

Andrea Kunz **Masterthesis** Theoriearbeit

Die Hochhausdebatte Schweiz

Der Stand der Dinge

Begleitung: Prof. Dorothee Huber

Inhaltsverzeichnis

54-56 Einleitung

Die Situation in der Schweiz
Das Hochhaus in den Medien
Fragestellung

57-60 Voraussetzungen

Aspekte der Wirtschaftlichkeit
Soziale Aspekte
Städtebau und rechtliche Rahmenbedingungen

61-68 Drei Thesen zum Hochhaus

Hochhäuser leisten einen Beitrag zur Verdichtung
Im Hochhaus wohnen, heisst luxuriös wohnen - aktuelle Projekte in Zürich-West
Hochhäuser sind nicht planbar

69 Schlusswort

70-73 Quellenverzeichnis

Literatur
Abbildungen

74-82 Anhang

Hochhäuser in Zürich-West - Ein Überblick

Einleitung

Seit einigen Jahren werden in der Schweiz wieder vermehrt Hochhäuser geplant und gebaut. Die Tages- und Fachpresse berichtet fast wöchentlich über laufende Projekte und in Zürich-West wurde kürzlich der 126 Meter hohe Prime Tower - das momentan höchste Gebäude der Schweiz - fertiggestellt. Auch das Museum für Gestaltung in Zürich zeigt zurzeit eine Ausstellung zum Thema, die Stadt Zürich wird als Sponsor aufgeführt.¹ Das Hochhaus ist wieder aktuell.

Die Situation in der Schweiz

Im Gegensatz zu anderen Ländern tritt das Hochhaus in der Schweiz jedoch periodisch auf. Alle zehn bis fünfzehn Jahre erfährt dieser Bautyp eine Hochkonjunktur. Das erste Hochhaus wurde 1932 in Lausanne gebaut.² Architekt Alphonse Laverrière entwarf, wie damals in den USA üblich, einen 16-geschossigen Stahlskelettbau mit Steinverkleidung. (Abb. 1) Obwohl es bereits in den 20er- und 30er-Jahren viele Projektideen gab, kam es erst nach dem Zweiten Weltkrieg zu einer Hochhausblüte. Die ersten Wohnhochhäuser entstanden zwischen 1950 und 1952 in Basel und Zürich.³ Es waren, nach skandinavischem Vorbild, durchgrünte Siedlungen am Stadtrand. Das negative Bild des amerikanischen Wolkenkratzers mit seinen engen Strassenschluchten wollte man um jeden Preis vermeiden.⁴ Zur gleichen Zeit wurde die Diskussion mit einer Artikelserie in der Neuen Züricher Zeitung von Armin Meili «Braucht Zürich Hochhäuser?»⁵ auch in die Öffentlichkeit getragen. Somit wurde das Hochhaus von Anfang an auch in den Medien ausführlich diskutiert.⁶ In den 60er-Jahren entstanden an den Stadträndern der grösseren Schweizer Städte viele Hochhaus-Siedlungen, besonders in den Regionen Genf und Bern. Die Ölkrise und der wirtschaftlichen Abschwung Anfang der 70er-Jahre setzte der allgemeinen Baubegeisterung jedoch ein Ende. Man sprach im Zusammenhang mit Hochhäusern nun auch von Verslumung, Kaninchenställen oder Betonbunkern. Die Hochhausbautätigkeit nahm ab und kam bis Anfang der 80er-Jahre praktisch zum Stillstand. In Zürich hiess das Stimmvolk 1984 gar eine Einzelinitiative gut, die ein Hochhausverbot durchsetzte. Zehn Jahre später wurde das Hochhaus in einer Ausstellung des Architektur Forums Zürich wieder aufgegriffen.⁷ Der wirtschaftliche Aufschwung, die planerische Auseinandersetzung mit grossen Industriebrachen in einer neuen Massstäblichkeit sowie ein neues urbanes Bewusstsein begünstigten den Stimmungsumschwung.⁸ 2001 legte Zürich - gefolgt von weiteren Schweizer Städten - im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung ein neues Hochhausleitbild vor, welches 2005 in Kraft trat.⁹ Diese positive öffentliche Wertschätzung hielt auch in den letzten sechs Jahren an: Rund 30 weitere Hochhäuser sind zurzeit in Planung oder im Bau.¹⁰

Das Hochhaus in den Medien

Trotz erneutem Interesse am Hochhaus ist der Anteil an Gebäuden mit zehn oder mehr Geschossen in der Schweiz während den letzten 20 Jahren in Bezug auf die Gesamtzahl der erstellten Bauten nahezu konstant geblieben. Der Anteil an Hochhäusern beträgt rund 0.2 % und ist in dieser Zeitspanne lediglich um 0.009 % gestiegen. Bei den Gebäuden um die Hochhausgrenze mit 7-9 Geschossen (die Grenze liegt bei 8 Geschossen bzw. bei 25 Meter Gebäudehöhe) ist der Anteil immerhin um 0.374 % auf rund 1.2 % gestiegen.¹¹ (Abb. 2) Projekte in Planung wurden jedoch nicht berücksichtigt, weshalb in den nächsten Jahren mit einem leichten Anstieg des Hochhausanteils gerechnet werden kann, vorausgesetzt die Gesamtbautätigkeit wird nicht in gleichem Masse zunehmen. Kann also, bei Betrachtung dieser Zahlen, von einer zweiten Hochhausblüte, ähnlich jener der 50er- und 60er-Jahren,

¹ Ausstellung «Hochhaus - Wunsch und Wirklichkeit», 31.08.11 - 02.01.12 im Museum für Gestaltung Zürich.

² Hochhaus Bel-Air-Métropole, Lausanne 1931-32 von Architekt Alphonse Laverrière.

³ Wohnhochhäuser Entenweid, Basel 1950-51 von den Architekten Arnold Gfeller und Hans Mähly; Wohnbebauung Letzigraben, Zürich 1951-52 von Architekt Heinrich Albert Steiner.

⁴ Vgl. Weidmann 2000.

⁵ Vgl. Meili 1950.

⁶ Vgl. Marti 1951.

⁷ Ausstellung «Feindbild Hochhaus», Sommer 1993 im Architektur Forum Zürich.

⁸ Vgl. Gimmi 2011, S. 82.

⁹ Vgl. Huber 2008.

Vgl. Gimmi 2003, S. 1-4.
Vgl. Pfaff 2003.

¹⁰ MHC Messe Schweiz 2012.

¹¹ Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungszustand 2010.

gesprochen werden, wie fortwährend berichtet wird? Oder wird dieser Eindruck nicht vielmehr durch ebendiese Präsenz des Themas in den Medien vermittelt? Denn Tatsache ist, auch wenn die Bautätigkeit nicht deutlich gestiegen ist, so sind es sicherlich das Interesse und die Akzeptanz von Hochhäusern im Allgemeinen. Es scheint ausserdem naheliegend, dass das grosse Interesse der Fachleute und der Öffentlichkeit unter anderem auch damit zu tun hat, dass Hochhäuser nun an relativ zentraler Lage in der Stadt gebaut werden und nicht mehr am Stadtrand.

Weiter fällt auf, dass die Hochhaus-Diskussion seit den 50er-Jahren mit immer ähnlichen Argumenten geführt wurde und bis heute geführt wird. Erstaunlich ist dies deswegen, weil sich seit Mitte des letzten Jahrhunderts gesellschaftlich und auch technisch doch einiges verändert zu haben scheint. Trotzdem wird beispielsweise in der von Zürich, Winterthur, Basel und Bern in Auftrag gegebenen Studie «Wohnen im Hochhaus», wie bereits in den 50er-Jahren, erneut festgehalten, dass das Wohnen im Hochhaus nicht für Familien, sondern vielmehr für neue urbane Lebensformen geeignet sei.¹² Dieses und andere Argumente müssten sicherlich nochmals genauer betrachtet werden. Auch bezüglich der Frage, welches denn diese neuen Lebensformen sind und ob denn zum Beispiel eben nicht auch neue Familienformen dazugehören. Oder ob es tatsächlich so ist, dass sich das Wohnen im Hochhaus nicht für «traditionelle» Familien eignet, denn aus Interviews ist auch anderes ersichtlich. Allgemein lässt sich aber feststellen, dass in der aktuellen Diskussion die städtebauliche Frage bzw. die Frage des Standortes im Vordergrund steht. Obwohl es sich auch hier keinesfalls um eine neue Fragestellung handelt.

Fragestellung

In der folgenden Arbeit werden drei dieser immer wieder genannten Argumente und Diskussionspunkte, in Form von drei Thesen und im Zusammenhang mit den aktuellen Projekten in Zürich-West, genauer betrachtet. Zuvor sollen in einem ersten Abschnitt die gewissermassen objektiven Voraussetzungen des Hochhauses geklärt werden. Da es im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich ist, die Debatte in der gesamten Schweiz genauer zu verfolgen, beziehen sich die Beispiele hauptsächlich auf die Stadt Zürich.

Voraussetzungen

Die Diskussion über das Hochhaus wird oft auf emotionaler Ebene geführt. Trotzdem gibt es auch objektive Voraussetzungen für diesen Bautyp. Im folgenden Kapitel sollen diese auf ökonomischer, sozialer und städtebaulicher Ebene kurz besprochen werden.

Aspekte der Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit von Hochhäusern ist ein vieldiskutiertes Thema. Es ist unbestritten, dass die Baukosten bei Hochhausprojekten einiges höher sind als bei konventionellen Bauten. Auch bei wirtschaftlich optimierten Hochhäusern muss mit Mehrkosten von 10-20 % gerechnet werden. Laut der Studie «Wohnen im Hochhaus» nehmen die Baukosten bei einer durchschnittlichen Grundfläche von 1000 m² ab dem 7. Geschoss überproportional und ab dem 25. Geschoss exponentiell zu.¹³ Dies hängt unter anderem auch mit den erhöhten Sicherheitsanforderungen zusammen, welche seit der letzten Hochhausblüte in den 50er- und 60er-Jahren deutlich gestiegen sind. Bezüglich der Tragstruktur kann hier beispielsweise die Erdbebensicherheit, die bis 1989 in der Schweiz gar nicht oder nur rudimentär berechnet wurde¹⁴, oder auch die Tragsicherheit unter Windlast genannt werden. 18-geschossige Hochhäuser, die vom 2. Obergeschoss aufwärts nur in Mauerwerk erstellt wurden, wie dies 1972-74 beim Hochhaus Grünauring in Zürich geschah, sind heute undenkbar und müssen saniert werden.¹⁵ Des weiteren sind heute auch die feuerpolizeilichen Anforderungen deutlich höher. Der Feuerwehrlift mit einem mindestens 2.40 Meter tiefen Vorplatz, abgeschlossene Fluchttreppen und zusätzliche, grosse Schächte zum Beispiel für die Druckbelüftung der Fluchttreppen, benötigen deutlich mehr Platz als das Treppenhaus bei einem Gebäude unter der Hochhausgrenze.¹⁶ Unter anderem nimmt durch diese Ausdehnung des statisch relevanten Betonkerns auch die vermiet- oder verkaufbare Fläche ab. Es müsste jedoch genauer untersucht werden, wie gross der Treppenhausanteil pro Quadratmeter vermiet- oder verkaufbare Fläche im Vergleich mit weniger hohen Bauten ist, werden doch im Wohnhochhaus oftmals eine grössere Anzahl Wohnungen über die gleiche Anlage erschlossen. Man geht aber davon aus, dass diese speziellen Vorschriften die Baukosten um etwa 5-7 % erhöhen. Generell wird eine angemessene Wirtschaftlichkeit bei einer Grundfläche von mindestens 1000 m², 8-10 Wohnungen pro Geschoss und etwa 25 Geschossen erreicht.¹⁷ «Aus wirtschaftlicher Sicht kann das [...] Hochhaus [mit konventionellen Bauten] also nur dann konkurrenzfähig werden, wenn ein Bonus mit erhöhter Ausnützung gewährt wird», schreiben die Autoren der Studie «Wohnen im Hochhaus».¹⁸ Mit einem solchen Bonus könnten die höheren Baukosten kompensiert und günstigere Wohnungen angeboten werden. Auch da gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass der Landpreis normalerweise mit der Ausnützung steigt. Zurzeit steht dies in der Schweiz aber ohnehin nicht zu Diskussion. «Was an Höhe gewonnen wird, muss am Boden freibleiben», heisst die Devise.¹⁹ Auch auf Seite der Investoren sei

¹³ Hubeli, Koch, Zeugin 2002, S. 41.

¹⁴ Vgl. Hubeli, Koch, Zeugin 2002, S. 34.

¹⁵ Vgl. Boyle 2010, *Earthquake Engineering*, S. 8.

¹⁶ Vgl. Boyle 2010, *Number Crunching*, S. 18-19.

¹⁷ Vgl. VKF 2003.

¹⁸ Vgl. Hubeli, Koch, Zeugin 2002, S. 64.

¹⁹ Ebenda, S. 34-36.

²⁰ Vgl. Hochbaudepartement Zürich 2001.



Abb. 1

Abb. 5

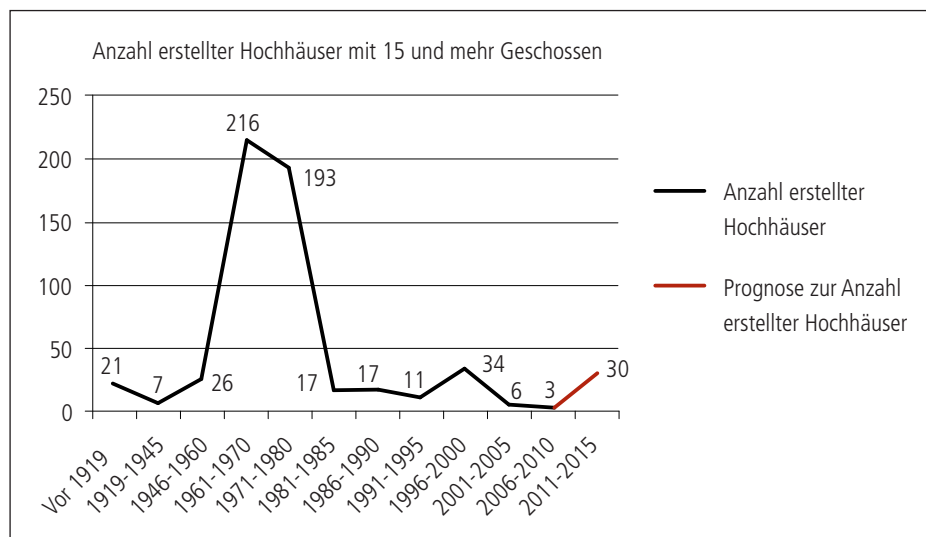


Abb. 2



Abb. 3

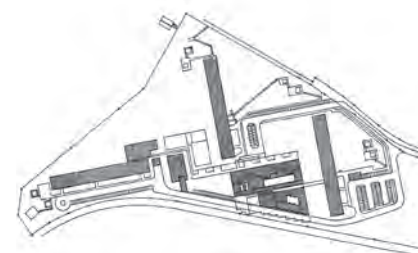


Abb. 4

man aufgrund der höheren Baukosten, der politischen Risiken bzw. der Widerstände aus der Nachbarschaft und den längeren Bewilligungsverfahren - vor allem im Bereich von günstigerem Wohn- oder Büroraum - noch immer etwas zurückhaltend bei Hochhausprojekten, so Fredy Hasenmaile, Leiter der Immobilienanalyse der Credit Suisse.²⁰ So wird dieses Risiko im Moment in Zürich hauptsächlich durch Exklusivität, verbunden mit dadurch höheren Einnahmen, abgedeckt.

Soziale Aspekte

Ende 1971 wurde in der Sendung «Heute Abend in...» vom Schweizer Fernsehen aus dem Quartier Gäbelbach in Bern berichtet (Abb. 3 und 4). Die Hochhäuser wurden als Kaninchenställe bezeichnet und man sprach unter anderem von Käfighaltung. «Fortan meinte die Nichthochhausschweiz zu wissen, wie die Hochhausschweiz wohnt», schreibt Werner Huber 2008 im Hochparterre.²¹ Aus verschiedenen Interviews²² ist jedoch ersichtlich: Das Leben in den Hochhaussiedlungen, wie es zu jener Zeit öfters in den Medien dargestellt wurde, entsprach nur wenig der Realität. Schon damals gab es viele Leute, die gerne im Hochhaus wohnten. Auch aus einer Untersuchung des Hochbauamtes Basel-Stadt aus dem Jahr 2009 geht hervor, dass die Hochhausbewohner im Allgemeinen mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind. 236 Gebäude mit insgesamt 5449 Wohnungen wurden untersucht. Fast drei Viertel der untersuchten Gebäude verfügen über 8-10 Geschosse und etwa ein Viertel über 11-19 Geschosse. 61 % der Mieterschaft lebte zum Zeitpunkt der Befragung bereits über 10 Jahre in der jeweiligen Wohnung. Etwas mehr als die Hälfte der Bewohner ist zwischen 20-64 Jahre alt, etwa ein Drittel ist älter und die übrigen jünger. Rund zwei Drittel der Bewohnerinnen und Bewohner sind Schweizer, was dem kantonalen Durchschnitt entspricht. Aus einer Befragung der Verwaltungen geht hervor, dass über längere Zeit keine wesentlichen Veränderungen in der Mieterstruktur festgestellt wurden. Auch wird die Marktsituation bei Hochhauswohnungen von zwei Drittel der Verwaltungen als gut bis sehr gut eingeschätzt.²³ Die in den Medien öfters geschilderten sozialen Probleme, waren natürlich nicht aus der Luft gegriffen. Vorallem von den Fachleuten wird die Situation heute jedoch differenzierter eingeschätzt. «Die Probleme, die es in den Grosssiedlungen gibt,“ erklärt Werner Huber, „liegen nicht in der Höhe, sondern in der Lage, in den heute nicht mehr zeitgemässen Grundrissen, im falschen Wohnungsmix und dem daraus resultierenden falschen Mietermix.»²⁴ Auch die Autoren der Studie «Wohnen im Hochhaus» schreiben: «Die zum Teil dem Hochhaus als Bau- und Wohnform zugeschriebenen Probleme haben [...] oft eine andere Ursache als die Baustruktur als solche.»²⁵ «Hochhäuser gehören in die Stadt,» heisst es deswegen im Hochhausleitbild der Stadt Zürich. «Durch einen Grünraum vom Stadtgebiet abgetrennte Siedlungsgebiete werden als Hochhausgebiete ausgeschlossen.»²⁶ Auch bei den Wohnungen und Büros wird heute eine entgegengesetzte Strategie verfolgt. Es wird nicht mehr günstiger, sondern hauptsächlich teurer und exklusiver Wohn- und Büroraum angeboten.

Abb. 1 Bel-Air-Métropole, Lausanne

Abb. 2 Diagramm GWR BFS

Abb. 3 Quartier Gäbelbach, Bern

Abb. 4 Situation Gäbelbach

Abb. 5 Zürich-West

²⁰ Rohrer 2010.

²¹ Huber 2008, S. 22.

²² Vgl. Boesch 2002. (Film)

Vgl. Landmann 2008. (Radio)

Vgl. Ambroschütz, Herrmann 2008.

²³ Vgl. Kanton Basel-Stadt 2010.

²⁴ Huber 2008, S. 22.

²⁵ Hubeli, Koch, Zeugin 2002, S. 7.

²⁶ Hochbaudepartement Zürich 2001, S. 2.

Städtebau und rechtliche Rahmenbedingungen

Hochhäuser entstehen heute oft in neuen Quartierteilen oder ehemaligen Industriequartieren, die nun umgenutzt werden. Einerseits sollen mit den Hochhäusern Akzente gesetzt werden, andererseits ist die Erstellung eines Hochhauses in einem solchen Gebiet aus mehreren Gründen einfacher: Es gibt grosse, zusammenhängende Grundstücke von wenigen Eigentümern und noch keine dichte, bestehende Bebauung im Hinblick auf die Verschattung. Auch ist die Gefahr von nachbarschaftlichem Widerstand geringer. Beispiele solcher Quartiere sind Leutschenbach oder Zürich-West (Abb. 5), welche von der Stadt Zürich auch ausdrücklich als Hochhausgebiete festgelegt wurden.

Eine einheitliche Regelung für Hochhäuser gibt es in der Schweiz nicht. Jede politische Gemeinde verfügt über eine eigene Baugesetzgebung und somit auch über separat geregelte Vorgaben für Hochhausbauten. Neben den baugesetzlichen Regelungen sind für Hochhäuser vor allem auch die bundesweit gültigen Vorschriften der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen von Bedeutung. Hier wird auch die allgemein gültige Hochhausgrenze festgelegt: «Hochhäuser sind Bauten, die nach der Baugesetzgebung als Hochhaus gelten oder deren oberstes Geschoss mehr als 22 Meter über dem der Feuerwehr dienenden angrenzenden Terrain liegt bzw. mehr als 25 Meter Traufhöhe aufweisen.»²⁷ Obwohl es im Moment noch keine zu vergleichenden Sonderregelungen für Hochhäuser gibt, wurden in den letzten Jahren in vielen Gemeinden Hochhausrichtlinien erarbeitet. Sie sind sich allesamt ähnlich und sollen hier am Beispiel von Zürich kurz besprochen werden.²⁸ Neben den städtebaulichen Prinzipien und den gesetzlichen Regelungen werden als wichtigster Punkt Ausschluss- sowie Eignungszonen für Hochhäuser festgelegt. In Zürich werden diesen Zonen drei Gebietstypen zugeordnet, welche als weniger empfindlich, empfindlich oder sehr empfindlich eingestuft wurden. In jedem Gebietstyp gelten bestimmte Regelungen bezüglich der städtebaulichen Einordnung, dem Bezug zum öffentlichen Raum und dem Nutzungskonzept. Weiter werden allgemeine Anforderungen zur Ökologie und Architektur an allen Standorten gestellt. Hochhäuser müssen beispielsweise einen ortsbaulichen Gewinn bringen und erfordern eine architektonisch besonders sorgfältige Gestaltung. Als letzter Punkt wird der Bewilligungsprozess definiert, um mehr Klarheit bei den einzelnen Schritten und der zu erwartenden Prozessdauer zu schaffen. Allgemein wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Amt für Städtebau empfohlen. «Die Richtlinien liefern Grundlagen zur qualitativen Beurteilung von Hochhäusern. Sie zeigen auf, wie der im kantonalen Planungs- und Baugesetz verliehene Ermessensspielraum gehandhabt wird, erhöhen damit die Rechtssicherheit und erleichtern die Gleichbehandlung.»²⁹

Drei Thesen zum Hochhaus

Im folgenden Kapitel werden nun drei Argumente der aktuellen Hochhausdiskussion anhand von drei Thesen näher betrachtet. Mit einem Blick auf die Projekte in Zürich-West soll einerseits gezeigt werden, welches im Moment die wichtigen Themen bei den effektiv gebauten und geplanten Projekte in diesem Quartier sind und andererseits, wie diese mit der Diskussion und den Studien der letzten Jahre zusammenhängen.

Hochhäuser leisten einen Beitrag zur Verdichtung

Skylines von Städten wie New York, Hongkong oder Shanghai zeigen: Für viele Menschen gilt das Hochhaus als Inbegriff der Grossstadt und der Verdichtung. Auch die Anfänge des Hochhauses sind in der Notwendigkeit zur Verdichtung zu finden. «Aufgrund urbaner Konzentration und steigender Grundstückspreise in den Grossstädten entwickelte sich ab etwa 1880 [...] das Hochhaus als neuer Bautypus. Neben dem wirtschaftlichen Faktor der bestmöglichen Flächennutzung waren technische Neuerungen wie die Erfindung des Fahrstuhls [...] und das Aufkommen des Stahlskelettbaus Voraussetzungen für das Streben in die Höhe», kann im Lexikon der Bautypen nachgelesen werden.³⁰

Wie anfangs schon erwähnt, ist eine Verdichtung in die Höhe in der Schweiz jedoch nicht möglich. Im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich § 284 Abs. 3 wird festgehalten, dass «die Ausnützung [bei Hochhausprojekten] nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein darf; eine Ausnahme ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne.»³¹ In den Hochhausrichtlinien wird ausserdem betont, dass «der Anreiz heute ein Hochhaus zu bauen, bei der Zeichensetzung liegt und nicht bei der zusätzlichen Ausnützung». Die Stadt begründet diesen Entscheid damit, dass ein hoher Baukörper einen gewissen Freiraum braucht. Weitere Regelungen wie die des 2-Stunden-Schattens, welche besagt, dass die Nachbarschaft nicht länger als zwei Stunden dauernd beschattet werden darf, verunmöglichen zusätzlich eine stärkere Verdichtung. Betrachtet man dies im Zusammenhang mit der ständigen Zunahme der Stadtbevölkerung – Zürich ist seit 2000 um rund 24'500 Personen gewachsen – der unter anderem daraus resultierenden Wohnungsnot und auch der Problematik der Zersiedelung, dann müsste man diese Vorschriften vielleicht nochmals überdenken. Denn die Beschäftigung mit dem Hochhaus seitens der Stadt oder auch die klare Ablehnung der Volksinitiative «40 Meter sind genug»³² im November 2009 durch die Stadtzürcher Bevölkerung zeigen deutlich, dass Hochhäuser durchaus erwünscht sind. Wieso also nicht in jenen Gebieten, die ohnehin als Hochhausgebiete festgelegt wurden, eine höhere Ausnützung ermöglichen? Da

²⁷ Vgl. VKF 2003, S. 5.

²⁸ Eine ausführlichere Zusammenfassung der rechtlichen Grundlagen kann bei Ulliana 2010, S. 16-19 nachgelesen werden.

²⁹ Hochbaudepartement Zürich 2001, S. 8.

³⁰ Schroer 2006, S. 219-220.

³¹ Hochbaudepartement Zürich 2001, S. 3.

³² Mit der Volksinitiative «40 Meter sind genug» wollten die Schweizer Demokraten im November 2009 die Höhe von Neubauten in der Stadt Zürich auf 40 Meter beschränken, um unter anderem aus ihrer Sicht eine «Verschandelung des Stadtbildes» zu verhindern. Ausführliche Informationen sind unter http://www.schweizer-demokraten.ch/stadtzh/archiv-web/html/archiv_aktuelles.html zu finden.

die Stadt Zürich den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen erhöhen möchte, könnte dies beispielsweise an die Bedingung geknüpft werden, dass die Ausnützung in gewissen Gebieten um einen bestimmten Prozentsatz erhöht werden kann, wenn es in dem Gebäude einen bestimmten Anteil an bezahlbaren oder gemeinnützigen Wohnungen gibt.³³ Solange sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen jedoch nicht ändern, wird es in Bezug auf das Hochhaus tatsächlich bei der Zeichensetzung bleiben. Das Hochhaus kann weder einen Beitrag zur Verdichtung noch zur Verringerung der Wohnungsnot leisten, es bleibt ein Prestigeobjekt.

Dichte heisst aber nicht nur räumliche Dichte. «Dichte ist kein objektiver Begriff, sondern in erster Linie bauliche oder soziale Konzentration, oder allgemein Diversität», meint Urbanist Richard Wolff in einer Diskussion mit Patrick Gmür, Direktor Amt für Städtebau Zürich, am Städtebaustammtisch «Alles weg, alles neu? Zürichs Verdichtung» im September 2011.³⁴ Gerade das Hochhaus erlaubt neben der räumlichen auch eine soziale Verdichtung. Dieses Potential wird jedoch im Moment noch viel zu wenig oder gar nicht ausgeschöpft. Die neuen Projekte in Zürich-West bieten fast ausschliesslich Wohnungen und Büros im oberen Preissegment mit den entsprechenden Quadratmetern pro Person. Damit tragen sie weder zur Durchmischung des Quartiers noch zur sozialen Dichte bei. Einerseits weil dadurch ausschliesslich Personen mit höherem Einkommen in den Hochhäusern wohnen werden und andererseits weil durch die grösseren Wohnungen für vergleichsweise weniger Personen die soziale Dichte eher sinkt. «Ein Hochhaus ist per se nicht urban», so auch der Kunsthistoriker Philipp Ursprung. Oft lebten in den neuen Wohnungen weniger Personen auf mehr Quadratmetern. Die Stadt sei zwar baulich dichter, aber sozial entflochten.³⁵

Die Wohnungen müssen also wieder kleiner werden. Am wichtigsten wird es aber wohl sein, eine gute Durchmischung in Bezug auf die Wohnungsgrössen, die Wohnungstypen und die Mietpreise zu erreichen. Denn sollen Quartiere wie Zürich-West so bleiben, wie sie in diversen Verkaufsbroschüren der Neubauten beschrieben werden, als «place to be» oder Standort der Kulturszene, dann braucht es Wohn- und Arbeitsraum für alle. Und wenn es also hauptsächlich darum geht, dass Quartiere auch sozial dicht werden und bleiben müssen, dann kann man sich fragen, ob die Ausnützungsziffer das richtige Instrument für die Planung ist. Denn diese regelt ausschliesslich die bauliche Dichte. Ein weiterer Grund für das geringe Interesse an der Verdichtung im Allgemeinen und somit auch in die Höhe, dürfte in der Schweiz auch sein, dass es sich im Moment viele Leute finanziell leisten können, weniger dicht zu wohnen. Und während die Diskussion über die Zersiedelung mindestens gleich alt ist, wie diejenige über das Hochhaus, sieht der einzelne Bürger leider immer noch wenig Grund zur Veränderung, solange die Mittel reichen.

