

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 27. November 2019

Amt für Städtebau, Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg, Zonenplanänderung und Festsetzung Ergänzungsplan «Städtebau Quartier Friesenberg», Zürich-Friesenberg

1. Zweck der Vorlage

Am 30. März 2016 hatte der Stadtrat dem Masterplan FGZ zugestimmt und die Verwaltung mit der Ausarbeitung der erforderlichen Planungsinstrumente beauftragt (STRB Nr. 249/2016). Der Masterplan war im Rahmen eines kooperativen Planungsprozesses von Familienheim Genossenschaft Zürich (FGZ) und Stadt Zürich zwischen 2012 und 2016 erarbeitet worden. Auslöser dafür war der Wunsch nach einer langfristigen Erneuerungsstrategie der FGZ, die bis etwa zum Jahr 2050 Ersatzneubauten mit 500 bis 700 zusätzlichen Wohnungen vorsieht.

Die der Nutzungsplanung übergeordneten Richtplanungen und gesetzlichen Vorgaben verlangen von den Gemeinden, die massvolle Verdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete zu fördern und dazu geeignete Massnahmen zur qualitätsvollen Umsetzung auf Stufe der Nutzungsplanung vorzusehen (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG, Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG).

Auf der Grundlage des Masterplans FGZ werden diese höherstufigen Vorgaben mit der Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg (Zonenplanänderung und Ergänzungsplan Städtebau) für das Quartier Friesenberg umgesetzt. Die Teilrevision verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- gemeinnützigen Wohnraum fördern und massvolles Bevölkerungswachstum ermöglichen
- Lenkung einer massvollen, differenzierten und qualitätsvollen inneren Verdichtung
- Aktivierung der vorhandenen Reserven und Schaffung von zusätzlichem Potenzial
- Städtebauliche Qualitäten des Quartiers Friesenberg sichern und weiterentwickeln.

Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, die Zonenplanänderung und den Ergänzungsplan «Städtebau Quartier Friesenberg», bestehend aus Vorschriften der Rahmennutzungs- und Sondernutzungsplanung sowie einem Plan, festzusetzen.

2. Ausgangslage

Das Quartier Friesenberg liegt am Fusse des Uetlibergs und erstreckt sich von der Allmend bis zum Stadtspital Triemli. Es ist flächenmässig das fünftgrösste Stadtquartier und gehört zusammen mit den Quartieren Alt-Wiedikon und Sihlfeld zum Stadtkreis 3. Die städtebaulichen Strukturen, die der damalige Stadtbaumeister Hermann Herter im Überbauungsplan von 1920 entwarf, prägen das Quartier bis heute. Die aufgelockerte Art der Bebauung, die sich in die topografischen Gegebenheiten einfügt, und die räumliche Gliederung der Siedlungen durch Grünzüge entlang von Bachläufen, wurden nach den Ideen der Gartenstadtbewegung entwickelt. Mit der Gründung der FGZ im Jahr 1924 wurde der Grundstein für den Bau von genossenschaftlichem Wohnraum gelegt. Das Quartier weist heute einen überdurchschnittlich hohen Anteil an genossenschaftlichen Wohnungen aus.

Die FGZ prägt mit ihren Siedlungen den baulichen Charakter und das soziale Gefüge des Quartiers Friesenberg. In den Jahren 1925–2014 sind die ersten 24 Etappen mit 2274 Wohneinheiten entstanden. Mit der 25. Etappe wird derzeit das neue Quartierzentrum Friesenberg mit weiteren rund 100 Wohneinheiten sowie publikumsorientierten Nutzungen erstellt. Die Siedlungen entsprechen den heutigen Anforderungen in Bezug auf Bausubstanz und Wohnwert nur noch teilweise, weshalb die FGZ eine langfristige Erneuerungsstrategie erarbeitet hat.

Die FGZ ist bereit, einen Beitrag zur in der Gemeindeordnung (GO Art. 2^{quater}) verankerten Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen zu leisten. Die FGZ wird in neun Etappen bis etwa zum Jahr 2050 rund 500–700 zusätzliche Wohnungen (im Vergleich zum Bestand 2013) erstellen. Damit entsteht im Quartier gemeinnütziger Wohnraum für zusätzliche 1400–1900 Personen.

Die FGZ hat von 2002 bis 2004 im Rahmen eines kooperativen Planungsprozesses mit der Stadt ein Bauleitbild erarbeitet (datiert vom 23. November 2004), welches die Erneuerungsstrategie im Rahmen ihres Siedlungsbestands aufzeigt. Erste Ergebnisse daraus zeigen sich in den Ersatzneubauten der Etappe 3 Grünmatt und dem Zentrum Friesenberg. Mit dem Ziel, den Entwicklungsprozess in Zukunft zu vereinfachen und eine möglichst hohe Planungssicherheit zu erhalten, haben Stadt und FGZ zwischen 2012 und 2016 in einem weiteren kooperativen Planungsprozess den bereits erwähnten Masterplan FGZ (datiert vom März 2016) erarbeitet. Als Grundlage für den Masterplan wurde eine Testplanung mit drei interdisziplinären Planungsteams und einem breit abgestützten Gremium aus Vertretungen von Stadt und FGZ sowie externen Expertinnen und Experten durchgeführt. Ziel des Prozesses war die gesamtheitliche Interessenabwägung als Grundlage für die langfristige Entwicklung im Spannungsfeld zwischen Erneuerung, Verdichtung, Denkmalpflege sowie Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen Qualitäten. Der Masterplan FGZ formuliert gesamtheitliche Ziele für die langfristige Entwicklung der FGZ-Siedlungsetappen bis 2050. Er hält die wichtigen städtebaulichen, sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekte fest und macht Vorgaben zu den einzelnen Etappen und zur planungsrechtlichen Umsetzung.

3. Massnahmen der Denkmalpflege

Die Masterplanung erfolgte unter sorgfältigem Einbezug der Anliegen des Denkmalschutzes. Ebenfalls berücksichtigt wurde das im Jahr 2016 für Zürich in Kraft getretene Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), das während der Masterplanung im Entwurf bereits vorlag. Die dabei entwickelte Denkmalpflegestrategie hatte zum Ziel, unter den Bauetappen eine Auswahl zu treffen, die es ermöglichen soll, die unterschiedlichen Bauepochen des Siedlungsverbunds mit ihrer spezifischen Formensprache und Gartengestaltung exemplarisch als «Zeitschichten» der Friesenberg-Bebauung sichtbar zu erhalten. Dabei werden im Masterplan diejenigen Bauetappen mitsamt ihrer Umgebung für eine Inventaraufnahme vorgeschlagen, welche die jeweilige Epoche am überzeugendsten vertreten.

Aufbauend auf dem Entscheid zum Masterplan hat der Stadtrat am 14. Dezember 2016 (STRB Nr. 1027/2016) die Bauten der FGZ-Etappen 13, 16 und 18 ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und deren Umgebung ins Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen aufgenommen. Der Planungsprozess unter Einbezug aller relevanten Interessen hatte des Weiteren zum Ergebnis geführt, dass für die Areale der Etappen 1 und 2 der Verdichtung der Vorrang gegenüber dem Denkmalschutz gegeben werden sollte. Daher hatte der Stadtrat mit demselben Beschluss auf die Unterschutzstellung dieser beiden Etappen verzichtet sowie den Garten der Etappe 2 aus dem Inventar der Gärten und Anlagen entlassen. Dagegen wurde ein Rechtsmittel erhoben. Das Rechtsmittelverfahren ist derzeit vor Bundesgericht hängig.

Der Planungsprozess wurde trotz des Rechtsmittelverfahrens weitergeführt und die Revisionsvorlage als Ganzes unter Einbezug der Aufzoning der Etappen 1 und 2 erarbeitet und für das Mitwirkungsverfahren öffentlich aufgelegt. Weil die Frage der Rechtmässigkeit des Verzichts auf die Unterschutzstellung der fraglichen Etappen 1 und 2 heute immer noch nicht geklärt ist, wird auf eine Änderung des Zonenplans im Bereich der FGZ-Etappen 1 und 2 vorläufig verzichtet. Ebenso wird dieses Gebiet von gewissen Festlegungen des Ergänzungsplans (Mindestdichte und Parkierung) ausgenommen. Je nach Ausgang des Rechtsmittelverfahrens betreffend die Etappen 1 und 2 wird die Festsetzung dieser Teile der Revisionsvorlage nach

Vorliegen eines rechtskräftigen Urteils des Bundesgerichts im Sinne der öffentlichen Auflage nachgeholt oder es müssen diesbezüglich die nutzungsplanerischen Festlegungen noch einmal überprüft werden. Unabhängig vom Ausgang des Rechtsmittelverfahrens bleiben die übrigen mit dieser Vorlage festzusetzenden Teile der Revisionsvorlage in jedem Fall ein zweckmässiges Ganzes und kann die angestrebte Entwicklung des Gebiets in den übrigen Bereichen in Gang gesetzt werden.

4. Höherstufige Planung

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Quartier Friesenberg ist im ISOS über weite Teile mit dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) belegt worden: Gross- und Kleinalbis im südlichen Hangbereich, die südlich der Uetlibergbahnlinie liegenden Genossenschaftssiedlungen Pappel-/Schweighofstrasse und Staffelhof sowie die nördlich der Bahnlinie liegende Genossenschaftssiedlung Bernhard-Jaeggi-Weg. Der südliche Randbereich und die Siedlung im Rossweidli sind dem Erhaltungsziel B (Strukturerhalt) zugewiesen worden. Mit dem Erhaltungsziel C (Charaktererhalt) ist insbesondere der Teil des heutigen Zentrums belegt worden.

Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan ist das zentrale Steuerungsinstrument für eine nachhaltige räumliche Entwicklung des Lebensraums im Kanton Zürich. Die Bevölkerungsprognosen, die dem Richtplan zugrunde liegen, erwarten bis 2030 einen Bevölkerungszuwachs von rund 195 000 Personen (+14,2 Prozent). Das Raumordnungskonzept sieht vor, dass die vier Stadtlandschaften Zürich, Limmattal, Glattal und Winterthur mindestens 80 Prozent des Bevölkerungszuwachses aufnehmen. Der kantonale Richtplan weist die Gemeinden an, Nutzungsvorschriften zu erlassen, die einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie eine gute Wohn- und Siedlungsqualität und ein funktionierendes Gewerbe unterstützen. Die Gemeinden sollen die Voraussetzungen schaffen für die Sanierung von Ortsteilen und für Arealüberbauungen. Sie werden ferner aufgefordert, die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen zu prüfen, dabei aber auf eine hohe Qualität der Bauten und Aussenräume zu achten. Sie sollen hierfür orts- bzw. städtebauliche Konzepte entwickeln, und zwar für Neubaugebiete wie auch Gebiete, die umgenutzt, erneuert oder verdichtet werden.

Regionaler Richtplan

Auf Basis der Vorgaben aus dem kantonalen Raumordnungskonzept und den im Kantonalen Richtplan formulierten Entwicklungsvorstellungen erfolgte eine Gesamtüberarbeitung des Regionalen Richtplans Stadt Zürich. Mit dem «Zielbild der Stadt Zürich 2040» wird der im kantonalen Raumordnungskonzept behandelte Handlungsraum präzisiert. In der Stadt Zürich soll zusätzlicher Raum für rund 80 000 Bewohnende geschaffen werden. Anhand von fünf Dichtestufen werden die erwünschten Nutzungsdichten (Einwohnende bzw. Beschäftigte pro Hektar) dargestellt. Das Quartier Friesenberg ist der Stufe «Hohe Dichte» zugewiesen, was mit einer Personendichte von 150 bis 300 Einwohnenden und Beschäftigten pro Hektar bzw. einer effektiven baulichen Dichte von 105 bis 135 Prozent referenziert wird.

Die Gesamtstrategie der Siedlung bezeichnet Gebiete, in denen neben der Aktivierung der vorhandenen Reserven zusätzliches Potenzial identifiziert und ermöglicht werden soll. Die Nutzung der Potenziale soll durch eine räumlich differenzierte bauliche Verdichtung erfolgen. Dabei müssen der historische Charakter berücksichtigt und die Identitäten der Quartiere gestärkt werden.

Die Stadtstrukturen werden in einen kompakten und in einen durchgrünten Stadtkörper unterteilt. Das Quartier Friesenberg liegt innerhalb des durchgrünten Stadtkörpers, in dem eine offen angeordnete Bebauung mit durchgrünten Aussenräumen vorgesehen ist, die mehrheitlich

dem Wohnen dient. Gut erschlossene Quartierzentren und bedeutende Strassenachsen mit verdichteter Bebauung mit Bezug zur Strasse und gemischten Nutzungen gliedern die Gebiete des durchgrünten Stadtkörpers.

Die Richtplankarte Verkehr bezeichnet die Schweighofstrasse als regionale Verbindungsstrasse für den motorisierten Individualverkehr, als regionale Veloroute sowie als regionales Bustrasse.

Kommunaler Richtplan

Mit Beschluss Nr. 939 hat der Stadtrat am 24. Oktober 2019 die Vorlage für den Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft und öffentliche Bauten und Anlagen (SLÖBA) an den Gemeinderat überwiesen. In dem Richtplan werden Sachbereiche aus den übergeordneten Planungen konkretisiert und die räumlichen Voraussetzungen für die nachhaltige Entwicklung der Stadt Zürich vor dem Hintergrund des erwarteten Bevölkerungswachstums geschaffen. Die Nutzungs- und Dichtevorgaben des regionalen Richtplans werden dabei weiter konkretisiert und mit Vorgaben zur Umsetzung ergänzt. Koordiniert mit dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft und öffentliche Bauten und Anlagen wird auch der kommunale Verkehrsplan revidiert. Die beiden Vorlagen wurden zwischen dem 24. September 2018 und dem 29. November 2018 öffentlich aufgelegt und der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Der Ergänzungsplan «Städtebau Quartier Friesenberg» setzt die Vorgaben der Richtplanung auf der Stufe Nutzungsplanung bereits eigentümerverbindlich um. Die Inhalte der Richt- und Nutzungsplanung wurden im Sinne der Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten bereits vor der öffentlichen Auflage wie auch im Rahmen der daraus resultierenden Bereinigung aufeinander abgestimmt. Beiden Vorlagen liegen für das Quartier Friesenberg die Erkenntnisse des Masterplans FGZ zugrunde.

Mit dem Kommunalen Richtplan SLÖBA konkretisiert die Stadt, welche Gebiete für die zusätzliche bauliche Verdichtung geeignet sind und bezeichnet Flächen für die erforderliche Versorgung mit öffentlichen Freiräumen sowie für kommunale öffentliche Bauten und Anlagen. In der Konzeptkarte zur Stadtstruktur ist das Quartier Friesenberg der Kategorie «Grüne Wohnstadt» zugewiesen. Diese Kategorie bezeichnet Gebiete, die durch öffentliche, gemeinschaftliche und private Grünräume strukturiert sind und überwiegend dem Wohnen dienen. Die darin enthaltenen Gartenstadtquartiere sollen begründet auf einer Neuinterpretation der Gartenstadt transformiert und weiterentwickelt werden. Wichtige Kriterien für die bauliche Entwicklung sind der Erhalt des spezifischen Quartiercharakters und der grünen Freiräume. Generell ist das Quartier Friesenberg der Dichte-Kategorie «mittlere Dichte» zugeteilt. In einzelnen Gebieten soll eine Verdichtung über die BZO 2016 hinaus ermöglicht werden. Die Richtplankarte enthält neben den erwähnten Verdichtungsgebieten auch Einträge zu den beiden Schulstandorten und den Freiräumen. Die Grünräume entlang der beiden Bäche (Friesenbergbach und Kolbenhofbach) sind als Freiräume mit besonderer Erholungsfunktion (Kategorie B «Parkanlagen») und als lokale Korridore für die ökologische Vernetzung vorgesehen.

Der kommunale Richtplan präzisiert und ergänzt die Vorgaben des regionalen Richtplans zu den Quartierzentren. Als verbindendes Element zwischen den Zentren werden auch die Stadtachsen definiert, denen hinsichtlich Identitätsbildung und Orientierung im Stadtraum ein besonderer Stellenwert zukommt. Im Geltungsbereich des Ergänzungsplans Städtebau sind die Schweighofstrasse und die Friesenbergstrasse (in Richtung Goldbrunnenplatz) als Stadtachsen sowie das Quartierzentrum «Zentrum Friesenberg» festgelegt. Im «Zentrum Friesenberg» sollen die quartierbezogenen Nutzungen erhalten und gefördert werden. Die privaten und öffentlichen Aussenräume sollen aufeinander abgestimmt und in Koordination mit dem kommunalen Richtplan Verkehr funktionsfähig gestaltet werden.

Die Karten des kommunalen Verkehrsplans legen für den Fussverkehr und den Veloverkehr ergänzend zum regionalen Richtplan weitere Langsamverkehrsverbindungen durch das Quartier fest. Parallel zur Schweighofstrasse, zwischen Döltschiweg und Hegianwandweg, ist eine neue Fusswegverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität geplant. Für den Veloverkehr wurde die Verbindung zwischen Friesenbergstrasse und Bahnlinie in der Wegführung angepasst und bis zum Döltschiweg erweitert. Der Zentrumsbereich Friesenberg wurde als kommunaler Fussgängerbereich klassiert. Auf diesen Strassenabschnitten sollen attraktive, fussgängerfreundliche Strassenräume geschaffen werden. Für den öffentlichen und den motorisierten Verkehr sind mit dem kommunalen Richtplan keine Massnahmen geplant. Die Schweighofstrasse ist als Verbindungsstrasse und Busstrasse klassiert.

5. Planungsrechtliche Situation gemäss Bau- und Zonenordnung

Das Quartier Friesenberg befindet sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) vorwiegend in der zweigeschossigen Wohnzone W2bIII mit einer Wohnanteilsspflicht von 90 Prozent und in der dreigeschossigen Wohnzone W3 mit einer Wohnanteilsspflicht von 66 Prozent bzw. einem kleinen Gebiet ohne Wohnanteilsspflicht (Kat.-Nr. WD7888 und WD6678, Grundstücke der beiden Landeskirchen). Das Zentrum Friesenberg liegt in der viergeschossigen Wohnzone W4 mit einer Wohnanteilsspflicht von 75 Prozent. Die Schulen Am Uetliberg und Döltschi sind der Zone für öffentliche Bauten (Oe) zugewiesen. Westlich und östlich grenzt das Quartier an Erholungszonen und Freihaltezonen.

