



Die Geschichte von
Mobimo: Wie aus einer
kühnen Idee eine
der führenden Schweizer
Immobilien-gesellschaften
wurde.

25 JAHRE MOBIMO

25 JAHRE

MOBIMO

MOBIMO

An aerial photograph of a dense urban area in Zurich, Switzerland, specifically the Zurich West district. The image shows a mix of old and new architecture. A prominent feature is the Mobimot Tower, a tall, green-glass skyscraper located in the upper left quadrant. To its right and slightly lower is a large, modern building complex with multiple wings, featuring green roofs and a central courtyard with trees. In the foreground, there are several other buildings, including a large one with a flat roof and a smaller one with a red roof. A major railway station with numerous tracks is visible in the background, and a highway runs along the left side of the image. The overall scene depicts a vibrant, developing urban environment.

«GROSSES KINO IN
ZÜRICH-WEST»:
ÜBER DEN MOBIMO-
TOWER, 2011

VORWORT

Mobimo feiert ihr 25-jähriges Bestehen. Was als Vision der beiden Gründer und Hauptinitiatoren, Alfred «Fredy» Meili und Karl Reichmuth, seinen Anfang genommen hat, ist zu einer der führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz herangewachsen.

Ich denke, man darf zu Recht mit Stolz behaupten, dass Mobimo in den letzten 25 Jahren sehr vieles gut gemacht hat. Die soliden Rahmenbedingungen hierzulande und die Eigenheiten des Guts «Immobilie» an sich sind zwar Erfolgsgaranten einer ganzen Branche. Aber wir haben die Segel für ein stetiges Wachstum und einen nachhaltigen Erfolg richtig zu setzen gewusst.

Von Beginn an war es der Anspruch von Mobimo, sich über die Qualität ihrer Entwicklungen und des eigenen Portfolios sowie einen ausgeprägten Sinn für Ästhetik und hochwertige Architektur abzuheben. Der Name Mobimo – er leitet sich aus «Mobile Immobilie» ab – sollte immer auch ein Qualitätsversprechen sein.

Natürlich haben sich das eigene Portfolio wie auch die Stockwerkeigentumsprojekte im Verlauf des letzten Vierteljahrhunderts stark gewandelt. Liegenschaften wurden zugekauft, andere wiederum verkauft. Objekte, die man vor 20 Jahren noch als schön und avantgardistisch empfand, werden retrospektiv ganz anders angeschaut. Ein Gebäude muss eben stets durch die Brille des damaligen Zeitgeists betrachtet werden, und das wollen wir mit diesem Buch tun.

Das vorliegende Magazin zum 25-jährigen Jubiläum ist eine Bestandesaufnahme. Es soll mit ausgewählten Geschichten, Anekdoten, Gebäuden und vor allem den Menschen dahinter die ersten, noch jungen 25 Jahre von Mobimo festhalten.

Mobimo trägt eine Verantwortung. Mit unseren Gebäuden und Arealen prägen wir Orts- und Stadtbilder. Der 81 Meter hohe Mobimo-Tower ist beispielsweise ein Leuchtturm in Zürich-West. Oder das Aeschbachquartier in Aarau: Es ist Zeuge einer eindrucksvollen Industriegeschichte, hat danach aber an Glanz verloren. Es war Mobimo, die mit ihrer Entwicklungskompetenz dem Areal wieder neues Leben eingehaucht hat.

**«ERST DIE
MENSCHEN
FÜLLEN
DIE RÄUME
MIT LEBEN.»**



Verwaltungsratspräsident Peter Schaub (links) und CEO Daniel Ducrey.

Mobimo hat ihren Sitz in Luzern. Seit der Fusion mit der LO Holding im Jahre 2009 sind wir aber auch eine Westschweizer Firma. Das Quartier du Flon, das pulsierende Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitquartier in Lausanne: Mobimo konnte aus diesem «Rohdiamanten» ein Juwel machen, sowohl für das eigene Portfolio als auch für das Stadtleben in Lausanne.

Und das ist der wesentliche Teil unserer Verantwortung. Wir schaffen die Räume und wir tun das mit Leidenschaft, aber erst die Menschen füllen sie mit Leben. Sie machen sie zu Wohn-, Arbeits-, Freizeit- und Lebensräumen. Darum werden der Mensch und seine Bedürfnisse auch die nächsten 25 Jahre im Fokus unserer Arbeit stehen.

Im Namen des Verwaltungsrats möchte ich all denjenigen danken, die am 25-jährigen Erfolgsweg von Mobimo bis jetzt mitgebaut, mitgearbeitet und mitgezogen haben. Und vielen Dank für das uns allseitig immer wieder entgegengebrachte Vertrauen.

A handwritten signature in dark ink, which appears to read 'Schaub'.

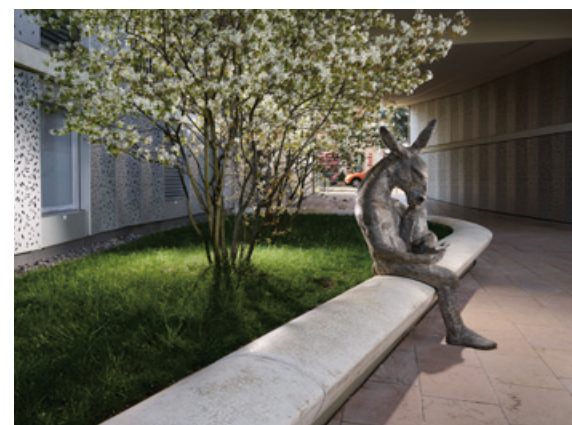
PETER SCHAUB, PRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATS



Seite 9
Fast eine Familie
Eine Freundschaft,
eine ehrgeizige
Idee und
Innerschweizer
Sturheit:
die Anfänge von
Mobimo.



Seite 29
Meilensteine
Drei Projekte,
drei Städte,
drei Wegmarken.



Seite 65
Kunst am Bau
Was ist schön?
Darüber lässt sich
trefflich streiten.
Gut so!



Seite 15
Hoch und tief
Ein – unvollständiger – Einblick in
besondere Mobimo-Momente.



Seite 81
Dauerhaft
Was ein
vermeintlicher
Gelatine-Überzug
und Häuser ohne
Kamin
gemeinsam haben.

INHALT



Seite 88
Kurz und gut
Fakten, Fakten, Fakten!
Für Eilige: Mobimo im
Überblick.



Seite 92
Ausblick
Die nächsten
25 Jahre: ein Blick in
die Zukunft.

EINSTIMMIG: MOBIMO
GENERALVERSAMMLUNG,
2009





FAST EINE FAMILIE

Eine Freundschaft,
eine ehrgeizige Idee und
Innerschweizer Sturheit:
Wie die Geschichte von Mobimo
ihren Anfang nahm.

«EIN NAME WIRD ZUM BEGRIFF»:
ÜBER MOBIMO, 2001

Wer Mobimo verstehen will, muss Alfred Meili verstehen. Oder es zumindest versuchen. Natürlich ist die Immobiliengesellschaft nicht mehr die gleiche Firma, die der Luzerner vor mehr als zwei Jahrzehnten mitgegründet hat, sie hat sich weiterentwickelt. Aber in ihrer DNA, da steckt er noch: der Mann, der als Schüler Ski verkauft und mit dem Profit sein erstes Grundstück ersteinsteht.

Auf einem A4-Blatt sind sie fein säuberlich notiert: die Anekdoten, die Alfred «Fredy» Meili über die ersten Jahre von Mobimo erzählen will. Wie er vor dem Börsengang behauptete, er spreche kein Englisch, um die Banker der UBS zu ärgern, die ihre Präsentation mit Anglizismen gespickt hatten. Oder wie er die Stadt Zürich durch hartnäckiges Vorsprechen überredete, ihn den Firmenschriftzug zuoberst am Mobimo-Hochhaus anbringen zu lassen. «Nur für zwei Jahre», bat er, «zur Unterstützung des Gangs an die Börse.» Angeschrieben ist der Name noch immer.

«Gutes tun, Geld verdienen, Freude haben», erläutert Meili sein Credo. Und sagt später: «Meine Geschichte zeigt, dass es möglich ist, aus jeder Gesellschaftsschicht den Aufstieg zu schaffen.»

Bloss den Markt muss man kennen. Und Ideen haben.

Davon hat Meili genug: Er ist rastlos, arbeitet sieben Tage die Woche. Seine kreativen Geistesblitze lassen ihm keine Ruhe. Und auch anderen nicht. «An Wochenenden, wenn der Grasshoppers-Club ein Heimspiel hatte, konnten wir es ausrechnen: Spielschluss plus Fahrzeit nach Zollikon – und schon kamen die ersten E-Mails, auch am Samstagabend oder am Sonntagnachmittag», erinnerte sich Paul Schnetzer, der inzwischen verstorbene ehemalige CEO von Mobimo. «Er war der Motor der Firma.»

Dass das Schicksal jedem mitspielt, erfährt der Sohn eines Luzerners, der sich zum Coiffeurgeschäftsbesitzer hochgearbeitet hat, da kann er kaum laufen. 1948, Fredy ist gerade mal ein Jahr alt, lassen sich die Eltern scheiden. Die Mutter tritt eine Stelle als Restaurantleiterin in einem Hotel an und muss den Bub bei entfernten Verwandten in der Westschweiz unterbringen. Als sie ihn schliesslich nach Hause holt, ziehen die beiden in eine kleine Wohnung im Luzerner Sântihof, die für Mutter und Sohn mit der Zeit eng wird. Räumlich, aber auch emotional. «Ich bin mir sicher», schreibt Alfred Meili in seiner Biografie, dass diese Enge Ursprung des späteren «Ehrgeizes wurde, in Immobilien zu investieren».



Alfred Meili mit neun Jahren, 1956 (oben). Seine Mutter Rosemarie im Ski-Discountladen in Luzern, 1971.

Früh merkt Fredy, dass er «ein besseres Leben haben könnte, wenn ich Geld verdiente». Der Vater lässt ihn einen alten Zigarettenautomaten bewirtschaften, so nimmt er sein eigenes Sackgeld ein. Mit 15 fängt Alfred Meili an, einem lokalen Velohändler Occasionsräder abzu kaufen und per Kleininserat weiterzuveräussern. Mit 18 Jahren eröffnet der Kanti-Schüler einen Laden, wo er Auslaufmodelle bekannter Skimarken verkauft. «Skicount» nennt er die Firma. Sie läuft gut, sehr gut. An manchen Samstagen bilden sich Schlangen vor dem Verkaufsraum.

Den Gewinn aus dem Skigeschäft steckt Alfred Meili in seine erste Liegenschaft. Die Holzbänke im Treppenhaus des Vierfamilienhauses in Kriens frischt er selbst mit roter Farbe auf, sein Schulfreund, der spätere Mobimo-Verwaltungsrat Kurt Bättig, hilft ihm, Fliesen aus chinesischen Schweineborsten zu verlegen.

Meili studiert in St. Gallen Wirtschaft, in Zürich Jura, doktoriert, arbeitet erfolgreich als Wirtschaftsanwalt. Mit 50 will er sich aber verändern. «Ich bin von der Illusion ausgegangen, dass der Beruf eines Immobilienhändlers viel einfacher sei als der eines Anwalts und man folglich weniger arbeiten müsse», hat Meili einmal gesagt. Tatsächlich lässt ihn auch während der Juristenzeit seine Leidenschaft für Liegenschaften nicht los. In der Zeitung liest er, wo gerade gebaut wird. Er fährt in seiner Freizeit von Baustelle zu Baustelle, stellt Fragen. Er lernt vom Zuhören.

Dann, im Oktober 1997, als die Immobilienkrise langsam zu Ende geht, die Preise aber noch tief sind, gründet Meili zusammen mit dem Luzerner Privatbankier Karl Reichmuth Mobimo; der Name steht für «mobile Immobilien».

Reichmuth, Sohn eines Käsermeisters aus dem Kanton Schwyz, hat ein Jahr zuvor seine Privatbank auf die Beine gestellt. «Mir fiel auf, dass einige unserer grösseren Klienten in ihrer Portfoliogestaltung viel zu wenig in die



Die Mobimo-Gründer: Alfred Meili (links) und Karl Reichmuth.

**«GUTES TUN,
GELD VERDIENEN,
FREUDE HABEN.»**

Anlagekategorie Immobilien investiert hatten», sagt er. Das soll sich ändern.

Meili und Reichmuth kennen sich bereits beruflich, beide waren in den Aufbau des Detailhändlers Pick Pay involviert. Sie mögen sich. «Ich sagte zu Fredy: Du bist zwar ein guter Anwalt, aber ein noch besserer Immobilienkäufer. Er hatte eine wirklich besondere Gabe, das Potenzial einer Liegenschaft zu erkennen», erzählt der Bankier. Ohne den jeweils anderen hätten sie Mobimo nicht hingekriegt: «Ja, wir waren eine Zweckgemeinschaft. Aber vor allem waren wir Freunde.»

Für Reichmuth ist klar: Die Firmenform muss eine Aktiengesellschaft sein, ein Immobilienfonds kommt für ihn nicht in Frage. Die Anlagen der Investoren sollen liquide bleiben, deshalb will er Mobimo in absehbarer Zeit an die Börse bringen. Mit «Innerschweizer Sturheit» habe er das durchgesetzt, sagt er. Mit 36 Millionen Franken Aktienkapital, bereitgestellt von Reichmuths Kunden, legt Mobimo los. Die Strategie lautet: 70 Prozent Anlageliegenschaften, die eine sichere Rendite bringen, 30 Prozent Entwicklungsprojekte im Wohneigentumsbereich, wo es richtig Geld zu verdienen gibt.

