

Qualität

ETH FORUM WOHNUNGSBAU 2007
17. April 2007
Neu-Oerlikon, Zürich

Modelle
Perspektiven

Photo: Hannes Henz

ETH

Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich
ETH WOHNFORUM

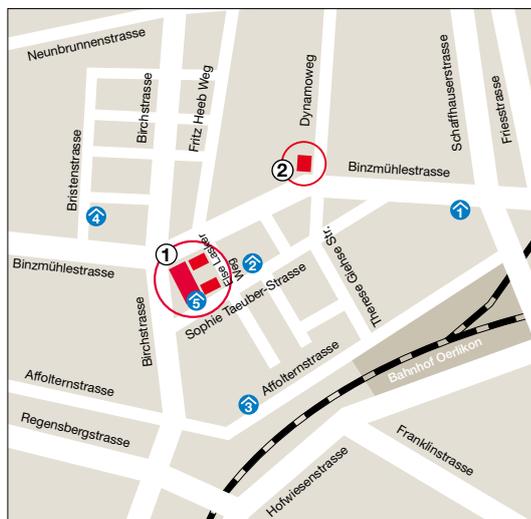


Ort und Zeit **In Neu-Oerlikon**

Die Tagung «ETH Forum Wohnungsbau 2007» findet am 17. April 2007 in Neu-Oerlikon an zwei nahe beieinander liegenden Tagungsorten statt:

Vormittag, Nachmittagskaffeepause und Schlussbouquet im Tagungssaal des Hotel Marriott Courtyard;

Mittagslunch und Workshops im PricewaterhouseCoopers Building.



- ↑ Parkhaus Jungholz
- ↑ Parkhaus Center Eleven
- ↑ Parkhaus Cityport
- ↑ Parkhaus Octavo
- ↑ Parkhaus Parkside

① **PricewaterhouseCoopers**
Birchstrasse 160
CH-8050 Zürich
www.pwc.ch

② **Hotel Courtyard by Marriott**
Max-Bill-Platz 19
CH-8050 Zürich
www.marriott.com

Dank **Unterstützung**

Die Veranstaltung wurde durch die freundliche Unterstützung der Sponsoren ermöglicht.



Qualität im Wohnungsbau – Modelle und Perspektiven

Fragestellung **Situation**

Die Qualitätsfrage ist aktuell. Für den Wohnungsbau heisst dies, Qualitätskriterien im Kontext der Anforderungen verschiedenster Anspruchsgruppen zu vereinbaren. Die Bandbreite ist gross: Entwickler in stark expandierenden Märkten orientieren sich am Luxussegment; im quantitativ eher gesättigten europäischen Kontext stellt sich die Herausforderung einer vermehrten Ausdifferenzierung von Wohnangebotsqualitäten. Konzentrationsprozesse, Wettbewerbsdruck und veränderte Ansprüche im Entwicklungs-, Bau- und Finanzierungsbereich führen zu grenzüberschreitenden Strategien und zu neuen Akteurnetzwerken. Dies beeinflusst auch die Rolle der Planung und die Politik auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene.

Zielsetzung **Strategien, Trends und Perspektiven**

Die Tagung thematisiert dieses Spannungsfeld mit dem Fokus «Qualität». Welche Qualitätsprofile und Definitionen bestehen und sind in Veränderung begriffen, abhängig von Interessenlagen, Zielgruppen und unterschiedlichen nationalen Gegebenheiten? Welche Zusammenhänge bestehen zwischen Akteurnetzwerken, Prozess- und Produktqualität? Was bedeutet dies für Wohnbauarchitektur im lokalen städtebaulichen Kontext?

In Plenumsreferaten stellen renommierte internationale Referentinnen und Referenten aus Praxis und Wissenschaft ihre Sichtweisen, Erfahrungen und Erkenntnisse zu diesem Fragenkomplex zur Diskussion. Drei Workshops am Nachmittag erlauben eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Perspektiven von Nutzerinnen und Nutzern, mit den Zielen der gestaltenden Architekten, mit der Rolle und den Potenzialen der öffentlichen Hand. Im Schlussbouquet umreissen wichtige Entscheidungsträger des schweizerischen Wohnungsmarktes die Konturen und Aspekte des Qualitätsbegriffs, nach denen sie ihre Zielsetzungen und Strategien ausrichten.

Zielpublikum **Teilnehmerkreis**

Entscheidungsträger aus dem Kreis institutioneller, privater und gemeinnütziger Investoren auf dem Wohnungsmarkt; Vertreterinnen und Vertreter von Bewirtschaftungsunternehmen, Verbänden, öffentlichen Planungs- und Baubehörden; Architektur- und Planungsbüros sowie weitere interessierte Fachkreise.

Veranstalter **ETH Wohnforum-CCSA Professur Dietmar Eberle**

Das ETH Wohnforum - Centre for Cultural Studies in Architecture ist eine interdisziplinäre Forschungsstelle am Departement Architektur der ETH Zürich. Es bearbeitet Forschungs- und Entwicklungsprojekte an der Schnittstelle von gesellschaftlichen Entwicklungen und gebauter (Wohn)umwelt und versteht sich als Plattform für den Wissenstransfer zwischen Forschung und Praxis.

Projektleitung: Dr. Margrit Hugentobler, Dr. Thea Rauch, ETH Wohnforum

Organisation: Stephanie Kernich, kernich@arch.ethz.ch

Anmeldung **Mit Einladungskarte oder im Internet unter:**

www.arch.ethz.ch/wohnforum/tagung07

Simultanübersetzung Deutsch / Englisch / Französisch (ausgenommen Workshops)
Simultaneous translation German / English / French will be provided except for the workshops conducted in German

Qualität im Wohnungsbau – Modelle und Perspektiven

Tagungsmoderation: Prof. Dr. Iwan Rickenbacher

Tagung Programm

Hotel Marriott Courtyard	08 30	Begrüssungskaffee		
	09 00	Eröffnung, Begrüssung und Einstiegsüberlegungen Prof. Dietmar Eberle Departement Architektur, ETH Wohnforum, ETH Zürich		
	09 30	Wohnungsbau zwischen Luxus und Notwendigkeit: Qualitätsdimensionen im raumzeitlichen Wandel Prof. Dr. Ingrid Breckner Professorin für Stadt- und Regionalsoziologie, HafenCity Universität, Hamburg		
	10 00	Erweitert sich die Produktqualität um die Prozessqualität? Prof. Dr. Roger Perrinjaquet Professor für Soziologie, Ecole d'Architecture de Bretagne, Rennes		
	10 30	Kaffeepause		
	11 00	Qualité de l'habitat et qualité de la commande Hervé Jobbé-Duval Président Centrale de Création Urbaine & Maîtrises d'Ouvrage et Associés, Paris		
	11 30	The changing face of urban development J. Ronald Slavik Chairman of Slavik-Murray Real Estate Group, LLC and Fourmidable, Farmington Hills, Michigan		
	12 00	Beiträge der Stadtplanung zur Qualität im Wohnungsbau Prof. Christiane Thalgott Stadtbaurätin, Stadtplanung München		
	12 30	Einführung der Workshops vom Nachmittag		
	PWC Building PricewaterhouseCoopers	12 45	Stehlunch – Eingangshalle PWC	
14 15		Workshops		
		1 Wohnqualität aus Nutzer/innensicht: Zielgruppen und nachgefragte Qualitäten Moderation Prof. Dr. Iwan Rickenbacher Referentin Susanne Gysi, Dozentin, Departement Architektur, ETH Wohnforum, ETH Zürich Co-Referentin Prof. Dr. Ingrid Breckner HafenCity Universität, Hamburg	2 Anforderungen an qualitativ gute Wohnbauten (Gegenwart und Zukunft) Moderation Prof. Dietmar Eberle ETH Wohnforum, ETH Zürich Referent Prof. Miroslav Sik Departement Architektur, ETH Zürich Co-Referenten Franz Eberhart, Direktor Amt für Städtebau, Zürich Marco Salvi Immobilienökonom ZKB, Zürich	3 Prozesse und Politik zur Förderung des guten Wohnungsbaus: Möglichkeiten der öffentlichen Hand Moderation Ursula Rellstab Publizistin, Zürich Referent Michael Hauser Stadtbaumeister Winterthur Co-Referentin Prof. Christiane Thalgott Stadtbaurätin, Stadtplanung München
15 15		Kaffeepause		
Hotel Marriott Courtyard	15 45	Schlussbouquet: Moderation Prof. Dr. Iwan Rickenbacher Qualitätsentwicklung im schweizerischen Wohnungsbau: Perspektiven und Strategien verschiedener Investoren Dr. Thomas Gugler , Mitglied der Gruppenleitung Karl Steiner AG (Generalunternehmung) Richard Hunziker , Geschäftsführer Pensimo Management AG (Pensionskassen-Immobilien-Management) Reto Ketterer , UBS, Head Real Estate – Continental Europe (Grossbank) Peter Schmid , Präsident ABZ Zürich (gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft)		
	17 00	Schlusswort Prof. Dietmar Eberle		
	17 15	Apéro		

Abstract

An vielen Orten der Welt kann sich der Wohnungsbau inzwischen den engen Grenzen des «Reichs der Notwendigkeit» entziehen. Er befriedigt das existenzielle Bedürfnis des «Dachs über dem Kopf» für unterschiedliche Nutzergruppen längst in vielfältigen Qualitäten. Deren (Er-)Findung, praktische Gestaltung und Nutzung wird unter Fachleuten und Laien entsprechend angeregt, durchaus aber auch kontrovers diskutiert. Was bedeutet denn Qualität im Wohnungsbau für wen, wo, wann, wie lange und warum? Über diese Frage möchte ich mit dem Vortrag entlang folgender Aspekte zum Nachdenken anregen:

- o Qualitäten im Wohnungsbau werden zunächst gefühlt und gedacht und dann erst verwirklicht.
- o Gesellschaftliche Kontexte verändern Qualität im Wohnungsbau.
- o Tragfähige Urteile über Qualität erfordern ihre sensible Wahrnehmung und angemessene Analyse.
- o Wurzeln und Entwicklungsmöglichkeiten von Qualität im Wohnungsbau verstecken sich in seinen Prozessen

und werden in Produkten erfahrbar, aber nicht unbedingt verstehbar.

- o Menschen müssen lernen, sich über Qualität im Wohnungsbau achtsam zu verständigen.

Curriculum vitae

Ingrid Breckner ist seit 1995 Universitätsprofessorin für Stadt- und Regionalsoziologie im Studiengang «Stadtplanung» der Technischen Universität Hamburg-Harburg, seit dem 01.01.2006 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 Themenfelder Suburbanisierung, soziale Stadt, Unsicherheit in europäischen Städten, Mobilität und Strategien integrierter Stadtentwicklung.

Abstract

Architekten und Entwerfer bemühen sich seit je um Qualitätssteigerung. Ihre Auffassung von Qualität erweist sich heute als Engpass oder eingeschränkte Variante von Produktqualität. Sie hält dem Druck eines weitverbreiteten «neoliberalen» Verständnisses von industrieller Produktqualität kaum stand.

Der traditionelle Leistungsumfang bezog sich auf das Werk sowie die Wahrung des öffentlichen Interesses. Das «berufliche» Rollenverständnis war eine Figuration der Macht, einvernehmlich geteilt mit dem Auftraggeber. So reduzierte sich der Lebenszyklus der Immobilie auf Wertschöpfung und der Entwurfs- und Ausführungszyklus auf Apriori-Vorgaben. Evaluation war beschränkt auf Garantieleistungen. Der Lebenszyklus eines Gebäudes zehrte so nachträglich («downstream») an vermeintlicher oder integrierter Produktqualität.

«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 Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Kundenbefriedigung.

Curriculum vitae

Prof. Dr. Roger Perrinjaquet, 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; ETH Lausanne, Universität Hannover, Paris V, EA-PLV und nun seit 2006 Architekturschule EAB, Rennes, Lehrstuhl für Soziologie.

Abstract

Fabriquer la cité nécessite aujourd'hui une organisation de commande de type: «libre ensemble» pour «agir ensemble». Cette nouvelle organisation de commande se constitue autour des principes suivants :

- o La condition du dépassement de la différence des points de vue (publics et privés) nécessite la constitution de groupements de commande qui officialisent les engagements en commun de tous les donneurs d'ordre appelés à la réalisation du projet.
- o La qualité du groupement, c'est le degré de liberté conféré à chaque acteur.
- o L'engagement individuel est cumulatif et séparable (pas de solidarité).
- o C'est la définition (imposition) de la date de réalisation du projet commun qui produit la tension créative de chaque acteur.
- o La créativité de chaque acteur est activée par la dimension durable du projet.

Ainsi il est possible de réaliser un «habitat-urbain-pour-tous» qui théâtralise en usage privé qualitatif un ensemble urbain «libre-ensemble-durable».

Curriculum vitae

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.

Abstract

There is a new demand for housing in urban areas in the United States with surprising buyer profiles. This trend is breathing new life into areas previously neglected or abandoned. Buildings are being purchased and restored by developers who are converting them from former office and industrial use to residential use. These buildings are often architecturally significant to communities and have unique appeal to buyers. Many cities, such as Detroit in Michigan are providing long-term tax incentives to buyers in areas designated Neighborhood Enterprise Zones (NEZ). Creative re-use of buildings, combined with incentives, makes home ownership attractive, especially for first-time buyers. In America, home ownership is the stepping stone to a future of financial security.

Conventional wisdom has proven to be unreliable as it relates to demographic studies - age, income and current location of prospective purchasers. The buyer profile for urban residents is single professional, male and female; college educated, coming from suburban homes. These are the emerging demographics and they represent great promise for the future of our cities.

Housing has been leading urban revitalization and impacts local, state and national economies in important ways. The impacts are broad from creating jobs and extending to professional services and industries producing and distributing materials. Entrepreneurial businesses begin to appear serving the new populations, providing essential goods and services previously non-existent.

Curriculum vitae

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

Abstract

München ist einer der prosperierenden Standorte in Deutschland und Europa und wird auch in absehbarer Zukunft noch eher durch Wachstum geprägt sein. Die Kehrseite dieser wirtschaftlichen Stärke ist ein seit Jahren anhaltender Druck auf den Wohnungsmarkt. Um dem zu begegnen, schafft die Stadt München in grossem Umfang Baurecht für neue Wohnungs- und Siedlungsgebiete, im Wesentlichen durch die Konversion von ehemaligen Bahn-, Militär- und Industrieflächen. Planerisches Leitbild ist die Strategie «kompakt – urban – grün»: eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit dichten Baustrukturen, urbaner Nutzungsvielfalt und einem ausreichenden Freiflächenangebot für die Naherholung. Dieses Leitbild bildet zusammen mit dem Prinzip der sozialen Mischung im Quartier und der entsprechenden Förderpolitik die wesentliche stadtplanerische Voraussetzung für attraktive Wohngebiete.

In den letzten Jahren hat vor allem das Thema «familienfreundlicher Wohnungsbau in der Stadt» an Bedeutung gewonnen. Für Familien bieten die neuen Siedlungsgebiete ein Wohnumfeld mit attraktiven Spielflächen für alle Alters-

gruppen, einer guten Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und einer hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Um auch in der Architektur eine hohe Qualität zu erlangen, werden Wettbewerbsverfahren durchgeführt und in einigen Fällen Beratergruppen eingesetzt.

Curriculum vitae

Prof. Christiane Thalgot ist Architektin und seit 1992 Stadtbaurätin in München. Ihr untersteht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit den Bereichen Stadtentwicklung, Bebauungsplanung und Grünplanung, Wohnungsbauförderung, Stadtsanierung und Baugenehmigung. Vor ihrer Tätigkeit in München war sie von 1987 bis 1992 Stadtbaurätin in Kassel, davor als Stadtplanerin in Norderstedt tätig. An der Technischen Universität München lehrt sie seit 1996 das Fach «Strategien der städtebaulichen Planung». Seit 2003 ist sie Präsidentin der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL). Sie hat drei erwachsene Kinder.

Curriculum vitae

1943 geboren in Schwyz, Ausbildung zum Primar- und Sekundarlehrer, Studium der Erziehungswissenschaften mit Abschluss Dr. phil. an der Universität Freiburg, 1975 Direktor

Lehrerseminar des Kantons Schwyz, 1988 Generalsekretär der CVP Schweiz, seit 1992 Kommunikationsberater mit eigenem Büro in Schwyz und seit 2000 Honorarprofessor für politische Kommunikation an der Universität Bern.

Curriculum vitae

1952 geboren in Hittisau, 1973–78 Studium an der Technischen Hochschule Wien, 1976–77 Aufenthalt im Iran, 1979–82 Arbeitsgemeinschaft Cooperative Bau- und Planungsges. m.b.H. mit M. Koch, N. Mittersteiner und W. Juen, 1982–84 Arbeitsgemeinschaft Baumschlager-Eberle-Egger, seit 1985 ARGE Baumschlager-Eberle, seit 1997 Beirat «Bauausstel-

lung 2000», Berlin, seit 1999 Professor am Departement Architektur ETH Zürich und 2003–05 Dekan, seit 1999 Leiter ETH Wohnforum. Gastprofessuren: 1983–88 TU Hannover, 1987–89 TU Wien, Institut für Wohnbau, 1989–90 Hochschule für künstlerische und visuelle Gestaltung in Linz, 1991–93 ETH Zürich, 1994 Syracuse University, New York, 1996–99 TU Darmstadt.