

Домініка П. Бродовіч, Ірина Склокіна

# Австрія

Матеріали створено в рамках проекту «Відкрита спадщина» (OpenHeritage: Organizing, Promoting and ENabling HERitage Reuse through Inclusion, Technology, Access, Governance and Empowerment), підтриманого програмою досліджень та інновацій Європейського Союзу «HORIZON2020» (грантова угода №776766).

**Координатор проекту:** Метрополітальний дослідницький університет (Metropolitan Research Institute) у Будапешті  
Див. більше: [www.openheritage.eu](http://www.openheritage.eu)

Переклад профінансовано зі Стабілізаційного фонду культури та освіти 2022 Федеральним міністерством закордонних справ Німеччини та Goethe-Institut

## Яким є підхід до пристосування об'єктів спадщини? (Резюме)

В Австрії пристосування (адаптивне повторне використання) спадщини регулюється у плануванні та архітектурі, зокрема, через Національну програму культури будівництва (Baukultur), яка спрямована на цілісний (регуляторний) підхід до забудованого середовища. Baukultur спрямована на підтримку пристосування спадщини, високоякісної архітектури та зменшення використання землі. Національний уряд також підтримує адаптацію будівель у державній власності. Це відбувається через програми культури та спадщини, а також іншими шляхами: приміром, Міністерство економіки надає кошти на розміщення бізнесу в старій або постіндустріальній будівлі чи районі.

## Як представлена адаптація спадщини на управлінському та політичному рівнях?

Структурно Австрія має систему планування на основі землекористування та є федеральною державою. На національному рівні планування координується кількома міністерствами. Хоча єдиного національного закону про планування немає, держава впливає на планування через, наприклад, Концепцію просторового розвитку Австрії. Планування здійснюється на всіх рівнях управління з наголосом на рівні *Land* (землі), через встановлення нормативної бази. Також воно провадиться і на місцевому рівні, через виконавчі та оперативні повноваження. Регіональний рівень передбачає те, що пріоритети можуть відрізнятися залежно від регіону: подекуди спадщина вважається центральною для оновлення міст, а в інших землях – значення не має. Таким чином, рівень інтеграції спадщини та планування відрізняється у різних землях.

Процес внесення об'єктів до переліку культурної спадщини відбувається на національному рівні, і в кожній землі є необхідні для цього кадри. Будівельні норми затверджуються на рівні земель (*Land*), і узгоджуються через програму «Baukultur», яка має вимоги до збереження та будівництва.

Існує актуальний реєстр об'єктів спадщини: це свідчить про задовільне забезпечення системи ресурсами. Федеральне управління пам'яток орієнтоване на діалог. Спадщина розглядається як суспільне благо і вважається важливою з погляду регіональної ідентичності. Вона в основному використовується для відродження міст і туризму.

## Як забезпечуються ресурси для пристосування спадщини?

Існує значна (і часом досить складна) інфраструктура органів державного фінансування, а також незалежних організацій та асоціацій, які зосереджують-

ся на спадщині та її адаптації. Існують різні місцеві та національні фонди для підтримки повторного використання та реставрації. Деякі землі заохочують власників об'єктів спадщини: приміром, можуть покриватися витрати на ремонт (особам/компаніям), а старі будівлі обкладаються нижчим майновим податком. Існують політичні програми, які підтримують креативні галузі, зокрема, пристосування промислової спадщини та стимулювання інвестицій приватного сектору.

## Як пристосування спадщини підтримується іншими політиками та громадою?

Австрія відрізняється потужною регіональною ідентичністю та глибокими традиціями громадської активності. Як правило, громадські діячі тісно співпрацюють. Існують політичні програми та фінансування для підтримки громадської участі та місцевого розвитку в міських та сільських районах, які частково фінансуються за рахунок коштів ЄС (наприклад, міжрегіональний і сільський розвиток).

## Пристосування спадщини в Австрії (повний огляд)

### Спадщина та політика планування

Австрія має три рівні управління: національний, земельний (країна складається із дев'яти земель - Länder) і місцевий (нараховується 2 100 муніципалітетів).

В Австрії немає федерального закону про місцеве планування, але національний уряд є важливим учасником **Австрійської конференції з просторового планування** — інституції, метою якої є координація планування на всіх рівнях управління. Основне планування відбувається на рівні земель. Двома основними відповідними актами, пов'язаними зі спадщиною, є **Федеральний конституційний закон Республіки Австрія та Федеральний закон про охорону пам'яток** (Denkmalschutzgesetz – DMSG). Неофіційна англійська версія називається Законом про охорону пам'яток (MPA). Конституція покладає відповідальність за місцеве планування на муніципалітети.

2017 року уряд Австрії прийняв **Австрійські федеральні рекомендації щодо культури будівництва** та супутню програму стимулювання. Завдяки цьому національний уряд добровільно зобов'язався підтримувати Рекомендації щодо культури будівництва в інтересах суспільства. Ці вказівки розбиті на конкретні зобов'язання щодо планувальних настанов, як-от «Зміцнення міст» і «Зменшення обсягу використовуваної землі та розвиток землі високої якості».

Щодо просторового планування, роль національного уряду зосереджена на кри-

тичній інфраструктурі (наприклад, мобільності та енергетиці). В іншому випадку **федеральна структура австрійської адміністрації передає більшу частину планування, зокрема і землекористування, землям і муніципалітетам.** Кожна з земель встановлює власні рамки просторового планування, а виконавча та операційна влада щодо планування знаходиться на місцевому рівні. Державний Федеральний уряд може впроваджувати **державні/регіональні плани розвитку**, а також **державні/регіональні галузеві плани** різного характеру. Державні та регіональні плани розвитку видаються урядами земель як офіційні декрети. Секторальне планування земель — це механізм державного планування на рівні, вищому за місцевий.

**Закони земель про просторове планування** вступили в дію 1956 року і відтоді були значно змінені. В основі законів про просторове планування лежить визначення форм планування, яке має здійснюватися землями на надмісцевому та муніципальному рівні, а також регулювання зобов'язань.

**Муніципалітети** є органами, які контролюють дозволене землекористування через зонінг (план зонування). Зонінг визначає можливе використання майна, а порядок і зміст визначаються у відповідних законах про державне просторове планування. Обов'язковий декрет містить план і письмове пояснення для всієї території муніципалітету та поділяє райони на різні категорії землекористування. Планом зонування не передбачено жодних конкретних обов'язків у фактичному використанні майна.

Муніципалітети розробляють **план регулювання забудови**, що регулює використання землі під забудову. План регулювання забудови нерозривно пов'язаний з зонінгом і складається для окремих територій, зазначених у плані зонування. Муніципалітети відповідають за місцеве просторове планування, яке контролюється та затверджується землями відповідно до критеріїв законів про просторове планування, а також надмісцевих планів землі. Реалізація цілей просторового планування міститься в законах про будівництво, а дозволи на будівництво повинні відповідати зонуванню. На практиці формальні процедури планування (концепція розвитку міста, зонінг, генеральний план міста (urban master plan) та ліцензія на будівництво) доповнюються неформальними інструментами, такими як рамкові плани, контракти між містом та власником або забудовником, архітектурні та містобудівні конкурси та концепція моніторингу (як це є, наприклад, у місті Грац).

Збереження та турбота про культурну спадщину є важливим аспектом австрійської культури та економіки. Основною метою національної політики є збереження автентичності культурної спадщини, а також її інтерпретація як незамінного ресурсу.

Закон про охорону пам'яток, згаданий вище, містить положення, що стосуються охорони та реставрації пам'яток. Друга будівельна інструкція Австрійських федеральних вказівок щодо будівельної культури «Будівництво, реставрація та експлуатація» безпосередньо стосується захисту архітектурної спадщини, ретельності проектування та майстерності будівництва і уваги до економічної ефективності. П'ята настанова, «Застосування та просування принципу стійкості», передбачає оптимізацію витрат протягом життєвого циклу будівлі та враховує (серед іншого) стандарти збереження BDA. Сьоме спеціальне положення щодо культурної спадщини «Ретельно підтримувати спадщину нашої будівельної культури та розвивати її для майбутнього» стосується того, як австрійський (федеральний) уряд має намір зберігати, розвивати та використовувати культурну спадщину.

Існують різні інструменти для охорони та управління спадщиною. Існує **загальнодоступний, повний і загальнонаціональний земельний реєстр** з інформацією про історичні будівлі. Також проводяться відкриті архітектурні конкурси на відновлення об'єктів та історичних будівель.

## Інституційний контекст

Загалом, в Австрії немає конкретних суб'єктів або органів, відповідальних за пристосування спадщини. Щодо управління культурною спадщиною, австрійський уряд діє як законодавчий, стимулюючий орган та координатор.

На державному рівні Федеральне управління пам'яток (Bundesdenkmalamt – BDA) є професійним органом, що охороняє культурну спадщину і бере на себе відповідальність за збереження пам'яток. BDA прагне досягти консенсусу з власниками об'єктів спадщини щодо збереження та використання пам'яток. Це не лише професійний авторитет, але й сервісне агентство, яке поширює необхідні історичні, технологічні знання та є відкритим до запитів і пропозицій. BDA вносить пам'ятки до переліків і ставить їх на облік. Серед його обов'язків – догляд за пам'ятками (структурні зміни, реставрація, охорона).

