



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 4. März 2026

GR Nr. 2026/93

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

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 (SBV) 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 Welti-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 der 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 unterbreitet dem Gemeinderat innert 24 Monaten nach der Überweisung eine Vorlage (Art. 130 GeschO GR). Hält der Stadtrat die Motion für nicht erfüllbar, entspricht er dem Begehren in anderer Form oder soll auf den Antrag verzichtet werden, legt er dem Gemeinderat einen begründeten Bericht vor (Art. 131 GeschO GR).

1. Ausgangslage

Die Motion betrifft die Sonderbauvorschriften «Maag-Areal Plus» (SBV), welche 2004 vom Gemeinderat beschlossen und 2005 grösstenteils (ausser einer einzigen, von einem Rechtsmittel betroffenen Vorschrift) und 2008 vollständig in Kraft getreten sind. 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).

Der Stadtrat lehnte die Entgegennahme dieser Motion mit Schreiben vom 13. Dezember 2023 aus verschiedenen Gründen ab. Einerseits weil aktuell die Voraussetzungen für eine SBV-Teilrevision fehlen und andererseits die in der Motion genannten und teilweise widersprüchlichen Ziele für eine SBV-Teilrevision anderweitig erfüllt werden können. Im Weiteren beurteilte der Stadtrat die geforderte Festsetzung einer Planungszone aus verschiedenen Gründen als weder zweck- noch verhältnismässig.

2. Antrag auf Abschreibung der Motion

Der Gemeinderat ist der Argumentation des Stadtrats auf Ablehnung der Motion nicht gefolgt und erteilte am 6. März 2024 dem Stadtrat den Auftrag zur Umsetzung der Motion. Daraufhin beantragte der Stadtrat aufgrund des Auftrags des Gemeinderats zur Umsetzung der Motion beim Kanton im März 2025 erfolglos die Festsetzung einer Planungszone für das «Maag-Areal Plus».

Der Stadtrat kommt aus nachstehenden Gründen erneut zum Schluss, dass die Motion nicht erfüllbar ist. Er legt dem Gemeinderat deshalb vorliegend einen begründenden Bericht vor und beantragt gestützt darauf die Abschreibung der Motion.

2.1 Fehlende Zweck- und Verhältnismässigkeit der Planungszone

Die kantonale Baudirektion lehnte mit Schreiben vom 18. Juli 2025 ab, die beantragte Planungszone festzusetzen. Damit bestätigte sie die Argumentation des Stadtrats zur Ablehnung der Motion. Die Baudirektion begründete die Nichtfestsetzung der Planungszone wie folgt:

Die Festsetzung einer Planungszone im oben genannten Perimeter ist unzweckmässig. Die verfolgten Planungsziele Hitzeminderung, Biodiversität und Verdichtung können mangels vorhandenem Entwicklungsraum für die planerischen Ziele weder durch den Erhalt der Bauten noch bei einer Bestätigung der erteilten Baubewilligungen durch eine Rechtsmittelinstanz wirksam verfolgt werden. Die genannten Ziele der verbesserten Hitzeminderung und der Biodiversität können zudem auch im laufenden Baubewilligungsverfahren gestützt auf die rechtskräftigen SBV bereits verfolgt werden. Hierfür ist die Festsetzung einer Planungszone ebenfalls nicht zwingend notwendig.

Eine Festsetzung der Planungszone hätte demzufolge keinen zusätzlichen Nutzen, welcher die Eingriffsintensität ins Eigentum rechtfertigen würde. Aus genannten Gründen ist die Planungszone im vorliegenden Fall kein zweckmässiges Instrument. Die Voraussetzungen von Art. 36 BV für einen Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) sind vorliegend somit nicht erfüllt.

Die Festsetzung einer Planungszone im bezeichneten Gebiet ist nicht zweckmässig und somit unverhältnismässig. Dem Antrag des Stadtrats Zürich vom 5. März 2025 wird nicht entsprochen und eine Planungszone wird nicht festgesetzt.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass gegen den Entscheid der Baudirektion der Nichtfestsetzung der Planungszone Rekurs aus der Nachbarschaft erhoben wurde. Nur bei rechtskräftiger Gutheissung dieses Rechtsmittels wird die Planungszone festgesetzt und gültig. Auch angesichts dieses laufenden Rechtsmittelverfahrens beantragt der Stadtrat dem



3/5

Gemeinderat die Abschreibung der Motion, weil die Voraussetzungen für eine SBV-Teilrevision aufgrund unten dargelegter Gründe auch unabhängig einer Planungszone nicht gegeben sind.

2.2 Voraussetzung für SBV-Teilrevision aktuell nicht gegeben

Eine Teilrevision der «SBV Maag-Areal Plus» ist dann angezeigt und zielführend, wenn ein Anlass für eine Revision besteht, wie z.B. bei wesentlich geänderten Verhältnissen, z.B. neue gesetzliche Vorgaben oder geänderte Richtplanung, oder auf Antrag der Grundeigentümerschaften, z.B. aufgrund einer neuen anstehenden baulichen Entwicklung oder eines baulichen Erneuerungszyklus. Weiter ist zu erwähnen, dass für eine allfällige Teilrevision der SBV das Freiraumkonzept Zürich-West eine wichtige Grundlage bilden würde. Dieses wird zurzeit überarbeitet und soll in der zweiten Jahreshälfte 2027 vorliegen. Eine Teilrevision käme demnach zu früh. Falls sich also in den nächsten Jahren ein Anlass für eine Teilrevision der SBV ergeben würde, könnten die Aussagen und Erkenntnisse des Freiraumkonzepts darin einfließen.

Nebst den aktuell fehlenden Voraussetzungen für eine SBV-Teilrevision sind die in der Motion formulierten Ziele entweder nicht widerspruchsfrei, nicht erfüllbar oder bereits anderweitig erfüllt oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand zu erreichen. Nachfolgend werden die Erwägungen zu den in der Motion formulierten Ziele im Einzelnen dargelegt:

«Der Erhalt der Maag-Hallen ist möglich.»

Erwägungen: Der Erhalt dieses Gebäudes ist gestützt auf die Besitzstandsgarantie bereits heute mit den SBV möglich. Auch angepasste Sonderbauvorschriften könnten den Erhalt nicht sichern, da Sonderbauvorschriften nicht den Erhalt eines Gebäudes vorschreiben können. Dies müsste über eine Schutzmassnahme (Denkmalschutz) erfolgen. Das Ziel, dass der Erhalt der Maag-Hallen möglich ist, ist mit den bestehenden SBV also bereits erfüllt.

«Der Erhalt des Parkhauses in seinem Volumen sowie dessen Umnutzung ist möglich.»

Erwägungen: Betreffend dem Erhalt des Parkhauses gilt das gleiche wie für die Maag-Halle. Im Weiteren ist bereits mit den aktuellen SBV die Umnutzung möglich, da die SBV weitgehend nutzungsoffen konzipiert wurden. Somit ist auch dieses Ziel mit den bestehenden SBV bereits erfüllt.

«Die Hitzeminderung sowie die Biodiversität bei der Aussenraumgestaltung sind sicherzustellen.»

Erwägungen: Zu den beiden noch nicht neu bebauten Teilgebieten 2 und 7 liegen bereits Bauentscheide vor. Werden diese gerichtlich bestätigt, können diese beiden Bauvorhaben entsprechend umgesetzt werden, unabhängig von einer nachträglichen SBV-Teilrevision.

Falls die Beschwerdeführenden Recht bekämen und die Bauentscheide gerichtlich aufgehoben würden, gilt es zu beachten, dass der Forderung nach einer verbesserten Hitzeminderung/Biodiversität zwischenzeitlich durch übergeordnetes Recht nachgekommen worden ist. Die PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» (Inkraftsetzung per 1. Dezember 2024) macht zwingende Vorgaben, die im Baubewilligungsverfahren im Sinne



der Direktanwendung (PBG § 238a) zu berücksichtigen sind. Das heisst, jedes zukünftige (Um-) Baugesuch wird diese Vorgaben bezüglich Hitzeminderung/Biodiversität berücksichtigen müssen. Konkret bedeutet dies, dass der geeignete Gebäudeumschwung angemessen ökologisch wertvoll zu gestalten ist, dass die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Flächen möglichst gering zu halten ist und dass bestehende Bäume möglichst zu erhalten oder angemessen zu ersetzen sind. Dieses Ziel würde somit mit den neuen Vorgaben im PBG bei neuen Vorhaben erfüllt.

Die beiden Ziele, Erhalt Maag-Halle sowie Parkhaus und Hitzeminderung sowie Biodiversität, widersprechen sich insofern, dass beide Bauvorhaben mit der geplanten Aussenraumgestaltung und der Pflanzung von Bäumen einen grösseren Beitrag zur Hitzeminderung und Biodiversität leisten werden, als es Projekte mit jeweiligem Bestandserhalt (vgl. Schreiben Stadtrat vom 13. Dezember 2023) tun könnten. Auch die kantonale Baudirektion hielt im Rahmen ihres Entscheids über die Nichtfestsetzung der Planungszone fest, dass die verfolgten Ziele teilweise im Widerspruch zueinander stehen.

«Der Mindestwohnanteil ist bei den noch nicht realisierten Teilgebieten zu erhöhen.»

Erwägungen: Die SBV erlauben es, höhere Wohnanteile als die minimal geforderten Wohnanteile zu realisieren. So übertreffen auch die geplanten Bauvorhaben «Maaglive» und «Prime 123» die vorgeschriebenen Mindestwohnanteile mit 50 % (anstatt 0 % gemäss SBV) bzw. 22 % (anstatt 19 % gemäss SBV). Diese geplanten Wohnanteile sind aufgrund der lärmexponierten Lage am oberen Limit des in den Lärmschutzvorschriften definierten baurechtlich zulässigen Masses. Eine Teilrevision der SBV in Bezug auf den Mindestwohnanteil ist zwar möglich, ob die Regelung relevant wird, hängt aber vom Ausgang der offenen Rechtsmittelverfahren ab. Angesichts dieser Unsicherheit ist es unverhältnismässig und nicht sinnvoll, die SBV nur aufgrund dieses Ziels einer mehrjährigen Teilrevision zu unterziehen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aktuell weder die Voraussetzungen für eine Teilrevision der SBV gegeben sind, noch dass damit die Ziele der Motion wirkungsvoll erreicht werden könnten.

3. Verhältnis laufende Rechtsmittelverfahren zur SBV-Teilrevision

Aktuell laufen in zwei Teilgebieten des Maag-Areals Plus Bauvorhaben, gegen deren erteilte Baubewilligungen Rechtsmittel ergriffen wurden.

Stand Rechtsmittelverfahren «Welti-Furrer-Areal»

Die Beschwerde einer Nachbarin gegen den BRGE I Nr.0237/2024 ist beim Verwaltungsgericht hängig; die Vorinstanz hatte den Rekurs weitgehend abgewiesen.

Stand Rechtsmittelverfahren Bauvorhaben «Maaglive»

Die Rekurse des Zürcher Heimatschutzes und von Nachbarn wurden erst- und zweitinstanzlich gutgeheissen. Das Verwaltungsgericht begründet sein Urteil VB.2024.00360 mit der notwendigen Abklärung der Schutzwürdigkeit. Diese Pflicht wird in der aktuell hängigen Beschwerde vor Bundesgericht nicht angefochten. Jedoch wird damit beantragt, die



5/5

Baubewilligung mit der Bedingung zu ergänzen, wonach mit den Bauarbeiten erst begonnen werden darf, wenn der Verzicht auf eine Unterschutzstellung der Maag-Halle rechtskräftig feststeht.

Sollten die Rechtsmittel gegen die jeweiligen Baubewilligungen letztinstanzlich im Sinne der Anträge abgewiesen werden und damit der jeweilige Bauentscheid (im zweiten Fall mit der beantragten Bedingung) rechtskräftig werden, könnte eine Teilrevision der SBV das betroffene Bauvorhaben nicht verhindern, da der entsprechende Bauentscheid bereits vor dem Start einer SBV-Teilrevision erteilt wurde. Im Falle einer letztinstanzlichen Gutheissung des Rechtsmittels gegen die Baubewilligung, steht es der betroffenen Bauherrschaft frei, ein neues Bauprojekt mit den heute geltenden SBV auszuarbeiten, sofern der Rekurs gegen die Nichtfestsetzung der Planungszone rechtskräftig abgewiesen wird. Falls eine Teilrevision der SBV in Erarbeitung wäre, würde diese mit dem Stadtratsbeschluss eine negative Vorwirkung für die Baubewilligung des neuen Projekts entfalten.

4. Schlussfolgerungen

Der Stadtrat stellt zusammenfassend fest, dass die in der Motion formulierten Ziele entweder nicht widerspruchsfrei, nicht erfüllbar oder bereits anderweitig erfüllt sind oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand zu erreichen sind. Die oben dargelegten Argumente sowie die Begründung der Baudirektion zur Nichtfestsetzung der Planungszone führen zur Schlussfolgerung, dass aktuell die Voraussetzungen für eine wirksame, recht- und verhältnismässige Teilrevision der SBV fehlen.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat gestützt auf diesen begründenden Bericht deshalb die Abschreibung der Motion, da diese nicht erfüllbar ist.

Dem Gemeinderat wird beantragt.

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

Die Berichterstattung im Gemeinderat wird dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter