



Am Boden geblieben: Joëlle Zimmerli

# WOLKENHEIM

Auch in der Innerschweiz streben immer mehr Wohnhäuser himmelwärts. Ein Gespräch hoch über der Luzerner Allmend mit der Soziologin und Planerin FSU Joëlle Zimmerli zum aktuellen Hochhaus-Boom, der auch die Zentralschweiz erfasst hat.

**Wir sitzen hier auf mitgebrachten Hockern im 23. Stock des kleineren der beiden Wohntürme der Siedlung Hochzwei – mit 77 und 88 Metern die gegenwärtig höchsten Gebäude der Zentralschweiz. Die unmöblierte 3.5-Zimmer-Wohnung ist bereits wieder reserviert. Was sagen Sie zu diesem Wolkenheim?**

Ich persönlich ziehe Hochhäuser im Stadtinern vor. Dies ist ein typisches Mantelnutzungs-Hochhaus. Die beiden Hochhäuser dienen zur Finanzierung des Stadions. Denn ein Stadion kostet sehr viel Geld – im Bau wie im Unterhalt. Das Hochzwei-Projekt ist ein Vorbild für andere Schweizer Städte: In Zürich wird das Hardturmstadion ebenfalls mit zwei Wohn- und Geschäftstürmen gebaut; in Aarau sollen gar vier Wohntürme mit 600 Wohnungen das neue Stadion finanzieren.



### **Ab welcher Höhe ist ein Haus ein Hochhaus?**

Das variiert je nach Kanton. In der Regel gilt ein Gebäude schon ab acht Stockwerken als Hochhaus.

### **Es gibt relativ wenige reine Wohnhochhäuser in der Schweiz.**

Das stimmt. In den 60er-Jahren erfolgte ein erster Hochhaus-Boom mit reinen Wohntürmen. Damals brauchte man dringend Wohnraum. Der Wirtschaftspionier Ernst Göhner entwickelte zusammen mit dem Architekten Gottfried Schindler ein modulares Elementbau-System, mit dem man dank vorgefertigten Betonelementen relativ schnell preisgünstig in die Höhe bauen konnte. Manche dieser Hochhaus-Siedlungen – wie die Webermühle in Neuenhof AG – sind

bis heute sehr beliebt. Andere funktionierten nie richtig. Dann begann die politische Diskussion; vor allem die Linke war gegen Hochhäuser. Die negativen Dynamiken und sinkender Nachfragedruck liessen diesen ersten Hochhaus-Boom in der Schweiz versanden.

**Nun aber streben die Wohntürme wieder zum Himmel: Weltweit wurden noch nie so viele Hochhäuser gebaut wie 2017.**

Genau. Aber die Rahmenbedingungen haben sich geändert. So wie damals kann heute nicht mehr gebaut werden. Die Vorschriften sind sehr streng geworden. Das Bauen wird mit zunehmender Höhe massiv teurer und aufwändiger. Das ist mit ein Grund für die oft hochpreisigen Angebote. Weil die Investitionen nur mit teuren Wohnungen herausgeholt werden können und die Nachfrage nach Luxuswohnungen im Hochhaus klein ist, entstanden vorerst einmal Bürotürme. Auch ist es für Investoren ein hohes Risiko, wenn sie bei einer Erstvermietung auf einen Schlag hunderte von Wohnungen zu füllen haben. Auch hier waren es wohl ziemlich viele Wohnungen, die gleichzeitig gefüllt werden mussten. Wieviele sind das hier?

**283 Wohnungen, also fast 300.**

Sehen Sie. Im Limmattal sind im Moment Wohntürme in Planung, in denen ein Investor in einer Gemeinde so viele Wohnungen auf einmal auf den Markt bringt wie alle Wohnungsanbieter zusammen sonst in einem Jahr.

**Hochhäuser werden immer im Zusammenhang mit Verdichtung genannt.**

Von Laien, die es nicht besser wissen. Für eine bauliche Verdichtung mittels Hochhausbauten bräuchte es eine Anpassung der Baugesetze. Jetzt ist es in den meisten Kantonen so, dass beim Hochhausbau die bauliche Masse in die Höhe mit Freiraum ausgeglichen werden muss, was einem Nullsummenspiel entspricht. Dazu kommen die Anforderungen an den Schattwurf. Je nach Kanton gibt es beispielsweise die sogenannte Zwei-Stunden-Schattenregel: An

mittleren Wintertagen darf keine Nachbarnwohnung mehr als zwei Stunden verschattet sein.

**Das geht?**

Nein, das geht eben nicht. Darum können Sie fast nirgends Hochhäuser bauen, ausser auf der freien Wiese wie hier. Die politischen Diskussionen sind vielerorts im Gang, wie Hochhäuser als Mittel der baulichen Verdichtung besser eingesetzt werden können. Das funktioniert aber nur, wenn die Gesetze zeitgemäss und sinnvoll angepasst werden.

*Wir werfen gemeinsam noch einen Blick in die trotz Hochnebel beeindruckende Aussicht und verlassen das für die nächsten Mieter bezugsbereite Wolkenheim. Der Lift bringt uns sicher und schnell zurück auf die Erde.*



Dr. Joëlle Zimmerli ist Soziologin und Planerin FSU. Sie betreibt in Zürich das sozialwissenschaftliche Planungsbüro Zimraum Raum + Gesellschaft: [zimraum.ch](http://zimraum.ch).