Im Hochhaus wohnen, heisst luxuriös wohnen - aktuelle Projekte in Zürich-West

Im Moment gibt es in Zürich-West acht Hochhausprojekte, welche teilweise bereits fertiggestellt und teilweise noch in Planung sind. Im folgenden werden die Projekte kurz vorgestellt. Die Aufstockung des Swissmill-Kornhauses wird dabei nicht miteinbezogen. Obwohl es mit einer geplanten Grösse von 118 Metern fast der Höhe des Prime Towers entspricht, unterscheidet sich die Nutzung als Getreidesilo grundsätzlich von den anderen Gebäuden. Die Pläne zu den einzelnen Projekten finden sich im Anhang.³⁶

Prime Tower

Der Prime Tower von Gigon/Guyer Architekten ist mit 126 Meter und 36 Geschossen das momentan höchste Gebäude der Schweiz und wurde im Herbst 2011 fertiggestellt. Von den acht Hochhausprojekten in Zürich-West ist es das einzige, welches ausschliesslich Büroräume vermietet. Bis zu 2'000 Personen arbeiten in diesem Gebäude. Die Mietpreise liegen im oberen Preissegment. «Laut CIO Peter Lehmann bewegen sie sich zwischen 300 und knapp 900 Franken pro Quadratmeter und Jahr. Die Zürcher Büromieten liegen im Stadtzentrum zwischen 250 und 585 Franken pro Quadratmeter und Jahr, die Topmieten bei 810 Franken,» schreibt die NZZ.³⁷ So sind auch viele der Mieter in der Finanzbranche tätig. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss gibt es jeweils eine Bar, im 36. Geschoss ein Gourmet-Restaurant. (Abb. 6, Anhang S. 76)

Mobimo Tower

Der Mobimo Tower von Diener & Diener Architekten wurde im August 2011 eröffnet. Das Gebäude erreicht mit 23 Geschossen eine Höhe von 81 Metern. Neben einem 5-Sterne-Hotel mit 300 Zimmern in den unteren Geschossen, gibt es 53 Eigentumswohnungen ab dem 15. Obergeschoss. Zum Hotel gehören ein Restaurant und zwei Bars im Erdgeschoss, Konferenzräume im 1. und 2. Obergeschoss, sowie ein Fitnessbereich und eine Lounge im 14. Obergeschoss. Die Wohnungsgrössen variieren zwischen 2.5 und 4.5 Zimmer und zwischen 88 bis 324 m². Sie erreichen Kaufpreise von 1.3 Mio. bis 7 Mio. Franken und befinden sich damit im exklusiven Segment. Eine 3.5-Zimmerwohnung mit 186 m² im 18. Obergeschoss kostet beispielsweise 3.2 Mio. Franken. Die Wohnungen sind in ihrer Anlage jedoch eher konventionell. Der Luxus wird hier vor allem über die Grösse der Wohnungen und den Ausbaustandard erreicht. Die Wohnungen verfügen über grosse Wohn-Ess-Räume mit offener Küche und jedes Zimmer über eine separate, teils sehr grosszügige Nasszelle mit Ankleide. Bei den grösseren Wohnungen gibt es ausserdem eine Loggia.³⁸ (Abb. 7, Anhang S. 77)

Hard Turm Park

Das Hochhaus Hard Turm Park von Gmür und Geschwentner Architekten befindet sich zurzeit im Bau. Die Fertigstellung soll bis 2014 erfolgen. Das Gebäude ist mit 24 Geschossen und 80 Metern etwa gleich hoch wie der Mobimo Tower. Auch das Programm ist diesem sehr ähnlich. In den unteren Geschossen, bis zum 10. Obergeschoss, entsteht ein 4-Sterne-

³³ Auf die verschiedenen Faktoren eines solchen Vorschlages soll hier nicht weiter eingegangen werden. Auch wird die Durchführbarkeit nicht weiter überprüft. Es soll nur zeigen, dass es vielleicht nicht unbedingt zusätzliche Vorschriften braucht, sondern dass eventuell auch mit Zusatzregelungen oder einem Bonus etwas erreicht werden könnte.

³⁴ Herzog 26.09.2011.

³⁵ Herzog 25.09.2011.

³⁶ Wenn nicht anders angegeben, stammen die Informationen zu allen Projekten von den jeweiligen Projekt-Internetseiten und den da erhältlichen Datenblättern und Verkaufsbroschüren. Die Angaben finden sich im Quellenverzeichnis.

³⁷ Troxler Loeliger 07.12.2011.

³⁸ Vgl. Abram, Diener, Steinmann 2011.

Vgl. Walde & Partner Immobilien 2011.

Hotel mit rund 200 Zimmern. Im Erdgeschoss und den folgenden zwei Obergeschossen sind Konferenz- und Tagungsräume, Ballsäle, Bars, eine Lounge und ein Restaurant angeordnet. Ausserdem soll es einen Wellness- und Fitnessbereich für die Hotelgäste geben. Ab dem 11. Obergeschoss gibt es 121 Eigentumswohnungen, welche sich auch in der Fassade deutlich abzeichnen. Die Wohnungen sind 60 bis rund 210 m² gross und haben 1.5 bis 5.5 Zimmer. Die Kaufpreise sind etwas weniger hoch als beim Mobimo Tower, befinden sich jedoch mit 450'000 bis 4.6 Mio. Franken immer noch im oberen Preissegment. Eine 3.5-Zimmerwohnung mit 129 m² im 17. Obergeschoss kostet 1.8 Mio. Franken. Obwohl die Wohnungen relativ gross sind, wird der Luxus eher durch die vielen unterschiedlichen und hochhaus-spezifischen Wohnungstypen erreicht. Es gibt beispielsweise Maisonette-Wohnungen in den obersten Geschossen oder durchgehende Wohnungen mit einem zweigeschossigen Wohnraum in der Mitte des Gebäudes. Jede Wohnung verfügt über mindestens ein Panoramafenster und eine eingezogene Loggia. (Abb. 8, Anhang S. 79)

Zölly

Das 77 Meter hohe Zölly-Hochhaus von Meili Peter Architekten ist das neueste Projekt. Es befindet sich im Moment in Planung. Der Baustart soll 2012 und die Fertigstellung 2014 erfolgen. Im Gegensatz zu den anderen Projekten handelt es sich beim Zölly-Hochhaus ausschliesslich um ein Wohnhochhaus. Neben einem kleinen, zweigeschossigen Bistro sind im Erdgeschoss ein Veloraum und sechs Wohnateliers geplant, welche über zwei Geschosse gehen und in der oberen Etage die Wohnräume haben. Das 2. Obergeschoss dient als Zwischengeschoss für sämtliche Kellerräume. Ab dem 3. Obergeschoss beginnen die 128 Wohnungen. Mit 55 bis 125 m², für 2.5 bis 4.5 Zimmer, liegen die Wohnungen im normalen Grössenbereich für Eigentumswohnungen. Die Kaufpreise sind somit auch etwas tiefer. Sie liegen zwischen 560'000 und 2.1 Mio. Franken. Eine 3.5-Zimmerwohnung mit 122 m² im 18. Obergeschoss kostet, ähnlich wie im Hard Turm Park, 1.7 Mio. Franken. Im Gegensatz zum Hard Turm Park sind aber vor allem die Wohnungen in den oberen Geschossen deutlich günstiger, wobei aber auch die Wohnungsgrössen bedeutend kleiner sind. Die kleineren Wohnungen in der Mitte erscheinen eher konventionell. Das Spezielle bei diesem Projekt sind die nördlichen und südlichen Wohnungen, welche jeweils über einen überhohen Wohnraum verfügen. (Abb. 9, Anhang S. 78)

Escher-Terrassen

2009 bewilligte die Stadt das von e2a Eckert Eckert Architekten entworfene Projekt Escher-Terrassen, jedoch mit hohen Auflagen. Aus wirtschaftlichen Gründen erarbeitete die Bauherrschaft daraufhin ein komplett neues Projekt. Im April 2011 konnte schliesslich, nach über drei Jahren Planungszeit und hohem finanziellen Verlust, mit den Bauarbeiten begonnen werden.³⁹ Im 60 Meter hohen Gebäude sollen auf 19 Geschossen 51 Mietwohnungen entstehen. Das Modellmagazin aus dem Jahr 1900 wird neuer Standort für die Probebühnen

des Opernhauses. Es sind hauptsächlich 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen und zwei 5.5-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Die Mietpreise sollen im quartierüblichen mittleren bis oberen Segment liegen. Die Fertigstellung des Gebäudes ist auf Ende 2013 geplant. (Abb. 10)

Toni-Areal

Beim Toni-Areal handelt es sich um den Umbau der ehemaligen Toni-Molkerei in eine Hochschule mit einem Wohnhochhaus. 1999 wurde der Molkerei-Betrieb nach 22 Jahren eingestellt. Da sich das Gebäude mit Baujahr 1977 noch in gutem Zustand befindet, entschied man sich für einen Umbau. EM2N Architekten gewannen im Jahr 2006 den Studienauftrag und konnten ihr Projekt für die Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK) und die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) weiterentwickeln. In einem 22-geschossigen und 75 Meter hohen Hochbau sind rund 90 Mietwohnungen geplant, von denen 28 als Studentenwohnungen ausgearbeitet wurden. Die Wohnungsgrössen liegen im normalen Bereich und variieren zwischen 62 und 152 m² und 2.5 bis 5.5 Zimmer. Die Wohnungen werden über eine innere Strasse auf jedem 2. Geschoss erschlossen, folglich werden Maisonette- und Geschosswohnungen angeboten. Die Mietpreise sind noch nicht bekannt, sollen aber ebenfalls im quartierüblichen Segment liegen. 2009 wurde mit den Bauarbeiten begonnen, 2013 sollen die rund 5'000 Studierenden, Dozierenden und Mitarbeitenden das Gebäude beziehen. (Abb. 11, Anhang S. 80)

Löwenbräu Black

Auch beim Löwenbräu-Areal handelt es sich um einen Umbau. Die ehemalige Bierbrauerei wird durch neue Wohn-, Büro- und Ausstellungsnutzungen erweitert. Heute schon bestehende Kunstgalerien werden durch zusätzliche ergänzt. Die historischen Bauten, die Brauerei produzierte von 1898 bis 1988 in diesen Gebäuden, und das Stahlsilo bleiben erhalten. Gigon/Guyer Architekten gewannen 2003 zusammen mit dem Atelier WW den Studienauftrag. Die gesamte Anlage wird durch einen 70 Meter hohen, 20-geschossigen Wohnturm ergänzt. Ab dem 6. Obergeschoss entstehen grosszügige 2.5- bis 5.5-Zimmer-Eigentumswohnungen von 98 bis 320 m². Vom 1. bis zum 5. Obergeschoss sind zusätzlich 19 Hofwohnungen geplant. Ein zweigeschossiges Penthouse mit sechs Terrassen bildet den Abschluss des Turmes. Wie beim Mobimo Tower sind die Wohnungen eher konventionell, aber sehr grosszügig gestaltet. Auch die Preise befinden sich dementsprechend ähnlich im exklusiven Segment. Es ist mit 1.2 Mio. bis etwa 8 Mio. Franken zu rechnen. Baubeginn war im Herbst 2010 und bis Anfang 2013 sollen die Wohnungen bezugsbereit sein. (Abb. 12, Anhang S. 81)



Abb. 6



Abb. 9



Abb. 8



Abb. 11



Abb. 7



Abb. 13



Abb. 10



Abb. 12

Bei der Betrachtung der Projekte fallen einige Punkte auf. Wie in Kapitel 3.1 schon erwähnt, handelt es sich fast ausschliesslich um Wohnungen, Büros und Hotels im Luxussegment oder zumindest im oberen Preissegment. Es zeigt sich jedoch, dass dies nicht nur an der teureren Bauweise des Hochhauses liegt, sondern dass die Wohnungen eben tatsächlich auch einiges grösser und luxuriöser gestaltet wurden. Einzig beim Zölly-Hochhaus und beim Toni-Areal befinden sich die Wohnungsgrössen im «normalen Bereich». Da es sich beim Zölly aber, wie bei auffallend vielen Hochhäusern, ebenfalls um Eigentumswohnungen handelt, sind auch diese Wohnungen für viele Leute nicht bezahlbar. In Bezug auf die Wohnungsgrössen können hier zum Vergleich die Wohnungen der Siedlung Hardau aus dem Jahr 1978 genannt werden. Eine 2.5-Zimmer-Wohnung hat 65 m², eine 3.5-Zimmer-Wohnung 90 m² und die 4.5-Zimmer-Wohnung ebenfalls rund 90 m². Weiter gibt es einige wenige grössere 4.5-Zimmer-Wohnungen mit 130 m² und einige 5.5-Zimmer-Wohnungen mit 135 m².⁴⁰ Eine 3.5-Zimmer-Wohnung im Hard Turm Park ist demnach fast gleich gross wie ein 5.5-Zimmer-Wohnung in der Siedlung Hardau. Weiter fällt auf, dass zumindest die freistehenden Hochhäuser, ausser einem Restaurant oder einer Bar, welche meist zum Hotel gehören, keine weiteren Nutzungen für die Quartierbewohner bieten. Bei den drei erstgenannten Projekten gibt es zudem auch bei den teureren und grösseren Wohnungen fast keine Wohnungen für Familien mit zwei oder mehr Kindern, oftmals auch wegen den eher offenen Räumen.

Bei vielen Hochhausprojekten wird folglich eine ähnliche Zielgruppe angesprochen. Die Bewohner im Kreis 5, einem ehemaligen Industriequartier mit Arbeitersiedlungen, befürchten deswegen, dass mit den neuen Bewohnern auch neue Probleme kommen. Auch Hanspeter Hongler, Professor für Soziale Arbeit an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ist skeptisch. Er sieht zwei Lebenswelten aufeinanderprallen, die nicht unterschiedlicher sein könnten. Brigit Wehrli, Direktorin der Fachstelle für Stadtentwicklung Zürich meint jedoch, dass die zukünftigen Bewohner der vielen weiteren Wohnbauten in anderen Preissegmenten für die nötige Durchmischung sorgen werden.⁴¹ Im Moment ist es schwierig zu beurteilen, in welche Richtung sich das Quartier entwickeln wird. Auch deswegen, weil Zürich-West nicht unbedingt eine Tradition als Wohnquartier hat. Falls es aber weiterhin ausschliesslich Projekte im oberen und exklusiven Preissegment geben wird, wäre dies sicherlich nicht vorteilhaft, würden doch die bezahlbaren Wohnungen immer mehr an den Stadtrand gedrängt.

Abb. 6 Prime Tower

Abb. 7 Mobimo Tower

Abb. 8 Hard Turm Park

Abb. 9 Zölly

Abb. 10 Escher-Terrassen

Abb. 11 Toni-Areal

Abb. 12 Löwenbräu Black

Abb. 13 Kornhaus

⁴⁰ Durban, Koch, Kurz 2007, S. 152.

⁴¹ Schindler 20.07.2011.

Hochhäuser sind nicht planbar

Der Hochhausbau hängt nicht nur von städtebaulichen und architektonischen Vorstellungen ab, sondern auch von wirtschaftlichen Interessen. Nicht nur in der Schweiz lässt sich beobachten, dass in Zeiten des wirtschaftlichen Aufschwungs vermehrt Hochhäuser gebaut werden. Auch bezüglich der Standorte ist ein ähnliches Muster zu erkennen. Hochhausgebiete werden da festgelegt, wo es genügend Platz gibt. Einerseits ist dies nachvollziehbar, andererseits entstehen diese Quartiere dann eben nicht deswegen, weil sie genau da richtig sind, sondern aufgrund des (zufällig) vorhandenen Platzes. Auch innerhalb eines solchen Gebietes, beispielsweise in Zürich-West, ist dies der Fall. Während der Prime Tower noch die Brücke und den Bahnhof Hardbrücke als wichtige Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs markiert, sind die anderen Hochhäuser etwas wahllos über das Gebiet verteilt.

«Die meisten Hochhäuser sind nicht gebaut worden, weil man sie brauchte, sondern weil man sie wollte», meint Städtebautheoretiker Vittorio Magnago Lampugnani. Er sei nicht grundsätzlich gegen Hochhäuser, aber es müsse dafür eine städtebauliche Begründung geben. Er beurteile deshalb die Entwicklung in Zürich skeptisch. Wo die Wirtschaft gerade ein Hochhaus will, werde in die Höhe gebaut. Das sei kein städtebauliches Konzept.⁴² Aus städtebaulicher Sicht ist diese Reaktion auf wirtschaftliche Interessen also sicherlich problematisch, aber es stellt sich auch die Frage, ob das eben nicht immer schon ein Stück weit so war. Haben denn die grossen und hohen Bauten nicht schon immer die Machtverhältnisse in der Gesellschaft aufgezeigt? Und wäre gerade deswegen eben nicht auch ein Nebeneinander von geplanter Stadt und prozesshafter Entwicklung durchaus erwünscht?

Schlusswort

Während sich baulich in Bezug auf die Hochhäuser in den letzten Jahren einiges getan hat, erscheint die Diskussion darüber eher ernüchternd. Neue entscheidende Argumente fehlen, in der Tagespresse wiederholen sich die Artikel, die Diskussion scheint festgefahren. Obwohl sich die Gegner und Befürworter noch immer auf die gleichen Punkte stützen, hat sich die öffentliche Wertschätzung in den letzten Jahren aber wieder etwas ins Positive bewegt. Das Hochhaus hat dabei sicherlich auch davon profitiert, dass das Leben in der Stadt im Allgemeinen wieder beliebter geworden ist.

Trotzdem ist das Hochhaus in der Schweiz noch immer ein Einzelobjekt. Selbst in Quartieren wie Zürich-West, in denen in den nächsten Jahren ein Hochhaus-Cluster entstehen soll, ist im Moment - mit den acht geplanten Projekten über das ganze Gebiet verteilt - noch nicht viel zu sehen. Und solange sich die rechtlichen Rahmenbedingungen nicht ändern, wird dies wohl auch nicht möglich sein. Auch in Bezug auf die Verdichtung ist das Hochhaus unter den jetzigen Bedingungen nicht sehr interessant, obwohl dieser Bautyp das Potential dazu hätte. Es ist daher schwierig vorauszusagen, wie sich die Gebiete und auch das Hochhaus als Bautyp in der Schweiz entwickeln werden. Wenn man aber bedenkt, dass sich die Diskussion nun schon über mehr als ein halbes Jahrhundert erstreckt, dann ist wohl auch nicht mit einer grossen Änderung in nächster Zeit zu rechnen. Auch in der Thematik der Verdichtung oder Zersiedelung, die sicherlich einen Einfluss auf die Notwendigkeit oder Begründbarkeit des Hochhauses hat, scheint keine Änderung in Sicht. Denn obwohl sich die Fachleute über die Problematik einig sind, überwiegt in der Bevölkerung leider immer noch das Eigeninteresse.

Interessant ist aber, dass das Programm vieler aktueller Hochhausprojekte in Zürich-West, bezüglich der Nutzungen, Bewohner und dem Preissegment, in den Empfehlungen der Studie «Wohnen im Hochhaus» wiederzufinden ist. War 2002 in der Studie noch immer vom schlechten Image des Hochhauses in der Schweiz die Rede, hat sich das nun mit den neuen Projekten tatsächlich geändert. Und so war vielleicht gerade dieser Schritt, Hochhäuser mit grossen, hochhauspezifischen und exklusiven Wohnungen zu erstellen, notwendig, um das Image zu verbessern. Auch scheinen dadurch die Bedenken der Investoren gegenüber Hochhäusern etwas kleiner geworden zu sein, da die Wohnungen offensichtlich sehr beliebt sind. Auch wenn sich also vielleicht auf der Ebene der Diskussion nicht viel tut - Gegner wie auch Befürworter wird es immer geben - könnte man diese meist positive Stimmung seitens der Städte, der Bevölkerung, der Fachleute und auch der Investoren nun in der «Praxis» ausnützen, um das Potential dieses Bautyps beispielsweise bezüglich der sozialen Dichte oder neuen Wohnformen in allen Preissegmenten besser auszuschöpfen. Auch müsste die Quersubventionierung von günstigeren Wohnungen in den oberen Geschossen durch Nutzungen in den unteren Geschossen und das Einbeziehen des Quartiers in die Projekte nochmals genauer überprüft werden. Und vielleicht geben solche neue Projekte dann auch wieder neue Anstösse für die Diskussion.

Quellenverzeichnis

Literatur

Joseph Abram, Roger Diener, Martin Steinmann u.a., Mobimo Tower Zürich, in: Diener & Diener, London: Phaidon Press Limited, 2011, S. 216-221.

Julia Ambroschütz, Jeannine Herrmann, Hardau. Claro qui si, c'est comme ça, c'est la vie, Zürich: Salis Verlag, 2008.

Tom Boyle, Earthquake Engineering. Erdbebengerechtes Bauen, Basel: FHNW Master Architektur, Vorlesung Tragwerksplanung, 2010.

Tom Boyle, Number Crunching. Der Ingenieur rechnet, Basel: FHNW Master Architektur, Vorlesung Tragwerksplanung, 2010.

Christoph Durban, Michael Koch, Daniel Kurz u.a., Mehr als Wohnen. Gemeinnütziger Wohnungsbau in Zürich, Zürich: gta Verlag, 2007.

Karin Gimmi, Diskrete Urbanität, in: Museum für Gestaltung Zürich (Hrsg.), Hochhaus. Wunsch und Wirklichkeit, Zürich: Hatje Cantz Verlag, 2011, S. 78-86.

Karin Gimmi, Hochhäuser für Zürich. Eine Chronik 1950-2000 (Das kleine Forum in der Stadelhofer Passage, Nr. 25), Zürich: 2003.

Hochbaudepartement Stadt Zürich (Hrsg.), Hochhäuser in Zürich. Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten, Zürich: Amt für Städtebau, 2001.

Ernst Hubeli, Michael Koch, Peter Zeugin, Wohnen im Hochhaus. Eignung dieses Bautyps für neue Wohn- und Haushaltsformen, Zürich: 2002.

Robert A. Huber, Lucas Schwarz, Feindbild Hochhaus, Zürich: Architektur Forum Zürich, 1994.

Kanton Basel Stadt, Hochhäuser in Basel, Grundlagen und Konzept, Basel: Bau- und Verkehrsdepartement, 2010.

Anne Schroer, Hochhaus, in: Ernst Seidl (Hrsg.), Das Lexikon der Bautypen. Funktionen und Formen der Architektur, Stuttgart: Reclam, 2006, S. 219-222.

Martin Ulliana, Standortorientierte Analyse. Wesentliche Faktoren für eine erfolgreiche Hochhaus-Projektentwicklung in der Schweiz, Masterthesis Universität Zürich, 2010.

Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (Hrsg.), Brandschutzarbeitshilfe Hochhaus, Bern: VKF, 2003.

Walde & Partner Immobilien (Hrsg.), Urban Luxury. Mobimo Tower, Münsigen: Fischer AG, 2011.

Film / Radio

Fabienne Boesch, Der Komplex, Dokumentarfilm, Zürich: HDK, 2002, 30. Min.

Ellinor Landmann (Radio DRS 2), Hoch oben oder ganz unten. Zu Besuch im Hochhaus, auf (DVD): NZZ Format, Von Wolkenkratzern und Türmen, Zürich: NZZ, 2008.

Zeitschriften

Werner Huber, Hoch und höher hinaus, in: Hochparterre, Nr. 9 (2008), S. 18-28.

Hans Marti, Es liegt etwas in der Luft, in: Schweizerische Bauzeitung, Nr. 43 (1951), S. 603-609.

MCH Messe Schweiz (Hrsg.), Das Hochhaus macht wieder Boden gut, in: Swissbau Magazin 2012, S. 19.

Armin Meili, Braucht Zürich Hochhäuser?, in: Separatabdruck Neue Zürcher Zeitung, 8., 9., 10.12.1950.

Lilian Pfaff, Hochhausdebatte Schweiz, in: Archithese, Nr. 3 (2003), S. 46-49.

Ruedi Weidmann, Skandinavisches Know-how. Die Bedeutung Skandiaviens beim Bau der ersten Schweizer Hochhäuser, in: Schweizer Ingenieur und Architekt, Nr. 31/32 (2000), S. 4-7.

Internet

Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik 2010, http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/02/blank/key/gebaeude/art_und_groesse.html, Eingesehen am 09.12.2011.

Andres Herzog, Das Hochhaus war stets irrational, <http://www.tagesanzeiger.ch/kultur/architektur/Das-Hochhaus-war-stets-irrational/story/22873214>, 11.11.2011, Eingesehen am 11.11.2011.

Andres Herzog, Dichte zwischen räumlicher Enge und sozialer Breite, <http://www.hochparterre.ch/nachrichten/hochparterre/post/detail/dichte-zwischen-raeumlicher-enge-und-sozialer-breite/>, 26.09.2011, Eingesehen am 31.12.2011.

Andres Herzog, Wie viel Stadt braucht Zürich?, <http://www.hochparterre.ch/nachrichten/hochparterre/post/detail/wie-viel-stadt-braucht-zuerich/>, 25.09.2011, Eingesehen am 31.12.2011.

Adrian Kälin, Baustart nach langem Leidensweg, http://www.nzz.ch/nachrichten/zuerich/stadt_und_region/baustart_nach_langem_leidensweg_1.10214915.html, 12.04.2011, Eingesehen am 28.12.2011.

Irène Troxler Loeliger, Der grüne Turm öffnet die Türen, http://www.nzz.ch/nachrichten/zuerich/stadt_und_region/der_gruene_turm_oeffnet_die_tueren_1.13544086.html, 07.12.2011, Eingesehen am 10.12.2011.

Jürg Rohrer, Wohnen wir künftig in Hochhäusern?, <http://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/region/Wohnen-wir-kuenftig-in-Hochhaeusern/story/11158789>, 18.11.2010, Eingesehen am 04.11.2011.

Felix Schindler, Ihr dort oben, wir da unten, <http://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/stadt/Ihr-dort-oben-wir-da-unten/story/19265776>, 20.07.2011, Eingesehen am 04.11.2011.

Schweizer Demokraten, 40 Meter sind genug, http://www.schweizer-demokraten.ch/stadt-zh/archivweb/html/archiv_aktuelles.html, Eingesehen am 04.11.2011.

Internet Projekte

Escher-Terrassen, <http://www.escherterrassen.ch/escherterrassen/>.

Hard Turm Park, <http://www.hardturmпарк.ch/>, <http://turm.hardturmпарк.ch/>.

Löwenbräu Black, <http://www.loewenbraeu-black.ch/de/Projekt>, <http://www.psp.info/Portfolio/Areale/Loewenbraeu-Areal>.

Mobimo Tower, <http://www.mobimotower.ch/>, <http://www.walde.ch/de/Kaufen/Premium/>.

Prime Tower, <http://www.primetower.ch/>.

Swissmill-Kornhaus, <http://www.kornhaus-zuerich.ch/AbstimmungAufstockungSwissmillTower.aspx>, <http://www.swissmill.ch/>.

Toni-Areal, <http://www.toni-areal.ch/toni/>.

Zölly, <http://www.zoelly.ch/>.

Stadt Zürich, Zürich-West, <http://www.stadt-zuerich.ch/zuerich-west>.

Abbildungen

Abb. 1 Alphonse Laverrière, Immeuble Bel-Air-Métropole. Lausanne, in: Das Werk, Nr. 10 (1933), S. 293.

Abb. 2 (ursprünglich GWR BFS) aus Martin Ulliana, Standortorientierte Analyse. Wesentliche Faktoren für eine erfolgreiche Hochhaus-Projektentwicklung in der Schweiz, Masterthesis Universität Zürich, 2010, S. 2.

Abb. 3 eigene Planvorlage erstellt nach Plan aus: Hochhäuser Gäbelbach in Bern, in: Das Werk, Nr. 8 (1968), S. 517.

Abb. 4 Hochhäuser Gäbelbach in Bern, in: Das Werk, Nr. 8 (1968), S. 516.

Abb. 5 NZZ Online, Dieser November ist aussergewöhnlich, http://www.nzz.ch/nachrichten/panorama/wetter_schweiz_1.13405226.html, Eingesehen am 24.11.2011.

Abb. 6 Visualisierung Prime Tower, http://www.stevesgallery.net/albums/userpics/10001/tower_1.JPG, Eingesehen am 28.12.2011.

Abb. 7 Visualisierung Mobimo Tower, Walde & Partner Immobilien (Hrsg.), Urban Luxury. Mobimo Tower, Münsigen: Fischer AG, 2011, S. 36.

Abb. 8 Visualisierung Hard Turm Park, Vermarktungsbroschüre, <http://turm.hardturmпарк.ch/page/download/shortspecs>, Eingesehen am 28.12.2011, S. 27.

Abb. 9 Visualisierung Zölly, <http://www.presseportal.ch/de/pm/100050505/zoelly>, Eingesehen am 28.12.2011.

Abb. 10 Visualisierung Escher-Terrassen, <http://www.escherterrassen.ch/escherterrassen/>. Eingesehen am 21.01.2012.

Abb. 11 Visualisierung Toni-Areal, <http://www.toni-areal.ch/toni/medienmitteilungen/publikationen.htm>, Eingesehen am 21.01.2012.

Abb. 12 Visualisierung Löwenbräu Black, http://www.gigon-guyer.ch/de/projekte-in-planung-118_loewenbraeu.html, Eingesehen am 21.01.2012.

Abb. 13 Visualisierung Swissmill Kornhaus, http://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/ueber_das_departement/medien/medienmitteilungen/2010/februar/100210a.html, Eingesehen am 28.12.2011.

Abb. 14 (sowie alle weiteren Situationspläne im Anhang) eigene Planvorlage.

Abb. 15 Pläne Gigon/Guyer Architekten, aus: Jutta Glanzmann Gut, Flirrender Koloss, in: TEC 21, Nr. 45 (2011), S. 24.

Abb. 16 Pläne Gigon/Guyer Architekten, aus: Jutta Glanzmann Gut, Flirrender Koloss, in: TEC 21, Nr. 45 (2011), S. 25.

Abb. 17 Pläne Diener & Diener Architekten, aus: Die 9 Etagen, <http://www.mobimotower.ch/fakten/etagen/>, Eingesehen am 28.12.2011, S. 1.

Abb. 18 Pläne Diener & Diener Architekten, aus: Joseph Abram, Roger Diener, Martin Steinmann u.a., Diener & Diener, London: Phaidon Press Limited, 2011, S. 221.

Abb. 19 Pläne Meili, Peter Architekten, aus: Dokumentation Projektübersicht, <http://www.zoelly.ch/documents>, Eingesehen am 28.12.2011, S. 8-9.

Abb. 20 Pläne Meili, Peter Architekten, aus: Dokumentation Projektübersicht, <http://www.zoelly.ch/documents>, Eingesehen am 28.12.2011, S. 11-19.

Abb. 21 Pläne Gmür & Geschwentner Architekten, aus: Technische Dokumentation, <http://turm.hardturmпарк.ch/page/download/storeys>, Eingesehen am 28.12.2011, S. 11.

Abb. 22 Pläne Gmür & Geschwentner Architekten, aus: Technische Dokumentation, <http://turm.hardturmпарк.ch/page/download/storeys>, Eingesehen am 28.12.2011, S. 16-31.

Abb. 23 Pläne EM2N Architekten, aus: Projektbroschüre, <http://www.toni-areal.ch/toni/medienmitteilungen/publikationen.htm>, Eingesehen am 21.01.2012, S. 53.

Abb. 24 Pläne EM2N Architekten, aus: Projektbroschüre, <http://www.toni-areal.ch/toni/medienmitteilungen/publikationen.htm>, Eingesehen am 21.01.2012, S. 43-44.

Abb. 25 Pläne Gigon/Guyer Architekten, aus: Transformation of the Löwenbräu site, in: a+t Hybrids III, Nr. 33/34 (2009), S. 148.

Abb. 26 Pläne Gigon/Guyer Architekten, aus: Transformation of the Löwenbräu site, in: a+t Hybrids III, Nr. 33/34 (2009), S. 153.



Abb. 14

Hochhäuser in Zürich-West

Ein Überblick

*Abb. 14 Situation Zürich-West 1: 12'500
mit den acht Hochhausprojekten.*

*Die Projekte Escher-Terrassen und Swiss-
mill-Kornhaus werden in der folgenden
Übersicht aufgrund fehlender Planunter-
lagen nicht aufgeführt.*



Prime Tower

Architektur Gigon/Guyer Architekten

Investor Swiss Prime Site AG

Bauzeit 2008-2011

Höhe 126 m, 36 Geschosse

Nutzung Büro (Bar, Restaurant)

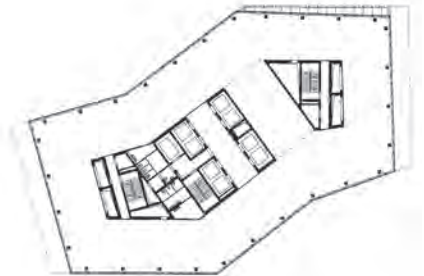
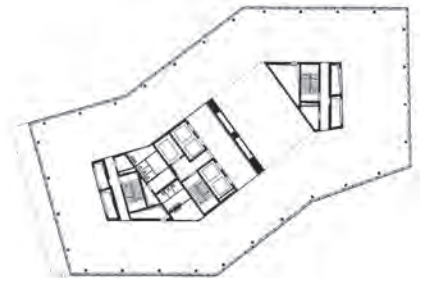


Abb. 16

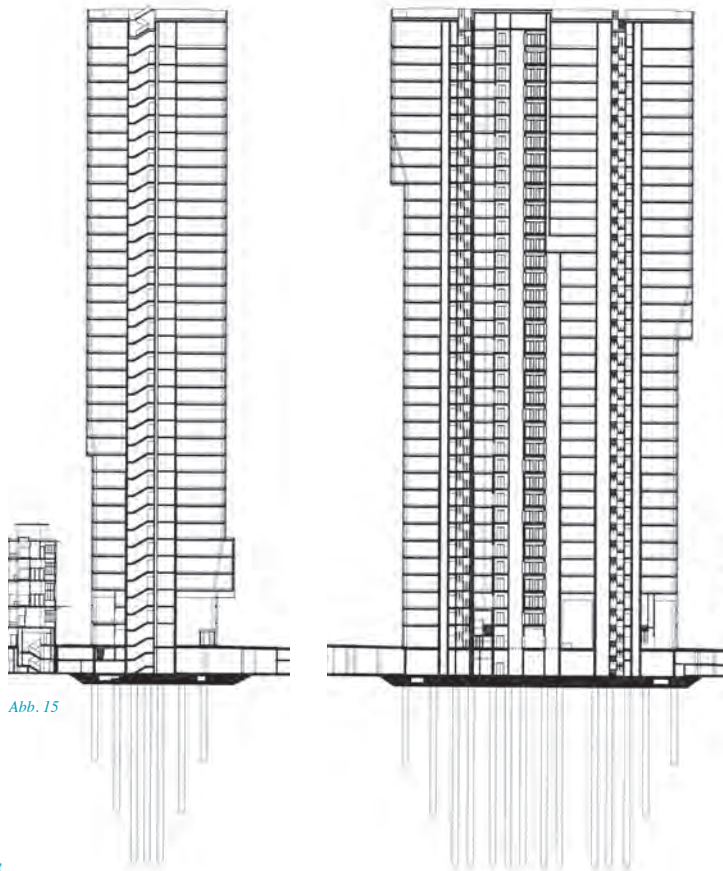


Abb. 15

Abb. 15
Quer- und Längsschnitt

Abb. 16
24. Obergeschoss
10. Obergeschoss
1. Obergeschoss
Erdgeschoss



Mobimo Tower

Architektur Diener & Diener Architekten

Investor Mobimo Holding AG

Bauzeit 2008-2011

Höhe 81 m, 23 Geschosse

Nutzung Wohnen, Hotel (Bar, Restaurant, Konferenzräume, Fitness)

300 Hotelzimmer (5 Sterne)

53 Eigentumswohnungen ab dem 15. Obergeschoss

2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen von 88 m² bis 324 m²

Kaufpreise 1'300'000 Fr. bis 7'000'000 Fr.

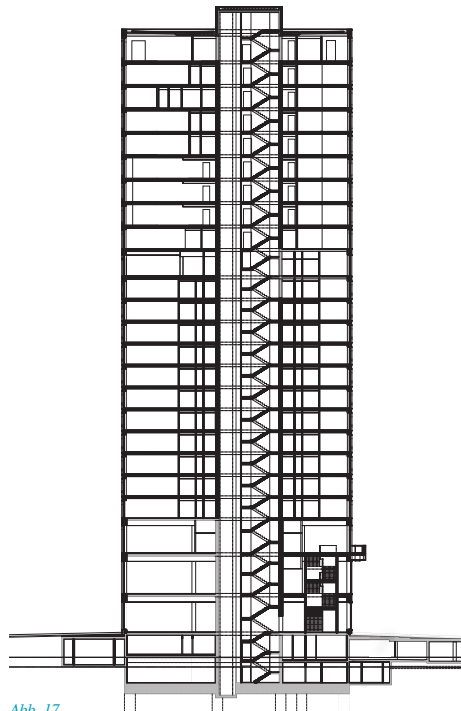
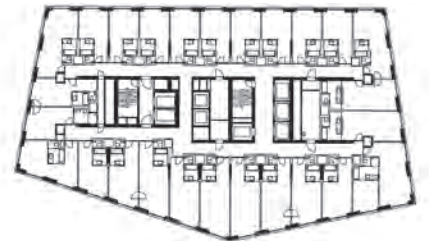


Abb. 17

Abb. 17
Querschnitt

Abb. 18
23. Obergeschoss
16.-18. Obergeschoss
15. Obergeschoss
3.-13. Obergeschoss
1. Obergeschoss
Erdgeschoss

Abb. 18



Zölly

Architektur Meili Peter Architekten

Bauherrschaft Losinger Marazzi AG

Bauzeit 2012-2014

Höhe 77 m, 23 Geschosse

Nutzung Wohnen (Bistro)

6 Wohnateliers im Erdgeschoss, 40-65 m²

128 Eigentumswohnungen ab dem 3. Obergeschoss

2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen von 55 m² bis 125 m²

Kaufpreise 560'000 Fr. bis 2'060'000 Fr.

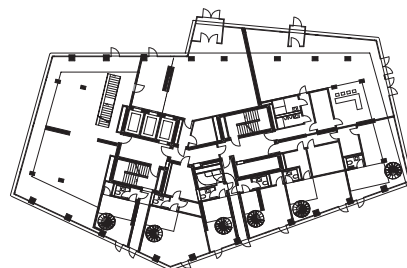
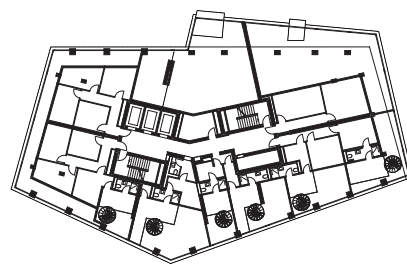


Abb. 19

Abb. 19

Quer- und Längsschnitt

Abb. 20

21., 22. Obergeschoss

5., 8., 11., 14., 17., 20. Obergeschoss

4., 7., 10., 13., 16., 19. Obergeschoss

3., 6., 9., 12., 15., 18. Obergeschoss

1. Obergeschoss

Erdgeschoss

Abb. 20



Hard Turm Park

Architektur Gmür & Geschwentner Architekten

Investor Konsortium Pfingstweid (Hardturm AG & Halter AG)

Bauzeit 2010-2014

Höhe 80 m, 24 Geschosse

Nutzung Wohnen, Hotel (Bar, Restaurant, Ballsaal, Konferenzräume, Fitness)

196 Hotelzimmer (4 Sterne)

121 Eigentumswohnungen ab dem 11. Obergeschoss

1.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen von 60 m² bis 210 m²

Kaufpreise 450'000 Fr. bis 4'600'000 Fr.

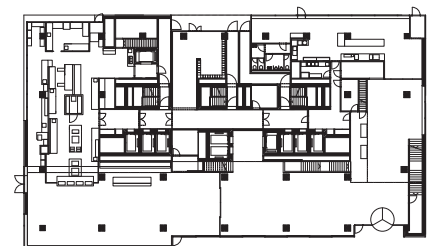
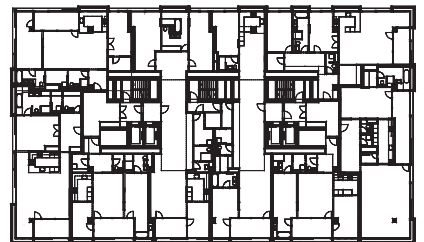
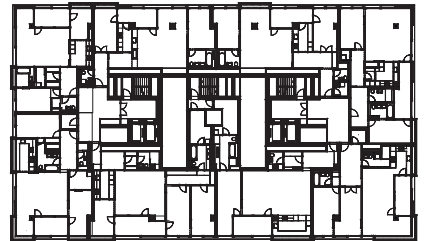
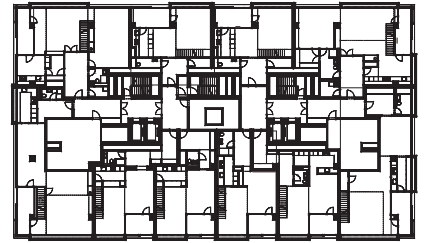


Abb. 22

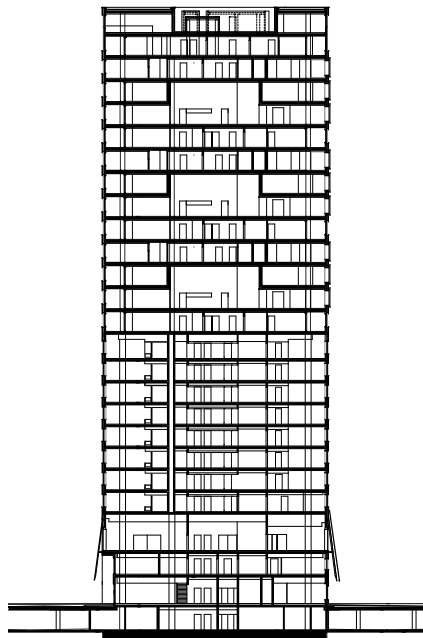


Abb. 21

Abb. 21
Querschnitt

Abb. 22
23. Obergeschoss
13. Obergeschoss
12. Obergeschoss
Erdgeschoss



Toni-Areal

Architektur EM2N Architekten

Bauherrschaft Allreal Toni AG

Bauzeit 2009-2013

Höhe 75 m, 22 Geschosse

Nutzung Hochschulen, Wohnen (Kulturnutzungen, Gastronomie)

62 Mietwohnungen und 28 Studentenwohnungen ab dem 13. Obergeschoss

2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen von 62 m² bis 152 m²

Mietpreise im quartierüblichen mittleren bis oberen Segment

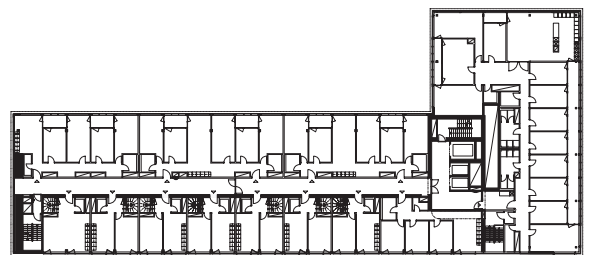
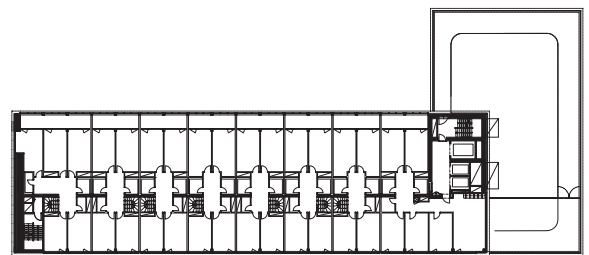
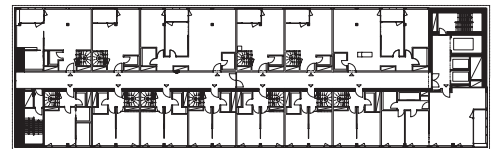
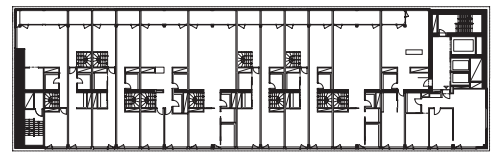
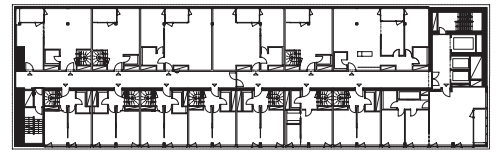
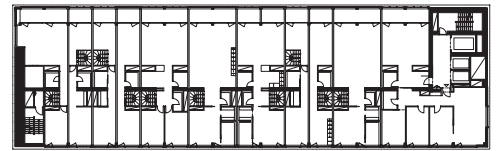
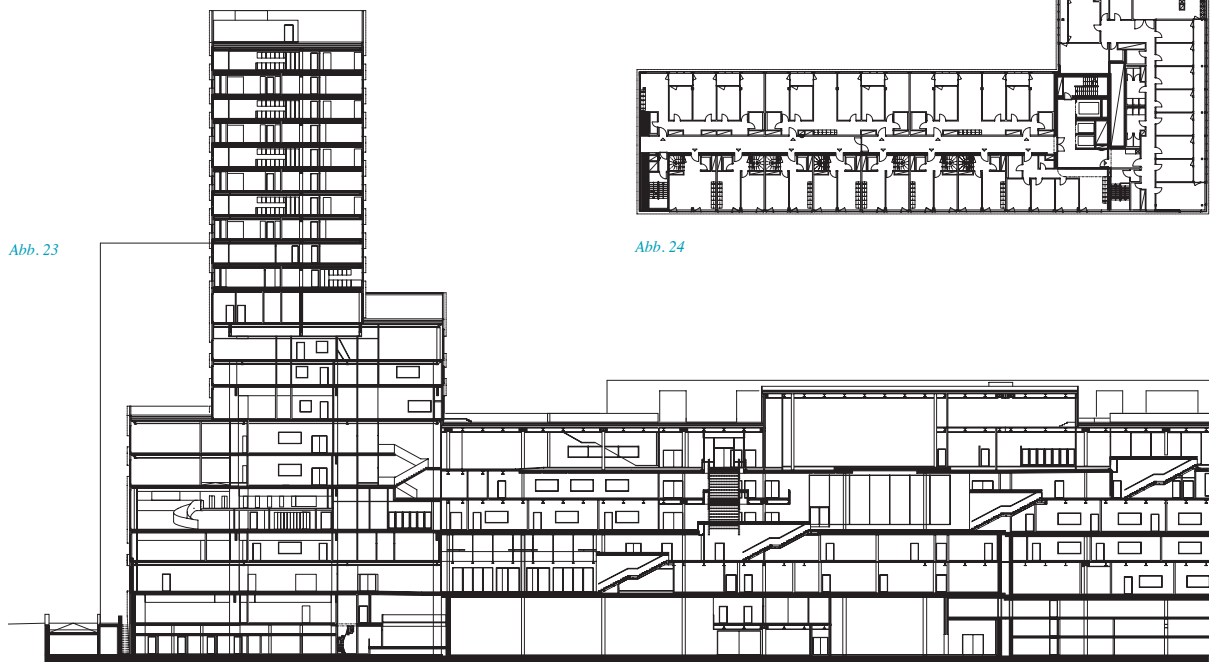


Abb. 23

Abb. 24

Abb. 23
Längsschnitt

Abb. 24
22. Obergeschoss
21. Obergeschoss
16. Obergeschoss
15. Obergeschoss
14. Obergeschoss
13. Obergeschoss





Löwenbräu Black

Architektur Gigon/Guyer Architekten & Atelier WW

Bauherrschaft PSP Swiss Property

Bauzeit 2010-2013

Höhe 70 m, 20 Geschosse

Nutzung Wohnen (im Anbau Kunstmuseum, Gallerien, Büros)

37 Eigentumswohnungen ab dem 6. Obergeschoss

(19 Eigentumswohnungen im Hofgebäude 1. bis 5. Obergeschoss)

2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen von 98 m² bis 320 m²

Kaufpreise ca. 1'200'000 Fr. bis 8'000'000 Fr. (Hofwohnungen günstiger)

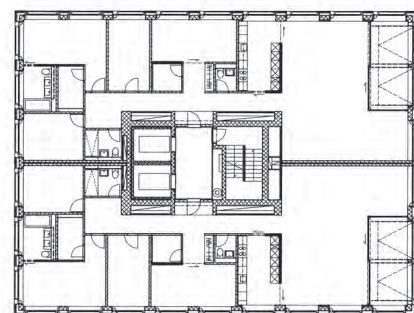
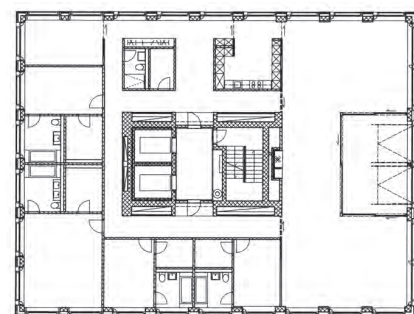
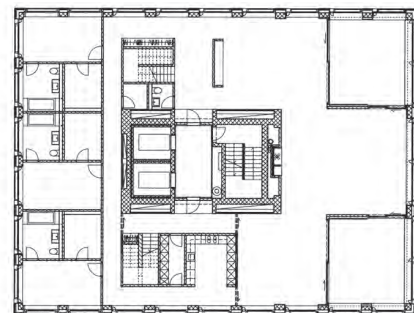
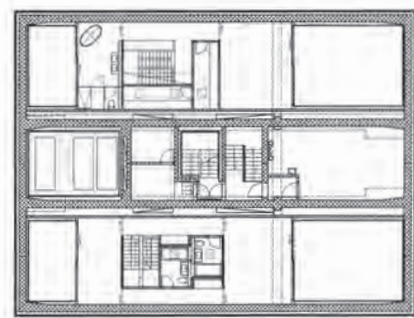


Abb. 26



Abb. 25

Abb. 25

Längsschnitt

Abb. 26

20. Obergeschoss

19. Obergeschoss

18. Obergeschoss

10., 13., 16. Obergeschoss