Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2022)

Heft: 6

Artikel: Leben im Hochhaus : soziale Nachhaltigkeit als Argument etablieren

Autor: Bodammer, Alexa / Müller, Meike

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1033279

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Leben im Hochhaus
Soziale Nachhaltigkeit als Argument etablieren

ALEXA BODAMMER
Dipl.-Ing. Architektur, M.A. in European Urban Cultures, Dozentin und Projektleiterin am Institut für Soziokulturelle Entwicklung an der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit

MEIKE MÜLLER
B.A. in Soziologie, M.A. in Gesellschafts- und Kommunikationswissenschaften, Senior Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Soziokulturelle Entwicklung an der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit

[ABB.1] Illustration soziale Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus / Illustration de la durabilité sociale dans une tour d'habitation / Illustrazione della sostenibilità sociale in una palazzina residenziale

Hochhäuser stechen ins Auge und prägen das Stadtgefüge. Dies geht aber nicht selten mit negativen Konnotationen einher. Denn auch – oder gerade – wenn man nicht selbst in einem solchen Gebäude lebt, hat man oft eine bestimmte Meinung zu Hochhäusern: zu gross, zu wenig integriert, zu kühl und nicht zu vergessen: die dunkle Wolke des Schattenwurfs, die de facto über der ganzen Typologie schwebt. Es stellen sich Fragen wie: Sind Hochhäuser «gute» Häuser? Welcher Attribute bedarf es, damit es sich in dieser Typologie gut leben lässt?

Mit und nach den Änderungen zum Brandschutz 2015 (z.B. in Zürich) scheint es einen neuen Hochhausboom zu geben. Dieser ist aber vor allem angetrieben durch die niedrigen Zinssätze und die verbindliche Innenentwicklungsdevise nach der RPG-Revision 2014. Schweizweit sind 170 Wohnhochhäuser (Umbau und Neubau) in den letzten 10 Jahren bewilligt worden. Entsprechend haben die Diskussionen über das Für und Wider von Hochhäusern an Fahrt aufgenommen (u.a. Debatten in werk, bauen und wohnen). Man denke an die Roche-Türme oder das Meret Oppenheim Hochhaus in Basel, Zürich West, Rotkreuz und Zug oder die Türme der City West in Chur und die gewagte, ungebaute Vision für Vals. Vor allem aber gibt es die vielen, scheinbar unscheinbaren Hochhäuser aus dem letzten Boom der 1960–70er-Jahre, die langsam, aber sicher einer Erneuerung bedürfen. Die Frage stellt sich, ob das Leben im Hochhaus und um Hochhäuser herum ein «gutes» ist.

Hochhäuser sind markant, prägen das Stadtgefüge visuell und physisch aufgrund ihrer Höhe und ihres Volumens. Ihre Präsenz allein schafft kein Stadtgefüge, im Gegenteil: unvorteilhaft, nicht im Kontext platziert oder in ihrer Form abweisend, langweilig oder spröde werden Hochhäuser eher mit negativen Prädikaten für den Stadtraum versehen. Die Wahrnehmung von Hochhäusern folgt ihrer symbolischen wie faktischen Dominanz. Für ein Hochhaus, das für seine Bewohner:innen und das Quartier Identität stiftet, gesamtstädtisch von grossen Teilen der Bevölkerung als verträglich angesehen wird, gar geschätzt wird, braucht es weitere, positive Eigenschaften.