6. Bestandteile der Teilrevision der Nutzungsplanung für das Quartier Friesenberg

Die Teilrevision der Nutzungsplanung für das Quartier Friesenberg umfasst folgende Massnahmen:

- Änderung des Zonenplans im Massstab 1:5000 für die FGZ-Etappen 3, 4, 5, 6, 8, 9, 12 und 14 (inklusive Parzelle Kat.-Nr. WD5808): Aufzonung von W2bIII zu W3 bzw. W4b
- Festsetzung des Ergänzungsplans «Städtebau Quartier Friesenberg», bestehend aus Vorschriften der Rahmennutzungs- und Sondernutzungsplanung sowie einem Plan im Massstab 1:2500
- Neuaufnahme des erwähnten Ergänzungsplans «Städtebau Quartier Friesenberg» in die Bauordnung (Art. 2 Abs. 2 BZO).

7. Inhalt der Zonenplanänderung

Der Masterplan FGZ bezeichnet neun Etappen, in denen eine bauliche Entwicklung bis 2050 stattfinden soll. Acht dieser Etappen (alle ausser Etappe 15) liegen nach heutiger BZO in der Wohnzone W2bIII. In dieser Zone sind maximal zwei Vollgeschosse und eine Ausnutzungsziffer von 40 Prozent zulässig. Arealüberbauungen nach Art. 8 BZO sind nicht möglich. Um das angestrebte Nutzungsmass erreichen zu können, soll die FGZ-Etappe 14 einschliesslich des strassenseitig angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. WD5808 der Evangelisch-reformierten Kirche im Bereich der SZU-Haltestelle Schweighof sowie die FGZ-Etappe 5 im Bereich des Zentrums Friesenberg in die Wohnzone W4b aufgezont werden. Die Etappen 4 und 12 an Randlagen sowie die Etappen 8 und 9 in der Nachbarschaft zu den inventarisierten Siedlungen werden von der Wohnzone W2bIII in die Wohnzone W3 aufgezont. Die Zonierung wird damit den angrenzenden Zonen angeglichen, womit zweckmässige Gebiete mit gleichen Nutzungsdichten geschaffen werden. Die Etappe 3 ist mit dem privaten Gestaltungsplan «Grünmatt» überlagert, auf dessen Basis im Jahr 2014 die Ersatzneubauten der Siedlung «Grünmatt» erstellt wurden. Da der Gestaltungsplan bzw. der heutige bauliche Bestand das Nutzungsmass der darunterliegenden Wohnzone W2bIII übersteigt, wird die Etappe 3 im Sinne einer Bereinigung des Zonenplans ebenfalls der Wohnzone W3 zugewiesen. Damit verbleiben einzig jene

Gebiete in der Wohnzone W2bIII, die im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte enthalten sind. Vorläufig verbleiben auch die Etappen 1 und 2 in der W2bIII.

Die Aufzoning der FGZ-Etappen ermöglicht nach Regelbauweise eine Ausnutzung von 90 Prozent (W3) bzw. 105 Prozent (W4b). Mit Arealüberbauung ist eine Ausnutzung von 130 Prozent (W3) bzw. 141 Prozent (W4b) zulässig. Im Rahmen der Arealüberbauung darf die zulässige Geschosszahl zudem um ein Geschoss auf vier bzw. fünf Vollgeschosse erhöht werden. Damit werden in diesen Gebieten das Potenzial zur Verdichtung und die Möglichkeit zur erwünschten Höhenstaffelung der Bauten (3–5 Vollgeschosse) geschaffen. Die Wohnanteilspflicht wird in der W3 auf 66 Prozent und in der W4b auf 75 Prozent festgelegt, was maximal einem Geschoss Nichtwohnen entspricht.

8. Rechtliche Einordnung des Ergänzungsplans Städtebau

Der Masterplan FGZ formuliert neben den Vorgaben zur baulichen Dichte insbesondere auch Ziele betreffend Denkmalschutz, Strassenraumgestaltung, Bebauungen entlang von Strassen, Quartierzentren und Begegnungsorten. Auch enthält der Masterplan FGZ Vorgaben zu Erschliessung und Durchwegung, zu Grün- und Erholungsräumen einschliesslich identitätsstiftender Baumsubstanz und zur Parkierung. Um die charakteristischen Elemente und Qualitäten des Quartiers Friesenberg gesamtheitlich und grundeigentümergebunden zu regeln, wird mit dem Ergänzungsplan «Städtebau Quartier Friesenberg» ein neuer Typus eines Ergänzungsplans in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen. Der Ergänzungsplan zeichnet sich dadurch aus, dass er Vorschriften der Rahmennutzungsplanung (§ 49 ff. PBG) wie auch Teilanordnungen der Sondernutzungsplanung (§ 83 Abs. 4 PBG i. V. m. § 84 Abs. 1 PBG) enthält. Wie die BZO oder die Gestaltungspläne besteht auch der Ergänzungsplan Städtebau aus Bauvorschriften und plangrafischen Anordnungen.

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) lässt in der Rahmennutzungsplanung zwar Regelungen zur Mindestdichte, zur gewerblichen Nutzung einzelner Geschosse, zur Arealüberbauung, zum Baumschutz sowie zur Parkierung zu. Für weitere, hinsichtlich der qualitätsvollen Innenentwicklung ebenfalls wichtige Themen, wie die Bebauungsstruktur und die Gestaltung von Aufenthalts- und Vorzonen im Übergang zum öffentlichen Strassenraum muss auf Teilanordnungen eines öffentlichen Gestaltungsplans zurückgegriffen werden. Das für eine solche die städtebaulichen Qualitätsanforderungen sichernde Sondernutzungsplanung wesentliche öffentliche Interesse resultiert aus den weiter oben erwähnten höherstufigen Planungen.

So leisten insbesondere die vorgesehenen Regelungen zur Bebauungsstruktur (Stellung der Bauten) einen Beitrag zum schonungsvollen Umgang mit den wertvollen städtebaulichen Strukturen und Einzelobjekten. Zudem kann dem im Rahmen der inneren Verdichtung wichtigen Anliegen der guten Gestaltung und Adressbildung von Aufenthalts- und Strassenräumen wie auch Vorzonen Rechnung getragen werden. Dabei erfordern die Umstände kein tiefgreifendes Regelwerk, sondern wie schon erwähnt reichen hierzu sondernutzungsplanerische Teilanordnungen i. S. v. § 83 Abs. 4 PBG.

Die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP, LS 701.12) führt in § 10 Abs. 1 Pläne auf, die den Zonenplan ergänzen können, sogenannte Ergänzungspläne. Neben ergänzenden Inhalten aus der Rahmennutzungsplanung, wie z. B. Baulinienpläne, Ergänzungspläne für Kernzonen oder Baumschutz und Begrünung, können – gestützt auf § 10 Abs. 1 lit. m VDNP i. V. m. § 83 Abs. 4 PBG und § 84 Abs. 1 PBG – in den Ergänzungsplan auch Regelungsgegenstände aufgenommen werden, die Teilanordnungen der öffentlichen Sondernutzungsplanung darstellen. Die nutzungsplanerischen Regelungsgegenstände können in einem Ergänzungsplan zusammengefasst dargestellt werden, soweit dies zweckmässig (§ 10 Abs. 2 VDNP) und der materiellen Koordination dienlich ist. Zur Festlegung der verschiedenen, die städtebaulichen Qualitätsanforderungen sichernden Bestimmungen eignet sich der

Ergänzungsplan daher in besonderer Weise, können mit diesem doch die Regelungen der Rahmennutzungsplanung wie auch die Teilanordnungen der Sondernutzungsplanung in einem einzigen Plan zusammengefasst dargestellt und materiell koordiniert festgesetzt werden.

Der Ergänzungsplan «Städtebau Quartier Friesenberg» wird in Art. 2 Abs. 2 BZO aufgeführt und soll zudem im Zonenplan mit einer eigenen Signatur dargestellt werden. Der Stadtrat wird der Baudirektion anlässlich der Genehmigung der Planungsvorlage einen entsprechenden Antrag – gestützt auf § 2 Abs. 2 VDNP – stellen.

9. Inhalt des Ergänzungsplans «Städtebau Quartier Friesenberg»

Geltungsbereich (Art. 1)

Der Perimeter des Ergänzungsplans «Städtebau Quartier Friesenberg» orientiert sich an den vorhandenen Bebauungsstrukturen und folgt weitgehend den historischen Grenzen des Quartiers. Die Uetlibergstrasse im Süden sowie die Freiräume im Osten und Westen bilden seit Beginn der Siedlungsgeschichte des Quartiers dessen Ränder. Im Norden wird der Perimeter über die Bahnlinie der SZU erweitert und schliesst die Wohnzonen zwischen der Bahnlinie, dem Freiraum der Sport- und Freizeitanlage Heuried sowie dem Areal des Triemlispihls mit ein. Der Geltungsbereich des Ergänzungsplans umfasst damit ein Gebiet von rund 70 Hektaren mit 23 Etappen der FGZ im Quartier Friesenberg. Parzellen im Eigentum von anderen Baugenossenschaften, von privaten und institutionellen Eigentümerinnen und Eigentümern, aber auch solche im Eigentum der Stadt Zürich, befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich.

Gebietscharakter und Bebauungsstruktur (Art. 3 und 4)

Das Quartier zeichnet sich durch eine offene und durchlässige Bebauungsstruktur aus. Die Bauten sind in Ausrichtung und Höhe sorgfältig in die Topografie eingebettet und verfügen über einen engen Bezug zum Aussenraum. Die unterschiedlich strukturierten Freiräume und der charakteristische Baumbestand prägen das stark durchgrünte Quartier. Ein feinmaschiges Wegnetz verbindet die Siedlungseinheiten untereinander und mit den umliegenden Gebieten und Freiräumen. Dieser typische Gebietscharakter soll bei der Beurteilung von Ermessensfragen als Richtschnur berücksichtigt werden, insbesondere bei der Beurteilung der Einordnung im Rahmen der Baubewilligungen.

Wichtiger Bestandteil des Quartiercharakters ist die vorherrschende, klare Ordnung in der Ausrichtung der Bauten. Zum Erhalt dieser strukturellen Eigenheit des Quartiers wird im Ergänzungsplan die Ausrichtung der Bauten festgelegt. Neubauten haben sich an den charakteristischen Strukturen der bestehenden Gebäudezeilen mit ihrer offenen und durchlässigen Bebauungsstruktur (Sichtbezüge, feinmaschiges Wegnetz, Freiraum) zu orientieren. Sie sind in Längs- oder in Querrichtung zum angrenzenden Strassennetz auszurichten.

Strassenraum prägende Bebauung, Höhenlage Gebäude und Terrainveränderungen (Art. 5)

Mit der baulichen Entwicklung entlang der Schweighofstrasse soll der Bezug der Bauten zum Strassenraum verbessert und gestärkt werden. Die Hauptgebäude entlang der Schweighofstrasse sind mehrheitlich auf die Baulinie zu stellen. Bei städtebaulich besserer Lösung wie z. B. zur Schaffung öffentlicher Orte oder für spezifische Reaktionen der Bauten auf die Umgebung sind weitergehende Rücksprünge von der Baulinie zulässig. Die Orientierung und Adressbildung der Hauptgebäude hat zum angrenzenden Strassenraum hin zu erfolgen.

Wo bauliche Verdichtungen vorgesehen sind, soll ein stärkerer Bezug zwischen dem Strassenraum und der Bebauung geschaffen werden. Um die Zugänglichkeit zu den Bauten zu verbessern oder die Vorzonen dem Öffentlichkeitsgrad entsprechend gestalten zu können, sollen Terrainveränderungen soweit als möglich sein, dass die Vorzonen durch Abgrabungen und Aufschüttungen auf das Strassenniveau angehoben oder abgesenkt werden können.

Bauliche Mindestdichte (Art. 6)

Mit der Aufzonung wird das Mass der zulässigen Ausnutzung deutlich erhöht und damit das Potenzial für die gewünschte bauliche Entwicklung geschaffen. Im Rahmen der Innenentwicklung gilt es diese neu geschaffenen Reserven möglichst umfassend zu nutzen. Der Ergänzungsplan legt daher für die Gebiete, bei welchen mit der Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg eine Änderung der Zonierung (Aufzonung) vorgesehen ist, ein Mindestmass an Ausnutzung fest, welches beim Ersatz der heutigen Bauten zu erreichen ist. Das Mindestmass wird mit 75 Prozent der nach Regelbauweise zulässigen Ausnutzung definiert.

Arealüberbauung (Art. 7)

Der Ergänzungsplan reduziert abweichend von Art. 8 Abs. 2 BZO die minimale Fläche für Arealüberbauungen in den Wohnzonen W3 und W4b von 6000 m² auf 3000 m². Die Wohnzone W4 wird von dieser Reduktion ausgeschlossen, da sich der Massstabssprung bezüglich Geschossigkeit (vier Vollgeschosse in Regelbauweise, sieben Vollgeschosse in Arealüberbauung) auf kleinerem Raum städtebaulich weniger gut einordnen lässt. In den Wohnzonen W3 und W4b ist hingegen jeweils nur ein zusätzliches Vollgeschoss in der Arealüberbauung zugelassen. Mit der Reduktion der Mindestfläche wird auch in den Bereichen mit kleinteiligeren Parzellenstrukturen die innere Verdichtung gefördert und der Anreiz geschaffen, dass sich benachbarte kleinere Grundeigentümer zusammentun und ihre Grundstücke in städtebaulich sinnvoller Einheiten entwickeln. Gleichzeitig sichern die Anforderungen an die Arealüberbauung eine qualitätsvolle Bebauung.

Zentrumsbereiche (Art. 8)

Der Ergänzungsplan regelt die Nutzung der Erdgeschosse an Passantenlagen mit Zentrumsfunktion. In den beiden Zentrumsbereichen (Zentrum Friesenberg und Ankunftsort Schweighof) sind im Erdgeschoss nur gewerbliche Nutzungen und gemeinschaftliche Nutzungen für das Quartier zulässig. Die Vorzonen der Erdgeschosse sollen, abgestimmt auf den angrenzenden öffentlichen Strassenraum, als Erschliessungsflächen mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität ausgebildet werden. Sie sollen als Teil des Strassenraums wahrgenommen werden, der bis an die Gebäudefassade reicht.

Begegnungsorte Schweighofstrasse und Quartierstrasse (Art. 9 und 10)

Der Ergänzungsplan legt an den vier Kreuzungspunkten der Schweighofstrasse mit den Quartierstrassen Friesenbergstrasse, Borweg, Im Hagacker und Hegianwandweg je einen «Begegnungsort Schweighofstrasse» fest. Dort sollen, u. a. im Zusammenhang mit Querungs- und Bushaltestellen, Begegnungsorte geschaffen werden. Hierzu sind die Ecksituationen an den Knotenpunkten innerhalb des Baulinienbereichs in angemessenem Umfang als Orte mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden. Mit der ergänzenden Bestimmung zur Ausbildung der Ecksituationen bei Neubauten wird zusätzlich verlangt, dass die angrenzende Bebauung angemessen auf die öffentlichen Räume reagiert.

Zusätzlich zu den «Begegnungsorten Schweighofstrasse» legt der Ergänzungsplan sogenannte «Begegnungsorte Quartierstrassen» fest. Innerhalb des Baulinienbereichs sind auch dort kleinere Begegnungsorte mit Sitzgelegenheiten und Baumgruppen auszubilden.

Anschlusspunkte Quartierverbindungen (Art. 11)

Die parallel zur Schweighofstrasse verlaufenden Wege in Nord-Süd-Richtung sind wichtige Fuss- und Veloverkehrsverbindungen im Quartier. Sie vernetzen die Siedlungseinheiten untereinander und tragen zur hohen Durchlässigkeit im Quartier bei. Sie sollen als öffentliche Wege mit hoher Aufenthaltsqualität und dem Quartiercharakter entsprechend gestaltet werden. Die Quartierverbindungen sind als Teil der Groberschliessung im kommunalen Richtplan

Verkehr festgelegt bzw. werden mit der aktuellen Revision aufgenommen. Im Ergänzungsplan Städtebau werden sie deshalb als Informationsinhalt eingetragen.

Dort wo die Wege nicht den öffentlichen Quartierstrassen folgen, sondern durch private Areale laufen, muss die Wegführung auf die bauliche Entwicklung abgestimmt werden. Der Ergänzungsplan legt «Anschlusspunkte Quartierverbindungen» mit ungefährender Lage fest. Damit soll sichergestellt werden, dass künftige Hochbauten die Wegführung gemäss kommunalem Richtplan nicht verhindern und die Wege sich möglichst optimal ins Wegnetz einfügen. Für Fusswegverbindungen sind mindestens 3 m und für Fuss- und Velowege mindestens 5 m freizuhalten. Der Wegabstand von 3,5 m gemäss § 265 PBG muss nicht eingehalten werden. Die Wege dürfen sowohl unterbaut wie auch überbaut werden, wenn eine lichte Höhe von mindestens 3 m ab dem gestalteten Boden eingehalten wird.

Baumschutz / Baumpflanzpflicht (Art. 12)

Die für das Quartier charakteristische sowie ökologisch und stadtklimatisch wichtige Baumsubstanz soll möglichst erhalten werden. Heute stehen innerhalb des Perimeters des Ergänzungsplans über 3000 Bäume unterschiedlichster Arten und Qualitäten. 119 als besonders wertvoll und zukunftsfruchtig beurteilte Bäume werden im Ergänzungsplan i. S. v. § 76 PBG geschützt und deren Fällung der Bewilligungspflicht unterstellt.

Zusätzlich zum Erhalt der besonders wertvollen Exemplare soll der Baumbestand auch in seiner Quantität weiterhin den Quartiercharakter prägen. In Ergänzung zur allgemeinen Begrünungspflicht gemäss Art. 11 Abs. 2 BZO sind daher pro 700 m² der nicht mit Gebäude überstellten massgeblichen Grundstücksfläche mindestens ein Grossbaum oder zwei mittelgrosse Bäume vorzusehen, sofern die Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird. Diese Bäume werden ebenfalls einer Fällbewilligung unterstellt und sind bei Abgang zu ersetzen.

Parkierung Personenwagen (Art. 13)

In den FGZ-Etappen, welche im Rahmen dieser Vorlage einer höheren Zone zugeführt werden sowie bei Inanspruchnahme der Arealüberbauung innerhalb des Geltungsbereichs, wird die zulässige Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen auf das nach Parkplatzverordnung (PPV) erforderliche Minimum begrenzt. Die FGZ plant zudem einzelne autoarme Siedlungen mit Mobilitätskonzepten sowie den Bau von Sammelgaragen für verschiedene Baufelder und -etappen. Nach PPV sind die erforderlichen Abstellplätze auf dem betroffenen Grundstück oder in einem Umkreis von 300 m zu erstellen; bei Abstellplätzen für Besucherinnen und Besucher gilt ein Umkreis von 150 m. Der Ergänzungsplan erhöht den Umkreis auf 500 m für die privaten Abstellplätze für Personenwagen bzw. auf 300 m für die Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher, um einen grösseren Spielraum für die Anordnung der Parkieranlagen zu schaffen.

