

© Jeff Goldberg

New York zu Füssen
Häuser

Nicht nur die Stadt ist einmalig, auch ihr Immobilienmarkt ist es: New York erlebt derzeit - trotz dem 11. September - einen regelrechten Luxusimmobilienboom.

von Roderick Hönig

Nach einem kurzen Einbruch der Preise im letzten Herbst hat sich der Luxuswohnungsmarkt erstaunlich schnell erholt. Die Verkaufspreise für Wohnungen zwischen der 42. und der 86. Strasse in Manhattan betrugen diesen Sommer schon wieder 10 135 Dollar pro Quadratmeter - nur vier Prozent unter dem Höchstpreis von 10 555 Dollar vom Sommer 2001. Im vierterljährlich erscheinenden «Trump Report», der diese Zahlen veröffentlichte, wird der Boom einerseits auf die tiefen Hypothekarzinsen und andererseits auf das verloren gegangene Vertrauen der Anleger in die Börse zurückgeführt.

Und wirklich: Derzeit herrscht in New York eine Art Goldgräberstimmung. An fast jeder Ecke Manhattans werden teure Wohnungen gebaut. Viele Quartiere sind gleichzeitig im Aufwind: Nach dem Ausverkauf von Soho - das ehemalige Künstlerviertel ist zur riesigen Shopping Mall verkommen - etablierte sich die arrivierte Kunstszene in zu Galerien umgebauten Lagerräumen und in kostspieligen Neubauwohnungen in Chelsea. Auch Harlem wird trotz seiner weniger zentralen Lage nördlich des Central Park eine grosse Zukunft vorausgesagt - und das nicht erst, seit Bill Clinton sein Büro dort eröffnet hat.

Gleichzeitig werden Quartiere jenseits des East River, etwa Williamsburg oder Brooklyn Heights, wegen des Blicks auf Manhattans Skyline und der guten Metroverbindung bei den New Yorkern immer beliebter. Doch wer etwas auf sich hält



© Jeff Goldberg

Trump World Tower

845 United Nations Plaza
10017 New York, Vereinigte Staaten von Amerika

ARCHITEKTUR
Costas Kondylis

BAUHERRSCHAFT
The Trump Organization

FERTIGSTELLUNG
2001

SAMMLUNG
NZZ-Folio

PUBLIKATIONSDATUM
01. November 2002

und, vor allem, wer es sich leisten kann, bleibt in Manhattan selbst. Am beliebtesten sind grosse Wohnungen mit weitem Blick: über den Central Park, auf den Hudson oder den East River.

Donald J. Trump, der wohl reichste, berühmteste und auch berüchtigtste Immobilien-Tycoon Manhattans, reitet schon lange und erfolgreich auf der Luxusimmobilienwelle. Mit seinem jüngsten Projekt, dem Trump World Tower, hat er sich vorgenommen, alle Rekorde zu brechen: Trump nennt seinen neusten Wolkenkratzer das grösste, höchste, luxuriöseste und eleganteste Wohnhochhaus der Welt. Auf einem Grundstück, angrenzend ans Uno-Hauptquartier und direkt am East River gelegen, hat er vom New Yorker Architekten Costas Kondylis und seinem siebzigköpfigen Team auf einer Fläche von 43 mal 23 Metern einen schlanken Glasbarren von 262 Metern Höhe bauen lassen. Der gläserne Monolith erinnert in seiner Einfachheit und Ausgewogenheit an die New Yorker Stahl-Glas-Türme von Philip Johnson oder von Mies van der Rohe. Auch mit der Höhe spielt der Trump World Tower in der obersten Liga mit: Nach dem Empire State Building und dem Chrysler Building ist er wohl nun das dritthöchste Hochhaus Manhattans.

Doch der Bau, der heute scheinbar selbstverständlich die Skyline von New York neu bestimmt, bewegte die Gemüter und viele Anwälte schon während der Planung heftig. Denn gemäss Zonenordnung hätte das Hochhaus nur rund 140 Meter hoch werden dürfen. Die Vorschrift besagt nämlich, dass die Höhe eines Gebäudes in Relation zur Grösse der Bauparzelle stehen muss - also je grösser der Baugrund, desto höher das Gebäude.

Doch Trump baute nicht zum ersten Mal in Manhattan und kannte das Kleingedruckte der Reglemente genau: Zuerst forderte er einen Ausnützungsbonus von 20 Prozent ein, indem er einen Teil des Baugrundes in einen öffentlichen Park verwandelte. Dann kaufte er den sieben Besitzern der anliegenden Gebäude ihre sogenannten Air Rights ab und übertrug sie auf sein eigenes Bauprojekt. (Die Air Rights umfassen die ungenutzen Ausbaumöglichkeiten eines Gebäudes.) Noch mehr Gebäudehöhe gewann Trump, indem er die Raumhöhe der 70 Wohngeschosse um fast 20 Prozent über den New Yorker Durchschnitt erhöhte. Denn es steht nirgends geschrieben, dass auch die Raumhöhe mit der Nutzfläche in Relation stehen muss.

Vielen der äusserst betuchten Nachbarn im Quartier war das neue Baumonument ein Dorn im Auge: Sie formierten sich zu einem Komitee gegen den Trump World Tower.

Ein Mitglied spendete sogar eine Million Dollar für die Anwaltskosten. Die Klage gegen die Bauverwaltung New Yorks wurde bis vors Bundesgericht gezogen und dort abgeschmettert.

Noch vor diesem Entscheid waren an der United Nations Plaza die Bagger aufgefahren und hatten das nur 20 Jahre alte und völlig intakte 24-stöckige Bürogebäude, das auf dem Baugrund stand, zu demontieren begonnen. Schon bald wuchs eine gewaltige Tragstruktur in die Höhe. Während in den oberen Stockwerken noch die Stützen und Decken aus speziell belastbarem Stahlbeton in ihre Form gegossen wurden, wurde in den unteren Geschossen bereits die im Windkanal auf besondere Belastungen getestete «Curtain Wall»-Glasfassade montiert und mit dem Innenausbau begonnen.

Nach nur neunmonatiger Planungs- und zwanzigmonatiger Bauzeit konnte das grösste Wohnhochhaus der Welt in Betrieb genommen werden. Die reinen Baukosten für das 376 Appartements umfassende Gebäude betrugen 180 Millionen Dollar. Spezialisten schätzen, dass Trump sich den Baugrund, die Anwälte sowie die Honorare noch einmal so viel kosten liess.

Doch nicht nur beim Bau setzt das Hochhaus neue Massstäbe, auch das Angebot für die Bewohner ist ausserordentlich. Der Trump World Tower ist eine Art Fünfstern-Appartementhotel: eine zehn Meter hohe Marmor-Eingangshalle mit rund um die Uhr besetzter Empfangsloge, ein hauseigener Fitnessclub, ein Gourmetrestaurant, private Weinkeller, ein Sicherheitsdienst, ein privater Garten, Konferenzräume - das alles steht den Bewohnern zur Verfügung.

Die 376 Wohnungen sind sehr unterschiedlich geschnitten; in den unteren Stockwerken liegen vor allem Studios und kleinere Wohnungen. Sie sind zwischen 50 und 180 Quadratmeter gross und ab 520 000 Dollar zu haben. Dazu kommen monatliche Unterhalts- bzw. Nebenkosten, die zum Beispiel für eine Einzimmerwohnung rund 900 Dollar betragen. Viele, die sich oben eine Wohnung erwarben, kauften ein Studio oder eine kleine Wohnung für ihre Hausangestellten oder für ihre erwachsenen Kinder dazu. Je höher im Haus gelegen, desto grösser und teurer die Wohnungen.

Unüberbietbaren Luxus bieten die vier Penthouses in den obersten beiden Stockwerken: Die zwei grösseren, mit Blick auf das Chrysler und das Empire State

Building, sind rund 500 Quadratmeter gross; jenes im obersten Geschoss kostet annähernd 17 Millionen Dollar. Die Räume sind hier an die fünf Meter hoch, und die vollverglasten Aussenwände reichen fast bis zum Boden. Aber solche Wohnungen dienen in New York nicht in erster Linie als Behausung, sondern als Statussymbol. Es geht weniger um eine besonders ausgefeilte Architektur als darum, hier abends seine Gäste über das Lichtermeer blicken zu lassen.

Für europäische Verhältnisse sind die Preise schwindelerregend, und das Design würde hier manchem Bauchweh machen. Doch scheint Donald J. Trump einmal mehr seine Klientel gut eingeschätzt zu haben: Schon vor der Fertigstellung konnte er rund 70 Prozent der Wohnungen verkaufen.

Es gibt offenbar genug Leute, die fast jeden Preis für eine gute Adresse in New York zahlen. Zumindest für jenen Käufer, der gleich zwei Penthouses des Trump World Tower zusammenlegen und sich für 38 Millionen Dollar die wahrscheinlich teuerste Wohnung im Land kaufen wollte, währte der Traum allerdings nicht lange. Er musste den Vertrag unter Verlust einer Anzahlung in Millionenhöhe wieder rückgängig machen, denn seine mit Internetgeschäften generierten Millionen hatten sich an der Börse ebenso schnell aufgelöst, wie sie sich gebildet hatten.

DATENBLATT

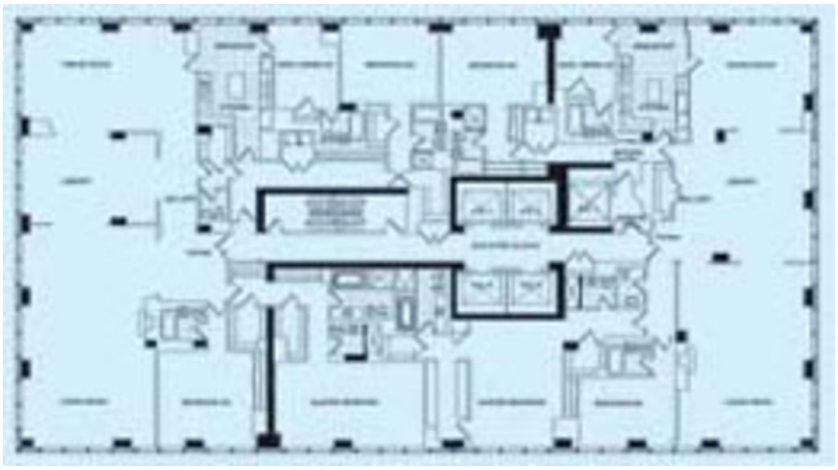
Architektur: Costas Kondylis
Bauherrschaft: The Trump Organization

Maßnahme: Neubau
Funktion: Wohnbauten

Ausführung: 1999 - 2001

PUBLIKATIONEN

New York City für Architekten, Hrsg. Heike Werner, Heike Werner Verlag, München 2004.



Trump World Tower

Projektplan