

# **Vertikalisierung im brasilianischen Wohnungsbau**

## Analyse von innerstädtischen Hochhaus-Quartieren in Goiânia.

Von der Fakultät Architektur und Stadtplanung der Universität Stuttgart zur  
Erlangung der Würde eines Doktors der Ingenieurwissenschaften (Dr. -Ing.)  
genehmigte Abhandlung

Vorgelegt von

**Tanja Michaela Thung**

aus Cali, Kolumbien

Hauptberichter: Prof. Dr. Ing. Eckhart Ribbeck  
Mitberichter: Prof. Dr. rer. pol. habil. Tillman Harlander

Tag der mündlichen Prüfung: 19. Mai 2009



## Zusammenfassung

Im Wohnungsbau in Brasilien zeigt sich eine rasante Zunahme von innerstädtischen Apartmenthochhäusern, wobei sich viele Quartiere zu vertikalen Stadtteilen entwickeln. Ein genauerer Blick lässt erkennen, dass die vertikalen Stadtteile relativ gut situierte Stadtteile sind, Wohntürme und Apartmenthäuser sind offensichtlich die bevorzugte Wohnform der Mittel- und Oberschichten. Die untere Mittelschicht ist auf den sozialen Wohnungsbau angewiesen, der oft auch mehrgeschossig ist, aber aufgrund seiner minimalen Standards und peripheren Lage in keiner Weise mit den luxuriösen Apartmenttürmen der reicheren Bevölkerung zu vergleichen ist. Die einkommensschwachen Schichten, zu denen oft die Hälfte der Stadtbevölkerung zählt, leben in den Favelas oder in irregulären Parzellierungen (loteamentos clandestinos) am Stadtrand, wo sie ihre einfachen „Einfamilienhäuser“ in Selbsthilfe bauen.

Die auffällige vertikale Verdichtung der gehobenen Wohnviertel in Brasilien wirft die Frage nach den Gründen auf. Das rasche Wachstum einer kaufkräftigen Mittelschicht, die Knappheit an erschlossenem städtischem Boden in attraktiver Lage und der hoch spekulative Immobilienmarkt liefern erste Antworten auf die Frage nach den Ursachen der vertikalen Transformation. Eine wichtige Rolle spielt auch das Sicherheitsbedürfnis der gehobenen Mittelschicht, die das bewachte Apartmenthaus als eine relativ sichere „Mini-Gated-Community“ schätzt.

Dennoch bleiben Fragen offen: Warum ist dies gerade in Brasilien der Fall, wo doch anderswo die besseren Schichten in der Regel eindeutig das freistehende Einfamilienhaus bevorzugen? Warum werden in Brasilien große und kleine Städte gleichermaßen vom „vertikalen Wohnen“ erfasst, wo doch viele Provinzstädte auch horizontal fast unbegrenzt wachsen könnten? Und schließlich: Entspricht das vertikale Wohnen tatsächlich den Wohnpräferenzen der (oberen) Mittelschicht, oder ist diese vor allem deshalb auf den „komfortablen“ Wohnturm angewiesen, weil es aufgrund der marktbeherrschenden Stellung großer Immobilienfirmen und Bauunternehmen kaum Alternativen gibt? Darüber hinaus will die Forschung natürlich auch Fragen nach der städtebaulichen Struktur und Qualität der vertikalen Mittelschicht-Quartiere beantworten.

Die Arbeit ist in zwei Teile gegliedert. Basierend auf einer Literatur-Recherche wird im ersten Teil die historische Entwicklung des Pariser Apartmenthauses im 19. Jahrhundert dargestellt, weil dies auch Hinweise auf die historische Entwicklung der Wohnpräferenzen in Brasilien gibt; sodann wird der städtebauliche Vertikalisierungsprozess am Beispiel der Megastädte Rio de Janeiro und São Paulo dargestellt.

Der zweite Teil enthält die Fallstudie Goiânia, die Hauptstadt des Bundesstaates Goiás. Diese Ein-Millionen-Stadt liegt im Planalto Central, der Hochebene im Landesinneren und ist etwa 200 Kilometer von Brasilia entfernt. Die Fallstudie zeigt, dass die rasche Vertikalisierung der gehobenen Wohnquartiere sich nicht auf die großen Metropolen beschränkt, sondern ein durchgängiges Phänomen in allen größeren brasilianischen Städten ist.

Im Rahmen der Fallstudie wurden Daten und Informationen in 4 ausgewählten Mittelschicht-Quartieren erhoben, um diese nach Bewohnern, Bodennutzung und Bautypologie zu charakterisieren. Die quantitativen und qualitativen Daten bzw. Informationen zeigen die unterschiedlichen Akteure und Einflussfaktoren, die maßgeblich sind für die städtebauliche Transformation dieser Quartiere. Ein systematischer Vergleich, Schlussfolgerungen und Thesen zur vertikalen Entwicklung von Mittelschicht-Quartieren schließen die Arbeit ab.

## Abstract

The housing construction in Brazil is characterized by the rapid increase of inner city apartment high-rise buildings, resulting in the development of “vertical” city parts. A closer look into these city parts reveals a population with high average income. High-rises and apartments are clearly the preferred dwelling model of the middle and upper classes. The lower middle class depends on public housing programs, which are often comprised of multistoried buildings as well, however of a lower standard and situated on the outskirts, rendering them incomparable with the luxurious inner city apartment buildings of the upper social classes. The low-income classes, to which nearly half of the Brazilian population must be counted, live in favelas or in irregular urban plots (loteamentos clandestinos) on the periphery, where they build their simple single-family houses by themselves.

These unusual vertical and dense neighborhoods of the upper classes raises questions regarding the reasons for this development. The rapid growth of buying power in the middle class, a shortage of developed city space in attractive locations, and the highly speculative housing and real estate market could be potential reasons for the verticalization process in Brazil. Special consideration should be given to the safety needs of the upper middle classes, which values the guarded apartment high-rise buildings as relative safe small gated-communities.

Yet, some questions remain: Why is this development particularly prominent in Brazil, while the upper classes in other countries tend to prefer suburban or detached house? Why is the vertical development observable in Brazilian cities of any size, even though many provincial towns are unrestricted in their horizontal development? And finally, does the vertical housing represent the actual preferred living style of the upper social classes, or is the apparent preference caused by a lack of alternatives due to the dominance of large real estate brokers and construction companies? In addition to the questions raised above, the research presented in the following also tries to answer questions concerning the urban structure and the quality of life in these vertical city parts of the upper middle class.

This thesis is divided into 2 parts. The first part investigates, based on literature research, the historical development of the Parisian apartment building in the 19th century in order to identify aspects, which may be responsible for this preference in residential typology in Brazil. This investigation is followed by the presentation of the urban verticalization process, based on the development of the mega-cities Rio de Janeiro and São Paulo. The second part of this thesis consists of the case study of the city of Goiânia, the state capital of Goiás. This city with about one million inhabitants lies in the Planalto Central, about 200 Km from the national capital Brasilia. The case study shows, that the verticalization of well-to-do neighborhoods isn't limited to metropolitan regions, but rather that it is a phenomenon observable in all larger Brazilian cities.

Within the scope of the research data from four selected vertical middle class neighborhoods in Goiânia was collected and analyzed with regard to inhabitants, land occupancy,

and building typology. This data provides quantitative and qualitative information by which the varying influencing factors responsible for the urban transformation, observed in the studied city parts, can be identified. Thesis about the verticalization process based on a systematic comparison of the chosen city parts in Goiânia conclude this research about the development of middle class neighborhoods in Brazil.

## **Abkürzungen**

ADEMI-GO - Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás

BNH - Banco Nacional da Habitação

CAP - Caixa de Aposentadoria e Pensões

CEF - Caixa Econômica Federal

COHAB - Companhia da Habitação

COMDATA - Companhia de Processamento de Dados do Município de Goiânia

FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

IAB - Instituto dos Arquitetos do Brasil

IAP - Instituto de Aposentadoria e Pensões

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

INDUR - Instituto de Desenvolvimento Urbano e Regional

IPLAN - Instituto de Planejamento Municipal

MTIC - Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio

PAEG - Plano de Ação Econômica do Governo

PDIG - Plano Diretor Integrado de Goiânia

PDG - Plano Diretor de Goiânia

PDTU - Plano Diretor de Transporte Urbano

SANEAGO - Saneamento de Goiás

SEPLAM - Secretaria Municipal de Planejamento

SERFHAU - Serviço Federal de Habitação e Urbanismo

SFH - Sistema Financeiro da Habitação

SITMG - Sistema Integrado de Transporte de Massa de Goiânia

UG - Untersuchungsgebiet





# INHALTSVERZEICHNIS

<b>EINLEITUNG</b>	<b>1</b>
A) Forschungsstand	2
B) Motivation	5
C) Thema und Arbeitsziel	6
D) Die Fallstudie	6
E) Untersuchungsmethoden	7
F) Aufbau der Arbeit	8

## TEIL I \_ GRUNDLAGEN

<b>1</b>	<b>Vertikalisierung - Definitionen</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Das Apartmenthaus - Definition eines Lifestyles</b>	<b>16</b>
2.1	Das „Appartment“ in Paris 1760-1850	18
2.2	Das Apartment in New York 1850-1920	25
2.3	Das Apartment in Rio de Janeiro und São Paulo 1920-1970	31
2.4	Typologische Eigenschaften des brasilianischen Apartmenthochhauses	40
<b>3</b>	<b>Der Vertikalisierungsprozess in Brasilien - Identifizierung der Akteure</b>	<b>54</b>
3.1	Der Einfluss staatlicher Planung auf den Vertikalisierungsprozess an den Beispielen von Rio de Janeiro und São Paulo	54
3.1.1	Rio de Janeiro	55
3.1.2	São Paulo	60
3.2	Die (Wohn-)Baufinanzierungen	67
3.2.1	Die ersten Baufinanzierungsanstalten - die AIPs	68
3.2.2	1964 - Die Gründung der Nationale Baukreditbank BNH und die Wohnbaupolitik	72
3.2.3	Aktuelle Wohnbaufinanzierungsmöglichkeiten	75
3.3	Der Bausektor und die Konjunkturen	77
3.3.1	Die Entwicklungsträger - <i>incorporadoras</i>	79
3.3.2	Der Einfluss der Baufinanzierung auf die Wohntypologie	80

## TEIL II

<b>4</b>	<b>Fallstudie Goiânia</b>	<b>83</b>
4.1	Geographischer Kontext	83
4.2	Die Stadtentwicklung	88
4.3	Der Immobiliensektor und die Vertikalisierung in Goiânia	101
4.3.1	Die Entwicklung der vertikalen Stadtteile Setor Oeste und Alto do Bueno	104
4.4	Die vertikalen Stadtteile	110
4.4.1	Die Makrostruktur von Goiânia	110
4.4.2	Die aktuelle Stadtstruktur	118
<b>5</b>	<b>Analyse der Untersuchungsgebiete</b>	<b>126</b>
5.1	Die Untersuchungsgebiete	132
5.1.1	Die Forschungsmethoden	133
5.2	Untersuchungsgebiet Oeste (UG 1)	139
5.2.1	Bestandserhebung	139
5.2.2	Quantitative Analyse	142
5.3	Untersuchungsgebiet Bueno (UG 2)	149
5.3.1	Bestandserhebung	149
5.3.2	Quantitative Analyse	155
5.4	Untersuchungsgebiet Jardim Goiás (UG 3)	164
5.4.1	Bestandserhebung	164
5.4.2	Quantitative Analyse	169
5.5	Untersuchungsgebiet Baixo do Bueno (UG 4)	175
5.5.1	Bestandserhebung	175
5.5.2	Quantitative Analyse	178
<b>6</b>	<b>Qualitative Aspekte</b>	<b>183</b>
6.1	Quartierseigenschaften	183
6.2	Das Wohnen im Apartment	184
6.2.1	Die Kosten (die condomínio-Gebühr)	186
6.2.2	Der Standort und die Nachbarschaft	187
6.2.3	Die Gemeinschaftsanlage	189
6.2.4	Die Sicherheit	190
6.2.5	Einige negativen Aspekte über das Wohnen im Apartmen	190

<b>7</b>	<b>Schlussfolgerung</b>	<b>192</b>
7.1	Zusammenfassung	192
	7.1.1 Vergleich	195
7.2	Thesen	199

## **ANHANG**

A)	Definition der brasiliansichen gesellschaftlichen Klassen und Schichten	203
B)	Daten der Bestandserhebung der Untersuchungsgebiete	206
C)	Berechnung der Einwohnerdichte in den Untersuchungsgebieten	210
D)	Auswahl von Flugblättern und Werbeprospekten für Apartmenthochhausprojekte in Goiânia	215
E)	Glossar	218
F)	Verzeichnisse	223



# EINLEITUNG

---

Das Stadtbild vieler brasilianischer Großstädte wird von einer Vertikalisierung geprägt. In manchen Städten beschränkt sich diese Vertikalisierung auf einige Hochhäuser in der Stadtmitte, in anderen bestehen ganze Stadtteile fast ausschließlich aus Hochhäusern. Visuell wahrnehmbare Eigenschaften der Hochhauskonzentrationen geben bereits erste Charakterisierungsmerkmale über die Vertikalisierung: Die Hochhäuser sind nicht vorwiegend repräsentative Bankentürme oder Hochglanz-Niederlassungen wirtschaftlich bedeutender Büros. Außerdem entspricht die Lage der Hochhauskonzentrationen nicht immer bzw. nicht nur den Wirtschaftszentren (CBD - Central Business District), so wie man es aus den nordamerikanischen Großstädten oder, um ein deutsches Beispiel zu nennen von Frankfurt am Main<sup>1</sup>.

Darüber hinaus lässt sich leicht feststellen, dass in Brasilien die meisten hohen Gebäude Apartmenthochhäuser sind. Das rasante Bevölkerungswachstum und schließlich die steigende Wohnraumnachfrage könnte eine Erklärung für die hohe Wohndichte mancher Stadtteile liefern. Durchschnittlich erfahren Großstädte jährliche Bevölkerungszuwachsraten von zwei Prozent. Eine kollektive Wohnform wie das Apartmenthaus stellt demnach eine nachvollziehbare konsequente Lösung für steigenden Wohnraumbedarf auf knappem zugänglichem Boden dar<sup>2</sup>.

Diese Apartmentgebäude sind bekannterweise überwiegend von den mittleren und gehobenen Sozialschichten Brasiliens bewohnt. Sie stellen keine Wohnform für die Bedürftigen und Geringverdiener dar. Dabei ergeben sich die folgenden Fragen: Warum wohnen die Oberschichten der brasilianischen Gesellschaft in Apartmenthochhäusern? Argumente aus der Architektur und der Gesellschaftsentwicklung sprechen eher gegen eine hohe Akzeptanz des Apartments als Wohnform der gehobeneren Sozialschichten. Das Apartmenthaus ist eine Form des kollektiven Wohnens, die seit der Industrialisierung von gehobeneren Sozialschichten eigentlich verachtet wird. Das Wohnen von mehreren eigenständigen Familien unter einem Dach war und ist zum Teil in gewissen Kreisen heute noch gesellschaftlich nicht akzeptabel. Laut der Meinung damaliger einflussreicher Gesellschaftskritiker korrumpiere das Wohnen in Apartments die „Intimsphäre“ einer Familie, die so wertvoll für die Bewahrung der Moral innerhalb der Familie und in der Gesellschaft sei<sup>3</sup>. Zudem ist Grundstückseigentum ein Ausdruck von finanziellem und sozialem Status, was für bestimmte Sozialschichten von Bedeutung ist.

---

<sup>1</sup> Dies hat sowohl bodenpreistechnische als auch symbolische Gründe: Das Hochhaus ist das Symbol für Macht und Fortschritt. Laut Asendorf ist das Bauen in die Höhe seit jeher eine menschliche Herausforderung und Ausdruck der menschlichen Herrschaft über die Naturgesetze. Die Symbolik des Hochhauses ist bereits in der Antike mit dem Turm von Babel über die gotischen Kirchen des Mittelalters bis heute in den Wolkenkratzern ablesbar. Vgl. Asendorf. In: NRW (2004), S. 33.

<sup>2</sup> „Zugänglicher Boden“ bezieht sich auf die für das städtische Wohnen notwendigen technischen und sozialen Eigenschaften des Grundstückes, z. B. das Vorhandensein von Mindestinfrastruktur und/oder die Preislage.

<sup>3</sup> Werte wie Individualität, ungestörte Privatsphäre und Häuslichkeit setzten sich erst gegen Ende des 18. Jahrhunderts durch. Diese Werte waren sehr eng mit dem Wohnen in einem Einfamilienhaus, hauptsächlich in England, verbunden: „... das Wohnen im Einzelhause [ist, d. V.] in jeder Beziehung die höhere Lebensform (...) Denn es ist unmöglich, von der heutigen großstädtischen Etage zu verlangen, dass sie für alle die moralischen und ethischen Werte Ersatz bietet, die dem Einzelhause (...) anhaften. Das Leben in der Großstadtwohnung führe zu Unstättmachung, Zerstreung, Verflachung der menschlichen Gesellschaft, wogegen das Einzelhaus dem Engländer einen näheren Zusammenhang mit der Natur biete, in der man körperlich und geistig gesünder ist“. Vgl. Olsen (1988), S. 120. Siehe auch Cromley (1990), S. 20.

Der zunehmende Bau von Apartmenthochhäusern führt zu einer extremen baulichen Verdichtung und Vertikalisierung bestimmter Stadtteile. Diese vertikalen Stadtteile werden allerdings nicht als Ghettos wahrgenommen. Die brasilianischen vertikalen Stadtteile sind keine Trabantenstädte und keine sozialen Brennpunkte. Im Gegenteil, viele Apartmenthochhausgebiete stellen die beste „Adresse“ in der Stadt dar (z. B. der Stadtteil Higienópolis in São Paulo) und sind in die restliche Stadtstruktur gut integriert.

Laut Statistik der Stadt São Paulo ist die Prozentzahl der Haushalte, die in Apartmenthäusern wohnen in den letzten 10 Jahren gestiegen, während die Prozentzahl der Haushalte, die die Wohnform des freistehenden Einfamilienhauses bevorzugen, abnimmt<sup>4</sup>.

### a) Forschungsstand

Die Erkenntnis über den Vertikalisierungsprozess als ein urbanes Phänomen ist in Brasilien nicht neu. Dennoch: Aufgrund der gravierenden Bodenproblematik, die durch die „Peripherisierung“<sup>5</sup> der Städte zum Ausdruck kommt und durch die zahlreichen „Klassenkämpfe“ (Großgrundbesitzer, Immobilienentwickler, Unternehmer, Staat und Bewohner) hervorgebracht wird, wurde das Thema „der städtische Boden“ (o solo urbano) häufiger von Wissenschaftlern aufgegriffen<sup>6</sup>.

Die Arbeit (Mestrado) von Nádia Somekh (1987) „(Des)verticalização de São Paulo“<sup>7</sup> ist eine der ersten bedeutenden Auseinandersetzungen mit dem Thema Vertikalisierung in Brasilien. Das Wortspiel deutet auf die Haupthypothese hin, dass die vorhandenen städtebaulichen Instrumente zur Regulierung der Gebäudehöhen – die Geschossflächenzahl<sup>8</sup> (GFZ) – in der Stadt São Paulo den Vertikalisierungsprozess ausgelöst haben. Ihre Analyse der Gesetzgebung in der dortigen Bauordnung zeigt, dass die Zonierung (die Teilung der Stadt in Grundstücksverwertungspotenziale z.B. in verschiedene GFZ Werte) zu einer ungleichen und extremen Grundstücksaufwertung geführt und somit die Vertikalisierung im Sinne von höherer Grundstücksverwertung in bestimmten Stadtteilen verursacht hat.

Mit der Dissertation von Maria Adélia de Souza (1989) „Identidade da Metrópole: a verticalização em São Paulo“<sup>9</sup> wurde das Thema Vertikalisierung als gesamtstädtebaulicher Prozess betrachtet und seine Einzelheiten und Eigenschaften analysiert. Anhand der Stadt São Paulo identifiziert Souza die Akteure

---

<sup>4</sup> Daten aus der Forschungsarbeit über den Lebensstand (pesquisa de condições de vida) der Stiftung Seade (Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados) von 1998 bezogen auf die Stadt São Paulo. Siehe online unter: [www.seade.gov.br](http://www.seade.gov.br).

<sup>5</sup> Der Begriff „Peripherisierung“ stellt mehr als die reine Stadterweiterung bzw. Stadtausdehnung dar. In Peripherisierung ist der Substandard, der in der Bodenparzellierung neu dazu gewonnenen urbanen Grundstücke und folglich der Armutszustand deren Bewohner miteinbegriffen.

<sup>6</sup> Hierzu siehe Santos, Milton (1978): *O espaço dividido*; (1979): *Espaço e Sociedade*.; Carlos, Ana (1997): *A cidade*.; Maricato, Ermínia (Hrsg.) (1982): *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. u. a.

<sup>7</sup> Übers. Die [Des]Vertikalisierung in São Paulo.“ d. V.

<sup>8</sup> Geschossflächenzahl (GFZ) ist ein städtebauliches Instrument, das in der deutschen Bauleitplanung für die Höhenfestlegung von Gebäuden genutzt wird. GFZ ist das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse einer Bebauung auf einem Grundstück und der Fläche des Grundstückes. In Brasilien besagt das *coeficiente de aproveitamento* ein ähnliches Verhältnis, sodass hier zur leichteren Verständigung der Begriff *coeficiente de aproveitamento* durch GFZ übersetzt wird. Für eine detaillierte Erklärung siehe Definition im Glossar.

<sup>9</sup> 1994 erschien die Dissertation als Buch unter dem Titel: *A Identidade da Metrópole: a verticalização em São Paulo*. São Paulo: HUIITEC. Übers. „Identität der Metropole: Die Vertikalisierung in São Paulo“. d. V.

(Bauunternehmer, Immobilienentwickler, Grundstücksbesitzer, der Staat, usw.) und stellt den Vertikalisierungsprozess auf gleicher Ebene mit dem Urbanisierungsprozess brasilianischer Städte dar. Ihre theoretischen Grundlagen und die identifizierten Akteure immer noch als Ausgangspunkt zahlreicher weiterführender wissenschaftlicher Auseinandersetzungen über den Vertikalisierungsprozess verschiedener brasilianischer Städte.

Auch Somekh hat 1994 eine Dissertation verfasst, in der sie den Vertikalisierungsprozess in der Stadt São Paulo als gesamtstädtebaulichen Prozess näher betrachtet und diesem einen Rahmen gibt. In „Cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1939“<sup>10</sup> werden die Rolle des Staates im Vertikalisierungsprozess und seine Handlungen konkreter dargestellt. Basierend auf ihrer Arbeit von 1987 schafft die Autorin eine Periodisierung der Vertikalisierung für die Stadt São Paulo und stellt fest, dass Vertikalisierungsschübe (der Bau von Hochhäusern in rasanter Geschwindigkeit) zeitgleich mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt und des Landes stattgefunden haben. Ein direkter Zusammenhang zwischen dem Bau von Hochhäusern und positiven Konjunkturen konnte hierdurch erwiesen werden.

Diesen Zusammenhang stellte auch Spósito (1993) bei der Untersuchung des Vertikalisierungsprozesses in anderen Städten fest. Anhand von Angaben über die Bauvorhaben (*licenças para construir*) von mehrgeschossigen Häusern zwischen 1979 und 1987 erfasst die Autorin das Phänomen der Vertikalisierung in nicht in Ballungsräumen liegenden Städten des Bundesstaates São Paulo (Presidente Prudente, Ribeirão Preto und São José do Rio Preto)<sup>11</sup>. Hierdurch sollte die Hypothese, dass der Vertikalisierungsprozess in kleineren Städten einen neuen Immobilienmarkt für den bereits saturierten Markt in den Großstädten darstellt, geprüft werden. Leitfaden ihrer Arbeit ist jedoch die Annahme, dass der Vertikalisierungsprozess stets eine andere Erscheinung der „Stadtproduktion“ ist. Das heißt, während die Bodenparzellierung die gängige Form der Stadterweiterung in der Horizontalen darstellt, ist der Bau von Hochhäusern deren vertikale Variante. Beide sind Formen der „Bodenreproduktion“ bzw. des Urbanisierungsprozesses (Stadt im weitesten Sinne<sup>12</sup>) oder der Stadterweiterung (Stadt im engsten Sinne<sup>13</sup>).

Eine Identifizierung der Akteure und der theoretischen Grundlagen über den Vertikalisierungsprozess in Brasilien ist mit den oben genannten Arbeiten bereits erschöpft, sodass hier keine weiteren reflektierenden Aussagen über diese Aspekte angestrebt werden. In Kapitel 3 der hier vorliegenden werden diese skizzenhaft als Grundlage für die zu betrachtende Fallstudie dargestellt.

---

<sup>10</sup> 1997 erschien die Dissertation als Buch unter dem Titel: *A cidade vertical e o urbanismo modernizador. São Paulo 1920- 1939*. São Paulo: Studio Nobel. Übers. „Die vertikale Stadt und der modernisierende Städtebau: São Paulo 1920-1939.“ d. V.

<sup>11</sup> Originaltitel der Dissertation „O chão arranha o céu: A lógica da (re)produção monopolista da cidade.“ Übers. „Der Boden kratzt den Himmel: Die Logik der monopolistischen Stadt [Re-]produktion.“ d. V.

<sup>12</sup> Die Stadt im weitesten Sinne bezieht sich auf die Auswirkungen des Phänomens „Stadt“ auf den Menschen: die Lebensweise von Stadtbewohner (im Gegensatz zu Landbewohner) und die Stadt als das Ergebnis von Wechselwirkungen vielseitiger Aspekte: Ökonomie, Kultur, Politik und Wirtschaft. Vgl. Spósito (1993), S. 26.

<sup>13</sup> Die Stadt im engsten Sinne bezieht sich auf eine hohe die Konzentration von Menschen und der Bevölkerungsdichte sowie auf das Vorhandensein von Infrastrukturen, die den städtischen Boden (Grundstücke) erschließen. Vgl. Spósito (1993), S. 26.

Der Vertikalisierungsprozess findet in Brasilien vorwiegend in Form des Bau von Apartmenthochhäusern statt, sodass diese Wohntypologie der Untersuchungsgegenstand im Vertikalisierungsprozess ist. Aufgrund des Schwerpunktes dieser Arbeit – Darstellung des Vertikalisierungsprozesses und der dadurch hervorgebrachten Wohnkultur – wird auf eine detaillierte architektonische Untersuchung des Apartmenthochhauses und seiner Entwicklung in Brasilien verzichtet. Hierfür bieten die Arbeiten von Vaz (2002a), Tramontano (1998) und Villa (2002) einen guten Überblick, die im Kapitel I.2 zusammenfassend dargestellt werden. Diese drei Autoren beschreiben die Wohntypologie Apartmenthochhaus aus drei verschiedenen Blickwinkeln. Während Lilian Vaz (1994) in ihrer Dissertation „História da habitação coletiva do Rio de Janeiro: estudo da modernidade através da moradia.“<sup>14</sup> versucht, eine Entwicklung des heutigen Apartmenthochhauses aus den kollektiven Wohnformen *cortiços*, *avenidas*, *casa de pensões* usw. abzuleiten, analysiert Villa (2002) in ihrer Arbeit „Apartamento Metropolitano. Habitações e modos de vida na cidade de São Paulo“<sup>15</sup> die Entwicklung des Apartmenthochhauses in Brasilien als eine Weiterentwicklung der europäischen Blockrandbebauung, insbesondere der haussmännischen Häusern von Paris 1850. Die Arbeit von Villa stützt sich sehr auf die Dissertation von Tramontano (1998) „Novos modos de vida, novos espaços de morar, Paris, São Paulo, Tokio: uma reflexão sobre a habitação contemporânea.“<sup>16</sup>, in welcher ein Vergleich der zeitgenössischen Wohnformen in verschiedenen Ländern und Kulturen, Frankreich, Brasilien und Japan, gemacht wird. Hier werden die architektonischen Eigenschaften der Wohnform mit den jeweiligen kulturellen Merkmalen gegenübergestellt.

In den oben genannten Arbeiten werden die Städte Rio de Janeiro und São Paulo (Stadt und Bundesland) als Bezugsorte genommen. Die Vertikalisierung in der Stadt und im Bundesland São Paulo wurde mit den Arbeiten von Somekh und Souza bereits ausschöpfend betrachtet. Vergleichbare Untersuchungen über andere brasilianische Städte insbesondere über Großstädte (500.000 bis 1.000.000 Einwohner) sind zur Zeit noch selten. Diese Tatsache motiviert zu weiteren Untersuchungen des Vertikalisierungsprozesses in anderen brasilianischen Städten und ist Ausgangspunkt für die hier vorliegende Arbeit.

2006 fand in der Stadt São Paulo an der Universität Mackenzie unter der Leitung von Nádia Somekh ein Workshop über den Vertikalisierungsprozess brasilianischer Städte statt<sup>17</sup>. Im Rahmen dieser und in der im folgenden Jahr in der Stadt Belém (Encontro Nacional ANPUR) stattgefundenen Veranstaltung sind zahlreiche wissenschaftliche Arbeiten über das Thema Vertikalisierung in verschiedenen Städten veröffentlicht worden, u. a. im Rahmen von Dissertationen<sup>18</sup>. Der Workshop und der „round-table“ des Kongresses in Belém sind Zeichen, dass das Thema Vertikalisierung an Bedeutung für Stadtwissenschaftler gewinnt.

---

<sup>14</sup> 2002 erschien die Dissertation als Buch unter dem Titel: *Modernidade e Moradia. Habitação Coletiva no Rio de Janeiro, Séculos XIX e XX*. Rio de Janeiro: 7Letras. Übers. „Geschichte des kollektiven Wohnwesens in Rio de Janeiro: eine Studie der Modernität durch die Wohnung“. d. V.

<sup>15</sup> Übers. „Metropolitan Apartment. Wohnungen und Lebensstile in der Stadt São Paulo.“ d. V.

<sup>16</sup> Übers. „Neue Lebensstile, neue Wohnräume, Paris, São Paulo und Tokio: eine Reflexion über die zeitgenössische Wohnung.“ d. V.

<sup>17</sup> Diese Veranstaltung war auch Anlass, ein Netzwerk von Wissenschaftlern, die sich mit dem Thema Vertikalisierung beschäftigen, zu gründen.

<sup>18</sup> Siehe CD-ROM *Verticalização das cidades brasileiras*, Universidade Mackenzie, São Paulo 08. - 09, Dezember 2006.



Anhand der Präsentationen im Rahmen des Workshops konnte man bereits eine Polarisierung zum Thema Vertikalisierung erkennen. Die hohen Hochhaus-Ansammlungen der Millionen-Metropolen Rio de Janeiro (ca. 6 Mi.) und São Paulo (ca. 11 Mi.) werden allgemein als „Plage“ bezeichnet. Die Gebäudedichte und folglich die Bewohnerdichte überlasten die technische Infrastruktur, insbesondere die Abwasserkanalisation, verschlechtern die Luftzirkulation und demzufolge das Mikroklima in der Stadt. Hier erhält die Vertikalisierung eine negative Konnotation. Sie ist ein Zeichen für ungesteuerte Immobilienspekulation und einen deregulierten Immobilienmarkt. Dagegen werden die Hochhäuser in kleineren Städten (Großstädte bis 700.000 Einwohner) hauptsächlich im Landesinneren als Fortschrittszeichen und Prosperität wahrgenommen. In vielen solchen Städten wird erst mit dem Bau von Hochhäusern eine Verbesserung der Infrastruktur möglich bzw. rentabel. Der Bau von Hochhäusern ist in diesen Städten willkommen und angestrebt.

## **b) Motivation**

Angesichts des negativen Images dieser Wohnform in Deutschland stellt sich für mich die Frage, ob das Wohnen in der Höhe eine kulturelle Angelegenheit ist. Warum findet das Wohnen in Apartmenthochhäusern in Brasilien eine solche hohe Akzeptanz? Was unterscheidet die brasilianische Wohnkultur von der deutschen Wohnkultur? Sind die Wohngewohnheiten in beiden Ländern so unterschiedlich?

Die große Akzeptanz der Wohnform Apartmenthochhaus in Brasilien hat mein Interesse für mögliche universale Eigenschaften, die das positive Image der brasilianischen Apartments für Deutschland übertragen könnten, geweckt. Insbesondere im Rahmen der aktuellen Debatten über den europäischen Städtebau, in dem das Wohnen in der Innenstadt gefordert wird (die „Renaissance der Städte“, DIFU 2005), stellt das Apartmenthochhaus eine mögliche Alternative dar. In der nationalen Agenda steht der schonende Umgang mit den natürlichen Ressourcen als oberste Priorität. Dies gilt auch für den Städtebau bzw. für die Stadtentwicklung<sup>19</sup>. Lokalregierungen werden angeregt Stadterweiterungen (den Speckgürtel) einzudämmen und so die bestehende soziale und technische Infrastruktur der Städte durch intensive Bodennutzung auszulasten. Das Motto lautet „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (UVM und WM Baden-Württemberg, 2003) und dabei werden Architekten mit der Entwicklung von neuen innerstädtischen Wohnformen konfrontiert („Zu Hause in der Stadt“, Schader Stiftung 2008).

Die brasilianischen Apartmenthochhausgebiete sind zentral von der Mittelschicht bewohnt und trotz Mauer und Pförtner keine abgeschlossenen Ghettos. Hinsichtlich der aktuellen städtebaulichen Entwicklungen könnte man Potenziale des brasilianischen Urbanismus auf die Situation in Deutschland übertragen.

Allerdings ist ein Vergleich der beiden Wohnkulturen und Wohngewohnheiten aufgrund der sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen - Wirtschaft, Regierungsform, Gesellschaft usw. - nicht leicht möglich. Zudem besitzen beide Länder unterschiedliche geographische Eigenschaften – ihre physische Größe und Klimazone –, die andere Baukonstruktionen und Technologien (Klimaanlage oder Heizungskörper) erfordern.

---

<sup>19</sup> Siehe §1a, (1) über die Bauleitplanung im deutschen Baugesetzbuch (BauGB), 2007. Auch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung fordert der sparsame Umgang mit den Flächenressourcen.

### **c) Thema und Arbeitsziel**

Die hier vorliegende Untersuchung beschäftigt sich mit den Eigenschaften der brasilianischen vertikalen Stadtteilen. Dabei wird versucht die Entwicklung solcher Stadtteile aufzuzeichnen. Die Untersuchung wird sich nicht auf die brasilianischen Millionenstädte Rio de Janeiro und São Paulo begrenzen. Großstädte und schnell wachsende kleinere Städte zeigen ebenfalls eine Vertikalisierung in rasanter Geschwindigkeit. Vertikalisierung könnte demnach als eine Begleiterscheinung des Verstädterungsprozesses verstanden werden. Dennoch sind viele Städte, die einen Vertikalisierungsprozess erfahren, relativ klein bzw. sie besitzen die räumliche Möglichkeit sich auszudehnen. Dies widerlegt die Annahme, dass der Bau von Apartmenthochhäusern eine Folge der Bodenknappheit ist. Was sind demnach die Ursachen der Vertikalisierung?

Aufgrund der Gebäudetypologie, die dem Vertikalisierungsprozess zu Grunde liegt, stellt sich zusätzlich die Frage, ob stadtkonominische Aspekte wie der Bodenwert und seine Wertentwicklung, die Flächenressourcen, die Infrastrukturversorgung, der städtische Bauplatzmangel, die kapitalistische Bodenreproduktion, die daraus resultierende sozial-räumliche Segregation ausreichen, um diesen Prozess zu erklären oder, ob nicht andere Aspekte inhärent des Wohnens (Wohngewohnheiten, Wohnpräferenzen) auch dafür verantwortlich sein könnten. Was sind die Eigenschaften des Apartmenthochhauses und der Apartmenthochhausviertel? Welche Wohnqualitäten bieten diese Stadtteile und die Wohnform?

Eine Hypothese lautet: die vertikalen Stadtteile und das Apartmenthochhaus bieten einige Wohnqualitäten, die für den Vertikalisierungsprozess mit verantwortlich sind (Hypothese).

Ziel dieser Arbeit ist zunächst, den brasilianischen Vertikalisierungsprozess allgemein zu beschreiben und dabei mögliche die Ursachen darzustellen. Folgende Forschungsfragen leiten die Untersuchung:

- 1) Was sind die Ursachen für die Vertikalisierung bestimmter brasilianische Stadtteile?**
- 2) Warum wohnen die oberen Sozialschichten Brasiliens in dichten vertikalen Stadtteilen?**

Dabei soll ein tieferer Einblick in die Eigenschaften des Apartmenthochhauses in Brasilien gegeben werden und die Wohnqualität der vertikalen Stadtteile untersucht werden.

- 3) Welche Eigenschaften haben die vertikalen Stadtteile, die für eine angebliche Wohnpräferenz sprechen?**

### **d) Die Fallstudie**

Goiânia ist eine der jüngsten Millionstädte Brasiliens. Aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte stellt die demographische Entwicklung Goiânias einen Erfolg

politischer Maßnahmen<sup>20</sup> dar. Die 1933 am Reißbrett entworfene Stadt hat sich innerhalb von 70 Jahren zu einer regionalen Metropole mit über einer Million Einwohnern entwickelt. Diese Stadt im Hinterland, die anfangs verkehrlich kaum erschlossen war, baute ihre Hauptwirtschaft (die Agrarproduktion) aus und eroberte andere Wirtschaftsbereiche, sodass sie trotz fehlender Industrien eine enorme Anziehungskraft auf benachbarte Städte ausübt. Heute behauptet sich Goiânia vor allem durch seine Bildungsinstitutionen (Universitäten) und Gesundheitsinstitute (Allgemeinkrankenhäuser und spezialisierte Kliniken).

Platziert auf einem Hochplateau stehen der Stadt keine großen geografischen Hindernisse gegenüber. Die Infrastrukturversorgung auf einer Fläche von ca. 720 km<sup>2</sup> ist jedoch flächendeckend schwer zu bewältigen. Der Verstädterungsprozess Mitte des 20. Jahrhunderts verursachte eine extreme und nicht homogene Stadtausdehnung. Bereits in den früheren Jahren zeichnete Goiânia eine sozial-räumliche Segregation aus – arme Peripherie, reiche Innenstadt –, die sich vorwiegend aus der ungleichen Verteilung der Infrastrukturversorgung ergeben hat. Zudem hat die Grundstückspreisentwicklung aus den verschiedensten Gründen (rechtliche Grundstücksverwertung, Infrastruktur, Standort usw.) Veränderungen in der Stadtmorphologie bzw. der Bebauungstypologie verursacht. Die angesehensten Stadtteile sind vertikal geprägt. Auf den teuersten Grundstücken stehen Apartmenthochhäuser. War die Vertikalisierung bestimmter Stadtteile vorgesehen? Hat die Stadtplanung diesen Prozess gesteuert?

#### **e) Untersuchungsmethoden**

Für die Untersuchung über den brasilianischen Vertikalierungsprozess und die Identifizierung der besonderen Merkmale der vertikalen Stadtteile, werden drei verschiedene Untersuchungsmethoden angewendet. Für die Beschreibung der Ursprünge und der Ursachen des Vertikalierungsprozesses in Brasilien, wird eine Literaturrecherche über die Vorreiterstädte Rio de Janeiro und São Paulo unternommen. Dies hat einen historischen Charakter. Ebenso liegt eine Literaturrecherche sowie Sichtung von Archivmaterial für eine geschichtliche Darstellung des Vertikalierungsprozesses der Fallstudie zugrunde.

Mit der Darstellung des Vertikalierungsprozesses in Goiânia wird ein Vergleich mit dem Vertikalierungsprozess der Vorreiterstädte impliziert, ist aber nicht Ziel der hier vorliegenden Arbeit. Vielmehr soll die Fallstudie, aufgrund ihrer überschaubaren Größe, die Möglichkeit geben, die Qualitäten und Merkmale der vertikalen (Wohn-)Viertel zu identifizieren. Die zweite Untersuchungsmethode besteht daher aus einer vor Ort Bestandsaufnahme. Ausgewählte Stadtgebiete werden in einer Feldforschung herangezogen, wobei eine detaillierte Aufnahme der Apartmenthochhäuser mit Rücksicht auf bestimmte Eigenschaften, wie die Anzahl der Wohngeschosse, die Anzahl der Apartmenteinheiten pro Geschoss und der Bauzustand (bebaut oder im Bau) vorgesehen ist. Eine Interpretation dieser empirischen Daten soll Hinweise über die Wohnqualität in diesen vertikalen Gebieten geben. Gleichzeitig liefert die Feldforschung ein Bild über den Ist-Zustand des Vertikalierungsprozesses in Goiânia.

Die Beschaffung von genaueren Daten über die Wohnqualität in den ausgewählten

---

<sup>20</sup> „Marcha para o Oeste“ hieß die Landesentwicklungspolitik 1930 unter der Diktatur von Getúlio Vargas, die das brasilianische Hinterland in die nationale Wirtschaft einzubinden beabsichtigte. Siehe Kapitel 4.1.

Stadtteilen und eine Untersuchung über die angebliche Wohnpräferenz der oberen Sozialschichten in Brasilien bedarf weitere Methoden: Befragungsmethoden und eine teilnehmende Beobachtung, wobei diese sich nicht nur auf das Verhalten der Menschen, sondern auch auf die Marketingstrategien konzentriert. Parallel zu den Interviews und zu der Austeilung der Fragebögen wurden Werbeprospekte von aktuellen Apartmenthochhausprojekten in der Zeit der Feldforschung (November 2006 bis Mai 2007) gesammelt und ausgewertet.

#### **f) Aufbau der Arbeit**

Die Arbeit ist in zwei Teile gegliedert. Der erste Teil liefert die Grundlage für die Untersuchung der Fallstudie. Hier werden zwei Ebenen durchleuchtet: die Wohn- und die Prozessebene. Nach einer einleitenden Auseinandersetzung über den Begriff Vertikalisierung im Kapitel 1 wird im Kapitel 2 die Wohntypologie Apartment dargestellt. Im Kapitel 3 werden die städtebaulichen Aspekte des Prozesses erläutert und die Akteure identifiziert. Diese sind in drei großen Themen zusammengefasst: Städtebau als Planungsaufgabe (Akteure: Regierung und Ämter), Städtebau als Folge von Wohnbaufinanzierungen (Akteure: Finanzinstitute) und schließlich Städtebau als Unternehmung (Akteure: Bauunternehmer und Immobilienentwickler).

Der zweite Teil besteht aus einer Einleitung über den Vertikalisierungsprozess in der Fallstudie Goiânia (Kapitel 4) und einer Untersuchung über die vertikalen Stadtteile dieser Stadt (Kapitel 5). Dabei wird die städtebauliche Entwicklung mit Schwerpunkt auf die Heranbildung der vertikalen Stadtteile beschrieben. Abschließend werden im Kapitel 6 die aus der Befragungsmethode entnommenen qualitativen Aspekte der vertikalen Stadtteile und der Apartmenthochhäuser erläutert. Die Schlussfolgerung im Kapitel 7 fasst alle vorherigen Kapitel zusammen und gibt im Unterkapitel 7.3 weitere Ausblicke über das Thema Vertikalisierung.