Hochhäuser setzen Signale, aber Städte

Die Schweiz erlebt einen erstaunlichen Hochhausboom. Nicht nur in Basel und Zürich, sondern von St. Gallen bis Luzern

Hochhäuser werden stets als Mittel zur Verdichtung angepriesen. Doch das ist eher Marketing als Realität – trotzdem spricht das nicht gegen neue Hochhäuser am richtigen Ort.

VON **SABINE ALTORFER**

Verdichtung statt Siedlungsbrei lautet die Devise in der aktuellen städtebaulichen Diskussion. Als Wundermittel werden dafür Hochhäuser propagiert und der Boom der Türme und Towers damit auch gleich legitimiert. Doch so einfach ist die Situation nicht – schon gar nicht in der Schweiz.

Unsere Bau- und Raumplanungsgesetze beschränken nämlich sinnvollerweise die Ausnützung und verhindern, dass unsere Städte zu Schattenschluchten wie in Hongkong verkommen. Vereinfacht gesagt: Wer in die Höhe baut, muss unten umso mehr Fläche frei lassen. So entstehen mehr Grünflächen und mehr öffentliche Plätze – das ist gut für die Lebensqualität einer Stadt, hilft aber nicht verdichten.

ES GIBT ABER AUSNAHMEN: In ehemaligen Industriearealen hat Dichte Tradition und mit Hochbauten wird sie neu interpretiert. Etwa in Zürich West oder in Oerlikon. Generell werden in den Wachstumszonen von Zürich überdurchschnittlich viele Hochhäuser gebaut und erträumt; Limmat- und Glattal werden ihr Gesicht künftig radikal ändern. Auf dem Land aber haben Hochhäuser nichts zu suchen. Weder gilt dort das Argument Verdichtung noch die städtebauliche Signalwirkung.

Bei der Europaallee in Zürich kann man tatsächlich von innerstädtischer Verdichtung sprechen. Auf diesem für Zürich wichtigen Entwicklungsgebiet hat das abgelehnte Projekt «Eurogate» die hohe Ausnützung vorgespurt, und der heutige gültige Überbauungsplan nützt sie durch Hochbauten aus. Das Gebiet soll zum innerstädtischen Merkmal werden, sagt Masterplan-Verfasser Kees Christiansen im Interview (unten).

WIR REDEN HIER von «hohen Hochhäusern», denn nach Gesetz gilt jeder Bau ab 25 Meter Höhe, also jeder Neunstöcker (unter anderem wegen des Brandschutzes), als Hochhaus. Der Bau von Türmen ist aufwendiger, die Quadratmeterpreise sind im Schnitt 10 Prozent teurer. Die Tower sind also zwangsläufig Residenzen für kaufkräftige Anwälte, Hotelgäste, Wohneigentümer oder Mieterinnen.

Gerade weil die Hochhäuser im Stadtbild auffallen, müssen sie mit besonderer architektonischer Sorgfalt gestaltet werden. Kein Wunder also, locken die Türme die namhaftesten Architekten. Und sie lösen ihre Aufgabe meist gut. Das zeigen die fertigen Bauten, aber auch viele Projekte, deren Realisierung beschlossen ist oder die aktuell in die Höhe wachsen. Wir haben zwölf Türme ausgewählt, auffällig ist, wie vielfältig sie genutzt werden – für Büros, Läden und Wohnen, als Altersresidenz und Hotel.

Der grösste Nutzen der Hochhäuser aber sind ihre städtebauliche Signalwirkung, ihre architektonische Raffinesse und die neue Ästhetik, die sie in unsere Städte bringen.

Hard Turm Park
ZÜRICH
Höhe: **80 Meter**
Anzahl Geschosse: **25**
Nutzung: **Hotel, Wohnen**
Architekten: Gmür & Geschwentner Architekten AG
Bauherrschaft: **Hardturm AG & Prospera AG**
Bauzeit: **2010 – Frühling 2014**

Westlink Tower
ZÜRICH ALTSTETTEN
Anzahl Geschosse: **23**
Kosten: **93.5 Mio Fr.**
Nutzung: **Büro, Konferenz, Läden**
Architekten: **Burkard Meyer Architekten**
Bauherrschaft: **SBB Immobilien**
Bauzeit: **2012–2014**

«Türme in Kleinstädten sind

Kees Christiaanse über den Hochhausboom, seine Auswirkungen auf unsere Städte – und warum die Türme so

VON **SABINE ALTORFER**

Herr Christiaanse, werden Hochhäuser vor allem als Wahrzeichen, als Symbole gebaut?
Kees Christiaanse: Ich denke nicht, dass Hochhäuser in Europa ursprünglich als Wahrzeichen konzipiert wurden. In Chur und Bern stehen merkwürdigerweise sehr viele Wohn-Hochhäuser, Sozialwohnungsprojekte, an der Peripherie. Die sind nicht als Wahrzeichen entstanden, sondern waren neue Wohntypen in der Zeit der Moderne. Erst später sind Hochhäuser entstanden, die als markante Wahrzeichen in der Stadt funktionieren.

Sie sind mit Ihrem Büro KCAP auch städteplanerisch tätig. Sie haben in Rotterdam und Hamburg Hafenquartiere neu geplant und in Zürich die Europaallee beim Hauptbahnhof. Nach welchem Prinzip setzen Sie das Hochhaus ein?
In der Europaallee gibt es wenige Hochhäuser, sie sind 40 bis 60 Meter hoch und eigentlich Aufsätze auf den Blocks. Sie tragen so erheblich zur Dichte des Gebietes bei. Generell habe ich Hochhäuser immer als Mittel gesehen, um verdichtete Quartiere als Merkmal in der Stadt anzusiedeln. Das sind meist Knotenpunkte, die durch die Hochhäuser eine Orientierung in der Stadt schaffen. Deshalb breiten sie sich nicht weiter aus. Auch in Rotterdam, Berlin, Paris oder London sollen sich Hochhäuser nur in bestimmten Quartieren entwickeln, dort aber ein Ensemble bilden.

Was ist der Vorteil eines Ensembles?
Das einzelne Hochhaus muss nicht so ambitioniert sein. Von einem Solitär wie dem Prime Tower in Zürich ist die städtebauliche Qualität eines ganzen Quartiers abhängig. Sobald es einen Cluster gibt – in London die City, in Paris La Défense oder in Berlin den Potsdamer Platz –, entsteht ebenfalls ein Konzentrationspunkt, aber jedes Hochhaus ist nur ein Teil davon. Das heisst, es hat Platz für Pluriformität, aber auch für besser und schlechter.

Ist die Zürcher Strategie – nur Einzelbauten, keine Clusters – also falsch?
Ich glaube, diese Diskussion ist nur vorübergehend. Letztlich wird Zürich auch Hochhauscluster entwickeln. Die Europaallee ist eine Miniversion davon, und ich bin überzeugt, dass um den Prime Tower und den Mobimo Tower in Zürich West eine Konzentration entstehen wird. Auch in Oerlikon kommt rund um den Orange Tower immer wieder eines dazu.

Kees Christiaanse (58) ist Professor für Architektur und Städtebau an der ETH Zürich und Inhaber des Büros KCAP. Er lebt in Zürich. HO

«Hochhäuser dürfen nicht zu fett werden.»

Wie beurteilen Sie den Prime Tower?
Zürich hat Glück, dass es ein sehr guter Entwurf ist.

Was ist besonders gelungen?
Hochhäuser dürfen nicht zu fett werden. Dieses Problem ist beim Prime Tower sehr gut gelöst.

Er ist 126 Meter hoch, wie hoch dürfen Hochhäuser in Zürich noch werden?
In der Schweiz ist diese Diskussion sehr heikel, weil bis jetzt Hochhäuser fast fehlen. Ich komme aus einem Land, in dem man bei klarem Wetter ein 40 Meter hohes Hochhaus aus 50 Kilometer Distanz sieht. Einfach weil Holland so flach ist. In der Schweiz ist das ganz anders. Chur zum Beispiel hat für seine Grösse eine erstaunliche Menge an Hochhäusern, aber die verschwinden einfach im Vergleich zu den Bergen. In meiner Vorstellung gibt es keine Limite für Hochhäuser – abgesehen von der wirtschaftlichen Komponente. Aber vielleicht sollte man nicht höher gehen als der Üetliberg. (lacht schallend)

Dann würde ja selbst der Burj Khalifa von Dubai mit seinen über 800 Metern nach Zürich passen!
Nein, denn die Höhe reguliert sich selber. Der Sockel des Burj ist viel grösser als mehrere Baublöcke in der Innenstadt. Die feine Parzellierung unserer Städte begrenzt die Sockelgrösse und die wiederum den Durchmesser und die Höhe. Wir haben das im Weinhafen-Quartier in Rotterdam ausgetestet: Wir haben keine Höhenbeschränkung vorgegeben, sondern nur eine Schlankheitsregel.

Das heisst?
Das Gebäude muss ein bestimmtes Verhältnis von Höhe und Fettheit haben. Wenn die Gebäude zu hoch werden, brauchen sie so viele Treppenhäuser, Lifte und Leitungsschächte, dass sie drum herum zu wenig Nutzfläche haben. Der Turm wird also völlig unwirtschaftlich. So hat sich das von selber zwischen 75 und 130 Metern eingependelt.