Die soziale Nachhaltigkeit ist eine solche Eigenschaft. Sie ist 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 sein wird.» (Bodammer et al., 2022, S. 6). **[ABB.1]**

Chancen und Herausforderungen für soziale Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus

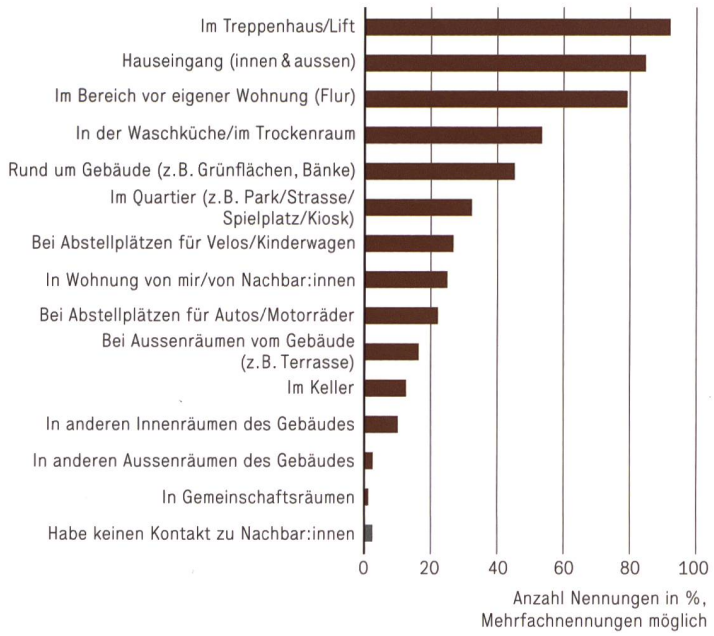
Die grosse Anzahl an Stockwerken im Hochhaus bietet die Möglichkeit, Flächen für unterschiedliche Ansprüche (quartieröffentlich, hausgemeinschaftlich, privat) im Gebäude unterzubringen. Quartieröffentliche Nutzungen im Erdgeschoss von Hochhäusern erhöhen die Standortqualität, indem sie die Gebäude hin zum Quartier öffnen und tragen massgeblich zur Belebung von Quartieren und damit zur Aufenthaltsqualität bei. Niederschwellige Begegnungsorte bilden ferner jene Nutzungen, die Angebote für den täglichen Bedarf bereitstellen und potenzielle Kontaktzonen schaffen, wie z.B. Bäckereien oder Cafés.

Bei der Vermietung der Erdgeschosse erfolgen zudem Güterabwägungen zwischen dem kommerziellen Erfolg im Sinne eines hohen und stabilen Flächenertrages und dem

gesellschaftlichen Nutzen sowie der Qualität des quartieröffentlichen Raumes im Umfeld. Diese Abwägung zugunsten der sozialen Nachhaltigkeit zu fällen, ist die Aufgabe derer, die Wohnhochhäuser in Auftrag geben, Investor:innen, Entwickler:innen und Bauherrschaften. Gleichzeitig liegt ein Vorteil des Hochhauses im geringen Anteil von Erdgeschossnutzungen an der Gesamtmietfläche. Dadurch fallen Ertragsausfälle, die beispielsweise durch öffentliche, gemeinnützige Nutzungen entstehen, weniger stark ins Gewicht.

Neben den Nutzungen sind Interaktionen zwischen Bewohner:innen im Gebäude ein essentieller Faktor für soziale Nachhaltigkeit. Hier bieten Hochhäuser bis auf Ausnahmen, die vor allem im internationalen Kontext zu finden sind, heute noch wenige Möglichkeiten. Dies aufgrund der hohen Flächeneffizienz und der vertikalen Erschliessung, welche im Verhältnis zu Nutzflächen meist ungünstig viel Aufwand (Kosten + Technik) erfordert. Die Befragung [1] von Hochhausbewohner:innen zeigte: Abgegrenzte Fluchttreppenhäuser werden nicht oder nur wenig benutzt, insbesondere wenn sie keine natürliche Belichtung aufweisen. Der Zusammenschluss von Erschliessungseinheiten über mehrere Etagen im Cluster (z.B. mit angegliedertem Aufenthaltsbereich) könnte hier Abhilfe schaffen und informelle Begegnungen unter Bewohner:innen fördern. Denn nachbarschaftliche Kontaktgelegenheiten bieten bisher vor allem jene Orte, die im Rahmen der jeweiligen Alltagsroutinen aufgesucht werden (z.B. Lift oder Eingangsbereich) [ABB.2].

