



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 17. Ratssitzung vom 30. September 2026

737. 2026/93

Weisung vom 04.03.2026:

Motion von Sven Sobernheim und Markus Knauss betreffend Teilrevision der Sonderbauvorschriften für das Maag-Areal Plus, Bericht und Abschreibung

Antrag des Stadtrats

Die Motion, GR Nr. 2023/261, von Sven Sobernheim (GLP) und Markus Knauss (Grüne) wird als erledigt abgeschrieben.

Referat zur Vorstellung der Weisung:

Brigitte Fürer (Grüne): Die Motion GR Nr. 2023/261 verlangte, die 2005 festgesetzten Sonderbauvorschriften für das Maag-Areal zu revidieren. Die Maag-Hallen sollen erhalten bleiben, das Parkhaus soll im Volumen erhalten und umgenutzt werden. Bei der Aussengestaltung sind Hitzeminderung und Biodiversität, auf den noch nicht überbauten Parzellen ist der Mindestwohnanteil zu sichern. Mit einer Planungszone wollten wir Zeit für die Teilrevision gewinnen und verhindern, dass Bauvorhaben diese Ziele in der Zwischenzeit unterlaufen. Der Kanton hat die Festsetzung der Planungszone aber verweigert. Der Stadtrat hat schon früh argumentiert, es fehlten die Voraussetzungen für eine Revision der Sonderbauvorschriften, die Ziele könnten auch auf anderem Weg erreicht werden. Der Gemeinderat ist dieser Argumentation damals nicht gefolgt und hat dem Stadtrat den Auftrag erteilt, die Motion umzusetzen. In der vorliegenden Weisung hält der Stadtrat nun fest, dass die Motion nicht erfüllbar sei. Es gebe keinen Anlass, die Sonderbauvorschriften zu revidieren, da weder das Planungsinstrument noch die gesetzlichen Rahmenbedingungen geändert worden seien. Ausserdem verweist er auf das Freiraumkonzept, das zurzeit für Zürich-West erarbeitet wird. Dieses sei eine wichtige Grundlage für eine Teilrevision der Sonderbauvorschriften, liege aber erst im Jahr 2027 vor. Die Planungszone ist mittlerweile vom Tisch. Zu den einzelnen Zielsetzungen hält der Stadtrat fest, dass die Maag Hallen bereits mit den geltenden Sonderbauvorschriften erhalten werden könnten. Die Swiss Prime Site AG (SPS) hat inzwischen bekannt gegeben, auf einen Abriss der Maag-Hallen zu verzichten. Auch die Umnutzung des Parkhauses sei mit den geltenden Sonderbauvorschriften möglich, eine Teilrevision sei dafür nicht nötig. Zwischen einer zusätzlichen Begrünung des Areals und dem Erhalt der Gebäude sieht der Stadtrat einen Widerspruch. Was er damit meint, wurde mir nicht klar. Für die Baubereiche 2 und 7 liegen bereits Bauentscheide vor, womit die Sicherung von



Hitzeminderung und Biodiversität dort nicht mehr über die Sonderbauvorschriften geregelt werden muss. Sollte den Beschwerdeführenden Recht gegeben werden, wäre das Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Zwischenzeit im Sinn der klimaangepassten Siedlungsentwicklung angepasst worden. Insbesondere Paragraph 238a ist direkt anwendbar, womit sich das Ziel auf diesem Weg erreichen liesse. Beim Mindestwohnanteil erlauben die Sonderbauvorschriften einen höheren Wohnanteil. Wegen der Lärmsituation seien aber kaum höhere Anteile für das Wohnen möglich. Aus diesen Gründen möchte der Stadtrat die Motion abschreiben. Wir sind nicht ganz überzeugt, dass alle Ziele erfüllt sind, und stellen deshalb einen Rückweisungsantrag. Wichtig ist auch der Zeitpunkt: Im Jahr 2027 sollte das Freiraumkonzept vorliegen. Damit wäre jetzt ein idealer Moment, die Sonderbauvorschriften zu revidieren. Mit der Rückweisung verfolgen wir folgende Stossrichtungen: Die drei Bestandesbauten sollen erhalten bleiben, das Parkhaus soll mit Büro- und Gewerbenutzung ausdrücklich ermöglicht werden. Zudem sollen die Hitzeminderung und Biodiversität verbessert werden. Dabei genügt es nicht, für alle Parzellen auf den geltenden Paragraphen 238a zu verweisen. Der Mindestwohnanteil soll erhöht werden. Die Argumentation des Stadtrats hat uns nicht überzeugt. Ich finde es bizarr, dass er behauptet, es habe sich nichts verändert. Seit dem Jahr 2005 hat sich in dieser Stadt sehr viel verändert, auch die rechtlichen Rahmenbedingungen. Damals waren die Hitzeminderung und die Klimaanpassung noch kein Thema.

Kommissionsmehrheit/-minderheit Rückweisungsantrag:

Nicolas Cavalli (GLP): *Mit dieser Motion hat der Gemeinderat einen klaren politischen Auftrag erteilt. Der Stadtrat sagt, nicht alle Punkte seien umsetzbar und er könne die Motion deshalb nicht erfüllen. Drei der vier Punkte sollen unserer Meinung nach aber umgesetzt werden. Wir akzeptieren, dass die Planungszone nicht mehr das geeignete Instrument ist. Der Kanton hat sie als unzweckmässig und unverhältnismässig beurteilt und deshalb nicht festgesetzt. Diesen Entscheid akzeptieren wir. Das heisst aber nicht, dass die übrigen politischen Forderungen nicht mehr umgesetzt werden sollen. Wir sind klar der Ansicht, dass die Anliegen weiterverfolgt werden müssen. In den letzten zwanzig Jahren haben sich die Rahmenbedingungen geändert. Es gibt neue planerische und rechtliche Grundlagen: die erwähnte Fachplanung, die noch kommen soll, und der kommunale Richtplan, den wir hier eingehend debattiert haben und der auch das Areal abdeckt. Dazu kommen neue Vorlagen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung und die BZO-Revision. Die Kommission hat diskutiert, wie sich diese Ziele am besten erreichen lassen. Es gibt grundsätzlich drei Varianten. Die erste Variante wäre, die Motion wie beantragt abzuschreiben und eine neue Motion einzureichen. Das käme aber einem Neustart gleich: Der ganze politische Prozess würde von vorne beginnen und Zeit benötigen. Die zweite Variante hat uns die Verwaltung nahegelegt. Sie besteht darin, die Frist zu erstrecken und der Verwaltung damit das Signal zu geben: «Denkt noch einmal darüber nach.» Dabei haben wir ein formales Problem gesehen: Nach Ablauf der verlängerten Frist könnte der Stadtrat theoretisch mit demselben Argument zurückkommen, dass die Ziele nicht umsetzbar seien. Deshalb halten wir die motivierte Rückweisung für die sauberste Variante, um die verbleibenden Ziele zu erreichen und zu präzisieren. Wir verlangen vom Stadtrat und von der Verwaltung nichts Unmögliches, sondern legen klar*



fest, was der politische Wille ist: Die bestehenden Bauten sollen erhalten, Hitzeminderung und Biodiversität gestärkt und der Mindestwohnanteil erhöht werden.

Reto Brüesch (SVP): *Die Minderheit der Kommission beantragt, den Rückweisungsantrag abzulehnen. Die Mehrheit möchte die Sonderbauvorschriften für das Maag-Areal noch einmal von der Verwaltung überarbeiten lassen. Es geht ihr um den Erhalt der Gebäude, die Hitzeminderung, die Biodiversität und einen höheren Wohnanteil. Diese Punkte haben wir auch in der Kommission geprüft. Wie wir gehört haben, hat der Kanton die Planungszone abgelehnt, weil sie nicht verhältnismässig wäre. Die Bestandesbauten lassen sich nicht in einer solchen Weisung sichern. Dafür ist die Denkmalpflege zuständig, das wurde uns in der Kommission erläutert. Würde man es trotzdem so lösen, gäbe es mehrjährige Planungsverfahren mit unklarem Ausgang. Zur Hitzeminderung und Biodiversität: Der Stadtrat hat uns informiert, dass seit Dezember 2024 neue kantonale Vorschriften gelten, die angewendet werden müssen. Die Verwaltung hat zudem erklärt, dass die Sonderbauvorschriften Verbesserungen bei Begrünung und Freiraum nicht verhindern. Ausserdem wird zurzeit das Freiraumkonzept Zürich-West erarbeitet. Dort wird das Thema Grünflächen behandelt und aufgezeigt, was zusätzlich möglich ist. Beim Wohnanteil legen die geltenden Sonderbauvorschriften nur einen Mindest- keinen Höchstanteil fest. Es ist also schon heute möglich, mehr Wohnungen zu bauen. Eine Änderung würde ein langjähriges Verfahren auslösen, das wir nicht für sinnvoll halten. Verwaltung und Kanton haben dargelegt, was heute gilt und was der Richtplan erlaubt. Das ist praktisch dasselbe mit kleinen Differenzen. Wir lehnen die Rückweisung deshalb ab. Sie würde ein Verfahren einleiten und uns in eine mehrjährige Phase führen, deren Ausgang offen ist. Da der Kanton die Planungszone abgelehnt hat, muss die Motion schnell abgeschrieben werden. Die Stadtverwaltung und die Eigentümerschaft sollen innerhalb der bestehenden Einschränkungen schauen, was sich umsetzen lässt.*

Weitere Wortmeldungen:

Wolfgang Kweitel (Die Mitte): *Die Voraussetzungen für eine rechts- und verhältnismässige Teilrevision der Sonderbauvorschriften für das Maag-Areal, wie sie die Motionärinnen und Motionäre fordern, fehlen. Man kann nicht immer seinen Willen durchsetzen, insbesondere wenn übergeordnetes, anderslautendes Recht besteht.*

Mischa Schiow (AL): *Wir haben die Weisung des Stadtrats zur Teilrevision der Sonderbauvorschriften zur Kenntnis genommen. Sie trägt klar die Handschrift des früheren Vorstehers des Hochbaudepartements. Die Botschaft lautet: An den Sonderbauvorschriften lässt sich nichts ändern, weil die kantonale Baudirektion Zweck und Verhältnismässigkeit nicht anerkennt, weil Rechtsverfahren laufen und weil eine Teilrevision die bereits gefällten Bauentscheide nicht übersteuern kann. Wir leben aber im Jahr 2026. Der Hitzesommer hat uns eindrücklich vor Augen geführt, dass ein Umdenken erfolgen muss. Auf dem Maag-Areal sollen keine Gebäude abgebrochen werden. Der Weiterbestand und die Umnutzung der drei Gebäude, des Parkhauses und der zwei Büro- und Gewerbebauten sollen ermöglicht werden. Bei den Projekten müssen Hitzeminderung und Biodiversität eingefordert werden. Nicht zuletzt soll der Mindestwohnanteil erhöht*



werden. Das Pingpongspiel zwischen Gemeinderat und Stadtrat muss ein Ende nehmen. Wir erwarten ein klares Bekenntnis des Stadtrats zu einer umwelt- und sozialverträglichen Verbesserung der Sonderbauvorschriften. Der Stadtrat kann nicht weiter die Rolle des Schiedsrichters spielen. Er muss in solchen Fragen aus seiner zögerlichen Haltung herauskommen und endlich selbst mitspielen, auch wenn es Widerstände gibt.

Alex Guggenheim (FDP): Die FDP-Fraktion unterstützt den Stadtrat in seiner Argumentation für die Abschreibung der Motion. Dafür gibt es diverse Gründe. Der Erhalt des Maag-Areals ist inzwischen gesichert. Das war zwar nicht Teil der Rückweisung, ich möchte es aber festhalten. Beim Parkhaus ziehen die genannten Parteien es dem Wohnungsbau vor. Das finde ich sonderbar. Beim Projekt für den Ersatzneubau sind unter anderem 150 neue Bäume für das Quartier vorgesehen. Damit sind Hitzeminderung und Biodiversität im Projekt mindestens teilweise berücksichtigt. Zudem hat die kantonale Baudirektion klar gesagt, dass die Grundlage für eine Planungszone fehlt und die Zweckmässigkeit nicht vorhanden ist. Wir schliessen das Thema am besten ab.

