

Zürcher bauen Maag-Tower

Die Zürcher Stararchitekten Gigon/Guyer werden auf dem Maag-Areal im Zürcher Kreis 5 das höchste Hochhaus der Schweiz erstellen.

Von **Janine Hosp**

Zürich. – Sieben renommierte Architekturbüros aus der ganzen Welt hatten sich am Studienauftrag für den Maag-Tower beim Bahnhof Hardbrücke beteiligt, Herzog & de Meuron aus Basel etwa, David Chipperfield aus London oder Hamzah & Yeang aus Malaysia. Das Beurteilungsgremium hat sich nun aber einstimmig für ein Zürcher Projekt entschieden, für dasjenige der Architekten Annette Gigon und Mike Guyer, wie die Bauherrin und Grundigentümerin, die Maag Holding AG, gestern Donnerstag mitteilte. Hübsches Detail: Annette Gigon hat damit ihre ehemaligen Chefs ausgestochen, Herzog & de Meuron, bei denen sie vor bald 20 Jahren als junge Architektin gearbeitet hatte.

Das Duo hat in den 15 Jahren, in denen es zusammenspannt, schon einige viel beachtete Bauten erstellt, etwa das Kirchner-Museum in Davos, die Erweiterung des Kunstmuseums Winterthur oder die Wohnhäuser an der Susenbergstrasse in Zürich. Gigon/Guyer arbeiten zudem an der Überbauung des Zürcher Löwenbräu-Areals, wo ebenfalls ein Hochhaus geplant ist.

2000 Arbeitsplätze auf 34 Geschossen

Die beiden werden nun also den Maag-Tower bauen, der mit einer Höhe von 126 Metern das höchste, dauernd benutzte Gebäude der Schweiz sein wird. Er verfügt über 34 Geschosse und eine Nutzfläche von 36 000 Quadratmetern. Die Maag Holding plant im Erdgeschoss Restaurants, Cafés und kleine Geschäfte wie eine Bäckerei oder einen Lebensmittelladen, die Dinge des täglichen Bedarfs anbieten. Für die Obergeschosse sucht sie Mieter aus den Bereichen Unternehmens- und Finanzdienstleistungen. Der Turm bietet Raum für 1500 bis 2000 Arbeitsplätze. Wohnungen sind keine vorgesehen. Wie viel die Baute kosten wird, will das Unter-

nehmen noch nicht bekannt geben, das genaue Projekt wird erst im November vorgestellt.

Läuft alles nach Plan, wird der Maag-Tower Anfang 2009 fertig gestellt. Die Bauherrin kann das Baugesuch allerdings erst einreichen, wenn das Parlament der Stadt Zürich die Sonderbauvorschriften für das Projekt Maag-Areal Plus genehmigt hat – das Hochhaus ist dessen von weither sichtbares Markenzeichen. Zurzeit liegt das Geschäft noch in der vorberatenden Stadtentwicklungskommission des Parlaments. Das Projekt Maag-Areal Plus sieht eine gemischte Nutzung von Büros, Gewerbe, Läden und Wohnungen – aber kein Einkaufszentrum – vor. Der Entwurf der Sonderbauvorschriften geht nur von einem Wohnanteil von 27 Prozent aus. Dahinter steht die Meinung, dass das Areal zwischen Bahngleisen und stark befahrenen Strassen nur eine beschränkte Zahl attraktiver Wohnlagen bietet. Im Parlament könnte der Wohnanteil dennoch angehoben werden. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 108 000 Quadratmetern und wird neben Maag von Coop, Welti-Furrer und der Stadt Zürich getragen.

Gigon/Guyer sollen Rekord-Hochhaus bauen

Wettbewerb auf Maag-Areal beendet

mju. Die renommierten Zürcher Architekten Gigon/Guyer sollen sozusagen vor ihrer eigenen Haustüre das höchste Hochhaus der Schweiz bauen. Ihr Projekt für das Maag-Areal in Zürich West hat von der Jury eines international besetzten Wettbewerbs einstimmig den Zuschlag erhalten. Die Architekten entwarfen für die Parzelle unmittelbar an der Hardbrücke einen Bau mit 34 Geschossen und einer Höhe von 126 Metern; damit würde dieser «das höchste dauernd benutzte Gebäude der Schweiz» werden, wie es in einer Medienmitteilung der Maag Holding heisst. Im Hochhaus sollen 2000 Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Sonderbauvorschriften, in denen die Richtlinien für die Überbauung des Areals festgelegt werden, werden derzeit noch von der beratenden Kommission des Zürcher Gemeinderats behandelt. Nach fast einem Jahr Beratungszeit könnte die Vorlage bis Ende Oktober abgeschlossen werden, wie Gemeinderat Michael Baumer (fdp.) auf Anfrage erklärt. Sie würde dann Anfang September auf die Traktandenliste des Rats gesetzt. Die Maag Holding will das Siegerprojekt und die übrigen Wettbewerbsbeiträge Ende November der Öffentlichkeit vorstellen.

Das Projekt von Gigon/Guyer habe die Qualität eines Landmark-Gebäudes, heisst es im Communiqué weiter. Das zusammen mit dem Büro zed (Zürich) ausgearbeitete Projekt präsentiere sich dank seinen Vorsprüngen von allen Seiten überraschend anders. Seine 36 000 m² vermietbare Fläche böten vor allem Raum für hochwertige Dienstleistungsnutzungen. Im Erdgeschoss sind Restaurants, Cafés und kleine Geschäfte für die Deckung des täglichen Bedarfs vorgesehen. Die Sonderbauvorschriften basieren auf einem städtebaulichen Konzept, das 2001 ebenfalls aus einem Wettbewerb hervorgegangen war. Sie sehen eine recht hohe Dichte vor, einen attraktiven Wohnanteil und, vor allem, den Verzicht auf verkehrsintensive Nutzungen wie zum Beispiel Einkaufszentren. Im gesamten Maag-Areal Plus könnte ein Wohnanteil von über 30 Prozent entstehen, wie Samuel Gartmann, Verwaltungsratspräsident und CEO der Maag Holding, schätzt. Frühestens nach Inkraftsetzung der Sonderbauvorschriften kann die Maag Holding ein Baugesuch einreichen.

Bestmögliche Abläufe vorausgesetzt, könnte der Turm inklusive untergeordneter Nachbargebäude bis Anfang 2009 fertiggestellt werden. «Wir gehen jedoch erst in die Detailplanung, wenn ungefähr zwei Drittel der neuen Bauten vermietet sind», sagt Samuel Gartmann. Er räumt ein, dass in und um Zürich derzeit viele Büroflächen leer stehen. Doch das Hochhaus sei etwas ganz Spezielles, habe ein Gesicht. Erste Gespräche mit möglichen Mietern sind laut Gartmann jedenfalls positiv verlaufen. Und seien Mieter einmal gefunden, dann folgten die Investoren auf dem Fuss.

Maag-Areal: Bremsen am Werk

SP, Grüne und CVP blocken grosszügige Vorschriften für das grösste Baugelände in Zürich-West ab

VON ANDREAS FLÜTSCH

ZÜRICH Ohne Sonderbauvorschriften geht in Zürich nichts bei Grossüberbauungen. Just hier setzen Bremsen und Verhinderer den Hebel an, die Autolärm und Gestank am liebsten aus der Wirtschaftsmetropole der Schweiz verbannen würden. So hat sich auch gegen das «Maag-Areal Plus», das grösste Baugelände in Zürich-West, die übliche Ablehnungsfront gebildet. Mehrere Immobilienfirmen wollen das elf Hektaren grosse ehemalige Industriegelände mit einem Nutzungsmix aus Wohnungen, Büros und Gewerbe überbauen (siehe Kasten). Seit bald einem Jahr kämpft in Zürich eine Allianz aus Sozialdemokraten, Grünen und CVP gegen ein halbwegs grosszügiges Regelwerk für das Boom-Gelände.

Dabei war der Entwurf für eine Sonderbauordnung, den die Stadtregierung im letzten Herbst dem Gemeinderat, Zürichs Parlament, zur Bereinigung überwies, ein Kompromiss aus jahrelanger Planungsarbeit: Vorgeschlagen waren ein durchschnittlicher Wohnanteil von 27 Prozent und pro Tag maximal 5000 Autofahrten im neuen Stadtteil als wichtige Eckwerte. Sofort ging in der Stadtentwicklungskommission das Feilschen los, forderte das links-grüne Lager 40 Prozent Wohnanteil und eine Senkung der Fahrtenzahl auf weit unter 4000 pro Tag. Als die CVP-Vertreter auf diese Linie einschwenkten, waren FDP und SVP, die gegen zusätzliche Einschränkung waren, in der Minderheit.

Selbst eine verwässerte Ordnung wäre vor Anfeindungen nicht sicher

Jetzt liegt ein Kompromissvorschlag der Stadtregierung vor, der einen höheren Wohnanteil von 35 Prozent und eine Reduktion der täglich zulässigen Autofahrten auf 4350 vorschlägt. «Dieser Vorschlag kommt mit hoher Wahrscheinlichkeit durch», heisst es bei der Zürcher FDP. Vieles deutet darauf hin, dass die FDP und SP dem Kompromiss der Stadtregierung den Weg ebnen, wenig lässt dagegen auf einen Schulterschluss zwischen SVP, FDP und CVP schliessen. Aber selbst eine verwässerte Sonderbauordnung wäre vor Anfeindungen nicht sicher. Die Grünen haben in der Zürcher Stadtentwicklungskommission deutlich gemacht, dass sie täglich 3300 Autofahrten für ausreichend halten. Und sie sind auch dagegen, dass das Parkhaus von Welti Furrer nach seinem Abriss ersetzt wird.

Stimmt das Parlament dem Kompromiss zu, und überlebt dieser eine allfällige Volksabstimmung, beginnt das Feilschen mit Verbänden und Anwohnern. Wenn die Bauherren dann nicht nochmals mas-



Kompromiss aus jahrelanger Planungsarbeit: Projektstudie für das Maag-Areal bei der Zürcher Hardbrücke

sive Abstriche hinnehmen, riskieren sie, dass VCS, Heimatschutz oder Anwohner ihr Bauprojekt mit Verbandsbeschwerden und Einsprachen blockieren. Ansatzpunkte für Rechtshandel gibt es reichlich.

Die Stararchitekten Gigon Guyer sollen auf dem Maag-Areal einen 126 Meter hohen Büroturm bauen – den höchsten in der Schweiz. Das Zürcher Baurecht lässt 80 Meter zu, was darüber liegt, ist quasi Verhandlungssache – und damit womöglich ein Fall für die Gerichte. Wohlweislich hält die Bauherrin, die Maag Hol-

ding, die Baupläne bis November unter Verschluss, wohl in der Hoffnung, dass die Sonderbauordnung bis dann im Zürcher Parlament unter Dach und Fach ist. Auf fahrtenintensive Einkaufszentren und Fachmärkte hatten die Maag-Promotoren von vornherein verzichtet.

Im Megaprojekt Stadion Zürich, über das derzeit vor Bundesgericht gestritten wird, war das Angebot der Anwohner punkto Fahrtenzahl so tief, dass die Bauherren einen wirtschaftlichen Betrieb des angehängten Einkaufszentrums verun-

möglicht sahen. Die FDP will nun gegen das Malaise politisch aktiv werden: «Wir reichen nach den Herbstferien eine Motion ein, die im Baurecht unter anderem eine Lockerung bei Parkplätzen und Fahrtenzahlen anstrebt», bestätigt Beat Badertscher von der FDP der Stadt Zürich auf Anfrage: «Zürich muss aufhören, Bauherren und Investoren derart zu bevormunden.»

Der Freisinn rückt damit ab von einer Kompromisspolitik, die weit zurückreicht. Er will Fehler, die in den Neunzigerjahren gemacht wurden, korrigieren: Das restriktive Verkehrsregime etwa, das Grossprojekten in Zürich immer wieder zum Stolperstein gerät, nützen Organisationen wie der VCS nur aus; zu verantworten haben sie es nicht.

Da müssen sich die Parteien, – auch die bürgerlichen – an der eigenen Nase nehmen. Der Parkplatzverordnung der Stadt Zürich wurde im Dezember 1996 von Zürcher Stadtparlamentariern mit 93 zu 0 Stimmen zugestimmt. Mit anderen Worten: Ihr haben, bei einigen wenigen Enthaltungen, damals alle politischen Parteien zugestimmt.

Ob die CVP die neue Linie der FDP mitträgt, wird sich weisen.

Planen, planen – und kein Ende

Das Maag-Areal Plus hat eine bewegte Vergangenheit. Die Eigentümer **Maag Holding, Coop** und **Welti Furrer** wollen die 110 000 Quadratmeter grosse Industriebrache mit einem neuen Stadtquartier überbauen: Wohnblocks, Bürokomplexe, Gewerbe, Schule, einem Park, Hotels und Freizeitangeboten. Vor fünf Jahren wurde, angeregt von der

Zürcher Stadtregierung, eine Gesamtplanung begonnen, mit dem Ziel, einen Stadtteil zu entwerfen, in dem die verschiedenen Nutzungen, die Erschliessung mit öffentlichem und privatem Verkehr aufeinander abgestimmt sind. Ideen dazu lieferte ein erster **Gestaltungswettbewerb** mit renommierten Architekturbüros. Diverse Überbauungsstudien im

Auftrag von Generalunternehmern wurden beklatscht und dann schubladisiert. Nach einer weiteren Wettbewerbsrunde mit internationaler Beteiligung wurde diese Woche das Projekt der Zürcher **Architekten Gigon Guyer** zur Weiterbearbeitung empfohlen. Wie die Maag Holding den Riesenbau finanzieren will, bleibt aber offen.