werk, bauen+wohnen

Genf

Verdichtung und Landschaft

Architekturführer: Rathaus, Aufstockung, Siedlung
Bilder-Spaziergang vom See bis zur Landesgrenze
Debatte: Hochhäuser und soziale Nachhaltigkeit?
Schulhaus in Tansania – Ausflug nach Andermatt

4–2023
Genève
Geneva

CHF 29.–/EUR 25.–
9 770257 933000 4

Illustration: graphicrecording.cool Tiziana Beck + Johanna Benz

Können Wohnhochhäuser sozial nachhaltig sein?

Neue Erkenntnisse aus der Forschung

Selina Lutz und Meike Müller

Kritiker des Hochhauses beziehen ihre Argumente oft aus den 1970er Jahren – gerne aus dem angelsächsischen Raum. Die Übertragbarkeit von Kritik auf hiesige Gefilde ist oft beschränkt, so verschieden ist die Sachlage hinsichtlich Entwicklung, Regulierung, Vermietung oder Unterhalt. Viele Faktoren haben Einfluss, ob ein Haus gelingt, zum Stadtbild beiträgt oder auch sozial funktioniert; das zeigt eine aktuelle Studie der Hochschule Luzern zu Wohnhochhäusern und sozialer Nachhaltigkeit in der Schweiz.

Selina Lutz ist Innenarchitektin mit einem MAS ETH Housing und arbeitet am Institut für Architektur an der Hochschule Luzern – Technik & Architektur. Meike Müller ist Soziologin, hat einen Master in Vergleichenden Medienwissenschaften und am Institut für Soziokulturelle Entwicklung an der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit. Beide Autorinnen waren an der Forschungsarbeit beteiligt.

«Hochhäuser sind dumme Häuser», hat uns eine Kollegin zu Beginn unserer Recherche gesagt. Sie hat dies in ihrem Architekturstudium so gelernt. Die Begründung des Professors – ein älterer Herr, der seine Meriten in den 1970er Jahren erworben hatte – dafür war: weil der Aufwand für Bau und Betrieb in keinem Verhältnis zum Nutzen stünden. Alle Materialanforderungen, alle Energie, die ein Hochhaus im Bau und Lebenszyklus benötige, wüchse mit der Höhe, während der gewonnene Innenraum immer begrenzter werde. Wer die Kosten für den Hochhausbau kennt, kann dies bestätigen.

Zu beobachten ist dennoch, dass sich Hochhäuser grosser Nachfrage erfreuen, und heute, nach den Änderungen der Brandschutzvorschriften im Jahr 2015 (z. B. in Zürich), kann von einem zweiten Hochhausboom geredet werden. Ging es in der ersten Hochkonjunktur in den 1960er und 1970er Jahren vordergründig darum, möglichst viel Wohnraum mit hohem Komfort für den breiten Mittelstand zu schaffen, ist dieser heute vor allem getrieben durch die niedrigen Zinssätze, die hohen Bodenpreise und die verbindliche Devise zur Innenentwicklung nach der Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2014.

Hochhäuser scheinen für die einen, beispielsweise Heinz Oeschger (vgl. wbw 12 – 2022, S. 33 – 35), das Sinnbild für «Nachbarschaftsprobleme» zu sein, während sie auf andere eine spezielle Anziehungskraft und Faszination ausüben. Sicher ist, sie prägen Stadtsilhouetten, und ihre Lage ist daher jeweils höchst relevant. Hochhäuser tragen oft spezielle Namen, weil sie der Bevölkerung als Orientierungspunkte dienen, Emotionen hervorrufen und vermarktet werden wollen. Aktuell erscheinen sie für viele als Hoffnungsträger für Verdichtung von Wohnraum in Stadt- und Agglomerationsräumen, auch wenn heute nur 2,2 % der Bevölkerung in Hochhäusern mit mehr als zehn Stockwerken leben. In vielen Schweizer Städten und Agglomerationen sind aktuell mehrere grosse Überbauungen mit Hochhäusern projektiert und mancherorts überraschenderweise schon von der Bevölkerung an der Urne gutgeheissen worden. Schweizweit wurden von 2009 bis 2018 rund 120 Wohnhochhäuser (Umbau und Neubau, ab neun Etagen) bewilligt.

Debattenbeiträge zum Thema Hochhaus
wbw 12 – 2022
Heinz Oeschger, *Am Kipppunkt*
wbw 7/8 – 2022
Tibor Joanelly, *Gedeihen statt nur Überleben!*
wbw 7/8 – 2017
Francesco Della Casa, *Tours de Suisse*
wbw 5 – 2017
Han van de Wetering, *Masterplan statt Ausschlussgebiete*
wbw 3 – 2017
Christian Blum, *Hochhäuser einbinden*
wbw 1/2 – 2017
Gian-Marco Jenatsch, *Hochhäuser in Herden*
wbw 11 – 2016
Caspar Schärer, Daniel Kurz, *Wozu Hochhäuser?*

Anhand der auch in dieser Zeitschrift anhaltenden Diskussion stellt sich die Frage: Lässt es sich im Wohnhochhaus aus Sicht der Nutzenden denn überhaupt gut wohnen, und was bringt diese Gebäudetypologie für die Quartiere, in denen hohe Häuser stehen? Kann ein Wohnhochhaus sozial nachhaltig sein? In unserer Untersuchung von Daten zu Miethöhen und Lagen, der Analyse von über dreissig Beispielen und den Befragungen von Bewohnenden aus sieben Hochhäusern an drei Standorten in Chur und Zürich stellten wir zunächst fest: Die Präsenz von Hochhäusern allein schafft noch kein gelungenes Stadtgefüge.[1]

Hinsichtlich des Sozialen sind die Türme von morgen bemerkenswert: Hier entstehen unter anderem dreigeschossige Verteilebenen in der Gebäudemitte mit geschossübergreifenden Nachbarschaften, die der Anonymität entgegenwirken sollen.

Wer nicht selbst in einem solchen Gebäude lebt, hat oft eine eher kritische Meinung: Zu gross, zu wenig ins Stadtbild integriert, zu anonym sind Hochhäuser oder zu weit ist ihr Schattenwurf, zu heftig sind die Fallwinde. Diese Kritik hat durchaus ihre Berechtigung.

Die Wahrnehmung von Hochhäusern folgt deren symbolischer wie faktischer Dominanz. Für ein Hochhaus, das für seine Bewohnenden und das Quartier Identität stiftet, gesamtstädtisch als verträglich angesehen wird, gar geschätzt wird, müssen weitere Bedingungen stimmen.

Zunächst wenig überraschend gilt auch fürs Hochhaus: Erschliessungsräume sind Begegnungsräume. Fallen diese knapp aus oder verfügen über schlechte Lichtverhältnisse, ist dies für Begegnungen und den Austausch unter Nachbarinnen nicht gerade zuträglich. Selbst wenn in Befragungen auffällt, dass die Bewohnenden ihre eigene Umgebung oft positiver beurteilen, als die Aussenwahrnehmung es suggeriert, lassen sich einige Schwierigkeiten identifizieren. So werden abgegrenzte Fluchttreppenhäuser ohne natürliche Belichtung kaum genutzt. Dem entgegenwirken könnten Erschliessungen, die über mehrere Etagen zu Einheiten verbunden und zum Beispiel mit Aufenthaltsbereichen versehen sind. Möchte man darüber hinaus den nachbarschaftlichen Austausch ankurbeln, muss man sich bewusst sein, dass verbindlichere Interaktionen dort entstehen, wo eine räumliche Nähe (z. B. gleiches Stockwerk) oder eine soziale Nähe (z. B. gleicher Lebensstil, gleiches Interesse oder gleiche Lebenslage) vorhanden sind. Auch die Förderung sozialer Interaktionen macht an jenen Orten Sinn, die sich mit den Alltagsroutinen der Bewohnerinnen überschneiden. Sind gemeinschaftlich genutzte Innenräume vorhanden, gilt es deren Organisation gut zu durchdenken und mit den Bewohnern abzustimmen. Um zu verhindern, dass sie an deren Bedürfnissen und Wünschen vorbeizielen, können Räume mit einem vielfältigen Nutzungsangebot helfen. Sicherlich gilt es bei all diesen Aspekten zu bedenken, dass ein Austausch unter Bewohnern nicht mit sozialer Nachhaltigkeit gleichzusetzen ist. Gleichwohl fördern Interaktionen unter Nachbarinnen die Zufriedenheit und Verbundenheit mit dem Wohngebäude und können somit auch einer hohen Fluktuation entgegenwirken, was wiederum sozial nachhaltig ist.

Hochhausbewohnende problematisieren den Aspekt der Anonymität nicht per se. Die hohe Anzahl an Menschen in einem Haus ermöglicht vielmehr eine ergänzende Nutzung im und um das Hochhaus. Um diese Potenziale auszuschöpfen, sollten Angebote für den täglichen Bedarf bereitgestellt werden, beispielsweise im Erdgeschoss des Hochhauses. Gerade bei der Vermietung der Erdgeschosse bedarf es somit gewisser Güterabwägungen: Erstrebt man einen kommerziellen Erfolg im Sinn eines hohen und stabilen Flächenertrages oder misst man dem gesellschaftlichen Nutzen mehr Bedeutung zu? Abwägungen bedarf es zwischen der Bereitstellung und Finanzierbarkeit gemeinschaftsfördernder Massnahmen. Generell sollten Mietende nicht zu sehr finanziell belastet werden, darum gilt es, möglichst kosten- und flächeneffiziente Massnahmen anzubieten. Denn viele Hochhausbewohnende sind in erster Linie bereit, für einen privaten Balkon oder das Privileg der guten Aussicht mehr Miete zu bezahlen. Für andere, zusätzliche Angebote halten sich die Zahlungsbereitschaft und -möglichkeiten meist in Grenzen. In jedem Fall gilt es, Hochhäu-

ser zum Quartier zu öffnen, mit einer Nutzung, die massgeblich zur Belebung der Umgebung und zur Qualität des öffentlichen Raums beiträgt, wie z. B. Bibliothek, Gastronomie oder Familientreff.

