



**Universität
Zürich** UZH

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

„Strategien für bezahlbaren Wohnraum an leistungsstarken, urbanen Räumen“

Beispiele aus dem deutschsprachigen Raum und
deren Anwendung auf die Stadt Zürich

Verfasser: Mario Soppelsa

Eingereicht bei: Professor Dr. Alain Thierstein

Abgabedatum: 02.09.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Abkürzungsverzeichnis	V
2. Abbildungsverzeichnis	VI
3. Tabellenverzeichnis.....	VII
4. Executive Summary	VIII
1. Einleitung	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Zielsetzung	2
1.3 Fragestellungen	3
1.4 Abgrenzung des Themas	4
1.4.1 Sozialer Wohnungsbau und gemeinnütziger Wohnungsbau.....	4
1.4.2 Die Wohnbaugenossenschaft als gemeinnütziger Bauträger	4
1.4.3 Bezahlbarer Wohnraum als Teil von Mischnutzungen	5
1.5 Vorgehen	6
1.5.1 Einleitung	6
1.5.2 Die fünf Schritte des Forschungsprozesses	6
1.5.3 Bautypologie „High Rise – Low Density“	7
1.5.4 Bautypologie „Low Rise – High Density“	8
1.5.5 Referenzbeispiele aus dem mitteleuropäischen Raum	8
1.5.6 Erstellung einer Shortlist aus dem deutschsprachigen Raum.....	11
2. Theoretische Grundlagen	12
2.1 Stand der Forschung zum Thema „Urbane Qualitäten“	12
2.1.1 Theoriegeschichte.....	12
2.2 Praxisorientierte Anwendung	14
3. Empirische Untersuchung	15
3.1 Methodik von Kretz /Küng	15
3.1.1 Einleitung	15
3.1.2 Aspekte der Zentralität	16

3.1.3	Aspekte der Diversität.....	16
3.1.4	Aspekte der Interaktion.....	16
3.1.5	Aspekte der Zugänglichkeit.....	17
3.1.6	Aspekte der Adaptierbarkeit.....	17
3.1.7	Aspekte der Aneignung.....	17
3.1.8	Anwendung auf die Fallbeispiele.....	17
3.2	Untersuchung der sechs Fallbeispiele.....	18
3.2.1	Fallbeispiel Hochhaus Höchstädtplatz Wien.....	18
3.2.2	Fallbeispiel Hochhaus K6 Wien.....	24
3.2.3	Fallbeispiel Hochhaus Q218 Berlin.....	30
3.2.4	Fallbeispiel Siedlung Sonnwendviertel Bauplatz C.01 Wien.....	36
3.2.5	Fallbeispiel Spreefeldhäuser Berlin.....	41
3.2.6	Fallbeispiel Paloma Viertel Hamburg.....	46
3.3	Ergebnisse der Gegenüberstellung.....	51
3.3.1	Fallbeispiele Typ „High Rise – Low Density“.....	51
3.3.2	Fallbeispiele Typ „Low Rise – High Density“.....	54
3.3.3	Gesamtbetrachtung.....	55
4.	Anwendung auf die Stadt Zürich.....	56
4.1	Der neue kommunale Richtplan als Grundlage.....	56
4.1.1	Angemessene bauliche Verdichtung in geeigneten Gebieten.....	56
4.1.2	Funktionsfähige Quartierzentren und Stadtachsen.....	57
4.1.3	Gute Versorgung mit Freiräumen für die Erholung & angemessene Voraussetzungen für die Stadtnatur.....	57
4.1.4	Ausreichende Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen.....	57
4.2	Diskussion anhand von aktuellen Beispielen.....	57
4.2.1	Wohnhochhäuser Depot Hard.....	58
4.2.2	Arealbebauung Neugasse.....	60
5.	Schlussbetrachtung.....	62

5.1 Zusammenführung der deutschsprachigen Auslandsbeispiele mit der Diskussion der Zürcher Beispiele	62
5.2 Fazit.....	62
5.3 Ausblick	63
5.3.1 Methodische Begrenzungen	63
5.3.2 Weiterführende Fragen.....	64
6. Literaturverzeichnis.....	65
Anhang I: Auswertung Fallbeispiel Hochhaus Höchstädtplatz Wien.....	67
Anhang II: Auswertung Fallbeispiel Hochhaus K6 Wien.....	68
Anhang III: Auswertung Fallbeispiel Hochhaus Q218 Berlin	69
Anhang IV: Auswertung Fallbeispiel Siedlung Sonnwendviertel Bauplatz C.01 Wien.	70
Anhang V: Auswertung Fallbeispiel Spreefeldhäuser Berlin	71
Anhang VI: Auswertung Fallbeispiel Paloma Viertel Hamburg	72

1. Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
ARGE	Arbeitsgemeinschaft
BVS	Bevölkerungsstatistik
BFS	Bundesamt für Statistik
BGF	Bruttogeschossfläche
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
GMBH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GFK	Growth from Knowledge
GSF	Grundstücksfläche
NFP	Nationales Forschungsprogramm
OG	Obergeschoss
ÖV	Öffentlicher Verkehr
SBB	Schweizerische Bundesbahnen
SSV	Schweizerischer Städteverband
TG	Tiefgarage
UG	Untergeschoss
WBG	Wohnbaugenossenschaften Schweiz
WFG	Wohnraumförderungsgesetz
WHG	Wohnung

2. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Urbanes Profil als Anwendungstool (Lehrstuhl Christiaanse ETH Zürich)	15
Abb. 2: Axonometrie Hochhaus Höchstädtplatz (Skizze Autor) / Foto (© Sozialbau AG)	18
Abb. 3: Auswertung Hochhaus Höchstädtplatz (nach Methodik Kretz/Küng 2016).....	23
Abb. 4: Axonometrie Hochhaus K6 (Skizze Autor) / Foto (© WBV-GPA)	24
Abb. 5: Auswertung Hochhaus K6 (nach Methodik Kretz/Küng 2016).....	29
Abb. 6: Axonometrie Hochhaus Q218 (Skizze Autor) / Visualisierung (© HOWOGE)30	
Abb. 7: Auswertung Hochhaus Q218 (nach Methodik Kretz/Küng 2016).....	35
Abb. 8: Axonometrie Sonnwendviertel (Skizze Autor) / Foto (© Bruno Klomfar)	36
Abb. 9: Auswertung Sonnwendviertel (nach Methodik Kretz/Küng 2016).....	40
Abb. 10: Axonometrie Spreefeldhäuser (Skizze Autor) / Foto (© Andrea Kroth)	41
Abb. 11: Auswertung Spreefeldhäuser (nach Methodik Kretz/Küng 2016).....	45
Abb. 12: Axonometrie Paloma Viertel (Skizze Autor) / Visualisierung (© Bayerische Hausbau).....	46
Abb. 13: Auswertung Paloma Viertel (nach Methodik Kretz/Küng 2016).....	50
Abb. 14: Auswertung der Fallbeispiele Höchstädtplatz, K6 und Q218 überlagert	51
Abb. 15: Auswertung der Fallbeispiele Sonnwendviertel, Spreefeld und Paloma Viertel überlagert.....	54
Abb. 16: Visualisierung (© Morger Partner Architekten, Basel).....	58
Abb. 17: Modellfoto (© SBB Immobilien).....	60

Für die Abbildungen im Anhang siehe die Angaben auf den entsprechenden Seiten.

3. Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung der Städte Zürich und Wien zwischen 1950 und 2019 (Statistik Stadt Zürich BVS /Amt für Wirtschaft, Arbeit und Statistik Wien).....	1
Tab. 2: Strukturierung des Forschungsprozesses	7
Tab. 3: Referenzobjekte Einzelbauten aus dem mitteleuropäischen Raum	9
Tab. 4: Referenzobjekte Arealentwicklungen aus dem mitteleuropäischen Raum.....	10
Tab. 5: Zusammenstellung Fakten Hochhaus Höchstädtplatz (Website www.sozialbau.at).....	18
Tab. 6: Datenerhebung zur Sozialstruktur (Befragung Universität Wien, Institut für Soziologie 2014)	20
Tab. 7: Zusammenstellung Fakten Hochhaus K6 (Website www.wbv-gpa.at)	24
Tab. 8: Datenerhebung zur Sozialstruktur (Befragung Universität Wien, Institut für Soziologie 2014)	26
Tab. 9: Zusammenstellung Fakten Hochhaus Q218 (Pressemitteilung HOWOGE, 09.10.2018).....	30
Tab. 10: Angaben zum erwarteten Wohnungsmix (gemäss HOWOGE).....	32
Tab. 11: Zusammenstellung Fakten Sonnwendviertel (Website www.wohnfonds.wien.at)	36
Tab. 12: Zusammenstellung Fakten Spreefeldhäuser (Spreefeld Berlin eG).....	41
Tab. 13: Zusammenstellung Fakten Paloma Viertel (Bayerische Hausbau GmbH).....	46
Tab. 14: Sozialstruktur der Bewohnerschaft in 5 Wohnhochhäusern (Höchstädtplatz, K6, Hochhaus Simmering, Monte Verde Tower, Geiselbergstrasse) in Wien (Befragung Universität Wien, Institut für Soziologie 2014)	52

4. Executive Summary

Die Stadt ist das Lebensmodell des 21. Jahrhunderts. Die (wiederentdeckte) Attraktivität der Innenstädte geht einher mit der Frage, wie wir zukünftig in unseren Städten leben und wohnen werden. Daher steht der Wohnungsbau bei dieser Forschungsarbeit im Vordergrund.

Die Arbeit geht dabei auf zwei zentrale Aspekte ein: Das Segment des bezahlbaren Wohnraums und die Nutzungsdurchmischung. Daraus leiten sich die beiden Forschungsfragen ab:

- Kann das Aufbrechen von Monostrukturen neuen städtischen Formen des Zusammenlebens gerecht werden, sei es durch eine breite soziale Mischung oder die Verschränkung von Wohnen, Arbeit und Freizeit?
- Lassen sich daraus spezifische „Urbane Qualitäten“ für das zukünftige Wohnen formulieren?

In einem ersten Schritt werden Gebäude des 21. Jahrhunderts aus mitteleuropäischen Stadträumen anhand einer exemplarischen Pilotstudie ausgelegt. Durch die Einordnung in die zwei konträren Bautypologien „High Rise – Low Density“ und „Low Rise – High Density“ kann eine Gegenüberstellung der ausländischen Beispiele vorgenommen werden. Die ausgewählten Objekte werden in Form kurzer Einzelfalldarstellungen dargestellt und anhand der Methodik zu „Urbanen Qualitäten“ gemäss Kretz/Küng (2016) analysiert.

Der zweite Abschnitt widmet sich der Anwendung auf die Stadt Zürich. Der neue kommunale Richtplan dient dabei als Grundlage für eine Diskussion anhand von aktuellen Beispielen aus Zürich.

Die Zusammenführung der deutschsprachigen Auslandbeispiele mit der Diskussion der Zürcher Beispiele führt dabei zu kohärenten Ergebnissen. Generell lässt sich anhand der Gegenüberstellung feststellen, dass die Wohnhochhäuser im Vergleich zu flächigen Verdichtungsformen ein geringeres Mass an „Urbanen Qualitäten“ aufweisen.

Als Fazit wird auf die beiden Forschungsfragen eingegangen. Mehrgenerationenkonzepte, Gemeinschaftsbildungen „an der Grenze zum Experiment“, Konzepte mit Nutzungsdurchmischungen von 50% wohnfremden Nutzungen, dreidimensionale Wegenetze als „Stadt in der Stadt-Konzepte“ und kooperative Beteiligungsverfahren werden dabei als neuartige Themen benannt.

Als Ausblick auf die qualitätsvolle Entwicklung der Städte werden zwei Fragen abgeleitet: Dient das Wohnhochhaus als Verdichtungstool und kann der neue Bautyp der „Mischform“ den städtebaulichen Diskurs des 21. Jahrhunderts mitprägen?

1. Einleitung

Wenn immer möglich werden in dieser Arbeit bei Personenbezeichnungen geschlechtsneutrale Begriffe verwendet. Gibt es keine entsprechende Formulierung, findet die männliche Form Anwendung, es sind aber stets beide Geschlechter mitgemeint. Auf Kurzformschreibweisen (z.B. ExpertInnen oder Expert/innen) wird aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet.

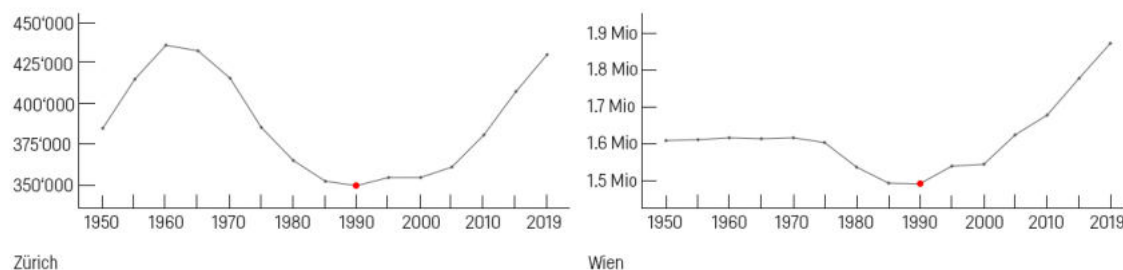
1.1 Ausgangslage

Die Wiederentdeckung des Städtischen:

Eine der erstaunlichsten urbanen Veränderungen der letzten Jahre ist die erneuerte Bedeutung der Innenstädte. Bis in die 1990er-Jahre war von "Stadtflucht" die Rede und viele Innenstädte befanden sich in einer sozioökonomischen Abwärtsspirale. Der Ökonom René Frey¹ hat diese Tendenzen mit dem Begriff der "A-Stadt" zusammengefasst: Während jüngere Familien mit mittlerem bis höherem Einkommen aus den Zentrumsgemeinden in die Agglomerationsgürtel ziehen, bleiben in der Kernstadt zurück: Alte, Arme, Alleinstehende, Alleinerziehende, Abhängige, Auszubildende, Arbeitslose, Ausländer, Asylbewerber und Aussteiger.

Parallel dazu zeichnete sich ab den 1990er Jahren ein lang anhaltender, diffuser und äusserst widersprüchlicher Prozess der Wiederentdeckung des Städtischen ab, der viele Formen und Verläufe angenommen hat. Patrick Rérat² vom geografischen Institut der Universität Lausanne hat es im Allgemeinen so zusammengefasst, dass sich durch den Wandel von Lebensstilen und Arbeitswelten eine Reurbanisierung bemerkbar machte.

Tabelle 1 zeigt diese Entwicklungen anhand der Städte Zürich und Wien auf:



Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung der Städte Zürich und Wien zwischen 1950 und 2019 (Statistik Stadt Zürich BVS /Amt für Wirtschaft, Arbeit und Statistik Wien)

¹ René Frey 1996: „Stadt, Lebens- und Wirtschaftsraum. Eine ökonomische Analyse“

² Patrick Rérat 2016: „Le retour des villes: les phénomènes de déprise et de reprise démographiques dans les villes suisses“

Mangel an bezahlbaren Wohnungen in den Städten:

Am Anfang dieses Prozesses standen verschiedene urbane Bewegungen, die sich gegen die Transformation und die Modernisierung ihrer Wohnquartiere und Städte, gegen Kommerzialisierung und Wohnungsnot wehrten und ein neues, urbanes Leben einforderten: Gemischte, belebte, innerstädtische Quartiere. Bald rückten diese "urbanen" Werte in vielen Städten immer mehr ins gesellschaftliche Zentrum und wurden von breiteren sozialen Schichten aufgegriffen. Das urbane Leben ist nicht nur für Kulturschaffende und junge urbane Professionelle, sondern auch für die breite Bevölkerungsschicht wieder attraktiv geworden. Dabei verstärkte sich jedoch auch der Druck auf den städtischen Wohnungsmärkten.

Zusammen mit dem generellen Bevölkerungswachstum in den Schweizer Städten³ und einer zunehmenden Finanzialisierung auf den Immobilienmärkten⁴ führte dies zu verbreiteten Mietpreissteigerungen in den urbanen Zentren, insbesondere bei Neuvermietungen. Unter diesen Umständen haben immer mehr Menschen Schwierigkeiten, Wohnungen zu finden, die ihren finanziellen Möglichkeiten entsprechen. Dies führt in der Tendenz zu einer sozialen Entmischung in den Städten⁵.

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen in den letzten Jahren hat sich in vielen grösseren Städten Mitteleuropas akzentuiert und den Zugang für weniger privilegierte Bevölkerungsgruppen und weniger zahlungskräftige Nutzungen bereits stark eingeschränkt.

1.2 Zielsetzung

Neue Strategien sind gefragt:

Es sind in erster Linie die Städte, die vom Wohnungsmangel und stark steigenden Preisen betroffen und zur Verhinderung einer sozialen Entmischung auf die Stärkung eines langfristig preisgünstigen und guten Angebots angewiesen sind. Die gezielte Förderung des sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbaus wird daher notwendig sein, um die soziale Durchmischung in vielen Städten Mitteleuropas zu gewährleisten. Aus diesen städtischen Herausforderungen lässt sich der Titel der Arbeit ableiten: "Strategien für bezahlbaren Wohnraum an leistungsstarken, urbanen Räumen."

³ SSV /BFS 2018 „Statistik der Schweizer Städte 2018“, S.16

⁴ Zeitschrift Collage 2/2014 Beitrag von Thierry Theurillat: „Die Schweizer Städte und das Finanzkapital“, S.11-14

⁵ Schweizerischer Bundesrat 2014: „Botschaft zu einem Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung für die Jahre 2015-2021“, S. 6447 / 6450

Gleichzeitig lässt sich feststellen, dass sich die Gesellschaft in einem Umbruch befindet. Immer mehr Menschen wohnen anders als in klassischen Familienstrukturen – ob als Paar, Alleinerziehende, Singles oder allein lebende ältere Menschen. Dabei lassen sich zwei Tendenzen feststellen:

Neue Architekturen der Gemeinschaft:

Wohnraum ist eine knappe Ressource. Die Immobilienpreise in den Metropolen steigen, klassische Konzepte des Wohnungsbaus können dem Bedarf nicht mehr gerecht werden. Diese Herausforderungen haben eine stille Revolution in der zeitgenössischen Architektur ausgelöst: Das Bauen und Wohnen im Kollektiv⁶. Häufig gehen diese Konzepte einher mit einem hohen Angebot an Gemeinschaftsflächen und weiteren Nutzungen für Auswärtige. Die klassischen Grenzen zwischen öffentlich und privat verschwimmen.

Microliving:

Ökonomisch ist der Verdichtungsdruck in urbanen Gebieten sowohl national wie auch international eine starke Treibkraft. Er führt dazu, dass in Städten erstmals die durchschnittliche Wohnfläche pro Person wieder abnimmt. Sozial führt die fortdauernde Individualisierung und Flexibilisierung von Lebensentwürfen zu einem dynamischen Wandel der Anforderungen an Wohnen und Wohnungen. Zwei Wohnphänomene, die mit diesem Wandel zusammenhängen sind das Microliving und die Singularisierung des Wohnens⁷.

1.3 Fragestellungen

Konkretes Ziel der Arbeit “Strategien für bezahlbaren Wohnraum an leistungsstarken, urbanen Räumen” ist es herauszufinden, inwieweit

- das Aufbrechen von Monostrukturen neuen städtischen Formen des Zusammenlebens gerecht werden kann, sei es durch eine breite soziale Mischung oder die Verschränkung von Wohnen, Arbeit und Freizeit?
- sich daraus spezifische “Urbane Qualitäten” für das zukünftige Wohnen formulieren lassen?

⁶ vgl. „Together! Die Neue Architektur der Gemeinschaft“, Vitra Design Museum 2017, S.35

⁷ Stefan Breit, Detlef Gürtler: „Microliving, Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert“ Gottlieb Duttweiler Institut 2018, S.9

1.4 Abgrenzung des Themas

1.4.1 Sozialer Wohnungsbau und gemeinnütziger Wohnungsbau

Das Feld an unterschiedlichen Formen von „bezahlbarem Wohnraum“ ist gross. Grundsätzlich kann man unterscheiden zwischen sozialem Wohnungsbau und gemeinnützigem Wohnungsbau.

Sozialer Wohnungsbau:

Als sozialen Wohnungsbau bezeichnet man den staatlich geförderten Bau von Wohnungen, insbesondere für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können. Für die Vermietung dieses durch die öffentliche Hand vergünstigten Wohnraums gelten strenge Einkommenslimiten. Nur wenn Wohnungen subventioniert werden, spricht man vom „sozialen Wohnungsbau“⁸.

Gemeinnütziger Wohnungsbau:

Die gemeinnützigen Bauträger - Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Vereine etc. - orientieren sich an der Kostenmiete und wirtschaften ohne Gewinnabsichten. Ihre Wohnungen sind langfristig preisgünstig. Es handelt sich hierbei um privatwirtschaftliche Selbsthilfeorganisationen⁹.

Der Begriff der Gemeinnützigkeit ist im Wohnraumförderungsgesetz wie folgt definiert: „Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient“¹⁰. Die Bauträger bei denen ein sozialer Zweck, nämlich die Versorgung der Bevölkerung mit zahlbarem Wohnraum im Vordergrund steht, werden in der Schweiz als gemeinnützige Organisationen verstanden.

1.4.2 Die Wohnbaugenossenschaft als gemeinnütziger Bauträger

Die Genossenschaft ist eine juristische Person des Privatrechts, die zur Hauptsache in gemeinsamer Selbsthilfe bestimmte wirtschaftliche Interessen ihrer Mitglieder fördert. Ihre Aufgaben und Befugnisse sind im Obligationenrecht Art. 828 ff geregelt:

„Art. 828 Abs. 1: Die Genossenschaft ist eine als Körperschaft organisierte Verbindung einer nicht geschlossenen Zahl von Personen oder Handelsgesellschaften, die in der Hauptsache die Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe bezweckt“.

⁸ vgl. Merkblatt der WBG-Zürich „Die 7 Irrtümer zum gemeinnützigem Wohnungsbau“, S.2

⁹ vgl. Merkblatt der WBG-Zürich „Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz. Ein Gewinn für die ganze Gesellschaft.“, S.4

¹⁰ Art. 4 Abs. 3 WFG, Stand 21.03.2003

Es muss zwischen traditionellen, etablierten und neuen Formen von Baugenossenschaften unterschieden werden: Die neuen Formen wie beispielsweise die WOGENO, Kraftwerk oder Mehr als Wohnen aus der Stadt Zürich weisen andere Sozialstrukturen auf und ziehen unter Umständen andere Entwicklungsstrategien nach sich.

Christian Schöningh von der Baugenossenschaft Spreefeld Berlin umschreibt es folgendermassen¹¹: „Neue Genossenschaften müssen aktiv, agil, finanzkräftig und risikobereit sein. Die alten Genossenschaften, die alle abgeschriebene, entschuldete, oft riesige Bestände haben, die zwar in den Büchern ganz arm sind, aber in Wahrheit reich, einige sind wohl auch fett und faul und seit zwanzig Jahren nicht mehr aktiv. Die können sich das leisten. Auch bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften läuft es oft nicht anders. Die wirkten vor zwei, drei Jahren ganz überrascht, als Politiker ihnen erklärten, dass „Wohnungsbaugesellschaft“ ja bedeuten könnte, dass man Wohnungen baut. Wir unterscheiden uns von den alten Genossenschaften auch dadurch, dass wir de facto - und wir würden nie was anderes behaupten - eine Baugruppe sind, die aber eine andere Rechtsform hat. Die alten Genossenschaften haben übrigens genauso angefangen.“

1.4.3 Bezahlbarer Wohnraum als Teil von Mischnutzungen

In den nächsten Jahren werden die klassischen Grenzen zwischen Wohnen und Arbeiten, zwischen Beruf und Freizeit, öffentlich und privat, Familien- und Freundeskreis weiter verschwimmen. Innovativer Wohnungsbau und zukunftsweisendes Immobilienmanagement werden daher auch neue Konzepte entwickeln, die eine funktionale Integration und Konvergenz unterschiedlicher Lebensbereiche zulassen: Wohnen und Arbeiten, Arbeiten und Konsum, Kinder- und Altenbetreuung am Wohn- und Arbeitsort, Privat- und Geschäftsleben – all das wird künftig (wieder) stärker ineinandergreifen¹².

Nutzungsmischung ist daher ein entscheidender Aspekt nachhaltiger Stadtentwicklung. Dass diese neuen Konzepte dabei zumindest einen Anteil an bezahlbarem Wohnraum beinhalten ist unabdingbar, um die Qualitäten einer sozial durchmischten Stadt aufrechterhalten zu können.

¹¹ Interview von Christian Schöningh (Vorstand der Baugenossenschaft Spreefeld eG) in der Zeitschrift Bauwelt 39.2014, S.21

¹² Zukunftsinstitut HEAG 2040: „Die Stadtwirtschaft von morgen“, Immobilien 2040, S.16-25

1.5 Vorgehen

1.5.1 Einleitung

Die Bebauungsstrukturen der Städte werden durch die Baureglements massgeblich geprägt. In den entsprechenden Bauordnungen werden mittels der umschriebenen Baudichteziiffern die zulässigen baulichen Dichten festgesetzt. Weltweit sieht man dabei, auch in Mitteleuropa, immer noch folgende Gegenüberstellung: “High Rise – Low Density” und “Low Rise - High Density”. Diese Formel stellt die global anzutreffenden Extrempunkte eines funktionalen-räumlichen Kontinuums dar.

„**High Rise – Low Density**“ wird dabei als Bautypus verstanden, der die bauliche Verdichtung in der Vertikalen sucht. Die baurechtlichen und die ökonomischen Rahmenbedingungen wirken vor allem bei Wohnnutzungen einschränkend. Als Beispiel kann hier die Schattenwurfregelung¹³ genannt werden, welche ein dichtes Nebeneinander von Wohnhochhäusern verhindert. Daher ist dieser Bautypus häufig umgeben von grossen Freiflächen, die eine Verwebung mit dem städtischen Kontext schwierig machen und zu einer Minderung der baulichen Dichte führen.

„**Low Rise – High Density**“ wird als Bautypus der horizontalen Verdichtungsformen verstanden. Das Auswahlkriterium für die Beispiele dieses Typus wird im Vergleich zu gängigen Definitionen¹⁴ ausgeweitet auf Bauten, die sich unterhalb der Hochhausgrenze befinden. Ihnen liegt, wie bereits im Titel enthalten, das Bedürfnis nach Verdichtung zu Grunde.

1.5.2 Die fünf Schritte des Forschungsprozesses

Der Ablauf der Arbeit lässt sich in fünf Schritte unterteilen. Anhand von den oben beschriebenen konträren Bautypologien “High Rise – Low Density” und “Low Rise – High Density” wird als erstes eine Auslegeordnung von Beispielen aus mitteleuropäischen Stadträumen vorgenommen. Anhand der Analyse der Ergebnisse wird daraus eine Shortlist bestehend aus sechs Fallbeispielen abgeleitet. Die ausgewählten Objekte werden dann in Form kurzer Einzelfalldarstellungen zusammenfassend dargestellt und analysiert. Dabei wird die Methodik zu urbanen Qualitäten gemäss Kretz/Küng (2016) angewendet. Danach erfolgt eine zusammenführende Analyse.

¹³ vgl. Medienmitteilung des Hochbaudepartements des Kanton Zürich vom 30.11.2018: „Anpassung der Schattenwurfregelung geht in die Vernehmlassung“

¹⁴ vgl. Helmut Schramm „Low Rise - High Density“ S.11: Alle Wohneinheiten werden nebeneinander angeordnet. Daraus folgt, dass sich übereinander nur Räume des gleichen Wohnungsverbandes befinden. Auf einer Parzelle befindet sich daher nur eine Wohneinheit.

Der zweite Abschnitt widmet sich der Anwendung auf die Stadt Zürich. Der neue kommunale Richtplan zeigt auf, wie die Anforderungen an eine qualitätsvolle räumliche Entwicklung erfüllt werden, die durch das Wachstum im Innern der Siedlungsgebiete notwendig werden.

Zudem muss der wohnpolitische Grundsatzartikel „Bezahlbare Wohnungen für alle“¹⁵ bis 2050 umgesetzt werden. Dieser fasst das Ziel, den Anteil von Mietwohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger auf 33% des gesamten Mietwohnungsbestandes bis ins Jahr 2050 zu steigern.

Das wissenschaftliche Vorgehen erfolgt qualitativ-synoptisch. Als Informationsquellen dienen Literatur- und Internetrecherche. Angaben zur Sozialstruktur der Bewohnerschaft werden, wo möglich, anhand von Daten der involvierten Bauträger wiedergegeben. Kartengrundlagen werden über die entsprechenden Geo-Portale der jeweiligen Städte zusammengetragen. Zur Vergleichbarkeit der Objekte wird je Fallbeispiel eine eigenhändige Axonometrie-Zeichnung erstellt, die die verschiedenen Stadtmorphologien wiedergibt.

Tabelle 2 zeigt die fünf Schritte des Forschungsprozesses auf:

1.	Auslegeordnung als exemplarische Pilotstudie
2.	Analyse der Ergebnisse des ersten Teils Erstellung einer Shorlist mit sechs zu vertiefenden Fallbeispielen
3.	Untersuchung der Fallbeispiele gemäss der Methodik von Kretz/Küng
4.	Gegenüberstellung, zusammenführende Analyse
5.	Diskussion anhand der Nutzungsplanrevision der Stadt Zürich

Tab. 2: Strukturierung des Forschungsprozesses

1.5.3 Bautypologie „High Rise – Low Density“

Vor rund 50 Jahren galten Wohnhochhäuser schon einmal als die richtige Antwort auf den enormen Bedarf an neuen Wohnungen. Die Euphorie währte jedoch nicht lange. In der öffentlichen Meinung war das Wohnen im hohen Haus vor allem als soziales Ghetto tabuisiert. Doch plötzlich ist das Wohnhochhaus in der Grossstadt wieder ein Thema. Wohnungsmarkt und Bewohner fordern mehr Wohnraum. Dabei treten die Hochhäuser meist als monofunktionale Solitäre im gehobenen Preissegment in Erscheinung und

¹⁵ Ergänzung des Wohnpolitischen Grundsatzartikels (Art.2quater GO, AS 101.100) durch den Gemeinderatbeschluss vom 27.11.2011, Abs.4

scheinen keinen Beitrag zum urbanen Leben in den städtischen Räumen zu leisten. Der Hype um Wohnhochhäuser hat sich auf Luxus-Herbergen oder auf neuartige Konzepte zur Begrünung von Hochhäusern beschränkt. Denn aufgrund der gesetzlichen Grundlagen ist der Typus des Wohnhochhauses oftmals kein Mittel zur Verdichtung und die Anforderungen an die Bautechnik und den Brandschutz sind hoch.

Trotzdem mehren sich die Beispiele ab Beginn des 21. Jahrhunderts, in denen auch preisgünstiger Wohnraum in der Vertikalen angeboten wird. Sei es durch neue technische Möglichkeiten wie zum Beispiel einem hohen Grad an Vorfabrikation, der Reduktion der Wohnfläche pro Einheit oder auch durch neuartige Finanzierungsmodelle und Kombinationen mit weiteren Nutzungen.

1.5.4 Bautypologie „Low Rise – High Density“

Dagegen erscheinen Verdichtungsformen in der Horizontalen vielerprobt. Historische Beispiele reichen weit zurück. Städte wie das antike Pompeji, die mittelalterliche Stadt in Europa und die Medina nordafrikanischer Städte, aber auch mit verwandten Entwürfen der klassischen Moderne – den Gartenstädten und Werkbundsiedlungen¹⁶. Der „Low Rise – High Density“ Wohnbautypus ist seit der Nachkriegszeit vor allem bei der Agglomerationsverdichtung ein häufig angewandtes Instrument. Beispiele aus Amsterdam und Wien zeigen das exemplarisch auf.

1.5.5 Referenzbeispiele aus dem mitteleuropäischen Raum

In Form einer exemplarischen Pilotstudie wird eine Auslegeordnung von Beispielen aus unterschiedlichen Stadträumen in Mitteleuropa vorgenommen. Für die Analyse soll das Augenmerk auf Bauten, die im 21. Jahrhundert entstanden sind, gelegt werden. Dies um innerhalb einer räumlichen, gesellschaftlichen und zeitlichen Einheit einen aussagekräftigen Vergleich machen zu können. Die Objekte werden unterteilt in Einzelbauten und Arealentwicklungen.

Anhand von den folgenden Kriterien werden die Objekte ermittelt:

- Die Beispiele befinden sich in unterschiedlichen Stadträumen Mitteleuropas.
- Die Bauten sollen innerhalb der letzten 20 Jahre erstellt worden sein. Auch Projekte, die momentan in der Planung stehen werden berücksichtigt.
- Die Bauten befinden sich an vorstädtischen oder innerstädtischen Lagen mit gutem Anschluss an die Verkehrsinfrastruktur.
- Die Bauten sollen einen Mindestanteil an bezahlbarem Wohnraum aufweisen.

¹⁶ vgl. Martina Desax, Barbara Lenherr, Reto Pfenninger „VerDICHTen“, S.7



- Die Bauten sollen eine Nutzungsvielfalt aufweisen. Reine, monofunktionale Wohnbauten werden nicht berücksichtigt.
- Auf besondere Aspekte des sozialen Wohnungsbaus soll hingewiesen werden.
- Anhand der beiden Bautypen „High Rise – Low Density“ und „Low Rise – High Density“ werden die Beispiele kategorisiert.
- Die Auflistung erfolgt chronologisch.

Zusammenstellung der Einzelbauten:

	Objektname	Bautyp	Jahr	Lage	Bauherr	Stockwerke /Anz. Whg	Mischnutzung	Aspekte des sozialen Wohnungsbaus
	The Whale Borneo Sporenburg Amsterdam	Low Rise – High Density, Typ Hofhaus	2000	polyzentrische Stadtregion	New Deal bv (Entwicklungsfirma)	7/214	EG mit Geschäftsräumen, halb-öffentlicher Innenhof	Davon 150 soziale Mietwohnungen.
	Mirador House Madrid	High Rise – Low Density, Typ Superblock	2005	vorstädtisch	EMVS (kommunale Wohnbaugesellschaft Madrid)	21 /156	„Lookout Building“ mit halb öffentlichem Dachgarten und Büros im Sockel	Hohe soziale Durchmischung durch Vielfalt an unterschiedlichen Wohnungstypen.
	Hochhaus Höchstädtplatz Wien	High Rise – Low Density, Typ Hochhaus mit tieferen Gebäuden	2006	polyzentrische Stadtregion	Sozialbau AG (genossenschaftlicher Verbund)	25/177	4 Geschosse Büros, Räume des Technikum Wien	Errichtung mit „Superförderung“ und Möglichkeit eines Eigenmitteldarlehnens.
	Hochhaus K6 Wien	High Rise – Low Density, Typ Hochhaus mit Sockel	2007	polyzentrische Stadtregion	WBV-GPA (gemeinnütziger Wohnbauträger)	22/267	Betreutes Wohnen, Geschäfte, Büros	Sozial gefördertes Wohnen im ehemaligen Gewerbegebiet.
	Markthalle Rotterdam	Low Rise – High Density, Typ Sonderform	2014	innerstädtisch	Provast Nederland BV	12/228	Mit Markthalle im EG	102 Mietwohnungen und 126 Eigentumswohnungen. Keine Angaben zu sozialem Wohnungsbau.
	Hofhaus Kalkbreite Zürich	Low Rise – High Density, Typ Hofbebauung mit Sockel	2014	innerstädtisch	Baugenossenschaft Kalkbreite (Übernahme im Baurecht von Stadt Zürich)	max. 8 /97	Inkl. Betriebs- und Gewerberäume im Sockel, Kino, Gastronomie	Gemeinschaftliches Wohnprojekt im Riesenformat. 60% Wohnen und 40% Gewerbe.
	Doppelturm „Home“ Paris	Mischform, Typ Doppelturm mit Sockel	2015	innerstädtisch	Joint Development (Stadt Paris /Bouygues Immobilier)	15 resp. 18 /188	Geschäfte	Doppelturm über Sockel verbunden, Vereinigung von Sozial- und Eigentumswohnungen zu gleichen Teilen.
	Wohnungen mit Sporthalle Projekt „LESS“ Paris	Low Rise – High Density, Typ Zeilenbau	2016	innerstädtisch	ICF Habitat La Sablière (Immobilien-gesellschaft)	7/69	Mit Sport- und Tanzhalle im EG und UG	Keine Angaben.
	Zollhaus Zürich	Low-Rise – High Density, Typ Punkthäuser mit Sockel	Bezug 2020	innerstädtisch	Baugenossenschaft Kalkbreite (gekauft von Stadt Zürich)	max. 7/56	Bunter Mix aus Büros, Gastro- und Verkaufsflächen sowie Kulturräumen	Gemeinschaftliches Wohnprojekt mit neuartigen gemeinschaftlichen Wohnformen.
	Hochhaus „Q218“ Berlin	High Rise – Low Density, Typ Hochhaus	Bezug 2021	polyzentrische Stadtregion	HOWOGE (Wohnbaugesellschaft)	20/390	10% der Fläche für Studentenwohnen und Co-Working-Space	50% geförderter Wohnraum.
	Trudo Vertical Forest Eindhoven	High Rise – Low Density, Typ Hochhaus	Bezug 2021	innerstädtisch	Sint Trudo (kommunale Wohnbaugesellschaft)	19/125	Co-Working in den unteren Etagen	Kompakte Apartments mit 50m2 Wohnfläche, wird 1. Prototyp eines Vertical Forest im sozialen Wohnungsbau.
	Wohnüberbauung Tramdepot Hard Zürich	Mischform, Typ Doppelturm mit Sockel	Bezug 2025	polyzentrische Stadtregion	Immobilien Stadt Zürich	18/200	Inkl. Betriebs- und Gewerberäume im Sockel	Nach dem Grundsatz der Kostenmiete zu vermieten.

Tab. 3: Referenzobjekte Einzelbauten aus dem mitteleuropäischen Raum

Zusammenstellung der Arealentwicklungen:

	Objektname	Bautyp	Jahr	Lage	Bauherr	Stockwerke /Anz. Whg	Mischnutzung	Aspekte des sozialen Wohnungsbaus
	Donnybrook Quarter Wohnsiedlung in East London	Low Rise – High Density, Typ flächige Verdichtung	2006	vorstädtisch	Circle 33 Housing Trust (gemeinnützige Wohnbaugesellschaft)	3/38	Gewerbeflächen im EG zur Strasse hin	10 Sozialwohnungen. Diese werden durch die zum Marktwert verkauften Eigentumswohnungen querfinanziert. Keine Subventionen.
	„Mehr als Wohnen“ Hunzikerareal Zürich	Low Rise – High Density, Typ Punkthäuser	2010	vorstädtisch	Baugenossenschaft „Mehr als Wohnen“, (Übernahme im Baurecht von Stadt Zürich)	max.7 /450	Geschäfte, Restaurants, Arbeitsbereiche, Künstlerateliers	Vermietung nach dem Grundsatz der Kostenmiete.
	Spreefeld Häuser Berlin	Low Rise – High Density, Typ Punkthäuser	2014	polyzentrische Stadtregion	Spreefeld (Genossenschaft)	7/60	25% Gewerbe- und Arbeitsfläche, Wohnen und Arbeiten	Gemeinschaftliches, kostensparendes Bauen, ökologische Ausrichtung.
	Siedlung Sonnwendviertel Baufeld C.01 Wien	Low Rise – High Density, Typ aufgelöster Blockrand	2014	innerstädtisch	win4wien (gemeinnützige Baugenossenschaft)	9/445	Bauteilübergreifende Gemeinschaftsnutzungen (z.B. Schwimmbad), Mikrobüros, Kindergruppen	80% geförderte Mietwohnungen.
	Paloma Viertel Hamburg	Low Rise – High Density, Typ Superblock	Bezug 2022	innerstädtisch	Baugemeinschaft für öffentl. geförderte Wohnungen, Investor Bayerische Hausbau	13/ca. 200	Hotel, mehrere Kultureinrichtungen	Partizipatives Verfahren mit Investoren, politischer Behörde und Anwohnervereinigung, 60% öffentlich geförderte Wohnungen.
	Siedlung Koch Areal Zürich	Mischform, Hochhaus gepaart mit flächigen Bauten und bestehender Bausubstanz	Bezug 2022	polyzentrische Stadtregion	Genossenschaft ABZ und Kraftwerk1, Senn AG, (Übernahme im Baurecht von Stadt Zürich)	max.22 /340	16'000m2 für Gewerbe, öffentlicher Quartierpark (Grün Stadt Zürich)	Nach dem Grundsatz der Kostenmiete zu vermieten.
	Areal Neugasse Zürich	Mischform, Hochhäuser gepaart mit flächigen Neubauten und bestehender Bausubstanz	Bezug 2025	innerstädtisch	SBB Immobilien /Baugenossenschaft (im Baurecht)	noch offen /ca. 375	25% der Flächen für Schule, Gewerbe und Kultur	Ein Drittel gemeinnütziger Wohnungsbau (Genossenschaft), ein Drittel preislich limitiertes Wohnen (SBB).

Tab. 4: Referenzobjekte Arealentwicklungen aus dem mitteleuropäischen Raum

Die Referenzliste zeigt innerhalb der beiden Bautypen „High Rise – Low Density“ und „Low Rise – High Density“ eine grosse Vielfalt an unterschiedlichen Bebauungsformen. Genau diese Bandbreite gilt es auszuloten. Eine weitere Einschränkung des Radius auf Städte im deutschsprachigen Raum scheint möglich. Die Beispiele für eine vertiefte Untersuchung sind dazu ausreichend vorhanden.

1.5.6 Erstellung einer Shortlist aus dem deutschsprachigen Raum

Aus der Referenzliste werden sechs Fallbeispiele ausgewählt. Die Selektionskriterien zur Erstellung einer Shortlist sind folgende:

- Lage der Objekte an vergleichbar leistungsstarken Stadträumen zu Zürich.
- Die Städte weisen eine Tradition des geförderten Wohnungsbaus auf und funktionieren mit einem dezentral - föderalen Planungssystem mit entsprechender Kultur der Verhandlung von Ausnützung und Leistungsübernahme durch Entwickler.
- Für eine Gegenüberstellung werden die beiden Bautypen „High Rise – Low Density“ und „Low Rise – High Density“ anhand von je drei Fallbeispielen ausgelotet.
- Es wird eine möglichst hohe Diversität an unterschiedlichen Bebauungsformen angestrebt.

Bautyp „High Rise – Low Density“:

Die drei Fallbeispiele beinhalten einen klassischen Turmbau (Hochhaus Q218 in Berlin), einen Turm auf einem Sockel stehend (Hochhaus K6 Wien) und einen Turm mit zwei weiteren, tieferen Gebäuden (Hochhaus Höchstädtplatz Wien).

Bautyp „Low Rise – High Density“:

Die drei Fallbeispiele beinhalten eine verdichtete Blockrandsiedlung (Sonnwendviertel Wien), eine verdichtete Form von Punkthäusern (Spreefeldhäuser Berlin) und einen Typ Superblock (Paloma Viertel Hamburg).

Von den sechs Beispielen sind vier bereits fertig gestellt und bezogen. Je Bautyp befindet sich ein Beispiel momentan in der Planungsphase. Auf diese Weise ist ein differenziertes Bild für bezahlbaren Wohnraum an leistungsstarken urbanen Räumen möglich.

2. Theoretische Grundlagen

Der Fokus der Fallbeispiele auf leistungsstarke, urbane Räume erfordert eine Auseinandersetzung mit den unterschiedlichen Begrifflichkeiten zu den "Urbanen Qualitäten". Dazu wird ein Blick auf die wichtigsten Definitionen und Etappen der Theoriegeschichte geworfen, damit die Entwicklung verstanden werden kann.

2.1 Stand der Forschung zum Thema „Urbane Qualitäten“

Der Begriff „Urbane Qualitäten“ ist in der Theorie breit abgestützt. Urbane Qualitäten sind dabei die Bausteine von Urbanität¹⁷. Diese beinhalten sowohl städtebauliche wie auch sozialräumliche Aspekte.

2.1.1 Theoriegeschichte

In der Theoriegeschichte finden sich sehr unterschiedliche und sich teilweise widersprechende Definitionen der Urbanität. Diese haben zu langen und kontroversen Debatten geführt, welche hier nicht nachgezeichnet werden sollen.

Dennoch ist ein Blick auf einige der wichtigsten Definitionen und Etappen hilfreich:

-Georg Simmel¹⁸, einer der Gründerväter der Soziologie, hat zu Beginn des 20. Jahrhunderts die Formen sozialer Beziehungen in den Grossstädten mit drei Kriterien erfasst: Arbeitsteilung, Geldökonomie und Grösse. Nach Simmel führt das Zusammenleben von Menschen und die Konzentration von Dingen auf engem Raum zu wesentlichen sozialen Konsequenzen. Es kommt zu einer Vervielfachung des sozialen Austausches, was der Geldwirtschaft und damit auch dem Tauschwert und dem Markt eine sehr viel grössere Bedeutung gibt. Zugleich entsteht für das Individuum ein sehr viel grösseres Mass an persönlicher Freiheit für die Entfaltung eigener Qualitäten.

-Der nordamerikanische Schriftsteller Louis Wirth¹⁹ definiert das Städtische als eine Lebensweise, die auf bestimmten materiellen Faktoren des Zusammenlebens basiert: Ihrer Grösse, ihrer Dichte und ihrer Heterogenität. Diese Definition hatte den Vorteil, dass sie nicht mehr an einen bestimmten Raum gebunden war, sondern Urbanität als relative Grösse erkannte und so auch die Konzeption eines fließenden Überganges zwischen urbanen und ländlichen Gebieten zuliess.

-Der französische Philosoph und Stadttheoretiker Henri Lefebvre²⁰ hatte in den 1960er Jahren die Effekte der Modernisierung und der Urbanisierung analysiert und konstatiert, dass sich mit dem modernen Städtebau, seiner Trennung der Funktionen und dem

¹⁷ Urbane Potentiale und Strategien in metropolitanen Territorien (UPSMT) 2013, S.57

¹⁸ Georg Simmel 1903: „Die Grossstädte und das Geistesleben“

¹⁹ Louis Wirth 1938: „Urbanism as a Way of Life“

²⁰ Henri Lefebvre 1970: „Die Revolution der Städte“

programmierten Alltag ein Verlust an sozialer Qualität einstellte. Im Anschluss an seine Analyse der Urbanisierung findet Lefebvre drei allgemeine Begriffe zur Bestimmung des Urbanen: Mediation, Zentralität und Differenz. Das Städtische sieht er dabei als eine mittlere, vermittelnde Ebene zwischen der privaten Ebene und der globalen Ebene. Zweitens ist die Stadt ein Zentrum. Sie führt unterschiedliche Elemente der Gesellschaft zusammen und wird so produktiv. Drittens braucht es das Zulassen von Differenzen. Diese sind dabei nicht nur als soziale Gegensätze zu begreifen, sondern auch als gelebte Widersprüche.

-Im Anschluss an Henri Lefebvre ortete Walter Prigge²¹ im Städtischen die Episteme der Zeit und postulierte damit, dass das Städtische die Möglichkeit und die Bedingung der Erkenntnis der gegenwärtigen Gesellschaft bilde. Urbanität ist nach Prigge der Begriff für die sozialen Beziehungen der Bewohner eines Raums, den sie selbst als Stadt begreifen. Urbanität ist demnach eine diskursive Konstruktion, die es erlaubt, die Modalitäten und Bedingungen des städtischen Lebens zu benennen und kritisch zu reflektieren.

-Eine wichtige Debatte um die Möglichkeiten, die in einer "Neuen Urbanität" angelegt sind, entzündete sich im deutschen Sprachraum im Verlauf der späten 1980er- und den frühen 1990er Jahre. Die Soziologen Hartmut Häussermann und Walter Siebel²² forderten, dass die zeitgenössischen Städte eine "Neue Urbanität" entwickeln, die den gegenwärtigen Tendenzen – auf ökonomisches Wachstum fokussierte Stadtpolitik, Privatisierung öffentlicher Dienste und der räumlichen und sozialen Isolierung der Menschen – entgegenwirkten. Sie sahen die Qualitäten des Urbanen in der Gleichzeitigkeit des Unterschiedlichen, in der Ausbildung und der Überlagerung von Differenzen und im Zusammentreffen vielfältiger Lebensformen.

-Demgegenüber betonte der Ökonom Dieter Läßle²³ vor allem die ökonomischen Aspekte der Urbanität. Die neue urbane Ökonomie benötigt zeitlich und örtlich flexible Organisationen und Arbeitsarrangements. Die neuen urbanen Strukturen sind dabei gekennzeichnet durch Diversität, komplexe Überlagerung und Differenz.

-Der Architekt und Städtebauer Thomas Sieverts²⁴ richtete den Blick weg von der gesamten Stadt auf die einzelnen Stadträume mit seinen gestalterischen Aspekten. Er wies auf das Potenzial zum Umbau der "Zwischenstadt" hin und bezog dabei neben der Dichte, der Zentralität, der Mischung und der Ökologie auch die Urbanität mit ein.

²¹ Walter Prigge 1995: „Urbi et orbi. Zur Epistemologie des Städtischen“

²² Hartmut Häussermann, Walter Siebel 1987: „Neue Urbanität“

²³ Dieter Läßle 2011: „Das Jahrhundert der Städte und die Diversität städtischer Entwicklungsmuster“

²⁴ Thomas Sieverts 1997: „Zwischenstadt. Zwischen Ort und Welt, Raum und Zeit, Stadt und Land“

2.2 Praxisorientierte Anwendung

Viele dieser häufig verwendeten Definitionen von Urbanität greifen jedoch zu kurz, da sie auf einer allgemeinen Ebene ansetzen und eine Auseinandersetzung mit dem konkreten Ort meistens fehlt. Urbanität ergibt sich immer aus spezifischen Konstellationen, die orts- und zeitabhängig ineinandergreifen. Die Frage, was Urbanität ist und worin urbane Qualitäten bestehen, lässt sich also nur in Bezug auf konkrete Situationen beantworten.

Hier leistet das Buch über urbane Qualitäten von Kretz und Küng²⁵ einen wertvollen Beitrag, indem der Urbanitätsbegriff für die Anwendung im Kontext zeitgenössischer urbaner Konstellationen erschlossen wird. Als praxisorientiertes Arbeitsinstrument hilft es bei der Klärung, Aktualisierung und Operationalisierung des abstrakten Urbanitätsbegriffs für aktuelle Fragestellungen. So können konkrete Fallbeispiele in die allgemeine Diskussion zur Stadtentwicklung und Urbanität miteinbezogen werden.

²⁵ Simon Kretz, Lukas Küng 2016: „Urbane Qualitäten, Ein Handbuch am Beispiel der Metropolitanregion Zürich“

3. Empirische Untersuchung

Die sechs Fallbeispiele werden nun mit der Methodik von Kretz/Küng (2016) untersucht. Zuerst wird die Methodik dargelegt. Danach werden die Beispiele einzeln anhand der verschiedenen Kategorien beschrieben und bewertet.

3.1 Methodik von Kretz /Küng

3.1.1 Einleitung

Das nationale Forschungsprogramm NFP 65²⁶ hat den Begriff der „Neuen urbanen Qualität“ in der Schweiz etabliert. Die Forschungsgruppe aus dem Netzwerk Stadt und Landschaft der ETH Zürich hat dazu ein Handbuch erstellt, das eine praktische Anleitung zum Erstellen von “Urbanen Profilen” bietet: Die Methode des “Urban Profiling” gemäss Kretz/Küng aus dem Jahre 2016. Basierend auf empirischen Untersuchungen konkreter Fallbeispiele in der Metropolitanregion Zürich wurde eine Auswahl relevanter urbaner Qualitäten in zeitgenössischen Stadtregionen entwickelt. Beim “Urbanen Profil” handelt es sich um ein praxisorientiertes Instrumentarium zur strategischen Förderung dieser Eigenschaften. Auf der Grundlage der erarbeiteten urbanen Qualitäten lassen sich Profile urbaner Situationen erstellen. Als Instrument zur Integration von städtebaulichen und sozialwissenschaftlichen Aspekten urbaner Qualitäten erlaubt ein „Urbanes Profil“ die Analyse und die Typisierung urbaner Situationen, erleichtert damit die Verständigung in städtebaulichen Planungs- und Entwurfsprozessen und fördert das Erkennen und Lokalisieren urbaner Defizite und Potenziale. Es handelt sich also um ein Leitfaden-Tool für eine qualifizierte Bewertung.

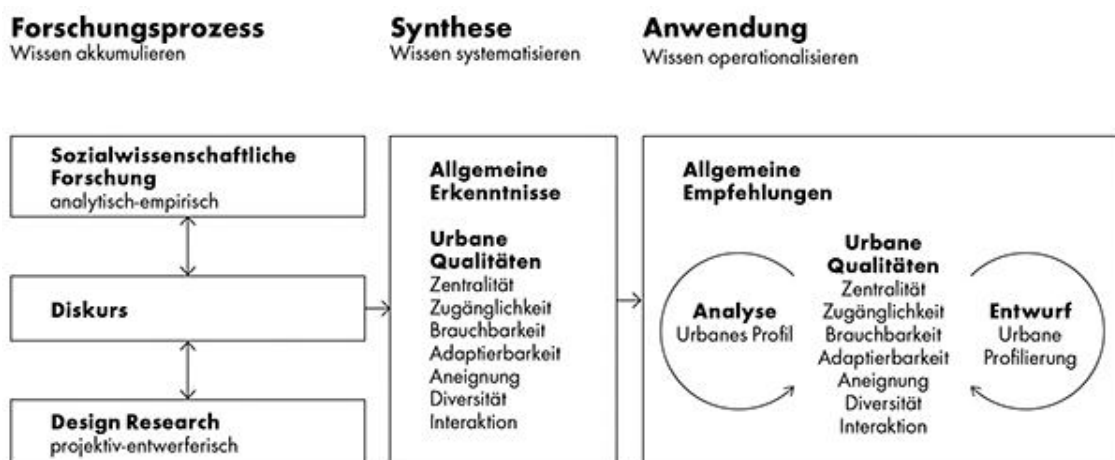


Abb. 1: Urbanes Profil als Anwendungstool (Lehrstuhl Christiaanse ETH Zürich)

²⁶ Nationales Forschungsprogramm NFP65, Kontakt über den Schweizerischen Nationalfonds, Abteilung Kommunikation

Anhand des “Urbanen Profils” werden die urbanen Qualitäten verglichen und sichtbar gemacht. Kretz/Küng haben anhand ihrer Fallstudien sechs solche Qualitäten identifiziert: Zentralität, Diversität, Interaktion, Zugänglichkeit, Adaptierbarkeit und Aneignung. Diese Begriffe lassen sich in der Theoriegeschichte verankern, wobei der Fokus auf den sozialräumlichen und den städtebaulichen Aspekten der urbanen Qualitäten liegt. Sie sind weder direkt beeinflussbar noch eindeutig messbar, bilden jedoch ein analytisches Raster mit dem Urbanität erfasst und abgebildet werden kann.

Um diese abstrakten Begriffe handhabbar zu machen, kommen zu jedem Begriff drei Unterkategorien, Aspekte genannt, die ihn ausdifferenzieren und auf Skalen von tief, mittel bis hoch einschätzbar machen. Die einzelnen Kriterien überlagern und verdichten sich zu erlebter städtischer Atmosphäre. Über Differenzen können so spezifische Ausprägungen sichtbar gemacht werden. Im Handbuch von Kretz/Küng werden die verschiedenen Aspekte der sechs Qualitäten wie folgt umschrieben:

3.1.2 Aspekte der Zentralität²⁷

Logistische Zentralität: Bezeichnet die spezifische Lage eines Ortes oder Gebietes in lokalen, regionalen, nationalen und internationalen Mobilitätsnetzwerken.

Funktionale Zentralität: Bezeichnet die Präsenz von unterschiedlichen Nutzungen, Angeboten und Aktivitäten an einem Ort.

Symbolische Zentralität: Bezeichnet die Bedeutung eines Ortes für die kollektive Identifikation.

3.1.3 Aspekte der Diversität²⁸

Nutzungsdiversität: Bezeichnet die Vielfalt und die Überlagerung verschiedener Nutzungen und Programme.

Soziale Diversität: Bezeichnet die Vielfalt und die Durchmischung unterschiedlicher Milieus, Kulturen und Menschen.

Eigentumsdiversität: Steht für die Vielfalt von Eigentumsstrukturen und Investitionsmodellen als Grundlage für soziale, funktionale und auch baulich-räumliche Diversität.

3.1.4 Aspekte der Interaktion²⁹

Soziale Dichte: Bezeichnet die Anzahl von Menschen (Einwohner, Beschäftigte und Besucher), die sich an einem Ort aufhalten.

²⁷ vgl. Kretz/Küng 2016, S.49

²⁸ vgl. Kretz/Küng 2016, S.54

²⁹ vgl. Kretz/Küng 2016, S.59

Interaktionsintensität: Bezeichnet die Anzahl und Deutlichkeit der Interaktionsprozesse.

Interaktionsdauer: Bezeichnet die zeitliche Ausdehnung von Interaktionen.

3.1.5 Aspekte der Zugänglichkeit³⁰

Porosität: Bezeichnet die Durchlässigkeit des Stadtgewebes.

Regulierung: Bezeichnet die räumlichen und zeitlichen Zutritts- und Ausschlusskriterien, welche die Benutzung eines Ortes regeln.

Kontextualität: Bezeichnet die Wirkung und Bezugnahme städtebaulicher Elemente auf ihre bestehenden und potenziellen Nachbarschaften.

3.1.6 Aspekte der Adaptierbarkeit³¹

Umnutzbarkeit: Bezeichnet die Anpassung städtebaulicher Elemente an unterschiedliche Funktionen, Nutzungen und Bedürfnisse.

Umdeutbarkeit: Bezeichnet die mögliche Veränderung der Bedeutung von Räumen oder Orten in Bezug auf unterschiedliche Nutzungsgruppen.

Umbaubarkeit: Definiert die physische Anpassungsfähigkeit und Reversibilität städtebaulicher Elemente und Strukturen.

3.1.7 Aspekte der Aneignung³²

Nutzungsoffenheit: Bezeichnet die Möglichkeit, dass ein Raum den Anforderungen von verschiedenen Nutzergruppen und Nutzungsarten gerecht wird.

Gestaltbarkeit: Bezeichnet die Möglichkeit zur Inanspruchnahme von Räumen durch materielle Manifestationen.

Symbolische Offenheit: Bezeichnet die Möglichkeit, verschiedene Bedeutungen in einen Ort einzuschreiben.

3.1.8 Anwendung auf die Fallbeispiele

Anhand der sechs Fallbeispiele aus den Metropolitanräumen von grösseren deutschsprachigen Städten wird die Methodik erprobt. Für jedes Beispiel wird ein Profil erstellt, das in Form einer Tabelle die Einschätzung der Qualitäten von tief bis hoch erfasst. “Hoch” verweist in der Gesamtschau auf ein Mehr an Urbanität, “tief” auf deren Mangel. Die Ergebnisse für jedes Beispiel lassen sich im Spinnennetzdiagramm visuell vergleichen.

³⁰ vgl. Kretz/Küng 2016, S.64

³¹ vgl. Kretz/Küng 2016, S.69

³² vgl. Kretz/Küng 2016, S.73

3.2 Untersuchung der sechs Fallbeispiele

3.2.1 Fallbeispiel Hochhaus Höchstädtplatz Wien

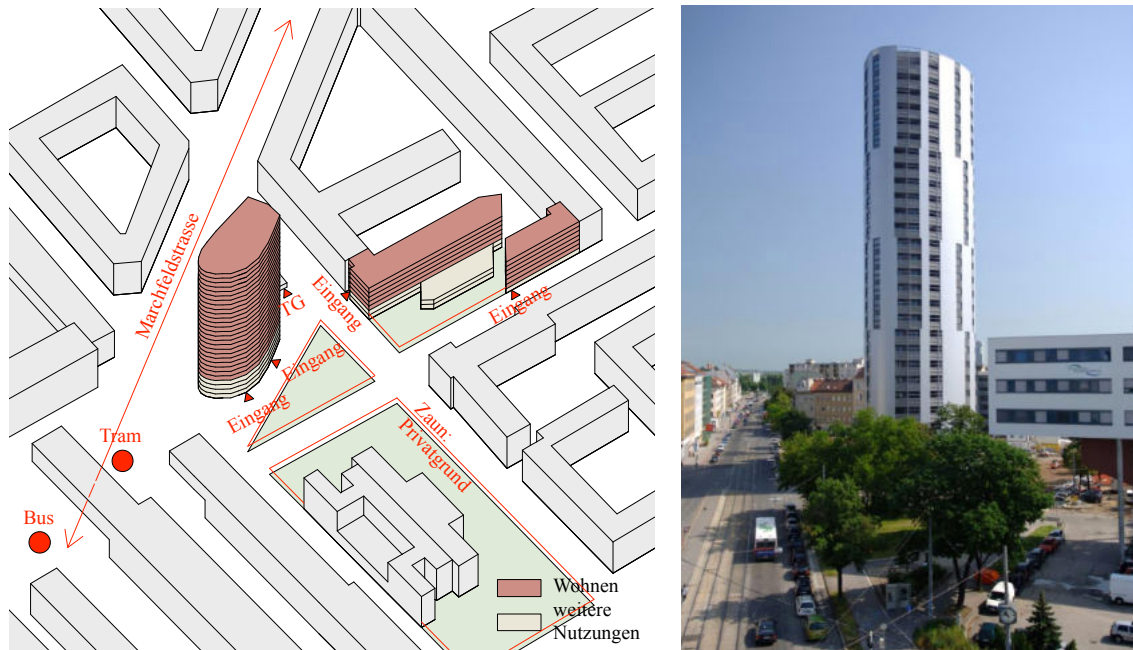


Abb. 2: Axonometrie Hochhaus Höchstädtplatz (Skizze Autor) / Foto (© Sozialbau AG)

Zahlen und Fakten

Adresse	Höchstädtplatz 4 und Stromstrasse 33-35, 1200 Wien Brigittenau (20. Bezirk)
Anz. Wohnungen	Total 256, 177 im Hochhaus und 79 in den beiden Zeilen
Miete / Eigentum	211 Mietwohnungen (82%) / 45 Eigentumswohnungen (18%)
Weitere Nutzungen	Büroflächen (Technikum Wien), Kindertagesheim
Grundstücksfläche	4'350m ² (Teil Hochhaus)
Bruttogeschossfläche	31'500m ² (Teil Hochhaus)
Gebäudehöhe	Hochhaus 84m (28 Stockwerke)
Bauherrschaft	Sozialbau AG (gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft)
Architekten	ARGE Albert Wimmer, Nigst-Gaisrucker-Lang
Bezug	2005

Tab. 5: Zusammenstellung Fakten Hochhaus Höchstädtplatz (Website www.sozialbau.at)

Projektbeschreibung

Das Hochhaus Höchstädtplatz befindet sich in der Stadt Wien im Bezirk Brigittenau. Das Projekt beinhaltet nebst dem Hochhaus zwei weitere, siebengeschossige Zeilenbauten. Zusätzlich wurde der öffentliche Raum neu gestaltet. Das mit dem Ziel, die Stromstrasse neu vom Autoverkehr freizuhalten und eine durchgehende, strukturierte Freifläche anbieten zu können.

Aspekte der Zentralität

-Logistische Zentralität

Das Gebiet um den Höchstädtplatz wird als Stadtteilzentrum mit Bürokonzentration ausgewiesen³³. Der Ort hat insgesamt eine gute Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Der Höchstädtplatz ist gut an das Strassenbahn- und Busnetz der Stadt Wien angebunden. Die U-Bahn Station Dresdner Strasse und die S-Bahn Station Handelskai sind innerhalb von 400 Metern zu erreichen.

-Funktionale Zentralität

Es kann von einer erhöhten funktionalen Zentralität ausgegangen werden, da sich das Wohnhochhaus an der Schnittstelle zwischen den genossenschaftlichen Wohnbauten im Osten und der Fachhochschule und den Bürobauten im Westen befindet.

-Symbolische Zentralität

Das erste veritable Wohnhochhaus in Wien bildet den Mittelpunkt der konsequenten Neugestaltung des früheren „Problemquartiers“ in der Brigittenau. Es wurde zum architektonischen Merkpunkt des neuen Stadtteils. Seine gestalterische Eleganz („die Ellipse“) machen es zu einer Ikone mit hoher symbolischer Zentralität.

Aspekte der Diversität

-Nutzungsdiversität

In den ersten vier Stockwerken des Wohnhochhauses befinden sich Büros und Teile des Technikums Wien. In einem der Wohngeschosse wurde ein flexibel nutzbarer Gemeinschaftsraum eingerichtet.

Die beiden Flachbauten beherbergen im Erdgeschoss ein Kindertagesheim mit Kleinkinderspielplatz. Zudem liegt hier ein Veranstaltungsraum mit eigenem externen Zugang. Im Dachgeschoss befindet sich eine Sauna mit Fitnessraum.

³³ Offizielles Internetportal der Stadt Wien, Studie III. Ausgangslage und Herausforderungen Stadtstruktur, Abb. 14 „Polyzentrische Stadtstruktur“

Von der totalen oberirdischen BGF von 31'500m² entfallen 25'830m² (82%) auf Wohnnutzungen und 5'670m² (18%) auf weitere Nutzungen. Das gesamte Angebot ergibt im Vergleich mit den anderen Fallbeispielen eine geringe Nutzungsdiversität.

-Soziale Diversität

Ergebnisse aus Datenerhebungen und Befragungen ergeben folgendes Bild:

Haushaltstyp	Alter	Wohnungsgrößen	Einkommen*
Single 14%	unter 18: 15%	50-58m ² : 47%	Unter 750 Euro: 0%
Paar 32%	18-35: 30%	68-75m ² : 35%	751-1000 Euro: 2%
Alleinerz. 14%	35-60: 47%	90-110m ² : 18%	1001-1500 Euro: 11%
Familie 35%	über 60: 8%		1501-2500 Euro: 36%
Sonstige 5%			2501-4000 Euro: 31%
			4001-6000 Euro: 13%
			Über 6000 Euro: 7%

Tab. 6: Datenerhebung zur Sozialstruktur (Befragung Universität Wien, Institut für Soziologie 2014)

*: Vergleich verfügbares Durchschnittseinkommen in Wien 3'785 Euro pro Monat, (GfK Kaufkraftdaten 2018)

Daraus lässt sich ein vielfältiges Wohnangebot und eine gute soziale Durchmischung der Bewohnerschaft ableiten. Vor allem der Anteil an Familien ist für den Bautypus des Wohnhochhauses hoch. Das lässt sich durch die Kombination des Hochhauses mit zwei weiteren Zeilenbauten erklären: Der Turmbau für Leute ohne Kinder und die daran anschliessenden tieferen Gebäude für Familien und ältere Leute³⁴. Die Einkommen der Haushalte liegen eher im niedrigen Bereich.

-Eigentumsdiversität

Die total 256 Wohnungen teilen sich in 211 Mietwohnungen (82%) und 45 Eigentumswohnungen (18%) auf.

Die Wohnbaugenossenschaft Sozialbau AG ist Eigentümerin aller drei Bauten. Die Gebäude wurden mit „Superförderung“³⁵ errichtet. Die Stadt unterstützt das Projekt mit 12.4 Millionen Euro Wohnbauförderung. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit eines Eigenmitteldarlehens. Das war der Bauherrschaft wichtig, um qualitativ hochwertigen Wohnbau für untere Einkommensschichten zu ermöglichen.

In 18 der 24 Stockwerke werden Genossenschaftswohnungen zu 50% über den Wohnservice Wien vermietet, der Rest der Wohnungen wird über Vormerkziffern vergeben. Im Dachgeschoss wurde Wohnraum als gefördertes Eigentum und freifinanziertes Eigentum realisiert. Es wurde zwar rechtlich Wohneigentum begründet,

³⁴ vgl. auch Siedlung Hardau in Zürich

³⁵ vgl. Stadt Wien Amt für Bauen und Wohnen, Wohnbauförderungen

aber es wird, auf Grund der Prinzipien der Sozialbau AG, nie in Eigentum umgewandelt. Insgesamt kann von einer hohen Eigentumsdiversität ausgegangen werden.

Aspekte der Interaktion

-Soziale Dichte

Der Bautypus des Wohnhochhauses führt grundsätzlich zu einer hohen Dichte von Anzahl Personen pro Quadratmeter Gebäudegrundfläche. Das Fehlen von publikumsintensiven Nutzungen im Erdgeschoss führt dazu, dass zwar von einer hohen Dichte an Bewohnern, aber einer geringen Dichte an Beschäftigten und Auswärtigen ausgegangen werden kann.

-Interaktionsintensität/-dauer

Die Interaktion unter den Bewohnern kann als gering eingestuft werden. Die Grundrissstruktur schafft keine Orte der Kommunikation. Die Bauherrschaft versucht dem, durch die fixe Hausbetreuung, dem Angebot an Gemeinschaftsräumen und sozialen Aktivitäten sowie der Qualität der Anlage, entgegenzuwirken. Die Hausbetreuung hat neben der technischen Überwachung des Hauses auch eine vermittelnde und schlichtende Funktion und ist die Vertrauensperson für die Bewohner.

Aspekte der Zugänglichkeit

-Porosität

Der ellipsenförmige Gebäudekörper ist freistehend und lässt sich daher allseitig umgehen. Der Vorplatz ist gut an das bestehende Verbindungsnetz des Quartiers angebunden. Es fehlt jedoch eine klare Adressierung und Markierung der Gebäudeeingänge, weshalb die gute Durchlässigkeit des Stadtgewebes etwas beeinträchtigt wird.

-Regulierung

Die Fassade wirkt als klare Schwelle von Innen und Aussen, aber auch von öffentlich und privat. Das Büro des Hausbetreuers liegt gut einsehbar im Erdgeschoss. Das kann auch zu einer "Kontrolle" der Bewohnerschaft und dem Fernhalten von ungebetenen Gästen führen. Die Spiel- und Grünflächen sind häufig umzäunt und privatisiert. Insgesamt kann also von einem hohen Grad an Regulierung gesprochen werden.

-Kontextualität

Die Gestaltung der Erdgeschosszone wirkt sehr abweisend. Die vertikale Fassadengliederung der Obergeschosse wird bis ans Terrain fortgeführt und führt zu

einem monotonen Erscheinungsbild. Sowohl durch die Architektur wie auch durch die fehlenden publikumswirksamen Nutzungen im Erdgeschoss kann keine Interaktion zwischen den Räumlichkeiten im Erdgeschoss und der Umgebung entstehen. Es besteht also nur eine geringe Kontextualität.

Aspekte der Adaptierbarkeit

-Umnutzbarkeit

Das Wohnhochhaus hat eine fixe Zuteilung in vier Geschosse mit Gewerbe- und Büronutzungen und Wohneinheiten in den oberen 24 Stockwerken. Die Umnutzbarkeit ist in den Wohngeschossen gering, die Büroflächen sind gut umnutzbar. Momentan besetzt ein Hauptmieter (1'000m² für das Technikum Wien) den Grossteil der Flächen. Kleinere Einheiten sind möglich. Über die gesamte Fläche betrachtet ist die Umnutzbarkeit jedoch gering.

-Umdeutbarkeit

Die Freistellung im Stadtgefüge und die starke geometrische Formensprache lassen wenig Umdeutungspotenzial offen.

-Umbaubarkeit

Die Umbaubarkeit der Wohnungen gestaltet sich wegen der fixen Struktur und den Loggien schwierig. Zudem bestehen bei Wohnhochhäusern hohe Anforderungen an Technik und Brandschutz.

Aspekte der Aneignung

-Nutzungsoffenheit

Die Nutzungsoffenheit ist gering, was auch mit dem hohen Mass an Vorschriften (vgl. Regulierung) und den hohen Anforderungen an Hochhausbauten (vgl. Umbaubarkeit) zu tun hat.

-Gestaltbarkeit

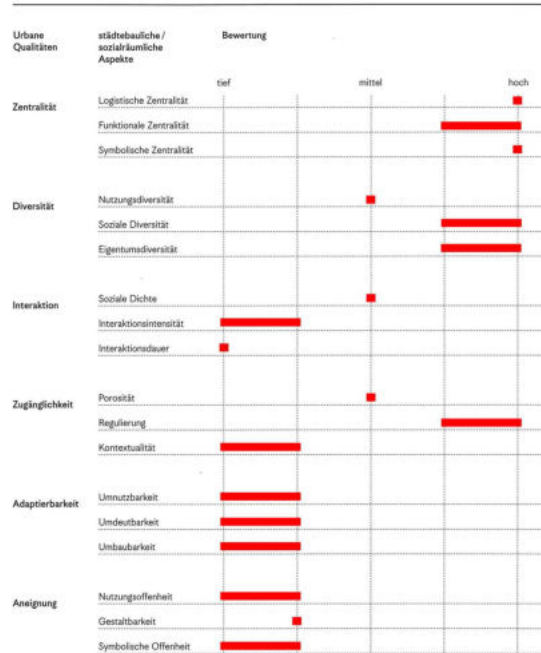
Die Wohnungsgrundrisse sind einfach und funktional gehalten. Ein gut nutzbarer, geschützter Aussenraum gehört zu jeder Wohnung. Die Gestaltbarkeit beschränkt sich auf die Bespielung der einzelnen Räume und kann daher als gering eingestuft werden.

-Symbolische Offenheit

Die symbolische Offenheit ist gering. Der abgerundete und glatt wirkende Baukörper führt zu einer abweisenden Geste.

Urbanes Profil

Urbanes Profil



Profil als Kompass



Abb. 3: Auswertung Hochhaus Höchstädtplatz (nach Methodik Kretz/Küng 2016)

Eine detaillierte Auswertung mit Notizen und Bildern befindet sich im Anhang I auf Seite 67.

3.2.2 Fallbeispiel Hochhaus K6 Wien

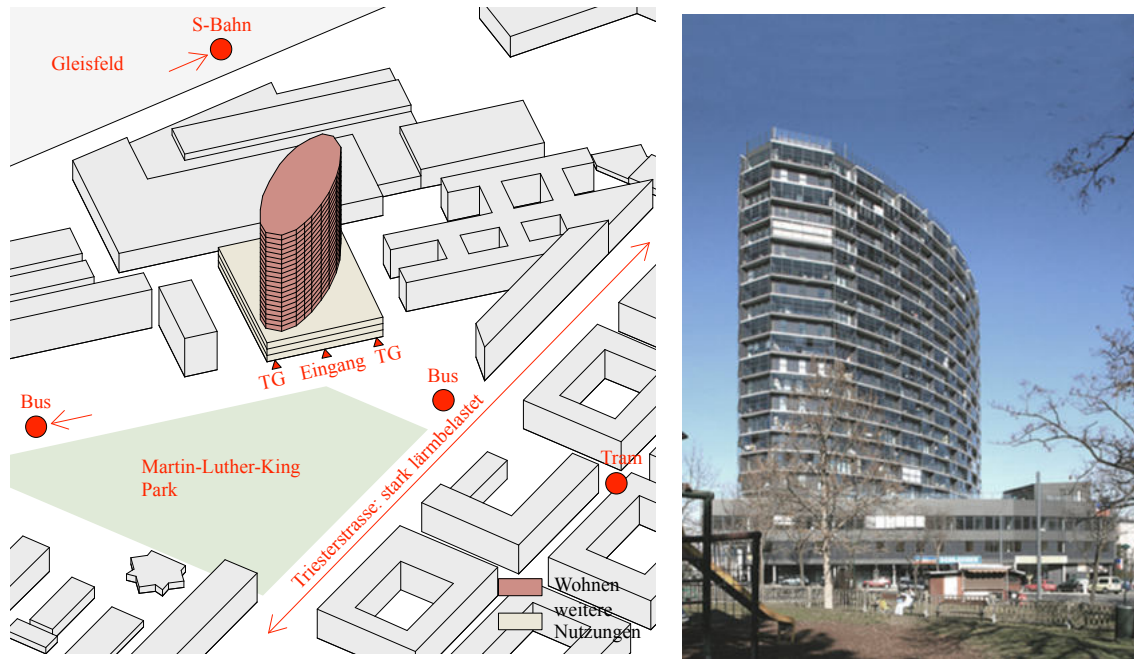


Abb. 4: Axonometrie Hochhaus K6 (Skizze Autor) / Foto (© WBV-GPA)

Zahlen und Fakten

Adresse	Kundratstrasse 6, 1100 Wien Favoriten (10. Bezirk)
Anz. Wohnungen	267
Miete / Eigentum	267 Mietwohnungen (100%)
Weitere Nutzungen	Seniorenwohngemeinschaft, Nahversorgungszentrum, Geschäftsflächen, Büroflächen
Grundstücksfläche	4'327m ²
Bruttogeschossfläche	53'480m ²
Gebäudehöhe	67m (23 Stockwerke)
Bauherrschaft	WBV-GPA (Wohnbauvereinigung für Privatangestellte)
Architekten	ARGE Neumann +Partner, Artec Architekten
Bezug	2007

Tab. 7: Zusammenstellung Fakten Hochhaus K6 (Website www.wbv-gpa.at)

Projektbeschreibung

Das Hochhaus K6 liegt im Bezirk Wien-Favoriten. Das eigentliche Wohnhochhaus steht auf einem dreigeschossigen Sockelbau mit weiteren Nutzungen, der zum Strassenraum hin vermittelt. Für die Wohnungen wird die Besonderheit des Wohnhochhauses - die Aussicht - zum Thema gemacht: Grosse, verglaste Panorama-Loggien sind Teil jeder Wohnung und bilden in der Aussenerscheinung das plastische Bild des Turmes.

Aspekte der Zentralität

-Logistische Zentralität

Das Wohnhochhaus K6 liegt in einem Gewerbegebiet. Es grenzt an einen Verkehrsknotenpunkt, die Triesterstrasse. Der Strassenraum ist hier von einer hohen Lärmbelastung geprägt. Aufgrund der zahlreichen Zugängen zum öffentlichen Verkehrsnetz von Wien (Strassenbahn-Haltestelle Knöllgasse, Bahnhof Matzleinsdorfer Platz) in unmittelbarer Umgebung kann von einer verkehrsgünstigen Lage gesprochen werden.

-Funktionale Zentralität

Die Präsenz von unterschiedlichen Nutzungen hat sich mit dem multifunktionalen Baukörper östlich des Wohnhochhauses erhöht: Auf dem ehemaligen offenen Parkfeld ist im Jahre 2018 ein neues Gebäude mit Wohn-, Büro- und Geschäftsflächen entstanden. Dieses hat massgeblich zu einer Aufwertung der Gegend beitragen, die bis anhin eher karg und trostlos wirkte. Das Zusammenspiel aus Gewerbenutzungen und neuen gemischt-genutzten Bauten hat ein gewisses Potenzial.

-Symbolische Zentralität

Das Viertel selbst hat keinen Wiedererkennungswert und kann als Nicht-Ort bezeichnet werden, im Sinne dessen, dass es keine besonderen städtebaulichen Merkmale aufweist. Das Wohnhochhaus mit seiner plastisch ausformulierten Fassade und dem Sockelbau scheint städtebaulich willkürlich plaziert zu sein, kann im Quartier jedoch einen Ort kollektiver Identifikation schaffen.

Aspekte der Diversität

-Nutzungsdiversität

Das Gebäude zeichnet sich durch eine klare volumetrische Trennung in Sockel und Turmbau aus: Die Geschäfts- und Büronutzungen befinden sich in den drei Sockelgeschossen, darüber erhebt sich das eigentliche Hochhaus, welches ausschliesslich Wohnungen umfasst. Eine Besonderheit ist das Angebot an betreuten

Wohnformen. Insgesamt 64 Senioren und Menschen mit besonderen Bedürfnissen leben in diesen Wohnungen.

Das Gebäude weist eine gute Infrastruktur auf: Nahversorger, Supermarkt, Restaurant und Café im öffentlich zugänglichen Erdgeschoss sind für die Bewohner attraktiv. Darüber hinaus sind im Sockel Büros, Ärzte sowie ein Kindergarten untergebracht.

Von der totalen oberirdischen BGF von 53'480m² entfallen 39'580m² (74%) auf Wohnnutzungen und 13'900m² (26%) auf weitere Nutzungen. Das gesamte Angebot ergibt im Vergleich mit den anderen Fallbeispielen eine mittlere bis hohe Nutzungsdiversität.

-Soziale Diversität

Ergebnisse aus Datenerhebungen und Befragungen ergeben folgendes Bild:

Haushaltstyp	Alter	Wohnungsgrößen	Einkommen*
Single 38%	unter 18: 0%	50-74m ² : 31%	Unter 750 Euro: 3%
Paar 32%	18-35: 38%	75-84m ² : 44%	751-1000 Euro: 2%
Alleinerz. 2%	36-60: 47%	85-100m ² : 14%	1001-1500 Euro: 13%
Familie 18%	über 60: 15%	100-127m ² : 11%	1501-2500 Euro: 33%
Sonstige 10%			2501-4000 Euro: 30%
			4001-6000 Euro: 16%
			Über 6000 Euro: 3%

Tab. 8: Datenerhebung zur Sozialstruktur (Befragung Universität Wien, Institut für Soziologie 2014)

*: Vergleich verfügbares Durchschnittseinkommen in Wien 3'785 Euro pro Monat, (GfK Kaufkraftdaten 2018)

Eine Besonderheit dieses Wohnhochhauses ist der hohen Anteil von Haushalten mit mittleren Einkommen im Bereich von 1'500 Euro bis 4'000 Euro (63%). Daraus kann das Wohnangebot als „sozial gefördertes Wohnen für die Mittelschicht“ eingeordnet werden. Dies bestätigt auch die Tatsache, dass Eigenmittelanteile von 22'000-74'000 Euro eingebracht werden. Das schränkt die soziale Diversität ein, wobei das Zusatzangebot an betreutem Wohnen wiederum zu einer vor allem auch altersmässigen Diversität beiträgt.

-Eigentumsdiversität

Die Vielfalt von Eigentumsstrukturen ist durch die hohen Eigenmittelanteile und die fehlende Durchmischung von Miete und Eigentum eingeschränkt.

Aspekte der Interaktion

-Soziale Dichte

Der Bautypus des Wohnhochhauses führt grundsätzlich zu einer hohen Dichte von Anzahl Personen pro Quadratmeter Gebäudegrundfläche. Dazu kommen die Besucher und Beschäftigte der weiteren Nutzungen in den drei Sockelgeschossen. So kann insgesamt von einer hohen sozialen Dichte ausgegangen werden.

-Interaktionsintensität/-dauer

Die Bauherrschaft hat mit der Programmierung eine Reihe von Gemeinschaftsräumen (Waschraum, Partyraum, eine Sauna, eine Dachterrasse, eine Terrasse im dritten Geschoss und im ersten Geschoss im Bereiche des betreuten Wohnens) geschaffen. Diese werden unter der Mieterschaft gut angenommen, es haben sich Mikrogemeinschaften wie Kindergruppen und Saunagruppen gebildet³⁶.

Die Grundrissstruktur im Wohnhochhaus schafft jedoch keine Orte der Kommunikation, weshalb die Interaktion gesamthaft als mittel eingestuft werden kann.

Aspekte der Zugänglichkeit

-Porosität

Der quadratische Sockelbau öffnet sich auf einer Seite zur Stadt hin und leistet die Anbindung ans Quartier. Die weiteren drei Fassaden wirken jedoch abweisend und es fehlen weitere Zugänge ins Gebäude. Es kann daher von einer mittleren Durchlässigkeit ausgegangen werden.

-Regulierung

Das Erdgeschoss ist öffentlich zugänglich. Darüber hinaus sind im Sockel weitere Büro- und Gewerbenutzungen untergebracht. Die inhaltliche Programmierung der Sockelgeschosse verspricht also eine vielfältige zeitliche Bespielung mit unterschiedlichen Intervallen. Das Neben- respektive Übereinander von Wohnen, Gewerbe und Büro kann zu regulierenden Massnahmen führen.

-Kontextualität

Die publikumswirksamen Nutzungen im Erdgeschoss könnten das Gebäude zu einem Anziehungspunkt im Quartier machen. Die Gestaltung der Erdgeschosszone wirkt jedoch wenig einladend. Der Haupteingang befindet sich zwischen den offenen Parkfeldern und den Tiefgaragenabfahrten.

³⁶ Studie der Universität Wien „Wohnen im Hochhaus. Eine Studie zu Wohnkultur und Wohnqualität in Wiener Wohnhochhäusern“ Wien 2014, S.18

Die Kundratstrasse, die zur Kreuzung hin zu einer fünfspurigen Strasse anwächst, trennt das Gebäude vom einzigen Naherholungsraum, dem Martin-Luther-King Park. Bei den sozialräumlichen Erhebungen³⁷ hat sich gezeigt, dass die sozioökonomische Stellung der Nutzer des Parks im Vergleich zu jener der Bewohner des Wohnhochhauses wesentlich niedriger ist. Die Verkehrsinfrastrukturen wirken stark einschränkend. Insgesamt kann also von einer geringen Kontextualität gesprochen werden.

Aspekte der Adaptierbarkeit

-Umnutzbarkeit

Die Umnutzbarkeit ist in den Wohngeschossen gering. Die drei Sockelgeschosse eignen sich anhand der Geschossflächen (je Geschoss ca. 4'000m²) sehr gut für andere Bespielungen, wobei die Struktur im Bereiche des betreuten Wohnens aufgrund der Anforderungen schon sehr klar vorgegeben ist. Über die gesamte Fläche betrachtet ist die Umnutzbarkeit jedoch gering.

-Umdeutbarkeit

Das Gebäude mit Sockel und turmartigem Aufbau wird als Mischform wahrgenommen und bietet daher eine spannungsreiche, vielseitig deutbare Silhouette. Die geschossweise versetzte Anordnung von den Loggien sorgt für ein bewegtes und plastisches Fassadenbild. Es ist also ein Potenzial zur Umdeutung vorhanden.

-Umbaubarkeit

Durch die Stützen-Platten-Struktur des Gebäudes sind die inneren Wände der Wohnungen nicht tragend ausgebildet. Das ermöglicht eine flexible Gestaltung und Anpassung der Wohneinheiten. Einschränkend wirken die hohen Anforderungen an Technik und Brandschutz.

Aspekte der Aneignung

-Nutzungsoffenheit

Das öffentlich zugängliche Erdgeschoss führt zu Überlagerungen der Aufenthaltsbereiche von Bewohnern und Auswärtigen. Jedoch handelt es sich um Orte, die dem Zweck des Konsums vorenthalten bleiben und daher gewisse Bevölkerungsgruppen ausschliessen.

³⁷ Studie der Universität Wien „Wohnen im Hochhaus. Eine Studie zu Wohnkultur und Wohnqualität in Wiener Wohnhochhäusern“ Wien 2014, S.19

-Gestaltbarkeit

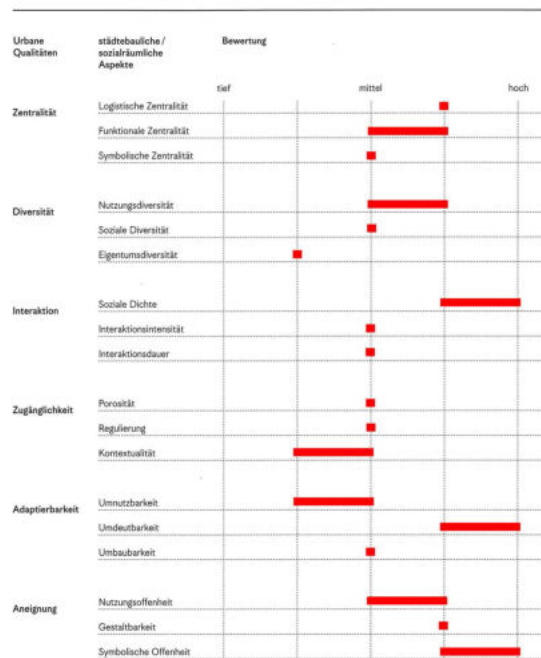
Jede Wohnung hat einen gut nutzbaren, geschützten Aussenraum. Durch die gegebene Umbaubarkeit (innere Trennwände) entsteht auch eine erhöhte Gestaltbarkeit des Wohnungslayoutes.

-Symbolische Offenheit

Der Hybrid „Sockel mit Turmbau“ schafft es, in der sehr heterogenen Umgebung vielfältige Bezüge herzustellen. Das elliptische Bauteil des Wohnhochhauses mit den rundum, geschossweise versetzt, angeordneten verglasten Loggien schafft eine spannungsreiche Fassade, bei welcher das Leben der Bewohner nach aussen getragen werden kann. Es kann also von einer symbolischen Offenheit ausgegangen werden.

Urbanes Profil

Urbanes Profil



Profil als Kompass

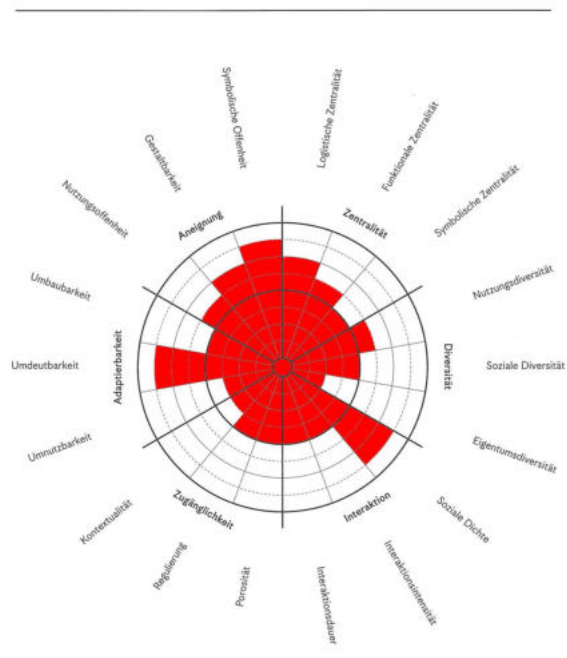


Abb. 5: Auswertung Hochhaus K6 (nach Methodik Kretz/Küng 2016)

Eine detaillierte Auswertung mit Notizen und Bildern befindet sich im Anhang II auf Seite 68.

3.2.3 Fallbeispiel Hochhaus Q218 Berlin

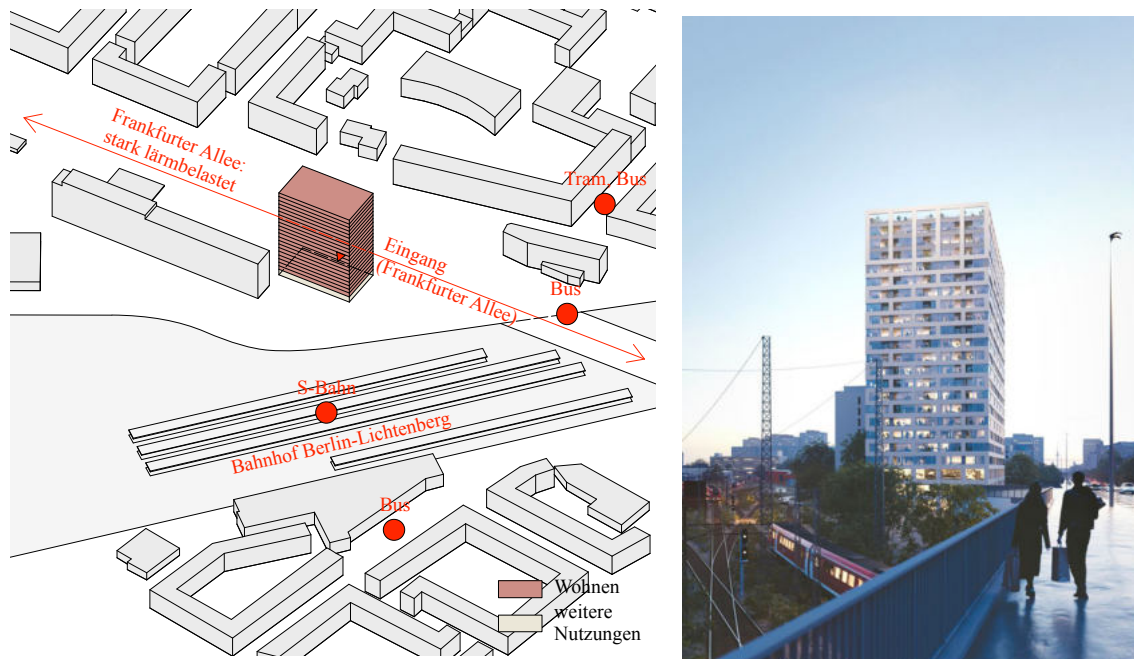


Abb. 6: Axonometrie Hochhaus Q218 (Skizze Autor) / Visualisierung (© HOWOGE)

Zahlen und Fakten

Adresse	Frankfurter Allee 218, 10365 Berlin-Lichtenberg
Anz. Wohnungen	ca. 390
Miete / Eigentum	ca. 390 Mietwohnungen (100%)
Weitere Nutzungen	Sonderwohnen für studentisches Wohnen, betreutes Wohnen oder Coworking-Büros, Gewerbe
Grundstücksfläche	4'600m ²
Bruttogeschossfläche	34'000m ²
Gebäudehöhe	64m (22 Stockwerke)
Bauherrschaft	HOWOGE (Wohnbaugesellschaft)
Architekten	Baumschlager Eberle Architekten
Bezug	Baubeginn 2019, geplanter Bezug 2021

Tab. 9: Zusammenstellung Fakten Hochhaus Q218 (Pressemitteilung HOWOGE, 09.10.2018)

Projektbeschreibung

Das Projekt "Q218" ist derzeit der höchste Neubau einer kommunalen Wohnbaugesellschaft in Berlin. Das Grundstück befindet sich im Bezirk Berlin-Lichtenberg. Städtebaulich herausfordernd sind die Lage, der Zuschnitt und die Topographie des Grundstücks, das an der viel befahrenen Frankfurter Allee direkt am S-Bahnhof Lichtenberg gelegen und von drei Seiten durch Strassen- und Bahnverkehr belastet ist.

Aspekte der Zentralität

-Logistische Zentralität

Berlin zeichnet sich durch einen polyzentrischen Aufbau aus. So gibt es kein überragendes Zentrum, sondern viele unterschiedliche Stadtkerne und Einkaufszentren, die über die ganze Stadt verteilt sind und so eine abwechslungsreiche Vielfalt bieten³⁸.

Das geplante Wohnhochhaus liegt verkehrstechnisch ideal direkt beim S-Bahnhof Berlin-Lichtenberg. Zudem befinden sich die U-Bahn Station Magdalenenstrasse und mehrere Bus- und Strassenbahnhaltestellen in unmittelbarer Nähe. So ist das Grundstück bestens mit dem pulsierenden Leben in Berlin-Mitte und Friedrichshain erschlossen.

-Funktionale Zentralität

Der traditionsreiche Berliner Bezirk Lichtenberg gilt als familienfreundlicher und grüner Bezirk im Osten Berlins, der zudem als traditioneller Wirtschaftsstandort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur punkten kann. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe des Grundstücks. Die Frankfurter Allee als beidseitig vierspurige Strasse wirkt jedoch sehr stark trennend und schneidet das Wohnhochhaus von den nördlich liegenden Wohnquartieren ab.

Das Nachbargebäude „Q216“ an der Frankfurter Allee 216 - ein ehemaliges Industriegebäude - wurde im Jahr 2012 komplett saniert. In rund 440 Ein-Zimmer-Appartements von 22m² bis 40m² leben nun überwiegend Studenten. Das Gebäude zählt heutzutage zu Berlins grössten Wohngemeinschaften. Zusammen mit den nun geplanten Kleinwohnungen kann hier ein „Hotspot“ für die junge Bevölkerung Berlins entstehen.

-Symbolische Zentralität

Das Grundstück bildet den letzten „Spickel“ einer dreiecksförmigen Restfläche zwischen der Frankfurter Allee, der Buchbergstrasse und dem Geleiseraum. Diverse

³⁸ Pascal Thibaut, Textfassung des Videos: Dokumentation des ersten Stadtforum 2030, 24.04.2013

Industrie- und Gewerbebauten sind hier entstanden, die den direkten Anschluss an die Geleiseinfrastruktur nutzen. Mit Fertigstellung im Jahre 2021 wird das „Q218“ einen markanten städtebaulichen Akzent an prominenter Lage direkt beim Bahnhof Lichtenberg setzen.

Aspekte der Diversität

-Nutzungsdiversität

Das Wohnhochhaus weist eine dreigeschossige Sockelzone mit wohnungsnahem Gewerbe und Sonderwohnformen aus. Dazu zählen studentisches Wohnen, betreutes Wohnen oder Coworking-Büros. In den oberen Geschossen werden klassische Wohnungen angeboten. Mehr als drei viertel werden Ein- und Zwei-Zimmer Wohnungen zwischen 35m² und 54m² sein.

Von der totalen oberirdischen BGF von 34'000m² entfallen 29'600m² (87%) auf Wohnnutzungen und 4'400m² (13%) auf weitere Nutzungen. Das gesamte Angebot ergibt im Vergleich mit den anderen Fallbeispielen eine geringe Nutzungsdiversität.

-Soziale Diversität

Anhand der Angaben von der Bauherrschaft kann von folgendem Wohnungsmix ausgegangen werden:

Wohnungsgrößen*	Anteil gefördert	Voraussichtliche Mieten**
1-Zi 35m ² : 38%	50%	gefördert: ab 230 Euro, normal: ab 350 Euro
2-Zi 54m ² : 38%	50%	gefördert: ab 350 Euro, normal: ab 540 Euro
3-Zi 75m ² : 12%	0%	ab 750 Euro
4-Zi 95m ² : 12%	0%	ab 950 Euro

Tab. 10: Angaben zum erwarteten Wohnungsmix (gemäss HOWOGE)

*: Gemäss HOWOGE werden die 1-Zi Whg und 2-Zi Whg mind. 75% des gesamten Wohnangebotes betragen. Annahme Autor: Aufteilung jeweils zu gleichen Teilen.

** : Gemäss HOWOGE wird der geförderte Wohnraum ab 6.50 Euro/m² vermietet, die übrigen für durchschnittlich unter 10 Euro/m².

Aufgrund der Tatsache, dass mehr als drei viertel Ein- und Zwei-Zimmer Wohnungen geplant sind, lässt sich ableiten, dass eine gute soziale Durchmischung fehlen wird. Familien werden sich hier kaum niederlassen, auch aufgrund der Lage. 50% der Ein- und Zwei-Zimmer Wohnungen werden als geförderter Wohnraum zu Einstiegsmietten ab 6.50 Euro pro Quadratmeter angeboten. Ein Teil der Wohnungen sollen mit der Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin gefördert

werden, darüber hinaus sollen Mittel der KfW Bankengruppe in Anspruch genommen werden³⁹.

Eigentumsdiversität

Die Vielfalt an Eigentumsstrukturen wird durch das Fehlen von Eigentumswohnungen und dem klaren Fokus auf Kleinwohnungen stark eingeschränkt.

Aspekte der Interaktion

-Soziale Dichte

Der Bautypus des Wohnhochhauses führt grundsätzlich zu einer hohen Dichte von Anzahl Personen pro Quadratmeter Gebäudegrundfläche. Die Bauherrschaft beabsichtigt, durch zusätzliche Gemeinschaftsflächen und Coworking-Zonen einen innovativen Nutzungsmix entstehen zu lassen, der die Bildung einer eigenen Gemeinschaft im Gebäude und somit die Identifikation der Bewohner mit dem Haus fördert. Das lässt eine erhöhte soziale Dichte erwarten.

-Interaktionsintensität/-dauer

Auch die Interaktionsintensität und –dauer wird so gegenüber einem klassischen Wohnhochhaus erhöht.

Aspekte der Zugänglichkeit

-Porosität

Die Durchlässigkeit des Stadtgewebes ist, bedingt durch die stark trennende Wirkung der Frankfurter Allee, gering.

-Regulierung

Im Eingangsgeschoss befindet sich ein Eingangsfoyer mit Concierge-Service. Dies lässt eine Form des betreuten Wohnens erwarten. Der Concierge erweckt das Gefühl von Zutrittskontrollen und Regulierung.

-Kontextualität

Das Wohnhochhaus markiert Präsenz an einer städtebaulich sehr exponierten Lage. Die Wirkung des Wohnhochhauses wird beträchtlich sein, jedoch vor allem symbolischer Natur, da eine Verwebung mit dem nördlichen Quartier nicht gelingt. Das dreieckige Areal zwischen dem Geleiseraum, der Frankfurter Allee und der Buchbergerstrasse wirkt als Insel. Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe fehlen, der Stadtpark Lichtenberg ist ca. 1.5km entfernt.

³⁹ vgl. Verhandlungsverfahren auf der Internetplattform „öffentliche Ausschreibungen Deutschland“ Projektsteuerung und –controlling Projekt Q218, Umschrieb der Aufgabe

Aspekte der Adaptierbarkeit

-Umnutzbarkeit

Auf dem dreieckigen Gesamtareal bietet sich das Potenzial zu einer Aufwertung und Umnutzung der attraktiven Hallenstrukturen der Gewerbe- und Industriebauten entlang des Geleiseraums an. Hierzu können die Projekte "Q216" und "Q218" als Initialzündung verstanden werden.

-Umdeutbarkeit

Die gestalterische Gliederung in dreigeschossige Sockelzone, 15-geschossige Mittelzone und viergeschossige obere Zone lässt eine Erscheinung als klassisches Wohnhochhaus erst auf den zweiten Blick zu. Daher ist eine gewisse Umdeutbarkeit vorhanden.

-Umbaubarkeit

Die Umbaubarkeit der Wohnungen gestaltet sich wegen der geplanten Schottenstruktur schwierig. Zudem bestehen bei Wohnhochhäusern hohe Anforderungen an Technik und Brandschutz.

Aspekte der Aneignung

-Nutzungsoffenheit

Prinzipiell wird durch die Bespielung mit weiteren Nutzungen in den unteren Geschossen eine Nutzungsoffenheit angestrebt. Sie wird jedoch durch den Concierge-Service (Kontrollwirkung) wieder in Frage gestellt.

-Gestaltbarkeit

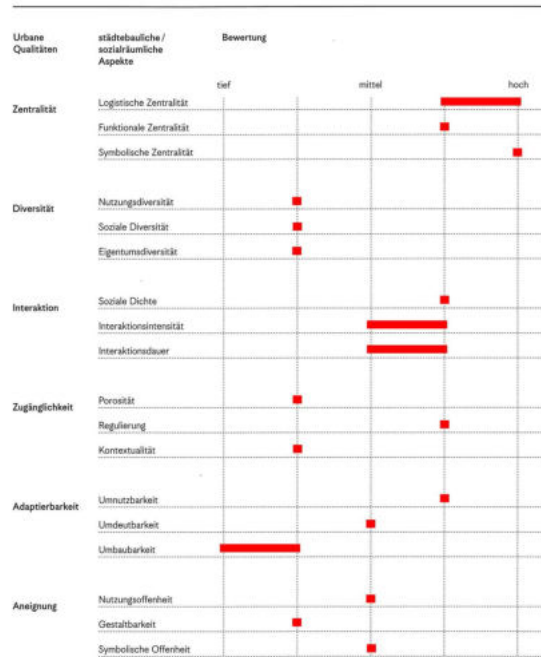
Die Wohnungsgrundrisse sind einfach und funktional gehalten. Ein gut nutzbarer, geschützter Aussenraum gehört zu jeder Wohnung. Die Gestaltbarkeit beschränkt sich auf die Bespielung der einzelnen Räume und kann daher als gering eingestuft werden.

-Symbolische Offenheit

Das Wohnhochhaus weist eine starke, klare geometrische Formensprache aus. Jedoch kann auf Grund des Potenzials zur Umdeutbarkeit von einer leicht erhöhten symbolischen Offenheit ausgegangen werden.

Urbanes Profil

Urbanes Profil



Profil als Kompass



Abb. 7: Auswertung Hochhaus Q218 (nach Methodik Kretz/Küng 2016)

Eine detaillierte Auswertung mit Notizen und Bildern befindet sich im Anhang III auf Seite 69.

3.2.4 Fallbeispiel Siedlung Sonnwendviertel Bauplatz C.01 Wien

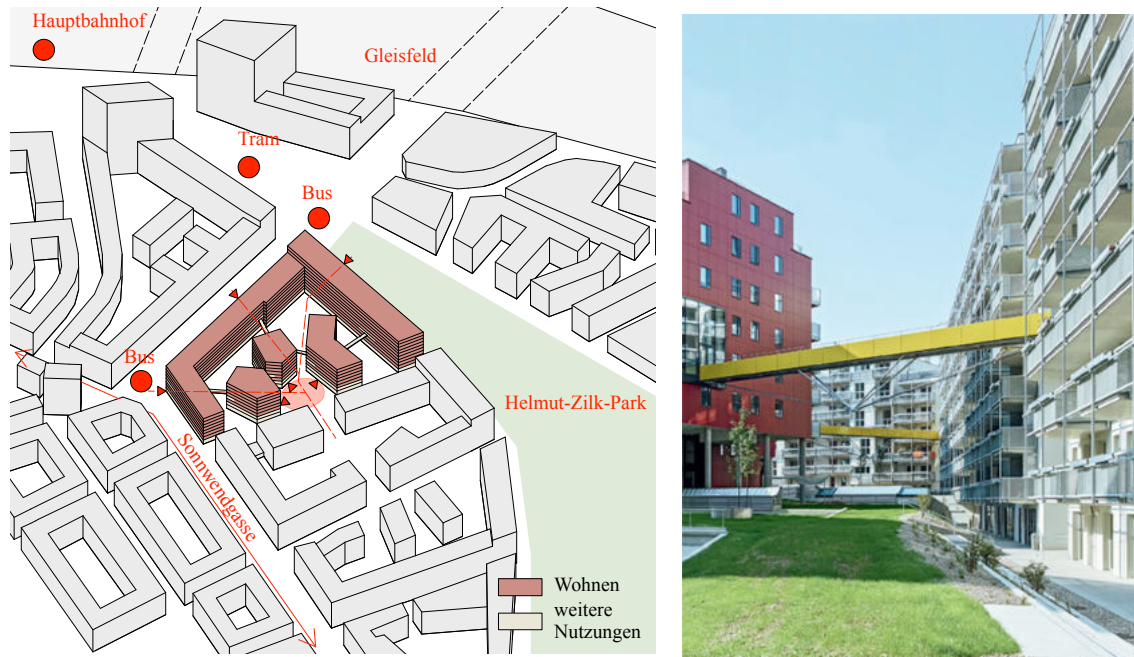


Abb. 8: Axonometrie Sonnwendviertel (Skizze Autor) / Foto (© Bruno Klomfar)

Zahlen und Fakten

Adresse	Alfred-Adler-Strasse, Sonnwendgasse, Vally-Weigl-Gasse, Antonie-Alt-Gasse, 1100 Wien Sonnwendviertel (10. Bezirk)
Anz. Wohnungen	Total 445
Miete / Eigentum	381 Mietwohnungen (86%) / 64 Eigentumswohnungen (14%)
Weitere Nutzungen	Büroflächen (Mikro- und Gemeinschaftsbüros), Kindergruppen, Alters –und Behindertenwohnungen, Wohngemeinschaftsplätze. Vielfältige Gemeinschaftsnutzungen.
Grundstücksfläche	13'724m ²
Bruttogeschossfläche	50'770m ²
Gebäudehöhe	30m (10 Stockwerke)
Bauherrschaft	win4wien GmbH (gemeinnützige Baugenossenschaft)
Architekten	3 Büros: Klaus Kada, Riepl Riepl Architekten, Bernd Vlay + Karoline Streeruwitz
Bezug	2014

Tab. 11: Zusammenstellung Fakten Sonnwendviertel (Website www.wohnfonds.wien.at)

Projektbeschreibung

Südlich des neuen Hauptbahnhofs von Wien entsteht ein innerstädtisches Wohnviertel mit rund 5'000 Wohnungen für 13'000 Bewohner, das entlang einer acht Hektar grossen Parkanlage orientiert ist. Die Wohnbaufelder wurden in Sonnwendviertel I, II und III unterteilt. Sonnwendviertel I mit sieben Bauplätzen und insgesamt über 1'100 Wohnungen stellt dabei die erste und grösste Bauetappe dar. Der Bauplatz C.01 beinhaltet 445 Wohnungen und zeichnet sich durch eine hohe Nutzungsvielfalt und ein breites Angebot an gemeinschaftlichen Einrichtungen aus.

Aspekte der Zentralität

-Logistische Zentralität

Durch die Nähe des Hauptbahnhofs ist eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben. Neben Zügen stehen verschiedene Strassenbahn- sowie Buslinien zur Verfügung. Direkt vor der Haustüre befindet sich die Bushaltestelle Sonnwendgasse und die Strassenbahnstation Alfred-Adler-Strasse. Die U-Bahn Station Keplerplatz ist in 300 Metern zu erreichen.

-Funktionale Zentralität

Der Masterplan aus dem Jahre 2009 legte die Grösse der unterschiedlichen Baufeldern und Freiräumen fest: Nutzungen wie Büro und Dienstleistungsbetriebe konzentrieren sich direkt beim Bahnhof. Im südlichen Projektgebiet werden überwiegend Wohnungen mit einem Schulcampus und einer grosszügigen Parkanlage geplant. Das neue, innerstädtische Quartier weist gesamthaft eine hohe funktionale Zentralität auf.

-Symbolische Zentralität

Das Baufeld grenzt direkt an die Parkanlage. Die acht Hektar grosse Fläche des Helmut-Zilk-Parks ist der zentrale Ort der Gebietsentwicklung. Durch seine mittige Lage, die Bepflanzung mit Kinderspielplatz, Gemeinschaftsgärten und einem Restaurant hat er das Potenzial, zu einem Ort der kollektiven Identifikation zu werden.

Aspekte der Diversität

-Nutzungsdiversität

Die Bauplatz C.01 beinhaltet total 445 Wohnungen. Die Wohnnutzungen werden neben vielen Gemeinschaftsräumen (vgl. Soziale Dichte) mit Mikrobüros, Arbeitsplätzen in Gemeinschaftsbüros, Alters- und Behindertenwohnungen, Kindergruppen und Wohngemeinschaftsplätzen ergänzt.

Von der totalen oberirdischen BGF von 50'770m² entfallen 37'070m² (73%) auf Wohnnutzungen und 13'700m² (28%) auf weitere Nutzungen. Das gesamte Angebot ergibt im Vergleich mit den anderen Fallbeispielen eine mittlere bis hohe Nutzungsdiversität.

-Soziale Diversität

Der stark ausgeprägte Variantenreichtum der Wohnungen adressiert eine Vielzahl an Nutzerwünschen und reicht von Smart-Appartements (Drei-Zimmer mit 55m²) über Single-Lofts und Familienmaisonetten bis zu 360m² grossen Wohngemeinschaften. Durch die unterschiedlichen Grundrisstypologien und die attraktive Lage können verschiedene Bewohnersegmente angesprochen werden. Insofern kann von einer hohen sozialen Diversität ausgegangen werden.

-Eigentumsdiversität

Die total 445 Wohnungen teilen sich in 381 Mietwohnungen (86%) und 64 Eigentumswohnungen (14%) auf. Dies mit unterschiedlichen Finanzierungsformen: 320 als geförderte Mietwohnungen mit Eigentumsoption, 50 Mietwohnungen mit „Superförderung“⁴⁰, 50 geförderte Eigentumswohnungen und 25 Wohnungen werden frei finanziert. Insgesamt kann von einer hohen Eigentumsdiversität ausgegangen werden.

Aspekte der Interaktion

-Soziale Dichte

Die unterschiedlichen Wohnformen, die weiteren Nutzungen und das hohe Angebot an Gemeinschaftsräumen (ca. 3'000m²), das weit über klassische bauteilbezogene Gemeinschaftsräume hinausgeht (Schwimmbad mit Wellnesscenter, Bibliothek, Heimkino, Jugendraum, Klettergarten), führen zu einer Durchmischung von Wohnen, Arbeit und Freizeit und zu einer hohen sozialen Dichte.

-Interaktionsintensität/-dauer

Die Häuser werden auf zwei Ebenen miteinander verbunden: Im Erdgeschoss und durch eine zweite Vernetzungsebene mit Brücken im dritten Obergeschoss. Es entsteht ein dreidimensionales Wegenetz, das die Bauteile zur Stadt in der Stadt macht. Das fördert die Interaktionsintensität. Die Interaktionsdauer wird durch die hohe Anzahl an gemeinschaftlichen Einrichtungen entlang dieser Wege gefördert.

⁴⁰ vgl. Stadt Wien Amt für Bauen und Wohnen, Wohnbauförderungen

Aspekte der Zugänglichkeit

-Porosität

Das offene Bauegefüge definiert eine städtebauliche Abfolge von Räumen mit einem zentralen Bereich. Es wird eine mehrfache Durchwegung des Areals und eine gute Vernetzung mit der Umgebung ermöglicht. Verschiedene Ein-, Durch- und Ausblicke charakterisieren die Bebauung.

-Regulierung

Es kann von einem hohen Grad an Selbstregulierung durch die Bewohnerschaft ausgegangen werden. Durch die hohe Interaktionsdichte können soziale Spannungen entstehen aber gleichzeitig auch früh beigelegt werden. Daher kann von geringen regulatorischen Massnahmen ausgegangen werden.

-Kontextualität

Das Baufeld C.01 befindet sich zwischen dem Park und den westlich angrenzenden Blockrandbauten. Diese stammen aus der Gründerzeit. Der Wohnfonds Wien startete parallel zur Neubebauung eine Blocksanierungsinitiative um die Revitalisierung des Althäuserbestands zu forcieren und die Hauseigentümer zu unterstützen⁴¹. Das kann zur Verdrängung der bis anhin ansässigen Wohnbevölkerung führen.

Aspekte der Adaptierbarkeit

-Umnutzbarkeit

Der Rohbaucharakter und das nachträgliche, additive Einbauen von Einrichtungen für die Gemeinschaftsflächen lässt hier auch Veränderungen in der Zukunft zu. Der gemeinsame Siedlungsplatz bietet sich für unterschiedliche Bespielungen und Nutzungen an.

-Umdeutbarkeit

Die differenzierte Bebauung bricht den klassischen Blockrand und schafft höchste Wohnvielfalt. Die obere Vernetzungsebene bricht mit der klassischen Teilung in Erdgeschoss und private obere Wohngeschosse. Das ergibt ein grosses Potenzial bezüglich Umdeutbarkeit.

-Umbaubarkeit

Die Neubauprojekte zeichnen sich durch bedarfsgerechte Wohnungstypen für alle Generationen und Lebenssituationen sowie durch flexibel adaptierbare Wohnungsgrundrisse aus.

⁴¹ vgl. Broschüre Wohnfonds Wien „Sonnwendviertel. Gefördertes Wohnen in einem neuen Stadtquartier“ 2017, S.6

Aspekte der Aneignung

-Nutzungsoffenheit

Das Bauegefüge definiert in seiner Mitte einen Platz, der das Zentrum der gesamten Anlage bildet und von den Planern als "Wohnzimmer der Anlage" bezeichnet wird. Es existiert also eine starke Verschränkung von Innen- und Aussenräumen, von Besuchenden, Bewohnern und Arbeitenden.

-Gestaltbarkeit

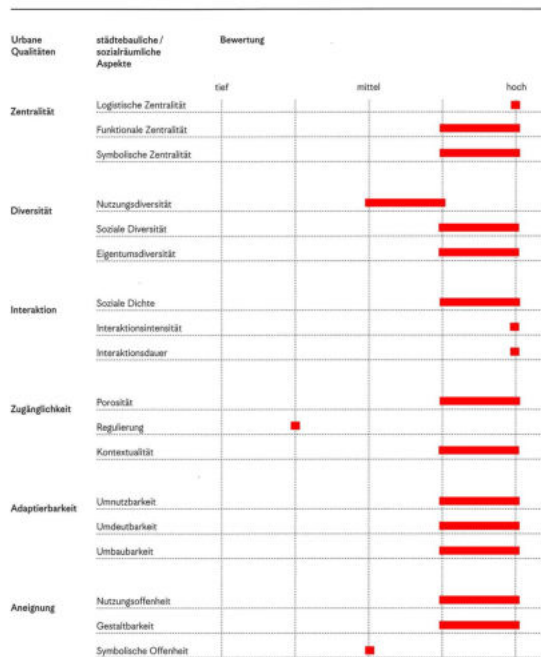
Die Partizipation nimmt im Sonnwendviertel einen grossen Stellenwert ein: Dazu wurde das Projekt „so.vie.so mitbestimmt – Sonnwendviertel solidarisch“ lanciert. Die Mitbestimmung beginnt bereits in der Planungsphase (Mitbestimmung bei der Wohnung und Mitbestimmung bei den Gemeinschaftsräumen durch die zukünftige Bewohnerschaft).

-Symbolische Offenheit

Die Bebauung spielt mit den Kontrasten geschlossener Rahmen entlang der Quartiersgrenzen und Offenheit im Innern. Dadurch wirkt die Bebauung von aussen dreiseitig jedoch abweisend. Das Bild der differenzierten Bebauung und der Vielfalt an Wohn-, Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten erschliesst sich erst im Siedlungsinnern.

Urbanes Profil

Urbanes Profil



Profil als Kompass

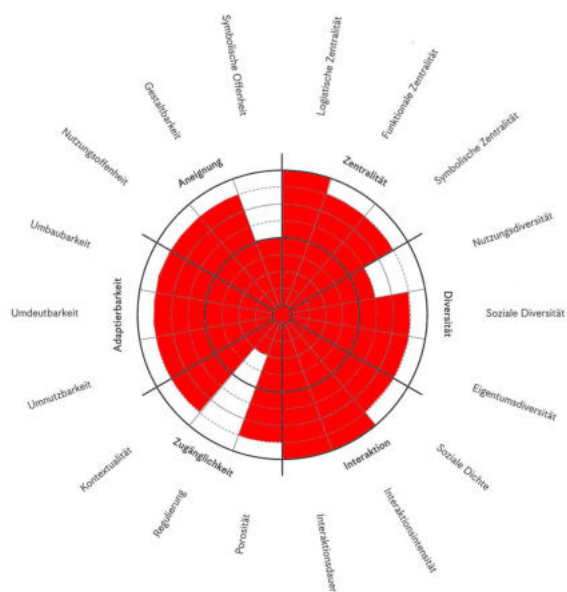


Abb. 9: Auswertung Sonnwendviertel (nach Methodik Kretz/Küng 2016)

Eine detaillierte Auswertung mit Notizen und Bildern befindet sich im Anhang IV auf Seite 70.

3.2.5 Fallbeispiel Spreefeldhäuser Berlin

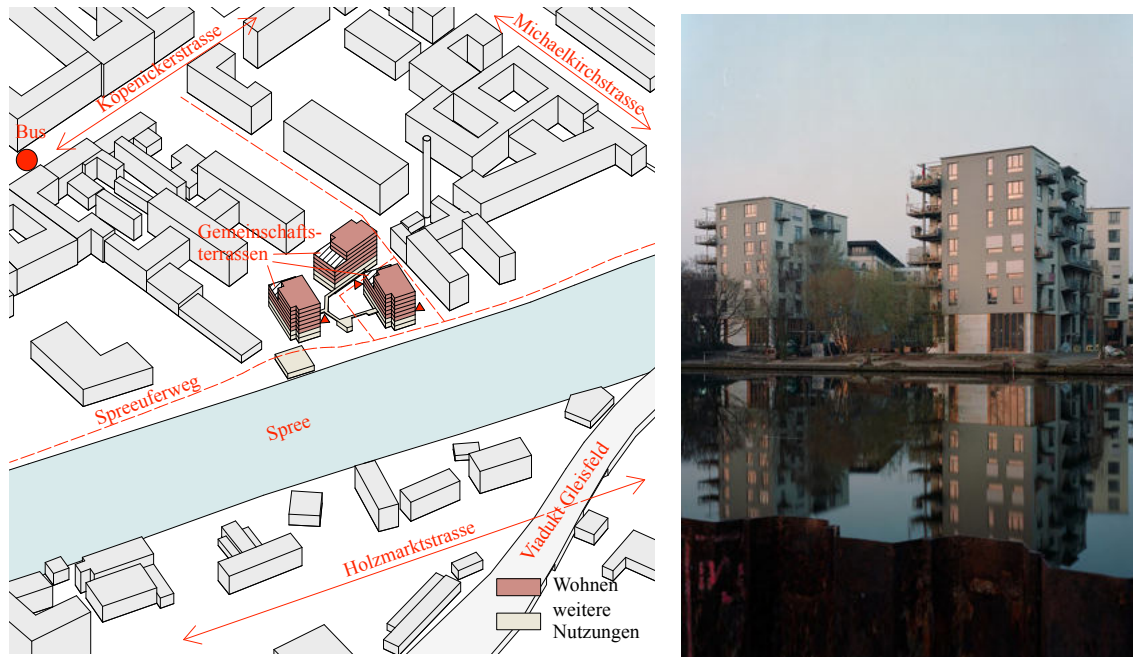


Abb. 10: Axonometrie Spreefeldhäuser (Skizze Autor) / Foto (© Andrea Kroth)

Zahlen und Fakten

Adresse	Wilhelmine-Gemberg-Weg 10/12/14, 10179 Berlin-Mitte
Anz. Wohnungen	54
Miete / Eigentum	54 Mietwohnungen (100%)
Weitere Nutzungen	Gewerbe und Optionsräume (kurzzeitig mietbar)
Grundstücksfläche	4'500m ²
Bruttogeschossfläche	11'250m ²
Gebäudehöhe	25m (8 Stockwerke)
Bauherrschaft	Spreefeld Berlin eG (gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft)
Architekten	3 Büros: Silvia Carpaneto, BARarchitekten, FATKOEHL Architekten
Bezug	2014

Tab. 12: Zusammenstellung Fakten Spreefeldhäuser (Spreefeld Berlin eG)

Projektbeschreibung

Spreefeld Berlin ist ein experimentelles Projekt für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten in der Berliner Innenstadt am Spreeufer zwischen Berlin-Mitte und Kreuzberg. Die Wohnbaugenossenschaft Spreefeld Berlin errichtet drei zusammenhängende Gebäude mit insgesamt ca. 8'000m² Wohn- und Nutzfläche überwiegend für Wohnnutzung der Mitglieder, ergänzt um Räume für gewerbliche, öffentliche und noch nicht feststehende Nutzungen.

Aspekte der Zentralität

-Logistische Zentralität

Das Areal liegt am Ende des Wilhelmine-Gemberg-Weges. In unmittelbarer Umgebung befindet sich die Busstation Köpenickerstrasse. Die U-Bahn Station Heinrich-Heine-Strasse und der Berliner Ostbahnhof sind in 500 Metern fußläufig zu erreichen. Der geplante Spreeuferweg, der dem Fußgänger- und Fahrradverkehr dient, verläuft durch das Areal und wird zum Märkischen Museum und der Schillingbrücke führen.

-Funktionale Zentralität

Die Präsenz von unterschiedlichen Nutzungen, Angeboten und Aktivitäten ist hoch. Die Wohnungen werden mit weiteren Nutzungen ergänzt. Das öffentliche Erdgeschoss, die Lage am Spreeuferweg und die Vermietung von Räumlichkeiten an Auswärtige führen zu einer Verwebung mit dem Kontext.

-Symbolische Zentralität

Die heterogene und lose Bausubstanz in der Umgebung und die dezentrale Lage des Grundstücks abgerückt von den Strassenräumen führt dazu, dass die Bedeutung des Ortes für die kollektive Identifikation als mittel bis gering eingestuft werden kann.

Aspekte der Diversität

-Nutzungsdiversität

Von der totalen oberirdischen BGF von 11'250m² entfallen 8'100m² (72%) auf Wohnnutzungen und 3'150m² (28%) auf weitere Nutzungen. Die Nutzungsdiversität ist gross: Neben 44 Standardwohnungen von 54-290m² (47%) werden drei Clusterwohnungen von 580-705m² (25%) sowie Gewerbe- und Arbeitsräume (13%), vier Optionsräume (5%) für gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen und weitere Gemeinschaftsbereiche und –terrassen (10%) angeboten. Die Optionsräume werden hauptsächlich für künstlerische, kulturelle, wissenschaftliche und soziale Anliegen

vermietet. Es kann verglichen mit den anderen Fallbeispielen von einer mittleren bis hohen Nutzungsdiversität gesprochen werden.

-Soziale Diversität

Die erwünschte "soziale Mischung" der Nutzerschaft wird durch die Organisation neuer Wohnformen sowie einer möglichst starken strukturellen Verzahnung mit der Nachbarschaft ermöglicht und unterstützt. Momentan leben ca. 150 Personen in den Spreefeldhäusern, wovon 50 Kinder sind. Den Hauptanteil bilden Paare mit und ohne Kinder. Das Durchschnittsalter liegt bei 50 Jahren, unter 30 Jahren ist hier –ausser den Kindern – niemand.

Neue Formen von Wohnen und Arbeiten und gemeinschaftlichem Wohnen sollen baulich und organisatorisch ermöglicht werden. Durch den starken Fokus auf das gemeinschaftliche Wohnen und der Planung als autofreie Siedlung wird das Segment an interessierten Bewohnern und daher auch die soziale Diversität eingeschränkt.

-Eigentumsdiversität

Die Anteilseigner sind Mieter der Genossenschaft. Es konnten auch Menschen ohne Eigenkapital einsteigen, denn KfW-Förderkredite⁴² gibt es auch zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen. Die Genossenschaft stellt in dem Fall Grund und Boden als Sicherheit für die individuelle Verschuldung des Genossenschafters. So ergab sich keine homogene Bewohnerschaft wie in Baugruppen sonst üblich, sondern eine Mischung vom älteren Single bis zur jungen Familie mit unterschiedlichen Budgets⁴³.

Aspekte der Interaktion

-Soziale Dichte

Das Ziel der Bauherrschaft war es, individuelles innerstädtisches Leben in einer Art dörflichen Gemeinschaft zu ermöglichen, mit allen Kontakt- und Aktionsmöglichkeiten. Durch das öffentliche Erdgeschoss, die Lage am Spreeuferweg und die Vermietung von Räumlichkeiten an Auswärtige kann von einer hohen sozialen Dichte ausgegangen werden.

-Interaktionsintensität/-dauer

Das Konzept der Bauherrschaft sieht knapp geschnittene private Wohnflächen (Singles ca. 30m², Paare ca. 70m², Familien ca. 100m²), dafür grosszügige Gemeinschaftsflächen vor. Das fördert den Austausch unter den Bewohnern. Durch die

⁴² vgl. KfW Bankengruppe, Förderangebot für Privatpersonen

⁴³ Interview von Christian Schöningh (Vorstand der Spreefeld eG) in der Zeitschrift Bauwelt 39.2014, Seite 21

zusätzliche Verbindung der drei Häuser auf dem ersten Obergeschoss über Brücken wird eine starke Vernetzung erreicht und die Kommunikation unter den Bewohnern gefördert. Zudem stehen gemeinschaftliche Dachterrassen zur Verfügung. Das führt zu einer hohen Interaktionsintensität und –dauer.

Aspekte der Zugänglichkeit

-Porosität

Das Potenzial des Ortes kann mit dem geplanten Flussuferweg entdeckt und entwickelt werden. Durch die Durchlässigkeit der Punkthaustypologie wird eine offene Verwebung mit dem Stadtraum und dem geplanten Flussuferweg erreicht.

-Regulierung

Durch die inhaltliche Bespielung findet eine Abstufung des Öffentlichkeitsgrades statt: Das Erdgeschoss mit Gewerbeflächen ist öffentlich zugänglich, halbprivate Gemeinschaftsterrassen und private Wohnräume befinden sich in den oberen Geschossen. Es kann daher von geringen notwendigen Massnahmen zur Regulierung ausgegangen werden.

-Kontextualität

Die Spreefeldhäuser liegen zwischen dem deutschen Architekturzentrum DAZ und der Spree. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine für Berlin typische, sehr heterogene Bebauung und vielen brach liegenden Flächen aus. Aus den Strassenräumen der Stadt sind die Spreefeldhäuser kaum wahrnehmbar. Dementsprechend ist die Kontextualität eher gering.

Aspekte der Adaptierbarkeit

-Umnutzbarkeit

Das überhohe öffentliche Erdgeschoss lässt sich mit unterschiedlichen Nutzungen bespielen. So kann auch auf spätere Entwicklungen im Quartier reagiert werden. Die Optionsräume bieten freie Plattformen für unterschiedlichste Benutzergruppen.

-Umdeutbarkeit

Durch die frei zu bespielenden Optionsräume und die bewusst gesuchte Vermischung von Bewohnern und Auswärtigen entsteht ein dynamisches Umfeld, welches Veränderungen und Umdeutungen zulässt.

-Umbaubarkeit

Die Stützen-Platten-Struktur ermöglicht eine flexible Nutzung der Räumlichkeiten. Die Bausubstanz ist einfach und robust. Flexibilität und Veränderungspotenzial sind

vorhanden. Die Bewohner nehmen sich den Räumlichkeiten an, indem diese im Rohbau vermietet werden und die Innenräume von den Inhabern selbst ausgebaut werden.

Aspekte der Aneignung

-Nutzungsoffenheit

Aufgrund der offenen Verwebung mit dem Stadtraum (vgl. Porosität) und dem öffentlichen Charakter des Erdgeschosses kann von einer hohen Nutzungsoffenheit ausgegangen werden.

-Gestaltbarkeit

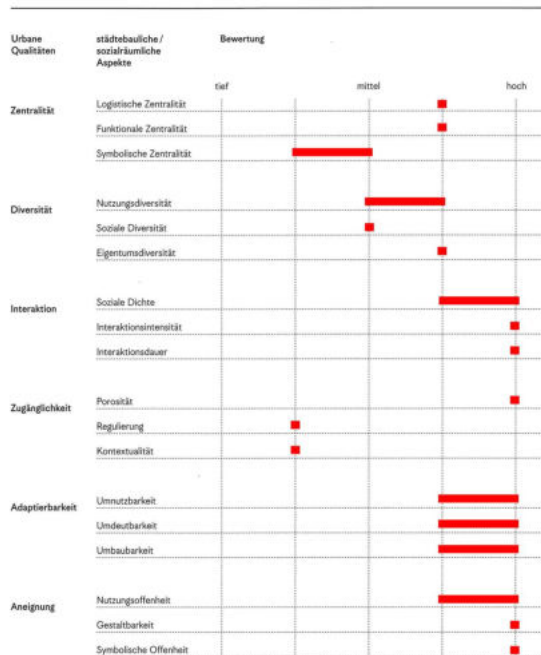
Nach Abschluss der Baumassnahmen soll "noch nicht alles fertig" sein: es wird Platz bleiben für langsamere Entwicklungen in den sogenannten Optionsräumen. Zum Beispiel für die Verstetigung von Zwischennutzungen und nichtkommerziellen Projekten.

-Symbolische Offenheit

Freiräume ohne Konsumzwang und eine starke Durchmischung von Bewohnern und Auswärtigen führen auch zu einem Ort mit hoher symbolischer Offenheit.

Urbanes Profil

Urbanes Profil



Profil als Kompass

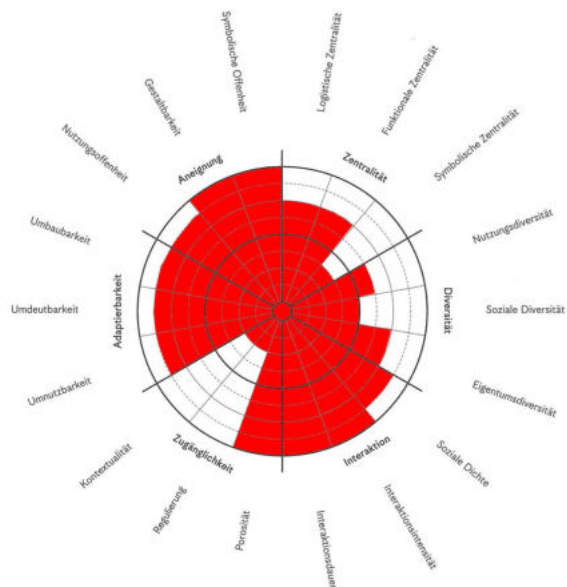


Abb. 11: Auswertung Spreefeldhäuser (nach Methodik Kretz/Küng 2016)

Eine detaillierte Auswertung mit Notizen und Bildern befindet sich im Anhang V auf Seite 71.

3.2.6 Fallbeispiel Paloma Viertel Hamburg

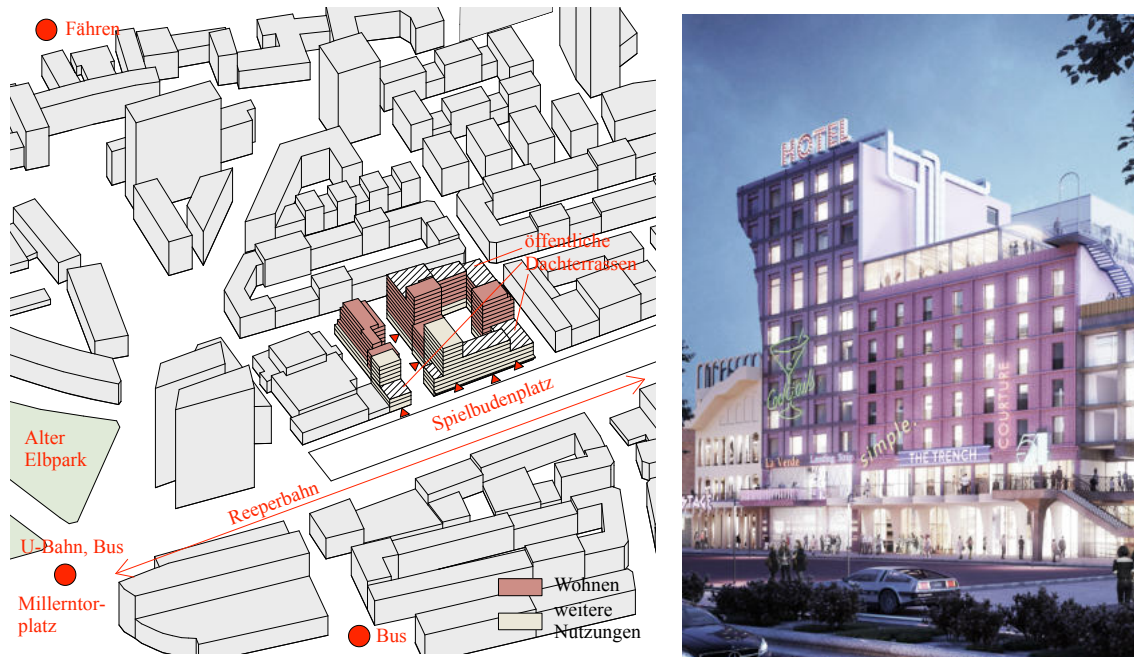


Abb. 12: Axonometrie Paloma Viertel (Skizze Autor) / Visualisierung (© Bayerische Hausbau)

Zahlen und Fakten

Adresse	Spielbudenplatz, Taubenstrasse und Kastanienallee, 20359 Hamburg St. Pauli
Anz. Wohnungen	ca. 200
Miete / Eigentum	ca. 200 Mietwohnungen (100%)
Weitere Nutzungen	Gewerbe, Angebote Gastronomie und Freizeit, Hotel
Grundstücksfläche	6'189m ²
Bruttogeschossfläche	28'500m ²
Gebäudehöhe	max. 45m (3-14 Stockwerke)
Bauherrschaft	Investor Bayerische Hausbau GmbH, Baugenossenschaft (noch nicht bestimmt)
Architekten	5 Baufelder mit unterschiedlichen Architekten: NL Architects, BeL Sozietät für Architektur, Feld72, LacatonVassal, ifau+Jesko Fezer
Bezug	Baubeginn 2019, geplanter Bezug 2022

Tab. 13: Zusammenstellung Fakten Paloma Viertel (Bayerische Hausbau GmbH)

Projektbeschreibung

Das Plangebiet des Paloma-Viertels befindet sich nahe der Elbe im südlichen Teil des Hamburger Stadtteils St. Pauli auf dem Grundstück der ehemaligen Esso-Häuser. Es liegt zwischen den Vergnügungseinrichtungen am Spielbudenplatz und den Wohngebieten. Das Grundstück hat daher eine Gelenkfunktion im Stadtquartier zu erfüllen: Es soll zwischen den überwiegend touristisch geprägten Nutzungen bei Nacht am Reeperbahn-Boulevard und einem Stadtquartier, mit dem sich die Bewohner St. Paulis stark identifizieren, vermitteln.

Aspekte der Zentralität

-Logistische Zentralität

Das Gebiet ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die U-Bahn hält wenige Meter vom Paloma-Viertel entfernt und fährt auf der Panoramastrecke entlang der Elbe in zehn Minuten zum Hauptbahnhof. Eine Stadtrad-Leihstation befindet sich gleich nebenan. Grosse Verkehrsachsen sorgen für kurze Wege zur Autobahn. Sogar die Hafenfähren ab Landungsbrücken sind schnell zu Fuss zu erreichen.

-Funktionale Zentralität

Hier entsteht das neue Herz von St. Pauli: Wohnquartier, Bars und Clubs, kleinteiliges Gewerbe, Hotel, Nahversorgung und sozialer Treffpunkt. Öffentlich zugängliche, kreativ bespielte Dachflächen, ein Stadtbalkon für alle und eine Quartiersgasse fördern die Aneignung der neuen Gebäude und schaffen Orte der Begegnung. Durch die gemeinsam mit den Bürgern entwickelte kleinteilige Nutzung entsteht eine einmalige Mischung.

-Symbolische Zentralität

Die Bedeutung des Paloma-Viertels ist für die kollektive Identifikation dementsprechend gross. Die Entwicklung des Viertels steht stellvertretend für die weiteren Entwicklungen in St. Pauli.

Aspekte der Diversität

-Nutzungsdiversität

Die Nutzungsdiversität ist im Vergleich mit den anderen Fallbeispielen sehr hoch. Von der totalen oberirdischen BGF von 28'500m² entfallen 14'800m² (52%) auf Wohnnutzungen und 13'700m² (48%) auf weitere Nutzungen. Dazu zählen Gewerbeflächen, ein Musikclub, eine Bar mit Hostel und ein Hotel mit ca. 150 Zimmern. Die Dachflächen sind öffentlich zugänglich. Folgende Nutzungen sind

vorgesehen: Eine Kletterwand, ein kleiner öffentlicher Park, eine Skateboard-Anlage und ein Spielfeld für Ballsportler.

-Soziale Diversität

Durch die Unterteilung des Gesamtbaus in fünf Baufelder mit unterschiedlichen Architekten kann ein breites Spektrum an Wohnungsgrundrissen erwartet werden.

Die Wohnungen werden unterschiedlich finanziert: 40% der Wohnungen werden frei finanziert, 40% werden öffentlich gefördert und 20% baugenossenschaftlich erstellt. Zusammen mit den weiteren Nutzergruppen wie Gästen des Hotels und der Vergnügungsbetriebe kann mit einer hohen sozialen Diversität gerechnet werden, wobei sich die Frage stellt, ob die Lage auch für Familien attraktiv ist. Daher ist insgesamt eine mittlere bis hohe soziale Diversität zu erwarten.

-Eigentumsdiversität

Es sind ausschliesslich Mietwohnungen geplant. 80% der Wohnungen werden durch die Bayerische Hausbau erstellt, 20% der Wohnungen durch eine (noch zu bestimmende) Baugenossenschaft. Die attraktive Lage zusammen mit dem hohen Anteil an geförderten Wohnungen lässt auch eine hohe Eigentumsdiversität erwarten.

Aspekte der Interaktion

-Soziale Dichte

Die unterschiedlichen Wohnformen und das hohe Angebot an weiteren Nutzungen führen zu einer Durchmischung von Wohnen, Arbeit und Freizeit und zu einer hohen sozialen Dichte.

-Interaktionsintensität/-dauer

Durch die starke Durchmischung von Wohnen, Arbeit und Freizeit (vgl. Soziale Dichte), aber auch von öffentlich und privat kann eine hohe Interaktionsintensität und –dauer erwartet werden. Diese wird zum Beispiel durch die mit öffentlichen Nutzungen bespielten Dächern bewusst gefördert. Durch die Lage an der Schnittstelle zwischen Vergnügungsviertel und Wohnquartier werden tagsüber und nachts jeweils verschiedenen Nutzungen und Intensitäten vorherrschen.

Aspekte der Zugänglichkeit

-Porosität

Das Grundstück wird durch eine mittige Quartiergasse in zwei unterschiedlich grosse Baufelder unterteilt. Das städtebauliche Konzept sieht eine Blockstruktur vor, aus der sich drei Hochpunkte entwickeln. Daraus ergibt sich eine Gliederung in fünf Baufelder

und eine nochmalige Unterteilung in einzelne Häuser. Aus der Grossform entsteht also eine kleinteilige, quartierstypische Häuserstruktur mit innerer Gasse, die sich in dem städtebaulichen Kontext gut einfügt. Das überhohe öffentliche Erdgeschoss erzeugt einen urbanen Sockel.

-Regulierung

Durch die Lage direkt am Spielbudenplatz, die hohe Dichte und das Nebeneinander von privaten Wohnräumen und Einrichtungen fürs öffentliche Vergnügen muss mit einem hohen Konfliktpotenzial gerechnet werden. Dementsprechend sind hohe regulierende Massnahmen notwendig.

-Kontextualität

St. Pauli war bis Mitte der 1990er Jahre einer der ärmsten Stadtteile in Deutschland. Seit der Jahrtausendwende wird St. Pauli zunehmend zu einem attraktiven Standort für Grundstücks- und Projektentwicklungen für Wohn- und Büroflächen.

Die Neuplanung des Esso-Häuser-Geländes wurde beispielhaft für die sogenannte Gentrifizierung St. Paulis. Es entzündete sich ein intensiver öffentlich ausgetragener Konflikt mit breiter medialer Berichterstattung. Daher beschloss die Bayerische Hausbau gemeinsam mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte auf Anregung der Initiativen, im Vorfeld eine vorgezogene und umfassende Bürgerbeteiligung zu realisieren, um Wünsche und Bedürfnisse aus dem Stadtteil zu erfahren und zu berücksichtigen. Es kann also von einer hohen Kontextualität ausgegangen werden.

Aspekte der Adaptierbarkeit

-Umnutzbarkeit

Das Projekt zeichnet sich im Bereiche des Erdgeschoss durch einen durchgehenden überhohen öffentlichen und urbanen Sockel aus, welcher sich zum Spielbudenplatz hin zu einer Stadtbalkon ausweitet. Die Räumlichkeiten sind hier flexibel unterteilbar und so kann auch auf spätere Entwicklungen im Quartier Rücksicht genommen werden.

-Umdeutbarkeit

Der Gebäudekomplex kann als Mischform bezeichnet werden. Häuser knapp unter der Hochhausgrenze werden mit 3 gezielt gesetzten Hochpunkten ergänzt. Die Bespielung dieses „Superblocks“ mit Wohnungen und Nutzungen für Freizeit und Vergnügen lässt eine mehrfache Lesbarkeit zwischen Wohnsiedlung und Vergnügungstempel zu.

-Umbaubarkeit

Die kleinteilige, sehr heterogene Baustruktur gibt ein klares Erscheinungsbild vor und kann bei allfälligen späteren Umbauten einschränkend wirken.

Aspekte der Aneignung

-Nutzungsoffenheit

Die Lage des Grundstücks und die starke Durchmischung der Nutzungen setzt voraus, dass die Räumlichkeiten den Anforderungen von verschiedenen Nutzergruppen gerecht werden.

-Gestaltbarkeit

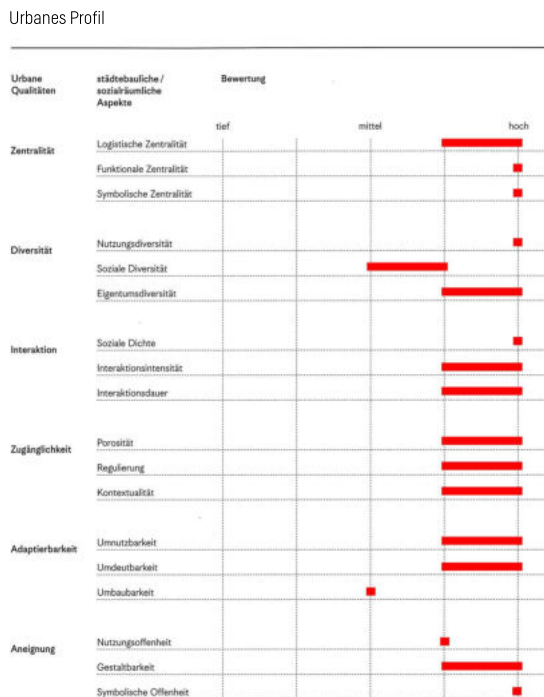
Das Projekt wurde als partizipatives Verfahren mit Investoren, politischer Behörde und Anwohnervereinigung entwickelt. Durch die Bürgerbeteiligung sollen die Wünsche und Bedürfnisse aus dem Stadtteil bereits im Entwicklungs- und Planungsprozess berücksichtigt werden (vgl. Kontextualität).

Das solide städtebauliche Grundgerüst und die Vielfalt an unterschiedlich bespielten Innen- und Aussenräumen werden auch zukünftige Veränderungen zulassen.

-Symbolische Offenheit

Das Projekt besticht durch seine maximale Vielfalt an Architektur und Nutzungsdurchmischung. Angebote für das Vergnügen und für das Wohnen liegen dicht beieinander. Dem Ort können also ganz unterschiedliche Bedeutungen zugeschrieben werden.

Urbanes Profil



Profil als Kompass

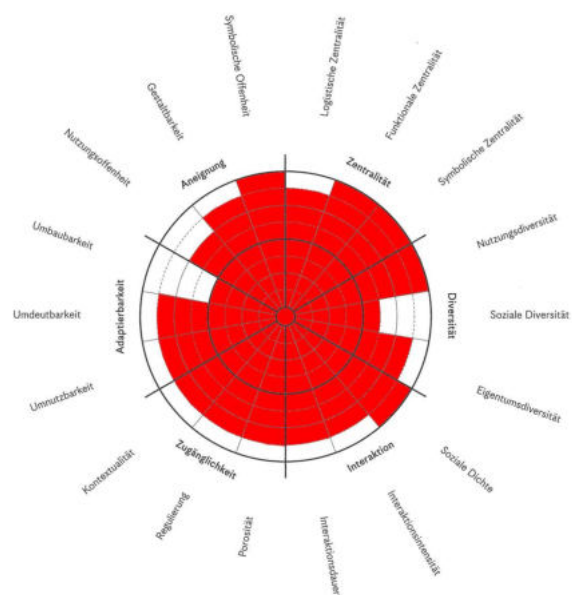


Abb. 13: Auswertung Paloma Viertel (nach Methodik Kretz/Küng 2016)

Eine detaillierte Auswertung mit Notizen und Bildern befindet sich im Anhang VI auf Seite 72.

3.3 Ergebnisse der Gegenüberstellung

3.3.1 Fallbeispiele Typ „High Rise – Low Density“

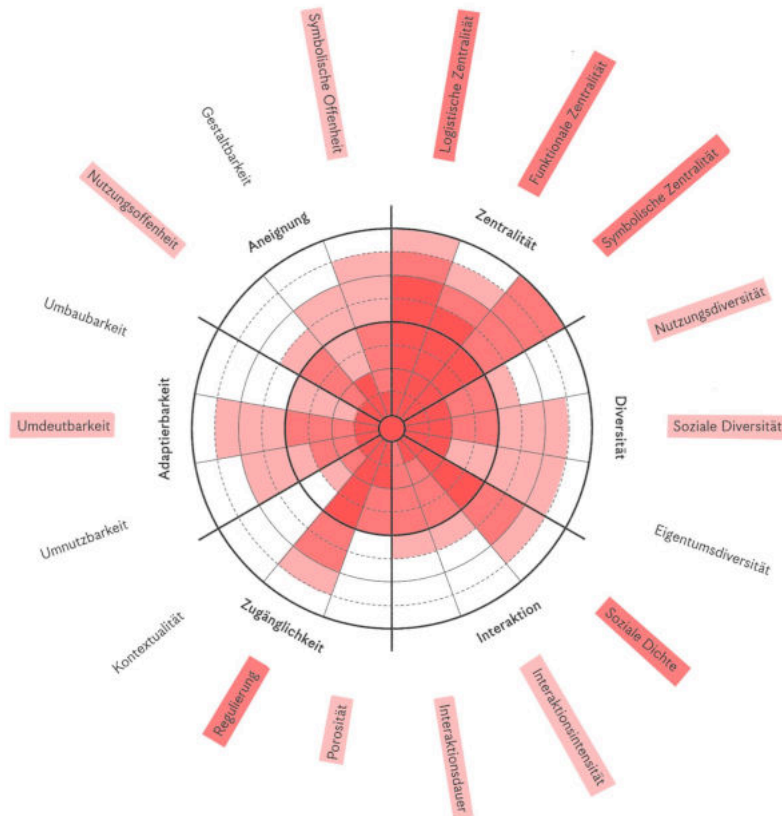


Abb. 14: Auswertung der Fallbeispiele Höchststadtplatz, K6 und Q218 überlagert.

Hellrot markiert: Übereinstimmung von mindestens 2 der 3 Beispiele mit Bewertungen von „mittel“.

Dunkelrot markiert: Übereinstimmung von mindestens 2 der 3 Beispiele mit Bewertungen von „hoch“.

Durch die Überlagerung der Auswertung der drei Fallbeispiele können spezifische Ausprägungen formuliert werden. Folgende Aspekte stellen ein besonders hohes oder tiefes Mass an Urbanität dar:

Hohe Zentralität

Das hohe Mass an logistischer Zentralität lässt sich durch das Selektionskriterium „mit gutem Anschluss an die Verkehrsinfrastruktur“ erklären. Dass der Typus des Wohnhochhauses ein hohes Potenzial an symbolischer Zentralität aufweist, ist durch die häufig markante Stellung des Wohnhochhauses im städtebaulichen Kontext zu erklären. Die etwas geringere funktionale Zentralität lässt sich durch die häufig eingeschränkte Nutzungsvielfalt erklären. Insgesamt ist es bemerkenswert, dass Wohnhochhäuser mit einem Anteil an bezahlbarem Wohnraum den Weg an gute innerstädtische Lagen

geschafft haben. Das kann als neue Erscheinung bezeichnet werden. Bis anhin war das der Sparte Wohnen im gehobenen Preissegment vorenthalten.

Hohes Mass an Regulierungen durch hohe soziale Dichte

Der Typus des Wohnhochhauses benötigt ein hohes Mass an regulierenden Massnahmen. Die Dichte an Bewohnern pro Quadratmeter Grundfläche ist sehr hoch und es fehlen häufig Orte der Begegnung und der Kommunikation.

Eine Studie der Universität Wien aus dem Jahre 2014 legt dar, dass der vertikal verdichtete Wohnungsbau vertikale Formen sozialer Differenzierung begünstigt: Finden sich teure Eigentumswohnungen und teure Mietwohnungen meist in den oberen Stockwerken (Fernsicht, Helligkeit, Ruhe), sinkt in den unteren Etagelagen tendenziell der Sozialstatus der Bewohnerinnen und Bewohner. Diese vertikale Ungleichheitsachse (je höher das Stockwerk desto höher der soziale Status) birgt ein Risiko von sozialen Brüchen. Es entstehen strukturelle Spannungen im Innenverhältnis zwischen sozialer Durchmischung und sozialer Ungleichheit.

	unter 750 Euro	751-1000 Euro	1001-1500 Euro	1501-2500 Euro	2501-4000 Euro	4001-6000 Euro	über 6000 Euro
0-6 Stock	63%	44%	21%	22%	21%	14%	12%
7-10	12%	22%	27%	26%	19%	14%	25%
11-15	0%	33%	15%	26%	21%	29%	0%
16-20	25%	0%	30%	23%	21%	17%	25%
21-26	0%	0%	6%	3%	17%	26%	38%
Gesamt	3%	3%	11%	30%	35%	15%	3%

Tab. 14: Sozialstruktur der Bewohnerschaft in 5 Wohnhochhäusern (Höchstädtplatz, K6, Hochhaus Simmering, Monte Verde Tower, Geiselbergstrasse) in Wien (Befragung Universität Wien, Institut für Soziologie 2014)

Tiefe Adaptierbarkeit

Die Wohnungsgrundrisse sind häufig aufgrund der statischen und ökonomischen Anforderungen von möglichst kompakten inneren Erschliessungskernen mit gefangenen Korridorsituationen geprägt. Die Flexibilität ist entsprechend gering. Es entstehen strukturelle Spannungen in der Zeitdimension zwischen der Lebenszeit eines Wohnhochhauses und den verändernden Nutzungsbedürfnisse einer sich verändernden (alternden oder wechselnden) Bewohnerschaft.

Tiefe Kontextualität

In den Fallbeispielen zeigt sich, dass die Anbindung an das städtebauliche Umfeld enorm wichtig ist. Im Zuge der Analyse ist hier eine gewisse Konzeptlosigkeit festzustellen. Eine inhaltliche Verknüpfung mit der Umgebung findet nicht statt, was zu einer Inselwirkung beitragen kann. Das führt zu isolierten, stadt-fremden Baukörpern. Die Freiflächen werden kaum genutzt und die urbanen Sequenzen und Raumerlebnisse werden unterbrochen. Es entstehen strukturelle Spannungen im Aussenbezug zwischen dem Wohnbau und der stadträumlichen Umgebung.

3.3.2 Fallbeispiele Typ „Low Rise – High Density“

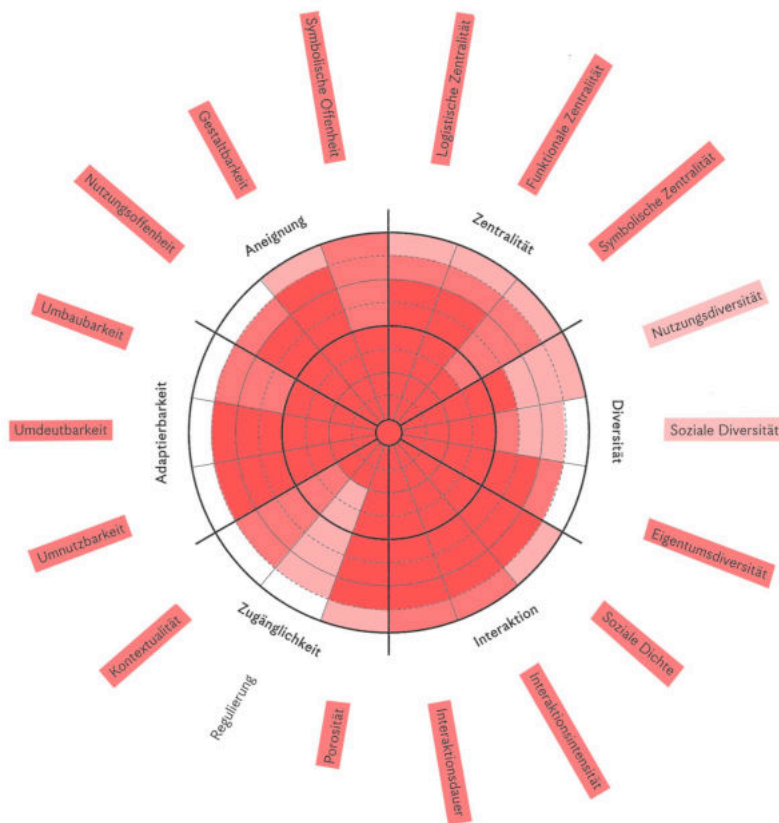


Abb. 15: Auswertung der Fallbeispiele Sonnwendviertel, Spreefeld und Paloma Viertel überlagert.

Hellrot markiert: Übereinstimmung von mindestens 2 der 3 Beispiele mit Bewertungen von „mittel“.

Dunkelrot markiert: Übereinstimmung von mindestens 2 der 3 Beispiele mit Bewertungen von „hoch“.

Durch die Überlagerung der Auswertung der drei Fallbeispiele können spezifische Ausprägungen formuliert werden. Folgende Aspekte stellen ein besonders hohes oder tiefes Mass an Urbanität dar:

Generell hohes Mass an urbanen Qualitäten

Über alle drei Fallbeispiele lässt sich ein hoher Grad an Urbanität feststellen. Die Teilaspekte zu Zentralität, Interaktion, Adapterbarkeit und Aneignung weisen durchgängig ein hohes Mass an Urbanität auf.

Besonders die gute Verwebung mit dem stadträumlichen Kontext gilt es hervorzuheben. Das Beispiel des Sonnwendviertels steht dafür exemplarisch: Die gute Verflechtung auf der Ebene des Erdgeschoss wird zu einem dreidimensionalen Wegenetz ausgebaut, das mit der klassischen Trennung in öffentlichen Sockel und private Obergeschosse bricht.

Tiefe Regulierung

Der einzige Ausreisser in der Zusammenstellung sind die teils tiefen regulierenden Massnahmen. Darauf wird im Kapitel 5.3 Ausblick eingegangen und anhand der Begrenzungen der Methodik nach Kretz/Küng diskutiert.

3.3.3 Gesamtbetrachtung

Generell lässt sich feststellen, dass das Mass an „Urbanen Qualiäten“ gemäss der Methodik von Kretz/Küng auf den Skalen von tief, mittel und hoch bei den Fallbeispielen zu „Low Rise – High Density“ ein höheres Mass an Urbanität erreicht.

Das lässt sich gut anhand des Aspektes der Nutzungsdiversität herleiten. Diese wurde in den Fallbeispielen anhand einer Gegenüberstellung der Wohnflächen mit den Flächen für weitere Nutzungen und Gemeinschaft berechnet. Die drei Fallbeispiele zu „High Rise – Low Density“ weisen Wohnanteile von 87% bis 74% auf. Die drei Fallbeispiele zu „Low Rise – High Density“ weisen Wohnanteile von 72% bis 52% auf. Die Nutzungsdurchmischung ist also bei den Fallbeispielen zu „Low Rise – High Density“ wesentlich ausgeprägter.

Das Fallbeispiel der Spreefeldhäuser in Berlin fällt in dieser Gesamtbetrachtung etwas ab. Das hat vor allem zwei Gründe:

- Die Lage abseits der Strassenräume Berlins wirkt bei den Aspekten der Zentralität und der Zugänglichkeit sehr einschränkend.
- Ein zu starker Fokus auf eine Zielgruppe ergibt eine geringere soziale Diversität. Beim Beispiel der Spreefeldhäuser wirkt der starke Fokus auf gemeinschaftliches und autofreies Wohnen einschränkend.

4. Anwendung auf die Stadt Zürich

Die Fallbeispiele sollen nun anhand der spezifischen Ausgangslage in der Stadt Zürich diskutiert werden. Dazu ist ein kurzer Abriss des neuen kommunalen Richtplanes hilfreich um in einem zweiten Schritt die Diskussion anhand von Beispielen führen zu können.

4.1 Der neue kommunale Richtplan als Grundlage

Der neue kommunale Richtplan⁴⁴ zeigt auf, wie die Anforderungen an eine qualitätsvolle räumliche Entwicklung erfüllt werden, die durch das Wachstum im Inneren des Siedlungsgebietes notwendig werden.

Auch wenn mit der gültigen Bau- und Zonenordnung umfangreiche Reserven vorliegen, ist es erforderlich, mit zusätzlichen Massnahmen dem Bevölkerungswachstum Rechnung zu tragen. Die Bauzonen in der Stadt Zürich werden auch in Zukunft nicht erweitert werden. Der Bedarf an Flächen für Wohn- und Arbeitsraum sowie für Nutzungen im öffentlichen Interesse muss also mit einer baulichen Verdichtung nach Innen im Bestand stattfinden. Für diesen Prozess braucht es die Koordination und Abwägung vielfältiger Ansprüche an das knappe Gut „Fläche“. Der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen schafft dafür behördenverbindlich die richtigen Bedingungen. Die folgenden Themen nehmen dabei einen hohen Stellenwert ein⁴⁵:

4.1.1 Angemessene bauliche Verdichtung in geeigneten Gebieten

Geeignet sind vorab Gebiete mit sehr guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, einem hohen Potenzial für Erneuerung der Bauten sowie geeigneten stadtklimatischen Voraussetzungen. Neben „Aussenquartieren“ sollen auch in den bereits sehr dichten, identitätsstiftenden, historischen Stadtzentren und Innenstadtquartiere durch Aufstockungen und Ersatzneubauten Veränderungen in der bestehenden Struktur möglich sein. Ein grosses Potenzial stellen hier die Gleisfelder an innerstädtischen Lagen dar, die durch die SBB entwickelt werden. Die Arealbebauung Neugasse steht exemplarisch dafür. Das Projekt Depot Hard dient als Beispiel baulicher Verdichtung in der Vertikalen mit einem hohen Anteil an bezahlbarem Wohnraum.

⁴⁴ Fassung für die öffentliche Auflage vom 24. September bis 22. November 2018 (NEU: Verlängert bis 29. November), datiert vom 8. August 2018

⁴⁵ vgl. „Themen der räumlichen Stadtentwicklung“ auf der Website www.stadt-zuerich.ch, Hochbaudepartement, Städtebau, Raum- & Arealentwicklung, Richtplanung, Kommunaler Richtplan, Themen

4.1.2 Funktionsfähige Quartierzentren und Stadtachsen

Mit der Zunahme der Bevölkerung und der baulichen Verdichtung wächst die Bedeutung der Quartierzentren mit ihren öffentlichen Stadträumen und Plätzen. Sie bilden die bewährte polyzentrische Struktur der Stadt Zürich. Zusätzliche Bewohner in einem Stadtteil führen zu einer erhöhten Nachfrage nach gut erreichbaren Orten mit verschiedenen Angeboten.

Entsprechend sind die Quartierzentren so zu gestalten, dass sie für vielfältige Nutzungen, die Erfüllung der Nahversorgungsfunktion sowie als Aufenthalts- und Begegnungsräume geeignet sind. Die Arealbebauung Neugasse mit seiner breiten Nutzungsdurchmischung steht exemplarisch dafür.

4.1.3 Gute Versorgung mit Freiräumen für die Erholung & angemessene Voraussetzungen für die Stadtnatur

Zusammen mit der baulichen Verdichtung steigt die Anforderung an die gute Versorgung mit Freiräumen für unterschiedliche Funktionen wie Aufenthalt, Begegnung, Erholung und Sport.

Je nach Charakter der Zürcher Stadtteile und ihrer bestehenden Ausstattung mit öffentlichen Parkanlagen und Plätzen oder privaten Freiflächen sind neue öffentliche Freiräume zu schaffen und die Qualität und die Erreichbarkeit bestehender Freiräume zu verbessern. Für all diese Nutzungen sind bedarfsweise öffentlich nutzbare Flächen zu sichern.

4.1.4 Ausreichende Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen

Mit zusätzlichen Einwohnern steigt die Nachfrage nach öffentlichen Einrichtungen. Für die grossen öffentlichen Anlagen wie Spitäler, Hochschulen, Kantonsschulen oder Theater sind die Standorte im kantonalen Richtplan gesichert.

4.2 Diskussion anhand von aktuellen Beispielen

Die Diskussion soll anhand von aktuellen Projekten in Zürich geführt werden. Für den Bautyp „High Rise – Low Density“ kann das Projekt Depot Hard betrachtet werden und für den Bautyp „Low Rise – High Density“ kann die Arealbebauung Neugasse beigezogen werden. Beide Projekte sind momentan in Planung, mit geplantem Bezug in den kommenden Jahren.

4.2.1 Wohnhochhäuser Depot Hard



Abb. 16: Visualisierung (© Morger Partner Architekten, Basel)

Projektbescrieb

Das Grundstück befindet sich direkt beim Escher-Wyss-Platz. Es liegt also an einem leistungsstarken Ort mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die zwei Wohntürme liegen auf einem Sockel, in dem sich das Tramdepot befindet.

Die Bauherrschaft ist die Stadt Zürich. Innerhalb des Hochbaudepartements ist Immobilien Stadt Zürich für die Eigentümerversretung und die Bewirtschaftung zuständig. Es handelt sich also um eine Form von staatlich gefördertem Wohnungsbau. Daher gelten strenge Einkommenslimiten. Es wird davon ausgegangen, dass alle 200 Wohnungen nach dem Grundsatz der Kostenmiete vermietet werden. Die Nutzungsdurchmischung ist gegeben kann aber als gering eingestuft werden. Nur im Bereiche des Sockelgeschosses zum Strassenraum hin sollen Gewerbeflächen angeordnet werden. Falls das Stimmvolk im Februar 2020 den Kredit annimmt, wird die Bebauung im Jahr 2025 bezugsbereit sein.

Einordnung in den Diskurs

Für das Projekt Depot Hard können die Erkenntnisse aus der Gegenüberstellung der Fallbeispiele über den Bautypus „High Rise – Low Density“ zur Einordnung beigezogen werden.

Hohe Zentralität: Eine hohe Zentralität ist gegeben. Die Lage ist verkehrstechnisch ideal und befindet sich direkt am Naherholungsraum entlang der Limmat. Das pulsierende Quartier Zürich West ist in nächster Nähe.

Hohes Mass an Regulierung durch die hohe soziale Dichte: Durch die städtische Bauherrschaft und die Tatsache, dass alle Wohnungen in Kostenmiete vermietet werden, kann davon ausgegangen werden, dass das soziale Gefälle in der Vertikalen im Vergleich zu den drei Fallbeispielen weniger ausgeprägt sein wird. Dementsprechend kann auch mit geringeren regulatorischen Massnahmen gerechnet werden.

Tiefe Adaptierbarkeit: Die tiefe Adaptierbarkeit wird sich aufgrund der strengen Anforderungen an Brandschutz und Gebäudetechnik, insbesondere in der Stadt Zürich, auch hier bestätigen.

Tiefe Kontextualität: Durch die Lage der Bebauung über einem Tramdepot fehlt eine ebenerdige Anknüpfung an den Stadtraum. Auch bei diesem Projekt ist daher eine tiefe Kontextualität zu erwarten.

4.2.2 Arealbebauung Neugasse



Abb. 17: Modellfoto (© SBB Immobilien)

Projektbescrieb

Die SBB als Grundstücksbesitzerin verlegt die Unterhaltsarbeiten auf andere Standorte – 30'000 Quadratmeter Fläche an bester Lage werden für eine attraktive Umnutzung frei. In einem breit angelegten Beteiligungsverfahren entwickelt die SBB gemeinsam mit der interessierten Bevölkerung die Zukunft des Areals. Ein Thesenpapier fasst die Schlüsselaussagen zusammen.

Das Projekt sieht Angebote für Wohnen und Arbeiten sowie grosszügige öffentliche Räume vor. 75% der Fläche sind für Wohnen bestimmt, mit folgender Verteilung: Ein Drittel gemeinnütziger Wohnungsbau (Baurecht an Genossenschaft), ein Drittel preislich limitiertes Wohnen und ein Drittel Wohnen mit Marktmiete erstellt durch die SBB. Die 25% der weiteren Nutzungen sehen 10% für eine Schule vor (Baurecht an die Stadt Zürich) und 15% Gewerbe, Kultur und Gemeinschaftsnutzungen (ein Drittel davon im Baurecht an Genossenschaften). Das Gesamtareal wird dabei verschiedenen Themenfeldern zugeordnet. Über Differenzen entstehen klare Identitäten. Derzeit läuft das Nutzungsplanverfahren. Mit einer Projektierung ist ab dem Jahre 2022 zu rechnen.

Einordnung in den Diskurs

Für das Projekt Arealbebauung Neugasse können die Erkenntnisse aus der Gegenüberstellung der Fallbeispiele über den Bautypus „Low Rise – High Density“ zur Einordnung beigezogen werden.

Generell hohes Mass an urbanen Qualitäten: Folgende Punkte lassen ein hohes Mass an urbanen Qualitäten erwarten: Die Lage erfüllt alle Kriterien an die Aspekte der Zentralität. Das partizipative Verfahren bezieht die Quartiersbevölkerung mit ein, die offene Bebauungsstruktur mit unterschiedlich hohen Punkthäusern fördert die Verwebung auf Stadtebene mit dem Quartier. Die verschiedenen Themenfelder führen zu einem lebendigen Gesamtareal. Die Verteilschlüssel der Wohnungen lässt eine hohe soziale Diversität erwarten.

Die Nutzungsdurchmischung dagegen kann im Vergleich zu den drei Fallbeispielen als mittel eingestuft werden. Zieht man die 10% der Nutzung für das Schulhaus noch ab, sind die 15% für weitere Nutzungen sogar als gering einzustufen.

Tiefe Regulierung: Das öffentliche Erdgeschoss schliesst an das durchlässige System der Frei- und Grünräume an. Die Schule im Areal kann als Hotspot im Gemeinwesen bezeichnet werden und zu erhöhten räumlichen und zeitlichen Zutrittskriterien führen. Insofern muss von einem erhöhten Mass an regulierenden Massnahmen ausgegangen werden.

5. Schlussbetrachtung

Die Schlussbetrachtung führt die Erkenntnisse zusammen. Dann wird ein Fazit gezogen und im Ausblick werden die methodischen Begrenzungen und weiterführende Fragen diskutiert.

5.1 Zusammenführung der deutschsprachigen Auslandsbeispiele mit der Diskussion der Zürcher Beispiele

Obwohl alle Fallbeispiele das Kriterium der Lage an leistungsstarken urbanen Räumen mit Anteil an bezahlbarem Wohnraum und Mischnutzungen erfüllen, sind die Unterschiede im Grad der Urbanität gemäss der Methodik von Kretz/Küng im Vergleich klar ersichtlich.

Die Zusammenführung der sechs Fallbeispiele mit den Diskussionen anhand der Beispiele in Zürich bestätigen die Erkenntnisse gemäss Kapitel 3.3.3, dass die Wohnhochhäuser trotz bester zentraler Lage in der Gegenüberstellung ein tieferes Mass an „Urbanen Qualitäten“ aufweisen.

Auf die einzelnen Teilaspekte bezogen zeigt sich, dass der Grad an Urbanität in dem Aspekt der Regulierung nicht zu klaren Zuordnungen anhand der beiden Kategorien „High Rise – Low Density“ und „Low Rise – High Density“ führt.

5.2 Fazit

In der Einleitung werden als konkretes Ziel der Arbeit “Strategien für bezahlbaren Wohnraum an leistungsstarken urbanen Räumen” zwei Fragen formuliert:

- Kann das Aufbrechen von Monostrukturen neuen städtischen Formen des Zusammenlebens gerecht werden, sei es durch eine breite soziale Mischung oder die Verschränkung von Wohnen, Arbeit und Freizeit?

Hier zeigen die Fallbeispiele eine grosse Bandbreite an Möglichkeiten auf, die in Bezug auf die wandelnden Lebensstile zwischen Individualisierung und Gemeinschaftsbildung zu neuen Formen des Zusammenlebens führen können. Hervorzuheben sind hier Mehrgenerationenkonzepte mit Einbezug von Formen des betreuten Wohnens im Alter (Projekt K6), Formen der Gemeinschaftsbildungen „an der Grenze zum Experiment“ (Projekt Spreefeldhäuser) und hohe Nutzungsdurchmischungen von Wohnen (50%), Arbeit und Freizeit (50%) der Projekte Paloma Viertel und Kalkbreite.

- Lassen sich daraus spezifische „Urbane Qualitäten“ für das zukünftige Wohnen formulieren?

Anhand der Untersuchung der Fallbeispiele nach der Methodik von Kretz/Küng (2016) können Themen benannt werden, die zu spezifischen “Urbanen Qualitäten” führen:

Die klassische Anknüpfung an den Stadtraum auf der Ebene des Erdgeschoss wird innerhalb der Siedlungen in komplexen, dreidimensionalen Wegenetzen weitergeführt. Zusammen mit der richtigen inhaltlichen Bespielung kann so die Interaktionsintensität und –dauer signifikant erhöht werden (Projekt Sonnwendviertel).

Kooperative Beteiligungsverfahren mit Einbezug der städtischen Behörden und der Bevölkerung ermöglichen eine frühe Diskussion über das angestrebte Bewohnersegment und den richtigen Nutzungsmix, der auf den nachbarschaftlichen Kontext reagiert (Projekte Paloma Viertel und Neugasse). Da sich die Projekte in der Initiierungsphase befinden, kann auch über die bauliche Dichte und die dafür notwendigen baurechtlichen Instrumente diskutiert werden. Jedoch benötigen diese partizipativen Prozesse Zeit.

5.3 Ausblick

5.3.1 Methodische Begrenzungen

Die Methodik von Kretz/Küng (2016) dient als Leitfaden-Tool für eine qualifizierte Bewertung von „Urbanen Qualitäten“. Die anhand der Fallbeispiele der Autoren aus dem Metropolitanraum der Stadt Zürich entwickelten Themen mitsamt ihren Teilaspekten werden für die Forschungsarbeit übernommen, da sich alle sechs Fallbeispiele an vergleichbaren, leistungsstarken Stadträumen zu Zürich befinden.

Anhand der Einzelfalldarstellungen und der Auswertung können die methodischen Begrenzungen diskutiert werden. Die insgesamt 18 Teilaspekte zur Einordnung des Masses an urbaner Qualität haben sich, mit einem Ausreisser, schlüssig auf die Fallbeispiele übertragen lassen. Der Aspekt der Regulierung hat zu abweichenden Ergebnissen geführt:

Die Methodik zur Ermittlung der regulatorischen Massnahmen wird gemäss Kretz und Küng wie folgt umschrieben⁴⁶: „Bezeichnet die räumlichen und zeitlichen Zutritts- und Ausschlusskriterien, welche die Benutzung eines Ortes regeln“. In der Anwendung auf die Fallbeispiele hat ein hohes Mass an Regulierung nicht als Indikator für ein hohes Mass an Urbanität gedient. Als Beispiel sind hier die Concierge-Services an zentraler Lage bei den Eingängen zu den Wohnhochhäusern zu benennen. Sie führen zu einem System der „Kontrolle“ und einem hohen Mass an Regulierungen und verunmöglichen dadurch eine offene, einladende Wirkung für Bewohner, Besucher und Auswärtige. Daher müsste dieser Aspekt in einer räumlich dichten Situation wie in den untersuchten Beispielen sowie in Zürich anders gefasst werden um qualitätssichernd zu wirken. Es

⁴⁶ vgl. Kretz /Küng 2016, S.64

müsste der Tatsache Rechnung getragen werden, dass regulatorische Massnahmen für die Zugänglichkeit eines Gebäudes einschränkend wirken können.

5.3.2 Weiterführende Fragen

Das Wohnhochhaus als Verdichtungstool?

Die griffige Formel „High Rise – Low Density“ gegenüber „Low Rise – High Density“ stellt die global anzutreffenden Extrempunkte eines funktionalen-räumlichen Kontinuums dar. Diese Form der Gegenüberstellung hilft, spezifische Ausprägungen festzustellen. Angewandt auf die sechs Fallbeispiele hat sich gezeigt, dass die bauliche Dichte auch bei den drei Wohnhochhausprojekten hoch ist. Die Dichte ist daher eine lokale, immer wieder neu auszulotende und auszuhandelnde städtebaulich-architektonische Antwort auf die Gegebenheiten. Idealerweise gilt es diese bereits in der Phase von Vorstudien zusammen mit den städtischen Behörden zu klären.

Stärker sollte hier jedoch nach neuen inhaltlichen Ansätzen gesucht werden. Gibt es Möglichkeiten zu einer stärkeren sozialen Durchmischung und einem möglichst breiten Angebot an weiteren Nutzungen? Auf der Ebene der Architektur und des Städtebaus zeigt sich, dass eine gute Anbindung an das stadträumliche Umfeld nur sehr schwer herzustellen ist.

Neue Mischformen?

Anhand der Referenzliste zeigt sich, dass in den letzten Jahren ein neuer Bautypus entstanden ist, der sich nicht eindeutig einem der beiden oben genannten Bautypen zuordnen lässt und als Mischform zu bezeichnen ist.

Das Fallbeispiel Paloma Viertel kann hier exemplarisch beigezogen werden. Der Typus wird hier in dieser Arbeit als „Superblock“ bezeichnet, da es sich um ein dichtes Nebeneinander von mehreren Bauteilen ober- und unterhalb der Hochhausgrenze handelt, die sich zu einem Block zusammensetzen.

Dieser Typus mit partiell gesetzten Hochpunkten könnte im städtebaulichen Diskurs neue Wege eröffnen. Mischformen mit „geschickt angeordneten und gestalteten Hochhäusern“⁴⁷ könnten eine Art Befreiungsschlag darstellen um die angestrebte höhere Dichte zu erreichen. Hochhäuser und höhere Häuser könnten so gezielt kombiniert werden und die Stadtentwicklung des 21. Jahrhunderts entscheidend mitprägen.

⁴⁷ vgl. Paul Schneeberger, Artikel in der NZZ vom 22.02.2016 „Letztes Mittel für die Verdichtung“

6. Literaturverzeichnis

- Balmer, I. & Bernet, T. (2016). *Strategien für bezahlbares Wohnen. Genossenschaftliche Selbstorganisation und städtische Politik*. Widerspruch (68) – Beiträge zu sozialistischer Politik, S.127-137. Zürich: Rotpunktverlag.
- Bauwelt Themenheft Stadtbauwelt (19.2017). *Zukunft Wohnhochhaus?* Berlin: Bauverlag.
- Breit, S. & Gürtler, D. (2018). *Microliving. Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert*. Rüslikon: Gottlieb Duttweiler Institut.
- Czaja, W. (2012). *Wohnen in Wien: 20 residential buildings by Albert Wimmer*. Wien: Springer Verlag.
- Desax, M. & Lenherr, B. & Pfenninger, R. (2015). *verDICHTen. Internationale Lowrise-Wohnsiedlungen im Vergleich*. Zürich: Triest Verlag.
- Frey, R. (1996). *Stadt. Lebens- und Wirtschaftsraum. Eine ökonomische Analyse*. Zürich: vdf.
- Häussermann, H. & Siebel, W. (1987). *Neue Urbanität*. Frankfurt am Main: Suhrkamp Verlag.
- Kretz, S. & Küng, L. (2016). *Urbane Qualitäten. Ein Handbuch am Beispiel der Metropolitanregion Zürich*. Zürich: Edition Hochparterre.
- Kristien Ring AA PROJECTS (Hg.) in Kooperation mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin (2015). *Urban Living. Strategien für das zukünftige Wohnen*. Berlin: Jovis Verlag.
- Läpple, D. (2011). *Das Jahrhundert der Städte und die Diversität städtischer Entwicklungsmuster*. In M. Messling, D. Läpple & J. Trabant (Hsg.), *Stadt und Urbanität* (S. 34-64). Berlin: Kadmos.
- Lefebvre, H. (1970). *Die Revolution der Städte*. München: Paul List Verlag.
- Prigge, W. (1995). *Urbi et orbi. Zur Epistemologie des Städtischen*. In *Capitales Fatales. Urbanisierung und Politik in den Finanzmetropolen Frankfurt und Zürich*. Zürich: Rotpunkt Verlag.
- Rérat, P. (2016). *Le retour des villes: les phénomènes de déprise et de reprise démographiques dans les villes suisses*. Lausanne: Geographisches Institut.
- Schramm, H. (2005). *Low Rise – High Density, Horizontale Verdichtungsformen im Wohnbau*. Wien: Springer Verlag.
- Simmel, G. (1903). *Die Grossstädte und das Geistesleben*. Frankfurt am Main: Suhrkamp Verlag 2006.
- Sieverts, T. (1997). *Zwischenstadt. Zwischen Ort und Welt, Raum und Zeit, Stadt und Land*. 3. Auflage. Basel: Birkhäuser Verlag.

- Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Amt für Städtebau (2018). *Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen*. Richtplantext, Fassung für die öffentliche Auflage vom 24. September bis 22. November 2018.
- Theurillat, T. (2014). *Die Schweizer Städte und das Finanzkapital*. Zeitschrift Collage 2/2014 Seite 11-14.
- Universität Wien (2014). *Wohnen im Hochhaus. Eine Studie zu Wohnkultur und Wohnqualität in Wiener Wohnhochhäusern*. Wien: Fakultät für Sozialwissenschaften.
- Vitra Design Museum (2017). *Together! Die Neue Architektur der Gemeinschaft*. Weil am Rhein: Vitra Design Museum.
- Wirth, L. (1938). *Urbanism as a Way of Life*. Chicago: The University of Chicago Press.
- Zukunftsinstitut (2012). *HEAG 2040. Die Stadtwirtschaft von morgen*. Darmstadt: HEAG.

Urbane Qualitäten	städtebauliche / sozialräumliche Aspekte	Bewertung		
		tief	mittel	hoch
Zentralität	Logistische Zentralität			■
	Funktionale Zentralität			■
	Symbolische Zentralität			■
Diversität	Nutzungsdiversität		■	
	Soziale Diversität			■
	Eigentumsdiversität			■
Interaktion	Soziale Dichte		■	
	Interaktionsintensität	■		
	Interaktionsdauer	■		
Zugänglichkeit	Porosität		■	
	Regulierung			■
	Kontextualität	■		
Adaptierbarkeit	Umnutzbarkeit	■		
	Umdeutbarkeit	■		
	Umbaubarkeit	■		
Aneignung	Nutzungsoffenheit	■		
	Gestaltbarkeit			■
	Symbolische Offenheit	■		

Notizen

Gute Infrastruktur und Anbindung an den öV (Höchstädtplatz als Stadtteilzentrum). →

Erhöhte funktionale Zentralität da an der Schnittstelle von Wohngebieten, Schule und Business.

Hochhaus wurde zum architektonischen Merkmalt im Quartier (Ikone).

Mittlere Nutzungsdiversität (18% der gesamten Geschossfläche für Gemeinschaftsflächen und weiteren Nutzungen).

Gute soziale Durchmischung der Bewohnerschaft durch Gesamtprojekt Wohnhochhaus und zwei Zeilenbauten.

82% Mietwohnungen und 18% Eigentumswohnungen. Möglichkeit zu gefördertem Eigentum. Insgesamt hohe Eigentumsdiversität.

Mittlere soziale Dichte, vielfältiger Wohnungsspiegel mit guter sozialer Durchmischung, jedoch geringe Dichte an Beschäftigten und Auswärtigen.

Gering, Versuch der Förderung durch Massnahmen der Bauherrschaft wie die fixe Hausbetreuung.

Gering, Grundrisstruktur schafft keine Orte der Kommunikation.

Freistehender Gebäudekörper und allseitig umgehbar. Vorplatz gut an die Quartierstruktur eingebunden, jedoch wenige, schlecht auffindbare Eingänge.

Fassade als Schwelle Innen - Aussen, Regulierung durch Büro des Hausbetreuers gut einsehbar im Erdgeschoss.

Keine Interaktion zwischen Räumlichkeiten EG und Umgebung, daher geringe Kontextualität. →

Fixe Zuteilung Wohnen - Gewerbe /Büro. Büroflächen gut umnutzbar. Anteil an Gesamtfläche aber gering.

Wenig Umdeutungspotenzial durch Freistellung im Stadtgefüge und starke geometrische Formensprache.

Umbaubarkeit der Wohnungen wegen fixer Struktur und Loggien schwierig.

Gering, auch durch die hohen Vorschriften an Brandschutz und Gebäudetechnik.

Gut nutzbarer, geschützter Aussenraum, aber im Innern wenig Gestaltungsmöglichkeiten. →

Gering, da abweisende Geste durch glatt wirkenden Baukörper.

Bilder

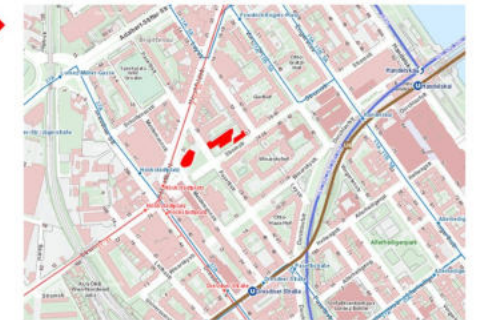


Abb. 16: Ausschnitt Stadtplan Wien (GIS Stadt Wien)



Abb. 17: Strassenperspektiven (Google Street View)

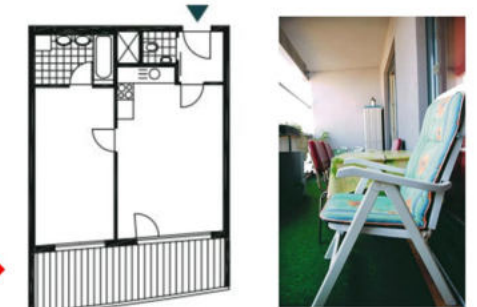


Abb. 18: Grundriss Wohnung / Foto Loggia (Buch „Wohnen in Wien, 20 residential buildings by Albert Wimmer“, S. 121 /123)

Urbane Qualitäten	städtebauliche / sozialräumliche Aspekte	Bewertung		
		tief	mittel	hoch
Zentralität	Logistische Zentralität			■
	Funktionale Zentralität		■	■
	Symbolische Zentralität		■	
Diversität	Nutzungsdiversität		■	■
	Soziale Diversität		■	
	Eigentumsdiversität	■		
Interaktion	Soziale Dichte			■
	Interaktionsintensität		■	
	Interaktionsdauer		■	
Zugänglichkeit	Porosität		■	
	Regulierung		■	
	Kontextualität	■	■	
Adaptierbarkeit	Umnutzbarkeit	■	■	
	Umdeutbarkeit			■
	Umbaubarkeit		■	
Aneignung	Nutzungsoffenheit		■	■
	Gestaltbarkeit			■
	Symbolische Offenheit			■

Notizen

Verkehrsgünstige Lage, jedoch Strassenraum mit starker Lärmbelastung.
 Mittel bis hohe funktionale Zentralität, mit dem neuen gemischt-genutzten Nachbarsbau (früher offenes Parkfeld) können Synergien entstehen.
 Viertel ohne Wiedererkennungswert. Städtebaulich willkürliche Setzung, die Sockelzone und die plastische Fassade machen das Hochhaus aber zu einem bedeutenden Bau.

Mittlere bis hohe Nutzungsdiversität (26% der gesamten Geschossfläche für Gemeinschaftsflächen und weiteren Nutzungen).
 Mittlere soziale Durchmischung, sozial gefördertes Wohnen für die Mittelschicht, jedoch ergänzt mit betreutem Wohnen.
 Geringe Eigentumsdiversität durch fehlende Eigentumswohnungen und Mietwohnungen mit hohen Eigenmittelanteilen.

Hohe soziale Dichte durch Kombination von Wohnturm und Sockel mit Gewerbe, Büro und Nahversorgung.
 Mittlere Interaktionsintensität, Bildung von Mikrogemeinschaften, jedoch schafft die Grundrisstruktur keine Orte der Kommunikation.

Mittlere Interaktionsdauer (siehe Interaktionsintensität).

Mittlere Durchlässigkeit, der Sockelbau öffnet sich auf einer Seite zur Stadt hin.
 Erdgeschoss öffentlich zugänglich. Das Neben- resp. Übereinander von Wohnen, Gewerbe und Büro kann zu regulierenden Massnahmen führen.
 Geringe Kontextualität. Trotz dem öffentlichen Sockelgeschoss fehlt die Anknüpfung ans Umfeld. Die Verkehrsinfrastrukturen wirken stark einschränkend.

Umnutzbarkeit in den Sockelgeschossen hoch, in den Wohngeschossen gering.
 Insgesamt mittel - gering.
 Umdeutungspotenzial vorhanden. Gebäude wird mit Sockel und turmartigem Aufbau als „Hybrid“ wahrgenommen.
 Gute Umbaubarkeit der Wohnungen wegen Stützen-Platten-Struktur. Einschränkend wirken die erhöhten Anforderungen an Brandschutz und Technik. Daher insgesamt mittlere Umbaubarkeit.

Erdgeschoss führt zu Überlagerungen von Bewohnern und Auswärtigen. Jedoch gewisse Einschränkungen da Orte des Konsums.

Erhöhte Gestaltbarkeit durch Struktur mit nicht tragenden inneren Trennwänden.
 Der Turmbau mit Sockel schafft es, in der sehr heterogenen Umgebung vielfältige Bezüge herzustellen. Die plastische Fassade trägt das Leben der Bewohner nach aussen.

Bilder



Abb. 19: Ausschnitt Stadtplan Wien (GIS Stadt Wien)

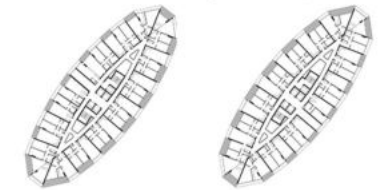


Abb. 20: Grundrisse Wohngeschoss (Artec Architekten)



Abb. 21: Foto Korridor /Loggia (Doku WBV-GPA, S. 36/37, 42/43)



Abb. 22: Strassenperspektiven (Google Street View)

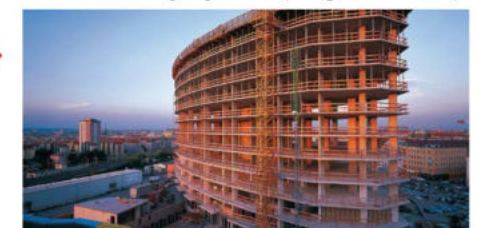


Abb. 23: Foto Struktur (Doku WBV-GPA, S. 48/49)

Urbane Qualitäten	städtebauliche / sozialräumliche Aspekte	Bewertung		
		tief	mittel	hoch
Zentralität	Logistische Zentralität			■
	Funktionale Zentralität			■
	Symbolische Zentralität			■
Diversität	Nutzungsdiversität	■		
	Soziale Diversität	■		
	Eigentumsdiversität	■		
Interaktion	Soziale Dichte			■
	Interaktionsintensität		■	
	Interaktionsdauer		■	
Zugänglichkeit	Porosität	■		
	Regulierung			■
	Kontextualität	■		
Adaptierbarkeit	Umnutzbarkeit			■
	Umdeutbarkeit		■	
	Umbaubarkeit	■		
Aneignung	Nutzungsoffenheit		■	
	Gestaltbarkeit	■		
	Symbolische Offenheit		■	

Notizen

Verkehrstechnisch ideale Lage direkt beim S-Bahnhof Berlin-Lichtenberg.
 Chance für einen „Hot-Spot“ für die junge Bevölkerung Berlins zusammen mit den Studentenwohnungen im Nachbarsbau „Q216“.

Markanter städtebaulicher Akzent an prominenter Lage direkt beim Bahnhof Lichtenberg.

Geringe Nutzungsdiversität (13% der gesamten Geschossfläche für Gemeinschaftsflächen und weiteren Nutzungen).

Geringe soziale Diversität (Fokus auf Kleinwohnungen, keine Familien).

Geringe Eigentumsdiversität durch fehlende Eigentumswohnungen und klarem Fokus auf Kleinwohnungen.

Der Nutzungsmix mit Coworking-Zonen lässt eine erhöhte soziale Dichte erwarten.

Die Interaktionsintensität wird so gegenüber einem klassischen Wohnhochhaus erhöht.

Auch die Interaktionsdauer wird so erhöht.

Die Durchlässigkeit im Stadtgewebe wird durch die Frankfurter Allee stark eingeschränkt.

Der Concierge-Service im EG erweckt ein Gefühl von Zutrittskontrollen und Regulierung.

Hohe Symbolik jedoch geringe Kontextualität (vgl. Porosität).

Projekte „Q216“ und „Q218“ können als Initialzündung zu Veränderungen im Quartier verstanden werden.

Ein gewisses Umdeutungspotenzial ist durch die Fassadengliederung vorhanden.

Umbaubarkeit der Wohnungen wegen fixer Schottenstruktur schwierig.

Prinzipiell wird durch die Bespielung eine Nutzungsoffenheit in den unteren Geschossen angestrebt, jedoch durch die Kontrollwirkung des Concierges wieder eingeschränkt.

Gut nutzbarer, geschützter Aussenraum, aber im Innern wenig Gestaltungsmöglichkeiten. Auf Grund des Potenzials zur Umdeutbarkeit kann von einer leicht erhöhten symbolischen Offenheit ausgegangen werden.

Bilder

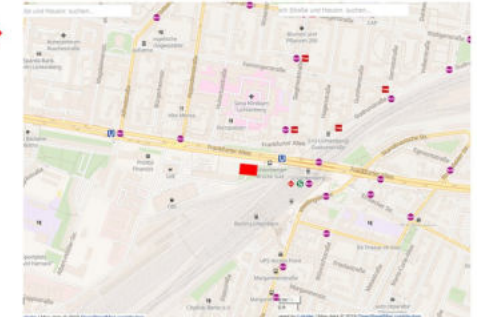


Abb. 24: Ausschnitt Stadtplan Berlin (Geoportal Berlin)



Abb. 25: Strassenperspektiven (Google Street View)

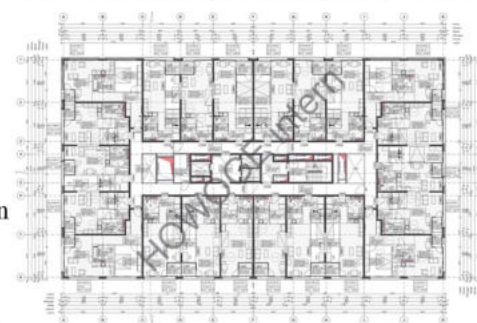


Abb. 26: Grundriss Regelgeschoss (HOWOGE)



Abb. 27: Visualisierung Eingangssituation (Locodrom Landschaftsarchitekten)

Urbane Qualitäten	städtebauliche / sozialräumliche Aspekte	Bewertung		
		tief	mittel	hoch
Zentralität	Logistische Zentralität			■
	Funktionale Zentralität			■
	Symbolische Zentralität			■
Diversität	Nutzungsdiversität		■	
	Soziale Diversität			■
	Eigentumsdiversität			■
Interaktion	Soziale Dichte			■
	Interaktionsintensität			■
	Interaktionsdauer			■
Zugänglichkeit	Porosität			■
	Regulierung	■		
	Kontextualität			■
Adaptierbarkeit	Umnutzbarkeit			■
	Umdeutbarkeit			■
	Umbaubarkeit			■
Aneignung	Nutzungsoffenheit			■
	Gestaltbarkeit			■
	Symbolische Offenheit		■	

Notizen

Sehr gute Anbindung an den öV. In unmittelbarer Nähe zum neuen Hauptbahnhof.

Das gesamte innerstädtische Quartier weist eine hohe funktionale Zentralität auf. Weniger das Baufeld als vielmehr der Park hat das Potenzial zu einem Ort kollektiver Identifikation.

Mittlere bis hohe Nutzungsdiversität (27% der gesamten Geschossfläche für Gemeinschaftsflächen und weiteren Nutzungen). Gute soziale Durchmischung durch vielfältigen Wohnungsspiegel und attraktive Lage für unterschiedliche Segmente. Hohe Eigentumsdiversität durch Angebot von Miete und Eigentum und unterschiedlichen Finanzierungsformen.

Hohe soziale Dichte durch Mischung von Wohnen, Arbeit und Freizeit und Bewohnern und Auswärtigen. Hohe Interaktionsintensität durch dreidimensionales Wegenetz. Hohe Interaktionsdauer durch Bespielung mit gemeinschaftlichen Nutzungen entlang des Wegenetzes.

Hohe Porosität durch mehrfache Verwebung mit dem Stadtraum. Durch den hohen Grad an Selbstregulierung durch die Bewohnerschaft kann von geringen regulierenden Massnahmen ausgegangen werden. Hohe Kontextualität dadurch, dass die Neubauten die Entwicklungen in den angrenzenden Blockrandbauten der Gründerzeit beeinflussen.

Umnutzbarkeit der Gemeinschaftsflächen und des gemeinsamen Siedlungsplatzes gegeben. Umdeutungspotenzial vorhanden. Die obere Verteilebene bricht mit der klassischen Teilung in öffentlichen Sockel und private Obergeschosse. Umbaubarkeit der Wohnungen durch flexibel adaptierbare Grundrisse gegeben.

Hohe Nutzungsoffenheit durch Verschränkung von Innen und Aussen und Besuchenden, Bewohnern und Arbeitenden. Partizipation und Mitgestaltung durch die Bewohnerschaft wird aktiv gefördert. Gesamthaft mittel, da sich der Gebäudekörper gegenüber dem Strassenraum sehr abweisend präsentiert und sich nur im Siedlungsinne öffnet.

Bilder



Abb. 28: Ausschnitt Stadtplan Wien (GIS Stadt Wien)

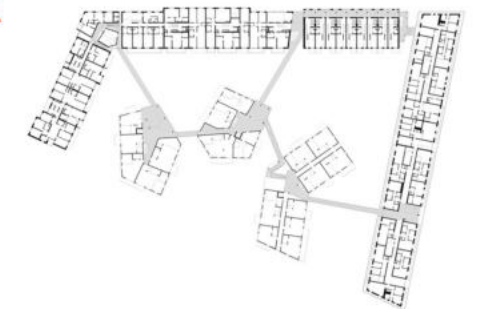


Abb. 29: Grundriss Wohngeschoss Brückenebene (Vlay+Streeruwitz Architekten)

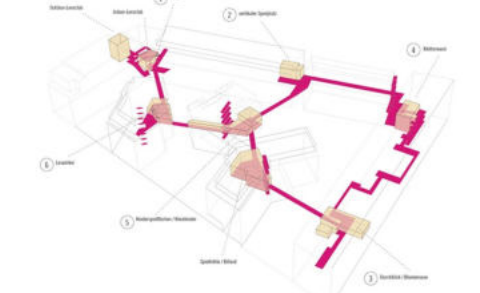


Abb. 30: Dreidimensionales Wegenetz (Vlay+Streeruwitz Architekten)

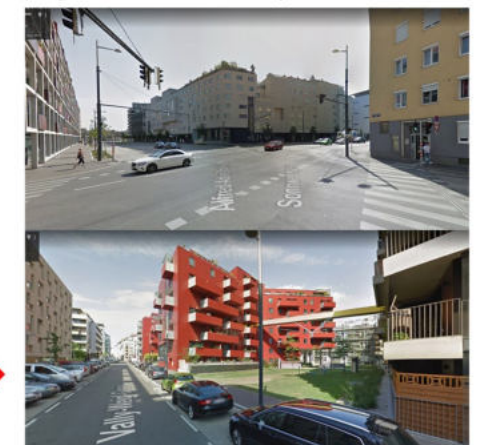


Abb. 31: Strassenperspektiven (Google Street View)

Urbane Qualitäten	städtebauliche / sozialräumliche Aspekte	Bewertung		
		tief	mittel	hoch
Zentralität	Logistische Zentralität			■
	Funktionale Zentralität			■
	Symbolische Zentralität	■		
Diversität	Nutzungsdiversität		■	
	Soziale Diversität		■	
	Eigentumsdiversität			■
Interaktion	Soziale Dichte		■	
	Interaktionsintensität			■
	Interaktionsdauer			■
Zugänglichkeit	Porosität			■
	Regulierung		■	
	Kontextualität		■	
Adaptierbarkeit	Umnutzbarkeit		■	
	Umdeutbarkeit		■	
	Umbaubarkeit		■	
Aneignung	Nutzungsoffenheit		■	
	Gestaltbarkeit			■
	Symbolische Offenheit			■

Notizen

Gute verkehrstechnische Lage, jedoch abgewandt von den Strassenräumen. →

Die Präsenz von unterschiedlichen Nutzungen, Angeboten und Aktivitäten ist hoch. Trotz hoher Nutzungsdiversität ist die symbolische Zentralität aufgrund der dezentralen Lage abseits von den Strassenräumen Berlins mittel bis gering.

Mittlere bis hohe Nutzungsdiversität (28% der gesamten Geschossfläche für Gemeinschaftsflächen und weiteren Nutzungen). Soziale Diversität wird durch den starken Fokus auf gemeinschaftliches und autofreies Wohnen eingeschränkt. Hohe Eigentumsdiversität durch spezielles Vorgehen der Genossenschaft bei der Vergabe an Anteilseigner.

Hohe soziale Dichte durch öffentliches Erdgeschoss, der Lage am Spreeuferweg und der Vermietung von Räumlichkeiten an Auswärtige (Optionsräume). Hohe Interaktionsintensität durch grosszügige Gemeinschaftsflächen und zusätzliche Vernetzung der Häuser über Brücken im 1. OG. →

Hohe Interaktionsdauer durch grosszügige Gemeinschaftsflächen und Dachterrassen.

Hohe Porosität durch Punkthaustypologie und komplett öffentliches Erdgeschoss. Durch den hohen Grad an Selbstregulierung durch die Bewohnerschaft kann von geringen regulierenden Massnahmen ausgegangen werden.

Eher gering. Aus den Strassenräumen der Stadt ist die Siedlung kaum wahrnehmbar. →

Hohe Umnutzbarkeit. Das überhohe öffentliche Erdgeschoss und die Optionsräume lassen sich unterschiedlich bespielen. Hohe Umdeutbarkeit. Durch die bewusst gesuchte Durchmischung von Bewohnern und Auswärtigen entsteht ein dynamisches Umfeld das Veränderungen und Umdeutungen zulässt. Gute Umbaubarkeit durch Stützen-Platten-Struktur und daher flexible Nutzung der Räume.

Hohe Nutzungsoffenheit aufgrund der offenen Verwebung des öffentlichem Erdgeschoss mit der Umgebung. Alle Freiflächen im Erdgeschoss sind öffentlich zugänglich. →

Hohe Gestaltbarkeit, es wird bewusst auch Platz für langsamere Entwicklungen geschaffen.

Hohe symbolische Offenheit durch die starke Durchmischung von Bewohnern und Auswärtigen.

Bilder

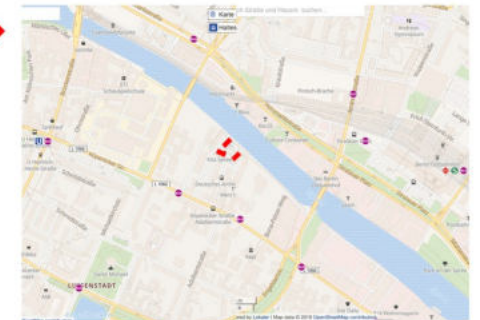


Abb. 32: Ausschnitt Stadtplan Berlin (Geoportal Berlin)

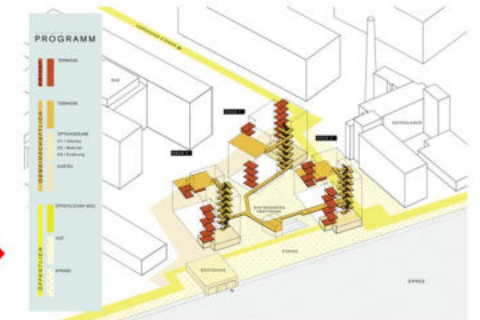


Abb. 33: Axonometrie-Skizze mit Programm öffentlich-gemeinschaftlich-privat (Bauwelt 39.2014 „Neue Genossenschaften“, S.15)



Abb. 34: Strassenperspektiven (Google Street View)



Abb. 35: Grundrisse EG/2. OG (Bauwelt 39.2014 „Neue Genossenschaften“, S.22)

Urbane Qualitäten	städtebauliche / sozialräumliche Aspekte	Bewertung		
		tief	mittel	hoch
Zentralität	Logistische Zentralität			■
	Funktionale Zentralität			■
	Symbolische Zentralität			■
Diversität	Nutzungsdiversität			■
	Soziale Diversität		■	
	Eigentumsdiversität			■
Interaktion	Soziale Dichte			■
	Interaktionsintensität			■
	Interaktionsdauer			■
Zugänglichkeit	Porosität			■
	Regulierung			■
	Kontextualität			■
Adaptierbarkeit	Umnutzbarkeit			■
	Umdeutbarkeit			■
	Umbaubarkeit		■	
Aneignung	Nutzungsoffenheit			■
	Gestaltbarkeit			■
	Symbolische Offenheit			■

Notizen

Gute Anbindung an den öV (U-Bahn und Hafenfähren), kurze Wege zur Autobahn. Hier entsteht das neue Herz von St. Pauli mit einer einmaligen, kleinteiligen Mischung von Nutzungen.
 Durch die gemeinsame Entwicklung mit den Bürgern entsteht eine hohe symbolische Zentralität. Stellvertretend für weitere Entwicklungen in St. Pauli.

Hohe Nutzungsdiversität (48% der gesamten Geschossfläche für Gemeinschaftsflächen und weiteren Nutzungen).
 Aufgrund der Nutzungsvielfalt ist eine hohe soziale Diversität zu erwarten wobei sich die Frage stellt, ob die Lage für Familien attraktiv ist. Daher insgesamt mittel bis hoch.
 Die Vielfalt an Eigentumsstrukturen ist durch die Aufteilung in 40% frei finanziert, 40% öffentlich gefördert und 20% baugenossenschaftlich trotz fehlender Eigentumswohnungen gegeben.

Hohe soziale Dichte durch unterschiedliche Wohnformen und das grosse weitere Angebot an Nutzungen.
 Möglichkeiten zur Interaktion sind gegeben und werden durch die bauliche Dichte und die Programmierung (z.B. öffentliche Dachterrassen) gefördert.
 Möglichkeiten zur Interaktion sind gegeben und werden durch die bauliche Dichte und die Programmierung (z.B. öffentliche Dachterrassen) gefördert.

Hohe Porosität: Unterteilung in zwei Baufelder mit mittlerer Quartiersgasse, überhoher urbaner öffentlicher Sockel.
 Durch das Nebeneinander von Vergnügung und privaten Wohnräumen sind hohe regulierende Massnahmen zu erwarten.

Hohe Kontextualität ist gegeben (vgl. Aspekte der Zentralität).

Das überhohe öffentliche Sockelgeschoss kann frei bespielt werden und es kann auf spätere Entwicklungen im Quartier Rücksicht genommen werden.
 Die Bespielung des „Superblocks“ lässt eine mehrfache Lesbarkeit zwischen Wohnsiedlung und Vergnügungstempel zu.

Die kleinteilige Baustruktur kann bei späteren Umbauten einschränkend wirken.

Die Lage des Grundstücks und die starke Nutzungsdurchmischung setzen eine Nutzungsoffenheit voraus.
 Partizipatives Verfahren mit Bürgerbeteiligung. Hohe Vielfalt an unterschiedlich bespielten Innen- und Aussenräumen werden auch zukünftige Veränderungen zulassen.

Maximale Vielfalt an Architektur und Nutzungsdurchmischung fördert symbolische Offenheit.

Bilder



Abb. 36: Ausschnitt Stadtplan Hamburg (Geoportal Hamburg)

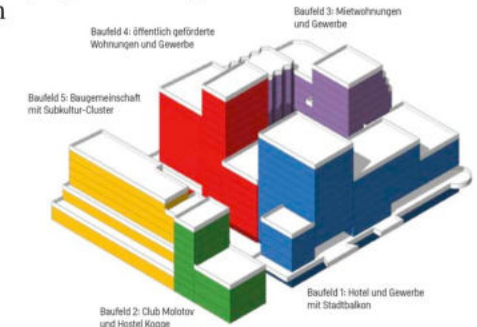


Abb. 37: Axonometrie Skizze mit Nutzungen in den Baufeldern (Doku Bayerische Hausbau, S.19)



Abb. 38: Situationsplan Dachaufsicht (Doku Bayerische Hausbau, S.32)



Abb. 39: Partizipatives Verfahren (Doku Bayerische Hausbau, S.20)

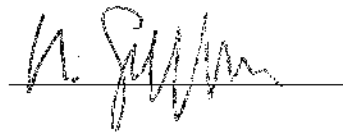
Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Strategien für bezahlbaren Wohnraum an leistungsstarken, urbanen Räumen. Beispiele aus dem deutschsprachigen Raum und deren Anwendung auf die Stadt Zürich“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Zürich, den 02.09.2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Soppelsa', is written over a horizontal line.

Mario Soppelsa