**Консультативна рада з питань пам'яток (MAB) (Denkmalbeirat)** — це орган, який займається наданням консультацій Федеральному управлінню з питань пам'яток (або, у деяких випадках, Федеральному міністру освіти, мистецтва та культури) щодо питань охорони та догляду за пам'ятками. Постійні члени ради, обрані з представників різних наукових дисциплін, призначаються федеральним урядом на шість років. Залежно від типу та місця розташування об'єкта спадщини, необхідно проконсультуватися з непостійними членами: представниками відпо-

відних органів і товариств. Консультативна рада з пам'яток також може збиратися в комітеті.

На прохання федерального уряду, з кожним постійним членом Консультативної ради пам'яток можна проконсультуватися **аби отримати експертний висновок**. Також можна отримати поради у разі розгляду скарг на прохання Федерального адміністративного суду або адміністративного суду федеральних земель. Якщо Консультативна рада з питань пам'яток не надала відповіді протягом визначеного терміну, можна вважати, що вона не має зауважень щодо запланованих заходів. Поза урядом, але на рівні федерації, існує **Департамент культурних цінностей орденів в Австрії** (Referat für die Kulturgüter der Orden in Österreich), який займається монастирями.

**Податкова служба та Міністерство фінансів** встановлюють податки на нерухомість та інший бізнес. Міністерство «спільно з землями визначає норми розподілу податкових надходжень на житлові програми між провінціями та спеціальними фондами» (Deutsch & Lawson 2012:17). **Федеральне міністерство діджиталізації та розміщення бізнесу сприяє заходам, пов'язаним із розміщенням бізнесу в старих будівлях на постіндустріальних територіях**, а також бере участь у відродженні міст. Це один із головних державних власників/розпорядників об'єктів спадщини. Це міністерство управляє найважливішими національними пам'ятками та забезпечує їх державне фінансування. 5-й департамент цього міністерства включає відділ **Burghauptmannschaft Österreich**, який відповідає за численні послуги, спрямовані на ефективне управління та збереження історичних будівель, що належать Австрійській Республіці. **Федеральне міністерство транспорту, інновацій та технологій** займається відновленням, енергоефективністю та розвитком інфраструктури.

Крім того, існує складна екосистема **організацій, що фінансуються урядом, федерацій та асоціацій менших незалежних організацій**, незалежних організацій. Кожна із них має своє спрямування, що іноді передбачає адаптацію старих будівель. Деякі організації працюють на федеральному рівні. Інші працюють на більш локальному рівні та зосереджені на конкретних частинах країни.

Уряди земель мають свої органи з консервації. У Відні це **Віденський державний консерваторіат** (Landeskonservatorat für Wien). Іншим важливим учасником є **Департамент будівництва Віденської архієпархії (Bauamt der Erzdiözese Wien)**. Відень бере участь в **асоціації планування EAST**, яка сприяє співпраці Східної Австрії, Бургенланду, Нижньої Австрії та Відня. EAST була заснована 1979 року, і її завданням є координація планування дорожнього руху та забудови.

**Органи територіального оновлення** були створені як результат **Закону про оновлення міст** (Stadterneuerungsgesetz) 1974 року, що дозволив Відню брати участь у процесах реконструкції та оновлення. Органи територіального оновлення діють як посередники між інтересами політики, забудовників і мешканців (Fassman & Hatz 2006:222). Також важливо звернути увагу на житлову забудову:

у Відні є низка організацій, що працюють у сфері житла. Муніципальне житлове будівництво досі домінує над приватними (комерційними), обмежено-комерційними житловими товариствами (LHPA) і кооперативами. Ці організації важливі, оскільки вони залучені і до реконструкції будівель.

## Нормативний контекст

Кожна з дев'яти земель Австрії має власний **будівельний кодекс** та правила. Найактуальнішими з Австрійських федеральних вказівок щодо культури будівництва є настанови 6, 8 і 9. У настанові 6 «Адаптація, спрощення та гармонізація будівельних норм для відповідності вимогам культури будівництва» зазначено, що у співпраці з землями уряд Австрії прагне прискорити процес адаптації, спрощення та гармонізації федеральних і земельних законів, правил, стандартів і норм будівництва. Перед галузевими інтересами надають перевагу комплексному підходу.

Настанова 8 «Інкорпорація принципів доступності, різноманітності та інклюзивності» стверджує, що уряд Австрії дотримується принципу «Дизайн для всіх», з безбар'єрним проектуванням і будівництвом, яке принесе користь усім користувачам. У містобудуванні та архітектурі враховуються різні потреби користувачів (за статтю, віком, станом здоров'я тощо), критерії сприяння кращій якості життя та здоровому життєвому середовищу.

Настанова 9 «Встановлення стандарту комплексного та задокументованого дизайну проєкту» стверджує, що під час планування будь-якого проєкту уряд Австрії проведе та задокументує комплексну оцінку потреб, ідей та процесу.

Закони щодо будівництва приймаються відповідними державними органами. Крім того, у 1980-х роках відповідальність за сприяння будівництву була передана регіонам. Відтоді Відень як федеральна земля був уповноважений вирішувати, як використовувати кошти на будівництво житла, і **надав пріоритет його оновленню та покращенню** (Fassman & Hatz 2006:222).

Ринок нерухомості у Відні дуже привабливий і постійно розвивається. Серед експертів побутує думка, що існують **обмеження для прибуткових проєктів адаптивного перевикористання**, особливо у центрі Відня. Останні дослідження показують, що «обмеження щодо будівництва, термінів подачі заявок та охорони історичних пам'яток ... збільшують витрати на будівництво» (Albert 2018). З іншого боку, місто Відень **підтримує ідею передання першого поверху відремонтованих будівель на комерційне використання**. Офіційна політика міста – **змішане використання, тобто поєднання різних функцій**. Муніципальна політика також сприяє розташуванню соціальних служб та культурних закладів на перших поверхах, наявності необхідної технічної інфраструктури, а також певної гнучкості планів поверхів: під час реконструкції їх можна розширити (Sanieren

von Althäusern 2016:9).

Якщо всі поправки до Віденського будівельного кодексу до 2000 року були спрямовані на ретельніше збереження, то поправка до Будівельного кодексу 1996 року **спростила процедури оформлення незначних змін у старих будівлях (без статусу пам'ятки) за певних обставин, що призвело до буму переобладнання горищ у центральних районах (Blaas & Oppolzer 2003:15).** Нещодавно **поправка до Віденського будівельного кодексу 2015 року включала категорію зонування під назвою «житло, що фінансується», і тимчасового зонування, направлені на протидію зростання цін на ринку нерухомості та спрощення створення нової житлової забудови.** У такий спосіб закони дозволяють залучати приватних власників до будівництва інфраструктури (Vienna Housing 2014:11).

## Ресурси: фінансування й стимулювання пристосування спадщини

В Австрії сприятливий клімат для ведення бізнесу, а ринок нерухомості прозорий. Фінанси в Австрії децентралізовані, і це має як переваги (більші можливості для підтримки місцевих проєктів, ефективний контроль), так і недоліки (деякі громади, особливо в постіндустріальних регіонах, мають обмежену податкову базу і, відповідно, обмежені ресурси для відновлення).

Основними суб'єктами фінансування, які діють у сфері охорони пам'яток, є державні органи, зокрема Bundesdenkmalamt; приватні інвестори, включаючи міжнародні фонди; та громадські ініціативи зі збору коштів, такі як Fundraising Verband Austria.

### Політика включення

У австрійській політиці є кілька фінансових особливостей, які міжнародні експерти вважають важливими у контексті сталого обслуговування та реконструкції старих житлових будівель (див. Deutsch&Lawson 2012:17). До них належать правила встановлення орендної плати та принципи договорів оренди; обов'язкове реінвестування прибутку в будівництво та реконструкцію, ліміти адміністративних витрат, у тому числі на максимальні доходи керівників, обмеження відсотків на фінансування, що надається ринком капіталу, а також процес прийняття рішень і управління, який передбачає участь орендарів.

Зокрема, діяльність у межах **Wohnbauförderung** (субсидії для нового будівництва та реконструкції старого житлового фонду, що розглядається як частина сімейної та соціальної політики) проводиться успішно, адже дозволяє вносити зміни в історичні будівлі. Серед них розширення даху та інші підлаштування під нові функції і приваблення додаткових доходів для подальшої реабілітації будівлі. Проте громадськість часто критично ставиться до певних випадків такої адаптації через те, що її стосунок до цінностей спадщини та автентичності є проблемним.

### Добра практика

«М'яке оновлення міст» у Відні вважається історією успіху: з 1984 року близько 7200 житлових будинків із приблизно 340 000 житловими одиницями були відремонтовані за рахунок віденських житлових субсидій. Частка первісного неякісного житла, яка становила понад 35 відсотків, значно скоротилася за останні 30 років і становить приблизно один відсоток сьогодні (див. вступ Міхаеля Людвіга до: Sanieren von Altheusern 2016:3).

