

Zwischen Rendite und Dauerhaftigkeit Wertschätzung im Wohnungsbau

ETH Forum Wohnungsbau 2010
22. April 2010
Lake Side, Zürich

ETH Wohnforum
ETH CASE

FOAMGLAS
Building

KNAUF

allco

Medienpartner

IMMOBILIEN
BUSINESS
Das Schweizer Immobilien-Magazin

ETH
Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Zwischen Rendite und Dauerhaftigkeit – Wertschätzung im Wohnungsbau

Ausgangslage Die heutigen Ansprüche an Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung stellen Entscheidungsträger im Wohnungsbau vor eine neue Herausforderung: Wie lassen sich die unterschiedlichen Zeitperspektiven von kurzfristigen Gebrauchsweisen, Ökonomie und dauerhafter Substanz in ein richtiges Verhältnis zueinander bringen? Die Hauptaufgabe des 21. Jahrhunderts wird – in Europa – nicht mehr die Schaffung von neuen Wohnungsbauten sein, sondern der Werterhalt und der Umgang mit den Beständen. Gerade die Bauten aus den fünfziger und sechziger Jahren des letzten Jahrhunderts stellen uns mit ihrer deutlich schlechteren materiellen Qualität vor die Entscheidung über Sanierung oder Ersatz. Neue Denkweisen und Handlungsstrategien zum zeitgemässen (ideologiebefreiten) Umgang mit dem Alten sind gefordert.

Zielsetzung Welche Ansätze und Strategien ermöglichen es uns, den Anforderungen nach Komfort und Qualität einerseits, den Veränderungen der Haushaltsstrukturen andererseits sowie den Ansprüchen der Nachhaltigkeit gerecht zu werden?

Welche Konsequenzen hat der Übergang von funktionellen zu qualitativen Betrachtungsweisen für das Wohnungswesen, und welche sind es für die Planung? Was kennzeichnet eine Ökonomie der Dauerhaftigkeit? Welche Faktoren bestimmen die Wertbeständigkeit und wie zukunftsfähig sind sie?

Namhafte Referentinnen und Referenten aus dem In- und Ausland erläutern das Spannungsfeld um Wertschätzung, Werterhalt und Rendite vor einem theoretischen Hintergrund und anhand praktischer Beispiele.

Zielpublikum Die seit 2005 jährlich durchgeführte internationale Tagung «ETH Forum Wohnungsbau» hat zum Ziel, Wissenschaft und Praxis zusammenzubringen. Sie richtet sich an Entscheidungsträger aus dem Kreis institutioneller, privater und gemeinnütziger Investoren auf dem Wohnungsmarkt; Vertreter/innen von Wissenschaft, Aus- und Weiterbildung, Behörden, Verbänden, Politik, Bewirtschaftungsunternehmen, Architektur- und Planungsbüros sowie weitere interessierte Fachkreise.

Veranstalter Das ETH Wohnforum – ETH CASE ist eine interdisziplinäre Forschungsstelle am Departement Architektur der ETH Zürich. Wir bearbeiten Projekte an der Schnittstelle zwischen Gesellschaft und gebauter (Wohn-)Umwelt und verstehen uns als Plattform für den Wissenstransfer zwischen Forschung und Praxis.

Konzept: Dr. Marie Glaser

Projektleitung: Sylvia Halm, halm@arch.ethz.ch

Moderation: Karin Salm, Kulturredaktorin, Schweizer Radio DRS, DRS 2

Anmeldung Mit Einladungskarte oder online:

www.wohnforum.arch.ethz.ch/tagung10

Programm

08 30 Begrüßungskaffee

09 00 **Begrüßung und Einführung**

Prof. Dietmar Eberle, Vorsitzender des Beirats ETH Wohnforum – ETH CASE

09 15 **Keynote Speech: Nachhaltiges Planen und Bauen in unseren Städten als Gebot der Stunde**
Dr. Robert Kaltenbrunner, Leiter Abteilung «Bauen, Wohnen, Architektur» des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Bonn/Berlin)

10 00 **Zu einer Ökonomie der Dauerhaftigkeit**

Prof. em. Hans Christoph Binswanger, Institut für Wirtschaft und Ökologie, Universität St. Gallen

10 40 Kaffeepause

11 10 **Quality as a Target for (Financial) Results and Customer Satisfaction**

Huub Smeets, CEO, Vesteda Group, Maastricht

11 50 Stehlunch

13 30 **City-planning and New Urbanism – A Sustainable Position**

Dr. Catherine Ross, Director, Center for Quality Growth and Regional Development Georgia Institute of Technology, Atlanta

14 00 **Architektur unter dem Vorzeichen der Nachhaltigkeit**

Annette Gigon, GIGON/GUYER Dipl. Architekten ETH/BSA/SIA AG, Zürich

14.30 Diskussion

14 50 Kaffeepause

15 30 **Zur Karriere des Dauerhaften: Hausbiographien wertgeschätzter Wohnungsbauten**

Dr. phil. Marie Glaser, ETH Wohnforum – ETH CASE, ETH Zürich

16 10 **Die Ästhetik des Dauernden – Die Schönheit der Dauerhaftigkeit**

Prof. Dr.-Ing. Fritz Neumeyer, Fak. VI, Fachgebiet Architekturtheorie, TU Berlin

Podium

16 50 **Podium**

Prof. Dietmar Eberle, Annette Gigon, Dr. Robert Kaltenbrunner, Prof. Dr.-Ing. Fritz Neumeyer, Huub Smeets, Prof. em. Christiane Thalgot

17 20 **Schlusswort**

Dr. Margrit Hugentobler, Leitung ETH Wohnforum – ETH CASE

17 30 Apéro

Prof. em.
Hans Christoph Binswanger



Zu einer Ökonomie der Dauerhaftigkeit

Abstract

Die bisherige Wirtschaftsweise stösst immer heftiger an die Schranken, die sich dem Wachstum wegen der Endlichkeit der natürlichen Ressourcen entgegenstellen. Mässigung als das Gebot der Stunde heisst, Perspektiven für eine nachhaltige Wirtschaftsweise zu gewinnen, in der das rechte Mass gefunden und eine Balance hergestellt wird zwischen weiterem Wachstum des Sozialprodukts, der Vermeidung von Wirtschaftskrisen und der dauernden Erhaltung der natürlichen Grundlagen des Wirtschaftens. Wichtige Forderungen einer neuen gemässigten Ökonomie finden auch konkrete Ziele im Bereich Bauen, wie die Reduktion des Mehrverbrauchs von Boden und die Erhaltung und Umnutzung der bestehenden Bausubstanz. Nur so kann ein Abbau des Wachstumsdrucks erreicht werden.

Curriculum vitae

Hans Christoph Binswanger (geboren 1929 in Zürich) war bis zu seiner Emeritierung 1994 Wirtschaftsprofessor an der Universität St. Gallen. Zu seinen Schwerpunkten gehören die Geldtheorie und die Umwelt- und Ressourcenökonomie. Er gründete das Institut für Wirtschaft und Ökologie der Uni St. Gallen, dem er von 1992 bis 1995 vorstand. Publikationen: «Wege aus der Wohlstandsfalle» (1978), «Arbeit ohne Umweltzerstörung» (1983), «Geld und Magie» (1985), «Die Wachstumsspirale» (2006) und zuletzt «Vorwärts zur Mässigung» (2009). www.iwoe.unisg.ch

Annette Gigon



Architektur unter dem Vorzeichen der Nachhaltigkeit

Abstract

U-Werte gegenüber Nettonutzflächen, graue Energie gegenüber Heizenergie, Investitionskosten gegenüber Miet- und Verkaufspreisen – auch gegenüber Unterhaltskosten, Stromverbrauch gegenüber fossilen Energieträgern, einheitlich dunkelblaue, quadratische, südorientierte Solarzellen gegenüber ortsspezifischen Architekturen; Gegenüberstellungen, Abwägungen, Gegenrechnungen mit zunehmender Gewichtung der Ökologie, das ist die deutliche Tendenz im Bauen seit den ersten Warnungen des Club of Rome. Gut! Wie gut, das lässt sich aber nicht so einfach quantifizieren und qualifizieren.

Curriculum vitae

Annette Gigon (geboren 1959); 1979-84 Architekturstudium an der ETH Zürich; 1989 Gründung des Architekturbüros Gigon/Guyer; seither diverse Bauten, darunter Museumsbauten (Kirchner Museum Davos 1992, Museumserweiterung Winterthur 1995, Linder Museum in Appenzell 1996, Sammlung Oskar Reinhart Winterthur 1998, Archäologisches Museum in Kalkriese, Deutschland 2002, Museum EAC in Mouans-Sartoux, Frankreich 2004, Umbau Kunstmuseum Basel 2007, Verkehrshaus Luzern 2009), darunter Wohnungsbauten (Broëlberg I 1996 und II 2001 in Kilchberg, Wohnungsbauten in Zürich an der Susenbergstrasse 2000, Pflögi Areal 2002, Brunnenhof 2007, Diggelmannstrasse 2007, Neumünsterallee 2007, Grünenberg in Wädenswil 2007). Daneben sind zur Zeit verschiedene Bürobauten in Zürich in Planung (auf dem Maag-Areal, dem Löwenbräuareal, an der Lagerstrasse). Annette Gigon war Gastdozentin an der ETH Lausanne 2000/01 und an der ETH Zürich 2008. www.gigon-guyer.ch

Dr. phil.
Marie Antoinette Glaser



Zur Karriere des Dauerhaften: Hausbiographien wertgeschätzter Wohnungsbauten

Abstract

Die Herausforderung des Wohnungsbaus besteht darin, zwischen der materiellen Dauerhaftigkeit des Gebauten und den sich ändernden Nutzungsansprüchen zu vermitteln. Zur nachhaltigen Entwicklung unseres Stadt- und Siedlungsraums bedarf es neuer Instrumente, um die Kriterien der kulturellen und lebensweltlichen Dimension, die massgeblich zur Langlebigkeit von Gebäuden beitragen, zu analysieren. Die interdisziplinäre kulturhistorische Erweiterung der bisher technisch orientierten Perspektive macht es möglich, die Nutzungen sowie die Beurteilungen eines Hauses im Verlauf seines Lebenszyklus durch die Bewohnerschaft, die Eigentümer und die Öffentlichkeit zu fokussieren. Dabei rücken jene Eigenschaften und vielfältigen Bedingungen von Qualität ins Zentrum, welche massgeblich zur besonderen, oft über Generationen hinweg andauernden Wertschätzung des Hauses beitragen.

Curriculum vitae

Kulturwissenschaftlerin, Studium der Literaturwissenschaft, Ethnologie und Volkskunde an der LMU München und an der Universität Wien. 1999-2004 Wissenschaftliche Mitarbeiterin an der IFF Fakultät für Interdisziplinäre Forschung und Fortbildung, Standort Universität Wien. Seit 2004 wissenschaftliche Mitarbeiterin und Dozentin am ETH Wohnforum – ETH CASE; wissenschaftliche Leiterin (gemeinsam mit Prof. Dietmar Eberle) des postgradualen Kurses Master of Advanced Studies MAS ETH ARCH / Spezialisierung Wohnen. Schwerpunkte: Wohnforschung, Alltagskulturforschung, Interdisziplinarität in Forschung und Lehre. www.wohnforum.arch.ethz.ch

Dr. Robert Kaltenbrunner



Nachhaltiges Planen und Bauen in unseren Städten als Gebot der Stunde

Abstract

Wir müssen eine Diskrepanz zwischen den Haushalts- und Lebensformen und dem tatsächlichen Wohnungsangebot konstatieren. Auf die gesellschaftlichen Veränderungen (Stichwort: Patchwork-Familien) hat die Architektur bislang kaum reagiert. Noch immer dominiert die passgenaue Drei-Zimmer-Wohnung für Eltern und Kind, obwohl diese Gattung auf der roten Liste für akut bedrohte Arten steht. Die nicht determinierten Räume von Gründerzeitwohnungen mit ihren mehrfachen Erschliessungen bieten hier fraglos mehr als die – auf die vermeintlichen Gebrauchsmuster abzielenden – Grundrisse des modernen Wohnungsbaus. Es braucht zudem marktgängige, nachfragegerechte Modelle des «verdichteten Wohnens». Neu beleuchtet werden muss dabei das Verhältnis von Architektur und Nachhaltigkeit; wobei die absehbaren technischen Innovationen («Smart House») wohl kaum die tradierten Wohnmuster selbst in Frage stellen werden. Ein wirklich nachhaltiges Bauen kann es nur geben, wenn es auf wertorientierten «Ansprüchen» fusst.

Curriculum vitae

Dr.-Ing., Dipl.-Ing., geb. 1960 in Vilseck/Opf. 1980-1986 Studium der Architektur und des Städtebaus an der TU Berlin. 1986-1990 freiberuflich in diversen Arbeitsfeldern tätig. 1990-1999 Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Berlin (Projektleiter für Wohnungsbau-Grossvorhaben). 1992 Promotion (Städtebauliche Leitbilder beim Umbau Shanghais in den 50er/60er Jahren). Seit 2000 Leiter der Abteilung «Bauen, Wohnen, Architektur» im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Bonn und Berlin). Zahlreiche Veröffentlichungen zu verschiedenen Themen des Planens und Bauens. www.bbr.bund.de

Prof. Dr.-Ing. Fritz Neumeyer



Die Ästhetik des Dauernden – Die Schönheit der Dauerhaftigkeit

Abstract

Ein auf Innovationen und Visionen eingeschworener Modernitätsbegriff hat im permanenten Wechsel von Neuheiten, Trends und Events den Begriff des Dauernden ad absurdum geführt. Mit dem Anspruch, die Architektur jenseits ihrer Geschichtlichkeit immer wieder neu zu erfinden, hat die moderne Aufbruchsaomatik zu einem dauernden Suchen geführt, dem die Kunst des Ankommens und damit jedes Vollendungsgefühl weitestgehend abhanden gekommen sind. Auch im Bereich des Wohnens und der formal-ästhetischen Seite dieser Architekturproduktion wird der kurzatmige Überbietungswettbewerb vermeintlich innovativer Impulse ausgetragen. Dass Wohnen aber ein auf dauerndes Verweilen angelegtes Phänomen der Identitätsbildung ist, in dem das Gewohnte als etwas, das den Test der Zeit bestanden hat, neu interpretiert werden kann, statt es dem Dauerexperiment seiner Infragestellung und Neuerfindung auszusetzen, ist dabei fast in Vergessenheit geraten.

Curriculum vitae

Fritz Neumeyer, Dr.-Ing. Architekt, seit 1993 Professor für Architekturtheorie an der Technischen Universität Berlin. Zahlreiche Veröffentlichungen zur Theorie und Geschichte der Architektur, darunter: «Mies van der Rohe. Das kunstlose Wort. Gedanken zur Baukunst», Berlin 1986 (Cambridge/London 1991; Madrid 1996; Paris 1996; Mailand 1996, Seoul 2009); «Oswald Mathias Ungers Architecture 1951-1990», Mailand/Stuttgart 1991; «Friedrich Gilly 1772-1800. Essays on Architecture», Santa Monica 1994 (Berlin 1997). «Ludwig Mies van der Rohe. Hochhaus am Bahnhof Friedrichstraße», Berlin 1992; «Der Klang der Steine. Nietzsches Architekturen», Berlin 2001; «Quellentexte zur Architekturtheorie», München 2002. www.a.tu-berlin.de/architekturtheorie

Dr. Catherine Ross



City Planning and New Urbanism – a Sustainable Position

Abstract

The concept of new urbanism offers a set of tools with which city planning professionals and architects can frame sustainable practices for building and land use including: urban infill, suburban retrofits, transit-oriented development, green building, green neighborhoods (LEED-ND) and regional plans. The concepts of new urbanism - walkability, public space, transit, higher-density mixed-use development, connected streets, smaller homes – can integrate sustainable principles into the design, development and redevelopment of our cities and communities. In Europe and America, these tools are critical as we work to reduce carbon emissions and address climate change.

Curriculum vitae

Dr. Catherine L. Ross is an internationally recognized expert on transportation and urban planning solutions and the editor of «Megaregions: Planning for Global Competitiveness» (Island Press, 2009). She is the director of Georgia Institute of Technology's Center for Quality Growth and Regional Development (CQGRD) and in July 2009 was selected to advise the Obama Administration on the first-ever White House Office of Urban Affairs. www.cqgrd.gatech.edu

Karin Salm



Curriculum vitae

Seit 1987 ist Karin Salm journalistisch tätig. 1991 stieg sie bei SR DRS ein. Zu Beginn arbeitete sie als Redaktorin für das Sendefäss «Regionaljournal Zürich/Schaffhausen» (1991-1994), bevor sie dessen Leitung übernahm (1994-1997). Als Redaktorin war sie zudem für die Sendungen «Musik für einen Gast» (1996-2001) tätig. Als stellvertretende Redaktionsleiterin wirkte sie mit beim Aufbau des Kulturmagazins «DRS2aktuell».

2002 wechselte sie bei SR DRS2 in die Kulturredaktion von «Reflexe» mit thematischen Schwerpunkten in Architektur, Landschaftsarchitektur und Kulturpolitik. 2005 übernahm sie die interimsistische Leitung der Kulturredaktion. Daneben moderiert Karin Salm zahlreiche Veranstaltungen und Podiumsdiskussionen in diesen Bereichen. www.dr2.ch

Huib Smeets



Quality as a Target for (Financial) Results and Customer Satisfaction

Abstract

Quality is the central issue for Vesteda Group. The company develops, finances, lets out, manages and sells residential properties and offers comfortable and luxurious homes with rents ranging from € 600 to about € 5,000 per month. The company aims at providing «a good price for the quality». With more than 28,000 residential properties, Vesteda is the largest residential property investment fund in the Netherlands, with a value of over € 4,5 billion. Whereas residential quality and area development should be targeted first in the process, project development should always be focused on building quality. With architects from eight different European countries, Vesteda creates sustainable buildings with a strong identity and a small environmental footprint.

Curriculum vitae

After obtaining his degree in law at the Rijksuniversiteit Utrecht, Huib Smeets worked in the area of urban redevelopment in Maastricht and Meerssen. In 1988, Smeets was appointed director of Urban Development and Zoning in Maastricht, with primary responsibility for various large-scale projects, including the Céramique and Markt/Maas projects. In 2003 the Dutch Government awarded him with the prize for inspirational building clients, the so called «Vrije Pyramide Prijs». It's a state prize awarded each year for excellence in commissioning work in architecture, urban design, landscape architecture, infrastructure and physical planning. In 2000, Huib Smeets joined Vesteda as board member. Since August 2006 Smeets holds the position of CEO. His additional activities include a membership of the Dutch Cultural Council and a chairmanship of the Werner Mantz Association. www.vesteda.com

Prof. em. Christiane Thalgot



Curriculum vitae

Christiane Thalgot wurde in Breslau geboren, machte in Hamburg Abitur und dann zunächst eine Ausbildung als Raumausstatterin. 1964 begann sie ihr Architekturstudium an der TU Braunschweig und TU München (Diplom). Nach der Arbeit als wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für ländliches Bau- und Siedlungswesen an der TU München war sie von 1972 bis 1987 als Stadtplanerin im Stadtbauamt Norderstedt tätig, ab 1976 als Leiterin der Arbeitsgruppe Norderstedt-Mitte, Stadtbaurätin in Kassel von 1987 bis 1992, Stadtbaurätin von München von 1992 bis 2007. Von 1985 bis 1987 hatte Christiane

Thalgot einen Lehrauftrag an der Universität Kiel und hielt ab 1992 (ab 2003 als Honorarprofessorin) Vorlesungen an der TU München. Seit 2007 ist Christiane Thalgot als Beraterin für städtebauliche Verfahren, als Jurymitglied und als Referentin aktiv. Sie ist Mitglied von folgenden Gremien: AK (Archiv für Kommunalwissenschaften), DASL (Deutsche Akademie für Städtebau u. Landesplanung), Kuratorium DIFU (Deutsches Institut für Urbanistik), Werkbund, Wohnbund, Vhw (Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung), ISOCARP.

Veranstalter

Prof. Dietmar Eberle



Curriculum vitae

geboren 1952, Studium an der TU Wien (A). 1979 Mitbegründer der Baukünstlerbewegung in Vorarlberg (A). Seit 1985 Zusammenarbeit und gemeinsames Büro mit Carlo Baum-schlager. Lehrtätigkeiten seit 1983 in Hannover, Wien, Linz, Zürich, New York und Darmstadt. Seit 1999 Professur für

Architektur an der ETH Zürich und Leiter des ETH Wohnforum. 2003-2005 Vorsteher des Departements Architektur. Seit 2008 Vorsitzender des Beirats des ETH Wohnforum – ETH CASE, Departement Architektur, ETH Zürich.



Ort und Zeit Lake Side, Zürich

Die Tagung «ETH Forum Wohnungsbau» findet statt am Donnerstag, 22. April 2010 im Lake Side Casino Zürichhorn, Bellerivestrasse 170, Zürich. Für die Anreise empfehlen wir die Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel. Sie erreichen das Lake Side bequem vom Hauptbahnhof bzw. vom Central mit der Strassenbahnlinie 4 (Richtung Bahnhof Tiefenbrunnen), vom Bahnhof Tiefenbrunnen mit den Strassenbahnlinien 2 und 4 (Richtung Farbhof bzw. Werdhölzli): Haltestelle Fröhlichstrasse. In unmittelbarer Nähe des Lake Side steht Ihnen auch ein öffentlicher Park zur Verfügung. Bitte folgen Sie den Anweisungen des Ordnungspersonals. Weitere Parkierungsmöglichkeiten im Parkhaus Alderstrasse (gebührenpflichtig).

Dank

Die Veranstaltung wird durch die grosszügige Unterstützung unserer Sponsoren ermöglicht:

Foamglas Pittsburgh Corning (Schweiz) AG

www.foamglas.ch

Knauf AG

www.knauf.ch

Allco AG

www.allco.ch



DARCH ETH Wohnforum
ETH CASE



Medienpartner

