

Soziale Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus

Planungs- und Handlungsempfehlungen

SoHo – Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus

Partner*innen

allgemeine baugenossenschaft luzern abl
Asga Pensionskasse
Christoph Merian Stiftung
Fahrländer Partner Raumentwicklung
Stadtentwicklung Zürich
Losinger Marazzi AG

Gefördert durch

Innosuisse – Schweizerische Agentur für Innovationsförderung
Hochschule Luzern – Interdisziplinäres Themencluster (ITC)
«Raum & Gesellschaft»

Projektteam

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit
Alexa Bodammer, Meike Müller, Franziska Städler und
Prof. Alex Willener
Hochschule Luzern – Technik & Architektur
Frank Keikut und Selina Lutz
Hochschule Luzern – Wirtschaft
Prof. Dr. Christian Kraft, Larissa Nilles und Dr. Daniel Steffen

Zitiervorschlag

Bodammer, Alexa; Kraft, Christian; Lutz, Selina;
Müller, Meike; Städler, Franziska & Willener, Alex (2022):
Soziale Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus.
Planungs- und Handlungsempfehlungen, Hochschule Luzern.

Kontakt

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit
Institut für Soziokulturelle Entwicklung (ISE)
Werftstrasse 1, 6002 Luzern

Meike Müller, T +41 41 367 49 23, meike.mueller@hslu.ch

Impressum

10.5281/zenodo.5643104

Weitere Informationen unter:
hslu.ch/soho

Erscheinungsdatum

September 2022

Inhalt

Einleitung → 4

Themenfelder → 5

Definition und Illustration Soziale
Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus → 6

Lagequalitäten und Erreichbarkeit → 8

Städtebauliches Umfeld
und Aussenraumqualitäten → 11

Typologie, Morphologie
und Bautechnik → 15

Nutzungs- und
Bewohnendenstruktur → 18

Nachbarschaftliches
Zusammenleben → 22

Nutzungs- und Wohnqualitäten → 26

Image und Identifikation → 31

Betriebskonzept, Steuerung
und Organisation → 35

Zusammenfassung → 38

Einleitung

Im Projekt «SoHo – Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus?» wurden Planungs- und Handlungsempfehlungen zur sozialen Dimension der Nachhaltigkeit für Städte, Investor*innen sowie Fachpersonen aus Planung und Immobilienwirtschaft erarbeitet, nach Themenfeldern gruppiert und als tabellarische Übersicht zusammengestellt.

Die Planungs- und Handlungsempfehlungen sind als Baukasten zu verstehen, aus dem sich je nach Projektstand (z. B. Neubau oder Sanierung Altbau) und Ziel- und Schwerpunktsetzung bedienen werden kann. Sie fungieren als Nachschlagewerk, in dem es teilweise zu ähnlich gelagerten Empfehlungen kommen kann, da diese je Themenfeld aus unterschiedlichen Blickwinkeln beleuchtet werden.

Es wurden verschiedene Aspekte sozialer Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus zu Umfeld, Gebäude, Zusammenleben, Organisation und Wirtschaftlichkeit untersucht. Der aktuelle Diskurs um die Bedeutung und Aufgaben von Wohnhochhäusern kann damit ergänzt und mögliche gesellschaftliche Mehrwerte der Wohnhochhäuser identifiziert werden.

Diese ganzheitliche Betrachtungsweise des Themenkomplexes wurde durch ein interdisziplinär zusammengesetztes Forschungsteam bearbeitet und mit relevanten Praxispartner*innen aus Wirtschaft und Gesellschaft reflektiert. Während sich das Projektteam der Hochschule Luzern aus den Disziplinen Sozialwissenschaften, Architektur, Immobilienwirtschaft, Soziale Arbeit (Soziokultur), Geographie und Stadtforschung zusammensetzte, steuerten die Praxispartner*innen ihr Wissen und Praxiserfahrungen aus den Bereichen Projektentwicklung und -planung,

Betrieb und (private und gemeinnützige) Immobilienwirtschaft sowie aus dem Bereich der öffentlichen Hand bei.

Im Projekt sollten Erkenntnisse über sozialräumliche Zusammenhänge und Qualitäten sowie soziale Innovationen in Wohnhochhäusern generiert werden. Es galt daher übergreifende Erkenntnisse zur folgenden Forschungsfrage zu gewinnen: **«Wie konstituiert sich soziale Nachhaltigkeit in einem Wohnhochhaus: Welche Kriterien sollten erfüllt sein und welchen Mehrwert muss ein Wohnhochhaus für Eigentümer*innen, Bewohnende und für das städtische Umfeld erbringen, um sozial nachhaltig zu sein?»**

Eine detaillierte Darstellung der übergreifenden Erkenntnisse zu den Aspekten sozialer Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus sind dem Dokument **Soziale Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus – Schlussbericht** zu entnehmen.

Themenfelder

Aus den im Projekt gewonnenen Erkenntnissen wurden Planungs- und Handlungsempfehlungen abgeleitet. Diese Empfehlungen werden durch konkrete Handlungsoptionen und Beispiele illustriert und acht Themenfeldern zugeordnet.



Lagequalitäten und Erreichbarkeit



Städtebauliches Umfeld und Aussenraumqualitäten



Typologie, Morphologie und Bautechnik



Nutzungs- und Bewohnendenstruktur



Nachbarschaftliches Zusammenleben



Nutzungs- und Wohnqualitäten



Image und Identifikation



Betriebskonzept, Steuerung und Organisation



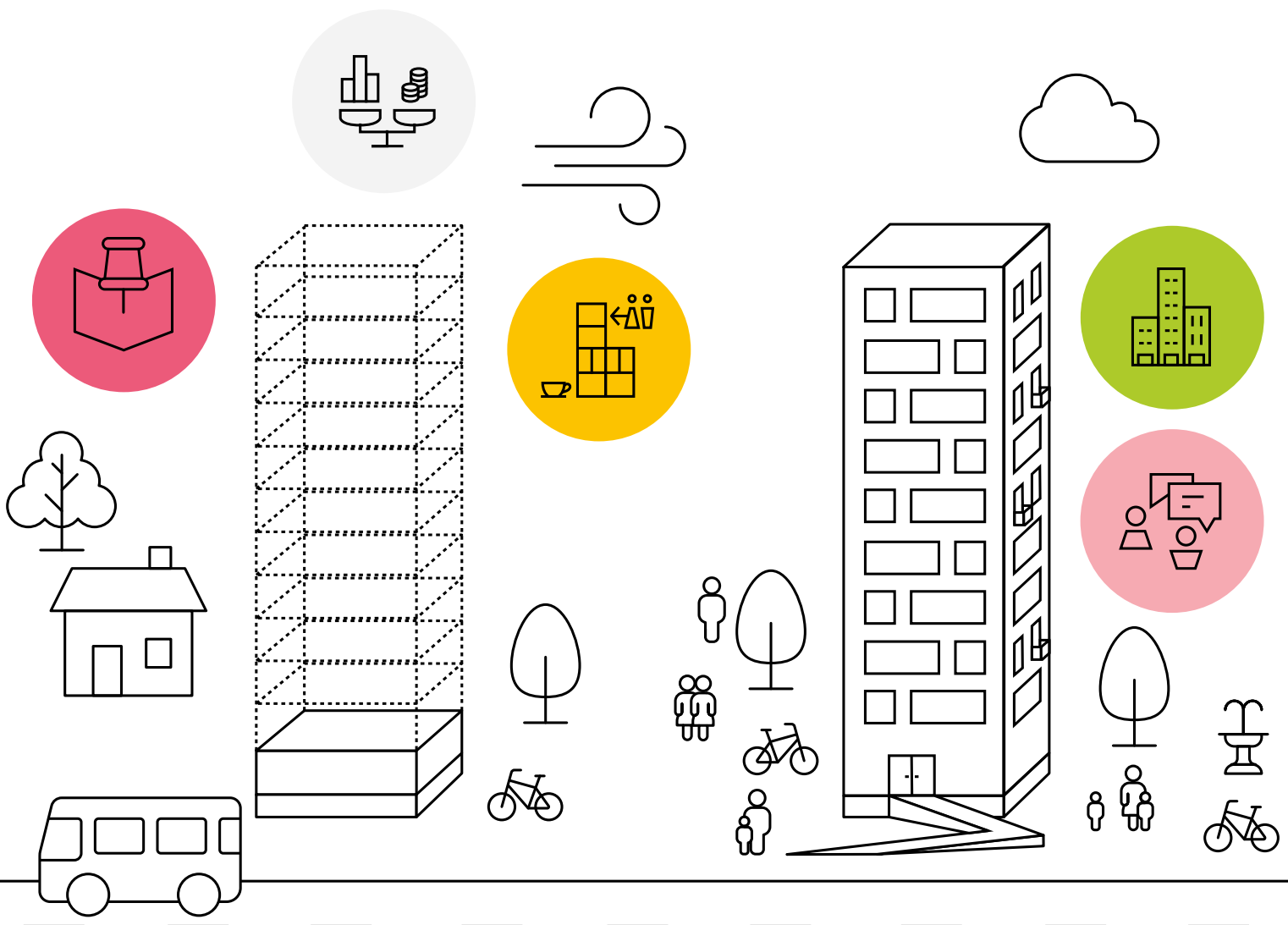
Ökonomische Implikationen der empfohlenen Massnahmen

Zu jedem Themenfeld werden mögliche ökonomische Implikationen der empfohlenen Massnahmen beschrieben.

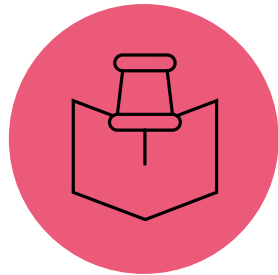
Definition und Illustration Soziale Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus

Als inhaltliche Richtschnur für den Forschungsprozess lässt sich die folgende Illustration und Definition in Bezug auf soziale Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus verstehen:

Das Ziel der sozialen Nachhaltigkeit beim Wohnhochhaus ist dann erfüllt, wenn das Gebäude über seine gesamte Lebensdauer für möglichst viele Menschen von Nutzen ist, ihren sozialen Zusammenhalt fördert, einen gesellschaftlichen und baukulturellen Mehrwert für das städtische Umfeld erbringt, wirtschaftlich tragbar ist und auch Lebensraum für künftige Generationen bietet.







Lagequalitäten und Erreichbarkeit

Ziel: Die Lagequalität und die Erreichbarkeit eines Wohnhochhaus-Standortes sind für unterschiedliche Lebenslagen passend gewählt und ausgebaut.

Grundsätze

Erschliessung

Wohnhochhäuser (WHH) an Lagen vorsehen, die gut erschlossen sind, oder dort, wo solche Lagen in naher Zukunft verwirklicht werden. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) und für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist gegeben und Nutzungskonflikte werden minimiert.

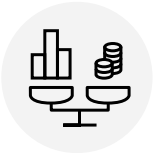
Erreichbarkeit

Die Wegeverbindungen und Strassenbezüge um das Wohnhochhaus dienen in erster Linie dem Fussverkehr und dem Aufenthalt. Die Erreichbarkeit der täglichen Versorgung zu Fuss ist gegeben.

