

# Sargfabrik

## (Відень, Австрія)

**Авторки:** Андреа Тонко (Andrea Tönkö) та Ганна Шемзо (Hanna Szemző)



### Ключові слова:

#affordable housing  
#enabling policy  
#co-governance  
#inclusion  
#empowerment  
#co-ownership  
#public space  
#economic sustainability  
#ecological sustainability  
#job creation  
#intangible heritage  
#gentrification

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-Institute

## Резюме

Адаптивне перевикористання архітектурних решток колишньої фабрики, що виробляла труни (Sargfabrik), постало як низова ініціатива, яка спиралась на домовленості про колективне проживання — один із перших прикладів такої практики у 1980-х. "Sargfabrik" — це житловий проєкт, що робить акцент на інтеграції й соціальній рівності і серед мешканців, і у суспільстві. Окрім саду на даху, тут є ціла низка спільних зон для спілкування й відпочинку: загальнодоступний будинок культури, ресторан, дитячий садок, конференц-зала й лазня перетворюють цей комплекс на місце для зустрічі людей різного віку й походження — і мешканців, і містян ззовні. Сьогодні цей багаторівневий інтеграційний проєкт має безсумнівний успіх, про який свідчать черги з людей, які хочуть туди заселитися. Подекуди у Відні також з'являються схожі житлові кооперативи.

## Контекст

"Sargfabrik" розташована у чотирнадцятому районі Відня (Пенцинг). Коли почався проєкт "Sargfabrik", ця зона вважалася периферією, сполучення громадським транспортом покращилось лише 1996 року, коли завершили лінію метро U3. Початково там були будинки, побудовані родинними бізнесами (маленькі фабрики або майстерні) у XIX столітті. У типовій будівлі спереду розташовувалися житлові приміщення, а за ними — виробничі цехи. У 1970-80-х роках більшість цих підприємств збанкрутували, багато будинків було знесено й зведено нові, або ще могли ставити дахи на старих будинках. Через специфіку житлових субсидій у Відні район все ще має різноманітне в соціальному відношенні населення, хоча тенденція джентрифікації також присутня. Сьогодні поблизу є багато високоякісних житлових будов, а самоокупна бізнес-модель "Sargfabrik" також спонукала до створення багатьох нових громад, які ефективно організовуються та привносять життя в цю місцевість.

## Історія

**Кінець XIX століття** — будується фабрика з виробництва трун "Maschner&Söhne". Вона швидко стає престижною і найбільшою у своєму роді в Австро-Угорській монархії.

*Оригінальний фасад фабрики,  
фото з раннях 1990-х.  
Джерело: ВВКЗ.*





Це типова будівля фабрики, з виробничим цехом попереду й приміщеннями для робітників позаду.

**1970** — виробництво на фабриці припиняється, будівля облишена й руйнується.



*"Sargfabrik"  
перед початком  
процесу  
перевикористання,  
вид з двору.  
Фото: ВКК Architects.*

**1987** — Заснування "Асоціації для інтегрованих стилів життя" (Association for Integrated Lifestyles) з метою розробки житлового й культурного проєкту. Все почалося з малої групи друзів, кожен з яких уже мав досвід у різних ділянках громадянського суспільства: стала мобільність, боротьба за мир, фемінізм, екологія. Вони почали обговорювати ідею поєднання спільного проживання (co-housing) і культурних ініціатив. Під час перших зібрань вони обговорювали основні ідеї для житлового проєкту й накидали чернетки з тезами щодо спільної відповідальності за дітей, спільної економіки, соціальних і культурних ініціатив.

Успіх "Sargfabrik" невіддільний від загальної житлової політики й умов міського планування у Відні. Віденська мерія використовує житлову політику як інструмент підтримки оновлення міста, розвитку й справедливості. Щедрі житлові субсидії сприяли членам Асоціації, яка не отримувала жодної особливої підтримки на реалізацію проєкту, і дозволили її членам із середнім і нижчим за середній дохід подати заявки на кредити в банках і завершити будову.

**1980-ті** роки у Відні — це час, коли мерія підтримує будь-які нові ініціативи, банківські займи легкодоступні, а будову можна собі дозволити, що й уможливило весь проєкт. Навіть сьогодні у Відні більше за 60% мешканців живуть у помешканнях на тих чи інших субсидіях. Біля половини всіх помешкань, приблизно 220 000, перебувають у прямому володінні муніципальної житлової компанії, Wiener Wohnen, а ще 200 000 — у володінні асоціацій і кооперативів, і вони отримують субсидії від державного сектору.

**1989** — Асоціація придбала будівлю фабрики "Maschner&Söhne" для втілення там колективного житлового проєкту.

Покупка фінансувалася через іпотеку, але в особливий спосіб. Спільнота засновників вклала 250 000 євро (долучилося 35 людей). Це була застава для позики, адже на той час сама Асоціація не мала грошей. Термін позики складав 25 років. Кошти на розбудову надійшли від міста Відень, від довгострокової банківської позики й від самих учасників, кожна з компонент складала третину загального кошторису.

"Sargfabrik" також має прибутки й видатки, пов'язані з надаваними послугами. Позаяк вони є неприбутковою організацією, обіг грошей невеликий, але їх підтримує місто Відень або федеральний уряд, коли йдеться про культурні й соціальні події, і вони також отримують певний прибуток через оплату за дитячий садок, дім культури, кімнату для семінарів тощо.

Один із ключових аспектів успіху проєкту "Sargfabrik" — це визначення житлової моделі як "Wohnheim" (гуртожиток, комунальне житло). Асоціація діє як власник, забудовник, керівна компанія й орендна агенція житлового комплексу.

Спочатку модель "Wohnheim" була розроблена для поселення студентів або як будинки для літніх людей. Проєктом "Sargfabrik" ця модель була прийнята для спільного проживання та перетворена на свого роду кооператив у рамках віденського житлового забезпечення. Ця специфічна організаційно-правова форма забезпечує групі мешканців доступ до житлових субсидій, але лише на будівництво, а не грошову допомогу на проживання. Крім того, "Wohnheim" пропонує низку винятків із загальних будівельних норм. Ці винятки з кількох будівельних кодексів сприяють зниженню витрат на будівництво, які можна реінвестувати в соціальну інфраструктуру проєкту.

Говорячи юридично, "Sargfabrik" — це проєкт з оренди квартир, що не передбачає приватної власності. Асоціація — це власник, і прописана процедура, як учасники можуть отримати назад свою частку. Члени Асоціації бачать "Sargfabrik" як відмінну від традиційного житла, радше як "місто в місті" і з підприємницькою, і зі власницькою відповідальністю.

**1992** — Пропозиції планів від архітекторів з "Baukünstlerkollektiv ВКК-2" (Будівельний мистецький колектив) (now ВКК-3, <http://www.bkk-3.com/>) відкидають сусідні мешканці; вносяться зміни й нові плани.



"Нас називають архітекторами, але без людей ми би не створити цю архітектуру. Люди привнесли багато ідей, дискусій, провели багато перевірок" (Франц Сумніч (Franz Sumnitsch), ВКК3).

*Франц Сумніч, орендар і архітектор з ВКК3. Джерело: Yilmaz Vurucu*

Архітектори ініціювали обговорення та мозкові штурми з потенційними орендарями, щоб з'ясувати їхні бажання, а також прагнення спільноти.

**Процес прийняття рішень** розвивався протягом багатьох років. Спочатку були спроби прийти до консенсусу з кожного питання, а з часом група перейшла на принцип більшості (двох третин учасників), особливо коли потрібно було дотримуватись термінів будівництва. Під час будівельно-ремонтних робіт ВКК-2 довелося мати справу з групою із 70 людей, і в кожній були дуже цікаві ідеї. Але кожна концепція обговорювалася з людьми, все розроблялося органічно, кожній ідеї приділявся час — такого не могло бути в "нормальному" житловому проекті на конкурентному ринку. "Це було схоже на житловий симпозіум, який триває 7 років", — згадує один з архітекторів, який брав участь у проекті. Хоча потрібно було швидше ухвалювати рішення через терміни будівництва, вони все ж прагнули консенсусу.



Зібрання "Sargfabrik". Джерело: <http://www.mvd.org/prj/leben-in-der-sargfabrik/>



Хоча перші проєкти передбачали збереження старого виробничого цеху (який не мав статусу об'єкта спадщини під охороною), згодом з'ясувалося, що його врятувати не вдасться, і його замінили новою будівлею — зі збереженням лише початкової конструкції забудови. Оригінальний колір житлового комплексу нагадував будівлю колишньої фабрики з червоної цегли. Димова труба — єдиний матеріальний об'єкт, який зберігся до сьогодні, навіть попри те, що збереження підвищило вартість будови. Хоч охорона спадщини й справді не є ключовою для громади, у назві проєкту вирішили зберегти пам'ять про індустріальне минуле. Пізніше громада організувала дві виставки про стару фабрику, що привабили багато відвідувачів з цього району й виявилися прекрасною нагодою зібрати спогади про минуле й відживити спадщину.



*Перед будівельними роботами. Фото: ВККЗ.*

*Димова труба — рештки фабрики.  
Фото: Andrea Tönkö, 2019.*

**1994** — Початок будівельних робіт; будівля на Мацнерґасе 8 відремонтована й включена до комплексу.

Реалізуються численні екологічні інновації, за що комплекс отримує кілька нагород. Реалізується щільний, але зелений архітектурний план. Забудова ведеться за допомогою енергозберігальних технологій. Висока якість життя досягається без використання додаткових земельних ділянок.

Публічний або напів публічний характер забудови був важливим елементом архітектурної концепції. У неї входили дитячий садок, зала для подій, бібліотека, пральня, громадська лазня, дитячі майданчики й зелені зони для відпочинку. Додатковим фактором, що уможливив цей проєкт, стало те, що місто Відень пропонує спеціальні субсидії для освітніх, соціальних і культурних активностей.

*Зелений дах "Sargfabrik".  
Фото: Andrea Tönkö, 2019.*

*Публічні простори  
у внутрішньому дворіку.  
Фото: Andrea Tönkö, 2019.*

**1996** — Відкриття перебудованої "Sargfabrik": 73 житлових одиниць для близько 110 дорослих і 45 дітей і підлітків у 112 житлових одиницях.

Соціальна інклюзія/інтеграція також була частиною початкової місії проекту. Тут зберігаються порівняно доступні ціни на оренду, а 15% усіх житлових одиниць зарезервовано для людей похилого віку, людей з інвалідністю або переміщених осіб. Тут також розташовано приміщення для соціально-педагогічної спільноти Управління молоді й сім'ї міста Відня. У кафе можуть працювати люди, які не є пріоритетними на ринку праці, наприклад, люди старші за 50 років.



Асоціація також знайшла спосіб залучити зацікавлених осіб, які не можуть дозволити собі тут жити, через внутрішню систему розподілу із соціальним фондом (фіксована платня у розмірі 27 центів за квадратний метр корисної житлової площі стягується для фонду солідарності).

За необхідну організацію та комунікаційні потреби відповідає професійний менеджмент (2019 року до нього входило п'ятнадцять працівників). Важливі рішення, такі як статут, регламент, бізнес-план, річний план, бюджет, розподіл квартир, правила

*Вид на "Sargfabrik" з Голдшлагштрассе.  
Фото: Andrea Tönkö, 2019.*



використання тощо обговорюються двічі на рік на загальних зборах. Загальні збори обирають шість членів правління (які діють на громадських засадах). Правління призначає професійного виконавчого директора для виконання річних планів роботи та управління всіма підрозділами.

