



# Soziale Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus

Kurzübersicht  
Planungs- und Handlungsempfehlungen

SoHo – Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus

**Partner\*innen**

allgemeine baugenossenschaft luzern abl  
Asga Pensionskasse  
Christoph Merian Stiftung  
Fahrländer Partner Raumentwicklung  
Stadtentwicklung Zürich  
Losinger Marazzi AG

**Gefördert durch**

Innosuisse – Schweizerische Agentur für Innovationsförderung  
Hochschule Luzern – Interdisziplinäres Themencluster (ITC)  
«Raum & Gesellschaft»

**Projektteam**

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit  
Alexa Bodammer, Meike Müller, Franziska Städler und  
Prof. Alex Willener  
Hochschule Luzern – Technik & Architektur  
Frank Keikut und Selina Lutz  
Hochschule Luzern – Wirtschaft  
Prof. Dr. Christian Kraft, Larissa Nilles und Dr. Daniel Steffen

**Zitiervorschlag**

Bodammer, Alexa; Kraft, Christian; Lutz, Selina;  
Müller, Meike; Städler, Franziska & Willener, Alex (2022):  
Soziale Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus.  
Kurzübersicht Planungs- und Handlungsempfehlungen,  
Hochschule Luzern.

**Kontakt**

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit  
Institut für Soziokulturelle Entwicklung (ISE)  
Werftstrasse 1, 6002 Luzern

Meike Müller, T +41 41 367 49 23, meike.mueller@hslu.ch

**Impressum**

10.5281/zenodo.5643077

Weitere Informationen unter:

[hslu.ch/soho](https://hslu.ch/soho)

**Erscheinungsdatum**

Dezember 2022

# Zusammenfassung

Im Forschungsprojekt «SoHo – Sozial nachhaltiges Wohnhochhaus?» wurden Planungs- und Handlungsempfehlungen zur sozialen Dimension der Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus für Städte, Investor\*innen sowie Fachpersonen aus Planung und Immobilienwirtschaft erarbeitet. Dazu wurden verschiedene Aspekte sozialer Nachhaltigkeit zu Umfeld, Gebäude, Zusammenleben, Organisation und Wirtschaftlichkeit untersucht und in 16 übergreifenden Erkenntnissen zusammenfassend dargestellt. Diese ganzheitliche Betrachtungsweise des Themenkomplexes wurde durch Innosuisse gefördert, durch ein interdisziplinär zusammengesetztes Forschungsteam bearbeitet und mit verschiedenen Praxispartner\*innen aus Wirtschaft und Gesellschaft reflektiert.

Die Erkenntnisse sind als Beitrag zum aktuellen Diskurs um die Bedeutung, Aufgaben und Herausforderungen der Typologie Hochhaus zu lesen. Sie fördern ein vertieftes Verständnis der sozialräumlichen Zusammenhänge und Qualitäten von Wohnhochhäusern und bieten Antworten auf die Forschungsfrage: *«Wie konstituiert sich soziale Nachhaltigkeit in einem Wohnhochhaus: Welche Kriterien sollten erfüllt sein und welchen Mehrwert muss ein Wohnhochhaus für Eigentümer\*innen, Bewohnende und für das städtische Umfeld erbringen, um sozial nachhaltig zu sein?»*

Die zentralen Erkenntnisse zu dieser Forschungsfrage lassen sich wie folgt zusammenfassend darstellen: Damit ein Wohnhochhaus sozial nachhaltig ist, ist der Wohnhochhaus-Standort so zu wählen, dass dieses für Bewohnenden in unterschiedlichen Lebenslagen gut erreichbar ist und eine angemessene Lagequalität aufweist bzw. eine solche geschaffen wird. D. h. Wohnhochhäuser werden an Lagen vorgesehen, die insbesondere mit dem öffentlichen Verkehr, aber auch für den motorisierten Individualverkehr gut erschlossen sind bzw. im Zuge der Realisierung erschlossen werden. Die Wegverbindungen im näheren Umfeld sind auf den Langsamverkehr ausgerichtet und barrierefrei gestaltet, die Einrichtungen für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind zu Fuss erreichbar. Der im Gebäude bereitgestellte Wohnraum sowie das Angebot an weiteren Dienstleistungen, Versorgungseinrichtungen und sozialen Infrastrukturen orientieren sich am Bedarf des Quartiers, damit ein Mehrwert sowohl für die Bewohnenden als auch für das Quartier geschaffen wird.

Das sozial nachhaltige Wohnhochhaus nimmt zudem Bezug zu den vorhandenen städtebaulichen Strukturen, wertet diese auf und schafft neue Bezugspunkte und Aufenthaltsqualitäten im Aussenraum für die (Quartier-)Bewohner\*innen – sei es im direkt angrenzenden Aussenraum oder in der Vertikalen (z. B.

