

Schwerpunkte : Schön lohnt sich

Autor(en): **Giger, Reinhard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **17 (2004)**

Heft [15]: **Zwei Brennpunkte : elf Projekte in Stahl und Holz für Zürich**

PDF erstellt am: **26.04.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-122497>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Schön lohnt sich

Ist Weltarchitektur für einen privaten Investor interessant, oder ist sie so horrend teuer, dass damit keine üblichen Immobilienrenditen zu erzielen sind? Wie grosse Bauwerke und Rentabilität in Einklang gebracht werden können. Vorschläge für eine neue Betrachtungsweise.



Ein privater, institutioneller Immobilieninvestor muss sein ihm zur Verfügung gestelltes Geld in Immobilienobjekte anlegen, die «investorentauglich» sind. Investorentauglich ist die Liegenschaft, wenn sie sich vermieten und wiedervermieten lässt und sich somit eine nachhaltig erzielbare Rendite ohne nennenswerte Leerstandsrisiken erzielen lässt. Eine spezifische, ausschliessliche Nutzung ist dem eher hinderlich. Sie sollte in Zukunft auch für andere Investoren ein begehrtes Objekt sein, damit es sich später auch wieder verkaufen lässt. Es ist in Investoren- wie in Architekturkreisen zwischenzeitlich unbestritten, dass gute Architektur und Rentabilität kein Widerspruch zu sein braucht. Die Schwierigkeit besteht eher darin, dass der Investor nicht in der Lage ist, die Kriterien, die die Rentabilität sichern, zu definieren und diese während der Planung und des Baus durchzusetzen. Ausserdem werden oft die Voraussetzungen nicht geschaffen, dass sich der Architekt konsequent genug innerhalb der ökonomischen Vorgaben bewegen kann oder will. Entscheidend für die erfolgreiche Umsetzung ist die Professionalität des Architekten und des Bauherrn.

Lernen vom «Bilbao-Effekt»

Die Credit Suisse und Winterthur Versicherungen haben in den letzten Jahren konsequent – sofern wir von Beginn weg Bauherr waren – das Prinzip «Design to cost» unter Berücksichtigung hoher architektonischer Qualität umgesetzt. Dies führt – bei reinen Nutzobjekten wie auch bei Bauten mit höherem Prestige – zum Resultat, dass gute Architektur sehr investorentauglich sein kann, ja diese im Hinblick auf zukünftige Verkäuflichkeit sogar eher fördert. Bei den Studien zum Papierwerd-Areal sind die Ansprüche höher. Da geht es nicht nur um gute Architektur, vielmehr soll Weltarchitektur realisiert werden – Bauten also, die über «Alleinstellungsmerkmale» verfügen und als Solitäre die Aufmerksamkeit auf sich ziehen sollen. Da ist es möglich, dass die herkömmlichen Kennzahlen zu eng sind, um das gewünschte architektonische Ziel zu erreichen. Wer hat ein Interesse, ein solches Gebäude zu erstellen? Der private Investor? Oder nur die öffentliche Hand und die Allgemeinheit? In London und in Bilbao wurden zwei Gebäude erstellt, denen das Attribut «Weltarchitektur» attestiert wird. Sie lösten den «Bilbao-Effekt» aus – wirtschaftliche Folgen, die über das Immobilieninvestment hinausgehen: Entwicklungsschübe in der Stadtentwicklung und im Tourismus, die jährliche Erträge in der Grössenordnung von 50 bis 100 Prozent der Investitionskosten für das Gebäude betragen sollen. Den Hauptnutzen haben somit nicht die Investoren sondern die lokale Wirtschaft und die öffentliche Hand. Soll auf dem Papierwerd-Areal ein solcher architektonischer Blickfang erstellt werden, der sich kommerziell nutzen lässt, kann er für einen Investor trotzdem finanzierbar sein. Dies kann einerseits durch vergleichsweise höhere Mieten, andererseits durch einen Beitrag der öffentlichen Hand erfolgen. Beim Papierwerd-Areal zum Beispiel indem dem Investor das Land kostenlos zur Verfügung gestellt wird. Dies ist gesamtwirtschaftlich begründbar, die Öffentlichkeit profitiert vom Zusatznutzen. Es würde einer echten Public-Privat-Partnership entsprechen, ohne die öffentliche Hand mit übermässigen Investitionskosten zu belasten.

Reinhard Giger, Credit Suisse Financial Services

**Entscheidend ist die Professionalität:
Innenhof des Credit-Suisse-Hauptsitzes in
Zürich.** Foto: Gaston Wicky