На федеральному рівні немає міністерства просторового планування, однак інші федеральні міністерства мають вплив на планування, а саме **Федеральне канцлерство, Міністерство транспорту та інфраструктури, Міністерство економіки та Міністерство навколишнього середовища, сільського господарства, лісового господарства та водних ресурсів**.

**Фонд збереження старого міста Відня** (заснований 1972 року) вважається зразком для інших європейських країн. Він формується з податку (20%) на збори, що сплачуються за ліцензію на радіо або телебачення/радіо у Відні. Фонд субсидує додаткові витрати, отримані від охорони пам'яток під час реабілітації будівлі. Тобто Фонд повністю покриває всі витрати на реставрацію, які перевищують витрати на власне реабілітацію будинку. По третині обсягу річних субсидій виділяється на приватні будинки, муніципальні будівлі, та церковні будівлі (Wehdorn 2006).

Є деякі випадки партнерства між владою, бізнесом та людьми (PPP), хоча більшість таких проєктів є реконструкціями та новими незначними доповненнями. Наприклад, в результаті загальноєвропейського конкурсу «Westbahnhof» у Відні австрійська компанія «Berndorf Bäderbau» спільно з муніципалітетом профінансували реконструкцію плавального комплексу в Трірі, що входить до переліку пам'яток. Цей процес розпочався як громадська ініціатива.

### Вдала практика

Прикладом вдалої практики є випадок міста Кремс у Нижній Австрії. З 1959 року це місто має грантову програму, що є фондом для власників приватних будівель і пропонує безвідсоткові позики на реставраційні роботи фасадів. Це єдиний приклад обертового (на основі позики) фонду в Австрії.

Також є успішні випадки краудінвестування через місцеву платформу «NÖ». Наприклад, в межах регіонального проєкту «Гірськолижна зона Кенігсберг» у Голленштайні-ан-дер-Іббс, загалом 285 осіб інвестували 56 678 євро на підтримку розвитку місця як туристичного об'єкта (Schiebel & Lösch 2017:99).

**Програма реставрації фасадів та збереження міського ландшафту** (Федеральне міністерство освіти та культури) передбачає відшкодування 30-60 % витрат на збереження визначних фасадів сіл та міст. Ці фасади обирає місцева громада та затверджує Bundesdenkmalamt. Ця програма відповідає кампанії Ради Європи, яка виступає за збереження та підтримку сільської архітектурної спадщини (McCleary 2005:8).

Регіональні програми розвитку міст, створені відповідно до Федерального закону про оновлення міст (Stadterneuerungsgesetz), надають **гранти та позики** на реконструкцію, дослідження, архітектурні конкурси та тимчасове переселення мешканців.

У сільських територіях існує система субсидій для сільського господарства (ÖPUL, австрійська програма сприяння сільському господарству, яке відповідає стандартам збереження навколишнього середовища та захищає природні середовища) та сільських регіонів (програма розвитку сільської місцевості) разом із регіональним розвитком структур та установ (Leader, Interreg, Regional Agenda) (Kurz, Ruland, Zech 2014:70).

### *Перешкоди / проблемні аспекти*

Одним із суперечливих питань щодо ремонту та обслуговування історичних будівель є **контроль за орендною платою, встановлений для власників будинків**, побудованих до 1945 року. Відповідно до австрійського Закону про оренду, орендодавець може стягувати з орендарів частину суми, необхідної для ремонту будинків. З іншого боку, обов'язки з утримання, покладені на орендодавців, вимагають великих інвестицій. Поправки до Закону про оренду на початку 2000-х років дозволили призупинити контроль за орендою для будівель, визнаних об'єктами історико-культурної спадщини, якщо їхні власники зробили значні інвестиції в реставрацію будівлі.

**Підтримка суттєво відрізняється від однієї землі до іншої**, і є землі, які не вважають спадщину пріоритетною в оновленні міст. На національному рівні немає податкових пільг чи стимулів для власників об'єктів культурної спадщини чи колишніх промислових об'єктів, але деякі стимули існують на рівні земель. Протягом 10 або 15 років, компанії та приватні особи можуть попередньо вирахувати вартість ремонту або необхідних змін у визнаних державою об'єктах спадщини, що приносять прибуток, зі своїх податків.

Щодо **податкових пільг**, усі будівлі, побудовані до 1880 року, і важливі об'єкти, пов'язані з мистецтвом, історією та наукою, оцінюються в 30 % *einheitswert* (оцінка вартості нерухомості, тобто основа для податку на нерухомість), якщо середні витрати на їх утримання перевищують доходи. Австрійське податкове законодавство також дозволяє вираховувати пожертви на користь *Bundesdenkmalamt* з оподаткованого доходу особи, що вносить пожертву.

## Інші фактори: участь громади, культура, стійкість

### Участь громадськості

В Австрії наявні міцні традиції громадської активності на рівні громад і регіонів. З 1970-х років багато сільських і міських громад перетворили спадщину на основу регіонального відродження. Це були переважно місцеві ініціативи, що згодом отримали міжнародну підтримку та визнання ЮНЕСКО. Багато з цих проєктів охоплювали по декілька муніципалітетів, а це вимагає високого рівня міжмуніципального співробітництва (див. Kurz, Ruland, Zech 2014:68). Ініціативи на низовому рівні також пов'язані з сильною регіональною ідентичністю, причому нормативні акти щодо планування та розвитку відрізняються між регіонами.

Вдалою є співпраця між державними органами, громадськими організаціями та ринком, приміром, у формах корпоративного волонтерства, волонтерського туризму, регіональних асоціацій з охорони територій. Місцеві асоціації захисту ландшафту та волонтери культурної спадщини, як правило, більш незалежні від держави та ринку (див. Penker, Mühlmann & Muhar 2014:21).

Існують різні **програми** для підтримки громадської участі та місцевого розвитку, як-от **Denkmalfreunde** — невелика громадська організація, що складається з близько 50 осіб. Ці люди вносять пожертви на реконструкцію окремих історичних будівель у діалозі з BDA. Існують також організації з охорони традиційних

ландшафтів і некомерційного туризму, приміром, Австрійська ліга охорони природи (Naturschutzbund Österreich).

Іншою програмою розширення можливостей є **«STEP 2025 – План міського розвитку Відня»**, який передбачає відродження будівель 19 століття (Aktionsplan Gründerzeit), а також районів 1950-х років (Aktionsplan 50/60/70). Програма продовжує **політику обмеження цін на оренду, реінвестування прибутку в реконструкцію та робить більший акцент на партнерстві** та нових моделях його фінансування – на розподілі відповідальності між державним і приватним секторами. «Міські простори для підприємницького бачення» — це група заходів у цій програмі, які спрямовані на покращення умов для комерційного використання перших поверхів, вітрин, колишніх торгових приміщень або будівель на задньому дворі. Це відбувається шляхом полегшення фінансового тягаря, особливо для малого бізнесу (див. докладніше: STEP 2025 (2014:56)).

## Культура

З початку 2000-х **креативна та культурна сфери** були проголошені однією з найпомітніших програм австрійського уряду. Вони широко використовувалися в стратегії просування як держави, так і окремих політиків. Деякі приклади програм і учасників на федеральному рівні включають програму [Evolve](#), робочу групу [Creative Wirtschaft Austria](#) в Австрійській палаті праці (Австрійське міністерство науки, досліджень та економіки), що видає ваучери для підприємців. На муніципальному рівні Відня діє програма [Departure](#) Креативної агенції міста Відня. З 2014 року діє програма Віденської ділової агенції, що надає інформацію, послуги, нетворкінг та гранти. Програми Vienna Business Agency особливо актуальні у випадку ревіталізації колишніх промислових об'єктів.

## Стійкість

**Охорона клімату та навколишнього середовища** є одними з найважливіших цілей планування розвитку австрійських сіл та міст. Австрія є батьківщиною концепцій **«еко-прибутку»** та **«еко-соціальної ринкової економіки»**, спрямованих на поєднання як економічного розвитку, так і екологічної програми (Riegler 2003). Проєкти адаптивного перевикористання повинні відповідати принципу стійкості. В Австрійських федеральних інструкціях щодо культурного будівництва від 2017 року (настанова 5: застосування та просування принципу стійкості) уряд заохочує та закликає до комплексного впровадження екологічних, економічних, соціальних і культурних факторів у будівництві, відновленні та експлуатації об'єктів. Ця настанова працює як модель стійкості та збереження.

**Програма підтримки навколишнього середовища** (Umweltfoerderung im Inland, UFI) і **Klimaaktiv** є інструментами та фінансовими механізмами, що стосуються екологічних питань. Якщо заявка на субсидію, що її подають від імені пам'ятки, не відповідає вказівкам BDA, то її буде відхилено. Іншими інструментами є посібники з енергоаудиту, інформаційні кампанії та нагороди для найбільш успішних компаній у сфері енергоефективності.

