

AUF DIE SPITZE GETRIEBEN

Die Schweiz schiesst nach oben. Nie gab es so viele Hochhausprojekte. Geht die Rechnung für alle auf? 2010 entscheidet über den Erfolg der Turmbauer.

► ANDREAS GÜNTERT TEXT

41 Meter noch. Schreitet Marc Pointet in zugiger Winterluft die 13. Etage des Mobimo-Tower-Rohbaus in Zürich ab, kann er seinen Stolz ebenso wenig zurückhalten wie seinen schweren Atem: «Alle sechs Arbeitstage betonieren unsere Leute einen neuen Stock», sagt er. Der Mobimo-Projektleiter blickt 40 Meter über Zürich in die Weite. Der Baukern im Zentrum des Turms hat stets drei Etagen Vorsprung, hier werden die zu betonierenden Stockwerke vorbereitet, hierhin wird der Baustoff hochgepumpt, an der Aussenfassade wächst die Klettermastbühne nach, auf der die Arbeiter den City-Solitär hochtreiben.

41 Meter oder elf Stockwerke soll der am Ende 81 Meter hohe 250-Millionen-Franken-Turm im Zürcher Stadtkreis 5 noch wachsen, und das rasant: «Mitte Mai», sagt Pointet, «sind wir oben mit dem Rohbau.» In der winterlichen Föhnlage scheinen es nur ein paar Ellenbogenlängen zu sein zu einem weiteren Bau, der über Zürich hinauswächst: dem Prime Tower auf dem Maag-Areal, einem 355 Millionen

Franken teuren Hochhaus, das es dereinst gar auf 126 Meter Höhe bringen soll.

Die zwei Zürcher Türme sind keine Einzelercheinung. Rund 30 Hochhäuser mit mehr als 15 Stockwerken sind derzeit in der Schweiz in Planung oder schon im Bau, so viele wie noch nie. Inklusiv des zum Jahresende 2009 definitiv angekündigten Roche-Projekts «Bau 1» in Basel rechnet die Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner mit einem aktuellen Schweizer Hochhaus-Bauvolumen von über zwei Milliarden Franken (siehe Interview auf Seite 60). Vor allem in den wirtschaftlichen Zentren Basel, Genf und Zürich sind Türme geplant oder im Bau.

AUSSICHT ZU VERKAUFEN. Just in einer Zeit, die in Sachen Konjunktur höchst unsicher aussieht, kommt es im Land zum zweiten Hochhausboom. Bei der ersten Schwemme in den sechziger und siebziger Jahren waren es monofunktionale Hochhäuser, errichtet um die Zentren, die den Druck auf günstige Wohnungen auffan- ►

Fotos: Michael Eglöf, PR, Mobimo





MOBIMO TOWER, ZÜRICH

Höhe: 81 Meter

Architekten: Diener & Diener

Fertigstellung: 2011

Kosten: 250 Millionen Franken



Oben Wohnungen, unten Hotel:
Die gemischte Nutzung
ist Trumpf, auch
im Mobimo Tower.

► gen sollten. Rund 25 000 Menschen leben in der Schweiz noch in den Agglo-Türmen von damals. Als der Erdölshock die Wirtschaftswachstums-Euphorie fürs Erste bremste, als gesetzliche Anforderungen für Bauten aller Art wuchsen, nahm die Bedeutung des Hochhauses ab.

Seit Ende der neunziger Jahre aber tauchen wieder vermehrt Türme in den Plänen von Architekten und Investoren auf. In der Stadt zu wohnen, ist wieder angesagt, mit Hochhäusern lässt sich auf teurem Land verdichten. Initialzündung war die Aufwertung ehemaliger Industrieareale – wie etwa Zürich West, wo Prime Tower und Mobimo Tower Schulter an Schulter heranwachsen. Ersterer soll in grünlich schimmernder Glashülle, Letzterer im sandfarbenen italienischen Kalkstein Travertin die neue Lust am urbanen Leben und Arbeiten in luftiger Höhe zelebrieren. «Wir verkaufen doch gar kein Hochhaus», sagt Mobimo-Projektleiter Pointet, «sondern etwas viel Schöneres: Aussicht und Leben im Fünfsterhotel, eingefasst in römischem Travertin.»

Pointet meint, dass man von der reinen Wohnnutzung abgekommen sei. Man entsagt dem gestapelten Wohnungsmief von gestern und diversifiziert stattdessen, strebt «vertikale Stadtteile» an. Häuser also, in denen im Idealfall die ganze Bandbreite menschlichen Tuns und Strebens ausgelebt wird: Wohnung und Fünfsterhotel im Mobimo Tower. Preisgünstige Hotelzimmer und Kongresshalle im 50 Meter hohen St. Galler Olma-Turm. Detailhandel, Wohnung, Büros und Hotel im Churer City West. Gemischt genutzte neue Türme für die Schweiz: eine schöne



800 m

DIE HIMMELSTÜRME DER WELT

Der Vergleich macht es augenfällig: Neben wirklich in den Himmel ragenden Wolkenkratzern dieser Welt sind Schweizer Hochhäuser lediglich Zwerge.

600 m

400 m

200 m

0 m

Prime Tower
126 m

Zürich | 2011
Gigon/Guyer
Architekten

Roche «Bau 1»
175 m

Basel | 2015
Herzog &
de Meuron

Swiss Re Tower
180 m

London | 2003
Foster + Partners

Empire State Building
381 m

New York | 1931
Shreve, Lamb &
Harmon

Trump International Hotel & Tower
423 m

Chicago | 2009
Skidmore, Owings &
Merrill

PRIMETOWER, ZÜRICH

Höhe: 126 Meter

Architekten: Gigon/Guyer

Fertigstellung: 2011

Kosten: 355 Millionen Franken



Grün schimmert der Glaspalast: Der Prime Tower in Zürich West entsteht unweit von Kompagnon und Konkurrent Mobimo Tower.

Idee fürs Leben und fürs Geschäften, eine Knacknuss für Investoren.

«15 Prozent Mehrkosten für ein Hochhaus gegenüber einem konventionellen Bau – damit ist im Minimum zu rechnen», sagt Peter Lehmann. Der Chief Investment Officer von Swiss Prime Site, die auch den Prime Tower verantwortet, sieht den Hochhaus-Zusatzaufwand im Schnitt gar «eher bei 20, im Extremfall bei 25 Prozent». Höhere Anforderungen an den Brandschutz, mehr Fluchttreppenhäuser, grössere Windlasten, Zusatzaufwand durch den Vertikaltransport beim Bau – all das, verbunden mit längerem Planen und dem ebenso behutsamen wie kostspieligen Umgang mit Anrainern und Behörden, treibt die Kosten hoch. Den Unterhalt verteuern Lifte oder motoren gesteuerte Fassaden- und Sonnenschutzteile, die stärker als üblich beansprucht werden und daher öfters zu warten sind.

HEIKLE WETTE. Vom Hochhaus als garantiertem Goldesel kann Lehmann nicht sprechen. Der Bauprofi sagt es so: «Wenn man es geschickt macht, ist die Rendite nicht schlechter als bei einem konventionellen Bau.» Das Hochhaus ist eine heikle Wette darauf, dass man genügend Nutzer findet, die bereit sind, eine Höhenmeterprämie zu entrichten. Mit der Wirtschaftsanwaltskanzlei Homburger und der Beratungsfirma Ernst & Young – sie wird mit rund 1000 Mitarbeitern auf dem Maag-Areal einziehen – hat man erste Mieter gefunden. Doch 16 Monate vor Fertigstellung sind von den 36 Stockwerken an der Hardturmstrasse 211 noch deren 19 zu haben. Lehmann übt sich in Under-

statement: «Eine Vollvermietung per April 2011 entspräche dem Best Case.»

Für den Mobimo Tower sicherte man sich mit der Hotelkette Renaissance zwar einen Mieter mit 25 Jahren Vertragsdauer. Dafür harzt es beim Verkauf der High-End-Eigentumswohnungen. Einst ging man von 33 grossen Wohneinheiten aus. «Das Interesse», sagt Marc Pointet, «war sehr gross. Dann zeigte sich, dass die Interessenten im Hochhaus nicht auf riesigen Flächen wohnen wollen. Da haben wir gehandelt, bevor wir mit dem Beton ganz oben waren.» Eine Anpassung, die der Tower-Gesamtverantwortliche nicht der Wirtschaftskrise, sondern den Ansprüchen der solventen Kundschaft zuordnet.

TÜRME SIND KEINE GOLDESEL. EHER WETTEN, OB SICH MIETER FINDEN.

Konkret hat man die Wohnungen nun kleiner gestückelt und bietet jetzt 53 Einheiten an. War zuvor die kleinste Wohnung 130 Quadratmeter gross, so beginnt die Palette nun bei 88 Quadratmetern; auch das einst 1180 Quadratmeter gross konzipierte Penthouse im 24. Geschoss wird nun auf vier Wohnungen aufgesplittet. Zu den exakten Preisen mag sich Pointet nicht äussern. Nur so viel: «Vorher kostete die günstigste Wohnung über zwei Millionen Franken, nun können wir sie auf kleinerer Fläche für knapp eine ►

Fotos: Prime Tower Zürich (3), L. Hoffmann-La Roche Ltd. (1), © SkyscraperPage.com (9)



© BILANZ-Grafik

DER MARKT FÜR TÜRME

«Die Stadtzentren wollen unverwechselbar sein»

Experte Hervé Froidevaux erwartet zwar keine «Hochhausblase». Doch wer Türme baue, der müsse sehr genau auf die Rentabilität schauen.

BILANZ: Die Schweiz erlebt einen Hochhausboom – wieso?

HERVÉ FROIDEVAUX: Tatsächlich sind Hochhäuser in der Schweiz wieder en vogue. Wir rechnen mit rund 30 Projekten, die – ohne Landkosten – ein Bauvolumen von rund zwei Milliarden Franken aufweisen. Dafür gibt es vor allem drei Gründe: Die urbane Lebensform ist wieder attraktiv geworden, die Städte erschliessen Entwicklungsgebiete neu und verdichtet – und es gibt einen Prestigefaktor. Die Zentren wollen Zeichen ihrer Unverwechselbarkeit setzen, gerne auch mit Stararchitekten. Das lässt sich in der generell niedrig gebauten Schweiz mit einem Hochhaus besonders gut erreichen.

Ist ein Hochhaus durch den geringeren Landbedarf rentabler als ein konventionelles Haus?

Überhaupt nicht. Bei einem Hochhaus ist wegen schwieriger Bedingungen bei Statik und Infrastruktur mit mindestens 15 Prozent höheren Baukosten zu rechnen. Sind verschiedene Nutzungen wie etwa Büros, Wohnungen und Hotels im gleichen Turm vertreten, muss die Erschliessung gesondert erfolgen, was wiederum mehr kostet. Das muss ein Investor über höhere Mieten oder Verkaufspreise einspielen können.

Wie passt der Boom in diese wirtschaftlich unsichere Zeit?

Immobilienprojekte sind immer langfristig angelegt, was für Hochhäuser mit ihrer tendenziell längeren Zeit der Projektierung besonders gilt. Weil die Wirtschaftskrise den Schweizer Immobilienmarkt mindestens bisher nicht übermässig getroffen hat, sehe ich hier aber kein grundsätzliches Problem. Hochhäuser haben aber in erster



Hervé Froidevaux sieht Chancen für Türme.

Linie dort eine Chance, wo die Märkte attraktiv sind.

Wo stehen die Chancen gut – und wo nicht?

In Stadtzentren, wo eine starke Nachfrage nach neuen Wohn- und Büroflächen herrscht, stehen die Chancen sicher besser als in zentrumsfernen Lagen. Deshalb gehen wir davon aus, dass nicht alle geplanten Schweizer Hochhäuser auch tatsächlich gebaut werden.

Sie rechnen auch mit Hochhaus-Bauruinen hierzulande?

Nein, das erwarte ich nicht. Wenns ein Schweizer Projekt überhaupt bis in die Bauphase schafft, ist das in aller Regel ein gutes Zeichen.

Ist die Schweiz auch punkto Hochhäuser ein Sonderfall?

Natürlich fehlt hier zuerst einmal der Raum. Wo man sich hinstellt, gibt es bestimmt schon einen See, einen Berg oder hundert Einfamilienhäuser. Da stört ein Hochhaus mit seinem Schattenwurf schneller als irgendwo in der Wüste. Und natürlich werden unsere Hochhäuser verglichen mit den Skyscrapers in Asien, den USA oder im Mittleren Osten immer Zwerge bleiben.

INTERVIEW: ANDREAS GÜNTERT

Hervé Froidevaux ist Senior Consultant bei der Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner.

► Million anbieten.» 30- bis 50-jährige Doppelverdiener ohne Kinder, Leute, die aus ihrer Villa ausziehen oder mit einem Zweitwohnsitz in der Stadt liebäugeln, unkonventionelle Menschen mit einem Flair fürs Urbane interessieren sich für die eleganten Adlerhorste in Zürich West. Wie viele Wohnungen tatsächlich verkauft sind, verrät Pointet nicht. «Was das Hochhaus zum Erfolg macht», sagt Lehmann, «sind die Nutzer.»

«**BURJ BASEL**». Da hat man es bei Roche einfacher. Immerhin geht es bei der 175 Meter hohen Basler Halbpyramide «Bau 1» von Herzog & de Meuron darum, 1900 eigene Angestellte unter einem einzigen Dach unterzubringen. Baukos-

DIE EINEN HABEN SONNE UND SICHT, DIE ANDEREN DEN SCHATTEN.

ten: 550 Millionen Franken. Der erste Entwurf, die 154 Meter hohe Doppelhelix der Basler Stararchitekten, wurde gestrichen, weil er nicht allen funktionalen und technischen Anforderungen genügt habe. Überlegungen, die zeigen, wie sehr der Teufel beim Turmbau im Detail hockt. «Das Fensterputzen ist schwierig, wenn ein Gebäude nicht rechteckig oder rund ist», erklärt Roche-Sprecherin Martina Rupp, «zudem wären durch die Auskragung des Gebäudes und das Herüberragen auf ein anderes Grundstück Allmendgebühren fällig geworden.»

Mit Vehemenz entzieht sich Roche dem Argument, man habe grundsätzlich den Zürcher Prime Tower an Höhe übertreffen wollen. «Die Höhe spielt keine Rolle», lautet das Basler Mantra; dass das aktuelle Gebäude nun noch mal 21 Meter höher als das ursprünglich geplante ausfällt, habe sich «einfach durch die Nutzungsanforderungen so ergeben», heisst es am Rheinknie. In Zürich ist trotzdem da und dort die Rede vom «Burj Basel».

180 Meter hätte Roche den «Bau 1» maximal hochziehen dürfen, ein Wert, der sich aus der lokalen «Zwei-Stunden-Richt-



ROCHE «BAU 1», BASEL

Höhe: 175 Meter

Architekten: Herzog & de Meuron

Fertigstellung: 2015

Kosten: 550 Millionen Franken



Roche-Turm, ursprüngliches Projekt: Der erste Entwurf von Herzog & de Meuron in Form einer Doppelhelix war nicht genehm.

linie» ergibt: Die Nachbargebäude dürfen nicht länger als 120 Minuten pro Tag im Schatten des «Baus 1» liegen. Ein Thema, das vielen Schweizern die Lust an Hochhäusern grundsätzlich vergällt. Je mehr solvente Mieter oder Käufer Hochhaussonne geniessen, desto mehr Schatten fällt auf die Bewohner drum herum.

Da in der jüngeren Schweizer Vergangenheit nur wenige Türme gebaut wurden, ist das einschlägige Know-how knapp. Daher neigen die Bauherren zu besonderer Vorsicht. Swiss Prime Site schlug sogar einen recht eigenwilligen Weg ein. Man

wollte die Bauverantwortung nicht einem einzigen Generalunternehmer übertragen, sondern berief mit Losinger und Karl Steiner eine Arbeitsgemeinschaft zweier Totalunternehmen. Ein Vorgehen, das wohl mehr Kommunikationsaufwand und längere Entscheidungswege bringt, das aber auch zeigt: Vorsicht ist die Mutter der Hochbau-Hochkonjunktur.

20 PROZENT TURMPRÄMIE. In der Schweiz dürften dereinst auch keine spektakulären Hochhauspleiten zu verfolgen sein. Wo man sich Würfe übers gut-

schweizerische Mittelmas hinaus besonders gut überlegt und sie breit abstützen muss, fallen auch die Verwerfungen kleiner aus. Trotzdem müssen sich die Projekte zuerst beweisen und auf dem Markt die nötige Nachfrage generieren. Käufer und Mieter sind zu finden, die bereit sind, 20 Prozent Turmprämie zu zahlen.

2010 wird zum vorentscheidenden Jahr für einige der markantesten Landestürme. Finden die 18 000 Quadratmeter Bürofläche des 100 Meter hohen Wintower Mieter? Nach dreijähriger Sanierung soll das leer stehende frühere Sulzer-Hoch- ▶

HÖHENRAUSCH

Leuchttürme der Pleite

Kurios: Die höchsten Bauten der Welt sind stets dann fertig, wenn die Krise losbricht.

Nicht überall geht man den Bau von Wolkenkratzern so vorsichtig an wie in der Schweiz. Geht es ums Prestige, werden die Regeln der Skyscraper-Ökonomie gern vernachlässigt – ein Höhenrausch mit Folgen. Das zeigen etwa die Zahlen der Frankfurter Firma Emporis, laut eigener Angabe der weltgrösste Anbieter globaler Gebäudeinformationen.

Emporis unterscheidet zwischen Hochhäusern (zwischen 35 und 100 Metern hoch) und Wolkenkratzern (ab 100 Metern). Weltweit sind laut Emporis 3002



Projekt aufgeschoben: der Nakheel Tower in Dubai.

Wolkenkratzer entweder geplant oder im Bau. In die Bauphase geschafft haben es bisher 1253, doch in 159 Fällen ruhen die Arbeiten bereits. Darunter gigantische Projekte in Dubai wie der 1050 Meter hohe Nakheel Tower oder der Lighthouse Tower (402 Meter). Auch andere Vorzeigeprojekte liegen auf Eis, so der Eurasia-Turm in Moskau (303 Meter), der Chicago Spire (610 Meter), der Water Tower (319 Meter, ebenfalls Chicago) oder der 278 Meter hohe Turm Four Seasons Hotel and Condominiums in New York.

TURMHOHE KRISE. Die Turmkrise hat sich trotz besserer Weltkonjunktur noch ausgewachsen. Lagen gemäss Emporis im zweiten Halbjahr 2008 8,7 Prozent al-

ler Skyscraper-Baupläne auf Eis, so sind es aktuell gar 12,7 Prozent. «Eine unüblich hohe Zahl», sagt Emporis-Bauprojekt-Analyst Daniel Kieckhefer. Vielleicht, sagt der Spezialist, «sagt das auch etwas über die Überschwänglichkeit der Investoren, die man oft am Ende eines Booms beobachten kann, wenn der Mut zu turmhohen Investments wächst».

PLEITE-INDEX. Kieckhefer spielt auf den sogenannten «Skyscraper-Index» an, eine These, die ein Experte der damaligen Investmentbank Dresdner Kleinwort aufstellte. Der Skyscraper-Index sollte beweisen, dass die höchsten Gebäude des Erdballs immer dann in die Fertigstellungsphase kommen, wenn die Weltkonjunktur abstürzt. Überspitzt gesagt: Wenn die Schlüssel für den höchsten Skyscraper übergeben werden sollen, platzt die Wirtschaftsblase.

So fiel die vor kurzem erfolgte Eröffnung des Burj Khalifa in Dubai just mit der dortigen Krise zusammen. Die asiatische Finanzkrise von 1997 kam zeitgleich mit der Fertigstellung der Petronas-Türme in Kuala Lumpur. Die Eröffnung des Empire State Building in New York feierte man 1931 mitten in der Grossen Depression der USA. Das Empire State galt lange als höchstes Gebäude der Welt, bis 1972 der erste der beiden Türme des World Trade Center eröffnet wurde – am Vorabend des Erdölshocks von 1973.

Hochhäuser sind Spätzykliker. Projekte, die oft in der Euphorie eines Wirtschaftsbooms angestossen werden, wenn genug Geld da ist und die Ideen auch mal überborden dürfen. Leuchttürme der Pleite, im Überschwang erträumt, wie die «Süddeutsche Zeitung» jüngst notierte. AG



HARDTURMPARK, ZÜRICH

Höhe: 80 Meter

Architekten: Gmür & Geschwentner

Fertigstellung: 2013

Kosten: 250 Millionen Franken

► haus, seit 1999 in der Hand des Winterthurers Bruno Stefanini, «2010 in die Vermietung gehen», wie es bei Stefaninis Immobilienfirma Terresta heisst.

Ebenfalls dieses Jahr müsste sich etwas tun beim Prime Tower. Mit dem üblichen Vorlauf fürs Büovermieten sollten sich einige Zeit vor Eröffnung im April 2011 zusätzliche Kunden für ein Engagement im höchsten Zürcher Turm entscheiden. In drei Monaten stellt sich auch heraus, wie die Käuferschaft auf die neuen Wohngrundrisse im Mobimo Tower reagiert: «Im April 2010 gehen wir mit den neuen Grundrissen auf den Markt», sagt Projektmanager Marc Pointet.

Einen halben Steinwurf entfernt sind dieser Tage Pläne publik geworden für das Projekt Hardturmpark, das in seiner Nutzung an einen Klon des Mobimo Tower gemahnt: 80 Meter hoch, die unteren 10 Etagen genutzt durch ein neues Sheraton-Hotel, die oberen 13 als Wohnflächen geplant. Weitere 115 Eigentumswohnungen für die Haute Volée. Der Luftkampf um Zürich, der auch ein Kampf ist um solvente Käufer, wird eröffnet.

Was liegt noch drin im Hochhausland Schweiz? «Wohntürme für die Mittelschicht im Stadtzentrum», sagt Pointet, «fänden bestimmt riesigen Anklang.» Angesichts des knappen Wohnraums in den Zentren tönt das nach einer sichereren Wette. Potenzielle Investoren haben da noch Hausaufgaben. Denn: «Mit der Rentabilisierung wirds wohl eher schwierig.» ■