Der Streit um die Zürcher Maag-Hallen geht vor Bundesgericht. Der Chef der grössten Immobilienfirma will es wissen. Er sagt: «Wir haben einen Plan B»

Swiss Prime Site passt den Kurs nicht an, sondern setzt weiterhin auf Abriss und Neubau – auch im Fall einer neuerlichen Niederlage.

Marius Huber

25.09.2025, 14.45 Uhr 3 min

Dieser Gebäudeteil der Maag-Hallen, einst eine Zahnradfirma, ist unter Denkmalschutz. Die Aufnahme stammt von 1994.

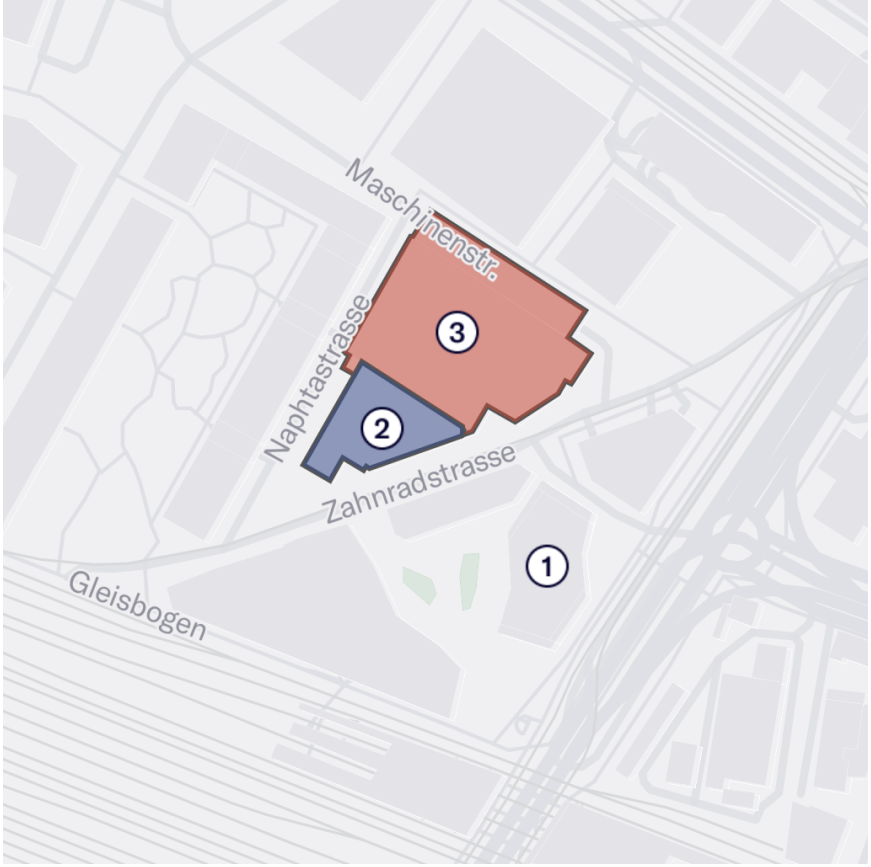
Str/Keystone

Der Streit um die Entwicklung des früheren Industriequartiers Zürich-West wird vor

Bundesgericht entschieden. Swiss Prime Site (SPS), die grösste Immobilienfirma des Landes, zieht ein Urteil des Zürcher Verwaltungsgerichts von diesem Sommer weiter, das einem zentralen Bauvorhaben im Weg steht. Dies gibt sie auf Anfrage bekannt.

Dabei geht es um einen vierzehn Stockwerke hohen Wohnturm und ein neues Kulturhaus, die sie direkt hinter dem Prime Tower plant. Dort, wo sich heute der Komplex der historischen Maag-Hallen befindet. Unter Denkmalschutz befindet sich nur der älteste Teil davon, die Gebäude aus den dreissiger und vierziger Jahren des letzten Jahrhunderts. Den Rest will SPS abbrechen lassen.

SPS will nur den ältesten Teil der Maag-Hallen erhalten



Kartengrundlage: © Openstreetmap, © Maptiler

1 Prime Tower
2 geschützter Teil
3 Teil, der abgerissen werden soll

NZZ / hub.

Dagegen wehren sich der Zürcher Heimatschutz und mehrere Nachbarn vor Gericht – bis jetzt mit Erfolg. Unter ihnen ist auch die Stiftung Hamasil, die sich der Nachhaltigkeit verschrieben hat und vor zehn Jahren auf der gegenüberliegenden

Strassenseite eine eigene Überbauung realisierte, den Kulturpark.

Gemeinsam mit vielen Unterstützern aus der Zürcher Politik und aus dem lokalen Gewerbe setzen sie sich für den Erhalt des ganzen Komplexes und für die Geschichte des Quartiers ein. Sie verweisen darauf, dass es ein Projekt gebe, das «quartiergerechter, lebendiger und nachhaltiger» sei.

Gemeint ist ein Entwurf des preisgekrönten französischen Büros Lacaton & Vassal, der in einem Architekturwettbewerb von SPS zunächst sehr wohlwollend beurteilt wurde und der auf allen bestehenden Gebäuden aufbaut. Für die Immobilienfirma war das später kein Thema mehr. Denn ein Teil der alten Hallen liegt ausserhalb des Sondernutzungsplans, den die Stadt 2003 für das Maag-Areal erlassen hat. Würde man die Hallen erhalten, müsste erst dieser Plan angepasst werden. Dies könnte zu weiteren Einsprachen und Verzögerungen führen, auch zu politisch motivierten.

Das Büro Lacaton & Vassal schlug vor, die alten Hallen (unten) komplett zu erhalten und die Neubauten darüberzulegen.

Swiss Prime Site

Das Projekt der Architekten Sauerbruch Hutton, das SPS realisieren will: Es sieht zwei Neubauten anstelle der Maag-Hallen vor (Mitte und rechts).

Swiss Prime Site

Genug «konkrete Anhaltspunkte» für

eine Schutzabklärung

Unter dem Strich geht es um zwei unterschiedliche Vorstellungen davon, wie mit dem Erbe von Zürich-West umgegangen werden soll. Vor Gericht wird dies auf die formale Frage heruntergebrochen, ob auch jene Gebäudeteile auf dem Maag-Areal schützenswert sein könnten, die nicht im Inventar der Schutzobjekte aufgeführt sind.

SPS wehrt sich dagegen, dass dies jetzt angesichts des drohenden Abbruchs noch einmal abgeklärt wird – dies widerspreche dem Gebot der Rechtssicherheit. Die jüngeren Gebäudeteile seien von den Behörden bewusst nicht ins Inventar aufgenommen worden. Als SPS das Baugesuch eingereicht habe, habe sie auf diesen Entscheid vertraut.

Die Gegner von SPS hingegen legten zwei ausführliche Fachgutachten vor, die zu dem Schluss kamen, der gesamte Gebäudekomplex sei ein bedeutendes Zeugnis der Zürcher Industriegeschichte. Das Bau- und danach auch das Verwaltungsgericht folgten dieser

Argumentation zumindest teilweise: Es gebe genug «konkrete Anhaltspunkte» dafür, dass die Bauten schützenswert sein könnten, um dies vor dem allfälligen Abbruch noch einmal sorgfältig abzuklären.

Ob dies tatsächlich notwendig ist, entscheidet nun das Bundesgericht. Was SPS tun wird, falls sie auch dort unterliegt, will sie derzeit nicht kommentieren. Der Ende Jahr abtretende CEO René Zahnd hat aber längst klargemacht, dass er nicht daran denkt, auf die Linie seiner Kritiker einzulenken.

Auf den Entwurf des Büros Lacaton & Vassal werde man nicht mehr zurückgreifen, stellte er bei der Vorstellung der Halbjahreszahlen gegenüber dem Magazin «Immobilien-Business» klar: «Wir haben einen Plan B, aber das ist er nicht.»