooling effects through fresh air formation and evaporative cooling. Animal-aided design principles are also applied in order to strengthen biodiversity.

Facts & figures

- Size: ~48 hectares
- 5,000 flats for 10,000 residents
- CO₂ reduction through the use of timber and renewable resources
- Temporary CO₂ retention for the life-span of the buildings
- Milestones: Area purchased by Tegel Projekt GmbH in 2021, Completion of first residential units and education campus by 2027, Completion of Neighbourhood by the mid 2030s.

Vancouver ■ Vienna House & Vancouver House: City partnership with sustainable building goals

In 2018 the cities of Vienna and Vancouver signed a Memorandum of cooperation committing themselves to share knowledge and jointly advance CO₂-reduced yet affordable housing. Main thematic focus areas include timber construction and renewable energy systems. As a result of the partnership, two social housing showcases shall be constructed,

one in each of the two cities. Both buildings are still in the planning phase and are scheduled to be implemented by 2024.

»Vienna House« in Vancouver. The showcase building in Vancouver will be a 7-storey, CO₂-reduced passive house with more than 120 residential units,



Siegerentwurf von Rüdiger Lainer + Partner wurde von der Jury aufgrund seiner innovativen, flexiblen Gestaltung, der großen Deckenspannweiten und der einfachen Transportierbarkeit in der Bauphase ausgewählt. Ein offenes Bausystem vergleicht anhand einer Entscheidungsmatrix sowohl Montagetechniken als auch Materialien im Hinblick auf Verfügbarkeit und Kosten. Das Gebäude wird durch geothermische Energie und zusätzliche Luftwärme-

pumpen versorgt, was eine ganzjährige Klimatisierung ohne Abwärmeabgabe an die Umwelt ermöglicht. Auch Photovoltaikelemente sind vorgesehen.

Holzbau für die Zukunft. Nach dem Erfolg des Projekts hat die Stadt Wien ein Wohnbauprogramm initiiert, in dessen Rahmen eine Reihe von Holzgebäuden in der ganzen Stadt errichtet werden sollen.

Fig. 25 Vienna House in Vancouver © Courtesy PUBLIC Architecture + Communication

Fig. 26 Vancouver House von Rüdiger Lainer + Partner Architekten ZT GmbH © www.olin.at
Vancouver House by Rüdiger Lainer + Partner Architekten ZT GmbH © www.olin.at

Barcelona ■ Industrialisiertes Wohnsystem: Energieeinsparungen durch standardisierte Produktion

In Barcelona und in ganz Katalonien und Spanien ist der Zugang zu Wohnraum aufgrund des historischen Rückstands beim Bau von Sozialwohnungen sowie aufgrund der staatlichen Gesetzgebung, die Spekulationen fördert, schwierig. Während der Stadtrat von Barcelona versuchte, Reformen auf staatlicher Ebene zu erreichen, förderte er eine Reihe von Maßnahmen zur Bekämpfung von Zwangsräumungen und zur Erweiterung des öffentlichen Wohnungsbestands. Die Initiative APROP (Allotjaments de Proximitat Provisionals – temporärer sozialer Wohnbau in der Nachbarschaft) ist ein neues Modell für den sozialen Wohnbau, mit dem verhindert werden soll, dass Bewohner*innen aus ihren Vierteln verdrängt werden.

Eine nomadische Lösung für kreislauffähiges Bauen. Ein Hauptmerkmal der APROP-Häuser ist ihre temporärer Charakter. Die vorübergehende Nutzung leerstehender Wohn- und Nichtwohngebäude ermöglicht es den Menschen, in der Nähe ihres üblichen Wohnorts zu leben, und trägt dazu bei, dass sie in ihrem eigenen Viertel verwurzelt bleiben. Das Recycling und die Wiederverwendung von Elementen und Materialien, die als »Abfall«

angesehen werden, tragen dazu bei, die Umweltauswirkungen der Gebäude durch die Logik der Kreislaufwirtschaft zu verringern. Die Industrialisierung des Bauprozesses macht diesen billiger, schneller und nachhaltiger und garantiert gleichzeitig Qualität, Komfort, Energieeffizienz und niedrige Kosten. Im Rahmen des APROP-Programms von Barcelona werden standardisierte Elemente in Massenproduktion vorgefertigt, wodurch deutlich weniger Energie verbraucht wird als beim Bau von Einzelhäusern. Für die Umnutzung von ausgedienten Schiffscontainern für den Bau von Übergangswohnungen werden lediglich 400 kWh erneuerbare Energie benötigt, und die fertigen Gebäude sind mit begrünten Dächern, Gemüsegärten und hinterlüfteten Fassaden ausgestattet. Die APROP-Einheiten haben ein AA-Energie-Rating, was zu einer Reduzierung des Energieverbrauchs von 70 Prozent auf 10 Prozent führt.

Förderung der sozialen Nachhaltigkeit. Neben den ökologischen Vorteilen ist das APROP-Programm auch auf soziale Nachhaltigkeit ausgerichtet. Da der industrialisierte Wohnbau recht preiswert ist, wirkt er auch der Gentrifizierung entgegen. Fertighäuser

Fig. 27 APROP-Programm, Barcelona: Behelfsunterkünfte aus ehemaligen Schiffscontainern © Barcelona Municipal Institute of Housing and Renovation | APROP programme, Barcelona: Temporary housing using former shipping containers © Barcelona Municipal Institute of Housing and Renovation

which are to be secured as social housing for the lifetime of the building according to the Housing Vancouver strategy. The building at Stainsbury Avenue will accommodate a diverse range of amenities that support a variety of user groups of all ages and abilities, including a harvest table with potting bench and raised planters for food gardening. The design of the house seeks to create a strong sense of community. The courtyard will encourage social interaction. The project will be adjacent to an emerging mixed-use medium-density residential and commercial neighbourhood.

Vancouver House in Vienna. The Viennese showcase project in Waldrengasse will be part of the »DoTank Circular City Vienna« programme, which focusses on sustainable building with regard to climate change adaptation and resource conservation. The goal is that new buildings are fit for 2040 and will not need to be refurbished before then. The imple-

mentation was launched by a developer competition in 2019: Alongside the usual requirements, Vancouver House needed to be supplied with 100 percent renewable energy systems and use timber as its principle building material. The winning design by Rüdiger Lainer + Partner was selected by the jury for its innovative, flexible design, wide ceiling spans and ease of transport in the construction phase. An open building system uses a decision matrix to compare both assembly techniques and materials in terms of availability and expense. The building will be supplied by geothermal energy and additional air-source heat pumps, resulting in year-round air conditioning with no waste heat released into the environment. Photovoltaic elements will also be included.

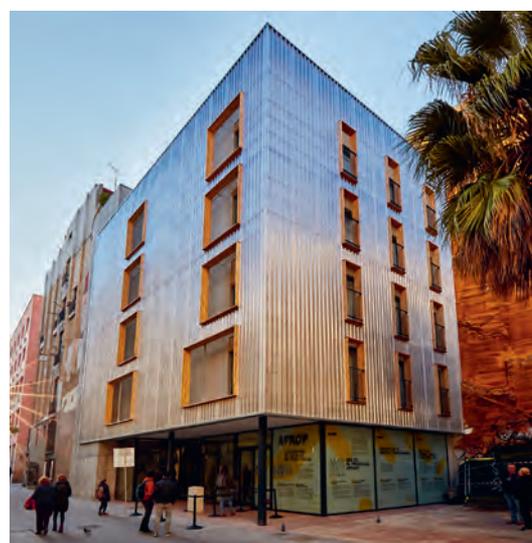
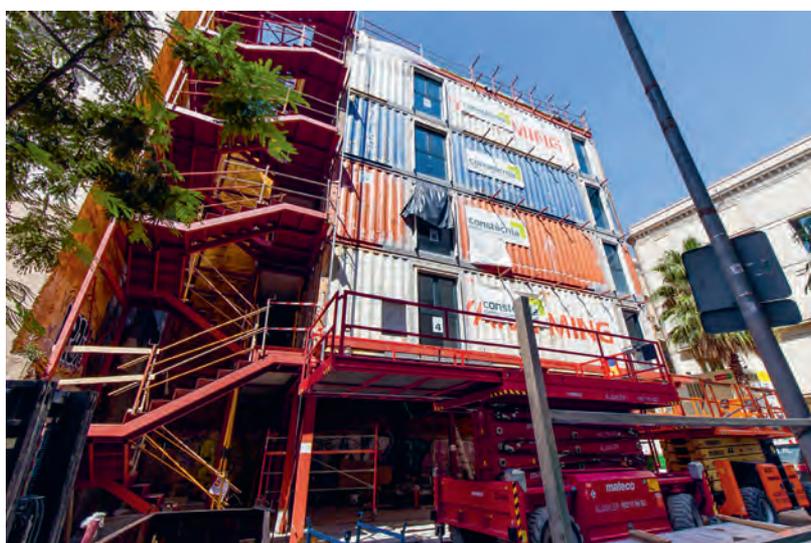
Timber construction for the future. Following the success of the project, the City of Vienna has initiated a *Wohnbaumprogramm*, with the construction of a series of timber buildings across the city.

Barcelona ■ Industrialised Housing System: Energy savings through standardised production

In Barcelona and throughout Catalonia and Spain, access to housing is difficult due to the historic backlog in terms of social housing as well as due to state legislation that encourages speculation. While seeking to achieve reforms at state level, the Barcelona City Council promoted a battery of measures to combat evictions and expand the public rental stock. The initiative APROP (Allotjaments de Proximitat Provisionals – Temporary Social Housing in Your Neighbourhood) is a new social housing model to prevent residents from being forced out of their neighbourhoods.

A nomad circular-economy building solution. A key characteristic of the APROP houses is temporality. The temporary use of vacant residential as well as non-residential sites allows people to live close by their usual place of residence and helps them to maintain roots in their own neighbourhoods. The recycling and reuse of elements and materials considered »waste« helps to reduce the environmental impact of the buildings through the logic of circular economy. The industrialisation of the construction process of public units makes them cheaper, faster to build and more sustainable, while guaranteeing quality, comfort, energy efficiency and low costs. In

Fig. 28 APROP-Programm, Barcelona: Maßgeschneiderte Konfigurationen durch modulare Bauweise © Barcelona Municipal Institute of Housing and Renovation | APROP programme, Barcelona: Customised configurations due to modular design © Barcelona Municipal Institute of Housing and Renovation



können kurzfristig an Bedürftige vergeben werden und bieten Menschen, die Schwierigkeiten beim Zugang zum regulären Wohnungsmarkt haben, eine vorübergehende Unterkunft. Das Programm zielt auch darauf ab, die Entwicklung von Gemeinschaft zu fördern, indem es Gemeinschaftsräume in den Erdgeschossen und auf den Dächern anbietet und Menschen, die von Ausgrenzung bedroht sind, Ausbildungs- und Arbeitspraktika zur Verfügung stellt. Aufgrund ihres modularen Aufbaus können die Ein-

heiten gruppiert, kombiniert und in einer Reihe von maßgeschneiderten, leicht transportierbaren Teilen zusammengesetzt werden. Der modulare Ansatz ermöglicht es, jedem Projekt eine eigene Identität und Einzigartigkeit zu verleihen und es individuell an seine Umgebung anzupassen.

Im Jahr 2021 wurde das Projekt von der Europäischen Kommission mit dem New European Bauhaus Award ausgezeichnet.

