



Merkblatt

Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus

Das Hochhaus unterscheidet sich bezüglich der sozialräumlichen Aspekte nicht grundsätzlich von anderen dichten Wohnformen. Es braucht – wie überall im dichten urbanen Raum – eine sozialverträgliche Planung und Realisierung mit einer hohen sozialen Vielfalt, attraktiven Begegnungs- und Aufenthaltsräumen für unterschiedliche Zielgruppen sowie einer guten Anbindung an das Quartier und an soziale Infrastrukturen. Im Folgenden werden die wichtigsten Aspekte für ein sozial nachhaltiges Wohnhochhaus erläutert.

Hochhäuser sind sozial vielfältig

Die soziale Vielfalt bezieht sich auf sozioökonomische und demographische Indikatoren sowie auf die Haushaltszusammensetzung. Ein vielfältiger Wohnungsspiegel und verschiedene Ausbaustandards für unterschiedliche Budgets sind Voraussetzungen für eine soziale Vielfalt. Die Durchmischung ist möglichst auf Ebene des Stockwerks, zumindest aber bezogen auf das Gebäude, gewährleistet.

Hochhäuser bieten Gemeinschafts- und Begegnungsräume

Gut erreichbare Gemeinschafts- und Begegnungsräume finden sich im Erdgeschoss und in den erdgeschossnahen Geschossen, aber auch in der Vertikalen. Es werden attraktive Eingangssituationen mit gemeinschaftlich nutzbaren Zonen für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen. Über gemeinschaftliche Erschliessungs- und Begegnungsflächen werden mehrere Stockwerke zu Nachbarschaften gebündelt. Alle Lebenszyklen des Hochhauses sollen bedacht werden – so ist das Betriebskonzept des Hochhauses auf «Gestaltung statt Verwaltung» auszulegen, so dass Partizipation und eine Aneignung der Räume durch Aktivitäten möglich sind.

Hochhäuser sind gut in die Quartierstrukturen eingebettet

Hochhäuser sind mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Sie tragen zur Freiraumvernetzung im Quartier bei und bieten Zugang zu den sozialen Infrastrukturen des Quartiers. Das Wohnraumangebot und die Versorgungsangebote sind auf das vorhandene Quartiersangebot und den Bedarf im jeweiligen Umfeld abgestimmt. Von Vorteil ist die

Erstellung eines Nutzungskonzeptes, welches die vorhandenen Angebote im Quartier untersucht und das Angebot mit entsprechend komplementären Nutzungen ergänzt (z.B. Kita, Café, soziokulturelle Angebote etc.)

Hochhäuser tragen zu einer Stärkung des öffentlichen Raums bei

Aussenräume und Grünflächen im Umfeld eines Wohnhochhauses sind attraktive Orte für Erholung, Sport und Begegnung. Unterschiedliche Atmosphären und Aufenthaltsmöglichkeiten werden geschaffen sowie eine gute Durchwegung für alle Nutzenden ermöglicht. Das Beleuchtungskonzept des Aussenraums und Erdgeschosses ist frühzeitig zu berücksichtigen. Das Hochhaus bietet öffentliche und gemeinschaftliche Erdgeschossnutzungen, die grosszügig gestaltet und gut zugänglich sind, so dass das Gebäude der Funktion als zentraler Ort im Quartier gerecht wird.

Hochhäuser sind nutzungsflexibel und kostenoptimiert

Das Wohnhochhaus wird hinsichtlich seiner Gebäudestruktur so geplant, dass ein möglichst hohes Mass an Flexibilität bezüglich Nutzung möglich ist und auf veränderte Anforderungen reagiert werden kann. Nutzungsneutrale, zumietbare Räume für veränderte Lebenssituationen sind einzuplanen. Modulares Bauen, Vorfabrikation und serielle Fertigung bieten eine finanziell effiziente Bauweise mit kürzeren Bauzeiten vor Ort. Eine Bauweise in Bauteiltrennung vereinfacht eine mögliche Nachnutzung, da die Bauteile problemlos voneinander getrennt werden können und diejenigen Bauteile der langlebigeren Struktur bestehen bleiben, während diejenigen der kurzlebigeren Struktur ersetzt



2/2

werden können. Konstruktionsweise, Ausbaustandard und Materialisierung beeinflussen das Kostenniveau im Wohnungsbau signifikant. Flächeneffiziente Grundrisse und ein einfacher Ausbaustandard bilden effektive und sinnvolle Kostensenkungsmassnahmen. Durch den Einsatz der höheren Erstellungskosten zugunsten mehr Qualität kann die Kosten-Ertragsstruktur über den gesamten Lebenszyklus optimiert werden und sich bei einem langfristigen Anlagehorizont finanziell positiv auswirken.

Zielgruppenspezifische Kriterien

Die Kinder- und die Altersfreundlichkeit von Hochhäusern sind nicht abhängig von der Gebäudehöhe, sondern vielmehr von ihrer Lage im städtischen Gefüge, den umliegenden Infrastrukturen im Quartier und der gemeinschaftlich orientierten Ausgestaltung. Dazu zählen ausreichend Raum für Begegnung und Spiel sowie individuelle oder gruppenspezifische Rückzugsmöglichkeiten in der Vertikalen und dem Aussenraum sowie eine gute Orientierung.

Kriterien bezüglich Kindern und Jugendlichen:

- Genügend grosse Kinderdichte innerhalb des Wohnhochhauses
- Treffpunkt- und Spielmöglichkeiten in der Vertikalen (Gemeinschaftsräume, Terrassen, Loggien) vor allem für kleinere Kinder
- Spielplätze und Spielangebote im Aussenraum
- Spezifische Angebote für Jugendliche
- Erreichbarkeit und Anbindung Schulen und Kitas
- Kinder- und rollstuhlfreundliche Lifte und Türen
- Barrierefreiheit im Innen- und Aussenraum
- Berücksichtigung von Schall und Lärm im Aussenraum und Treppenhaus

Kriterien bezüglich älteren Personen:

- Barrierefreiheit
- Rollstuhlfreundliche Lifte und Türen
- Sicherheit (sozial, bez. Infrastruktur und Mietdauer)
- Soziale Infrastruktur wie Pflegeeinrichtungen, Spitex und Serviceleistungen
- Läden in Fussläufigkeit mit einem Angebot für den täglichen Gebrauch