

# Sihlberg Living: die Hürlimann-Überbauung in Zürich

Auf dem Areal der ehemaligen Hürlimann-Brauerei, unweit der Zürcher Bahnhofstrasse, entsteht neuer Wohnraum für gehobene Ansprüche. Wo früher der mächtige Malzturm und das Braumeisterhaus standen, werden luxuriöse Wohnungen errichtet. Dr. Ludwig Reinsperger, Leiter Immobilienanlagen bei PSP Swiss Property, der Eigentümerin der Überbauung, beschreibt das Projekt.



**Interview mit Dr. Ludwig Reinsperger**  
Mitglied der Geschäftsleitung  
PSP Swiss Property

*PRIVATE: Herr Dr. Reinsperger, können Sie uns kurz etwas dazu sagen, wie aus einer ehemaligen Brauerei eine Überbauung für Geschäfte, Büros und Luxusliegenschaften werden konnte?*

**Dr. Ludwig Reinsperger:** Die Brauerei Hürlimann in Zürich-Enge war 1836 gegründet worden und produzierte 160 Jahre lang ihr weitherum bekanntes Bier. Im November 1996 stellte sie dann aber ihren Betrieb ein. Übrig blieb eine grosse innerstädtische Industriebrache. Darauf setzte die Feldschlösschen-Hürlimann-Gruppe bzw. die später in die PSP integrierte REG zusammen mit den Behörden der Stadt Zürich einen Planungsprozess in Gang, aus dem ein Gestaltungsplan resultierte. In der Zwischenzeit hat sich unter Federführung der PSP Swiss Property vieles getan: In verschiedenen Etappen sind auf dem Areal die Bürogebäude DL 1 und DL 2 entstanden. Im November 2004 wurde die Marktgasse, gebil-

det durch ehemalige Brauereigebäude, mit verschiedenen Läden und Dienstleistungsunternehmen eröffnet. Im Frühling 2005 zogen die ersten Bewohnerinnen und Bewohner in die Seniorenresidenz Tertianum ein. Zu erwähnen sind auch die Eigentumswohnungen im «Malzturm» und im «Braumeisterhaus». Als letzte Bauetappe wird nun die sogenannte Berganlage in Angriff genommen. Das DL 3 mit einer Nutzfläche von rund 16'000 Quadratmetern wird im Frühling 2007 bezugsbereit sein. Das Dienstleistungsgebäude DL 4 soll im Sommer 2008 für den Mieterausbau bereitstehen.

*PRIVATE: Was lässt sich zur Lage sagen?*

**Reinsperger:** Die Berganlage der ehemaligen Brauerei Hürlimann ist schon von weitem gut sichtbar. Das Areal ist so zentral gelegen, dass die Zürcher Innenstadt bequem zu Fuss oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten zu erreichen ist.

*PRIVATE: Was für eine Käuferschicht wollen Sie mit Ihrem Eigenheimprojekt ansprechen?*

**Reinsperger:** Heiner Plüer, Geschäftsführer der Rhombus Bindella AG, die sich im Auftrag der PSP Swiss Property um den Verkauf der Wohnungen kümmert, hat es sehr schön beschrieben. Seinen Worten zufolge richtet sich unser exklusives Angebot an privilegiierter Lage an Individualisten mit

hohen Ansprüchen. Er nennt die zukünftigen Stockwerkeigentümer «distinguierte Stadtmenschen mit Hang zum Aussergewöhnlichen» und denkt dabei an urbane Menschen, die für eine bestimmte Phase in ihrem Leben eine gediegene Wohnung in Zürich kaufen möchten. Dementsprechend präsentiert sich denn auch der Name des Projekts: «Sihlberg Living».

*PRIVATE: Wie viele Wohnungen werden insgesamt erstellt?*

**Reinsperger:** Insgesamt entstehen 20 Luxuswohnungen. Im 25 Meter hohen Neubau «Malzturm» wird es sieben Geschosse mit Wohnflächen zwischen 100 und 300 Quadratmetern geben.

*PRIVATE: Das tönt nach relativ teurem Wohnraum.*

**Reinsperger:** Je höher das Stockwerk, desto grösser die Wohnung und desto höher der Preis. Die Preisspanne der Wohnungen mit Loggias liegt zwischen 800'000 und 4 Mio. Franken.

*PRIVATE: Inwieweit mussten denkmal-schützerische Aspekte beim Umbau berücksichtigt werden?*

**Reinsperger:** Leicht erhöht über dem Hürlimann-Areal thront das ehemalige Braumeisterhaus, das wir heute «Sihlberg House» nennen. Das denkmalpflegerisch wertvolle Gebäude steht mit seiner Fassade, der Raumaufteilung und den Parkettböden in der Tat

## PSP Swiss Property

PSP Swiss Property ist das grösste Immobilienunternehmen der Schweiz. Es besitzt Büro- und Geschäftliegenschaften im Wert von rund 5 Mrd. Franken an zentralen Lagen in den wichtigsten Schweizer Städten, vorab Zürich, Genf und Basel. Dazu kommen Areale und Entwicklungsliegenschaften im Wert von 200 Mio. Franken. Nebst den eigenen Liegenschaften bewirtschaftet PSP Swiss Property auch Immobilien von institutionellen Kunden. Der Gesamtwert der bewirtschafteten Portfolios beträgt rund 13 Mrd. Franken. PSP Swiss Property wurde 1999 gegründet; die Aktie ist seit 2000 an der SWX Swiss Exchange kotiert.