Einbettung

Wohnraumangebot und (soziale) Infrastrukturen sowie Versorgungsangebote im Wohnhochhaus sind auf das Quartiersangebot und den Quartiersbedarf abgestimmt, um einen Mehrwert für die Bewohnenden und das Quartier zu schaffen.

| Phase | Empfehlung | Handlungsoption | Beispiel |
|------------------------------|--|---|--|
| Standort wählen | | | |
| Planung | Aus übergeordneter städtebaulicher Sicht ist es wichtig, dass WHH innerhalb einer Gemeinde/Region gezielt platziert werden. | Städtebaulich sinnvolle Standorte können mittels eines grossräumigen Hochhauskonzeptes definiert werden. | <ul style="list-style-type: none"> – In einem Hochhauskonzept Erschliessung und Wegenetze auch für Langsamverkehr dokumentieren. – Lagekategorien und Erschliessungssituationen beachten. – Bestandesstrukturen im Umfeld der WHH-Planung beachten. – Standorte, die allein mit dem Auto gut erreichbar sind, meiden und Bezüge zu bestehenden Quartieren beachten. – Die Typologie WHH bewusst einsetzen, um einen Standort aufzuwerten. |
| Erschliessung sichern | | | |
| Planung | Standort unter Beachtung vorhandener und möglicher Pendler*innenbewegungen mit entsprechender Erschliessung durch ÖV ausstatten. | Vielseitige, individuelle und multimodale Mobilität, unabhängig vom MIV, ermöglichen. | <ul style="list-style-type: none"> – Nahverkehrsnetze und Haltestellen im Umfeld prüfen und einplanen. – Der ÖV ermöglicht den Anschluss an die nächsten Ortszentren und übergeordnete Fernverkehrsnetze der Bahn in weniger als einer halben Stunde. – Bestehende ÖV-Angebote berücksichtigen oder entsprechend der neuen Bewohner*innenzahl in Anzahl und Takt ergänzen. – Sharing- und neue Mobilitätsangebote schaffen, die einer Vielzahl unterschiedlicher Nutzer*innen zugutekommen. – Erreichbarkeit von ÖV-Haltestellen im Umkreis von 150m gewährleisten. |
| Planung | Standort unter Beachtung vorhandener und zu erstellender Versorgungs- und sozialer Infrastruktur alltagsgerecht erschliessen. | Sichere und kurze Fusswegerschliessung zu Versorgungs- und sozialer Infrastruktur herstellen. | <ul style="list-style-type: none"> – Unmittelbare Wegeföhrung als «kurze Wege» zu Versorgungs- und Nutzungsangeboten direkt und barrierefrei ermöglichen. |
| Einbettung fördern | | | |
| Planung | Durchmischung der Bevölkerung im Quartier und deren Veränderung aufgrund des WHH bewusst steuern. | <p>Wohnungsangebot und -bedarf analysieren und Wohnraumstrategie für den Standort (Gemeinde und Quartier) erstellen.</p> <p>Verdrängungs- und Segregationsprozesse im Quartier vorausschauend mit Begleitmassnahmen abfedern.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Zielsetzungen für die Wohnraumentwicklung der Gemeinde entwickeln, in Erfahrung bringen und allenfalls aushandeln. – Wohnungsmix im Quartier entlang des ermittelten Bedarfs und gewünschten Wandels beeinflussen und für das WHH festlegen. – Prozesse wie Gentrifizierung oder Segregation der Bevölkerung im Quartier beobachten. – Bestandeswohnungen im Quartier, wenn, dann nur gezielt aufwerten. – Gewissen Mietschutz in Aufwertungsbereichen in Betracht ziehen. |
| Planung | Versorgungs- und soziale Infrastruktur im Quartier erheben und den zukünftigen Bedarf ermitteln. | Bedarfsanalyse für Nutzungen und Versorgung im Quartier und für das WHH mit Bewohnenden und aus Perspektive der Zielgruppen WHH partizipativ erstellen. | <ul style="list-style-type: none"> – Stand der Versorgung für den täglichen Bedarf, Gesundheit und Soziokultur im Umkreis von 500m zum Standort erheben. – Ist-Situation erheben und Bedarfssituationen klären. Nutzungs- und Angebotskonzept für den Standort erarbeiten. – Sozialräumliche Veränderungen und Angebotslücken ermitteln, die durch den Bau eines WHH entstehen. – Eine Versorgung mit den Gütern und Angeboten des täglichen Bedarfs in einem fussläufig erreichbaren Umfeld von 500m ermöglichen. |
| Planung | Soziale Infrastruktur für Menschen in verschiedenen Lebenslagen aufbauen. | Begegnungsorte für alle im Quartier fördern sowie spezifische Begegnungsorte/Angebote/soziale Dienstleistungen für bestimmte Zielgruppen und verschiedene Bedürfnisse anbieten. | <ul style="list-style-type: none"> – Lebenslagen von Familien, Jugend, Senior*innen, Menschen mit Behinderung, Migrant*innen etc. im Quartier erfassen. – Vereinswesen fördern. – Kioske, Sitzplätze, Innenräume, Spielräume einplanen. – Zeitliche Dimensionen von Aktivitäten für soziale Infrastruktur beachten. |



Ökonomische Implikationen der empfohlenen Massnahmen

Im theoretisch geringen Landverbrauch an sehr guten innerstädtischen Lagen liegt das grösste wirtschaftliche und gesellschaftliche Potenzial von Hochhäusern. Zwar steigt der Wert eines Grundstückes mit dem realisierbaren Volumen, was bedeutet, dass der Landwertanteil hoch bleibt, jedoch wird das Land effizient genutzt und es entsteht Raum für Freiflächen oder zusätzliche Nutzungen und Wohnungen. In der Maximierung der bewohnbaren Fläche im Verhältnis zum benötigten Fussabdruck steckt deshalb die grösste Chance des Wohnhochhauses.

Diese Chance wird allerdings oftmals regulatorisch oder baurechtlich eingeschränkt. Steht das Wohnhochhaus aufgrund geringer Dichte im direkten Wettbewerb zu einer Blockrandbebauung, macht diese oftmals das Rennen, weil sich die gleiche Mietfläche zu deutlich tieferen Erstellungskosten und mit tieferen Planungs- und Bewilligungsrisiken umsetzen lässt. Durch die grossflächige Nutzung verbauen sich Städte Freiflächen und attraktive Aussenräume, die mit dem kleineren Fussabdruck des Wohnhochhauses möglich wären. Eine Gefahr für oben genannte Empfehlungen ist dabei das Wohnhochhaus als «Notlösung» für Orte, an denen sich reguläre Bauten wirtschaftlich nicht umsetzen lassen, weil (a) fehlende Mikrolagequalitäten die Erträge limitieren und/oder weil sich (b) auf dem Grundstück nur ein kleiner Fussabdruck realisieren lässt. In diesen Fällen bieten sich Hochhäuser aus wirtschaftlicher Perspektive an, weil die Rolle fehlender Mikrolageattraktivität mit zunehmender Höhe nachlässt. Die vertikale Entfernung von Ebene Null limitiert gewissermassen negative Einflüsse schlechter Mikrolagequalität auf die Zahlungsbereitschaft der Bewohnenden. Dadurch entsteht ein günstiges Verhältnis erzielbarer Erträge zum Landwert, der aufgrund von Mikrolagedefiziten günstig bewertet werden kann.

Um oben beschriebene Empfehlungen umsetzen zu können, ist es essenziell, dass die für Hochhäuser entscheidenden planungsrechtlichen Grundlagen an Orten mit hoher Mikrolagequalität geschaffen werden oder, dass die Mikrolageentwick-

lung in erklärten Hochhausgebieten gefördert wird. Weil dies per Definition sehr wertvolle Standorte sind, muss die Wohnfläche in Relation zum überbauten Fussabdruck möglichst hoch ausfallen. Das funktioniert nur über Höhe. Jede Einschränkung dieser Relation durch zu geringe Dichtemöglichkeiten oder Höhenbeschränkungen schmälern die ökonomischen Vorteile an diesen Orten und verstärken die Tendenz, dass Hochhäuser an suboptimalen Stadtrandlagen umgesetzt werden – isoliert und mit geringer positiver Wirkung für die soziale Nachhaltigkeit des Quartiers.



Städtebauliches Umfeld und Aussenraumqualitäten

Ziel: Die städtebaulichen Strukturen und die Freiraumgestaltung ermöglichen eine verträgliche und zugängliche Integration des Wohnhochhauses in seinem räumlichen Kontext.

Grundsätze

Städtebau

Die städtebaulichen Strukturen im Quartier werden durch das Wohnhochhaus (WHH) aufgewertet. Die räumlichen Abfolgen von Bauvolumen und Aussenraum, die im Alltag durch die Quartierbewohner*innen erlebt werden, sind angenehm proportioniert und bieten Orientierung.

Zugänglichkeit

Wohnhochhäuser sind durch ihre physische Gestalt, ihre symbolische Wirkung und ihr Angebot auch für Quartierbewohner*innen zugänglich gestaltet, sodass sie einer Funktion als zentralem Ort im Quartier gerecht werden. Besonders zu beachten sind dabei die Vorzüge eines Wohnhochhauses und deren Öffnung für Quartierbewohner*innen.

Attraktive Aussenräume

Aussenräume und Grünflächen im Umfeld eines Wohnhochhauses bieten attraktive Orte für Erholung, Sport und Begegnung. Sie sind weder Restflächen noch Abstandsräume. Unterschiedliche Atmosphären, Sicherheit und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Durchwegung für alle Nutzenden werden geschaffen.

| Phase | Empfehlung | Handlungsoption | Beispiel |
|-----------------------------|---|---|--|
| Stadträume entwerfen | | | |
| Planung | Die Positionierung, Anordnung, die Proportionen und Fassadengestaltung der Gebäudevolumen eines WHH ermöglichen unter Berücksichtigung der Frei- und Strassenräume im Umfeld sowie der Bebauungen der Nachbarparzellen attraktive/bedarfsorientierte Aussenräume und erbringen damit einen Mehrwert für das Umfeld. | Die Sichtbarkeit und die Dominanz des WHH bewusst für die Orientierung im Quartier nutzen. | <ul style="list-style-type: none"> – Positionierung des WHH als Landmarke bewusst nutzen. Wichtige Orte, Kreuzungen und Plätze durch das WHH weit über das unmittelbare Umfeld hinaus markieren. – Sichtbarkeit des WHH über bestehende Sichtachsen, Strassenverläufe, Freiräume bewusst einsetzen/einschränken oder ermöglichen. – Sichtbezüge und Orientierungspunkte aus dem und ins Quartier gestalterisch (z. B. mit Blicklenkung durch Objekte, Bäume, Wege) definieren. |
| | | Neue Zwischenräume durch das WHH/Ensemble generieren, die erkennbar vielseitig genutzt werden können. | <ul style="list-style-type: none"> – Öffnungen im Stadtraum (Plätze, offene Vorbereiche sowie Torsituationen) dienen der Lesbarkeit der (Zwischen-)Räume und beeinflussen Nutzungen und Gebrauch. – Versprünge in den Fassaden (Baulinien) und Vordächer fassen, markieren und schützen nutzbare Aussenbereiche. |
| | | Die städtebauliche Einbettung beachtet die Nachbarparzellen und weist räumlich nachvollziehbare, vermittelte Übergänge zu diesen auf. | <ul style="list-style-type: none"> – Abgrenzungen und städtebauliche Brüche auf EG/1. – 4. OG zur Bebauung im Umfeld vermeiden. – Sockelgeschosse ermöglichen es, städtebauliche Anschlüsse an bestehende Gebäude zu vermitteln. – In Mass und Proportionen im Umfeld Bezüge finden, die es ermöglichen, grössere Volumen mit diesen zu verknüpfen. |
| Freiräume gestalten | | | |
| Planung/ Betrieb | Die Gestaltung der Aussenbereiche im Umfeld sowie der Übergänge zum WHH berücksichtigt das Spannungsfeld zwischen öffentlich – gemeinschaftlich – privat. | Öffentliche Räume sowie vielseitige Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten gestalten. | <ul style="list-style-type: none"> – Offene Nutzungsangebote (Bänke, Brunnen, Liegewiesen, Spiel- und Bewegungselemente) für alle herstellen. – Spezifische Nutzungsangebote (Sportplätze, Spielplätze, Kinder-/Jugendräume) dienen der Vielseitigkeit der Aussenräume und helfen, Nutzungskonflikte zu vermeiden. |
| | | Geschützte Räume und Rückzugsorte für gemeinschaftliche und private Nutzung im Umfeld schaffen. | <ul style="list-style-type: none"> – Windbrechende und Sonnenschutz-Elemente (spezielle Dächer oder Fassadenteile, Mauern, Pflanzen) in den Sockelbereichen für mehr Aufenthaltsqualität einsetzen. – WHH können Schatten für Nutzungen im Aussenraum spenden. – Lärmschutz gewährleisten. – Angenehmes Mikroklima durch Bodenbeschaffenheit, Bepflanzung, Wasser, Dächer sowie raumteilende Elemente schaffen. – Nutzungskonflikte vermeiden und unterschiedliche Aktivitäten moderieren. Dies kann gestalterisch-baulich (Sichtschutz, Nischen) unterstützt oder soziokulturell begleitet werden. |

| Phase | Empfehlung | Handlungsoption | Beispiel |
|----------------------------|--|---|--|
| Zugänglichkeit erleichtern | | | |
| Planung | Eine vielfältige soziale Infrastruktur, Versorgungsangebote, Spielräume und Naherholung im Umfeld des WHH sind sichtbar, barrierefrei, sicher, attraktiv und leicht erreichbar für alle vorhanden. | Öffentliche und publikumsorientierte Nutzungen sichtbar und einladend im WHH platzieren. | <ul style="list-style-type: none"> – Attraktive Vorräume oder Vorgärten. – Sitzbereiche an Schaufenstern oder Bänke an Hauswänden (unter Vordächern) platzieren. – EG-Lagen mit Schaufenstern oder grosszügige einsehbare Eingänge, die auf Nutzungen in den ersten OGs hinweisen, z. B. über von aussen sichtbar gelegene Treppen- und Aufzugsbereiche. |
| | | Klare Bezüge der Eingangsbereiche zum Strassenraum/Aussenraum herstellen. | <ul style="list-style-type: none"> – Haupteingänge zur Strasse hin anordnen. Abgewandte, seitlich liegende Eingänge als einzige Zugänge zum Gebäude vermeiden. – Abstandsräume vermeiden, nutzbare Grünbereiche wie Vorgärten gestalten. – (Öffentliche) Veloabstellorte in und um das Gebäude vorsehen und nicht in abgelegene Bereiche der Zwischenräume verlegen. – Zusätzliche Eingänge gut einsehbar und erreichbar anordnen, um strassenabgewandte Freiräume, Wege und Plätze zugänglich zu gestalten. |
| | | Sichere Anbindungen im Nahraum (0–100 m) des WHH vorsehen. Diese Verbindungen dem Gebrauch und Bedarf anpassen und Barrieren überwindbar gestalten. | <ul style="list-style-type: none"> – Ebenerdige Zugänge ohne unnötige Rampenanlagen, die Umwege bedeuten, vorsehen. – Rampen dort anlegen, wo sie praktisch für alle sind. – Trottoirs rund um das WHH vorsehen. – Mauern oder Terrainversprünge gestalterisch nutzen, um Barrierewirkungen zu verringern. – Zufahrten zu Tiefgaragen möglichst eingebettet in Gebäudevolumen und zurückhaltend umsetzen, um unsichere Kreuzungen und Barrieren im Umfeld zu vermeiden. – Beleuchtung und Sichtbarkeit der Fuss- und Velowege erstellen. |
| Planung | Die zeitliche Dimension, insbesondere die künftige Quartierentwicklung, wird mitgedacht. | Die Gestaltung und Nutzung ergänzt Bestehendes qualitativ und/oder initiiert Neues bewusst. | <ul style="list-style-type: none"> – Im Fall von länger dauernden Brachen Zwischennutzungen ermöglichen. – Nutzungen von Aussenräumen auf Veränderungen des künftigen Bedarfs ausrichten. |



Ökonomische Implikationen der empfohlenen Massnahmen

Die beschriebenen Massnahmen generieren eine erhöhte Wohn- und Aufenthaltsqualität, die sich über verschiedene Kanäle in höheren Mieterträgen niederschlagen dürften. Um diese Qualitäten mit entsprechenden finanziellen Effekten zu erreichen, ist jedoch auch mit höheren Erstellungs-, Bewirtschaftungs- und Instandstellungskosten zu rechnen. Der grosse Vorteil liegt in der günstigen Relation der Kosten für Umgebungsarbeiten zum verbauten Volumen im Wohnhochhaus. Anders als direkte Erstellungskosten fallen Umgebungsarbeiten umso weniger ins Gewicht, je grösser das Wohnhochhaus ist. Damit ergeben sich besonders bei grossmasstäblichen Wohnhochhausentwicklungen viele Möglichkeiten zur Aussenraumgestaltung. Werden Investitionen in Aussenraumqualitäten also prozentual zu den Gesamterstellungskosten gerechnet, steigen die finanziellen Möglichkeiten mit der Nutzfläche der Häuser. Dieser Grösseneffekt sollte bei Hochhäusern für die beschriebenen qualitätsstiftenden Massnahmen eingesetzt werden.

Von hoher Relevanz für Aussenraumqualitäten ist die Vermietung der Erdgeschosse mit treffenden kommerziellen oder öffentlichen Nutzungen. Hier kommt es häufig zu Güterabwägungen zwischen kommerziellem Erfolg, im Sinne eines hohen und stabilen Flächenertrages, und gesellschaftlichem Nutzen und Qualität des öffentlichen Raumes. Im besten Fall entsteht ein Mix zwischen kommerziell und öffentlich, der die einzelnen Nutzungen synergetisch stärkt. Zudem empfehlen sich frühe und verbindliche finanzielle Vereinbarungen zu Erstellung und Betrieb von Flächen an der Grenze zwischen öffentlichem und privatem Raum. So wird verhindert, dass später Unstimmigkeiten bezüglich finanzieller Verantwortung für Teilgebiete im Aussenraum während der Erstellungs- oder Nutzungsphase entstehen. Mit solchen Vereinbarungen wird auch Planungssicherheit hergestellt, dass die Aussenräume im Sinne der beteiligten Parteien erstellt werden.



Typologie, Morphologie und Bautechnik

Ziel: Das Wohnhochhaus wird unter Einbezug der Betrachtung von Lebensdauer und Lebenszyklus hinsichtlich seiner Gebäudestruktur so geplant, dass in der Erstnutzung sowie später in möglichen Um-, Nach- oder Zwischennutzungen, durch räumliche und technische Bedingungen ein möglichst hohes Mass an Komfort und Atmosphäre geschaffen wird.

Grundsätze

Gebäude als Lebensraum

Gebäude werden systemisch als Lebensräume betrachtet und es kann auf veränderte Anforderungen reagiert werden.

Bauweise in Bauteiltrennung

Eine Bauweise in Bauteiltrennung vereinfacht eine mögliche Nachnutzung dadurch, dass die Bauteile problemlos voneinander getrennt werden können und diejenigen Bauteile der langlebigeren Struktur bestehen bleiben, während diejenigen der kurzlebigeren Struktur ersetzt werden können.

Modulares Bauen, Vorfabrikation und serielle Fertigung

Die bauliche Struktur von Wohnhochhäusern muss flexibel auf den bestimmten Anwendungsfall, den Kontext, die sich wandelnden Anforderungen, mögliche Nutzungsänderungen oder sich ändernde Vorschriften und Normen im Lebenszyklus reagieren können. Modulares Bauen, Vorfabrikation und serielle Fertigung bieten nicht zuletzt eine finanziell interessante Lösung, kürzere Bauzeiten vor Ort sowie eine hohe Präzision der Bauteile und der Fügung.

| Phase | Empfehlung | Handlungsoption | Beispiel |
|--|--|--|--|
| Lebenszyklus des Gebäudes miteinbeziehen | | | |
| Planung/Bau/ (Erst-)Bezug/ Betrieb/ Abbruch | Die unterschiedlichen Phasen des Lebenszyklus (Um-, Nach- oder Zwischennutzung sowie Abbruch/Rückbau) über die gesamte Lebensdauer bereits in der Konzeptphase beachten. | Unterschiedliche Nutzungsszenarien hinsichtlich möglicher Entwicklungen erstellen. | <ul style="list-style-type: none"> – Konzept funktionaler Lebenszyklus vs. Nutzungsanforderungsänderungen erstellen. – Innovative Grundrisskonzepte entwickeln. – Um-, Nach- oder Zwischennutzungskonzepte mitdenken. |
| | | Bedürfnisse Erstnutzende sowie späterer Um-, Nach- oder Zwischennutzende durch Flexibilität und Nutzungs Offenheit berücksichtigen. | <ul style="list-style-type: none"> – Innenwände können einfach zu-/weggebaut werden. – Grosszügiges Raster und Stützenfreiheit entwickeln. – Kompakte Erschliessung planen. – Zugang zu technischen Installationen/Haustechnik ermöglichen. |
| | | Erhöhte Komplexität des Abbruchs/Rückbaus in der ökonomischen Betrachtung berücksichtigen. | <ul style="list-style-type: none"> – (Mehr-)Kosten einer flexiblen Struktur in Betriebskosten berücksichtigen. – Sanierung im Betrieb ermöglichen. |
| Planung/Bau | Flexibilität und Anpassbarkeit des statischen Systems und der technischen Erschliessung hinsichtlich einer späteren Um-, Nach- oder Zwischennutzung sowie Abbruch/Rückbau bereits mitdenken. | Statisches System ermöglicht das Hinzufügen, Aktualisieren und Austauschen weiterer Elemente. | <ul style="list-style-type: none"> – Tragende Stützen, nichttragende Innenwände, Schottenbauweise verwenden. – Bauweise in Bauteiltrennung planen. – Geringer Anteil von Primärstruktur vorsehen. – Holzhybrid-Konstruktionen verwenden. – Gliederung des Gebäudevolumens, Art des Erschliessungssystems, Anordnung/Trennung der Bauteile flexibilisieren. |
| | | Technische Erschliessung ermöglicht Reaktion auf sich ändernde Bedürfnisse und Anforderungen. | <ul style="list-style-type: none"> – Räume mit technischer Erschliessung (z. B. Nasszellen) übereinander anordnen. – Reserven in der Dimensionierung der Steigschächte für Nachrüstungen vorsehen. – Technikgeschosse zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen zwischenschalten. – Dimensionierung (Raumhöhen, technische Installationen usw.) der Sockelgeschosse auf stadtpflichtliche/öffentliche Nutzungen auslegen. |
| Komfort und Atmosphäre schaffen | | | |
| Planung/ Betrieb | Räumliche und technische Voraussetzungen für visuellen, akustischen und thermischen Komfort und Atmosphäre der Begegnungsräume im und um das WHH schaffen. | Einflussnahme und Regulierung einzelner Raumelemente durch die Nutzenden ermöglichen. | <ul style="list-style-type: none"> – Vorhänge, Jalousien, Plissees, Storen. – Abtrennwände, Raumteiler, Paravents, Akustikelemente, Türen. – Öffnbare/Kippbare Fenster, Temperaturregler, Heizungsthermostat. |
| | | Räume anbieten, die sicher, sauber und ordentlich gehalten werden können und diese im angemessenen Rahmen organisieren/betreiben. | <ul style="list-style-type: none"> – Genügend Stauraum. – Nutzungs- und Reinigungsplan. |
| | | Ansprechende Atmosphäre, gutes thermisches (Raum-) Klima, angemessene, vielfältige und qualitativ hochwertige Ausbau- und Oberflächenmaterialien, Ausstattung, Infrastruktur, Möblierung, genügend Stauraum und Begrünung sowie Naturbezug berücksichtigen und in kostentechnisch angemessener Weise umsetzen. | <ul style="list-style-type: none"> – Natürliche Belichtung. – Belüftung/Beschattung. – Ausreichend Stauraum und Aufbewahrungsmöglichkeiten für Mobiliar und Infrastruktur schaffen. – Fixe Einrichtung (Adäquate Kochgelegenheit, Wasserstelle, für Veranstaltungsräume z. B. Gastronomie-Infrastruktur) sind möglich. – Veloabstellplätze. – Pflanzen. – Bäume, Sträucher und Wiesenflächen. – Beschattete und besonnte Plätze. – Windgeschützte Stellen/Überdachte Bereiche. – Schutz vor Lärm/Aussenflächen an lärmabgewandter Seite. |
| | | Barrierefreiheit, Nutzungsflexibilität, Zonierung, generationengerecht planen und bauen, einen (längeren) Aufenthalt ermöglichen, Abstand zum Umfeld (z. B. vielbefahrene Strasse, stark frequentierte Räume) schaffen. | <ul style="list-style-type: none"> – Orte für Begegnung. – Orte für persönlichen Rückzug. – Unterschiedliche Nutzungen durch eigenständige Räume/ voneinander abgetrennte Zonen. – Gemeinschaftliche (Dach-)Terrassen. |



Ökonomische Implikationen der empfohlenen Massnahmen

Materialisierung, Ausbaustandards und Komplexität der Architektur und Konstruktion beeinflussen das Kostenniveau im Wohnungsbau signifikant. Werden höhere Erstellungskosten jedoch zur Optimierung der Kosten-Ertragsstruktur über den gesamten Lebenszyklus eingesetzt, können sie sich langfristig auch positiv finanziell auswirken. Deshalb ist der Anlagezeitraum essenziell: Je länger ein*e Eigentümer*in ein Objekt im eigenen Bestand halten möchte, desto stärker ist der Anreiz für höhere Initialinvestitionen zugunsten eines langfristigen finanziellen Erfolges.

Wird ein Wohnhochhaus nicht von der/dem späteren Halter*in direkt entwickelt, ist diesem Umstand besonders Rechnung zu tragen. Durch Landerwerb zur Entwicklung und zum späteren Verkauf können hier Zielkonflikte zwischen kurzfristiger Wertsteigerung für das entwickelnde Unternehmen und dem langfristigen finanziellen Erfolg des haltenden Unternehmens entstehen. Die frühe Einbindung von späteren Käufer*innen in den Planungsprozess ist dabei wichtig, jedoch nicht immer möglich. Wird das Land hingegen direkt von der/dem späteren Eigentümer*in erworben und das Projekt direkt auf seine langfristigen Anlageziele hin entwickelt, können kurzfristige Kostensteigerungen zu Gunsten des langfristig günstigeren Betriebs und/oder zur besseren Vermietbarkeit von Beginn an besser gesteuert werden.

