

## Faktenblatt zur Entscheidungsfindung

Olten, 21. Mai 2021

### Juli 2020: Jurierung und Abschluss Studienauftrag

Empfehlung der Jury zur Weiterbearbeitung ohne Erhalt Tonhalle: Sauerbruch Hutton, Berlin:

*«Durch die Reduktion der Neubauten auf einen freistehenden Turm und einen Hallenbau als Ersatz der bestehenden Tonhalle spielt das Projekt weite Teile der verfügbaren Parzellenfläche frei. Dadurch entstehen hochwertige, stark durchgrünte Aussenräume für die Öffentlichkeit. Mit dem vorgeschlagenen Turm, dem Kulturbau und den qualitätvollen Aussenräumen schafft das Projekt die Voraussetzungen für eine Neuausrichtung des Teilgebiets 2 mit deutlicher Aufwertung der Aussenräume im gesamten Maag Areal.»*

Thematische Empfehlungen der Jury für die Weiterbearbeitung durch Sauerbruch Hutton, Berlin:

- Schärfen architektonische Gestaltung Hochhaus in Varianten, u.a. Ergänzung Aussenräume (vor allem für Wohnen)
- Prüfung Energiegewinnung am Gebäude
- Nachweis Umsetzbarkeit Aussenraumgestaltung
- Erhärten Nutzungsszenarien Kulturhaus

Empfehlung der Jury zur Weiterbearbeitung mit Erhalt Tonhalle: Lacaton & Vassal Architectes, Paris:

*«Das Projekt überzeugt in architektonischer Sicht sowie durch seine stringente Haltung in Bezug auf den Umgang mit dem Bestand. Das Projekt könnte mit dem vollständigen Erhalt des Bestandes und seines ausserordentlichen Nutzungsmixes sowie den innovativen Aufbauten zu einem Modellfall für die Stadt Zürich werden, welcher aufzeigt, wie im Zuge der Verdichtung und der damit einhergehenden Gentrifizierung informell entstandene, gesellschaftlich wichtige Nutzungsbiotope erhalten und weiterentwickelt werden können.»*

Thematische Empfehlungen der Jury für die Weiterbearbeitung durch Lacaton Vassal, Paris:

- Klären Um-/Ausbaumöglichkeiten Bestandshallen mit der Stadt Zürich
- Klären Bewilligungsfähigkeit: Doppelfassade als Lärmschutz beim Wohnen; vorgeschlagene Ergänzung der Foundation im Grundwasser
- Klären Marktfähigkeit gesamter Hallenbestand, Nutzungsszenarien
- Machbarkeit Abfahrt Einstellhalle in zukünftiger Lage Maschinenstrasse
- Verbesserung Mikroklima: Aussenraumgestaltung, Gebäudebegrünung, Energiegewinnung am Gebäude

Die Arbeit des Beurteilungsgremiums endete – wie von Anfang an vorgesehen – mit dem Abschluss des Studienauftrags im August 2020.

### August – Dezember 2020: Weiterbearbeitung

Um die Qualität der Weiterbearbeitung der beiden empfohlenen Projekte zu sichern, wurde dieser Prozess von Mike Guyer, Mitglied des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags, begleitet.

### Prozessgestaltung

- Runde Tische mit den relevanten Fachstellen der Stadt Zürich
- weitere bilaterale Abklärungen mit den jeweiligen Ämtern zur Klärung spezifischer Fragen
- Prüfung der Kulturnutzungskonzepte beider Projekte durch MCH Global vor dem Hintergrund allgemeiner Trends und des bestehenden Markts an Veranstaltungsflächen

### Einschätzung von Swiss Prime Site nach der Weiterbearbeitung des Projekts von Lacaton & Vassal:

- Behördliche Abklärungen zu den vorgeschlagenen Umbau-, Ergänzungs- und Sanierungsmassnahmen der Bestandshallen zeigten eine schwerwiegende baurechtliche Problematik auf: Die Hallen sind «stark baurechtswidrig» (Amt für Baubewilligungen).
- Die Bestandsgebäude dürfen nicht weiter aufgewertet und nur bedingt umgebaut werden.
- Das städtebauliche Konzept wird beibehalten. Die Bestandshallen werden an zwei Stellen mit darüber liegenden Neubauten ergänzt.
- Die auf Strassenniveau verbleibenden Aussenräume weisen trotz sorgfältiger Gestaltung nach wie vor untergeordnete Aufenthaltsqualitäten auf und haben kaum Potenzial, starke Öffentlichkeitsmagnete zu werden.
- Der so begrenzte Beitrag zur Minderung der Hitzeinsel Zürich West wird durch einen intensiv begrünten, öffentlich zugänglichen Dachgarten auf den Hallen verbessert.
- Die Fassadengestaltung der Neubauten wurde insbesondere vor dem Hintergrund des Lärmschutzes mit der Stadt Zürich weiter präzisiert.
- Für die Realisierung der zusätzlichen Foundationen konnte mit den Behörden eine Lösung evaluiert werden.
- Die Vorstellung über die Nutzung der bestehenden Hallen wurde präzisiert. Im Gebäude der heutigen Tonhalle Maag wird die Holzbox entfernt und in der sanierten Hülle eine Markthalle vorgeschlagen.
- Im Bereich der Maag-Halle werden Veranstaltungsformate wie Kongresse, Seminare, Filmvorführungen, Bühnenvorstellungen sowie Kunstausstellungen in einer neuen Infrastruktur angeboten.
- Die Marktfähigkeit dieses grossflächigen Kulturangebots erscheint nur bedingt realisierbar, da die Raum- bzw. Gebäudedisposition aktuelle Trends von grosser Diversität im Veranstaltungsbereich nur mit grösserem Aufwand zu bedienen vermag.
- Durch die sich rein im Inneren der Hallen abspielenden Veranstaltungen gelingt nur eine begrenzte Belegung des öffentlichen Raums.

### Einschätzung von Swiss Prime Site nach der Weiterbearbeitung des Projekts von Sauerbruch Hutton:

- Das Projekt überzeugt auch nach seiner Weiterbearbeitung mit dem baumbestandenen Quartierplatz als zentralem Ort.
- Der 52 Meter hohe Wohnturm, das viergeschossige Kulturhaus und das umgenutzte, künftig denkmalgeschützte Gebäude K gruppieren sich um den Quartierplatz.
- Die Nutzungen des Wohnturms wurden geschärft: Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Business-Club mit Café und Weinbar; die darüber liegenden Geschosse dienen überwiegend Wohnnutzungen.

- Der architektonische Ausdruck des Wohnturms ist gereift.
- Die privaten Loggien der Wohnungen werden durch einen überraschenden Dachgarten mit üppiger Bepflanzung ergänzt, in dessen Nähe Gemeinschaftsräume angeordnet sind.
- Die Tiefgaragenzufahrt stellt in der neuen Erdgeschossgestaltung keine Störung mehr dar.
- Das «Kulturhaus» wurde in seiner Disposition verfeinert und seine räumlichen Qualitäten wurden gesteigert.
- Die Markthalle mit Galerie und dem Zusatzpotenzial, auch Veranstaltungsfläche zu sein, hat sich zu einem charakterstarken Raum entwickelt, der sich grosszügig zum Quartierplatz hin öffnet.
- Die Obergeschosse umfassen ein Seminargeschoss sowie einen grosszügigen Oberlichtsaal.
- Die sorgfältig kuratierte Nutzungsmischung und Varianz wird nachgewiesen. Sie hat das Potenzial, die Öffentlichkeit in die Gebäude zu ziehen und aus dem Quartierplatz und den angrenzenden öffentlichen Erdgeschossnutzungen einen Hotspot zu machen, der das Quartier belebt.
- Die grosse Nutzungsflexibilität sowohl von Wohnturm als auch Kulturhaus wird die Marktfähigkeit des Areals auch in verändertem Marktumfeld langfristig sicherstellen.
- Das Projekt von Sauerbruch Hutton ist bewilligungsfähig.

### **Februar 2021: Gesamtbeurteilung und abschliessender Entscheid**

- Für den abschliessenden Entscheid bezieht Swiss Prime Site nicht nur die vorwiegend architektonischen und städtebaulichen Einschätzungen des Beurteilungsgremiums aus dem Studienauftrag ein, sondern auch Kriterien wie die Nutzungsflexibilität und die Bewilligungsfähigkeit aus der Weiterbearbeitungsphase.
- Der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site entscheidet sich für Sauerbruch Hutton. Das Projekt überzeugt in jeder Hinsicht, löst in der überarbeiteten Form alle im Studienauftrag gemachten Versprechen ein und realisiert die damals erkannten Potenziale.
- Das Projekt von Sauerbruch Hutton entspricht der ursprünglichen Idee und dem Geist der Sonderbauvorschriften Maag Areal plus.
- Das Projekt von Lacaton & Vassal kommt aufgrund gravierender Vorbehalte zur Bewilligungsfähigkeit nicht in Frage.