



## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 87. Ratssitzung vom 6. März 2024

2921. 2023/261

### **Motion von Sven Sobernheim (GLP) und Markus Knauss (Grüne) vom 31.05.2023: Teilrevision der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Maag-Areal Plus**

Gemäss schriftlicher Mitteilung lehnt der Vorsteher des Hochbaudepartements namens des Stadtrats die Entgegennahme der Motion ab.

*Sven Sobernheim (GLP) begründet die Motion (vergleiche Beschluss-Nr. 1858/2023): Die Sonderbauvorschriften Zürich-West sind im Dezember 2024 seit 20 Jahren unverändert gültig und schreiben seither die Entwicklung in diesem Quartier vor. Für Sonderbauvorschriften ist diese Zeitspanne vergleichsweise lang. Hier scheint der Stadtrat verschlafen zu haben, die Sonderbauvorschriften auf ihre Zeitmässigkeit zu überprüfen. Darum fordern wir einen Marschhalt. Die Swiss Prime Site AG (SPS), Unterhalterin der Maag-Halle, hat ihr Projekt trotz Bewilligung sistiert, da sie nicht die Möglichkeit hat, die Maag-Halle zu erhalten. Das fordern wir mit dieser Motion: Die Sonderbauvorschriften sollen angepasst werden, sodass die Maag-Halle erhalten werden kann. Zudem sollen Nutzung und Erhalt des Parkhauses auf dem Areal der Welti-Furrer AG (Welti-Furrer) ermöglicht werden. Im aktuellen Projekt von Welti-Furrer ist vorgesehen, das Parkhaus abzubauen, um nur wenig entfernt ein Neues zu bauen. Das ist weder ökologisch noch ökonomisch sinnvoll. Hier soll der Erhalt des Parkhauses nicht vorgeschrieben, aber zumindest die Möglichkeit geschaffen werden. Das ist zurzeit nicht der Fall. In Zürich-West braucht es Wohnungen. Mit der Vorlage soll die Grundlage dafür überarbeitet werden.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

***STR André Odermatt:** Der Stadtrat lehnt die Motion u.a. aus rechtlichen Gründen ab: Die genannten Projekte haben eine Baubewilligung und können durch Änderung der Planungsgrundlagen nicht verhindert werden. Die SPS ist in einem Rechtsverfahren, bei dem ihr weiteres Verhalten abgewartet werden muss. Es kam schlussendlich heraus, dass das Recht auf Baubewilligung bei ihnen vorhanden ist. Die beiden Projekte von SPS und Welti-Furrer wurden über lange Zeit im Rahmen der bestehenden Sonderbauvorschriften geplant. Jetzt durch das Ändern der Vorschriften einen Neustart der Projekte zu verlangen, würde einen Vertrauensbruch darstellen. Rechtlich dürfen sie die Rechtsverfahren durchziehen und wir müssen bis zum Entscheid der Gerichte abwar-*



*ten. Sinngemäss gilt dasselbe für die geforderte Planungszone. Neue Zonen werden installiert, wenn beabsichtigte Ziele nur durch eine neue Planungszone erreicht werden können. In dieser Zeit dürfen keine Bauprojekte eingereicht werden. Diese sind aber schon eingereicht, die Planungszone würde hier also nicht greifen. Die Sonderbauvorschriften sind mit diesen zwei Projekten eigentlich umgesetzt. Man würde also etwas planen, das nie zur Umsetzung kommen würde. Die Hitzeproblematik wird in der Motion als zweiter Punkt aufgeführt. Allgemein ist bekannt, dass der gesamte Planungssperimeter im Sommer sehr aufgeheizt wird. Die Thematik müsste man sich für ganz Zürich-West überlegen und analysieren, ob das Problem am besten durch planerische Mittel oder ein Hitzeminderungsplan gelöst wird. Die geplanten Projekte erlauben es, mehr Bäume zu pflanzen, die das wirksamste Mittel gegen Hitze und sowieso in der Fachplanung Hitzeminderung vorgesehen sind. Auch mit den bestehenden Sonderbauvorschriften wird sich diese Fragestellung gegenüber der heutigen Situation verbessern.*

Weitere Wortmeldungen:

**Angelica Eichenberger (SP):** *Die SP unterstützt das Anliegen der Motionäre, im besprochenen Gebiet eine Planungszone zu erlassen. Hier sehen wir die verpasste Chance, die Sonderbauvorschriften über die Jahre anzupassen. Nun müssen diese Vorschriften auf zeitgemässe Planungsvorsätze angepasst werden. Mit einer Teilrevision soll erreicht werden, dass die Maag-Halle bestehen bleiben und die Aussenraumgestaltung auf zeitgemässe städteplanerische Standards ausgerichtet werden kann. Zudem braucht es in Zürich-West mehr Wohnungen. Die SP unterstützt die Motion.*

