

Neue Zürcher Zeitung

IMMOBILIEN

Wie wir wohnen
Trends und Herausforderungen

Erweiterung der Attika-Zone

Die Wohnsilos der 1960er und 1970er Jahre sind vielerorts verpönt. Das moderne Wohnhochhaus dagegen ist Synonym für urbanes und exklusives Leben. Auch an zweitklassigen Lagen finden solche Gebäude mit der besonderen Aussicht Anklang.



«Nur» zwelf Stockwerke, aber trotzdem eine atemberaubende Aussicht: Die Dachterrasse dieses Wohnhochhauses an der Zürcher Weststrasse ist allen Bewohnern zugänglich.

GORDA MELIAR / FAZ

Paul Knäsel

Schwindelfrei haben bei der Wohnungssuche eindeutige Vorteile. Derzeit sind besonders viele Miet- und Kaufgelegenheiten in ungewohnter Höhe bis zur 24. Etage zu besichtigen. Während die Wohnsilos der 1960er und 1970er Jahre wenig begehrt sind, entdeckt der deutschschweizer Immobilienmarkt das Wohnen mit Traumaussicht neu.

Den derzeitigen Run auf das Wohnhochhaus ausgelöst hat Zürich-West: Im ehemaligen Zürcher Industriequartier entsteht eine Handvoll Neubauprojekte mit vertikalen Wohnlagen. Der über 80 m hohe Mobius-Tower fast direkt am Bahntrasse wurde als erster fertiggestellt. Als zweiter Blickpunkt folgte der nicht ganz so hohe Wohnturn auf dem ehemaligen Löwenbräuareal. Der Hard-Turm-Park als drittes markantes Gebäude besticht durch sein aussergewöhnliches Aussehen: ein 80 m hoher Quader mit dunkler Fassade und tanzen Fenstern (Gmür & Geschwenter Architekten). Er gehört zu einem Grossekomplex mit Büro- und Hotelnutzung und wird eben von den Erstbewohnern, teilweise mithilfe eines Pneukrans, bezogen. Die 121 Eigentumswohnungen liegen zwischen der 11. und 23. Etage, wobei direkt unter dem Dach zwöschgeschossige, 220 m grosse Objekte zu haben sind. Auch preislich bewegt sich das Angebot im obersten Segment: Für die teuersten Lagen werden über 20 000 Fr. pro m² verlangt.

Konkurrenz bremst Nachfrage

gleich mehrere Etagen bieten das einzigartige Attika-Gefühl», schwärmt Markus Mettler, CEO der Halter AG, die gemeinsam mit der Hardturn AG das Wohnhochhaus entwickelt und realisiert hat.

Der Hard-Turm-Park ist trotz seiner massigen Statur kein Solitär. Direkt daneben werden weitere Wohntürme im Entwicklungsgebiet Zürich-West hochgezogen. Auf dem Toni-Areal, im Zölly-Hochhaus und in den Escherterassen wird derneist ebenfalls bis 70 m über dem Boden gewohnt. Derzeit droht sogar ein Überangebot, weil insgesamt 300 luftige Einheiten entstehen. Halter-Sprecher Nik Grubenmann bestätigt, «die spürbare Konkurrenzsituation». Jede sechste Wohnung im Hard-Turm-Park ist noch zu haben. Auch anderswo hinkt der Absatz, insbesondere des höchstgelegenen und teuersten Wohnraums, den Erwartungen hinterher. Bemerkenswert ist, dass sich private Immobilienmakler unter die Erstkäufer mischen, um danach eigene Mieter zu suchen.

Wer aber will in die neuen Hochhauswohnungen ziehen? Generell wird von einem urbanen Zielpublikum gesprochen. Gemäss Nik Grubenmann fühlen sich vor allem «kosmopolitische und Design-affine Personen» angezogen. Noch besser über die Bewohner Bescheid weiss man in Chur und Luzern: Seit dem Sommer sind nämlich die 73 Mietwohnungen in den Bündner «Twintowers» bezogen. «Verdichtetes Wohnen ist besonders bei einem älteren Publikum beliebt», weiss Jakob Gross, Geschäftsführer der Domenig Immo-

station nur bedingt für ein Mittelstandsbudget: Die Aussicht auf den Vierwaldstättersee, den Pilatus und weiter entfernte Berge sowie der zusätzliche Wohnservice kosten monatlich bis zu 4000 Fr. Trotzdem sind fast alle 295 Wohnungen in der Allmend vermietet. «Im Hochpreissegment bestimmen vorwiegend Personen ab 50 Jahren oder

«Viele Hochhäuser stehen an einer eigentlich zweitklassigen Lage.»

