

## Die Swiss Prime Site tritt beim Abriss der Maag-Hallen in Zürich auf die Bremse – ein Zeichen, dass sie die Einwände ernst nimmt

Statt den Streitfall so schnell wie möglich vor Gericht zu klären, sistiert die Immobilienfirma das Verfahren fürs Erste.

Marius Huber

17.08.2023, 05.00 Uhr ⌚ 3 min



Dieser Teil der Maag-Hallen soll einem Neubauprojekt weichen, genau wie das Parkhaus von Welti-Furrer im Hintergrund.

Alexandra Wey / Keystone

Die Swiss Prime Site (SPS), eine der grössten Immobiliengesellschaften des Landes, machte bislang nicht den Eindruck, als würde sie sich in Zürich-West stark von der öffentlichen Meinung beeinflussen lassen.

Das bewies sie schon, als sie beschloss, den provisorischen Konzertsaal der Tonhalle in der Maag-Halle ihren Neubauplänen zu opfern. Obwohl sich viel Prominenz für seinen Erhalt aussprach.

Und das bewies sie erneut, als sie sich für ein Bauprojekt entschied, für das zwei der historischen Industriehallen abgerissen werden müssen. Obwohl im eigenen Architekturwettbewerb ein anderer Vorschlag obsiegt hatte, der ohne Abriss auskommt und daher im Quartier grosse Sympathien genießt.

Jetzt aber lässt die SPS zum ersten Mal ein Zögern erkennen.

Mitte Juli haben der Heimatschutz und die Stiftung Hamasil, eine direkte Nachbarin der Hallen, Rekurs gegen das Projekt eingelegt, das einen Wohnturm und ein neues Kulturhaus umfasst. Die Immobiliengesellschaft hat inzwischen beim Zürcher Baurekursgericht eine Sistierung des Verfahrens beantragt, wie sie bestätigt.

Das bedeutet: Time-out. Das Gericht muss den Fall vorderhand nicht behandeln.

So etwas kommt gelegentlich vor, wenn eine Bauherrschaft mit der Gegenpartei in Verhandlungen tritt und das Projekt, mit dem sich das Gericht befassen würde, daher gar nicht mehr relevant ist. Im Fall der Maag-Hallen scheint dies aber nicht das Motiv zu sein.

Die SPS lässt zwar über den Sprecher Valentin Handschin ausrichten, dass sie weiterhin im Gespräch mit allen Anspruchsgruppen bleibe. Aber: «Wir halten auf jeden Fall an dem Baugesuch und dem positiven Entscheid der Behörden fest.» Sichert werde das Verfahren, um den Rekurs «angemessen zu prüfen und umfänglich darauf zu antworten».

## **Bremst der Rekurs gegen das Nachbarprojekt auch die SPS?**

Das zeigt, dass die Einwände der Gegenparteien nicht auf die leichte Schulter genommen werden. Der Heimatschutz argumentiert unter anderem damit, dass das gesamte Maag-Areal im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (Isos) mit einem faktischen Abbruchverbot belegt ist. Um ein solches zu übersteuern, muss eine Bauherrschaft vor Gericht überzeugend darlegen können, dass andere Interessen überwiegen. Wer dies nicht tut, droht zu scheitern, wie verschiedene prominente Fälle gezeigt haben.

Die auf Nachhaltigkeit ausgelegte Stiftung Hamasil, die aus ökologischen und städtebaulichen Überlegungen gegen das Vorhaben der SPS rekurriert, bringt noch eine andere Erklärung ins Spiel: Aus der Baubewilligung gehe hervor, dass das Projekt der Immobilienfirma untrennbar verwoben sei mit einem anderen Projekt, jenem des Transportunternehmens Welti-Furrer für das Grundstück nebenan. Auch dieses wird von Hamasil bekämpft.



Kartengrundlage: © Openstreetmap, © Maptiler

- ① Projekt 1 von Welte-Furrer
- ② Projekt 2 von Welte-Furrer
- ③ Prime Tower
- ④ Projekt der SPS

NZZ / hub.

Solange nicht klar sei, wie Welte-Furrer auf diesen Rekurs reagiere, ergebe es für die SPS keinen Sinn, das eigene Verfahren voranzutreiben, vermutet der Immobilienfachmann Martin Hofer, der die Interessen von Hamasil vertritt. Die Abhängigkeiten bestehen nach seiner Darstellung in beide Richtungen.