Mit den bereits grundsätzlich höheren Basiskosten für die Typologie «Wohnhochhaus» wird im Hinblick auf sozial verträgliche Mieten ein Zielkostenmodell in jeder Situation unabdingbar. Mit diesem Vorgehen wird der maximal einzuhaltende Kostenrahmen durch die angestrebten Mieten definiert. Je tiefer das anvisierte Mietzinsniveau, desto strikter ist der Kostenrahmen und desto wichtiger wird die Priorisierung der Ressourcen für die richtigen Bauteile innerhalb des Kostenrahmens. Im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit ist überlegenswert, ob Ressourcen stärker zur Förderung von inneren und äusseren Gemeinschaftsflächen eingesetzt werden, anstatt die Privaträume qualitativ zu maximieren. Ein gesetzter Kostenrahmen bedingt somit eine effiziente Ressourcenallokation. Der

kosteneffiziente Ausbau privater Innenräume zugunsten qualitativ hochwertiger Erschliessungs-, Aussen-, Funktions- und/oder Gemeinschaftsflächen könnte hierzu eine Lösung sein. Im Wohnhochhaus steigt der Wert der Flächen zudem mit der Aussicht und somit mit der Höhe. Aufgrund der inneren Erschliessungskerne ist diese Aussicht in vielen Hochhäusern nicht öffentlich nutzbar. Bewohnende in den unteren Geschossen profitieren damit nicht vom grössten Mehrwert eines Wohnhochhauses. Um hierfür einen Ausgleich zu schaffen und die Wohnqualitäten in der Vertikalen gleichmässiger zu verteilen, sind Aussichtspunkte von höher gelegenen Erschliessungs-, Gemeinschafts- oder Aussenflächen wertvoll für alle Bewohnenden und bieten Möglichkeiten zur Durchmischung zwischen den Stockwerken. Geben Bewohnende der oberen Stockwerke einen Teil ihrer ansonsten privaten Aussicht an tiefere Stockwerke ab, könnte dies auch eine gleichmässiger vertikale Verteilung der Mietzinse bewirken und der starken Hierarchisierung der Bewohnenden im Wohnhochhaus entgegenwirken.

Letztlich steckt viel Potenzial für Kosteneffizienz und finanziell tragbaren Wohnraum in der Qualität der Planung und im Zusammenspiel aller involvierten Akteur*innen. Dies gilt besonders im Wohnhochhaus, das oftmals bereits im Genehmigungsprozess zum Politikum wird. Jede planerische oder bewilligungsrelevante Unsicherheit, jede personelle Fluktuation, jeder Wechsel der Planungsteams und jeder Konflikt zwischen Bauherrschaft und ausführenden Unternehmen birgt indirekte Kostensteigerungen durch Risikozuschläge und Verzögerungen oder direkte Kostensteigerungen durch Planungsfehler oder Mängel.

Nutzungs- und Bewohnendenstruktur



Ziel: Das Wohnhochhaus wird hinsichtlich der Nutzungsverteilung und des Wohnungsangebots sowie der Art der Nutzungen so geplant, dass vielseitige Möglichkeiten für Begegnung und Interaktion entstehen. Eine Vielfalt im Wohnungsangebot und in der Nutzungsstruktur ermöglichen eine angemessene soziale Durchmischung der Bewohnenden.

Grundsätze

Nutzungsvariable Räume und Flächen

Nutzungsvariable Räume und Flächen unterscheiden sich hinsichtlich:

- Freier Nutzung: Ein Raum ist multifunktional und ermöglicht diverse Tätigkeiten ohne spezifische Anforderung an Ausgestaltung und Ausstattung oder die benötigten Elemente können variabel platziert und/oder entfernt werden (z. B. Räume für gemeinsame Essen, Flohmarkt, Yoga usw.). Wichtig sind hierbei dazugehörige Lager- und Abstellmöglichkeiten für Infrastruktur und Mobiliar.
- Bewohnendenspezifischer Nutzung: Ein Raum mit freier Nutzung wird nach den Bedürfnissen der Bewohnenden zu einer bestimmten Nutzung umfunktioniert. Diese Dauer der expliziten Nutzung ist jedoch nicht permanent und die Anforderung an Ausgestaltung und Ausstattung wird temporär gehandhabt (z. B. Musikzimmer, Werkstatt, Gästezimmer, Gemeinschaftsküche usw.).
- Expliziter Nutzung: Ein Raum wird in seiner Ausgestaltung und Ausstattung hinsichtlich einer bestimmten/ eventuell mehreren bestimmten Nutzungen optimiert. Die Dauer der expliziten Nutzung ist permanent (z. B. Waschküche/-salon, Veloabstellplätze, Kellerräume oder Tiefgarage).

Bewohnendenstruktur

Beim Wohnungsangebot gilt es, eine Vielfalt unterschiedlicher Wohnungstypen und -größen anzustreben sowie neue Wohnformen und damit soziale Durchmischung zu ermöglichen.

| Phase | Empfehlung | Handlungsoption | Beispiel |
|---|---|--|--|
| Nutzungsmix mit verschiedenen Öffentlichkeitsgraden ermöglichen | | | |
| Planung/ (Erst-)Bezug/ Betrieb | In der Nutzungsverteilung einen guten Mix zwischen stadtpfentlichen, hausgemeinschaftlichen und privaten Räumen ermöglichen sowie deren Kombinierbarkeit im Tagesablauf betrachten. | Vielfalt von unterschiedlichen Nutzungen anbieten. | <ul style="list-style-type: none"> – Nutzungsangebot dem Wohnungsmix, dem Umfeld und der Marktnachfrage/dem Quartierbedarf anpassen. – Differenzierte Abstufung von stadtpfentlichen, hausgemeinschaftlichen und privaten Nutzungen ermöglichen und kenntlich machen. – Prinzipien «Alles unter einem Dach» und «Stadt der kurzen Wege» beachten. |
| | | Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen beachten. | <ul style="list-style-type: none"> – Öffentliche Nutzungen im Erd-/Sockelgeschoss anordnen. – Erd-/Sockelgeschosse überhöht oder doppelgeschossig gestalten. |
| | | Hohe Anzahl an Stockwerken nutzen. | <ul style="list-style-type: none"> – Mehrere Wohneinheiten zu «Nachbarschaften» bündeln. – Hausgemeinschaftliche Nutzungen auf Stockwerke verteilen. |
| | | Übergang zwischen den unterschiedlichen Nutzungen schaffen. | <ul style="list-style-type: none"> – Trennung von Nutzungen mit unterschiedlichem Privatheits-/Öffentlichkeitsanspruch. – Gemeinsame sowie separate Eingänge/Erschliessungswege für stadtpfentliche und hausgemeinschaftliche Nutzungen planen. – Zwischenräume ohne Nutzungsmöglichkeiten (z. B. «Abstandsgrün») vermeiden. – Eindeutige Nutzungszuweisungen sparsam und nur gezielt einsetzen (z. B. Spielflächen für Kinder). – Nutzungsoffene/-vielfältige Räume und Flächen fördern. |
| Planung/ (Erst-)Bezug/ Betrieb | Die Nutzungsstruktur im WHH so planen, dass differenzierte Öffentlichkeitsgrade (privat, gemeinschaftlich, öffentlich) vorhanden und ein Angebot von Dienstleistungen sowie wohnungserweiternden Nutzungen möglich sind. | Vielfältiges Angebot an öffentlichen Nutzungen anstreben. | <ul style="list-style-type: none"> – Ausbildungseinrichtungen – Freizeit-, (Sozio-)Kultureinrichtungen. – Gastronomie-, Gesundheits- oder Nahversorgungseinrichtungen (Schule, Jugendtreff, KIGA/KITA, Fitness, Bistro/Café, Restaurant, Schwimmbad, Wellness usw.) unter Miteinbezug von Grün- und Strassenflächen. |
| | | Niederschwelliges Angebot gemeinschaftlicher Nutzungen schaffen. | <ul style="list-style-type: none"> – Familientreff, Quartierzimmer. – Co-Working, Werkstätten/Ateliers. – Gästezimmer, Pension. – Weinkeller, Dachterrasse. – Orte für Sport/Freizeit sowie Aufenthalt/Ruhe/Erholung usw. |
| Planung/ (Erst-)Bezug/ Betrieb | Die Erdgeschossnutzungen so planen, dass unterschiedliche Öffentlichkeitsgrade (privat, gemeinschaftlich, öffentlich) möglich sowie die Funktionalität der Zugänge und die Anbindung an den Aussenbereich gewährleistet sind. | Erdgeschossnutzungen ermöglichen, die untereinander Synergien schaffen, die Durchmischung erweitern und die verschiedenen öffentlichen und privaten Zonen beleben. | <ul style="list-style-type: none"> – Räumlichkeiten mit hausgemeinschaftlichen Nutzungen an alltäglichen Wegen der Bewohnenden anordnen. – Gezielt «halböffentliche»/siedlungsoffene Räume und Übergänge schaffen (z. B. Loggien/Laubengänge). – Öffentliche von privater Erschliessung trennen. |
| | | Den Schutz der Privatsphäre der Bewohnenden durch Zonierung und gezielte Anordnung der stadtpfentlichen gemeinschaftlichen und privaten Nutzungen gewährleisten. | <ul style="list-style-type: none"> – Wohnnutzungen erst ab dem 1./2. Obergeschoss anbieten. – Hochparterre erstellen, falls Wohnnutzungen im Erdgeschoss. – Sockelgeschosse mehrerer Gebäude verbinden. – Lichte Höhe im Erdgeschoss erhöhen. |

| Phase | Empfehlung | Handlungsoption | Beispiel |
|--|---|--|---|
| Vielfältiges Wohnungsangebot und neue Wohnformen ermöglichen | | | |
| Planung/ (Erst-)Bezug/ Betrieb | Beim Wohnungsangebot eine Vielfalt unterschiedlicher Wohnungstypen und -größen (Wohnungsmix) anstreben sowie neue Wohnformen und damit soziale Durchmischung ermöglichen. | Lage/Erreichbarkeit der Wohnungen im Gebäude und deren Bezug zur Erschliessung (Anzahl Wohnungen pro Erschliessung) aus Perspektive der Nutzenden gestalten. | <ul style="list-style-type: none"> – Barrierefreier Zugang zu Wohnungen für ältere Menschen oder Menschen mit Beeinträchtigung. – Aufenthalt und Begegnung vor der Wohnungstüre durch attraktive Zonen ermöglichen, um Nachbarschaftskontakte auch kleinräumiger zu strukturieren und ermöglichen. – Sichere Zugänge durch Sichtbezüge, Licht und Überschaubarkeit planen. |
| | | Unterschiedliche Lebensstile und Lebensphasen der Bewohnenden in der Raumaufteilung und Gestaltung berücksichtigen. | <ul style="list-style-type: none"> – Familienwohnungen in den unteren Stockwerken ggf. in den oberen Stockwerken anordnen. – Mini-Appartements mit reduziertem Wohnraum realisieren – Grosswohnungen/-haushalte und/oder Clusterwohnungen realisieren. |
| | | Auf Lebensabschnittswechsel der Bewohnenden reagieren, um angemessenen Flächenausnutzung zu gewährleisten. | <ul style="list-style-type: none"> – Flexible Grundrisse mit offenen Flächen und mit kleineren, nutzungsneutralen Zimmern oder Schaltzimmern anbieten. – Angebote zu vereinfachtem Wohnungswechsel (z. B. Vorbezugsrecht bisheriger Mieter*innen bei frei werdenden Wohnungen im Gebäude) ermöglichen. – «Wohnungs-Tauschbörse» innerhalb des Hauses anbieten. |
| | | Unterschiedliche Wohnungstypen planen. | <ul style="list-style-type: none"> – Atelierwohnungen (doppelgeschossig). – Verschiedene Grundrisstypen und Ausrichtungen. – Unterschiedliche Ausbaustandards. – Unterschiedliche Mietpreiskategorien. – Freiheit in statischer Struktur. – Ausweichzimmer und flexible Räume/ergänzende «Schaltzimmer» – Durchgesteckte Wohnungen. – Zusammenlegung von Wohneinheiten. |
| Soziale Durchmischung fördern | | | |
| (Erst-)Bezug/ Betrieb | Grosse Anzahl an Wohneinheiten/Vielfalt der Bewohnenden als Chance der sozialen Durchmischung begreifen. | Soziodemografische Merkmale der Bewohnenden/ Bewerbernden bei Wohnungsvergabe berücksichtigen. | <ul style="list-style-type: none"> – Je nach Wohnungstypologie Kriterienraster für Wohnungsvergabe erstellen (z. B. Mindestbelegung, Familien bevorzugt usw.). |
| | | Nicht nur lebensstilähnliche/ «homogene» Stockwerke schaffen, sondern auch innerhalb einzelner Stockwerke soziale Durchmischung anstreben. | <ul style="list-style-type: none"> – Unterschiedliche Wohnungstypen und -größen (Wohnungsmix) über verschiedene Stockwerke anbieten. – Familienwohnungen so anordnen, dass Nutzungskonflikte (z. B. bzgl. Lärm) möglichst vermieden werden können. |



Ökonomische Implikationen der empfohlenen Massnahmen

Für benötigte Flächen, Ausstattung oder Services, kommerzielle und öffentliche Angebote, welche die Nutzungs- und Bewohnendenstruktur positiv beeinflussen, gelten die Empfehlungen der anderen Bereiche.

