

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 36 (2023)  
**Heft:** [2]: Die blühende Pfingstweide

**Artikel:** Ein neues Regelwerk, bitte!  
**Autor:** Bächtiger, Marcel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1050327>

### **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:** 15.01.2026

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



## Ein neues Regelwerk, bitte!

Wie weiter mit Zürich West? Der Vorschlag der Arbeitsgruppe «Blühende Pfingstweide» entwirft ein Szenario, das einem sozial und ökologisch nachhaltigen Städtebau entsprechen würde – vielfältig und offen in der Nutzung, sensibel gegenüber der Geschichte des Ortes und der kollektiven Erinnerung, vernünftig in Sachen CO<sub>2</sub>- und Energieverbrauch. Der Vorschlag ist nicht in Stein gemeisselt, ist kein fertig ausgearbeitetes Projekt, aber er zeigt, was an diesem Ort möglich wäre und was die Stadt Zürich damit gewinnen würde – oder anders herum gelesen: was in Zürich West auf dem Spiel steht.

Das Szenario «Blühende Pfingstweide» ist allerdings auch hypothetisch, denn das Welte-Furrer-Areal befindet sich in privater Hand, und der Eigentümer hat andere Pläne: Bereits stehen die Bauvisiere für die zwei projektierten Neubauten auf dem Areal. Man kann jedoch schon heute davon ausgehen, dass Einsprachen das Bauvorhaben auf mehrere Jahre hinaus verzögern werden.

Die Situation gleicht also derjenigen auf dem benachbarten Maag-Areal. Wir erinnern uns: Die dortige Grundeigentümerin Swiss Prime Site hat sich im Februar 2021 nach einem viel beachteten Studienauftrag für ein Neubauprojekt entschieden, dem die beliebten Maag-Hallen zum Opfer fallen würden. Der Widerstand aus der Bevölkerung ist gross. Und auch dort existiert ein Alternativvorschlag: Ebenfalls aus dem Studienauftrag hervorgegangen, von der Fachjury favorisiert, von der Bauherrschaft aber nur mit dem zweiten Rang bedacht, zeigt das Projekt von Lacaton & Vassal, wie sich das geforderte Programm mit Erhalt der historischen Bausubstanz umsetzen liesse.

Bei beiden Vorhaben widersprechen die Absichten der privaten Eigentümer den Interessen der Quartierbevölkerung und der Meinung einer breiten Allianz von Fachleuten. Die Stadt müsste alarmiert sein: Wenn hier wie dort abgerissen und neu gebaut wird, dann wird der kümmerliche Rest von historischer Bausubstanz nicht mehr ausreichen, um die Charakteristik und Attraktivität dieses für Zürich einzigartigen Ortes zu bewahren.

Was die legalen Aspekte betrifft, lässt sich allerdings weder gegen die geplante Überbauung des Maag-Areals noch gegen die des Welte-Furrer-Areals viel einwenden, denn beide basieren auf den Sonderbauvorschriften «Maag-Areal Plus», die 2004 für das gesamte Geviert von Maag-, Coop- und Welte-Furrer-Areal formuliert wurden.

Mehr noch: Es sind just diese Sonderbauvorschriften, die das Weiterarbeiten mit dem historischen Bestand verunmöglichen, weil die darin festgelegten Baulinien nicht der bestehenden Bausubstanz entsprechen. Darum ist das Lacaton-&-Vassal-Projekt tatsächlich «stark baurechtswidrig», wie die Swiss Prime Site zur Begründung ihres Entscheids ausführt: Da die Maag-Hallen teilweise ausserhalb der Baulinien liegen, dürfen sie nicht weiter aufgewertet und nur bedingt umgebaut werden. Das gleiche Dilemma besteht bezüglich Welte-Furrer-Areal: Während die von Max Dudler projektierten Neubauten so situiert sind, dass sie den Baulinien genauestens entsprechen, liegt das bestehende Parkhaus ausserhalb davon und dürfte weder erweitert noch umgenutzt werden.

Es gibt in diesen Sonderbauvorschriften, die vor rund zwei Jahrzehnten verfasst wurden, also ein offensichtliches Manko: Sie enthalten keine Aussagen darüber, wie mit der charakteristischen Bausubstanz umgegangen werden soll. Sie gehen im Gegenteil offensichtlich davon aus, dass das Ziel einer «städtebaulich und architektonisch gut gestalteten und umweltgerechten dichten Überbauung» mittels Abriss und Neubau erreicht werden soll. Das entspricht aber weder den heutigen Sensibilitäten noch den vielfältigen Anforderungen, die die Klimakrise an die Stadtentwicklung stellt. Und es zeigt: Stadtplanung ist ein dynamischer Prozess. Was vor zwanzig Jahren sinnvoll war, ist es heute nicht mehr zwangsläufig. Planungsinstrumente müssen also – Rechtssicherheit vorausgesetzt – kontinuierlich angepasst und im Sinne der aktuellen Anforderungen verbessert werden können.

Es ist deshalb dringende Aufgabe der Stadt Zürich, die Sonderbauvorschriften für das «Maag-Areal Plus» zu überarbeiten – im Austausch und Gespräch mit den Beteiligten, damit im gegenseitigen Einvernehmen Lösungen möglich werden, die der Einzigartigkeit von Zürich West entsprechen. Das Maag-Areal und das Welte-Furrer-Areal sind keine beliebigen Grundstücke, die sich nach Gutdünken entwickeln lassen, sondern sie sind von zentraler Bedeutung für die Stadt und ihre Bevölkerung. Dieser Verantwortung müssen sich die Verantwortlichen der Stadt Zürich, aber auch die Grundeigentümer bewusst sein. Abgesehen davon: Was für die Entwicklung der Stadt besser ist, ist langfristig auch für den Investor rentabler. Für eine blühende Zukunft an der Pfingstweide ist es noch nicht zu spät. Marcel Bächtiger ●