**Jean-Marc Jung (SVP):** *Diverse Bauprojekte sind momentan gestoppt – so auch der Abriss der Maag-Halle. Die Motion will das zementieren. Investoren haben grundsätzlich ein Recht auf rentable Immobiliengeschäfte. Die Entwicklung ist wegen der politischen, rechtlichen, projektbezogenen und zeitlichen Risiken, die die finale Entwicklung stoppen, sehr schlecht. Die alte Halle befindet sich teilweise ausserhalb der Grenze des Sondernutzungsplans. Umbauvorhaben sind nur bedingt machbar und es gibt verschiedene Interessenslagen und einengende Vorschriften wie Denkmal- und Ortsbildschutz, die ineinander verzahnt sind. Mittlerweile kann man in allen Teilen Zürichs sagen, dass sie von der Vergangenheit des Quartiers zeugten und identitätsstiftend seien. Die Argumente sind repetitiv und lahm. Ein neues Quartier kann ebenfalls identitätsstiftend sein. Mit der Motion ist kaum mit einer schnellen Entscheidung zu rechnen. Sie wird das Anliegen weiter verkomplizieren, genauso wie es die Beantragung einer neuen Planungszone beim Kanton tut. Investoren werden sich mit der Zeit zurückziehen. Die Motion schadet vor Ort und dem Ruf der Stadt als Wirtschaftsstandort. Die SVP lehnt sie ab.*

**Markus Knauss (Grüne):** *Die ursprüngliche Zonierung des Gebiets als Z7 geschah durch eine unsorgfältige Planung, die man mit der Zeit versuchte rückgängig zu machen. So entstanden die Sonderbauvorschriften des Jahrs 2004. Da war man glücklich, überhaupt Wohnungen zu haben, da das ursprünglich nicht vorgesehen war. Der Stadt-*



rat kann die Motion als Teil des Baubewilligungsverfahrens nur ablehnen. Als Gemeinderat sind wir diesbezüglich freier. Die Motion zeigt, dass wir gewisse Dinge wie Wohnungen und Kultur in Zürich-West umsetzen oder erhalten wollen. Zudem wird ein Angebot an die Grundeigentümer gemacht: Als Gemeinderat zeigen wir, dass wir bereit sind, die Sonderbauvorschriften anzupassen und neue Chancen für die Nutzung zu bieten.

**Claudia Rabelbauer (EVP):** Leider können wir nicht darüber diskutieren, die Motion in ein Postulat umzuwandeln. Dem würden wir zustimmen. In diesem Fall hat der Stadtrat gut begründet, warum das Anliegen zu diesem Zeitpunkt in Form einer Motion nicht möglich ist. Das Postulat käme zum Einsatz, wenn die momentan unsichere Rechtsgrundlage abgeklärt wurde. Die Maag-Halle zu erhalten und Wohnungen zu bauen, fände bei uns Anklang, doch die Rechtsgrundlage erachten wir als wichtiger.

**Hans Dellenbach (FDP):** Welte-Furrer baut bereits Wohnungen und das wird mit diesem Vorstoss verhindert. Während Jahren investierte Welte-Furrer in dieses Gebiet und handelte dafür mit der Stadt einen Vertrag aus. Mit dieser Motion werden geplante zusammenhängende Bauprojekte für den Wohnungsbau verhindert, da man den Abriss des Parkhauses verhindern will. Auch viele andere Projekte in diesem Stadtteil werden blockiert, obwohl jahrelang Verträge mit den Eigentümern und dem städtischen Baukollegium ausgehandelt wurden. Wenn nach so vielen Diskussionen ein Bauprojekt im Gemeinderat kurzerhand gestoppt werden kann, kann man das Baukollegium abschaffen. Markus Knauss (Grüne) meint, man könne mit uns reden – sie wollen aber nicht reden, sondern bauen. Auf Investoren, die Wohnungen und weitere Räume bauen, sind wir angewiesen, um das Quartier weiterzuentwickeln. Diese werden sich zurückziehen, wenn man sich nach Jahrzehnten der Zusammenarbeit nicht auf die Stadt verlassen kann.

**Dr. David Garcia Nuñez (AL):** Im Jahr 2021 hat die AL das Postulat GR Nr. 2021/158 zur Erhaltung der Maag-Halle eingereicht, das breit mitgetragen wurde. Die Maag-Halle wird momentan erhalten, weil es viele rechtliche Fragen zu lösen gilt. Wenn die EVP meint, in Form eines Postulats wäre sie dabei, stimmt das nicht. Das damalige Postulat wurde nicht unterstützt. Die AL unterstützt die Motion voll und ganz.

**Sven Sobernheim (GLP)** ist nicht einverstanden, die Motion in ein Postulat umzuwandeln: Damals wie heute wird ein Postulat nichts bringen. An der Motion wird festgehalten. An die FDP: Die Motion verhindert nichts, ausser man kommt gerichtlich zum Schluss, dass die Projekte in der jetzigen Form nicht umgesetzt werden könnten.

Die Motion wird mit 74 gegen 41 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat



4 / 4

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat