

vom Hofhaus zum Hochhaus (2)

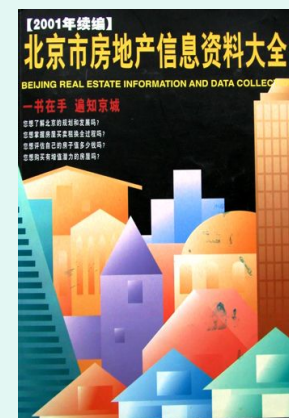
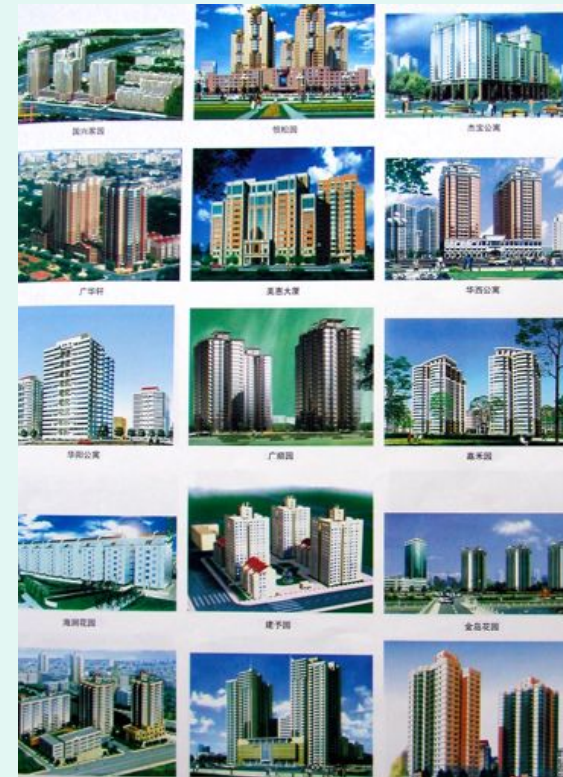
Investoren-Städtebau in Peking



Kernstadt und Umland > massiver Weltstadt-Umbau
durch öff. u. kommerz. Großprojekte > Olympia, CBD...
zahllose Städtebau- u. Wohnungsprojekte
neue Mittelschicht > 20% > 2,5 Mio. Menschen
neuer Lebensstil, neue Wohnung



einige hundert neue Projekte pro Jahr
 Investoren / developer aus China, Hongkong, Taiwan
 keine kleinen privaten Bauherren > Großprojekte
 Wohnungsmarkt > dynamisch, spekulativ, unübersichtlich
 Kunden > wenig Erfahrung, wenig objektive Information >
 Kataloge u. Wohnungsmessen



Wohnungsmessen
einige hunderttausend Besucher
professionelle Werbung, Poster, Prospekte





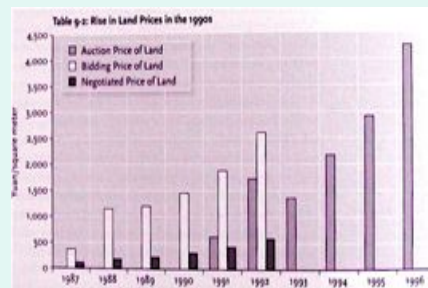
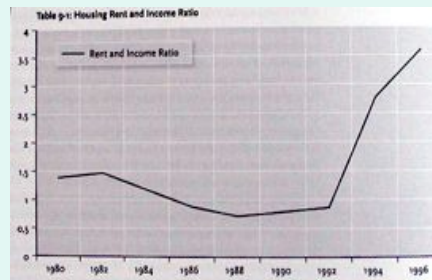
aufwendige Modelle >
keine Abstraktion > 1:1 Darstellung
alle Details, Bäume, Beleuchtung..



Klientel > junge Paare
wollen od. müssen heraus aus sozialistischen Altbauten und Kollektiven
staatliche Wohnungsversorgung > kapitalistischer Wohnungsmarkt
günstige Kredite im Wohnungsbau >
Wachstum u. Beschäftigung im Bausektor



Mittelschicht-Einkommen > 600-700 Euro
 Steigende Boden- und Wohnungspreise
 langfristige Verschuldung > stabile Beschäftigung?





Wohnungsmarkt ist auch „Lifestyle-Markt“
aufstrebende Mittelschicht >
Suche nach neuem Lebensstil
Investoren > liefern plakative Leitbilder u. Vorbilder
Supermarkt weltweiter Clichés >
Californian Style, Mediterranean Style,
North-European Style
French, Spanish, English, German...-Style



Projektbesuche vor Ort > Kaufverträge
bis zu 5.000 Wohnungen an einem Wochenende



Investoren / developer-Projekte

Boden gehört dem Staat > Baugrund wird für 50 oder 70 Jahre gepachtet > einmalige Zahlung füllt die Staats- und Stadtkassen > Infrastruktur, Rathäuser, Gewerbegebiete...

öff. Rahmenplanung > Flächennutzung, Hauptstraßen-Netz, Groß-Parzellen

developer > beplanen u. bebauen große Flächen

einige hundert od. tausend Wohnungen > Normen, Ausstattung, Genehmigung verhandelbar



Groß-Parzellen werden zu „künstlichen Quartieren“
traditionelle Quartiere gehen unter im metropolitanen Umbau
Introvertierte u. isolierte Planung > Umfeld wird nicht/kaum berücksichtigt
ummauerte u. gesicherte Stadtzellen > „gated communities“



Gated communities u. Luxus-Ghettos > Kritik

früher > Arbeiten, Wohnen, Versorgung im abgeschlossenen Quartier

Jetzt > soz. Segregation d. Einkommensgruppen, Segregation der Altersgruppen

räumliche Trennung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung > Verkehr



Von der Planung bis zur Realisierung > 1 Jahr
städtebauliche Planung > 2-3 Monate
robuster, unkomplizierter Städtebau,
um große Baumassen schnell zu ordnen >
Achse u. Symmetrie >
wie im alt-chinesischen Städtebau



1. Bauabschnitt > Werbung
nachfolgende Abschnitte werden im Voraus od. im Rohbau verkauft
Investor baut auch Kindergärten, Schulen > werden dem Staat übergeben
Verhandlungsmasse für erhöhte Dichte, Sondergenehmigungen, etc



Megastadt > hohe Dichte obligatorisch
wenn möglich auch kommerzielle Nutzungen
Außenränder des Quartiers u. Gebäude-Sockel >
Shopping Malls, Supermärkte, Büros
gute Nahversorgung > Störpotential, Verkehr etc.



Feng-Shui-Elemente >
Achse u. Symmetrie, Quartiers-Tor, Skulpturen
Trad. Symbole od. oberflächliche Dekoration?

Sockel > Club-Räume, Restaurants, Haustechnik...
Spielplatz, Grün, Ausgang einer Tiefgarage



Gärten u. Parks > Luxus der Kaiser
 Frei- u. Grünflächen in.d. Megastadt > knapp, schlecht erreichbar
 begrünter Freiraum > extrem wichtig für das Image eines Projekts

„Frühlingsgarten“, „der schöne Wasser-Garten“
 „das 7-Gärten-Quartier“, „Garten der 4-Jahreszeiten“

Poster >
 „Wer hier wohnt, wird reich u. glücklich“
 „Wer hier kauft, kauft sich ein schönes u. qualitätvolles Leben“



Wie werden die neuen Freiflächen angenommen und genutzt?
neue Nachbarschaften, junge, mobile Familien
Freizeit im Wohnumfeld oder im Einkaufszentrum, McDonald,
Themenpark

Ausstattung > Nebenkosten p. m2



Visitenkarte des Projekts > attraktive Frei- u. Grünflächen
verkaufsförderndes Design > dekorativ, oft wenig funktional
Neu > rasche Motorisierung > interne Verkehrsflächen > reduzierte Grün- u. Erholungsflächen
Standard > 1 Wohnung / 1 Parkplatz > Tiefgaragen



Bautypologie der 1980/90er > Wohntürme in allen Variationen
extreme Dichte, Profit > Vorbild Hongkong
Heute > überwiegend 10-14-geschossige Zeilen
Sockel u. Dach-Skulpturen > „chinesisches Dach“

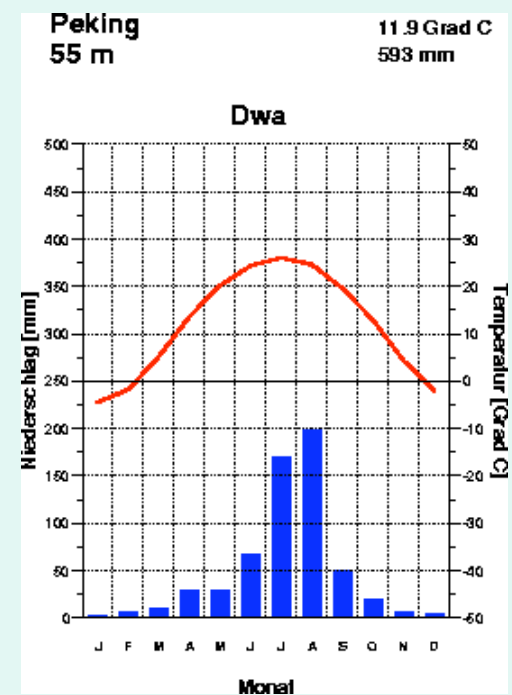
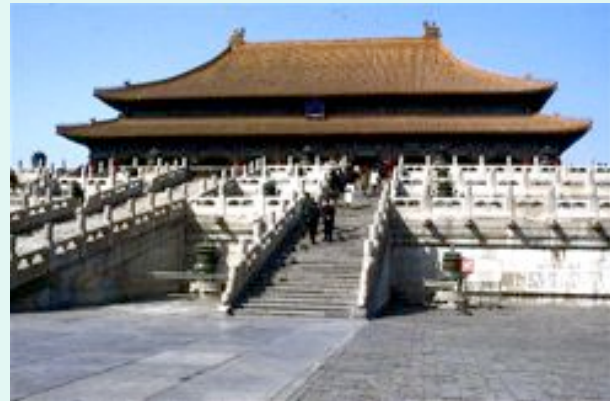


Achsen, Symmetrie, Südorientierung
 Südorientierung > Tradition, Feng Shui >
 von Investoren respektiert
 nur Süd-Wohnungen sind gut verkäuflich
 gestaffelte Zeilen > hinten hoch, vorn niedriger



„Englischer Stil für die Elite“

Südrichtung >
traditionelle Bauregel von China bis Iran
Kontinentalklima > Sommerhitze, Winterkälte
Sonnenschutz u. Wärmegewinnung



europäische Block > richtungslos, wenig Akzeptanz
hybride Gebilde >
Ost-West-Blöcke werden oft kommerziell genutzt



Villen-Viertel

Vorbild > nordamerikanische „suburbs“
nur an der Peripherie > Grüngürtel
spekulative Projekte für Reiche u. Ausländer



Grundrisse

modern, international > keine „chinesische“ Charakteristik

Hauptzimmer für Zeremonien, abgeschlossene Küche

Standard > 100 bis 150 m²

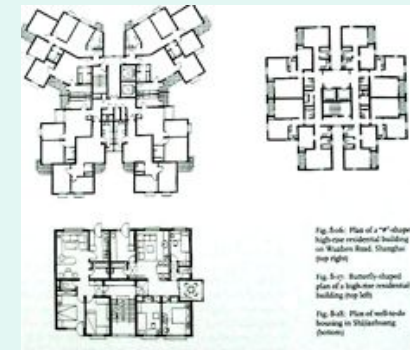
soziale Spaltung > viele arme Familien > ein od. zwei Räume



Siedlungsstruktur der Investoren-Stadt >
nach Süden orientierte Häuser / Zeilen und abgeschlossene Stadtzellen >
wie die traditionelle u. kommunistische Stadt
Kontinuität im aktuellen Stadtumbau



Rigider Zeilenbau, Gebäudeketten, Türme u. Turm-Gruppen
 4-6 Wohnungen auf einer Ebene > mindestens 1 Raum nach Süden
 Klassiker > Y-Typ u. „Schmetterling“ od. „Elefanten-Ohr“



Feng-Shui-Prinzip nur oberflächlich interpretiert
Entwurfsziel ist die dekorative Fassade
oft bauklimatisch schlecht >
fehlende Beschattung und Dämmung, einfache Verglasung
Hitzestau u. Kältebrücken > Probleme im Sommer und Winter
hoher Energiekonsum





Klimageräte > ruinieren die „schöne Fassade“
steigende Energiepreise > hohe Betriebskosten für Kühlung u. Heizung
frühe Bauschäden oft schon bei neuen Projekten
mittelfristig > enormer Nachbesserungs- und Sanierungsbedarf
Baut man heute die Altlasten der Zukunft ?



„Europäischer klassischer Stil“
prächtige Fassaden, banale Nutzung,
Klima-Kästen, Umbauten..



extrem dynamischer Wohnungsmarkt >
eine Projekt-Generation löst die andere ab
wechselnde Stile u. Moden im Wohnungsbau
Angebot und Bautypologie differenzieren sich



elitäres, teures Wohnen >
„mediterraner“ od. „spanischer Stil“
Kreuzung aus Stadthaus u. Villa >
Autos, Vorgärten..



Zunehmende Routine beim Entwurf großer Wohnungs-Projekte
 Von der dekorativen Kulissen-Architektur hin zum modernen, sachlichen Stil
 Health Town > Maissonnetten, Studios, Atelier-Wohnungen
 verschärfte Normen und Gesetze > von der Quantität zur Qualität

Health Town 康郡

景致生活新领地

均价: 3500

优势版块 价值可观

康郡位于城市中心，交通便利，周边配套齐全，是城市发展的新引擎。这里不仅有现代化的建筑，更有高品质的生活配套。从繁华的商业中心到宁静的休闲公园，从便捷的交通网络到完善的物业服务，康郡为您提供全方位的生活体验。在这里，您可以享受到城市带来的便利，同时也能感受到自然的气息。康郡，您的理想居所。

万坪绿色版图 都市健康领地

康郡拥有广阔的绿色空间，是您放松身心、享受自然的最佳场所。这里有精心设计的园林景观，有郁郁葱葱的树木，有清澈见底的水池。您可以在这里散步、慢跑、瑜伽，感受大自然的魅力。康郡，让您的生活更加健康、更加美好。

园林规划 让绿意生生不息

康郡的园林规划，旨在打造一个生态宜居的社区。我们采用了先进的园林设计理念，将自然元素融入建筑之中。这里有四季常青的植被，有错落有致的建筑布局。康郡，让您的生活更加舒适、更加惬意。

四方便捷 从容畅达

康郡交通便利，出行无忧。无论是自驾还是公共交通，都能让您轻松到达。此外，康郡还配备了完善的物业服务，为您提供全方位的生活保障。康郡，让您的生活更加便捷、更加从容。

欧式宅园 气质相守

康郡采用欧式建筑风格，典雅大气，彰显您的品味。这里有精致的建筑细节，有优美的园林景观。康郡，让您的生活更加优雅、更加有品质。

康郡户型图展示：多种户型选择，满足不同需求。

„Nord-Europäischer Stil“ >
chinesische Interpretation der „europäischen Stadt“

藍灣，純板式圍合設計，由一幢小高層、一幢多層和兩幢四層板樓圍合而成，在保證舒適的同時，形成一個私密而自由的空間。

北歐獨立院落，自己的生
N-Europe courtyard, own life circle

沉靜北歐風情 N-Europe style

享受自我生活 Enjoy own life

以三層樓板設計為先，樓層高低錯落，層高不一，建築體量有強弱對比，以層高不一來轉動，並與高低錯落的北歐風格。

以三層樓板設計為先，樓層高低錯落，層高不一，建築體量有強弱對比，以層高不一來轉動，並與高低錯落的北歐風格。



**晚7點，
花園步行道見……**
Collective Paradise

5800平米中心花園，優美步行道、水景、果樹和休閒小廣場。整體設計豐富多彩而又極其和諧，鬧中取靜，極富現代氣息，營造出自然悠閒和浪漫的情調。

回歸自然人文-休閒水景園林
Natural Humanistic Park

A collage of four small images showing different parts of the garden. The top left image shows a waterfall cascading into a pool. The top right image shows a path leading through a lush garden with many trees. The bottom left image shows a person sitting on a bench near a waterfall. The bottom right image shows a group of people sitting on a bench in a garden setting.