

Mit Leitfaden himmelwärts

Text: Ulrike Schettler
Redaktion: Baumschlager & Eberle

Zürich hat im letzten Jahr Richtlinien für Hochhäuser geschaffen. Der erste genehmigte Entwurf, der nach diesen Vorschriften gebaut wird, ist ein Hochhaus der Architekten Baumschlager & Eberle, das an der Hohlstrasse in Zürich-Altstetten als Tor zur Stadt in den Himmel wächst.

Zürich hat keine Skyline wie Frankfurt oder New York. Den hiesigen Häusern ist es meist verboten, in den Himmel zu wachsen, denn anders als im Zentrum von Frankfurt, wo ein Gebäude nur dann in seiner Höhe begrenzt wird, wenn es seine Nachbarschaft in den Schatten stellen würde, ist in Zürich jedes Stück Bauland über die Zonenordnung mit einer Ausnutzungsziffer belegt. Die mögliche Nutzfläche ist also direkt von der Grundstücksfläche abhängig. Ein Wolkenkratzer muss also auf einer entsprechend grossen Parzelle stehen, ansonsten bleibt der Bau niedrig – selbst wenn er in einem Gebiet steht, das nach Bau- und Zonenordnung für Hochhäuser vorgesehen ist.

Diese Regelung hat dazu geführt, dass im Zürcher Stadtbild bis heute Kirchtürme prägnanter sind als Hochhäuser. Und seit letztem Jahr gelten für Hochhäuser noch präzisere Vorschriften: Das Amt für Städtebau hat Richtlinien für die Planung von Hochhausprojekten erarbeitet. Danach ist künftig die Planung jedes Hauses mit einer Höhe ab 25 Metern – denn diese Höhe, die etwa acht Geschossen entspricht, gilt gemäss kantonalem Baugesetz bereits als Hochhaus – einer Reihe von Regeln unterworfen. Diese bestimmen vom Standort über die maximale Gebäudehöhe und den Bezug zum öffentlichen Raum bis hin zu ökologischen und architektonischen Aspekten die Entwicklung eines Hochhausentwurfs.

Markantes Zeichen an der Hohlstrasse

All diesen Hürden zum Trotz wird das Stadtbild bald um einen weiteren markanten Punkt erweitert: Das Baukollegium der Stadt Zürich bewilligte den Entwurf für ein fünfzehn Stockwerke hohes Bürohochhaus an der Hohlstrasse in Zürich-Altstetten. Es ist das erste Projekt gemäss dem neuen Leitfaden. Gewagt haben den Schritt zum Hochhaus die Anlegestiftung Pensimo als Investorin und die St. Galler Firma Senn BPM als Totalunternehmer. An der Hohlstrasse 614 bauen sie Büros und Verkaufsräume mit knapp 7000 Quadratmetern Nutzfläche. Ein Teil der Mieter steht schon fest: Das Beratungs- und Engineering-Unternehmen Hebling wird in neun der fünfzehn Geschosse einziehen. Die übrigen Etagen sollen an andere Firmen vermietet werden. Der Entwurf des neuen Hochhauses stammt von den Vorarlberger Architekten Carlo Baumschlager und Dietmar Eberle, bezugsbereit wird der Neubau Ende 2003 sein.

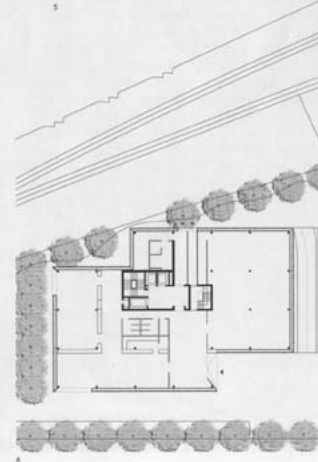
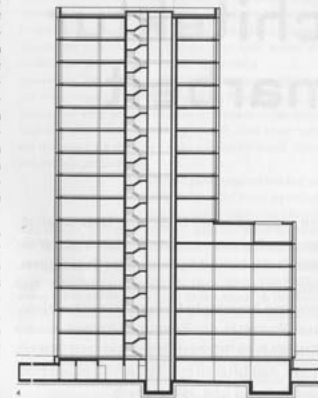
Im neuen Reglement haben die Stadtplaner Zonen festgelegt, in denen Hochhäuser das Bild bereichern können und darum erlaubt sind. Diese liegen nicht auf den Höhenzu-

gen wie dem Hängger- oder dem Zürichberg, sondern nur im Talgrund, und nur in der Nähe des Stadtzentrums, aber nicht in der Altstadt oder entlang dem Seesfer. Hochhäuser dürfen auch nicht an der Peripherie stehen, sondern in innenstädtischen Lagen. Dies steht der Auffassung der Sechziger- und Siebzigerjahre entgegen, als man Hochhäuser vor allem auf der grünen Wiese baute, etwa in Affoltern oder Oetlikon. Die Lage des Neubaus in Altstetten ist für ein Zürcher Hochhaus perfekt: Der fünfzehngeschossige Neubau von Baumschlager & Eberle wird am Ende der Hohlstrasse, die von der Kaserne bis an den Stadtrand nach Altstetten führt, einen markanten Abschluss – oder Auftakt – bilden, sowohl für die Bebauung an der Hohlstrasse als auch für den Westen Zürichs. Dass das neue Bürohaus ein Hochhaus wird, hat mit den Wünschen des Hauptmieters zu tun: Hebling möchte für ihren neuen Sitz einen möglichst hohen Bau. Die Firma will ein Wahrzeichen für Zürich West schaffen und damit eine entsprechend grosse Werbewirkung für das Unternehmen erreichen. Doch verglichen mit anderen Hochhäusern bleibt der neue Hauptsitz bescheiden: Mit 52 Metern Höhe wird er vierzig Meter niedriger sein als der höchste der vier Hardtürme. Dies obwohl nach Zonenplan in der Hohlstrasse eine maximale Gebäudehöhe von achtzig Metern erlaubt wäre. Doch das Einhalten der geltenden Ausnutzungsziffer bei einer sinnvollen Proportionierung der Grundrissfläche begrenzt das Streben nach oben, denn je höher das Gebäude, desto kleiner wird die Nutzfläche der einzelnen Geschosse – bei gleicher Fläche für den Kern. Baumschlager & Eberle konzentrieren die Baumassee auf eine Grundfläche von 690 Quadratmetern. Damit bleibt genügend Platz für eine öffentliche Parkanlage, Lindenbäume werden die bislang etwas unwirtliche Gegend auch für Fussgänger attraktiver machen.

Glasturm überragt das Blätterdach

Die Kombination aus baumbestandenem Park und Hochhaus kann ein schönes Bild ergeben. Der sechs Geschosse hohe Gebäudesockel, der sich mit seiner Höhe den Nachbarbauten, einer Reihe von Geschäftshäusern von IBM, Helvetia Patria und Julius Bär, anpasst, wird das Blätterdach der Bäume überragen. Aus dem Sockel lassen Baumschlager & Eberle einen neungeschossigen Turm mit kleinerer Grundfläche herauswachsen. Die Tragstruktur des Gebäudes besteht aus einem Stahlbetonskelett, das mit einer zweischaligen Glasfassade aus taubhohen Fensterelementen verkleidet ist. Diese Fassade unterstützt nicht nur das architektonische Konzept eines transparenten und grosszügigen Bürogebäudes, sondern die Konstruktion umfasst zugleich Schallschutz, Lüftung, Belichtung und Sonnenschutz für die Innenräume.

Leichte Variationen in der Fassadengestaltung gliedern den gläsernen Turm in die drei Hauptelemente eines Hochhauses: den Sockel, den Schaft und den oberen Abschluss. Das Erdgeschoss fällt durch eine grössere Raumhöhe und eine rahmenlose Verglasung auf. In den darüber liegenden Bürogeschossen erhält die Fassade durch Fenster zum Öffnen eine stärkere Struktur. Ein überhöhtes Attikageschoss schafft den oberen Abschluss des Baus und dient als Reklametafel: Baumschlager & Eberle schlagen vor, die Werbung zwischen den Scheiben der doppelten Glasfassaden anzubringen. Doch nicht nur die Leuchtschrift wird auf Zürich herabstrahlen, der ganze Turm wird nachts auf allen fünfzehn Geschossen in weichem Licht erscheinen. •



Neubau Geschäftshochhaus, 2004
Hohlstrasse 614, Zürich
Bauherrschaft: Anlegestiftung Pensimo, Zürich
Architektur: Baumschlager & Eberle, Lochau (Österreich)
Landschaftsarchitektur: Vogt, Landschaftsarchitekten, Zürich

1 Das Hochhaus steht an der Stelle, wo die Hohlstrasse ein einen Bogen Richtung Parkhof und Stadtgrenze übergeht.

2 Sowohl stadtauswärts als auch stadteinwärts gesehen setzt das Hochhaus ein markantes Zeichen am Stadteingang.

3 Der Schnitt zeigt, wie sich das Hochhaus nach oben verjüngt.

4 Vom Erdgeschoss bis ins 5. Obergeschoss besteht das Haus aus zwei ineinander verschränkten Kuben, von denen der eine bis ins 14. Obergeschoss führt.