Expats die Nachfrage», erklärt Daniela Zulauf von der Credit Suisse, die einen Immobilienfonds vertritt. In die übrigen Mietwohnungen sind dagegen Dinks und doppelbedienende kinderlose Paare, sowie Singles eingezogen. Familien gebe es kaum, so Zulauf.

Nicht nur exklusiv

Dass die Nachfrage nicht proportional zur Gebäudehöhe wächst und vor allem nicht unbegrenzt ist, davor warnt Martin Hofer, Verwaltungsratspräsident von West & Partner. Ihm ist ein Handicap bekannt, das die Vermarktung von modernen Wohnhochhäusern be-

Manko an Ausseeräum zu beheben: Das Hard-Turm-Hochhaus offeriert rundum verglaste Loggien und die Escherterassen, eine nach Süden gerichtete halbspitze Pyramide, bis zu 50 m² grosse, offene Balkone.

Mit geschützten Loggien und geschlossener Fassade gibt sich der 25-stöckige Park-Tower in Zug eher introvertiert: der Innenbereich ist exklusiv bis luxuriös. Im Kaufpreis inbegriffen ist ein Planungsbudget, um das Wohngeschoss individuell, einem Eigenheim ähnlich, zu gestalten. «Die Einteilung ist komplett frei», sagt Anna Müller, Peikert Immobilien AG. Das 81 m hohe, schwarze Wohnhochhaus direkt am Bahnhof wird nächstes Jahr bezogen; drei Viertel der Flächen sind bereits vergeben. Zur Käuferschaft gehörten «Personen aus der Region und ansässige Ausländer», sagt Müller. Die einzelnen Etagen sind jedoch nicht nur zum Wohnen, sondern auch für gewerbliche Nutzung zugelassen, denn erst der 9. Stock gibt den Blick auf den Zugersee frei.

Die kommerzielle Sockelnutzung ist für moderne Hochhäuser typisch und gehört der standortbedingten Vermarktungsidee. Wenn Verkehrslärm und anderer Immissionen werden die unteren Etagen mit weniger ruhebedürftigen Nutzungen gefüllt. «Dabei stehen viele Hochhäuser an einer eigentlich zweitklassigen Lage», erklärt Martin Hofer von West & Partner. Auch Neuchâten am Rheinfall und Warten bei Bern werden demnächst eine weithin sichtbare Skyline erhalten: zwischen 53 und 74 m hoch sollen hier die projektierten Wohntürme werden.

unmittelbar an einen verkehrsberuhigten parkähnlichen Platz und präsentiert sich selbst als Solitär im dezenten Art-Deco-Stil, der sich gegen oben verjüngt.

Kein Verdichtungsbonus

Die Dimensionen sind vergleichsweise bescheiden. Die Grundfläche ist nur mit zwei Wohnungen belegt. Obwohl das Hochhaus nur 35 m hoch ist, vermag es die umliegende Blockrandbebauung um fast das Doppelte zu überragen. Die Distanz zu den Nachbarhäusern ist auch seitlich gewachsen, weil die Stadt Zürich keinen Verdichtungsbonus gewährt. «Ein konventionelles Mehrfamilienhaus hätte die Lücke mit mehr Masse ausgefüllt», erklärt Marc Loelliger vom Architekturbüro Loelliger Strub, der als Projektmitverfasser und Co-Bauleiter auftritt. Anders als bei einer normalen Bauvariante sind auch die Kosten: Wie die Architekten berechnet haben, erreicht der Aufpreis für ein Hochhaus fast 10%. Dennoch wurden für die Eigentumswohnungen 10 000 Fr. bis höchstens 15 000 Fr. pro m² bezahlt.

Die Abnehmerschaft – die meisten selbst Architekten – war schnell, nur über Mund-zu-Mund-Propaganda gefunden. Gesucht aber waren Personen, die nicht nur die aussergewöhnliche Aussicht geniessen, sondern auch Verbindung zur Nachbarschaft und zum Quartier aufschmecken wollten. Ein Restaurant im Parterre erschliesst den Zugang zum attraktiven Ausseeräum unmittelbar. Die Dachterrasse ist für alle Bewohner zugänglich, bietet alle