



baumschlager eberle
architekten

Baukultur und soziale Wertschöpfung – Wie gutes Bauen das Gemeinwohl stärkt

Tanja Sprünken
Geschäftsführerin
Baumschlager Eberle St. Gallen AG



Hohe Baukultur

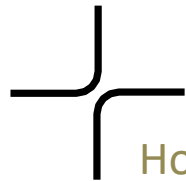
Soziale Wertschöpfung

Praxisbeispiele

Impacts auf die Resilienz von Quartieren

Fazit & Ausblick





Hohe Baukultur

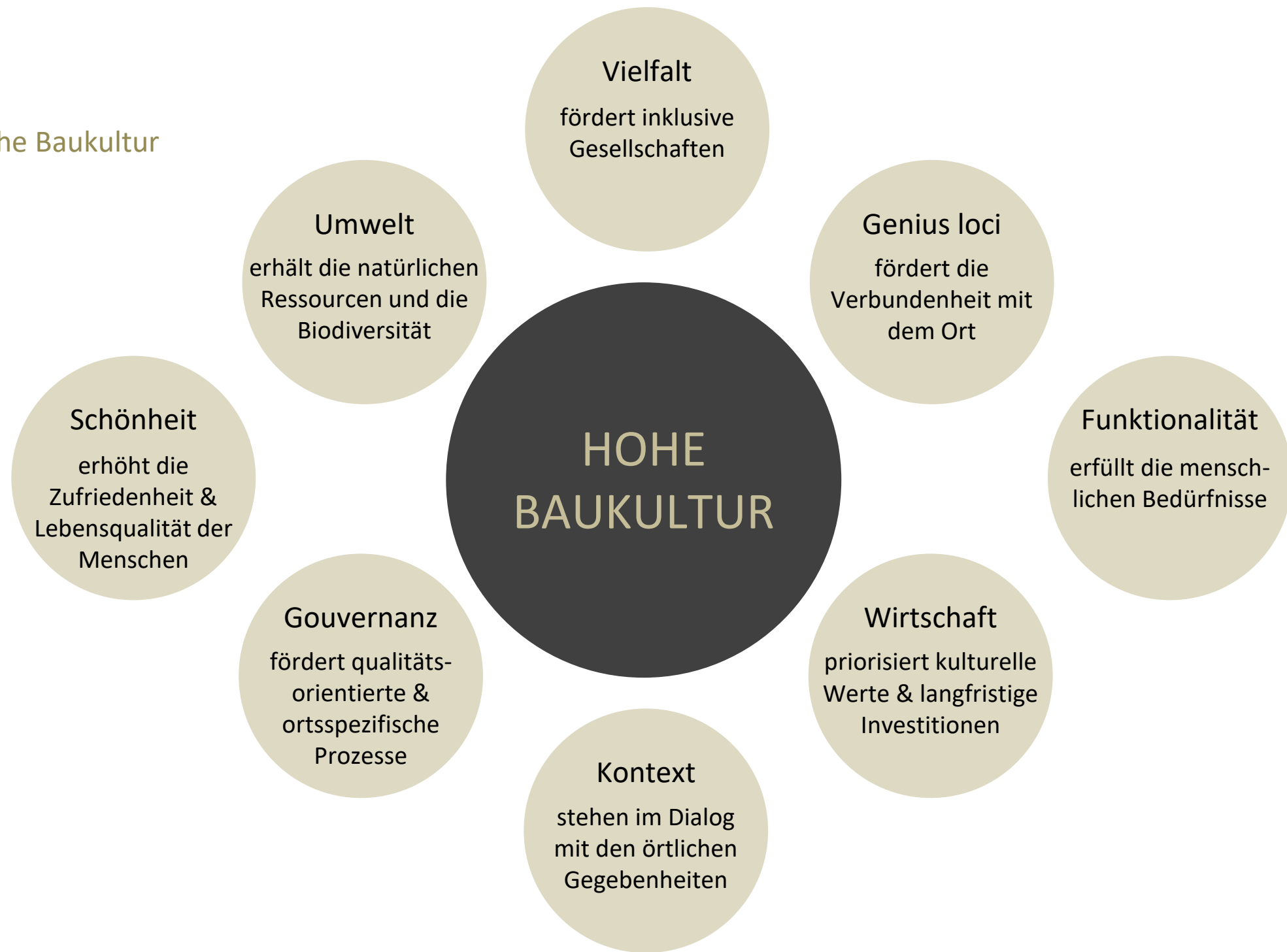
„Gutes Bauen ist keine Kür – es ist eine gesellschaftliche Pflicht.“

Anonym





Hohe Baukultur





Hohe Baukultur

Wirtschaftlich

Gebäudeform &
Flächengliederung
Kompaktheit & Flexibilität
Werterhalt
Nachhaltigkeit
Langfristige Rentabilität