Einige geplante und umgesetzte Projekte folgen diesem Credo bereits heute und schaffen in Hochhäusern ein hochwertig gestaltetes Wohnumfeld, das auch der Gemeinschaft dient. Beispiele geben etwa das Hochhaus *H1* der Anlagestiftung Pensimo auf dem Zwhatt-Areal in Regensdorf oder das Projekt *Pi* der V-Zug-Immobiliengesellschaft in Zug, die beide in Holz-(Hybrid-)Bau ausgeführt werden und damit den CO_2-Verbrauch im Lebenszyklus massiv reduzieren können. Auch hinsichtlich des Sozialen sind die Türme von morgen bemerkenswert: Hier entstehen unter anderem dreigeschossige Verteilebenen in der Gebäudemitte mit geschossübergreifenden Nachbarschaften, die der Anonymität entgegenwirken. Oder eine grosszügige Gemeinschaftsloggia zur Förderung des Zusammenlebens aller Bewohnenden im Gebäude. Beide Projekte bieten eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungstypen und streben damit eine weitaus grössere Mischung von unterschiedlichen Nutzenden an, als dies bei Projekten älteren Datums zu beobachten ist. Natürlich müssen diese Projekte ihre Tauglichkeit noch in Gebrauch und Aneignung beweisen, beispielsweise in der Art, wie die Akteure des Gebäudeunterhalts mit den Gemeinschaftsräumen umgehen.

Die zentrale Frage für die Entwicklung und die Politik liegt somit in der Abwägung der Flächeneffizienz und der möglichen Mehrwerte von Hochhäusern, die man den Bewohnenden oder dem Quartier zugestehen möchte.

Es gibt aber auch herausragende Beispiele, die schon gebaut sind. Das *Hohe Haus West*, in einem Zürcher Gründerzeitquartier (vgl. wbw 11 – 2013, S. 14 – 19), ist ähnlich markant, aber mit seinen 40 Metern nur etwa halb so hoch wie die beiden zuvor genannten Beispiele. Es bietet eine Mischung aus den klassischen Dielen-Grundrissen in den Etagen bis auf Trauflinie der umliegenden Gebäude und den offenen Grundrissen in den Etagen darüber. Das Café im Erdgeschoss stellt eine Verbindung zur Stadt her und der Platz davor lässt das Haus zur Geltung kommen. Die Dachlandschaft mit Pflanzenbeeten und Regendusche steht allen Bewohnenden offen – die moderate Höhe und Innenstadtlage erlaubt ihre angenehme Nutzung, ganz im Unterschied zu den deutlich höheren Letzibach-Türmen am Zürcher Gleisfeld, an dem dieselben Architekturschaffenden beteiligt waren. Dort ist das dauerhafte Aufstellen von Mobiliar auf der Dachterrasse aufgrund der Windkräfte nicht möglich. Hochhäuser, in denen die Aussicht kollektiviert werden soll, machen somit herausragende architektonische Lösungen in den oberen Geschossen erforderlich. Ansonsten bleiben solche Ideen theoretische Versprechen.

Die zentrale Frage für die Entwicklung und die Politik liegt somit in der Abwägung der Flächeneffizienz und der möglichen Mehrwerte von Hochhäusern, die man den Bewohnenden oder dem Quartier zugestehen möchte. Die Chancen liegen in dem gewonnenen Freiraum durch die Stapelung der Wohnfläche unter den heutigen Dichtevorgaben. Die Anforderungen an diesen Freiraum sind angesichts von Zweistundenschatten und Fallwinden ungleich höher als an konventionellen Standorten. Hinzu kommt die grössere Nutzungsintensität durch die grössere Anzahl an Bewohnenden.

Hochhäuser sind somit per se keine dummen Häuser – es gilt vielmehr als clever, wer sie sozial verträglich und nachhaltig konzipiert. Sozial nachhaltig ist ein Wohnhochhaus, wenn es über seine gesamte Lebensdauer für möglichst viele Menschen von Nutzen ist und deren sozialen Zusammenhalt fördert, einen gesellschaftlichen und baukulturellen Mehrwert für das städtische Umfeld erbringt, wirtschaftlich tragbar ist und mit ihnen auch Lebensraum für künftige Generationen entsteht. —

1 Alexa Bodammer, Christian Kraft, Selina Lutz, Meike Müller, Franziska Städler, Alex Willener, *Soziale Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus. Schlussbericht*, Hochschule Luzern, 2022 sowie *Soziale Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus. Planungs- und Handlungsempfehlungen*, Hochschule Luzern, 2022.

verantwortungsbewusst

«Zeit haben. Entspannen, geniessen.
Sich auf das freuen, was noch kommt.
Und sich sicher fühlen dank der langjährigen
Partnerschaft mit der Pensionskasse.
Das Verantwortungsbewusstsein der PTV
gibt mir ein gutes Gefühl.»

Peter Wyss
Bauingenieur

ptv

Pensionskasse der
Technischen Verbände
SIA STV BSA FSAI USIC
3000 Bern 14
T 031 380 79 60
www.ptv.ch

aufmerksam · unabhängig · verantwortungsbewusst