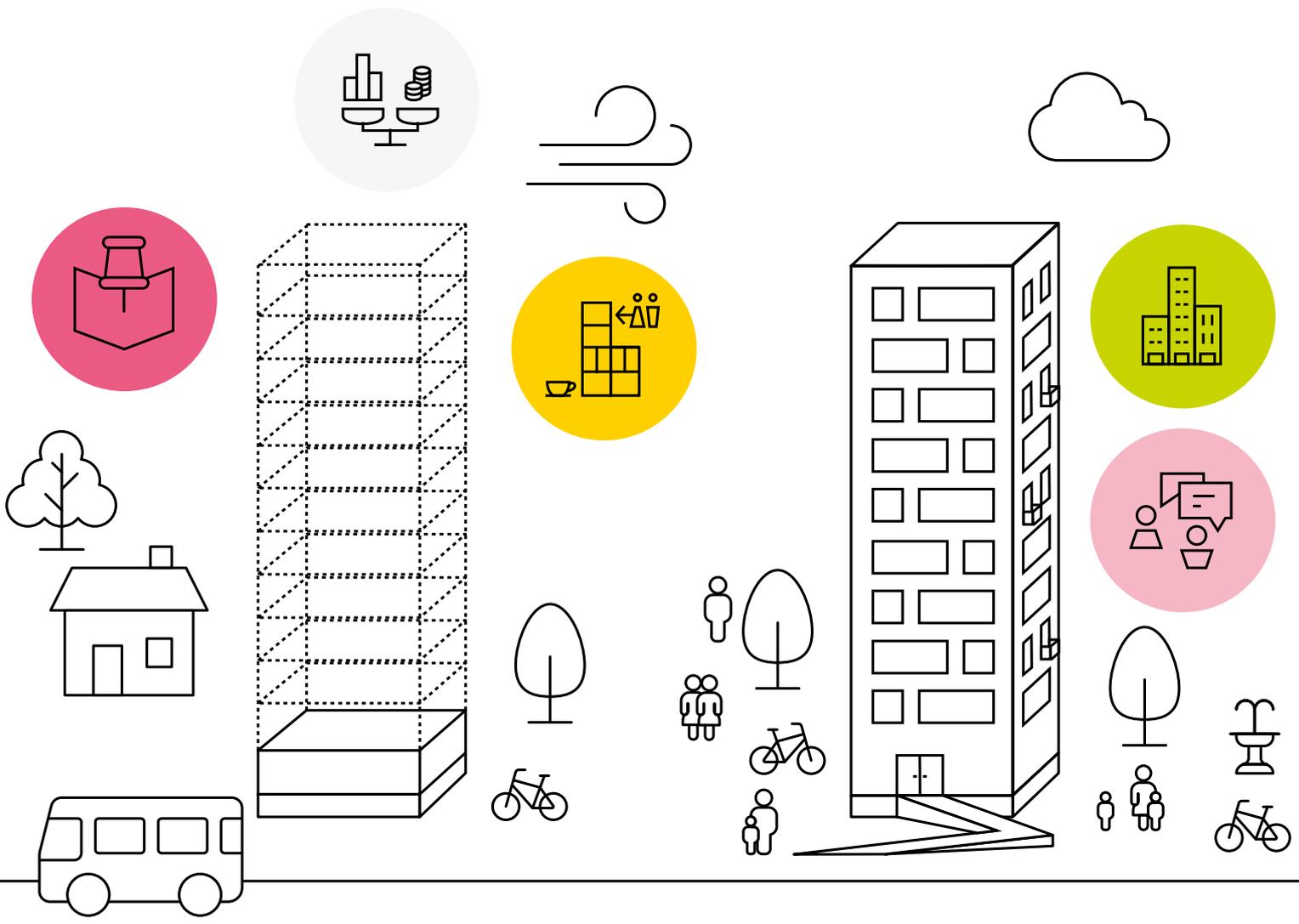
durch eine öffentliche Dachterrasse). Nicht nur im baulich-gestalterischen Sinne wird ein solcher Bezug ermöglicht, sondern auch auf symbolischer Ebene. Somit wirkt auch das Image des Wohnhochhauses integrierend und entfaltet eine identitätsstiftende Wirkung für das Quartier bzw. knüpft daran an. Bezüglich der Nutzung wird ein vielseitiges Wohnungs-, Flächen- und Raumangebot angestrebt, das einer sozial durchmischten Nachbarschaft, unterschiedlichen Lebenslagen, Wohnformen und Bedürfnissen genügt und Aufenthaltsqualitäten sowie Begegnungsmöglichkeiten bietet. Insbesondere gilt es, gemeinschaftlich genutzte Flächen und Räume multifunktional, variabel und in Hinblick auf ein gutes nachbarschaftliches Zusammenleben zu gestalten und zu bewirtschaften.