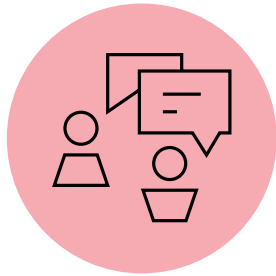
Für die Zusammensetzung der Bewohnenden ist sowohl der Erstvermietungs- als auch der Wiedervermietungsprozess entscheidend. Dazu gehört die Vermietungsstrategie der Eigentümerschaft, das entsprechende Mandat an eine Immobilienverwaltung und die Umsetzung im Prozess. Die Vermietungsstrategie hängt vom Eigentübertyp ab. Das Spektrum reicht vom Ziel der Wohnungsvergabe an Bewohnende mit besonders tiefem Einkommen (soziale Angebote der Städte; Objektförderung) über die Vergabe innerhalb von Genossenschaften (Wohnbaugenossenschaften) bis zur Vergabe im freien Markt.

In jedem Modell ist die Durchmischung nach soziodemographischen Merkmalen sehr gut möglich, während die Durchmischung nach sozioökonomischen Merkmalen oftmals im Zielkonflikt zur Erreichung finanzieller oder politischer Ziele (bei Städten) steht. So ist für reguläre kommerzielle Wohnungsangebote die finanzielle Absicherung der Mieterträge unverzichtbar. Denn Mietzinsverluste wirken sich nicht nur negativ auf die Renditen der mit Immobilien verwalteten Vermögen aus (z. B. versicherte Arbeitnehmende von Pensionskassen), sondern jedes Prozent Mietzinsausfall resultiert in der Ertragswertschätzung direkt linear in einem Prozent Wertverlust der Immobilie.

Hinzu kommt, dass die Wohnungsvergabe abseits strikt finanzieller Anforderungen und individueller Chancen-Risiko-Abwägung pro Interessent*innen aufwändiger ist. Hier besteht jedoch mit automatisierten digitalen Prozessen grosses Potenzial. Über digitale Bewerbungspools kann die Vergabe besser diversifiziert und aufeinander abgestimmt werden. Verwaltungen, die Mietende nicht als einzelne optimierte Chancen-Risiko-Profile sehen, sondern ihre Gesamtheit als optimierte Summe der einzelnen Teile, können

die Durchmischung besser steuern, ohne zu hohe finanzielle Gesamtrisiken einzugehen. Dieses Vorgehen bedingt jedoch erstens ein funktionierendes digitales Bewerbungs- und Mietenden-Management, zweitens die Bereitschaft, die Wohnungen nicht auf der Basis «First Come First Served/ Highest Income» zu vermieten und drittens, bereits auf Angebotsseite eine Diversifikation anzustreben.

Nachbarschaftliches Zusammenleben



Ziel: Ein funktionierendes Mit- und Nebeneinander innerhalb des Wohnhochhauses und Umfelds wird aktiv initiiert und begleitet, um positive (aber individuell gewählte) Bezüge der Bewohnenden zum Gebäude und der Nachbarschaft zu ermöglichen.

Grundsätze

Freiwilligkeit und Selbstbestimmung

Beteiligung und Mitwirkung kann angeregt werden, muss aber auf Freiwilligkeit beruhen.

Das Bedürfnis nach nachbarschaftlichen Beziehungen muss ebenso berücksichtigt werden wie jenes nach Anonymität und Privatsphäre. Das heisst, es gilt keine verengte Vorstellung von «guter Nachbarschaft» vorauszusetzen.

Niederschwelligkeit

Formelle und informelle Beteiligungs- und Begegnungsmöglichkeiten sollen räumlich, zeitlich, finanziell und «symbolisch» erreichbar, das heisst, niederschwellig gestaltet werden.

(Selbst-)Organisation

Nachbarschaftlicher Austausch und nachbarschaftliche Aktivitäten sollen, sofern möglich, auf Eigeninitiative der Bewohnenden beruhen. Insbesondere in der Anfangsphase und aufgrund der Dimension des Wohnhochhauses braucht es zur Initiierung solcher Aktivitäten jedoch oft Anschub durch professionelle Kräfte («Hauswart*in plus», Concierge, Siedlungscoach).

| Phase | Empfehlung | Handlungsoption | Beispiel |
|-------------------------------------|--|---|--|
| Beteiligung und Begegnungen fördern | | | |
| (Erst-)Bezug/ Betrieb | Formelle Beteiligungsmöglichkeiten und Begegnungsorte schaffen. | Geeignete Organisationsformen installieren. | <ul style="list-style-type: none"> – Siedlungskommission, Hausverein, Hausvorstand gründen. – Fest installierte/regelmässige Siedlungs-/Hausversammlungen durchführen. |
| | | Geeignete Begegnungs- und Rückzugsorte installieren. | <ul style="list-style-type: none"> – Gemeinschafts-/Veranstaltungsraum anbieten. – Gästezimmer/Pension für Besucher*innen der Bewohnenden anbieten. – Dachterrassen, -gärten schaffen. – Räume und Flächen strukturieren: Rückzug, Austausch, Aktivität, Erholung, Angebote. |
| | | Punktuelle, interessen geleitete Mitwirkung anbieten. | <ul style="list-style-type: none"> – Themenspezifische Arbeits-/Austauschgruppen (Gärtnern, Handwerken, Sport, ...) initiieren. – Mitgestaltung/Bewirtschaftung Aussenflächen, Dachterrasse durch Bewohnende (Infrastruktur, Bepflanzung, ...) ermöglichen. – Organisationskomitees für Hausfeste/Veranstaltungen schaffen. |
| | | Räume und Flächen zur Verfügung stellen, die unterschiedliche Formen nachbarschaftlicher Beziehungen ermöglichen. | <ul style="list-style-type: none"> – Multifunktionale Räume wie Werkstatt Räume/Ateliers vorsehen. – «Nutzungsvariable» Räume anbieten, deren Bespielung und Ausgestaltung den Bewohnenden überlassen wird. – Bewegungsräume als Begegnungsräume gestalten. – Sicht- und Hörbeziehungen gezielt dort ermöglichen, wo sie nicht stören. – Gemeinschaftsflächen über die Vertikale verteilen, um den nachbarschaftlichen und vertikalen Austausch zu fördern. |
| (Erst-)Bezug/ Betrieb | Informelle Beteiligungsmöglichkeiten und Begegnungsorte schaffen und unterstützen. | Niederschweligen Zugang zu ebendiesen Räumen und Flächen gewährleisten. | <ul style="list-style-type: none"> – Einfache Handhabung der Raumnutzung gewährleisten. – FAQ und Leitlinien für Raum- und Flächennutzung den Bewohnenden bereitstellen. – Offenheit gegenüber Initiativen seitens Bewohnenden signalisieren und Möglichkeiten dafür aufzeigen. |

| Phase | Empfehlung | Handlungsoption | Beispiel |
|--|--|---|--|
| Nachbarschaftlicher Austausch anregen und begleiten | | | |
| (Erst-)Bezug/ Betrieb | Nachbarschaftlicher Austausch und Aktivitäten ermöglichen und anregen. | Kommunikationsmittel wie Austausch-/Sharing-Plattformen zur Verfügung stellen (sowohl analog als auch digital). | <ul style="list-style-type: none"> – Schwarzes Brett/Anschlagbrett im Haus. – Haus-/Siedlungs-App, «Haus-Intranet»/-Website anbieten. – Ausleihmöglichkeiten von Mobiliar, Werkzeugen, Haushaltsgegenständen schaffen. – Selbstorganisierte Formate unterstützen. |
| | | Offene Treffs und Veranstaltungen anbieten. | <ul style="list-style-type: none"> – Haus-/Siedlungsveranstaltungen (Siedlungsfest, Flohmarkt, Apéros usw.) anregen oder unterstützen. – Regelmässige Treffs ohne (z. B. offener Nachmittags-Treff) sowie für bestimmte Zielgruppen (Eltern-Treff, Repair-Café, Erzähl-Café usw.) ermöglichen. |
| (Erst-)Bezug/ Betrieb | Ansprechpersonen für Mietende definieren und deren Erreichbarkeit gewährleisten. | Stellenprofile auf Unterstützung des Nachbarschaftslebens ausrichten. | <ul style="list-style-type: none"> – Professionelle Funktion wie «Hauswart*in plus», «Siedlungscoach», «Haus-/Siedlungsbetreuer*in», Concierge als Teilzeit- oder Vollzeitpensum schaffen. – «Hauswart*in plus» unter anderem als Initialzündung einplanen und auch auf Selbstorganisation der Mieterschaft zählen. – Neumietende über nachbarschaftliche Aktivitäten und Austauschformate informieren. |
| Betrieb | Nachbarschaftliche Dynamiken erkennen und flexibel darauf reagieren. | Fachpersonen für zielgruppenspezifische Kommunikation, Beratung und Mediation einsetzen. | <ul style="list-style-type: none"> – Services, Moderation, Kommunikationsmittel anbieten, die auf die Situationen zugeschnitten sind. – Zusammenarbeit mit kommunalen oder privaten Organisationen wie Quartierarbeit suchen. – Themenspezifische Interventionen vornehmen. – Initiativen der Bewohnenden von Seiten Verwaltung erkennen, unterstützen oder anregen. |
| Betrieb | Haltungen und kollektive Werte initialisieren, die soziale Kohäsion fördern. | Zusammenleben als Mehrwert positionieren. | – Kommunikationsmittel (Website, App, Flyer) mit passender Botschaft versehen. |
| | | Kontakt Bewohnende – Verwaltung angenehm und persönlich gestalten. | – Zuständige Ansprechpersonen dafür sensibilisieren oder schulen. |
| | | Gemeinschaftsgefühl anstelle eines Gefühls der sozialen Kontrolle fördern. | – Entsprechende Haltung in der Kommunikation durch Verwaltung und Ansprechpersonen vermitteln. |
| | | Identifikationsmöglichkeiten anbieten. | <ul style="list-style-type: none"> – Kennenlern-Veranstaltungen bei Einzug. – Nachbarschafts-Tandems. – Thematischen/interessengeleiteten Austausch über verschiedene Kanäle (analog und digital) ermöglichen: z. B. thematische Chat-Gruppe, Fitness-Gruppe usw. |



Ökonomische Implikationen der empfohlenen Massnahmen

Die drei zu finanzierenden Ressourcen zur Umsetzung dieser Massnahmen gliedern sich in a) Flächenbereitstellung bzw. Verlust ertragswirksamer Flächen, b) Personalkosten in der Nutzungsphase und c) Anschaffung und Betrieb von Apps und Services und Bewirtschaftung der gemeinschaftlich genutzten Flächen.

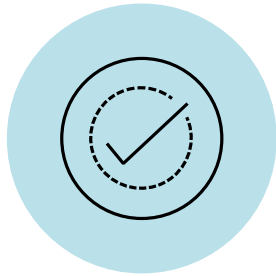
a) Flächenbereitstellung: Die Finanzierung von gemeinschaftlich genutzten Flächen durch steigende Monatsmieten bewegt sich proportional zur angebotenen Raumgrösse. Um Mietende nicht mit zusätzlichen Kosten zu belasten, wird deshalb empfohlen, vorhandene und bislang nicht genutzte Erschliessungsflächen oder Räume aufzuwerten und mit zusätzlichen Qualitäten und Funktionen im Sinne der Hausgemeinschaft anzureichern.

b) Bewirtschaftungskosten in der Nutzungsphase: Gemeinschaftliche und/oder öffentliche Innen- und Aussenflächen, Services oder soziale Angebote müssen bewirtschaftet werden. Kleinere Aufwände in Form von zusätzlichen variablen Kosten, wie z. B. Reinigung von Zusatzflächen, sind dabei vernachlässigbar. Hingegen sind Fixkosten, wie z. B. fest angestellte Mitarbeitende, ein grosser Kostenfaktor.

Aus diesem Grund ist es wichtig, dass das bestehende Personal Zusatzfunktionen erfüllt, die der sozialen Nachhaltigkeit dienlich sind. Mit entsprechenden Grösseneffekten wird Zusatzpersonal erst auf Stufe Areal oder Quartier ab ca. 500 Mietparteien für alle finanziell tragbar.

c) Services, Apps usw.: Auch bei weiteren Services gilt, dass diese kosteneffizient beschafft und betrieben werden. Apps sollten möglichst verschiedene Bedürfnisse abdecken. So können Apps zum Beispiel für effiziente Schadensmeldung und Instandsetzung im Facility Management genutzt werden und gesellschaftliche und kommunikative Zusatzfunktionen bieten. Mit einem hohen Grad Automatisierung und Digitalisierung besteht hier ein erhebliches Potenzial, gebäude- und quartiersbezogene Netzwerke kostengünstig zu gründen und zu pflegen.

Nutzungs- und Wohnqualitäten



Ziel: Innenräume und Aussenflächen des Wohnhochhauses werden so geplant, dass sie über die Funktionalität hinaus eine erhöhte Aufenthaltsqualität erfüllen.

Grundsätze

Atmosphäre

Eine ansprechende Atmosphäre kann das nachbarschaftliche Zusammenleben im Wohnhochhaus positiv beeinflussen. Von besonderer Bedeutung sind dabei Aspekte wie Dimensionierung, Proportionen, Materialisierung, thermisches Raumklima, Belichtung, Beleuchtung, Beschattung, Ausstattung, Möblierung und Einbauten.

Personalisierung und Aneignung

Personalisierungs- und Aneignungsmöglichkeiten erhöhen die Bindung der Menschen zu ihrer Umgebung und beeinflussen das Wohnklima ebenso positiv wie das Verantwortungsgefühl für die entsprechenden Bereiche und die Bereitschaft zur Pflege sozialer/nachbarschaftlicher Kontakte. Die verschiedenen Bedürfnisse seitens Bewohnenden bezüglich Personalisierung und Aneignung müssen aufeinander abgestimmt und miteinander in Einklang gebracht werden.

Affordanz/Aufforderungscharakter

Elemente mit hohem Aufforderungscharakter (Affordanz), die in die Gestaltung von gemeinschaftlich genutzten Innen- und Aussenräumen integriert werden, erhöhen die Aufenthaltsqualität und damit den sozialen Austausch im nachbarschaftlichen Zusammenleben.

| Phase | Empfehlung | Handlungsoption | Beispiel |
|--|---|--|---|
| Nutzungsflexibilität fördern | | | |
| Planung | Die (Multi-)Funktionalität der Innen- und Aussenflächen im WHH ermöglicht Flexibilität in der Nutzung, eine Nach- oder Umnutzung sowie Raumzusammenlegungen. | Unterschiedliche Nutzungskonzepte bereits in der Planung mitdenken. | <ul style="list-style-type: none"> – Zwischenwände in Leichtbau zur einfachen Montage/Demontage planen. – Anschlüsse (z. B. Wandanschlüsse, Klapparmierungen) vorsehen/ bereits einbauen. – Türöffnungen provisorisch anlegen. |
| Sonderräume und -zonen einplanen | | | |
| Planung/ (Erst-)Bezug/ Betrieb | Effiziente Grösse, Proportion und Anordnung der Räume ermöglicht die Ausstattung des WHH mit Sonderräumen und Stauräumen sowie Vorzonen, deren Bezug zur Erschliessung gegeben ist. | (Sonder-)Raumangebot mit der Anzahl der Nutzenden in ein gutes Verhältnis setzen. | – Raumangebot hinsichtlich Anzahl der Nutzer*innen dimensionieren. |
| | | Lage der (Sonder-)Räumlichkeiten an alltäglichen Wegen der Bewohnenden vorsehen. | <ul style="list-style-type: none"> – Gute Begegnungsräume liegen am Weg der alltäglichen Nutzung der Bewohnenden. – Einsehbarkeit von aussen. |
| | | Affordanz/Aufforderungscharakter durch räumliche Akzentuierung, ansprechende Atmosphäre und Gestaltung herstellen. | <ul style="list-style-type: none"> – Die Nutzung der Räume ablesbar gestalten und für alle bekannt machen. – Bei multifunktionalen Räumen die aktuelle Nutzung kenntlich machen. |
| | | Personalisierung sowie Aneignung der Räumlichkeiten durch die Nutzenden ermöglichen. | <ul style="list-style-type: none"> – Einzelne regulierende Raumelemente in den gemeinschaftlichen Bereichen. – Elemente zur Personalisierung in räumlicher Nähe der eigenen Wohneinheit. |
| | | Stockwerksübergreifende Luft-räume schaffen. | <ul style="list-style-type: none"> – Doppelgeschossige Räume/Bereiche eignen sich besonders gut als Treffpunkte, da sie akzentuierend wirken, weil das Raumgefühl entgegen der «normalhohen» Zonen verändert ist. – Eingangshalle mit Luftraum über zwei Stockwerke. – Treppenhaus zentral liegend, grosszügig dimensioniert, hochwertig materialisiert, ausreichend belichtet (Tageslicht) und gut beleuchtet (Kunstlicht). |
| Nutzer*innenfreundliche Orte und Aufenthaltsqualitäten schaffen | | | |
| Planung/ (Erst-)Bezug/ Betrieb | Die Flächen für Hauseingang und Erschliessung bis hin zu den Wohnungseingängen bieten Orientierung, Sicherheit, Witterungsschutz, sind effizient und geräumig und ermöglichen eine Adressbildung. | Begegnungsmöglichkeiten und sozialen Austausch durch erhöhte Aufenthaltsqualität fördern. | – Wichtige Orte sind Bereiche vor dem Haus und an der Türe sowie die Bereiche der Briefkästen-, Lift- und Wohnungsvorplätze. |
| | | Lage der Räumlichkeiten an alltäglichen Wegen der Bewohnenden planen. | – Laubengänge/Loggien für erhöhten Nutzwert und Möglichkeit zur sozialen Interaktion. |
| | | Zugänge für unterschiedliche Nutzungen/Bereiche trennen, ggf. mehrere Eingänge schaffen. | <ul style="list-style-type: none"> – Zwei Eingänge (1x strassen- und 1x rückseitig) für öffentliche/ private Nutzungen. – Zugänge Büro Concierge/Hausverwaltung/Paketdienst/Wohnungshüten usw. |
| | | Ansprechende Atmosphäre im Eingangsbereich und Erschliessung generieren. | <ul style="list-style-type: none"> – Sitzgelegenheiten vor dem Gebäudeeingang und in der Eingangshalle, in der Nähe der Briefkästen. – Aufenthaltszeit und -qualität im Erdgeschoss erhöhen. – Spontane Begegnung ermöglichen und Platz für Gespräche bieten. |
| | | Ausreichendes Sicherheitsempfinden fördern. | – Eingänge ins Gebäude zurückversetzen (Witterungsschutz) oder Windfang mit ausreichend Beleuchtung in der Nacht. |
| | | Überschaubarkeit gewährleisten. | – Visueller und akustischer Zusammenhang zwischen den unterschiedlichen Wohnungseingängen – weniger Anonymität. |

| Phase | Empfehlung | Handlungsoption | Beispiel |
|--------------------------------------|--|--|--|
| Begegnungsorte schaffen | | | |
| Planung/ (Erst-)Bezug/ Betrieb | Die einzelnen Wohneinheiten und Wohnungsvorplätze tragen dazu bei, Interaktionen und ein angenehmes Nachbarschaftsleben zu ermöglichen. | Ausreichende Platzverhältnisse auch für den persönlichen Bedarf vor der Wohnung und mit ansprechender Atmosphäre für Aneignung schaffen. | <ul style="list-style-type: none"> – Nischen und Abstellflächen, Schränke unter feuerpolizeilichen Auflagen. – Licht, Materialisierung usw. – Gestaltungs- und Individualisierungsmöglichkeiten über die Fussmatte hinaus. – Definierte Zone vor der Wohnung für Aneignung und Individualisierung. |
| | | Überschaubarkeit in den Vorbereichen zur Wohnung ermöglichen. | <ul style="list-style-type: none"> – «Weicher» Übergang von öffentlich/gemeinschaftlich zu privat. – Durch die Bewohnenden variierbare Blickmöglichkeit von der Erschliessung in die Wohnung. |
| | | Die Wohneinheiten so gestalten, dass spontane Begegnung an der Wohnungstüre und auch Empfang von Gästen gefördert wird. | <ul style="list-style-type: none"> – Gang/Vorräume in den Wohnungen ohne Durchsicht in die privaten Räume. – Separat-WC, das vom Flur aus (z. B. in Nähe des Eingangs) zugänglich ist. – Entrée mit einladendem Charakter und Sichtbezügen. – Grosszügige Wohn-/Essbereiche oder Küchen. |
| Planung/ (Erst-)Bezug/ Betrieb | Die Innenräume als auch die gebäudebezogenen Aussenflächen fördern Aktivitäten der Gemeinschaft und informelle Begegnungen der Bewohner*innen. | Erhöhte Nutzungs- und Aufenthaltsqualität im Innenbereich und auf Aussenflächen des Gebäudes schaffen. | <ul style="list-style-type: none"> – Begegnungsorte hinsichtlich Anzahl der Nutzer*innen dimensionieren. – Räumliche Anbindung der Wohnungen an die Begegnungsräume. – Dimensionierung, räumliche Ausgestaltung, Ausstattung und Belichtung/Beleuchtung. – Gemeinschaftsräume im Innern: Nutzungsvielfalt, spezifisches Programm und angemessene Nutzungsregulierung. – Gebäudebezogene Aussenbereiche: angemessenes Mass an Bepflanzung, Grünräume, Materialisierung, Einfriedung und vorhandener Wegverbindungen. |
| | | Räumlichkeiten und Aussenflächen an alltäglichen Wegen der Bewohner*innen anordnen. | <ul style="list-style-type: none"> – Bewohnende begegnen sich an Briefkästen im/am Lift und in Waschküche/-salon. – Begegnungsräume so gestalten, dass sie nicht «nur» als Durchgangsräume fungieren. – Zusammenschluss von mehreren Etagen für gemeinschaftliche Nutzung (Lufträume, gemeinsame Treppen, durchlaufende Fassaden oder Aussenräume, Laubgänge usw.). |
| | | Innenräume und Aussenflächen mit der Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Nutzung vorsehen. | <ul style="list-style-type: none"> – Gemeinschaftsraum mit Zugang zu gemeinschaftlichen Aussenflächen. – Gemeinschaftliche (Dach-)Terrasse mit Schwimmbad/Sauna/Aussenduschen/Café usw. |
| | | Innenräume und Aussenflächen mit Möglichkeiten der freien, spezifischen oder expliziten Nutzung schaffen. | <ul style="list-style-type: none"> – Freie Nutzung: Gemeinsame Essen, Flohmarkt, Yoga usw. – Spezifische Nutzung (je nach Wünschen der Bewohnenden): Musikzimmer, Nähatelier, Gemeinschaftsküche usw. – Explizite Nutzung im Innern: Waschküchen, Veloabstellplätze, Kellerräume, Tiefgaragen. – Freie Nutzung im Aussenbereich: Freiraum, Rasenflächen, Parkanlagen, Treppen, Sitzgelegenheiten, Kunstinstallationen. – Explizite Nutzung im Aussenbereich: Zonierung von grossen Freiflächen in kleinere, nutzbare Bereiche (Spiel, Rückzug, Entspannung usw.); Brunnen/Wasserspiel, Grillplatz, Garten zur gemeinschaftlichen Bewirtschaftung. |

| Phase | Empfehlung | Handlungsoption | Beispiel |
|--------------------------------------|---|---|--|
| Begegnungsorte schaffen | | | |
| | | Dem Gebrauch angemessene Ausrichtung und Gestaltung sowie Verteilung/Verortung der gemeinschaftlichen Aussenbereiche und Gemeinschaftsräume im Gebäude. | <ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigung von Lebensstilen, Gruppengrössen, Interaktionsbedürfnissen der Bewohnenden. – Gestaltung durch Elemente mit hohem Aufforderungscharakter/Affordanz. – Gemeinschaftlich genutzte Räume in der Vertikalen über das gesamte Gebäude verteilen. – Definierte Zone für Begegnung an alltäglichen Wegen der Bewohnenden anordnen. – Gemeinschaftlich genutzte Aussenräume vom Stadt-/Strassen-niveau entkoppeln. – Gemeinschaftlich genutzte Aussenräume auf erhöhter Ebene (bspw. über Autoeinstellhallen). |
| | | Ansprechende Atmosphäre der Innenräume und Aussenbereiche generieren. | <ul style="list-style-type: none"> – In Innenräumen: Natürliche Beleuchtung, künstliche Belichtung, Materialisierung usw. – Im Aussenbereich: Naturbezogene (z. B. Begrünung) und komfortbezogene (z. B. Schutz vor Wind und Wetter) Gestaltung. |
| | | Gebäudebezogene gemeinsame Aussenbereiche «kindgerecht» gestalten. | <ul style="list-style-type: none"> – Aussenbereiche gemäss kindlichem Aktionsradius, mit genügend Abstand zum erweiterten Umfeld (z. B. vielbefahrene Strasse) gestalten/zonieren. – Kinderspielplatz, Spielstrassen, Spielwiesen, Quartiersplatz. |
| Rückzugsorte schaffen | | | |
| Planung/ (Erst-)Bezug/ Betrieb | Direkt am WHH ein Angebot von halbprivatem Aussenraum schaffen, das den Rückzug ermöglicht, gut zugänglich ist, eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität sowie Schutz vor Witterung und Einsehbarkeit (Privatsphäre) bietet. | Geeignete Anzahl der Nutzen pro Rückzugsort bestimmen. | <ul style="list-style-type: none"> – Rückzugsorte anbieten, die nur mit Bewohnenden der gleichen Wohneinheit geteilt werden. |
| | | Varianz und Vielfältigkeit schaffen. | <ul style="list-style-type: none"> – Balkon, Loggia, Dach-/Terrassen vorsehen, teilüberdacht, teilverglast, teilauskragend. – Pyramidenartige Stapelung von Geschossen > Aussenflächen, sind teilweise überdacht (gebäudeseitig) und teilweise nach oben offen (gebäudeabgewandt). – Horizontale Verschiebung von Balkon- oder Loggia Flächen > zweigeschossige Ausgestaltung von Aussenflächen mit teilweiser Überdachung. |
| | | Verbindung zum Innenraum schaffen. | <ul style="list-style-type: none"> – Angliederung an Wohn- und Essräume. – Angliederung an Nasszellen (z. B. Aussen-Whirlpool/Aussen-Badewanne). – Innenraumerweiterung durch vollständige Öffnung der Abgrenzung (z. B. Loggia-Türen). |
| | | Ausblick ermöglichen. | <ul style="list-style-type: none"> – Wahrnehmung der Umwelt im Freien (nicht hinter Glas). |
| | | Schutzmöglichkeiten bieten. | <ul style="list-style-type: none"> – Absturzsicherung/Geländer > Aussicht ermöglichen, Einsicht verunmöglichen. |