Проте енергоефективність не вважається основною метою проєктів адаптації спадщини, адже загальне споживання енергії в історичних будівлях відносно невелике порівняно з будівлями без охоронного статусу. Вдалою практикою є підтриманий ЄС проєкт початкової школи Hötting у місті Інсбрук під назвою «Ефективна енергія для культурної спадщини ЄС» (див. The ZENCULT 2015).

## Тренди в Австрії (підсумки)

Традиційно Австрія є країною з **дуже сильною державною роллю в соціальних і культурних питаннях**. Держава та муніципалітети володіють нерухомістю, високим відсотком соціального житла та субсидованого житла, і тому держава та муніципалітети мають досить великий вплив на політику відродження міст. Спадщина розглядається та пропагується як суспільне благо (потрібно підтримувати державні блага), так і важливий фактор для комерційного туризму з погляду «тематизації» та «маркетингу», які в деяких випадках є суперечливими.

Існує тенденція регенерації колишніх промислових районів з орієнтацією на **«м'яке» оновлення міст** за підтримки грантів з Відня, щоб уникнути джентрифікації та забезпечити доступне житло.

Завдяки перерозподілу податкових надходжень відповідно до кількості населення, **бюджети муніципалітетів досить стабільні**. Муніципальні планувальники впроваджують плани зонування та подальші правила планування, залучення нових мешканців або створення нових компаній.

**BDA орієнтована на діалог** і намагається знайти золоту середину між інтересами власника та його економічними міркуваннями, громадською думкою, наявними нормами та висновками експертів щодо збереження будівлі.

Інвентаризація пам'яток актуальна, а списки є у відкритому доступі на сайті BDA. Однією з **найпрогресивніших тенденцій є внесення до списків охоронної спадщини забудови після 1945 року** (і навіть новіших). На локальному рівні Wien Kulturgut — цифрова культурна карта Відня — представляє культурно-історичний розвиток міста від його виникнення до сьогодення. Це детальна карта будівель історичного центру Відня у відкритому доступі (див. Wehdorn 2014:39), що сприяє ознайомленню із цінностями спадщини та на практиці уможливорює більш прозорий процес адаптації.

На віденському ринку нерухомості **зростають спекуляції**, і багато людей вирішують переїхати на околиці або в сусідні громади. Як наслідок, ринок нерухомості у Відні та сусідній Нижній Австрії активно розвивається. Зростає попит на житло в Санкт-Пельтені, Корнойбурзі, Штокерау, а також у таких громадах, як Брук/Лейта (Redl 2018). Зрештою, зростає тиск на наявну інфраструктуру та попит на будівлі з громадськими функціями, приміром, дитячі садки. Потенційно це може привести до більшого попиту на адаптацію історичних будівель.

Австрія відрізняється **широкою присутністю державного сектора на ринку житла**. Федеральні землі мають повноваження вирішувати, як використовувати витрати на розвиток житла, а деякі віддають перевагу оновленню та покращенню, а не новому будівництву. Проте у більш широкому плані австрійська (федеральна) політика заохочує нове будівництво, особливо соціального житла.

**Змагання між забудовниками** є механізмом покращення якості навколишнього середовища, просування соціально інклюзивного дизайну, заохочення інновацій та прозорого зниження витрат (Deutsch & Lawson 2012:13). Саме тому «усі пропозиції на сайтах Wohnfond подаються на конкурси або у Bauträgerwettbewerb та публічно оцінюються міждисциплінарним журі. Журі оцінює якість планування, вартість будівництва, рівень орендної плати, гарантований забудовником, майбутні витрати на технічне обслуговування та екологічну стійкість (будівельні матеріали, енергоспоживання)» (там само 2012:18).

Переклад з англійської: Юлія Куліш

## Інтерв'ю

Вальтер Асмус, девелопер, Loft City GmbH & Co KG, Відень, 4 квітня 2019 р.

Пауль Марінгер, керівник відділу інвентаризації та дослідження пам'яток Bundesdenkmalamt (Управління національних пам'яток), 4 квітня 2019 р., Відень.

## Бібліографія

The 3ENCULT (2015). Final Report Summary - 3ENCULT (Efficient ENergy for EU Cultural Heritage), <https://cordis.europa.eu/project/id/260162/reporting>

Albert, Michel-C (2018), Börseplatz 1: Viennese property market set for further growth, December 4, <https://www.europeanceo.com/world-view/borseplatz-1-viennese-property-market-set-for-further-growth/>

Blaas, Wolfgang, Oppolzer, Gerlinde (2003). Socioeconomic Dynamics and property rights regulations as driving forces of urban spatial development: the case of Vienna. Paper presented at the EAEPE 2003 Conference, Maastricht, November 2003 / Vienna University of Technology Working Paper #2, pp. 1-25.

