

Hochhäuser: Gesellschaftliche Erwartungen und Ansprüche



Fachveranstaltung «Hochhäuser im rechtlichen, planerischen, baulichen und sozialen Kontext»

Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum Raum + Gesellschaft

9. November 2017, Zug

Assoziationen mit dem Hochhaus: Von früher...



«Das Wohnen im Grünen gilt als die kinderfreundlichste aller Wohnformen.»



«Spielfläche von der Grösse einer halben Isolierzelle für Strafgefangene. Zum Spielen im Kinderzimmer bleibt eine Fläche von drei bis vier Quadratmetern. Das entspricht dem Grab eines Toten auf dem Friedhof.»



«Was im Sonnenbühl nicht fehlt ist der Fluglärm.»



«Neun Entlüftungsschächte, die die Abgase aus den Einstellgaragen direkt auf die Spielplätze blasen.»

Standbilder und Zitate aus dem
Dokumentarfilm «Die grünen Kinder», 1972

Dabei: Göhner baute für die Zielgruppe Mittelstand



...bis heute

Im Mobimo-Tower steht jede dritte Wohnung leer

Der Markt mit Luxuswohnungen in der Schweiz ist ins Stocken geraten. Viele Objekte stehen leer, wie beispielsweise im Mobimo-Tower. Nun will sich die Mobimo AG aus diesem Geschäftsfeld zurückziehen.



Beste Aussicht, kaum Käufer: Luxus-Wohnung im Mobimo-Tower.
Bild: Alessandro Della Bella/Keystone

Vorurteile, die sich (auch in der Forschung) halten

«Familien müssten in den untersten Etagen leben»

Mit Kindern in Hochhäusern zu wohnen, mache nur Sinn, wenn sie sich auch frei bewegen könnten, sagt Erziehungswissenschaftler Marco Hüttenmoser.



1 | 9 Hochhäuser am Horizont: Zürich-West ist eines der Stadtgebiete, wo mit Sonderbewilligung über 80 Meter hoch gebaut werden darf. Bild: Yohan Zerdoun / Meili, Peter Architekten (9 Bilder)



Ev Manz
Redaktorin Zürich
[@tagesanzeiger](#)

09.11.2017

Eine **neue Studie** belegt, dass viele Zürcher gerne in Wohnhochhäusern wohnen würden. Was sagen Sie dazu?

Ich unterstütze grundsätzlich verdichtetes Bauen mit



Wer interessiert sich für Hochhaus-Wohnen?

Keine – oder kaum – Unterschiede nach sozialen Merkmalen!

Tabelle 2: Erklärung für Befürwortung von Hochhäusern (2015: $R^2 = 28\%$; 2013: $R^2 = 36\%$, n.s. = nicht signifikant)

	2015 t	P> t	2013 t	P> t
Soziale Merkmale				
Mann	2.7	0.01	4.3	0.00
Ausländische Staatsbürgerschaft	2.0	0.05	-0.6	n.s.
Kinder im Haushalt	1.3	n.s.	-0.3	n.s.
Höheres Alter	-0.9	n.s.	-0.9	n.s.
Höchster Bildungsabschluss	-0.2	n.s.	0.7	n.s.
Brutto-Haushalts-Einkommen	0.0	n.s.	-0.7	n.s.
Werteinstellungen				
Ein Stadtbild, das sich verändert	13.9	0.00	13.3	0.00
Internationalität	3.1	0.00	3.8	0.00
Identifikation als typischer Stadtbewohner	2.3	0.02	1.7	n.s.
Soziale Durchmischung	-2.1	0.04	-3.0	0.00
Belebte öffentliche Orte, an denen nichts konsumiert werden muss (z.B. Plätze, Flussufer, Parks)	1.9	n.s.	-1.0	n.s.
Belebte öffentliche Orte, an denen Konsumangebote bestehen (z.B. Musik, Gastronomie)	1.4	n.s.	3.5	0.00
Grosses kommerzielles Angebot (z.B. Kultur, Gastronomie, Einkaufen)	-0.4	n.s.	-0.7	n.s.
Vielfältige Angebote für spezielle Bedürfnisse (z.B. Veranstaltungen, Quartierläden, Clubs/Vereine)	-0.6	n.s.	-1.3	n.s.
Konstante	0.8	n.s.	0.9	n.s.

Zimmerli (2016): Akzeptanz
städtischer Dichte

Was sind die Qualitäten des Hochhauswohnens?

Drei Geschichten aus Spreitenbach, Hochhaus Shoppi Tivoli

Frau, 77 Jahre alt, wohnt seit 46 Jahren im Hochhaus :

- Das Hochhaus ist keine anonyme Wohnform, man kann sich Gesellschaft suchen, vielfältige und engagierte Nachbarschaft
- Positiv am Hochhaus: Aussicht, altersgerecht (Lift, gut erschlossen zu div. Nutzungen), einkaufen ohne aus dem Haus zu gehen
- Wichtig: moderne Wohnung, technische Infrastruktur, Isolation, Service, tragbarer Mietpreis

Junger Mann, vor wenigen Monaten mit der Freundin zugezogen:

- Zuzug ins Hochhaus: tiefe Miete, grosse Wohnung, Nähe zu Dietikon
- Vorzug: Aussicht, schöne Wohnung
- Nachbarschaft: gute Nachbarschaft auf dem Stock, multikulturell

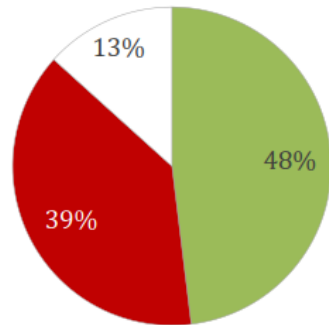
Ältere Frau mit Migrationshintergrund, wohnt seit über 40 Jahren im Hochhaus:

- Besonders toll am Hochhaus: Aussicht, Shoppingzentrum, gute Luft, bequem, soziales Umfeld im Hochhaus (Sohn, Bruder)
- Nette Nachbarschaft, viele Ausländer, man kennt sich gut im Hochhaus 7, guter Austausch, viel Verständnis.

Wieviele interessieren sich wo für Hochhauswohnen?

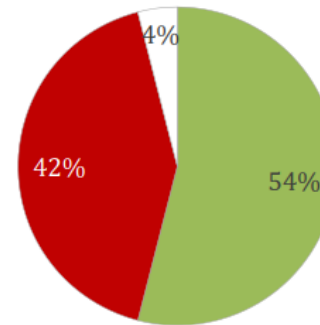
Stadt unterscheidet sich, ob Agglomeration oder Land ist egal

Stadt Zürich



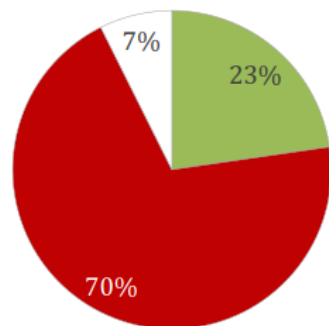
■ ja ■ nein □ Weiss nicht

Kanton Basel-Stadt



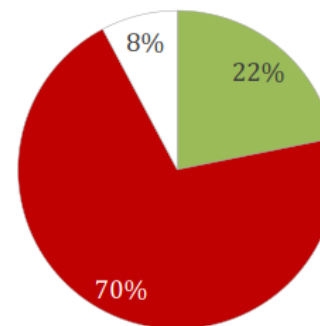
■ ja ■ nein □ Weiss nicht

Bülach



■ ja ■ nein □ Weiss nicht

Niederglatt, Oberglatt, Oberhasli

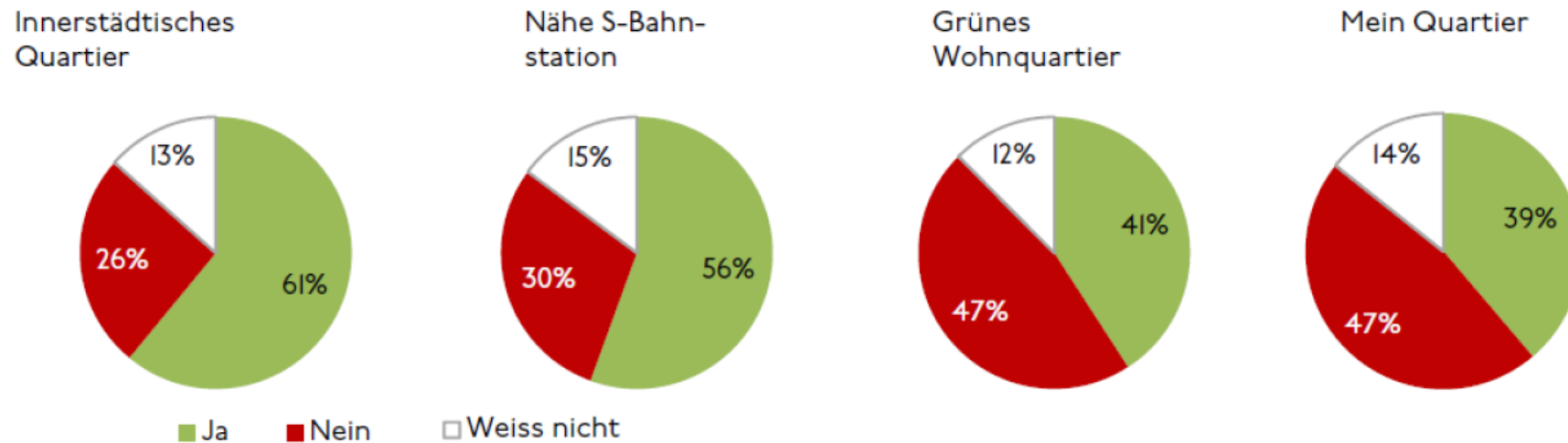


■ ja ■ nein □ Weiss nicht

Zimmerli (2016): Akzeptanz
städtischer Dichte

Auch in der Stadt: Die Präferenz zum Hochhaus hängt mit der Präferenz zur Wohnumgebung zusammen

Abbildung 37: Könnten Sie sich vorstellen, in einem Wohnhochhaus (ab 8 Stockwerke) zu wohnen? Nach Lage-Präferenz (n=917)



Zimmerli (2016): Akzeptanz
städtischer Dichte

Wie schnell lassen sich Hochhauswohnungen vermieten?

Es gibt kaum Unterschiede zu kleineren Gebäuden

Kanton Zürich, seit 2010

	Insertionstage			Anzahl Inserate	
	> 6. Stock	<= 6. Stock	Differenz	> 6. Stock	<= 6. Stock
< CHF 1000	13	14	-1	167	18'497
CHF 1000-1500	17	15	2	420	55'320
CHF 1500-2000	25	21	4	590	80'858
CHF 2000-2500	27	28	-1	349	47'715
CHF 2500-3500	28	34	-6	364	36'048
>CHF 3500	51	49	2	241	16'273
Alle Wohnungen				2'131	25'4711

Daten: Meta-Sys Ad Scan

Was sind kritische Faktoren? Lage und Bewirtschaftung!

REGENSDORF

«Ohne Quartierförderung ist die Sonnhalde bald wieder ein Ghetto»

Die Gemeinde Regensdorf hat dem Adliker Problemquartier Sonnhalde wieder Lebensqualität eingehaucht. Sie will die Quartieraufwertung weiterführen.



Von verwaist wieder zu familienfreundlich: In der Sonnhalde fruchten die Bemühungen, das Vorzeigequartier der 1970er-Jahre aus der Vernachlässigung der letzten Jahrzehnte in ein belebtes Wohnquartier zurückzuführen. Bild: pd

Zentrumsüberbauung

Die Gemeinde Regensdorf hat im Februar 2015 die Zentrumsüberbauung Sonnhalde für 1,8 Millionen Franken erworben. Sie will als Besitzerin der Liegenschaft, in der die Gastro Metz AG, das Restaurant Fortuna und das Begegnungszentrum Sonnhalde eingemietet sind, bei deren Entwicklung mitreden. Die Zentrumsüberbauung mit der gedeckten Passerelle ist das Eingangstor zum Quartier und bietet heute ein trostloses Bild.

Die Gemeinde hat unter Einbezug des Kantons und der Denkmalpflege einen Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt sieht einen Neubau vor mit Wohnungen im Obergeschoss und Gewerberäumen im Untergeschoss, wie Gemeindepräsident Max Walter sagt. Geplant sei wieder eine Tankstelle mit

Ergo: Das macht den Erfolg von Hochhäusern aus Freizeitangebote und gut ansprechbare Bewirtschaftung

...mehr als Wohnen

TELLIPORTAL

Home | Über die Tell | Wohnen | Freizeit | Einkaufen | Bildung | Adressen + Links

Das Gemeinschaftszentrum Tell – Begegnungs- und Erlebniszentrum

Die 1974 eröffnete Institution der Stadt Aarau ist ein Ort der kulturellen Begegnung, geschaffen für alle, die Bildung und Freizeit aktiv mitgestalten und erleben wollen. Vom Festsaal über den Schulungsraum bis zur Kegelbahn, von der Hobbyküche bis zum gemütlichen Cheminéezimmer bietet das Gemeinschaftszentrum Tell Raum für Privatfeste gleichmassen wie für öffentliche Lesungen oder interkulturelle Kochveranstaltungen. Angegliedert ist zudem das Quartierrestaurant "Mailbu".

Das Gemeinschaftszentrum bietet zudem eine grosse Vielfalt an Aktivitäten für Gross und Klein, wie z.B. Englischkurse für Kinder, Deutschkurse für ausländische Bewohner, Yoga- und PC-Kurse und eine Ideenwerkstatt für Stellenlose. Selbst die Kleinsten dürfen im GZ unter professioneller Betreuung krabbeln. Eine ausführliche Agenda gibt Auskunft über die grosse Angebotspalette.

Das Gemeinschaftszentrum Tell versteht sich als Ort der Kommunikation und Vernetzung, der Gemeinschaftlichkeit und Förderung und freut sich auf Ihren Besuch.



...mehr als Wohnen

TELLIPORTAL

Home | Über die Tell | Wohnen | Freizeit | Einkaufen | Bildung | Adressen + Links

Der Kleintierzoo

Liebe Kinder, liebe Tierfreunde!

Wusstet ihr, dass es hier in der Tell einen Esel namens Bonito gibt? Habt ihr ihn schon gesehen? Er wohnt im Kleintierzoo zusammen mit anderen Eseln, Geissen, Ponys, Kaninchen, Sittichen und Hühnern, die sich auf euren Besuch freuen!

Hier könnt ihr bei einer leckeren Glace die Tiere aus nächster Nähe sehen. Herr Heinrich Zimmermann, der sich seit mehr als 10 Jahren um die Tiere kümmert und sie daher sehr gut kennt, kann Euch zu jedem von ihnen eine lustige Geschichte erzählen.

Besonders freuen sich alle Tiere natürlich auf die tägliche Pflege und Fütterung. Vielleicht dürft ihr sogar dabei helfen? Zum Beispiel die Ponys und die Esel striegeln. Oder saftigen Löwenzahn für die Kaninchen suchen. Fragt einfach Herrn Zimmermann.

Wenn ihr euch dann einen schönen sonnigen Tag bei den Tieren gemacht habt, könnt ihr abends draussen ein Feuer machen und leckere Sachen grillen. Und wenn es mal regnen sollte, bietet der Zoo einen Innenbereich, in dem ihr euch aufhalten könnt.

Der Eintritt ist Gratis! Ihr könnt also jeden Tag vorbeischaun! Wer weiss, vielleicht haben die Kaninchen gerade wieder Nachwuchs bekommen? Rechts bei den Fotos seht ihr neugeborene Kaninchen. Ganz zusammengekaukelt liegen sie im Stroh. Sie sind noch ganz fälig und haben die Augen noch geschlossen. Sind sie nicht süss?

Bonito und seine Freunde wohnen im Kleintierzoo hinter dem Wohnblock C in der Delfterstrasse.





Ergo: Das macht den Erfolg von Hochhäusern aus Wohnen im Grünen



Ergo: Das macht den Erfolg von Hochhäusern aus Mitten in der Stadt



Das müssen Hochhäuser bieten, damit sie funktionieren

Standortentscheid (Strategische Planung):

- Richtige Lage
- Idealerweise: Differenziertes Preissegment

Projektentwicklung (Projektierung):

- Angebot öffentliche / halböffentliche Räume
- Diversifizierter Wohnungs-/Stückpreismix
- Nischenbildung im Erdgeschoss, Massstab auf Augenhöhe
- Gute Einbindung in das nachbarschaftliche Umfeld (Durchlässigkeit)

Bewirtschaftung (Betriebsphase):

- Gewährleistung subjektive Sicherheit
- Aneignungsmöglichkeiten
- Austauschmöglichkeiten

HERZLICHEN DANK!