Ökonomische Implikationen der empfohlenen Massnahmen

In diesem Bereich gelten die wirtschaftlichen Empfehlungen zu den oben- und untenstehenden Massnahmen aus den Themenfeldern 1 (Lagequalitäten und Erreichbarkeit) und 7 (Image und Identifikation).

Image und Identifikation



Ziel: Das Image eines Wohnhochhauses wirkt integrierend und nicht ausgrenzend – es entfaltet eine identitätsstiftende Wirkung sowohl für Bewohnende wie auch für sein Umfeld.

Grundsätze

Soziale Nachhaltigkeit als Image und Identifikationsfaktor

Soziale Nachhaltigkeit ist konzeptioneller Bestandteil für die Imagebildung und steht in Wechselwirkung mit Fragen der Identifikation. Das Image eines Wohnhochhauses (WHH) wird bewusst auch am Leben vor Ort/mit den Bewohnenden geprägt und nicht nur im Rahmen von Marketingmassnahmen konzipiert.

Freiwilligkeit

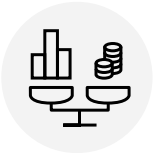
Die unterschiedlichen Identifikationsebenen basieren auf Freiwilligkeit und werden als Möglichkeiten und nicht als verpflichtend wahrgenommen.

Gebäude

Die Architektur hat eine identitätsstiftende Wirkung, sowohl für die Bewohnenden als auch für das Quartier.

| Phase | Empfehlung | Handlungsoption | Beispiel |
|--|--|--|--|
| Image und Identifikationsstiftende Wirkung kreieren | | | |
| Planung | Ein (mögliches und angestrebtes) Image des WHH schon in der Planungsphase mitberücksichtigen und dieses bei Neubezug des Gebäudes bewusst aufgreifen. | Chancen der Diversität (an Bewohnenden und Nutzungen) aufzeigen. Positive Assoziationen schaffen und Vorzüge des «Lebens in der Vertikalen» aufzeigen. | – Gebäude/Siedlung wird als Chance des Lebens in «Stadt der kurzen Wege» verstanden. – Wohnhochhaus = Dorf in der Stadt/Stadt in der Stadt. – Bewusste und sympathische, keine hochtrabende Namensgebung für Gebäude/Siedlung wählen. |
| Planung | Das WHH so planen, dass schon von der Architektur her eine Identitätsstiftende Wirkung ausgeht. | Bei der Gestaltung des Gebäudes eine eigenständige, unverwechselbare Aussenwirkung anstreben. | – Vertikale Begrünung, Begrünung der Dachterrassen. – Kunst am Bau, spezifisches Farbkonzept oder Fassadengestaltung. – Nachhaltige/innovative Materialität der Aussenhülle. |
| Planung | Bei der Ausgestaltung der Versorgungsangebote am/im WHH Diversität und «Unverwechselbarkeit» anstreben. | Versorgungsangebote räumlich so einbetten, dass sie als Treffpunkt angenommen werden. Versorgungsangebote schaffen, die nicht (nur) austauschbar sind. | – Sitzmöglichkeiten im Strassenraum oder Überdachungen sowie Grünflächen/Rabatten anbieten (mit angenehmer Aufenthaltsqualität und guter Erschliessung). – Angebote installieren, die sich ganz klar auf Gebäude und/oder Bewohnende/Anwohnende beziehen (nur dort «funktionieren» und einzigartig sind). – Mehrwerte für das Quartier schaffen. |
| Planung | Schon in der Planungsphase spätere Zielgruppen (potenzielle Bewohnende und Nutzende der Infrastrukturen) sowie Skeptiker*innen mitdenken und mitberücksichtigen. | Breit informieren, um mögliche Bedenken abzufedern; Beteiligungsmöglichkeiten auf Prozessebene anbieten. Vorhandene Gegebenheiten (ggf. Bedenken, negative Assoziationen, ...) des Quartiers aufgreifen. | – Informations- und Mitwirkungsveranstaltungen durchführen. – Beteiligungsmöglichkeiten den Gegebenheiten vor Ort/Quartierspezifika anpassen (z. B. Informationen in einfacher Sprache/ mehrsprachig anbieten, Workshops mit Kindern, ...). |
| Identifikationsebenen schaffen | | | |
| (Erst-)Bezug | Bei (Erst-)Bezug des WHH verschiedene Identifikationsebenen anbieten. | Baulich geprägte Identifikation: Identifikation auf Ebene Quartier, Siedlung, Haus, Stockwerk, mit angrenzenden Wohnungen (drüber/drunter, nebenan) usw. fördern. Lebensstil-geprägte Identifikation: Identifikation mit Bewohnenden des gleichen Alters, Familienstand, Lebensstils oder mit gleichen Interessen, mit gleichen «Lebensrhythmen» fördern. | – Kennenlern-Veranstaltungen bei Einzug. – Auf unterschiedlichen (Identifikations-)Ebenen finden regelmäßige Veranstaltungen statt (z. B. Quartier-/Siedlungsfeste, Hausversammlungen, Stockwerks-Treff). – Nachbarschafts-Tandem in unmittelbarer Nachbarschaft. – (Thematischer) Austausch wird über verschiedene Kanäle ermöglicht (analog und digital; z. B. Eltern-Treff/Chat-Gruppe, Fitness-Gruppe, Erzähl-Café usw.). |
| Betrieb | Im Betrieb überprüfen, inwieweit Identifikation mit Gebäude erfolgt und ggf. Identifikationsebenen bewusst fördern/ergänzen. | Falls nicht vorhanden, baulich geprägte und Lebensstil-geprägte Identifikationsebenen anbieten. | – (Regelmässige) Veranstaltungen anbieten. – Thematischen/interessengeleiteten Austausch ermöglichen (analog und digital). |

| Phase | Empfehlung | Handlungsoption | Beispiel |
|---------------------------------------|--|--|--|
| Anonymität und Vielfalt nutzen | | | |
| (Erst-)Bezug | Bei (Erst-)Bezug des WHH auf Vorteile von Vielfalt und Anonymität aufmerksam machen. | Aufzeigen: Vielfalt der Bewohnenden bedeutet auch: Einblick in andere Lebenswelten erhalten (als Möglichkeit, nicht als Zwang). | <ul style="list-style-type: none"> – (Gemeinsame) Aktionen z. B. am «Tag der Nachbarschaft» (letzter Freitag im Mai) zelebrieren. – Bewohnendenporträts (z. B. auf Website) darstellen. |
| | | Aufzeigen: Anonymität bedeutet auch: selbstgewählter Rückzug sowie individuell wählbare Begegnungen und (engere) Kontakte pflegen. | <ul style="list-style-type: none"> – Offene (keine zielgruppenspezifische) Treffs durchführen. – (Nutzungsoffene) Flächen und Räume, die zum Verweilen einladen (z. B. Cafeteria) einplanen. |
| Einzigartigkeit hervorheben | | | |
| Betrieb | Im Betrieb ein «Gefühl der Verbundenheit» der Bewohnenden gezielt über ein Image des Gebäudes stärken und die Bewohnenden am Image partizipieren lassen. | «Eigenmarke» kreieren, die an der Realität vor Ort ansetzt und Vorzüge der gewählten Wohnform aufzeigen. | <ul style="list-style-type: none"> – Diversität an (Wohnungs-)Angeboten ermöglicht Leben in allen Lebenslagen. |
| Betrieb | Im Betrieb bei sich abzeichnendem negativen Image des Gebäudes/der Siedlung intervenieren. | «Gegenmarke» kreieren und Vorzüge des Gebäudes/der Siedlung aufzeigen. | <ul style="list-style-type: none"> – Ein negatives Image wird oftmals von aussen kreiert und propagiert: Innensicht der Bewohnenden darstellen. – Orte/Räume installieren, die der sozialen Kontrolle dienen können (z. B. Buvetten, Kiosk). – Bei Konflikten: Fachpersonen (z. B. Siedlungscoach, Hausbetreuer*in, Mediator*in) einsetzen. – Veranstaltungen und (Erdgeschoss-)Nutzungen anbieten, die andere Nutzer*innengruppen ansprechen. |



Ökonomische Implikationen der empfohlenen Massnahmen

Die frühe Einbindung von Anspruchsgruppen in die Zielsetzung zur sozialen Nachhaltigkeit eines geplanten Wohnhochhauses hat einen wesentlichen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit, wenn dadurch frühe Widerstände abgebaut, Gestaltungsplanabstimmungen positiv unterstützt und die Wahrscheinlichkeit von Einzeleinsprachen reduziert wird. Die Wahrscheinlichkeit von Verzögerungen wird reduziert und Risikozuschläge können minimiert werden. Image und Identifikation spielen deshalb sowohl in der Projektkommunikation (Konkretisierung der Planungsgrundlagen im Dialog mit Gesellschaft, Regulierung und Politik) als auch in der späteren Vermarktung der Wohnungen eine zentrale Rolle.

Mitarbeitende und externe Partner*innen (Agenturen, Immobilienvermarktende), die jeweils in diesen Prozessen eine Schlüsselrolle spielen, sollten frühzeitig für sozial nachhaltige Aspekte sensibilisiert und geschult bzw. anhand von Referenzen in diesem Bereich ausgewählt werden.



Betriebskonzept, Steuerung und Organisation

Ziel: Die Organisationsstrukturen für den Betrieb eines Wohnhochhauses bewusst so gestalten, dass die sozialen und kulturellen Dimensionen des Wohnens angemessen berücksichtigt werden. Dabei stehen formelle wie informelle Regulierungen, die Steuerung sowie der Umgang mit nachbarschaftlichen Dynamiken seitens Betreibenden/ Verwaltung/Eigentümerschaft im Zentrum des Interesses.

Grundsätze

Partizipation

Die Chancen von Partizipation sollen erkannt und gezielt in allen Lebenszyklen des Wohnhochhauses (WHH) genutzt werden.

Gestalten statt Verwalten

Wohnen ist keine reine Verwaltungsaufgabe. Den Verantwortlichen soll Spielraum eingeräumt werden, sodass angemessen auf entstehende/bestehende Dynamiken reagiert werden kann.