Zürich-Enge

Sie sind ein Kosmopolit  
Die Welt ist Ihre Stadt  
Sihlberg House & Living

Eigentumswohnungen für Anspruchsvolle



SIHLBERG  
House & Living



Verkauf: Rhombus Bindella AG  
Tel.: +41 (0)44 276 65 65  
www.der-sihlberg.ch

RHOMBUS BINDELLA



RHOMBUS BINDELLA

**[Anvertrauen]** s (j Anvertr.)

jmdn. etwas abgeben; übertragen,  
überantworten

„Etwas jemandem anvertrauen heisst auch, es zu treuen Händen zu übergeben. Dies kann eine Sache, ein Anliegen, ein Mandat oder ein Auftrag sein.“



Heiner Plüer

**Villen und Anlageobjekte**

Zu unserem Dienstleistungs-Angebot im Immobilienbereich gehört u.a. die klassische Maklertätigkeit. Wir kennen den Markt und die Kunden - so vermitteln wir auch Ihr Objekt zum besten Preis.

Hönggerstrasse 115 • 8037 Zürich  
Tel. 044 276 65 65 • Fax 044 276 63 42  
info@rhombus-bindella.ch

unter Denkmalschutz. Trotzdem ist es uns gelungen, hier drei Luxuswohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 217 und 298 Quadratmetern zu erstellen. Der ehemalige Dachstock mit eigener Terrasse wird zu einer Wohnung ausgebaut. Der Umbau und die Renovation trägt die Handschrift von «meierpartner architekten» in Wetzikon, die ihr Know-how bereits bei der Renovation und dem Ausbau der Ladenlokale und Dienstleistungsbetriebe im Hürli-mann-Areal unter Beweis stellen konnten. Als grösste Herausforderung bezeichnete Architekt Peter Meier dabei die Anpassung der sanitären Anlagen und den Einbau neuer Bäder zu einem eigentlichen Wellnessbereich in die bestehenden Raumstrukturen im ehemaligen Braumeisterhaus. Denkmalpflegerischen Wert geniessen übrigens auch die Rhododendren im momentan noch etwas verwilderten Garten des «Sihlberg House». Auch die Rosenbäume gedeihen unter den wachsamen Augen der Denkmalpfleger und dürfen nicht gerodet werden.

*PRIVATE: Sind bereits einzelne Wohnungen verkauft?*

**Reinsperger:** Einen ersten Verkaufserfolg hat Rhombus Bindella in der Tat

bereits verzeichnet: Die Wohnung im Erdgeschoss konnte an eine Familie verkauft werden. Die beiden anderen Wohnungen sind zurzeit noch zu haben. Sie eignen sich speziell für Käufer, die in einem denkmalpflegerisch wertvollen Gebäude leben, auf Luxus aber nicht verzichten möchten.

*PRIVATE: Was ist eigentlich aus dem von der Migros auf dem Areal geplanten Projekt für ein Erlebnis- und Thermalbad, «Aquipark», geworden?*

**Reinsperger:** Ursprünglich hatte die Migros geplant, in den ehemaligen Kellergewölben und den Gärtanlagen spätestens im Jahr 2008 eine Badelandschaft mit Wildwasserrutschen und einer Saunalandschaft zu eröffnen. Eigentlich hätte die Bauherrin auf dem Dach des stillgelegten Malz- und Sudhauses ein Panoramabad mit Blick auf Stadt und Uetliberg errichten

und so ein neues touristisches Wahrzeichen für die Stadt schaffen wollen. Das 60-Millionen-Projekt ist nun leider aus einem einzigen Grund begraben worden: Die Stadt Zürich hat nicht genügend Parkplätze dafür bewilligt.

*PRIVATE: Wie geht es nun weiter mit diesem Teil des Areals?*

**Reinsperger:** Wir prüfen alternative Nutzungsformen für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude, können dazu aber noch nichts Konkretes sagen. Diskutiert wird beispielsweise, ob ein redimensioniertes «Aquipark»-Projekt eine Chance hätte. Wir schliessen auch eine Nutzung durch Teilprojekte grundsätzlich nicht aus; Wirtschaftlichkeit hat indessen in jedem Fall Priorität. Unser Ziel ist es, dass alle Bauarbeiten auf dem Areal in zwei bis vier Jahren abgeschlossen sein werden. ●

**Rhombus Bindella AG (RhB)**

Rhombus Bindella AG ist Ende 1999 entstanden aus den beiden Gesellschaften Rhombus Immobilien AG und Bindella Immobilien Dienstleistungen AG. Die Hauptaktivitäten bestehen aus Bewirtschaftung und Erstvermietungen, Projektentwicklung sowie Verkauf und Vermittlung. RhB beschäftigt zurzeit 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und verkauft im Jahr 120 bis 140 (Wohn-)Einheiten nebst Anlageobjekten für private und institutionelle Anleger.