Ökologischer Ausgleich (Art. 14)

Für einen angemessenen ökologischen Ausgleich sind gemäss Art. 15 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, SR 451.1) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ökologische Ausgleichsmassnahmen zu treffen. Die Ausgleichsmassnahmen i. S. v. Art. 18 b Abs. 2 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG, SR 451) bezwecken die Vernetzung oder Neuschaffung von Biotopen, die Förderung der Artenvielfalt, eine möglichst schonende und naturnahe Bodennutzung sowie die Natur in den Siedlungsraum einzubinden und das Landschaftsbild zu beleben.

10. Aufnahme des Ergänzungsplans Städtebau in die Bauordnung

In Art. 2 Abs. 2 Bauordnung sind die Ergänzungspläne mit Angabe des Massstabs und teilweise mit Gebietsbezeichnung aufgeführt. In Art. 2 Abs. 2 lit. I BZO wird neu der städtebauliche Ergänzungsplan wie folgt aufgeführt:

«Ergänzungsplan Städtebau mit Vorschriften im Massstab 1:2500 für das Quartier Friesenberg».

11. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg wurde gemäss § 7 PBG zwischen dem 6. Oktober 2018 und dem 4. Dezember 2018 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen einbringen.

Während der Auflagefrist sind 124 Einwendungen eingegangen. Diese stammen von 28 Privatpersonen und vier Institutionen. Mit der Überarbeitung wurde knapp die Hälfte aller Anträge ganz oder teilweise berücksichtigt. Die eingegangenen Einwendungen sind in einem separaten Bericht («Bericht zu den Einwendungen» vom 26. August 2019) zusammengestellt. Dieser gibt detailliert Auskunft über das Ergebnis der Mitwirkung und nimmt Stellung zu den Einwendungen.

12. Vorprüfung durch die kantonalen Behörden

Zeitgleich mit der öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg bei der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Baudirektion beurteilt den Ergänzungsplan Städtebau für die vorliegende Planungsaufgabe als zweckmässig und stellt die Genehmigungsfähigkeit bei Berücksichtigung ihrer Anträge in Aussicht. Zum einen werden formelle Änderungen in der Darstellung des Zonenplans verlangt. Zum anderen soll im Ergänzungsplan Städtebau gekennzeichnet werden, welche Regelungsinhalte Teil der Rahmennutzungsplanung sind und welche zu den sondernutzungsplanerischen Teilanordnungen gehören. Diesen kantonalen Vorgaben wird mit der vorliegenden Fassung nachgekommen.

13. Verträge mit den Grundeigentümerschaften

Im Zusammenhang mit der Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg wird zwischen der Stadt und der FGZ in einem ersten Schritt ein städtebaulicher Rahmenvertrag abgeschlossen. Darin werden im Hinblick auf die geplante bauliche Entwicklung folgende Themen behandelt: Mehrwertausgleich (50 Prozent des planungsbedingten Vorteils), Städtebau (Vorgaben zu Konkurrenzverfahren), Wohnungspolitik (Anteil subventionierter Wohnungen), schulische Nutzungen und soziale Einrichtungen (Sicherstellung eines bedarfsgerechten Angebots), Energie, Öffentliche Wege und Freiräume sowie Feinerschliessung, Aufhebung von Quartierstrassen und Landerwerb, Private und halböffentliche Freiräume. Auf der Grundlage dieses Rahmenvertrags werden später anlässlich der Realisierung einzelner Etappen mit konkreten Verträgen die genannten Themenfelder (beispielsweise die konkrete Berechnung und Verwendung des Mehrwertausgleichs oder der Erwerb ehemaliger Strassenparzellen) umgesetzt.

Mit der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Zürich wird ebenfalls ein Vorvertrag abgeschlossen, in dem sich die Parteien über die zu regelnden Punkte im Zusammenhang mit dem Planungsvorteil einigen, der durch die Aufzonung der Parzelle WD5808 von W2bIII auf W4b entstehen wird.

Der Rahmenvertrag mit der FGZ und der Vorvertrag mit der Kirche werden jeweils mit separaten Stadtratsbeschlüssen genehmigt, welche zeitlich mit dieser Weisung koordiniert werden.

Auch die späteren städtebaulichen Verträge zur konkreten Umsetzung werden mit Stadtratsbeschlüssen genehmigt.

14. Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU (AS 930.100) soll bei städtischen Erlassen auf die Verträglichkeit für KMU geachtet werden. Die Regulierungsfolgenabschätzung im Hinblick auf KMU ergibt Folgendes:

Die vorliegende Zonenplanänderung wie auch der Ergänzungsplan «Städtebau Quartier Friesenberg» lösen zulasten der KMU weder neue Handlungspflichten noch Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand aus. Die Verfahren, etwa bezüglich Baugesuchen, bleiben unverändert. Es werden weder zusätzliche Prozessregulierungen geschaffen, noch werden solche reduziert.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Zonenplan wird gemäss Planbeilage «Zonenplanänderung Friesenberg» Mst. 1:5000, datiert vom 26. August 2019, geändert.**
- 2. Der Ergänzungsplan «Städtebau Quartier Friesenberg», bestehend aus Vorschriften der Rahmennutzungsplanung und der öffentlichen Sondernutzungsplanung sowie einem Plan Mst. 1:2500 (Beilage datiert vom 26. August 2019), wird festgesetzt.**
- 3. Art. 2 Abs. 2 der Bauordnung (BZO, AS 700.100) wird gemäss Beilage, datiert vom 26. August 2019, ergänzt.**
- 4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an den Festsetzungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.**
- 5. Vom Bericht zu den Einwendungen gemäss Beilage, datiert vom 26. August 2019, wird zustimmend Kenntnis genommen.**
- 6. Die Zonenplanänderung (Ziffer 1), die Vorschriften gemäss Ergänzungsplan «Städtebau Quartier Friesenberg» (Ziffer 2) sowie die Ergänzung von Art. 2 Abs. 2 der Bauordnung (Ziffer 3) werden nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft gesetzt.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 7. Vom Planungsbericht nach Art. 47 RPV gemäss Beilage, datiert vom 26. August 2019, wird Kenntnis genommen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti



Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Zonenplan

Zonenplanänderung Friesenberg, Zürich-Friesenberg, Kreis 3, Kanton Zürich

Umzonung von der Wohnzone W2bIII mit Wohnanteil 90% in die Zone für öffentliche Bauten Oe3F mit Empfindlichkeitsstufe II, die Wohnzone W3 mit Wohnanteil 66% und die Wohnzone W4b mit Wohnanteil 75% und von der Wohnzone W4 mit Wohnanteil 75% in die Wohnzone W4b mit Wohnanteil 75%.

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats
die Präsidentin/der Präsident:

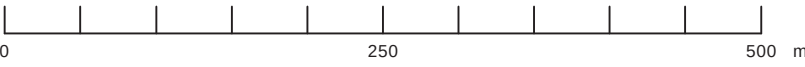
die Sekretärin/der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB Nr. vom auf den

M 1:5000



© Grundlageplan: Vermessungsamt der Stadt Zürich
© Zonenplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich
Tel. 044 412 11 11 / www.stadt-zuerich.ch/hochbau / Erstellungs- und Druckdatum 26.08.2019 / alsmed

Festsetzungen

- W2b

Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)

W2

Zweigeschossige Wohnzone

W3

Dreigeschossige Wohnzone

W4b

Viergeschossige Wohnzone

W4

Viergeschossige Wohnzone

W5

Fünfgeschossige Wohnzone

W6

Sechsgeschossige Wohnzone

Z5

Fünfgeschossige Zentrumzone

Z6

Sechsgeschossige Zentrumzone

Z7

Siebgeschossige Zentrumzone

IG

Industrie- und Gewerbezone (IG I, IG II)

IHD

Industriezone mit Handels- und Dienstleistungsbetrieben

Oe

Zonen für öffentliche Bauten / Oe2 bis Oe7

Q

Quartierhaltungzone

K

Kernzone

E

Erholungszone E1, E2, E3

E1/E2

Sport- und Freizeitanlagen

E3

Kleingärten

F

Freihaltezone A, C, D, E, P

A

Allmend

C

Schulsportwiesen, Fluss- und Seebäder

D

Campingplatz

E

Friedhöfe

P

Parkanlagen und Plätze

Lk

Landwirtschaftszone (kommunal)

R

Reservezone

Lärmvorbelastetes Gebiet

Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %

Gebiet mit erhöhter Ausnützung

Gebiet mit Freiflächenziffer/Freiflächenziffer in %

Verlegungsgebiet Freiflächenziffer

Ausnützungsziffer gemäss Bauordnung

Baumassenziffer gemäss Bauordnung

Nicht zonierte gemäss Bau- und Zonenordnung 1991.
Zonierung nach massgebender früherer Bauordnung.

Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art.3 BZO

- ES II; sofern Wohnanteil < 90% ES III

ES II; sofern Wohnanteil < 66% ES III

ES II; sofern Wohnanteil < 83% ES III

ES III

ES IV

ES II-IV

ES II; sofern Wohnanteil < 90% ES III

ES III

ES III; FE = ES II

ES III statt ES II

Informationen

- Beantragte Festlegungen
- Wald
- Gewässer
- FK

Kantonale und regionale Freihaltezone
- L

Kantonale und regionale Landwirtschaftszone
- Separates BZO-Teilrevisionsverfahren, öffentliche Auflage erfolgt, aber noch nicht rechtskräftig.
- Kommunaler/Kantonaler Gestaltungsplan
- Ergänzungsplan Städtebau (inkl. Teilanordnung öffentlicher Gestaltungsplan)
- Gestaltungsplanpflicht (gemäss Ergänzungsplan, Art. 2 Abs. 2 lit. k BZO)

Beilage 2 zu GR Nr. 2019/505

Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg

Zonenplanänderung, Ergänzungsplan Städtebau Quartier Friesenberg

Zürich - Friesenberg, Kreis 3, Kanton Zürich

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Zürich, 26. August 2019

Das Amt für Städtebau ist eine Dienstabteilung des
Hochbaudepartements der Stadt Zürich

Herausgeberin:

Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau (AfS)

Auftragnehmerin:

ECKHAUS
Städtebau Raumplanung
Rousseastrasse 10
8037 Zürich
+41 44 545 30 10
www.eckhaus.ch

Advokatur Mörikofer
Motorenstrasse 14
8005 Zürich
+41 44 261 61 16
www.advokatur-moerikofer.ch

Inhalt

1	Anlass und Zielsetzungen	4
1.1	Veränderte Rahmenbedingungen	4
1.2	Entwicklungsplanung FGZ	5
1.3	Zielsetzungen der Teilrevision	6
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen	8
2.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	8
2.2	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)	8
2.3	Richtplanung	9
2.4	Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen	16
2.5	Bau- und Zonenordnung	16
2.6	Pendentes Rechtsmittelverfahren Etappen 1 und 2	18
3	Instrument Ergänzungsplan Städtebau	19
4	Gegenstand der Teilrevision Quartier Friesenberg	22
4.1	Inhalte der Teilrevision	22
4.2	Änderung Zonenplan	22
4.3	Anpassung Bauordnung	26
4.4	Ergänzungsplan Städtebau Quartier Friesenberg	26
5	Sachthemen / Auswirkungen	40
5.1	Bauzonkapazität	40
5.2	Naturgefahren	41
5.3	Umwelt	43
5.4	Verkehr und Erschliessung	47
5.5	Öffentliche Infrastruktur	48
5.6	Natur- und Landschaftsschutz	48
5.7	Freiraumversorgung	48
5.8	Ökologische Vernetzung	49
5.9	Baumbestand	49
5.10	Denkmalpflege und Siedlungsentwicklung	50
5.11	Interessenermittlung und -abwägung im Rahmen des Masterplanprozesses und Denkmalpflegestrategie	53
5.12	Umsetzung und Schlussfolgerung	57
6	Verfahren	60
6.1	Öffentliche Auflage	60
6.2	Kantonale Vorprüfung	60
6.3	Überarbeitung	60
6.4	Festsetzung Gemeinderat	61
6.5	Weiteres Verfahren	61

1 Anlass und Zielsetzungen

Das Quartier Friesenberg liegt am Fusse des Uetlibergs und erstreckt sich von der Allmend bis zum Stadtspital Triemli. Es ist flächenmässig das fünftgrösste Stadtquartier und gehört zusammen mit den Quartieren Alt-Wiedikon und Sihlfeld zum Stadtkreis 3.

Die städtebaulichen Strukturen, welche der damalige Stadtbaumeister Hermann Herter im Überbauungsplan von 1920 entwarf, prägen das Quartier bis heute. Die aufgelockerte Art der Bebauung, die sich in die topographischen Gegebenheiten einfügt und die räumliche Gliederung der Siedlungen durch Grünzüge entlang von Bachläufen wurden nach den Ideen der Gartenstadtbewegung entwickelt.

Mit der Gründung der Familienheim-Genossenschaft (FGZ) im Jahre 1924 wurde der Grundstein zum Bau von preisgünstigem, genossenschaftlichem Wohnraum gelegt. Das Quartier zeichnet sich durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an genossenschaftlichem Wohnungsbau aus.

1.1 Veränderte Rahmenbedingungen

Entwicklungsabsichten und Handlungsbedarf FGZ

Die Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ prägt mit ihren Siedlungen den baulichen Charakter und das soziale Gefüge des Quartiers Friesenberg. Die ersten 24 Etappen mit 2'274 Wohneinheiten sind in den Jahren 1925 bis 2014 entstanden. Mit der 25. Etappe wurde das neue Quartierzentrum Friesenberg mit weiteren rund 100 Wohneinheiten sowie publikumsorientierten Nutzungen erstellt. Die Siedlungen entsprechen jedoch den heutigen Anforderungen nur noch teilweise, weshalb die FGZ eine langfristige Erneuerungsstrategie erarbeitet hat. Die FGZ ist bereit, einen Beitrag zur Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen zu leisten. Die FGZ wird in neun Etappen bis etwa zum Jahr 2050 rund 500 bis 700 zusätzliche Wohnungen (im Vergleich zum Bestand 2013), erstellen. Damit entsteht im Quartier gemeinnütziger Wohnraum für zusätzliche 1'400 bis 1'900 Personen. Diese Bereitschaft der FGZ steht unter dem Vorbehalt, dass die Etappen 1 und 2 nicht aus denkmalschutzrechtlichen Gründen erhalten bleiben müssen. Denn die angestrebte definitive Nichtunterschutzstellung der Etappen 1 und 2 der FGZ ist zurzeit Gegenstand eines laufenden Rechtsmittelverfahrens. Je nach Ausgang dieses Rechtsmittelverfahrens wird die Anzahl der zusätzlichen Wohnungen neu zu bestimmen.

Als strategisches Steuerungsinstrument für die Erneuerung der FGZ-Etappen haben die FGZ und die Stadt Zürich im Rahmen eines kooperativen Planungsprozesses zwischen 2012 und 2016 den «Masterplan FGZ» erarbeitet (vgl. Kap. 1.2).

Der Stadtrat hat dem Masterplan am 30. März 2016 zugestimmt und die Verwaltung mit der Ausarbeitung der erforderlichen Planungsinstrumente beauftragt. Mit der vorliegenden Revisionsvorlage für das Quartier Friesenberg folgt die Umsetzung des Masterplans auf der Stufe der grund-eigentümerverbindlichen Nutzungsplanung.

Übergeordnete Vorgaben sowie Umsetzungsstrategien der Stadt Zürich

Die revidierten übergeordneten Richtplanungen und gesetzlichen Vorgaben verlangen von den Gemeinden die massvolle Verdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete zu fördern und dazu geeignete Massnahmen zur qualitätsvollen Umsetzung auf Stufe der Nutzungsplanung vorzusehen (vgl. RPG, Richtplanungen aller Stufen).

Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO 2016) und dem Regionalen Richtplan trifft die Stadt Zürich verschiedene Massnahmen, um die bestehenden Bauzonenreserven zu aktivieren

und eine differenzierte Verdichtung zu ermöglichen. Eine weitere bauliche Verdichtung, über die BZO 2016 hinaus, soll nur dort erfolgen, wo sich die bestehenden Strukturen für eine Verdichtung eignen und die spezifischen Siedlungsqualitäten der Quartiere durch geeignete Prozesse sichergestellt werden können.

Zur Umsetzung der Verdichtungsstrategie und Vorgaben aus dem Regionalen Richtplan erarbeitet die Stadt Zürich derzeit einen Kommunalen Richtplan. Dieser legt die Gebiete mit Verdichtungspotenzial («Verdichtungsgebiete»), das Mass der baulichen Dichte sowie die mit der Verdichtung einhergehenden Voraussetzungen und Bedingungen fest. Es ist vorgesehen das Quartier Friesenberg als eines der Verdichtungsgebiete in den Richtplan aufzunehmen.

In den Verdichtungsgebieten sollen die charakteristischen Elemente und Qualitäten möglichst gesamtheitlich und zusammenhängend geregelt werden. Hierzu wird mit dem «Ergänzungsplan Städtebau» ein neuer Typus eines Ergänzungsplans in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen (Anpassung Art. 2 BZO), welcher es ermöglicht Teilanordnungen eines öffentlichen Gestaltungsplans und ortsspezifische Regelungen der Grundordnung in einem Plan darzustellen. Im Quartier Friesenberg wird der Ergänzungsplan Städtebau für die planungsrechtliche Umsetzung des Masterplans FGZ erstmals angewandt.

1.2 Entwicklungsplanung FGZ

Kooperativer Planungsprozess

Die FGZ hat von 2002 bis 2004 im Rahmen eines kooperativen Planungsprozesses mit der Stadt die Grundlagen für ein Bauleitbild erarbeitet, welches die Erneuerungsstrategie im Rahmen ihres Siedlungsbestandes aufzeigt. Erste Ergebnisse daraus zeigen sich in den Ersatzneubauten der Etappe 3 Grünmatt und dem Zentrum Friesenberg. Mit dem Ziel, den Entwicklungsprozess in

Abb. 1: Luftbild Quartier Friesenberg, Blick Richtung Uetliberg



Zukunft zu vereinfachen und eine möglichst hohe Planungssicherheit zu erhalten, haben die Stadt und die FGZ zwischen 2012 und 2016 in einem weiteren kooperativen Planungsprozess den Masterplan FGZ erarbeitet. Als Grundlage für den Masterplan wurde eine Testplanung mit drei interdisziplinären Planungsteams und einem breit abgestützten Gremium aus VertreterInnen der Stadt und der FGZ sowie externen Experten durchgeführt.

Ziel des Prozesses war eine gesamtheitliche Interessenabwägung als Grundlage für die langfristige Entwicklung, im Spannungsfeld zwischen Erneuerung, Verdichtung, Denkmalpflege und Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen Qualitäten. Der Stadtrat hat dem Masterplan im März 2016 zugestimmt.

Masterplan FGZ

Der Masterplan FGZ formuliert gesamtheitliche Entwicklungsziele für die langfristige Entwicklung der Siedlungsetappen der Familienheim-Genossenschaft Zürich bis 2050. Er hält die wichtigen städtebaulichen, sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekte fest und macht Vorgaben zu den einzelnen Etappen und zur planungsrechtlichen Umsetzung.

Wichtige Bestandteile der Entwicklungsstrategie sind die Folgenden (nicht abschliessend):

- Der Masterplan deklariert ein Potenzial von etwa 1'000 zusätzlichen Wohnungen. Bis 2050 sollen 500 bis 700 Wohneinheiten für zusätzliche 1'400 bis 1'900 Personen entstehen.
- Die Etappen 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 12 (teilw.) und 14 sollen zur geplanten massvollen Verdichtung von der Zone W2bIII den Zonen W3 und W4b zugewiesen werden.
- Die Etappen 13, 16 und 18 werden in die kommunalen Inventare der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und der schützenswerten Gärten und Anlagen aufgenommen.
- Das durchlässige Freiraum- und Wegenetz wird erhalten, weiterentwickelt und aufgewertet.
- Der Gartenstadtcharakter mit einem breiten Angebot an insbesondere halböffentlichen und öffentlichen Aussenräumen mit unterschiedlichen Qualitäten soll erhalten bleiben.
- Der charakteristische Grossbaumbestand soll erhalten und erneuert werden.
- Das Angebot an Quartierinfrastrukturen wird bedarfsgerecht weiterentwickelt.
- Für die qualitativ hochwertige Entwicklung der einzelnen Baufelder werden Konkurrenzverfahren durchgeführt.

Der Masterplan FGZ bildet eine zentrale Grundlage für die bauliche Entwicklung des Quartiers Friesenberg und somit auch für die vorliegende Teilrevision Nutzungsplanung.

1.3 Zielsetzungen der Teilrevision

Mit der Teilrevision Nutzungsplanung Quartier Friesenberg werden folgende Ziele verfolgt:

- Preisgünstigen Wohnraum fördern und massvolles Bevölkerungswachstum ermöglichen
- Lenkung einer massvollen, differenzierten und qualitätsvollen inneren Verdichtung
- Aktivierung der inneren Reserven und Schaffung von zusätzlichem Potenzial
- Städtebauliche Qualitäten des Quartiers Friesenberg sichern und weiterentwickeln

Abb. 2: Masterplan FGZ, März 2016



Geltungsbereich Masterplan

- 1 23 Bauektappen der FGZ** Die 23. Etappe gehört nicht zum Geltungsbereich des Masterplans.
- Siedlung der FGZ mit höherer Dichte**, max. Ausnützungsziffer AZ 130%, 4–7 Vollgeschosse
- Siedlung der FGZ mit mittlerer Dichte**, max. Ausnützungsziffer AZ 110%, 3–5 Vollgeschosse
- Siedlung der FGZ mit niedriger Dichte**, max. Ausnützungsziffer AZ 90%, 3–4 Vollgeschosse
- Wohnzone W3** ohne Arealüberbauung, max. AZ 90% (=BZO14 W4), max. 4 Vollgeschosse
- Substanzerhalt** 2 Vollgeschosse
- Schulanlagen**
- Öffentliche Grünanlagen**
Känguruwiese (Park), Mummeliwiese (Bikepark, Spielplatz), Jüdischer Friedhof, Heuried (GZ, Freibad, Kunsteisbahn). Die öffentlichen Anlagen als nutzbare Erholungsräume stärken und gut an das Wegnetz und die durchfliessenden Grünräume anbinden.
- Inventar- und Schutzobjekte Denkmalpflege**
Im Perimeter des Masterplans sind die Abdankungshalle des Jüdischen Friedhofs und die Schulhäuser Bachtobel, Friesenberg (Teil Primarschule Am Uetliberg), Dötschi und das Gemeinschaftszentrum Heuried Inventar- bzw. Schutzobjekte. Von den Siedlungen der FGZ sind die 13. Etappe, die 18. Etappe und Teile der 16. Etappe für eine Inventaraufnahme vorgesehen.
- Inventar- und Schutzobjekte Gartendenkmalpflege**
Im Perimeter des Masterplans sind die Aussenanlagen der Schulhäuser Bachtobel, Dötschi und der Primarschule Am Uetliberg im Inventar der Gartendenkmalpflege. Von den FGZ-Siedlungen sind die 13. Etappe, die 18. Etappe und Teile der 16. Etappe für eine Inventaraufnahme vorgesehen.
- Grünfinger**
Erlebbarkheit verbessern und räumliche Beziehungen zu den benachbarten Grünräumen knüpfen.
- Strassenraumgestaltung Schweighofstrasse**
Aufwertung der Schweighofstrasse zu einem attraktiven Begegnungsort.
- Gestaltete Wegverbindung in Bergrichtung** als Aussichtsachse freihalten.
- Promenade Jardin**
Gestalteter siedlungsverbindender Fuss- und Veloweg oder Panoramaweg oberhalb des Siedlungsbereichs (gestrichelt auf Fremdparzellen).

Grossbäume (Lage schematisch)

Die heute bestehende und für das Quartier identitätsstiftende Baumsubstanz ist, so weit möglich, zu erhalten. Bei neuen Siedlungen sind grosse Bäume zu pflanzen (unterirdische Bauten und Tiefgaragen beachten).

Gebäude mit Orientierung zum Strassenraum/strassenprägende Bebauung

Künftige Neubauten sollen sich zum Strassenraum orientieren und von dort erschlossen werden (Adressbildung).

Zentrum Quartier Friesenberg und Anknüpfungsort Schweighof

In den Zentrumsgebieten ist entlang der Schweighofstrasse eine erhöhte Dichte zugelassen. Im Erdgeschoss sind gut zugängliche, publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.

Begegnungsort

An Kreuzungspunkten wichtiger Wege sollen Begegnungsorte entstehen. Angrenzende Bauten sollen in Form und Erdgeschossnutzung besonders auf diese Situation reagieren, die Aufenthaltsqualität mittels Sitzgelegenheiten, Bäumen, Brunnen etc. verbessert werden.

Siedlungsplätze (Lage schematisch)

In allen Bauektappen der FGZ sollen kleinere, gemeinschaftliche Freiräume als Orte für spontane Begegnungen erhalten und geschaffen werden.

Aussichtspunkt mit Fernsicht

Haltestelle ÖV (S=SZU / T=Tram / B=Bus), Anknüpfungsort SZU-Haltestelle Schweighof

Offener Siedlungsrand

Neue Gebäude am Siedlungsrand sollen zur angrenzenden Freifläche durchlässig sein.

Beziehung der Freiräume (Lage schematisch)

An vielen Stellen mögliche Siedlungsschliessung.

Unterbrüche der Bebauung (Lage schematisch)

Gestaltete Fuss- und Velowegverbindung entlang SZU

Entwicklungsperimeter Schule Am Uetliberg

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Siedlungsentwicklung nach innen

Mit der 1. Etappe zur Revision des RPG von 2014 hat der Bund den Fokus auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen gelegt. Die Kantone sind gefordert, ihre Richtpläne ab Inkrafttreten des revidierten Gesetzes am 1. Mai 2014 innert 5 Jahren entsprechend zu überarbeiten.

Ausgleich planungsbedingter Vorteile (RPG Art. 5)

Mit dem revidierten RPG wurden auch die Bestimmungen zum Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen präzisiert. Als Vorteil wird die Wertsteigerung verstanden, welche ein Grundstück durch raumplanerische Massnahmen erfährt. Der Mehrwert ist demnach die Differenz zwischen den geschätzten Landwerten vor und nach den raumplanerischen Massnahmen. Dies können Einzonungen, Auf- und Umzonungen oder sonstige raumplanerische Akte sein.

Das Bundesgesetz definiert die Mindestvorgaben und delegiert die Umsetzung an die Kantone. Den Kantonen ist es freigestellt weitergehende Bestimmungen zu erlassen.

Der Kanton Zürich erarbeitet derzeit ein Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG). Die Vorlage wurde Ende April 2019 in der kantonsrätliche Kommission für Planung und Bau verabschiedet. Die Genehmigung im Kantonsrat wird im Herbst 2019 erwartet.

Da die fünfjährige Frist zur Umsetzung der bundesgesetzlichen Vorgabe am 30. April 2019 abgelaufen ist, hat der Bundesrat für den Kanton Zürich einen Einzonungsstopp verhängt. Dieser gilt solange bis der Kanton eine bundeskonforme Regelung in Kraft gesetzt hat.

Die Stadt Zürich hat ein Merkblatt zum Ausgleich der planungsbedingten Vorteile herausgegeben (1. Juni 2016). Dieses hat mindestens solange Gültigkeit, bis der Kanton Zürich die entsprechenden Gesetzesgrundlage und Mechanismen geschaffen hat.

Sachpläne und Konzepte des Bundes

Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) sind von der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung nicht berührt.

2.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)

Am 1. Oktober 2016 ist das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) für die Stadt Zürich festgesetzt worden. Aufnahme gefunden hat darin auch das Quartier Friesenberg.

Das Quartier Friesenberg ist über weite Teile dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) zugewiesen worden (vgl. Abb. 3): Gross- und Kleinalbis (Nr. 10, Nr. 11) im südlichen Hangbereich, die südlich der Uetlibergbahnlinie liegenden Genossenschaftssiedlungen Pappel-/Schweighofstrasse und Staffelhof (Nr. 13) sowie die nördlich der Bahnlinie liegende Genossenschaftssiedlung Bernhard-Jaeggi-Weg (Nr. 14.1). Der südliche Randbereich und die Siedlung im Rossweidli ist dem Erhaltungsziel B (Strukturerhalt) zugewiesen worden. Mit dem Erhaltungsziel C (Charaktererhalt) ist insbesondere der Teil des heutigen Zentrums (Nr. 12, Zentrum Friesenberg bis Siedlung Grünmatt) belegt worden.

Abb. 3: Ausschnitt Aufnahmeplan ISOS Stadt Zürich, Stadtteil Wiedikon, Kreis 3



2.3 Richtplanung

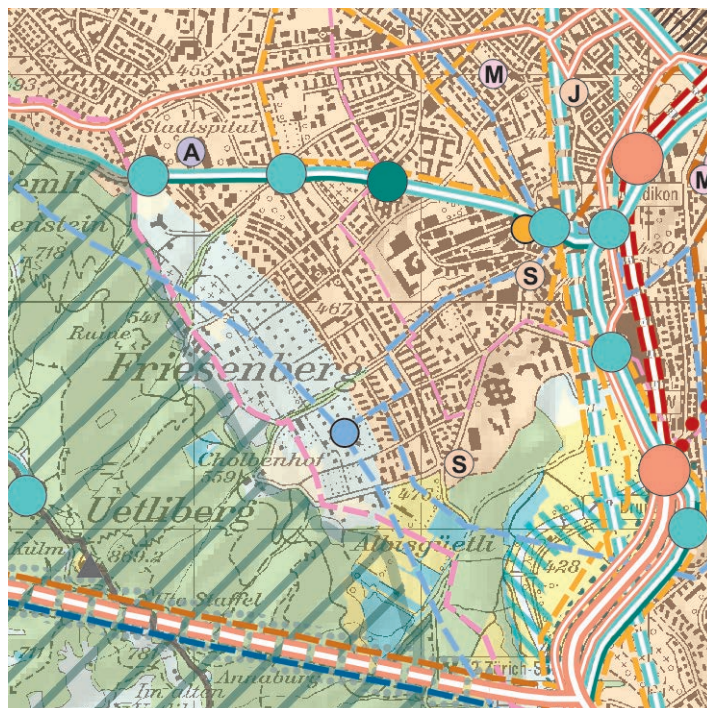
Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan regelt die Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung. Er ist das zentrale Steuerungsinstrument für eine nachhaltige räumliche Entwicklung des Lebensraums im Kanton Zürich. Der Kanton Zürich hat seinen Richtplan überarbeitet; er ist vom Bundesrat am 18.9.2015 genehmigt worden.

Die Bevölkerungsprognosen, die dem Richtplan zugrunde liegen, erwarten bis 2030 einen Bevölkerungszuwachs von rund 195'000 Personen (+14.2%). Das Raumordnungskonzept sieht vor, dass die vier Stadtlandschaften Zürich, Limmattal, Glattal und Winterthur mindestens 80% des Bevölkerungszuwachses aufnehmen.

Der kantonale Richtplan weist die Gemeinden an, Nutzungsvorschriften zu erlassen, die einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie eine gute Wohn- und Siedlungsqualität und ein funktionierendes Gewerbe unterstützen. Die Gemeinden sollen die Voraussetzungen schaffen für die Sanierung von Ortsteilen und für Arealüberbauungen. Sie werden ferner aufgefordert, die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen zu prüfen, dabei aber auf eine hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume zu achten. Sie sollen hierfür orts- bzw. städtebauliche Konzepte für Neubaugebiete entwickeln sowie insbesondere auch für Gebiete, die umgenutzt, erneuert oder verdichtet werden sollen (vgl. Kantonaler Richtplan, Kap. 2.1.2.c und 2.2.3.c).

Abb. 4: Ausschnitt Karte Blatt Nord, Richtplan Kanton Zürich (Stand 31.08.2016)



Versorgung, Entsorgung

	Grundwasserschutzgebiet
	Grundwasseranreicherung
	Grundwasserfassung
	See- oder Flusswasserfassung
	Aufbereitungsanlage
	Reservoir
	Stufenpumpwerk
	Wassertransportleitung
	Materialgewinnungsgebiet
	Wasserkraftwerk
	Unterwerk
	Hochspannungsleitung
	Höchstspannungsleitung
	Kabelleitung
	Heizkraftwerk
	Fernwärmehauptleitung
	Gasverteilteriale
	Gastransportleitung ≤ 5 bar
	Gastransportleitung > 5 bar
	Stehtanklager
	Kehrichtverbrennungsanlage
	Deponie

Öffentliche Bauten und Anlagen

	Bildung und Forschung	H Hochschule	F Fachhochschule
	Gesundheit	B Berufsbildung	M Mittelschule
	Kultur, Sport, Messe- und Kongresswesen	A Akutversorgung mit Notfallstation	S Spezialisierte Klinik
	Weitere öffentliche Dienstleistungen	P Allgemeine Psychiatrie	R Rehabilitation
		M Messe- und Kongresswesen	K Kultur
		F Freizeit	S Sport
		J Justiz	S Sicherheit
		V Verwaltung	
	fachübergreifende Gebietsplanung		

	Bundesinventare: Landschaft (BLN), Moorlandschaft (ML) oder Auengebiet (AG) von nationaler Bedeutung
	Wald
	Gewässer
	Regionsgrenze
	Gemeindegrenze

Siedlung

	Siedlungsgebiet
	Zentrumsgebiet
	Schutzwürdiges Ortsbild

Landschaft

	Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
	Übriges Landwirtschaftsgebiet
	Erholungsgebiet
	Aussichtspunkt
	Naturschutzgebiet (in Gewässern)
	Gruben- und Ruderalbiotop
	Gewässerrevitalisierung
	Landschaftsschutzgebiet
	Landschaftsförderungsgebiet
	Landschaftsverbindung
	Freihaltegebiet
	Übriges Gebiet
	Streusiedlungsgebiet

Verkehr

	Hochleistungsstrasse
	Ausbau Hochleistungsstrasse
	Hauptverkehrsstrasse
	Abklassierung Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz
	Tunnel Hochleistungsstrasse
	Ausbau Tunnel Hochleistungsstrasse
	Tunnel Hauptverkehrsstrasse
	Variante / zu prüfende Linienführung
	Anschluss
	Autobahnraststätte
	Parkierungsanlage
	Radroute von nationaler Bedeutung
	Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
	Ausbau Bahnlinie
	Bahnlinie einspurig
	Rückbau bei Ersatz
	Bahntunnel doppel- oder mehrspurig
	Ausbau Bahntunnel
	Bahntunnel einspurig
	Variante / zu prüfende Linienführung
	Station / Haltestelle
	Aufzuhebende Station / Haltestelle
	Haltestelle Reisebusverkehr
	Güterumschlag
	Schmalspurbahn
	Rückbau bei Ersatz
	Schmalspurtunnel
	Variante / zu prüfende Linienführung
	Station / Haltestelle
	Aufzuhebende Station / Haltestelle
	Luftseilbahn
	Schifffahrtslinie
	Piste
	Flughafenperimeter
	Abgrenzungslinie Flughafen
	Flugplatzperimeter
	Lärmbelastungskurve Flugplatz

Regionaler Richtplan Stadt Zürich

Die Stadt Zürich hat auf Basis der Vorgaben aus dem kantonalen Raumordnungskonzept und den im Kantonalen Richtplan formulierten Entwicklungsvorstellungen eine Gesamtüberarbeitung des Regionalen Richtplans Stadt Zürich vorgenommen. Damit sollte über den Horizont von 2030 hinaus eine Entwicklung von mindestens 80'000 zusätzlichen Bewohnenden ermöglicht werden. Der regionale Richtplan wurde vom Regierungsrat am 21. Juni 2017 festgesetzt. Ein dagegen angestrebtes Rechtsmittelverfahren ist derzeit noch hängig, wobei die angefochtenen Punkte die vorliegende Revisionsvorlage nicht betreffen. Mit dem "Zielbild der Stadt Zürich 2040" wird der Handlungsraum aus dem kantonalen Raumordnungskonzept präzisiert (vgl. Abb. 5). Anhand von fünf Dichtestufen werden die erwünschten Nutzungsdichten (Einwohner resp. Beschäftigte pro Hektare) dargestellt.

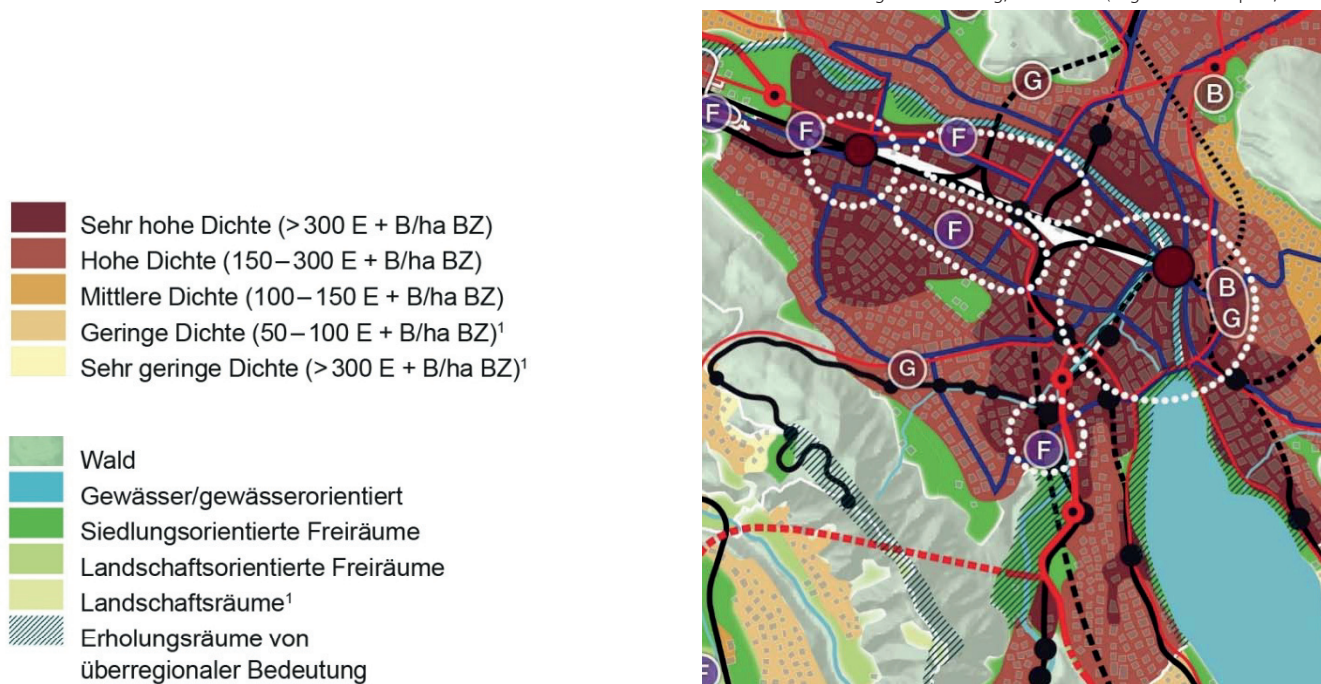
Das Quartier Friesenberg ist der Stufe "Hohe Dichte" zugewiesen, was mit einer Personendichte von 150–300 Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare resp. einer effektiven baulichen Dichte von 105–135 % referenziert wird.

Die Gesamtstrategie Siedlung bezeichnet Gebiete, in denen neben der Aktivierung der vorhandenen Reserven zusätzliches Potenzial identifiziert und ermöglicht werden soll (Abb. 6). Die Nutzung der Potenziale soll durch eine räumlich differenzierte bauliche Verdichtung erfolgen. Dabei müssen der historische Charakter berücksichtigt und die Identitäten der Quartiere gestärkt werden.

Die Stadtstrukturen werden in einen kompakten und einen durchgrünten Stadtkörper unterschieden (Abb. 7). Das Quartier Friesenberg liegt innerhalb des durchgrünten Stadtkörpers, in welchem eine offen angeordnete Bebauung mit durchgrünten Aussenräumen vorgesehen ist, die mehrheitlich dem Wohnen dient. Gut erschlossene Quartierzentren und bedeutende Strassenachsen mit verdichteter Bebauung mit Bezug zur Strasse und gemischten Nutzungen gliedern die Gebiete des durchgrünten Stadtkörpers.

Die Richtplankarte Verkehr (vgl. Abb. 8) bezeichnet die Schweighofstrasse als regionale Verbindungsstrasse für den motorisierten Individualverkehr, als regionale Veloroute sowie als regionales Bustrasse.

Abb. 5: Ausschnitt Zielbild Stadt Zürich und Ausschnitt Legende: Siedlung, Landschaft (Regionaler Richtplan, 2017)



zusätzliche Verdichtungspotenziale identifizieren und ermöglichen

Verdichtungsreserven aktivieren und ausschöpfen

12 Teilrevision Nutzungsplanung Quartier Friesenberg · Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Kommunaler Richtplan

Die Stadt erarbeitet derzeit einen Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft und öffentliche Bauten und Anlagen (SLÖBA). Darin werden Sachbereiche aus den übergeordneten Planungen konkretisiert und die räumlichen Voraussetzungen für die nachhaltige Entwicklung der Stadt Zürich vor dem Hintergrund des erwarteten Bevölkerungswachstums geschaffen. Die Nutzungs- und Dichtevorgaben des regionalen Richtplans werden dabei weiter konkretisiert und mit Vorgaben zur Umsetzung ergänzt. Koordiniert mit dem kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft und öffentliche Bauten und Anlagen wird auch der kommunale Verkehrsplan (rechtskräftige Version 2004) revidiert.

Die beiden Vorlagen wurden zwischen dem 24. September 2018 und dem 29. November 2018 öffentlich aufgelegt und der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Der Ergänzungsplan Städtebau Quartier Friesenberg setzt die Vorgaben der Richtplanung auf der Stufe Nutzungsplanung eigentümerverbindlich um. Die Inhalte der Richt- und Nutzungsplanung wurden im Sinne der Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten sowohl vor der öffentlichen Auflage und Vorprüfung als auch im Rahmen der daraus resultierenden Bereinigung aufeinander abgestimmt.

Richtplan Siedlung, Landschaft und öffentliche Bauten und Anlagen (SLÖBA)

Mit dem Kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft und öffentliche Bauten und Anlagen konkretisiert die Stadt Zürich, welche Gebiete für die zusätzliche bauliche Verdichtung geeignet sind und bezeichnet Flächen für die erforderliche Versorgung mit öffentlichen Freiräumen sowie für kommunale öffentliche Bauten und Anlagen. Zudem werden die Festlegungen zu den Quartierzentren aus dem regionalen Richtplan konkretisiert.

In der Konzeptkarte zur Stadtstruktur ist das Quartier Friesenberg der Kategorie «Grüne Wohnstadt» zugewiesen. Diese Kategorie bezeichnet Gebiete, welche durch öffentliche, gemeinschaftliche und private Grünräume strukturiert sind und überwiegend dem Wohnen dienen.

Abb. 9: Konzeptkarte bauliche Dichte
(Stand: Überarbeitung nach öffentlicher Auflage)

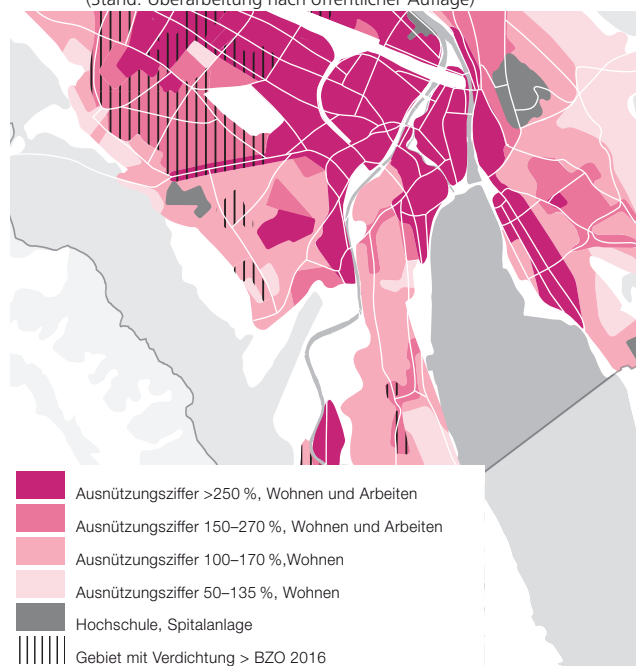


Abb. 10: Konzeptkarte Stadtstruktur
(Stand: Überarbeitung nach öffentlicher Auflage)

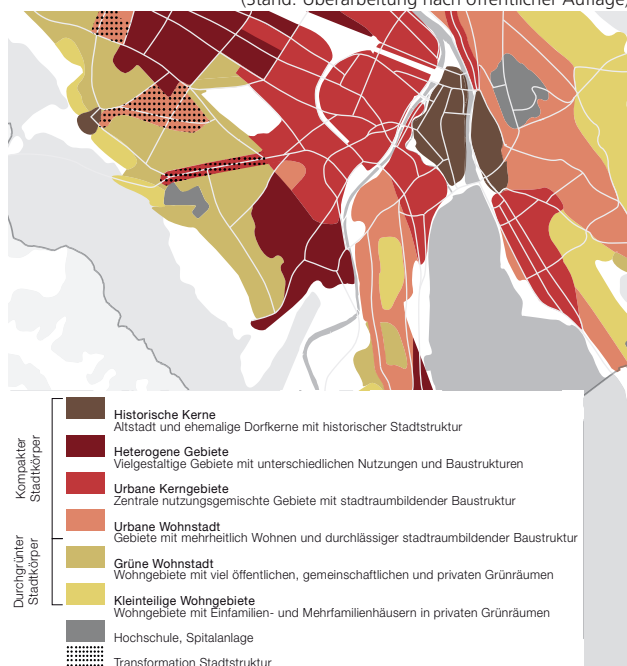
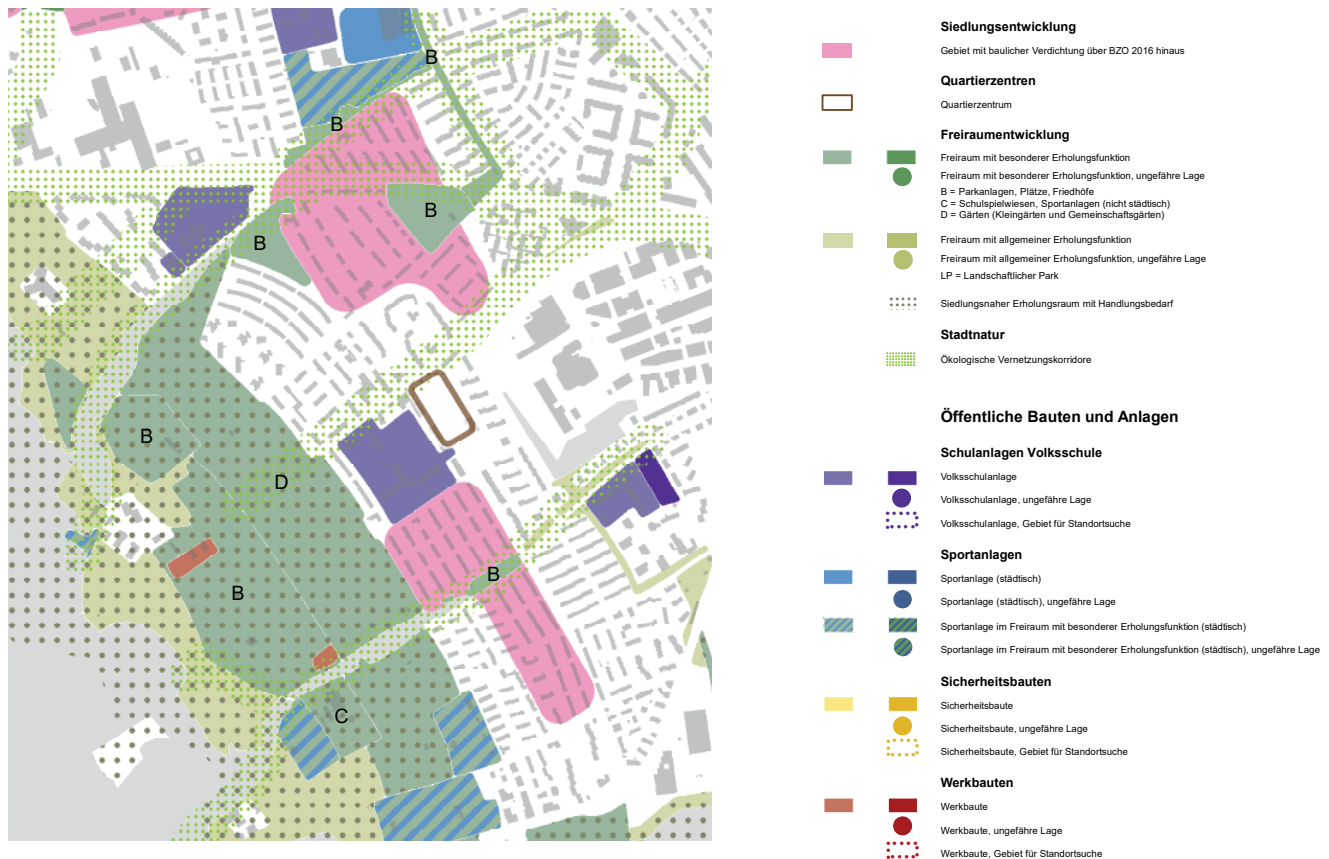


Abb. 11: Ausschnitt Richtplankarte SLÖBA (Stand: Überarbeitung nach öffentlicher Auflage) und Ausschnitt Legende mit Festlegungen



Die darin enthaltenen Gartenstadtquartiere sollen begründet auf einer Neuinterpretation der Gartenstadt transformiert und weiterentwickelt werden.

Wichtige Kriterien für die bauliche Entwicklung sind der Erhalt des spezifischen Quartiercharakters und der grünen Freiräume. Generell ist das Quartier Friesenberg der Dichte-Kategorie «mittlere Dichte» zugeteilt. In einzelnen Gebieten soll, basierend auf dem Masterplan FGZ, auch eine Verdichtung über die BZO 2016 hinaus ermöglicht werden.

Die Richtplankarte (vgl. Abb. 11) enthält, für den Geltungsbereich des Ergänzungsplans, neben den erwähnten Verdichtungsgebieten auch Einträge zu den beiden Schulstandorten und den Freiräumen. Die Grünräume entlang der beiden Bäche (Friesenbergbach / Kolbenhofbach) sind als Freiräume mit besonderer Erholungsfunktion (Kategorie B «Parkanlagen») und als lokale Korridore für die ökologische Vernetzung vorgesehen.

Der kommunale Richtplan präzisiert und ergänzt die Vorgaben aus dem regionalen Richtplan zu den Quartierzentren. Als verbindendes Element zwischen den Zentren werden auch die Stadtachsen definiert, welche hinsichtlich Identitätsbildung und Orientierung im Stadtraum besonderen Stellenwert haben. Im Geltungsbereich des Ergänzungsplans sind die Schweighofstrasse und die Friesenbergstrasse (in Richtung Goldbrunnenplatz) als Stadtachsen sowie das Quartierzentrum «Zentrum Friesenberg» festgelegt. Im «Zentrum Friesenberg» sollen die quartierbezogenen Nutzungen erhalten und gefördert werden. Die privaten und öffentlichen Aussenräume sollen aufeinander abgestimmt und in Koordination mit dem kommunalen Richtplan Verkehr funktionsfähig gestaltet werden.

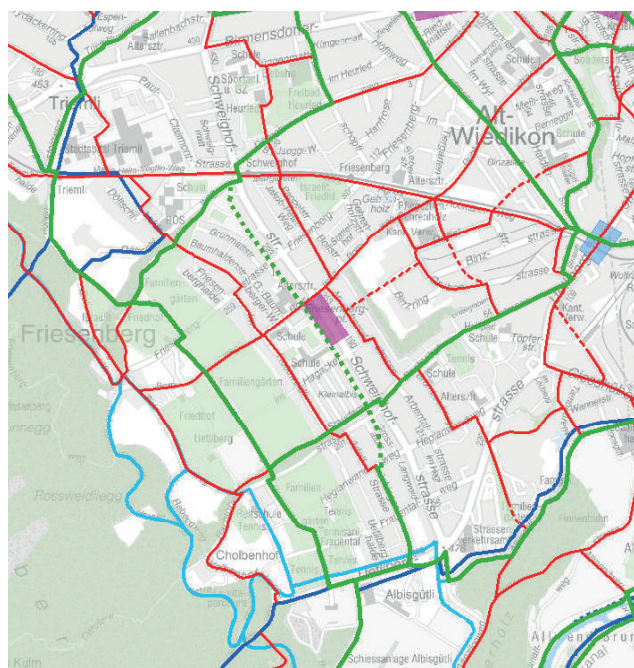
Kommunaler Verkehrsplan

Die Karten des kommunalen Verkehrsrichtplans legen für den Fussverkehr (Abb. 12) und den Veloverkehr (Abb. 13) ergänzend zum regionalen Richtplan weitere Langsamverkehrsverbindungen durch das Quartier fest. In der aktuellen Überarbeitung des Verkehrsrichtplans (Stand öffentliche Auflage 2018) ist, parallel zur Schweighofstrasse, zwischen Döltschiweg und Hegianwandweg, eine neue Fusswegverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität geplant. Für den Radverkehr wurde die Verbindung zwischen Friesenbergstrasse und Bahnlinie in der Wegführung angepasst und bis zum Döltschiweg erweitert.

Der Zentrumsbereich Friesenberg wurde als kommunaler Fussgängerbereich klassiert. Auf diesen Strassenabschnitten sollen attraktive, fussgängerfreundliche Strassenräume geschaffen werden.

Für den öffentlichen und den motorisierten Verkehr sind mit dem kommunalen Richtplan keine Massnahmen geplant. Die Schweighofstrasse ist als Verbindungsstrasse und Busstrasse klassiert.