Jean-Marc Jung (SVP): Die SPS gab im Juni 2026 bekannt, die Abbruchpläne und das umstrittene Projekt «MaagLive» mit einem 14-stöckigen Wohnturm fallen zu lassen. Die Gebäude sollen saniert und zu einem kulturellen Zentrum für das Quartier entwickelt werden. Der Baukörper der grossen Hallen mit dem Theaterauditorium und der Lichthalle Maag soll erhalten bleiben. Der Mietvertrag mit der heutigen Betreiberin, der Maag Music & Arts AG, läuft im Jahr 2029 aus. Als mögliche Teilmieterin wird das Naturhistorische Museum der Universität Zürich gehandelt. Der Rückweisungsantrag wirkt daher etwas altbacken. Die Bestandesbauten, vor allem die Lichthalle, die Maag-Hallen und das Theater, bleiben bestehen. Stören tut das hässliche Betonparkhaus aus den 1970er-Jahren und zwar jene, die von einer blühenden Pfingstweide oder Vertical Gardening träumen. Das Parkhaus ist baurechtlich und technisch nicht mehr brauchbar. An dieser Lage droht eine Bauruine, vielleicht ein «Lost Place». Es steht auch nicht unter Denkmalschutz. Die Eigentümerin der Parzelle will 100 neue bezahlbare Wohnungen bauen, dazu Gewerbe, Detailhandel, Gastronomie und über 150 Bäume pflanzen. Der Fuhrpark dieser Firma will wegziehen: Sie hat zwei Standorte ausserhalb der Stadt Zürich. Eine weitere Frage betrifft die mögliche Vorwirkung der BZO 2026 in Bezug auf die Grünflächen. Für den spezifischen Parameter gelten Sonderbauvorschriften bzw. Gestaltungsplanvorschriften, deshalb sollte die negative Vorwirkung eigentlich nicht greifen. Vorschriften zur Hitzeminderung gelten aber bereits, wie erwähnt wurde. Bei einer Rückweisung und Neuaufstellung der Sonderbauvorschriften müssten die aktuellen Ziele der revidierten BZO, vor allem Hitzeminderung, Grünflächen und CO₂-Anteile, vollständig neu berücksichtigt werden. Das würde einen Stillstand für den ganzen Parameter bedeuten. Auch das Entgegenkommen der Investoren, wie sie es kommuniziert haben, wäre gefährdet. Man riskiert einen Missstand und vielleicht auch juristisches Neuland.

Brigitte Fürer (Grüne): Ich möchte nur noch einmal darauf hinweisen, dass die Hitzeminderung und der Paragraph 238a für alle gelten, die Baugesuche einreichen. Diesem geltenden Recht muss Rechnung getragen werden. Sonderbauvorschriften erlauben



aber in der Regel deutlich mehr Nutzung als die Grundnutzung, hier vermutlich die Zentrumszone Z7. Darum haben wir die Sache zurückgewiesen und möchten die Sonderbauvorschriften unter diesen Aspekten noch einmal anschauen und teilrevidieren.

Sven Sobernheim (GLP): *Ich bin immer noch überzeugt, dass die Planungszone möglich gewesen wäre, wenn der Stadtrat gewollt hätte. Die Lehre daraus nehme ich aber mit: Eine Planungszone zu verlangen, wenn der Vorsteher des Hochbaudepartements keine Notwendigkeit für Planungen sieht, ist leider nicht möglich. Bei dieser Rückweisung geht es nicht darum, dass wir die Bestandesbauten zwingend erhalten wollen, das möchte ich FDP und SVP noch einmal sagen. Es geht darum, dass ihr Erhalt möglich wäre. Die Sanierung und Umnutzung der Maag-Eventhalle sind noch nicht bewilligt. Es gibt noch offene Punkte. Wenn die Eigentümerschaft zum Beispiel den Eingangsbereich anders gestalten möchte, dann muss die Baubewilligungsbehörde entscheiden, ob sie wegen des Widerspruchs zu den Sonderbauvorschriften eine Ausnahmegewilligung erteilt; oder ob es doch einfacher gewesen wäre, die Sonderbauvorschriften zu überarbeiten. Der Sprecher der SVP hat gesagt: «Jetzt wollen Sie schon wieder in ein Revisionsverfahren.» Mit diesen Sonderbauvorschriften waren wir aber noch nie in einem Revisionsverfahren, obwohl die Frist von 15 Jahren längst abgelaufen ist. Andere Sonderbauvorschriften wie in Zürich-Oerlikon haben wir mehrmals überarbeitet. Ich hoffe darum, dass mit dem Wechsel an der Spitze des Hochbaudepartements auch die Arbeitsverweigerung in Zürich-West beendet wird und wir die blühende Pfingstweide bekommen.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

Tobias Langenegger: *In Zürich-West haben wir vorwiegend Gestaltungspläne, unser Spielraum ist dort relativ beschränkt. Ich möchte trotzdem kurz auf die drei Forderungen der Kommissionsmehrheit eingehen. Sven Sobernheim (GLP) hat vorhin gesagt, dass wir de facto bei einem Projekt den Erhalt der drei Bestandesbauten haben. Wenn der Gemeinderat will, dass sie bestehen bleiben, ist damit ehrlich gesagt der Beweis erbracht. Brigitte Fürer (Grüne) hat gesagt, dass dies zu wenig sei. Die Welt hat sich aber weiterentwickelt. Mit der klimaangepassten Siedlungsentwicklung im PBG können wir in Zukunft sicher deutlich mehr einfordern. Das würden wir auch auf das Freiraumkonzept abstimmen, sobald es fertig ist. Der dritte Punkt ist der Mindestwohnanteil. Bei den Bauten Prime 1, 2 und 3 ist die Situation so, dass das Verfahren vor dem Bundesgericht ist. Wenn die Bauherrschaft Recht bekommt, kann sie bauen. Die Bewilligung lässt sich nachher nicht mehr rückgängig machen. So ist es nun einmal im Rechtsstaat. Wenn das Verfahren anders ausgeht, haben wir eine Chance und werden die Lage gemeinsam analysieren. Ich sage aber vorweg: Zaubern kann ich auch dann nicht. Wir lehnen die Rückweisung daher ab. Hat sie eine Mehrheit, werden wir die Punkte klar prüfen.*



Rückweisungsantrag

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

Die Sonderbauvorschriften für das Maag-Areal Plus sind so zu überarbeiten, wie es in der Motion 2023/261 beantragt wird.

- Der Erhalt dreier Bestandsbauten (ein Parkhaus und zwei Büro/Gewerbebauten) soll ausdrücklich ermöglicht werden.
- Verbesserte Hitzeminderung und Biodiversität sollen eingefordert werden.
- Erhöhung des Mindestwohnanteils soll eingefordert werden.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Rückweisungsantrags.

Mehrheit:	Referat: Nicolas Cavalli (GLP), Vizepräsidium; Marco Denoth (SP), Brigitte Furer (Grüne), Dominik Haupt (SP), Leah Heuri (SP), Marisa Kappeler-Schudel (GLP), Stefania Koller (SP), Mischa Schiwow (AL)
Minderheit:	Referat: Reto Bruesch (SVP); Sebastian Vogel (FDP), Präsidium; Jean-Marc Jung (SVP), Wolfgang Kweitel (Die Mitte)
Abwesend:	Alex Guggenheim (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 71 gegen 44 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist beschlossen:

Die Sonderbauvorschriften für das Maag-Areal Plus sind so zu überarbeiten, wie es in der Motion 2023/261 beantragt wird.

- Der Erhalt dreier Bestandsbauten (ein Parkhaus und zwei Büro/Gewerbebauten) soll ausdrücklich ermöglicht werden.
- Verbesserte Hitzeminderung und Biodiversität sollen eingefordert werden.
- Erhöhung des Mindestwohnanteils soll eingefordert werden.

Mitteilung an den Stadtrat



7 / 7

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat