

<b>Zeitschrift:</b>	Heimatschutz = Patrimoine
<b>Herausgeber:</b>	Schweizer Heimatschutz
<b>Band:</b>	111 (2016)
<b>Heft:</b>	2: Erhaltenswerte Nutzungen = Affectations dignes de protection
 <b>Artikel:</b>	Un douloureux fiasco juridique = Ein schmerhaftes juristisches Fiasko
<b>Autor:</b>	Dumont d'Ayot, Catherine
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-658117">https://doi.org/10.5169/seals-658117</a>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 24.02.2026

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

## NOTES SUR LA DÉMOLITION PROCHAINE DU CINÉMA LE PLAZA

# Un douloureux fiasco juridique

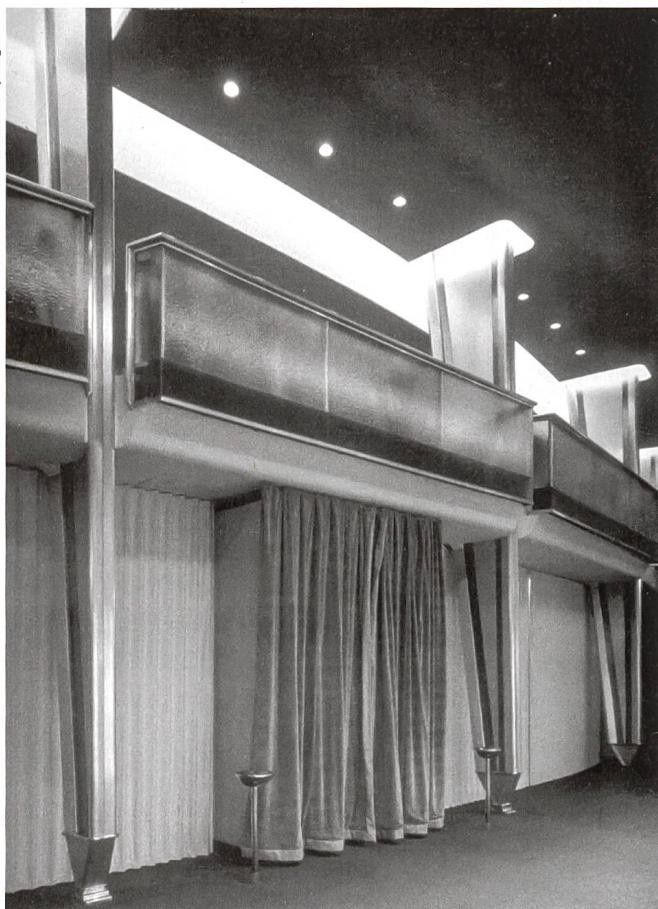
Le Canton de Genève a accordé en date du 2 octobre 2015 une autorisation de démolition pour le cinéma Le Plaza de l'architecte Marc J. Saugey. Les derniers recours déposés, parmi lesquels celui de la section genevoise de la FAS, ont été rejetés le 18 avril dernier; il ne reste qu'à tirer les conséquences de cet échec cinglant qui acte le profond fossé qui s'est creusé entre la conservation du patrimoine architectural et les milieux de l'économie et de la politique.

Catherine Dumont d'Ayot, architecte, Dr. sc. ETH Zurich

**L**e cinéma Le Plaza va être détruit. Cette décision, au-delà de la disparition d'une des plus belles salles de cinéma des années 1950 en Suisse, crée par l'argumentaire développé dans les différentes procédures un précédent juridique dangereux et remet en question les bases de la reconnaissance du patrimoine architectural et de sa conservation.

*La salle est séparée du foyer par un rideau entièrement amovible. Lorsqu'il est ouvert, la salle est reliée directement et de plain-pied au lobby et à la rue de Chantepoulet.*

*Das Foyer ist vom Kinosaal durch einen komplett offenen Vorhang getrennt. So lässt sich der Saal direkt und ebenerdig mit dem Lobbybereich und der Rue de Chantepoulet verbinden.*



Archives Zwahlen & Mayr, Aigle

Ce dernier acte scelle la fin d'un long processus initié en 2002 avec la demande d'inscription à l'inventaire genevois de l'ensemble de Mont-Blanc Centre, qui a abouti à son classement en mars 2004, puis les recours déposés par les propriétaires jusque devant le Tribunal fédéral. Ce dernier a choisi de renvoyer la décision au Canton de Genève, qui a finalement décidé de sortir le cinéma de l'inventaire, mais d'y maintenir le reste des bâtiments de l'ensemble dont il est le cœur.

L'ensemble de Mont-Blanc Centre et du cinéma Le Plaza est reconnu unanimement comme un monument de l'architecture des années 1950, un témoin rare et très abouti de l'architecture multifonctionnelle commerciale en centre-ville. Les différents articles publiés dans la presse professionnelle internationale aussi bien lors de sa construction que récemment, la nomination de Marc Saugey avec cette œuvre pour le Prix Reynolds, prix américain renommé, en 1957 et la forte mobilisation de nombreux spécialistes internationaux en 2002 lors de la procédure de classement (avec plus de 450 signatures) en apportent la preuve.

## Un potentiel ignoré

Qu'en est-il de l'argumentation développée pour justifier l'annulation de l'inscription à l'inventaire et l'attribution du permis de démolition? Elles sont justifiées par le propriétaire par l'impossibilité de trouver une utilisation rentable pour la salle de cinéma. Cette affirmation a été faite sur la base d'une expertise mandatée par le propriétaire sans qu'il n'y ait eu de contre-expertise indépendante. Les exemples de réemploi de salles de cinéma historiques, parfois après des interruptions longues, qui montrent que de telles opérations peuvent être viables, sont pourtant nombreux. Certaines salles sont réutilisées comme cinémas, comme le Le Capitole à Lausanne, les exemples sont nombreux et pas seulement dans le milieu associatif. Durant la dernière décennie, un nouveau type de cinéma pour les centres-villes s'est d'ailleurs développé avec succès, comme le Riff-Raff à Zurich, le succès rencontré est tel que le concept a été repris pour les salles du Riff-Raff 2, puis plus récemment avec le complexe Houdini. Ces exemples montrent comment une constellation comprenant salles de cinéma, restaurants et bars réussit à créer une synergie favorable aux différentes activités et des lieux vivants et très fréquentés. Cette stratégie recoupe les principes développés par Saugey au moment de la conception de la salle du Plaza, intégrant en rez-de-chaussée et rez supérieur une brasserie, un bar et un glacier articulés autour du cinéma.



*La salle de cinéma Le Plaza à Genève a été inaugurée en 1952. Elle forme le cœur de l'ensemble de Mont-Blanc Centre. L'entrée du cinéma, les caisses, le foyer et le bar forment un tout fonctionnel et architectural.*

*Der Saal des Kinos Le Plaza in Genf wurde 1952 eröffnet. Er ist das Herzstück des Mont-Blanc Centre. Der Kinozugang, die Kassen, das Foyer und die Bar bilden eine funktionelle und architektonische Einheit.*

Un travail de diplôme de l'EPFL (Jennifer Huynh et Tchaya Bloesch sous la direction du professeur Franz Graf) a montré le bien-fondé programmatique d'un tel parti, dont il faudrait bien sûr vérifier la viabilité économique. D'autres cas montrent la possibilité de reconversion des salles tout en conservant leurs qualités architecturales et urbanistiques, comme le théâtre Ateneo Grand Splendid à Buenos Aires, transformé en 2007 en une grande librairie et qui rencontre un véritable succès populaire, ou à Zurich le Plaza qui est devenu un club. Une des salles les plus importantes du XX<sup>e</sup> siècle, le cinéma De Unie à Rotterdam de J-J-Oud en 1925, abrite aujourd'hui un café. Au Royaume-Uni, une association, The Cinema Theatre Association, a été créée pour aider les maître d'ouvrage à trouver des programmes adaptés. Un changement d'affectation n'est sans doute pas la voie la plus souhaitable, mais il ne peut être exclu de la panoplie des outils à disposition des propriétaires et des conservateurs.

#### La rentabilité avant la valeur culturelle

La légitimation de la décision actuelle qui repose sur la non-viabilité économique du cinéma soulève une première question au sujet du projet de logements pour étudiants dont la construction est proposée en remplacement de la salle. La géométrie de la parcelle, l'important volume déjà construit sur la rue du Cendrier par Saugey – qui en bon promoteur de ses propres opérations n'avait pas son pareil pour optimiser les volumes construits –, les servitudes et les droits de vue à respecter, imposeront au bâtiment prévu pour abriter une soixantaine de studios pour étudiants une configuration très spécifique dont la rentabilité est loin d'être acquise, à moins de supposer qu'elles seront financées indirectement par les bénéfices générés par la partie commerciale du projet. Le propriétaire n'étant pas dans l'obligation de conserver un bâtiment jugé non rentable, comment aurait-il celle de construire un bâtiment n'offrant pas lui non plus de gains financiers suffisants?

La catastrophe patrimoniale et culturelle que constitue la destruction du cinéma Le Plaza aura également d'autres conséquences: ce jugement et l'argumentaire qui l'accompagne ont maintenant valeur de jurisprudence. La salle du Plaza ne constitue pas un bâtiment distinct du reste de l'ensemble de Mont-Blanc Centre. C'est un tout aussi bien du point de vue de sa conception que de sa construction. On a donc ici déclassé sélectivement une partie d'un ensemble historique, sur la base de critères de rentabilité financière. Si la valeur d'ensemble architectural peut être remise en cause sur cette base, tout propriétaire serait donc désormais en mesure d'exiger une rentabilité de toutes les parties d'un bien, même sur des objets faisant l'objet d'une mesure de classement. Ce serait par exemple le cas pour un jardin attenant à un hôtel particulier. Sachant que les volumes construits dans le passé se laissent toujours optimiser et qu'il est presque toujours possible de trouver des utilisations offrant une meilleure rentabilité, cette jurisprudence peut conduire de facto à la nullité de toute procédure de classement sur le patrimoine entre les mains de propriétaires privés, laissant ainsi toute initiative de conservation uniquement à leur bon vouloir. Le patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle, avec les nombreux immeubles de bureaux, logements, commerces ou immeubles de rapports, sera particulièrement touché par cette mesure.

La section genevoise de la Fédération des architectes suisses (FAS) qui défendait lors du dernier recours une œuvre majeure de l'un de ses anciens présidents a été débouté comme n'ayant pas qualité pour agir. Il faut aujourd'hui de toute urgence qu'un débat sur les modalités de la conservation de l'architecture du XX<sup>e</sup> siècle soit mené dans les instances professionnelles et qu'elles se donnent les moyens nécessaires pour peser dans les décisions. La destruction d'œuvres majeures constitue une remise en cause de la reconnaissance même des œuvres architecturales comme bien culturel commun.

## ANMERKUNGEN ZUM ANSTEHENDEN ABBRUCH DES KINOS PLAZA

# Ein schmerhaftes juristisches Fiasko

Am 2. Oktober 2015 erteilte der Kanton Genf die Abbruchbewilligung für das Kino des Genfer Architekten Marc J. Saugey. Die letzten eingereichten Rekurse – darunter jener der BSA-Ortsgruppe Genf – wurden am 18. April 2016 abgewiesen. Jetzt bleibt nichts anderes übrig, als die Konsequenzen aus diesem grandiosen Scheitern zu ziehen, das für den tiefen Graben zwischen Denkmalpflegekreisen und den wirtschaftlichen und politischen Interessegruppen bezeichnend ist. Catherine Dumont d'Ayot, Architektin, Dr. sc. ETH Zürich

**D**as Kino Le Plaza wird zerstört. Dieser Entscheid führt nicht nur zum Verschwinden eines der schönsten Schweizer Kinosäle der 1950er-Jahre. Durch die Begründung, die im Laufe der diversen Verfahren entwickelt wurde, schafft er auch einen gefährlichen Präzedenzfall und stellt die eigentlichen Grundlagen für die Anerkennung des architektonischen Erbes und seiner Bewahrung in Frage.

Die letzte Entwicklung besiegt das Ende eines langwierigen Prozesses, der 2002 mit dem Antrag begann, das gesamte Mont-Blanc Centre in das Genfer Denkmalpflegeinventar aufzunehmen. Im März 2004 wurde der Komplex tatsächlich unter Schutz gestellt, worauf die Eigentümer bis vor Bundesgericht rekurrierten. Die Lausanner Richter wiesen den Entscheid an den Kanton Genf zurück, der in der Folge beschloss, das Kino aus dem Inventar der schutzwürdigen Bauten zu entlassen, aber die restlichen Gebäude des Komplexes – deren Herzstück das Kino ist – darin zu belassen.

Das Mont-Blanc Centre mit dem Kino Le Plaza gilt unbestritten als Baudenkmal der 1950er-Jahre und ist ein seltener, äusserst gelun-

gener Zeuge multifunktionaler kommerzieller Gebäude mitten im Stadtzentrum. Dies belegen Artikel in der internationalen Fachpresse, die nicht nur beim Bau, sondern auch in neuerer Zeit publiziert wurden, wie auch die Unterstützung internationaler Fachpersonen beim Verfahren zur Unterschutzstellung 2002 (über 450 Unterschriften). Marc Saugey 1957 wurde zudem mit diesem Werk für den namhaften amerikanischen Reynolds Award nominiert.

## Ein ignoriertes Potenzial

Wie aber steht es um die Begründung für die Entlassung aus dem Inventar und die Erteilung der Abbruchbewilligung? Der Eigentümer argumentiert, es sei unmöglich, eine rentable Nutzung für den Kinosaal zu finden. Diese Behauptung beruht auf einem Gutachten, das er selbst in Auftrag gegeben hat, ohne dass ein unabhängiges Gegengutachten vorliegen würde. Dabei zeigen zahlreiche Beispiele von historisch bedeutenden Kinosälen, die teilweise während langer Zeit verwaist waren, dass eine Bewirtschaftung sehr wohl möglich ist und durchaus auch tragfähig sein kann. Einige dieser Säle werden weiterhin als Kino genutzt – etwa das Le Capitole in Lausanne. Solche Fälle gibt es, und nicht nur im genossenschaftlichen Umfeld. Außerdem hat sich im vergangenen Jahrzehnt in städtischen Zentren ein vielversprechender neuer Typ von Kino entwickelt, wie etwa das Riff-Raff in Zürich. Sein Konzept war so erfolgreich, dass es für die Säle des Riff-Raff 2 und neuerdings auch für den Houdini-Kinokomplex übernommen wurde. Diese Beispiele zeigen, dass eine Konstellation mit Kinosälen, Restaurants und Bars gewerbliche Synergien entwickeln kann, die beliebte und gut besuchte Orte schaffen. Die hier umgesetzte Strategie deckt sich mit den Grundsätzen, die Saugey bei der Gestaltung des Le Plaza entwickelt hatte, als er im Erdgeschoss und Hochparterre rund um das Kino eine Brasserie, eine Bar und eine Eisdiele plante. Eine Diplomarbeit an der ETH Lausanne (Jennifer Huynh und Tchaya Bloesch unter der Leitung von Professor Franz Graf) hat die programmatiche Stimmigkeit einer solchen Lösung aufgezeigt, wobei ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit selbstverständlich noch überprüft werden muss. Andere Beispiele belegen, dass auch eine Umnutzung der Säle unter Bewahrung ihrer architektonischen und städtebaulichen Qualitäten möglich ist. So hat sich beispielsweise das Theater Ateneo Grand Splendid in Buenos Aires, das 2007 in eine grosse Bibliothek umgebaut wurde, als durchschlagender Erfolg erwiesen, oder auch das Plaza in Zürich, das



Die Beschriftung und die Werbung des Kinos und der verschiedenen Zugänge zur Rue du Cendrier und zur Rue de Chantepoulet sind ein wesentlicher Bestandteil der Architektur des Mont-Blanc Centre.

La signalétique du cinéma et de ses différents accès sur les rues du Cendrier et de Chantepoulet est un élément constitutif de l'architecture de Mont-Blanc Centre.

zum Clublokal wurde. Einer der bedeutendsten Kinosäle des 20. Jahrhunderts – das von J. J. P. Oud 1925 erbaute De Unie in Rotterdam – beherbergt heute ein Café. In Grossbritannien wurde gar eigens ein Verein, The Cinema Theatre Association, geschaffen, um die Bauherren bei der Suche nach geeigneten Programmen zu unterstützen. Eine Umnutzung ist zwar sicher nicht die bevorzugte Lösung, aber sie darf nicht von vornherein aus dem Instrumentarium ausgeschlossen werden, das Eigentümern und Konservato ren zur Verfügung steht.

#### Rentabilität vor kulturellem Wert

Die Begründung des aktuellen Entscheids, die auf der fehlenden wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Kinos beruht, wirft zudem Fragen im Hinblick auf das Bauvorhaben auf, als Ersatz für den Saal Studentenwohnungen zu bauen. Die Geometrie der Parzelle, das imposante Volumen an der Rue du Cendrier, das ebenfalls von Saugey stammt – der wie kein anderer verstand, die Nutzungen zu optimieren –, ebenso wie die zu beachtenden Beureglemente und Näherbaurechte würden dem geplanten Bau mit rund 60 Studios für Studierende eine sehr spezifische Gestalt geben. Seine Rentabilität ist nicht einfach zu gewährleisten, ausser man setzt voraus, dass er indirekt über die Einnahmen aus dem kommerziellen Teil des Projekts finanziert würde. Wenn der Eigentümer nicht verpflichtet ist, einen als nicht profitabel geltenden Bau zu erhalten, wieso sollte er dann ein Gebäude erstellen wollen, das ihm ebenfalls keine ausreichenden finanziellen Einnahmen bringen wird?

Der Abbruch des Plaza-Kinos stellt ein baugeschichtliches und kulturelles Trauerspiel dar, das weitere Auswirkungen haben wird: Dieses Urteil und seine Begründung sind nun Teil der Rechtsprechung. Das Le Plaza ist kein einzelnes, vom restlichen Mont-Blanc-Centre-Komplex abgetrenntes Gebäude. Vielmehr handelt es sich hier sowohl aus konzeptueller als auch aus baulicher Sicht um ein Ensemble. Jetzt wurde also gezielt ein Teil davon aus dem Inventar der schützenswerten Bauten entlassen, weil seine finanzielle Rentabilität nicht gewährleistet ist. Wenn die Bedeutung eines Bau-

ensembles aufgrund dieses Kriteriums infrage gestellt werden kann, dann wird künftig jeder Eigentümer verlangen können, dass alle Teile seiner Immobilie rentabel sind – und das gar bei Objekten, die unter Schutz gestellt sind. Dies würde beispielsweise auch für einen Garten gelten, der an ein historisches Stadthaus grenzt. Es ist unbestritten, dass sich Bauten aus der Vergangenheit immer optimieren lassen und dass es fast immer möglich ist, rentablere Nut-

*«Der Eigentümer argumentiert, es sei unmöglich, eine rentable Nutzung für den Kinosaal zu finden.»*

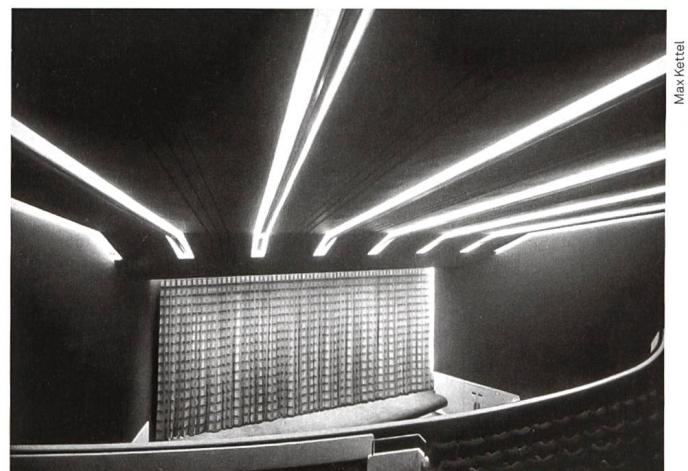
zungen zu finden. Diese Rechtsprechung kann deshalb de facto dazu führen, dass jedes Verfahren zur Unterschutzstellung von Bauten in den Händen von Privateigentümern keine Makulatur wird und dass es einzig ihrem guten Willen überlassen bleibt, ob Massnahmen zur Erhaltung solcher Gebäude getroffen werden. Das bauliche Erbe des 20. Jahrhundert mit seinen zahlreichen Büro-, Wohn- und Geschäftsbauten (also Renditeliegenschaften) wäre davon ganz besonders betroffen.

Der Rekurs der BSA-Ortsgruppe Genf, mit dem sie ein Meisterwerk eines ihrer ehemaligen Präsidenten retten wollte, wurde abgewiesen, weil ihr die Beschwerdeberechtigung abgesprochen wurde. Jetzt muss in den Fachgremien dringend eine Debatte darüber geführt werden, durch welche Instrumente die schützenswerte Architektur des 20. Jahrhunderts erhalten werden kann, und diese Gremien müssen sich die notwendigen Mittel in die Hand geben, um Einfluss auf diesbezügliche Entscheide zu nehmen. Denn die Zerstörung solch bedeutender Bauten stellt generell die Anerkennung architektonischer Werke als allgemein anerkanntes Kulturgut in Frage.



Der Saal ist einer der schönsten Kinosäle der 1950er-Jahre in der Schweiz. Neben dem eindrücklichen Balkon verfügt er im hinteren Bereich über eine Foyer-Galerie.

La salle, une des plus belles des années 1950 en Suisse, comporte un imposant balcon et une galerie-foyer à mi-hauteur à l'arrière de la salle.



Die Dachstruktur wird aus grossen Aluminiumträgern gebildet, die gleichzeitig als Dekor dienen. Es ist die einzige Aluminiumstruktur dieser Bedeutung in der Schweiz.

La structure de la toiture est constituée de grandes fermes en aluminium qui sont également le décor de la salle. C'est la seule structure en aluminium de cette importance réalisée en Suisse.