Die flexible architektonische und bautechnische Ausgestaltung der Wohnhochhäuser ermöglicht, auf aktuelle und künftige, veränderte Anforderungen mit Um-, Nach- oder Zwischennutzungen zu reagieren. Die Mietstrukturen und Angebote in Bezug auf Mietkosten und Zielgruppen sind bewusst zu entwickeln, sodass Segregation oder auch Verdrängung entgegengewirkt werden kann. Bei der Nutzungsverteilung wird auf einen guten Mix und eine kenntliche Gestaltung von stadtpflichtlichen, hausgemeinschaftlichen und privaten Räumen und Flächen geachtet. Ein sozial nachhaltiges Zusammenleben im und um das Wohnhochhaus wird zudem aktiv gefördert und begleitet. Den Bewohnenden sollen niederschwellige und auf Freiwilligkeit beruhende Beteiligungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Dabei spielen betriebliche und organisatorische Strukturen für die Steuerung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens eine zentrale Rolle. Diese sollen Partizipation ermöglichen und flexibel genutzt werden können, sodass bestehende und entstehende nachbarschaftliche Dynamiken angemessen berücksichtigt werden. In diesem Sinne wird Wohnen umfassend als menschliches Grundbedürfnis verstanden und ganzheitlich in seiner sozialen und kulturellen Bedeutung erfasst.

# Definition Soziale Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus

Als inhaltliche Richtschnur für den Forschungsprozess wurde eine Definition in Bezug auf soziale Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus entwickelt. Diese basiert auf einer disziplinenübergreifenden Auswertung von bestehenden Definitionen im Nachhaltigkeitsdiskurs im Allgemeinen und im Kontext von räumlicher und baulicher Entwicklung im Speziellen. Die Definition lautet:

**Das Ziel der sozialen Nachhaltigkeit beim Wohnhochhaus ist dann erfüllt, wenn das Gebäude über seine gesamte Lebensdauer für möglichst viele Menschen von Nutzen ist, ihren sozialen Zusammenhalt fördert, einen gesellschaftlichen und baukulturellen Mehrwert für das städtische Umfeld erbringt, wirtschaftlich tragbar ist und auch Lebensraum für künftige Generationen bietet.**





## Chancen der Typologie Wohnhochhaus

### Die Typologie des Wohnhochhauses bietet die Chance,

- ... den Stadtraum aufgrund seiner baulichen Höhe und architektonischen Gestalt in besonderer Weise zu prägen und ein formales bzw. gestalterisches «Statement» zu setzen.
- ... die Quartiersstrukturen und den bestehenden Wohnungsmix positiv zu beeinflussen.
- ... ein abwechslungsreiches Raumprogramm anzubieten, das verschiedene Bedürfnisse zu erfüllen vermag.
- ... aufgrund der kleinen Gebäudequerschnitte, attraktive Grundrisse mit ausreichend Fassadenanteil pro Wohneinheit zu gestalten und damit eine umfassende natürliche Beleuchtung zu erreichen.
- ... durch den Zusammenschluss von mehreren Etagen kleinere Nachbarschaften über bauliche Elemente (z. B. Lufträume, gemeinsame Treppen, durchlaufende Fassaden oder Aussenräume, Laubengänge usw.) zu unterstützen.

### Die grosse Anzahl an Bewohnenden in Wohnhochhäusern bietet die Chance,

- ... dass sich unterschiedliche Formen des nachbarschaftlichen Zusammenlebens /Austauschs realisieren lassen.
- ... dass sich attraktive gemeinschaftlich genutzte Flächen realisieren und finanzieren lassen.
- ... dass sich attraktive sowie der Versorgung und Belegung dienende Angebote im Sinne einer Stadt der kurzen Wege realisieren lassen.
- ... dass sich eine Diversität von Angeboten und nachbarschaftlichen Beziehungen realisieren lässt, die das Wohnen in Hochhäusern für verschiedene Lebensphasen und Lebensstile attraktiv macht, sowie die Vorteile einer sozialen Durchmischung betont und nicht problematisiert.
- ... einen Hauswart /eine Hauswartin vor Ort zu engagieren.
- ... eine professionelle Funktion der Aktivierung und Wohnbegleitung zu installieren (Siedlungcoach, Hauswart\*in plus, Concierge o. ä.).
- ... Nachbarschaftshilfe und nachbarschaftlichen Austausch zu fördern (Personen, die potenziell zum Engagement bereit sind, zu aktivieren).
- ... auf «Gleichgesinnte» zu treffen, mit denen man sich als Bewohner\*in identifiziert.
- ... als Bewohner\*in den Grad an Anonymität und an nachbarschaftlichen Begegnungen selbst zu wählen.
- ... neue Nutzungs- und Versorgungsangebote im Quartier anzusiedeln.

