

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 21 (2008)
Heft: 6-7

Artikel: Drei Märchen ums Hochhaus
Autor: Bösch, Ivo
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-123497>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Drei Märchen ums Hochhaus

Text: Ivo Bösch

In Basel, Pratteln und Zürich sind drei Wettbewerbe für Hochhäuser entschieden worden. Die Projekte räumen auf mit den drei meistgenannten Vorurteilen über den Bau von Hochhäusern: mangelnde Wirtschaftlichkeit, fehlendes Architekteninteresse und eine einfache Planung.

• Drei Vorurteile beherrschen die Hochhausdiskussion. Erstens: Hochhäuser sind nicht wirtschaftlich. Das dachten Investoren noch bis vor Kurzem. Aus einem Büroturm konnte man vielleicht noch eine anständige Rendite herausholen, aber aus einem Wohnhochhaus? Brandschutz, Gebäudehülle und Tragwerk müssen besser sein als an einem normalen Gebäude, kosten also mehr. Wie kann der um acht bis zehn Prozent höhere Kubikmeterpreis wettgemacht werden? «Lage, Lage und nochmals Lage», lautet die Antwort. In Basel will die Warteck Invest bei der Messe ein Hochhaus bauen. In Pratteln ist es der UBS Immobilienfonds (Sima), der hoch hinaus will, und in Zürich West ist es ein Konsortium aus der Hardturm AG und den Halter Unternehmungen. Alle drei Projekte, die im aktuellen (hochparterre.wettbewerbe) (hpw 2/2008) vorgestellt sind, stehen an gut erschlossenen Lagen, in der Innenstadt oder beim Bahnhof. Peter Zeugin, Soziologe und Marketingberater, bringt die Diskussion um die Lage auf den Punkt: «Die Marge muss höher sein als die Zusatzkosten.» Noch vor drei Jahren hätten Investoren beim Thema Hochhaus abgewunken. Allerdings ohne nachzurechnen, so Zeugin. Ihre Referenz war die Agglomerationsschweiz, voller 30- bis 40-jähriger Hochhäuser, die – so die Volks- und Investorenmeinung – bloss noch von Randständigen bewohnt sind.

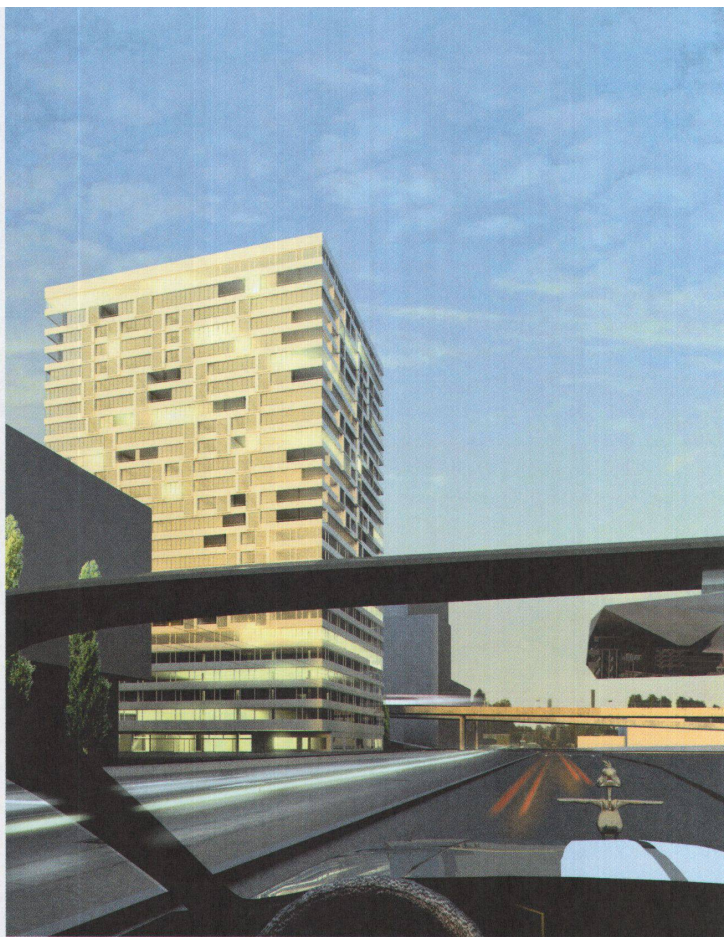
Neue Klientel – neues Interesse

Inzwischen hat eine neue Klientel gezeigt, was sie für eine schicke, grosse Wohnung zu zahlen bereit ist. Nicht nur Singels und Doppelverdiener möchten in der Stadt und möglichst weit oben wohnen. Auch ältere Paare haben genug vom Rasenmähen ums Einfamilienhaus. Nach einem erfolgreichen Berufsleben wollen immer mehr ihren Lebensabend in der Nähe des kulturellen Lebens verbringen.