Nicht-quantifizierbare bzw. nicht-monetarisierte Qualitäten

Wohnen wird nicht eindimensional als zu verwaltendes Gut (Wohnung) betrachtet, sondern umfassender als menschliches Grundbedürfnis mitsamt seinen sozialen und kulturellen Dimensionen (Wohnen).

| Phase | Empfehlung | Handlungsoption | Beispiel |
|--|---|--|--|
| Nachbarschaftliche Bedürfnisse berücksichtigen | | | |
| Planung/Bau | In der Planungs- und Realisierungsphase des Bauvorhabens die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnenden und der Nachbarschaft einbeziehen. | Mittels Markt- und Quartieranalyse den Wohnraumbedarf abklären und das Angebot darauf abstimmen. | <ul style="list-style-type: none"> – Die Mieten dem Umfeld und Bedarf anpassen. – Wohnraumstrategie für Quartiere der jeweiligen Gemeinde/Stadt beachten. – Entsprechend der angestrebten Quartierentwicklung und des Bedarfes Wohnungssegmente in den WHH anbieten. |
| | | Partizipationsmöglichkeiten in der Planungs- und Realisierungsphase schaffen. | <ul style="list-style-type: none"> – Workshops, Zukunftswerkstatt, Befragungen (Online, App usw.). |
| Betrieb | In der Betriebsphase auf sich verändernde Bedürfnisse reagieren. | Partizipationsmöglichkeiten in Betriebs- und Sanierungsphase anbieten. | <ul style="list-style-type: none"> – Mieter*innenversammlungen, Workshops, Befragungen (vor Ort, Online, App usw.). – Einbezug einzelner/spezifischer Mieter*innengruppen (z. B. Kinder/Jugendliche, Senior*innen). |
| Nachbarschaftliche Aktivitäten organisieren und begleiten | | | |
| Betrieb | Organisation und Regulierungen in Hinblick auf das nachbarschaftliche Zusammenleben bewusst gestalten und gezielt einsetzen. | Personal bezüglich sozialer Dimension auswählen oder ggf. schulen. | <ul style="list-style-type: none"> – Weiterbildungen für Hauswart*innen anbieten, um diese bezüglich der sozialen Dimension zu schulen. – Stelle für Siedlungscoach oder ähnliche Funktion schaffen. – Vorhandene Personalressourcen für soziale Aufgaben einsetzen und professionell begleiten. |
| | | Räume und Flächen für nachbarschaftliche(n) Austausch, Begegnungen und Aktivitäten bespielen. | <ul style="list-style-type: none"> – Angemessene Organisation/Reglementierung der Räume: Öffentliche oder gemeinschaftliche Zugänglichkeit direkt von aussen oder von innen über Hauseingang. – Durchdachte und mit den Bewohnenden abgestimmte Organisation/Reglementierung der Räume erarbeiten. – Möglichkeiten der Selbstverwaltung anbieten. |
| Betrieb | Nachbarschaftliche Aktivitäten und Nachbarschaftshilfe institutionell begleiten und vereinfachen. | Formelle Beteiligungsmöglichkeiten schaffen. | <ul style="list-style-type: none"> – Mieter*innenvertretung in der Verwaltung oder in passendem Gefäss je nach Organisationsform der Eigentümerschaft ermöglichen. |
| | | Informelle Beteiligungs- und Mitwirkungsbestrebungen unterstützen. | <ul style="list-style-type: none"> – Selbstverwaltete Räume, Organisationseinheiten, Aufgabenbereiche (gemeinsamer Garten, Gesellschaftsräume, Anlässe) unter den Mieter*innen schaffen. |
| | | Nachbarschaftliche Dynamiken erkennen und flexibel darauf reagieren. | <ul style="list-style-type: none"> – Erreichbarkeit der Verwaltung/Hauswartung niederschwellig gestalten. – Den Hausverantwortlichen Spielraum für das Aufnehmen von sich verändernden Bedürfnissen der Bewohnerschaft einräumen. – Kontakt zu Bewohnenden suchen und aufrechterhalten. – Sprechstunden anbieten, vor Ort präsent sein. |



Ökonomische Implikationen der empfohlenen Massnahmen

Betriebliche, finanzielle und organisatorische Strukturen der Eigentümerschaften prägen die Wohnungsangebote stark. Dabei sorgt die heterogene Eigentümerstruktur des Schweizer Wohnungsmarktes insgesamt für heterogene Angebote. Jede*r Eigentümer*in verfolgt mit der Vermietung von Wohnraum andere Ziele. Es resultieren unterschiedliche Risiko-Ertragsprofile, unterschiedliche Investitionshorizonte, unterschiedliche Entwicklungs- und Sanierungsstrategien und unterschiedliche Philosophien bezüglich sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit ihrer Objekte. Obwohl nur 12 Prozent der Anbietenden von Mietwohnungen einen per Statuten oder Politik gemeinnützigen Auftrag haben, bietet die Akteursvielfalt ein sehr heterogenes und vielfältiges Wohnangebot, das insgesamt vielen sozialen Aspekten gerecht wird, besonders im Altbestand.

Durch die zunehmende Bedeutung von Environmental Social Governance (ESG)-Ratings bei der Unternehmensbewertung steigt jedoch auch die Anforderung an Unternehmen, sozial verantwortungsbewusst zu agieren. Die Missachtung sozialer Grundsätze auf Stufe Objekt kann somit langfristig der Reputation der Eigentümerschaft schaden und zu Nachteilen bei Kapitalbeschaffung, Bieterverfahren und Rekrutierung qualifizierter Mitarbeitenden führen.

Zusammenfassung

Das Ziel der sozialen Nachhaltigkeit beim Wohnhochhaus ist dann erfüllt, wenn das Gebäude über seine gesamte Lebensdauer für möglichst viele Menschen von Nutzen ist, ihren sozialen Zusammenhalt fördert, einen gesellschaftlichen und baukulturellen Mehrwert für das städtische Umfeld erbringt, wirtschaftlich tragbar ist und auch Lebensraum für künftige Generationen bietet.

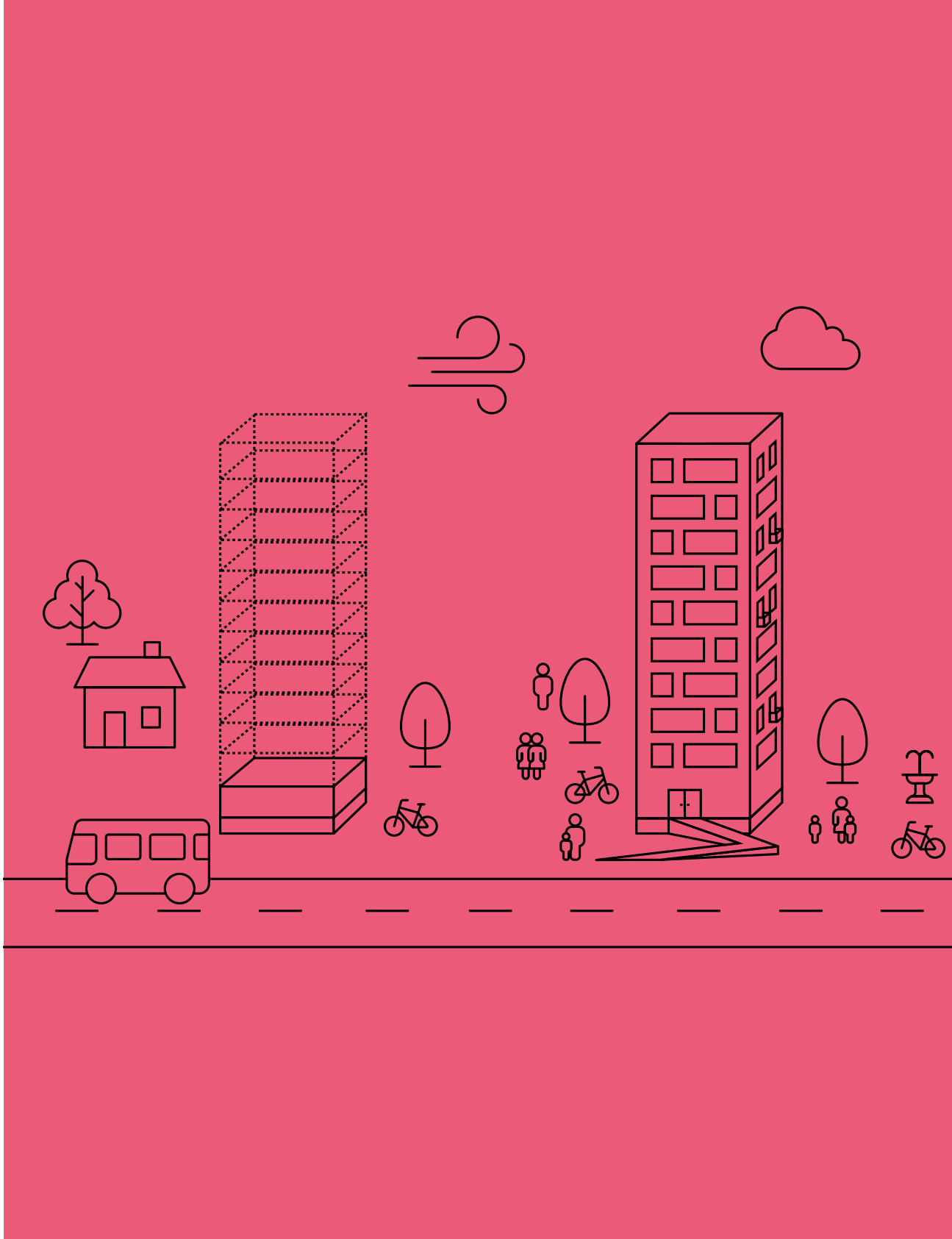
Damit ein Wohnhochhaus sozial nachhaltig ist, ist dessen Standort so zu wählen, dass dieses für Bewohnende in unterschiedlichen Lebenslagen gut erreichbar ist und eine angemessene Lagequalität aufweist bzw. eine solche geschaffen wird. Das heisst, Wohnhochhäuser werden an Lagen vorgesehen, die insbesondere mit dem öffentlichen Verkehr, aber auch für den motorisierten Individualverkehr gut erschlossen sind bzw. im Zuge der Realisierung erschlossen werden. Die Wegverbindungen im näheren Umfeld sind auf den Langsamverkehr ausgerichtet und barrierefrei gestaltet, die Einrichtungen für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind zu Fuss erreichbar. Der vonseiten Wohnhochhaus bereitgestellte Wohnraum sowie das Angebot an weiteren Dienstleistungen, Versorgungseinrichtungen und sozialen Infrastrukturen orientiert sich am Bedarf des Quartiers, damit ein Mehrwert sowohl für die Bewohnenden als auch für das Quartier geschaffen wird.

Das sozial nachhaltige Wohnhochhaus nimmt zudem Bezug auf die vorhandenen städtebaulichen Strukturen, wertet diese auf und schafft neue Bezugspunkte und Aufenthaltsqualitäten im Aussenraum für die (Quartier-)Bewohner*innen – sei es im direkt angrenzenden Aussenraum oder in der Vertikalen (z. B. durch eine öffentliche Dachterrasse). Nicht nur im baulich-gestalterischen Sinne wird ein solcher Bezug ermöglicht, sondern auch auf symbolischer Ebene. Somit wirkt auch das Image des Wohnhochhauses integrierend und entfaltet eine identitätsstiftende Wirkung für das Quartier bzw. knüpft daran an.

Bezüglich der Nutzung wird ein vielseitiges Wohnungs-, Flächen- und Raumangebot angestrebt, das einer sozial durchmischten Nachbarschaft, unterschiedlichen Lebenslagen, Wohnformen und Bedürfnissen genügt und Aufenthaltsqualitäten sowie Begegnungsmöglichkeiten bietet. Insbesondere gilt es, gemeinschaftlich genutzte Flächen und Räume multifunktional, variabel und in Hinblick auf ein angenehmes nachbarschaftliches Zusammenleben zu gestalten und zu bewirtschaften.

Die flexible architektonische und bautechnische Ausgestaltung der Wohnhochhäuser ermöglicht, auf aktuelle und künftige, veränderte Anforderungen mit Um-, Nach- oder Zwischennutzungen zu reagieren. Die Mietstrukturen und Angebote in Bezug auf Mietkosten und Zielgruppen sind bewusst zu entwickeln, sodass Segregation oder auch Verdrängung entgegengewirkt werden kann.

Bei der Nutzungsverteilung wird auf einen guten Mix und eine kenntliche Gestaltung von stadtpflichtlichen, hausgemeinschaftlichen und privaten Räumen und Flächen geachtet. Ein sozial nachhaltiges Zusammenleben im und um das Wohnhochhaus wird zudem aktiv gefördert und begleitet. Den Bewohnenden sollen niederschwellige und auf Freiwilligkeit beruhende Beteiligungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Dabei spielen betriebliche und organisatorische Strukturen für die Steuerung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens eine zentrale Rolle. Diese sollen Partizipation ermöglichen und flexibel genutzt werden können, sodass bestehende und entstehende nachbarschaftliche Dynamiken angemessen berücksichtigt werden. In diesem Sinne wird Wohnen umfassend als menschliches Grundbedürfnis verstanden und ganzheitlich in seiner sozialen und kulturellen Bedeutung erfasst.



**Hochschule Luzern
Soziale Arbeit**
Werftstrasse 1
6002 Luzern

T +41 41 367 48 48
sozialearbeit@hslu.ch
hslu.ch/sozialearbeit

**Hochschule Luzern
Technik & Architektur**
Technikumstrasse 21
6048 Horw

T +41 41 349 33 11
technik-architektur@hslu.ch
hslu.ch/technik-architektur

**Hochschule Luzern
Wirtschaft**
Zentralstrasse 9
6002 Luzern

T +41 41 228 41 11
wirtschaft@hslu.ch
hslu.ch/wirtschaft

