



Drei neuere Hochhäuser (von links): Jabee Tower («ein autistischer Turm» für Beat Suter), Hoch 3 («gelungenes Hochhaus der neuen Generation»), Hohes Haus West («geringe Gefahr, dass es »verslumpt«).

Häuser mit Machtgehabe gefallen nicht

Umstrittene Türme Hochhäuser haben einen schlechten Ruf. Zu Unrecht, findet Städteplaner Beat Suter. Er verweist auf zwei gute Beispiele und ein schlechtes – und erklärt, was den Unterschied ausmacht.

Helene Arnet (Text)
und **Urs Jaudas** (Bilder)

Nur kein Hochhaus in der Nachbarschaft! So denken drei Viertel der Bevölkerung, wie Beat Suter in seinem Arbeitsalltag erfährt. «Hochhäuser haben einen schlechten Ruf und lösen in ihrem Umfeld häufig Abwehrreflexe aus.» Suter ist Raumplaner bei der Brugger Firma Metron, die Gemeinden, auch im Grossraum Zürich, berät, wie sie mit dem zunehmenden Siedlungsdruck umgehen sollen. Nicht selten wird auch auf Hochhäuser als Teil der Lösung gesetzt.

Er steht vor einem olivgrünen Hochhaus im Stadtzürcher Quartier Wiedikon, Hoch 3 heisst es.

Skepsis im Quartier

Michael Luib, der in der Nachbarschaft seit einem Vierteljahrhundert das Kafi Ferdinand betreibt, sagt: «Im Quartier hatten die meisten keine Freude, als bekannt wurde, dass hier ein Hochhaus gebaut wird.» Sein kleines Café bei der Tramhaltestelle Talwiesenstrasse steht seit 1986 hier und gehört zum Ortsbild. Nicht so das Hoch 3. Es wurde erst vor einigen Monaten bezogen und ist etwa doppelt so hoch wie die umliegenden Häuser: elf Stockwerke auf einem Sockelgeschoss, rund vierzig Meter hoch.

Doch Beat Suter findet: «Ein sehr gelungenes Hochhaus, ein gutes Beispiel für die Hochhäuser der neuen Generation, welche sich in die Innenstädte einfügen.»

Das Quartier prägen fünfstöckige Blockrandbebauungen aus der Gründerzeit. Sie entstanden ab der Mitte des 19. Jahrhunderts, als Zürich – wie viele andere europäische Städte – einen Wachstumsschub erlebte. Mitten in diesem einheitlich anmutenden

Quartier steht nun dieses Hochhaus. Verblüffend diskret.

Laut Suter hat das viel mit dem Sockelbau zu tun, der sich nahtlos in die Erdgeschosse der umliegenden Gebäude einfügt. «Es nimmt damit Bezug zur Umgebung.» Das tut es auch mit der Farbgebung, was Michael Luib vom Kafi Ferdinand anerkennt: «Die Farbe hebt sich kaum vom Uetliberg dahinter ab.»

Suter verwendet eine überraschende Wendung, als er die Wirkung des Gebäudes beschreibt. «Das Haus wirkt nicht überheblich.» Ein Grund für die schlechte Akzeptanz von Hochhäusern sei deren «Machtausdruck».

Das olive Hochhaus an der Birmensdorferstrasse wurde von Fischer Architekten gebaut und wirkt auch auf mich – für ein Hochhaus – geradezu «heimelig». Das komme daher, dass die Wohnungen Fenster mit Brüstungen hätten und die Balkone als Loggien zurückversetzt seien. «Man sieht, dass hier Menschen wohnen. Das nimmt dem Haus die Anonymität, ohne dass es die Umgebung dominiert.» Auch lässt es den Blick auf den Horizont offen.

«Solche Hochhäuser passen auch in die Innenstadt. Wenn die Lage stimmt, sind sie sinnvoll», sagt Suter. «Hochhäuser sollen an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Orten bauen.» Also durchaus mitten in der Stadt.

Erster Hochhausboom

Die Schweiz erlebte in den 1960er- und 1970er-Jahren einen ersten Hochhausboom. Diese Türme entstanden aber meist peripher und isoliert vom Dorfkern. Typisch dafür ist in Zürich die Siedlung Hardau nahe des Albisriederplatzes. Hardau I entstand in den 60ern, die viel höhere Überbauung Hard-

au II von 1976 bis 1978. Die vier Hochhäuser mit 21 bis 31 Wohngeschossen haben eine Maximalhöhe von etwas über 95 Metern.

Suter gibt zu bedenken: «Hochhäuser wie hier in Wiedikon in gewachsene Quartiere einzupassen, ist architektonisch sehr anspruchsvoll.» Und teuer: Denn während es etwa entlang der Bahngleise in Altstetten oder Oerlikon städtebaulich zu rechtfertigen sei, richtig hoch zu bauen, sei das in den meisten Wohnquartieren der Stadt Zürich nicht angebracht. Mittelhohe Hochhäuser aber, zwischen zehn und sechzehn Geschossen, sind unverhältnismässig teuer.

Neue Richtlinien

Das hat ganz profan mit den feuerpolizeilichen Auflagen zu tun. Da die Leitern der Feuerwehr nur etwa dreissig Meter lang sind, müssen Gebäude, die höher sind, zwei Treppenhäuser oder Lifte aufweisen. Das kostet Geld und Platz und ist auch teurer im Unterhalt. Daher bauen Investoren lieber höchstens zehnstöckige Häuser oder eben dann möglichst gegen zwanzigstöckige oder noch höhere Gebäude.

In Zürich und auch in der Agglomeration seien aber diese mittelhohen Hochhäuser erstaunlich häufig. Das habe damit zu tun, dass diese in der Regel zusammen mit grösseren Überbauungen entstünden und nicht als Einzelgebäude gerechnet würden.

Zudem spielen auch die höheren Mietzinse beziehungsweise Kaufpreise eine wichtige Rolle, die man hier bereit ist zu zahlen. Da rentieren sich auch teure Gebäude mit der Zeit.

Am 7. Dezember hat die Stadt ihre neuen Hochhausrichtlinien vorgestellt und in die Vernehmlassung geschickt. Entgegen den Be-



«Es ist sehr anspruchsvoll, Hochhäuser in gewachsene Quartiere einzupassen.»

Beat Suter

fürchtungen vieler sind keine ausufernden Areale für Wohntürme vorgesehen. Im Gegenteil: In den Blockrandgebieten der Kreise 3, 4 und 5 sollen keine Bauten mehr entstehen, die höher als 25 Meter sind.

Das Hoch 3 mit seinen 40 Metern wäre gerade noch zonenkonform, weil es am Rand des als Blockrandgebiet definierten Areals steht. Nicht mehr gebaut werden dürfte ein neueres Hochhaus nur einen Katzensprung entfernt: das Hohe Haus West des Büros Loeliger Strub. Es steht seit sieben Jahren an der Weststrasse in einem Blockrandgebiet, ist 40 Meter hoch und wurde von der Stadt als speziell guter Bau ausgezeichnet.

Auch für Beat Suter ist das Gebäude vorbildlich. Nicht nur optisch. «Es ist, was den gesellschaftlichen Aspekt betrifft, ein Hochhaus der neuen Generation.» Die Gefahr, dass es «verslumpet», sei gering, ist er überzeugt.

Der bis heute schlechte Ruf der Hochhäuser gründet darauf, dass die Euphorie der 1960er-/1970er-Jahre sehr schnell verebbte. Die ersten Bewohnerinnen und Bewohner waren zumeist von der als grossstädtisch empfundenen Wohnform noch begeistert. Doch bald traten negative Aspekte in den Vordergrund: Anonymität, schlechte Erschliessung und Infrastruktur, manchmal schludrige Bauweise und Freiraumgestaltung.

Suter: «Das Wohngefühl war an diesen Orten bereits nach kurzer Zeit nicht mehr stimmig, die Hochhäuser entwickelten sich vielerorts problematisch, sie sind schlecht gealtert.»

Treffpunkte ermöglichen

Weshalb glaubt er, dass das bei den beiden von ihm gelobten Hochhäusern nicht geschieht? Suter verweist auf deren zentrale Lage und ihre mittlere Grösse, was sie stark unterscheidet von den Beispielen in der Peripherie. Hinzu kommt die Gliederung in Sockelnutzung und darüber liegende Geschosse.

Besonders wichtig seien die Qualitäten der Architektur und der Grundrisse. Beide Hochhäuser sind denn auch sorgfältig in den Strassenraum und das Quartierumfeld eingefügt, haben eine gemischte Nutzung und unterschiedliche Wohnungsangebote. Vielfalt anstelle von Monokultur – auch im Hochhaus.

Wesentlich sei zudem, dass Gemeinschaftsräume eingeplant

würden. «Damit die Bewohnerinnen und Bewohner sich nicht nur gerade im Lift begegnen.» Beim Hochhaus an der Weststrasse ist das zum einen ein Quartiercafé im Erdgeschoss, zum anderen die Dachterrasse, die allen Bewohnenden offensteht. Dem tragen die neuen Hochhausrichtlinien der Stadt Zürich explizit Rechnung: So sind für 40 bis 60 Meter hohe Hochhäuser künftig gemeinschaftliche Flächen in den Obergeschossen Pflicht, bei noch höheren Wohngebäuden sind die Auflagen strenger.

Die Negativkriterien

Gibt es im Raum Zürich auch ein Gebäude, das Suter als nicht gelungen bezeichnet? Er muss nicht lang überlegen: «Der Lippenstift in Übendorf an der Grenze zu Stettbach.» Er heisst Jabee Tower. 27 Etagen, 218 Mietwohnungen. Die Kritik des Stadtplaners ist vernichtend: «Ein autistischer Turm, der sich vor allem selber gefallen will und keine Rücksicht auf die Umgebung nimmt.»

Im Detail: kein Sockel, kein Zusammenhang zwischen Haus und Park, umlaufende, ungeschützte Balkone. Der Park ist zudem mit einer Parkgarage unterbaut, was Nutzung, Ökologie und Begrünung stark einschränkt.

Zurück ins Kafi Ferdinand. Um 18 Uhr schliesst das Café. Eigentlich. Jetzt ist bereits ein Viertel nach, doch am Stammtisch ist noch Hochbetrieb. Hat sich die Klientel verändert, seit das Hochhaus steht? Hat dieses das Gesicht des Quartiers verändert?

Michael Luib überlegt eine Weile und sagt dann: «Ich spüre davon weder eine negative noch eine positive Veränderung.» Die Stammgäste fühlen sich jedenfalls immer noch wohl im Ferdinand.