Es lohnt sich

Verbindend

Integration benachteiligter Menschen
Stärken des Zusammengehörigkeitsgefühls
Miteinander fördern
Sozialer und räumlicher Zusammenhalt
Nachbarschaft + Miteinander
Vielfalt

„Ich gehöre dazu“

Kohärent

Ortsbezogenheit – Dialog
mit dem Ort
Gewachsene
Kulturlandschaft
Menschlicher Masstab
Schafft Glaubwürdigkeit

*Soziale Akzeptanz –
Geliebt werden, um zu
bleiben*

Inklusiv

fördert Beteiligung der
Bevölkerung
Mitspracherecht
Berücksichtigung der Bedürfnisse
Fördert Kommunikation &
Akzeptanz

*„Ich werde wahrgenommen und
respektiert“*

Umweltschonend

Verantwortungsvolle Bodennutzung
Effizienz - nur so viel Haus wie nötig
Dialog mit vorhandenen Strukturen
Wiederverwendung
Betrachtung Lebenszyklus

*Bauen für 100 Jahre – Reduktion
auf das Wesentliche*

Magisch

Emotionale Bindung an den Ort
Identitätsstiftung
Atmosphäre

*Dort, wo Architektur berührt,
entsteht ein Mehrwert*

Was verstehen wir unter hoher Baukultur?

Im Alltag und bezogen auf unsere Gesellschaft?

Zweckerfüllt

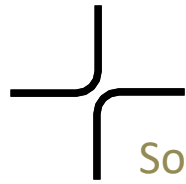
erfüllt die menschlichen Bedürfnisse
nach Gesundheit, Komfort, Sicherheit
und Zugänglichkeit
erhält das baukulturelle Erbe

„Ich fühle mich wohl“

Schön

Synthese aus Poesie, Bedeutung & Angemessenheit
Materialwahl, Formensprache, Qualität der Details
sinnliche Wahrnehmung und Beziehung zw. Objekten,
Räumen & Menschen
erhöht Zufriedenheit / Lebensqualität
erfüllende Beziehung zw. Mensch & Ort

Schönheit ist kein Luxus, sondern eine Notwendigkeit

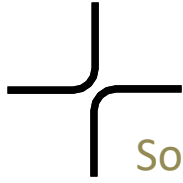


Soziale Wertschöpfung

*„Baukultur ist die Summe aller menschlichen
Tätigkeiten, die den Raum gestalten.“*

Bundesstiftung Baukultur





Soziale Wertschöpfung

Schaffung von sozialen, kulturellen und ökologischen Mehrwerten

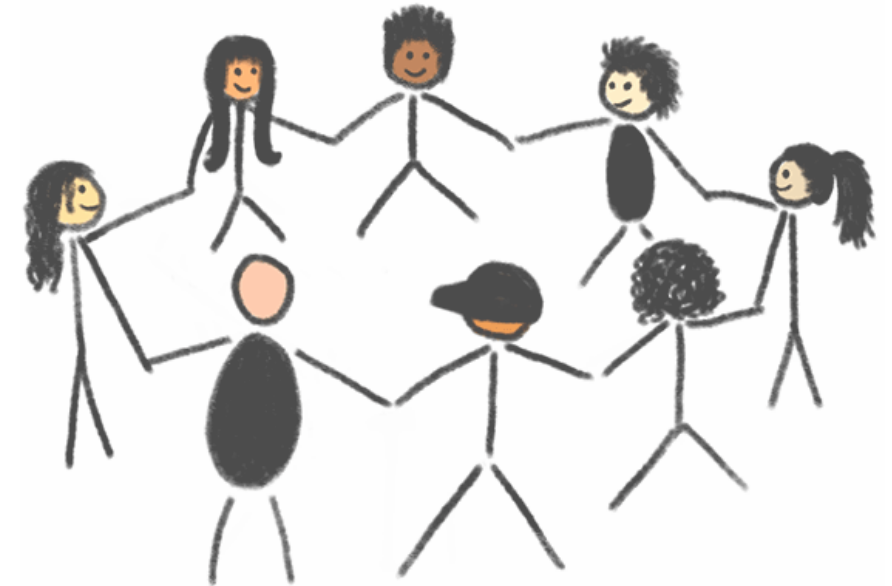
Wertschöpfung jenseits des Marktes:

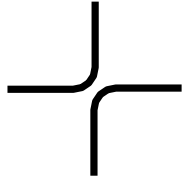
- Verbesserung der Lebensqualität
- Förderung der Gemeinschaftsbildung
- Förderung von Bildung, Gesundheit / sozialer Teilhabe
- Reduktion sozialer Ungleichheit / Diskriminierungen
- Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts

Städtebau und soziale Gerechtigkeit:

- Bezahlbarer Wohnraum
- Öffentliche Räume für alle
- Zugang zu Grünflächen

Soziale Wertschöpfung entsteht dort, wo gesellschaftliche Probleme gelöst oder soziale Bedürfnisse befriedigt werden. Sie zielt auf die Steigerung gesellschaftlicher Werte (z. B. Chancengleichheit, Lebensqualität, Bildung).

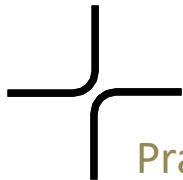




*„Die Architektur einer Stadt ist das Spiegelbild
der Seele ihrer Bürger.“*

Günter Seipp





Praxisbeispiele – Mosterei Egnach (TG)

Beispiel 1 – Quartiersentwicklung mit Identität

Standort

Mostereiplatz, Egnach TG

Grundstücksfläche

20'043 m²

Typologie

Gesundheit, Wohnbau, Gewerbe

Gesamtentwicklung

11 Gebäude (8 Neubauten, 3 sanierte Bestandsbauten)

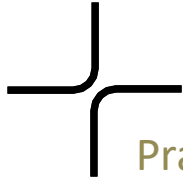
Freiraum

Zentraler Dorfplatz, gemeinschaftliche Grünflächen, Spielplätze, Pflanzgärten

Partizipation

Siedlungsverein zur Mitgestaltung gemeinschaftlicher Räume

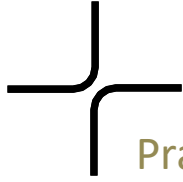




Praxisbeispiele – Mosterei Egnach (TG)

- Durchmisches, **zukunftsweisendes Quartier** in Bahnhofnähe
- **Balance** zwischen Wohnen, Arbeiten und gemeinschaftlichem Leben
- **Dichte, aber durchlässige Struktur**, die **bestehende & neue Baukörper** in kohärentes Ganzes integriert
- **Belebter Dorfplatz** mit publikumsorientierten Nutzungen im EG, ergänzt durch gemeinschaftliche Frei- & Grünflächen als verbindende Elemente
- Nutzung: **Miet- & Eigentumswohnungen, Pflegeeinrichtungen & Alterswohnungen, Gewerbe-, Büro- und Atelierflächen** → programmatische Vielfalt, die soziale Durchmischung Identifikation fördert
- **Partizipative Quartiersentwicklung** mit aktiver Mitgestaltung
- Identitätsstiftend, nachhaltig vernetzt und architektonisch sorgfältig eingebettet in den lokalen Kontext





Praxisbeispiele – Mosterei Egnach (TG)

Mehrwert

- Räumliche & bauliche Gestaltung
- Menschlicher Massstab: überschaubar & fussläufig → stärkt Vertrauen & Sicherheit
- Öffentliche Räume: Plätze, Grünanlagen, Spiel- & Aufenthaltsflächen schaffen Begegnungsmöglichkeiten
- Gestaltung & Identität: Architektur, Materialien & Farben stärken lokale Identität (Anknüpfung an historische oder landschaftliche Elemente)
- Nutzungsmischung: Wohnen, Arbeiten, Freizeit & Einkaufen liegen räumlich beieinander
- Mobilität & Erreichbarkeit: gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzt:innen und ÖV fördert Lebensqualität
- Grün- & Freiflächen: Parks, Bäume, Wasserflächen & naturnahe Zonen steigern Wohlbefinden & fördern Gesundheit
- Gute Luftqualität & wenig Lärm



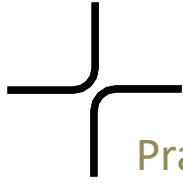


Praxisbeispiele – Mosterei Egnach (TG)

Fazit

Ein Quartier, das Identifikation & Wohlbefinden fördert ist inklusiv, lebendig, durchmischt & menschengerecht gestaltet. Dies entsteht nicht allein durch Architektur, sondern durch die Verknüpfung von Raum, Gemeinschaft & Teilhabe.