Aspekte aus der Diskussion

ANREIZE FÜR EINE ÖKOLOGISCH NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

- **Berücksichtigung der Lebenszykluskosten.** Ein Schlüsselfaktor beim Nachdenken über Nachhaltigkeit und langfristige Leistbarkeit sind die Lebenszykluskosten. Bisher werden diese noch nicht routinemäßig berücksichtigt. Die beste Möglichkeit, Lebenszyklusanalysen flächendeckend zu gewährleisten, ist die Einführung entsprechender Rechtsvorschriften. Wenn es um die Leistbarkeit geht, ist die einzige Möglichkeit, die Lebenszykluskosten zu berücksichtigen, die Einführung einer Bauverordnung. Dies ist derzeit in keiner Stadt der Fall, obwohl einige – wie z. B. *Wien*, *Stuttgart* und *Dublin* – prüfen, wie dies umgesetzt werden kann.
- **Erfindung neuer Finanzierungsmodelle.** Um die finanziellen Anfangsinvestitionen auszugleichen, müssen neue Finanzierungsmodelle für den Markt für leistbaren Wohnraum entwickelt werden. Da Wohnungsbaugesellschaften/öffentliche Wohnungsanbieter nur eine begrenzte Miete verlangen können, könnte ein Modell zur Kostenbeteiligung über die ersten fünf Jahre von Nutzen sein, insbesondere im Hinblick auf die Energieerzeugung (z. B. Solarpaneele).
- **Geschäftsmodelle schaffen.** Innovative Ansätze und Interventionen für nachhaltige Gebäude, wie das IBA_Wien Projekt *HOUSEFUL*, werden derzeit hauptsächlich über Förderungen (auf lokaler, nationaler und EU-Ebene) finanziert. Ziel ist es jedoch, die gewonnenen Erkenntnisse und entwickelten Systeme zu nutzen, um selbsttragende Geschäftsmodelle zu schaffen. Ein Beispiel: Obwohl die Entscheidungsträger*innen sehr an der Kreislaufwirtschaft interessiert sind, scheitert die breite Umsetzung an fehlenden rentablen Geschäftsmodellen. Die Ermöglichung von Kreislaufwirtschaft (z. B. Rücknahme von Produkten nach einer vereinbarten Nutzungsdauer) stellt für viele Unternehmen eine logistische Herausforderung dar. Die

Prozesse zur Wiederverwendung von Materialien oder die praktische Umsetzung von Kreislaufnutzungsmodellen (z. B. Mehrfachnutzung, Sharing-Modelle) sind meist nicht wirtschaftlich, da sie aufgrund der geringen Nachfrage noch nicht etabliert sind.

- **Förderung von grünen Investitionen.** Vor dem Hintergrund des Pariser Klimaabkommens zielt die EU-Taxonomie-Verordnung darauf ab, die Geldströme privater Investor*innen (einschließlich Banken, Versicherungen und Vermögensverwaltungen) in nachhaltige Investitionen zu lenken. Zu diesem Zweck definiert die Verordnung Kriterien für klimafreundliche Investitionen und legt fest, wann eine wirtschaftliche Aktivität als ökologisch nachhaltig eingestuft wird. Um den Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft zu unterstützen, zielt eines der Ziele auf das Prinzip der Kreislaufwirtschaft ab und tritt im Jahr 2022 in Kraft.
- **Präzedenzfälle skalieren.** Es gibt zwar mehrere Projekte, die mit nachhaltigem Wohnen experimentieren, doch handelt es sich dabei oft um kleine Projekte oder um Projekte außerhalb etablierter Strukturen. Um die Vorteile in größerem Maßstab sichtbar und anwendbar zu machen, bedarf es weiterer Beispiele im städtischen Umfeld, insbesondere im Hinblick auf die Energieerzeugung und Abwassernutzung innerhalb bestehender Infrastrukturen.
- **Subventionierung von nachhaltigem Bauen.** Ein wesentliches Instrument, um nachhaltige Architektur für Bauherren erschwinglicher zu machen, sind öffentliche Fördermittel. Im Holzbaugelände »Prinz Eugen Kaserne« in *München* können Bauherren zusätzliche öffentliche Zuschüsse erhalten, wenn die verwendeten Materialien die Kriterien der nachhaltigen Forstwirtschaft erfüllen. Diese Art der Förderung bietet die Möglichkeit, den Anteil an nachwachsenden Rohstoffen zu erhöhen und die Mehrkosten abzufedern, die sonst auf die Mieter*innen zukommen würden.

Barcelona's APROP Programme, standardised elements are pre-fabricated in mass-production, using significantly less energy than case-by-case housing construction. The adaptation of disused shipping containers for temporary housing requires a mere 400 kWh of renewable energy and the finished buildings are fitted with green roofs, vegetable gardens and clad with ventilated facades. APROP units have an AA energy rating, leading to a reduction of energy consumption from 70 percent to 10 percent.

Fostering social sustainability. Aside from the ecological benefits, the APROP Programme also focuses on social sustainability. As industrialised housing construction is quite cheap, it also counteracts gentrification. Prefabricated housing can be

allocated at short notice to people in need and can provide temporary housing to people with trouble accessing the regular housing market. The programme also aims at aiding community development by offering communal spaces on the ground floors and rooftops, as well as providing training and work placements to people at risk of exclusion. Due to their modular design, the units can be grouped, combined and assembled in a series of customised, easily transportable pieces. The modular approach allows each project to be endowed with identity and singularity and to be individually adapted to its surroundings.

In 2021 the project was granted the New European Bauhaus Award by the European Commission.

Aspects from the discussion

INCENTIVISING ENVIRONMENTALLY SUSTAINABLE DEVELOPMENT

- **Factoring in life cycle costs.** A key factor when thinking about sustainability and long-term affordability is the consideration of life-cycle costs. As yet, these are not routinely considered. The best way to ensure life cycle assessments across the board, is to introduce appropriate legislation. When considering affordability, the only way to factor in life cycle costs is to make it a building regulation. This is currently not the case in any city, though some – as for instance *Vienna*, *Stuttgart* and *Dublin* – are looking into how this may be implemented.
- **Inventing new finance models.** To offset the initial financial investment, new finance models need to be developed for the affordable housing market. Because housing associations/public housing providers can only charge a limited rent, a model to share costs over the first 5 years may be of use, especially with regard to energy production (e.g. solar panels).
- **Creating business models.** Innovative approaches and interventions for sustainable buildings, such as the IBA_Vienna Project *HOUSEFUL*, are currently mainly financed via grants (local, national and EU level). The aim, however, is to use the knowledge gained and systems developed to create self-supporting business models.
An example: While decision makers are very much interested in circular construction, the broad implementation fails due to a lack of profitable business models. For many companies, enabling reverse cycles (e.g. product take-back after an agreed useful life) presents logistical

challenges. The processes for the reuse of materials or the practical implementation of circular use models (e.g. multiple use, sharing models) are mostly not economical as they are not yet established due to low demand.

- **Promoting green investment.** Against the backdrop of the Paris Climate Agreement, the EU Taxonomy Regulation aims at channelling money flows of private investors (including banks, insurance companies and asset management companies) into sustainable investments. To this end, the regulation defines criteria for climate-friendly investments and determines when an economic activity is classified as ecologically sustainable. To support the transition to a circular economy, one of the goals targets the principle of the circular economy and comes into force in 2022.
- **Adapting precedents to scale.** While there are several projects experimenting with sustainable housing, these projects are often either small scale or outside established structures. In order to make the benefits visible and applicable on a larger scale, there need to be more examples within urban settings, particularly in terms of approaches to energy production and waste water use within existing infrastructures.
- **Subsidizing sustainable building.** An essential instrument to make sustainable architecture more affordable for developers, are public subsidies. In the timber development district »Prinz Eugen Kaserne« in *Munich*, developers can acquire additional public subsidies if the materials in use fulfil the criteria of sustainable forestry. This type of funding structure offers the opportunity to increase the proportion of renewable raw materials used, as well as

- **Politisches Bekenntnis.** Da in Deutschland in der Regel nur »systemoffene« Ausschreibungen zulässig sind, ist der 2020 in München verabschiedete Holzbaubeschluss mit dem dazugehörigen Förderprogramm für die Umsetzung weiterer Holzbaubeschlüssen maßgeblich. In Österreich ist es zwar möglich, bestimmte Materialien oder Bausysteme auszusprechen, aber die Praxis ist nicht weit verbreitet. Es braucht ein klares politisches Bekenntnis und Engagement.
- **Enge Zusammenarbeit mit Forschung und Wissenschaft.** Forschung und Wissenschaft sind die Grundlage für die Entwicklung nachhaltiger Bauweisen. Daher ist es sinnvoll, den Bauprozess zukünftiger Stadtteile eng mit Universitäten und Forschungsprogrammen zu verknüpfen.
- **Das Projekt »Prinz Eugen Kaserne«** in München und das Schumacher Quartier in Berlin sind Beispiele für eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit Forschern. Der Indikator »nawaro« wurde im Rahmen eines Forschungsprogramms entwickelt, das bereits in einem frühen Stadium, vor Beginn der Entwicklung, begann.

WENN NACHHALTIGKEIT AUF LEISTBARKEIT TRIFFT

- **Verwendung industrialisierter Bauweisen.** Industrielle Bauweisen wie vorgefertigte Bauelemente sind ein Beispiel dafür, wie sich die Aspekte der Nachhaltigkeit und der Leistung miteinander verbinden lassen. Sie verbrauchen bei der Herstellung weniger Energie und sind daher nachhaltiger und kostengünstiger. Dennoch muss der Markt die erforderlichen Lösungen bereitstellen, damit sich diese Art des Bauens durchsetzen kann. Je mehr sich hohe Nachhaltigkeitsstandards durchsetzen, desto mehr Optionen wird der Markt zu einem niedrigeren Preis anbieten. *Barcelona* versucht derzeit mit dem »BCN City Industrialisation Program« die Verwendung industrialisierter Bauweisen zu fördern.
- **Anreize für Brancheninnovationen.** Mit dem IBA-Projekt Waldrengasse (=Vancouver House) ist es in Wien erstmals gelungen, den Holzbau in die Kriterien eines Bauträgerwettbewerbs aufzunehmen. Das Problem liegt jedoch darin, dass derzeit nur sehr wenige Unternehmen in der Lage sind, entsprechend zu bauen. Es braucht Anreize und Unterstützung, damit sich die Branche umstellt.
- **Potenziale des Holzbaus.** Im Gegensatz zu Stahlbetonbauten ist bei der Planung von Holzbauten die frühzeitige Einbindung von Holzbauingenieur*innen und -unternehmern mit entsprechendem Know-how unerlässlich. Die Ausführungsplanung sollte im Dialog zwischen Architekt*innen, Statiker*innen und Holzbau-

unternehmen erfolgen, um die Potenziale der Vorfertigung bestmöglich auszuschöpfen. Anpassungen nach Baubeginn sind im Holzbau kaum möglich. Die Ausführungsplanung muss vor Baubeginn abgeschlossen sein, insbesondere im Rahmen der automatisierten Vorfertigung. Umgekehrt führen der hohe Vorfertigungsgrad und die weitgehend trockene Bauweise zu kürzeren Bauzeiten und geringeren Kosten.

- Kooperation als wesentlicher Faktor für den Erfolg. Bei dem in Holzbauweise errichteten Schuhmacher Quartier in Berlin wurde für die Bereitstellung der Baumaterialien eine Kooperation mit der örtlichen Forstwirtschaft eingegangen. Ohne diese wäre das Projekt nicht finanzierbar gewesen.
- **Auf dem Weg zu einer Renaissance der Low-Tech-Wohnungsproduktion.** Wenn CO₂-Neutralität und Nachhaltigkeit als gemeinsames Ziel der Wohnungsproduktion etabliert werden, können verschiedene Strategien und Bauweisen zur Erreichung dieses Ziels herangezogen werden. So arbeitet die IBA Stuttgart an einer Strategie zur Wiedereinführung von Low-Tech-Bauweisen, die auf der Verwendung solider, langlebiger Materialien basieren, anstatt in High-Tech-Lösungen zu investieren, die oft nur eine kurze Lebensdauer haben.
- **Offenes Bausystem durch Entscheidungs-matrix.** Die frühzeitige Festlegung auf ein bestimmtes Bausystem kann eine wirtschaftlich optimierte Umsetzung behindern. Für eine flexible Planung hat das Büro Rüdiger Lainer + Partner ein eigenes System, OBSYS (Open Building System), entwickelt, das Planer*innen und Bauträgern durch die systematische Darstellung in einer Matrix ermöglicht, verschiedene Varianten hinsichtlich ihrer Kosten zu vergleichen. So kann auf Produktionsengpässe und eventuell sogar auf Preiserhöhungen entsprechend reagiert werden.
- **Förderung von lokalen Akteur*innen.** Der Einsatz lokaler Unternehmen ist nicht nur nachhaltig (z. B. im Hinblick auf die Lieferkette), sondern dient auch der lokalen Wertschöpfung. Mit dem Projekt Bauhütte 4.0 in Berlin soll das entsprechende Know-how direkt vor Ort angesiedelt werden, um die Potenziale von Industrie 4.0 für die Wertschöpfungskette »Urbaner Holzbau« zu nutzen.

BAUEN FÜR DIE WIDERSTANDSFÄHIGKEIT, ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL

- **Typologische Intelligenz.** Die langfristige Gebäudenutzung bedeutet unmittelbare Ressourcenschonung und Abfallvermeidung und ist daher ein zentrales Ziel des kreislauffähigen Bauens. Da zum Zeitpunkt der Planung selten

cushioning additional costs that would otherwise affect the tenants.

- **Political Commitment.** Since, as a rule, only »system-open« tenders are allowed in Germany, the resolution »Holzbaubeschluss« passed in Munich in 2020, along with the accompanying funding scheme, is instrumental for the implementation of further timber settlements. While it is possible to tender for specific materials or building systems in Austria, the practice is not widely accepted. A clear political statement and commitment is needed.
- **Close collaboration with research and science.** Research and science are the basis for the development of sustainable construction methods. Therefore, it is wise to closely connect the building process of future city districts to universities and research programs.
- **The project** »Prinz Eugen Kaserne« in *Munich* and the Schumacher Quartier in *Berlin* are examples for successfully collaborating with researchers. The indicator »Nawaro« was developed during a research program, which started at an early stage, before the beginning of the development.

WHEN SUSTAINABILITY MEETS AFFORDABILITY

- **Using industrialised construction methods.** Industrialised construction methods like prefabricated building elements are one example for how to combine the aspects of sustainability and affordability. They use less energy in production and are therefore more sustainable, as well as cheaper. Still, the market has to provide the solutions needed for this kind of construction to become widely used. The more common high sustainability standards get, the more options the market will provide at a lower price. *Barcelona* is currently trying to foster the usage of industrialised construction methods with the »BCN City Industrialisation Program«.
- **Incentives for industry innovation.** For the first time in Vienna, the IBA project Waldrebgasse (=Vancouver House) made it possible to include timber construction in the criteria of a housing developers' competition. However, the problem lies in the fact that, currently, only very few companies are able to build accordingly. What is needed are incentives and support for the industry to adapt.
- **Potentials of timber construction.** In contrast to reinforced concrete buildings, the early involvement of timber construction engineers and contractors with the appropriate know-how is essential when planning timber structures. The implementation planning should take place in a dialogue between the architects, structural engineers and timber construction company in order to exploit the potential of prefabrication in the

best possible way. Adaptations after the start of construction are hardly possible in timber construction. Implementation plans must be completed before construction begins, especially in the context of automated prefabrication. Conversely, the high degree of prefabrication and the largely dry construction methods result in shorter construction times and lower costs.

- **Cooperation as an essential factor for success.** At the timber-constructed »Schuhmacher Quartier« in *Berlin*, a cooperation with the local forestry was formed for the provision of the building materials. Without this cooperation, the project would not be affordable.
- **Towards a renaissance of low-tech housing production.** If CO² neutrality and sustainability are established as a common bottom line of housing production, different strategies and construction methods can be drawn upon to attain this goal. Thus, IBA Stuttgart is working on a strategy to reintroduce low-tech construction methods based on using solid, durable materials rather than investing in high-tech solutions, which often have only a short lifespan.
- **Enabling an open building system.** Defining a specific construction system at an early stage can hinder an economically optimised implementation. For flexible planning, the office of Rüdiger Lainer + Partner has developed its own system, OBSYS (Open Building System), which enables planners and property developers to compare different variants in terms of their costs through the systematic representation in a matrix. In this way, production bottlenecks and possibly even price increases can be reacted to accordingly.
- **Promotion of local actors.** The use of local companies is not only sustainable (e.g. with regard to the supply chain), but also serves to create local value. With the Bauhütte 4.0 project in Berlin, the corresponding know-how is to be located directly on site in order to use the potential of Industry 4.0 for the »Urban timber construction« supply chain.

BUILDING FOR RESILIENCE, ADAPTING TO CLIMATE CHANGE

- **Typological Intelligence.** The long-term use of a building means direct resource conservation and waste avoidance, and is therefore a central goal of circular construction. At the time of the planning phase it is rarely possible to foresee to what extent the requirements of the users and external framework conditions will change by the end of the building's life (e.g. home office during a pandemic), hence, buildings should be designed to be as flexible in use and retrofittable as possible. The arrangement of supply and disposal

absehbar ist, inwieweit sich die Anforderungen der Nutzer*innen und die äußeren Rahmenbedingungen bis zum Ende der Lebensdauer des Gebäudes ändern werden (z. B. Home-Office während einer Pandemie), sollten Gebäude so flexibel wie möglich in der Nutzung und nachrüstbar gestaltet werden. Die Anordnung von Ver- und Entsorgungsschächten entlang des Gebäudekerns macht etwa eine nachträgliche Umgestaltung der Grundrisse relativ einfach.

- **Planung nach dem Schwammstadtprinzip.** Der Klimawandel bringt langanhaltende Trockenperioden mit sich, auf die zunehmend Starkregenereignisse folgen. Aufgeheizte Oberflächen führen zu urbanen Hitzeinseln. Umso wichtiger ist die schattenspendende und kühlende Wirkung von Bäumen, die jedoch durch Hitze und Trockenheit zunehmend unter Druck geraten. Das Prinzip der »Schwammstadt« sorgt dafür, dass die Bäume auch in langen Trockenperioden ausreichend mit Wasser versorgt werden. Trotz der hohen Dichte des IBA_Wien Quartiers Biotop City wurden rund 2 Hektar Grünflächen geschaffen, die nach dem Prinzip der Schwammstadt das Regenwasser auf dem Gelände zurückhalten, wobei sich die Verdunstung des Regenwassers auch positiv auf das Mikroklima auswirkt. Die Wohnungsbau- und Förderrichtlinien der Stadt *Köln* schreiben einen Anteil von 30 Prozent Grünflächen für die Versickerung von Regenwasser vor.
- **Fassadenbegrünung zur Hitzereduktion.** Die Begrünung von Fassaden verhindert die Aufheizung der vertikalen Flächen von Gebäuden an heißen Tagen und damit auch die Abgabe der gespeicherten Wärme in der Nacht. Die Methoden zur vertikalen Begrünung werden ständig weiterentwickelt. Um wärmegeämmte Fassaden zu schützen, kann eine bodengebundene Begrünung eingesetzt werden. Die Herausforderung ist die oft kritische Sicht der Bauträger, insbesondere im Hinblick auf die Kosten für Wartung und Pflege. Um die Vorteile der Fassadenbegrünung zu erläutern, informierte die Biotop City die zukünftigen Bewohner*innen frühzeitig. In der Stadt *Köln* wird der Austausch über die Begrünung u. a. auch durch das neu eingerichtete Klimaschutzbüro gefördert.
- **Simulationen als Grundlage für Klimawandelanpassung.** Simulationen und Analysen machen die Wirkung mikroklimatischer Maßnahmen sichtbar und leisten damit einen wertvollen Beitrag zur Umsetzung von klimawandelangepassten Quartieren. In der Planungsphase der Biotop City in *Wien* konnte mit Hilfe von Simulationen gezeigt werden, dass die vorgeschlagenen Begrünungsmaßnahmen wie eine natürliche Stadtklimatisierung wirken: Der durch das Quartier strömende Luftkörper wird um 1,8°C abgekühlt und hat damit auch einen Kühleffekt auf die unmittelbare Umgebung.
- **Die Masse liegt im Untergrund.** Tiefgaragen verursachen enorme Baukosten sowie Bodenversiegelung und können bei mangelndem Bedarf nicht umgenutzt werden. Aus diesem Grund gibt es in *Köln* Pläne, die Stellplatzpflicht auf 50 Prozent zu reduzieren, so dass für 100 Wohnungen nur noch 50 Stellplätze gebaut werden müssen. In *Wien* muss nach der aktuellen Bauordnung ein Stellplatz pro 100 m² Wohnfläche geschaffen werden. Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan kann jedoch eine Reduktion festgelegt werden (z. B. bei besonders guter öffentlicher Verkehrsanbindung).
- **Qualitätsmanagement.** Für das Schuhmacher-Quartier in *Berlin* wurden Empfehlungen für Planer*innen, Holzindustrie und Bauwirtschaft erarbeitet. Ein Gestaltungshandbuch definiert u. a. Standards für die Grünflächengestaltung, die Nutzungsvielfalt, die architektonische Gestaltung/Bauweise, die Fassadenbegrünung und den Einsatz regenerativer Energiesysteme. Eine modulare Holzbauweise ist nicht vorgeschrieben. Der Qualitätssicherungsprozess im Schuhmacherviertel wird durch das Baukollegium, einen stadtweit tätigen Beirat, unterstützt. Das Quartier »Forum am Seebogen« in *Wien* profitierte in der Planungsphase vom Austausch mit dem Aspern Beirat. Dieser fungiert als Qualitätssicherungsgremium im gesamten Stadtentwicklungsgebiet und ist die Schnittstelle zwischen Stadt und Bauträger sowie eine Beratungsstelle für rechtliche Auflagen.

shafts along the core of a building, makes it relatively easy to subsequently redesign floor plans.

- **Planning according to sponge city principles.** Climate change brings long-lasting droughts, which are increasingly followed by heavy rain events. Heated up surfaces lead to »urban heat islands«. The shading and cooling effect of trees is all the more important, but these are under increasing pressure due to heat and drought. The »sponge city« principle ensures that trees are adequately supplied with water even during long periods of drought. Despite the high density of the *IBA_Vienna* Neighbourhood »Biotope City«, around 2 hectares of green spaces were created, which retain rainwater on the site according to the sponge city principle, while the evaporation of rainwater also has a positive effect on the microclimate. The City of *Cologne*'s housing and subsidy regulations stipulate the allocation of 30 percent green space for rainwater to seep away.
- **Heat reduction through Facade greening.** The greening of facades prevents the vertical surfaces of buildings from heating up on hot days and subsequently also the release of the stored heat at night. Methods for vertical greening are constantly being further developed. In order to protect thermally insulated facades, ground-based greening can be used. The challenge is often critical view of building owners, especially with regard to the costs of maintenance and care. In order to explain the advantages of facade greening, the Biotope City provided information to future residents at an early stage. In the city of *Cologne* the exchange on greening is also promoted, among other things, by the newly established climate protection office.
- **Simulations as a basis for climate change adaptation.** Simulations and analyses make the effect of microclimatic measures visible and thus make a valuable contribution to the implementation of climate change-adapted neighbourhoods.

During the planning phase of the Biotope City in *Vienna*, it was possible to use simulations to demonstrate that the proposed greening measures would act like a natural urban air conditioning system: the body of air flowing through the district is cooled by 1.8 °C and thus also has a cooling effect on the immediate surroundings.

- **What lies beneath.** Underground car parks cause enormous construction costs, sealing of soils and cannot be converted if there is insufficient demand. For this reason, there are plans in *Cologne* to reduce the parking space obligation to 50 percent, so that only 50 parking spaces have to be built for 100 apartments. In *Vienna*, according to the current building regulations, one parking space per 100 m² of living space must be created. However, a reduction can be specified in the zoning and development plan (e.g. if there is a particularly good public transport connection).
- **Quality management.** Recommendations for planners, the timber industry and the construction industry were drawn up for the Schuhmacher Quarter in *Berlin*. A design handbook defines, amongst other things, standards for green space design, variety of uses, architectural design/construction, facade greening and the use of regenerative energy systems. Modular timber construction is not mandatory. The quality assurance process in the Schuhmacher district is supported by the »Baukollegium«, an advisory board that works on a city wide level. The »Forum am Seebogen« in *Vienna* benefited from the exchange with the Aspern Advisory Board during the planning phase. This acts as a quality assurance committee in the entire urban development area and is the interface between the city and the developer as well as an advisory service for legal requirements.

4 Nachhaltige Erneuerung des Wohnungsbestandes

In Europa sind Gebäude für etwa 40 Prozent der Kohlenstoffemissionen verantwortlich. Daher ist die thermische Sanierung des Gebäudebestands (einschließlich der Einführung von Systemen zur Nutzung erneuerbarer Energien) von wesentlicher Bedeutung für das Erreichen der Klimaneutralität. Neben dem Energieverbrauch für Heizung und

Kühlung müssen auch der materielle Fußabdruck von Gebäuden und das in den Baumaterialien enthaltene CO₂ berücksichtigt werden. Nicht zuletzt geht es bei der Stadterneuerung und -sanierung aber auch darum, die Identität eines Ortes zu bewahren.

Dublin – Dominick Street & Dolphin House: Ein Plädoyer für die Sanierung von Sozialwohnungen

Irlands offizielles Ziel ist es, bis 2050 eine klimaneutrale Wirtschaft zu werden, was Maßnahmen im Bausektor erfordert. Der Stadtrat von Dublin besitzt mehr als 10.000 Wohnungen in 220 Wohnanlagen. Viele von ihnen müssen saniert werden, um den Lebensstandard zu verbessern und die Klimaziele für 2050 zu erreichen. Dublin verfolgt zwar das Ziel, bis 2030 rund 50.000 bestehende Wohnungen zu sanieren, doch werden 75 Prozent der Wohnungen, die in das Wohnsiedlungssanierungsprogramm des Dublin City Council einbezogen sind, abgerissen und neu gebaut werden.

Bewertung des verkörperten Kohlenstoffs. Obwohl bei dieser Entscheidung zwar zahlreiche Aspekte berücksichtigt wurden – Präferenzen der

Bewohner*innen, Stadtgestaltung, Dichte usw. – ist der Klimaschutz keiner von ihnen. Der Abriss wird sogar als ökologisch nachhaltig angesehen, da die neuen Wohnungen nach hohen Energiestandards gebaut werden. Dies sagt jedoch nicht alles aus, da der in den Materialien »verbaute« Kohlenstoff und die Gesamtkosten im Lebenszyklus eines Neubaus nicht berücksichtigt werden. Um die Transformation des Bausektors zu voranzutreiben und die Klimaziele zu erreichen, muss daher auch ein kultureller Wandel eingeleitet werden. Entscheidungen darüber, ob ein Gebäude nachgerüstet oder abgerissen und (neu) gebaut werden soll, müssen auf der Grundlage von Klimakriterien getroffen werden, die auch die gesamten Kohlenstoffkosten der Materialien berücksichtigen.

Fig. 29 Dolphin House, Dublin © Ros Kavanagh



4 Sustainable renewal of the existing housing stock

In Europe, buildings are the source for approximately 40 percent of carbon emissions. Therefore, the thermal refurbishment of the existing building stock (including the implementation of renewable energy systems) is of essential importance for reaching climate neutrality. Apart from energy consumption for

heating and cooling, the material footprint of buildings and the CO₂ embodied in construction materials also have to be considered. Finally, urban renewal and redevelopment is also a matter of preserving the identity of a place.

Dublin — Dominick Street & Dolphin House: Making the case for retrofitting social housing blocks

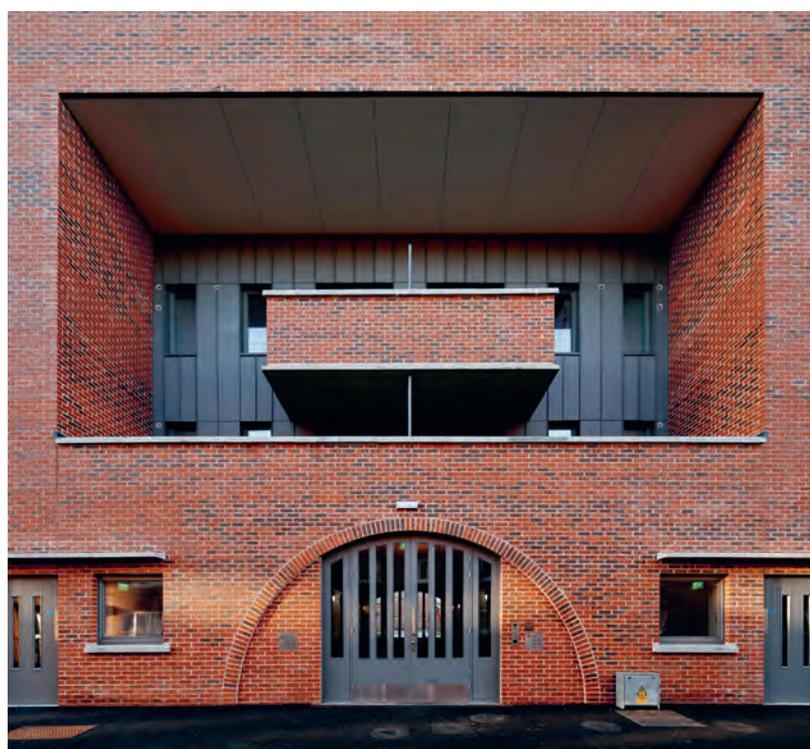
Ireland's official goal is to become a climate-neutral economy by 2050, which demands action in the building sector. Dublin City Council owns more than 10,000 apartments in 220 estates. Many of them require regeneration to improve living standards and retrofitting to meet the 2050 climate targets. Dublin does have a policy to retrofit 50,000 existing homes by 2030, however 75 percent of the homes included in Dublin City Council's Housing Estate Regeneration Programme will be demolished and rebuilt.

Valuing embodied carbon. While multiple aspects have been factored into this decision – resident preferences, urban design, density etc. – climate action is not one of them. In fact, demolition is even considered environmentally sustainable given new apartments will be constructed to high energy performance standards. However, this does not tell the full story as it does not assess embodied carbon and the whole life carbon cost of new development. Therefore, to activate transformation in the building sector and achieve climate targets, cultural change has to be initiated. Decisions, on whether to retrofit or to demolish and (re-)build have to be based on climate criteria including the full carbon cost of material.

Setting examples – Dominick Street West. Dublin City Council is revisiting the »retrofit versus demolition and re-build« decision making process through potential pilot projects. One examines development options for three vacant apartment blocks of the Dominick Street West housing estate, constructed in the late 1960s and listed as a priority case. The aim is to find the best solution in terms of climate action, considering the 660,000 tonnes of CO₂ per block that were emitted in their creation. A whole life carbon assessment of development options

was undertaken in 2020. It found existing buildings emit approx. 60 kg/m² CO₂ per year and contain approx. 400 kg/m² embodied CO₂. Retrofitting works will emit 50 kg/m² CO₂; demolition and new-build will emit 600 kg/m² CO₂. Critically, while new-build apartments will have low CO₂ emissions in use, it will take 13 years to «break even», given the high CO₂ emissions caused by the demolition and new-build.

Fig. 30 Dolphin House, Dublin © Ros Kavanagh



Beispiele setzen – Dominick Street West. Der Dubliner Stadtrat überdenkt den Entscheidungsprozess »Sanierung versus Abriss und Neubau« anhand potenzieller Pilotprojekte. Eines davon untersucht die Entwicklungsoptionen für drei leerstehende Wohnblöcke in der Dominick Street, die in den späten 1960er Jahren errichtet wurden. Ziel ist es, die beste Lösung im Hinblick auf den Klimaschutz zu finden, wenn man die 660.000 Tonnen CO₂ pro Wohnblock berücksichtigt, die bei ihrer Errichtung emittiert wurden. Im Jahr 2020 wurde eine Bewertung der Entwicklungsoptionen über die gesamte Lebensdauer durchgeführt. Sie ergab, dass die bestehenden Gebäude ca. 60 kg/m² CO₂ pro Jahr emittieren und ca. 400 kg/m² CO₂ enthalten. Nachrüstungsarbeiten werden 50 kg/m² CO₂ emittieren, Abriss und Neubau ca. 600 kg/m² CO₂. Kritisch anzumerken ist, dass Neubauwohnungen zwar bei der Nutzung niedrige CO₂-Emissionen aufweisen, es aber angesichts der hohen CO₂-Emissionen, die durch Abriss

und Neubau verursacht werden, 13 Jahre dauern wird, bis der »Break-even« erreicht ist.

Modellierung der Auswirkungen von Renovierungsoptionen. Eine Analyse früherer Projekte hat gezeigt, dass die Kosten einer tiefgreifenden Renovierung in etwa denen eines Neubaus entsprechen und dass die Mieter*innen im Allgemeinen neue Gebäude bevorzugen. Darüber hinaus wurde deutlich, dass nur 10 Prozent der Gebäude für eine tiefgreifende Renovierung in Frage kommen. Eine Berechnung der in den bestehenden Blöcken »verbauten« Treibhausgase als Teil einer Lebenszyklusanalyse (life cycle assessment, LCA) ist derzeit im Gange. Eine detaillierte Spezifikation und ein Inventar der Materialien, die bei den Renovierungsoptionen verwendet werden sollen, werden derzeit zusammengestellt, um eine ähnliche Modellierung zu ermöglichen. Die Ergebnisse werden eine vergleichende Bewertung der gesamten Optionen ermöglichen.

Stuttgart Neckarspinnerei: Umgestaltung einer alten Textilfabrik zu einem CO₂-neutralen Quartier

Das ehemalige Spinnereigelände des Textilunternehmens Otto in Wendlingen-Unterboihingen bei Stuttgart soll zu einem CO₂-neutralen, gemischt genutzten Quartier entwickelt werden. Eine der größten Herausforderungen ist, dass die Gebäude unter Denkmalschutz stehen und daher sorgfältig erhalten und saniert werden müssen.

Nachhaltigkeit durch Integration vorhandener Bausubstanz. Die Kombination von Arbeiten und Wohnen wurde bereits bei der Errichtung der Gebäude im Jahr 1861 berücksichtigt – und wird nun mit der Neugestaltung neu interpretiert. Der wertvolle Gebäudebestand weist eine hohe bauliche Dichte und gleichzeitig fast dörfliche Strukturen auf und bietet damit vielfältige Möglichkeiten für eine neue und offene Nutzungsmischung. Das Areal soll sowohl durch die Erweiterung bestehender Gebäude als auch durch moderne Umbauten weiter verdichtet und aufgewertet werden. Das Neckarufer entlang des gesamten Areals bietet zudem eine hohe Aufenthaltsqualität.

Prinzipien der kurzen Wege und der Kreislaufwirtschaft. Die Neckarspinnerei wird Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer Nähe zueinander vereinen und den historischen Grundriss des Stadtteils neu interpretieren. Durch die Schaffung eines gemischten Quartiers der kurzen Wege wird die Grundlage für eine nachhaltige Mobilität im Stadtteil geschaffen. Bei der Entwicklung des Stadtteils werden die Prinzipien des kreisläufigen Bauens umgesetzt: Möglichst viele vorhandene Baumaterialien werden wiederverwendet.

Mitgestaltung. Von der Idee bis zur Realisierung soll der Konversionsprozess der Neckarspinnerei international begleitet werden. Geplant ist, dass Kreative, Planer*innen und Unternehmer das Quartier gemeinsam mit den Menschen in der Region entwickeln. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist dabei ein engagierter Projektmanager und Kümmerer, der die ehrgeizigen Nachhaltigkeitsziele während des gesamten Prozesses nicht aus den Augen verliert.

Zahlen & Fakten

- Größe: 4,7 ha
- Meilensteine: Projektstart 2020, Wettbewerb 2021/22, Abschluss bis 2027 geplant
- Auftraggeber: HOS Projektentwicklung GmbH

Fig. 31 Das ehemalige Industriegelände der Neckarspinnerei © HOS
The former industrial site of Neckarspinnerei © HOS

Modelling the effect of renovation options. An analysis of former projects has shown that the cost of deep renovation is roughly equivalent to building anew and that tenants generally prefer new buildings. In addition, it became clear that only 10 percent of the buildings allow for deep renovation. A calculation of the embodied carbon of the exist-

ing blocks as part of a life cycle assessment (LCA) is currently underway. A detailed specification and inventory of materials to be used in the renovation options is being compiled to allow for similar modelling. The results will enable the comparative assessment of the full set of options.

Stuttgart Neckarspinnerei: Redeveloping an old textile factory to a CO₂-neutral neighbourhood

The former Neckar spinning mill site of the Otto textile company in Wendlingen-Unterboihingen close to Stuttgart is to be developed into a CO₂ neutral, mixed-use neighbourhood. One of the main challenges is that the buildings are listed and must therefore be carefully preserved and renovated.

Sustainability through integration of existing building fabric. The combination of working and living was already considered when the buildings were constructed in 1861 – and will now be reinterpreted with the redesign. The valuable building stock has a high structural density and at the same time almost village-like structures, thus offering diverse possibilities for a new and open mix of uses. The site is to be further densified and upgraded through the expansion of existing buildings as well as through modern conversions. The Neckar riverbank along the entire site also offers a high quality of stay.

Principles of short distances and circular economy.

»The Neckarspinnerei« will combine living space and space for work in close proximity to one another, reinterpreting the historical layout of the district. By creating a mixed neighbourhood of short distances, the basis for sustainable mobility in the district is created. For the development of the district, the principles of circular building will be implemented: As many existing building materials as possible will be re-used.

Co-creation. From the idea to the realization, the conversion process of the Neckarspinnerei is to be accompanied internationally. The plan is for creative people, planners and entrepreneurs to develop the neighbourhood together with the people in the region. An essential factor for success is having a dedicated project-manager and caretaker who does not lose sight of the ambitious sustainability goals throughout the process.

Facts & Figures

- Size: 4.7 ha
- Milestones: project start in 2020, competition in 2021/22, completion planned by 2027
- Principal: HOS Projektentwicklung GmbH

Fig. 32 Neckarspinnerei: Ehemalige Industriegebäude werden erhalten und saniert © HOS | Neckarspinnerei: Former industrial buildings will be preserved and renovated © HOS



Aspekte aus der Diskussion

WIE LÄSST SICH DER KOHLENSTOFF-FUSSABDRUCK VON WOHNUNGEN INSGESAMT VERRINGERN?

- **Neue Eigentumsmodelle.** Ein Hebel zur Verringerung des CO₂-Fußabdrucks des Wohnens wäre eine Innovation der Eigentumsmodelle. In vielen Städten dominiert derzeit das Wohneigentum, was alle Formen des Teilens oder Tauschens von Wohnungen praktisch unmöglich macht (z. B. der Umzug in eine kleinere Wohnung im selben Gebäude oder in derselben Siedlung, wenn die Kinder ausgezogen sind). Dies würde sehr viel flexiblere Marktstrukturen erfordern.
- **Vorbereitung der Grundlage für eine fundierte Entscheidungsfindung.** Was *Dublin* für die Siedlung Dominick Street West auf die Beine gestellt hat, ist in erster Linie eine Studie, die eine solide Entscheidungsgrundlage für den Abriss oder die Renovierung bestehender Gebäude schaffen soll. Was die Kosten betrifft, so ist eine Renovierung fast genauso teuer wie ein Abriss oder ein Neubau. Allerdings müssen auch andere Faktoren berücksichtigt werden: Entscheidet man sich für die Renovierung eines Gebäudes, so ist das Ziel, nahezu emissionsfreie Standards zu erreichen, die mehr oder weniger mit denen von Neubauten vergleichbar sind. Die Qualität eines solchen nachgerüsteten Sozialwohnungsblocks würde weit über das hinausgehen, was derzeit im privaten Sektor angeboten wird. Der wichtigste Faktor, der dieses Modell beeinflusst, ist jedoch die Frage, welche Option eine zusätzliche Anzahl von Wohnungen, die in *Dublin* dringend benötigt werden, mit sich bringt.
- **Förderung von Verdichtung und Überwindung von »Klima-Rebellion«.** Generell ist innerstädtisches Wohnen aufgrund von Mobilitätsmustern etc. von Natur aus nachhaltig. Die Dichte der städtischen Strukturen ist ein Schlüsselfaktor der Nachhaltigkeit. Allerdings zeigt sich beispielsweise in *Berlin*, dass von allen Bewohner*innen diejenigen, die in Gebieten mit einem hohen Grünflächenanteil und geringer Dichte leben, am stärksten gegen Verdichtungsmaßnahmen sind. Dieser »Klima-Rebellion« kann nur durch breite Diskussionsprozesse und konkrete Lösungen, z. B. durch neue Mobilitätsangebote anstelle von Großparkplätzen, begegnet werden.

STADTERNEUERUNG IST EINE ÖKOLOGISCHE UND SOZIALPOLITISCHE FRAGE

- **Soziale Auswirkungen des Klimawandels.** Karten der städtischen Hitzeinseln stimmen oft mit Karten der sozialen Verwundbarkeit überein, da die Menschen, die bereits sozial benachteiligt sind, auch am meisten unter dem Klimawandel zu leiden drohen. Eine kürzlich in *Dublin* durchgeführte Studie zeigt ähnliche Zusammenhänge: Gebiete mit hoher Arbeitslosigkeit sind häufig auch solche mit unterdurchschnittlicher Wohnqualität in Bezug auf die Energieeffizienz, was zu einer erhöhten Gefahr der Energiearmut für gefährdete Gruppen führt. Ein noch größeres Problem als die Energieeffizienz der Gebäude ist jedoch der schlechte Zugang zu Annehmlichkeiten oder Grünflächen in diesen Vierteln.
- **Nachrüsten statt Abreißen.** Die »graue Energie« und die in bestehenden Gebäuden »verbauten« Treibhausgase sind ein wichtiger Faktor, der bei der Entscheidung zwischen Nachrüstung und Abriss berücksichtigt werden muss. Gegenwärtig sind psychologische Faktoren, persönlicher Geschmack oder wirtschaftliche Gründe ausschlaggebend für einen Abriss, während ökologische Faktoren und die Schönheit des »alten Backsteins« nicht berücksichtigt werden (Beispiel: *Dublin*). Im Bausektor ist ein Umdenken in Bezug auf die Materialverwendung erforderlich. Die Vorschriften müssen dahingehend geändert werden, dass Nachrüstungen gegenüber Abrissen bevorzugt werden.

Aspects from the discussion

HOW TO REDUCE THE OVERALL CARBON FOOTPRINT OF HOUSING?

- **New models of ownership.** A lever to reduce the carbon footprint of housing would be an innovation of ownership models. In many cities, the current situation is dominated by homeownership, which makes all forms of sharing or swapping homes practically impossible (e.g. transferring to a smaller flat in the same building or development when the children have moved out). This would require much more fluid market structures.
- **Preparing the ground for informed decision-making.** What *Dublin* has set up for the Dominick Street West estate is mainly a study to create a solid basis for decision-making on whether to demolish or retrofit existing buildings. In terms of costs, renovation is almost as expensive as demolition and new-build. However, other factors need to be considered as well: If the decision is taken to renovate a building, the goal is to achieve near-zero emission standards that are more or less equivalent to new buildings. The quality of such retrofitted social housing blocks would by far exceed what is currently available in the private sector. However, the main factor influencing this model is the question which option will entail »additionality«, i.e. an additional number of homes, which are urgently needed in Dublin.
- **Promoting densification and overcoming »climate rebellions«.** Generally speaking, inner-city urban living is inherently sustainable due to mobility patterns, etc. The density of urban structures is a key factor of sustainability. However, what can be seen in *Berlin*, for example, is that among all inhabitants, those living in areas with a high share of green space and low density are most strongly opposed to densification measures. This kind of »climate rebellion« can only be addressed through broad discussion processes and by providing specific solutions, e.g. new mobility offerings to replace large-scale parking lots.

URBAN RENEWAL IS AN ECOLOGICAL AND SOCIAL POLICY ISSUE

- **Social impacts of climate change.** Urban heat island maps often match social vulnerability maps, as the people who are already socially disadvantaged are the same who are in danger of suffering most from climate change. A recent study conducted in *Dublin* shows similar interrelations: Areas with high unemployment rates are frequently those with below average quality of housing in terms of energy efficiency, which leads to an increased danger of energy poverty for vulnerable groups. However, an even bigger problem than the energy efficiency of buildings is poor access to amenities or green spaces in these neighbourhoods.
- **Retrofit over demolition.** The embodied carbon in existing buildings is a huge factor to be considered when deciding between retrofitting or demolishing. At the moment, psychological factors, personal taste or economic reasons are the overriding factors for demolition, while embodied carbon and the beauty of »old brick« are not considered (example: Dublin). A mindset-change in the building sector concerning material usage is necessary. Regulations need to be changed to favour retrofit over demolition.

5 Partizipative Stadtentwicklung und -erneuerung

Die nachhaltige und integrative Umgestaltung der Stadt erfordert das Engagement der Öffentlichkeit. Die Einbindung der Einwohner*innen in einem frühen Stadium der Entwicklung trägt dazu bei, ein Gefühl der Zugehörigkeit und »Ownership« zu schaffen. Mehr noch, partizipative Planung bedeutet

nicht nur, aktuelle und künftige Bewohner*innen und Nachbar*innen zu vordefinierten Diskussionsforen einzuladen, sondern auch in einen offenen Dialog mit Bottom-up-Bewegungen und -Initiativen zu treten.

Köln — Chorweiler: Einbindung der lokalen Bevölkerung in Sanierungsprozesse

Der Kölner Stadtteil Chorweiler ist ein Symbol für die Stadtentwicklung der 1970er Jahre und litt lange unter soziodemografischen, infrastrukturellen und gestalterischen Problemen und in der Folge unter seinem negativen Image als Großsiedlung. Um einen lebenswerteren öffentlichen Raum im Stadtteil zu schaffen, beschloss die Stadt Köln, drei zentrale Plätze neu zu gestalten.

Schaffung eines Gemeinschaftsgefühls. Da Chorweiler durch eine vielfältige Bevölkerung (in Bezug auf Einkommen, Nationalität, Religion usw.) gekennzeichnet ist, zielte die Umgestaltung auf die Schaffung eines neuen Gemeinschaftsgefühls ab. Sie wurde daher als partizipativer Prozess angelegt, der möglichst viele Menschen aktiv einbezieht. Seit ihrer Fertigstellung im Jahr 2021 spielen die



Fig. 33 »Platzstation« in Köln-Chorweiler – Container als Küchen- und Workshopstandort
© urban catalyst/Studio 94
»Platzstation« at Cologne-Chorweiler – containers used as kitchen and workshop site
© urban catalyst/Studio 94

5 Engaging communities in urban development and renewal

The transformation of the city in a sustainable, inclusive way requires public engagement. Including inhabitants at an early stage of development helps to create a sense of belonging and place ownership. Even more, participatory planning does not only

mean to invite current and future inhabitants and neighbours to engage in pre-defined discussion forums, but also to enter into an open dialogue with bottom-up movements and initiatives.

Cologne ■ Chorweiler: Engaging the local community in redevelopment processes

The district »Chorweiler« in Cologne is a symbol of urban development of the 1970s and used to suffer from sociodemographic, infrastructural and design-related problems and, subsequently, its negative image as a large-scale housing estate. In order to create a more liveable public space in the neighbourhood, the City of Cologne decided to redesign three central squares.

