

Abriss der Maag-Hallen: Der Heimatschutz legt Einspruch ein

Ulf Meyer, Elias Baumgarten 12. Juli 2023 / Swiss-Architects.com



Foto: Mara Truog © Zürcher Heimatschutz ZVH

Bisher liess die Kritik an ihrem Bauvorhaben die Immobiliengesellschaft Swiss Prime Site kalt. Doch jetzt könnte es aus rechtlichen Gründen scheitern, denn das Maag-Areal ist Teil des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder.

Als die Swiss Prime Site 2021 ihre Baupläne für das Maag-Areal hinter dem Prime Tower in Zürich-West vorlegte, sorgte sie für Stirnrunzeln – unter Architekt*innen ebenso wie bei Politiker*innen von links bis rechts. Die Immobiliengesellschaft hatte sich für den Entwurf des deutschen Büros Sauerbruch Hutton entschieden, obwohl die Fachjury des Architekturwettbewerbs ein anderes Projekt bevorzugte, jenes der Pritzker-Preisträger Lacaton & Vassal¹ nämlich.

¹ Elias Baumgarten: „Grossartiges Signal: Pritzker-Preis für Anne Lacaton und Jean-Philippe Vassal“, 18. März 2021; <https://www.swiss-architects.com/de/architecture-news/gefunden/grossartiges-signal-pritzker-preis-fur-anne-lacaton-und-jean-philippe-vassal>

Doch eigentlich verwunderte der Entscheid damals wenig: Bereits im Vorfeld war vermutet worden, dass die Swiss Prime Site nur die denkmalgeschützten Bauten aus den 1930er- und 1940er-Jahren auf dem Gelände erhalten möchte, nicht aber die grossen Montagehallen aus den 1960er- und 1970er-Jahren. Und Sauerbruch Hutton hatten vorgeschlagen, die Maag-Hallen durch drei architektonisch durchaus qualitätsvolle Bauten, die einen baumbestandenen Quartierplatz fassen, zu ersetzen. Dazu soll auch ein neues Kulturhaus gehören. Der Entwurf der Berliner Architekt*innen sieht ausserdem vor, das denkmalgeschützte Gebäude K aus den 1940er-Jahren von späteren Anbauten zu befreien.

Lacaton & Vassal hingegen hätten die Hallen der einstigen Zahnradfabrik überbaut, die zwischenzeitlich zu einem Ort der Musik, des Theaters und der Kunst geworden sind und sogar schon dem Tonhalle-Orchester als Ausweichspielort dienten – die wohl zeitgemässere und städtebaulich, ökologisch sowie sozial nachhaltigere Lösung.

Rasch wurde an dem Entscheid Kritik laut, und die Initiative «Retten wir die Maag-Hallen»² sammelte 10'000 Unterschriften gegen das Vorhaben, die sie dem Stadt- und Gemeinderat übergab. Zu den Unterzeichnenden gehörten Politiker*innen aus dem linken Spektrum genauso wie von der SVP. Doch umstimmen konnte das die Swiss Prime Site nicht, schliesslich hatte sie sich aus gutem Grund für den Abriss entschieden: So ist keine Änderung des rund 20 Jahre alten Sondernutzungsplans vonnöten. Diese würde viel Zeit beanspruchen und könnte zu grösseren, ja unkalkulierbaren Verzögerungen führen. Und möglicherweise würde die Anpassung an Auflagen etwa zur Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum geknüpft werden. Das ist nicht unbedingt im Interesse der Immobiliengesellschaft.

Diese blieb denn auch standhaft, bemühte sich zugleich aber, kommunikativ in die Offensive zu gehen. (Vergl. **Anhang 1**) Doch die Aufschaltung einer eigenen Website mit Informationen zum Projekt³, die dessen Vorzüge wie Hitzeminderung, neuen Wohnraum, mehr Aufenthaltsqualität und das Freispielen des Gebäudes K in den Fokus rückt, konnte die Wogen nicht glätten.

² „Retten wir die Maag Hallen“; <https://www.rettten-wir-die-maaghallen.ch/>

³ „Maaglive, willkommen!“; <https://www.maaglive.ch/>



Foto: Mara Truog © Zürcher Heimatschutz ZVH

Nun hat die Auseinandersetzung eine interessante Wendung genommen: Der Zürcher Heimatschutz⁴ und die Stiftung Hamasil, die sich für Nachhaltigkeit einsetzt, haben Rekurs gegen die Baubewilligung eingelegt, die die Stadt Zürich kürzlich erteilt hat. Das wurde am Dienstag bekannt. Und wie ein Blick auf die Argumente der Gegner*innen zeigt, stehen ihre Chancen durchaus gut, den Abbruch tatsächlich noch zu verhindern.

Wieso? Zunächst argumentiert der Heimatschutz mit der identitätsstiftenden Kulturnutzung der Maag-Hallen. Zudem würden die Bauten zusammen mit den Anlagen aus den 1930er- und 1940er-Jahren ein baugeschichtlich wertvolles Ensemble aus verschiedenen Epochen bilden. Die einstige Zahnradfabrik sei ein wichtiger Zeuge der industriellen Vergangenheit Zürichs. In einer Medienmitteilung formuliert der Heimatschutz: «Die Industriehallen erinnern an den Pioniergeist von Max Maag zu Beginn des 20. Jahrhunderts und die Entwicklung der Firmengruppe Maag zu einem weltweit tätigen Unternehmen. [...] Die bauliche Entwicklung entlang der Zahnradstrasse mit dem Werkstatt- und Speditionsgebäude, der Härterei und der Montagehalle samt Büroturm ist für Zürich in derart kompakter Weise einzigartig und von grosser, architektonischer, industrie- und wirtschaftsgeschichtlicher Bedeutung.» Das mag bereits überzeugen, doch der schärfste Trumpf ist ein anderer: Das Maag-Gelände ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)⁵ verzeichnet, und zwar mit dem strengsten Erhaltungsziel «A». Der Abriss ist demnach nahezu unmöglich.

⁴ „Rekurs des Zürcher Heimatschutzes gegen den Entscheid der Stadt Zürich zur Überbauung auf dem Maag-Areal“, 11. Juli 2023; <https://www.heimatschutzstadtzh.ch/aktuell-detail/rekurs-des-zuercher-heimatschutzes-gegen-den-entscheid-der-stadt-zuerich-zur-ueberbauung-auf-dem-maag-areal>

⁵ Bundesamt für Kultur: „Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS und Ortsbildschutz“; <https://www.bak.admin.ch/bak/de/home/baukultur/isos-und-ortsbildschutz.html>

Grundsätzlich können die ISOS-Erhaltungsziele übersteuert werden, wenn eine umfassende Interessenabwägung dies nahelegt. Doch in der Vergangenheit war in Zürich bereits zu beobachten, dass dies in der Praxis kompliziert ist. So wurde der Abbruch der Siedlung Friesenberg zunächst vom zuständigen Verwaltungsgericht und in der Folge auch vom Bundesgericht untersagt. (Vergl. Anhang 2)

Welches Kalkül aber könnte hinter dem Rekurs stecken? Möglicherweise hoffen die Gegner*innen des Neubauprojekts, die Swiss Prime Site abschrecken und zum Einlenken zwingen zu können: Unter dem Eindruck einer heraufziehenden juristischen Auseinandersetzung, bei der sie womöglich die schwächeren Argumente hätte, würde die Immobiliengesellschaft vielleicht auf den Entwurf von Lacaton & Vassal umschwenken und die mühsame Änderung des Sondernutzungsplans lieber in Kauf nehmen. Wie dem auch sei, gewiss ist, dass der Ausgang des Tauziehens um die Zukunft der Maag-Hallen mit dem Einspruch offen bleibt.

