

WOHNREVUE

Wohnrevue / 11 2010 / 9.50 Franken

Die Schweizer Zeitschrift für anspruchsvolles Wohnen und zeitgemässes Design.

TÜRKISCHER PALAST

Historisches Gebäude in Istanbul

WELLNESS

Whirlpool, Sauna, Dampfbad & Co.

HOME-ENTERTAINMENT

3D-Fernsehgeräte im Test

THAILAND / SEYCHELLEN

Keine Lust auf Schnee? Zwei heisse Reisetipps.



Wohnrevue 11 2010, geschrieben von Seyhan Özdemir (Autoban)

Nicht mehr lange, und der Mobimo Tower ist bezugsbereit – im Sommer 2011 soll es so weit sein. Foto: Christian Richters



MOBIMO

Das ehemalige Industrieviertel in Zürich-West ist im Aufbruch. Zunehmend entwickelt sich der Kreis 5 zur Kultur- und Partymeile. Zudem entsteht dort mit dem Prime Tower gerade das höchste (Büro-)Gebäude der Schweiz. Und fast nur einen Steinwurf entfernt wird im Maag-Areal Plus gleichzeitig am zweithöchsten Bau gearbeitet – am Mobimo Tower. Entworfen hat das Gebäude mit besonderer Nutzung das Basler Architekturbüro Diener & Diener.

Redaktion, Text und Interviews: Susanne Lieber

KONZEPT/ARCHITEKTUR

Mit dem 250 Millionen teuren Mobimo Tower hält ein neuer Gebäudetypus in die Stadt Einzug: die Kombination aus einem Hotel im Fünfsternbereich und Luxus-Eigentumswohnungen. Das «Renaissance Zürich Tower Hotel» mit über 300 Zimmern und Suiten, Restaurant, Ballsälen, sieben Meetingräumen sowie Spa- und Fitnessbereich ist dabei in den unteren 14 Etagen untergebracht. Darüber thronen die 53 Wohnungen – bis zum 23. Geschoss und einer Gesamtgebäudehöhe von 81 Metern. Als «Adlerhorst» bezeichnet der Schweizer Innenarchitekt Claudio Carbone treffenderweise das Gebäude, für dessen Hotelkonzept er verantwortlich zeichnet. Dass es sich bei der Doppelnutzung und der Lage um ein ganz besonderes Objekt handelt, bleibt unbestritten. Mit der Wohnüberbauung James in Albisrieden (Architekt: Patrick Gmür, 2007) gibt es in Zürich zwar Beispiele für Bauten, die Wohnraum mit einem Concierge-Service kombinieren, ein kompletter Hotel-rund-um-Service ist aber (bislang) einmalig. Doch so verlockend die Vorstellung auch sein mag, sich jederzeit aus der Hotelküche ein saftiges Rumpsteak oder einen Château Mouton-Rothschild in seine Wohnung bestellen, den Hotel-Spa-Bereich nutzen oder die Wäsche bügeln lassen zu können: Noch zeigt sich die Kaufbereitschaft verhalten. Bislang sind rund 40 Prozent der Wohnungen, deren Flächen sich zwischen 88 (1,5 Zimmer) und 324 Quadratmetern (5,5 Zimmer) bewegen, verkauft – übrigens mehrheitlich an Schweizer. Der Verkaufspreis einer 4,5-Zimmer-Wohnung (198 Quadratmeter / 19. Geschoss) liegt beispielsweise bei 2,98 Millionen Franken. Dabei wurde die Anzahl der Wohnungen bereits von 33 auf 53 erhöht, um kleinere und günstigere Objekte anbieten zu können. Mit der Finanzkrise und der Abschaffung der Pauschalbesteuerung im Kanton Zürich bis Ende 2010 ging im obersten Segment die Bereitschaft, viel Geld für eine Immobilie auszugeben, deutlich zurück, erklärte der verantwortliche Immobilienmakler Gerhard E. Walde in einem Interview (siehe Wohnrevue 9/2010, S. 86). Ein weiterer Punkt ist das urbane Umfeld, das auch noch in den nächsten Jahren von Baustellen geprägt sein wird und dessen Entwicklung laut Prognose des Projektmanagers Marc Pointet noch etwa 5 Jahre dauert. Es gibt sie zwar, die Liebhaber, die zum Beispiel gerade am Beobachten des unmittelbaren Zugverkehrs grossen Gefallen finden – die Vogel-

perspektive aus den Wohnungen lassen das Schienennetz und die Züge auf Märklin-Grösse schrumpfen – allerdings ist das nicht jedermanns Sache. Zu einer der beiden wichtigsten Verkaufsargumente zählt neben der fantastischen Aussicht sicherlich auch der Hotel-Service, der gerade gestressten Berufstätigen einen reizvollen Aspekt bieten soll. Voraussichtlich wird es drei bis vier Dienstleistungspakete geben, die nach Wunsch gebucht werden können – für einen gewissen Aufpreis, versteht sich. Um den Verkauf anzukurbeln und auch diejenigen zu überzeugen, die vielleicht noch skeptisch sind oder sich die Wohnräume im Rohbauzustand noch nicht vorstellen können, wurden vor kurzem zwei komplett eingerichtete Musterwohnungen fertiggestellt (dazu mehr im Interview auf Seite 86). «Man muss den Interessenten erst zeigen, wie die Wohnungen fertig aussehen, bevor man sie überzeugen kann, über einem Hotel zu wohnen», so Gerhard E. Walde.

Bereits ab 25 Metern Höhe gilt laut Bauordnung ein Haus als Hochhaus. Demzufolge wäre es beim Mobimo Tower durchaus gerechtfertigt, ihn als solches zu bezeichnen. Trotzdem scheint dieser Begriff dem Architekten Markus Dreher nur schwer über die Lippen zu kommen. «Für mich handelt es sich beim Mobimo Tower insofern um kein «richtiges» Hochhaus, weil er nicht als von der Umgebung losgelöster Solitär schlank in den Himmel ragt, wie beispielsweise der Prime Tower, sondern durch seine polygonale Form direkten Bezug zur Umgebung und weitere grossvolumige Gebäude nehmen wird», erklärt der verantwortliche Mobimo-Projektleiter bei Diener & Diener. Das 60 Mitarbeiter starke Architekturbüro – das neben dem Büro in Basel auch eine Dependence in Berlin unterhält – wurde im Übrigen nicht nur mit dem Bau des Towers beauftragt, sondern gewann im Vorfeld auch den städtebaulichen Wettbewerb für die Neugestaltung des gesamten Maag-Areals Plus, das sich westlich der Hardbrücke im ehemaligen Industrieviertel Zürichs befindet. Wo Anfang des vorigen Jahrhunderts in Turbinenhallen und Schiffswerken malocht wurde, sind viele dieser Bauten zu kulturellen Einrichtungen umfunktioniert worden – so zum Beispiel auch der Schiffbau, in dem sich heute mitunter das Schauspielhaus Zürich und ein Restaurant befinden. Die Umstrukturierung des Viertels liess also einen fruchtbaren Boden für Kunst, Kultur und multikulturellen Austausch entstehen.

Bei der Gestaltung des Hotel- und Wohnturms liessen sich die Architekten von den weltweit ersten Hochhäusern in Chicago inspirieren, die Ende des 19. Jahrhunderts entstanden waren. Nach einem Feuerinferno im Jahr 1871, bei dem die Flammen einen Grossteil der Häuser vernichteten, trat man in Chicago der Wohnflächenknappheit mit einem verstärkten Bau in die Vertikale entgegen. In Anlehnung an die Bauten der sogenannten Chicagoer Schule (einer der bekanntesten Vertreter war Louis Sullivan) greift auch der Neubau in Zürich auf eine klassische, dreiteilige Fassadenzonierung zurück – mit einem Sockel- und Mittelteil sowie einem oberen Abschluss. Man muss allerdings schon genau hinschauen, um zu erkennen, dass die in Gold eloxierten Aluminiumrahmen gefassten Fenster in drei Grössen variieren und auf die unterschiedlichen Nutzungen dahinter hinweisen: ganz unten die halböffentlich zugänglichen Hotelbereiche wie das Restaurant, im mittleren Teil die Hotelzimmer, und oben die Eigentumswohnungen. Es spiegelt sich aber auch die moderne Formensprache der 50er- und 60er-Jahre in der tragenden Lochfassade wider, nicht zuletzt durch den Einsatz von grobgeschliffenem, römischem Travertin, für den Mailänder Stadthäuser Pate standen.

www.mobimo.ch, www.dienerdiener.ch, www.walde.ch

INNEN-ARCHITEKTUR



Für die Gestaltung des Hotels und einer der Musterwohnungen im Mobimo Tower wurde das auf Luxus-Interieurs spezialisierte Innenarchitekturbüro Carbone Interior Design aus Wolfhalden hinzugezogen. Wir sprachen mit Claudio Carbone über das Konzept, warum für dessen Ausarbeitung nur zwei Monate Zeit war und was einen guten Innenarchitekten ausmacht.