«Mutig» sei die Gründung von Mobimo gewesen, erzählt Georg Horka, einer der ersten Mitarbeiter der jungen Gesellschaft. «Kaum jemand wollte zu dieser Zeit in Immobilien investieren. Im Zürcher Seefeld standen an guter Lage Häuser zum Verkauf, zu einem Preis, für den man heute nicht mal mehr eine halbe Wohnung kriegte. Und keiner traute sich, sie zu kaufen.»

Mutig sind auch andere Weichenstellungen der neuen Firma, die 1999 in die Mobimo Holding eingegliedert wird. Während andere noch zögern, setzt sie auf Erdsondenheizungen, Minergie-Standard und energiesparende Fassadenlösungen. Kunst am Bau ist von Anfang an ein Thema. Und natürlich die Archi-

tektur. Wettbewerbe sollen die Qualität der Projekte sicherstellen, man will ästhetisch bauen. Oder, wie Alfred Meili es ausdrückt, «nicht weiter mit schrecklichen Cremeschnitten die Landschaft verschandeln».

Und da ist ja noch Punkt eins des Meili-schen Credos: Gutes tun. Dafür braucht es Erfolg. «Die Gewinne geben uns auch die Möglichkeit, sozial und rücksichtsvoll zu sein, sei es bei unseren Mitarbeitern oder Mietern oder bei Dritten. Man kann nicht von 8 bis 17 Uhr kapitalistisch handeln und nur abends offen sein für Soziales», erklärt er.

Die Anfangszeit ist wild, in Start-up-Manier traut man sich, Dinge anders zu machen als andere. Die Entscheidungswege sind kurz, die Aufgaben vielfältig. Und mittendrin Alfred Meili, zugleich Verwaltungsratspräsident, CEO, Aktionär. «Manchmal kam er ins Büro und sagte uns, er habe soeben zwei Grundstücke gekauft», sagt Horka. Meili könne «verhandeln wie der Teufel», so der Journalist Karl Lüönd. «Wird ihm die Tür gewiesen, kommt er durchs Fenster wieder in den Raum oder notfalls durch den Kamin.»

Einmal im Monat trifft man sich mit dem gesamten Verwaltungsrat und bespricht Ideen und Projekte. Dabei wird auch heftig diskutiert. «Alles andere als ein Kopfnickergremium» sei das gewesen, berichtet Urs Ledermann, der 2001 in den Verwaltungsrat gewählt wird. Meili und Reichmuth hätten «herrlich streiten» können. «Aus der Reibung entstand Energie.»

**«WIR WAREN
EINE ZWECK-
GEMEINSCHAFT.
ABER VOR
ALLEM WAREN WIR
FREUNDE.»**



Das Ende der Gründerära: An der Generalversammlung von Mobimo 2009 tritt Karl Reichmuth zurück. Auf dem Podium (von links nach rechts): die Verwaltungsräte Wilhelm Hansen, Brian Fischer, Peter Schaub, Paul Schnetzer, Karl Reichmuth, Georges Theiler, CFO Manuel Iten, Verwaltungsratspräsident Urs Ledermann und CEO Christoph Caviezel.

Mobimo wächst. Von drei auf 20, auf 40 Mitarbeitende. Erst macht sie sich in Immobilienkreisen einen Namen, dann, mit dem Kauf des ehemaligen Sulzer-Hochhauses am Escher-Wyss-Platz, in der Öffentlichkeit. «Ein Name wird zum Begriff», schreibt die «Handelszeitung» im März 2001.

Am Donnerstag, dem 23. Juni 2005, kommt schliesslich der Tag, den Mobimo-Gründer Karl Reichmuth schon von Anfang an im Sinn hatte: der Börsengang. Der verläuft vielversprechend: Die Emission ist sechsfach überzeichnet. Am ersten Handelstag schliesst die Aktie bei 187.50 Franken, neun Prozent über dem Ausgabepreis. «Beim Börsenneuling Mobimo ist es vor allem die hohe Direktrendite, welche die konservativen Anleger hinter dem Ofen hervorlockt. Teilweise werden sogar von den Anlegern die bisher gehaltenen Immobilienaktien verkauft, um bei Mobimo voll einsteigen zu können», analysiert «Cash». Zeit zum Feiern: Drei Wochen später folgt der Festakt mit 100 geladenen Gästen. Tenue, so steht in der Einladung, ist «Kravatte».

Das Immobilienportfolio vergrössert sich. Ende 2006 ist es schon mehr als eine Milliarde wert. Die Häuser haben Namen wie «Frohe

Aussicht», «WestArt», «Novavida», «Hexagon». Doch immer wieder betont Mobimo, man wolle besser sein, nicht grösser.

Die Gesellschaft ist gut positioniert, schreibt stattliche Gewinne, die Strategie steht. Und als die Monate ins Land ziehen, stellt Alfred Meili fest: «Die Firma braucht mich nicht mehr.» Am 8. Mai 2008 gibt der Mann, der in seiner Autobiografie schreibt: «Es gibt nichts Beständigeres als den Boden», sein Mandat als Verwaltungsratspräsident der Mobimo Holding ab und wird zum Ehrenpräsidenten gewählt.

Ein Jahr später geht die Gründerzeit endgültig zu Ende: Karl Reichmuth tritt aus dem Mobimo-Verwaltungsrat zurück. Wenn man ihn heute fragt, wie es sich anfühlt, dass aus dem von zwei Freunden gegründeten «No-Name aus Luzern», wie es einst in einem Artikel hiess, die viertgrösste Immobilienfirma der Schweiz geworden ist, antwortet er mit einem chinesischen Sprichwort: «Steht die Wurzel fest, wächst der Weg.» Reichmuth verrät: «Ich glaube, zum Erfolgsgeheimnis von Mobimo gehört, dass sie wie ein Familienunternehmen geführt wird.»

Eine wahre Wahlverwandtschaft.



Proteste, ein Handschlag und
ein gewaltiger Knall.
Ein – komplett unvollständiger –
Einblick in besondere Momente
bei Mobimo.

HOCH UND TIEF

«DIE TURMBAUER»:
ÜBER MOBIMO,
2010



März 2013: Der Sprecherhof in Aarau wird gesprengt.

BUMM!

«Wenn das schiefgeht, bin ich der Depp der Nation», sagt Sprengmeister Walter Weber im Frühjahr 2013. Tatsächlich sorgt die erste Hochhaussprengung der Schweiz für gehörig Aufsehen. Tausende Schaulustige sind mit dabei, als in Aarau der 45 Meter hohe Sprecherhof zu Boden geht. 75 Kilo Sprengstoff, 1 500 Zünder und drei Monate akribischer Vorbereitung fordert die Aktion im Auftrag von Mobimo – vorbei ist sie in fünf Sekunden. Zurück bleibt ein enormer Schuttkegel, der abtransportiert werden muss, bevor die Entwicklung des Aeschbachquartiers weitergehen kann. Zehn Jahre später sagt Weber über die Sprengung: «In der Branche spricht man heute noch darüber.»



Sprengmeister Walter Weber an der Medienorientierung vor der Sprengung.

«NOUS ÊTRE SOCIÉTÉ TRÈS SÉRIEUSE»

Am 23. Juni 2005 ist es so weit: Die erste Mobimo-Aktie wird an der Börse gehandelt. Vorausgegangen ist dem Börsengang eine Roadshow, die Verwaltungsratspräsident Alfred Meili und CEO Paul Schnetzer zu Vermögensverwaltern nach Frankfurt, Zürich, Luzern, Lausanne und Genf führt. «Mir machte das grossen Spass», erinnert sich Meili. «Stress hatte nur Paul Schnetzer.» Dessen Französisch sei doch sehr bescheiden gewesen. Und so habe Schnetzer bei der Präsentation in der Westschweiz geradebrecht: «Oui, oui, nous être société très sérieuse.» Das tut dem Erfolg aber keinen Abbruch: Statt für 100 Millionen gehen Zeichnungszusagen von über 600 Millionen Franken ein.



Juni 2005: Verwaltungsrat Hermann Gerber (links) und Verwaltungsratspräsident Alfred Meili an der Medieninformation zum Börsengang von Mobimo.



April 2010: Bauarbeiten am Mobimo-Tower.

40 METER SIND NICHT GENUG

«Der Turm steht. Er ist bereits ein Wahrzeichen», sagt Architekturkritiker Benedikt Loderer am 11. August 2011 im «Tages-Anzeiger.» Es ist der Tag der Eröffnung des 81 Meter hohen Mobimo-Tower in Zürich-West. Überstanden hatte der Turm da schon eine Initiative der Schweizer Demokraten, die Hochhäuser in Zürich auf maximal 40 Meter beschränken und so «den Wolkenkratzer-Boom» stoppen will. Roger Diener, Architekt des Mobimo-Tower, erklärt im April 2009, dafür habe er kein Verständnis. «Qualitätvolle Hochhäuser sind bereichernd.»

AUSSEN ROT

Um ein Haar wäre sie blau geworden, die Fassade des Mobimo-Geschäfts-sitzes in Küsnacht ZH. «Das haben wir ihm ausgedrückt», erinnert sich Vinzenz Manser. 2005 sind die bisherigen Räume in Zollikon für die wachsende Firma zu klein geworden, Projektleiter Manser plant den Neubau gemeinsam mit seinem Chef Alfred Meili. Und der mag Farbe. Nachdem Blau durchgefallen ist («Schießt mit der Zeit aus», so Manser), gibt es jetzt einen anderen Favoriten. Den versteht Meili mit List durchzusetzen. An der entscheidenden Farbfindungssitzung habe er Mobimo-Mitgründer Karl Reichmuth dazu gebracht, einen Rotton auszusuchen, so Meili. Das habe es ihm erlaubt, fortan zu scherzen: «Schaut, Karl Reichmuth ist nur in Luzern konservativ. Ausserhalb ist er ein Roter.»



September 2006: Der Sitz von Mobimo in Küsnacht ZH ist bezugsbereit.

WO KEIN RAUCH IST

Sehen Sie eine Zigarette? Nein? Dann sehen Sie richtig. Das Mobimo-Hochhaus am Zürcher Escher-Wyss-Platz ist das erste in vielem: bei der Minergie, beim Namenszug an der Fassade. Aber es ist auch das erste Nichtraucher-Hochhaus der Schweiz. Schon 2001, neun Jahre bevor das Bundesgesetz zum Schutz vor Passivrauchen in Kraft tritt, wird das Gebäude mit den 600 Arbeitsplätzen zur rauchfreien Zone erklärt. Mobimo initiiert die Massnahme, die Mieterin Bluewin unterstützt sie. Damit lassen sich auch Betriebskosten sparen: Weil kein Zigarettenrauch wegmuss, kann eine kleinere Lüftungsanlage eingebaut werden, die weniger Strom verbraucht.



Juni 2001: Das Mobimo-Hochhaus wird offiziell eingeweiht.



Juni 2018: Die «Mobimo» in Fahrt.



Mai 2014: Speed-Spezialistin Fränzi Aufdenblatten und Skipper Christian Wahl bei der Taufe der «Mobimo».

VERZAUBERT

Im Mai 2014 tauft Skirennfahrerin Fränzi Aufdenblatten «Mobimo», den Katamaran des Skippers Christian Wahl. Dabei wird mehr als eine Flasche Champagner geleert. «Eine für jeden Rumpf und ein paar Schlucke für den See, das ist die Tradition», erklärt Wahl. Die schnelle Bootspatin bringt offenbar Glück – oder bestärkt schlicht das vorhandene Können: Wahl, genannt der «Zauberer vom Genfersee», gewinnt 2018 mit der «Mobimo» den Bol d'Or, die bedeutendste Binnensee-Regatta der Welt.

NASS GEMACHT

Voller Körpereinsatz für das Quartier: Marc Pointet, damals Geschäftsführer Mobimo für die Westschweiz, steigt 2017 gar ins Wasser, um für die neu gestaltete Esplanade im Herzen des Lausanner Flon zu werben. «Wir wollen the place to be werden», sagt er. Der Brunnen, gestaltet vom Künstler Vincent Kohler, hatte zuvor für Begeisterung, aber auch für Kritik gesorgt. Die Zeitung «24 heures» berichtet, ein Architekturkritiker habe ihn «den Gipfel des schlechten Geschmacks» genannt, dessen «winziger Wasserstrahl» an «Obszönität» grenze. Pointet kontert gelassen: «Wir wollten kein Kunstwerk, das nicht auffällt.» Auch ein Verstärker gehört zur bronzenen Skulptur: Sie symbolisiert die Bedeutung, die die Musik im Quartier seit jeher einnimmt.



Oktober 2017: Marc Pointet im Brunnen der neu gestalteten Esplanade im Flon.



2014: Das besetzte Labitzke-Areal in Zürich Altstetten.

DIE FARBIGE FESTUNG

Als Mobimo 2013 im Zürcher Volkshaus die Pläne für die Bebauung des Labitzke-Areals präsentiert, stören Besetzer die Medienkonferenz. Mit Papiertüten über den Köpfen kündigen sie Widerstand an. «Es wäre schade, wenn sie unsere Arbeiten verzögern würden», entgegnet Peter Grossenbacher, Mitglied der Mobimo-Geschäftsleitung, und ahnt wohl schon, wie anspruchsvoll die kommenden Monate noch werden. Das 10 000 Quadratmeter grosse Labitzke-Areal in Altstetten mit dem «Autonomen Beauty Salon» gehört während rund dreier Jahre zu den grössten Besetzungen in Zürich. Bei der Räumung im August 2014 holt die Polizei eine Gruppe von Aktivisten einzeln vom Labitzke-Turm. «Die farbige Festung ist gefallen», schreibt die «NZZ».

EINE WICHTIGE ROLLE

Manchmal spielen Gebäude in Filmen mehr als nur eine Nebenrolle.

Beispiele gefällig? Bitte: das Motel in «Psycho», das McAllister-Haus aus «Kevin – Allein zu Haus» oder Tara in «Vom Winde verweht».

Schon fast logisch, dass Mobimo das Zurich Film Festival unterstützt. 2013 fängt die Sponsorschaft an und dauert bis heute. Selbst bei all dem Glamour gibt es aber noch Ausreisser nach oben. Die Highlights der Highlights sozusagen. Etwa 2017, als Tennisass Roger Federer am von Mobimo präsentierten Eröffnungsabend zu Gast ist und alle anderen Prominenten auf dem grünen Teppich selbst zu Fans werden. Gezeigt wird – gastgerecht – «Borg/McEnroe» des dänischen Regisseurs Janus Metz. «Tennis war früher Rock 'n' Roll. Ich wäre gern Teil dieser Generation gewesen», erklärt Federer.



September 2017: Roger Federer am Mobimo-Eröffnungsabend des Filmfestivals in Zürich.

HAND DRAUF

«Er lief einmal durchs ganze Quartier, ohne ein Wort zu sagen. Als er auf die Place de l'Europe zurückkam, gab er mir die Hand und sagte: «Das machen wir.»» So erinnert sich Paul Rambert an den Entscheid des damaligen Mobimo-Präsidenten Urs Ledermann zur Fusion zwischen Mobimo und der LO Holding Lausanne-Ouchy. Ende 2009 werden die beiden Gesellschaften zusammengeführt. Für Mobimo ist dies der lang ersehnte Schritt in die Westschweiz; der Romandie-Anteil im Portfolio steigt mit einem Schlag von 1 auf 28 Prozent. Paul Rambert ist massgeblich an der Entwicklung des Vorzeige-Stadtquartiers Flon in Lausanne beteiligt und sitzt bis 2015 im Verwaltungsrat von Mobimo. Die Lausanne-Ouchy S.A. hatte das Quartier du Flon, ein ehemaliges Industriequartier im Herzen der Stadt, das zu verwahrlosen drohte, neu geplant und erstellt.



November 2009: Paul Rambert ist Geschäftsführer der LO Holding, als diese mit Mobimo fusioniert.



«MOBIMO IST
IN FORM»: ÜBER
MOBIMO, 2016

MEILENSTEINE

Wie lässt sich die Geschichte
von Mobimo besser beschreiben,
als mit ihrer Arbeit?
Drei Projekte, drei Städte,
drei Wegmarken.

Go West!

Wer einen Turm baut, muss auch umdenken können.
Besonders in Zürich-West,
wo Urbanität durchaus turbulent sein kann.

Überall hends bauet, Tower um Tower um Tower um Tower», singt eine Stimme, unterlegt von melodischen Reggae-Rhythmen. «Und ich wür so gern no chli bliibe, doch kein Stei bliibt meh de glich.» 2018 hat der Musiker Dodo ihn geschrieben, den Abgesang auf Zürich-West. Wehmütig beklagt er den Wandel des ehemaligen Industriequartiers, das sich verändert und ihm jetzt kein Zuhause mehr bietet. «Und vilicht erchänni di irgendwänn nüme.»

An Zürich-West, diesem Gebiet zwischen Gleisfeld und Limmat, 2 000 Meter lang und 700 Meter breit, scheiden sich die Geister. Während die «Frankfurter Allgemeine Zeitung» begeistert festhält, hier zeige «die beschauliche Bankenhochburg plötzlich ein aufregendes, grossstädtisches Gesicht», glaubt die «NZZ», das Viertel sei «extrem bieder und tot». Tatsächlich: Kein anderes Zürcher Quartier ist so umstritten, so schwer zu verstehen, so ambivalent.

Seine Geschichte zeigt aber auch: Renaissance ist in Zürich-West mehr als nur der Name eines Hotels. So scheint es logisch, fast schicksalhaft, dass eines der ehrgeizigsten Projekte von Mobimo in diesem Teil der Limmatstadt verwirklicht wurde – und für die Immobilienfirma wenn auch keine Wiedergeburt, so doch immerhin eine Zeitenwende bedeutete.

«Die Aussicht begeistert jeden Märklin-Fan», sagt Stefan Buchs und deutet aus einem Panoramafenster im 15. Stock. Unter ihm liegen Gleisstränge, Züge fahren, winzig klein, wie in einer Modellbaulandschaft. Buchs, ein fröhlicher Baden-Württemberger, ist Direktor des 5-Sterne-Hotels Renaissance Zurich Tower, hat schon in Dubai, London, Prag gelebt. Nein, nicht alle Gäste, die in einem der 300 Zimmer unterkommen, verstehen sofort den Charme von Zürich-West, sagt er. «Es hat nicht viel mit der Bilderbuch-Schweiz zu tun.» Er selbst liebe es, dass hier «richtig Stadt ist».

81 Meter hoch ist der Turm, in dem Direktor Buchs so gerne arbeitet, er beherbergt im Erdgeschoss eine Bar, ein Fine-Dining-Restaurant und auf den neun Etagen über dem Hotel auch 53 Eigentumswohnungen. Entworfen hat ihn das Basler Architekturbüro Diener & Diener im Auftrag von Mobimo.

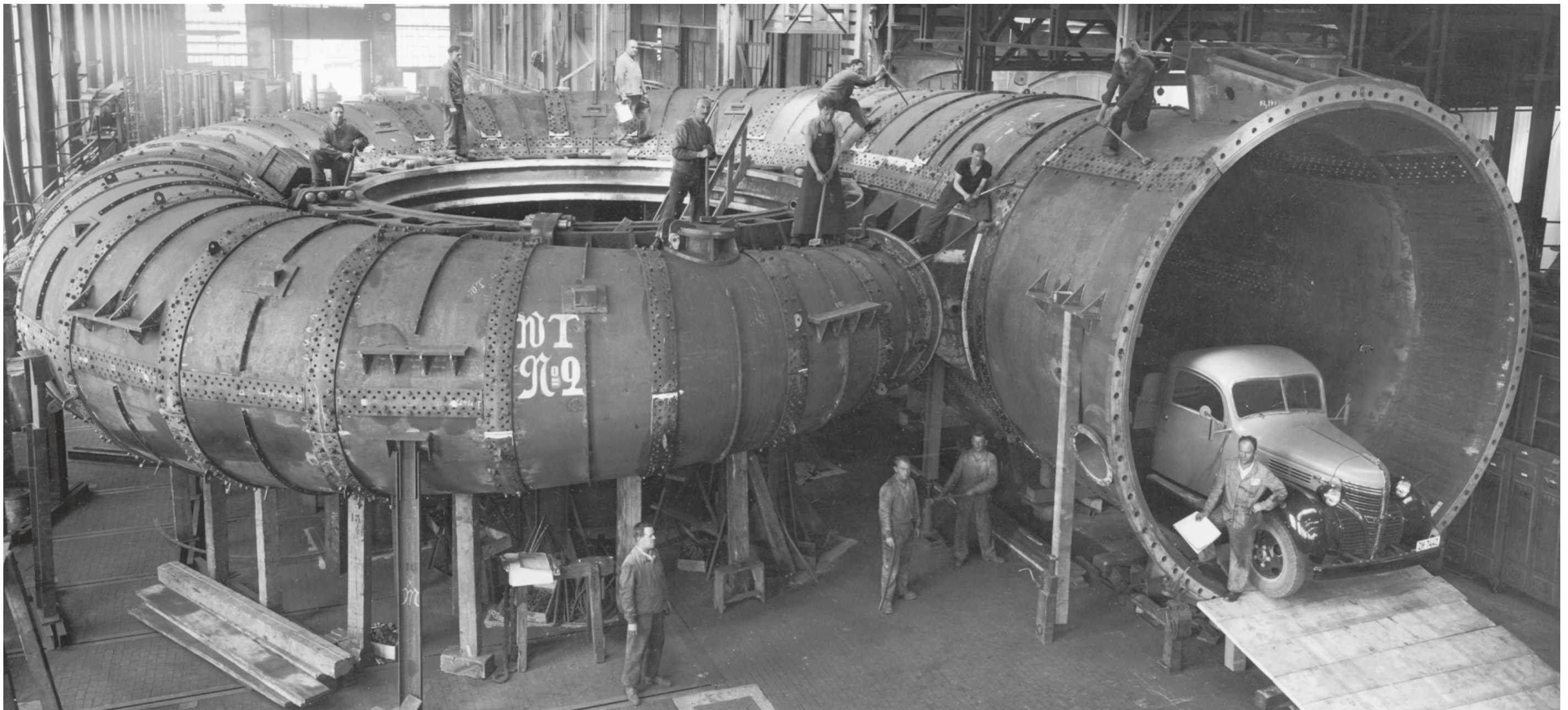
Als das «ambitiöseste Projekt der knapp zehnjährigen Unternehmensgeschichte» bezeichnete «Finanz & Wirtschaft» das Vorhaben im August 2008. Im Geschäftsbericht desselben Jahres schrieb Mobimo, mit einer Investitionssumme von geschätzten 250 Millionen Franken, inklusive 37 Millionen Franken Bauland, sei der Mobimo-Tower das «bis her grösste» Projekt.

Da hatte die Gegend um die Turbinenstrasse 20 schon eine wechselhafte Vergangenheit hinter sich. Zum ersten Mal sorgte der Strassenzug, damals noch am äussersten Rand der Stadt gelegen, am 10. April 1906 für Schlagzeilen. «Gestern Montag Nachmittag ca. 2 Uhr entstand im Industriequartier, gerade hinter der grossen Maschinenfabrik Escher, Wyß und Co. ein Grossfeuer. Vor einer an das zweistöckige Wohnhaus «Pfungstweid», Turbinenstrasse Nr. 20, angebauten Stallung lag ein Haufen Streue, wahrscheinlich zum Trocknen hingelegt. Zwei kleine Knaben spielten hier mit Zündhölzchen; sie «feuerleten». Sie hatten ihre helle Freude, als die Streue plötzlich lichterloh brannte», berichtete die Zeitung «Neue Zürcher Nachrichten».

**«ÜBERALL
HENDS BAUET,
TOWER UM
TOWER
UM TOWER.»**

MOBIMO-TOWER
UND ÜBERBAUUNG
«AM PFINGST-
WEIDPARK», 2019





Die Maschinenfabrik Escher Wyss stellte im Zürcher Industriequartier auch gigantische Turbinen her, hier die Montage eines Spiralgehäuses, 1939.

Acht Kühe und alle Bewohner des Hauses konnten unversehrt gerettet werden. «Den ganzen Nachmittag umstand eine gewaltige Menge Schaulustiger das Brandobjekt, von dem nun nur noch die kahlen Mauern stehen.»

Einige Monate später stellte die «Zürcherische Freitagszeitung» fest: «In diesem noch ganz in den Anfängen steckenden Quartier» habe der «löbliche Stadtrat» die Namensgebung der Strassen wohl dem Verwaltungsrat der benachbarten Escher Wyss überlassen.

Denn die grösste Attraktion, die die Turbinenstrasse zu bieten habe, seien «zwei Jauchewagen».

Tatsächlich hatte die Leitung der Maschinenfabrik Escher Wyss 1889 beschlossen, in der Hard eine neue Fabrikanlage zu bauen. Turbinen, Schiffe, Papiermaschinen, Dampflokomotiven: Sie alle entstanden in den riesigen Fabrikhallen. Andere Unternehmen waren schon in der Nachbarschaft oder folgten: Die Firma Steinfels etwa, die aus altem Fett Seifen

herstellte, die Actienbrauerei Zürich oder die Maag Zahnräder AG.

Das Industriequartier hatte jetzt seine Industrie.

Doch auf die Blüte folgte der Niedergang. Mit dem wirtschaftlichen Strukturwandel Anfang der 1980er-Jahre wanderten die Betriebe ab oder schlossen ihre Tore ganz. Drei Viertel der industriellen Arbeitsplätze verschwanden. Die Produktionsstätten verkamen, gerieten immer mehr zu vernachlässigten Brachen. Das

Viertel litt. Lebten 1930 genau 2 248 Männer, Frauen und Kinder im Quartier, waren es 1990 noch 1 513.

Schliesslich erkannte die Politik das Problem – und auch das Potenzial, das die Entwicklung der Industriebrachen bieten würde. Nein, die Stadt war noch nicht gebaut, hier gab es die Möglichkeit für einen ganz grossen Wurf, für «Zürichs späten, aber umso forscheren Versuch mit einer turbulenten Urbanität», so die «FAZ».

Der Stadtrat ergriff 1996 die Initiative und betrieb das «Stadtforum» ein: SP-Stadtpräsident Josef Estermann schickte sich an, für die leer stehenden Industrieareale tragfähige Kompromisse zwischen Stadt und Grundeigentümern, zwischen Nachhaltigkeit und Rentabilität zu finden.

Es folgte der Aufbruch, die Veränderung. Puls 5 öffnete seine Türen, später der Prime Tower auf dem Maag-Areal, die sanierten Bögen des Bahnviadukts. Und dazwischen die Clubs, die Restaurants, die Ateliers, die durch die Zwischennutzung aufkamen. Eine Zürich-West-Szene aus Träumern, Spinnern, Studierenden, Anwälten, Kunstschaffenden und Bankern war entstanden. Bald nannte man es «Trendquartier».

Hier wollte also Mobimo ihren Turm bauen. Es war nicht das erste Projekt im Viertel. Nahe dem Escher-Wyss-Platz stand schon seit 2001 das Mobimo-Hochhaus, ein Bürogebäude in Minergiebauweise.

Die Arbeiten an der Turbinenstrasse begannen im Mai 2009. Nicht ohne Zwischenrufe. Die Juso kritisierte «die über-
teuerten Luxuswohnungen, die keiner braucht».

2010, als die Hälfte des Mobimo-Tower gebaut war, erklärte Projektleiter Marc Pointet in der «Bilanz»: «Wir verkaufen doch gar kein Hochhaus, sondern etwas viel Schöneres: Aussicht und Leben im Fünfsterhotel, eingefasst in römischem Travertin.» Vertikale Stadtteile strebe man an, so Pointet, wo man nicht bloss wohne, sondern auch allerlei andere Dinge erledigen könne.

«WIR VERKAUFEN DOCH GAR KEIN HOCHHAUS.»

Mobimo hatte allerdings schon umdenken müssen: Mit der Hotelkette Renaissance war es zwar gelungen, eine Mieterin mit 25 Jahren Vertragsdauer zu sichern. Die geplanten High-End-Eigentumswohnungen stellten sich jedoch als schwer zu verkaufen heraus. Als Reaktion verkleinerte man die Wohnflächen – und damit die Preise. Aus dem einst 1180 Quadratmeter gross konzipierten Penthouse im 24. Geschoss etwa wurden nun vier Wohnungen.

Als die Kritik am markanten Hochhaus und überhaupt an der Entwicklung des Quartiers anhielt, konterte Marc Pointet im «Magazin» des «Tages-Anzeigers»: «Die Bedenken, dass der Turm ein Symbol für die Kluft zwischen Arm und Reich sein könnte und hier ein paar Millionäre abgehoben von der Bevölkerung im Kreis 5 leben, verstehe ich nicht», sagte er im Juli 2011, wenige Wochen vor der Eröffnung des Gebäudes. «Unsere Kunden sind erfolgreiche Unternehmer oder Topmanager, ganz normale Leute.»

Immerhin war für den Tower ein Feng-Shui-Berater im Einsatz gewesen. «Man spürt im Turm diese positive schwere Energie», erzählte Projektleiter Pointet.

So erfreulich die Energie auch war, für Mobimo bedeutete die Erfahrung mit den Luxusapartments auch einen Strategiewechsel. «Wir machen in diesem Segment nicht mehr weiter», sagte Christoph Caviezel, der 2008 den Posten des CEO übernommen hatte, bei der Präsentation der Geschäftsergebnisse 2012. Konzentrieren wolle sich Mobimo künftig auf das mittlere Segment. Stockwerkeigentum in dieser Preisklasse gehe immer noch weg wie warme Weggli, so Caviezel.

«Du häsch kei Platz meh für mich», singt Dodo in seinem Lied über Zürich-West. «Ich akzeptiers. Drum nimi Abschied vo dir. Obwohl i di lieb.»



81 Meter hoch: Der Mobimo-Tower wächst, März 2010.

LICHT AN:
DIE SKYLINE VON
ZÜRICH-WEST,
2013



Nichts ist jemals zu Ende

Einst war es ein Flussbett, dann ein Güterbahnhof und die berühmteste Meile der Westschweiz: das Quartier du Flon in Lausanne.

Wenn Paul Rambert etwas übers Quartier du Flon sagen soll, dann diese Sätze: «C'est un quartier pas comme les autres.» – Es ist ein Quartier wie kein anderes. Und: «Rien n'est jamais terminé!» – Nichts ist jemals zu Ende. Rambert, Architekt, hat einen Teil seiner Karriere der Vision des Flon gewidmet, der 79-Jährige hat grossen Anteil an dem, was der Stadtteil mitten in Lausanne heute ist: ein Treffpunkt für die Bevölkerung, ein Must-see für Touristen, eine gelungene Mischung aus Einkaufen, Arbeiten, Lernen, Wohnen, Kultur, Sport und Freizeit. Der Flon ist das, was viele Stadtquartiere in der Schweiz laut ihren Entwicklungsplänen gerne wären.

Der Flon, das ist ein Stück Lausanner Identität. Es ist ein Quartier mit einem eigens nach ihm benannten öffentlichen WLAN. Ein Quartier mit einer preisgekrönten Tiefgarage und einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Ein Quartier, dessen Bewohner und Geschäftstreibende sich auch heute noch «les Gens du Flon» – die Leute vom Flon – nennen. Und nicht zuletzt ist das Viertel auch der Westschweizer Glücksfall für Mobimo.

Der Flon, das ist eigentlich der Fluss, der durch diesen Teil von Lausanne fliesst. Im 19. Jahrhundert baute die «Compagnie du chemin de fer Lausanne-Ouchy», kurz Lausanne-Ouchy oder LO, die Metro von Ouchy zum Stadtzentrum und füllte das Flussbett des Flon auf. Zeuge davon ist der Grand-Pont an der südöstlichen Grenze des Viertels, von dem heute nur noch die obersten Bögen sichtbar sind. Der Rest der Brücke stecke «bis zu den Knien im neuen Terrain», wie es die Zeitschrift «Hochparterre» beschrieb. Der Fluss Flon fliesst heute unterirdisch kanalisiert in einem denkmalgeschützten Tunnel unter dem Quartierplateau.

Auf dem Plateau betreibt LO Ende des 19. Jahrhunderts einen Güterbahnhof mit Gleisen und Lagerhäusern. Als die Groupe LO in den 1980er-Jahren den Bahnbetrieb einstellt und die Metro an die Lausanner Verkehrsbetriebe verkauft, nistet sich Laussannes Subkultur im Flon ein: Kleinbetriebe, Kreative, Partylokale. Die Lausanner Rapper Sens Unik haben hier in den 1990ern ihr Aufnahmestudio. Der junge Carlos Leal rappt in einem Porträt über Sens Unik des



**EIN QUARTIER
WIE KEIN ANDERES:
LE FLON**



Wo einst Gleise waren, geht man jetzt einkaufen oder flanieren: Les Mercier mit der Voie-du-Chariot, 2008.



Ein Quartier, das rund um die Uhr lebt:
Die Bildserie «Le Flon la Nuit» zeigt das Nachtleben
im Quartier du Flon, 2009.



Senders RTS erkennbar vom Dach eines Gebäudes im Flon, und auf der Plattenhülle des Albums «Chromatique» von 1994 sind versteckte Referenzen an das Viertel enthalten. Les Gens du Flon leben in den Dachstöcken der Lagerhäuser, der legendäre Club MAD öffnet 1985 im Quartier seine Pforten. Die «NZZ» beschreibt das MAD als «etwas verrückt, etwas <underground>, etwas randständig», der Flon sei das «Lausanner SoHo» gewesen.

Aber der Flon ist auch ein grosser Parkplatz und ein Ort, an dem Projekte zum Scheitern verurteilt sind. Unter den zahlreichen nicht realisierten Umnutzungsideen ist auch eine der beiden Schweizer Architektur-Grössen Mario Botta und Vincent Mangeat. Und der Flon wird zu einer No-go-Area, wo sich Prostitution und Drogenszene ansiedeln. «Es war nicht ganz so schlimm, aber ähnlich wie am Zürcher Letten», erinnert sich Paul Rambert. Seinen traurigen Höhepunkt erreicht der schlechte Ruf des Quartiers, als im Herbst 2000 die 27-jährige Drogenprostituierte Plume Opfer eines brutalen Verbrechens wird. Ein Mann hatte sie in einer Lagerhalle im Flon vergewaltigt und fast zu Tode geprügelt.

1998 hatte Paul Rambert die Leitung von LO, der einstigen Bahngesellschaft, die jetzt eine Immobiliengesellschaft ist, übernommen, und somit die Aufgabe, auf dem Gelände des Flon etwas zu unternehmen. Als Erstes will der Architekt, der auch in den USA und in

Algerien für Immobilienfirmen tätig gewesen war, herausfinden, warum dieses Stück Stadt im Herzen Lausannes «so viele Jahre lang auf dem Nullpunkt verharrte», wie er sagt. Die Fronten zwischen LO, der Stadtbehörde und den Gens du Flon sind verhärtet. Rambert holt sich zwei Berater, den französischen Stadtplaner Charles Lambert und den Kommunikationsspezialisten Edgar Fasel, einst persönlicher Mitarbeiter von Bundesrat Kurt Furgler. Sie stellen sich vor, was sie sehen würden, wenn sie in 20 Jahren in einem Helikopter über den Stadtteil fliegen würden. «Wir wollten das Quartier

aus einem anderen Blickwinkel entdecken», so Rambert. Er tauscht seinen Anzug mit einer Jeans und geht mit seinem Hund durchs Quartier, spricht mit Leuten. Es sei «nicht viel los» gewesen, ausser nachts zwischen ein und vier Uhr.

Rambert und sein Team bei LO haben eine Vision. Der Flon soll rund um die Uhr leben: «In diesem Quartier, das ist wie kein anderes, sollten die Menschen wohnen, arbeiten, konsumieren, sich amüsieren.» Die Flon-Vision war geboren.

Von der Eigentümergesellschaft LO verlangt sie die Risikobereitschaft für hohe Investitionen, die Aktionäre verzichten über mehrere Jahre auf ihre Dividenden. Rambert muss die Gens du Flon davon überzeugen, dass man ihnen nicht alles wegnehmen will, und ihnen gleichzeitig klarmachen, dass die LO Holding die Besitzerin des 55 000 Quadratmeter grossen Areals ist. Auch dank der Kommunikationsoffensive von Edgar Fasel («informer, communiquer ... encore et toujours») ist man der Flon-Vision 1999 einen Schritt näher, und der Lausanner Gemeinderat genehmigt den Gestaltungsplan. Dieser teilt das Areal in drei strategische Gebiete: Eine kommerzielle Durchgangszone beim Grand-Pont im Osten, eine Begegnungszone in der Mitte und eine Destinationszone am westlichen Ende mit

**«ETWAS VERRÜCKT,
ETWAS
<UNDERGROUND>,
ETWAS
RANDSTÄNDIG.»**

Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie der Migros-Klubschule. Neubauten von verschiedenen, namhaften Architekturbüros kommen neben denkmalgeschützten Altbauten wie der Lagerhalle, in der sich der Club MAD seit 1988 befindet, zu stehen. Es entstehen Plätze, Ladenlokale, Fussgängerzonen, Restaurants, Wohnungen, Kunstwerke, später kommen zwei Hotels dazu. Alteingesessene wie die Boutique Maniak und das Hilfswerk Terre des Hommes haben ihren Platz, genauso wie Migros, der französische Unterhaltungsriese Fnac, eine Bank. Unterirdisch zieht sich fast über die ganze Länge ein Parkhaus und teilt sich das Bett mit dem Fluss.

Die Diskussionen mit den Gens du Flon bringen den besonnenen Architekten Rambert zuweilen an seine Grenzen. Dass die Schranken, die die LO aufstellen lässt, um die wild parkierenden Autos in den Griff zu bekommen, immer wieder abgebaut und demoliert werden, damit kann er leben. Dass plötzlich T-Shirts mit der Aufschrift «Guantana-Flon» im Umlauf sind und die Gens du Flon behaupten, eingesperrt und überwacht zu werden, versteht er hingegen nicht. Dass er ständig in den Medien ist, setzt ihm zu.

Gleichzeitig stellen sich Erfolge ein: So wird das Parkhaus zum beliebtesten der Stadt – ohne einen einzigen Frauenparkplatz, aber auch ohne dunkle Ecken und unübersichtliche Treppenabgänge sowie ohne Pfeiler, die die Sicht versperren und beim Parkieren im Weg sind. 2003 wird die Garage von der European Parking Association dafür ausgezeichnet.

2009 – die erste Etappe ist fertiggestellt – klopft mit Mobimo eine Interessentin aus der Deutschschweiz an. Die Immobiliengesellschaft möchte ihren lang ersehnten Wunsch nach einem Eintritt in den Westschweizer Markt mit einer Fusion wahrnehmen.

Die LO Holding auf der anderen Seite kann frisches Geld für die zweite Etappe der Flon-Vision gebrauchen. Ende des Jahres ist die Zusammenführung der beiden Gesellschaften Tatsache: Mobimo erwirbt eine Beteiligung von LO, tauscht Aktien und übernimmt Schulden für insgesamt 150 Millionen Franken. Paul Rambert tritt die operative Leitung der LO Holding ab und sitzt bis 2015 im Verwaltungsrat von Mobimo.

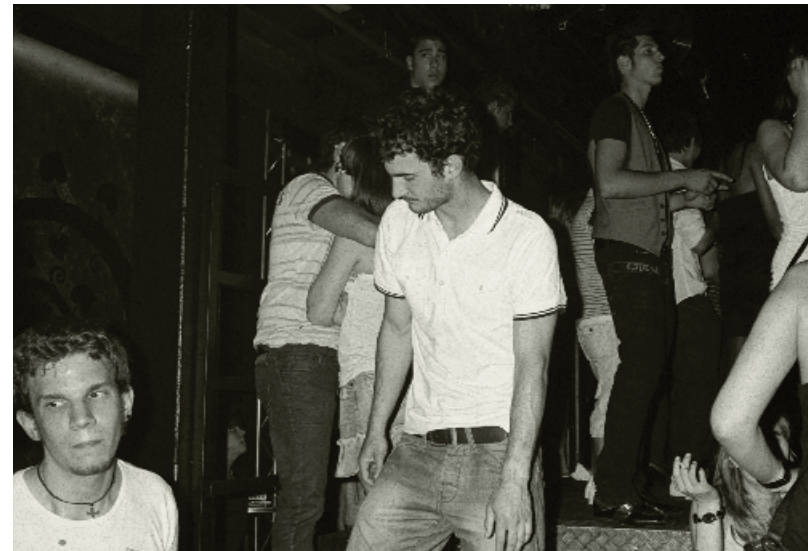
2024 wird die Flon-Vision – genau wie Mobimo – 25 Jahre alt. Die Flon-Vision lebt. Und natürlich ist das Quartier, das ist wie kein anderes, noch heute nicht fertig. Das stellt auch Paul Rambert fest, wenn er durch «sein» Viertel geht, Kaffee oder einen Aperitif trinkt und dabei die Aussenmöblierung der Restaurants, die neue Beleuchtung, neu gemachte Plätze sowie die Läden inspiziert, die sich inzwischen angesiedelt haben. Eine Kinderkrippe benutzt heute die Terrasse, die als Freiluftbühne gebaut worden war, Postfinance eröffnet demnächst eine Filiale, und hinter markanten Glasfassaden sind die neusten E-Autos ausgestellt. Gleichzeitig setze man im Flon, rund 60 Jahre nachdem die Gleise entfernt worden sind, «wieder auf das Tram», stellt die «NZZ» fest. Eine Haltestelle sowie Gleise der neuen Linie zwischen Lausanne und Renens sollen 2026 fertiggestellt sein. Und auch im Untergrund der Place de l'Europe rumort es, dort entsteht die dritte Metrolinie M3.

2009 sagte Paul Rambert: «Wenn ich jetzt durch das Flon-Viertel gehe, sehe ich die Zukunft.» Das ist 2024 nicht anders.

**«WENN ICH
DURCH
DEN FLON GEHE,
SEHE ICH
DIE ZUKUNFT.»**

**Wohnen, arbeiten, konsumieren,
sich amüsieren: die Vision Paul Ramberts
für den Flon.**

Bildserie: Le Flon la Nuit, 2009.





**STREETSTYLE:
DER FLON ZIEHT
ALLE AN –
EINHEIMISCHE WIE
AUSWÄRTIGE.**

Schatten und
Sitzgelegenheiten im
Quartier: L'Arbre et ses
racines, 2007.



Flaniermeile: Ateliers,
Boutiquen und Galerien in
«Les Garages», 2022.



Paul Rambert: «Wir wollten das Quartier aus einem anderen
Blickwinkel entdecken.»



Ausgehmeile Flon:
Der Club MAD und
der Kinokomplex
Cinema Pathé.

DREI GEBÄUDE,
EIN KOMPLEX:
LES PÉPINIÈRES,
2014.





Die richtige Mischung

Wo Fritz Aeschbach einst Knetmaschinen herstellte,
entstand das jüngste Quartier Aaraus.
Die Geschichte einer Premiere.

Heimlich geschah sie, die Revolution. Der Reinacher Friedrich «Fritz» Aeschbach hatte 1904 eine Knetmaschine erfunden, die den Bäckern das Handwerk erleichtern sollte. Aber die wollten sie einfach nicht. Oder vielmehr, sie wollten sie schon. Nur sollte niemand von der mechanischen Hilfe wissen. Herrschte doch in vielen Backstuben der Glaube vor, die Kundschaft erwarte Brot, dessen Teig manuell geknetet worden war.

So musste Aeschbach seine türkisfarbene Artoflex vor neugierigen Augen geschützt zu jenen Kunden bringen, die zwar am technischen Fortschritt teilhaben wollten, aber noch nicht bereit waren, dies zu offenbaren. «Bei Nacht und Nebel» seien die Maschinen-Lieferungen oft geschehen, erzählte Enkel Robert Aeschbach dem Radiosender SRF 1.

Doch trotz des Versteckspiels: Die Artoflex begann ihren Siegeszug durch die Backbetriebe. Bis sie schliesslich salonfähig wurde. Im Dezember 1908 schrieb der «Tägliche Anzeiger für Thun und das Berner Oberland»: «Eine PS genügt, um einen Zentner Mehl zu verarbeiten.»

Mit dem Erfolg kam auch das Wachstum, 1910 liess Fritz Aeschbach im Aarauer Torfeld eine Produktionsstätte für seine Apparate bauen: die Aeschbachhalle, ein Backsteinbau mit flach geneigtem Dach und in einem Raster gesetzten Eisenstützen. Tochterfirmen in Mailand, Paris und New York sorgten dafür, dass die mehrfach patentierten Geräte des gelernten Maschinentechnikers auch zum Exportschlager wurden. So lobte etwa der «Baker's Digest», ein Fachmagazin aus den USA, die «weltbeste Teigmaschine», und der Schah von Persien erstand ein Gerät aus Aarauer Herstellung, um darin Schulkreide zu mischen.

In ihrer Blütezeit beschäftigte die «Maschinenfabrik und Eisengiesserei F. Aeschbach» bis zu 300 Männer und Frauen, war zeitweise die grösste Arbeitgeberin in Aarau. Bis zur Schliessung des Werks im Jahr 1988 wurden über 50 000 Maschinen des Typs Artoflex in die ganze Welt verkauft.

Mit einer ganz anderen, aber wohl ebenso effektiven Maschine stehen Thomas Reck und Arton Tishuki vor der Aeschbachhalle. Das lang gezogene Gebäude öffnet sich auf einen grosszügigen Platz, links und rechts reihen sich Häuserblocks. Reck lehnt sich an die Tür der fahrbaren Reinigungsmaschine und sagt: «Hier schlägt das Herz des Quartiers.» Die beiden kennen jeden Winkel des 55 000 Quadratmeter grossen Viertels nahe dem Aarauer Bahnhofs, jeden Schacht, jede Trottoirkante. Sie gehören zum dreiköpfigen Hauswartsteam, das sich für Mobimo um den Gebäudeunterhalt kümmert. «Ein toller Job», so Reck.

Und genau wie die wieder zum Leben erweckte Industriehalle das Herz des Viertels ist, nimmt das Aeschbachquartier in der Geschichte von Mobimo einen ganz zentralen Platz ein. Es ist das erste, das die Immobiliengesellschaft von Grund auf entwickelt hat.

2001 begann Mobimo in Aarau mit dem Erwerb eines Grundstücks Fuss zu fassen, fünf Jahre später kaufte sie ein weiteres Stück Land im sogenannten Torfeld Süd. Man hatte Grosses vor. Keine «beliebige Collage» dürfe hier entstehen, erklärte der damalige CEO Christoph Caviezel in einem Auftritt vor den Medien im Spätsommer 2009, sondern ein «neues Stadtquartier», das alle Bereiche wie Wohnen, Arbeiten und Leben umfasse. Geplantes

**«HIER SCHLÄGT
DAS HERZ
DES
QUARTIERS.»**

Bauvolumen: rund 270 Millionen Franken. Die Entwicklung und Umnutzung von ganzen Arealen hatte die Immobiliengesellschaft schon vor einiger Zeit als Geschäftsfeld ausgemacht, sie sollte zu einer ihrer Kernkompetenzen werden. Voraussetzung: ein langer Atem und die diplomatischen Fähigkeiten eines ausgebildeten Botschafter-Corps. Nur wenn Anwohnerschaft, Behörden und Politik die Vorhaben akzeptieren und annehmen, kann ein Grossprojekt gelingen.

Wie viel Potenzial allerdings in verlassenen Industriegeländen schlummerte, hatten bereits 2004 gleich drei Bundesämter in einer Publikation namens «Die brachliegende Schweiz – Entwicklungschancen im Herzen von Agglomerationen» ermittelt. «Zahlreiche Beispiele zeigen, dass es mit Sachkenntnis und mit Willen möglich ist, erfolgreich Industrieareale umzunutzen», hielt der Bericht fest. «Trotzdem bleiben noch viele Millionen von Quadratmetern nicht oder kaum genutzt. Hier liegt nicht nur wertvoller Boden brach, sondern jedes Jahr verfallen mehrere hundert Millionen Franken Wertschöpfung für die Besitzer und Steuereinnahmen für die Gemeinden.»

Meist, so stellten die Studienautoren fest, scheitere die Entwicklung am fehlenden Interesse der Investoren.

In Aarau war das anders.

Die Grundsteinlegung für die «Stadt in der Stadt», wie das Regionaljournal von SRF berichtete, erfolgte 2015. In einer Kiste mit Vorhängeschloss wurden feierlich das Baugebiet, ein Mobimo-Magazin, die Verkaufsprospekte für die Wohnungen und der Masterplan für das Quartier vergraben.

Den hatte Kees Christiaanse, Professor für Städtebau an der ETH Zürich und Inhaber des Architekturbüros KCAP, ausgeklügelt. In seiner Forschungsarbeit befasste sich der Holländer damit, was ein Viertel lebendig macht, war so zu einem weltweit führenden Experten geworden, wenn es um die Reanimation von aussergeordneten Hafen- oder Fabrikgeländen ging.

«EIN STÄDTEBAUER BRAUCHT EINE DICKE HAUT.»

«Wir versuchen, die Eigenheiten eines Areals herauszuspüren. Dann etablieren wir ein System von öffentlichen Wegen und Plätzen, die stets mit der Nachbarschaft vernetzt sind», schilderte er. Kritik sei er dabei in allen Phasen gewohnt. «Ein Städtebauer braucht eine dicke Haut.»

Ein Park, eine Kinderkrippe in der alten Villa Oehler, ein Hochhaus, Büros, Wohnungen zum Kauf und Mieten, Reihenhäuser, Läden – all das sah der Plan für das Aeschbachquartier vor. Es sollte in Etappen entstehen, mit verschiedenen Ausbausritten und Partnern. Das Hochhausprojekt an der Buchserstrasse etwa wurde von Mobimo entwickelt und samt Bauhof an GastroSocial, die Pensionskasse für das Gastrogewerbe, verkauft. Autoarm sollte der Stadtteil sein, ein Ort zum Wohlfühlen, vielfältig, mit einem Goldzertifikat für Nachhaltigkeit.

Und mittendrin: die Aeschbachhalle. Die hatte jahrzehntelang brachgelegen, Sprayer tobten sich an ihren Wänden aus, im Keller fanden illegale Partys statt. «Leer geschluckt» habe er, als er das Innere des denkmalgeschützten Gebäudes zum ersten Mal gesehen habe, erklärte Christoph Caviezel der «Aargauer Zeitung».

Ausgerechnet aus diesem heruntergekommenen Überbleibsel vergangener Zeiten, dieser Industriearuine, wollte man das Herzstück der künftigen Nachbarschaft formen. Im September 2016 legte Mobimo den Grundstein für das neue Leben in der Halle: Sie wurde



Arton Tishuki (links)
und Thomas Reck von
Mobimo FM Service
vor der neu belebten
Aeschbachhalle.



Ein Blick auf das Aeschbachquartier mit dem Oehlerpark, der Aeschbachhalle und dem GastroSocial-Hochhaus, 2019.



Pioniere: Seit 2016 betreiben Kaya und Marco Puma den «Veloservice Aarau» im Aeschbachquartier.



Die Aeschbachhalle: Wo Fritz Aeschbach einst Teigmaschinen baute, trifft sich heute die Nachbarschaft.

«EIN QUARTIER MIT EINER STOLZEN VERGANGENHEIT, VERANKERT IM HEUTIGEN AARAU.»

restauriert, renoviert und erweitert. Am 4. April 2019 dann erfolgte die offizielle Eröffnung.

Einen Tag zuvor hatte Daniel Ducrey die operative Leitung von Mobimo übernommen. «Am Eröffnungsabend waren alle anwesend, die Teil davon waren: Zum Beispiel Kris Martin, der Künstler, der das Kunstwerk für die Gemeinschaft der Quartierbewohner erschaffen hatte, Vertreter der Industriellenfamilien Oehler und Aeschbach, Behördenmitglieder von Aarau, die Bewohnerinnen und Bewohner», erzählte er. «Diese Feier steht für mich sinnbildlich für das, was wir geschafft haben: ein Quartier mit einer stolzen Vergangenheit, verankert im heutigen Aarau, dessen Geschichte die Bewohner und Besucher nun fortschreiben.»

Einer dieser Geschichtsfortschreiber ist Marco Puma. Gemeinsam mit seiner Frau Kaya betreibt er einen Veloladen im Aeschbachquartier, schon seit 2016. «Ein grosser Schritt» sei das gewesen, meint der Mann mit Schiebermütze, während er durch die Reihen zum Verkauf stehender City-Bikes geht. Eifrig pflegt er den Zusammenhalt im Stadtteil, sorgte dafür, dass eine Bäckerei ihre Waren anbot, oder organisierte ein Treffen samt Feierabendbier. «Schon als ich zum ersten Mal ins Quartier kam, merkte ich, dass es eine positive Energie hat», sagt Susanne Koch, Inhaberin von Harmonie Coiffure & Make-Up. «Es ist urban, hat Platz für die unterschiedlichsten Menschen.»

Einige Nachbarinnen und Nachbarn hat sie aber verloren, andere Kleingewerbler, die die fehlende Laufkundschaft beklagten und wieder weggezogen sind oder ihr Geschäft

ganz aufgaben. Auch die Aeschbachhalle musste einmal den Pächter wechseln, heute präsentiert sie sich als Ort der Begegnung, wo Konzerte stattfinden, Kinder spielen, ein Restaurant und eine Bar Gäste empfangen.