Markus Mettler sass als Geschäftsführer der Halter Entwicklungen in der Jury für das Hochhaus auf dem Hardturm-Areal in Zürich. Der Vorteil von Hochhäusern liegt für ihn auf der Hand: «An gut erschlossenen Lagen können wir so viele Wohnungen bauen.» Halter habe zwar keine klare Hochhausstrategie, aber man werde in Zukunft bei jedem Objekt prüfen, ob hoch bauen möglich sei. «Der Markt geht eindeutig in die Richtung», so Mettler. Mit Ein- und Zwei-Personenhaushalten lässt sich also wieder Geld verdienen, auch wenn die Ausnutzung eines Grundstücks mit einem Wohnhochhaus im Grundsatz nicht höher werden darf als mit einer Regelüberbauung.

Der Architekt oder das Ei?

Das zweite Vorurteil besagt, dass nur die Investoren Hochhäuser bauen wollen und die Architekten den Trend verschlafen. Doch die Frage ist, wer ist zuerst? Der Investor, der möglichst viel Geld verdienen, oder der Architekt, der ein Zeichen setzen will? In den beiden Wettbewerben in Basel und Pratteln wollten die Projektentwickler nicht von Beginn weg ein Hochhaus. In Basel verlangte der städtebaulich bedeutende Ort zwar einen Akzent, aber nicht explizit ein Hochhaus. Drei von sechs Teams haben denn auch eine Blockrandbebauung vorgeschlagen. Drei Projekte wollten hoch hinaus, darunter die Wettbewerbssieger Morger + Dettli. In Pratteln fand man erst in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde heraus, dass die öffentliche Nutzung – die Verwaltung zieht in die unteren Geschosse – an bester Lage beim Bahnhof nach einem städtebaulichen Fixstern verlange. Die Idee, ein hohes



1



2

1 Das Hardturm-Hochhaus in Zürich:
Patrick Gmür arbeitet zurzeit an einem Vor-
projekt. Rendering: Patrick Gmür Architekten

2 Das Hochhaus in Pratteln: Das Projekt
von Christ & Gantenbein dient als Grundlage,
um den Gestaltungsplan anzupassen.
Rendering: Christ & Gantenbein

3 Das Warteck-Hochhaus in Basel: Morger +
Dettli konnten bis vor Kurzem nicht wei-
terplanen. Der Heimatschutz Basel hat Ein-
sprache erhoben. Rendering: Morger + Dettli



3

Haus zu planen, kam da wie gerufen. Das Siegerprojekt von Christ & Gantenbein verspricht, den Spagat zwischen Wohnen und Gemeindeverwaltung zu schaffen.

In Basel und in Pratteln waren es die Planer, die das Hochhaus ins Spiel brachten. Selbstverständlich ziehen die Investoren gerne mit, denn an beiden Orten soll die Ausnutzung – entgegen der Regel – erhöht werden. Aber sowohl Daniel Petitjean, Geschäftsführer der Warteck Invest, als auch Jörg Koch vom UBS Immobilienfonds weisen zuerst auf die städtebaulich bedeutenden Orte hin, wenn man sie auf diese Projekte anspricht. Beide haben die Sprache der Architekten und der Juryberichte schon verinnerlicht. In Basel stimmen Voruntersuchungen die Investorin zuversichtlich: Innerstädtisches Wohnen im Turm wird hier gefragt sein. Mehrere Varianten, die bestehende Substanz zu erhalten, hatten einer wirtschaftlichen Prüfung nicht →

hochparterre.wettbewerbe

> 2 2008 erschienen im April

Drei Hochhäuser: Warneck-Areal, Basel; Interview mit Morger & Dettli, Hardturm-Areal in Zürich, Pratteln; Ausserdem: Airport in Samedan; Capitol in Biel; Bleiche in Schaffhausen; Schweizer Botschaft, Moskau

> 3 2008 soeben erschienen

Bundesstrafgericht, Bellinzona; Alterswohnungen in Ringgenberg mit Atelierbesuch; Areal Lagerplatz, Winterthur; Lausanne Jardins 2009; St. Johannis-Park in Basel, Sporthallen Weissenstein in Bern

☐ Ich bestelle hochparterre.wettbewerbe Nr. 2/08 für CHF 41.-*/EUR 28.- (Ausland)

☐ Ich bestelle hochparterre.wettbewerbe Nr. 3/08 für CHF 41.-*/EUR 28.- (Ausland)

☐ Ich bestelle ein Jahresabo (5 Ausgaben) für CHF 169.-*/EUR 128.- (Ausland)

☐ Ich studiere und erhalte das Abo zum ermässigten Preis von CHF 120.- (bitte Kopie des Ausweises beilegen)

* Preis 2008 Schweiz inkl. 2,4% MwSt. Alle Preise zuzüglich Porto

Name/Vorname

Strasse

PLZ/Ort

Datum/Unterschrift

HP 6-7/08

Einsenden an: Hochparterre, Ausstellungsstrasse 25, 8005 Zürich

Telefon 044 444 28 88, Fax 044 444 28 89, wettbewerbe@hochparterre.ch

→ stand gehalten. Anders sieht es allerdings der Basler Heimatschutz, der den bevorstehenden Abbruch des Ensembles am Riehenring angefochten hat.

Komplexe Wirtschaftlichkeitsrechnung

Das dritte Vorurteil ist das Gegenteil des ersten. Es sagt, Hochhäuser wirtschaftlich zu planen, sei einfach. Ihr widerspricht Michael Geschwenter, (Mister Hochhaus) im Büro von Patrick Gmür. Er war bei (James) dabei und auch beim Wettbewerbsprojekt für das Zürcher Hardturm-Areal: «Es ist anspruchsvoll, die Erschliessungsfläche in ein gutes Verhältnis zur vermietbaren Fläche zu bringen», stellt er fest. Schon in der Entwurfsphase sei ein grundsätzlich anderes Denken gefragt. Eine (normale) Gebäudestruktur einfach in die Höhe zu ziehen, funktioniert nicht. Das James-Hochhaus in Zürich wurde, obwohl es ein Wohnhochhaus ist, mit der Statik eines Bürohauses geplant. Während der Planung hiess es plötzlich, dass die Mieterträge zu tief seien. Die Architekten pressten darauf ein zusätzliches Geschoss in die vorgegebene Höhe von 40 Metern hinein. Von der ursprünglichen Raumhöhe von 2,70 Meter blieben immer noch 2,52 Meter im Licht. «Unsere Erfahrung zeigt, dass erst Hochhäuser ab 35 Metern die geforderte Rendite abwerfen», folgert Geschwenter.

Betrachtet man die drei Wettbewerbsresultate, fällt auf, dass alle gleich geplant sind: Oben liegen die Wohnungen, in den unteren Geschossen suchen die Investoren nach einer gewerblichen Nutzung. In Basel und Zürich sind es Restaurants und Büros, in Pratteln die Gemeindeverwaltung. Für ein Wohnhochhaus braucht es offensichtlich eine Mantelnutzung, denn nur die oberen Geschosse sind fürs Wohnen attraktiv und versprechen genug Rendite. •

Radio, Film und Hochparterre

Türme und Hochhäuser sind auch Thema eines Päckleins, das Radio DRS 2, das Fernsehen NZZ.Format und Hochparterre schnüren.

Das Radio widmet dem Thema am 2. September einen «Hörpunkt». Während des ganzen Tages werden Reportagen, Gespräche und Berichte rund ums hohe Haus gesendet – vom Kirchturm bis zum Wohnblock.

NZZ.Format sendet am 31. August Filme zu Türmen – vom Hochhaus bis zum Leuchtturm. Die Filmerin Gabriela Neuhäus ist derzeit unterwegs in Paris und Chicago. Hochparterre schliesslich macht in seiner Ausgabe im September dem Hochhaus den Hof. Und alle drei Medien wirken mit Tönen, laufenden Bildern und Texten in- und miteinander.

denz
office architecture

GRÄUBOFFICE

Planen, Einrichten. www.graeboffice.ch

lista office LO denz office architecture Wilkhahn giroflex designed to work girsberger züco WALTER KNOLL tossa