Das zweithöchste Gebäude in Zürich wird ein Siloturm. Ist das städtebaulich sinnvoll?
Mein Büro ist dort in der Nähe und ich finde es attraktiv, wenn eine Stadt ihre Produktions- und Lagerkapazitäten auf

verdichten sie nur bedingt

und Chur überbieten sich Architekten und Investoren mit neuen Ideen

Mobimo Tower

ZÜRICH
Höhe: **81 Meter**
Anzahl Geschosse: **24**
Kosten: **250 Mio. Franken**
Nutzung: **Hotel, Wohnen**
Architekten: **Diener & Diener**
Bauherrschaft: **Mobimo Holding AG**
Bauzeit: **2009–2011**

Prime Tower

ZÜRICH
Höhe: **126 Meter**
Anzahl Geschosse: **36**
Baukosten: **355 Mio. Franken**
Nutzung: **Läden, Büro, Gastro**
Architekten: **Gigon/Guyer**
Bauherrschaft: **Swiss Prime Site Immobilien AG**
Bauzeit: **2008–2011**

Roche Bau 1

BASEL
Höhe: **178 Meter**
Anzahl Geschosse: **41**
Kosten: **rund 550 Mio. Franken**
Nutzung: **Büro**
Architekten: **Herzog & de Meuron**
Bauherrschaft: **Roche**
Bauzeit: **2011–2015**

BVG-Turm

ST. GALLEN
Höhe: **50 Meter**
Anzahl Geschosse: **13**
Kosten: **100 Mio. Franken**
Nutzung: **Bundesverwaltungsgericht**
Architekten: **Staufer & Hasler**
Bauherrschaft: **Hochbauamt SG**
Bauzeit: **2008–Dez. 2011**

Hochzwei

LUZERN
Höhe: **88 und 77 Meter**
Kosten: **134,7 Mio. Franken**
Nutzung: **Wohnen**
Architekten: **Marques AG & Iwan Bühler GmbH**
Bauherrschaft: **CS Real Estate Fund**
Bauzeit: **bis 2012**

Europa Allee Baufeld G

ZÜRICH
Höhe: **60 und 47 Meter**
Anzahl Geschosse: **17 und 13**
Nutzung: **Wohnen, Altersresidenz**
Architekten: **Graber Pulver / Masswerk Architekten**
Bauherrschaft: **Schweizerische Bundesbahnen SBB**
Bauzeit: **2012–2015**

Leutschen Tower

ZÜRICH
Höhe: **56 Meter**
Anzahl Geschosse: **19**
Nutzung: **Büro, Mietwohnungen**
Architekten: **Bétrix & Consolascio**
Bauherrschaft: **Swiss Life AG**
Bauzeit: **2009–2011**

City West Twin Towers

CHUR
Höhe: **79 Meter**
Anzahl Geschosse: **je 24**
Nutzung: **Läden, Büro, Wohnen**
Architekten: **Domenig Architekten**
Bauherrschaft: **Baugesellschaft City West**
Bauzeit: **bis Herbst 2012**

Richti-Areal

WALLISELLEN
Höhe: **70 Meter**
Anzahl Geschosse: **18**
Kosten: **rund 200 Mio. Franken**
Nutzung: **Büro**
Architekten: **Wiel Arets Architekten**
Bauherrschaft: **Allreal-Gruppe**
Bauzeit: **2009–2013**

naiver politischer Unsinn»

hoch wie der Üetliberg werden dürfen. Aber selber will er nicht in einem Hochhaus leben

eine verträgliche Weise innerhalb ihres Gebietes aufnehmen kann. Die funktionelle Stadt hat die Tendenz, alles, was grossmassstäblich ist, nach aussen an den Autobahnring zu verlagern. Und dort entsteht dann eine öde Peripherie. Ich finde es auch keine schlechte Idee, die Lagerkapazitäten zu vertikalisieren. Erstens, weil es für diese Art Speicher gut funktioniert. Und zweitens: Wenn man die blinde Funktion in die Höhe rückt, lässt man den Stadtraum selber den Menschen. Eigentlich gibt es nur ein Problem: Er verschattet die Badi Unterer Letten – und da schwimme ich immer. (lacht)

Die berühmte 2-Stunden-Schatten-Regel! In Hongkong würde man darüber lachen. Und hier? Ist es ein Relikt aus hochhausfeindlichen Zeiten oder ein sinnvolles Instrument?
Ich finde die Verschattungsregel gut, und wir haben in der Europaalle damit gut arbeiten können. In Nordwesteuropa braucht man die Sonneneinstrahlung in der Wohnung – im Gegensatz zu Hongkong oder Singapur. Dort ist die Sonne mehr Bedrohung als Lust. Ich finde die Planungsinstrumente in der Schweiz generell sehr einfach, sehr klar und logisch – im Vergleich etwa zu den deutschen Bebauungsregeln.

Die Hälfte aller Hochhäuser weltweit wurde in den letzten zehn Jahren gebaut. Woher kommt dieser Boom?
Durch die globalisierte New Economy. Sie hat mit ihrer Dynamik eine grosse Nachfrage nach Immobilien ausgelöst. Kommt dazu, dass sich die Ökonomie vor allem auf die Dienstleistung konzentriert, die nach zentralen, innerstädtischen Büroflächen fragt.

Aber warum will dann auch jede Kleinstadt in der Schweiz Hochhäuser?
Ich glaube, das ist wirklich ein naiver politischer Unsinn.

Was sagen Sie denn zu den beiden Wohntürmen beim Stadion Luzern, die auf der grünen Wiese entstanden sind?
Das finde ich sehr problematisch. Die Legitimation basiert auf einer spekulativen Vision statt auf Wirtschaftlichkeit und der Agglomeration-Physiognomie.

Ein Blick in die Geschichte: Den letzten Hochhausboom gab es in der Schweiz in den 60er-Jahren mit den Wohnhochhausbauten an der Peripherie. Die Wachstumsprognosen waren euphorisch, aber viel zu hoch. Danach kam der Knick. Heute sind wir wieder auf einem Euphorie-Peak. Besteht Gefahr, dass dieser Optimismus wieder bricht?
In Holland haben wir nach einem Boom tatsächlich einen extremen Kater. Wir haben 17 Millionen Quadratmeter Büroflächen leer stehen. Man brauchte in den nächsten 50 Jahren eigentlich gar keine Büros mehr zu bauen. 30 Prozent der Architekturbüros haben in den letzten drei Jahren Bankrott gemacht – und ebenso viele Baufirmen.

> «Dass Architekten die Welt verändern können, daran glaube ich nicht.»

Und in der Schweiz?
Die Schweiz ist durch die gute Infrastruktur, die Sicherheit und die transparenten Steuergesetze attraktiv für internationale Firmen. In Zürich wie in Genf sieht man: Das Land zieht Entwicklung an, selbst in Zeiten, in denen es dem Rest der Welt wirtschaftlich weniger gut geht. Die Bevölkerung wächst, und das Land muss Leute importieren, weil es selber nicht ausreichend Fachleute produziert. Der Wohnungsmarkt wächst also weiter.

Und Sie selber: Möchten Sie in einem Hochhaus leben?
Nein. (lacht) Ich bin ein richtiger Ur-Holländer und ich habe immer auf dem Boden gelebt.

Holland ist enorm dicht bebaut, gibt es da überhaupt genug Boden?
Ja, denn dort ist man in der Lage, mit niedriger Bebauung und trotzdem hoher Dichte zu bauen. Wir haben selber Wohnquartiere mit hochwertigen Reihenhäusern gebaut mit einer Dichte von fast 100 Wohnungen pro Hektar. In der Schweiz erreicht man das nur mit Geschosswohnungen, weil die verdichtete Siedlungstypologie – trotz interessanten Experimenten – noch nicht akzeptiert ist.

Ist es ein Mentalitätsunterschied oder eine Frage des Angebots?
Beides. Aber ich glaube, wenn es das Angebot hier gäbe, würde es extrem populär werden.

Das heisst, Sie plädieren nicht nur für das Hochhaus, sondern für verschiedene Wohnformen.
Ja, genau. Ich will selber nicht in einem Hochhaus leben, weil wir als Familie mit Kindern Fahrräder, Tischtennistisch oder Segelboot im Garten liegen haben. Ich kann mir nicht vorstellen, ohne das zu leben.

Sie haben an der ETH Zürich die Professur für Städtebau. Da können Sie Einfluss nehmen!
Einfluss nehmen ist zu viel gesagt. Aber wir können uns in die Debatte einmischen und Forschungen machen, die nützlich sind für die Politik oder für die Investoren. Aber dass Architekten die Welt verändern können, daran glaube ich nicht.

Welches ist die wichtigste Botschaft, die Sie den Schweizern, der Schweizer Politik geben möchten?
Innere Verdichtung und versuchen, nicht auf jungfräulichen Flächen zu bauen. Dabei spielt das Hochhaus eine wichtige, aber nicht die einzige Rolle.