Praxisbeispiele – Sanierung / Erweiterung Schulanlage Feld, Thalwil

Beispiel 2 – Bildung im Einklang mit Geschichte und Zukunft

Standort

Thalwil, Schweiz

Grundstücksfläche

11'100 m²

Typologie

Bildung

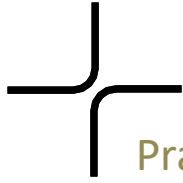
Gesamtentwicklung

Sanierung & Erweiterung einer Schulanlage,
Neubau Turnhalle mit Foyer, Klassentrakt mit
Schul- und Gruppenräumen

Freiraum

Übergreifender Freiraum für die Schule und
das angrenzende Quartier





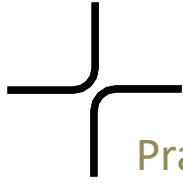
Praxisbeispiele – Sanierung / Erweiterung Schulanlage Feld, Thalwil

- Denkmalgeschütztes Schulgebäude aus den 1930er Jahren
- Sensibles Einfügen von Neubauteilen in Abstimmung mit Bestand & Kontext
- Zusammenbinden Gebäudegruppen durch Aufhebung Strasse & Ausbildung Spielstrasse
- Anpassung an aktuelle räumliche, funktionale & technische Anforderungen
- Beruhigung der Öffentlichen Strasse zw. den Gebäuden
- Übergreifender Freiraum für die Schule / angrenzende Quartier

Mehrwert:

- Einklang historische Identität, moderne Pädagogik und nachhaltige Architektur
- Zusammenhängender, durchgängiger Freiraum, der sowohl der Schule als auch dem Quartier zugutekommt
- Fördert die soziale Integration sowie die Aufenthaltsqualität der Gemeinde
- Komplexe räumliche Neuorganisation generiert nachhaltig hohen Nutzwert





Praxisbeispiele – Neubau Wohnanlage Hofmatt, Sursee

Beispiel 3 – Architektur & Freiraum

Standort

Areal Hofmatt, Sursee

Geschossfläche

Ca. 50'000 m²

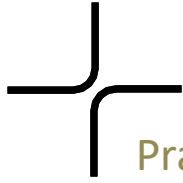
Ziel

Flächenmaximierung und Dichte/Lebendiges Quartier mit Identität
Das 'gewisse Etwas' ist zu finden!

Typologie

200 – 300 WHG (Miete und Eigentum)





Praxisbeispiele – Neubau Wohnanlage Hofmatt, Sursee

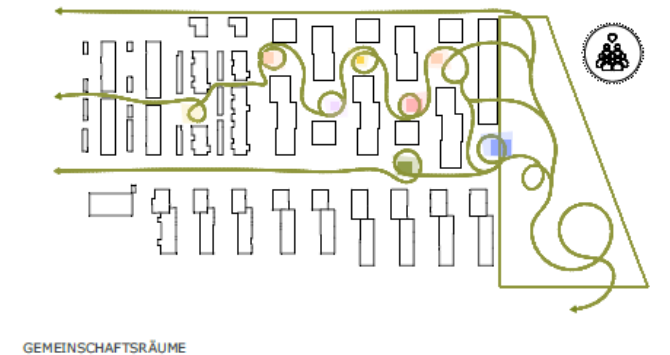
Beispiel 3 – Architektur & Freiraum

Atmosphäre & Qualität:

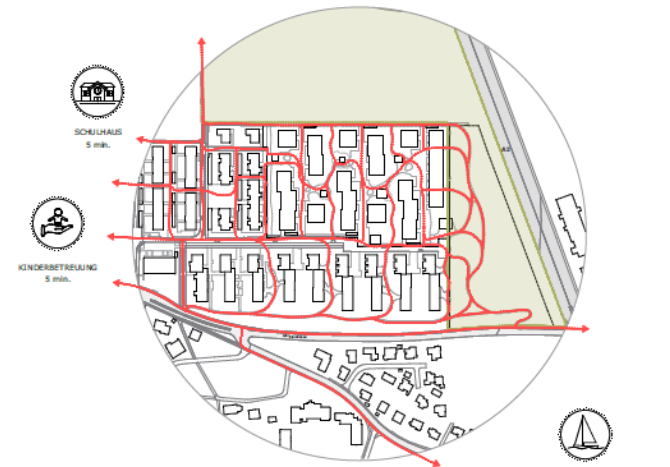
- Unterschiedliche Bautypen sorgen für Durchlässigkeit & Transparenz
- Förderung Gemeinschaft, Austausch & Kommunikation
- Gartenstadt statt soziales Abstandsgrün
- Platzabfolgen, ein vielseitiges Wegenetz & differenziert ausgestaltete Grünräume
- Nachbarschaftliche Gassen, grosszügige Eingangsbereiche
- Pflanztröge mit eingelagerten Sitzauflagen
- Schattenspendende Grosssträucher

Mehrwert:

- Quartierspfad als Rückrat des Freiraumkonzeptes, offene Nutzung
- Perlenkettenartig werden grüne Treffpunkte erzeugt, kommunikationsfördernd
- Kleine Gemeinschaftspavillons als Treffpunkt, Nachbarschaftsförderung
- Natürlich gestaltete Spielbereiche, kinderfreundlich



GEMEINSCHAFTSRÄUME



FUSSLÄUFIGKEIT + VERNETZUNG



Fallbeispiele – Hunziker Areal Zürich

Beispiel 4 – Mehr als Wohnen

Standort

Hunziker Areal, Zürich-Leutschenbach

Grundstücksfläche

41'00 m²

Ziel

Neue Lebensformen für nachhaltige Stadtgesellschaft

Typologie

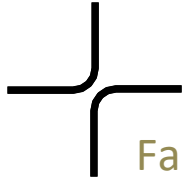
Wohnraum für 1'200 Personen, 150 Arbeitsplätze, Gewerbe

Freiraum

Allmendräume, Freizeitinfrastruktur

Partizipation

Genossenschaft „mehr als wohnen“



Fallbeispiele – Hunziker Areal Zürich

Feedback der Bewohner:innen

Die Grundidee ist immer noch gültig, verwässert jedoch. Leute ziehen um und damit auch ihre Ideen.

Wir haben Wohnraum weiterentwickelt und den Bedürfnissen angepasst.

Es braucht Menschen, die das Projekt weitertragen. Nach 10 Jahren spürt man Ermüdungserscheinung.

Man findet immer jemanden zum spielen.

Ich schätze das gemeinschaftliche Gefühl.

Ich fühle mich zuhause.

Es entstehen viele kreative Ideen. Bei der Umsetzung fehlt jedoch oftmals der Elan.



Standort

Grundstücksfläche

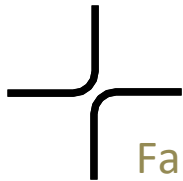
Gesamtentwicklung

Freiraum

Partizipation

Einbezug der Quartierbevölkerung





Fallbeispiele – Areal Thurgauerstrasse, Zürich

Bedürfnisserfassung des Quartiers

*Ich wünsche mir eine
Fläche zum Sprayen.*

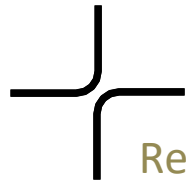
*Ich wünsche mir
Schlupfräume für
Kinder.*

*Ich wünsche mir
Lebensräume für
Tiere.*

*Ich wünsche mir
eine Bäckerei mit
den besten
Gipfeli der Stadt.*

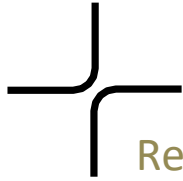
*Ich wünsche mir
einen kreativen
Freiraum.*

*Ich wünsche mir
einen Treffpunkt
im Aussenbereich.*



„Resilienz bedeutet, gemeinsam Zukunftsfähigkeit zu gestalten – sozial, ökologisch und kulturell.“



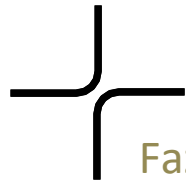


Resilienz von Quartieren

Soziale Resilienz und Immobilienbewertung

Soziale Resilienz stärkt die Wertstabilität von Immobilien durch Vielfalt, funktionierende öffentliche Räume und nachhaltige Nachbarschaften. Die Tabelle zeigt zentrale Einflussfaktoren und ihre Wirkung.

Aspekt	Wirkung	Beispielhafte Indikatoren
Funktionalität & Vielfalt	<ul style="list-style-type: none">• Stabile Cashflows• geringere Leerstände	<ul style="list-style-type: none">• Funktionsmix• Flächenflexibilität
Umwelt & Gestaltung	<ul style="list-style-type: none">• Höhere Zahlungsbereitschaft• ESG-Vorteil	<ul style="list-style-type: none">• Grünflächen• Energiekennzahlen
Soziale Kohäsion	<ul style="list-style-type: none">• Weniger Fluktuation• Höhere Sicherheit	<ul style="list-style-type: none">• Diversitätsindex• Mietdauer
Öffentliche Räume	<ul style="list-style-type: none">• Mehr Besucherfrequenz• Identifikation	<ul style="list-style-type: none">• Passantenfrequenz• Zufriedenheit