На життя спільноти значною мірою впливають неоплачувані ініціативи та робочі групи мешканців, такі як догляд за садом, бібліотекою, організація різноманітних святкувань днів народжень і звичайних вечірок або ведення кулінарної групи.

**"Нас цікавлять люди, які підтримують дух проєкту. Це все працює тому, що вони всім серцем вболівають за це. Треба робити щось для спільноти".** (Беатріс Айхінгер (Beatrix Eichinger), орендарка й членкиня правління).



*Беатріс Айхінгер, орендарка й членкиня правління. Джерело: Yilmaz Vurucu*

**1998** — Заохочена позитивними результатами, Асоціація вирішує придбати сусідній будинок на Міссіндорфштрассе 10.

**2000** — Відкриття "Miss Sargfabrik" з 39 житловими одиницями.



*"Miss Sargfabrik".  
Фото: Andrea Tönkö, 2019.*

Окрім надзвичайної архітектури цієї другої будівлі, слід відзначити деякі особливі об'єкти: соціально-педагогічна спільнота Молодіжного офісу міста Відня; три житлові одиниці, обладнані для інвалідних візків; невеликі квартири для студентів і молоді; п'ять житлових одиниць студіо кшталту «домашнього офісу»; гостьовий житловий блок; можливість віддаленої роботи; клубна кімната спеціально для молоді; бібліотека й спільна кухня із приміщенням їдальні. Диференційований розмір одиниць дає змогу батькам-одиначкам і самотнім людям також брати участь у проєкті.



## Висновки

"Sargfabrik" — це найбільший самостійно керований житловий і культурний проєкт в Австрії.

Його успіх підтверджується дуже довгою чергою на заселення. Там рідко з'являються вакантні місця. Люди зазвичай емоційно прив'язані до будівлі й спільноти. Лазня, концертний зал, дитячий садок, відкриті культурні заходи та стиль життя, який представляє ця громада, виявилися дуже популярними й привабливими в районі й оживили околиці. Також деякі члени Асоціації беруть активну участь і відіграють провідну роль у відродженні кварталу Мацнера.

"Sargfabrik" — це не просто будівля для життя, це місце для зустрічей, обговорень, відпочинку. Фабрика задає тренди, є моделлю міського й сучасного способу життя.

Проєкти альтернативного житла, подібні до "Sargfabrik", можуть процвітати в умовах, створених містом Відень. З одного боку, це соціально чутливі та соціально відповідальні житлові проєкти, подібні до тих, що здійснюються в рамках групи "HabiTAT". Відень також сповнений ініціатив для середнього класу, часто очолюваних архітектурними фірмами, які намагаються створити більш орієнтований на громаду й сталий стиль життя в місті. Багато таких ініціатив розташовано в Асперні-Зеєштадт. Ще один приклад розбудови ідентичності та міського розвитку, що підтримується політикою міської влади, — це перебудова й реконструкція колишнього промислового району "Kabelwerk" (2004-2010).

Проєкт "Sargfabrik" постійно розвивається і зараз, після трьох десятиліть свого існування, стикається з новими викликами. Одне з найактуальніших питань — як фінансувати реставрацію будівель, коли вони постаріють, оскільки ці витрати спочатку не враховувалися. Це також момент, коли інтереси Асоціації відрізняються від інтересів окремих людей. Більшість корінних мешканців старіють, їхні діти виїхали, але вони все ще живуть у великих квартирах і не хочуть виїжджати. Молодь не може дозволити собі залишитися, тому що квартири не передаються у спадок. Також необхідно подумати, як Асоціація може змінити правила, щоби уникнути того, що ті, хто хоче залишитися, оплачуватимуть частку тих, хто хоче виїхати (коли хтось залишає квартиру, зростаючий особистий внесок повертається). Іншим важливим викликом є процес джентрифікації в околицях: він частково спровокований самою "Sargfabrik" і водночас ставить під загрозу цінності громади.

Перекладач: Віталій Павлів