

Studie der Hochschule Luzern

Wie fördert man sozial nachhaltiges Bauen in die Höhe?

Hochhäuser stehen ins Auge. Sie polarisieren und sie müssen mit Einsprachen rechnen.

Kurz: Hochhäuser geben zu reden. In einer Studie beschäftigen sich Fachleute der Hochschule Luzern mit dem Lebensalltag im Hochhaus und gingen der Frage auf den Grund, wie soziale Nachhaltigkeit beim Bauen in die Höhe gefördert werden kann.

In Wohnhochhäusern leben viele Menschen zusammen. Gelingt es, hier mit gezielten Massnahmen die Lebensqualität zu fördern, wirkt sich das auch auf viele Menschen aus. Fachleute aus verschiedenen Departementen der Hochschule Luzern (HSLU) widmeten sich in einem gemeinsamen Projekt deshalb der Frage, was ein Hochhaus sozial nachhaltig macht. Aus der Untersuchung von architektonischen, sozialen und wirtschaftlichen Aspekten entwickelten sie Planungs- und Handlungsempfehlungen für Gemeinden, Investoren sowie Immobilienfirmen. Das Projekt wird von Innosuisse und vom Interdisziplinären Themencluster (ITC) «Raum und Gesellschaft» gefördert, mit dem die HSLU das Fachwissen über die Departementsgrenzen hinweg bündelt.



Damit ein Wohnhochhaus sozial nachhaltig ist, sollte es für alle Bewohner gut erreichbar sein.

Was aber soll man sich unter einem sozial nachhaltigen Hochhaus vorstellen? «Es bietet sowohl eine hohe individuelle als auch kollektive Lebensqualität und hat das gemeinschaftliche Zusammenleben heute und für künftige Generationen im Blick», fasst Projektinitiator Alex Willener Thema zusammen. Damit ein Hochhaus dies erfüllen könne, müsse das Gebäude über seine gesamte Lebensdauer für möglichst viele Menschen – nicht nur für die Bewohner – von Nutzen sein, ihren sozialen Zusammenhalt fördern, einen gesellschaftlichen und baukulturellen Mehrwert für das städtische Umfeld erbringen, wirtschaftlich tragbar sein und auch Lebensraum für künftige Generationen bieten.

Für und jung und alt erreichbar

Laut Immobilienfachleute sind drei Faktoren für die Qualität eines Gebäudes – wahlweise auch für dessen Rentabilität – verantwortlich: «Lage, Lage und Lage». Dies gilt auch für ein Hochhaus. In den oberen Stockwerken mag man sich dem Quartier unten weit entrückt fühlen. Sobald man aber den Risottoreis für die Einladung am Abend vergessen hat, ist man froh um eine Einkaufsmöglichkeit in der Nähe. «Ein Wohnhochhaus kann eigentlich nur dann sozial nachhaltig sein, wenn sein Standort für Bewohnerinnen und Bewohner in unterschiedlichen Lebenslagen leicht erreichbar ist», sagt Alexa Bodammer aus Perspektive Städtebau. Mit dem öffentlichen Verkehr so gut wie im eigenen Auto, mit dem Kinderwagen genauso wie mit dem Rollator im näheren Umfeld, sollten die Wegverbindungen auf den Langsamverkehr ausgerichtet sein. So muss man beispielsweise für erwähnten Risotto nicht ins Auto steigen oder auf den Bus warten.

Das Gebäude – das seine Umgebung markant prägt – soll jedoch nicht nur von der

Infrastruktur der Umgebung profitieren, sondern der Umgebung seinerseits etwas zurückgeben. «Das können entweder Räume für Dienstleistungen wie Arztpraxen oder Kinderkrippen sein, aber auch Geschäfte oder soziale Strukturen wie ein Quartiertreffpunkt. Wichtig ist, dass sie den Bedürfnissen des Quartiers entgegenkommen», ergänzt Soziologin und Co-Projektleiterin Meike Müller.

Hier eine frischgebackene Familie, dort eine Senioren-WG und dazwischen eine Studentin mit ausgeprägtem Nachtleben: Wo viele Menschen leben, treffen auch verschiedene Lebensstile, Erwartungen und Haltungen aufeinander. «Wir empfehlen, das Zusammenleben einerseits schon bei der Planung mitzudenken und andererseits auch, es dann im Betrieb zu fördern», sagt Müller. Die grosse Anzahl von Menschen im Hochhaus mache zum Beispiel die Chance grösser, dass sich Gleichgesinnte unter den Bewohnenden finden – aber möglicherweise brauche es eben eine Plattform, damit sie sich überhaupt begegnen. «Genossenschaften haben damit viel Erfahrung, von ihnen kann man lernen, dass entsprechende Mitwirkungsgefässe sowie Siedlungscoachs oder Hauswartinnen und Hauswarte, die sich nicht nur um technische, sondern auch um soziale Belange kümmern, das Zusammenleben positiv beeinflussen können», ergänzt die Soziologin. Wichtig sei aber, dass die Mitwirkung freiwillig sei: Die Umfrage hat auch gezeigt, dass es Menschen gibt, die gerade die Möglichkeit der Anonymität im Hochhaus zu schätzen wissen.

Räume verbinden und unterteilen

Der Bau eines Hochhauses ist teurer als das Bauen in der Horizontalen und auch bezüglich Ressourcen aufwendiger. Damit die Rechnung finanziell und ökologisch



Nr. 23, Freitag, 11. November 2022

aufgeht, muss das Hochhaus auf eine lange Lebensdauer ausgerichtet sein. Werden die verschiedenen Bauteile so verarbeitet, dass sie problemlos voneinander getrennt werden können, lassen sich die kurzlebigeren Teile wie zum Beispiel die Gebäudetechnik mit weniger Aufwand ersetzen. Aber auch die Nutzung verändert sich über die Jahrzehnte möglicherweise stark: «Wie sich eine Stadt und die Struktur der Bewohnerinnen und Bewohner in dreissig oder gar siebzig Jahren entwickeln wird, lässt sich nicht vorhersagen», betont Alexa Bodammer. Deshalb gelte für Hochhäuser noch mehr als für weniger aufwendige Gebäude, dass sie sich über die Zeit verschiedenen Bedürfnissen anpassen können müssen. «Es empfiehlt sich daher, so zu bauen, dass zum Beispiel Räume mit relativ wenig Aufwand zusammengelegt oder unterteilt werden können.»

Dass Hochhäuser eine grosse Investition darstellen, hat eine weitere Folge: Die Verschwendung wird grösser, die Kosten unbedacht durch günstigere Materialien zu senken. Dies mindert Langlebigkeit und Wohnqualität jedoch deutlich. Deshalb empfehlen die Expertinnen und Experten, stattdessen auf vergünstigende Massnahmen wie modulares Bauen mit vorfabrizierten Teilen und serieller Fertigung zu setzen, die sich auch deshalb günstig auf die Baukosten auswirken, weil sie die Bauzeit verkürzen.

Das sind nur einige der Themen der Studie; die Handlungsempfehlungen für die Planung schlüsseln sich in acht Themenfelder auf. Sie umfassen etwa die Themen Erreichbarkeit, Struktur was die Bewohnerschaft betrifft bis hin zu Fragen der Identifikation. Müller dazu: «Vermutlich kann kein Gebäude alle Aspekte gleichermaßen abdecken. Wichtig ist jedoch, dass man sich schon in einer frühen Planungsphase Gedanken darüber macht, worauf man Wert legt.» ■ (mgt/mai)

Unter diesem Link können Handlungsempfehlungen heruntergeladen werden:
<https://www.hslu.ch/-/media/campus/common/files/dokumente/h/1-medienmitteilungen-und-news/2022/dach/20220926-planungs-und-handlungsempfehlungen-hochhaus-hslu.pdf?la=de-ch>

Hochhaus des Fellerzugs in Bern-Bümpliz. Das Fellerzug ist Hochhausssiedlung, sie wurde zwischen 1966 und 1980 erbaut.