Deutsch, Edwin, and Lawson, Julie (2012), with contribution from Mag. Andreas Oberhuber, FGW. International measures to channel investment towards affordable rental housing: Austrian case study. Research paper for the Australian Housing and Urban Research Institute RMIT Research Centre. [https://www.ahuri.edu.au/\\_data/assets/pdf\\_file/0014/3119/AHURI\\_Research\\_Paper\\_International\\_measures\\_to\\_channel\\_investment\\_towards\\_affordable\\_rental\\_housing\\_Austrian\\_case\\_study.pdf](https://www.ahuri.edu.au/_data/assets/pdf_file/0014/3119/AHURI_Research_Paper_International_measures_to_channel_investment_towards_affordable_rental_housing_Austrian_case_study.pdf)

Fassman, Heinz & Hatz, Gerhard (2006). Urban Renewal in Vienna, in: György Enyedi und Zoltán Kovács (Hg.): Social Changes and Social Sustainability in Historical Urban Centres. The Case of Central Europe. Pécs: Hungarian Academy of Science. Centre for Regional Studies, S. 218-236.

Kurz, Peter, Ruland, Gisa, and Sibylla Zech (2014). „Towards Governance of the Management of Cultural Heritage Landscapes,” European Spatial Research and Policy 21 (2): 67-82.

McCleary, Rebecca L. (2005). Financial Incentives for Historic Preservation: An International Overview. MA Thesis, University of Pennsylvania, [https://repository.upenn.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1035&context=hp\\_theses](https://repository.upenn.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1035&context=hp_theses)

Penker, Marianne, Mühlmann, Pamela & Andreas Muhar (2014). Volunteering for Land Care – A Typology of Civil Society Organizations in Austria, Germany and Switzerland as the Basis for Establishing New Initiatives, [https://www.researchgate.net/publication/277676404\\_Volunteering\\_for\\_land\\_care\\_-\\_A\\_typology\\_of\\_civil\\_society\\_organizations\\_in\\_Austria\\_Germany\\_and\\_Switzerland\\_as\\_the\\_basis\\_for\\_establishing\\_new\\_initiatives](https://www.researchgate.net/publication/277676404_Volunteering_for_land_care_-_A_typology_of_civil_society_organizations_in_Austria_Germany_and_Switzerland_as_the_basis_for_establishing_new_initiatives)

Redl, Bernadette (2018). Wohnbau-Boom in Niederösterreich (December 3), <https://www.derstandard.at/story/2000093022255/wohnbau-boom-in-niederoesterreich>

Riegler J. (2003). “Eco-Social Market Economy as an European Innovation,” Agricultural Economics 49 (3), 101-105.

Sanieren von Althäusern (2016). Der Weg zu mehr Wohnqualität / Wohnfonds Wien, [http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Publikationen/sanieren\\_von\\_althaeusern\\_2016.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Publikationen/sanieren_von_althaeusern_2016.pdf)

Schiebel, Walter, and Lösch, Andrea (2017). „Neues Leben in alten Mauern“ Projektbericht 2226 Gebäudeflächenmanagement in Niederösterreich, [http://www.noe.gv.at/noe/Wohnen-Leben/F-2226\\_Endbericht\\_samt\\_Handbuch.pdf](http://www.noe.gv.at/noe/Wohnen-Leben/F-2226_Endbericht_samt_Handbuch.pdf)

STEP2025 (2014). Urban Development Plan Vienna. Vienna: Vienna City Administration, Municipal Department 18 (MA 18) - Urban Development and Planning, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008379b.pdf>

Vienna Housing. Annual report 2014 / Hrsg. Magistrate Department 50, Department for Housing Research and international Relations. Wien: Business Group for Living, Housing and Urban Renewal, <https://www.wohnbauforschung.at/index.php%3Finc%3Ddownload%26id%3D5790+%&cd=2&hl=uk&ct=clnk&gl=ua&client=opera>

Wehdorn, Manfred (2006). Social and Economic Integration of Cultural Heritage in Austria. From Past to Presence: The Widening of the Term "Preservation of Monuments and Sites", in: Social and Economic Integration of Cultural Heritage. Proceedings of international workshop, Prague, 2006, [http://www.itam.cas.cz/ARCCHIP/w01/w01\\_wehdorn.pdf](http://www.itam.cas.cz/ARCCHIP/w01/w01_wehdorn.pdf)

Wehdorn, Jessica et al. (2014). The Historic Center of Vienna. World Cultural Heritage and Vibrant Hub. Vienna: City of Vienna, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008372.pdf>