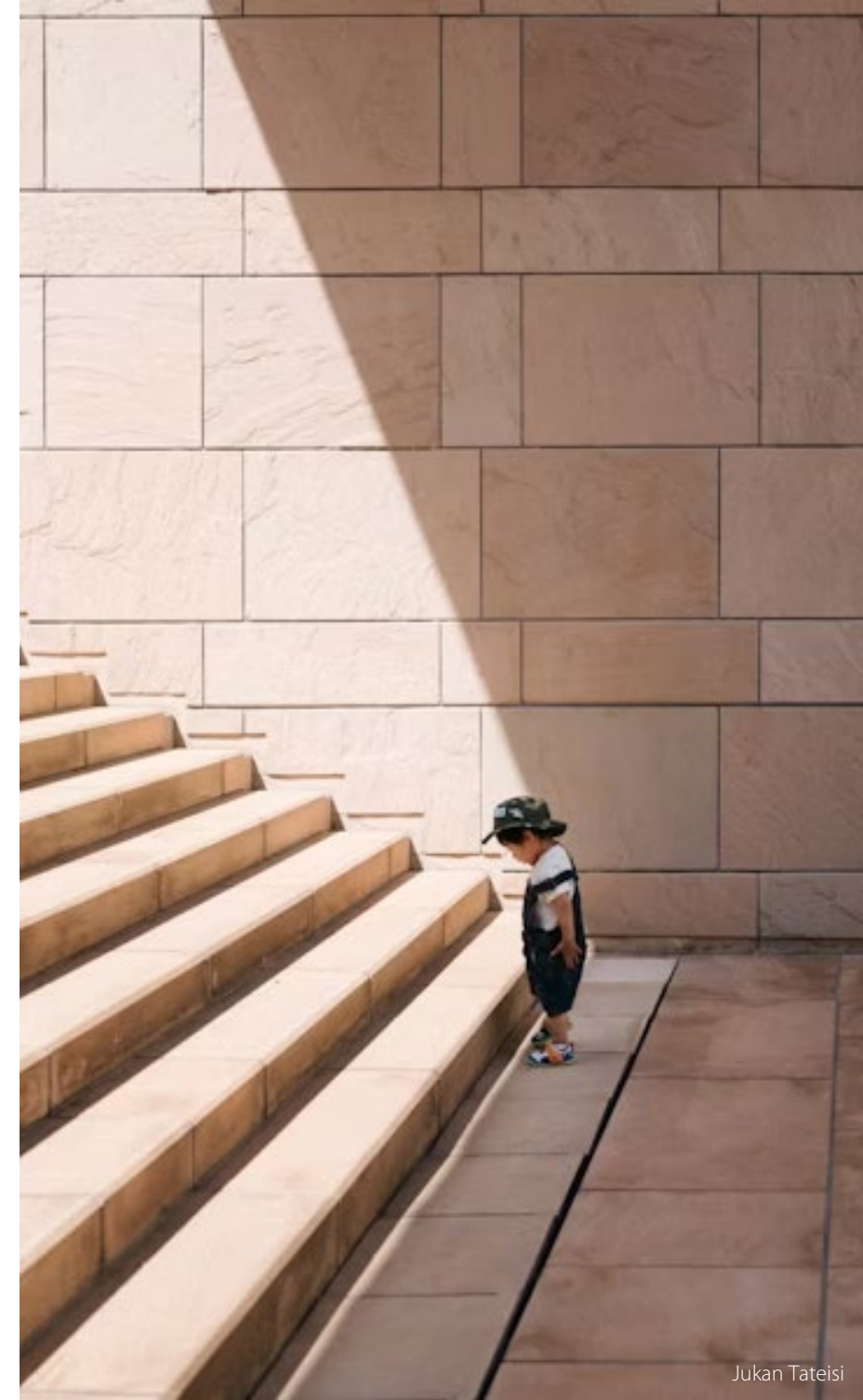


Fazit & Ausblick

Wie leben wir in hundert Jahren?

Wie lassen sich Quartiere resilient entwickeln bzw. sanieren?

Wie trägt das zukünftige Bauen dem Erhalt einer hohen Baukultur Rechnung?





Fazit & Ausblick

Wie leben wir in hundert Jahren?

Hypervernetzte Städte

- *Smart Cities*: Infrastruktur, Energie, Transport und Kommunikation über KI-Systeme gesteuert
- Lernfähige Häuser, die Temperatur, Beleuchtung und Ressourcenverbrauch an Bewohner:innen anpassen

Globale Mobilität

- Arbeit und Freizeit stärker entkoppelt von geografischen Orten durch immersive virtuelle Realität (VR) und neuronale Schnittstellen

Umwelt & Energie

- Klimawandel zwingt die Menschheit, ökologische Grenzen zu respektieren
- Städte könnten vertikal gebaut sein, mit grünen Fassaden und Nahrungsproduktion auf Dächern
- Fusionsenergie und hocheffiziente Solartechnologien liefern nahezu unbegrenzte, saubere Energie

Regionale Identität in globaler Vernetzung

- Trotz digitaler Vernetzung bleibt Baukultur zutiefst lokal
- Regionale Materialien – Ton, Holz, Myzel, Basalt – prägen die Identität der Quartiere
- Globale Wissensnetzwerke tauschen offene Baupläne aus, aber jede Umsetzung reflektiert Klima, Landschaft und kulturelles Erbe

Soziale Wertschöpfung

- Soziale Wertschöpfung wird neue Währung:
Nicht, *wie viel* man besitzt, sondern *wie sehr man zur Gemeinschaft beiträgt*, bestimmt sozialen Status
- Architektonische Schönheit ist Ausdruck dieser Haltung – sie entsteht durch Verantwortung, Empathie und Pflege



Fazit & Ausblick

Ein Tag im Jahr 2125 – Baukultur und soziale Wertschöpfung

Morgen in der Stadt der Symbiose

Die Sonne geht über **St. Gallen 2125** auf – eine Stadt, die nicht mehr gebaut *wurde*, sondern *gewachsen* ist.

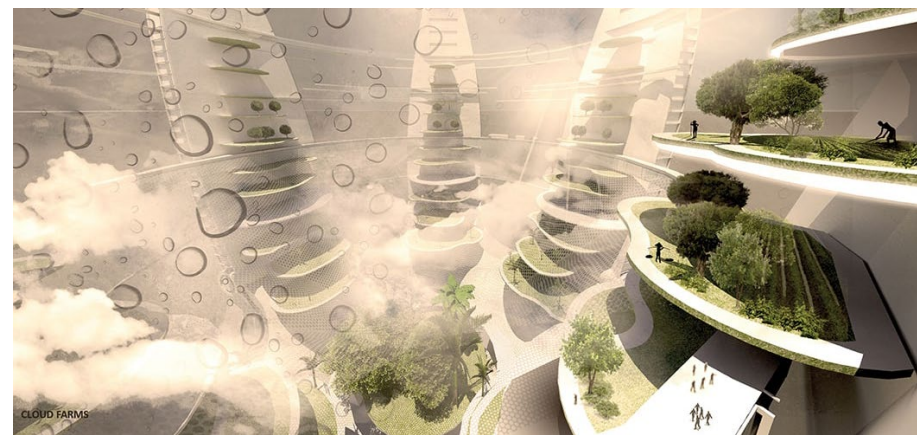
Gebäude bestehen aus lebenden Materialien:

Biobeton, der CO₂ absorbiert, Fassaden, die Photosynthese betreiben, und Wände, die sich selbst reparieren. Jedes Haus hat eine „biologische Identität“ – es wird gepflegt, gehegt und mit Sensorik und KI vernetzt, die sein Wohlbefinden überwacht.

Baukultur ist kein rein architektonisches Thema mehr.

Sie ist **ein Ausdruck sozialer Beziehungen**: Jedes Gebäude erzählt, wer es bewohnt, wie Gemeinschaft funktioniert und wie Mensch und Umwelt miteinander in Resonanz treten.

Architekt:innen sind heute weniger Planer:innen, sondern **Kurator:innen von Lebensräumen**. Sie kombinieren ökologische, emotionale und kulturelle Daten, um Räume zu schaffen, die sich ständig weiterentwickeln – wie Organismen.





Fazit & Ausblick

Ein Tag im Jahr 2125 – Baukultur und soziale Wertschöpfung

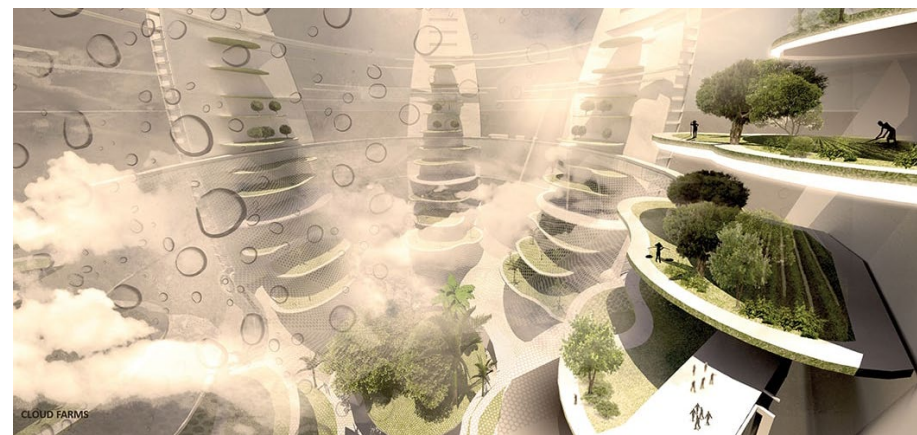
Soziale Wertschöpfung statt Eigentum

In dieser Zukunft hat sich das Verständnis von *Wert* grundlegend verändert.

Statt Privateigentum an Immobilien dominiert das Prinzip der „**sozialen Zirkulation**“: Menschen besitzen Räume nicht, sondern **teilen sie zeitweise** – als Beitrag zu einem sozialen Ökosystem.

Eine junge Familie zieht in ein Quartierhaus, das von der Gemeinschaft selbst verwaltet wird. Ihr Mietbeitrag fließt nicht in Profite, sondern in ein **Wertschöpfungsnetzwerk**, das Bildung, Pflege, Kunst und lokale Landwirtschaft finanziert.

