

| | **Projekt ANANAS: Urbane Qualitäten und nachhaltige  
Lebensstile bedingen Dichte**

ANANAS: Zielsetzung und Projektpartner

ANANAS ist ein Akronym. Lassen Sie mich erklären: ANANAS steht für Angebotsstrategie Nachhaltig Nachverdichteter Städte. Es geht dabei um die Rahmenbedingungen für städtische respektive städtebauliche Entwicklungen. Sie sind enorm wichtig, weil sie die Qualitäten städtischen Lebens jetzt und in Zukunft entscheidend prägen. ANANAS gründet in der Annahme, dass Städte – die öffentliche Hand – eine Angebotsstrategie verfolgen sollten, die Anreize schafft, unseren Lebensraum gescheit weiterzubauen. Was das heissen könnte, darauf komme ich gleich zurück. Die zu setzenden Anreize beziehen sich einerseits auf raumplanerische Rahmenbedingungen auf übergeordneter Ebene und – im Sinne der Interventionsoptionen, die uns in diesem Projekt beschäftigen – vor allem auf die kommunale Planungsebene. Da in der Schweiz die Gemeindeautonomie in der Planung sehr ausgeprägt ist, werden hier wichtige Entscheide gefällt und die Weichen gestellt.

Nun, an wen sollen sich die Angebote, die Anreize richten? Primär geht es bei den Adressaten um Wohnbauträger, Immobilieninvestoren privater, institutioneller oder gemeinnütziger Art, also die Akteure im Wohnungsbau, welche Neu- oder Ersatzneubauten planen oder auch bestehende Gebäudesubstanz sanieren respektive umbauen. Damit komme ich zur Frage zurück: Gescheit bauen, wo und für wen? Im Fokus stehen gut erschlossene, relativ zentrale Standorte, die das Potenzial haben, eine Bewohnerschaft anzuziehen, welche einen nachhaltigen Lebensstil führen möchte. Es geht also darum, wie Kommunen die Voraussetzungen schaffen können, damit Investoren Wohn- und Infrastrukturangebote bereitstellen, welche zu einer effizienteren respektive reduzierten Nutzung von Ressourcen, kurzen Wegen, Qualitäten im öffentlichen Raum usw. beitragen und damit attraktive urbane Qualitäten für Stadtbewohnerinnen und -bewohner fördern.

Zu den Zielgruppen: Sie erinnern sich an das Referat von heute Morgen von Robert Kaltenbrunner, das mir hier eine wichtige Präzisierung erlaubt. Es gibt eine Vielzahl von Haushalten, die nicht aus sogenannten «Lifestyle»-Gründen, weil es hip ist, in gestylten, homogenen Quartier-Enklaven für LOHAS, YUPPIES und DINKS «Urbanität» geniessen. Dazu gehören beispielsweise junge Menschen, die sich nicht mehr darum kümmern, einen Führerschein zu machen; Studierende, die auf die Nähe zu Bibliotheken und Ausbildungsstätten angewiesen sind; Familien, die das Leben in der Stadt bezüglich Zugang zu Betreuung, Schulen, Arbeitsplätzen, Infrastruktur, Spielräumen und Austausch sehr viel praktischer und attraktiver finden als das Einfamilienhaus im Grünen. Und es gibt Bevölkerungsgruppen, die – wollen sie ihre Autonomie wahren – angewiesen sind auf nahen öffentlichen Verkehr, Läden, Gesundheitsversorgung und hindernisfreien Wohnraum respektive Erschliessungszonen. Denken Sie vor allem an Menschen im höheren und hohen Alter. Oder auch an Menschen, oft sind es Migranten und Migrantinnen, welche im Schichtbetrieb oder bis in die frühen Morgenstunden arbeiten und auf einen nahen Wohnort angewiesen sind.



Mit ANANAS wollten wir kein theoretisches Projekt lancieren, das mit guten, in der Praxis wenig verankerten Ratschlägen enden würde. Nein, wir suchten nach Partnern, mit denen wir anhand von konkreten Neubau- respektive Sanierungsprojekten in unterschiedliche Phasen der Planung, Entwicklung und Umsetzung Optionen erforschen wollten. Das Projekt wird von ETH Wohnforum – ETH CASE in Zusammenarbeit mit der Firma ecos in Basel durchgeführt. Eine Übersicht der Investoren, die je ein Projekt im Sinne einer Fallstudie beigesteuert haben respektive der Wirtschafts- und Umsetzungspartner insgesamt, findet sich in Abbildung 1.

#### Liste der Wirtschafts- resp. Umsetzungspartner

Investoren	Basler Versicherungen AG Implenia Schweiz AG SBB Immobilien Swisscanto Asset Management AG Genossenschaft Kalkbreite Amt für Hochbauten (Stadt Zürich)
Städtische Planungsstellen	Stadt Zürich: Amt für Städtebau AfS Stadt Zürich: Amt für Hochbauten AHB Kanton Basel-Stadt: Bau- und Verkehrsdepartement BVD
Bund	Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

Im Zentrum stand die Frage, wie diese Projekte die in Abbildung 3 aufgezeigten Qualitäten erfüllen resp. welche Anreize und Angebote seitens der kommunalen Rahmenbedingungen projektrelevant waren für die übergeordnete Zielsetzung. Sechs Wohnbauträger/Investoren – darunter grosse institutionelle Investoren sowie eine junge Wohnbaugenossenschaft und das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich – waren bereit, je eines ihrer in Bau oder Planung befindlichen Projekte als Fallstudie in die Kooperation einzubringen.

Ebenso wichtig war die Teilnahme der kommunalen Planungsbehörden der Städte Zürich und Basel, wo sich je drei der für die Studie ausgewählten sechs Projekte befinden. Dass es gelang, die beiden Städte in diesem Rahmen zu einer Kooperation zu bewegen, freut uns besonders – haben sich doch beide in unterschiedlichen Formen einer zukunftsorientierten, nachhaltigen Stadtentwicklung verpflichtet. Als Partner mit dabei war auch das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE). Im Projektverlauf entwickelte sich auch eine lose Partnerschaft mit dem Schweizerischen Städteverband, welche vor allem für die Diffusion der Ergebnisse wichtig sein wird.

#### Projektverlauf

Zum Projektverlauf: Auf einer Literatur- und Aktualitätsrecherche zum Thema gründend, fand im April 2014 – als offizieller Kick-off – in Basel eine Strategietagung zum Projekt statt. Das Programm und weitere Hintergrundinformationen finden sich auf [www.ananas.net](http://www.ananas.net).



2 Meilensteine des Projektverlaufs  
Illustration: ANANAS



Zentraler Teil des Projekts waren die im Anschluss an die Tagung im Jahr 2014 durchgeführten sechs jeweils halbtägigen Workshops zu den Projekten der einzelnen Partner. In diesen Workshops präsentierten die Partner das jeweilige Bauprojekt, die Rahmenbedingungen, Zielsetzungen, die baulichen Merkmale, Zielpublikum, Raumprogramm, Wohnungsmix, Miet- resp. Verkaufspreise usw. Inhalte der nachfolgenden Diskussionen waren auch die ANANAS-Zielsetzungen sowohl im Rahmen der Rolle der städtischen Behörden als auch bezogen auf die Zielbereiche nachhaltiger Lebensstile, auf die ich noch zurückkommen werde. Der Austausch zwischen den Planungsbehörden und den Projektentwicklern war äusserst anregend. Sehr erfreulich war zudem, dass sich die Projektpartner auch für die Projekte anderer Partner interessierten und die Workshops gegenseitig besuchten, was zu interessanten Diskussionen führte.

Die heute präsentierten, noch sehr generellen Schlüsse aus dem Projekt sollen im Rahmen eines Handbuchs, das im kommenden Herbst vorliegen wird, ausdifferenziert werden. Es wird aus den Workshops und dem Fundus bestehender Wissensgrundlagen zum Thema generierte Prinzipien und Richtlinien beinhalten. Ziel ist, das Handbuch im Anschluss im Rahmen von Planungsworkshop und anderen Veranstaltungen den Planungsgremien grösserer und kleinerer Kommunen zu präsentieren im Hinblick auf die Umsetzung der Prinzipien und Richtlinien in Zusammenarbeit mit Wohnbauinvestoren. Wir freuen uns, dass das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) und der Städteverband grosses Interesse bekundet haben, die Diffusion der Projektergebnisse zu unterstützen.