Abb. 12: Ausschnitt Kommunalen Verkehrsplan Fussverkehr (8. August 2018)



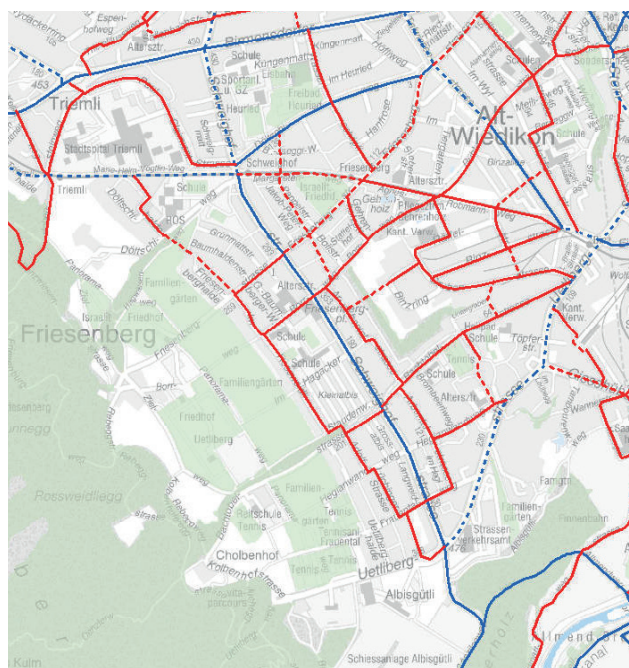
Kommunale Festlegungen

bestehend	geplant	
		Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität
		Fussverbindung
		Fussgängerbereich

Übergeordnete Festlegungen

bestehend	geplant	
		Fuss- und Wanderweg
		bei Ersatz aufzuhebender Fuss-/Wanderweg
		Reitweg
		Umgestaltung Strassenraum

Abb. 13: Ausschnitt Kommunalen Verkehrsplan Veloverkehr, (8. August 2018)



Kommunale Festlegungen

bestehend	geplant	
		Veloroute

Übergeordnete Festlegungen

bestehend	geplant	
		Radweg
		bei Ersatz aufzuheben
		Veloparkierungsanlage

2.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen

PBG-Teilrevision vom 14. September 2015 (Harmonisierung der Baubegriffe)

Mit der PBG-Teilrevision vom 14. September 2015 sind im Kanton Zürich die harmonisierten Baubegriffe der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ins kantonale Recht überführt worden, wobei für die Umsetzung auf Stufe der Bau- und Zonenordnung eine Übergangsfrist von acht Jahren festgesetzt worden ist. Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich ist noch nicht an die seit 1. März 2017 in Kraft stehende PBG-Teilrevision angepasst.

In der vorliegenden Teilrevision Nutzungsplanung sind die Baubegriffe des bisherigen Rechts, d.h. in der vor Inkrafttreten der Änderung vom 14. September 2017 gültigen Fassung des PBG anwendbar.

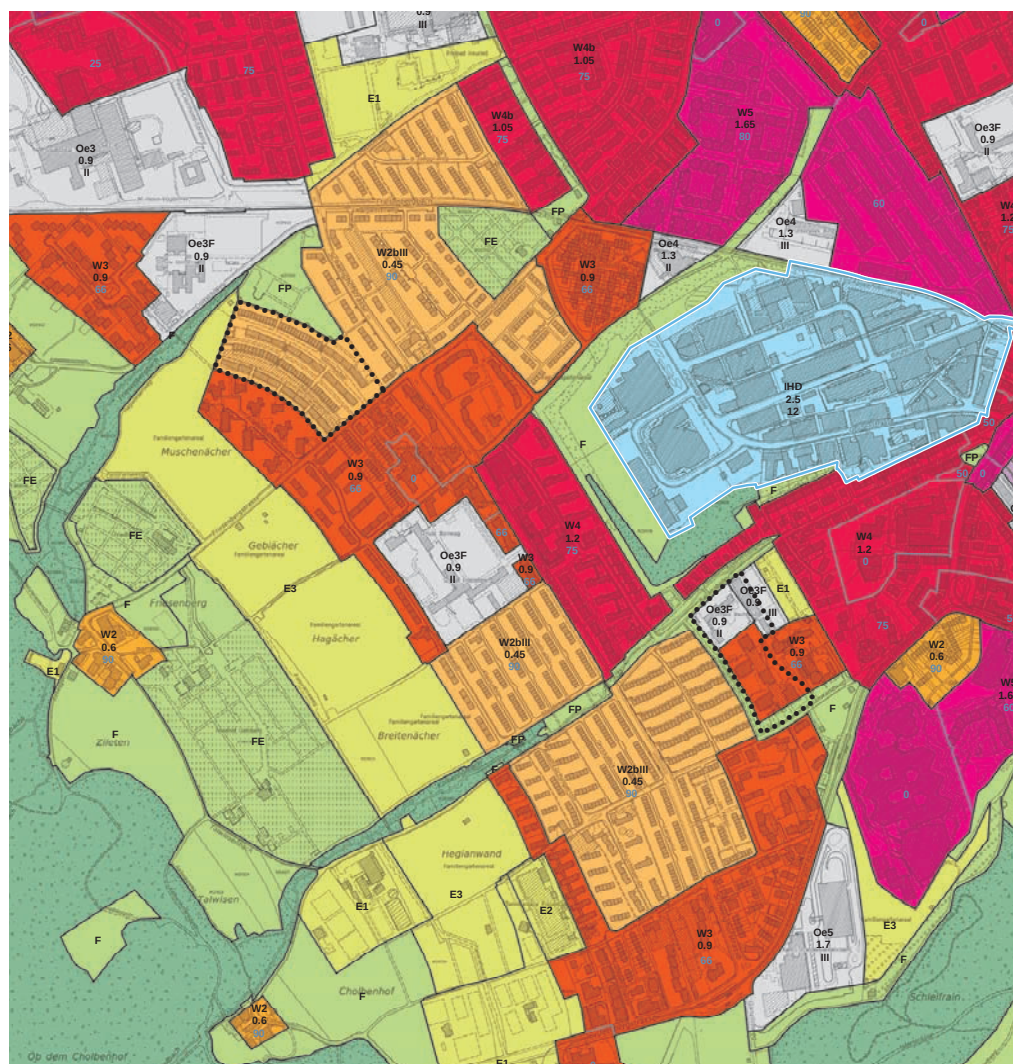
Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Die Darstellung entspricht der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen vom 11. Mai 2016 (VDNP; LS 701.12) und den von der Baudirektion in Anwendung von § 2 Abs. 2 VDNP gestatteten Abweichungen gemäss Schreiben vom 25. September 2018. Eine weitere Abweichung zur Darstellung des Ergänzungsplans Städtebau wird bei der Baudirektion zusammen mit der Genehmigung der Nutzungsplanung beantragt werden (siehe Kapitel 4.2).

2.5 Bau- und Zonenordnung

Das Quartier Friesenberg befindet sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung vorwiegend in der zweigeschossigen Wohnzone (W2bIII) mit einem Wohnanteil von 90% und der dreigeschossigen Wohnzone (W3) mit einem Wohnanteil von 66% bzw. einem kleinen Gebiet mit einem Wohnanteil von 0%. Das Zentrum Friesenberg liegt in der viergeschossigen Wohnzone (W4) mit einem Wohnanteil von 75%. Die Schulen Am Uetliberg und Döltschi sind der Zone für öffentliche Bauten (Oe) zugewiesen. Westlich und östlich grenzt das Quartier an Erholungszonen und Freihaltezonen.

Abb. 14: Ausschnitt Zonenplan Stadt Zürich



Festsetzungen

W2b	Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
W2	Zweigeschossige Wohnzone
W3	Dreigeschossige Wohnzone
W4b	Viergeschossige Wohnzone
W5	Fünfgeschossige Wohnzone
W6	Sechsgeschossige Wohnzone
Z5	Fünfgeschossige Zentrumszone
Z6	Sechsgeschossige Zentrumszone
Z7	Siebgeschossige Zentrumszone
IG	Industrie- und Gewerbezone (IG I, IG II)
IHD	Industriezone mit Handels- und Dienstleistungsbetrieben
Oe	Zonen für öffentliche Bauten / Oe2 bis Oe7
Q	Quartiererhaltungszone
K	Kernzone
E	Erholungszone E1, E2, E3
E1/E2	Sport- und Freizeitanlagen
E3	Kleingärten
F	Freiheitszonen A, C, D, E, P
A	Allmend
C	Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder
D	Campingplatz
E	Friedhöfe
P	Parkanlagen und Plätze
Lk	Landwirtschaftszone (kommunal)

Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art.3 BZO

ES II; sofern Wohnanteil < 90% ES III
ES II; sofern Wohnanteil < 66% ES III
ES II; sofern Wohnanteil < 83% ES III
ES III
ES IV
ES II-IV
ES II; sofern Wohnanteil < 90% ES III
ES III
ES III; FE = ES II

Informationen

R	Reservezone
Lärmvorbelastetes Gebiet	
Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %	
Gebiet mit erhöhter Ausnützung	
Gebiet mit Freiflächenziffer/Freiflächenziffer in %	
Verlegungsgebiet Freiflächenziffer	
Ausnützungsziffer gemäss Bauordnung	
Baumassenziffer gemäss Bauordnung	
Nicht zonierte gemäss Bau- und Zonenordnung 1991.	
Zonierung nach massgebender früherer Bauordnung.	
Wald	
Gewässer	
FK	Kantonale und regionale Freiheitszone
L	Kantonale und regionale Landwirtschaftszone
Beantragte Festlegungen	
Kommunaler/Kantonaler Gestaltungsplan	
Gestaltungsplanpflicht gemäss Art.4 BZO	

2.6 Pendentes Rechtsmittelverfahren Etappen 1 und 2

Der Planungsprozess unter Einbezug aller relevanten Interessen, insbesondere auch des Denkmalschutzes, hat zum Ergebnis geführt, dass auch die Areale der Etappen 1 und 2 verdichtet werden sollen (vgl. Kap. 5.11). Parallel zur Verabschiedung des Masterplans hat der Stadtrat daher mit Beschluss vom 14. Dezember 2016 (StRB 1027/2016) auf die Unterschutzstellung dieser beiden Etappen verzichtet (vgl. Kap. 5.12). Gegen diesen Beschluss wurde ein Rechtsmittel erhoben. Das Rechtsmittelverfahren ist derzeit pendent vor Bundesgericht.

Der Planungsprozess wurde dennoch weitergeführt und die Revisionsvorlage als Ganzes unter Einbezug der Aufzonung der Etappen 1 und 2 erarbeitet und öffentlich aufgelegt. Weil das Rechtsmittelverfahren noch nicht abgeschlossen ist, werden von der Revisionsvorlage nun diejenigen Teile der Revision, welche eine Aufzonung der Etappen 1 und 2 vorsehen bzw. eng damit zusammenhängen, ausgenommen. Betroffen sind die Umzonung dieser Areale von der Zone W2bIII in die Zone W4b sowie einzelne Festlegungen des Ergänzungsplans (bauliche Minstdichte und Parkierung).

Je nach Ausgang des Rechtsmittelverfahrens betreffend die Etappen 1 und 2 wird die Festsetzung dieser Teile der Revisionsvorlage nach Vorliegen eines rechtskräftigen Urteils des Bundesgerichts im Sinne der öffentlichen Auflage nachgeholt oder es müssen diesbezüglich die nutzungsplanerischen Festlegungen noch einmal überprüft werden. Unabhängig vom Ausgang dieses Verfahrens bleiben die übrigen Teile der Revisionsvorlage ein zweckmässiges Ganzes. Der Ausgang des hängigen Verfahrens hat daher keinen unmittelbaren Einfluss auf diese Festlegungen, weshalb diese umgesetzt werden sollen, um die angestrebte Entwicklung des Gebiets in den übrigen Bereichen zu ermöglichen.

3 Instrument Ergänzungsplan Städtebau

Übergeordneter Auftrag zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen

Wie in Kapitel 2 erläutert, verlangen die höherstufigen Vorgaben, insbesondere das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) und gestützt darauf der revidierte Richtplan des Kantons Zürich die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen. Diese Verdichtung der bestehenden Siedlungsfläche soll gemäss der Botschaft des Bundesrates zur Revision des Raumplanungsgesetzes unter Wahrung und Förderung einer bestmöglichen Siedlungsqualität erfolgen. Wichtige Qualitätsmerkmale sind dabei die Gestaltung der Aufenthalts- und Strassenräume sowie der Gebäude, die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen und den öffentlichen Dienstleistungen, kurze Distanzen zwischen Wohn-, Arbeits- und Erholungsgebieten sowie den heutigen Wohn- und Arbeitsbedürfnissen angepasste Gebäude. Die Massnahmen zur Verdichtung sollen nicht zulasten der Wohnqualität gehen und sind daher mit Massnahmen zur Förderung der Siedlungsqualität zu kombinieren (Botschaft RPG S. 1064 und 1070).

Entsprechend weist der revidierte kantonale Richtplan die Gemeinden an, Nutzungsvorschriften zu erlassen, die einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie eine gute Wohn- und Siedlungsqualität und ein funktionierendes Gewerbe unterstützen. Die Gemeinden sollen die Voraussetzungen schaffen für die Sanierung von Ortsteilen und für Arealüberbauungen. Sie werden ferner aufgefordert, die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen zu prüfen, dabei aber auf eine hohe Qualität der Bauten und der Aussenräume zu achten. Sie sollen hierfür orts- bzw. städtebauliche Konzepte für Neubaugebiete entwickeln sowie insbesondere auch für Gebiete, die umgenutzt, erneuert oder verdichtet werden sollen (vgl. kantonalen Richtplan, Kap. 2.1.2.c und 2.2.3.c).

Öffentliches Interesse an qualitätssichernden Regelungen im Rahmen der Verdichtung des Friesenberg-Quartiers

Die höherstufige Planung, insbesondere der regionale Richtplan der Stadt Zürich, hat das Gebiet des Friesenbergs als Gebiet für eine massvolle Verdichtung identifiziert (Kap. 2.4). Mit der gemeinsam von Stadt Zürich und FGZ durchgeführten Masterplanung, welcher der Stadtrat mit Beschluss Nr. 249 vom 30. März 2016 zugestimmt hatte, ist hierfür ein städtebauliches Konzept entwickelt worden, welches einerseits das Mass der Verdichtung konkretisiert und andererseits begleitende Massnahmen zum Erhalt und zur Förderung der Siedlungsqualität im Rahmen dieser Verdichtung festlegt. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf die charakteristische, bestehende Siedlungsstruktur gelegt, welche auch zur Aufnahme dieses Gebiets ins Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, Kap. 2.2) führte.

Der Masterplan FGZ enthält neben Vorgaben zur baulichen Dichte insbesondere Festlegungen zum Denkmalschutz, Vorgaben zur Strassenraumgestaltung und der Bebauung entlang des Strassenraums, zu den Quartierzentren und den Begegnungsorten, zur Erschliessung und Durchwegung, zu den Grün- und Erholungsräumen inkl. der identitätsstiftenden Baumschubstanz sowie zur Parkierung. An diesen, eine qualitätsvolle Verdichtung sichernden Massnahmen besteht aufgrund des Voranstehenden ein ausgewiesenes öffentliches Interesse.

Diese Massnahmen können teilweise durch ortsspezifische Ergänzungen der Grundordnung grundeigentümerverbindlich festgesetzt werden. So lässt das PBG auf Stufe der Nutzungsplanung etwa Regelungen zur Mindestdichte, zur gewerblichen Nutzung einzelner Geschosse, zur Arealüberbauung, zum Baumschutz sowie zur Parkierung zu. Für weitere, hinsichtlich der qualitätsvollen Innenentwicklung ebenfalls wichtige Themen, wie die Bebauungsstruktur und die Gestaltung von Aufenthalts- und Vorzonen im Übergang zum öffentlichen Strassenraum bietet das PBG den Gemeinden dagegen im Rahmen der Grundordnung (§§ 49 und 49a PBG) keine gesetzliche

Grundlage für Regelungen. Zur Regelung derartiger Qualitätsanforderungen bedarf es zusätzlicher Festlegungen in Form der öffentlichen Sondernutzungsplanung (§ 84 Abs. 1 PBG). Das hierfür erforderliche öffentliche Interesse im Sinne von § 84 Abs. 1 PBG ergibt sich aus den höherstufigen Vorgaben (vgl. voranstehende Ausführungen). So leisten insbesondere die vorgesehenen Regelungen zur Bebauungsstruktur einen Beitrag zum schonungsvollen Umgang mit den wertvollen städtebaulichen Strukturen und Einzelobjekten im Planungsperimeter. Zudem kann dem im Rahmen der inneren Verdichtung wichtigen Anliegen der guten Gestaltung von Aufenthalts- und Strassenräumen Rechnung getragen werden. Dabei erfordern die Umstände kein tiefgreifendes Regelwerk, sondern lediglich punktuelle nutzungsplanerische Festlegungen im Sinne von § 83 Abs. 4 PBG, insbesondere zur Stellung der Bauten bzw. zur Bebauungsstruktur, Gestaltung und Adressbildung der den Strassenraum begleitenden Bebauung sowie zur Gestaltung der Vorzonen. Konkret sollen vorliegend Regelungen zu den folgenden Themen getroffen werden, wobei die Regelungsgegenstände teils der Grundordnung, teils den sondernutzungsplanerischen Teilanordnungen nach § 83 Abs. 4 PBG zugeordnet werden können:

Regelungsinhalte Grundordnung:	Regelungsinhalte öffentlicher Gestaltungsplan (Teilanordnung gemäss § 83 Abs. 4 PBG):
– Terrainveränderungen entlang Strassenraum (Art. 5 Abs. 3 i.V.m. § 293 Abs. 4 PBG) – Mindestdichte (Art. 6 i.V.m. § 49 Abs. 2 lit. a PBG) – Arealüberbauung (Art. 7 i.V.m. § 69 PBG) – Erdgeschossnutzung entlang Strasse (Art. 8 Abs. 1 i.V.m. § 49a Abs. 3 PBG) – Baumschutz / Baumpflanzpflicht (Art. 12 i.V.m. § 76 PBG) – Parkierung (Art. 13 i.V.m. § 242 und 244 PBG)	– Einordnung und Stellung der Bauten bzw. Bebauungsstruktur (Art. 3 und 4) – Strassenraum prägende Bebauung entlang der Baulinien (Art. 5 Abs. 1) – Orientierung und Adressierung zum Strassenraum (Art. 5 Abs. 2) – Gestaltung der Vorzonen entlang des öffentlichen Strassenraums (Art. 8 Abs. 2 und 3) – Gestaltung von Baulinienbereichen und Gebäuden angrenzend an Begegnungsorte (Art. 9 und 10) – Anschlusspunkte Quartierverbindung (Art. 11) – Ökologischer Ausgleich (Art. 14)

Ergänzungsplan Städtebau mit Teilanordnungen nach § 83 Abs. 4 PBG zur Qualitätssicherung

Die kantonale Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) führt in § 10 Pläne auf, welche den Grundzonenplan ergänzen können, sogenannte Ergänzungspläne. Neben ergänzenden Inhalten aus der Grundordnung, wie z.B. Baulinienpläne, Ergänzungspläne für Kernzonen oder Baumschutz und Begrünung, können gestützt auf § 10 Abs. 1 Buchstabe m VDNP in Verbindung mit § 84 Abs. 1 PBG und § 83 Abs. 4 PBG in den Ergänzungsplan auch Regelungsgegenstände aufgenommen werden, die Teilanordnungen der öffentlichen Sondernutzungsplanung darstellen. Die nutzungsplanerischen Regelungsgegenstände können in einem Ergänzungsplan zusammengefasst dargestellt werden, soweit dies zweckmässig ist (§10 Abs. 2 VDNP).