Neben diesen Orten, die unverbindliche, kurze Kontakte fördern, erweisen sich weitere gemeinschaftlich genutzte Orte wie Grünflächen oder Dachterrassen als förderliche Kontaktzonen, da diese Orte explizit zum längeren Verweilen aufgesucht werden. Des Weiteren erfolgen verbindlichere nachbarschaftliche Interaktionen eher dort, wo eine räumliche Nähe besteht, also beispielsweise mit Nachbar:innen des gleichen Stockwerks. Kontakte finden ausserdem zwischen Personen mit ähnlichen Interessen, Lebensstilen und in ähnlichen Lebenslagen statt, z.B. unter Familien mit jüngeren Kindern.



[ABB.2] Orte des nachbarschaftlichen Kontakts im Wohnhochhaus / Lieux de rencontre entre voisin·es dans une tour d'habitation / Luoghi di contatto tra i vicini in una palazzina residenziale (Quelle: Hochschule Luzern, Befragung Bewohner:innen Hardau II, Letzibach C, Lacuna, Okt / Nov 20, n = 153)

Das Ausmass der Anonymität im Hochhaus wird in den ausgewählten Fallstudien vereinzelt von den befragten Bewohner:innen bemängelt, aber nicht per se von diesen problematisiert. Es zeichnet sich zudem eine grosse Bereitschaft unter Hochhausbewohner:innen ab, nachbarschaftliche Aktivitäten vermehrt zu pflegen. Hier bedarf es oftmals einer institutionellen Begleitung oder Initiierung solcher Angebote, die die Möglichkeit bieten, sich mit Nachbar:innen – über das eigene Stockwerk hinweg – zu vernetzen. Beispielsweise sollte die Organisation bei gemeinschaftlich genutzten Innenräumen gut durchdacht und mit den Bewohner:innen abgestimmt oder bei multifunktionalen Räumen die aktuelle Nutzung ersichtlich sein. [ABB.3]

Handlungsspielräume für soziale Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus

Wenn es also darum geht, die Typologie Hochhaus sozial nachhaltig zu gestalten, dann steht zuvorderst die städtebauliche Einbettung und Vernetzung mit dem Umfeld. Hier liegen die grössten Potenziale, um die Akzeptanz und den Nutzen von Hochhäusern als Wohngebäude allgemein zu verbessern. Aussenbereiche rund um das Gebäude und im Quartier erfüllen dabei öffentliche wie gemeinschaftliche Aufgaben. Der Gewinn an Freiraum aufgrund des im Verhältnis geringen Bodenverbrauchs muss in Wert gesetzt werden können. Ungleich grösser ist die Herausforderung in der Umsetzung, denn die Freiräume im unmittelbaren Umfeld von Wohnhochhäusern sind oft, aufgrund der Lage und der Fallwinde sowie des Schattens des Gebäudes selbst, belastet. Hinzu kommt die gesteigerte Nutzungsintensität, die gleichzeitig fördernd, im Sinne der Belebung, wie auch belastend sein kann.

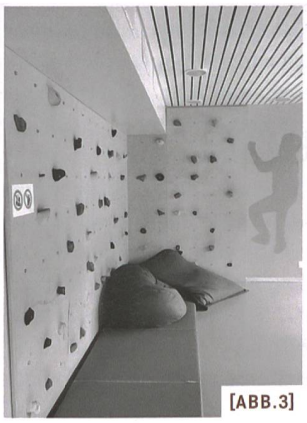
Die Einbettung und damit Erreichbarkeit von öffentlicher, sozialer Infrastruktur und Versorgung, von Spiel- und Erholungsräumen im Umfeld sind dann sozial nachhaltig, wenn sie den Alltag der Menschen zeitlich und räumlich berücksichtigen. Dies wird am besten durch barrierefreie, sichere und direkte Vernetzung über Fusswege sowie Erschliessung durch den ÖV gewährleistet.