Der Wert eines Gebäudes misst sich nicht mehr in Quadratmetern oder Renditen, sondern in **sozialer Resonanz** – wie viele Begegnungen, Kooperationen, kulturelle Impulse oder Heilungsprozesse es ermöglicht.





Fazit & Ausblick

Ein Tag im Jahr 2125 – Baukultur und soziale Wertschöpfung

Baukultur ist damit eine **soziale Praxis** geworden: Jeder *ist Gestalterin*.

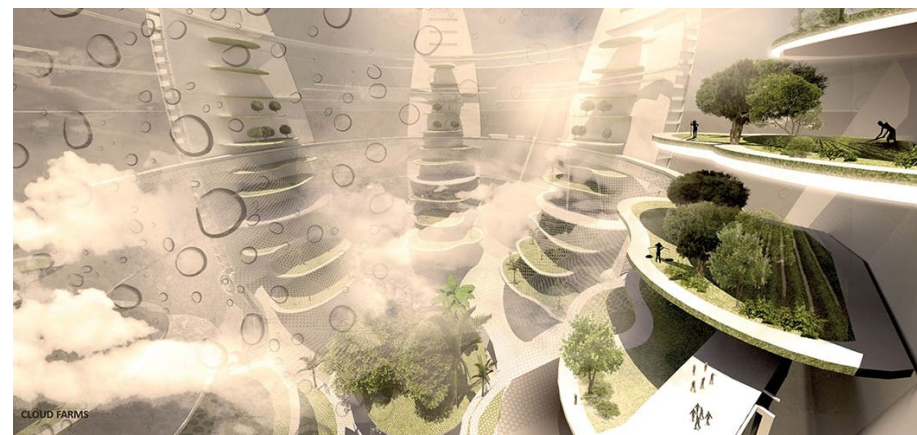
Materialwahl, Raumverteilung und Nutzung werden kollektiv entschieden, unterstützt durch partizipative KI-Systeme, die Vorschläge visualisieren und die ökologische Bilanz jeder Option in Echtzeit zeigen.

Der Mensch als Teil des Bauwerks

Gebäude und Menschen stehen in einem **symbiotischen Verhältnis**.

Hautsensoren messen, wie sich Menschen in Räumen fühlen – ob sie sich geborgen, inspiriert oder gestresst erleben. Die Architektur reagiert darauf: Licht, Akustik, Luftströmung und sogar Gerüche passen sich an, um das Wohlbefinden zu fördern.

Doch es geht nicht um Luxus, sondern um **kollektive Gesundheit**.





Fazit & Ausblick

Ein Tag im Jahr 2125 – Baukultur und soziale Wertschöpfung

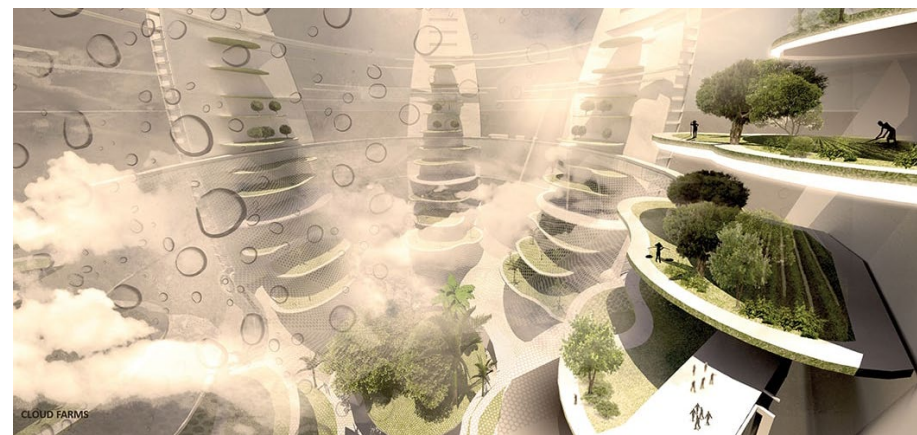
Abend: Architektur als Beziehung

Am Abend trifft sich die Gemeinschaft auf dem Dachgarten eines Wohnblocks, der zugleich Marktplatz, Theater und Werkstatt ist.

Die Menschen feiern nicht das Gebäude – sie feiern die **Verbindung**: zwischen Generationen, Materialien, Geschichten und Zukünften.

In einer leisen Ecke steht eine Inschrift, die das neue Ethos zusammenfasst:

„Wir bauen nicht, um zu besitzen. Wir bauen, um zu gehören.“





Only architecture that is loved will last



baumschlager eberle
architekten

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!