Mit anderen Worten können in ein- und demselben Ergänzungsplan für ein bestimmtes Gebiet ortsspezifische Regelungen der Grundordnung sowie Teilanordnungen eines öffentlichen Gestaltungsplans, soweit solche erforderlich sind, miteinander verbunden werden. Auch solche Ergänzungspläne sind zweckmässigerweise in der Bauordnung bei den übrigen massgebenden Ergänzungsplänen aufzuführen.

Zur Festlegung der entsprechenden Bestimmungen für einen ausgewählten Verdichtungsperimeter eignet sich der Ergänzungsplan in besonderer Weise, können mit diesem doch die Regelungen der Grundordnung wie auch die Teilanordnungen der Sondernutzungsplanung, welche das städtebauliche Konzept des Masterplans und damit die qualitätsvolle Siedlungsverdichtung sichern, in einem einzigen Planwerk zusammengefasst dargestellt und festgesetzt werden. Dieser Ergän-

zungsplan mit sondernutzungsplanerischen Teilanordnungen ist als massgebende Plangrundlage in Art. 2 Abs. 2 der BZO aufzunehmen. Ferner wird der Baudirektion gestützt auf § 2 Abs. 2 VDNP der Antrag gestellt, dass der Ergänzungsplan als Informationsinhalt auch im Grundzonenplan mit eigener Signatur dargestellt werden soll, so dass das Bestehen zusätzlicher Festlegungen für solche Gebiete ohne weiteres der Grundordnung entnommen werden kann (vgl. Kap. 4.2).

Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass zusammen mit der Erhöhung der baulichen Dichte durch eine Aufzonung der entsprechenden Gebiete gleichzeitig die hierfür notwendigen qualitativen Massnahmen festgelegt und damit die planerische Baureife ohne weiteren, separaten Planungsschritt hergestellt werden kann, wie dies etwa bei der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht oder eines separaten Gestaltungsplans notwendig wäre. Zudem ermöglicht dieses Vorgehen die materielle Koordination bei der Festlegung der wichtigsten qualitativen Anforderungen an die Verdichtung für das ganze Gebiet durch den kommunalen Planungsträger, statt diese Aufgabe zum Beispiel an die privaten Grundeigentümer zu delegieren, was letztlich auch eine Fragmentierung der Regelungen zur Folge hätte. Dabei bleibt das Regelwerk bewusst beschränkt auf die wichtigsten qualitätssichernden Massnahmen, welche sich aufgrund eines qualifizierten Planungsprozesses als geeignet und erforderlich erweisen.

Verhältnis zur Sondernutzungsplanung

Der Ergänzungsplan enthält wie festgestellt neben Elementen der Grundordnung auch Teilanordnungen der Sondernutzungsplanung. Trotz dieser gegenüber der BZO detaillierteren Regelung der Bebauungsmöglichkeiten ist es nicht ausgeschlossen, dass private Grundeigentümer für ein bestimmtes umgrenztes Gebiet innerhalb des Perimeters des Ergänzungsplans einen privaten Gestaltungsplan aufstellen können, um die Bebauung und Nutzweise präziser und in Abweichung von der Grundordnung zu regeln. Solche privaten, die Grundordnung suspendierenden Gestaltungspläne sollen auch weiterhin möglich bleiben. Wie alle Planungen haben diese die Richtplanung aller Stufen zu beachten.

Zudem dürfen sie die Grundordnung, wie auch die öffentlichen sondernutzungsplanerischen Teilanordnungen, nicht ihres Sinngehalts entleeren. Mit Blick auf den zukünftigen Ergänzungsplan Städtebau erfüllt der bestehende private Gestaltungsplan Grünmatt (Etappe 3) diese Voraussetzungen.

Abb. 15: Siedlung Grünmatt: rechtskräftiger privater Gestaltungsplan, innerhalb des Ergänzungsplans



4 Gegenstand der Teilrevision Quartier Friesenberg

4.1 Inhalte der Teilrevision

Bestandteile Teilrevision Nutzungsplanung Quartier Friesenberg

Die Teilrevision Nutzungsplanung Quartier Friesenberg umfasst folgende Bestandteile:

- Änderung Zonenplan: FGZ-Etappen 3, 4, 5, 6, 8, 9, 12 und 14 inkl. WD5808 (vgl. Kap. 4.2)
- Ergänzungsplan Städtebau Quartier Friesenberg 1:2'500 (vgl. Kap. 4.4) inkl. Anpassung Artikel 2 der Bauordnung Stadt Zürich (vgl. Kap. 4.3)

Mit der Änderung der Zonierung wird die Grundvoraussetzung für die Erreichung der baulichen Verdichtung geschaffen. Der Ergänzungsplan regelt zusätzlich die städtebaulichen Elemente auf Ebene Quartier und fasst innerhalb seines Geltungsbereichs die Inhalte der Grundordnung sowie die Teilanordnungen des öffentlichen Gestaltungsplans zusammen.

Auf eine Änderung des Zonenplans im Bereich der FGZ-Etappen 1 und 2 wird vorläufig verzichtet. Ebenso wird dieses Gebiet von gewissen Festlegungen des Ergänzungsplans ausgenommen (vgl. Kap. 2.6).

Städtebauliche Verträge

Ergänzend zur Teilrevision Nutzungsplanung wird zwischen der Stadt Zürich und der FGZ ein städtebaulicher Rahmenvertrag abgeschlossen. Die Festsetzung der Teilrevision Nutzungsplanung und des Ergänzungsplans Städtebau einerseits sowie die vertragliche Einigung andererseits bedingen sich gegenseitig und sind miteinander vertraglich entsprechend verknüpft. Im städtebaulichen Rahmenvertrag werden im Hinblick auf die geplante bauliche Entwicklung folgende Themen geregelt: Mehrwertausgleich (50% des planungsbedingten Vorteils), Städtebau (Vorgaben zu Konkurrenzverfahren), Wohnungspolitik (Anteil subventionierter Wohnungen), Schulische Nutzungen und soziale Einrichtungen (Sicherstellung eines bedarfsgerechten Angebots), Energie, Öffentliche Wege und Freiräume sowie Feinerschliessung, Verkehr und Parkierung, Aufhebung von Quartierstrassen und Landerwerb, Private und halböffentliche Freiräume.

Mit der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Zürich wird ein Vorvertrag abgeschlossen, welcher das Verfahren festhält, mit dem der durch die Aufzonung der Parzelle WD5808 von der Zone W2bIII in die Zone W4b entstehende Planungsvorteil errechnet sowie der Verwendungszweck des Mehrwertausgleichs bestimmt werden soll.

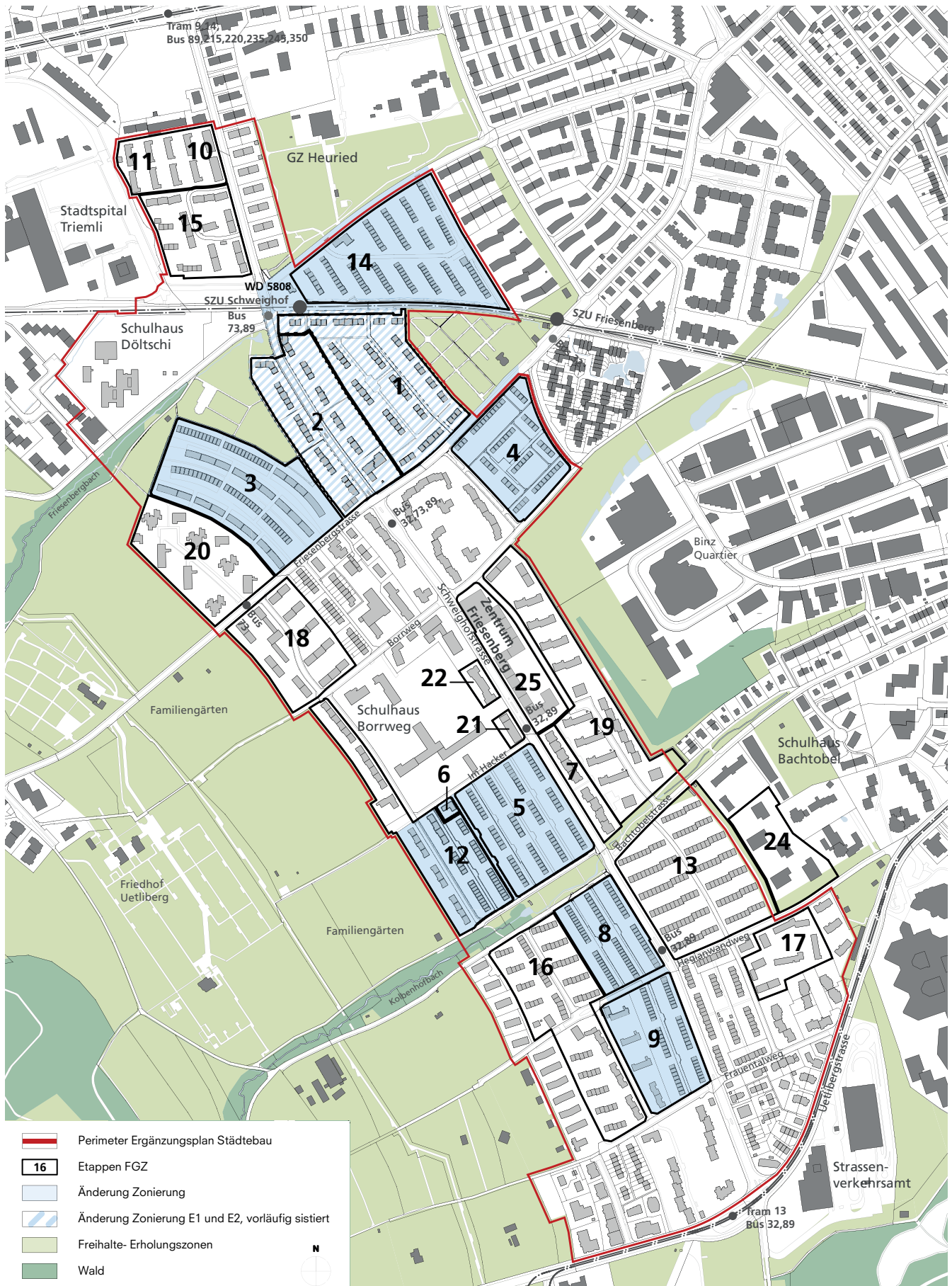
4.2 Änderung Zonenplan

Im Quartier Friesenberg wird eine massvolle Verdichtung angestrebt. Das dafür notwendige resp. maximal zulässige Nutzungsmass soll mit der Bau- und Zonenordnung festgelegt werden. Dazu müssen diejenigen Gebiete, welche sich gemäss Masterplan FGZ für eine bauliche Verdichtung eignen, einer dafür zweckmässigen Zone zugewiesen werden.

Der Masterplan FGZ bezeichnet neun Etappen, in welchen eine bauliche Entwicklung bis 2050 realisiert werden soll. Acht dieser Etappen (alle ausser Etappe 15) liegen nach BZO in der Wohnzone W2bIII. In dieser Zone sind maximal zwei Vollgeschosse und eine Ausnützungsziffer von 40% zulässig. Arealüberbauungen nach Art. 8 BZO sind nicht möglich.

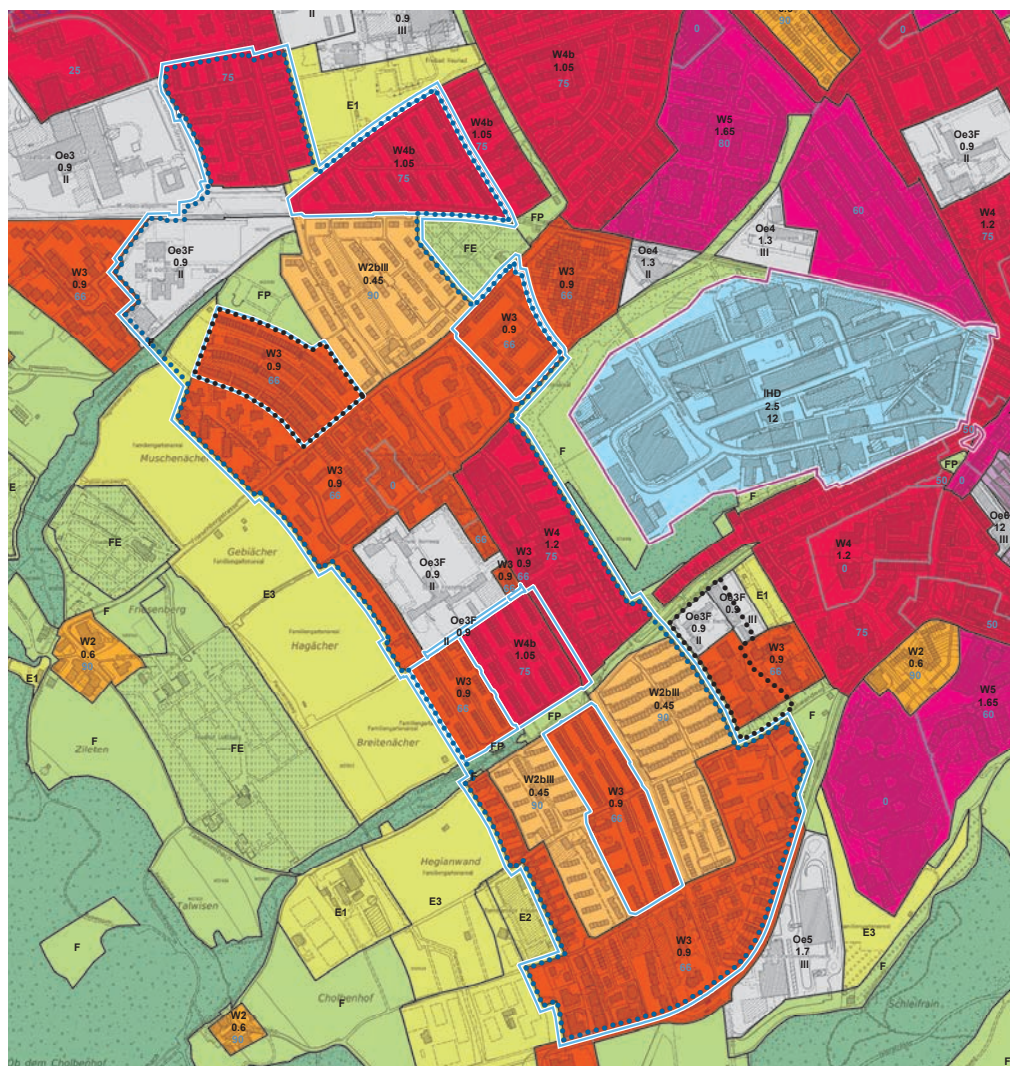
Um das angestrebte Nutzungsmass erreichen zu können, sollen die FGZ-Etappen 1, 2 und 14 inkl. des strassenseitig angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. WD5808 der Reformierten Kirche im Bereich der SZU-Haltestelle Schweighof sowie die FGZ-Etappe 5 im Bereich des Zentrums Friesenberg der

Abb. 16: Perimeter Ergänzungsplan Städtebau (rot) und Änderungen der Zonierung (blau)



Wohnzone W4b zugewiesen. Die Etappen 1 und 2 werden vorläufig von dieser Änderung des Zonenplans ausgenommen (vgl. Kap. 2.6). Die Etappen 4 und 12 an Randlagen sowie die

Abb. 17: Teilrevision Quartier Friesenberg: Zonenplanänderungen



Festsetzungen

W2b	Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
W2	Zweigeschossige Wohnzone
W3	Dreigeschossige Wohnzone
W4b	Viergeschossige Wohnzone
W4	Viergeschossige Wohnzone
W5	Fünfgeschossige Wohnzone
W6	Sechsgeschossige Wohnzone
Z5	Fünfgeschossige Zentrumzone
Z6	Sechsgeschossige Zentrumzone
Z7	Siebengeschossige Zentrumzone
IG	Industrie- und Gewerbezone (IG I, IG II)
IHD	Industriezone mit Handels- und Dienstleistungsbetrieben
Oe	Zonen für öffentliche Bauten / Oe2 bis Oe7
Q	Quartierhaltungzone
K	Kernzone
E	Erholungszone E1, E2, E3
E1/E2	Sport- und Freizeitanlagen
E3	Kleingärten
F	Freiheitszone A, C, D, E, P
A	Allmend
C	Schulspielwiesen, Fluss- und Seebäder
D	Campingplatz
E	Friedhöfe
P	Parkanlagen und Plätze
Lk	Landwirtschaftszone (kommunal)

Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art.3 BZO

ES II; sofern Wohnanteil < 90% ES III
ES II; sofern Wohnanteil < 66% ES III
ES II; sofern Wohnanteil < 83% ES III
ES III
ES IV
ES II-IV
ES II; sofern Wohnanteil < 90% ES III
ES III
ES III; FE = ES II

R

R	Reservezone
Lärmvorbelastetes Gebiet	
Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %	
Gebiet mit erhöhter Ausnützung	
Gebiet mit Freiflächenziffer/Freiflächenziffer in %	
Verlegungsgebiet Freiflächenziffer	
Ausnützungsziffer gemäss Bauordnung	
Baumassenziffer gemäss Bauordnung	
Nicht zonierte gemäss Bau- und Zonenordnung 1991.	
Zonierung nach massgebender früherer Bauordnung.	

Informationen

	Beantragte Festlegungen
	Wald
	Gewässer
 FK	Kantonale und regionale Freihaltezone
 L	Kantonale und regionale Landwirtschaftszone
	Separates BZO-Teilrevisionsverfahren, öffentliche Auflage erfolgt, aber noch nicht rechtskräftig.
	Kommunaler/Kantonaler Gestaltungsplan
	Ergänzungsplan Städtebau (inkl. Teilanordnung öffentlicher Gestaltungsplan)
	Gestaltungsplanpflicht (gemäss Ergänzungsplan, Art. 2 Abs. 2 lit. k BZO)

Etappen 8 und 9 in der Nachbarschaft zu den inventarisierten Siedlungen werden von der W2bIII in die Wohnzone W3 aufgezont. Die Zonierung wird damit den angrenzenden Zonen angeglichen, womit zweckmässige Gebiete mit gleichen Nutzungsdichten geschaffen werden (vgl. Abb. 17).

Die Etappe 3 ist mit dem privaten Gestaltungsplan Grünmatt überlagert, auf dessen Basis im Jahre 2014 die Ersatzneubauten der Siedlung Grünmatt erstellt wurden. Da der Gestaltungsplan resp. der heutige bauliche Bestand das Nutzungsmass der darunterliegenden Wohnzone W2bIII übersteigt, wird die Etappe im Sinne einer Bereinigung des Zonenplans ebenfalls der Wohnzone W3 zugewiesen.