Herr Carbone, Sie haben als Innenarchitekt unter anderem das Haus eines berühmten amerikanischen Filmstars am Comersee ausgestattet, ebenso das eines bekannten deutschen Formel-Eins-Rennfahrers, und die angeblich teuerste Ferienwohnung der Schweiz für einen russischen Oligarchen in St. Moritz – für unglaubliche 30 Millionen Schweizer Franken. Was unterscheidet Ihre Arbeit von der anderer Innenarchitekten?

Wir versuchen, nicht unseren eigenen Traum zu verwirklichen, sondern den des Kunden zu erfüllen. Viele meiner Kollegen nehmen sich selbst viel zu wichtig und möchten ihren eigenen Geschmack aufdrängen. Ich behaupte, dass man einen guten Innenarchitekten daran erkennen kann, dass er keine Handschrift hat.

Um konkret auf den Mobimo Tower zu sprechen zu kommen: Wie sieht Ihr gestalterisches Konzept im Hotelbereich aus?

Das Interieur nimmt bewusst Bezug auf das unmittelbare Umfeld des Hotels, also auf den Kreis 5. Das gehört übrigens generell zum Konzept der Lifestyle-Marke «Renaissance Hotel», die vor zwei bis drei Jahren vom amerikanischen Hotelkonzern Marriott International übernommen wurde. Beim Entwurf liessen wir uns von der Zeit zwischen 1910 und 1920 inspirieren. Damals boomte Zürich-West mit seinen riesigen Fabriken, Turbinen- und Industriehallen. Wir haben deshalb bewusst Materialien wie Aluminium gewählt, das damals gerade aufkam. Um das Flair dieser Zeit in den Räumen widerzuspiegeln, entwickelten wir ein besonderes Kunstkonzept: Originalfotos aus den Zwanzigerjahren dienten dabei als Vorlage. Daraus wurden beispielsweise Details von Zahnrädern oder Kränen genommen, die auf matte Aluminiumplatten geprägt oder geätzt wurden. Die braun-schwarzen und mit Holz eingefassten Gemälde bilden mitunter die Rückwände der Betten. Auch bei der Materialwahl und Oberflächenbehandlung der Möbel nehmen wir Bezug auf das vorige Jahrhundert. Das Eichenholz – im Gegensatz zu heute zählte es damals noch nicht zu den Edelhölzern und wurde auch bei Industriegebäuden eingesetzt – wurde, wie damals üblich, geölt.

Und wodurch zeichnet sich das Interieur der Musterwohnung aus?

Der Mobimo Tower ist der Adlerhorst über Zürich. Hier steht der einzigartige Ausblick auf Stadt und Hänge im Mittelpunkt. Und so galt es, das Luftige und Leichte in die Wohnräume zu holen. Wir wollten nichts Opulentes schaffen, das von der Aussicht ablenkt, sondern auch hier den Industriecharakter der urbanen Umgebung mit einer einfachen aber eleganten Form- und Materialsprache einfangen. Gleichzeitig sollte alles warm und gemütlich wirken. Eine Gratwanderung! Besonders wichtig ist dabei der Einsatz von Farben und Licht, um sich auch bei diesem Wetter wohlfühlen zu können. Für den Boden wählten wir ein dunkles, geräuchertes Eichenparkett, dazu kontrastieren helle Möbel aus Eiche natur sowie die Farben Weiss und Beige. So ergibt sich eine leichte und schwebende Innenarchitektur.

Nehmen Sie auch direkten Bezug zur Architektur?

Natürlich, Architektur und Innenarchitektur müssen immer zusammenspielen, sonst wirkt ein Gebäude nicht authentisch, sondern wie in Disney World oder Las Vegas der 70er-Jahre. Den Travertin der Fassade haben wir beispielsweise innen in Form eines gleichfarbenen Sandsteins aufgegriffen. Travertin selbst konnten wir nicht nehmen, da er nicht fürs Bad geeignet ist. Wenn er mit Seife in Berührung kommt, gibt es leider unschöne Ränder. Auch die Geradlinigkeit der Gebäudehülle findet ihr Pendant im Innern. Wir haben ohne Profile gearbeitet und gänzlich auf Verschnörkeltes verzichtet.

Bezüglich der Möblierung hat man für alle Wohnungen dieselben namhaften Hersteller ausgesucht. Warum, und um welche Firmen handelt es sich?

Wenn man Firmen Grossaufträge anbieten kann, sind natürlich andere Konditionen verhandelbar, was sich letztlich auf den Preis niederschlägt – zugunsten der Käufer. Die Küche beispielsweise wird von Boffi geliefert, die Badewannen von Bagno Sasso.

Seit Ende Oktober gibt es nun zwei Musterwohnungen, wobei eine von Ihnen konzipiert wurde. Dafür hatten Sie wiederum zwei Varianten erarbeitet. Welche wurde davon umgesetzt? Und warum werden überhaupt Musterwohnungen gebaut?

Bislang wurden 21 der 53 Wohnungen verkauft, quasi ab Plan. Viele Leute möchten aber erst eine Immobilie sehen, bevor sie sie erwerben. Im Rohbau sieht alles wesentlich kleiner aus. Bei einer möblierten Wohnung lässt sich das Grössenverhältnis viel besser erfassen. Für Frauen spielt es beispielsweise oft eine grosse Rolle, wie viel Platz für Schränke zur Verfügung steht. Wir haben die Wohnung so eingerichtet, dass sie – unserer Erfahrung nach – einem Grossteil der potenziellen Kunden gefallen und ansprechen wird. Letztlich entschieden wir uns für den «weiblicheren» Entwurf. Beide Varianten waren zwar sehr modern, bei der «männlichen» war allerdings der Holzanteil grösser. Ausserdem spielte sie mit dunkleren Farben, beispielsweise bei den Vorhängen. Bei der «weiblicheren» wurden hellere Farben und viel gebrochenes Weiss eingesetzt, zudem wirkt sie etwas verspielter. Die Musterwohnung richten wir übrigens komplett ein, bis zur Blumenvase und der Bettwäsche.

Nun könnte ich als Käufer ja auch einen eigenen Innenarchitekten hinzuziehen. Wie viele der Käufer werden Ihrer Einschätzung nach ihre Wohnung in Anlehnung an die Musterwohnungen gestalten lassen?

Unserer Erfahrung nach etwa 80 Prozent, aber das ist natürlich nur eine Schätzung.

Für die Konzeption der gesamten Innenarchitektur des Hotels – also der rund 300 Zimmer und (Junior-)Suiten, der Eingangshalle, des Restaurants, des Ballsaals, der Konferenzräume und des Spabereichs – hatten Sie letztlich nur zwei Monate lang Zeit. Woran lag das?

Ursprünglich übernahm die Planung ein anderes Schweizer Büro. Ein Jahr lang wurde an den Entwürfen gearbeitet und schliesslich wurden ebenfalls Hotel-Musterzimmer gebaut. Aber selbst nach mehrfacher Überarbeitung der Entwürfe entsprachen diese aus Sicht des amerikanischen Hotelbetreibers Marriott International, der sich das vor Ort anschauen kam, keinem Hotel im Fünfsternbereich, sondern eher einem mit drei Sternen. Den Auftraggebern fehlte die luxuriöse Ausstrahlung. Letztlich sah man daher nur zwei Möglichkeiten: Entweder man wechselt die Hotelmarke und macht aus dem geplanten Renaissance Hotel eines mit niedrigerem Standard, oder man sucht einen anderen Designer. Daraufhin wurden wir angesprochen und nach der Präsentation unseres Entwurfs schliesslich beauftragt. Allerdings hatten wir, um im Zeitplan zu bleiben, für das neue Konzept nur zwei Monate Zeit. Denn eine Bauverzögerung hätte ansonsten pro Tag Zehntausende von Franken bedeutet. Es entstand ein völlig neuer Entwurf. Lediglich an den Materialien, die bereits unverrückbar bestellt waren, sollte festgehalten werden. Daher sind wir letztlich nicht nur im Zeitplan, sondern auch im ursprünglich festgelegten Budgetrahmen geblieben.

Wie konnten Sie das innerhalb so kurzer Zeit stemmen? Ich habe ein tolles, sehr flexi-

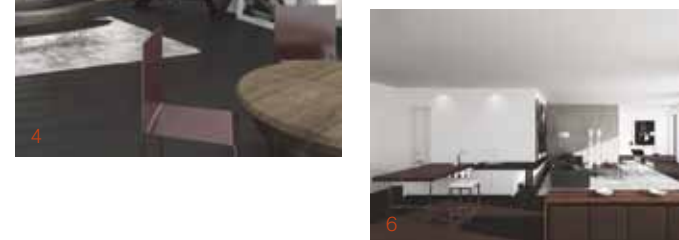
bles und wertvolles Team, das hinter mir steht. Ich bin nur der Kopf. Zehn meiner insgesamt vierzehn Innenarchitekten und Designer sassen gleichzeitig an diesem Projekt. Glücklicherweise hatte sich zu diesem Zeitpunkt ein anderer Grossauftrag verschoben, sonst wäre es nicht gegangen. Ausserdem habe ich den Umbau meines Privathauses um ein Jahr zurückgestellt. Vorab gab es intern einen kleinen Wettbewerb. So machen wir das bei grösseren Projekten immer. Da ich ein sehr internationales Team beschäftige, haben wir die Möglichkeit, sehr unterschiedliche Mentalitäten mit einfließen zu lassen. Meine Mitarbeiter kommen aus der Schweiz, Österreich, Italien, Deutschland, Thailand, Australien, Spanien... Drei Nationalitäten, darunter mindestens drei Innenarchitekten, und ich mache unabhängig voneinander Vorschläge. Der beste wird dann weiterverfolgt und ausgebaut. Die Idee mit dem Kunstkonzept stammt zum Beispiel von zwei meiner Mitarbeiter (Pornthep Hongsa und Holger Pienitz), wobei einer ganz in der Nähe des Mobimo Towers wohnt.

Inwiefern ist der Mobimo Tower ein besonderes Projekt für Sie?

Es ist die Mischung aus Hotel und Luxuswohnungen. Ich finde, solche Objekte gibt es in der Schweiz noch viel zu wenig. In anderen Ländern wie England, den USA, aber auch Deutschland sind sie häufiger anzutreffen. Viele Geschäftsleute schätzen und suchen solche Rundum-sorglos-Pakete, also Wohnungen mit Hotelderservice, und ich denke, in Zukunft kommt das immer mehr.

Vielen Dank für das ausführliche Gespräch, Herr Carbone!

www.carbone-design.ch



1 Das Kunstkonzept ist ein wichtiger Bestandteil bei der Hotelgestaltung. Auf den Bildern wird Bezug zum ehemaligen Industriequartier genommen, in dem heute der Mobimo Tower steht. 2 Urban, aber luxuriös sollten die Hotelzimmer und -Bäder gestaltet werden – so lautete die Aufgabe für die Innenarchitekten. 3 Wertige Materialien sollen bei den Hotelgästen für Wohlfühlambiente sorgen. 4–6 Renderings, die für die Verkaufsunterlagen nach einem Interieur-Entwurf von Kalfopoulos Architekten erstellt wurden. Leider gab es bis Redaktionschluss noch keine Fotos der fertigen Musterwohnung von Carbone.

EIN KÄUFER ERZÄHLT ...

Herr P., Sie sind selbstständiger Versicherungsbroker und haben sich zusammen mit Ihrer Frau im April eine Wohnung im Mobimo Tower gekauft – angeblich ziemlich spontan. Warum?

Für einen Kauf kam dort für mich nur eine ganz bestimmte Wohnung infrage, und das war die mit der Nummer D18. Zum einen entsprach sie meinem Budgetrahmen – der Preis lag bei rund 2,3 Millionen Franken, wobei hier schon die zusätzlichen Mehrkosten für

einen individuellen Ausbau mit eingerechnet sind –, zum anderen ist die Grösse von 140 Quadratmetern ideal für ein Paar. Den gleichen Wohnungstyp gab es nur viermal: im 15., 16., 17. und eben 18. Geschoss. Da ich unbedingt die höchstgelegene Wohnung haben wollte, musste ich schnell zuschlagen. Diese Wohnung hätte das Maklerbüro übrigens vier-, fünfmal verkaufen können.

Wann werden Sie mit Ihrer Frau dort einziehen? Oder ist das für Sie lediglich ein Investmentobjekt, das vermietet werden soll?

Anfangs wollen wir es tatsächlich erst mal vermieten, möchten aber später selbst dort einziehen. Noch wohnen wir in einem 300 Quadratmeter grossen Einfamilienhaus auf dem Land in Rüslikon – mit Familie, Hund und Katze. Aber wenn man älter ist und die Kinder aus dem Haus sind, will man das vielleicht nicht mehr, möchte stattdessen lieber reisen. Dann ist eine kleinere Stadtwohnung ideal.

Inwieweit war für Sie die Möglichkeit, den Service des Luxus-Hotels mitnutzen zu können, relevant beim Kauf?

Für uns war das der ausschlaggebende Punkt. Für 2,3 Millionen Franken kann man überall Wohnungen kaufen, aber der Komfort eines solchen Hotels ist einfach genial. Das kann ein anderes Stockwerkeigentum einfach nicht bieten. Die Vorstellung, dass ich morgens um drei Uhr vom Ausgang nach Hause kommen kann und trotzdem noch was zum Essen bekomme oder den Concierge-Service in Anspruch nehmen kann, finde ich sehr lässig. Ich habe drei Jahre lang in Brasilien in São Paulo gelebt, auch in einem Hochhaus. In solchen Städten könne Sie rund um die Uhr in der Stadt was essen gehen. In Zürich leider nicht. Wenn ich die Wohnung vermiete, dann ebenfalls mit

einem solchen Service-Package des Hotels.

Wie werden Sie sich die Wohnung ausbauen lassen?

Die Wohnung wird wahnsinnig modern, mit viel Glas und Beton. Holz setzen wir nur ganz zurückhaltend ein. Es gibt zum Beispiel kein Parkett, sondern einen Boden aus anthrazitfarbenem Pandomo (Gussmasse auf Weisszementbasis). Das Material werden wir als Spachtelmasse auch im Bad an den Wänden hochziehen, damit alles einheitlich ist. Den Badbereich haben wir übrigens nicht exakt vom Werkvertrag übernommen. Laut diesem Vertrag müssen jedoch Produkte der vorgegebenen Firmen eingesetzt werden – da diese ja mit einem Grossauftrag kalkuliert haben. Das hat seine Vor- und Nachteile. Bei der Boffi-Küche haben wir uns für spezielle Fronten aus einer Art matten, hellen Kautschukmasse entschieden.

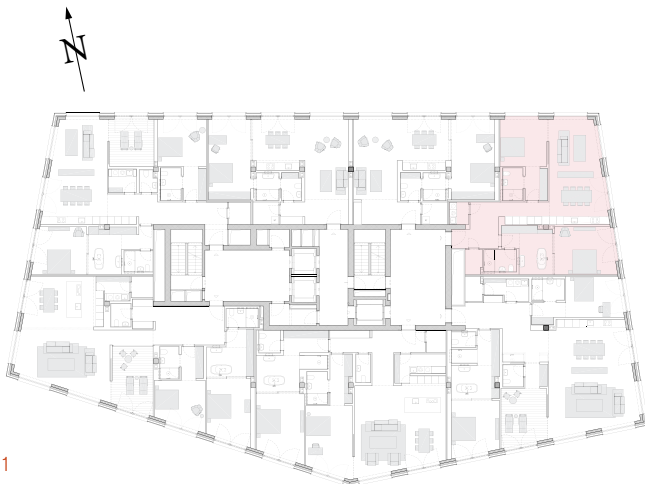
Das entspricht aber auch nicht dem Kaufangebot ab Plan.

Ehrlich gesagt entspricht das, was man in der Regel ab Plan kauft, meist nicht ganz dem Niveau der Objekte. Um eine Wohnung adäquat auszubauen und dadurch noch etwas wertvoller zu machen, muss man noch mal mit einem Aufpreis von 10 Prozent rechnen. Das investieren jedoch die meisten, die eine Immobilie als reine Geldanlage betrachten.

Haben Sie schon andere Käufer aus dem Haus kennengelernt?

Ja, bei der Aufrichte meinen direkten Nachbarn. Die meisten Leute werden aber vermutlich sehr grossen Wert auf Discretion legen und keinen engen Kontakt zum Nachbarn pflegen. Da klopft man nicht einfach an und fragt nach ein paar Eiern. Aber das ist für uns okay.

Vielen Dank für das interessante und offene Gespräch!



1



1 Der Grundriss der Wohnung D im 18. Geschoss (rosa eingefärbt). 2 Blick aus der Wohnung 17D, die exakt der Aufteilung und Lage der von Herrn P. entspricht, jedoch ein Geschoss darunter liegt. Die Ausrichtung der Wohnung ist Nordosten (siehe Grundriss) und bietet einen fantastischen Ausblick auf den Zürichsee, das Grossmünster und den Hönghenberg.