

## Die Rückkehr des verschmähten Wohnhochhauses

**ARCHITEKTUR** Nach dem Hochhausboom der 70er Jahre galten Wohnhochhäuser lange als unattraktiv. Das hat sich geändert: In Zürich entstehen derzeit gleich drei ambitionierte Projekte.

JÜRIG MEIER

Wie schnell sich die Zeiten ändern: Noch vor wenigen Jahren hatten Wohnhochhäuser weder unter Architekten noch in der Bevölkerung einen guten Ruf. Sie galten als unattraktive Aufstapelung von Sozialwohnungen, in deren endlosen Treppenhäusern lichtscheue Gestalten verängstigten Mietern abpassten.

Solche Vorstellungen nährten sich meist aus schlechten Beispielen des internationalen Sozialwohnungsbaus. In der Schweiz sieht das Bild anders aus. So sind die bestehenden Wohnhochhäuser im Besitz der Stadt Zürich bei den Mietern äusserst beliebt. Und inzwischen hat eine neue Generation das Wohnhochhaus entdeckt. «Viele Wohnhochhaus-Interessenten können sich nicht vorstellen, an der Goldküste oder am Zürichberg zu leben», sagt Christoph Caviezel, CEO der Mobimo.

### Luxushotel

Die Mobimo baut in Zürich-West für 200 Mio Fr. einen 81 m hohen Turm. Die obersten neun Etagen des von Diener & Diener Architekten geplanten Baus werden 33 Eigentumswohnungen umfassen, gleich darunter zieht ein edles Hotel ein. Der Verkauf startet im April, bereits hat Mobimo viele Interessenten, wie sich Caviezel freut: «Für viele scheint es eine

ideale Wohnform zu sein, an attraktiver Lage über einem Luxushotel zu wohnen», so Caviezel.

Ebenfalls im oberen Segment angesiedelt sind die 60 Wohnungen in dem von der Allreal geplanten, 40 Mio Fr. teuren Hochhaus unmittelbar am Escher-Wyss-Platz. Das Gebäude der Architekten e2a Eckert Eckert wird wegen seiner ungewöhnlichen Form selbst Allreal-intern liebevoll «Turnschuh» genannt. Architektonisch gesehen ist es eigentlich eher ein riesiges Terrassenhaus und nicht ein Hochhaus – «ein Terrassenhaus wie am rechten Zürichseeufer», wie Mediensprecher Matthias Meier sagt.

Entsprechend richtet sich das Angebot an das mittlere und obere Mietersegment. Der Ausbaustandard entspricht dem einer Eigentumswohnung, als Mieter angepeilt werden Singles und Doppelverdiener. Familien dürften aufgrund der Wohnungsgrundrisse die Ausnahme bleiben.

### Ungewöhnliche Sockelnutzung

Das Allreal-Hochhaus hat in den unteren Stockwerken ebenfalls eine ungewöhnliche Nutzung: Diese beherbergen die Probenbühnen des Opernhauses; zudem wird im Sockel in aufwendiger Kleinstarbeit das bestehende Industriegebäude integriert. Eine alternative Nutzung der unteren Stockwerke ist darum sinnvoll, weil sich dort die unattraktivsten Wohnlagen befinden.

Laut Matthias Meier sorgt die Präsenz der Probenbühne aber auch dafür, dass die Bewohner abends nicht in einen verwaisten Hochhauskomplex heimkehren, sondern in ein Gebäude voller Leben – und genau dieses Leben suchen die urban orientierten Mieter auch.

Der Stadtteil Zürich-West ist zwar in den letzten Jahren etwas in Verruf geraten, weil er am Wo-

chenende zu Zürichs lauter Partymeile wird. Doch erstens beschränkt sich der Trubel auf wenige Teile des Quartiers. Und zweitens wird es nach Ansicht Meiers eher zur Beruhigung des Quartiers beitragen, wenn es vermehrt von Bewohnern und nicht mehr nur von Partygästen in Beschlag genommen wird. Beim Allreal-Hochhaus besteht jedenfalls bereits eine lange Liste von Interessenten; da das Projekt aber noch nicht bewilligt ist, wurde die Vermietung noch nicht gestartet.

Das dritte Wohnhochhaus im Stadtteil verfügt ebenfalls über eine ungewöhnliche Sockelnutzung: Der «Kleeblatt» genannte Turm der Stadt Zürich soll auf ein Tramdepot gestellt werden. Das von Theo Hotz entworfene Gebäude ist 93 m hoch und dürfte auf 185 Mio Fr. zu stehen kommen. Für die 203 Wohnungen «melden sich immer wieder Interessenten», sagt Urs Spinner, Mediensprecher des Hochbaudepartements. Noch wird es aber dauern, bis die Vermietung startet.

### Nicht nur Sozialwohnungen

Angesprochen werden mit dem «Kleeblatt» Mieter, die ein urbanes Umfeld schätzen. «Im Hochhaus sollen nicht ausschliesslich Sozialwohnungen entstehen, wie das in den 60er und 70er Jahren der Fall war», betont Spinner. Im Gegensatz zu den beiden anderen Wohntürmen im Quartier gehören Familien zum Hauptzielpublikum.



Argus Ref 33899398

Das grosse Interesse der Investoren am Wohnturm ist aber noch aus anderen Gründen nicht verwunderlich. Vergleicht man Wohn- mit Bürohochhäusern, ist die Rentabilität über einen längeren Zeitraum betrachtet ungefähr gleich, denn der Büroflächenmarkt ist stärkeren Schwankungen unterworfen, wie Matthias Meier von der Allreal erklärt. Mobimo-CEO Caviezel sagt sogar, aufgrund der heutigen Marktsituation sei das Risiko beim Bau eines Büroturms grösser als bei der Erstellung eines Wohnhochhauses.



Drei Zürcher Wohnhochhäuser: Der Mobimo-Turm (links oben), das «Kleeblatt» der Stadt Zürich (rechts oben) und das Projekt der Allreal.