# Herausforderungen der Typologie Wohnhochhaus

## Die Herausforderungen der Typologie des Wohnhochhauses sind

- ... Anonymität und der erschwerte Aufbau nachbarschaftlicher Beziehungen aufgrund der Erschliessungsformen (Lift, Fluchttreppen).
- ... die familienfreundliche Gestaltung.
- ... der selbstständige Aufenthalt, Bewegungsraum und Aktionsradius von kleinen Kindern.
- ... die (städte-)bauliche Dominanz der Typologie.
- ... die Priorisierung technischer Aspekte gegenüber nutzungsrelevanten Aspekten.
- ... die erhöhten bautechnischen und gesetzesreglementarischen Anforderungen (z. B. Brandschutz) an das Gebäude.
- ... die Schaffung räumlicher Qualitäten aufgrund des grossen Flächenbedarfs auf den Geschossen für die vertikale Erschliessung (Fahrstuhl inkl. Fluchttreppenhaus) und deren Setzung in innenliegenden Gebäudeteilen.
- ... die überdurchschnittlich lange Lebensdauer von Wohnhochhäusern bedingt höhere Ansprüche bezüglich Flexibilität im Lebenszyklus und die damit einhergehenden baulichen Voraussetzungen.
- ... die hohen Anforderungen an das statische System erschweren die Erstellung von vielfältigen Wohnungstypen und die Schaffung von Flexibilität und anpassungsfähigen Systemen innerhalb der Struktur.
- ... die Möglichkeiten für Begegnung und Interaktion der Menschen auf ihren alltäglichen Wegen und die Vernetzung über Stockwerksgrenzen /gemeinsame Erschliessungswege hinaus.
- ... eine «ausgeglichene» Nutzungsstruktur über alle Stockwerke hinweg (z. B. öffentliche Räume/Nutzungen über Erdgeschoss hinaus).

## Die grosse Anzahl an Bewohnenden in Wohnhochhäusern

- ... erschwert die Selbstorganisation durch die Bewohner\*innen.
- ... erschwert die Bildung eines «Wir-Gefühls» auf Hausebene.
- ... erhöhen das nachbarschaftliche Konfliktpotenzial, da die Diversität an Lebensstilen, Einstellungen und Wertvorstellungen sowie die Erwartungen ans nachbarschaftliche Zusammenleben in Wohnhochhäusern tendenziell grösser ist.
- ... geht mit neuen Ansprüchen an den Standort einher und erschwert die Einbettung in bestehende Quartiere.



# Überblick: Planungs- und Handlungsempfehlungen

Aus den im Projekt gewonnenen Erkenntnissen wurden Planungs- und Handlungsempfehlungen abgeleitet und acht Themenfeldern zugeordnet. Nachfolgende Darstellungen bieten einen Überblick zu diesen acht Themenfeldern und den jeweiligen Planungs- und Handlungsempfehlungen. Die wichtigsten Grundsätze und Empfehlungen sind zusammenfassend dargestellt.

Eine detaillierte Darstellung dieser Empfehlungen, inklusive Handlungsoptionen und Beispielen, sind der Publikation **Soziale Nachhaltigkeit im Wohnhochhaus – Planungs- und Handlungsempfehlungen** zu entnehmen.



Lagequalitäten und Erreichbarkeit



Städtebauliches Umfeld und Aussenraumqualitäten



Typologie, Morphologie und Bautechnik



Nutzungs- und Bewohnendenstruktur



Nachbarschaftliches Zusammenleben



Nutzungs- und Wohnqualitäten

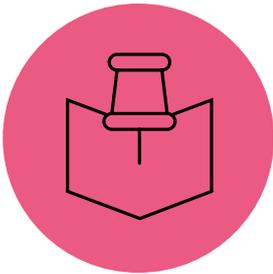


Image und Identifikation



Betriebskonzept, Steuerung und Organisation

# Lagequalitäten und Erreichbarkeit



Ziel: Die Lagequalität und die Erreichbarkeit eines Wohnhochhausstandortes sind für unterschiedliche Lebenslagen passend gewählt und ausgebaut.

## Empfehlungen

### Standort wählen

- Aus übergeordneter städtebaulicher Sicht ist es wichtig, dass Wohnhochhäuser innerhalb einer Gemeinde / Region gezielt platziert werden.

### Erschliessung sichern

- Standort unter Beachtung vorhandener und möglicher Pendler\*innenbewegungen mit entsprechender ÖV-Erschliessung ausstatten.
- Standort unter Beachtung vorhandener und zu erstellender Versorgungs- und sozialer Infrastruktur alltagsgerecht erschliessen.

### Einbettung fördern

- Durchmischung der Bevölkerung im Quartier und deren Veränderung aufgrund des WHH bewusst steuern.
- Versorgungs- und soziale Infrastruktur im Quartier erheben und den zukünftigen Bedarf ermitteln.
- Soziale Infrastruktur für Menschen in verschiedenen Lebenslagen aufbauen.

## Grundsätze

### Erschliessung

Wohnhochhäuser (WHH) an Lagen vorsehen, die gut erschlossen sind, oder dort, wo solche Lagen in naher Zukunft verwirklicht werden. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) und für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist gegeben und Nutzungskonflikte werden minimiert.

### Erreichbarkeit

Die Wegeverbindungen und Strassenbezüge um das Wohnhochhaus dienen in erster Linie dem Fussverkehr und dem Aufenthalt. Die Erreichbarkeit der täglichen Versorgung zu Fuss ist gegeben.

### Einbettung

Wohnraumangebot und (soziale) Infrastrukturen sowie Versorgungsangebote im Wohnhochhaus sind auf das Quartiersangebot und den Quartiersbedarf abgestimmt, um einen Mehrwert für die Bewohnenden und das Quartier zu schaffen.

# Städtebauliches Umfeld und Aussenraumqualitäten



Ziel: Die städtebaulichen Strukturen und die Freiraumgestaltung ermöglichen eine verträgliche und zugängliche Integration des Wohnhochhauses in seinem räumlichen Kontext.

## Grundsätze

### Städtebau

Die städtebaulichen Strukturen im Quartier werden durch das Wohnhochhaus (WHH) aufgewertet. Die räumlichen Abfolgen von Bauvolumen und Aussenraum, die im Alltag durch die Quartierbewohner\*innen erlebt werden, sind angenehm proportioniert und bieten Orientierung.

### Zugänglichkeit

Wohnhochhäuser sind durch ihre physische Gestalt, ihre symbolische Wirkung und ihr Angebot auch für Quartierbewohner\*innen zugänglich gestaltet, sodass sie einer Funktion als zentralem Ort im Quartier gerecht werden. Besonders zu beachten sind dabei die Vorzüge eines Wohnhochhauses und deren Öffnung für Quartierbewohner\*innen.

### Attraktive Aussenräume

Aussenräume und Grünflächen im Umfeld eines Wohnhochhauses bieten attraktive Orte für Erholung, Sport und Begegnung. Sie sind weder Restflächen noch Abstandsgrün. Unterschiedliche Atmosphären, Sicherheit und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Durchwegung für alle Nutzenden werden geschaffen.

## Empfehlungen

### Stadträume entwerfen

- Die Positionierung, Anordnung, die Proportionen und Fassadengestaltung der Gebäudevolumen eines WHH ermöglichen unter Berücksichtigung der Frei- und Strassenräume im Umfeld sowie der Bebauungen der Nachbarparzellen attraktive / bedarfsorientierte Aussenräume und erbringen damit einen Mehrwert für das Umfeld.

### Freiräume gestalten

- Die Gestaltung der Aussenbereiche im Umfeld sowie der Übergänge zum WHH berücksichtigt das Spannungsfeld zwischen öffentlich – gemeinschaftlich – privat.

### Zugänglichkeit erleichtern

- Eine vielfältige soziale Infrastruktur, Versorgungsangebote, Spielräume und Naherholung im Umfeld des WHH sind sichtbar, barrierefrei, sicher, attraktiv und leicht erreichbar für alle vorhanden.
- Die zeitliche Dimension, insbesondere die künftige Quartierentwicklung, wird mitgedacht.

# Typologie, Morphologie und Bautechnik



Ziel: Das Wohnhochhaus wird unter Einbezug der Betrachtung von Lebensdauer und Lebenszyklus hinsichtlich seiner Gebäudestruktur so geplant, dass in der Erstnutzung sowie später in möglichen Um-, Nach- oder Zwischennutzungen, durch räumliche und technische Bedingungen ein möglichst hohes Mass an Komfort und Atmosphäre geschaffen wird.

## Empfehlungen

### Lebenszyklus des Gebäudes miteinbeziehen

- Die unterschiedlichen Phasen des Lebenszyklus (Um-, Nach- oder Zwischennutzung sowie Abbruch / Rückbau) über die gesamte Lebensdauer bereits in der Konzeptphase beachten.
- Flexibilität und Anpassbarkeit des statischen Systems und der technischen Erschliessung hinsichtlich einer späteren Um-, Nach- oder Zwischennutzung sowie Abbruch / Rückbau bereits mitdenken.

### Komfort und Atmosphäre schaffen

- Räumliche und technische Voraussetzungen für visuellen, akustischen und thermischen Komfort und Atmosphäre der Begegnungsräume im und um das WHH schaffen.

## Grundsätze

### Gebäude als Lebensraum

Gebäude werden systemisch als Lebensräume betrachtet und es kann auf veränderte Anforderungen reagiert werden.

### Bauweise in Bauteiltrennung

Eine Bauweise in Bauteiltrennung vereinfacht eine mögliche Nachnutzung dadurch, dass die Bauteile problemlos voneinander getrennt werden können und diejenigen Bauteile der langlebigeren Struktur bestehen bleiben, während diejenigen der kurzlebigeren Struktur ersetzt werden können.

### Modulares Bauen, Vorfabrikation und serielle Fertigung

Die bauliche Struktur von Wohnhochhäusern muss flexibel auf den bestimmten Anwendungsfall, den Kontext, die sich wandelnden Anforderungen, mögliche Nutzungsänderungen oder sich ändernde Vorschriften und Normen im Lebenszyklus reagieren können. Modulares Bauen, Vorfabrikation und serielle Fertigung bieten nicht zuletzt eine finanziell interessante Lösung, kürzere Bauzeiten vor Ort sowie eine hohe Präzision der Bauteile und der Fügung.

# Nutzungs- und Bewohnendenstruktur



Ziel: Das Wohnhochhaus wird hinsichtlich der Nutzungsverteilung und des Wohnungsangebots sowie der Art der Nutzungen so geplant, dass vielseitige Möglichkeiten für Begegnung und Interaktion entstehen. Eine Vielfalt im Wohnungsangebot und in der Nutzungsstruktur ermöglichen eine angemessene soziale Durchmischung der Bewohnenden.

## Grundsätze

### Nutzungsvariable Räume und Flächen

Nutzungsvariable Räume und Flächen unterscheiden sich hinsichtlich:

- Freier Nutzung: Ein Raum ist multifunktional und ermöglicht diverse Tätigkeiten ohne spezifische Anforderung an Ausgestaltung und Ausstattung oder die benötigten Elemente können variabel platziert und/oder entfernt werden (z. B. Räume für gemeinsame Essen, Flohmarkt, Yoga usw.). Wichtig sind hierbei dazugehörige Lager- und Abstellmöglichkeiten für Infrastruktur und Mobiliar.
- Bewohnendenspezifischer Nutzung: Ein Raum mit freier Nutzung wird nach den Bedürfnissen der Bewohnenden zu einer bestimmten Nutzung umfunktioniert. Diese Dauer der expliziten Nutzung ist jedoch nicht permanent und die Anforderung an Ausgestaltung und Ausstattung wird temporär gehandhabt (z. B. Musikzimmer, Werkstatt, Gästezimmer, Gemeinschaftsküche usw.).
- Expliziter Nutzung: Ein Raum wird in seiner Ausgestaltung und Ausstattung hinsichtlich einer bestimmten /eventuell mehreren bestimmten Nutzungen optimiert. Die Dauer der expliziten Nutzung ist permanent (z. B. Waschküche /-salon, Veloabstellplätze, Kellerräume oder Tiefgarage).

### Bewohnendenstruktur

Beim Wohnungsangebot gilt es, eine Vielfalt unterschiedlicher Wohnungstypen und -größen anzustreben sowie neue Wohnformen und damit soziale Durchmischung zu ermöglichen.

## Empfehlungen

### Nutzungsmix mit verschiedenen Öffentlichkeitsgraden ermöglichen

- In der Nutzungsverteilung einen guten Mix zwischen stadtpflichtlichen, hausgemeinschaftlichen und privaten Räumen ermöglichen sowie deren Kombinierbarkeit im Tagesablauf betrachten.
- Die Nutzungsstruktur im WHH so planen, dass differenzierte Öffentlichkeitsgrade (privat, gemeinschaftlich, öffentlich) vorhanden und ein Angebot von Dienstleistungen sowie wohnungserweiternden Nutzungen möglich sind.
- Die Erdgeschossnutzungen so planen, dass unterschiedliche Öffentlichkeitsgrade (privat, gemeinschaftlich, öffentlich) möglich sowie die Funktionalität der Zugänge und die Anbindung an den Aussenbereich gewährleistet sind.

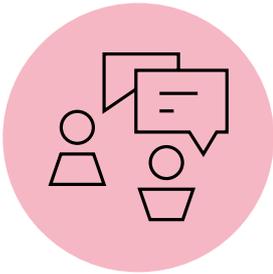
### Vielfältiges Wohnungsangebot und neue Wohnformen ermöglichen

- Beim Wohnungsangebot eine Vielfalt unterschiedlicher Wohnungstypen und -größen (Wohnungsmix) anstreben sowie neue Wohnformen und damit soziale Durchmischung ermöglichen.

### Soziale Durchmischung fördern

- Grosse Anzahl an Wohneinheiten / Vielfalt der Bewohnenden als Chance der sozialen Durchmischung begreifen.

# Nachbarschaftliches Zusammenleben



Ziel: Ein funktionierendes Mit- und Nebeneinander innerhalb des Wohnhochhauses und Umfelds wird aktiv initiiert und begleitet, um positive (aber individuell gewählte) Bezüge der Bewohnenden zum Gebäude und der Nachbarschaft zu ermöglichen.

## Empfehlungen

### Beteiligung und Begegnungen fördern

- Formelle Beteiligungsmöglichkeiten und Begegnungsorte schaffen.
- Informelle Beteiligungsmöglichkeiten und Begegnungsorte schaffen und unterstützen

### Nachbarschaftlicher Austausch anregen und begleiten

- Nachbarschaftlicher Austausch und Aktivitäten ermöglichen und anregen.
- Ansprechpersonen für Mietende definieren und deren Erreichbarkeit gewährleisten.
- Nachbarschaftliche Dynamiken erkennen und flexibel darauf reagieren.
- Haltungen und kollektive Werte initialisieren, die soziale Kohäsion fördern.

## Grundsätze

### Freiwilligkeit und Selbstbestimmung

Beteiligung und Mitwirkung kann angeregt werden, muss aber auf Freiwilligkeit beruhen.

Das Bedürfnis nach nachbarschaftlichen Beziehungen muss ebenso berücksichtigt werden wie jenes nach Anonymität und Privatsphäre. Beides sollte akzeptiert und nicht sanktioniert werden. Das heisst, es gilt keine verengte Vorstellung von «guter Nachbarschaft» vorzusetzen.

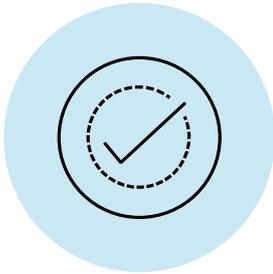
### Niederschwelligkeit

Formelle und informelle Teilnehmungs- und Begegnungsmöglichkeiten sollen räumlich, zeitlich, finanziell und «symbolisch» erreichbar, das heisst, niederschwellig gestaltet werden.

### (Selbst-)Organisation

Nachbarschaftlicher Austausch und nachbarschaftliche Aktivitäten sollen, sofern möglich, auf Eigeninitiative der Bewohnenden beruhen. Insbesondere in der Anfangsphase und aufgrund der Dimension des Wohnhochhauses braucht es zur Initiierung solcher Aktivitäten jedoch oft Anstoss durch professionelle Kräfte («Hauswart\*in plus», Concierge, Siedlungscoach).

# Nutzungs- und Wohnqualitäten



Ziel: Innenräume und Aussenflächen des Wohnhochhauses werden so geplant, dass sie über die Funktionalität hinaus eine erhöhte Aufenthaltsqualität erfüllen.

## Grundsätze

### Atmosphäre

Eine ansprechende Atmosphäre kann das nachbarschaftliche Zusammenleben im Wohnhochhaus positiv beeinflussen. Von besonderer Bedeutung sind dabei Aspekte wie Dimensionierung, Proportionen, Materialisierung, thermisches Raumklima, Belichtung, Beleuchtung, Beschattung, Ausstattung, Möblierung und Einbauten.

### Personalisierung und Aneignung

Personalisierungs- und Aneignungsmöglichkeiten erhöhen die Bindung der Menschen zu ihrer Umgebung und beeinflussen das Wohnklima ebenso positiv wie das Verantwortungsgefühl für die entsprechenden Bereiche und die Bereitschaft zur Pflege sozialer / nachbarschaftlicher Kontakte. Die verschiedenen Bedürfnisse seitens Bewohnenden bezüglich Personalisierung und Aneignung müssen aufeinander abgestimmt und miteinander in Einklang gebracht werden.

### Affordanz / Aufforderungscharakter

Elemente mit hohem Aufforderungscharakter (Affordanz), die in die Gestaltung von gemeinschaftlich genutzten Innen- und Aussenräumen integriert werden, erhöhen die Aufenthaltsqualität und damit den sozialen Austausch im nachbarschaftlichen Zusammenleben.

## Empfehlungen

### Nutzungsflexibilität fördern

- Die (Multi-)Funktionalität der Innen- und Aussenflächen im WHH ermöglicht Flexibilität in der Nutzung, eine Nach- oder Umnutzung sowie Raumzusammenlegungen.

### Sonderräume und -zonen einplanen

- Effiziente Grösse, Proportion und Anordnung der Räume ermöglicht die Ausstattung des WHH mit Sonderräumen und Stauräumen sowie Vorzonen, deren Bezug zur Erschliessung gegeben ist.

### Nutzer\*innenfreundliche Orte und Aufenthaltsqualitäten schaffen

- Die Flächen für Hauseingang und Erschliessung bis hin zu den Wohnungseingängen bieten Orientierung, Sicherheit, Witterungsschutz, sind effizient und geräumig und ermöglichen eine Adressbildung.

### Begegnungsorte schaffen

- Die einzelnen Wohneinheiten und Wohnungsvorplätze tragen dazu bei, Interaktionen und ein angenehmes Nachbarschaftsleben zu ermöglichen.
- Die Innenräume als auch die gebäudebezogenen Aussenflächen fördern Aktivitäten der Gemeinschaft und informelle Begegnungen der Bewohner\*innen.

### Rückzugsorte schaffen

- Direkt am WHH ein Angebot von halbprivatem Aussenraum schaffen, das den Rückzug ermöglicht, gut zugänglich ist, eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität sowie Schutz vor Witterung und Einsehbarkeit (Privatsphäre) bietet.

# Image und Identifikation



Ziel: Das Image eines Wohnhochhauses wirkt integrierend und nicht ausgrenzend – es entfaltet eine identitätsstiftende Wirkung sowohl für Bewohnende wie auch für sein Umfeld.

## Grundsätze

### Soziale Nachhaltigkeit als Image und Identifikationsfaktor

Soziale Nachhaltigkeit ist konzeptioneller Bestandteil für die Imagebildung und steht in Wechselwirkung mit Fragen der Identifikation. Das Image eines Wohnhochhauses (WHH) wird bewusst auch am Leben vor Ort / mit den Bewohnenden geprägt und nicht nur im Rahmen von Marketingmassnahmen konzipiert.

### Freiwilligkeit

Die unterschiedlichen Identifikationsebenen basieren auf Freiwilligkeit und werden als Möglichkeiten und nicht als verpflichtend wahrgenommen.

### Gebäude

Die Architektur hat eine identitätsstiftende Wirkung, sowohl für die Bewohnenden als auch für das Quartier.

## Empfehlungen

### Image und Identifikationsstiftende Wirkung kreieren

- Ein (mögliches und angestrebtes) Image des WHH schon in der Planungsphase mitberücksichtigen und dieses bei Neubezug des Gebäudes bewusst aufgreifen.
- Das WHH so planen, dass schon von der Architektur her eine Identitätsstiftende Wirkung ausgeht.
- Bei der Ausgestaltung der Versorgungsangebote am / im WHH Diversität und «Unverwechselbarkeit» anstreben.
- Schon in der Planungsphase spätere Zielgruppen (potenzielle Bewohnende und Nutzende der Infrastrukturen) sowie Skeptiker\*innen mitdenken und mitberücksichtigen.

### Identifikationsebenen schaffen

- Bei (Erst-)Bezug des WHH verschiedene Identifikationsebenen anbieten.
- Im Betrieb überprüfen, inwieweit Identifikation mit Gebäude erfolgt und ggf. Identifikationsebenen bewusst fördern / ergänzen.

### Anonymität und Vielfalt nutzen

- Bei (Erst-)Bezug des WHH auf Vorteile von Vielfalt und Anonymität aufmerksam machen

### Einzigartigkeit hervorheben

- Im Betrieb ein «Gefühl der Verbundenheit» der Bewohnenden gezielt über ein Image des Gebäudes stärken und die Bewohnenden am Image partizipieren lassen.
- Im Betrieb bei sich abzeichnendem negativen Image des Gebäudes / der Siedlung intervenieren.

# Betriebskonzept, Steuerung und Organisation



Ziel: Die Organisationsstrukturen für den Betrieb eines Wohnhochhauses bewusst so gestalten, dass die sozialen und kulturellen Dimensionen des Wohnens angemessen berücksichtigt werden. Dabei stehen formelle wie informelle Regulierungen, die Steuerung sowie der Umgang mit nachbarschaftlichen Dynamiken seitens Betreibenden / Verwaltung / Eigentümerschaft im Zentrum des Interesses.

## Empfehlungen

### Nachbarschaftliche Bedürfnisse berücksichtigen

- In der Planungs- und Realisierungsphase des Bauvorhabens die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnenden und der Nachbarschaft einbeziehen
- In der Betriebsphase auf sich verändernde Bedürfnisse reagieren.

### Nachbarschaftliche Aktivitäten organisieren und begleiten

- Organisation und Regulierungen in Hinblick auf das nachbarschaftliche Zusammenleben bewusst gestalten und gezielt einsetzen.
- Nachbarschaftliche Aktivitäten und Nachbarschaftshilfe institutionell begleiten und vereinfachen.

## Grundsätze

### Partizipation

Die Chancen von Partizipation sollen erkannt und gezielt in allen Lebenszyklen des Wohnhochhauses genutzt werden.

### Gestalten statt Verwalten

Wohnen ist keine reine Verwaltungsaufgabe. Den Verantwortlichen soll Spielraum eingeräumt werden, sodass angemessen auf entstehende / bestehende Dynamiken reagiert werden kann.

### Nicht-quantifizierbare bzw. nicht-monetarisierte Qualitäten

Wohnen wird nicht eindimensional als zu verwaltes Gut (Wohnung) betrachtet, sondern umfassender als menschliches Grundbedürfnis mitsamt seinen sozialen und kulturellen Dimensionen (Wohnen).



**Hochschule Luzern  
Soziale Arbeit**  
Werftstrasse 1  
6002 Luzern

T +41 41 367 48 48  
sozialearbeit@hslu.ch  
hslu.ch/sozialearbeit

**Hochschule Luzern  
Technik & Architektur**  
Technikumstrasse 21  
6048 Horw

T +41 41 349 33 11  
technik-architektur@hslu.ch  
hslu.ch/technik-architektur

**Hochschule Luzern  
Wirtschaft**  
Zentralstrasse 9  
6002 Luzern

T +41 41 228 41 11  
wirtschaft@hslu.ch  
hslu.ch/wirtschaft