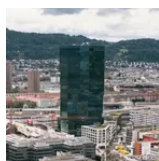
Die SPS sei auf den Neubau von Welte-Furrer angewiesen, weil dieser den Wohnturm gegen die Strasse hin vom Verkehrslärm abschirme. Ohne diesen Riegel würden die Grenzwerte für ein Wohngebäude verletzt. Genau das wurde vor einigen Jahren bereits einem früheren Projekt der SPS fürs Maag-Areal zum Verhängnis. Ein geplanter Turm voller Mikro-Appartements scheiterte damals am mangelnden Lärmschutz.

Umgekehrt kann der Bau von Welte-Furrer laut Hofer erst dann realisiert werden, wenn die alten Maag-Hallen nicht mehr im Weg sind. Denn diese stünden sozusagen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze, weshalb das geplante Gebäude von hinten nicht erschlossen werden könnte und der feuerpolizeiliche Minimalabstand deutlich unterschritten würde.

Die SPS will diesen möglichen Zusammenhang nicht kommentieren. Welte-Furrer dementiert ihn, was das eigene Baugesuch betrifft. Dieses sei vor jenem der SPS eingereicht worden, stellt Verwaltungsratspräsident Thomas Knecht klar. Man habe folglich damit rechnen müssen, dass die Maag-Halle erst später ersetzt würde. «Daher funktioniert unser Projekt auch in diesem Szenario.»

Klar ist: Wenn das Ringen um dieses zentrale Stück von Zürich-West bereits mit einer Verlängerung beginnt, ist kaum mit einer schnellen Entscheidung zu rechnen.

## Passend zum Artikel



**Zwei Lager, zwei Ideen für Zürich-West: Rund um den Prime Tower läuft ein richtungsweisendes Duell. Beide Seiten haben viel Geduld – und viel Geld**

27.07.2023 ⌚ 4 min



**Abriss der Zürcher Maag-Hallen: Der Heimatschutz legt Rekurs ein. Er hat ein Killerargument, das anderswo in der Stadt schon gestochen hat**

11.07.2023 ⌚ 4 min



---

**Neueste Artikel** >

## KURZMELDUNGEN

### Sport: Wawrinka steht in Cincinnati im Achtelfinal +++ Manchester City gewinnt den UEFA-Supercup

• Aktualisiert vor 43 Minuten



### 110 Tote nach Feuerkatastrophe auf Maui bestätigt – und noch immer werden mehr als 1000 Menschen vermisst

vor 2 Stunden ⌚ 2 min



## AUDIO

### NZZ Audio: Wochenausgabe vom 17. August 2023

vor 2 Stunden ⌚ 2 min



## SERIE

### Das Vaterland hat eine Seele und ist eine viel grössere Sache als jede Idee

vor 2 Stunden ⌚ 4 min





## BYD – der grosse Sturm aus China

vor 2 Stunden ⌚ 6 min



### GASTKOMMENTAR

## Die Schweiz muss verteidigungsfähig werden und braucht einen klimaneutralen Umbau ihrer Energieinfrastruktur

vor 2 Stunden ⌚ 6 min



---

### Für Sie empfohlen >

#### KURZMELDUNGEN

**News aus Zürich: Es gibt immer mehr Lehrlinge – bald werden die Lehrstellen knapp**



## **Der ehemalige Leiter eines Altersheims in Wädenswil veruntreut Millionen – sein Verhalten begründet er mit einer Sex- und Konsumsucht**

16.08.2023 ⌚ 4 min



## **Der Hobbyfotograf, der über Gesteinsbrocken und auf Dachstühle kletterte: Robert Breitinger dokumentierte vor 125 Jahren den Abbruch des Fraumünsterklosters**

16.08.2023 ⌚ 6 min



### **KURZMELDUNGEN**

## **Polizei-News aus Zürich: 33-jähriger Schweizer gibt in Wohnhaus in Winterthur mehrere Schüsse ab**

16.08.2023



## **«Es ist ein Gewurstel»: Der Lehrermangel überschattet in Zürich den Schulbeginn**

15.08.2023 ⌚ 5 min



## **Kinderspital zieht Rekurs gegen Zürcher Rad-WM weiter**

15.08.2023 ⌚ 2 min



### **INTERVIEW**

## **Ulrich Seidl: «Glauben Sie wirklich, es schadet einem Buben, wenn er einen nackten Mann unter der Dusche sieht?»**

16.08.2023 ⌚ 14 min



### **SERIE**

## **Unsere Flugabwehr hat es nicht geschafft, die Mücken mit dem Pantoffel zu töten – die russischen Drohnen haben ihr Ziel gefunden**





---

Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Neue Zürcher Zeitung ist nicht gestattet.