

2007

ETH Forum Wohnungsbau

Qualität im Wohnungsbau

Modelle und Perspektiven



ETH

Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Die Veranstaltung wurde grosszügig unterstützt von:

Hauptsponsor



Sponsoren



Co-Sponsoren



Qualität im Wohnungsbau

Modelle und Perspektiven

ETH Forum Wohnungsbau 2007

Referate / Proceedings

ETH

Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

17. April 2007
Hotel Courtyard by Marriott
PricewaterhouseCoopers
Zürich

Eidgenössische Technische
Hochschule Zürich

DARCH

Departement Architektur
Professur Dietmar Eberle
ETH Wohnforum-CCSA

ETH Forum Wohnungsbau 2007

Organisation: ETH Wohnforum-CCSA, Departement Architektur,
ETH Zürich

Projektleitung: Dr. Margrit Hugentobler

Koordination: Stephanie Kernich

Layout: Klaus Spechtenhauser

Fotos ganzseitig: Klaus Spechtenhauser (4, 7, 8, 16, 24, 30, 36, 60, 68);

Zsigmond Tóth (44); gta Archiv, ETH Zürich (52); Hannes Henz (66)

Foto Umschlag: Hannes Henz

Druck: Reprozentrale ETH Höggerberg

© 2007 ETH Wohnforum-CCSA

<http://www.arch.ethz.ch/wohnforum>

wohn.forum@arch.ethz.ch

Dietmar Eberle	5	Begrüssung
Professor für Architektur, Leiter ETH Wohnforum-CCSA, Departement Architektur, ETH Zürich		
Dr. Ingrid Breckner	9	Differenzierter Wohnungsbau zwischen Luxus und Notwendigkeit – Qualitätsdimensionen im raumzeitlichen Wandel
Professorin für Stadt- und Regionalsoziologie, HafenCity Universität, Hamburg		
Dr. Roger Perrinjaquet	17	Erweitert sich die Produktqualität um die Prozessqualität?
Professor für Soziologie, Ecole d'Architecture de Bretagne, Rennes		
Hervé Jobbé Duval	25	Qualité de la commande et qualité de l'habitat
Président Centrale de Création Urbaine & Maîtrises d'Ouvrage et Associés, Paris		
J. Ronald Slavik	31	The Changing Face of Urban Development
Chairman of Slavik-Murray Real Estate Group LLC, and Fourmidable, Farmington Hills, Michigan		
Prof. Christiane Thalgott	37	Beiträge der Stadtplanung zur Qualität im Wohnungsbau
Stadtbaurätin, Stadtplanung München		
		Workshop 1: Wohnqualität aus Nutzer/innen-Sicht
Susanne Gysi	45	Wohnqualität aus Nutzer/innen-Sicht: Vier Thesen und ein Fazit
Sozialwissenschaftlerin, ETH Wohnforum-CCSA, Dozentin am Departement Architektur, ETH Zürich		
		Workshop 2: Anforderungen an qualitativ gute Wohnbauten
Miroslav Šik	53	Wohnqualität als Reformarchitektur
Professor für Architektur und Entwurf, Departement Architektur, ETH Zürich		
		Workshop 3: Prozesse und Politik zur Förderung guten Wohnungsbaus
Michael Hauser	61	Möglichkeiten der öffentlichen Hand am Beispiel von Winterthur und Zürich
Stadtbaumeister Winterthur		
Dietmar Eberle	67	Schlusswort
	69	Referenten, Sponsoren



Begrüssung

Dietmar Eberle, Professor für Architektur, Leiter ETH Wohnforum-CCSA, Departement Architektur, ETH Zürich

Ich freue mich, Sie an der diesjährigen Wohnbau-Tagung begrüßen zu dürfen. Zu Beginn möchte ich all jenen danken, die zum Gelingen und zur Organisation beigetragen haben, vor allem unseren Sponsoren, welche diesen Anlass ermöglicht haben. Besten Dank dem Hauptsponsor, UBS, den Co-Sponsoren Rigips und Foamglas sowie den weiteren Sponsoren allco, Flumroc und Knauf und natürlich PricewaterhouseCoopers, in deren Räumlichkeiten am Nachmittag ein Teil der Veranstaltung stattfinden wird.

Aus meiner Sicht stellen sich zwei Fragen: zum einen, warum wir dieses Jahr über Qualität reden, und zum andern, warum es jährlich eine Wohnbau-Tagung des ETH Wohnforums gibt.

Der Grund, weshalb wir über Qualität reden, hängt mit der historischen Situation zusammen, so wie wir sie verstehen. Obwohl wir hier in Zürich sitzen, müssen wir das, was wir im Wohnungsbau machen, in einem globalen Zusammenhang verstehen. In diesem globalen Zusammenhang gibt es eine Welt der zwei Geschwindigkeiten und der unterschiedlichen Ambitionen. Auf der einen Seite haben wir die Welt der sich in Entwicklung befindlichen Länder und auf der anderen Seite die Welt der hoch entwickelten Länder. In der Welt der sich in Entwicklung befindlichen Länder gibt es eine ganz einfache Ambition, nämlich etwas von jenem Wohlstand, den wir uns in den letzten hundert Jahren erarbeitet haben, in den nächsten Jahren für sich zu generieren. In der Welt der entwickelten Länder sind wir mit einer anderen Frage konfrontiert, nämlich «Wie denn unsere Zukunft bezogen auf Nachhaltigkeit, Werterhaltung und Langfristigkeit aussieht?» Ich glaube daran, dass wir, ähnlich wie wir im 20. Jahrhundert über Quantitäten nachgedacht haben, im 21. Jahrhundert als Grundlage für eine werthaltige Entwicklung über Qualitäten nachdenken müssen.

Qualität ist ein Begriff, den wir bisher immer sehr beiläufig verwendet haben, der aber eigentlich zur Rechtfertigung dessen, was wir gemacht haben, gedient hat. Ich glaube, Sie werden am heutigen Tag sehr gut sehen, dass die Qualitätsdiskussion eine sehr offene Diskussion ist und

dass wir erst langsam anfangen, uns diesem Begriff zu nähern, und dies auf sehr vielen Ebenen gleichzeitig. Seien Sie deshalb nicht überrascht über die Gleichzeitigkeit von unterschiedlichen Ansätzen beziehungsweise Überlegungen. Trotzdem glaube ich, dass diese Qualitätsdiskussion sehr wichtig ist. Es ist eine ganz einfache Beobachtung: Wenn wir feststellen, dass 80 Prozent der Welt etwas von jenem Wohlstand und Komfort oder was wir in den letzten hundert Jahren für uns als Qualität generiert haben, für sich okkupieren wollen, so heisst dies ganz konkret, dass die Welt den grössten Bauboom, den es je in der Geschichte gegeben hat, erleben wird. Ob die Welt dies überlebt, ist eine offene Frage. Diese offene Frage impliziert eine Frage an uns, nämlich, was von diesem Wissen aus den letzten hundert Jahren, welches den Stand der Technik, der Wissenschaft, der Disziplin darstellt, wirklich guten Gewissens als Anleitung dazu verwendbar ist, um mit diesem Bauboom, der vor uns steht, umzugehen. Dieser Bauboom steht nicht in den hoch entwickelten Ländern vor uns, sondern in den sich in Entwicklung befindlichen Ländern. Dabei geht es um Quantitäten, die uns vollkommen fremd sind. Die heutige Veranstaltung dient also auch dem Umgang mit diesen Herausforderungen. Das Ziel der heutigen Veranstaltung beinhaltet also zwei Ebenen: auf der einen Ebene die Frage der Qualität bezüglich der Werterhaltung dessen, was wir heute investieren, und auf der anderen Ebene die Frage, inwieweit diese Vorbilder nützlich sind, um die quantitativen Thematiken in den sich in Entwicklung befindlichen Ländern mit zu beeinflussen beziehungsweise ihnen als Vorbild zu dienen.

Ich weiss, dass ich, wenn wir über Zukunft reden, etwas sagen sollte über den energetischen Aspekt und die Bedeutung des Wohnungsbaus für den Primärenergiebedarf der Gesellschaft und die damit verbundenen Kohlendioxidprobleme. Weil ich 25 Jahre lang an die Ernsthaftigkeit des sorgfältigen Umgangs mit Ressourcen geglaubt habe, weiss ich, dass ich es heute auf etwas zynische Weise tue. Ich finde es faszinierend, dass eine Disziplin, die nicht in der

Lage ist, mir das Wetter der kommenden zwei Wochen seriös vorauszusagen, mir jetzt erklärt, wie das Wetter in 50 Jahren sein wird. Ich halte es für einen wissenschaftlich nicht seriösen Ansatz. Was ich jedoch seit langem weiss, ist, dass sich das Klima verändert und dass wir im Moment eine Warmphase erleben. Es gibt viele Indikatoren, dass auch unser CO₂-Ausstoss damit zu tun hat. Wie allerdings dieser Wirkungsmechanismus sein wird und wohin er uns führen wird, ist eine offene Frage. Trotzdem halte ich es für unerlässlich und für etwas eigentlich in unserer Gesellschaft sehr Dummes, dass wir nicht den Stand des technischen Wissens und Know-hows verwenden, um unseren Komfort mit dem Einsatz von wesentlich weniger Ressourcen aufrechtzuerhalten. Das ist etwas, was der Bauindustrie und der Bauwirtschaft auf Grund ihrer eigenen Dynamik und Gefangenheit bisher vorenthalten geblieben ist. Ich denke, dass wir nichts anderes machen, als was in vielen anderen industriellen oder wirtschaftlichen Bereichen längst passiert ist, nämlich das logistische und methodische Wissen zu erhöhen, um insgesamt einen niedrigeren Ressourcenverbrauch, nicht nur bezogen auf Energie, sondern auf alle Materialien, zu generieren. Etwas zynisch gesagt – ich kann es auch für Architekten positiv formulieren – werden wir in Zukunft in unseren Gebäuden mehr Wissen und Software brauchen und dafür weniger Hardware. Das ist die Fragestellung, mit der wir uns verantwortungsvoll und langfristig beschäftigen werden müssen. Neben diesem etwas unangebrachten Exkurs möchte ich Ihnen trotzdem einen schönen Tag und ein grosses Vergnügen wünschen.





Differenzierter Wohnungsbau zwischen Luxus und Notwendigkeit – Qualitätsdimensionen im raumzeitlichen Wandel

Dr. Ingrid Breckner, Professorin für Stadt- und Regionalsoziologie, HafenCity Universität, Hamburg

Aktuelle Arbeitskontexte weckten meine Neugierde und Bereitschaft zur Mitwirkung an der interessanten Zürcher Tagung. Wie Sie vielleicht wissen, ist in Hamburg der östliche Teil des Hafens sukzessive brach gefallen; hier wird gegenwärtig auf 155 Hektar ein neues Stück Innenstadt erstellt (vgl. www.HafenCity.info). In diesem Projekt stellt sich die Frage der Qualität der Bauten für Wohn- und andere Nutzungen ganz konkret. Unsere laufende Untersuchung zum Thema «Soziale Prozesse in der HafenCity» im Auftrag der HafenCity GmbH zeigt, dass Investoren wie Betreiber dieses Projektes im öffentlichen Bereich merken, dass Qualität nicht absolut und für immer und ewig durch Fachleute definierbar ist. Es geht im Wohnungsbau längst nicht mehr allein um den physischen Schutz vor Umwelteinflüssen, sondern um die Verwirklichung eines zeitgenössischen Alltags für eine zunehmend differenzierte Nachfrage. Die Entwicklung von jeweils differenzierten Qualitätsstandards erfordert deshalb eine Auseinandersetzung mit dem jeweiligen breiten Nachfragespektrum vor Ort und den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten des Wohnangebots. Letzteres beschränkt sich nicht auf das Wohngebäude oder die einzelne Wohnung. Es geht auch um die Qualität des Wohnumfeldes, das heisst um angemessene technische, soziale und wirtschaftliche Versorgungsinfrastruktur sowie soziale und ökologisch relevante Nachbarschaften.

Der Vortrag will zur kritischen Reflexion der Konzeption und Gestaltung von Wohnqualität im Wohnungsbau anregen. Ausgehend von einer Einführung in das gesellschaftliche Phänomen der Wohnqualität, die eben nicht zeitunabhängig ist, sondern sich mit gesellschaftlichen Entwicklungen verändert, wird der Zusammenhang von Wohnqualität und Stadtqualität erläutert. Es folgen Ausführungen zur Ausdifferenzierung der Zielgruppen, für die Wohnqualität erstellt wird und die sie mit beeinflussen, sowie abschliessend einige Schlussfolgerungen zur Gestaltung einer zukunftsfähigen Wohnqualität.

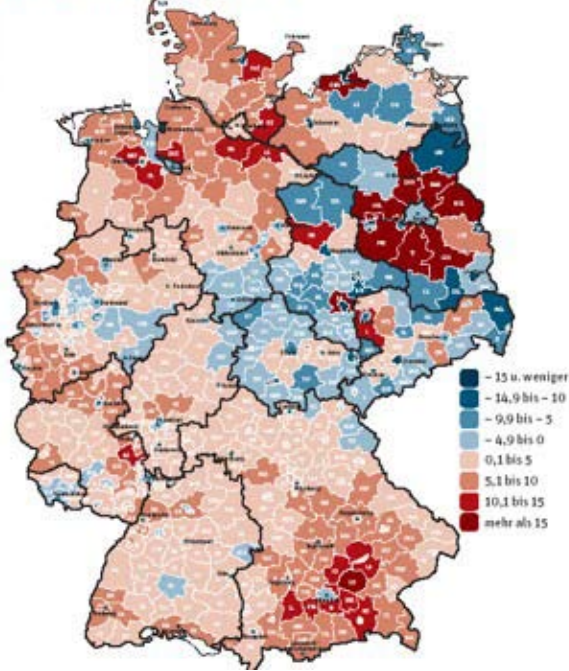
1. Wohnqualität und gesellschaftliche Entwicklung

Wie vermutlich auch in der Schweiz bemerkt, sind wir nicht erst seit heute mit einem demografischen Wandel konfrontiert, der sich auf die Sozialstruktur gesellschaftlicher Räume und damit auch auf deren Wirtschaftskraft, infrastrukturelle Ausstattung und politisch-administrative Steuerung sehr unterschiedlich auswirken wird. Wohnqualität wird mit kurz- und/oder längerfristigen Perspektiven einer guten Vermarktung eines Objektes mit mehr oder weniger Sensibilität für Nutzungsspielräume durch unterschiedliche Menschen hergestellt. Demografische Veränderungen gehen an Wohnungsmärkten nicht vorbei. Sie werden in Zukunft sowohl das quantitative und qualitative Angebot an Wohnraum als auch die Wohnraumnachfrage erheblich beeinflussen.

In der gezeigten Karte der Bundesrepublik stellen die blauen Flächen diejenigen Regionen dar, die in den letzten Jahren extrem viel Bevölkerung verloren haben, und zwar von 1997–2001, also in einem relativ kurzen Zeitraum [1]. Wenn wir uns diese Entwicklung etwas genauer anschauen, stellen wir fest, dass die Wanderung der Bevölkerung räumlich selektiv verläuft. Nicht überall wird verloren, sondern es gibt auch Wachstum in der Schrumpfung. Wer wandert wann, für wie lange, wohin und warum? Solche Fragen beschäftigen insbesondere Akteure in von Schrumpfung dominierten Räumen und erfordern für ihre wirklichkeitsnahe Beantwortung präzises, auch empirisch abgesichertes Wissen zu den jeweiligen Referenzgebieten. Wanderungsbewegungen sind wirtschaftlich, politisch und sozialkulturell bedingt, erfolgen zum Teil gleichzeitig, jedoch in je besonderen Verläufen in unterschiedliche Richtungen und wirken sich in unterschiedlichen gesellschaftlichen Teilräumen lokal, regional, national oder international in je spezifischer Weise aus (vgl. www.suburbanisierung.de oder www.shrinkingcities.com).

Der Hamburger Baby-Atlas, der kürzlich im *Hamburger Abendblatt* veröffentlicht wurde, vermittelt einen räumlich differenzierten Einblick in Baby-Häufigkeiten in unter-

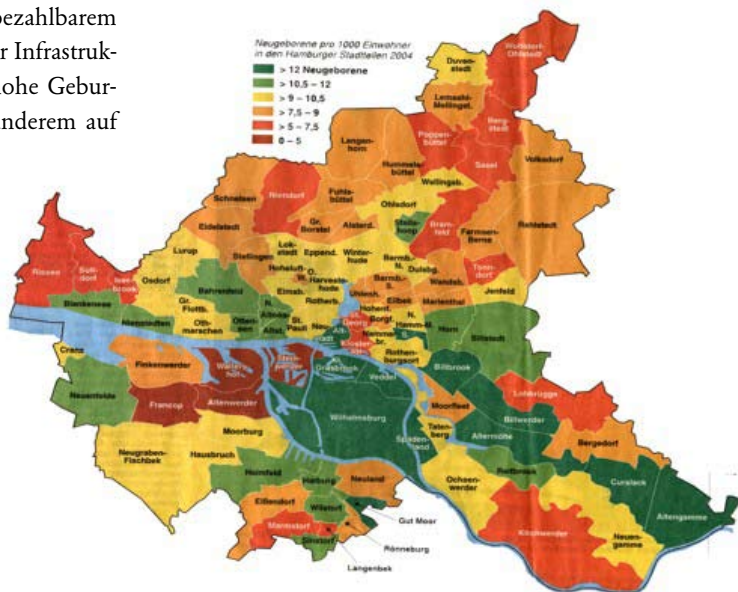
Durchschnittliche jährliche Wanderungssaldorate 1997 bis 2001 je 1.000 Einwohner



1 Wanderung der Bevölkerung prägt Wohnqualität
Kröhnert u.a.: Deutschland 2020: Die demographische Zukunft der Nation. Berlin, 2004

schiedlichen Bereichen des Hamburger Stadtgebietes: Die grünen Flächen haben den stärksten Neugeborenenzuwachs, und je röter es wird, desto weniger Neugeborene werden in den betreffenden Gebieten registriert [2]. Interessant an dieser Abbildung ist der Tatbestand, dass sich das Wohnen mit Kindern nicht notwendigerweise – wie oftmals vorschnell angenommen – an den Rändern der Stadt konzentriert, sondern durchaus auch in dichten urbanen Wohngebieten mit attraktivem und bezahlbarem Wohnangebot sowie angemessener Qualität der Infrastruktur. Ein genauerer Blick auf Orte, an denen hohe Geburtenraten verzeichnet werden, verweist unter anderem auf

2 Hamburger Baby-Atlas 2005
Hamburger Abendblatt: 16.3.06



einen plausiblen Zusammenhang zwischen reproduktiver Praxis und gesichertem Einkommen. Die Bevölkerung reproduziert sich zudem dort besonders stark, wo traditionelle Wertorientierungen vorherrschen. Das ist in Hamburg insbesondere die Elbinsel mit den Stadtteilen Wilhelmsburg und Veddel, wo sehr viele Familien mit Migrationshintergrund leben, die ihre Reproduktion noch häufig an traditionellen Vorstellungen ausrichten. In den vergangenen Jahren zeichnet sich auch bei Familien mit Kindern ein leichter Trend zur Rückwanderung in zentralere städtische Lagen ab, da sich hier weibliche Erwerbstätigkeit und angemessene Kinderbetreuung auf kürzeren Wegen bewältigen lassen.

Analysen der Entwicklung städtischer Sozialstruktur zeigen für Europa und Nordamerika eine erkennbare Tendenz zur Internationalisierung des Wohnens. Dieses Phänomen begegnet uns in meist positiver Weise, zum Beispiel auf Märkten mit attraktiven exotischen Produkten, oder aber mit unterschiedlichen Gefühlen in der oftmals irritierenden Präsenz fremder Menschen in öffentlichen Räumen [3–4]. Wie werden jeweils Fremde als Nachfrager von Wohnraum behandelt? Was wissen wir über Qualitätsvorstellungen dieser Menschen im Wohnalltag? Wir kennen Fremdheit als ambivalentes Phänomen im Alltag und auf Reisen: Wenn wir selbst neue Welten entdecken wollen, finden wir das alles ganz interessant und aufregend. In Momenten, in denen uns Fremdes ungeplant zu nahe rückt, tun wir uns oft schwer, Fremdem offen zu begegnen, weil wir entweder blockiert oder überfordert sind. Fremdes erscheint dann schnell unangenehm oder gar bedrohlich und erzeugt Konflikte, die die Qualität eines physischen Wohnungsbestandes in Frage stellen können, wenn Lösungen zu lange auf sich warten lassen.

Mit der Internationalität tauchen im schlimmsten Fall Konflikte auf, die sich gewaltförmig äussern. Dies geschah in der jüngeren Vergangenheit in mehreren französischen Vorstädten, in denen ungelöste Konflikte mit der Einwanderungsbevölkerung eskaliert sind. Vor allem die junge Generation der Einwanderer klagt in Frankreich Zugangsmöglichkeiten zu den Arbeitsmärkten ein und artikuliert sich dort, wo gewohnt wird, weil andere Mitwirkungsmöglichkeiten in der städtischen Gesellschaft schwierig erscheinen.

Wohnqualität wird zunehmend durch Verunsicherungen geprägt. Vor zwei Jahren konnte mit Kolleginnen und Kollegen eine grosse europäische Untersuchung zum Thema «Unsicherheit in europäischen Städten» abgeschlossen werden (vgl. Sessar et al. 2007). Die empirischen Befunde aus den Städten Hamburg, Amsterdam, Budapest, Krakau und Wien zeigen, dass Unsicherheit auch bei rückläufiger Qualität in unterschiedlichen Ausprägungen existiert. Unsere Hypothese lautete, dass die Kultur sowie die mentale, physische und regulative Konstruktion einer Stadt Lebensgefühle vor Ort und damit auch Verunsicherung beeinflussen. Diese These hat sich in vielschichtiger Weise bestätigt: In den beiden osteuropäischen Städten ist vor allem eine Verunsicherung infolge der gesellschaftlichen Transformationsprozesse nach 1989 erkennbar. Demgegenüber wurden in den beiden Hafenstädten Hamburg und Amsterdam, die objektiv stärker durch Kriminalität belastet sind, deutlich niedrigere Verunsicherungswerte registriert. Man sieht daran, wie relativ Verunsicherung ist und wie sehr man auch in diesem Bereich gründlich darüber nachdenken muss, ob «gated communities» und Überwachungssysteme nicht am falschen Punkt ansetzen, weil sie die Ursachen der Verunsicherung nicht oder nur unzureichend berühren. In allen untersuchten Städten wurde deutlich, dass die Verunsicherung sinkt, wenn

die Aneignungsfähigkeit der Wohnung und ihres Umfeldes als Dimension von Wohnqualität dazu beiträgt, die Handlungskompetenz im und die Identifikation mit dem räumlichen Alltag zu erhöhen.

Entgegen vielfältigen gesellschaftlichen Veränderungen ist *urbanes Wohnen* nach wie vor attraktiv. In dem bereits erwähnten neuen Stadtteil HafenCity Hamburg, wo eben auch unsere neue Hochschule entstehen soll, gab es anfangs grosse Skepsis gegenüber einer so grossen Baumasse in der höheren Preisklasse auf dem Immobilienmarkt [5]. Auf Grund differenzierter Angebotsgestaltung wurden die meisten Wohnungen im zweiten Bauabschnitt gleich zu Beginn «vom Plan weg» verkauft beziehungsweise vermietet. Das Interesse an diesem neuen innerstädtischen Wohnstandort ist sehr gross. Wie unsere laufende Untersuchung der Bewohner und der Investoren zeigt, handelt es sich bei fast allen Käufern beziehungsweise Mietern von Wohnungen um Menschen, die vom Stadtrand beziehungsweise aus der «Suburbia» ganz bewusst in die zentrale Lage umziehen. Argumente sind kürzere und angenehmere Wege zur Arbeit, Zeitersparnis, Nähe zu kulturellen Einrichtungen, schnellere Erreichbarkeit des Flughafens oder der Fernbahn. Diese Erfahrungen dokumentieren, dass eine behutsame Gestaltung einer komplexen Qualität von Wohnstandorten durchaus notwendig und angebracht ist.

2. Wohnqualität und Stadtqualität

Zeugnisse der Wohnreform und des innovativen Städtebaus belegen in unterschiedlichen europäischen Städten – sei es der Wohnungsbestand aus der Zeit des «roten Wiens», seien es die vielfältigen Beispiele für genossenschaftliches Wohnen, seien es städtebauliche Gestaltungen öffentlicher Räume – die Wechselwirkung zwischen Wohnqualität und



3–4 Wohnen wird zunehmend international (Clichy sur Bois bei Paris, 2006)
Fotos Massimo Bricocoli



5 HafenCity Hamburg: Vom Ort der Arbeit zum Innenstadtquartier

Stadtqualität. Attraktive Wohnungen begünstigen lebendige Quartiere, in denen Bewohnerinnen und Bewohner eher Verantwortung für ihre urbane Lebensqualität übernehmen als in Wohngebieten, die sich geringerer Beliebtheit erfreuen. Wohnqualität prägt Stadtqualität aber auch anders herum: Inzwischen sind in unterschiedlichen europäischen Ländern viele Wohnsiedlungen gesprengt worden, weil sich trotz langjähriger Restrukturierungsversuche der physischen Baumasse kein friedliches Zusammenleben einstellte. Solche gewaltsamen Akte gleichen einer Bankrotterklärung des Wohnungsbaus der 60er-Jahre. Sie sind leider keine Einzelfälle und reißen Löcher in die Kassen der Eigentümer, die durch sorgfältigere Qualitätsüberlegungen vermeidbar oder zumindest reduzierbar gewesen wären. Wohnqualität ist stets strittig und hat die besten Entwicklungschancen bei vorhandener Kompetenz zu kreativen und konstruktiven Konfliktlösungen unter Einbezug der Urteilsperspektiven von Herstellern und Nutzern des Wohnraums.

Wohnqualität prägt auch Stadtentwicklung. In einem kurz vor Abschluss stehenden Forschungsvorhaben zum Thema «Suburbanisierung im 21. Jahrhundert» in den Metropolregionen Berlin und Hamburg (mit besonderem Augenmerk auf der Vernetzung der Suburbanisierung des Wohnens, der Arbeit und der Entwicklung kommunaler Finanzen) fanden wir deutliche Anzeichen einer Regenerierung der städtischen Kerne zu Lasten suburbaner Standorte (vgl. Läßle 2005 und www.suburbanisierung.de). Der verstärkte Bevölkerungszug in Innenstädte erfordert eine

differenzierte Auseinandersetzung mit dem Wohnungsbau an solchen Standorten. Es gilt von Stadt zu Stadt zu klären, welche Gründe in der Vergangenheit zur Flucht des Wohnens aus den Innenstädten geführt haben. Für welche Bevölkerungsgruppen bedeuten welche Lärmbelastungen, Lichtverhältnisse oder infrastrukturellen Mängel warum so viel, dass sie einen Wechsel des Wohnstandortes in Erwägung ziehen? Welche Möglichkeiten haben wir unter Einsatz des gesamten verfügbaren innovativen Wissens zu einer qualitätsvollen Gestaltung solcher schwieriger Wohnlagen? Da sich die Verwirklichung von akzeptierter Wohnqualität für Kommunen, Bundesländer, Staaten, Unternehmen, Quartiere, Wohnende sowie für Touristen lohnt, bin ich überzeugt, dass sich ihre Optimierung in Zukunft nicht mehr auf Nischenprojekte für besonders engagierte oder wohlhabende Bevölkerungsgruppen beschränken lässt.

3. Wohnqualität für wen?

Lange Zeit dienten Zielgruppen der Orientierung an der Nachfrage im Wohnungsbau – stets in der Annahme, dass man weiss für wen man baut, wenn man eine Zielgruppe nur gut definiert hat und deren Zufriedenheiten oder Unzufriedenheiten einschätzen kann. Wie relativ und langfristig untauglich Zufriedenheitswerte als Indikatoren akzeptierter Wohnqualität sind, konnten wir schon in den 70er-Jahren erkennen, als viele grosse Wohnbauvorhaben nach fordistischen Prinzipien durch umfangreiche Zufriedenheitsstudien gerechtfertigt wurden. Viele dieser Untersuchungen stellten zu ca. 80 Prozent Zufriedenheit fest. Dieser Befund hielt Menschen dennoch nicht davon ab, aus solchen Siedlungen auszuziehen, sobald sie eine Alternative dazu hatten. Dies bedeutet, dass die zu einem bestimmten Zeitpunkt festgestellte Zufriedenheit der Menschen mit verfügbarer Wohnqualität allenfalls ein normatives Urteil über den jeweiligen Status quo darstellt. Ob die jeweilige Wohnqualität auch langfristig positiv beurteilt wird, kann aus solchen Zufriedenheitsstudien nicht abgeleitet werden. Denn Zufriedenheit steht stets in Relation zu den jeweiligen Handlungsmöglichkeiten der Wohnungsnutzer. Verändern sich Letztere in positivem Sinne, kann schnell Unzufriedenheit mit gegebener Wohnqualität entstehen.

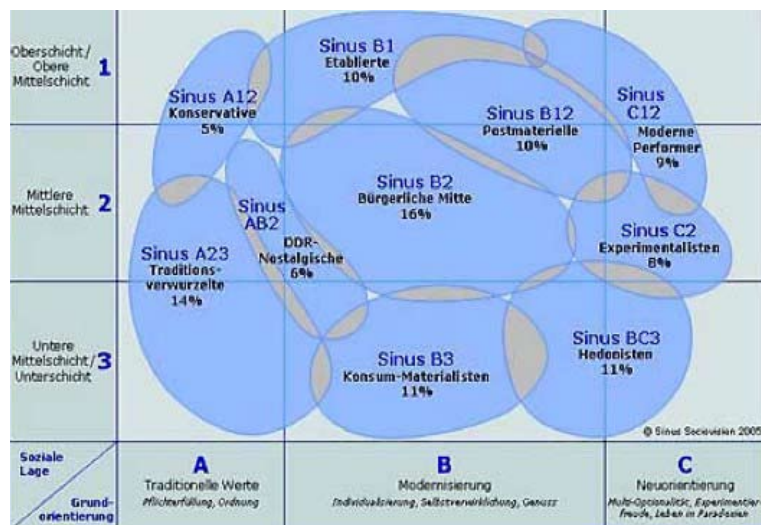
Heute müssen wir wegen der zunehmenden sozialen Differenzierung der Gesellschaft ein erweitertes Zielgruppenverständnis entwickeln: Es unterscheiden sich Generationen, also junge und alte Menschen, Arme und Reiche, grosse und kleine Gruppen, Ansässige und Fremde, Aktive und Versorgungsbedürftige, die unterschiedliche Lebensstile und dadurch verschiedene, mehr oder weniger dynamische *sozialräumliche Milieus* ausbilden [6]. Die «Sinus Sociovision» untersucht vorhandene gesellschaftliche Milieus anhand von Konsumstilen und ständig aktualisierten quali-

tativen Erhebungen zum Konsumverhalten (vgl. www.sinus-sociovision.de). Das Wohnen spielt dabei eine zentrale Rolle. Die Milieuforschung zeigt, dass sich in der Ober-, Mittel- und in der Unterschicht inzwischen deutliche wertorientierte Ausdifferenzierungen ergeben haben (vgl. Breckner/Menzl 2003 und Breckner 2004). Die Grenzen sind fließend. Es gibt Überschneidungsflächen zwischen Milieus. Es kann sein, dass ein und dieselbe Gruppe gleichzeitig mehreren Milieugruppen angehört. Welche Konstellation sich im jeweiligen Wohnbauvorhaben verwirklicht, ist eine ortsspezifische, sachliche, soziale, wirtschaftliche und politische Angelegenheit, mit der sich jeder Wohnraumbauer im konkreten Fall beschäftigen muss. Deutsche Wohnungsunternehmen haben begonnen, das Milieuthema für den Wohnungsbau fruchtbar zu machen. Mittels Mikrodaten erarbeiten sie Milieustrukturen an den Standorten ihrer Wohnungen und beziehen diese Informationen in ihre Vermarktungsstrategien ein. Kunden können so erfahren, mit welchen Milieus sie an bestimmten Wohnstandorten konfrontiert sein werden. Milieudifferenzierung in der Herstellung und Vermarktung von Wohnqualität erfordert im Detail eine tiefere Beschäftigung. Es sollte lediglich deutlich werden, dass Milieus zu Differenzierungen nach Zielgruppen hinzukommen und Antworten auf Fragen nach Adressaten von Wohnqualität dadurch komplizierter werden, als sie ohnehin schon sind.

Wenn Raum- und Nutzungsprogramme im Wohnungsbau erstellt werden, sollten wir uns darüber im Klaren sein, dass sie allein noch keine Qualität bewirken. Als abstrakte Vorschriften und statische Grössen sollten sie auf Menschen Bezug nehmen, die verschiedene, mehr oder weniger zweckmässig und eigenwillig ausgestattete Räume zu unterschiedlichen Zeiten, gezwungenermassen oder freiwillig brauchen müssen oder wollen (vgl. Oswald 1985). Denn

6 Milieus und Zielgruppen

Sociovision (Hrsg. 2006): Die Sinus-Milieus 2006. Heidelberg www.sinus-sociovision.de



Wohnräume und ihr Umfeld können Biografien prägen, und gleichermaßen werden Räume von Biografien geprägt. Das wirft die Frage auf: Mit welchen Biografien treten Wohnungsnachfrager auf den Plan? In welcher Phase ihrer Biografie befinden sie sich? Was benötigen sie in ihrem wohnbiografischen Kontext, um sich räumlich entsprechend entfalten zu können? Jeder Gebrauch eines Raumes zum Baden, Essen, Kochen, Schlafen, zur geistigen oder handwerklichen Betätigung für Geselligkeit und Bewegung oder Ruhe und Besinnung durchläuft eine kulturgeschichtliche Entwicklung. Das verweist uns nochmals darauf, auch kulturgeschichtliche Entwicklungen derjenigen Bevölkerungsgruppen in der Gestaltung von Wohnqualität zu achten, die nicht in unseren jeweiligen Herkunftskontexten aufgewachsen und erzogen worden sind, weil ihre kulturgeschichtliche Definition und Interpretation von Wohnräumen sich auf das Geschehen im Wohnzusammenhang und in Stadtgebieten auswirkt.

4. Gestaltungsperspektiven von Wohnqualität

Urbane Wohn- und Lebensräume erfordern mehr als Flächen, Material, Regeln und Grenzen.

- Urbanes Wohnen benötigt Öffentlichkeit mit Anregung zu Kontakt, Kreativität, Kooperation, Kontrolle, Konsum, Reflexion und für politische Meinungsbildung.
- Urbanes Wohnen lebt in Begegnungen von Mensch und Natur, Männern und Frauen, Alten und Jungen, Fremden und Vertrauten, Geist und Materie.
- Urbanes Wohnen ist attraktiv auf Grund lebbarer und sozialer Vielfalt.

Beliebte Wohnquartiere sind gekennzeichnet durch eine möglichst breite *soziale Mischung*, die weniger geplant als durch *freiwillige urbane Praxis* entsteht. Sie wirft stets die Frage auf, wie soziale Unterschiedlichkeit in der gewachsenen europäischen Enge erträglich, lebbar und fruchtbar gemacht werden kann. Von Jane Jacobs können wir lernen, dass Bürgersteige wichtige Orte sind, um ungezwungen im Vorbeigehen mit dem Seitenblick sein Umfeld zu studieren. Sie bieten Spielraum, zu entscheiden, ob man ein Gespräch aufnimmt oder es zuerst mit einem Gruss versucht. Diese undramatischen, eher banal erscheinenden Dinge sind wichtig, weil Menschen sich so vorsichtig beschnuppern und Neugierde für Vertrautes oder Fremdes im Gegenüber entwickeln können.

Wohnqualität entsteht als räumlicher und zeitlicher Ausdruck gesellschaftlicher Strukturen und Prozesse immer vor Ort. Verallgemeinerbare Standards für Wohnqualität müssen von ortsspezifischen Gegebenheiten abstrahieren und sollten gleichzeitig hinreichend Spielraum für beson-

dere Ausformungen in unterschiedlichen räumlichen Kontexten ermöglichen. Diese komplexe Anforderung verbietet eine vorschnelle Standardisierung von Wohnqualität allein aus ökonomischen Effizienzerwägungen. Denn Wohnqualität ist immer geistiges und körperliches *Menschenwerk von Fachleuten und unterschiedlich qualifizierten Nutzerinnen und Nutzern*. Sie sind es gemeinsam, die Wohnqualität in unterschiedlichen Strukturen und Prozessen erzeugen oder verhindern. In der Vergangenheit konkurrierten sektorale Wissens- und Erfahrungsbestände miteinander unter Ausschluss der Gestaltungsmacht im Bereich der Wohnnutzung. Im Interesse einer nachhaltigen Zukunft von Wohnqualität müssen wir lernen, verschiedene vorhandene Wissens- und Erfahrungsbestände zu überprüfen, zusammenzuführen und so zu ergänzen, dass sich an unterschiedlichen gesellschaftlichen Orten kurz-, mittel- und langfristig die dort bestmögliche Wohnqualität entfalten kann. Wohnqualität entsteht im privaten und beruflichen Alltag von Individuen sowie in sozialen Netzwerken und handlungskompetent kooperierenden Institutionen. Sie entsteht im *Kontakt mit gesellschaftlicher Wirklichkeit vor Ort* – nicht abstrakt durch wirklichkeitsferne Montagen von Ideen an CAD-Apparaten – durch kurz-, mittel- und langfristige Interventionen, in transparenten Strukturen sowie in kreativen und verantwortungsvollen Prozessen.

Differenzierte Wohnqualität entsteht aus *konstruktiven Konfliktlösungen*. Die allseits bewunderte Bebauung um den Muschelplatz in Siena ist aus jahrelangem Streit um das Aussehen jedes einzelnen Hauses hervorgegangen. Ausgehandelt wurden dabei Wohn- und Nutzungsqualität für jeden einzelnen Eigentümer sowie der Beitrag jedes einzelnen Objektes zur wirtschaftlichen, politischen, kulturellen und sozialen Stadtqualität an diesem konkreten Ort. Möglichkeiten hierzu bestehen in der Diskussion während und nach dieser Tagung sowie in der Praxis der anwesenden Teilnehmerinnen und Teilnehmer in ihren jeweiligen Arbeits- und Lebenskontexten. Wenn uns eine konstruktive Verknüpfung der reichhaltigen Gestaltungspotenziale für Wohnqualität unter Einbezug unterschiedlicher Gestaltungsinteressen heute und in Zukunft gelingt, wird überzeugende ortsspezifische Wohnqualität als Ergebnis einer intelligenten Nutzung jeweiliger gesellschaftlicher Ressourcen kein Wunschtraum für Wohnzeitschriften bleiben, sondern als verwirklichter Bestandteil eines vielfältigen urbanen oder ruralen Alltags eine nachhaltige Entwicklung gesellschaftlicher Räume überall unterstützen.

Literatur

Breckner, Ingrid (2004): Eliten, Minderheiten und soziale Milieus als regionale Entwicklungsressourcen. In: Hönekopp, Elmar / Jungnickel, Rolf / Straubhaar, Thomas (Hg.): Internationalisierung der Arbeitsmärkte. Nürnberg: Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung der Bundesagentur für Arbeit. Beiträge zur Arbeitsmarkt- und Berufsforschung Nr. 282. S. 209–230.

Breckner, Ingrid / Menzl, Marcus (2003): Künftige Anforderungen an Wohnumfeld- und Freizeitqualitäten in den Städten von Nordrhein-Westfalen. Bericht für die Enquêtékommision «Zukunft der Städte in NRW» des Landtags Nordrhein-Westfalen. Hamburg. Unter Mitarbeit von Katrin Hater, Bastian Lange und Ulf Matthiesen.

Jacobs, Jane (1963): Tod und Leben grosser amerikanischer Städte. Frankfurt am Main / Berlin: Ullstein.

Läpple, Dieter (2005): Phönix aus der Asche: Die Neuerfindung der Stadt. In: Berking, Helmuth / Löw, Martina (Hg.): Die Wirklichkeit der Städte. Soziale Welt, Sonderband 16. Baden-Baden: Nomos. S. 397–413.

Oswald, Franz (1985): Lehrgerüst. Über die Erziehung zum Architekten. Zürich.
Sessar, Klaus / Stangl, Wolfgang / van Swaaningen, René (Hg.) (2007): Grossstadtängste – Anxious Cities. Untersuchungen zu Unsicherheitsgefühlen in europäischen Kommunen. Wien: LIT.

Internetquellen

www.HafenCity.info

www.suburbanisierung.de

www.shrinkingcities.com

www.sinus-sociovision.de



Erweitert sich die Produktqualität um die Prozessqualität?

Dr. Roger Perrinjaquet, Professor für Soziologie, Ecole d'Architecture de Bretagne, Rennes

Ich möchte einleitend drei Modelle der Qualitätsfindung vorstellen, auf ihre Besonderheiten hinweisen und dazu Stellung nehmen:

- Beim ersten Modell handelt es sich um das klassische Modell, das Ihnen wohlbekannte Bauherrenmodell. Es ist das klassische, althergebrachte, aber klassisch auch, weil es in der Renaissancezeit entstanden ist.
- Das zweite Modell ist das postindustrielle Modell der Projektentwicklung und der Prozesssteuerung, welches im Kommen ist und von der Europäischen Union stark gefördert wird.
- Eine andere Art von Entscheidungsfindung, Qualitätsprüfung und Qualitätsfindung wären experimentelle Modelle, die sich mehr auf die Benutzer beziehen und die den Beitrag der Benutzer zur Entwicklung des Projekts mit einbeziehen.

Im Wohnungsbau geht es vordringlich darum, Ergebnisqualität zu fördern. Der Gebrauchswert der Wohnung soll gesteigert oder mindestens gehalten werden, auch um den Werterhalt oder die Wertsteigerung zu sichern. Es geht heute wie gestern selbstverständlich um Nachhaltigkeit und ähnliche Anliegen. Dabei zeichnet sich das klassische Modell hauptsächlich dadurch aus, dass die Produktqualität im Mittelpunkt steht. Die Fragen dazu wären: Wie ist es dazu gekommen, dass man sich so kapriziert hat auf das Produkt respektive auf den Bau im Moment seiner Übergabe? Weshalb wurde dem funktionalen Gebäude so viel Interesse geschenkt und der Prozess an der Herstellung gemessen und dabei wenig über den gesamten Prozess diskutiert?

Im Gegensatz dazu sind die folgenden Modelle der Qualitätsfindung eher auf den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes ausgerichtet und setzen weniger auf Gestaltungsfragen. Diese Ansätze betrachten die Qualitätsfindung als Gesamtaufgabe und versuchen sowohl die Projektentwicklung im Vorspann des Herstellungsprozesses als auch den Herstellungs- respektive Gestaltungsprozess dementsprechend

zu beeinflussen. Absicht ist, aus ganzheitlicher oder langfristiger Sicht, Qualität im Planungsprozess mit einzubeziehen.

Die Projektorganisation erweitert sich so um Prozessqualitäten. Es werden Versuche unternommen, das Projektmanagement entsprechend zu verbessern und den Prozess als Ganzes zu betrachten. Kann man deswegen wirklich von Erweiterung der Produktqualität sprechen? Oder entsteht eine neue Kategorie, gleichwertig der Produktqualität? Meine These dazu lautet: Diese Qualitäten sind absolut unvereinbar. Nur das Wort «Qualität» ist dasselbe. Die Absichten, die dahinterstecken, sind anderer Natur und beruhen auf einer anderen Konstruktion der Qualität. Solange nicht klar ist, dass verschiedene Qualitäten gemeint sind, wird man auf keinen Fall über eine friedliche Koexistenz hinauskommen.

Diese Widersprüche zu überwinden setzt voraus, das klassische Modell zu hinterfragen. Dies ist allerdings eine sehr schwierige Aufgabe, gerade weil das klassische Modell das Althergebrachte ist. In der Schweiz kennen Sie die Situation besonders im Wohnungsbau. Die Wohnbausubstanz entsteht hauptsächlich aus Direktaufträgen ohne Wettbewerb. Wettbewerbe im Wohnungswesen sind in der Schweiz relativ neu. Bis in die späten 80er-Jahre wurden die meisten Aufträge direkt vergeben, übrigens nicht an ETH-Architekten, sondern an Fachhochschul- oder HTL-Absolventen. Von Ausnahmen abgesehen, haben sich die ETH-Absolventen mit Vorliebe den öffentlichen Aufträgen gewidmet und waren anderen Bauaufgaben als dem Wohnen verpflichtet. Nun hat sich das zum Teil geändert. Wie auch die Ausführungen von Ingrid Breckner zeigen, versteht man heute Wohnqualität als einen wichtigen Bestandteil der Stadtqualität. Der Einbezug von Wettbewerbsverfahren trägt dazu bei, auch städtebaulich an die Bauaufgaben heranzugehen.

1. Das klassische Bauherrenmodell: Produktlastig und machtbezogen

Wie kann man dieses klassische Vorgehen aus soziologischer Sicht definieren? Woraus besteht eigentlich diese traditionelle Art und Weise, eine Bauaufgabe in Angriff zu

nehmen? Der Herstellungsprozess – Gestaltung wie Ausführung – steht wie gesagt im Vordergrund, alle Kräfte konzentrieren sich darauf. Dies unter dem Druck einer fiktiven zeitlichen Einheit, beschränkt auf den Zeitabschnitt vom Moment des Wettbewerbs bis zum Ende der Bauphase.

Diese zeitliche Einheit ist ein Rahmen, den sich Bauherr und Architekt einvernehmlich vorgeben. Sie betrachten somit die möglichen Lösungen und die Qualitätsfindung innerhalb dieses zeitlichen Horizonts. Auf Seiten der Architekten wird versucht, Methoden zu entwickeln, wie man sich innerhalb dieses Rahmens Zielvorstellungen erarbeiten kann, um mit geeigneten Mitteln die Ergebnisqualität zu steigern. Das ist im symmetrischen Rollenspiel eine besondere «Figuration der Macht», wie Norbert Elias es nennt. Dieser Zusammenhang ist mir jahrelang entgangen trotz wiederholter Auseinandersetzung in Forschung und Entwicklung und grosser Vertrautheit mit den schweizerischen Bräuchen und Gegebenheiten im Wohnungswesen. Vielleicht sogar deswegen. Seit sechs Jahren beinahe ausschliesslich in Frankreich tätig, in den Ministerien, in Forschung und Entwicklung wie auch freiberuflich, habe ich erst kürzlich verstanden, wie klar das Modell eigentlich ist respektive wie formaljuristisch das Modell auch einen konzeptionellen Rahmen vorgibt. Trotz enger Kontakte mit Frankreich und meines Soziologiestudiums in diesem Land verhinderten meine schweizerischen und deutschen Einsichten ein Verständnis der wahren Ausgangslage.

Es ist ja nicht so, dass sich irgendein Kleininvestor an einen Freund richtet und ihm sagt: «Bau mir was Anständiges, was auf lange Zeit gesehen möglichst viel Geld abwirft.» Nein, die fiktive zeitliche Einheit wurde nicht zuletzt durch die Technokratie gefördert. Gerade die Technokraten im öffentlichen Bereich haben das System verfeinert, um möglichst zu versuchen, einen Partner zu finden, der ihnen symmetrisch gegenübersteht. In Frankreich kam es sogar zum geläufigen Begriffspaar wie «*maître d'ouvrage*» und «*maître d'œuvre*» (Bauherr und symmetrisch dazu «Bau- oder Werkmeister»), wobei der zweite Begriff die Rolle und den Status des Architekten definieren soll. Auf diese Weise entstand ein Legitimationstransfer, der die eigentliche Grundlage des klassischen Modells bildet. Die Politiker, die eigentlichen Auftraggeber, haben sich jahrzehntelang so aus der Sache etwas herausgezogen. Für die im Namen der öffentlichen Hand agierenden Technokraten entstand ein wachsender Legitimationsverlust, weil sie den wahren Machtanspruch nicht erfüllen konnten. Um dem Korruptionsverdacht zu entkommen und nicht unter Beschuss zu geraten, entstand diese Gewaltentrennung. Auf diese Weise haben die Bauherren im Entwurfsarchitekten den Partner gefunden und ihn möglichst mit einem gesamten Auftrag ausgestattet, vorausgesetzt, er be-

schränkte seinen Machtanspruch auf den vorgegebenen fiktiven Rahmen, wie das Gesetz aus dem Jahre 1977 auch vorschreibt: Dem einen, der Bauherrschaft steht die Entwicklung des Programms zu, dem anderen, dem Werkmeister, das Werk und die Koordination der Gewerke.

Mit vollem Auftrag betraut, finden sich die Architekten in einer Generalistenrolle mit dem entsprechenden Leistungsspektrum. Mit der Übernahme von Kontrollfunktionen und in einer engen treuhänderischen Beziehung verwirklichen sie ihre Zielvorstellungen im Namen des Auftraggebers. In Frankreich befassen sich die Architekten hauptsächlich mit der Gestaltung und viel weniger mit der Ausführung. Es werden aber Zielvorstellungen an Subunternehmer, an Handwerker, an Subdienstleister im Gestaltungsbereich (Lichtdesign, Akustik usw.) weitergeleitet. Zudem behauptet sich der «*maître d'oeuvre*» (Meister des Werks und der Gewerke) in einer Funktion, die es ihm erleichtert, den Prozess in linearen Handlungsketten abzuwickeln.

Das Entscheidende dabei: Der Architekt ist gezwungen, den Prozess mit A-priori-Vorgaben innerhalb des engen Zeithorizonts zu steuern und eine Ergebnisqualität besonderer Art zu definieren. Er gibt Zielvorstellungen vor, die im Moment der Bauübergabe – bei Lieferung des Produkts – erfüllt sein müssen. Diese A-priori-Zielvorstellungen sind in Frankreich sehr abstrakt gefasst. Eine Variante dieser A-priori-Situation sind die schweizerischen Konventionen oder Gebräuche, die sich in SIA-Normen ausdrücken. Als Sammlung empirischer Erfahrungen und mit naturwissenschaftlichen Eckdaten versehen, soll die standesinterne SIA-Norm im Bauprozess Anwendung finden. Dieses pragmatisch-instrumentelle und normative Vorgehen und die Mittelanwendung sollen Qualitätsstandards sichern respektive die Anpassung an höhere Erwartungen und Ansprüche gewährleisten. Es geht hier nur hintergründig um Zielvorgaben, es geht um das Wie und nicht um das Warum. Ein Beispiel für diese Verfahren und Mittel wäre: Eine tragende Struktur wird mit einer Isolationsschicht versehen und diese dann mit einer zusätzlichen Abdichtung und dann noch mit einem Abdeckblech bestückt.

Diese beiden Vorgehensweisen beziehen sich auf A-priori-Vorgaben und nicht auf die Kontrolle oder Qualitätssicherung nach der Fertigstellung eines Gebäudes. Sie beruhen auf folgender Einschätzung: «Was geschieht mit meiner Immobilie, die auf diese Art und Weise gebaut wird?» Der Architekt ist in seiner Führungsrolle bestätigt. Der Lebenszyklus der Immobilie reduziert sich auf Wertschöpfung und der Entwurfs- und Ausführungszyklus auf A-priori-Vorgaben. Evaluation beschränkt sich auf Garantieleistungen. Der Lebenszyklus eines Gebäudes zehrt so nachträglich («downstream») an der vermeintlichen oder integrierten Produktqualität.

Der Zeithorizont bleibt abgesteckt. Eigentlich ist die Summe der Einzelbeiträge das Ergebnis. Sie besteht aus einer Reihe von Selbstaufgaben: Ein Handwerker wird sagen: «Wir im Rohbau arbeiten möglichst so, dass sich der nächste Handwerker im späteren Ausbau auf die Toleranzen, die gängig sind, abstützen und davon ausgehen kann, dass wir es gut gemacht haben.» Gut im Sinne von Berufsstolz oder Selbstachtung. Es ist ein in sich mehrmals geschlossenes System von Selbstachtung und guten Leistungen, die man aneinander kettet, genauso wie Schicht um Schicht im wörtlichen Sinne versucht wird, Schallschutzziele zu erreichen.

Das beinahe unüberwindliche Problem dabei ist: Wie kommt man zu einem ganzheitlichen Zugang? Die Kauti- on der Qualität in diesem Prozess sind die eingesetzten Mittel. Es ist eine Art Qualität der Beschaffenheit, die vorgegeben wird. Die Nachteile sind vorprogrammiert: Im Vordergrund stehen die Investitionskosten einer Immobilie, während die gesamten Betriebs- und Instandstellungskosten des Gebäudes über dessen gesamte Lebensdauer von 50 und mehr Jahren vernachlässigt wird. Ebenso wenig berücksichtigt wird der Endabnehmer oder die Nutzerin des Gebäudes, da sie nicht im Visier der Hersteller sind. Es geht darum, den Auftraggeber und die nachfolgenden Handwerker zufrieden zu stellen. Der Endkonsument, wie das anderswo üblich ist, wird nicht gefragt. Man organisiert lineare Prozesse, die nicht zeitverschoben arbeiten, wenig Rückkoppelung erlauben, keine iterativen Prozesse zulassen. Man kann sich das als eine Art Trichter in horizontaler Lage vorstellen: Vorne ist Platz für ganz wenige, die sich an der Gestaltung beteiligen, dann weitet sich der Trichter aus, die Anzahl der am Herstellungsprozess Beteiligten wächst. Es gibt aber keinen Rückkoppelungsprozess auf frühere Grundsatzentscheide.

Diejenigen, die später dazustossen, sind ausgegrenzt. Sie waren ja am Anfang nicht dabei. Ich sage nicht, diese Linearität sei ein Unvermögen der Architekten. Im Gegenteil: Ich habe immer versucht, die Architektur im althergebrachten Sinn zu fördern, und dies in jeder möglichen Art und Weise, wie zum Beispiel im experimentellen Wohnungsbau, in der Förderung des Wettbewerbswesens, etc. Es ist kein Unvermögen der Architektinnen und Architekten. Ich kenne die Qualitäten der Architekten und bin voller Bewunderung für die erbrachten Leistungen. Es scheint mir jedoch wichtig, zu verstehen, wie Legitimation durch Verfahren entsteht und welche Auswirkungen dies auf den Qualitätsbegriff hat. Besonders die erwähnte fiktive zeitliche Einheit führt zu bestimmten Vorgehensweisen und Lösungen, welche neuen gesellschaftlichen Erwartungen oder Anforderungen an die Umweltverträglichkeit nicht gerecht werden können.

2. Das postindustrielle Modell: Prozesslastig und neoliberal

Dieses Modell ist hauptsächlich mit dem Prozess beschäftigt. Es wird von der Europäischen Union auch im Bauwesen stark gefördert. Die Europäische Union hat Richtlinien im Dienstleistungsbereich herausgegeben. Da gehört die Architektur irgendwo auch noch dazu. Mit diesen Richtlinien verändern sich in den verschiedenen Ländern die Architekturgesetze in einem sehr schnellen Rhythmus. Die althergebrachten Standesregeln und Berufskooperationen, also die beruflichen Absicherungen darüber, wer was macht, werden in Frage gestellt. Die Europäische Union ist damit befasst, ein harmonisches System aufzubauen und Sonderregelungen zu unterbinden. Es bestehen allerdings grosse Unterschiede zwischen den angelsächsischen Ländern, den skandinavischen Ländern und den Ländern Südeuropas, was die berufliche Identität betrifft oder welches Vertragsrecht bei Bauvergaben greift.

Alle am Bauprozess Beteiligten erbringen ein anderes Leistungsspektrum innerhalb einer scheinbar gleich getreten Vorgehensweise. Unter dem Einfluss der Union sind die Ingenieure den Architekten gleichgesetzt. Um ein Beispiel zu nennen: Im deutschen Baden-Württemberg werden heute Ingenieure zugelassen, um ein Baubewilligungsgesuch einzureichen. In Spanien wurde ähnlich vorgegangen und das Architekturgesetz, welches sehr, sehr korporatistisch war, wurde total aufgelöst. Es beruhte auf dem klassischen Bauherrenmodell. Im neuen Gesetz werden anstatt zwei sechs Hauptakteure ermittelt und in ihrer Funktion definiert. Jedem dieser Akteure wird eine ebenbürtige Rolle zuerkannt. Für das neoliberale Verständnis ist bezeichnend, dass der Endbenutzer, das heisst der Konsument, als Hauptakteur im Architekturgesetz auftritt.

Diese und ähnliche Veränderungen der Gesetzgebung, des Schutzes des Architekturberufes und der Ausmerzung aller möglichen nationalen Engpässe zeugen von den Auswirkungen der so genannten Harmonisierung. In Deutschland wiederum zielen flankierende Massnahmen zur Förderung der «Baukultur» auf eine eigentliche Bündelung zwischen Ingenieur- und Architekturleistungen. Die Absicht wird vom zuständigen Minister auch so formuliert. Es ist eine Neuorientierung. Die Folge davon ist aber, dass in der EU keine Einigung zu erwarten ist, weil in verschiedenen Mitgliedsstaaten in der Ausbildung und Ausübung von Funktionen nicht auf gleiche Weise unterschieden wird zwischen Architekten und Ingenieuren.

Ohne zwingenden Anpassungsdruck findet dieses Modell innerhalb Europas eine erstaunlich schnelle Verbreitung, getragen durch seinen neoliberalen Modernisierungsanspruch, welcher dazu beiträgt, im Sinne der individuellen Kundenbefriedigung die Rechte und Erwartungen der Endbenutzer zu stärken, gegebenenfalls auf Kosten kollektiver

Interessen, zum Beispiel im städtebaulichen Kontext. Es erhält zusätzliche ideologische Geltung als bewusst neoliberales System oder wird wie in Deutschland durch Begriffe wie «Baukultur» übertüncht und entsprechend von offizieller Seite gefördert. Auf eine anscheinend beiläufige Definition reduziert, bezieht sich «Baukultur sowohl auf das Herstellen wie auch den Umgang mit bebautem Raum» und trifft damit genau den Kern der fehlenden Auseinandersetzung mit vormaliger Abschottung und Ausgrenzung. Dementsprechend wird unter Herstellern und Betroffenen kein Unterschied mehr gemacht und der Neubegriff «Baukultur» vereinnahmt ohne weiteres Architektur- und Ingenieurleistungen.

Dies sind vielleicht Auswüchse politischer Vorgaben, welche die traditionelle Ausübung des Architekturberufs zwar grundsätzlich in den meisten Ländern in Frage stellen oder Honorarordnungen dem Kreuzfeuer nationaler Interessen und der Harmonisierung aussetzen. Es wäre verlockend, die Entwicklung als Symptom politischer Absichten abzuwerten, aber es geht um wesentlich mehr. Wäre es nur das, könnte man es dabei belassen und sagen: «Irgendwo wird man sich da schon durchmausern – irgendwas werden wir vom neuen und vom alten System übernehmen.» Nur fördert dieses postindustrielle Modell gleichzeitig eine neue Prozessgestaltung von weit grösserer Tragweite. Dieser Ansatz der Qualitätsfindung über den Prozess erhält Auftrieb von Investoren, die gleichzeitig als Betreiber und Bewirtschafter von Immobilien und öffentlichen Einrichtungen auftreten.

Durch finanzielle Engpässe der lokalen öffentlichen Hand einerseits und durch engere Beziehungen zwischen Finanzdienstleistern und Immobilienmarkt andererseits kommen Strategien der Prozesssteuerung auf die Bauwirtschaft zu, auch angetrieben von der Globalisierung, wie Dietmar Eberle bereits angedeutet hat. Dabei wird versucht, eine vertikale Integration anzustreben, die Herstellung und Betrieb zusammenfasst. «Facility Management», Endkundenbefriedigung, Konsumentenschutz, Nachhaltigkeit verlangen nach erweiterter Prozessqualität in Anbetracht des gesamten Lebenszyklus der Immobilie (Haus und Boden). Nutzung und Wartung sind Bestandteil der Objektqualität, Standort und Bürgerbeteiligung am Nutzungskonzept sind Teil der Planungsvorgaben. Sie tragen zur sozialen und ökologischen Kompatibilität der Liegenschaft bei.

In Europa ist dieser Paradigmenwechsel durch das Bauen im Bestand teilweise erfolgt. Abnehmende Regeldichte fördert andererseits verantwortliches Bauen durch grössere Risikobelastung der Akteure. Externes Prozessmanagement und Projektsteuerung behaupten sich durch Ausschöpfung der Potenziale «upstream» zum Entwurfsprozess und begleiten den sowohl «industriellen» als auch «neoliberalen»

Begriff von Qualität. Im Zuge dieser Entwicklung wird treuhänderisches Denken abgelöst durch vertragliche Verpflichtungen, durch Wirtschaftlichkeitsberechnung und Kundenbefriedigung.

Aus Sicht der Betreiber, die als Investoren antreten, werden innerhalb von «Private Public Partnerships» private Finanz-Investitionen getätigt (PFI), die auf einem «complete design team» gründen. Die HafenCity von Hamburg würde sich perfekt dafür eignen. Ich beriet kürzlich «Architecture Studio, Paris» bezüglich eines ähnlichen Projekts in Monaco, initiiert durch libanesischen Investoren. Die Idee ist dabei, dass ein solches Quartier über einen Zeitraum von 50 Jahren als Wohn- und Geschäftsquartier betrieben werden soll und mit Langzeitverträgen die öffentlichen Finanzen entlasten sollen.

Diese Ansätze, wie die in England von Tony Blair ausdrücklich geforderte Mobilisierung privater Investoren, betreffen sowohl Wohnbauten als auch Gebäude öffentlicher Institutionen. Das erste Programm, vor Abschluss und Evaluation stehend, umfasste 180 «Private Public Partnerships», davon 80 Wohnbauten und Wohnquartiere, die auf diese Art und Weise gebaut und finanziert wurden. Die Architekturqualität betreffend wird festgestellt, dass, gelinde gesagt, Mittelmässigkeit vorherrscht, wenn ich mich so ausdrücken darf. Dieser Nachteil einer Prozesslastigkeit des Verfahrens wird vorläufig den Anfangsschwierigkeiten bei der übermässig arbeitsintensiven Vertragsgestaltung zugeschrieben.

Trotzdem kommt die Frage auf, wie der Gestalter, ohne den stillen Machtanspruch im beschränkten Zeithorizont, möglichst früh im Prozess Einfluss gewinnen und den Konkurrenznachteil mit Hilfe von Anwälten und Marketingfachleuten wettmachen kann. Wie kann er sich «upstream», in der Entscheidungsfindung und in der Projektentwicklung einbringen. Stararchitekten wissen, wie mit Glamour und Verführungskunst ähnliche Schranken zu überwinden sind. Mich interessieren Verfahren der Stararchitekten etwas weniger, die kulturelle Normalität geht vor. Die Frage ist: Wie kann man in der kulturellen Normalität diese Leistung erbringen, damit die Gestaltung respektive die Form eine Rolle einnimmt, an der sich die einen und die anderen artikulieren und beteiligen können? Wie wird mit diesem neuen europäischen Gesetz das öffentliche Interesse gewahrt? Wie können wir von Investoren lernen, die uns endlich beibringen, was es heisst, den Betrieb zuerst und den Herstellungsprozess als eine Nebensache zu betrachten?

Das Modell ist grundsätzlich vielversprechend. Ich muss als Soziologe sagen, dass ich eher an solchen Modellen beteiligt werde als an anderen Vorgehen. Dort erübrigt sich dieser Ansatz. Bei der traditionellen Qualitätsfindung ist Evaluation sehr selten gefragt. Hier geht es vordringlich um Prozessmanagement und um den Transfer von Metho-

den aus dem industriellen Bereich (auch aus der Produktion von Kulturgütern wie Film und Unterhaltung), woraus noch viel gelernt werden könnte. Was sich aber jetzt mit diesen ersten Evaluationen des englischen Programms abzeichnet, ist die Mittelmässigkeit der Architekturqualität. Das wird auch eingestanden. Da muss man sich fragen: «Was ist denn eigentlich verloren gegangen? Warum kriegt man das nicht hin?» Dabei wird übersehen, dass der Machtfaktor des Gestalters berücksichtigt werden muss und einen entscheidenden Faktor darstellt. Die Macht, die der traditionelle Architekt innehatte, half, über die Dauer des Bauprozesses gewisse Kriterien aufrechtzuerhalten und in die wirtschaftliche oder technische Abwägung einzubeziehen.

Die Architektenzunft fand frühzeitig Anlass, die Verfahren von Public-Private-Partnership-Verfahren heraufzubeschwören, Gestalter würden dabei zu Beratern für ästhetische Fragen verkommen. Ich habe mit verschiedenen Teams andere Erfahrungen gemacht, und einige Forscher bestätigen mir meine Zuversicht. Aber es war deswegen nicht falsch, auf die Gefahr hinzuweisen, vorausgesetzt, es herrscht Einigkeit darüber, dass vor allem die Architektur und das zukünftige und aktuelle architektonische Erbe gefährdet sind und erst in zweiter Linie der Berufsstand und die Wahrung von Zunftinteressen. Umgekehrt stelle ich immer wieder fest, dass Investoren, die dem Langzeitdenken verpflichtet sind, neuen Fragen gegenüber offen sind wie zum Beispiel der Umgebungsgestaltung etc.

3. Das «geheime» Modell: Prinzip Bauprofil

Beim dritten Modell handelt es sich um experimentelle Verfahren. Eigentlich müsste ich diese verheimlichen, speziell gegenüber diesem Publikum. Es ist aber immer schwieriger, diese zu verheimlichen, weil die Beispiele aus aller Welt bekannt sind: Qualitätsfindung durch Einbezug der Endnutzer. Sie werden sagen: «Der wird wieder über irgendein Partizipationsmodell sprechen und Nachhaltigkeit.» Nein, ich spreche von Google, Ebay, Wikipedia und wie sie alle heissen mögen, auch über «Free Software», die von den Endabnehmern weiterentwickelt wird. Das ist doch eine schöne Geschäftsidee: Der Anbieter erbringt das Konzept und die Prozesssteuerung, der Inhalt und die Qualitätssteigerung werden vom Abnehmer geliefert. Der Wert von Google und Wikipedia besteht aus der Leistung des Endabnehmers. Das ist doch das schönste Geschäft, das man sich vorstellen kann. Der eigentliche Konsument ist derjenige, der dazu beiträgt, das Projekt tragfähig zu machen. Da kann man aus dem Elektronik- und Informatikbereich lernen und dies auch im Baubereich umsetzen. Aus meiner Sicht bestehen keine Schwierigkeiten.

Als Beispiel dazu bietet sich die Vorgehensweise an, die in Frankreich «Projet urbain» genannt wird. In städtebau-

lichen Kontexten wird versucht, den Stellenwert der Form beziehungsweise des Projekts in den Vordergrund zu stellen. Weniger dem Bewilligungsverfahren verpflichtet, wird die Formgebung dem Planungsprozess vorangestellt. Verkürzt gesagt: zuerst das Projekt und seine Wirkung auf die Aufwertung eines Quartiers und dann die Ausnützungsziffer, und nicht umgekehrt. Oder anders gesagt: Auf das Projekt können sich mehr Beteiligte mit mehr Kompetenz einigen als auf ein abstraktes Programm. Das bedeutet, dass das Gebäude oder die städtebauliche Entwicklung so konzipiert werden, dass sich möglichst früh die Gelegenheit ergibt, die verschiedenen Interessen daran zu artikulieren. Europa vertrat und vertritt immer noch diese Strategie, hauptsächlich im Wohnbereich. Wie kann man städtebauliche Aufgaben lösen durch Wohnaufgaben, die aber von Anfang an gestaltet werden und nicht erst, wenn 70 Prozent der Entscheide schon gefallen sind. Wenn im Vorfeld der Bauaufgabe ein Projekt entwickelt wurde, kann die öffentliche Hand sich daran abarbeiten.

Eigentlich ein Vorgehen wie mit dem Bauprofil in der Schweiz, wenn auch etwas verbessert. Wo gibt es eine schönere demokratische Erfindung als das Bauprofil in der Schweiz, anstelle einer stillen Abgabe eines Baugesuches irgendwo in einer Stube der Gemeinde, wie es in Frankreich der Fall ist. Stellt man das Bauprofil auf, kann jeder sehen «Betrifft es mich? – Nein, sogar mit der Dachneigung kann ich auskommen.» Oder er sagt: «Ein Bauprofil, dann gehe ich auf die Gemeinde und schaue mir das Baugesuch näher an.» Das ist ein sehr schönes Verfahren in der Schweiz, welches nicht so bekannt ist. Eigentlich geht es beim Stand der heutigen Bildtechnik um das Prinzip des Bauprofilverfahrens, nur etwas verbessert, etwas konzeptioneller.

Das zweite Beispiel, ein Projekt, an dem ich in vielfacher Hinsicht mitgearbeitet habe, ist die drei Kilometer lange «Strandmeile» in Paris, bekannt unter dem Namen «Paris-Plage». Seit 2002 inszeniert «Paris-Plage» einmal im Jahr eine Expressstrasse entlang dem Seineufer und formt diesen Strassenabschnitt während eines Monats um. Es kommen jetzt durchschnittlich vier Millionen Besucher, hauptsächlich Bewohnerinnen und Bewohner von Paris und Umgebung. Die populäre Rückgewinnung des Zentrums durch Neunutzung und symbolische Aneignung stand im Vordergrund einer Inszenierung, die der damals neu gewählte Bürgermeister Delanoë bewusst ansteuerte. Das Projekt, eine Art Volksfest, wurde von Anfang an mit Theaterfachleuten gemacht und inspirierte sich an Prinzipien der Gestaltung, die François Confino indiziert hat – übrigens ein ETH-Absolvent, der als Pionier einer international anerkannten Ausstellungsszenografie gilt.

Das Pilotprojekt ging davon aus, im ersten Jahr eine Gestaltungsanordnung zu erproben und konzeptionell

tragfähig zu machen. Beobachtung und Evaluation der Aneignungsformen, besonders der Versuchsanordnungen im sensorischen Bereich und der sozialen Interaktionsmuster, gaben entsprechend Aufschluss über Grenzsituationen und Vertiefungsmöglichkeiten. Im darauf folgenden Jahr konnte die Gestaltung und räumlich-zeitliche Anordnung verbessert respektive mit derselben Investitionssumme überarbeitet werden, diesmal mit Sponsorenzuschüssen ausgestattet. Im dritten Jahr wurden die Einrichtungen aus dem ersten und zweiten Jahr übernommen und den tragenden Aneignungsformen und -muster entsprechend verfestigt. Dieses Vorgehen war den Szenografen vertraut, kamen sie doch vor der Inszenierung eines Themenbereichs der Weltausstellung in Hannover aus der Theaterbranche. Im Gegensatz zu den Architekten sitzt ihnen die «Sanktion des Publikums» während der Planung und der «Proben» ständig im Nacken. Das Modell der generativen Programmierung und iterativen Ausgestaltung ist in diesen Kreisen eine Selbstverständlichkeit.



Qualité de la commande et qualité de l'habitat

Hervé Jobbé Duval, Président Centrale de Création Urbaine & Maîtrises d'Ouvrage et Associés, Paris

Parcours

Après des études d'économie et de marketing à l'Université de Paris, j'ai dirigé, dans les années 1980, pour l'entreprise Bouygues, de grands projets immobiliers en périphérie urbaine. Le discours marketing de l'époque peut alors se synthétiser dans le slogan suivant : « Devenez propriétaire de votre maison. » La « qualité-produit » était construite autour du concept de maison modèle, et du couple prix - rationalité technique. Plusieurs centaines de maisons pouvaient alors être construites dans un seul site, à partir de quatre ou cinq modèles.

Dans les années 1990, au sein du groupe Nexity, mon activité s'oriente vers la réalisation de grandes opérations de restructurations urbaines. Le discours marketing est alors inspiré par la réussite marketing des opérations immobilières en bord de mer ou à la montagne. Le slogan « propriétaire à la mer, à la montagne » est alors réinterprété par le concept « propriétaire de votre histoire ». La caractéristique de ce type d'opérations peut se résumer à une modélisation toute aussi forte, mais à l'intérieur d'une enveloppe architecturale qui raconte une histoire : l'ambiance village, l'ambiance urbaine parisienne, l'ambiance historique traditionnelle. En quelque sorte, l'émergence du « new urbanism ».

Depuis le début des années 2000, dans le cadre d'une société dont je suis le principal actionnaire, je structure des partenariats d'opérateurs (logement social, logement privé, activités, bureaux, commerces) en vue de la conception et réalisation de grands projets urbains complexes. Un nouveau concept marketing se développe autour de l'idée « accéder ensemble à la ville durable ».

1. La qualité et le contexte administratif et juridique français

Le rôle des pouvoirs publics

La France, c'est l'émiettement communal. En France, il y a 36 000 communes, pratiquement autant que dans toute l'Europe. La population moyenne des communes est de

1 500 habitants. Les maires n'ont donc pas les moyens en hommes de penser l'urbain, et plus difficilement encore la qualité urbaine.

Pour les aider, un système de fabrication de l'aménagement urbain a été créé par le pouvoir central : des sociétés publiques (« Sociétés d'Economie Mixte ») aident les maires à penser et à fabriquer le projet. Ces sociétés publiques interviennent sur plusieurs communes, elles ont donc bâti une manière spécifique, administrative, de penser le projet. Elles définissent les besoins, organisent la commande, choisissent les architectes, elles régulent la créativité pour le compte de la collectivité ... mais, en aucun cas, ces établissements publics n'assument les risques financiers. L'établissement « rassure le maire », mais c'est le maire qui « assure le risque financier », ne prenant pas de risques pour le système de fabrication. Il théorise la qualité comme un professeur théorise l'économie.

La qualité et le mécanisme d'intervention des constructeurs

La vente sur plans est largement pratiquée en Europe : les constructeurs gardent le risque jusqu'à la livraison et à la vente finale au client. Le vendeur prend le risque de la conformité de l'ouvrage, le client ne devient propriétaire qu'au vu de la conformité avec sa commande initiale.

Les constructeurs de logements bénéficient en France d'un système de vente tout à fait particulier qui leur est très profitable : la « Vente en l'état futur d'achèvement des travaux ». L'acquéreur français devient juridiquement propriétaire de son bien dès le début des travaux. Il n'a donc pas de véritable moyen de contestation pour juger de la conformité de son projet lorsque celui-ci lui est livré. La qualité offerte est une qualité sur plans sommaires, réduite à un descriptif technique des matériaux. Le constructeur a intérêt à proposer un plan simple pour ne pas avoir de souci de fabrication.

Cette inversion des risques a évidemment des conséquences fâcheuses dans le processus de création de la

qualité architecturale en matière de logement. Le plan vendu est nécessairement un compromis entre la capacité d'explication d'un vendeur et la capacité de compréhension de l'acquéreur.

La qualité architecturale se réduit au discours du vendeur !

2. L'attrait pour l'ancien – et pour l'urbain

Pour le Français, la qualité, c'est l'habitat ancien.

En France, la période haussmannienne a développé un processus de création de qualité extraordinairement dynamique. Il a irrigué la France, de la moitié du 19^{ème} siècle aux années 1920–1930. L'habitat ancien est, pour les Français, l'archétype de la durabilité, de la flexibilité. En France, l'habitat durable c'est l'haussmannisme. L'habitat flexible, c'est l'haussmannisme. L'habitat ancien se touche, se sent. Il rassure car il est crédible. Il ne trompe pas. Comme les habitants sont rassurés par l'ancien, les maires n'aiment que l'ancien, et finalement les architectes aussi n'aiment que l'ancien : d'ailleurs, ils habitent tous dans l'ancien.

Malgré tout, si, pour les Français, le modèle de l'habitat, c'est l'ancien, ils apprécient fortement la ville moderne, notamment dans sa dimension « services publics » (écoles neuves, espaces verts ...). Nous assistons donc aujourd'hui à une originalité française : « Comment faire des quartiers modernes avec de l'habitat ancien ? » C'est la qualité de la contradiction française.

3. Le processus « marketing » et la qualité urbaine

La méthode de la grande distribution

Les villes nouvelles créées par le pouvoir central dans les années 70 sont aujourd'hui terminées. Au delà des expériences architecturales plus ou moins réussies, elles ont permis d'alimenter massivement les constructeurs privés en terrains : les modèles sont donc devenus des consommateurs passifs de terrains. Ce modèle de fabrication de l'urbain, par le biais de sociétés publiques qui vendent des terrains à des constructeurs, tend à disparaître. Par ailleurs, l'Etat central et les collectivités n'ont plus d'argent.

Le constructeur privé doit donc se débrouiller tout seul pour créer le terrain urbanisable, financer les équipements publics nécessaires, et porter le risque financier à long terme. Comment faire pour concevoir, financer et vendre des projets urbains nouveaux qui proposent à la fois des écoles, des espaces loisirs et des services marchands ? Ces projets sont nécessairement importants et doivent se réaliser dans un espace-temps équivalent à une opération immobilière classique, car il n'existe pas, dans le privé, des « sponsors » qui acceptent de financer le long terme du projet urbain. Autrement dit : comment vendre 1 000 logements, par exemple, en deux ou en trois ans ? Et pour quelle qualité ?

Le modèle organisationnel que j'ai retenu pour créer de l'urbain et vendre de l'urbain dans un délai compatible avec les financements privés, c'est le processus inventé par la grande distribution alimentaire qui peut se résumer à quelques idées simples : Quantité, Comparaison et Tentation.

Ces trois idées sont évidemment fondatrices, pour le meilleur et pour le pire d'une nouvelle qualité.