Q: [https://www.swiss-architects.com/de/architecture-news/meldungen/abriss-der-maag-hallen-der-heimatschutz-legt-einspruch-ein?](https://www.swiss-architects.com/de/architecture-news/meldungen/abriss-der-maag-hallen-der-heimatschutz-legt-einspruch-ein?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_campaign=3724)

[utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_campaign=3724](https://www.swiss-architects.com/de/architecture-news/meldungen/abriss-der-maag-hallen-der-heimatschutz-legt-einspruch-ein?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_campaign=3724)

Abgerufen am 13. Juli 2023

Anhang

1] Maag-Hallen: Kommunikation, die keine Beruhigung bringt

Manuel Pestalozzi 8. Juni 2021/Swiss-Architects.com



Das Projekt von Sauerbruch Hutton aus Berlin sieht auf dem Gebietsdreieck ein Hochhaus (oben rechts) und eine Kulturhalle vor. Das inventarisierte Gebäude K (unten) wird saniert und freigespielt. (Lageplan: Sauerbruch Hutton, maaglive.ch)

Gegen die Zürcher Maag-Hallen soll die Abrissbirne geschwungen werden. Doch die Gegner geben nicht auf. Neue Informationen zur Überbauung des Areals und zum Wettbewerb können die Wogen nicht glätten.

In Zürich herrscht derzeit Aufregung: Gestritten wird um die Zukunft der Maag-Hallen. Diese sollen abgebrochen werden, doch die Gegner*innen des Vorhabens geben noch nicht klein bei. Sie hoffen weiter auf ein Umdenken seitens der Bauherrschaft. Aber der Reihe nach: Das alte Industriegleis, das die Mühle an der Limmat bis heute mit dem Eisenbahnnetz verbindet, durchschneidet das Areal der einstigen Zahnradfabrik Maag und spaltet es in einen südöstlichen und einen nordwestlichen Teil. Ersterer wurde vor rund zehn Jahren baulich den neuen Nutzungsansprüchen angepasst; unter anderem entstand dort der Prime Tower. Für den anderen Teil, auf dem sich die für Events genutzten Maag-Hallen befinden, fand 2019 der Studienauftrag Maaglive mit acht Architekturbüros statt. Es wurden von der Ausloberin Swiss Prime Site (SPS) sowohl Varianten nachgefragt, die einen Erhalt der Hallen vorsahen, als auch solche, die deren Abriss beinhalteten. An der Jurierung konnten zwei Projekte überzeugen und wurden zur Weiterbearbeitung empfohlen – jenes der französischen Pritzkerpreisträger Anne Lacaton und Jean-Philippe Vassal und das des Berliner Büros Sauerbruch Hutton. Im vergangenen Februar entschied sich die SPS schliesslich für das Projekt des Teams aus der deutschen Hauptstadt.



Die neue Bebauung mit einem Wohnturm (links) und einem Kulturhaus mit Sheddach gibt über die Lichtstrasse hinweg den Blick frei auf den Mobimo Tower. (Visualisierung: Sauerbruch Hutton, maaglive.ch)

Informationen ja, echte Transparenz nein

Dies erfährt man auf der Website maaglive.ch, die vor wenigen Tagen aufgeschaltet wurde. Als Nutzung des neuen Quartierteils wird ein Mix aus Gastronomie (1800 Quadratmeter), Kultur-, Atelier- und Eventflächen (bis zu 3600 Quadratmeter), Verkaufsflächen (650 Quadratmeter), Büro-, Konferenz-, Co-Working-Flächen (4000 Quadratmeter) sowie Wohnen (10 000 Quadratmeter) angegeben. Sie verteilen sich im Vorschlag von Sauerbruch Hutton auf einen flexibel nutzbaren Wohnturm, ein neues Kulturhaus und das denkmalgeschützte Gebäude K, das aktuell noch mit den Maag-Hallen verwachsen ist,

die nach den Plänen der deutschen Architekten abgebrochen werden sollen. Hinzu kommt eine «begrünte Verweilfläche», die rund 3500 Quadratmeter gross sein soll.

Für Unmut sorgt auch, dass die SPS mit der neuen Website zwar kommunikativ in die Offensive geht, aber genaue Informationen zur Wettbewerbsentscheidung weiterhin zurückhält. Gerade auch in Fachkreisen hätten sich sehr viele eine Veröffentlichung des Juryberichts gewünscht, um zu erfahren, wieso genau für den Vorschlag von Sauerbruch Hutton entschieden wurde und warum Lacaton & Vassal mit ihrer interessanten Idee, die Bestandshallen an zwei Stellen mit darüber liegenden Neubauten zu ergänzen, das Nachsehen hatten. Veröffentlicht wurden nur Auszüge der Bewertung durch die Jury. Der Konflikt geht weiter

Seit der Bekanntgabe des Siegerprojekts im Februar hat sich in der Stadt eine Opposition gegen den Abriss der Maag-Hallen formiert. Sie umfasst Personen, welche die Hallen seit rund zwanzig Jahren betreiben, und Menschen, die sich wünschen, dass die Bauten erhalten bleiben und weiterhin genutzt werden. Eine entsprechende Petition wurde schon von über 7000 Zürcher*innen unterzeichnet. Wie die Neue Zürcher Zeitung (NZZ) am 3. Juni berichtete, lässt das die SPS bisher kalt. Diese habe zwar mit den Verfasser*innen der Petition gesprochen, halte aber am Projekt von Sauerbruch Hutton und dem Abriss fest.

Die SPS führte gegenüber der Zeitung rechtliche Argumente ins Feld. Als der Zürcher Gemeinderat im Jahr 2004 die Sonderbauvorschriften für das Maag-Areal plus erliess, seien die Fabrikhallen nicht als erhaltenswert eingestuft worden. Mitten durch die Maag-Music-Hall und die Tonhalle sei auf den Plänen bereits eine Strasse eingezeichnet, die nun den Namen Lichtstrasse erhalten soll. Das neue Kulturhaus aus Holz soll für die Hallen einen Ersatz bieten – obschon dessen grösster Saal weniger als halb so viele Personen fassen kann. Gewiss ein empfindlicher Schlag für Zürichs Kulturszene. Dennoch: Der Verein, der gegründet wurde, um für den Erhalt der Hallen zu kämpfen, will gemäss NZZ «noch längst nicht aufgeben» – trotz der klaren Botschaft der SPS. Die eigens für die Petition eingerichtete Website bleibt online.

Auf dem zweiten Platz landeten am Wettbewerb die Pritzkerpreisträger Anne Lacaton und Jean-Philippe Vassal. Viele in Zürich wüssten gerne, warum sich ihr Vorschlag nicht durchsetzen konnte.

Q: <https://www.swiss-architects.com/de/architecture-news/meldungen/maag-hallen-kommunikation-die-keine-beruhigung-bringt>

Abgerufen am 13. Juli 2023

2] Schutz durch Gerichtsbeschluss

Elias Baumgarten 5. Februar 2019



Gestritten wurde um die Bauten im linken oberen Viertel des Fotos. Bild: Zürcher Heimatschutz

Mit Billigung des Zürcher Stadtrats wollte die Familienheim-Genossenschaft die ersten beiden Bauetappen ihrer Siedlung am Zürcher Friesenberg einreissen. Doch das zuständige Verwaltungs-gericht hat einem Rekurs des Heimatschutzes stattgegeben.

Die Häuser der ersten zwei Bauetappen des Gartenstadt-Quartiers am Friesenberg in Zürich, die in den 1920er-Jahren errichtet wurden, gelten als schweizweit einzigartige Pionierbauten. Trotzdem wollte der Zürcher Stadtrat der Familienheim-Genossenschaft gestatten, sie abzureissen und gegen eine dichtere Bebauung zu ersetzen. Hauptargument dabei war, dass eine Sanierung der Altbauten teurer als ihr Ersatz wäre, was die Mieten signifikant erhöhen könnte.

Der Zürcher Heimatschutz reichte dagegen Klage ein – mit Erfolg: Das Verwaltungsgericht gab seinem Rekurs in allen Punkten recht. Die ersten beiden Bauetappen sind demnach wertvoll und zu erhalten. Die Stadt muss sie unter Schutz stellen. Für den Heimatschutz ist das Urteil richtungsweisend: Auch künftig ginge der Erhalt bedeutender Baudenkmäler vor den privaten Interessen der Eigentümer, so liess man in einer Mitteilung verlauten.

Q: <https://www.swiss-architects.com/de/architecture-news/meldungen/schutz-durch-gerichtsbeschluss>

Abgerufen am 13. Juli 2023

2023.07.13 | Richard Heim