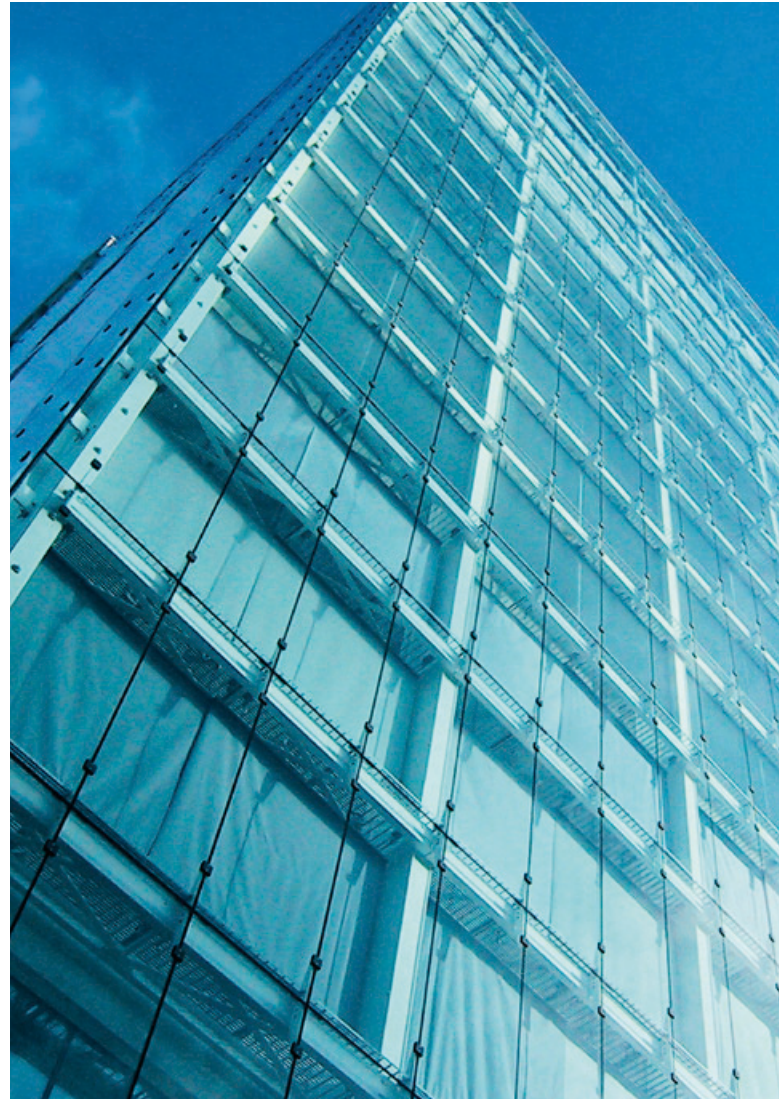
«In der Theorie», sagt Vinzenz Manser, Leiter Realisierung und Mitglied der Geschäftsleitung bei Mobimo, dauere es mindestens fünf Jahre, bis ein Quartier funktioniere. In der Praxis seien es aber zehn. Oder noch mehr. «Das Niederdorf wurde auch nicht in einem Tag eröffnet», so Manser. Manchmal, erzählt er, möchte er in einem Viertel einfach mal eine Woche auf einer Bank sitzen und schauen, was so passiert. Spüren, wie es lebt. Seit 22 Jahren arbeitet Manser, 57, bei Mobimo, fast sein ganzes Berufsleben. Die Firma habe sich immer weiterentwickelt, neue Impulse gesetzt, «darum bin ich wohl so lange geblieben».

Ab und an braucht er aber Geduld, der Wandel. Gerade fahren im Aeschbachquartier wieder die Bagger auf. Die letzte Etappe der Transformation beginnt. Ein Holzwohnhaus – das erste von Mobimo – entsteht und das siebenstöckige «Hallenhaus», aufgebaut auf den Mauern der historischen «Halle 5». «Nächster grosser Wurf», titelte die «Aargauer Zeitung» begeistert, Stadtpräsident Hanspeter Hilfiker sprach von einem «Vorzeigebereich».

Susanne Koch steht vor ihrem Laden und blickt auf ihr Viertel. «Ich merke die Entwicklung, dass alles zusammenwächst. Und das ist schön so.»

Und noch vier

Ohne Zugabe geht es nicht:
ein weiteres Quartett an Projekten, die
die Mobimo-Geschichte prägten.



LEUCHTTURM Zwei Jahre dauerte die Sanierung. Dann, im Januar 2001, hatte sich das unscheinbare Bürohochhaus von Sulzer zum Mobimo-Hochhaus gewandelt. Das Gebäude am Zürcher Escher-Wyss-Platz wurde um drei Etagen aufgestockt, gründlich ökologisch erneuert und der Schriftzug «Mobimo» angebracht. Nicht nur, weil die Glasfassade fortan nachts in blau erstrahlte, nannte der spätere Mobimo-Verwaltungsratspräsident Urs Ledermann den Minergie-Bau einen «Leuchtturm des modernen Zürich».



VORZEIGEHAUS Es war ein Coup für die noch junge Mobimo: Im Sommer 2000 erwarb sie von der UBS das Apollo-Gebäude an der Zürcher Stauffacherstrasse. Über den Preis schwieg man sich aus. Aber die «NZZ» wusste zu berichten: «Die Mobimo AG, die nun zu dieser Perle gekommen ist, gehört zu den jüngeren, aber stürmisch vorwärts strebenden Firmen auf dem Immobilienmarkt.» Gebaut wurde das Apollo-Haus 1991 vom Architekten Theo Hotz im Auftrag der Schweizerischen Bankgesellschaft. Das Haus gehöre «zu den Vorzeigehäusern der zeitgenössischen Zürcher Architektur», so die «NZZ». 2017 verkaufte Mobimo das Geschäftshaus.



STADT DER ZUKUNFT 2007 war er noch die städtebauliche Vision einer Brache in Luzern Süd, dann begann der Mattenhof in Kriens über die nächsten Jahre Form anzunehmen. Das neue Quartier war eines der ersten, das von Mobimo von Grund auf entwickelt wurde. Sehr zum Stolz des Luzerners Georges Theiler, der das Verwaltungsratspräsidium der Immobiliengesellschaft seit 2013 innehatte. 2019, im Jahr von Theilers Rücktritt, folgte die offizielle Eröffnung des Stadtviertels. «In der Luzerner Agglomeration wird neu geordnet», schrieb die «NZZ» und fragte: «Entsteht hier die Innerschweizer Stadt der Zukunft?»

Drei Sonderausgaben der Zeitung «Biel Bienne» widmeten sich dem Vorhaben Agglolac.



LEIDER NEIN Das grosse Unvollendete: Das Quartier Agglolac sollte direkt am Bielersee entstehen; in der Seebucht und auf dem ehemaligen Gelände der Landesausstellung Expo.02. Mehr als ein Jahrzehnt lang arbeiteten die Städte Biel und Nidau gemeinsam mit Mobimo an der Projektplanung.

Lange sah es gut aus für das neue Quartier, das Wohnraum für rund 1 700 Einwohner, einen Uferpark und eine Marina umfassen sollte. In gleich drei Sondernummern befasste sich die Zeitung «Biel Bienne» mit dem neuen Quartier. Gewichtige Stimmen äusserten sich wohlwollend. «Agglolac bringt viele Innovationen, Pioniergeist und Elan in die Region», erklärte die Nidauer Stadtpräsidentin Sandra Hess im Dezember 2017. «Es ist eine grosse Chance, aus einer Brache an einmaliger Lage am See einen attraktiven Wohn- und Lebensort für alle zu machen», meinte Erich Fehr, der Stadtpräsident von Biel, und der ehemalige Berner SP-Volkswirtschaftsdirektor Andreas Rickenbacher schwärmte: «Das Projekt fügt sich in idealer Art und Weise in das Siedlungsgebiet ein, ist in der Nähe des öffentlichen Verkehrs und wird auch im Energiebereich neue Massstäbe setzen.» Doch so gross die Begeisterung bei den einen, so hartnäckig blieb die Skepsis bei

«ENDLICH EIN PROJEKT MIT GROSSEM ATEM.»



den anderen. Drei Vereine bekämpften Agglolac, sie witterten «Gigantismus», vermuteten, die Wohnungen seien «nur für Reiche» und tauften das geplante Viertel kurzerhand in «Mobimo-Monster» um.

Mit einer Vielzahl von Veranstaltungen, Möglichkeiten zur Mitsprache und Anpassungen in der Gestaltung versuchte man über viele Jahre die Bevölkerung vom neuen Quartier am See zu überzeugen. Gar ein interaktiver digitaler Zwilling sollte die Kritiker bekehren. Mit mässigem Erfolg. Je länger sich der Prozess hinzog, desto schwieriger wurde auch das politische Umfeld. Eine repräsentative Umfrage zeigte schliesslich Mitte März 2021, dass rund 60 Prozent der Stimmberechtigten in Biel und fast 70 Prozent in Nidau gegen das Projekt waren.

Drei Tage später lehnten die beiden Stadtparlamente das Vorhaben dann ab. Obwohl der bekannte Bieler Stadtwanderer Benedikt Loderer (Grüne) noch ein flammendes Plädoyer für Agglolac gehalten hatte. Hier würde «endlich ein Projekt mit grossem Atem» geschaffen, ein «Stück Stadt, ein Quartier» und nicht die «Hüslischweiz». Im März 2024 besiegelte die Projektgesellschaft mit dem Auflösungsvertrag das endgültige Ende von Agglolac.

Die Zukunft der Städte hängt
nicht nur von Beton, Stahl und Holz ab.
Mit Kunst macht Mobimo
den öffentlichen Raum lebenswerter.
Aber: Was ist schön?
Darüber lässt sich trefflich streiten.
Gut so!

**K
UNST
AM
BA
U**



NOT VITAL: «THE NO PROBLEM SCULPTURE»,
BETON, ZÜRICH, MOBIMO-TOWER, 2011

**ANNELIES ŠTRBA: «O.T»,
DRUCK AUF WETTERFESTEN SCHIEBETAFELN,
ZÜRICH, LETZIHOF, 2016**



**YVES NETZHAMMER: «DIE SPRACHE SPIELT ZEIT ODER
FABELHAFT WAR DER APFELSAFT»,
ALUMINIUM, AFFOLTERN AM ALBIS, OVA-AREAL, 2014**



Ein «Meteorit, der auf Zürich fällt». So beschrieb der Bündner Künstler Not Vital seine Skulptur, als er sie 2011 der Öffentlichkeit vorstellte. Die Summe der Kantenlängen des Würfels aus Spritzbeton betrug genau 81 Meter – und entsprach damit exakt der Höhe des Gebäudes, dessen Aussenbereich Vitals Werk nicht nur zieren, sondern prägen sollte: des Mobimo-Tower in Zürich-West.

«The No Problem Sculpture» nannte Vital den Kubus. Um daran zu erinnern, dass viele Probleme, die die Menschen in der Schweiz umtrieben, im Niger, wo er als Teil des Projekts einen 81 Meter tiefen Ziehbrunnen graben liess, doch gar keine waren. Oder wie Vital selber erklärte: Hätte er den Kunstprojektwettbewerb der Bauherrschaft nicht gewonnen, wäre das auch kein Problem gewesen.

Tatsächlich machte die Skulptur ihrem Namen alle Ehre. Weder der Bewilligungsprozess noch die Errichtung bereiteten Probleme. Dann kam das Jahr 2021. Und damit ein Postulat der Gemeinderäte Stefan Urech (SVP) und Urs Helfenstein (SP). Den beiden gefiel das Kunstwerk einfach nicht. Sie fanden es zu gross. Zu hässlich. Hätten stattdessen lieber Bäume und Bänke gehabt. Kurz: Die Politiker verlangten vom Zürcher Stadtrat, dass er Mobimo bittet, die Skulptur vom eigenen privaten Grund zu entfernen.

Während der Vorgang illustriert, wie treffend der Gedanke Vitals bei der Namensgebung seines Objekts war, zeigt er auch etwas anderes: Kunst im öffentlichen Raum eckt an. Der Engel von Niki de Saint Phalle im Zürcher Hauptbahnhof – «ein überdimensioniertes Sennentuntschi», so die Kritik 1997. Der Meret-Oppenheim-Brunnen in Bern – «ein Abluftkamin». 2018 erklärte Jutta Langhoff, damals Projektleiterin bei Mobimo, in der «NZZ am Sonntag», es ärgere sie nicht, wenn über Kunst am Bau gestritten werde. «Im Gegenteil: Sie soll etwas sein, das den Geist über den Alltag hinaus beschäftigt!»

Auf Kunst setzte Mobimo schon in ihren Anfängen. «Wo möglich etwas integrierte Kunst», hielt Gründer Alfred Meili fest, falle «kostenmässig gar nicht gross ins Gewicht» und bringe Freude. Später wurde der Entwicklungsprozess professionalisiert, seit 2013 bündelt sich das Engagement im Programm Mobimo & Art. Jetzt werden bereits früh im Bauprojekt ausgewählte Kunstschaaffende zu einem Ideenwettbewerb eingeladen, eine unabhängige Jury kürt das Siegerprojekt. «Kunst wird nicht einfach auf ein fertiges Gebäude gepappt, sondern ins Gesamtprojekt integriert», schrieb die «NZZ am Sonntag». Für die Kunstwerke gibt es dabei keine Grenzen: Reliefs, Lichtarbeiten, aber auch Skulpturen, Fassadengestaltungen und Wasserspiele. «Kunst bedeutet immer, sich aus seiner Komfortzone zu bewegen», so die Kuratorin Friederike Schmid. Sie begleitet Mobimo & Art als Kunstexpertin seit vielen Jahren.

Die Initiative bringt Kunst zu den Menschen, die in den Mobimo-Gebäuden ein und aus oder einfach an ihnen vorbeigehen, sie schafft eine starke symbolische und identitätsstiftende Verbindung, eine nachhaltige Erfahrung. Es geht weder um Dekoration noch darum, Architektur zu verbessern. Aber Mobimo will nicht einfach Beton verbauen, sondern stets ein stimmiges und lebenswertes Gesamtumfeld schaffen. Der Genfer Künstler Christian Gonzenbach erklärte es so: «Der Standort von Skulpturen hat einen grossen Einfluss auf ihre Funktion. In einem Museum wollen sie betrachtet werden, im Herzen einer Wohnüberbauung gehören sie zum Leben.»

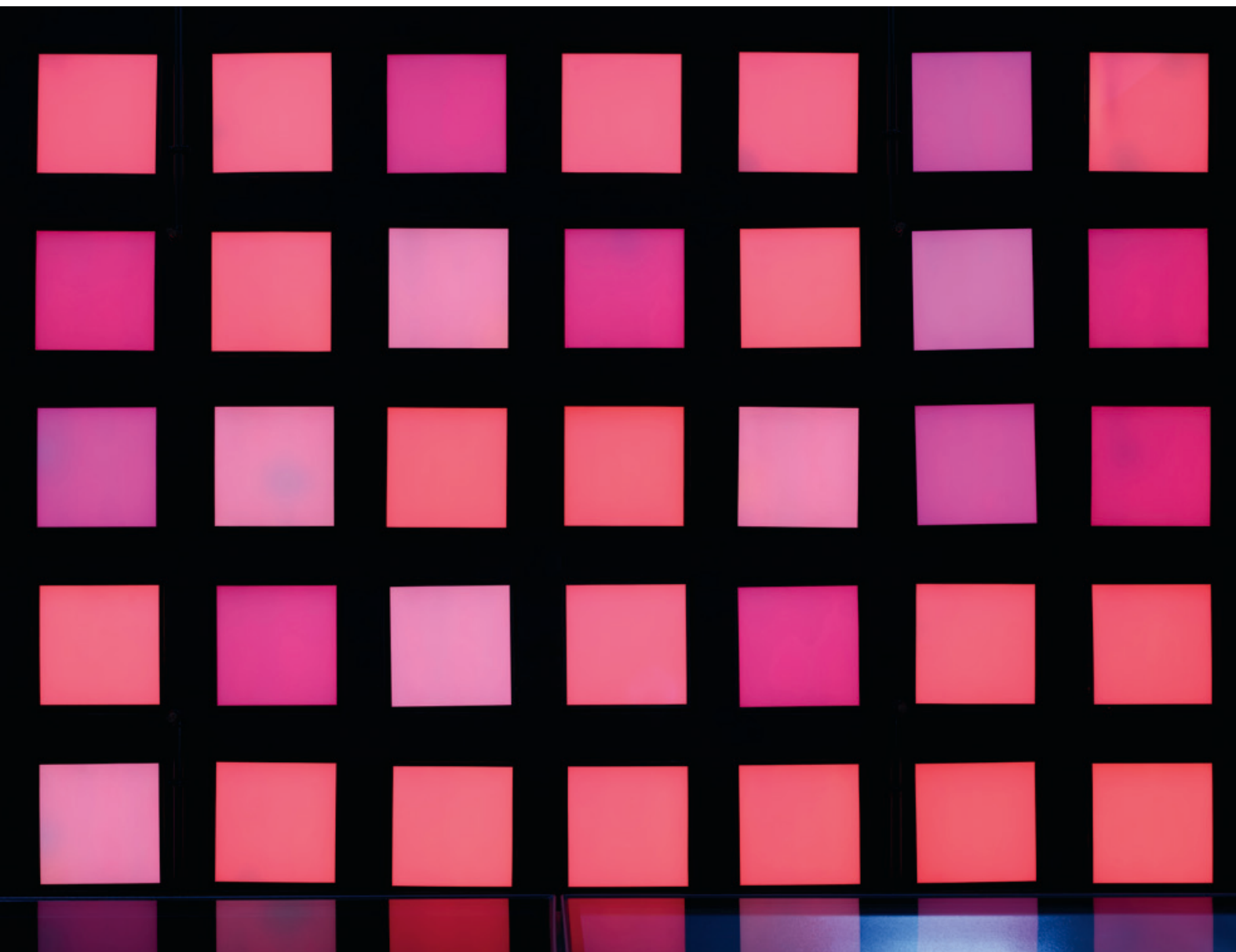
**«KUNST BEDEUTET
IMMER, SICH AUS
DER KOMFORTZONE
ZU BEWEGEN.»**



**ANNINA THOMANN: «DIE STARKEN»,
ALUMINIUM, ZÜRICH, MANEGG, 2023**

ATELIER SCHLAEPFER-CAPT: «RIVIÈRE SUSPENDUE»,
ALUMINIUM/ACRYLGLAS/EDELSTAHL,
LAUSANNE, QUARTIER DU FLON, 2020





**SOPHIE BOUVIER AUSLÄNDER: «UPSIDE DOWN»,
RGB-PROGRAMMIERTE LED-LEUCHTEN,
LAUSANNE, QUARTIER DE LA RASUDE, 2013**



**CHRISTIAN GONZENBACH: «CURRY UND PAPRIKA»,
BETON, REGENSDORF, SONNENHOF, 2015**



NIKOLA ZARIC: «CÔTÉ COUR — ANEHOM LISANT
VOLTAIRE ET FEMLIÈVRE», POLYCHROMER ZEMENT,
LAUSANNE, PETIT MONT-RIOND, 2015

VINCENT KOHLER: «UNPLUGGED»,
BRONZE, LAUSANNE,
QUARTIER DU FLON, 2017





**BIODIVERSITÄT
VOR DEM MOBIMO-
GESCHÄFTSSITZ,
2024**

DAUERHAFT

Mobimo und die Nachhaltigkeit:
Was ein vermeintlicher Gelatine-Überzug,
Häuser ohne Kamin und Schmetterlinge
gemeinsam haben.

Lob hört sich anders an. Als das Mobimo-Hochhaus im Januar 2001 fertig umgebaut war, konstatierte die «NZZ», der «früher ansehnliche Industriebau ist durch die Erneuerungsmassnahmen zu einem unansehnlichen Gebäude» geworden, die zweite Glasfassade wirke wie ein «Gelatine-Überzug, wie eine Maske».

Ein Schlag für die noch junge Mobimo, hatte sie doch angekündigt, am Zürcher Escher-Wyss-Platz «das modernste Hochhaus der Schweiz» entstehen zu lassen, niedrig im Energieverbrauch, mit rauchfreien Büros. «Verdrängt» habe er die Kritik wohl, sagt Georg Horka, der damalige Projektmanager, heute. «Oder habe ich sie gar nie gelesen?»

Ein anderer schrieb seinerzeit umgehend eine wortgewandte Replik. «Was polarisiert und akzentuierte Meinungen herausfordert, kann nicht ganz frei sein von Qualität», hielt Mobimo-Chef Alfred Meili fest. «Der Kerngedanke dieses Projekts war: Es gilt, aus dem Bestehenden ein Haus der Zukunft zu entwickeln. Die Form folgt dabei der Funktion.» Mobimo fördere – auch aus kommerziellen Überlegungen – neben der architektonischen Qualität eine konsequent ökologische Bauweise. Wichtig sei dabei «die Einsicht, dass die ökologischen Fragen des 21. Jahrhunderts nicht mit dem Formen-Vokabular des 19. Jahrhunderts beantwortet werden können».

Da stand es also, das erste Niedrigenergie- und Nichtraucher-Hochhaus der Schweiz. Und sorgte gleich für eine Kontroverse. Dabei steckte hinter der gescholtenen Fassade echte ökologische Pionierarbeit.

Das ehemalige Sulzer-Verwaltungsgebäude, 1972 gebaut und mittlerweile etwas in die Jahre gekommen, stand 1999 schon eine Weile zum Verkauf, als eines Tages bei Georg Horka das Telefon klingelte. «Wäre das nichts für euch?», wollte der Anrufer wissen. Doch, fand Horka. Denn: «Ich glaubte an das Quartier», sagt er. Obwohl da vor allem eins war: eine gigantische Industriebrache. Aber auch Kunstschaffende, Undergroundclubs und die Absichtserklärung der Stadt, «ein gutes neues Quartier» zu schaffen. «Da musste man aufhören, das war ein Zeichen für Aufbruch», sagt Horka.

Nun galt es für den Bündner, bei der neugegründeten Mobimo für Architektur und Projektmanagement zuständig, den Verwaltungsrat von seiner Vision zu überzeugen. Drei Mal musste er vorsprechen, dann hatte er das Gremium so weit. In zwei Autos fuhr man durch die Gegend um den Escher-Wyss-Platz und sah sich um. Dann war klar: Das Hochhaus, das wird was. Aber anders, als sich manch einer vorstellte.

Georg Horka mag es nicht, wenn man ihn als Vater der Nachhaltigkeit bei Mobimo bezeichnet. «Nicht, dass Sie mich zu sehr loben», sagt er. «Das war Teamarbeit.» Und doch war er es, der mit seinen Ideen den Fortschritt vorantrieb, als viele noch dachten, auf Ressourcen zu achten, sei nur etwas für hartgesottene Grüne-Wähler und verklärte Umwelt-Träumer.

Gemeinsam mit den Architekten Rolf Läubli und Heinz Zimmermann schritt Horka beim Hochhaus zur Tat. Es wurde um drei auf 15 Etagen aufgestockt und erhielt als «zweite Haut» eine vorangesetzte Glasfassade, die als Luftkollektor wirkte. Damit konnte der Energiebedarf für Heizung, Lüftung und Klima, wie seinerzeit

**«WAS
POLARISIERT,
KANN
NICHT FREI
SEIN VON
QUALITÄT.»**



Ökologische Pionierarbeit: Das Mobimo-Hochhaus war 2001 das erste Minergie-Hochhaus der Schweiz.



FENG SHUI 2013 schilderte Andreas Hämmerli, Leiter Entwicklung bei Mobimo, in der «NZZ am Sonntag», wie er sich zukunftsweisende Immobilien vorstellt. Energieeffizienz gehöre heute schon zum Standard, meinte er. Reiche aber nicht, um wirklich nachhaltig zu sein. «Die Menschen sollen sich in den Gebäuden wohl fühlen», so Hämmerli. Darum setzte Mobimo bei seinen Neubauten und Sanierungen auch auf Feng Shui, eine Harmonielehre aus China. Als Fachmann für Grossprojekte wurde der Berner Roland Frutig (im Bild oben) zu Rate gezogen. «Zum richtigen Zeitpunkt eingebracht», so Frutig, «kann Feng Shui essenzielle Zusammenhänge aufzeigen. Zum Beispiel die Frage beantworten, wie man ein neues Quartier auf harmonische Weise an ein bestehendes anbinden soll.»

**«AM ANFANG
WURDEN
HÄUSER OHNE
KAMIN
BELÄCHELT.»**

erklärt wurde, um rund 70 Prozent gesenkt werden. Was man noch benötigte, kam in Form von Abwärme aus der nahen Kehrrechtverbrennungsanlage Josefstrasse.

Auch bei anderen Massnahmen war man dem damaligen Branchen-Standard weit voraus: Mobimo verzichtete auf Öl- und Gasheizungen, wo immer es ging. Stattdessen setzte man auf Erdsonden und Wärmepumpen. Ausserdem war das Wohlbefinden, heute ein Teil der sozialen Komponenten der ESG-Richtlinien, wichtig. Mit Farbberatern, Kunst am Bau und später auch mit Feng-Shui-Experten versuchte man so zu bauen, dass die Bewohner gerne in Mobimo-Gebäuden zu Hause waren oder arbeiteten. «Nachhaltigkeit ist eine Haltung», sagt Georg Horka.

Die nicht alle verstanden. «Am Anfang wurden <Häuser ohne Kamin> sogar belächelt», schilderte der ehemalige Mobimo-CEO Christoph Caviezel. Sein Vorgänger Paul Schnetzer schrieb denn auch 2007 in der «Handelszeitung»: «Energieeffizienz ist im Wohnungsbau immer noch kaum ein Thema. Das muss ändern, denn eine globale Verbesserung der Umwelt beginnt lokal.» Bedingt durch den Klimawandel «müssen derzeit gültige Regeln in der Energie- und Gebäudetechnik ganz ernsthaft hinterfragt werden. Dabei geht es letztlich für uns alle um die Zukunft auf unserem Planeten.»

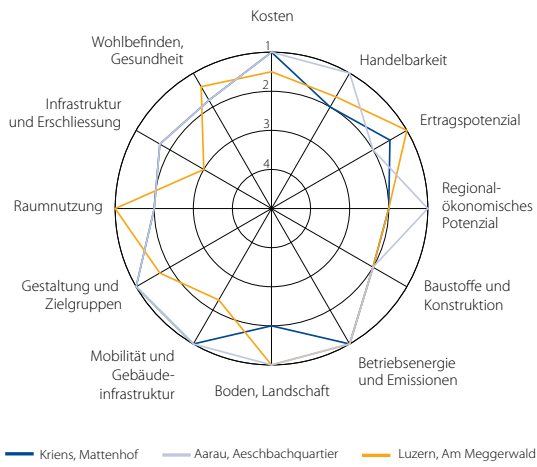
Mobimo setzte ihren Weg konsequent fort. Im Geschäftsbericht 2011 erschien zum ersten Mal ein integrierter Nachhaltigkeitsteil. «Immobilien haben eine langfristige Lebensdauer und die in der Anfangsphase gemachten Entscheidungen beeinflussen Umwelt und Gesellschaft deshalb besonders lange», steht da. Ein Jahr später: «Mobimo will mit ihren Immobilien die Grundlage für ein modernes, gesundes, verantwortungsvolles und umweltgerechtes Wohnen, Arbeiten und Leben schaffen.»

Die anhaltenden Bemühungen schlugen sich, so hielt der Bericht fest, in Zahlen nieder: Die Analyse aller bestehenden Mobimo-Anlageobjekte zeigte, dass der Bestand mit Baujahr 2008 und älter insgesamt über 232 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr verbrauchte. Die Neubauten im Portfolio benötigten hingegen nur noch 83 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Ebenso blieben tierische Bewohner von den Nachhaltigkeitsanstrengungen nicht unberührt: Auf dem Dach des Zürcher Pfingstweidprojekts etwa legte man 2013 für Eidechsen spezielle Erdgebilde als Behausungen an.

Auch für Pioniere steht die Zeit nicht still. Gerade wagt die Immobiliengesellschaft einen Versuch mit künstlicher Intelligenz, um die Energie- und CO₂-Emissionen des Gebäudeparks weiter zu reduzieren. Ein anderes Experiment wächst vor den Fenstern des Mobimo-Geschäftssitzes in Küsnacht ZH. Statt Rasen spriesst eine bunte Mischung aus heimischen Gräsern und Büschen; die biodiverse Umgestaltung wurde von den Mitarbeitenden mitbestimmt. Wenn es klappt, will man den Noch-Test-Garten in den Umgebungen der Immobilienprojekte ausrollen. Erste Erfolgsmeldungen gibt es schon zu verzeichnen: «Man sieht tatsächlich mehr Schmetterlinge», sagt Vinzenz Manser, Leiter Realisierung.

Und das von der «NZZ» getadelte Mobimo-Hochhaus? Es hat die Kritik überdauert. Auf der Website der Stadt Zürich steht heute: «Der Umbau hat aus dem Hochhaus ein Lichtzeichen gemacht.» Und: «Dabei ist ein energiesparender und umweltfreundlicher Minergie-Bau entstanden.»

IM PLUS In Köniz im Kanton Bern entsteht etwas Besonderes: ein Plusenergie-Quartier. Das heisst, die Gebäude in der Wohnüberbauung «Feuerfalter» erzeugen über das gesamte Jahr hinweg mehr Energie, als sie selbst verbrauchen. Ausserdem wird das Viertel, das Mobimo mitentwickelt, ein zertifiziertes 2000-Watt-Areal. Dabei spielen auch die gewählten Baumaterialien für die 240 Wohnungen, die bis Anfang 2027 fertig sind, eine wichtige Rolle: So bindet etwa die hybride Holzfassade CO₂ langfristig. Die Gemeinde Köniz selbst hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2045 klimaneutral zu sein.



NACHHALTIGKEITSNETZ 2015 entwickelte Mobimo ein internes Nachhaltigkeitsrating. Projekt- und Objektqualität liessen sich so klar miteinander vergleichen. Bei Bestandesliegenschaften ermöglichte es, Handlungsbedarf zu erkennen und Verbesserungsmaßnahmen umzusetzen. Bei Entwicklungsobjekten diente das Rating dazu, die Nachhaltigkeitsansprüche zu konkretisieren.



GOLD ZUM ERSTEN Das Aarauer Aeschbachquartier ist das erste Quartier der Schweiz, das mit dem umfassenden Nachhaltigkeitslabel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifiziert wurde. Und zwar nicht etwa mit Silber, sondern Gold. Die DGNB-Zertifizierung berücksichtigt Faktoren entlang des ganzen Lebenszyklus des Viertels. Es werden ökologische Faktoren beurteilt, aber auch bauökonomische, planerische und soziokulturelle Eigenschaften.

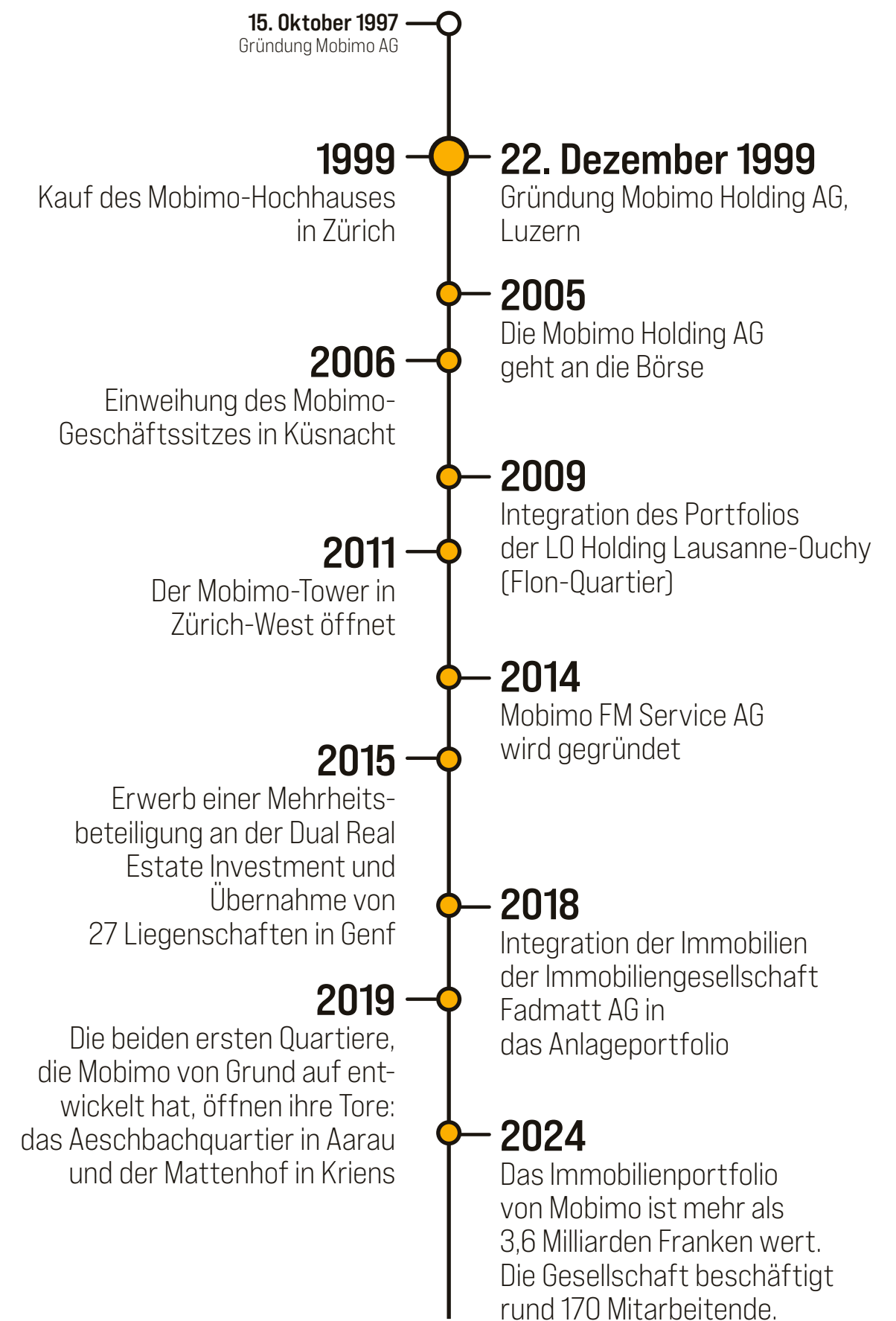


ALLES ANDERS 2014 erklärte Mobimo-CEO Christoph Caviezel, wie Umnutzung ein Teil der Nachhaltigkeitsstrategie sein kann: Man habe vor zwei Jahren ein Bürogebäude in Winterthur zu Wohnungen umgebaut und «sehr gute Erfahrungen» gemacht. «Das hat uns motiviert, weitere Projekte zu evaluieren.» Es folgten viele: etwa der «Tiergarten» in Zürich, wo Mobimo 2023 59 Wohnungen in ein altes Büro- und Laborgebäude einbaute. So liessen sich im Vergleich zu einem Neubau 60 Prozent graue Energie sparen. «Die Umnutzung ist die Königsdisziplin», sagte Vinzenz Manser, Leiter Realisierung, der «NZZ.»



KURZ UND GUT

Fakten, Fakten, Fakten!
Für Eilige: Mobimo im Überblick.





«AUCH GROSSZÜGIGE
IMMOBILIEN-
GESELLSCHAFTEN
MACHEN GUTE
GEWINNE»: ÜBER
MOBIMO, 2021

AUSBLICK

Die Geschichten in diesem Buch zeigen anschaulich, welchen stolzen Beitrag die Gestaltungskraft von Mobimo an die Zivilgesellschaft leistet – sei es als Erschafferin von Lebensraum oder auch als privates, börsenkotiertes Unternehmen. Im aktuellen Umfeld wird die Frage, was die gesamtgesellschaftliche Rolle und Aufgabe der Immobilienwelt sei, von gewissen Kreisen im öffentlichen Diskurs häufig und energisch gestellt. Das Jubiläum bietet uns Gelegenheit, die Relevanz des von uns Geleisteten mit Stolz und Freude zu präsentieren.

Mobimo ist vor 25 Jahren gekommen, um zu bleiben. Aber was bringen die nächsten 25 Jahre? Und wie kann Mobimo ihren exzellenten Ruf als verlässliche Partnerin und Eigentümerin auch in Zukunft erhalten und noch weiter ausbauen?

Bereits der griechische Philosoph Heraklit sagte: «Nichts ist so beständig wie der Wandel.» Arbeitswelten, Wohnformen, Konsum, Umwelt und Gesellschaft waren stets dem Wandel unterworfen, jedoch verläuft dieser heutzutage in viel schnelleren Zyklen. Wir spüren dies auch in unseren Projekten. Bedürfnisse verändern sich und die Komplexität nimmt zu – in gesellschaftlicher, regulatorischer oder politischer Hinsicht. Es gilt, den Wandel zu antizipieren und dabei den Menschen weiterhin in den Mittelpunkt unserer Handlungen zu stellen.

Auch Klimawandel und Umweltschutz sind schon längst keine Trendthemen mehr, sondern werden uns – wortwörtlich – nachhaltig beschäftigen. Mobimo hat den Aspekt der Nachhaltigkeit schon früh in ihre Planungen integriert, den Fokus in den letzten Jahren aber noch geschärft. Ein detaillierter Absenkpfad zur CO₂-Neutralität bis 2050 ist mittlerweile unser Kompass. Zudem lassen wir die Sozial- und Umweltverträglichkeit unserer Projekte und Liegenschaften von anerkannten Institutionen mehr und mehr prüfen und zertifizieren.

Die Entwicklung und Umnutzung sowie der Betrieb von ganzen Arealen hin zu belebten, gemischt genutzten Quartieren sind über die Jahre zu einer Kernkompetenz von uns geworden. Derartige Umnutzungen bergen



«Die Geschichte schreibt sich erfreulich weiter»: CEO Daniel Ducrey (links) und ein Teil der Mobimo-Mitarbeitenden.

auch in Zukunft grosses Potenzial, wie aktuell auch die zwei letzten Ausbautappen im Aeschbachquartier zeigen. Die Geschichte schreibt sich also erfreulich weiter.

Es bleibt der ununterbrochene Antrieb von Mobimo, innovative, bedürfnisorientierte und hochwertige Lebensräume zu schaffen. Gekoppelt mit unserer grossen Erfahrung und dem Anspruch, führend zu sein in dem, was wir tun, werden wir auf der Erfolgsspur bleiben – egal, ob für unsere Mitarbeitenden, die Mieter- und Käuferschaft oder unsere Kapitalgebenden. Der Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung und die Mitarbeitenden agieren mit Teamgeist, sie sind sich ihrer Verantwortung bewusst und wollen die nächsten Kapitel der jungen Firmengeschichte mit Enthusiasmus, Dynamik und Besonnenheit erfolgreich weiterschreiben. Es freut mich, wenn Sie uns auf unserem Weg weiterhin begleiten.

DANIEL DUCREY, CEO

IMPRESSUM

Wir danken allen, die uns für diese Publikation ihre Zeit geschenkt und ihre Erinnerungen mit uns geteilt haben.

Herausgeberin

Mobimo Holding AG, Rütligasse 1, Luzern

Projektleitung

Anthony Welbergen, Leiter Corporate Communication

Konzept und Redaktion

Panda & Pinguin GmbH, Zürich

Texte: Andrea Bleicher, Sabina Sturzenegger

Art Direction: Andrea Müller

Fotografie

Henrik Nielsen: S. 55, 58 / 24 heures: Florian Cella S. 24

Keystone: Justin Hession S. 14, 19, 37, 90, Walter Bieri S. 16, Sigi Tischer S. 17,

Alessandro Della Bella S. 18, Steffen Schmidt S. 21, Ennio Leanza S. 26

Mobimo: Markus Bertschi S. 3, 66 – 80, 87, 95 Loris von Siebenthal S. 22,

Dominique Meienberg S. 41, N. Wenger, Valdemar Verissimo S. 49,

Daniel Werder S. 56, 87, Roland Tännler S. 84,

alle anderen: Archiv Mobimo / Baugeschichtliches Archiv Stadt Zürich:

Thomas Hussel S. 25, Marlon Thomann S. 32 / Stadtarchiv Zürich: S. 34

Archiv Aeschbach: S. 52 / Archiv Meili: S. 6, 10, 13 / Shutterstock: S. 88

Lithografie

Widmer & Fluri GmbH, Zürich

Druck

Multicolor Print AG, Baar

Übersetzung Französisch

Supertext AG, Zürich

© 2024. Alle Rechte vorbehalten

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir in der Regel die männliche Form (generisches Maskulinum). Dies beinhaltet keine Wertung. Das generische Maskulinum gilt für alle Geschlechter.

«KUNDENBINDUNG DANK FARBE»:
ÜBER MOBIMO, 2018



Annina Thomann: «Die Starken»,
Zürich Manegg, 2023