

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 34 (2021)  
**Heft:** [8]: Der letzte Baustein

**Artikel:** "Es gab Überraschungen"  
**Autor:** Gerum, Johanna  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-965787>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 30.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# «Es gab Überraschungen»

## Die Verantwortlichen von Swiss Prime Site über die Zukunft des Maag-Areals, das Ergebnis ihres Studienauftrags und die Hürden bei der Umsetzung.

**Nach dem Bau des Prime Towers, der dazugehörigen Gebäude «Platform» und «Cubus» sowie der Renovation der Liegenschaft «Diagonal» entwickelt Swiss Prime Site nun den verbleibenden Arealbereich des Gestaltungsplans von 2004.**

**Johanna Gerum:** Die Plätze rund um den Prime Tower sind heute eher Durchgangs- als Aufenthaltsorte. Das wollen wir künftig anders handhaben. Wir haben die Sonderbauvorschriften «Maag-Areal Plus», die einen strikten Rahmen vorgeben, teilweise hinterfragt. Dabei ging es um aktuelle Themen wie Hitzeminderung und Aufenthaltsqualitäten im Aussenraum. Damit wir diese besser berücksichtigen können, haben wir in der Wettbewerbsausschreibung die Entseglung von Flächen und mehr Begrünung ermöglicht.

**Es geht um den vorerst letzten Entwicklungsschritt innerhalb des Maag-Areals.**

**Was steht für Sie hier im Vordergrund?**

**Urs Baumann:** Der Prime Tower ist identitätsstiftend für uns und fester Bestandteil der Skyline von Zürich. Swiss Prime Site steht für dieses Gebäude und umgekehrt. Als es realisiert wurde, war es zuerst nicht einfach, Mieter zu finden. Man fragte sich: Ist die Gegend um den Bahnhof Hardbrücke ein sicherer Ort? Gibt es dort Lunchmöglichkeiten für die Mitarbeitenden? Heute gibt es zahlreiche Verpflegungsmöglichkeiten – und Mitarbeitende, die die Mittagspause für sportliche Aktivitäten nutzen und abends ein Kulturprogramm besuchen. In erster Linie ist das Areal aber ein Bürostandort geblieben. Ein wichtiger Schritt ist nun, mehr Nutzungsdiversität zu ermöglichen: Wohnen in Kombination mit Arbeiten, Gastronomie und Kultur.

**Johanna Gerum:** Das Teilgebiet 2 ist das Tor zu Zürich West und das Herzstück eines Areals, das Menschen anzieht. Ein Erlebnisort, dessen Qualitäten sich jedoch momentan eher in den Innenräumen befinden. Es gilt, ein Pendant im Aussenraum zu schaffen.

**Das Raumprogramm für den Wettbewerb bestand aus einem Baukasten: Kleinwohnungen, Büros, neue Arbeitsformen, Kultur. Die Wahl der genauen Nutzungsmischung haben Sie den Architekten überlassen. Wieso?**

**Johanna Gerum:** Nutzungsmischungen und Synergiepotenziale hängen immer auch mit dem Raumangebot, dem Charakter eines Gebäudes und mit städtebaulichen Ensembles zusammen. Von den Architekten holen wir uns Meinungen und Visionen. Vor allem in den Gesprächen, die wir rund um die beiden zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekte geführt haben, sind neue räumliche Angebote entstanden.

**Der Wettbewerb sah zwei Szenarien vor: Abriss oder Teilerhalt der bestehenden Industriehallen, in denen sich heute die Tonhalle Maag und die Maag Music Hall befinden. Warum?**

**Johanna Gerum:** Wegen technischer Vorgaben beim Lärm- und bei der Belichtung war die von uns gewünschte Wohnnutzung nicht ganz einfach zu realisieren. Es galt auszuloten, wie man städtebaulich damit umgehen kann. Ausserdem war noch nicht klar, ob es Nachfolgenutzungen für die Tonhalle gibt. Wir wollten offen damit umgehen, ob und in welcher Form ein Erhalt der Halle möglich

ist. Anfangs mussten alle Teilnehmer beide Szenarien entwickeln. Dann konnten sie wählen, welches sie mit in die zweite Bearbeitungsphase nehmen. Am Ende gab es fünf Vorschläge mit und drei ohne Tonhalle Maag.

**Haben die Entwürfe Sie überrascht?**

**Johanna Gerum:** Es gab Überraschungen, zum Beispiel den Ruinengarten von Stauer & Hasler. Drei städtebauliche Strategien haben sich herausgeschält: die Konzentration im Wohnturm, das Freispieln verschiedener Aussenräume mit oder ohne Tonhalle oder eine flächige Bebauung, wie sie Spillmann Echsle als Phänotyp entwickelt haben. Das hat uns sehr deutlich aufgezeigt, was besser und was weniger gut funktionieren könnte.

**Als Resultat des Studienauftrags wurden – wie im Programm festgehalten – zwei Projekte zur Weiterbearbeitung empfohlen: Sauerbruch Hutton schlagen einen weitgehenden Abbruch der Industriehallen bis auf das inventarisierte Gebäude K vor, Lacaton & Vassal den Erhalt aller Gebäude und darübergebaute Neubauten. Es folgte eine Phase weiterer Abklärungen und Entwurfsüberarbeitungen mit diesen zwei Projekten. Wie haben Sie schliesslich die Entscheidung getroffen?**

**Urs Baumann:** Mit der Überarbeitung wollten wir beiden Projekten die Chance geben, gewisse Fragestellungen und Nutzungskonzepte zu verifizieren. In einem intensiven und von den zuständigen Behörden interdisziplinär begleiteten Prozess mussten wir zur Kenntnis nehmen, dass das Projekt von Lacaton & Vassal baurechtswidrig ist. Hätten wir das vorher bereits gewusst, hätten wir uns gegen die Empfehlung der Fachjurorinnen aussprechen müssen. Gleichzeitig haben Sauerbruch Hutton die Qualitäten des öffentlichen Raums sowie die Nutzungsflexibilität weiter ausgebaut.

**Inwiefern ist das Projekt von Lacaton & Vassal baurechtswidrig?**

**Johanna Gerum:** Die Tonhalle wie auch die Maag Music Hall liegen gemäss den geltenden Sonderbauvorschriften teilweise ausserhalb des Baubereichs. Die Hallen können momentan nur mit Einschränkungen genutzt werden. Hinzu kommt: Statische Eingriffe sind nicht erlaubt, beispielsweise der Einbau von Oberlichtern, um durch Tageslicht den möglichen Nutzerkreis zu erweitern. Auch Zwischenböden, Galerien oder Boxen sind nicht möglich – und auch keine energetische Sanierung. Ein Umbau würde zu weiteren juristischen Fragestellungen führen, da das Projekt von Lacaton & Vassal die gesamte Ausnützung konsumiert. Um all das zu ändern, müssten wir einen neuen Gestaltungsplan auflegen oder die Sonderbauvorschriften anpassen – mit entsprechenden Projekt- und politischen Risiken.

**Sie möchten das Projekt von Sauerbruch Hutton umsetzen. Zürcher Kulturschaffende fordern Sie mit der Initiative «Retten wir die Maag-Hallen» auf, Ihren Entscheid noch einmal zu überdenken. Haben sie eine Chance?**

**Urs Baumann:** Wir haben uns aus sehr guten Gründen für das Projekt von Sauerbruch Hutton entschieden – unter anderem auch, weil es aus unserer Warte die beste Lösung für das Quartier ist. Die Kritiker argumentieren damit, dass das Quartier auf die zahlreichen Besucherinnen

und Besucher von Veranstaltungen in der Tonhalle Maag und der Maag Music Hall angewiesen ist. Diesen Punkt können wir nachvollziehen. Wir denken aber, dass wir mit den im ausgewählten Projekt vorgesehenen Kulturflächen dem Quartier sogar ein besseres Angebot machen können. Im Gegensatz zu heute sollen Kulturveranstaltungen über den ganzen Tag und das ganze Jahr verteilt stattfinden. Das bringt mehr Leben ins Quartier und spricht eine grössere Bandbreite von Zielgruppen an. Bis anhin fanden mehrheitlich Abendveranstaltungen statt – und auch nicht das ganze Jahr über.

**Einzelne Mitglieder der Fachjury haben sich auch nach der Überarbeitung noch für das Projekt von Lacaton & Vassal ausgesprochen. Können Sie das nachvollziehen?**

**Johanna Gerum:** Die Fachjury hat ihre Rolle wahrgenommen und die Projekte primär aus architektonischer Perspektive beurteilt. In den Diskussionen haben Themen wie die baurechtliche Machbarkeit, die langfristige Nutzungsflexibilität und die Wirtschaftlichkeit wenig Raum gefunden. Uns ist es sehr wichtig, eine qualitativ hochstehende Architektur zu bauen. Das zeigen der Wettbewerb und die Überarbeitung. Es gibt aber Aspekte, die für uns mindestens genauso wichtig sind. Und um das Thema Risiko kommt man ebenfalls nicht herum. Die Frage für die Bauherrschaft ist doch: Lässt sich ein besonderer Mehrwert schaffen, der zusätzliche Bewilligungsrisiken rechtfertigen würde? In diesem Fall lautete unsere Antwort nach sorgfältiger Abwägung: nein. Zumal mit Sauerbruch Hutton ein überzeugendes und bewilligungsfähiges Projekt vorliegt.

**Urs Baumann:** Die Jury attestierte dem Projekt von Lacaton & Vassal, dass es ein zukünftiges Modell für die Auseinandersetzung mit dem Bestand in der Stadt aufzeigen kann. An einer solch guten Lage in der Stadt Zürich sah man die Möglichkeit für ein städtebauliches Experiment. Wir können aber heute nicht absehen, ob sich der Bestand, den man mit diesem Entwurf zementiert, über die Zeit hält. Wir wissen nicht, ob es tatsächlich die nachhaltigere Lösung ist, selbst wenn man mit der Bilanzierung der grauen Energie argumentiert. Wenn wir die Hallen nicht bespielen können und sie unternutzt sind, ist den Quartierinteressen auch nicht gedient.

**Ihr Ziel für diesen Ort ist es, den Nutzungsmix zu erhöhen, das Areal rund um die Uhr zu beleben, einen Aufenthaltsort und Räume zu schaffen, die Erlebnisse ermöglichen. Wie erreicht das Projekt von Sauerbruch Hutton diese Ziele?**

**Johanna Gerum:** Das Siegerprojekt bedient all diese Fragen. Mit dem zentralen Platz hat es eine starke Grundidee. Jeder der drei um ihn herum angeordneten Gebäudkörper hat eine eigene Identität und ist offen für die unterschiedlichsten Nutzungsszenarien. In der Überarbeitungsphase hat das Projekt zudem architektonisch noch einmal stark dazugewonnen.

**Urs Baumann:** Das Projekt von Sauerbruch Hutton hat ein Potenzial für Kulturnutzungen von rund 3600 Quadratmetern, verteilt auf mehrere grosszügige und nutzungsoffene Flächen für Ausstellungen, Konzerte und andere Veranstaltungen. Die Räume haben eine Grösse, wie es sie in Zürich kaum gibt. Ideen, wie diese Flächen am besten bespielt werden und wer geeignete Mieter dafür sein könnten, würden wir sehr gern zusammen mit Kulturschaffenden und den Kulturverantwortlichen der Stadt entwickeln. Wir sind offen für einen solchen Dialog.

**Auch in der Immobilienbranche ist mittlerweile viel von ESG die Rede, also von der Sorge um Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Wo sehen Sie sich in der Verantwortung?**

**Urs Baumann:** Gerade mit solch akkurat geführten Wettbewerbsverfahren wie diesem hier, das ja auf freiwilliger Basis durchgeführt wurde, können wir die ESG-Kriterien frühzeitig in ein Projekt einbringen. Und zwar alle drei. Mit der Neuausrichtung der Kulturflächen und vielen weiteren Elementen zur Belebung des Quartiers nehmen wir unsere gesellschaftliche Verantwortung wahr. Unsere Verantwortung besteht aber auch darin, die wirtschaftliche Nachhaltigkeit und entsprechend langfristige Mieterträge sicherzustellen und gleichzeitig allen relevanten Umweltthemen gerecht zu werden.

**Der städtebauliche Entwurf für das Areal ist zwanzig Jahre alt, die Sonderbauvorschriften «Maag-Areal Plus» 15 Jahre. Seither hat sich die Gesellschaft verändert. Würden Sie sich als Entwicklerin eine grössere Offenheit der Planungsinstrumente wünschen?**

**Johanna Gerum:** Diese Instrumente haben in der Auslegung immer gewisse Spielräume. Warum sie hier so eng ausgelegt wurden, entzieht sich unserer Kenntnis. Es ist bekannt, dass Sonderbauvorschriften sehr schwierig weiterzuentwickeln sind. Sie müssen den gesamten Prozess noch einmal durchlaufen und einen Konsens finden. Vielleicht sollte man in Zukunft mehr Freiräume lassen und den Eigentümerinnen zutrauen, dass sie ihre Verantwortung wahrnehmen. Es ist immer eine Gratwanderung zwischen Qualitätssicherung und dem Verhindern anderer möglicher Qualitäten, wie der vorliegende Fall zeigt.

**Urs Baumann:** Als Entwickler würde ich mir wünschen, dass mindestens in den Zentrumszonen mehr Flexibilität in der BZO verankert wird, anstatt dass man versucht, sie über die Planungsinstrumente Gestaltungsplan oder Sonderbauvorschriften punktuell zu heilen. Andererseits: Die Planung auf dem Maag-Areal ist zwar 15 Jahre alt, aber immer noch zeitgemäss umsetzbar. Entgegen anfänglicher Zweifel können wir hier durchdachte Wohnungen bauen. Und es gibt verschiedene städtebaulich qualitätsvolle Festlegungen aus dem Gestaltungsplan, etwa die Öffnung der Lichtstrasse und die Freistellung des Gebäudes K, die mit dem Siegerprojekt nun umgesetzt werden können und gerade auch von der Stadt Zürich sehr begrüsst wurden. ●



**Johanna Gerum**  
Die promovierte Architektin ist im Bereich Development & Construction bei Swiss Prime Site Immobilien tätig und dort Mitglied des Managementteams.



**Urs Baumann**  
Der studierte Architekt ist Chief Investment Officer und Mitglied der Geschäftsleitung von Swiss Prime Site Immobilien. Auf Gruppenebene zeichnet er ausserdem für den Bereich Nachhaltigkeit und Innovation verantwortlich.