Ein Wohnhochhaus muss aber nicht nur im Moment des Bezugs «funktionieren». Es sollte über seinen langen Lebenszyklus hinweg möglich sein, Anpassungen vorzunehmen. Denn gerade die lange Lebensdauer eines Hochhauses bedingt hohe Ansprüche bezüglich der Flexibilität und die damit einhergehenden baulichen Voraussetzungen. Lebensstile ändern sich und das Wohnen in verschiedenen Altersphasen erfordert andere Grundrisse und Qualitäten. Bauten sind flexibler, wenn sie in Bauteiltrennung erstellt sind. Schottenbauweise und ein schlüssiges Erschliessungssystem ermöglichen die Veränderung von Grundrissen für Um-, Nach- und Zwischennutzungen.

Soziale Nachhaltigkeit entsteht, wenn eine Vielfalt unterschiedlicher Wohnungstypen und -grössen beim Wohnungsangebot (Wohnungsmix) angestrebt wird, sowie neue Wohnformen, und damit soziale Durchmischung ermöglicht werden.

Die organisatorischen und betrieblichen Strukturen von Wohnhochhäusern bieten einen wichtigen Rahmen für die Gestaltung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens vor Ort. Gemein ist den meisten Wohnhochhäusern, dass in diesen für ihre Bewirtschaftung eine Verwaltung eingesetzt wird, die wiederum eine Hauswartung vor Ort beschäftigt. Diese betrieblichen Strukturen sollten als Begleitung des Zusammenlebens im Hochhaus Partizipa-

[1] Im Rahmen der Studie «Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» wurden in drei Fallstudien (Hardau II und Letzibach C, beides in Zürich sowie Lacuna in Chur) standardisierte Befragungen und qualitative Interviews mit Hochhausbewohner:innen durchgeführt.



[ABB.3]

[ABB.4]

[ABB.3+4] Besonderheiten, die Aufenthaltsqualitäten und Interaktionen erhöhen (können). Links: Familientreff Hard (Hardau II), rechts: Lichtverhältnisse in Waschküche (Lacuna) /
Caractéristiques pouvant (potentiellement) améliorer la qualité de la vie et stimuler les interactions – à gauche : point de rencontre familial (Hardau II), à droite : lumières dans la buanderie (Lacuna) /
Dettagli che (potenzialmente) migliorano la qualità abitativa e le interazioni sociali. A sinistra: spazio d'incontro per le famiglie (Hardau II). A destra: luminosità della lavanderia (Lacuna)
(Quellen: Hochschule Luzern)

tion seitens der Bewohner:innen an der Gestaltung des Miteinanders ermöglichen, sowie diesen als direkte und persönliche Ansprechpartner:innen dienen. Eine in diesem Sinne erweiterte Rolle, mit entsprechender Ausbildung z.B. der Hauswartung, und mit Nähe zu den Bewohner:innen und deren Wohlbefinden ist sehr effektiv und kostengünstig. [2]

Soziale Nachhaltigkeit ist ein zentraler Faktor für die Akzeptanz und Sinnhaftigkeit von Wohnhochhäusern. Dies ist unabhängig davon, ob Hochhäuser der Verdichtung und/oder dem Erhalt von mehr Freiräumen dienen sollen. Grundsätzlich werden die Ansprüche an Wohnhochhäuser damit gesteigert und die per se recht kostenintensive Typologie muss mehr leisten. Dies, weil sie an den Alltag und die Bedürfnisse der Menschen angepasst werden sollte und nicht umgekehrt. Hochhäuser, wie zu Beginn beschrieben, stechen heraus und haben damit eine besondere Wirkung auf ihr Umfeld und auch auf ihre Bewohner:innen im Vergleich zu anderen Typologien. Die Interessenabwägung für den Hochhausbau ist intensiv zu führen, denn Hochhäuser sollten sehr lange stehen, damit sie sich für alle lohnen.

[2] Da eine selbstorganisierte Abstimmung unter den vielen Bewohner:innen nur bedingt möglich ist, kommt der Hauswartung auch eine Rolle als Vermittler:in zu. Diese kann jedoch nur dann erfolgreich übernommen werden, wenn den Hauswart:innen der entsprechende Handlungsspielraum eingeräumt wird, sie in direktem Kontakt mit den Bewohner:innen stehen und in Bezug auf soziale Fragen und Konfliktlösung ausgebildet sind.

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

hslu.ch/soho

LITERATUR

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

KONTAKT

meike.mueller@hslu.ch

RÉSUMÉ

Vivre dans une tour d'habitation

Ces dernières années, les débats autours des tours d'habitation ont pris de l'ampleur. Pour créer un tissu urbain, leur simple présence ne suffit certainement pas ; au contraire, elle est souvent accusée d'avoir un impact négatif sur l'espace urbain. Pour que les immeubles d'habitation créent un sentiment d'identité, soient acceptés ou même appréciés, d'autres attributs, tels que la durabilité sociale, doivent être renforcés. Dans le cas d'un immeuble d'habitation, cela veut dire qu'il doit s'intégrer dans le tissu urbain et être relié à son environnement. Le gain d'espace dû à l'utilisation proportionnellement faible de surface au sol doit être mis à profit. L'intégration et, partant, la proximité des infrastructures publiques et sociales ainsi que des lieux de soins, de loisirs et de repos s'inscrivent dans une logique de durabilité sociale, au sens où le quotidien des personnes est pris en compte.

Les bâtiments étant tout sauf éphémères, ils doivent pouvoir être adaptés à l'évolution des besoins au fil du temps. Afin de parvenir à une plus grande mixité sociale, il faut combiner différents types d'appartements, y compris de nouvelles formes de logement. Il est bon qu'un immeuble soit administré de manière participative et que le concierge ait un rôle étendu. La durabilité sociale devient ainsi un facteur central d'acceptation et de légitimité des tours d'habitation. La construction de ces bâtiments très coûteux doit valoir la peine parce qu'ils peuvent répondre aux besoins des gens, et non l'inverse.

RIASSUNTO

Vivere in una palazzina

In anni recenti, si è ripreso a discutere molto sui pro e contro della costruzione di palazzine residenziali. Per creare un tessuto urbano non basta certo la loro mera presenza che, anzi, è spesso accusata di avere un impatto negativo sullo spazio cittadino. Affinché le palazzine diano un senso di identità, siano accettate o addirittura apprezzate, bisogna valorizzarne altri attributi, per esempio quello della sostenibilità sociale.
Le palazzine possono essere socialmente sostenibili solo se vengono opportunamente inserite nel contesto urbano e messe in relazione con l'ambiente circostante. Occorre enfatizzare il fatto che, siccome sorgono su una superficie relativamente esigua, consentono di disporre di più spazio non edificato. Tanto le infrastrutture pubbliche e sociali quanto le aree di gioco e di svago devono essere integrate – e quindi rese accessibili – pensando alla vita quotidiana della gente.

Essendo edifici tutt'altro che effimeri, le palazzine devono poter essere adattate a esigenze che cambiano nel corso del tempo. Per ottenere più mescolanza sociale occorre combinare tipi diversi di appartamenti, includendo anche forme abitative nuove. È bene che una palazzina sia amministrata in modo partecipativo e che il o la custode abbia un ruolo ampio. La sostenibilità sociale è cruciale se si vuole che le palazzine siano accettate e ritenute una tipologia architettonica sensata. Costruire questi edifici parecchio dispendiosi deve valere la pena perché essi possono rispondere alle esigenze delle persone, non il contrario.