La qualité de la présentation comme mise en scène de la Quantité

Oser exprimer la quantité. Risquer la quantité est une attitude qui est effectivement loin d'être partagée par le système de la production immobilière. Le discours immobilier est basé sur le concept de rareté : « Mon produit est rare. » L'important, c'est le rapport sélectif avec le client : « Je vous ai réservé ce merveilleux et unique appartement. »

La grande distribution a, au contraire, inventé le concept de présentation de la quantité. Procurer de la quantité, c'est remplir les rayons continuellement. Pourquoi la quantité présentée est-elle importante ? Parce que cela veut dire que le vendeur n'est plus un vendeur, mais un répartiteur. Le produit gagne en autonomie. La quantité offerte, c'est la démonstration que le produit n'a plus besoin d'intermédiaire : il devient adulte, il se présente autonome aux désirs de l'acheteur. Il libère l'acheteur. La quantité change donc le rapport avec la qualité. La qualité n'est plus un discours médiatisé par un vendeur, c'est un discours médiatisé par le produit. La qualité n'est plus intellectuelle, elle se touche, se voit, se sent.

La qualité de la différence comme mise en scène de la Comparaison

Dans un rayon de supermarché, il y a non seulement la quantité en rayons, mais aussi la démultiplication des singularités issues d'un même produit. Côte à côte, les styles, les formes, les origines se présentent – mais aussi le poids, les prix, les hauteurs. Les produits se comparent les uns aux autres. Un prix bas est important pour valoriser le prix haut. Un emballage compliqué valorise l'emballage sobre. Les produits se comparent entre eux. La comparaison n'est plus occultée par le vendeur (ce n'est évidemment pas son intérêt) : la comparaison est portée par le produit lui-même. Le produit par sa différence en comparaison compétitive construit le miroir qui différencie l'acheteur.

La qualité du rapport urbain comme mise en scène de la Tentation

Si le produit, par sa volonté d'exister, crée la quantité et, par son envie de différence, suscite la comparaison, il génère donc aussi de la tentation. Le produit est le vecteur du désir. Le désir est mimétique : « Je désire ce que désire l'autre. » Le produit désire ce que désire l'acheteur et l'acheteur désire ce que désire l'autre acheteur. La tentation, c'est bien l'enjeu de l'urbain, car il n'y a pas d'urbain

qui ne soit pas fédérateur, réconciliateur, et il n'y a pas de possibilité effective, concrète de vivre ensemble s'il n'y a pas au fond de chaque acheteur et donc de chaque produit une attitude primordiale à la fabrication de toute qualité : attirer l'autre à soi, la tentation.

4. Le spectacle comme nécessité de la qualité urbaine

Le quartier, la ville, invitent par leur masse le regard du plus grand nombre. La qualité d'un nouveau projet urbain doit donc être envisagée à l'aune de sa capacité à fédérer, à réconcilier le plus grand nombre d'acheteurs et d'usagers potentiels. La ville est un spectacle, une scène de théâtre permanente, où la qualité du produit présenté doit se démontrer, se comparer en permanence devant des gens, des spectateurs, qui viennent pour goûter ce produit. Le produit-projet se présente à eux.

L'inspirateur du projet, le constructeur, doit donc prendre le risque du spectacle. Un spectacle réussi est un spectacle pour le plus grand nombre ; il faut le plus grand nombre parce que c'est la masse des yeux qui s'échangent et qui se croisent qui fait l'événement. L'événement n'est pas l'objet lui-même, ce n'est pas la mise en scène, c'est le croisement des regards, la vibration des désirs incarnés : c'est ça l'événement-ville.

La qualité en matière d'habitat, c'est bien cette manière d'attirer, de faire venir à soi le plus grand nombre, et donc de produire l'événement, le spectacle. Créer le spectacle pour le plus grand nombre dans la singularité de chacun, c'est rechercher toutes les voies particulières, tous les chemins de traverse qui vont exciter un désir nouveau.

5. Quelques exemples pratiques pour une nouvelle qualité du spectacle urbain

La qualité des points de vues

Ajouter, par exemple, à l'urbanisme du sol un urbanisme du ciel, afin de créer une voie supplémentaire. L'urbanisme du ciel devient stratégique dans la présentation de la qualité urbaine, de la qualité de l'habitat. Ce qui se passe en haut est tout à fait essentiel. C'est nouveau et mystérieux, un champ d'expériences comme si la ville, demain, devait recevoir son énergie du ciel après avoir épuisé l'énergie de la terre. Oui, nos toits seront demain de nouvelles terres.

La qualité de l'intensité du face à face

Dans un supermarché, l'intensité crée le face à face. C'est le face à face qui donne corps à la relation à l'autre. Si l'intensité du face à face est le symbole de l'urbain, alors il faut montrer cette intensité, la mettre en scène, et trouver l'écriture excitante pour assouvir ce désir de relation. Il faut succomber à cette tentation qu'est le face à face assumé. Mon expérience me permet d'affirmer qu'une ville dense

est plus vendeuse qu'une ville étalée et qu'un immeuble complexe, intense, baroque, plié, est plus désirable que l'expression épurée et esthétique d'un immeuble rationalisé. Cet immeuble a de fortes chances de vivre seul ! Beau, mais seul ...

La qualité de la façade comme la qualité d'un paysage

Le paysage nous est offert, c'est la gratuité. La façade d'en face, celle que je regarde de mon appartement, c'est un paysage, il est gratuit. Quand je suis dans mon appartement, c'est bien la façade d'en face que je vois ; le « paysage-ment » de la façade est essentiel pour mieux vendre l'immeuble d'en face. Le paysage de l'urbain, c'est cette façade donnée à l'habitant, il faut donc la végétaliser, la tordre et la plier comme les compositions paysagères japonisantes ou orientales. La façade n'appartient pas à l'immeuble. En ce sens les grandes opérations urbaines, par leur approche globale, ont cette chance de pouvoir construire un paysage qui fera la qualité de chaque immeuble. Malheureusement, trop souvent, les projets urbains nouveaux n'ont que des façades d'immeubles, des collections de façades qui ne sont jamais des paysages.

6. La qualité de la commande

Je vous ai parlé de marketing, je vous ai dit en quoi, par le procès de la grande distribution, on pouvait peut-être réinventer une autre écriture – je laisse aux architectes, bien entendu, le soin de le faire – mais comment organiser la commande de la quantité urbaine, de la diversité urbaine, de la tentation urbaine ?

La qualité du porteur de projet

Il faut un créateur de motifs, un créateur de l'intention, qui crée le germe, l'ouverture, le mouvement. Ce n'est pas de la coordination de projet. C'est un metteur en scène, comme un séducteur de projet si vous voulez, c'est : « Je vous vends ça comme un artiste ... C'est bien cette œuvre-là que je vous vends. » Mais pas l'œuvre en tant qu'elle est dessinée, sinon l'œuvre en tant qu'elle est un devenir, un spectacle à monter ensemble et dont je prends la responsabilité et le risque de son propre aboutissement.

Une qualité à plusieurs mains

Créer un groupement d'opérateurs spécialisés parce que, travailler ensemble, ça nécessite de se spécialiser, y compris par les langues. Les opérateurs ne sont pas solidaires, et encore moins fusionnels : c'est un partenariat qu'il faut susciter, au sens le plus associatif, le moins lié, ou pas lié du tout (public et privé ne peuvent pas toujours se lier). Des opérateurs qui sont donc d'accord pour s'investir (comme elles pourraient s'investir dans une chorale par exemple) et



Projet en cours de développement à Liemeil-Brevannes, France:
Atelier Roland Castro – Dennissof Casi

prendre le risque des études. Au fur et à mesure que le risque avance, ils se solidarisent. Ils peuvent toujours partir, mais alors ils perdent les études, le temps et l'argent dépensés.

*Une collectivité – des habitants et un maire comme représentant
l'exigence des futurs spectateurs*

Les habitants sont les spectateurs qui participent en permanence aux répétitions et qui jugent l'évolution de la mise en œuvre du spectacle au fur et à mesure des études, pendant un an, deux ans ou plus. On voit bien que la représentation, la répétition devant le public, devant les habitants, c'est la preuve que l'on va dans le bon sens ou pas. Ça excite la créativité et ça vous donne un retour pour gérer votre trac, votre peur. La répétition devant la population est donc essentielle : elle est permanente, dix fois, vingt fois, et doit mobiliser à chaque fois tous les moyens – pour séduire évidemment, mais aussi pour se rassurer que nous sommes bien dans le tempo, dans la réussite.

Conclusion

L'énergie développée par les constructeurs se mêle à l'énergie des habitants. Le maire, c'est un régulateur d'énergie, un créateur de consensus. Le maire ne fabrique pas la ville, ni l'énergie qui va avec, il la régule : il construit le consensus urbain. C'est à la fin de l'échange entre acteurs et habitants, quand les répétitions arrivent à leur terme que le maire coupe le cordon : « Allez-y, construisez le projet. » A ce moment là, certainement, le spectacle sera de qualité. La qualité c'est l'énergie scénarisée dans le projet.

Nous voulons tous *habiter* cette terre. Nos failles et nos manques exprimés activent les échanges. Nos différences dans la non indifférence sont les véritables acteurs qui construisent la qualité du spectacle urbain.



The Changing Face of Urban Development

J. Ronald Slavik, Chairman of Slavik-Murray Real Estate Group LLC, and Fourmidable, Farmington Hills, Michigan

Modern urban living is changing, from where we choose our homes to what we want inside. Creative incentives and innovative development efforts are enriching landmark neighborhoods as well as creating new ones. Developers are responding with exciting new living environments amid longstanding cultural institutions and entertainment hotspots, and the young, affluent population is responding enthusiastically. This reasserts the excitement, elegance and richness of urban life.

I have seen more housing developments in the city of Detroit in the last five years than in the first forty years of my career. This is an exciting time for Detroit!

“Urban renewal” was a term used for years in the United States that represented *hope* for the future of major cities. I am here to report to you today that “urban renewal” is becoming a *reality* throughout our country. And there appears to be a winning formula for revitalization.

In every major city that is thriving today, all have three primary factors in common – sports venues, including new stadiums, gaming and entertainment centers and new housing through the creative reuse of previously neglected or abandoned office, retail and industrial buildings.

Drawing on my own experiences in Detroit, I have witnessed first hand the positive impact of having sports venues, and a winning team. In 2006, Detroit hosted the Super Bowl (championship game of the U.S. national football league) and the Detroit Tigers played in the World Series (major league baseball championship games). These two blockbuster events brought the metropolitan community together and revealed its pride and common spirit. The positive press and media coverage around the world put Detroit on the map in a new light. These two events have contributed to the momentum of Detroit’s revitalization. As you may know, Miami hosted the Super Bowl this year. I cannot help but compare the overall experience with Detroit. Detroit outshined Miami in every way. We had snow versus the promise of warm weather (although it rained the entire weekend in Miami). More importantly, the people

of Detroit made news in Miami. Detroiters made visitors feel welcome and the City made an extraordinary effort to look good. The media pointed this out in their coverage of the Miami Super Bowl.

Entertainment and gaming centers thrive in almost every municipal location in which they have been built. They are an attraction for visitors and residents alike throughout the region. They appeal to the playful aspect of humanity. If gaming is not to your liking, the demand is maintained by offering a variety of dining and other leisure opportunities. Like sporting events, these centers draw people to the city. They also provide full-time employment for core city residents. Employment, along with accompanying tax revenues for city and state, provide one of the most persuasive arguments for bringing gaming and entertainment to urban locations. Our firm is underway with plans to bring entertainment and gaming to Eastern Europe. Plans for the Ukraine include a 600 room hotel with 20 restaurants and we anticipate the creation of 3 000 jobs.

Even with the arrival of amusement centers, true urban renewal remained an elusive concept in Detroit until developers began to purchase and restore buildings and converted them to residential use. While these buildings are costly to restore, they are often architecturally significant to communities and have unique appeal to buyers. Re-use of historic buildings helps retain the character of a city and preserves valuable architectural assets. An example is the Himelhoch Building in Detroit, originally housing an upscale department store and corporate offices, now renovated and marketed as “vintage-style” apartments for seniors 62 years and older [1–2]. Reclaimed buildings in urban centers, along with condominium conversions and new construction, provide opportunities for people to attain the American dream of home ownership. In America, this is the first stepping stone to financial security. At this moment, the dream is more difficult to achieve due to the current slump in the real estate market throughout the



1-2 The Himelhoch building after restoration: View from the street and the "new" lobby.



U.S., especially in the state of Michigan, caused by a recent spike in interest rates and the decline of the automobile industry.

In several cases throughout the United States, the federal government has played an important role in the redevelopment of cities. For example, the historical tax credit helps offset the high cost of restoration of historic buildings. This incentive equals 7% of development costs spread over ten years. Other examples of federal support include the Brownfield Tax Credit for the reformation of land in urban areas. The "Go Zone," was offered to developers by the federal government as an inducement to rebuild housing in areas devastated by hurricane Katrina. The "Go Zone" motivated and enabled developers to depreciate fixed assets over a period of ten years.

Many cities, including Detroit, are providing long-term tax savings for buyers. In Detroit, for example, a reduction in property taxes is offered in select "Enterprise Zones." This incentive is a tool, created by the state of Michigan, to aid cities in attracting new home buyers and businesses alike. Tax reductions make it possible for buyers to purchase a home at significant tax savings for a twelve year period. Without this, residential sales would have stalled in Detroit due to an uncompetitive rate of taxation. Also, many businesses would not have considered relocating to the city without some sort of tax reduction stimulus.

Prior to implementing creative solutions to high taxation, Detroit experienced a significant loss in population. The exodus of residents was primarily due to a high rate of crime, high taxation, declining city services and poor performance among inner city schools. The mix of declining school enrolments and loss of population led to a loss of businesses. The population in the city of Detroit subsequently dropped to below one million residents. Detroit

was once among the top ten largest cities in the United States. Tax and other incentives are helping reverse this trend. In addition to providing tax inducements, the State of Michigan implemented a "Cool Cities" initiative in 2004. Under this program, the state of Michigan provided grants directly to qualifying cities. Detroit was one of the beneficiaries.

Some successful urban centers might seem to have developed organically – a natural blending of people and commerce – but that is almost never the case. More often, it is money (investment) and leadership in various forms coming up with creative plans that drive change in our cities. Partnerships between developers, government, and the banking and construction industries are essential to making homeownership affordable and attainable today. Business and civic leaders in San Antonio, Chicago, Cleveland and Baltimore helped transform their cities by developing spectacular public walkways along their rivers. Now, a transformation is underway on Detroit's waterfront.

The Detroit River is among the busiest and most beautiful international waterways in the world. The vision and leadership of the business community, with the support of civic leaders, have been leading the way. In 2004, the Detroit RiverWalk conservancy, of which I am a member, rolled out plans for the Detroit RiverWalk. June 2007 marks the opening of this extraordinary three mile scenic walkway along the river [3-4]. Special features on the RiverWalk include gardens, interpretive markers, playscapes concession stands and pavilions. Besides its people, the Detroit River has always been our city's most important asset. Yet, its shores were developed for industrial use in an earlier era and remained unattractive and inaccessible to people for decades.



3-4 The Detroit RiverWalk to be opened in June 2007

The Detroit RiverWalk conservancy provided the leadership necessary to acquire land and raise private funds for the sole purpose of transforming its riverfront border. The Stroh Foundation donated millions of dollars to accomplish this with the provision of raising matching funds within established timelines and achieving other benchmarks. It was also mandated that the RiverWalk spur development along the walkway to ensure it would not be a “stand alone” effort. This pedestrian walkway has already served as a catalyst for future development and the attraction of additional new urban dwellers. Three new housing developments along the river have been announced.

Detroit, like several other urban areas in the United States is experiencing an increasing demand for high-end housing with a surprising buyer profile. The emerging buyer profile is: Young; college educated; single; professional; first time home buyer; male and female coming from suburban homes. These emerging demographics represent a great promise for the future of our cities. The data defies conventional wisdom and recent studies relating to age, income and current location of prospective buyers. It may be of interest to know that, among male and female buyers of condominiums in our Detroit portfolio, 42% of buyers are from suburban areas; 5% relocated from another state; 6% relocated from a foreign country. These young buyers are bringing new energy to our cities. They are enthusiastic and optimistic. They prefer cultural diversity and the eclectic environment of an urban center. They are, in part, creating a new statistic – even in tough economic times, Detroit led the seven-county metro region in new residential construction in 2006.

5 Rivertown, a historic landmark

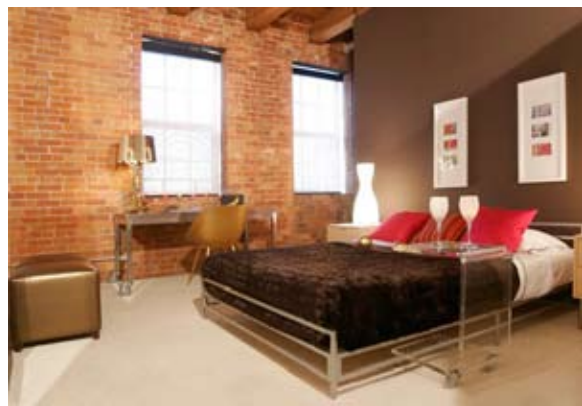


The priority of young buyers is *lifestyle* as opposed to square footage. Security is paramount. They want high-tech and high-end amenities that support their lifestyle such as in-house business centers, health clubs, high speed internet access and impressive interior lobbies. They also want stand-alone showers and high ceilings. Buyers are incorporating distinctive interior features based on their individual preferences. One of our young buyers has a refrigerator with a built-in television. Unique interior finishes are also desired among today's buyers such as flooring with exotic epoxy coatings and cement and granite counter tops. An example of such upscale housing is found in the lofts at Rivertown. Constructed as a warehouse and corporate headquarters, the original three storey building dates back to the late 19th century, involving architects such as the famous Albert Kahn. The 250 000 square foot area now embodies 172 luxury loft condominium residences [5-7].

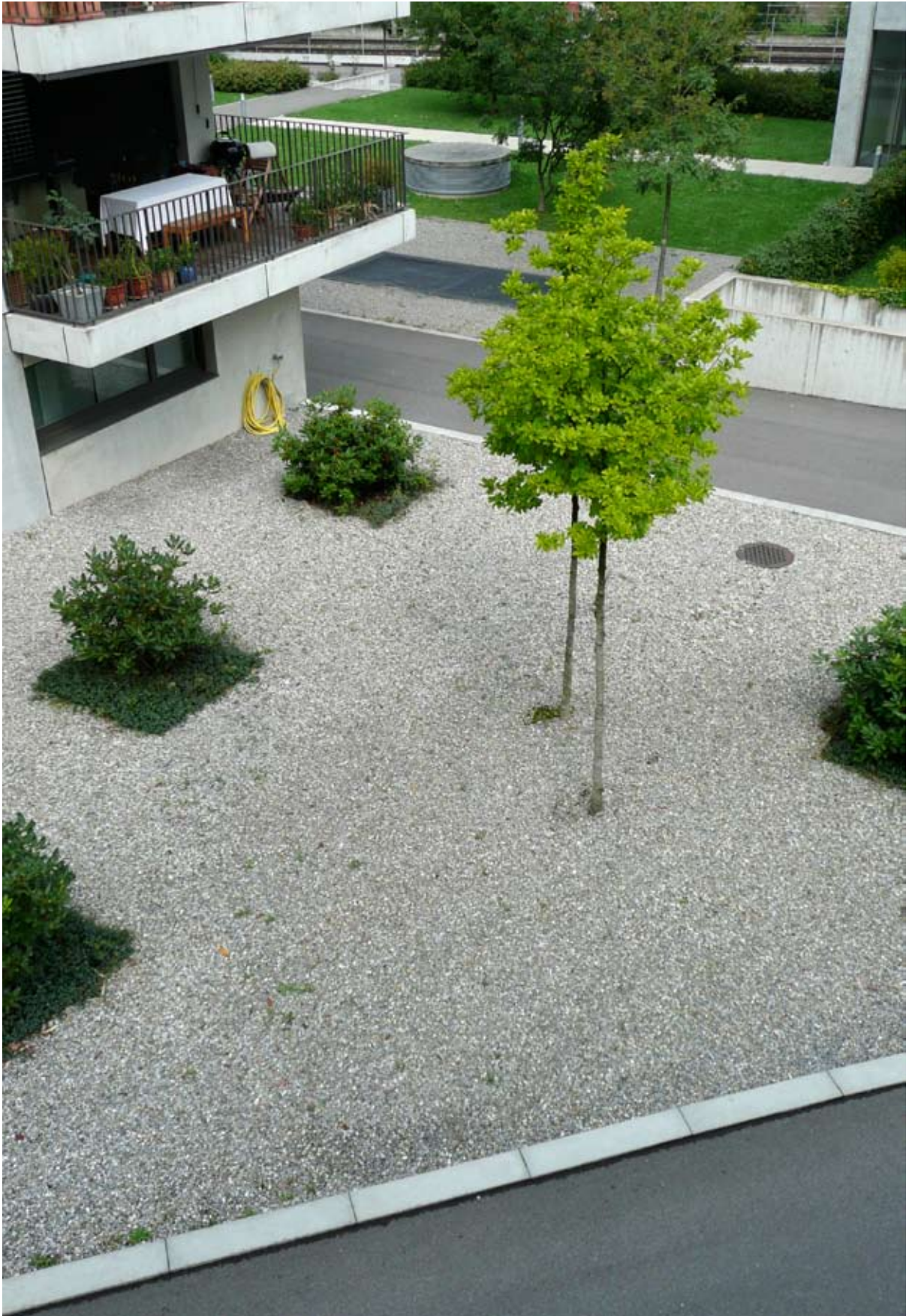
I come from a family of developers. My late father had two proverbs—"Exceed the expectations of the customer." And, "Build a product that ensures a resale profit." I believe these axioms are still relevant today. If we are to seize the opportunity to renew and restore our urban centers, developers and cities alike must strive to exceed the expectations of their customers and raise the bar on quality.

Modern urban living is changing, from where we choose our homes to what we want inside. Creative incentives and innovative development efforts are enriching landmark neighborhoods as well as creating new ones. Developers are responding with exciting new living environments amid longstanding cultural institutions and entertainment hotspots, and the young, affluent population is responding enthusiastically. This reasserts the excitement, elegance and richness of urban life.

I have seen more housing developments in the city of Detroit in the last five years than in the first forty years of my career. This is an exciting time for Detroit!



6-7 Luxury lofts at Rivertown with high ceilings and exposed interior brick walls
All images: Slavik-Murray Real Estate Group



Beiträge der Stadtplanung zur Qualität im Wohnungsbau

Prof. Christiane Thalgott, Stadtbaurätin,
Stadtplanung München

Ich freue mich sehr, dass ich heute zu Ihnen über die kommunalen Beiträge zur Qualität im Wohnungsbau sprechen darf. Das ist weniger spektakulär als das, was wir gerade gehört haben, denn wenn die Städte sich um Qualität im Wohnungsbau bemühen, dann müssen sie zumindest unserer Meinung nach Arm und Reich im Blick haben und sehen, dass der Wohnungsbau wirklich seinen Beitrag zum sozialen Frieden in der Stadt leistet. Das hat natürlich auch den Aspekt des attraktiven Wohnungsbaus für die gehobenen Mittelschichten, die das Besondere lieben. Aber genau so wichtig ist es, Wohnungsbau für Immigranten zu realisieren und für diejenigen, die sich am Markt nicht selbst bedienen können. Ich möchte Ihnen eingangs ganz allgemein etwas zu den Voraussetzungen der Wohnungsbauentwicklung in der Stadt München sagen. Dann etwas zu den Münchner politischen Wohnungsbauprogrammen und den Methoden, wie wir den sozialen Ausgleich und dabei auch den ökonomischen Ausgleich zu schaffen versuchen. Dann will ich Ihnen anhand von vier Neubaugebieten zeigen, wie es real dann umgesetzt wird. Ausserdem wollen wir einen kleinen Blick auf die Innenstadt werfen und am Ende noch etwas zu unseren Spezialthemen sagen: einmal zur Frage der Energieeinsparung im Wohnungsbau und moderner energetischer Heizmethoden, die übrigens mit hohem technischen Aufwand verbunden sind, und dann noch, dass wir alle alt werden und uns überlegen müssen, wie wir denn wohnen wollen, wenn wir alt sind und nicht mehr jung und flott.

Ich beginne mit einem allgemeinen Blick auf die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung. Sie wissen sicherlich, dass wir alle es mit Schrumpfen und Wachsen zu tun haben. München liegt in einer Wachstumsregion mit erhöhtem Druck auf den Wohnungsmarkt. Wir haben in München die höchsten Mietpreise in der Republik, leider auch die höchsten Bodenpreise und stehen vor der Tatsache, dass es eine Rückwanderung in die Stadt gibt. Das haben wir gerade gehört, wobei Stadt nicht unbedingt die kommunalen Grenzen des Stadtzentrums bedeutet, son-

dern den verstädterten Raum. Wir stehen hier vor einer neuen Situation, und ich habe Ihnen nur mal so die Mieten mitgebracht. Wir liegen in München auf dem freien Markt bei Neubaumieten zwischen 13 und 12 Euro pro Quadratmeter. Das bedeutet, dass der und die normale Angestellte im mittleren Dienst sich eigentlich eine Wohnung kaum leisten kann.

Was tut die Stadt vor diesem Hintergrund für alle Bürgerinnen und Bürger, um Wohnungsbau zu schaffen? Im Stadtentwicklungsplan sind ganz langfristige Strategien festgelegt, die auch Sicherheit für alle Investoren bedeuten. Die Stadtentwicklungsplanung heisst «PERSPEKTIVE MÜNCHEN» und hat unter dem Schlagwort «kompakt – urban – grün» die Ziele formuliert: «Kompakt» heisst hohe Dichte – «urban» heisst mischen von wohnen und arbeiten, aber auch mischen von sozialen Schichten – «grün» heisst ausreichend grosse Grünflächen in allen Neubaugebieten, damit man miteinander etwas tun, aber sich auch aus dem Weg gehen kann. Ich glaube, das ist in unserer Gesellschaft ein ganz wesentliches Thema. Sozial ausgewogene Stadtentwicklung ist ein wesentlicher Punkt. Attraktive Angebote, denke ich, sind klar.

Wir haben Wohnungsbauprogramme aufgestellt. Etwa alle drei Jahre werden die Ziele fortgeschrieben respektive nachgedreht. Damit Sie sehen, welche Rolle die Stadt und welche Rolle das Umland spielt, ist es ganz interessant zu wissen, dass in der Stadt im Jahr etwa 6 000 bis 7 000 und im Umland 8 000 bis 9 000 Wohnungen realisiert werden, wobei nur die Stadt auch für die unteren Einkommenschichten baut. Das Umland möchte gerne die Wohlhabenden haben. Das kann man in Deutschland ganz einfach machen, indem man keinen geförderten Wohnungsbau realisiert. So kommt auch kein Armer. Sehr praktisch, was! Wir haben in den letzten zehn Jahren immerhin 13 000 geförderte Wohnungen realisiert, das heisst im Durchschnitt 1 300 pro Jahr. Ziel ist es, 1 800 geförderte Wohnungen im Jahr zu realisieren, wobei die Finanzierung natürlich immer vorläuft und damit der Durchschnitt in den

zurückliegenden Jahren etwas niedriger ist, als er in den kommenden Jahren sein wird.

Wo realisieren wir unsere Wohnungsbauprogramme? In allen Neubauquartieren? Wie setzen die sich zusammen? Ich glaube, wie in allen europäischen Städten, einmal aus Industriegebieten wie demjenigen von Siemens, die aus mannigfaltigen Gründen nicht mehr so intensiv genutzt werden, aus ehemaligen Bahnflächen, aus Militärfächen und aus Umstrukturierungsflächen, zum Beispiel Verlagerung der Messe, des Flughafens. Wichtig ist, dass es in der gesamten Stadt Neubauquartiere gibt, denn nur in den Neubauquartieren können wir unsere soziale Mischung auch umsetzen. Im Bestand haben wir keine Möglichkeit, Einfluss darauf zu nehmen. Wir haben Wohnungsbauprogramme, die für etwa vier Jahre gelten. Das neue Programm ist jetzt gerade beschlossen worden. Es hat aber keine grundsätzlichen Änderungen gebracht. Also, 7000 Wohnungen im Jahr zu bauen ist das Ziel, und davon die Hälfte durch Schaffung von Neubaugebieten.

Ich sagte bereits, dass wir nur in Neubaugebieten steuern können. Der Rest ist «Tante Agathes Häuschen». Wir haben im Jahr 120 Millionen Euro Wohnungsbauförderungsmitel. Davon ist die Hälfte Geld und die andere Hälfte sind Subventionen bei den Grundstücken. In München kostet der Quadratmeter Land am freien Markt zwischen 1000 und 1300 Euro.

Wir subventionieren den Preis in den Neubaugebieten im geförderten Wohnungsbau auf etwa 250 bis 600 Euro, je nachdem, für welche Einkommensschicht er gedacht ist. Dafür brauchen wir im Jahr etwa 63 Millionen Euro. Wir haben dafür das so genannte «MÜNCHEN MODELL», bei dem wir nicht nur den unteren Einkommensschichten Wohnungen als Mietwohnung zur Verfügung stellen, sondern speziell auch der Mittelschicht Wohnungsangebote mit reduzierten Preisen machen, weil sie sich sonst auf dem Markt gar nicht bedienen kann. Zur Grössenordnung: Vom gesamten Förderprogramm ist die Hälfte Mietwohnungsbau für untere Einkommensgruppen und die andere Hälfte Wohnungsbau für mittlere Einkommensgruppen, je nachdem Miete oder Eigentum, was gerade nachgefragt wird.

Welches ist die Methode, um dies überhaupt umzusetzen? Wir haben seit 1994 ein Vertragswerk. Dieses hat den schönen Namen «sozialgerechte Bodennutzung». Es ist ein Programm, welches aus der Wertdifferenz des Bodenpreises zwischen nicht entwickeltem und entwickeltem Bauland bis zu zwei Drittel zur Finanzierung der Infrastruktur und der kostengünstigen Wohnungen für die unteren Einkommensgruppen nutzt. Wenn Sie sich das ansehen, dann sehen Sie, dass der wesentliche Kostenbeitrag bei der Subvention der Grundstückspreise liegt. Natürlich müssen auch die Strassen und der Park finanziert werden. Die Grundstücke müs-

sen zudem auf die öffentliche Hand übergehen. Es werden auch Einrichtungen für Kinder bis zum zehnten Lebensjahr, das heisst Kinderkrippen, Kindergärten und Grundschulen aus den Wertdifferenzen mitfinanziert. Andere Einrichtungen nicht. Das liegt an der Forderung nach Angemessenheit. Man kann nur bei den Kindern in einem Neubaugebiet sagen, dass sie wirklich aus dem Neubaugebiet kommen. Alles, was darüber hinausgeht, auch weiterführende Schulen, ist nicht mehr auf ein Gebiet zu begrenzen.

Was ist in der letzten Zeit finanziert worden mit diesen städtebaulichen Verträgen? Es sind dies in den letzten zehn Jahren immerhin 62 Bebauungspläne mit 21 500 Wohnungen, wovon 6200 geförderten Wohnungen, aber auch 147 Hektaren öffentliche Grünflächen, 75 Kinderkrippen, 118 Kindergartengruppen. Sie sehen also auch die soziale Infrastruktur. Ich muss ganz deutlich sagen: Wenn das nicht aus der Wertdifferenz vom unentwickelten zum entwickelten Grundstück finanziert würde, könnten wir keine grossen Neubaugebiete entwickeln, weil im städtischen Haushalt für Infrastrukturmassnahmen weder für die Erschliessung noch für die Parks noch für die Kindergärten die Finanzen vorhanden wären. Selbst reiche Städte nagen am Hungertuch und sind nicht in der Lage, eine Finanzierung für Neubauquartiere vollständig aus dem Haushalt zu bestreiten. Was wir machen, ist den Betrieb aller Einrichtungen zu bestreiten, das heisst, wenn wir einen städtebaulichen Vertrag machen, ist es sicher, dass von der Krippe bis zur Schule alle Kosten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus dem städtischen Haushalt finanziert werden. Das ist natürlich langfristig mehr als die Investition. Ich denke, jeder weiss das.

Wie sieht es denn aus in den neuen Wohngebieten? Wichtig sind uns die Wohnungsnahbereiche, gerade wenn es um junge Familien und unterschiedliche soziale Schichten geht. Wichtig ist die Qualität der Wohngebäude, indem wir familiengerechte Wohnungen und barrierefreie Eingänge haben. Es ist übrigens erstaunlich, dass die Woh-



1 Vier Gebiete der Stadterneuerung



nungsunternehmen dazu immer noch gezwungen werden müssen und nicht von alleine darauf kommen, dass Türen breiter sein müssen und man keine Schwellen einbauen darf. Irgendwie sind aber die Herren von ihren Frauen verwöhnt und wissen nicht, dass sie eines Tages auf Hilfe angewiesen sein könnten. Im Wohnungsbau sind überwiegend Herren unterwegs. Es ist so! Die brauchen eine Weile, bis sie begreifen, dass auch sie davon profitieren könnten, wenn die Wohnungen altersgerecht wären. Dass es beim Kinderwagenschieben hilft, ist ja auch jedem klar. Die Wohnungen selber sollten nutzungsneutrale Grundrisse haben, grosse Küchen und ausreichend grosse Balkone. Es ist übrigens eine wesentliche Forderung aller unserer Kunden: lieber einen grossen Balkon und dafür kleinere Räume. Abbildung [1] zeigt vier Gebiete, die umkreist sind, zu denen ich mich äussern möchte.

Das eine ist die *Theresienhöhe*, das ehemalige Messengelände. Das andere ist der ehemalige Flughafen. Die Messe ist auf den ehemaligen Flughafen gezogen. Was sich an diesen Beispielen auch zeigt, ist die Massstabsveränderung, mit der wir in den Städten zu tun haben. Das alte Messengelände von Anfang des 20. Jahrhunderts hatte etwa 31 Hektar. Das neue Messengelände hat 73 Hektar, um eine funktionsfähige Messe zu haben. Der Flughafen, der insgesamt 500 Hektar hatte, hat jetzt neu 1500 Hektar und ist schon

**2 Theresienhöhe: Nutzungsmischung:
Wohnen – Büro – Einkaufen – Gastronomie**

Messestadt Riem

Gesamtgelände 560 ha
ca. 13.000 Arbeitsplätze
ca. 6.500 Wohnungen für 13.000 Einwohner überwiegend Geschosswohnungsbau
U-Bahn-Anschluss seit 1999
Neue Messe seit 1998,
Medienzentrum Fußball WM 2006
Landschaftspark Riem (220 ha) – BUGA 2005



3 Theresienhöhe Nordteil: Wohnen am Park in städtischer Dichte

wieder zu klein. Das zeigt deutlich, mit welchen Massstabsveränderungen wir es bei Infrastruktureinrichtungen zu tun haben. Im Wohnungsbau, auf der anderen Seite, kann der Massstab nicht klein genug sein. Wir alle fordern eine Mischung und haben es mit einer ständigen Vergrößerung des Massstabs bei den Arbeitsplätzen zu tun, und dann sollen wir alles einmischen in schnuckelige Wohnquartiere. Schwierig, schwierig!

Das alte Messegelände, auch Ort des Oktoberfests, lag innerstädtisch neben der Theresienwiese. Die dichte Bebauung um die Wiese herum datiert aus dem 19. Jahrhundert. Die Messe hatte grosse Hallen. Bei der Neubebauung des Messegeländes haben wir den Vorteil genutzt, eine innerstädtische Bebauung zu entwickeln, die auf einen vorhandenen Park ausgerichtet war. Dieser Park stand mitten in der Messe und war von König Ludwig I. per privatrechtlichen Vertrag geschützt, sonst hätte die Messe ihn im Laufe der 100 Jahre, als die Messe immer grösser wurde, sicherlich aufgefressen. In einem solchen Fall allerdings hätten wir das ganze Gelände an die Wittelsbacher zurückgeben müssen. So ist der Park also erhalten geblieben. Das neue Wohngebiet, welches innerhalb von sieben Jahren entstanden ist, hat eine sehr hohe Dichte mit Geschossflächen-

zahlen bis zu 2,0/2,4 im Wohnbereich. Es ist aus Einzelbaukörpern komponiert. Die Bebauung ist sehr attraktiv. Sie hat auch, wie alle Gebiete in München, einen Drittel geförderten Wohnungsbau und darüber hinaus 20 Prozent so genanntes «MÜNCHEN-MODELL» für die mittleren Einkommensgruppen.

Abbildung [2] zeigt ein Hochhaus von Steidle an der Stelle des ehemaligen Messeturms. An der Nahtstelle zwischen Altbebauung und Neubebauung befindet sich ein sehr attraktiver Spielplatz. Ausserdem sehen Sie als Typologie des Wohnungsbaus die hohe Dichte und die zum Teil geringen Abstände, die durch die schöne Grünfläche in der Mitte wieder aufgehoben sind [3]. Es ist ein ausgesprochen beliebtes Gebiet, eine Kombination von frei finanziertem und gefördertem Wohnungsbau. Auch Genossenschaften aus den alten Stadtquartieren sind hier angesiedelt. Die Mischung der Einkommensschichten ist für die Wohnungsunternehmen nicht ganz einfach umzusetzen, denn sie haben ja dann das Problem, dass, an den Häusern kaum unterscheidbar, im einen Haus Arme und im anderen Haus Reiche wohnen. Der eine zahlt 5000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, der andere im Moment eine Miete von Euro 5.90. Das ist für die Unternehmen nicht einfach.

Wohnen am Park in städtischer Dichte



Dichte, Gestaltvielfalt, Nutzungsmischung



4 Messestadt Riem: Unterschiedliche Massstäblichkeit der Arbeits- und Wohnbereiche

5 Messestadt Riem: Landschaftspark mit einem Höchstmass an Freiraumqualitäten



Freiraumkonzept Riem

Ein abgestuftes System vom privaten Mietgarten bis zum öffentlichen Landschaftspark bietet ein Höchstmaß an Freiraumqualitäten und ist besonders kinder- und familienfreundlich.

Zentrale Bahnflächen Projekt Arnulfpark

Gesamtgebiet 27,04 ha
Kern- / Mischgebiete ca. 11 ha
Wohngebiete ca. 2,43 ha
Gemeinbedarf ca. 1,5 ha
Öff. Grünflächen ca. 3,9 ha
ca. 2.050 Einwohner
ca. 7.200 Arbeitsplätze
Realisierung ab 2003



Entwurf Städtebau:
Dubokovic, Henrich, Henrich, Darmstadt
Landschaftsplan:
Kampfhäuser, Wiesbaden

6 Zentrale Bahnflächen: Projekt Arnulfpark

Aber wir haben uns in einem intensiven Diskussionsprozess Anfang der 90er-Jahre gefragt: Wie können wir denn in München den sozialen Frieden bewahren? Ist es richtig, einzelne Neubaugebiete vollständig für den geförderten Wohnungsbau herzunehmen und die anderen Gebiete für die Mittel- und Oberschichten? Oder ist es nicht richtiger, in allen Gebieten zu mischen? Wir haben uns nach heftigen Diskussionen für die Mischung in allen Gebieten entschieden. Ich sagte schon, dass die Qualität der Freiflächen ganz wesentlich ist, um dieses Miteinander zu organisieren. In allen Gebieten wird versucht, dieses Miteinander von Arm und Reich, von Menschen mit unterschiedlichen Ansprüchen – man sollte ja nicht denken, dass die Armen anspruchsloser sind – zu organisieren.

Das nächste Gebiet ist der ehemalige Flughafen, die Messestadt Riem im Osten von München. Hier sehen Sie die neue Messe, welche wesentlich grösser ist als die alte Messe und damit eine moderne Einrichtung der Arbeitswelt, mit ihrem Massstab und daran anschliessend den kleinteiligen Massstab eines Wohngebiets [4]. Die Achse dazwischen ist die Verknüpfung mit all den Schwierigkeiten bei jedem Messeaufbau. Die Mischung von wohnen und arbeiten ist im Quartier, das mit 6 500 Wohnungen ein sehr grosses Quartier ist, gegeben, aber nicht in jedem Haus, entsprechend den Anforderungen der jeweiligen Nutzung. Interessant ist für München, dass das einfache Gewerbe, von der Schreinerei bis zum Ölhandel, in diesen Gebieten neue Standorte findet. In der Stadt wird das Gewerbe wegen der hohen Dichte der Altbauquartiere eigentlich immer vertrieben und hat den schlechtesten Standort, weil es durch seinen Betrieb oft stört.

Wir waren auch der Meinung, dass ein Gebiet am Stadtrand anders aussehen muss als eines mitten in der Stadt. Da möchte man vom Rand einen Nutzen haben.

Der Park, der dieses Gebiet im Süden begrenzt, ist die ganz besondere Qualität. Dass es mitten in einem Neubauquartier einen Badensee gibt, ist natürlich besonders schön. Ich denke, wenn wir am Rand der Stadt bauen, dann sollte der Rand auch inszeniert sein und die Landschaft in ein dichtes Wohngebiet hereingeholt werden, wie wir das hier gemacht haben [5].

Ein drittes Gebiet, welches ich kurz ansprechen will, ist eine innerstädtische Kaserne am Olympiagelände. Früher standen hier Panzer. Jetzt sind hier Menschen. Die benachbarten Gebiete fanden lange Zeit die Panzer lästig, dann fanden sie neue Menschen mindestens so lästig. Es hatte eine heftige Diskussion mit den Bewohnern gegeben. Man glaubt gar nicht, wie feindselig diejenigen sind, die schon Jahrzehnte dort wohnen, mit denen, die dazukommen. Alle diese Gebiete sind über städtebauliche Wettbewerbe entstanden. Es gibt auch immer wieder Wettbewerbe im Wohnungsbau. Auch hier haben wir in der Bebauung eine sehr hohe Dichte. Wir haben unterschiedliche Angebote von Genossenschaften und Bauherrengemeinschaften, wiederum mit unterschiedlichen Einkommensgruppen, die sich dann selber von Arm bis Reich organisierten.

Als viertes Gebiet zeige ich Ihnen eine der Bahnflächen. Die Bahnflächen haben das Problem, dass wir nicht am Fluss, sondern nur an der Eisenbahn bauen können. Die Qualität der Grünflächen spielt hier eine grosse Rolle. Wir haben das erste Mal ein Grünkonzept entlang der ganzen Bahnachse entwickelt, in dem gerade für Jugendliche ausreichend Spielflächen ausgewiesen wurden. In der Umsetzung im Wohnungsbau sind die gewerblichen Flächen noch nicht realisiert. Um ausreichend Platz sowohl für die tägliche Freizeit der Bewohner, aber auch der Arbeitsplätze zu bieten, gibt es auch wieder einen grossen Park in der Mitte [6].



7 Wohnen und Leben im Alter – nicht mehr nur Stricken und Häkeln

Tilman Harlander, 2006

Alle anderen Abb.: Landeshauptstadt München: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Ich möchte noch gerne einen Blick auf den Wohnungsbau in der Innenstadt werfen. Das ist ein Thema, welches uns alle beschäftigt. Hier können wir, wie schon gesagt, nicht steuern, weil wir keine Flächen haben. Hier können wir nur für diejenigen, die sonst in die Gründerzeitquartiere hineinwandern, hochwertigste lebensstiltypische Angebote mit Loft- und Dachwohnungen in der Innenstadt machen. Wie machen wir das? Wir sehen, die Leute wünschen ein Innenstadt-nahes Wohnen. Das sind Umbauquartiere in der Stadt. Natürlich sind dort heute überwiegend keine Wohnungen mehr. Wir versuchen, durch Überzeugungsarbeit mindestens 20 bis 30 Prozent Wohnungen in allen Umstrukturierungsgebieten unterzubringen. Wenn wir Bebauungspläne machen müssen – wenn es wirklich Umnutzungen sind wie das Projekt «Lenbach-Gärten» am Hauptbahnhof –, dann gibt es auch das klassische Modell mit 30 Prozent Wohnungen für die unteren Einkommensgruppen. Wenn kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird, sondern nur abgebrochen und ein Neubau realisiert wird, fordern wir 20 bis 30 Prozent Wohnungen. Gegebenenfalls drohen wir soweit irgend möglich Planung an. Falls Sie München kennen: Die «Fünf Höfe» sind ein solches Umstrukturierungsquartier. Es war ein reines Bankenquartier, in dem heute Einkaufen im Inneren möglich ist und es auch Wohnungen gibt. Es gibt noch andere Projekte in der

Innenstadt – aus einem Garagenhochhaus wird ein gemischter Block. Die Hälfte der Garagen kam unter die Erde, und es entstand ein Gebäude mit Wohnungen in den Obergeschossen und Büros und Läden in den Untergeschossen.

Ein weiteres Projekt ist der Süddeutsche Verlag in der Stadt, heute ausschliesslich Büroflächen und Druckerei. Es ist vorgesehen, dort Wohnungen zu realisieren. Wir haben auch noch alte Wohnungen in der Stadt, aber natürlich mit abnehmender Bewohnerzahl. Dieses Quartier ist interessant, weil es eine staatliche Liegenschaft der Universität war. Hier ist dann über einen Bebauungsplan die Neubebauung realisiert worden. 45 Prozent der Geschossfläche ist fürs Wohnen bestimmt, und davon wiederum ein Drittel für untere Einkommensgruppen. Polizisten sind in so hochwertigen Gebieten besonders beliebt als Mieter. Krankenschwestern auch! Gott sei Dank haben wir davon genügend, die Wohnungen suchen.

Das war eine Tour d'Horizon durch die grösseren Neubaugelände und die Möglichkeiten, in der Innenstadt Veränderungen zu steuern, soweit es möglich ist. Also immer soziale Mischung, hohe Dichte, grosse Grünflächen, um das Miteinander erträglich zu machen.

Es gibt aber auch noch andere Themen. Eines will ich Ihnen zeigen. Wir haben in der Kaserne am Ackermannbogen das Projekt «solare Nahwärme» realisiert. Der Veranstalter kennt es gut. Wir haben hier versucht, durch Solar Kollektoren auf den Nord-Süd- und Ost-West-gerichteten Gebäuden und einen grossen Speicher Wärmespeicherung zu erreichen. Wir haben unter einem runden Hügel einen grossen Wasserspeicher eingebaut, der die Wärme im Sommer speichert und im Winter abgibt. Die gesamte Siedlung hat Fussbodenheizung, wobei die Rücklauftemperatur bei 30 Grad liegt. Das System wird aus der Spreizung betrieben. Es war uns ganz klar, dass es baulich ein ausserordentlich aufwändiges Projekt ist, sowohl was die Steuerung als auch was die Heizsysteme in den Wohnungen angeht. Im ganzen Quartier sind alle Wohnungen so beheizt. Wenn wir heute nicht in zukünftige Projekte investieren, wie sollen wir es dann lernen? Wir alle wissen, das Schwierigste ist die Speicherung. Was nützt uns die Sonne im Sommer, wenn wir im Winter nicht wissen, wie wir heizen sollen? Dieses Projekt bringt die örtliche Wärmespeicherung durch

einen grossen Wassertank unter dem Hügel. Unsere grässlichste Vorstellung ist natürlich, dass der Schnee auf dem Rodelhügel schmilzt. Aber er ist gut isoliert. Es bedeutet aber auch, dass solche Modelle Flächen brauchen, um Speichereinheiten zu realisieren, und dass man viel Technik aufwenden muss in den Häusern. Wir werden jetzt eine Befragung machen, ob die Investoren, Mieter und Käufer diese Wohnungen wegen dieses zukunftsweisenden Heizsystems gewählt haben. Ich sage Ihnen schon, was kommt: niemand hat die Wohnung deswegen gewählt, aber den Standort fanden alle gut, sodass sie das Heizsystem mit in Kauf genommen haben! Ich bin aber ziemlich sicher, dass in drei oder fünf Jahren die Antwort anders ausfallen wird. Wenn überall die Heizkosten massiv steigen, nur hier nicht, weil wir ein System haben, welches sich selbst versorgt. Es erforderte einen grossen technischen Aufwand, auch grosse Überzeugungskraft bei unseren Stadtwerken, die eigentlich am liebsten Fernwärme verkaufen, die sie im Überfluss haben. Dennoch sind wir der Meinung, dass Fernwärme nicht das zukünftige System ist. Wir müssen etwas tun! Wir haben es hier gemacht und mit den Wohnungsunternehmern gemeinsam dieses System umgesetzt.

Wo geht es hin? Wir alle werden alt [7]. Heute sind 16 Prozent unserer Bevölkerung über 65 und 3,75 Prozent über 80. Wo geht die Reise hin? Wir werden im Jahre 2050 11,3 Prozent über 80-Jährige haben. Die sind sicher alle unheimlich fit, aber doch nicht sooo fit. Fast 30 Prozent der Bürgerinnen und Bürger werden dann über 60 sein. Wir müssen uns darauf einstellen. Ausserdem haben wir heute kaum wirklich alte Ausländer, die zu versorgen sind. Diese Zahl wird sich schon in den nächsten acht Jahren verdreifachen. Unsere Pflegekräfte werden anders sprechen lernen. Unsere Altentagesstätten werden nicht nur mit Stricken und Häkeln Zeit vertreiben, sondern ganz andere Angebote an Information geben müssen als bisher. Die Frage ist: Können wir davon ausgehen, dass wir alle so alt werden Sie und ich? Vielleicht nicht! Wir haben auch in Bauten der 50er-Jahre Projekte mit Modellwohnungen entwickelt, mit Fahrstuhl und veränderten Wohnungsgrundrissen, speziell deshalb in 50er-Jahre-Siedlungen, weil die Bewohnerinnen und Bewohner dort heute schon alt werden. Wir haben in den Neubausiedlungen Projekte für generationenübergreifendes Wohnen mit Genossenschaften realisiert. Wir versuchen, durch Ehrenpreise für guten Wohnungsbau diese Themen breiter zu kommunizieren, indem wir dann im grossen Sitzungssaal wunderbare Preisverleihungen machen und Stadträte und Wohnungsbaugesellschaften zu Rundreisen einladen, um zu zeigen, wie denn die Zukunft des Wohnungsbaus aussehen könnte und sollte. Es ist erstaunlich, wie schwer sich nicht nur Beton, sondern auch der Beton in manchen Köpfen bewegen lässt.



Wohnqualität aus Nutzer/innen-Sicht: Vier Thesen und ein Fazit

Susanne Gysi, Sozialwissenschaftlerin, ETH Wohnforum-CCSA, Dozentin am Departement Architektur, ETH Zürich

Heute Vormittag haben uns Referate bereichert durch ihren multinationalen und multidisziplinären Zugang zu Qualitäten im Wohnungsbau. Ich darf den Fokus auf die Sichtweisen und Praktiken von Nutzerinnen im schweizerischen Wohnungsmarkt richten. Sonderfall oder nicht? – Der Tag wird es zeigen.

Vier Fragen werde ich theseartig streifen. Erstens: Wer ist der Nutzer? Zweitens: Welche Bedeutung ist neuen Lifestyles und Trends beizumessen? Drittens: Wie lassen sich die Haushalte des 21. Jahrhunderts aus statistischer Sicht charakterisieren? Viertens: Was prägt Wohnbiografien und lebensphasenspezifische Qualitätsansprüche? Das Fazit ziehen wir zum Schluss gemeinsam.

These 1: Den Nutzer, die Nutzerin gibt es nicht

Den Bewohner, *die* Familie, *die* Alten, *den* Single gibt es nicht, weder in Zürich noch anderswo. Zu unterschiedlich sind kulturelle Prägungen, individuelle Präferenzen, ökonomische und soziale Ressourcen. Letztere determinieren den Zugang zu Wohnraum und die Chancen, eigene Wohnvorstellungen zu entwickeln und zu realisieren. Spielt der Wohnungsmarkt, finden alle Wohnungssuchenden ein ihren spezifischen Bedürfnissen und Möglichkeiten entsprechendes Angebot.

Doch worin liegt die Vielfalt der Nachfrage? An welchen angesagten Lifestyles sollen sich Entscheidungsträger orientieren? Muss für neue Haushaltsformen oder eher für

spezifische Lebensphasen gebaut werden? Ich plädiere sowohl für einen nüchternen Blick auf soziodemografische Realitäten als auch für eine dynamische Betrachtungsweise des gelebten Wohnalltags [1].

These 2: Lifestyles und Trends haben kurze Halbwertszeiten

Schenkt man Lifestyle-Magazinen und der Wochenendpresse Glauben, würden wir Menschen durch eine atemberaubende Abfolge immer neuer «Gesellschaften» katapultiert: von der Konsumgesellschaft zur Informationsgesellschaft, von der Zweidrittels- zur Multioptiongesellschaft. Mit «Nine eleven» habe die Spassgesellschaft zur Sinngesellschaft mutiert, war zu lesen. Steigender Wohlstand, die flexibilisierte Arbeitswelt, Wertpluralisierung und die in quantitativer Hinsicht gelöste Wohnungsfrage lassen vermuten, dass heute Mann und Frau die eigene Biografie jederzeit neu komponieren kann und will.



1 Den Nutzer, die Nutzerin gibt es nicht
Fotos ETH Wohnforum; Zsigmond Tóth; Oliver Lang





2 Lifestyles und Trends haben kurze Halbwertzeiten
Fotos Zsigmond Tóth

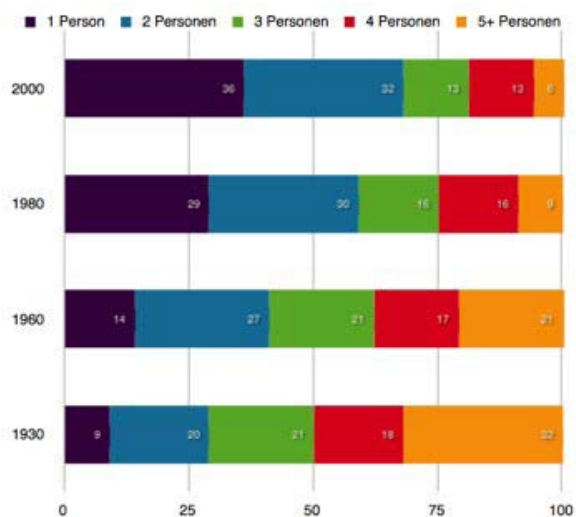


Diese Freiheitserwartung relativiert der Berner Historiker Albert Tanner.¹ Er stellt in seinen Untersuchungen über den sozialen und kulturellen Wandel der letzten 50 Jahre in der Schweiz fest, dass wohl ab Ende der 50er-Jahre eine Aufweichung, ja in den 1960er- und 1980er-Jahren gar eine Erosion klassen- und regionsspezifischer Lebensformen und Lebensmuster einsetzt. Der Pluralisierung individueller Verhaltens- und Handlungsspielräume stellt er allerdings das Beharrungsvermögen traditioneller Strukturen und Mentalitäten gegenüber. Dieses rückt bei der medialen Zelebration immer neuer Lifestyles zu Unrecht aus dem Blickfeld der Öffentlichkeit.

Rekrutiert sich Ihr Bekanntenkreis aus mehreren subkulturellen Gruppen? Architektinnen und Architekten vielleicht, Lehrerfamilien, jungen Informatikern, erfolgreichen CEOs? Dann ist Ihnen klar: Jeder Lifestyle führt letztlich wieder zu neuen gruppenspezifischen Standardisierungen. Wie schreibt Pierre Bourdieu: «Es ist der Habitus, der das Habitat macht.» Der Satz besagt, dass sich über die gesellschaftliche Stellung Geschmackspräferenzen ausbilden, welche sich in unterschiedlichen Wohnstandorten und Wohnweisen realisieren [2].

Bestätigt und quantifiziert werden Tanners Befunde von den Soziologinnen Nicole Schneider und Annette Spellerberg² in einer grossangelegten Studie (1999) über «Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität» in Deutschland. Danach lassen sich wohl zwölf Lebensstilgruppen unterscheiden. Insgesamt zeigen aber zwei Drittel der deutschen Bevölkerung bezüglich Freizeitverhalten, kulturellem Geschmack, Lebenszielen und Alltagsverhalten Beharrlich-

keit – auch in ihren Wohnpräferenzen. Selbst beim letzten Drittel ist kein dominanter Lifestyle in Sicht, er bestätigt aber bekannte Qualitätsdefinitionen: ökologisch vertretbare Bauten, naturnahes Wohnumfeld trotz städtischer Dichte und – wenig erstaunlich – das Selbstbestimmung versprechende Eigenheim. Zwischen diesen drei Postulaten den höchstmöglichen gemeinsamen Nenner zu finden – ist die sportliche Herausforderung unserer Tage!



3 Veränderung der Haushaltsgrößen in der Schweiz zwischen 1930 und 2000
BFS, statistisches Jahrbuch der Schweiz 2002.
Volkzählung 2000



4 Vielfalt der Einpersonenhaushalte
Fotos Zsigmond Tóth

These 3: Wer Haushalt mit Familie gleichsetzt, liegt zweivon dreimal falsch

Wechseln wir den Blick von der Soziologie zur Statistik: Die Haushaltsform beschreibt die Zahl der Personen, welche eine Wohneinheit bewohnen, ferner ihre Altersstruktur und die Art ihrer sozialen Beziehungen.

Drei ähnlich grosse *Haushaltsgruppen* charakterisieren gemäss Volkszählung 2000³ die Wohnbevölkerung in der Schweiz: *Einpersonenhaushalte*, *Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder* und *Mehrpersonenhaushalte mit Kindern*. Unter diesen drei Hauptgruppen lassen sich wiederum zahlreiche Spielarten ausmachen, von welchen noch die Rede sein wird. Das vorliegende Diagramm zeigt es: Seit 40 Jahren nimmt der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte markant zu. Grössere Haushalte werden seltener. Dieser Trend dürfte sich fortsetzen, hat sich doch die durchschnittliche Haushaltsgrosse zwischen Beginn und Ende des 20. Jahrhunderts von 4,5 auf 2,2 Personen halbiert [3]. Daraus aber den Schluss zu ziehen, die Familie als Gemeinschaftsform habe ausgedient, wäre falsch: Die Mehrheit der Bevölkerung lebt nach wie vor im Familienverband.

Einpersonenhaushalte: Der «swinging Single» ist eher die Ausnahme als die Regel

Einpersonenhaushalte machen in den grösseren Städten bereits über 50 Prozent aus. Sehen Sie darin aber bitte keinen generellen Trend zur Singularisierung der Gesellschaft im Sinne des lebenslangen Alleinlebens oder gar der Vereinzelung und Vereinsamung! Die heterogene Gruppe der Alleinlebenden befindet sich in ganz unterschiedlichen Lebensphasen: Mit 60 Prozent dominieren klar die ledigen und die verwitweten Frauen zu etwa gleichen Teilen; die grösste Gruppe machen die über 64-Jährigen aus. Mehr als die Hälfte der alleinlebenden Männer hingegen ist jünger als 40 und weit öfter als gleichaltrige Frauen geschieden oder getrennt. Alleinlebende Menschen zeichnen sich mehrheitlich durch ihren hohen sozialen Integrationsgrad und ihre vielfältigen Bezüge zu anderen Menschen aus; Jüngere pflegen ebenso gute Kontakte zu ihren Eltern wie zum Freundeskreis, jeder Dritte ist «in festen Händen». Ältere pflegen ihre guten intergenerationellen Kontakte nach dem Motto «Intimität auf Distanz» [4].

Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder: Vor- oder Nachfamilienphase?

Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder machen heute ebenfalls ein Drittel aller Haushalte aus. Die Ursache für diese Entwicklung liegt einerseits im veränderten Gebärverhalten: Jüngere Paare gründen, wenn überhaupt, später eine Familie als ihre Eltern. Andererseits steigt die Zahl älterer Ehepaare dank Babyboom-Generation und höherer Lebenserwartung.

Andere Ausprägungen von Mehrpersonenhaushalten ohne Kinder – Geschwisterhaushalte etwa oder Haushalte Erwachsener mit Eltern(teil) oder Bediensteten – sind beinahe verschwunden. Wohngemeinschaften hingegen sind als studentische Wohnform noch immer beliebt; als Lifestyle hat sich die WG ideell und zahlenmässig seit ihrem Höhepunkt in den 80er-Jahren aber nicht durchgesetzt. Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder weisen auf Grund ihrer Altersstruktur heterogene Lebensweisen auf. Jüngere Paare sind meist voll berufstätig und in städtischen Gebieten anzutreffen, ältere häufiger in Agglomerationsgemeinden [5].

Mehrpersonenhaushalte mit Kindern: Normalfall in Varianten
Wir kommen zum letzten Drittel schweizerischer Haushaltsformen, der klassischen Kernfamilie: Noch immer bilden klassische Kernfamilien mit Mutter, Vater und heute durchschnittlich 1,4 Kindern die Mehrzahl aller Familienhaushalte. Drei und mehr Kinder sind seltener geworden, Kernfamilien mit einem Kind häufiger. Die oft idealisierten Dreigenerationenhaushalte sind fast gänzlich verschwunden, ebenso Familienhaushalte mit Drittpersonen. Der kurzen Kernfamilienphase folgt eine eher längere Nachfamilienphase [6].

Statistisch noch nicht erfasst, aber zweifelsohne steigend ist der Anteil der Patchwork-Familien. Ihre Kinder stammen aus zwei oder gar drei Ehen und liegen altersmässig oft weit

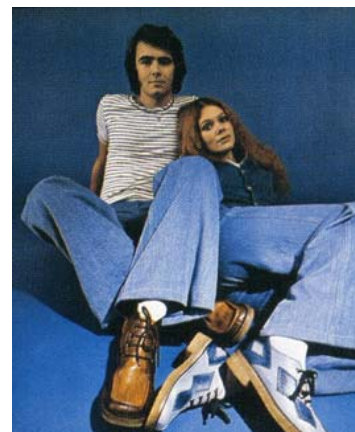
auseinander. Eine andere, oft nur kurzfristige Familienform bilden die Alleinerziehenden. Zahlenmässig wächst sie stark und macht heute 15 Prozent aller Familienhaushalte aus.

These 4: Lebensphasen und Übergänge = räumliche Veränderungen

Wechseln wir nun den Blick von der statistischen Momentaufnahme hin zur dynamischen Betrachtungsweise: Hinter jeder Wohngeschichte steht eine Lebensgeschichte – geprägt durch die kulturelle und soziale Herkunft. Wir stricken sie weiter in der eigenen Familien-, Bildungs-, Arbeits- und Wohngeschichte. Diese vier Lebensbereiche bedingen sich gleichermassen, wie sie sich verstärken. Erst die dynamische Zusammenschau erschliesst uns die Elemente, aus welchen Biografien komponiert sind. Besonders deutlich zeigt sich dies in der Analyse von Lebensverläufen und Wohnbiografien mehrerer Frauengenerationen im Vergleich⁴: Fast immer ist die Kette sich folgender Lebensphasen klar gekennzeichnet durch gleichzeitige Veränderungen in mehreren Lebensbereichen. Biografische Übergänge gehen folglich mit räumlichen Veränderungen einher – einem Wohnungswechsel, baulichen Massnahmen oder veränderten Nutzungsweisen vorhandener Wohnflächen.



5 Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder: verschiedene Lebensphasen
Fotos Zsigmond Tóth; Oliver Lang





Die Adoleszenz- oder Nachjugendphase: Ausziehen oder bleiben?
 Bis weit in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts lebten junge Erwachsene bis zur Heirat im elterlichen Haushalt, allenfalls erwerbsbedingt in Untermiete oder in einem Kollektivhaushalt – Gesellenhaus, Wohnheim für alleinstehende Frauen, für Studentinnen oder Studenten. Erst ab den 60er-Jahren können sie sich einen früheren Wegzug aus dem Elternhaus und die Gründung eines eigenen Haushalts leisten, bis heute allerdings mit geschlechtsspezifischen Unterschieden: Männliche Erwachsene ziehen später aus als weibliche.

Zu Beginn der 80er-Jahre wendet sich der Trend des frühen Wegzugs aus dem Elternhaus allerdings⁵: Junge Erwachsene bleiben wieder länger im «Hotel Mama» wohnhaft. Einmal ausgezogen, kehren manche – nicht immer zur Freude ihrer Eltern – als «Baby-Boomerang-Generation» wiederholt dorthin zurück, erlauben doch die grosszügiger gewordenen Raumverhältnisse beiden Generationen ein autonomes Wohnen.

Nach dem Auszug werden probeweise verschiedene Haushaltsformen und Partnerschaften durchlaufen. Zunächst reicht die häufig gewechselte «Loge» als Unterkunft, denn das Ausgehen ist wichtiger als das Ausgestalten des häuslichen Bereichs. Tiefe Wohnkosten sind gefragt.

Erst mit der beruflichen Festigung gewinnt die Wohnsituation mehr Bedeutung. Sie muss nun funktionale wie repräsentative Anforderungen erfüllen, primär die Zugehörigkeit zur «richtigen» Lebensstilgruppe manifestieren und sich zunehmend auch als Basis für flexibilisierte Arbeitsverhältnisse eignen. Die Nähe zu Arbeitgebern zählt, die Erreichbarkeit des kulturellen Angebots und die gute Verkehrsanbindung, ist doch aus laubahnstrategischen Gründen «living apart together» ein oft praktiziertes Muster des Zusammenlebens bis zum Moment der Familiengründung.

6 Mehrpersonenhaushalte mit Kindern: «Normalfall» in Varianten
 Fotos Charles Seiler; Oliver Lang

Die Familienphase: Die «Hausfrau und Mutter» verabschiedet sich
 Meist folgt dem Eintritt in die Familienphase ein Umzug in eine grössere Wohnung. Kleinräumliche Standortqualitäten rücken in den Vordergrund: ein kindergerechtes Wohnumfeld, familienergänzende Kinderbetreuungsangebote, Einkaufs- und Naherholungsmöglichkeiten. Die Mehrzahl junger Frauen ist heute gut qualifiziert und nicht länger bereit, zwischen Berufstätigkeit und Mutterschaft zu wählen. Wer Berufs- und Familienarbeit verbinden will, reduziert die Arbeitszeit, wechselt oft auch den Arbeitsplatz. Kurze Distanzen und Pendelzeiten zwischen Wohn- und Arbeitsort sind ein Gebot der Stunde. Folglich dürften attraktive Miet- und Eigentumswohnungen in städtischen Lagen den Traum junger Familien vom Eigenheim im Grünen bald relativieren. Junge Familien nennen schon heute als Wegzugsgrund aus den Städten nicht etwa den Wunsch nach ländlich geprägten Wohnformen, sondern den Mangel an kinderfreundlichen Wohnungsangeboten in der Stadt.⁶

Wohl lässt sich mittels neuer Telekommunikationstechnologien die räumliche Trennung zwischen Wohn- und Arbeitsort aufweichen; doch ist der Doppelspagat meist nur dank sozialer Wohnumfeldqualitäten zu bewältigen: nebst institutionalisierten Betreuungsangeboten die gegenseitige Unterstützung von Freundinnen, Nachbarn und Familienangehörigen. Gemeinschaftsorientierte, familienfreundliche Siedlungen decken die Bedürfnisse junger Familien am besten, liegt doch in dieser Lebensphase der Lebensmittelpunkt klar im Wohnbereich.

Wer später mit schulpflichtigen Kindern den Traum vom Einfamilienhaus im Grünen realisieren kann, wohnt wohl selbstbestimmter und grosszügiger, vermisst aber oft gerade die aufgegebenen kleinräumlichen und sozialen Standortqualitäten. Öfter ziehen heute des Herumchauffierens ihrer Kinder überdrüssig gewordene Eltern in eine zentraler gelegene, pflegeleichte Wohnung.

Die Nachfamilienphase: Das Nest ist selten leer

Und was kommt danach? Die Nachfamilien- oder «Emptynest»-Phase kennzeichnet den Lebensabschnitt eines Paares zwischen dem Auszug des letzten Kindes aus dem elterlichen Haushalt und der Auflösung des Paarhaushaltes durch Tod oder Scheidung.

Nach dem Wegzug der Kinder leben Paare in vergleichsweise grosszügigen Raumverhältnissen – so zeigen es Statistiken zur Wohnbelegungsdichte und zum Wohnflächenkonsum. Das Bild trügt, denn der gelebte Alltag weist auf komplexere Realitäten: Wohl lässt sich der Beginn der Familienphase präzise terminieren, seltener aber deren Abschluss. Erwachsene Kinder halten ihr Zimmer oft weit über den Zeitpunkt ihres ersten Auszugs aus dem elterlichen Haushalt in Beschlag – für Wochenendbesuche, die zahlreichen Übergangsphasen oder auch nur, um es als Ort ihrer Kindheitserinnerungen aufrechtzuerhalten.

Im Übergang zur Nachfamilienphase orientieren sich Frauen stärker neu als Männer. Die Scheidungsrate nimmt nochmals zu. Das räumliche Autonomiebedürfnis der Eltern drückt sich in getrennten Schlaf- und *eigenen* Arbeitsräumen aus, ein Luxus, den sich manches Paar endlich leisten kann und will. Wohnstil-Metamorphosen zeugen von auseinander driftenden Perspektiven der Partner: Die den Erziehungspflichten enthobene Ehefrau entwirft ihre nächste Lebensphase, drückt ihr neues Selbstverständnis auch mittels Neugestaltung des Wohnbereichs aus, während der meist etwas ältere Lebenspartner sich der letzten Phase seines Berufslebens nähert und zumindest im Wohnbereich am liebsten auf «Ge-wohntem» verharrt.

Die vierte Lebensphase: «Wie ich wohne, bestimme ich selber»

Steht die Pensionierung an, steigt seit einigen Jahren die Umzugsbereitschaft erneut. Kleinere und komfortablere Miet- oder Eigentumswohnungen – hohe Wohnqualitäten, gute Standorte –, sie sind die Alternative, falls die bisherige Familienwohnung oder das Haus den geänderten Ansprüchen nicht mehr genügt. Räumliche Nähe zu Kindern und Enkeln ist erwünscht, die eigene Privatsphäre soll aber gewahrt bleiben. Bis ins 65. Lebensjahr stellt ein Wohnumfeldwechsel kein Problem dar. Bereits reflektieren die in unterschiedlichen Wohn- und Lebensformen erfahrenen «jungen Alten» laut über neue Modelle des autonomen, sich gegenseitig unterstützenden Wohnens. Sie halten Ausschau nach geeigneten Häusern, Wohnbauprojekten unterschiedlicher Preiskategorien, aber auch nach innovativen Bauträgern und Immobilienverwaltungen, die sie als Partner ernst nehmen.

Altersdurchmischte Wohnsiedlungen mit Serviceleistungen sind heute gefragt, aber auch Alters- und Pflegeeinrichtungen, welche die individuellen Präferenzen und Fähigkeiten ihrer Pensionärinnen und Pensionäre respektieren. Wer morgen alt sein wird, wünscht sich ein langes, gesundes und unabhängiges Leben; Gesundheitsexperten verheissen uns eben dies.

Fazit: Eine gute Wohnüberbauung deckt die Anforderungen aller Lebensphasen ab

Eines ist klar: Wo gut erschlossene, neue Wohnüberbauungen entstehen, alte Bausubstanz erneuert wird, liegt die Lösung nicht in der Reproduktion struktureller Eigenschaften des aktuellen Wohnungsbestands, sondern in seiner Ergänzung. Nicht kurzlebige Lifestyles verdienen mehr Beachtung, sondern der soziodemografische Wandel, der sich in relevant gewordenen Nachfragegruppen wie Ein- und Zweipersonenhaushalten abzeichnet, aber auch in den lebensphasenspezifischen Anforderungen der Bevölkerung. Ob Miet- oder Eigentumswohnungen oder gar eine kluge Kombination: Strukturen sind gefragt, die das nicht Übliche, das nicht Vorgesehene und nicht Vorauszusehende überhaupt zulassen. Die zukunftsweisenden Stichworte und Lösungsansätze sind nicht neu: Hindernisfrei gestaltete und gut erschlossene Wohnungen taugen gleichermassen für junge Familienhaushalte wie für Menschen mit und ohne beschränkte Mobilität. Erlauben Siedlungen und Quartiere die Verknüpfung von Wohnen, Arbeit und Erholung, entsprechen sie auch dem Postulat nachhaltiger Entwicklung. Determinieren Gebäudestruktur und Grundrisse weder Haushaltsform noch Raumnutzungen, ist die Investition von Dauer. Ein Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrössen und Wohnungstypen, kombiniert mit wohnungsnahen Dienstleistungen, deckt die Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen und ermöglicht den oft erwünschten lebensphasenbedingten Umzug am Ort.

- 1** Tanner, Albert, Rolf Nef (2002): Individualisierung und Pluralisierung? Sozialstruktur, Lebensstil und kulturelle Praxis in der Schweiz 1950–2000, Historisches Institut Bern, unveröffentlichter Schlussbericht (mimeo).
- 2** Schneider, Nicole, Annette Spellerberg (1999), Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität, Opladen.
- 3** Bundesamt für Statistik (2003), Neuchâtel.
- 4** Hugentobler, Margrit, Susanne Gysi (1996), Sonnenhalb – schattenhalb. Wohngeschichten und Wohnsituationen von Frauen in der Schweiz, Limmat, Zürich.
- 5** Höpflinger, François (2003), Familiengründung im Wandel – im europäischen Vergleich (pdf).
- 6** Bericht zur Befragung der Zu- und Wegziehenden 2004/2005. pdf. www.stadt-zuerich.ch/stadtentwicklung.



Wohnqualität als Reformarchitektur

Miroslav Šik, Professor für Architektur und Entwurf,
ETH Zürich

Dass Sie einen unzeitgemässen Architekten eingeladen haben, kann man vielleicht so verstehen, dass Sie ein bisschen Pfeffer in die heutige Debatte benötigen. Es ist ein sehr enges Spektrum von Problemen, die ich anschneiden werde. Vielleicht lässt sich von diesem Spektrum dennoch einiges für Sie als Anregung nach Hause mitnehmen.

Ich versuche, die Wohnqualität unter dem Aspekt der Reformarchitektur zu interpretieren. Meine Ausführungen werde ich in drei Abschnitte unterteilen. Im ersten möchte ich Ihnen die Qualität im Sinne der Reformarchitektur als etwas historisch Gewachsenes vorstellen (*Reformarchitektur als Tradition*). Im zweiten Teil werde ich als Verallgemeinerung versuchen, aus dem Tradierten und Gewachsenen das städtebauliche und architektonische Thema der Reform herauszuschälen (*Reformarchitektur definiert*). Und im dritten Teil möchte ich Ihnen anhand von konkreten und gebauten Beispielen einige gestalterische Grundsätze liefern (*Einige Grundsätze*).

1. Reformarchitektur als Tradition

1. Etappe: Arts and Crafts, Neogotik, «Bay Area Architecture»
Reformarchitektur ist zunächst das, was sie historisch war. Sie definiert sich durch ihre Vorfahren. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wird mit der dominanten englischen Arts-and-Crafts-Bewegung etwas entstehen, was eine Alternative zu grauen kapitalistischen Mietskasernen und zum lärmigen, staubigen und kranken London oder zu den eklektischen und luxuriösen Villen der kolonialistischen Bourgeoisie bieten will. Arts and Crafts verschmelzt Mittelalter, Gotik und Bürgerhäuser des 18. Jahrhunderts, vereint Kunst, Kunsthandwerk und Industrie, mischt Nobles mit Profanem. Bekannt sind wohl die wichtigsten Protagonisten dieser Reformbewegung, William Morris, Baillie Scott, Voysey oder auch der deutsche Architekt Muthesius, der enorme Propaganda für Arts and Crafts im deutschsprachigen Raum gemacht hat. Arts and Crafts hat insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika mit Nachdruck und Tiefe zu einem Wandel des Bau- und Wohnstils geführt. Betroffen davon waren Stadt-, Haus- und Raumge-

stalt und genauso wie Stimmung und Programm der neuen mittelständischen Wohnhäuser.

Schauen wir uns ein altes Bauwerk aus dieser Zeit an, zum Beispiel das «Rote Schloss» am Zürcher Seeufer. Die gesamte Flügelanlage besteht aus einer Addition von einzelnen ein- und zweispännigen Häusern, die sich zu einem Versailles-Hof gruppieren. Um eine soziale Monotonie zu vermeiden, mischte man verschiedene Haustypen mit unterschiedlichen Lebensstilen, Haushaltgrössen und Altersgruppen. Eine «Durchmischung» nennt man dieses Verfahren. Eine Durchmischung auf gutbürgerlichem Niveau. Die Etagenwohnungen haben eine sehr grosse Diele in der Wohnungsmitte, von der aus mehrere ähnlich dimensionierte und flexibel benutzbare Haupträume erschlossen werden. Die «öffentlichen» Räume, also Esszimmer, Salon und Arbeitszimmer, sind meistens noch untereinander erschlossen, sie bilden eine Raum-Enfilade. Dafür fehlen grosse private «Outdoors», Balkone oder Loggien, für welche in der damaligen Welt der Flaneure noch keine Bedürfnisse bestanden. Aktuell wirkt nicht das Neugotische und Rötlich-Anglikanische des «Roten Schlosses», sondern die Entwurfsstrategie der Durchmischung, welche eine recht grosse Anlage in einzelne Häuser mit vielfältigen Wohnformen gliedert.

2. Etappe: Bürgerhaus-Stil, Neobiedermeier, Novecento, nordischer Klassizismus, Landschafts-, Heimat- und Denkmalschutz (H. Tessenow, H. Bernoulli, A. Perret, A. Loos)

Wir verlassen den anglosächsischen Raum. Zeitlich betrachten wir den Abschnitt noch vor dem Ersten Weltkrieg. Die Zeit entdeckt als Antwort auf die Vermassung und schematische Monotonie der Grossstadt die Kleinstadt und das Bürgerhaus des 18. Jahrhunderts. Das Bürgerhaus ist ein vierseitig orientiertes Haus mit hellen und gut proportionierten Etagenwohnungen, mit ausreichenden Nebenräumen und Wandschränken. Diese Etappe der Reform heisst «Neobiedermeier», weil sie sich auf die Architektur und Gebrauchskunst der Biedermeierzeit um 1800 bezieht.

Es ist das Zeitalter der revoltierenden Citoyens, der Aufklärung, der Romantik, es ist die Zeit von «Neo-Goethe» und «Neo-Schiller» zugleich. Der kommende Bürger, seine Ideale, Träume und seine häusliche Welt prägen und interessieren den neuen Stil, wobei die Mitte dieser Strömung spannend ist, also etwas zwischen Bourgeoisie und «poètes maudits». Der reformistische Zeitgeist breitet sich um 1910 in viele Regionen Europas aus. Exzellenz erreicht die «Architektur um 1800» in Norditalien als Novecento oder in Dänemark, Schweden und Finnland. Sie kennen vielleicht den Mailänder G. Muzio oder die berühmtesten Architekten des skandinavischen Klassizismus: S. Lewerentz, G. Asplund und K. Fisker. Ein Zeitgeist füllt eine 12- bis 15-jährige Periode aus, wobei diese stets aus drei Phasen gebildet wird: aus einer Avantgarde, die mit Themen und Formen experimentiert und diese kämpferisch dem Alten entgegenhält, dann aus einer Manifestation, in der die experimentellen Themen und Formen zu einem Stil verschmelzen, und schliesslich aus Establishment, wenn der Stil alle Bauaufgaben und Kontexte durchdringt, zum Kanon wird und wenn sich im Verborgenen bereits eine neue Avantgarde zu bilden beginnt. Die zweite Etappe der Reformarchitektur kritisiert erstens die grossstädtische und technizistische Modernisierung, zweitens die Eklektik der historisierenden Formen und schliesslich drittens die fehlende lokale und regionale Verortung von Bauten. Der reformistische Geist nimmt die dynamische Modernisierung zum ersten Mal als etwas wahr, das trotz grosser Erfolge kontraproduktiv wirkt und Landschaft, aufklärerische Tradition und Genius Loci radikal vernichtet.

Sie sehen als Illustration ein faszinierendes Beispiel aus Deutschland um 1910, wie man eine englische Halle auf kleinbürgerliche Verhältnisse miniaturisiert und sie zugleich zur lebendigen Mitte der Wohnung macht [1]. Diese Küche ist ein Arbeitsort, doch dient sie zugleich als Durchgang und Erschliessung, wobei hier auch im wunderschönen und gross dimensionierten Kachelofen die Wärme und Behaglichkeit erzeugt wird. Lassen wir dieser gut gelungenen Miniatur ihre aristokratische oder grossbürgerliche Referenz folgen. Zweifelsohne ähnelt diese Halle eher einem Salon ohne Massstäblichkeit und Gemütlichkeit.

3. Etappe: Regionalismus, Wiederaufbau, moderner Empirismus, Landstil, Neorealismus (H. Döllgast, C. Scarpa, H. Hoffmann, F. Pouillon, M. Ridolfi, I. Gardella)

Der Zweite Weltkrieg vernichtet gewachsene Städte, vertreibt Millionen von ihrem Ort, von ihrem «Heimatli», dereguliert Traditionen, um zugleich den Alltag zu technisieren, zu vermessen und zu schematisieren. Verständlicherweise thematisiert die dritte Etappe der Reform das Verhältnis von alter und neuer Stil- und Bausubstanz, die

Mischung von konträren modernen, ruralen und klassischen Stimmungen. Ein Haus kann modern und zugleich im einmaligen Kontext einer Region oder einer lokalen Wohntradition verankert sein.

An diesem Beispiel sehen Sie die besondere Mischung des Landstils. Sachliche Stahlrohrmöbel des Neuen Bauens stehen neben konventionellen Stilmöbeln. Die moderne Stimmung – Helligkeit, knappe Detaillierung, Sprossenlosigkeit – wird durch hängende Vorhänge, Luster und Plüsch kontrastiert [2]. Eine neue Wohnlichkeit und Gemütlichkeit ist im Entstehen.



1 Stets ist die Mitte multifunktional: Kochen, Feuerstelle, Erschliessung.

2 Neobiedermeier wird heller, luftiger und sachlicher, Neues Wohnen gemütlicher und dekorierter.



3 Arbeiterkolonien und Schrebergärten. Robinson-Spielplatz und Summerhill. Rot wird Grün.

Einige Erfindungen verdankt der Landstil dem ländlichen Bauen. Aus breiten Vordächern und Loggien, in denen einst gearbeitet wurde und Holz und Maschinen gelagert wurden, werden Referenzen für neue und breite «Outdoors». Selbstverständlich geht es auch um die rurale Stimmung von grob gehobelten Holzbalken, unregelmässigen Tonplatten und rauem Besenwurf. Dieses eher dem Mittelmeerraum entnommene Urbild verschmilzt in den kommenden Jahren mit dem älteren alpinen Chalet zum neuen Heimatstil.

4. Etappe: Wohnstadt, Stadtreparaturen, typologische Stadtarchitektur (A. Rossi, M. Alder, Metron)

Erinnert sei an die späten 70er-Jahre, als unter dem Begriff der Wohnstadt die Erneuerung der Stadt und Stadtarchitektur unter neuen Vorzeichen versucht wurde. Stadtgestalt und traditionelle Typologien sind als zentrale Entwurfsthemen genauso postuliert wie eine Mischung mit neuen, alternativen Lebensformen. Dies ist die vorläufig letzte Etappe der Reformbewegung. Sie analogisiert neben frühindustriellem und Balzac'schem Paris sehr viel Informelles und Alternatives aus der Hippie-Bewegung.

Als Illustration dient uns eine Siedlung der Metron-Gruppe. So soll zum Beispiel das Gelände vor dem Haus nicht einfach aus einer beschnittenen Hecke als Distanz- und Ziergrün bestehen. Die individuellen Grünstreifen vor den einzelnen Reihenhäusern werden zu einem informellen Spiel- und Kommunikationsstreifen zusammengefasst [3]. Wir spüren sehr stark den antiautoritären und kollektiven Zeitgeist der 60er- und 70er-Jahre. Zugleich würde ich gerne auf den hohen Komfort hinweisen, auf die Nebenräume für Altpapier und Hobbys, auf die Veloparkierung und den Komposthaufen. Womöglich wurde bei der Konstruktion der Traufe auch an Fledermäuse gedacht.

2. Reformarchitektur definiert

So unterschiedlich die einzelnen Reformetappen auch waren – als Reaktion auf die spezifischen historischen und geopolitischen Kontexte –, so klar erkennt man die Konstanz von drei Themen, welche immer wieder befragt und immer wieder gestaltet wurden.

Reformarchitektur als Mittelstadt

Dass die Grossstadt für die Reformsicht das feindliche Bild abgibt, wurde bereits festgehalten. Doch auch mit rein kleinstädtischen, ländlichen und solitären Bildern – Dorf, Einfamilienhaus, «sprawl» – kann sich die Reformarchitektur nicht anfreunden. Gesucht wird eine Mischung erstens aus Grossstadt und Kleinstadt, zweitens aus Stadt und Nichtstadt und drittens aus zentraler Kernstadt und umliegenden Regionalzentren. «Little Big City» ist ein Balanceakt zwischen Stadt als Kontrast, Innovation und Mobilität und den kleineren urbanen Einheiten als Ort, Gestalt und Lebensmilieu.

Reformarchitektur als Ensemble

Dass die Addition von Bauten entlang einer Baulinie das einfachste gestalterische Prinzip darstellt, jedoch eines mit dem grössten politischen Konsens, ist nach x Jahren der Verstädterung klar. Dass diese addierten Städte trotz Kontrast- und Chaoswirkung nach vielen Jahren und Jahrhunderten durch Umbau und Patina einigermassen zusammenwachsen, wird wohl auch gelten. Und dass uns Reissbrettstädte mit einer einheitlichen Gestalt als monoton und als zu schön langweilen, würde bei Ihnen vielleicht auf Zustimmung stossen. Und genau zwischen diese beiden Polen, zwischen Addition und Gestalt, zwischen Solitären und Stadtskulpturen ist die reformistische Verortung zu platzieren. Das Wort «Ensemble», das sich für diese Verortung eingebürgert hat, drückt das Hin und Her des Entwurfsverfahrens bestens aus. Das Neue interpretiert die bereits vorhandene Umgebung, das Neue liest eine starke Raumfigur oder eine prägnante Stimmung ein, das Neue macht aus der Umgebung eine dialogische Gestalt. Dies ist möglich, weil die meisten urbanen Kontexte heterogen, mehrschichtig und keine Stilinseln sind. Zu welchen komplexen Gestalten diese Ensemble-Orchestrierung führen kann, ist uns nach jahrelanger Beschäftigung mit diesem Verfahren bestens bewusst. Ist das Ensemble eine Antwort auf den postmodernen Genius Loci oder auf die neomodernen Solitäre?

4 Etagenvilla als Alternative zu Massenwohnungsbau und «Verhüselung»



Reformarchitektur als «Midcomfort»

Architektur stellt eine erste Triade aus Baukunst, Baumeisterlichem und Komfort dar. Die Triade ist im Sinne von «Midcomfort» so zu komponieren, zu konstruieren und zu kalkulieren, dass keiner ihrer Pole die anderen zwei dominiert oder gar eliminiert. Eine reine Raumschulptur aus Glas, Beton und Asphaltboden mutet als starke Figur an, doch fehlen ihr meistens eminent wohnliche Dinge wie Sockelleiste, Vorhangsschiene, Stellfläche für Buffet und weiche, nichtreflektierende Oberflächen. Umgekehrt sind rein zweckdienliche und renditemaximierende Bauten meistens mit irgendeinem Bild verkleidet und irgendwie pragmatisch konstruiert – als «Decorated Shed» und Pappmaché eben – ohne Kohärenz zwischen Gestalt, Konstruktion und Programm. Zweitens stellt «Midcomfort» eine Triade aus Gutbürgerlichem, Askese und Alternative dar. Raunteile, Details und die fixe Ausstattung weisen unterschiedliche Atmosphären auf, welche, salopp ausgedrückt, die Melodien von Boheme, Bourgeois und Reformhaus anstimmen. Doch oszilliert «Midcomfort» drittens auch zwischen erprobter Lösung, High-Tech und Low-Tech. Dem Bauhandwerk werden stets ungewohnte Lösungen abgerungen unter Beachtung der Konvention und Perfektion. Es gibt Bewegungen in beide Richtungen, in die progressive und moderne und in die degressive und demoderne.

3. Einige Grundsätze

Geschichte und Theorie bilden den wichtigen Rahmen für das konkrete Entwerfen. Doch braucht es eine Übersetzung von grossen Tendenzen in kleine Themen und Motive. Und dabei dürfen wir die «Ideologie» nicht missbrauchen, um eine fehlende künstlerische Exzellenz zu kaschieren. Anhand von gebauten Wohnbauten formuliere ich acht sehr konkrete Ideen und Grundsätze.

1) Das Haus bildet ein Ensemble

Das neue Haus muss mit der lokalen Umgebung einen Dialog aufnehmen. Dies kann durch gestalterische Mittel oder durch Programm und Gebrauch geschehen. Über das bereits Gebaute stolpert man jedoch meistens. Es ist fremd, fragmentarisch und überhaupt irgendwie alt. Mit Empathie und mit Kritik gelingt es, ohne dass man nachahmen und historisieren müsste. Selbstverständlich gelingt die Verschränkung von Alt und Neu einfacher, wenn man einen Teil des Alten umbauen und umnutzen kann.

2) Das Haus ist eine Etagenvilla

Wenn wir die Verbauung der Landschaft und die Stadtfucht aufhalten wollen, müssen wir in der Stadt durch Qualität der Quartiere und durch Qualität der Wohnhäuser eine Alternative zum Einfamilienhaus und zur Siedlung bieten. Wir experimentieren seit Jahren an einer Villa in der Etage. Darunter verstehen wir eine Wohnung mit vier Aussenmauern, mit einem minimalen Sicht- und Lärm-

kontakt zu den Nachbarn, mit Diele und Raum-Enfilade, mit grossen «Outdoors» als Veranda und Loggia für Partys, Buggys und Pflanzen, eine Wohnung ohne Abmessungen des sozialen Wohnungsbaus, eine Wohnung, in der die privaten Räume gleich gross, hoch und gut proportioniert sind, mit französischen Fenstern, eine Wohnung mit direkt entlüfteten Sanitärräumen und mit vielen Abstellflächen. Und womöglich erschliesst der Lift direkt die Diele [4].

3) *Das Haus hat eine angemessene Durchmischung*

Das Optimum ist ein Haus, in dem der Wohnungsschlüssel und der Wohnkomfort eine Vielfalt von Mietern erzwingen. Doch kann man auch gestalterisch eine Vielfalt von Wohnstimmungen und Wohnstilen anbieten. Der pluralistische Ansatz verbietet fast jede Art von Repetition. Wenn man mehrere Wohnungen verschachtelt, geraten «öffentliche» und «private» Räume durch- und übereinander. Dieser Idee widerspricht zunächst die Logik der Infrastruktur und des Lärmschutzes.

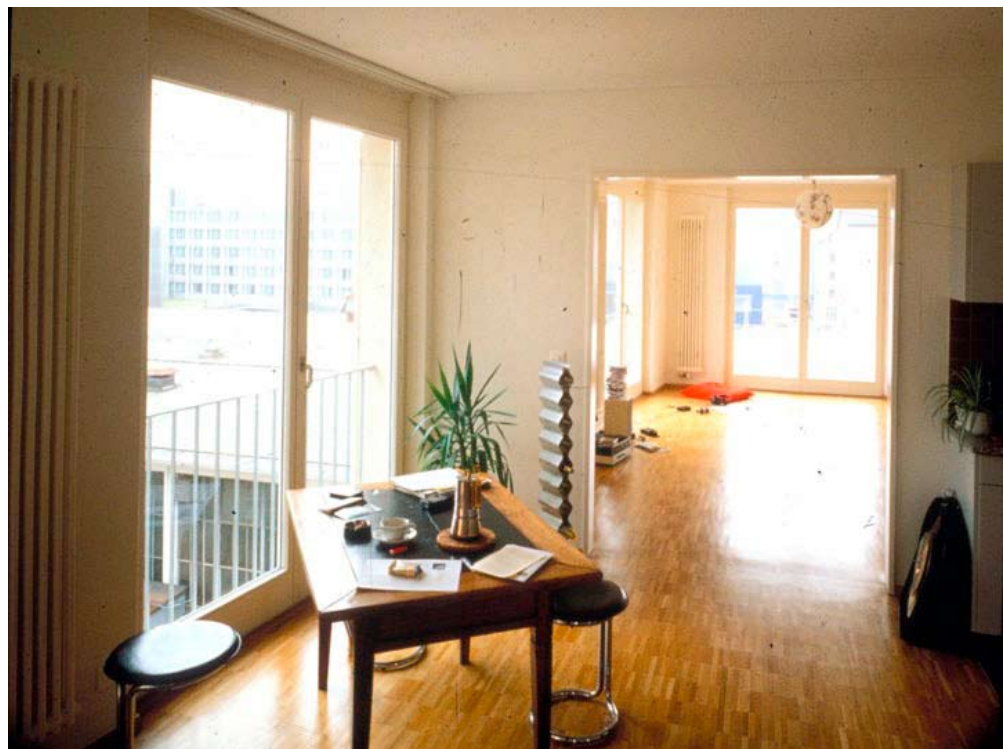
4) *Das Haus hat eine offene Erschliessung*

Das gemeinschaftliche Treppenhaus ist für den Reformisten ein Problem: der Geruch, die Schuhlandschaften vor dem Eingang, die individuellen Dekorationen etc. Unsere Projekte schlagen erstens offene Treppenhäuser wie italienische Lauben vor, die fast das Trottoir noch fortsetzen, zweitens stark individualisierte Eingänge und schliesslich grosse private «Outdoors» als Eingangsbereich [5].



5 In offenen Laubengängen von Galaratese glaubte A. Rossi Clara Calamai zu begegnen.

6 Enfilade: raumverbindend und raumtrennend





7 Bewohnbare «Outdoors»: stark raumdefiniert, Sonnenschutz, Wasser, Balkonverglasung
Alle Abb.: Archiv Miroslav Šik

5) Die Wohnung hat eine Raumgestalt

Die Typologie und der Raumschnitt müssen stets von einer klaren und prägnanten Raumgestalt getragen werden: Split, «Loft Space», Parcours, Enfilade oder durchgehende Wohnräume, eine zweigeschossige Halle, Diele, Haus im Haus etc. **[6]**

6) Die Wohnung hat einen Mittelpunkt

Die Mitte kann nicht nur der Distribution dienen. Die Wohnküche ist wie die englische «hall» in die Mitte zu rücken. Hier wird gearbeitet, Hausrat gelagert, gegessen, gespielt, und hier werden Hausaufgaben gemacht. Auf Gänge, Windfänge und Garderobennischen ist zu verzichten, sie sind spiessig. Ihre Flächen sind der Wohnküche zuzuschlagen.

7) Die Wohnung hat räumliche «Outdoors»

Die exzellenten Referenzen sind selten wie Safran: halb gedeckte Patios und Atrium-Umgänge, tiefe und umlaufende «porches», abschliessbare Veranden, landwirtschaftliche Loggien und Portikus. Alles andere ist bloss eine Verzierung oder noch weiter zu möblieren: Balkone, einspringende Loggien, offene Terrassen **[7]**.

8) Die Wohnung hat einen hohen Raumkomfort

Den Prüfstein stellen Raum-Akustik, Sockelleisten und haptisch angenehme Oberflächen dar. Doch denke ich auch an eine vielfältige Möblierbarkeit mit freistehenden Solitären oder mit entlang den Wänden aufgestellten Möbelstücken. Hierher gehört auch die Umnutzung der gleichwertig dimensionierten Räume oder die saisonbedingte Veränderbarkeit von «Outdoors» zu Wintergarten. Gefangene Sanitärräume sind verpönt, genauso wie Türgehäusen von Designern, wie die meisten Kunst- und Mehrschichtplatten und wie alles, was schlecht patiniert.

Die Reformarchitektur mag Ihnen allzu moralisch vorkommen. Trotzdem hoffe ich, dass Sie auch unsere Bemühung um eine kompositorische Exzellenz honorieren und dass Sie einige Anregungen gerne nach Hause mitnehmen.



Möglichkeiten der öffentlichen Hand am Beispiel von Winterthur und Zürich

Michael Hauser, Stadtbaumeister Winterthur

Ich habe mir erlaubt, den Titel des Referates etwas umzuschreiben. Er heisst jetzt: Möglichkeiten der öffentlichen Hand in Winterthur und Zürich. Winterthur deshalb, weil ich seit zwei Monaten Stadtbaumeister in Winterthur bin. Zürich, weil ich elf Jahre bei der Stadt Zürich im Amt für Hochbauten gearbeitet habe und dort sehr viel mit kommunalem und genossenschaftlichem Wohnungsbau zu tun hatte. Ich werde also etwas mehr über Zürich berichten, weil meine Zeit in Winterthur noch zu kurz ist.

Man sagt «fördern». Das heisst, wir fördern mehr und fordern vielleicht etwas weniger. Wenn ich an das Referat von Frau Prof. Thalgott von heute Morgen anknüpfen darf, ist zu sagen, dass wir diese explizite Mehrwertabschöpfung in der Schweiz nicht haben. Der soziale Frieden ist bei uns bereits da, und wir müssen darauf achten, dass der Frieden mit den Bauträgern und den Investoren erhalten bleibt. Deshalb fördern wir und fordern etwas weniger.

Wenn Sie den Wohnungsbau seitens der öffentlichen Hand verbessern möchten, dann müssen Sie zuerst eine Analyse machen und auch das Verhalten der öffentlichen Hand ändern.

Spielräume sichten

Zuerst geht es darum, Spielräume zu sichten. **[1]** zeigt ein Bild, das in Winterthur entstanden ist, aber auch aufzeigen kann, was in den letzten elf Jahren in Zürich passiert ist. Schön sortiert, wären die weissen Flächen in diesem Kreis der gute Wohnungsbau. Ich gehe davon aus, dass die öffentliche Hand vieles gut macht und pflegt, was sich auch bewährt. Die mittelgrauen Flächen am Rand des Kreises sind die Zöpfe, die man abschneiden muss, wenn man mehr Qualität will. Es gilt zu entscheiden, wovon man sich trennen will, falls keine zusätzlichen Ressourcen verfügbar sind. Die dunkelgrauen Flächen bezeichnen das, was das bestehende Gute ergänzt. Das sind die Innovationen, die Ideen, was neu oder anders angepackt werden soll. Schliesslich bestehen in der Mitte noch sich überschneidende Flächen, das sind Dinge, die effizienter gestaltet oder zusammengelegt werden könnten.

Sowohl in Zürich wie auch in Winterthur gibt es gewisse Tätigkeiten, die wir weiterhin in der bewährten Art und Weise handhaben werden. Es sind die Einzelberatungen, das projektweise Vorgehen und vor allem im kommunalen Wohnungsbestand die nicht signifikanten Eingriffe, welche wir vermeiden. Was können wir effizienter gestalten? Wir können für Gebiete Rahmenpläne erstellen, anstatt jedes Gebäude einzeln abzuhandeln. Wir haben in Zürich auch Wettbewerbspakete gemacht anstatt alle drei Monate einen neuen Wettbewerb. Schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt in dieser Periode des Aufschwungs im Wohnungsbau waren die diesbezüglichen Legislaturziele des Stadtrates wichtig. Es war neu, dass man sich über eine Amtsperiode zu den Zielen dezidiert äussert und diese auch kommuniziert. Ebenfalls stärker in den Vordergrund getreten ist die strategische Grundstückspolitik. Man verkauft nicht irgendetwas und kauft wieder etwas, sondern man versucht, alles in ein Konzept zu packen. Was wir auch viel stärker gewichtet haben, ist das proaktive Verhalten zum Beispiel betreffend Verfahrensoptimierung, Weiterbildung, aktive Kommunikation – alles, was dazu dient, Akteure zu begeistern. Das klassische Verhalten, wo die Verwaltung defensiv nach dem Motto «Wartet mal» reagiert, haben wir kräftig über Bord geworfen.



1 Spielräume sichten

Tradition pflegen

Zürich wie auch Winterthur haben eine starke Wohnbautradition. In Winterthur ist es die Gartenstadt. Winterthur gilt in der Schweiz als wichtige und exemplarische Gartenstadt. Es sind die Arbeitersiedlungen für die Fabrikarbeiterinnen und -arbeiter, die auch heute noch grosse Flächen einnehmen und sehr signifikant zum Stadtbild beitragen. Zürich hat einen traditionell starken kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau. Auch darauf hat man gesetzt. Es gab immer wieder flankierende Massnahmen, in Zürich ist es zum Beispiel ein blaues Buch, «die Bibel» für den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau. Es ist ein gutes Dokument, welches bestehende Qualitäten immer wieder unterstützt und sichtbar gemacht hat. In Winterthur gibt es neu ein Siedlungsinventar, und wir sind daran, eine Gartenstadtagung zu organisieren. Das sind nur einzelne Beispiele, aber man muss dort anknüpfen, wo es schon etwas gibt.

Die Legislaturziele des Stadtrates sind sowohl in Zürich wie auch in Winterthur vorhanden. Legislaturziele müssen immer wieder bei einem Controlling kommuniziert werden, und sie dürfen durchaus auch angepasst werden. Das zeigt, dass sie lebendig sind. In Zürich hiess das erste Legislaturziel «10 000 Wohnungen in 10 Jahren» und meinte nicht zuletzt gute Steuerzahler. Das wurde dann irgendwann in gewissen Kreisen zu einem Schimpfwort. Das nächste Legislaturziel hiess dann «Wohnen für alle». Man betonte, das hat auch Frau Thalgot heute Morgen gesagt, dass damit auch Wohnungen für ältere Leute im dritten Lebensabschnitt und für Randständige gemeint sind.

Zur strategischen Grundstückspolitik, den Baurechten: Eine grosse Tradition ist es vor allem in Zürich, Verkäufe an die Pflicht zu koppeln, einen Projektwettbewerb im Einvernehmen mit der Verwaltung durchzuführen. Das ist der Schlüssel, denke ich, um zu einer guten Qualität zu gelangen. In Winterthur sind im Legislaturziel Zukäufe vorgesehen. Das hat mich sehr gefreut. Man sagt, wenn man etwas verkauft, dann ist es auch möglich, wieder etwas dazuzukaufen. Ich habe die Bilanz bis jetzt noch nicht gesehen, aber immerhin ist es eine Absichtserklärung, auf einen geschlossenen Kreislauf zu zielen, in dem die Stadt immer wieder aktiv als Käuferin auftreten kann, dort wo vielleicht ein Entwicklungspotenzial vorhanden ist.

Auch die Beratung wurde umgestellt, das heisst Beratung reduzieren und weniger Einzel- und Objekt-, sondern mehr Gebietsdenken. In Zürich hat das Amt für Städtebau eine grosse Arbeit in Schwamendingen geleistet. Der Ansatz muss nicht immer auf bestimmte Gebiete beschränkt sein. Wir haben mit dem schweizerischen Verband für Wohnungswesen sehr aktiv über den Wohnungsbestand nachgedacht. Der Verband feiert dieses Jahr das hundert-

jährige Jubiläum, und die Stadt ist da sehr stark involviert. Das hilft, die Kräfte innerhalb der Baugenossenschaften zu bündeln. Massiv umbauen ist «out». Das haben wir immer wieder kommuniziert, und zwar in der Sprache der jeweiligen Empfängerinnen und Empfänger. Bei Gesamterneuerungen mit Wohnungszusammenlegungen, Liftein- und Gartenanbauten habe ich den Architekten ziemlich oft gesagt: «Wieso schlägt ihr euch mit einer baukulturell so nicht relevanten Aufgabe herum?» Den Investoren sagte ich jeweils: «Habt ihr eigentlich einmal ausgerechnet, was der Quadratmeter Wintergarten kostet, und habt ihr euch überlegt, dass das der Preis ist, den man vielleicht für eine Villa an allerbesten Lage zahlt?» Ich glaube, man muss die Sprache finden und versuchen, die Zöpfe abzuschneiden, weil ich denke, dass es das strategische Mittelmass für mittelmässigen Wohnungsbau ist. Man frisiert Strukturen, die nicht mehr unbedingt zukunftsgerichtet sind. Der aktuelle Trend umfasst zwei Strategien: Neu- und Ersatzneubauten, also Wohnungen für heutige Bedürfnisse zu bauen: der zweite Pol ist die sanfte Erneuerung. Es braucht auch das. Es braucht auch Wohnungen für weniger Begüterte, die nicht aufgerüstet werden sollen, bis sie nicht mehr bezahlbar sind. Es braucht einfache, sanfte Erneuerungen. Ich glaube, dies ist speziell in Winterthur ein Thema. Auch die Denkmalpflege hat Freude an diesem Verhalten.

Noch einige Stichworte zu den Rahmenplänen. Sie helfen mit, bestehende geschlossene Gebiete kontrolliert zu entwickeln. Wenn man über eine Siedlung mit vielleicht dreissig gleichartigen Reihenhäusern eine Vereinbarung für eine kontrollierte Entwicklung trifft, sich vielleicht über einen Anbau auf der Gartenseite oder über die Art möglicher Dachausbauten unterhält, dann ist es eine gute Sache. Es ist aber gleichzeitig schwierig, weil es oft mit gestalterischen Vorgaben in Verbindung steht, die dann individuell nicht überall gut greifen. Im Weiteren entscheidet der Grad der erzeugten Verbindlichkeit zwischen den Grundeigentümern über den Erfolg. Rahmenpläne dürfen nicht zwischen der Stadt und dem Grundeigentümer gemacht werden, sondern die Stadt muss den Prozess so gut moderieren, dass die Grundeigentümer unter sich aufpassen, dass sich jeder innerhalb des Rahmenplans bewegt und die Stadt so nicht immer in der Polizistenrolle ist. Sonst wird es recht mühsam.

Wettbewerbe fördern und Pakete schmüren

Ich glaube, für Neubauten sind Wettbewerbe oder Konkurrenzverfahren sehr wichtig. Es müssen jedoch nicht immer klassische Wettbewerbe sein. Ich habe geschrieben: «Achtung, nicht überall, wo Wettbewerb steht, ist auch Wettbewerb drin.» Das merke ich in Winterthur. Bei Wettbewerben mit privaten Investoren muss man das Verfahren genau vereinbaren und möglichst professionell vorbereiten las-



2 Werdwies: Nachhaltige Quartieraufwertung

sen. Man muss die Jury und das Teilnehmerfeld gemeinsam bestimmen. Und hier in Klammern: «80 Prozent der Wettbewerbsgewinnerinnen und -gewinner in der Stadt Zürich waren «Frischlinge.» Das heisst, es waren wirklich Leute, die man eigentlich im Segment noch nicht kannte. Wettbewerbe bieten auch eine sehr gute Chance für die Nachwuchsförderung. Das klappt aber nur, wenn Sie das Teilnehmerfeld bestimmen. Wenn Sie ein Teilnehmerfeld haben, welches wieder die drei selben Leute umfasst, mit deren Beiträgen vielleicht schon immer gebaut wurde, schöpfen Sie die Innovationsmöglichkeit des Wettbewerbs sicher nicht aus. Feiern, Feste, Vernissagen usw. gehören dazu. Damit kann man eine gute Wettbewerbskultur hochhalten. Und nun zum Thema «Pakete schnüren bei Wettbewerben»: So erhalten die Aufgaben mehr Gewicht. Es ist anders, wenn man in einer grossen Halle fünf Wettbewerbe gleichzeitig ausstellen kann, als wenn man alle zwei Monate über ein Jahr hinaus immer in einem Kirchgemeindehaus ein paar Wohnungen ausstellt. Ich glaube, dies hat auch in Zürich dazu geführt, dass der Wohnungsbau zu einer starken Bewegung geworden ist. Nebenbei ist der Aufwand für einen Wettbewerb im Paket stark gesunken. Der Aufwand halbiert sich, wenn man drei oder vier Wettbewerbe zusammen vorbereitet, als wenn man drei oder vier Wettbewerbe nacheinander einzeln durchführt.

Verfahrensoptimierung, Weiterbildung und aktive Kommunikation
Wettbewerben hatte man während langer Zeit den Vorwurf gemacht, dass sie nur gut sind, wenn man viel Geld hat. Es

gibt immer teure Projekte. Wir haben ein Kostentool zur Vertrauensbildung gegenüber der Bauträgerschaft entwickelt und auch, um die Architekten aus der Rolle des «Wir sind nur noch für das Schöne da» wieder stärker in die Verantwortung einzubinden. Weiterbildung für Planende und Bauträger, also alle Seiten weiterbilden, wenn auch vielleicht nicht immer dasselbe erzählen oder mit anderen Worten dasselbe erzählen, Publikationen, Führungen und Ausstellungen machen, das ist ebenfalls wichtig.

Nun möchte ich noch auf drei Beispiele verweisen. In Zürich war das Programm fast immer dasselbe: 4½-Zimmer-Wohnungen mit etwa 105 Quadratmetern usw. Was man sehen kann, ist, dass daraus sehr unterschiedliche Gebäude und Projekte entstanden sind.

Dieses Projekt kennen die meisten von Ihnen. Es ist die Werdwies, der erste Ersatzneubau der Stadt Zürich mit Musikzimmern **[2]**. Die Rautistrasse, Erbe der Nachkriegszeit, ist der nächste Ersatzneubau der Stadt Zürich **[3]**. Das ist vielleicht die Nicht-Innovation. Ein Treppenhaus, links und rechts eine Wohnung, genau wie die Häuser aus den 40er-Jahren, die man heute abbricht. Auch die knappe Erschliessung wird wieder gemacht. Der Grundriss ist familien-tauglich mit einer grosszügigen Diele für viele Kinderschuhe, Schirme usw. Es ist aber ein in der Tendenz eher offener Grundriss, der nach aussen hin eine Erscheinung

darstellt, die einem neuen Bild Rechnung trägt. Diese dreiseitig ausgerichteten Wohnungen sind eine Nicht-Innovation, die sehr gut ist. Da hat man sich durchaus an den bescheidenen Bauten der 40er-Jahre orientiert und diese Qualitäten neu geschaffen.

[4] zeigt ein Projekt an der Badenerstrasse. Dieses wird zum Glück jetzt auch gebaut, und zwar von einer Baugenossenschaft. Hier einerseits der Grossverteiler im Erdgeschoss, wo das Gebäude Füsse hat, sodass der Wohnungsbau auf den Boden kommt. Dies hat zu einer Innovation geführt. Es gibt drei Treppenhäuser auf der Vorderseite und drei Treppenhäuser auf der Rückseite, also eine speziell für diese Aufgabe entwickelte Typologie. Andererseits sind es die versetzten Höfe, welche – zusammen mit den sehr tiefen Grundrissen, die immer sehr spezielle Wohnungen zulassen – aus einer Lernsituation heraus entstanden sind. Auch hier ein konventionelles Programm: normale Wohnflächen und ein Mietzins, der für eine Neubauwohnung im genossenschaftlichen Bereich adäquat und anständig ist.



3 Siedlung Rautistrasse: Erbe der Nachkriegszeit – verdichtet und modifiziert

4 Badenerstrasse: Neuer Wohnungstyp «dank» Lärm und Grossverteiler



Auch diese neue Siedlung in Leimbach wurde schon oft gezeigt [5]. Es ist ein Beispiel, das polarisiert. Ich finde es das beste Projekt aus dieser Serie. Alle diese Wohnungen hier im oberen Bereich haben vermutlich die beste Aussicht in Zürich überhaupt. Auf der einen Seite sieht man in die Alpen und auf der anderen Seite quer über die Stadt.

Ein letztes Beispiel möchte ich noch erwähnen: Eine Sanitärfirma kam zu uns und sagte, sie wolle zu ihrem hundertjährigen Jubiläum ein Haus von ihren Lehrlingen bauen lassen, ob wir nicht ein Grundstück hätten. Wir antworteten, dass wir ein Grundstück hätten und es schön finden würden, wenn das Projekt, welches von Lehrlingen gebaut werden soll, auch von Studenten projektiert wird. Das führte dann zu einem etwas anderen Wettbewerb.

Kommentar: Ko-Referentin Prof. Christiane Thalgot

Was ist denn schlechter Wohnungsbau? Welcher Wohnungsbau entsteht, wenn wir nicht intervenieren? Ist der freie Markt blind, blöd, unfähig, wenn wir ihn nicht korrigieren und verbessern? Warum bauen Wohnungsbaugesellschaften so oft das, was gestern richtig war? Wollen alle Kunden eigentlich das Falsche? Fehlt es an Information? Schauen sie alle nur in «Schöner Wohnen» oder solche Wohnungen an, wie sie uns der amerikanische Kollege gezeigt hat? Warum bauen Wohnungsbaugesellschaften 5-Zimmer-Wohnungen mit einer 5-Quadratmeter-Küche? Das habe ich mich immer gefragt und als Antwort bekam ich zu hören: «Die Kunden wollen grosse Wohnzimmer, und dann bleiben nur ein paar wenige Quadratmeter übrig.» Beim Wiederverkauf hat es sich gerächt. Fehlt es denn nicht nur an Information, sondern fehlt es vielleicht auch an der Kommu-



5 Leimbach I: Landschaft neu entdeckt
Alle Abb.: Hochbauamt Stadt Zürich

nikation über das, was gewünscht wird? Warum gibt es Marktforschung für Zahnpasta und Autos? Warum gibt es keine Marktforschung zum Wohnungsbau? Sind Sie schon einmal gefragt worden, wie Sie mit Ihrer Wohnung zufrieden sind und warum? Fehlt es an Wissen über das Wohnen beim Nutzer, weil man sich meistens nur einmal ein Haus baut? Es gibt ja den Spruch «Das erste Haus für den Feind, das zweite Haus für den Freund und das dritte Haus für sich selbst». Meistens kommt man nicht so weit. Irrtümer sind unzulässig. Jeder sagt: «Es ist die beste Wohnung», so wie er sie gekauft oder gemietet hat, weil es so schwierig ist, einen Irrtum zuzugeben.

Ich habe vor vielen Jahren an der Frauen-Uni in Hamburg an einem Workshop teilgenommen, bei welchem wir zuerst Frauen gefragt haben: «In welchem Zimmer tun Sie das Wichtigste im Leben?» Lachen, weinen und lieben. Das Wohnzimmer kam bei keiner dieser Nutzungen vor. Offensichtlich kann man darauf verzichten. Trotzdem ist es dieser Raum, der in den klassischen Wohnungen am grössten ist. Es gibt eine zweite Untersuchung. Ein Kollege hat im Zusammenhang mit dem Altenbericht der Bundesregierung Deutschland 1000 Wohnungen darauf untersucht, ob sie geeignet sind, darin alt zu werden. Er hat die Nutzerinnen, Bewohnerinnen und Bewohner befragt. 90 Prozent waren sicher, dass ihre Wohnungen geeignet sind. Er hat Fachleute in die Wohnungen geschickt, und nur 10 Prozent der Wohnungen waren wirklich geeignet. Das bedeutet, dass das Wissen über das, was eine Wohnung können soll und wie sie dann auch vielleicht schön sein soll, offensichtlich sehr schwer zu ermitteln ist. Wie gesagt, die Kommunikation und die Marktforschung fehlen dazu. Es fehlt an Wissen bei den Nutzerinnen und Nutzern.

Es gibt im Moment in Deutschland ein Projekt «Die Kundenorientierung im Wohnungsbau». Da wird versucht, die Marktforschungsergebnisse der SINUS-Milieuforschung – das sind diejenigen, die begonnen haben, Marktforschung für Wahlforschung zu machen, und sie dann auf Zahnpasta, Autos etc. ausgedehnt haben – mit den vorhandenen Wohnungsbeständen und den verschiedenen Nutzergruppen, also den so genannten Milieus, zusammenzubringen, in der Erkenntnis, dass der Traditionalist eine andere Wohnung wünscht als der Hedonist. Da liegt eine der Fragen, ob es an Information fehlt. Die Wohnungsunternehmen bekommen immer die Information von ihren Verkäufern. Wenn Sie die Verkäufer fragen, dann sagen sie Ihnen immer, was sie gestern und vorgestern verkauft haben. Die können sich nicht vorstellen, dass alle diejenigen, die eine Wohnung gekauft haben, keine mehr brauchen und es in Zukunft andere sein werden, die eine Wohnung kaufen, dass die Generation gekauft hat und heute deshalb nicht mehr kauft.

Die Marktuntersuchung macht jetzt anhand des SINUS-Milieus eine Studie über die Nachfragegruppen, die Angebote und die Frage, wer wünscht eigentlich was und was ist das Richtige. Wir haben in Deutschland, in Deutschlands Osten, aber auch in Deutschlands altindustriellem Westen erhebliche Leerstände und müssen uns deswegen das erste Mal damit auseinander setzen, welche Wohnungen eigentlich leer stehen und welche Wohnungen nicht. Da machen wir eine ähnliche Erfahrung wie bei der Frage der Investition in Wohnungen. Die billigsten Wohnungen werden genutzt, egal, ob sie gut geschnitten sind oder nicht, eine Erfahrung, die wir auch bezüglich der Energieeinsparung machen. Die Menschen kaufen, wenn sie zwei Wohnungen zur Auswahl haben und die eine 2 Prozent mehr kostet, dafür 20 Prozent weniger Betriebskosten hat, diejenige, die 2 Prozent weniger kostet, und fragen nicht nach den Betriebskosten. Ich bin sicher, dass es in zehn Jahren anders sein wird. Deshalb ist es notwendig, über das Wohnen zu kommunizieren und zu informieren, über das, was gesellschaftspolitisch auf uns zukommt, und zwar sowohl mit den Bürgerinnen und Bürgern als auch mit denjenigen, die bauen, aber auch mit denjenigen, die finanzieren, denn die sind noch am allermeisten von vorgestern – wenigstens bei uns, vielleicht bei Ihnen nicht.



Schlusswort

Dietmar Eberle

Nochmals herzlichen Dank allen, die zum Gelingen der heutigen Veranstaltung beigetragen haben. Zum Abschluss noch drei Dinge aus meiner Sicht:

In der heutigen Diskussion haben wir eines gemerkt: nämlich, dass wir uns in Zürich in einer Hochkonjunktur befinden. Ich möchte alle Beteiligten, die hier sitzen, daran erinnern, dass die Zeit, als in Zürich im Wohnungsbau keine Hochkonjunktur herrschte, noch nicht allzu weit zurückliegt. Ich kann Ihnen sagen, dass die konjunkturellen Zyklen als einzige Parallele die Wohnungsnachfrage determinieren. Dass wir uns jetzt in einer Hochphase befinden, ist zwar objektiv so, aber wir sollten nicht davon ausgehen, dass dies auch die Zukunft darstellt.

Was mir heute aus den Beiträgen aus anderen Ländern klar wurde, ist, dass es uns in Zürich verdammt gut geht und dass uns andere um diese ökonomischen Hintergründe, die es möglich machen, beneiden. Die Feststellung einer der Redner ist zwar richtig, dass es sich im Moment um ein quantitatives Problem handelt, weil man sich über das Produkt mit ganz wenigen Einschränkungen relativ klar ist. Ich denke aber, dass wir vor der Frage stehen, welche Art von Produkten jene Werterhaltung generieren, wenn wir wieder zu normalen Zyklen zurückkehren, die auf einem niedrigeren Niveau der Produktion stattfinden, als wir jetzt gewohnt sind. Weil wir dies in den 80er-Jahren nicht geschafft haben, hat die schweizerische Wirtschaft in den 90er-Jahren auf Grund von Fehlinvestitionen für jeden Schweizer und jede Schweizerin 50 000 Franken abgeschrieben. Mich erstaunt die Gelassenheit ein wenig, mit der wir das heute wieder tun.

Durch diese internationalen Vergleiche wird die Qualität schliesslich jenes Mittel sein, mit dem wir langfristig Nachhaltigkeit und Werterhaltung schaffen. Auf Grund der Geschichte der letzten 20 bis 30 Jahre spielt diese Werterhaltung als wesentliches Ziel für Investitionen, egal, in welcher Form man sie tätigt, eine Rolle. In diesen Diskussionen um Qualität scheint mir als Schlüsselfrage «der Prozess» zu stehen. Auf welche Art gelangen wir in Zukunft in den Bau-

prozessen zu Entscheidungen? Welches sind die Grundlagen für diese Entscheidungen? Wer nimmt an solchen Entscheidungsprozessen teil? Wer repräsentiert welche Inhalte in diesen Entscheidungsprozessen? Wie wir heute Vormittag gehört haben, ist dies auf sehr unterschiedliche Art machbar, ausgehend von den spezifischen Voraussetzungen und Bedingungen, innerhalb deren man sich bewegen kann. Wenn ich das ernst nehme, dann ist es ein gutes Indiz dafür, dass unsere Zukunft nicht gleich sein wird, sondern dass wir sehr unterschiedliche Antworten betreffend unterschiedliche Problem- und Fragestellungen, die beim Bauen immer einem lokalen kulturellen Kontext unterworfen sind, generieren werden. Für mich ist das eine tröstliche Perspektive. Erstens, weil sie ungeheuer viel Arbeit gibt, nämlich die Arbeit des Nachdenkens, und zweitens, weil sie sehr viele unterschiedliche Lösungen hervorbringen wird. Das kann man mögen oder auch nicht. Man kann es bezogen auf Quantität auch als Rückschritt formulieren, aber ich glaube, wir müssen lernen, mit niedrigeren Quantitäten zu leben, als wir es im Moment gewohnt sind, und mit denen auch anders umzugehen.

Es wird der Mitarbeit aller, die in diese Prozesse eingebunden sind, bedürfen. Wir werden mehr Wissen in diese Prozesse investieren müssen. Wissen existiert nur in Köpfen, in Gefühlen und in Magengegenden. Diese Art des Wissens werden wir brauchen, um diesen Herausforderungen gewachsen zu sein. Ich bin etwas pessimistisch bezogen auf die Investition, speziell auch auf Grund der Erfahrungen der letzten 20 Jahre. Trotzdem bin ich sehr optimistisch, dass die sich anbahnenden Veränderungen uns unglaublich viele Chancen geben und wir Qualität erst entdecken werden. In 15 Jahren werden wir etwas betrübt zurückschauen auf das, was wir jetzt glauben, dass es richtig ist, und auch dankbar zurückschauen und fragen: «Um wie viel gescheiter sind wir eigentlich geworden?» Darauf freue ich mich heute schon.



Referenten

Dr. Ingrid Breckner

HafenCity Universität, Department Stadtplanung,
Schwarzenbergstr. 95D, D-21073 Hamburg
ingrid.breckner@hcu-hamburg.de

Ingrid Breckner ist seit 1995 Universitätsprofessorin für Stadt- und Regionalsoziologie im Studiengang «Stadtplanung» der Technischen Universität Hamburg-Harburg, seit dem 1. Januar 2006 überführt in die neue HafenCity Universität Hamburg. Sie studierte Erziehungswissenschaft und Soziologie an der LMU München, promovierte in Soziologie an der Universität Bielefeld und arbeitete wissenschaftlich zu sozialpolitischen und modernisierungstheoretischen Fragen in München, Weihenstephan, Bochum und Kassel (Gastprofessur). Ihre aktuelle Forschung konzentriert sich auf die Themen Suburbanisierung, soziale Stadt, Unsicherheit in europäischen Städten, Mobilität und Strategien integrierter Stadtentwicklung.

Susanne Gysi

ETH Wohnforum-CCSA, Departement Architektur,
HIL G 65.1, Wolfgang-Pauli-Str. 15, 8093 Zürich
gysi@arch.ethz.ch

Susanne Gysi ist Sozialwissenschaftlerin, Mitbegründerin und leitende wissenschaftliche Mitarbeiterin am ETH Wohnforum und Dozentin am Departement Architektur der ETH Zürich. Schwerpunkte: Wohnforschung und Lehre als Co-Leiterin von Master-Studienangeboten zu den Themen «Wohnen» und «Wohnen im kulturellen und gesellschaftlichen Kontext von Stadtentwicklung».

Michael Hauser

Amt für Städtebau
Technikumstrasse 81, Postfach, 8402 Winterthur
michael.hauser@win.ch

Architekturstudium und Nachdiplomstudium Geschichte und Theorie der Architektur an der ETH Zürich, MBA

Universität Zürich. Praxis in verschiedenen Architekturbüros, anschliessend Aufbau der Projektentwicklung im Hochbaudepartement der Stadt Zürich. Seit 1. Februar 2007 Stadtbaumeister von Winterthur.

Hervé Jobbé-Duval

Maîtrises d'Ouvrage et Associés
33, rue de Miromesnil, F-75008 Paris
hjobbeduval@maitrisesdouvrageetassocies.com

En 1978, Hervé Jobbé-Duval intègre l'entreprise Bouygues Immobilier. En 1985, il est nommé Directeur Général Ile-de-France. En 1987, il rejoint le Groupe Nexity et crée, en 1990, la société Apollonia, qui devient en dix ans le spécialiste français des grandes opérations de restructurations urbaines en partenariat public – privé (Saint Maurice, Courbevoie, Villeneuve la Garenne, Bordeaux la Bastide, Marseille Joliettes, Maisons-Alfort, Alfortville...). En juillet 2000, il est nommé Directeur Général Délégué de Nexity et crée la société «Villes et Projets». En janvier 2004, il crée, avec un groupe d'investisseurs constructeurs du secteur privé et réglementé la Centrale de Création Urbaine et en mars 2006, il crée la société «Maîtrises d'Ouvrage et Associés», ensemblier urbain.

Dr. Roger Perrinjaquet

Ecole d'Architecture de Bretagne
44, Bd Chézy, F-35000 Rennes
roperrinjaquet@aol.com

Soziologe HDR, Paris. Durchführung von Forschung und Entwicklungsprojekten im Bereich Architektur, Stadtentwicklung und Szenographie. Mitbegründer European-Wettbewerbe. Partner Integration Management Themenpark Weltausstellung 2000, Hannover («Planet of Vision»; «Zukunft der Städte»). Seither in Paris: Directeur de programme «Zukunft des Wohnens» im Bauministerium, Berater von «Architecture Studio» (Bauvorhaben in Europa und China). Lehre: ETH Zürich, EPF Lausanne, Universität

Hannover, Paris V, EA-PLV und nun seit 2006 Architektur-
schule EAB, Rennes, Lehrstuhl für Soziologie.

Prof. Miroslav Šik

ETH Zürich, Departement Architektur
HIL G 75.2, Wolfgang-Pauli-Str. 15, 8093 Zürich
sik@arch.ethz.ch

1953 geboren in Prag, 1968 Emigration in die Schweiz,
1972–1979 Studium der Architektur an der ETH Zürich,
1980 Abschluss, dipl. Arch. ETH. 1980–1983 Forschung
über Schweizer Architektur im Zweiten Weltkrieg am
Institut gta, ETH Zürich, 1987–1991 Ausstellung «Analoge
Architektur» u.a. in Zürich, Wien, Berlin, Strassburg, Stock-
holm und Prag, seit 1998 Professor für Architektur und
Entwurf am Departement Architektur der ETH Zürich.

J. Ronald Slavik

Slavik Murray Investment Company, LLC, 32605 West 12
Mile Road, Suite 350, Farmington Hills, MI 48334
kvander@fourmidable.com

J. Ronald Slavik is co-founder and Chairman of the Slavik
Murray Real Estate Group, LLC, an international develop-
ment firm, and Chairman of Fourmidable, a leading, Mi-
chigan-based property management firm in the United
States. He is a leading developer and investor helping shape
the future of communities through imaginative utilization
of property. Slavik specializes in real estate development,
management and finance, serving clients worldwide. He is a
leader in local communities serving as Executive Board
Member of several humanitarian and civic organizations.

Prof. Christiane Thalgott

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und
Bauordnung
Blumenstr. 28b, D-80331 München
s.plan@muenchen.de

Prof. Christiane Thalgott ist Architektin und seit 1992
Stadtbaurätin in München. Ihr untersteht das Referat für
Stadtplanung und Bauordnung mit den Bereichen Stadt-
entwicklung, Bebauungsplanung und Grünplanung, Woh-
nungsbauförderung, Stadtsanierung und Baugenehmigung.
Vor ihrer Tätigkeit in München war sie von 1987 bis 1992
Stadtbaurätin in Kassel, davor als Stadtplanerin in Nor-
derstedt tätig. An der Technischen Universität München
lehrt sie seit 1996 das Fach «Strategien der städtebaulichen
Planung». Seit 2003 ist sie Präsidentin der Deutschen Aka-
demie für Städtebau und Landesplanung (DASL). Sie hat
drei erwachsene Kinder.

Prof. Dr. Iwan Rickenbacher, Moderation

Public Relations, Archivgasse 8, Postfach 420, 6431 Schwyz
rickenbacher@schwyz.net

1943 geboren in Schwyz, Ausbildung zum Primar- und Se-
kundarlehrer, Studium der Erziehungswissenschaften mit
Abschluss Dr. phil. Universität Freiburg, 1975 Direktor Leh-
rerseminar des Kantons Schwyz, 1988 Generalsekretär CVP
Schweiz, seit 1992 Kommunikationsberater mit eigenem
Büro in Schwyz und seit 2000 Honorarprofessor für poli-
tische Kommunikation an der Universität Bern.

Prof. Dietmar Eberle

ETH Wohnforum-CCSA, Departement Architektur,
HIL G 65.1, Wolfgang-Pauli-Str. 15, 8093 Zürich
wohn.forum@arch.ethz.ch

1952 geboren in Hittisau, Vorarlberg, 1973–1978 Studium an
der Technischen Hochschule in Wien, 1976–1977 Arbeits-
aufenthalt im Iran, 1979–1982 Arbeitsgemeinschaft Coope-
rative Bau und Planungsges.m.b.H. mit Markus Koch, Nor-
bert Mittersteiner und Wolfgang Juen, 1982–1984
Arbeitsgemeinschaft Baumschlagler-Eberle-Egger, seit 1985
ARGE Baumschlagler-Eberle, seit 1997 Beirat «Bauausstel-
lung 2000», Berlin, seit 1999 Professor am Departement
Architektur der ETH Zürich, 2003–2005 Dekan am De-
partement Architektur der ETH Zürich, Leiter des ETH
Wohnforums. Gastprofessuren: 1983–1988 TU Hannover,
1987–1989 TU Wien, Institut für Wohnbau, 1989–1990
Hochschule für künstlerische und visuelle Gestaltung in
Linz, 1991–1993 ETH Zürich, 1994 Syracuse University,
New York, 1996–1999 TU Darmstadt.