

«Zürich wird nie fertig gebaut sein»

Prime Tower – Peter Lehmann, CIO der Swiss Prime Site, erwartet in der ersten Hälfte 2007 die Baubewilligung. Im Gespräch äussert er sich über die Stadtentwicklung, über die Formensprache und über den Symbolgehalt des Turmes.

Interview: Philipp Dreyer

Immobilien Business: Herr Lehmann, vor einigen Jahren machte der Satz der damaligen Stadträtin Ursula Koch die Runde: «Die Stadt ist gebaut». Das Gegenteil scheint der Fall zu sein. Was hat sich in der Zwischenzeit verändert?

Peter Lehmann: In der Tat ist das Gegenteil der Fall. Sehen Sie sich um, im März wurde das grösste Hochbauprojekt der Schweiz, Sihlcity, eröffnet. Und das ist nur eine von zahlreichen Grossbauten in der Stadt Zürich. Und die Pipeline weiterer namhafter Grossprojekte ist so voll wie nie zuvor. Zürich ist von höchster Standortattraktivität. Und wird nie fertig gebaut sein. Die strukturelle Wandlung einer Volkswirtschaft, von der Produktion zur Dienstleistungsgesellschaft, hinterlässt gerade in Wirtschaftszentren wie Zürich unübersehbare Spuren.

Was bedeuten diese Spuren?

Die Stadt wird wachsen, wachsen müssen, und zwar dort, wo das möglich ist, einerseits auf frei werdenden Industriebrachen in der Peripherie, vor allem im Westen, nach und nach in die Stadt integriert. Es ist ein Spiraleffekt, die Befriedigung von Bedürfnissen schafft Neues, Dienstleistungsnutzungen verlangen nach zusätzlichem Wohnraum für die Mitarbeiter, diese wiederum haben zum Beispiel Bedürfnisse nach Einkaufen und Kultur. Und je kräftiger dieser Wachstumseffekt, desto



Peter Lehmann: «Die Einzigartigkeit des Prime Towers wirkt sich nicht nur in der Höhe aus, sondern auch in der Form.»

grösser die Magnetwirkung nach aussen.

Der Prime Tower wird mit 126 Meter zu einem der höchsten Türme der Schweiz. Wie würden Sie dieses Bauwerk beschreiben?

Zuerst zu den äusseren Werten: Dieses Projekt ist allein durch seine spezielle Formensprache, in sich nach unten verjüngender Gestalt, einmalig. Als unregelmässiges Achteck konzipiert, präsentiert es sich, von allen Seiten betrachtet, anders. Schlank für den Betrachter von Höngg, markant aus der Perspektive von Westen. Trotz seiner Höhe wirkt es sehr filigran, was durch seine kristalline Wirkung noch verstärkt wird. Dies alles macht das Gebäude in sich sehr stimmig, ruhig in seiner Ausstrahlung, ein Blickfang – hier verweilt das Auge gerne.

Und die inneren Werte?

Sie erfüllen höchste Ansprüche. Alle heute möglichen Büroformen lassen sich realisieren. Und das bei höchster Flächeneffizienz. Die Struktur ermöglicht Nutzungen vom Single-user bis hin zu Mieteinheiten von 300 Quadratmetern. Der Grundausbau setzt in seinem Umfang neue Massstäbe für den Dienstleistungsbau. Alles in allem: Eine einmalige Immobilie, welche dank seinem Gastrokonzept im

obersten Geschoss auch für jedermann erlebbar gemacht wird.

Was symbolisiert dieser Turm für Zürich?

Nun, das jetzige Projekt wurde in enger Zusammenarbeit mit den Zürcher Behörden entwickelt und seine städtebaulichen Qualitäten sind denn auch aus dieser Sicht immer wieder gewürdigt worden. Wir spürten aber auch immer eine grosse Akzeptanz von der direkt betroffenen und der überwiegenden Mehrheit der Zürcher Bevölkerung. Es symbolisiert eben gerade, dass die Stadt nicht gebaut ist, dass in Zürich Neues möglich, ja gar gewünscht ist. Es ist ein Zeichen nach aussen: Seht, wir verstecken uns nicht, Zürich wächst, Zürich ist innovativ, und hier entsteht der neue Stadtteil!

Warum haben Sie sich für das Projekt von den Architekten Gigo/Guyer entschieden?

Das Projekt Prime Tower ist aus einem prominent und international bestückten Architekturwettbewerb hervorgegangen. Es war nicht nur einfach «schön», sondern auch wirtschaftlich leistungsfähig und effizient, Vorgaben, die bereits bei der Ausschreibung gemacht wurden.

Wie hoch ist das Investitionsvolumen?

Die Anlagekosten inklusive Land für das Gesamtprojekt - das heisst für den Prime Tower inklusive den Annexbauten «Cubus» und «Diagonal» liegen in der Grössenordnung von rund 300 Millionen Franken.

Wie werden diese Annexbauten «gefüllt»?

Beim Gebäude «Diagonal» handelt es sich um ein aufwändig, nach denkmalschützerischen Kriterien restauriertes Gebäude, welches Gastronomie und Kultur aber auch Büroräume beinhalten wird. Das Gebäude «Cubus» steht primär dem Dienstleistungssektor zur Verfügung und kann sowohl autonom wie auch in unterirdischer Verbindung mit dem Prime Tower genutzt werden.

Sind auch Wohnungen geplant?

Ja, aber nicht im Bereich des Prime Towers und zeitlich etwas später. Diese sind im so genannten «Maaghof», gleich angrenzend, gegen Westen, geplant.

Apropos höchster Turm: Beginnt jetzt in Zukunft ein «Wettrüsten» zwischen Basel und Zürich welche Stadt den höchsten Turm hat?

Es war nie unser Ziel das höchste Hochhaus zu erstellen, sondern ein Hochhaus, welches städtebaulich Akzeptanz findet. Die Einzigartigkeit des Prime Towers wirkt sich nicht nur in der Höhe aus, sondern auch in der Form. Als neues Wahrzeichen von Zürich wird er sicher noch lange Stand halten und Massstäbe setzen. Klar ist das höchste Hochhaus medienwirksamer, aber dieser Anspruch ist nur immer von kurzer Dauer.

Sind weitere Hochhäuser von SPS in der Schweiz geplant?

Das ist nicht auszuschliessen. Die Errichtung von Hochhäusern betrachten wir als eine effiziente, Ressourcen schonende Bauweise. Zudem haben wir mit der Planung und Realisierung von Hochhäusern nun einige Erfahrungen sammeln können. ■