



Der Stadtrat an den Gemeinderat

13. Dezember 2023

GR Nr. 2023/261

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

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 31. Mai 2023 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Sven Sobernheim (GLP) und Markus Knauss (Grüne) folgende Motion, GR Nr. 2023/261, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, die Sonderbauvorschriften für das Gebiet Maag-Areal Plus (AS-Nummer 700.240) einer Teilrevision zu unterziehen. Diese Teilrevision soll folgende Ziele erreichen:

- Der Erhalt der Maaghallen ist möglich
- Der Erhalt des Parkhauses in seinem Volumen sowie dessen Umnutzung ist möglich
- Die Hitzeminderung sowie die Biodiversität ist bei der Aussenraumgestaltung sicherzustellen
- Der Mindestwohnanteil ist bei den noch nicht realisierten Teilgebieten zu erhöhen

Um den Prozess zusammen mit den Grundeigentümern zu ermöglichen und genügend Zeit zu haben, ist hierfür eine Planungszone zu erlassen bzw. beim Regierungsrat zu beantragen.

Begründung:

Zürich West ist zu einem grossen Teil entwickelt, aber es sind noch entscheidende Arealteile nicht gemäss Sonderbauvorschriften entwickelt. Bei der Diskussion zum Erhalt der Maaghallen zeigte sich ein erstes Mal, dass die Sonderbauvorschriften der von der Öffentlichkeit, und teilweise auch der Grundeigentümerschaft, gewünschten Entwicklung im Weg stehen. Gleiches gilt nun auch für das Welte-Furrer-Areal auf welchem ein Parkhaus abgebrochen werden soll um 100 m weiter ein neues, den Sonderbauvorschriften entsprechendes Parkhaus, zu erstellen.

Im Gegensatz zu Neu-Oerlikon hat es der Stadtrat auf dem Maag-Areal Plus verpasst, rechtzeitig die Sonderbauvorschriften zu überarbeiten. Dies ist der Grund warum es nun einen Marschhalt und eine Planungszone benötigt.

Nach Art. 126 lit. a Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) sind Motionen Anträge, die den Stadtrat verpflichten, einen Entwurf für den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung schriftlich zu begründen (Art. 127 Abs. 2 GeschO GR).

Der Stadtrat lehnt aus nachstehenden Gründen ab, die Motion entgegenzunehmen:

Ausgangslage

Die Sonderbauvorschriften «Maag-Areal Plus» (SBV) wurden 2004 vom GR beschlossen und sind 2005 grösstenteils (ausser einer einzigen, von einem Rechtsmittel betroffenen Vorschrift),



2/4

2008 dann vollständig in Kraft getreten. Mit den SBV wurde seinerzeit das Ergebnis einer kooperativen Planung der damaligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer unter Begleitung der Stadt planungsrechtlich verbindlich umgesetzt. Bis auf zwei der in den SBV definierten Teilgebiete wurde der gesamte Geltungsbereich inzwischen basierend auf den SBV überbaut. Noch nicht überbaut sind das Teilgebiet 2 (Maag-Hallen) und rund zwei Drittel des Teilgebiets 7 (Areal Welte-Furrer).

Damit die in der Motion genannten Planungsziele inhaltlich überhaupt geprüft und nutzungsplanerische Umsetzungsvarianten untersucht werden können, ist es notwendig, zu wissen, welches die Ausgangslage auf den betroffenen Teilgebieten ist, insbesondere muss klar sein, ob ein Planungsprozess zur Teilrevision der SBV nicht sowieso schon wegen erteilter Baubewilligungen obsolet ist.

Für die erwähnten, bisher noch nicht gemäss den SBV überbauten Teilgebiete wurden mit Bausektionsbeschluss (BSB) 1321/23 vom 6. Juni 2023 (Maschinenstrasse 1, 1a, 7, Naphtastrasse 3, Zahnradstrasse 10, 20, 22, sog. Projekt «Maaglive») und BSB 1434/23 vom 20. Juni 2023 (Maschinenstrasse 4, 6, 12, Pfingstweidstrasse 1, 3, 13, 15; Welte-Furrer Areal «Prime 1 und 3») Baubewilligungen erteilt.

Gegen beide Baubewilligungen wurden Rechtsmittel ergriffen; die Rechtsmittelverfahren sind derzeit hängig. Eine Teilrevision der SBV für diese Teilgebiete ist somit im gegenwärtigen Zeitpunkt weder zweckmässig noch möglich, solange der Ausgang der Rechtsmittelverfahren unbekannt ist.

Hitzeminderung und Aussenraumgestaltung

Die in der Motion genannten Ziele für eine Teilrevision der SBV stehen teilweise im Widerspruch zueinander. So entsteht mit den beiden Projekten, die Gegenstand der erwähnten Baubewilligungen sind, eine deutlich bessere städtebauliche Situation, welche die Pflanzung vieler Bäume im Stadt-/Freiraum und durch eine entsprechende Aussenraumgestaltung die Umsetzung von Massnahmen zur Hitzeminderung ermöglicht. Im Hinblick auf die Hitzeminderung bieten die beiden Projekte klar bessere Lösungen an, als wenn – wie in der Motion verlangt – die Maag-Hallen erhalten blieben. Bei einem Erhalt der Maag-Hallen könnten bei weitem nicht so viele Bäume gepflanzt werden, wie dies mit dem betreffenden bewilligten Projekt vorgesehen ist.

Gemäss Art. 17 SBV sind im Baubewilligungsverfahren Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung anzuordnen. Ökologische Massnahmen entsprechen in vielen Aspekten auch hitzemindernden Massnahmen. Basierend darauf sehen die Bauprojekte insbesondere ausgedehnte unversiegelte Flächen, die Pflanzung zahlreicher Bäume und die Dachbegrünung vor. Beide von der Bausektion bewilligten Projekte umfassen die Pflanzung von jeweils mehr als 70 Bäumen.

Auf beiden Arealen schaffen die beabsichtigten Bauprojekte bezüglich Hitzeminderung und weiteren Freiraumqualitäten eine deutlich bessere Ausgangslage im Vergleich zum heutigen Zustand, der geprägt ist von viel Asphalt und sehr wenig Bäumen. Die mit den Bauprojekten



3/4

verknüpften Massnahmen sind im Massnahmegebiet 1 gemäss Fachplanung Hitzeminderung enorm wichtig für die Entwicklung dieses Quartiers.

Erschliessung und Stadtraum

Über das Maag-Areal verlaufen richtplanerisch gesicherte kommunale Fuss- und Veloverbindungen zwischen Bahnhof Hardbrücke und dem Knoten Turbinenstrasse/ Pfingstweidstrasse. Der Rückbau der Maaghallen mit dem Projekt «MaagLive» und das Bauvorhaben «Prime 1 und 3» ermöglichen eine verbesserte Umsetzung dieser wichtigen Verbindungen auf der Wunschlinie, auch hinsichtlich Materialisierung und gemäss aktueller Normen und Standards.

Gleichzeitig plant die Stadt Zürich die Verlängerung dieser Wunschlinie über die Pfingstweidstrasse hinweg bis zum Turbinenplatz durch den Bau einer neuen Fussgängerquerung. Aus Sicherheitsgründen kann diese nicht umgesetzt werden, solange das bestehende Parkhaus in Betrieb und direkt ab Pfingstweidstrasse erschlossen ist.

Das neue Parkhaus ist über die Maschinenstrasse erschlossen und erfüllt somit im Gegensatz zum bestehenden Parkhaus die Vorgabe einer rückwärtigen Erschliessung im Sinne des § 240 Abs. 3 PBG. Hierzu wurde auf Basis der SBV durch Umparzellierung ein neuer signal geregelter Knoten Turbinenstrasse/Pfingstweidstrasse erstellt, der als Haupterschliessung des gesamten Maag-Areals fungiert.

Der Abriss des Parkhauses im Baulinienbereich der Pfingstweidstrasse und die Verschiebung weg vom stark frequentierten Fussgängerbereich in der Hardstrasse ermöglicht dort zudem eine grosszügigere und durchgängige Vorzone mit Baumpflanzung sowie einen neuen Aufenthaltsbereich vor «Prime 1», die öffentlichen Charakter haben.

Zweck einer Planungszone

Gemäss § 346 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) können bis zum Erlass oder während der Revision von Nutzungsplänen für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, in denen keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehrungen getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen. Voraussetzung für die Anordnung einer Planungszone ist eine Absicht der Behörden, eine bestehende planerische Ordnung, wie z. B. Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplan oder Sonderbauvorschriften, abzuändern. Zuständig für die Festsetzung von Planungszone ist der Kanton, der über das Festsetzungsbegehren einer Gemeinde entscheidet.

Zweck einer Planungszone ist es also, die Prüfung und Umsetzung von Planungsabsichten für ein bestimmtes Gebiet zu schützen; im betroffenen Gebiet sollen insbesondere Baubewilligungen einen laufenden Planungsprozess nicht nachteilig präjudizieren.

Planungszone für Maag-Areal erfüllt den Zweck nicht

Kann das Ziel einer Planungszone mit deren Festsetzung nicht erreicht werden, ist sie nicht zweckmässig und somit nicht rechtmässig. In einem solchen Fall würde der Kanton ein Festsetzungsbegehren des Stadtrats ablehnen.

Die Motion zielt gemäss Begründung auf das Areal der Maag-Hallen und auf das Welte-Furrer Areal ab und damit auf die oben erwähnten Teilgebiete der SBV. Sind wie im vorliegenden Fall



4/4

in den fraglichen Gebieten bereits Baubewilligungen erfolgt, verliert die Festsetzung einer Planungszone ihre Zweckmässigkeit. In den hängigen Rechtsmittelverfahren ist bei der Beurteilung der Rechtmässigkeit der angefochtenen Baubewilligungen die Rechtslage im Zeitpunkt der Bausektionsbeschlüsse massgebend.

Sollten sich die Baubewilligungen als rechtmässig erweisen, können entsprechende Bauvorhaben im Nachhinein mit einer Planungszone nicht verhindert werden. Weil die Bauvorhaben die SBV erfüllen, geht der Stadtrat davon aus, dass die angefochtenen Bausektionsbeschlüsse rechtmässig sind.

Sollten die oben genannten Bausektionsbeschlüsse wider Erwarten von den Gerichten vollständig aufgehoben werden, wäre dannzumal nochmals zu prüfen, ob die Zweckmässigkeit (aber auch die Eignung) einer Planungszone mit Blick auf die in der Motion genannten Planungsabsichten und unter Berücksichtigung der Gerichtsentscheide gegeben ist. Eine solche Prüfung könnte zügig durchgeführt werden, die dann Grundlage für das Festsetzungsbegehren beim Kanton bildet.

Aus den genannten Gründen fehlen im gegenwärtigen Zeitpunkt die Voraussetzungen für eine inhaltliche Prüfung der in der Motion formulierten Planungsziele sowie für die Beantragung einer Planungszone beim Kanton. Die Motion wird abgelehnt.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti