



Wohnen und arbeiten im urbanen Umfeld: Visualisierung des künftigen Quartiers «Europaallee» in Zürich.

VISUALISIERUNG SBB

## Projekt im Fokus

# Für Menschen und Vögel

An der Europaallee in Zürichs Zentrum sind Büros im Stockwerkeigentum geplant

Die in Entstehung begriffene Europaallee beim Zürcher Hauptbahnhof ist ein städtebaulicher Kraftakt. Solche Projekte sollen Stadtteile zusammenwachsen lassen (etwa die Bahnhofstrasse mit der Langstrasse), mit Hochhäusern ein Zeichen im Stadtbild setzen und in Verdichtung urbanes Leben hervorbringen. Ob aus den Idealvorstellungen ein funktionierendes Quartier wird, weist sich, wenn die Bauten Form annehmen und Leben einkehrt.

### Prominente Brutplätze

Das Areal zwischen Sihlpost und Lagerstrasse bietet sich in seiner räumlichen und zeitlichen Dimension – die erste Etappe nahe beim Hauptbahnhof soll 2012, die letzte 2020 fertiggestellt sein – an als Projektionsfläche. Spannend mitzuverfolgen ist der Entstehungsprozess ohnehin, da Architekten wie Gigon Guyer (Zürich), David Chipperfield, das Team Caruso St. John (beide London) oder Max Dudler (Zürich/Berlin) die gleiche städtebauliche Aufgabe verschieden interpretieren.

Noch stellt die Europaallee aber vor allem eine 1,5-Milliarden-Franken-Grossbaustelle dar: Sie weist eine Arealfläche von 78 000 m<sup>2</sup> und eine Ausnutzung von 273 000 m<sup>2</sup> auf, wird irgendwann 1200 Bewohner und 1800 Studenten beheimaten, 130 Hotelgäste begrüssen und mit 700 Parkplätzen aufwarten. Oben wohnen, unten arbeiten, heisst die Devise, wobei in den Parterreflächen ein vielfältiger Mix von

Läden, Restaurants und Bars das Quartierleben im Kreis 4 fortschreiben soll. Weniger bekannt ist indes, dass sich mit dem Einzug der ersten Nutzer – etwa der Pädagogischen Hochschule Zürich oder der Credit Suisse – bald auch Mauer- und Alpengler ansiedeln werden, denen die SBB als Generalunternehmerin in luftiger Höhe gut anzufliegende Brutplätze eingerichtet haben.

Zu den ungewöhnlicheren Nischen des Grossprojektes zählen zudem Büroräume im Stockwerkeigentum, die derzeit auf dem Baufeld G (Graber Pulver Architekten, Zürich, mit Masswerk AG, Kriens) zum Verkauf stehen. Die nicht alltägliche Erscheinung im Immobilienmarkt erklärt der SBB-Gesamtprojektleiter Christian Faber mit den auf dieser Parzelle geplanten Eigentumswohnungen, die ein Stockwerkeigentum (im Gegensatz zu Mietflächen) im unteren Bereich des Baukomplexes vorgeben. Insgesamt beläuft sich das Büro-Stockwerkeigentum auf 3300 m<sup>2</sup>, verteilt über 4 Etagen; es macht laut Faber damit weniger als 2 Prozent der an der Europaallee konzipierten Büroflächen aus.

Stockwerkeigentum ist bei Unternehmen in der Schweiz, die Büros zumeist mieten, kaum ein Thema. Firmen wollen sich Flexibilität bewahren und verwenden ihr Betriebskapital lieber fürs operative Geschäft. Dies führe dazu, dass das kommerzielle Stockwerkeigentum «mit einem Discount von schätzungsweise 50 bis 100 Basispunkten

gegenüber dem Direkteigentum» gehandelt werde, sagt Peter Eichenberger vom Immobilienberatungs-Unternehmen Kuoni, Mueller & Partner, der mit dem Verkauf des im Gull-Turm geplanten Büro-Stockwerkeigentums betraut ist. Wenn überhaupt, dann ist Büro-Stockwerkeigentum also nur an Toplagen gefragt wie eben an der Europaallee oder in der Altstadt. Bei den Käufern handelt es sich um Family-Offices mit klar umrissenem Flächenbedarf oder beispielsweise um Anwaltskanzleien, deren Unternehmer die Immobilie als Kapitalanlage betrachten.

### Begrenzt durchmischt

Voraussetzung für den Hausfrieden sind bei alldem komplexe Kostenschlüssel, die etwa den sehr unterschiedlichen Wasserverbrauch von Privatwohnungen oder Büros berücksichtigen. Wer nun an mühselige Eigentümersammlungen zu Treppenhausordnungen oder Hauswartungen denkt, liegt nicht ganz falsch. Beim vorliegenden Projekt sind deshalb die Strukturen durch die Architekten bereits so angepasst, dass auf der einen Seite Büronutzer nicht über Kinderwagen stolpern und auf der anderen Seite die Privatsphäre der Wohneigentümer gewahrt bleibt. So hat der Wohnturm eine separate Erschliessung, und die Liftanlagen des Büroteils gehen nur bis in die 4. Etage. Auch die urbane Durchmischung hat ihre Grenzen.

Claudia Schwartz