#### Nachhaltige Lebensstile – Tätigkeitsfelder – Ziele

Das Projekt geht davon aus, dass eine Vielzahl von Haushalten an einem ressourcenschonenden, nachhaltigen Lebensstil interessiert ist, der sich am einfachsten und at-



traktivsten in einem urbanen Kontext verwirklichen lässt. Das ANANAS-Projekt zielt darauf ab, qualitativ vollen Wohn- und Lebensraum für diese Haushalte bereitzustellen.

3 Lebensstile in urbanen Systemen  
Illustration: ANANAS

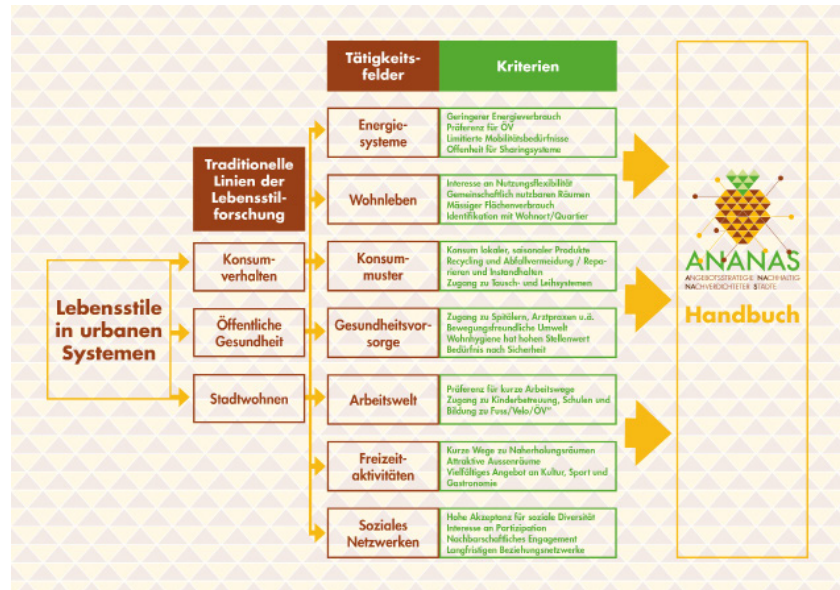


Abbildung 3 zeigt eine Übersicht über die relevanten, den Alltag betreffenden Tätigkeitsfelder und die diesbezüglichen Ziele, welche urbanes Leben attraktiv und gleichzeitig ressourcenschonend machen. Stichworte dazu sind Energieverbrauch, Mobilität, Wohnqualität und Wohnflächenverbrauch, Zugang zu alltagsrelevanten Infrastrukturen und Dienstleistungen, aber auch zu Freizeitangeboten, sozialen Netzwerken und sozialem Austausch. Zentrale, viele der Ziele betreffende Aspekte beziehen sich auf kurze Wege und die Qualität öffentlicher und halböffentlicher Räume.

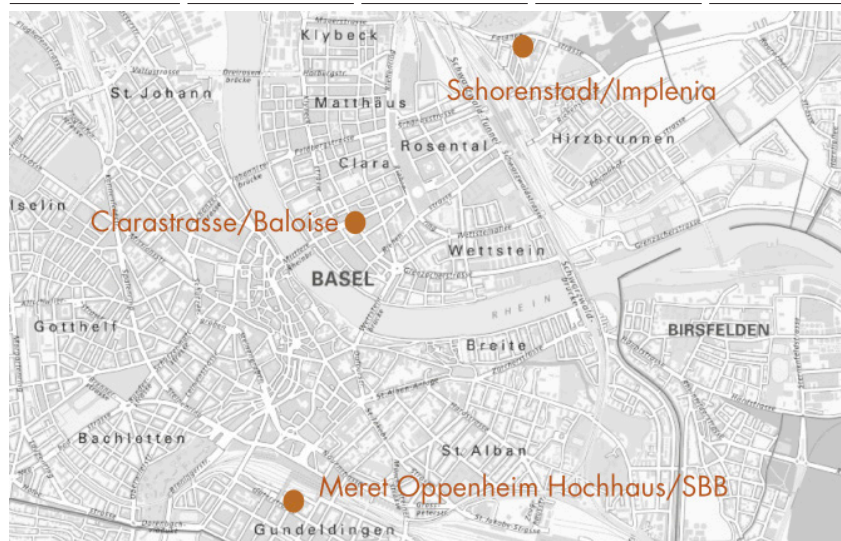
#### Fallstudien-Projekte

Wie bereits vermerkt, war es an den Wirtschaftspartnern, je ein Projekt aus ihrem Portfolio vorzuschlagen, das an einem, jeweils von den Partnern organisierten, Workshop vorgestellt und besprochen werden sollte. Auswahlkriterien waren das Interesse der Partner am Projekt, relativ zentrale Lagen in den Städten Basel oder Zürich, Projekte in unterschiedlichen Phasen der Planung respektive Realisierung. Im Zentrum stand nicht ein postulierter Leuchtturm-Charakter dieser Bauprojekte, sondern das Interesse der Partner, diese Projekte aus der ANANAS-Perspektive zu untersuchen. Abbildungen 4 und 5 zeigen die ausgewählten Projekte und ihre Standorte in den Städten Basel und Zürich.

Die folgenden Abbildungen und Kommentare zu den einzelnen Projekten dienen vor allem dazu, deren grosse Bandbreite und Vielfalt zu illustrieren.



4 Plan von Basel, Projektstandorte  
Illustration: ANANAS



5 Plan von Zürich, Projektstandorte  
Illustration: ANANAS



Kalkbreite (der gleichnamigen Wohnbaugenossenschaft), Zürich  
 Der Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite ist in der Auswahl das am weitesten fortgeschrittene, bereits im Lauf des Jahres 2014 bezogene Projekt. Es ist bekannt, hat eine breite Presse erhalten. Das vom Architekturbüro Müller Sigrist realisierte Projekt ging aus einem Wettbewerb hervor. Die Kalkbreite könnte wohl bezüglich der Lebensstil relevanten, oben erwähnten Tätigkeitsfelder und Ziele als Leuchtturmprojekt bezeichnet werden. Da geht es um kurze Wege, um Mobilität – es ist eine autofreie Siedlung mit besten öV-Anschlüssen –, um eine Vielfalt öffentlicher Nutzungen. Ziele sind soziale Durchmischung, preisgünstiger Wohnraum, ein sehr breites, innovatives Wohnangebot mit vorgeschriebenem geringem (max. 35 m<sup>2</sup>) Wohnflächenkonsum pro Kopf und mit dieser Kombination von Wohnen, Gewerbe und vielfältigen Gemeinschaftsräumen einen zentralen Beitrag zur Belebung des umliegenden Quartiers zu leisten.



6 Überbauung Kalkbreite.  
Foto: Volker Schopp



Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite: Standort und Gestaltung

Die Bilder illustrieren die hohe bauliche und soziale Nutzungsdichte der Siedlung. Man wohnt hier sehr nahe beieinander. Der auf den ersten Blick sehr schwierige Standort für eine Wohnanlage – eingerahmt von drei verkehrsreichen Strassen und einem S-Bahn-Trasse – ist allerdings attraktiv für vielfältige zusätzliche Nutzungen. Der Gebäudekomplex lebt: Im Erdgeschoss finden sich ein neues Kino, diverse Läden, Restaurants usw. Es scheint innerhalb des Quartiers zu funktionieren.

Schorenstadt (Implenia AG), Basel

Bei der Siedlung Schorenstadt handelt es sich um Stockwerkeigentum im Rahmen von Wohnungen und dreigeschossigen Reiheneinfamilienhäusern. Die Wohnungen sind grösstenteils im Winter 2014 und Frühjahr 2015 bezogen worden. Schorenstadt ist also das am zweitweitesten fortgeschrittene Projekt bezüglich Bezug respektive Umsetzung. Die Siedlung strebt den Minergie-P-Eco-Standard und die Erfüllung der 2000-Watt-Gesellschaftskriterien an und gilt seitens der Implenia als ein Leuchtturmprojekt. Das Projekt wurde von Burkhardt+Partner AG entworfen und geplant. Der auf reine Wohnnutzung ausgerichtete Gebäudekomplex besteht aus 33 Reiheneinfamilienhäusern mit einer sehr spannenden und attraktiven Schindelfassade – in der jede Schindel einzeln angebracht wurde. Dazu gehören im Weiteren zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 22 Wohnungen. Ziel von Implenia war dabei auch, nicht nur eine ökologisch und energetisch vorbildliche Siedlung zu bauen, sondern damit auch ein Angebot vor allem für junge Familien zu schaffen, die Wohneigentum mit Einfamilienhaus- und hohen Aussenraumqualitäten nahe der Stadt erwerben möchten und dafür bereit sind, eine höhere Dichte in Kauf zu nehmen. Die reine Wohnnutzung und die Gestaltung der Siedlung leisten keinen Beitrag zur Quartierbelebung im Sinne eines breiteren Nutzungsangebots.



7 Schorenstadt: Hofsituation  
Illustration:  
Burckhardt+Partner AG



Kronenwiese (städtische Siedlung) Zürich

Dieses Projekt der Stadt Zürich, für das das Amt für Hochbauten verantwortlich zeichnet, umfasst 99 Mietwohnungen im Minergie-A-eco-Standard, wovon 30 % subventioniert, das heisst für Haushalte mit einer bestimmten Einkommenslimite reserviert sind. Vorgesehen sind weitere, quartierrelevante Nutzungen wie Gewerbe, Kinderhort und Kindergarten. Geplanter Bezug ist das Jahr 2016. Das Wettbewerb-Siegerprojekt des Architekturbüros Armon Semadeni umfasst eine Blockrandüberbauung, offen gegen den Schindlerpark, der daneben liegt. Bei den städtischen Wohnungen wie bei den meisten Wohnbaugenossenschaften gibt es Belegungsrichtlinien auch für die nichtsubventionierten Wohnungen. Ein 3-Personen-Haushalt kann sich also höchstens um eine 4½-Zimmer-Wohnung bewerben. Die Siedlung zeichnet sich durch ein flexibles, kreatives Parkplatzkonzept aus. Es wurde mit dem Besitzer einer naheliegenden, bestehenden Parkgarage die Miete von 38 Parkplätzen vereinbart, falls die Nachfrage dazu existiert. In der Siedlung selber werden praktisch keine Parkplätze angeboten.

8 Siedlung Kronenwiese, architektonische Gestaltung  
Illustration: nightnurse images



## Meret Oppenheim Hochhaus (SBB Immobilien), Basel

Die Silhouette dieses von Herzog & de Meuron entworfenen Hochhauses wird gewiss zu einem weitherum sichtbaren Leuchtturm auf der Südseite des Basler Bahnhofs werden. Es ragt heraus mit den 23 Geschossen, in denen insgesamt 150 Mietwohnungen geplant sind. Geplanter Bezug ist 2018. Das Meret Oppenheim Hochhaus ist Teil einer grösseren Arealentwicklung, zu der auch die Neugestaltung des Zugangs zum Bahnhof auf diesem grossen, den SBB gehörenden Baufeld im Gundeldingerquartier gehört.

9 Meret Oppenheim Hochhaus.  
Illustration: Herzog & de  
Meuron Basel Ltd.



Im Erdgeschoss an zentralster Lage sind gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen aller Art vorgesehen. Weitere Geschosse in unteren Lagen sind für Büronutzungen reserviert, darunter auch SRF2, das aus den wenig zentralen Räumlichkeiten im Bruderholz ins Zentrum der Stadt ziehen wird. Die Gestaltung der den Bau umgebenden zentralen öffentlichen Räume kann einen gewichtigen Beitrag zur Quartieraufwertung leisten. Dazu gehört der Entscheid der SBB, der Stadt Basel hier eine öffentliche Parkanlage zu «schenken».

## Winterhalder Areal, Zürich Wiedikon (Swisscanto)

Die geplante Wohnsiedlung der Swisscanto ersetzt bestehende Gewerbebauten und Verkehrsflächen der Transportfirma Winterhalder und einige kleinere, alte Wohnbauten aus den ersten Dekaden des letzten Jahrhunderts. Geplant sind 137 Wohnungen, die als Mietobjekte auf den Markt kommen. Die bauliche Dichte ist hoch, die Ausnutzungsziffer beträgt 2.54.

Das Winterhalder Areal ist in Wiedikon an gut erreichbarer Lage an einer relativ ruhigen Quartierstrasse. Im Projekt des Architekturbüros Moser Wegenstein sind reine Wohnnutzungen vorgesehen, auch im Erdgeschoss. Die Siedlung erscheint stark nach innen gerichtet und verfügt über eher knapp bemessene halböffentliche Aussenräume.





- 10 Winterhalder Areal  
Illustration: Moser Wegenstein  
Architekten



Gewerbe-, Büro- und Wohnliegenschaft Clarastrasse Basel  
(Basler Versicherungen AG)

Beim Projekt nahe beim Claraplatz in Kleinbasel stellen sich andere Herausforderungen. Das in die Jahre gekommene Gebäude aus den 1950er-Jahren beherbergt gegenwärtig nur zwei Wohnungen im obersten Geschoss. In den weiteren Obergeschossen sind Büros einquartiert; im stark frequentierten Erdgeschoss befinden sich Läden. Im 2. Untergeschoss erfreut sich ein Discobetrieb reger junger Besucherströme. Der Betrieb ist unproblematisch, da die Lärmimmissionen nicht ins Quartier dringen und Wohnnutzungen in der unmittelbaren Umgebung beschränkt sind.

- 11 Gewerbe-, Büro- und  
Wohnliegenschaft Clarastrasse  
Illustration: Jessenvollenweider  
Architektur GmbH



Der Bau befindet sich am Übergang zwischen dem älterem, stark belebten Quartier-  
teil an der Clarastrasse (kleines Gewerbe und Läden für die Quartierbewohnerschaft  
mit einem hohen Anteil an Migrantinnen und Migranten) und dem Messeplatz, der



durch das Messegebäude von Herzog & de Meuron abgeschlossen wird. Die Basler Versicherungen als Eigentümerin stehen vor der Frage: Wie gehen wir mittelfristig mit diesem Gebäude um, das von der Grundstruktur her nicht in einem schlechten Zustand ist? Die Optionen: minimale Sanierung bei gegenwärtig sehr guter Rendite; eine grössere Sanierung oder Planung eines Ersatzneubaus? Das Architekturbüro Jessen Vollenweider hat verschiedene Varianten entwickelt: eine bescheidene Sanierungsvariante mit mehr Wohnungen in den oberen Geschossen oder aber eine Hochhausoption. Der Entscheid ist noch nicht gefallen; eine Option ist auch, die weitere Quartierentwicklung abzuwarten.

#### Die Siedlungen im Vergleich

Der Vergleich der Fallbeispiele zeigt einige interessante, für ANANAS relevante Aspekte.

Die bauliche Dichte ist mit 2.9 am höchsten beim Geschäftshaus an der Clarastrasse, gefolgt von der ebenfalls sehr dichten Kalkbreite mit 2.7. Die Siedlung Schorenstadt ist diejenige mit der tiefsten Ausnützungsziffer; sie befindet sich eher am Stadtrand. Alle Projekte haben ein Mobilitätskonzept, um nicht gleich viele Parkplätze wie Wohnungen bauen zu müssen. In der Kalkbreite gibt es keine Parkplätze für die Bewohnerschaft, in der Kronenwiese können bei Bedarf Plätze in einer nahegelegenen Parkgarage zugemietet werden. In der Schorenstadt rechnete man mit 0.7 Parkplätzen pro Wohnung/Haus, was anscheinend den Bedarf abdeckt. Schorenstadt ist auch die Siedlung, die keinen unmittelbaren öV-Anschluss in nächster Nähe hat (Gehdistanz ca. 5–9 Minuten), im Gegensatz zu den übrigen Projekten, die Tram oder Bus praktisch vor dem Haus haben. Gemeinsam ist allen Neubauprojekten, dass sie unterschiedliche Energielabels anstreben, von Minergie zu Minergie-P-eco und Minergie-A-eco; drei der Siedlungen richten sich nach den Kriterienvorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft. Reine Wohnnutzungen finden sich nur in der Schorenstadt und auf dem Winterhalder Areal. Die anderen haben, dank ihrer zentralen Lage, eine Vielfalt unterschiedlicher öffentlicher Erdgeschossnutzungen.

Die Mietpreise pro m<sup>2</sup> liegen bei den Neubauten zwischen CHF 240 und CHF 350. Die angebotenen Wohnflächen für 4½-Zimmer-Wohnungen sind – mit Ausnahme der Reiheneinfamilienhäuser – nicht sehr gross, im Vergleich zu anderen Investoren-Neubauten. Interessant ist zu beobachten, dass Eigentum anscheinend mit einem prognostizierten Bedarf nach grösseren Wohnflächen – zumindest auf Anbieterseite – einhergeht. So sind 4½-Zimmer Wohnungen im Eigentum – in der Schorenstadt die Reiheneinfamilienhäuser, im Winterhalder Areal die Eigentumswohnungen – um einiges grösser als die Mietwohnungen mit der gleichen Zimmerzahl. Ist es wirklich so, dass Eigentümer unbedingt mehr Wohnfläche beanspruchen wollen? Es ist ja auch denkbar, dass Leute Wohneigentum erwerben möchten, ohne sehr viel Fläche zu konsumieren. Entsprechend würde auch der Geldbeutel weniger belastet.



## Fazit

Das vorläufige Fazit des ANANAS-Projekts könnte wohl auch Fazit dieser Tagung sein: Die dichte Stadt ist der ideale Ort für Menschen, die nachhaltig leben wollen – sofern einige Voraussetzungen erfüllt sind. Natürlich reicht bauliche Dichte nicht. Wir kennen genügend schlechte Beispiele aus den Siedlungen der Banlieues von Grossstädten, aber auch aus vernachlässigten Innenstadtquartieren. Die Entwicklung urbaner Qualitäten bedingt sowohl bauliche als auch soziale, ökologische und funktionale (Nutzungs-)Dichte, kurze Wege sowie attraktive Fuss- und Fahrradverkehrs-Erschliessungen. Ökologische Dichte heisst auch Grün- und Freiflächen im öffentlichen Raum, «pocket parks», nutz- und bepflanzbare Balkone, urban gardening, Zwischen-nutzungen usw. Damit werden attraktive Voraussetzungen und die strukturelle Bedingungen geschaffen, welche für Haushalte, die an einem zukunftsfähigen Lebensstil interessiert sind, eine zentrale Bedeutung haben. Wie kann dies gelingen respektive gefördert werden? Die wichtigsten Entscheide fallen in einer frühen Phase in der Politik – noch bevor Investoren auf den Plan treten. Die Rahmenbedingungen der öffentlichen Hand, der Planungsbehörden, die die wichtigsten Parameter vorgeben, haben entscheidende Auswirkungen auf die Ergebnisse. Ein Beispiel sind Zonierungen und Zonenpläne, Nutzungsvorschriften und vieles mehr.

Bei diesen Rahmenbedingungen, Regelungen und Ausführungsbestimmungen setzt das Projekt ANANAS an. Was haben wir diesbezüglich aus den Workshops mit unseren Partnern gelernt?

## Erfahrungen aus den Workshops I

Positiv formuliert: Städte/Kommunen können mit verschiedenen Prinzipien einer Angebotsstrategie, klaren Rahmenbedingungen und einem flexiblen Planungsprozess wichtigen Einfluss nehmen, um urbane Qualitäten für unterschiedliche Zielgruppen zu fördern. Insgesamt stellten die mit der Projektentwicklung beauftragten Vertreterinnen und Vertreter der Wirtschaftspartner den städtischen Planungsbehörden in Zürich und Basel ein gutes Zeugnis betreffend die Frühphase der Zusammenarbeit aus. Probleme zeigten sich häufig in den nächsten Phasen der Detailplanung, in denen sie sich bezüglich verschiedenster Verordnungen mit vielen einzelnen Amtsstellen auseinandersetzen mussten. Ein sich daraus ergebendes Prinzip wäre die Flexibilisierung «genereller» Regeln und Vorschriften einzelner Fachstellen im Kontext übergeordneter Zielsetzungen. In den Fallstudien zeigte sich diese Notwendigkeit am Beispiel von rigiden Mobilitätskonzepten, Flächenvorgaben bezüglich Wohnbauförderung, Lärmschutz-Vorschriften. Als Strategie zur Entschärfung dieser Probleme wurde seitens der Wohnbauinvestoren vorgeschlagen, die Zusammenarbeit mit den verschiedenen Ämtern auch in der Umsetzungsphase eines Bauvorhabens durch eine übergeordnete Koordinationsfunktion mit Blick auf die Zielsetzungen zu begleiten.

## Erfahrungen aus den Workshops II

Die heterogene soziale und funktionale (Nutzungs-)Dichte sowie die Vielfalt der öffentlichen Räume sind eine zentrale Voraussetzung, um auch die Akzeptanz baulicher Dichte zu erhöhen. Dies bedingt, von Anfang an über einzelne Bauprojekte hinaus zu denken und zu planen und den Blick auf die Quartierentwicklung ins Zentrum



zu rücken. Dazu gehören Qualitäten des Zugangs zu öV-Anschlüssen, kurze Wege und Quartierbezüge, die Ergänzung fehlender Infrastrukturangebote, die Gestaltung der halböffentlichen und Belebung der öffentlichen Räume.

Dies gilt gleichermaßen für Politik/Behörden wie auch für Bauträger/Investoren. Der typische Frage von Investoren: Ich habe hier ein Stück Land, was kann ich damit tun? Wie kann ich das Grundstück optimal nutzen, um eine entsprechende Rendite zu erzielen?, müsste die Frage vorausgehen: Welchen Beitrag soll und kann ein Bauprojekt zur Entwicklung des Quartiers leisten? Das zeigt die Siedlung Kalkbreite exemplarisch. Hier standen der Beitrag zur Quartierentwicklung und der Einbezug der Bevölkerung am Anfang. Zu diesem Thema finden sich auch interessante Ansätze in anderen Städten wie Wien oder Tübingen. In Tübingen beispielsweise wird bei der Entwicklung neuer Quartiere von interessierten Wohnbauinvestoren ein Konzept verlangt, das den Beitrag des geplanten Projekts zum Quartier und für die Öffentlichkeit zu spezifizieren hat.

#### Erfahrungen aus den Workshops III

Und zum Schluss: Eine öffentliche Angebotsstrategie allein genügt nicht – Investoren sind zur Auseinandersetzung mit den übergeordneten Fragen qualitativer Dichte gefordert. Neuere Projekte im gemeinnützigen Wohnungsbau machen es vor. Doch nicht nur. Die Zusammenarbeit im Rahmen des ANANAS-Projekts mit einer grossen Bandbreite von Investoren und Entwicklern sowie das Interesse für die Thematik der heutigen Tagung zeigen das Potenzial für Win-Win-Situationen. Die Zusammenhänge zwischen qualitativ hochstehenden Dichten baulicher und sozialer Art und urbanen Lebensqualitäten sind erkannt. Sie führen zu Siedlungen und öffentlichen Räumen, in denen die Leute gerne wohnen, mit denen sie sich identifizieren und die sie ihrerseits damit beleben.

In den projektbezogenen Workshops zeigte sich, dass trotz Standort- und Marktanalysen die Zielgruppen sehr häufig vage formuliert sind. Um dem potenziell breiten Spektrum von Haushalten, die einen nachhaltigen Lebensstil bevorzugen – oder aus vielfältigen bereits erwähnten Gründen darauf angewiesen sind –, gerecht zu werden, müssten diese Überlegungen vermehrt um qualitative Aspekte bezüglich anzusprechender Zielgruppen ergänzt werden, dies auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. Zielgruppen könnten gezielter angesprochen werden. So baut man beispielsweise 2½-Zimmer-Wohnungen und denkt dabei an Einzelpersonen, welche in Zürich rund die Hälfte der Bewohnerschaft ausmachen. Es sind dies jedoch nicht nur junge Singles, sondern vielfach auch ältere Menschen, für die solche Wohnsituationen ideal sind. Oder man möchte gut erschlossenes, attraktives Wohneigentum für junge Familien in Reiheneinfamilienhäusern anbieten, deren Grundrisse sich jedoch viel besser für Zweipersonenhaushalte eignen.

In diesem Zusammenhang steht auch das Thema des vielfach problematisierten Wohnflächenkonsums. Belegungsdichten könnten auch seitens privater und institutioneller (nicht gemeinnütziger) Investoren maximiert respektive variiert werden, vor allem auch durch eine frühe Kommunikation mit potenziellen Mieterinnen und Mietern oder Eigentümern. Dies könnte im Weiteren einen Beitrag zur sozialen Durchmischung und Belebung von Wohnsiedlungen und Quartieren leisten.



Ich komme zum Ende. Ziel war, Ihnen einen Überblick und Einblick in das Projekt ANANAS zu geben. Das ist natürlich noch kein Handbuch. Wenn es Sie jedoch ein bisschen «gluschtig» darauf macht, was noch kommt, freuen wir uns.

Ich danke Ihnen.

Herzlichen Dank unseren Projektpartnern



Medienpartner:

