STADTZÜRCHER HEIMATSCHUTZ

Goldauerstrasse 15
8006 Zürich

T 043 233 00 22
www.heimatschutzstadtzh.ch
kontakt@heimatschutzstadtzh.ch

ZÜRCHER HEIMATSCHUTZ ZVH

Neptunstrasse 20
8032 Zürich

T 044 340 03 03
www.heimatschutz-zh.ch
info@heimatschutz-zh.ch

Medienmitteilung vom 16. Juli 2025

Zürich muss die Schutzwürdigkeit der Maag-Hallen klären

Zu Unrecht hat die Stadt Zürich darauf verzichtet, die Schutzwürdigkeit der Maag-Hallen vor Erteilung einer Baubewilligung zu prüfen, welche seit 2002 als Theaterraum und multifunktionelle Veranstaltungsstätte dient, so unter anderem als Ausweichspielort für die Tonhalle (heute Lichthalle) von 2017 – 2021. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hat die Beschwerde der Swiss Prime Site Immobilien AG gegen den Entscheid des Baurekursgerichts abgewiesen. Dieses hatte im Mai 2024 dem Zürcher Heimatschutz ZVH unter Führung des Stadtzürcher Heimatschutzes SZH und der Hamasil Stiftung sowie weiteren Rekurrenten recht gegeben, die eine Schutzabklärung gefordert hatten.

Die Stadt Zürich wollte vom Maag-Areal in Zürich West lediglich das im kommunalen Inventar aufgeführte alte Gebäude der Härterei von 1941/42 (Zahnradstrasse 22) sowie das unter Denkmalschutz stehende Werkstatt- und Speditionsgebäude von 1939 (Zahnradstrasse 21/23) erhalten. Die beiden grossen Eventhallen an der Zahnradstrasse 24 von 1969/70 – Lichthalle Maag, in der vorübergehend die Tonhalle Maag untergebracht war, und das Maag Theater – sowie der Büroturm von 1971 sollten dem Abbruch preisgegeben werden und dem geplanten Grossprojekt der Swiss Prime Site Immobilien AG weichen. Den Entscheid des Baurekursgerichts, wonach vor Erteilung einer Baubewilligung eine Schutzabklärung zu erfolgen hat und über die Anordnung oder den Verzicht auf Schutzmassnahmen zu entscheiden ist, hat das Zürcher Verwaltungsgericht jetzt bestätigt.

Konkrete Anhaltspunkte für vermutete Schutzwürdigkeit
Laut dem zweitinstanzlichen Gericht liegen ausreichend konkrete Anhaltspunkte vor, um die Vermutung der Schutzwürdigkeit der Maag-Hallen samt Büroturm zu begründen. Damit kommt dem Streitobjekt unabhängig von einem Inventareintrag mögliche Schutzqualität zu. Die Vorinstanz durfte davon ausgehen, dass die Hallen samt Turm potenziell schutzwürdig erscheinen. Das Verwaltungsgericht bestätigt gestützt auf die beiden Gutachten, die der Zürcher Heimatschutz ZVH und die Hamasil Stiftung vor der Vorinstanz eingereicht hatten, den Entscheid des Baurekursgerichts. Dem Gebäude kommt ein hoher Eigen- und Situationswert zu. Zudem verfügt es über alte Bausubstanz.

Beide Gutachten, auf die sich das Verwaltungsgericht bezieht, führen aus, dass es sich bei den Maag-Hallen samt dem Bürotrakt um ein Schutzobjekt handelt. Die Gutachten belegen dies laut den Gerichten ausführlich und nachvollziehbar. Das vom Zürcher Heimatschutz ZVH und vom Stadtzürcher Heimatschutz SZH in Auftrag gegebene Gutachten der ARIAS Industriekultur & Ruggero Tropeano, verfasst von Friederike Mehlau-Wiebking und Ruggero Tropeano verdeutlicht etwa die Zeugenschaft der Maag-Hallen für den Wandel von der Industrialisierung zur Deindustrialisierung.

Dies zeichne sich in der Entwicklung durch die Transformation von der Fabrikhalle zur Eventhalle ab. Maag-Hallen und Büroturm werden eine hochgradige städtebauliche, wirtschafts- und sozialgeschichtliche Zeugenschaft zugesprochen. Das Gutachten von Michael Hanak, eingereicht von der Hamasil Stiftung, wiederum weist unter anderem darauf hin, dass es sich bei den Maag-Hallen um hochwertige Zeugen für den Industriestandort Zürich, das Industriequartier und das international tätige Industrieunternehmen Maag handle.

Schutzwürdigkeit eines nicht inventarisierten Gebäudes
Das Verwaltungsgericht hält fest, dass eine Inventarisierung lediglich die potenzielle Schutzwürdigkeit voraussetze. Daran dürfen keine zu hohen Anforderungen gestellt werden. Laut Gericht steht es den Rekurrenten zu, mit der Anfechtung der Baubewilligung, wie im vorliegenden Fall, die Schutzwürdigkeit eines nicht inventarisierten Objekts geltend zu machen. Erst im Rahmen der eigentlichen Prüfung der Schutzwürdigkeit durch die zuständige Behörde habe diese sodann auch die Verhältnismässigkeit von Schutzmassnahmen zu klären.

(Urteil Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abt., vom 19. Juni 2025, VB.2024.00360, noch nicht rechtskräftig)

Rückfragen an:
Evelyne Noth, Präsidentin Stadtzürcher Heimatschutz (SZH),
Vorstandsmitglied Zürcher Heimatschutzes (ZVH)
043 233 00 22
kontakt@heimatschutzstadtzh.ch