Creating a sense of community. As Chorweiler is characterised by a diverse population (in terms of income, nationality, religion etc.), the redevelopment aimed to create a new sense of community. It was thus set up as a participatory process actively involving as many people as possible. Since their completion in 2021, the three squares play a key role in the social interaction in the district. There is a



Fig. 34 Chorweiler: Neugestaltung des öffentlichen Raums © Stadt Köln, Quelle: Arge Chorweiler lad+/yellow z / BPR
Chorweiler: Re-design of public space © Stadt Köln, Quelle: Arge Chorweiler lad+/yellow z / BPR

drei Plätze eine Schlüsselrolle für das soziale Miteinander im Stadtteil. Es besteht ein breiter Konsens darüber, dass die Plätze mit einem relativ geringen Budget erheblich verbessert wurden.

Beteiligung auf der Straße. Um die heterogenen Gruppen, die in Chorweiler leben, anzusprechen, wurden zwei Container auf der Straße aufgestellt: Einer diente als Küche, der andere als Workshop-Raum. Die Idee dahinter war, einen »Alien« in den Raum zu bringen – etwas auffallend Anderes, das die

Neugierde der Menschen weckt. Daher wurden die Container in leuchtenden Farben gestaltet, die nicht zu übersehen waren. Die in der Küche angebotenen Speisen dienten als Vehikel, um mit den Passant*innen ins Gespräch zu kommen. Nach dem Genuss einer Mahlzeit wurden sie in die Workshops eingeladen. Darüber hinaus wurden Schulklassen zu einem Besuch animiert. Die gesammelten Ideen wurden Politiker*innen und interessierten Bürger*innen vorgestellt.

Zahlen & Fakten

- Größe: 36.000 m² Sanierungsgebiet
- 1.200 m² Spielplätze und Sportplatz
- 150 neue Bäume, 450 Meter Sitzbänke
- Partizipationsprozess und Neugestaltung des Stadtraums wurden durch das Programm »Nationale Projekte des Städtebaus« (Bundesbauministerium) gefördert.

Berlin Haus der Statistik: Lokale Initiativen als wichtige Motoren der Stadterneuerung

Nach jahrelangem Leerstand wird das ca. 50.000 m² große landeseigene Gebäude »Haus der Statistik« im Zentrum Berlins saniert. Ursprünglich war geplant, das Grundstück an private Investor*innen zu verkaufen, was den Abriss des Gebäudes zur Folge gehabt hätte. Dies wurde durch eine lokale Initiative von Künstler*innen, Architekt*innen und Politiker*innen verhindert. Das Land Berlin erwarb das Gebäude 2017 und beschloss, es zu sanieren und dem Gemeinwohl zu widmen, womit es ein Beispiel für die erfolgreiche Integration zivilgesellschaftlicher Initiativen schuf.

Zusammenarbeit mit lokalen Initiativen. In den letzten Jahren wurde das Gebäude von lokalen Künstler*innen und Initiativen genutzt. Ziel ist es, die aktive Bürger*innenschaft in dem Gebäude zu erhalten. Das gesamte Erdgeschoss wird vollständig als Raum für Kunst und bürgerschaftliches Engagement genutzt, während in den oberen Stockwerken Wohnungen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Büros der öffentlichen Verwaltung und das neue Rathaus untergebracht werden sollen. Auf diese Weise wird das Gebäude eine Alternative zu den überwiegend monostrukturierten Gebieten in der Umgebung bieten.

Transparenter Planungsprozess. Heute wird die Entwicklung von einer Partnerschaft aus Politik und Verwaltung, staatlichen Unternehmen und der Zivilgesellschaft koordiniert. Der Planungsprozess ist völlig transparent – jede Sitzung ist öffentlich und kann von jedem/r besucht werden. Die Aktivist*innen und Künstler*innen, die den Raum bereits nutzen, werden aktiv in den Planungsprozess einbezogen und haben kontinuierlich einen offenen Workshopraum im Erdgeschoss eingerichtet, in dem sich Interessierte über das Projekt informieren können.

Fig. 35 Planungsworkshop mit Teilnehmern im Haus der Statistik, Berlin
© Nils Koenning
Participator planning workshop at Haus der Statistik, Berlin
© Nils Koenning



broad consensus that, with a relatively low budget, the spaces were considerably improved.

Participation on the street. To address the heterogeneous groups living in »Chorweiler«, two containers were placed on the street – one was used as a kitchen, the other one as a workshop space. The underlying idea was to introduce an »alien« into the space – something strikingly different, which sparks

people's curiosity. Therefore, the containers were designed in bright colours that were impossible to miss. The food offered in the kitchen worked as a vehicle to start conversations with passers-by. After enjoying a meal, they were invited to the workshop. In addition, school classes were encouraged to visit. The collected ideas were presented to politicians and interested citizens.

Facts & figures

- Size: 36,000 m² redevelopment area
- 1,200 m² playgrounds and sports area
- 150 new trees, 450 meters of seating benches
- Participation process and re-design of urban space were funded by the programme »National Projects of Urban Development« (Federal Ministry of Construction).

Berlin ■ Haus der Statistik: Local initiatives as key drivers of urban renewal

After years of vacancy, the state-owned building »Haus der Statistik«, covering approx. 50,000 m² and located in the centre of Berlin, is being redeveloped. The original plan was to sell the land to private investors, which would have led to the demolition of the building. This was prevented by a local initiative of artists, architects and politicians. The Federal State of Berlin purchased the building in 2017, decided to renovate it and dedicate it to the common good thus creating an example of successful integration of civil society initiatives.

Working with local initiatives. During the last years, the building has been used by local artists and initiatives. The goal is to maintain active citizenship in the building and to create a space for art and community engagement. The total ground floor will be completely reserved as a space for arts and community engagement, while the upper stories will include housing, childcare facilities, offices of public administration and the new City Hall. That way, the building will provide an alternative to the predominantly monostructured areas in the surrounding neighbourhood.



Fig. 36 Pioneer Plenum 2020
© Hannah Rumstedt
Pioneer Plenary 2020
© Hannah Rumstedt

Niederschwellige Angebote wie ein monatlicher Tausch- und Wiederverwendungsmarkt beziehen die Nachbarschaft mit ein und bieten bezahlbare Alternativen zum Einzelhandelsstandort Alexanderplatz sowie einen Showroom für hochwertiges Upcycling-Design.

Institutionalisierung der Pop-up-Beteiligung. Die Aktivierung von Pioniernutzer*innen in der Planungsphase soll während der Bauphase und in der

Nutzungsphase fortgesetzt werden und eine Perspektive für soziokulturelle und pädagogische Nutzungen in zentralster Stadtlage bieten, die ohne das Projekt der Verdrängung zum Opfer fallen würden. Der geplante Rathausneubau auf dem Areal wird neben modernen, nachhaltigen Räumlichkeiten auch ein Diskussionsforum zur Stadtentwicklung beinhalten. Der konzeptionelle Ansatz einer frühzeitigen, breiten und nachhaltigen Beteiligung auf dem Areal (und darüber hinaus) wird damit institutionalisiert.

Zahlen & Fakten

- Modellprojekt für kooperative Planung
- Verwaltungsstruktur: 4 öffentliche Partner, 1 ziviler Partner
- Ca. 65.000 m² Verwaltung
- Ca. 22.000 m² für Kunst, Kultur und soziale Angelegenheiten
- Rund 300 Wohnungen (ca. 26.000 m² leistbarer Wohnraum)
- Räume, die von Pioniernutzer*innen während des Planungsprozesses aktiviert werden, mit Schwerpunkt auf Wiederverwendung/Upcycling und Kreislaufwirtschaft

Stuttgart Backnang West: Partizipative Umgestaltung als Schlüsselprojekt der IBA Stuttgart

Das Quartier Backnang West soll auf einem ehemals industriell genutzten Gelände in der Kleinstadt Backnang im Nordosten der Stadtregion Stuttgart entstehen. Das 17 Hektar große Areal ist geprägt von historischen Fabriksgebäuden, den Überresten verschiedener Industriebetriebe, die sich bereits im 19. Jahrhundert entlang der Murr ansiedelten. Die Entwicklung des Areals mit der Integration der erhaltenswerten Industriehallen wird als besondere Chance gesehen: Auf einer Fläche, die in etwa der Größe der angrenzenden Altstadt entspricht, soll ein neues Stadtquartier mit hoher Dichte entstehen.

Ein gemischtes »Quartier für alle und alles«. Das Ergebnis eines internationalen städtebaulichen Wettbewerbs ist ein Konzept für ein produktives und lebenswertes Stadtviertel mit hoher Dichte, sozialer Vielfalt und nachhaltiger Nutzungsmischung. Die bestehenden Fabriksgebäude sollen weitgehend erhalten, umgebaut und durch Neubauten ergänzt werden. Sie gruppieren sich um begrünte Quartiersplätze und »produktive Höfe«, die Platz für Geschäfte und Anlieferungen mit hoher Aufenthaltsqualität verbinden. In den unteren Geschossen entstehen Flächen für industrielle Produktion, für Handwerk, Gewerbe und Forschung, für Büros und Co-Working-Spaces, soziale und kulturelle Einrichtungen, gemeinschaftliche Quartiersräume, Einzelhandel und Gastronomie. Darüber wird es eine Vielzahl von Wohnformen geben, darunter Gemein-

schafts- und Genossenschaftswohnungen, Cluster- und Familienwohnungen, Mikroapartments, anpassungsfähige Wohnungen für unterschiedliche Lebensphasen, Boarding- und Generationenhäuser. Eine grüne »ParkAue« durchzieht das gesamte Areal entlang der Murr und macht den Fluss mit verschiedenen Elementen erlebbar.

Verbindung zweier Welten im partizipativen Prozess. Im Rahmen des Planungsprozesses für Backnang West wurde ein Beteiligungsverfahren entwickelt, um Bürger*innen und Expert*innen zusammenzubringen und die öffentliche Unterstützung für das Projekt sicherzustellen. Für jedes der Schlüsselthemen wurde ein öffentlicher Workshop und anschließend ein Expert*innen-Workshop durchgeführt. Die Erkenntnisse daraus wurden dann in einer öffentlichen Abschlussveranstaltung ausgetauscht und diskutiert.

Innovatives Ausschreibungsverfahren. Anstelle eines traditionellen Planungswettbewerbs wurde ein anderer Ansatz gewählt. Am Anfang des Prozesses stand ein internationaler offener Aufruf zur Einreichung von Ideen, bei dem Planer*innen und Architekt*innen aufgefordert wurden, einen Vorschlag auf einer einzigen A4-Seite einzureichen. Mehr als 100 Vorschläge wurden eingereicht. Der Siegerplan sieht die Erhaltung und Renovierung fast des gesamten Gebäudebestands vor.

Implementing transparent planning processes.

Today, the development is coordinated by a partnership of politics and administration, state-owned companies and civil society. The planning process is utterly transparent – every meeting is public and can be joined by anyone. The activists and artists already using the space are actively included in the planning process and have continually held an open workshop space on the ground floor. Low-threshold offerings such as a monthly swap and reuse market involve the neighbourhood and offer affordable alternatives to the retail focus of Alexanderplatz, and a showroom for high-quality upcycling design.

Institutionalising pop-up participation. The activation of pioneer users during the planning phase is to be continued throughout the construction phase and into the utilization phase, offering a perspective for socio-cultural and educational uses in the most central city location which, without the project, would fall victim to displacement. The planned new town hall building on the site will include a discussion forum on urban development in addition to modern, sustainable premises. The conceptual approach of early, broad and sustainable participation on the site (and beyond) will thus be institutionalized.

Facts & figures

- Model project for cooperative planning
- Management structure: 4 public partners, 1 civil partner
- ~ 65,000 m² administration
- ~ 22,000 m² for art, culture and social affairs
- ~ 300 flats (~26.000 m² affordable housing)
- Spaces activated by pioneer users during the planning process with an emphasis on re-use /upcycling and circular economy

Stuttgart Backnang West: Participatory redevelopment as key project of IBA Stuttgart

The »Backnang West Quarter« is to be built on a site formerly used for industrial purposes in the small City of Backnang, located in the northeast of the Stuttgart urban region. The 17-hectare site is characterized by historic factory buildings, the remains of various industrial companies settling along the Murr River as early as the 19th century. The development of the area with the integration of the industrial halls worth preserving is seen as a special opportunity: A new urban neighbourhood with a high density will be created on an area roughly the size of the adjacent old town.

A mixed »neighbourhood for all and everything«.

The result of an international urban planning competition is a concept envisaging a productive and liveable urban district with high density, social diversity and a sustainable mix of uses. The existing factory buildings are to be largely preserved, converted and supplemented with new buildings. They are grouped around landscaped neighbourhood squares and »productive courtyards«: outdoor areas that combine space for business and deliveries with a high quality of stay. On the lower floors, there will be space for industrial production, for crafts, trades and research, for offices and co-working spaces, social and cultural facilities, communal neighbourhood spaces, retail and gastronomy. Above this, a wide

variety of housing types will include community and cooperative housing, cluster and family housing, micro-apartments, adaptable housing for different stages of life, boarding houses and generation houses. A green »ParkMeadow« runs through the entire site along the Murr River, making the river accessible with various elements.

Connecting two worlds in the participatory process.

As part of the planning process for »Backnang West«, a participatory scheme was developed in order to bring together citizens and experts and to ensure public support for the project. For each of the key themes, a public workshop, followed by an expert workshop, was held. The insights from these were then shared and discussed in a final public event. The process was well accepted and is considered a success.

Innovative tendering process.

Instead of a traditional design competition, a different approach was chosen. At the beginning of the process, there was an international open call for ideas, asking planners and architects for a proposal on a single A4-page. This approach was highly successful: more than 100 entries were submitted. The winning plan includes the preservation and renovation of almost the complete building-stock.

Zahlen & Fakten

- Größe: 16,7 ha
- Meilensteine: Projektstart 2019, städtebaulicher Wettbewerb 2021 entschieden, Teilfertigstellung bis 2027
- Städtebaulicher Entwurf: Teleinternetcafe Architektur und Urbanismus (Berlin) / Treibhaus Landschaftsarchitektur (Hamburg) / Buro Happold (Bad / München)
- Projektträger: Stadt Backnang

Aspekte aus der Diskussion

DIE ROLLE PARTIZIPATIVER PROZESSE UND WIE MAN SIE EINRICHTET

- **Sicherstellung einer kontinuierlichen Beteiligung.** Bei der partizipativen Planung stellt sich die Frage, wann man sich aus dem Prozess zurückzieht, ohne die mühsam aufgebauten Strukturen zu zerstören. Anstatt »nur Workshops zu starten«, ist es wichtig, selbsttragende Strukturen zu schaffen, die auch dann bestehen bleiben, wenn die formalen partizipativen Elemente enden.

In *Köln* gibt es ein starkes Bewusstsein dafür, dass der partizipative Prozess noch lange nach den Planungsentscheidungen weitergehen muss. Im Fall des Stadtteils Chorweiler setzt die Stadt stark auf die Identifikation mit dem neuen Quartier.

Die Beteiligung am Haus der Statistik in *Berlin* wird als integraler Bestandteil des Wohnblocks betrachtet, der »in der DNA« des Projekts liegt. Derzeit werden langfristige Mietoptionen für die Nutzung des Erdgeschosses durch Aktivist*innen und Künstler*innen diskutiert, die auch in Zukunft Raum für Partizipation bieten sollen. In Backnang West in *Stuttgart* wurde ein partizipatives Konzept erstellt, das die Perspektiven von Bewohner*innen und Expert*innen miteinander verbindet. Es ist geplant, dieses Konzept auf den gesamten Entwicklungsprozess auszuweiten, um eine kontinuierliche Beteiligung zu gewährleisten.

- **Bürger*innenräte als Mittel zur Kommunikation mit den Einwohner*innen.** Die Beteiligung in Form eines Bürger*innenbeirats ist ein effektiver Weg, um eine kontinuierliche Kommunikation zwischen der Stadt und ihren Einwohner*innen zu organisieren. Ein großer Vorteil dieses Instruments ist, dass anstelle einer kurzfristigen Beteiligung eine langfristige Zusammenarbeit entsteht. Im Entwicklungsgebiet Prinz Eugen Kaserne in *München* wurde frühzeitig ein Bauträgerkonsortium gegründet, um die Interessen der zukünftigen Bewohner*in-

nen und der Stadtplanung zu berücksichtigen. Dieses Konsortium koordinierte die Gesamtentwicklung und die Einbindung der zukünftigen Bewohner*innen. Die Motivation für die Wahl dieses Instruments war die frühere Erfahrung, dass es einfacher ist, die Öffentlichkeit von Anfang an und während des gesamten Entwicklungsprozesses einzubeziehen, als auf Beschwerden zu warten. Die Bewohner*innen bildeten später einen Bürger*innenrat, der sich aus gewählten Bewohner*innen der einzelnen Bauprojekte zusammensetzte.

SCHAFFUNG EINES GEMEINSCHAFTSGEFÜHLS UND LEBENSWERTER NACHBARSCHAFTEN

- **Schaffung eines Gemeinschaftsgefühls bei Top-down-Projekten.** Projekte, die von oben nach unten organisiert werden, sind häufig mit der Herausforderung der Akzeptanz durch die Bürger*innen konfrontiert: Werden sich die Bewohner*innen mit ihrer neuen Nachbarschaft identifizieren und dort wohlfühlen? Das Großprojekt Seestadt Aspern in *Wien* war in der Tat erfolgreich beim Aufbau eines Gemeinschaftsgefühls, obwohl es ein Top-down-Projekt war. Die Bewohner*innen der so genannten »Pionierquartiere« sind gut vernetzt und bildeten den Grundstein der Nachbarschaftsgemeinschaft. Sobald die Bauträger für die einzelnen Grundstücke feststanden, wurden »Nachbarschaftswerkstätten« eingerichtet.
- **Unterstützung und Befähigung von Basisorganisationen.** Basisorganisationen, die sich für die Verwirklichung von Sozialwohnungsprojekten einsetzen, können eine wichtige Rolle bei der Bereitstellung von leistbarem Wohnraum spielen. Damit sie jedoch funktionieren können, muss die Stadtverwaltung Hindernisse beseitigen und sie aktiv unterstützen. In *Barcelona* haben sich in den letzten Jahren selbstorganisierte Wohnbaugenossenschaften zu einer starken sozialen Bewegung entwickelt.

Facts & Figures

- Size: 16.7 ha
- Schedule: project start in 2019, urban planning competition decided in 2021, partial completion by 2027
- Urban design: Teleinternetcafe Architektur und Urbanismus (Berlin) / Treibhaus
- Landschaftsarchitektur (Hamburg) / Buro Happold (Bath / Munich)
- Project sponsor: City of Backnang



Fig.37 Entwicklungskonzept für das Gewerbegebiet Backnang West
© Teleinternetcafe/
Treibhaus | Development concept for Backnang West industrial site
© Teleinternetcafe/
Treibhaus

Aspects from the discussion

THE ROLE OF PARTICIPATORY PROCESSES AND HOW TO SET THEM UP

- **Ensuring ongoing participation.** When planning participatory, the question is when to withdraw from the process without destroying the structures that have been painstakingly built up. Instead of just »starting workshops« it is important to create self-supporting structures that remain, even if formal participatory elements end. In *Cologne*, there is a strong awareness that the participatory process needs to continue long after planning decisions have been taken. In the case of the »Chorweiler« district, the city strongly focusses on place ownership and identification with the new neighbourhood. Participation at the »Haus der Statistik« in *Berlin* is considered as the integral part of the housing block, which is »in the DNA« of the project. At the moment, long-lease options for the activists and artists using the ground floor are being discussed, which shall provide room for participation also in the future. In »Backnang West« in *Stuttgart*, a participatory scheme was created, which connects the perspectives of inhabitants and experts. The plan is to extend the scheme throughout the whole development process in order to ensure ongoing participation.
- **Citizens' councils as a way to communicate with inhabitants.** Participation in the form of a citizens' council is an effective way to organise continuing communication between the city and its inhabitants. One big advantage of this tool is that instead of short-term participation, a long-term cooperation is formed. In the development area »Prinz Eugen Kaserne« in *Munich*, a consortium of developers was established early on to ensure the interests of future residents and urban planning were met. This consortium coordinated the overall developments and the involvement of future residents. The motivation for choosing this tool was the earlier experience, that it is easier to engage with the public from the beginning and throughout the whole development process than to wait for complaints. The inhabitants later formed a citizen's council comprised of elected residents from each construction project.

Die Genossenschaften sind für die gesamte Organisation rund um ihren Wohnblock verantwortlich, einschließlich des Engagements der Gemeinschaft. Die Rolle der Stadt besteht »nur« darin, günstige langfristige Pachtverträge für Baugrundstücke bereitzustellen. Dennoch gibt es einen ständigen Austausch zwischen der Stadt und den Genossenschaften. Diese Unterstützung privater gemeinwohlorientierter Ideen ist weitreichend; ein erheblicher Teil des erschwinglichen Wohnungsbestands wurde von Basisorganisationen errichtet.

- **Platz schaffen.** Vor dem Hintergrund steigender Mieten müssen die Städte ein stabiles Angebot an bezahlbarem Wohnraum sicherstellen. Gleichzeitig müssen sie in besseres »place-making« investieren. Das bedeutet, eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten und durch eine attraktivere Gestaltung besser identifizierbare Orte zu schaffen. Dies gilt für Sozialwohnungen, aber auch für andere Wohnformen, denen es oft an architek-

tonischer Qualität mangelt. Die Gestaltung von Orten ist jedoch nicht nur eine Aufgabe von Bau-trägern und Architekt*innen: Da die städtischen Gesellschaften immer vielfältiger werden, müssen die Entwicklungsprozesse für die Beteiligung der Öffentlichkeit geöffnet werden, damit sich die künftigen Bewohner*innen an der Gestaltung ihrer Nachbarschaft beteiligen können und so unterschiedliche Vorstellungen von der Stadt artikulieren können.

- **Der Vielfalt Raum geben.** Die Bezahlbarkeit von Wohnraum zu gewährleisten bedeutet, die Qualitäten von Architektur, Stadtgestaltung sowie ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit gegen die Kosten abzuwägen. Um unterschiedlichen Bedürfnissen Raum zu geben, sind neue Wohntypologien sowie eine größere Flexibilität und Anpassungsfähigkeit der Wohnstrukturen erforderlich, z. B. durch mehr gemeinschaftlich genutzte Räume, flexible Zimmer und Wohngemeinschaften.

CREATING A SENSE OF COMMUNITY AND LIVEABLE NEIGHBOURHOODS

- **The challenge of creating a sense of community in top-down projects.** Projects which are organised top-down are commonly confronted with the challenge of citizen acceptance: Will the inhabitants identify with and feel at home in their new neighbourhood? The large scale development »Seestadt Aspern« in *Vienna* was indeed successful at building a sense of community, even though it was a top-down project. In the very beginning so called »pioneer quarters« were formed by early inhabitants. These pioneers are well connected and build the cornerstone of the neighbourhood community. »Neighbourhood workshops« were started as soon as the developers for each plot were confirmed.
- **Supporting and enabling grassroots-organisations.** Grassroot-organisations committed to realizing social housing projects can play an important role in offering substantial affordable housing. However, in order for them to function, the municipal government has to remove obstacles and actively support them. In *Barcelona*, self-organized housing cooperatives have become a strong social movement in the last few years. The cooperatives are responsible for the entire organisation surrounding their building block, including community engagement. The city's role is »only« to provide cheap long-term leases for building plots. Still, the exchange between the city and the cooperatives is constant. This support of private common-good-oriented ideas goes a long way; a significant part of the affordable housing stock was built by grassroot-organisations.
- **Place-making.** Against the background of rising rents, cities have to safeguard a stable supply of affordable housing. At the same time, they need to invest in better »place-making«. This means ensuring high housing quality and developing better-identifiable places through more attractive design. This is true for social dwellings but also for other forms of housing that often lack architectural quality. However, place-making is not only a task of developers and architects: As urban societies are becoming more and more diverse, development processes have to be opened for public involvement so that future inhabitants may engage in creating their neighbourhood, thus allowing for different conceptions of the city to be articulated.
- **Giving room to diversity.** Ensuring affordability of housing means balancing the qualities of architecture, urban design as well as ecological and social sustainability against costs. Giving room to different needs requires new housing typologies as well as greater flexibility and adaptability of housing structures, e.g. by increasing shared spaces, flex rooms and cohousing.

Wohnraum für alle

Karin Zauner-Lohmeyer, Initiatorin und Sprecherin der Europäischen Bürgerinitiative Wohnen für Alle. *Keynote beim IBA-Symposium »Wie werden wir morgen wohnen? Neue Wege zum sozialen Wohnungsbau in Europa«, 23./24. September 2020*

EUROPA STEHT VOR EINER ALARMIERENDEN WOHNUNGSKRISE

In der gesamten Europäischen Union sind die Menschen nicht mehr in der Lage, sich eine Wohnung in den Städten zu leisten. Rund 53 Millionen europäische Bürger*innen sind mit den Wohnkosten überfordert, was bedeutet, dass sie mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für Wohnen ausgeben. Gleichzeitig stagnieren die Einkommen und Renten, was zu einem Rückgang der Kaufkraft führt. Angesichts des enormen Mangels an erschwinglichem Wohnraum können es sich viele Menschen nicht leisten, in den Städten zu leben, darunter auch viele derjenigen, die die Städte eigentlich am Laufen halten (z. B. Krankenschwestern, Feuerwehrleute oder Polizist*innen). Die zunehmende Präsenz von Airbnb und anderen Kurzzeitvermietungsplattformen verschärft die Situation weiter, da sie den verfügbaren Wohnungsbestand reduziert. Infolgedessen steigt die Zahl der Obdachlosen. Der Grund für die Wohnungskrise ist eine Politik der Deregulierung, die zu einer ausufernden Immobilienspekulation geführt hat. Als Folge dieser Deregulierungspolitik mangelt es an öffentlichen Investitionen in erschwinglichen und sozialen Wohnungsbau – die Europäische Kommission schätzt die Investitionslücke in der EU auf 75 Milliarden Euro jährlich. Um eine Trendwende herbeizuführen, muss der Wohnungsbau in die öffentliche Zuständigkeit fallen, und der Wandel muss auf europäischer Ebene stattfinden, da der europäische Rechtsrahmen derzeit den Investitionsspielraum der Mitgliedstaaten und Städte einschränkt.

ZURZEIT WIRD WOHNRAUM ALS WARE BETRACHTET, SOLLTE ABER EIN MENSCHENRECHT SEIN

Eine bessere EU-Gesetzgebung für mehr erschwinglichen, öffentlichen und sozialen Wohnraum in Europa ist notwendig. Um dieses Thema voranzubringen, wurde die Europäische Bürgerinitiative (EBI) »Housing for all« von sieben Gründungsmitgliedern aus sieben EU-Ländern initiiert, darunter Karin Zauner-Lohmeyer. Eine EBI muss ein Thema behandeln, das in die rechtliche Zuständigkeit der Europäischen

Union fällt. Wenn mindestens eine Million Unterschriften aus mindestens sieben Mitgliedstaaten erreicht werden, muss das Thema von der Europäischen Kommission und dem Europäischen Parlament angehört und behandelt werden.

Die Initiative »Housing for all« stellt fest, dass ein Wandel in folgenden Bereichen erforderlich ist:

- Zugang der Menschen zu sozialem und bezahlbarem Wohnraum in der EU,
- Maastricht-Kriterien für die Finanzierung von bezahlbarem und sozialem Wohnraum,
- EU-Finanzierungsvorschriften für den öffentlichen und sozialen Wohnungsbau,
- Geschäftspraktiken von Kurzzeitvermietungsplattformen wie Airbnb,
- Erhebung von Daten über die Wohnungssituation durch Eurostat von einer nationalen Basis auf eine regionale und lokale Basis.

Die EBI »Housing for all« endete im Februar 2020, bevor eine ausreichende Anzahl von Unterschriften gesammelt werden konnte, da es Änderungen in den Vorschriften für Europäische Bürgerinitiativen gab und das Vereinigte Königreich aus der Europäischen Union austrat. (Die Unterstützungsbekundungen der Bürger*innen des Vereinigten Königreichs wären von der Europäischen Kommission nur berücksichtigt worden, wenn sie vor dem 31. Januar 2020, dem Datum des Austritts, geprüft und zertifiziert worden wären.)

EINE STÄRKERE ROLLE FÜR DIE STÄDTE

Die Initiative hat jedoch erfolgreich dazu beigetragen, das Thema in der Öffentlichkeit bekannt zu machen und in den Medien zu diskutieren. Sie hat gezeigt, dass die Städte nicht ausreichend in die Politikgestaltung auf nationaler Ebene eingebunden sind, und diente als »Türöffner«, indem sie den Organisatoren die Möglichkeit bot, das Thema mit Entscheidungsträger*innen in Brüssel zu diskutieren. Ein weiteres wichtiges Ergebnis der Initiative war ihre Funktion als Plattform, die gleichgesinnte Akteur*innen aus den Bereichen Politik, Wirtschaft und Zivilgesellschaft in 23 Ländern miteinander verbindet.

Als nächster Schritt wurde das European Housing Awareness Network ins Leben gerufen. Es setzt die Sensibilisierung für erschwinglichen, sozialen und angemessenen Wohnraum in Europa fort und verfolgt das Ziel, das Anliegen sichtbar zu machen und die Menschen zu vernetzen und zu vereinen.

Housing for all

Karin Zauner-Lohmeyer, initiator and spokeswoman of the European citizens' initiative Housing for All.

Keynote at IBA-Symposium »How will we live tomorrow? New ways to social housing in Europe«, 23/24 September 2020

EUROPE IS FACING AN ALARMING HOUSING CRISIS

Across the European Union, people are no longer able to afford housing in cities. Around 53 million European citizens are overburdened by housing costs, which means that they spend more than 40 percent of their income on housing. At the same time, incomes and pensions are stagnating, which leads to a decrease in purchasing power. With an enormous lack of affordable housing, many people cannot afford to live in cities, among them many of those who actually keep cities running (e.g. nurses, firefighters or police officers). The increased presence of Airbnb and other short-term rental platforms further aggravates the situation, as it reduces the available housing stock. As a consequence, the number of homeless people is rising. The reason for the housing crisis is a policy of deregulation that has led to escalating real-estate speculation. As a consequence of this deregulation policy, there is a lack of public investment in affordable and social housing – the European Commission estimates the investment gap across the EU at € 75 billion annually. To achieve a turnaround, housing must be a public responsibility, and change must come at the European level, as the European legal framework currently restricts the investment leeway of Member States and cities.

AT THE MOMENT, HOUSING IS SEEN AS A COMMODITY, BUT IT SHOULD BE A HUMAN RIGHT

Better EU legislation for more affordable, public and social housing in Europe is needed. To bring this issue forward, the European Citizen's Initiative (ECI) Housing for All was initiated by seven founding members from seven EU countries, amongst them Karin Zauner-Lohmeyer. An ECI has to address an issue within the legal competence of the European Union. If a minimum of one million signatures from at least seven Member States is attained, the issue must be heard and dealt with by the European Commission and the European Parliament.

Housing for All identifies a need for change in

- people's access to social and affordable housing in the EU,
- the Maastricht criteria for financing affordable and social housing,
- the EU funding regulations for public and social housing,
- the business practices of short-term rental platforms like Airbnb,
- the collection of data on the housing situation by Eurostat from a national basis to a regional and local one.

The ECI Housing for All concluded in February 2020 before collecting a sufficient number of signatures, as there have been changes in the regulations for European Citizens' Initiatives and due to the United Kingdom's withdrawal from the European Union. The statements of support by UK citizens would have been considered by the European Commission only if they had been reviewed and certified before 31 January 2020, the date of withdrawal.

A STRONGER ROLE FOR CITIES

However, the initiative was successful in creating public visibility and media discourse for the matter. It has shown that cities are not sufficiently involved in policy-making at the national level and has served as a »door opener« by providing the organisers with an opportunity to discuss the issue with decision-makers in Brussels. Another important outcome of the initiative was its function as a platform connecting like-minded players from the fields of politics, economy and civil society in 23 countries.

As a next step, the European Housing Awareness Network⁴ has been launched. It continues to raise awareness regarding affordable, social and decent housing in Europe and pursues the aim of making the cause visible and of networking and uniting people.



IMPRESSUM | LEGAL NOTICE

Wie wohnen wir morgen in Europa? Ergebnisse des internationalen Dialogs mit den Partnerstädten der IBA_Wien 2018–2022

How will we live tomorrow in Europe? Results of the international dialogue with partner cities of IBA_Vienna 2018–2022

Band | Volume xxx

Herausgeber | Publisher

IBA_Wien 2022 – Neuer sozialer Wohnbau

IBA_Vienna 2022 – New Social Housing

iba-wien@post.wien.gv.at

www.iba-wien.at

Thematische Koordination und Textbearbeitung

Thematic co-ordination and text editing

UIV Urban Innovation Vienna GmbH

Julia Haberfellner, Johannes Lutter, Victoria Mlango

office@urbaninnovation.at

www.urbaninnovation.at

Übersetzung und Lektorat | Translation and proofreading

Dennis Johnson

Kernlayout | Core layout

Nele Steinborn

Coverlayout | Cover layout

IBA_Wien

Bildnachweis | Photo credits

Siehe Copyright-Hinweise im Text; Seiten 4–7 sowie Seite 72 © UIV

See copyright information given in the text; pages 4–7 and page 72 © UIV

Gedruckt von | Printed by

Medienfabrik Wien – Graz GmbH

Copyright

Alle Urheberrechte für die Texte liegen bei den Autor*innen.

Alle Urheberrechte für die Fotos liegen bei den Fotograf*innen bzw. den Inhaber*innen der jeweiligen Bildrechte. Alle Rechte vorbehalten.

All copyrights for the texts are held by the authors.

All copyrights for the photos are held by the photographers and/or the holders of the respective image rights. All rights reserved.

Titelbild: © IBA_Wien

Cover photo: © IBA_Vienna

© IBA_Wien, Dezember 2022 | © IBA_Vienna, December 2022

ISBN 978-3-903474-25-3



IMPRESSUM

Wie wohnen wir morgen in Europa? *How will we live tomorrow in Europe?*

Beiträge zur IBA_Wien 2022 BAND 41

Herausgeberin | *Publisher*

IBA_Wien 2022

Neues soziales Wohnen

Thematische Koordination und Textbearbeitung

Thematic co-ordination and text editing

UIV Urban Innovation Vienna GmbH

Julia Haberfellner, Johannes Lutter, Victoria Mlango

office@urbaninnovation.at

www.urbaninnovation.at

Grafische Gestaltung | *Core layout*

Nele Steinborn

Druck | *Print*

druck.at

Copyright

Das Copyright für die Texte liegt bei den Autor*innen. Das Copyright für die Abbildungen liegt bei den Fotograf*innen bzw. Inhaber*innen der Bildrechte. Alle Rechte vorbehalten.

siehe Seite 72 | *see page 72*

On behalf of IBA_Vienna 2022, MA 50, Wohnbauforschung

Wien, 2022

ISBN 978-3-903474-25-3



INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG WIEN 2022
NEUES SOZIALES WOHNEN

INTERNATIONAL BUILDING EXHIBITION VIENNA 2022
NEW SOCIAL HOUSING

www.iba-wien.at
ISBN 978-3-903474-25-3