

Architektur

Landmarks

Landmarks nennen die Amerikaner Bauten mit einzigartiger Architektur, die Objekt und Standort unverwechselbare Identität verleiht.

Architektonische Qualität ist auch im Interesse von Eigentümern und Investoren, gibt sie doch für die Nutzung eine Nachhaltigkeit, die sich ertragsmässig auszahlt.

Die Zeiten der schnell hochgezogenen Überbauungen, gesichtslos und in billigen Materialien erstellt, scheinen vorbei. Auch die der Investoren und Bauherren, die nur auf kurzfristige Rendite schielen. «Die Einsicht, mit überzeugender Architektur Mehrwert zu schaffen, scheint an Boden zu gewinnen», schrieb der frühere Zuger Baudirektor Hans-Beat Uttinger 2005 im Vorwort zur Broschüre «Auszeichnung guter Bauten im Kanton Zug». Und sogar der deutsche Bundespräsident mahnte kürzlich in einer Rede vor Architekten: «Bauen ist Kultur!»

Bauen ist Kultur

Doch die Lorbeeren gehören nicht nur den Architekten. Am Anfang eines kreativen Projekts steht immer eine Bauherrschaft mit dem Willen, etwas Besonderes zu erstellen, und dem Gespür, den je nach Projekt richtigen Architekten einzusetzen. «Auf das Team kommt es an», sagt Bruno Bettoni, Vorsitzender der Gruppenleitung der Immobiliengesellschaft und Generalunternehmung Allreal, «es ist wie die Mannschaftsauf-

stellung beim Fussball.»

Dabei muss für Allreal wie für jedes andere Unternehmen das Ergebnis wirtschaftlich aufgehen. «Es kann nicht unser Ziel sein, uns Baudenkmäler zu setzen», meint Bettoni und erklärt den unternehmerischen Aspekt: «Wir legen Wert auf das Äussere eines Grossprojekts, aber wir bestellen nicht einfach schöne Fassaden. Kreativität beginnt schon während der Projektentwicklung. Das sind lange Denkprozesse über die Nutzung, die Strukturen des Projekts, bis zur Investitionsabsicht.»

Innerstädtisches Grossprojekt

Nach diesem Konzept wurde die Umnutzungsplanung für das vor fünf Jahren von Allreal übernommene Escher-Wyss-Areal in Zürich-West angegangen. Auf dem sechs Hektar grossen innerstädtischen Gelände wird eine Durchmischung von bestehender Industrie in alten Bauten mit neuen Gebäuden für Wohnen, Büros und Dienstleister angestrebt. Das urbane Grossprojekt hat ein Investitionsvolumen von 300 bis 500 Mio. Fr. Nach Abschluss einer Testplanung nimmt Allreal die Planung der ersten Projekte in Angriff – und nutzt dabei den Spielraum für aussergewöhnliche Architektur, die den prominenten Ort akzentuiert.

«Ein Architekt, der sein Handwerk versteht, kann die strukturellen Vorgaben mit einem attraktiven Äusseren zusammenbringen», ist Bettoni überzeugt. «Wir sprechen nur dann von guter Architektur, wenn das Gesamte gelungen ist.» Die Rede ist dabei von einer qualitativen Nachhaltigkeit, die schnelllebige Moden



ebenso ignoriert wie kurzfristiges Profitdenken. Schlechte Beispiele gibt es genug – sofern sie nicht inzwischen bereits abgerissen worden sind, wie manche der in den Bauboomjahren der Siebziger schnell erstellten Bauten. «Uns ist bewusst, dass wir etwas realisieren, das man lange sieht», stellt Bruno Bettoni fest. «Man übernimmt mit grossen Projekten, die ein Quartier prägen, eine Verantwortung gegenüber kommenden Generationen. Wenn man das nach fünf oder zehn Jahren nicht mehr anschauen kann, hat man etwas falsch gemacht.»

Verantwortung nach aussen

Für gute Wohnbauten kann man mit Bestandeszeiten von über fünfzig, sogar bis hundert Jahren rechnen. Solche Langlebigkeit ist für Investoren von Bedeutung. Dazu zählt die optische Qualität eines Grossprojekts. «Wenn ein architektonisch einzigartiges Projekt die gleiche Rendite verspricht wie ein durchschnittliches, wird jeder Investor das schönere wählen. Denn es hat auch die besseren Argumente gegenüber Mietern oder Eigentümskäufern», weiss Bettino.

Gute Architektur dient bei umfangreichen Bauten dazu, der Grösse eine spannungsvolle optische Inszenierung entgegenzusetzen. Sie gibt dem Ort Charakter und ein eigenständiges Gesicht, macht ihn letztlich lebenswerter für Menschen, die dort wohnen oder arbeiten. Sie kann auch vorteilhaften Einfluss haben auf die Mieter- oder die Käuferstruktur – eine Vorstellung, die Investoren ebenfalls zu schätzen wissen. Denn billig hochgezogene Bauten verlieren sehr schnell die Qualität ihrer Bausubstanz, damit ergibt sich rasch ein veränderter Mix der Benutzer.

Zwar lassen sich nicht immer alle Visionen umsetzen. «Wenn Dimensionen

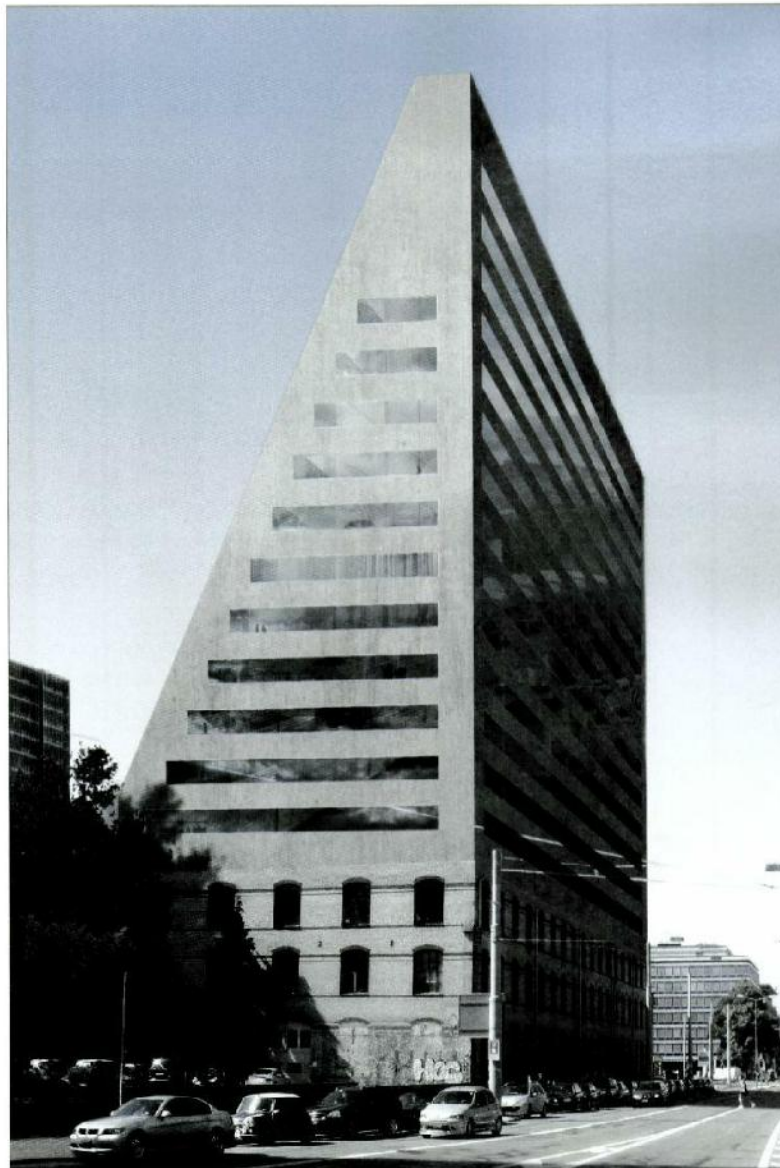
vorgegeben sind, wenn nur bestimmte Fenster erlaubt sind oder nur Satteldächer, kann man nicht immer das Besondere erwarten», schränkt Bettoni ein. Zumal sich das lange Warten, bis eine Bauordnung nach Jahren geändert werde, meistens nicht lohne. Doch letztlich sei es auch die Herausforderung, sich im Rahmen solcher Vorgaben kreativ zu bemühen, dass «etwas Gutes herauskommt». Jedenfalls könne man schlechte Resultate nicht immer den Behörden in die Schuhe schieben.

Wohnen im Grünen

Bleibt die andere Begründung, die quasi als Entschuldigung für mediokre Bauten oft ins Feld geführt wird: Schöner bauen ist Luxus. Dem hält Allreal-Chef Bettoni entgegen: «Gute Architektur muss nicht teurer sein muss. Längerfristig bringt sie sogar Mehrwert, und solchen zu generieren, ist unsere Aufgabe.» Paradebeispiel dafür ist die Wohnsiedlung Ruggächern in Zürich-Affoltern, eines der durch Allreal erfolgreich realisierten Projekte. Auf 28 000 m² entstanden in dichter Bebauung vierzehn Mehrfamilienhäuser mit 282 Wohnungen.

Während der Realisierungsphase hat die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) die Bauherrschaft übernommen, weil ihr das Konzept bestens ins Portfolio passte: hohe Wohnqualität zu günstigen Preisen. Tatsächlich ist die Überbauung alles andere als Mietblockdurchschnitt. Eine gut inszenierte Struktur des Areals, grosszügige Grundrisse und abwechslungsreiche Grünanlagen machen das Projekt der Architekten Baumschlager & Eberle in jeder Beziehung aussergewöhnlich. Trotz Budgetbewusstsein. Für die Fassadengestaltung leistete man sich eine Klinker-Backsteinverkleidung. «Im Moment die

teurere Variante», gesteht der Baufachmann Bettoni, «doch punkto Nachhaltigkeit die bessere, da die Instandhaltung langfristig bedeutend wirtschaftlicher ist.» Dass Ruggächern einst ins Zürcher Inventar der «guten Bauten» aufgenommen wird, liegt daher durchaus drin. Wie andere Grossobjekte der Allreal-Gruppe. **Hans Uli von Erlach** ■■■



Entwicklungsprojekte auf dem ehemaligen Industriereal Escher-Wyss in Zürich. Der siebzehngeschossige, pyramidenförmige Bau «Escherterrassen» (Visualisierung in der Testplanung, Architektur Mario Campi & Partner) hat als Sockel die historische Modellbauhalle von Escher-Wyss.

Argus Ref 27637808



Attraktive Architektur für günstigen Wohnraum: vierzehn Mehrfamilienhäuser mit 282 Wohnungen der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ (Architektur Baumschlager & Eberle).