Damit verbleiben einzig jene Gebiete in der Wohnzone W2bIII, welche im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte enthalten sind (vgl. Abb. 39, S. 58). Vorläufig verbleiben auch die Etappen 1 und 2 in der W2bIII.

Das Geviert der Schulanlage Am Uetliberg (zwischen Borrweg, Im Hagacker und Schweighofstrasse) mit der Zone für öffentliche Bauten und angrenzenden Wohnzonen W3 erfordert eine gesamtheitliche Betrachtung im Rahmen einer separaten Planung. Eine allfällige Anpassung der Zonierung ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision.

Die Aufzonierung der FGZ-Etappen ermöglicht nach Regelbauweise eine Ausnützung von 90% (W3) resp. 105% (W4b) und mit Arealüberbauungen 130% (W3) resp. 141% (W4b). Im Rahmen der Arealüberbauung darf die zulässige Geschosshöhe zudem um ein Geschoss auf vier resp. fünf Vollgeschosse erhöht werden. Damit werden in diesen Gebieten das Potenzial zur Verdichtung und die Möglichkeit zur erwünschten Höhenstaffelung der Bauten (3-5 Vollgeschosse) geschaffen.

Der minimale Wohnanteil wird in der W3 auf 66% und in der W4b auf 75% festgelegt, was maximal einem Geschoss Nichtwohnen entspricht.

Die Strassen innerhalb der Bauzone werden systematisch mit der jeweils empfindlicheren der angrenzenden Nutzungszonen überlagert. Die Zone für öffentliche Bauten wird dabei empfindlicher als die Wohnzonen eingestuft. Deshalb werden die Strassen Im Hagacker von der W2bIII neu den angrenzenden Zonen Oe3F resp. W3 und ein Teil der Schweighofstrasse von der W4 neu der W4b zugewiesen.

Die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) führt in § 10 Abs. 1 Pläne auf, die den Grundzonenplan ergänzen können, sogenannten Ergänzungspläne. Der «Ergänzungsplan Städtebau» ist darin nicht explizit aufgeführt, da es sich hierbei um eine zusammenfassende Darstellung von verschiedenen Inhalten aus der Grundordnung und der Sondernutzungsplanung im Sinne von § 10 Abs. 2 VDNP handelt. Ergänzungspläne gehören zudem mit Ausnahme der Gestaltungspläne nicht zum kommunalen Informationsinhalt, welcher gestützt auf § 9 VDNP im Grundzonenplan dargestellt werden kann.

Aktuell werden im Zonenplan der Stadt Zürich daher einzig die Geltungsbereiche der kantonalen und kommunalen Gestaltungspläne dargestellt (§ 9 Abs. 1 VDNP). Der «Ergänzungsplan Städtebau» soll künftig als weiterer Ergänzungsplan in Art. 2 BZO (vgl. Kap. 4.3) und zudem im Informationsinhalt des Grundzonenplans mit einer separaten Signatur aufgeführt werden, damit bereits im Grundzonenplan erkenntlich wird, dass es sich nicht «nur» um einen Gestaltungsplan handelt. Hierfür beantragt die Stadt Zürich bei der Baudirektion neben der Einführung des Ergänzungsplans Städtebau eine zusätzliche Signatur als Abweichung im Sinne von § 2 Abs. 2 VDNP. Damit kann der «Ergänzungsplan Städtebau» in der Bauordnung und im Grundzonenplan sowie im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) transparent kenntlich gemacht werden. Im Informationsinhalt des Grundzonenplans wird er wie folgt bezeichnet: «Ergänzungsplan Städtebau (inkl. Teilanordnungen öffentlicher Gestaltungsplan)».

4.3 Anpassung Bauordnung

In Artikel 2 der Bauordnung Stadt Zürich sind die Ergänzungspläne mit Angabe des Massstabs und teilweise Gebietsbezeichnungen aufgeführt.

Zur Aufnahme der städtebaulichen Ergänzungspläne wird der Artikel 2 wie folgt ergänzt:

A. Zonenordnung

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

²Es gelten folgende Ergänzungspläne:

- l) Ergänzungsplan Städtebau mit Vorschriften im Massstab 1 : 2500 für das Quartier Friesenberg.

4.4 Ergänzungsplan Städtebau Quartier Friesenberg

Erläuterungen zum Inhalt des städtebaulichen Ergänzungsplans Quartier Friesenberg

Im Ergänzungsplan Städtebau Quartier Friesenberg werden die qualitativen Elemente aus dem Masterplan grundeigentümerverbindlich festgelegt. Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert.

Geltungsbereich Ergänzungsplan (Art. 1)

Der Perimeter des Ergänzungsplans Städtebau Quartier Friesenberg orientiert sich an den vorhandenen Bebauungsstrukturen und folgt weitgehend den historischen Grenzen des Quartiers (vgl. Kap. 5.5). Die Uetlibergstrasse im Süden sowie die Freiräume im Osten und Westen bilden seit Beginn der Siedlungsgeschichte des Quartiers dessen äussere Ränder. Im Norden wird der Perimeter über die Bahnlinie der SZU erweitert und schliesst die Wohnzonen zwischen der Bahnlinie, dem Freiraum der Sport und Freizeitanlage Heuried sowie dem Areal des Triemlispitals mit ein.

Der Geltungsbereich des Ergänzungsplans umfasst damit ein Gebiet von rund 70 Hektaren mit 23 der 24 Etappen der FGZ im Quartier Friesenberg (alle ausser Etappe 24), Areale weiterer Baugenossenschaften und Institutionen sowie Parzellen im Eigentum der Stadt Zürich und privater Grundeigentümer/-innen.

Geltendes Recht (Art. 2)

Der Ergänzungsplan enthält ortsspezifische Ergänzungen der Grundordnung sowie zur Sicherung der Bebauungsstruktur und der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im Strassenraum weitere Vorgaben im Rahmen der öffentlichen Sondernutzungsplanung, als Teilanordnungen nach § 83 Abs. 4 PBG (vgl. Kap. 3). Der Ergänzungsplan setzt damit die Grundordnung innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausser Kraft, sondern gilt ergänzend.

Da die Stadt Zürich ihre Bau- und Zonenordnung noch nicht an die neue Fassung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. März 2017 angepasst hat, gelten für den Ergänzungsplan die Begriffe des PBG's in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 (vgl. Kap. 2.3).

Gebietscharakter (Art. 3)

Mit dem Ergänzungsplan Städtebau sollen die charakteristischen Qualitäten eines Quartiers im Hinblick auf dessen bauliche Entwicklung und Verdichtung gesichert werden. Der Gebietscharakter umschreibt die besonderen Qualitätsmerkmale, welche in Zukunft für die Entwicklung des Quartiers und die Beurteilung von Bauprojekten massgebend sein sollen. Dieser soll bei der Beurteilung von Ermessensfragen als Richtschnur für die Auslegung berücksichtigt werden, insbesondere bei der Beurteilung der Einordnung.

Dem Quartier Friesenberg lag schon zu Beginn ein übergeordnetes städtebauliches Konzept zu Grunde (vgl. Kap. 5.10). Die aus verschiedenen Jahrzehnten stammenden Siedlungen mit ihren zeittypischen Elementen, fügten sich innerhalb dieses vorgegebenen Rasters zu einem abwechslungsreichen, zusammenhängenden Siedlungsverbund zusammen. Dieser Eigenheit des Quartiers soll auch in Zukunft Rechnung getragen werden.

Die gesellschaftlichen Veränderungen bringen immer einen entsprechenden Wandel der Wohn- und Lebensbedürfnisse mit sich. Darauf muss bei der baulichen Entwicklung des Quartiers reagiert werden können. Die Entwicklung der einzelnen Parzellen und insbesondere jene grösserer Areale soll jedoch so geschehen, dass sich diese mit hohem Selbstverständnis in die übergeordneten Quartierstrukturen und den zusammenhängenden Siedlungsverbund einpassen.

Das Quartier zeichnet sich durch eine offene Bebauung mit grosszügigen Zwischenräumen und hoher visueller Durchlässigkeit aus, welche das Durchfliessen von Grünräumen und Topographie ermöglichen und erlebbar machen sowie Blickbezüge parallel und senkrecht zum Hang eröffnen.

Als wichtiges Merkmal des Quartiers gilt auch der enge Bezug der Gebäude zum Aussenraum. Diesem kommt im Rahmen der baulichen Verdichtung eine hohe Bedeutung zu, da dessen Qualitäten in Abhängigkeit zur baulichen Dichte zu definieren sind. Grundsätzlich gilt, je dichter die Bebauung desto höher ist in der Regel der Öffentlichkeitsgrad der Freiräume.

Die unterschiedlich strukturierten Freiräume vernetzen die Siedlungseinheiten untereinander und mit den angrenzenden Freiräumen. Zur starken Durchgrünung des Quartiers trägt neben dem hohen Anteil an Grünflächen auch der charakteristische Baumbestand bei.

Die offene Bebauung mit ihren Zwischenräumen ermöglicht ein durchlässiges, feinmaschiges Wegnetz. Dazu zählen auch Durchgänge durch die Baukörper sofern sie mindestens eine informelle Öffentlichkeit haben und an das übergeordnete Wege- und Freiraumnetz angebunden sind.

Abb. 18: offene Bebauungsstruktur: feinmaschiges Wegenetz (räumliche und visuelle Durchlässigkeit)

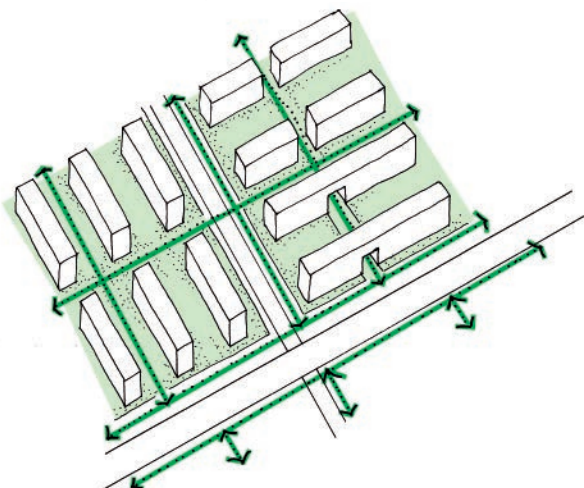


Abb. 19: offene Bebauungsstruktur: durchlässige, vernetzte Freiräume, / starker Bezug zwischen Bauten und Aussenraum

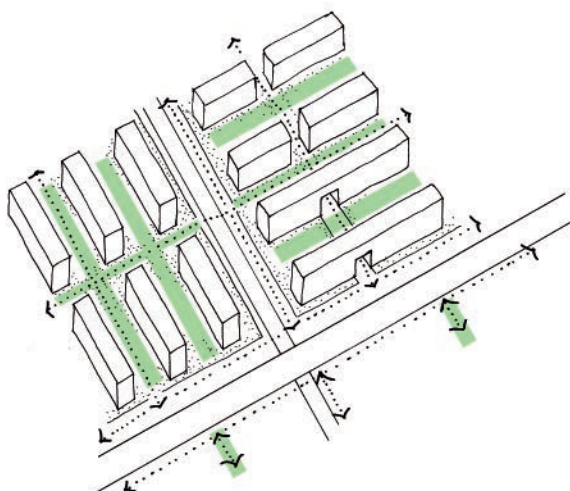


Abb. 20: Ergänzungsplan Städtebau Quartier Friesenberg: Situationsplan (Verkleinerung, Originalmassstab 1:2'500)

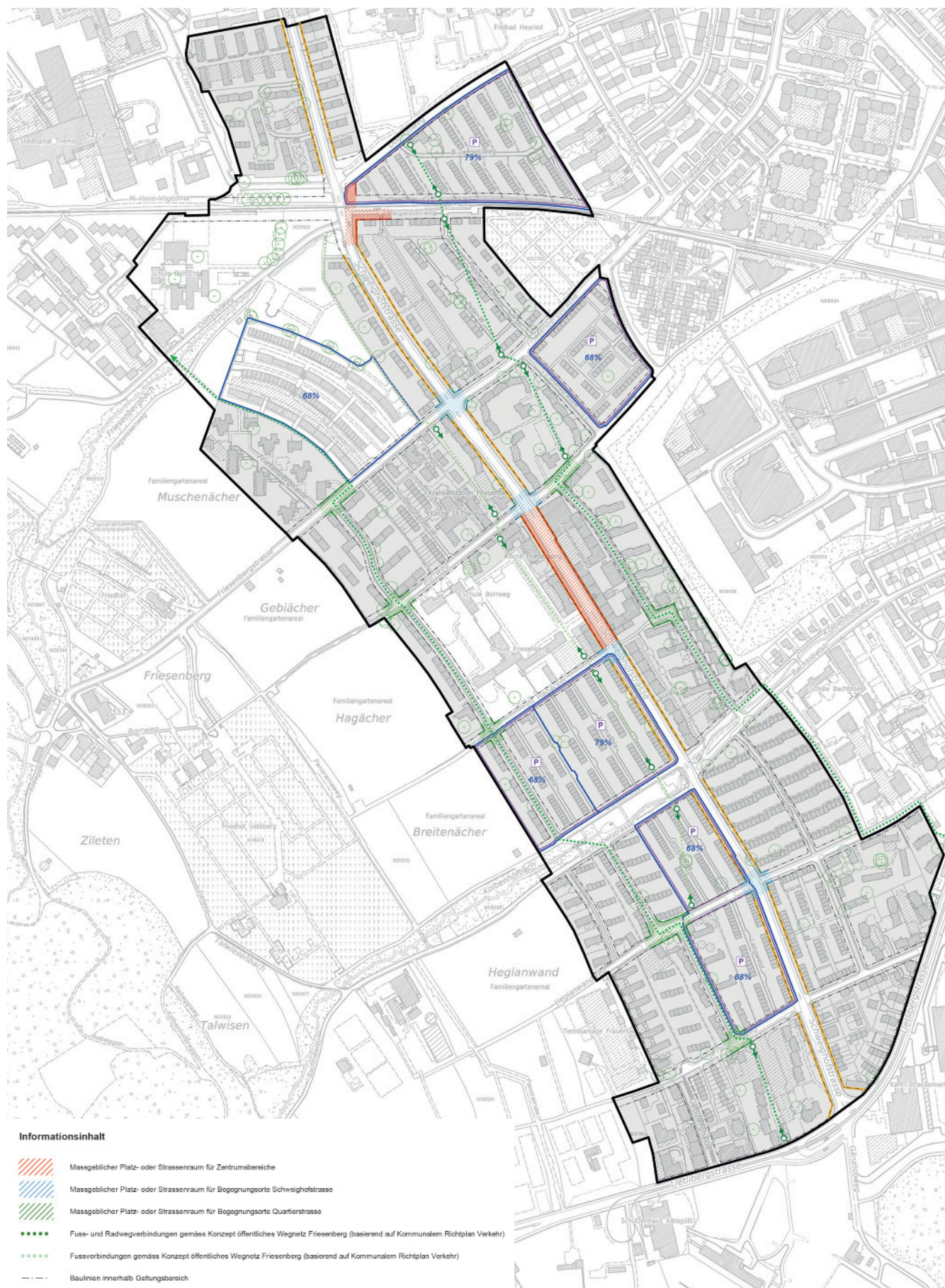


Abb. 21: Ergänzungsplan Städtebau Quartier Friesenberg: Legende mit Vorschriften (Verkleinerung, Originalmassstab 1:2'500)

Festsetzungen	Vorschriften
	Geltungsbereich Art. 1 Der Ergänzungsplan mitsamt Vorschriften gilt innerhalb des bezeichneten Perimeters. Geltendes Recht Art. 2 ¹ Soweit dieser Ergänzungsplan keine Regelungen enthält, kommen die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO; AS 700.100) zur Anwendung. ² Es gelten die Begriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.
	Gebietscharakter Art. 3 ¹ Das planmässig parzellierte und insbesondere im 20. Jahrhundert bebaute Quartier Friesenberg ist geprägt durch grössere Siedlungseinheiten (Bauetappen) aus verschiedenen Jahrzehnten des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Die Einzelsiedlungen mit ihren zeittypischen Baustilen fügen sich in die übergeordneten Quartierstrukturen ein und bilden einen zusammenhängenden Siedlungsverbund.¹⁾ ² Das Quartier zeichnet sich durch eine offene und durchlässige Bebauungsstruktur aus. Die Bauten sind in Ausrichtung und Höhe sorgfältig in die Topographie eingebettet. Sie sind in der Regel zweiseitig orientiert und verfügen über einen engen Bezug zum Aussenraum. Die unterschiedlich strukturierten Freiräume und der charakteristische Baumbestand prägen das stark durchgrünte Quartier. Ein feinschichtiges Wegnetz verbindet die Siedlungseinheiten untereinander und mit den umliegenden Gebieten und Freiräumen.¹⁾ ³ Bei der Beurteilung von Ermessensfragen und insbesondere bei der Beurteilung der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung im Sinne von § 71 oder § 238 Abs. 1 PBG ist der typische Gebietscharakter zu berücksichtigen.¹⁾
	Bebauungsstruktur Art. 4 In den Wohnzonen haben sich Neubauten an den charakteristischen Strukturen der bestehenden Gebäudezeilen mit ihrer offenen und durchlässigen Bebauungsstruktur (Sichtbezüge, feinschichtiges Wegnetz, Freiraum) zu orientieren. Sie sind in Längs- oder in Querrichtung zum angrenzenden Strassenraum auszurichten. Abweichungen sind nur zulässig, wenn diese zu einer städtebaulich besseren Lösung führen oder wenn die bestehende Situation (insbesondere Bebauung und Parzellenstruktur) nichts anderes zulässt.¹⁾
	Strassenraum prägende Bebauung / Höhenlage Gebäude und Terrainveränderungen Art. 5 ¹ Hauptgebäude sind, in Längs- oder in Querrichtung, mehrheitlich auf die Baulinie zu stellen. Bei städtebaulich besseren Lösungen (z. B. öffentliche Platzbereiche, Reaktion der Bauten auf die Umgebung) sind weitergehende Rücksprünge von der Baulinie zulässig.¹⁾ ² Die Orientierung und Adressbildung der Hauptgebäude hat zum angrenzenden Strassenraum zu erfolgen.¹⁾ ³ In Ergänzung zu Art. 10 Abs. 2 Satz 2 BZO sind Terrainveränderungen, in der Vorzone zwischen Gebäudefassade und öffentlichem Raum sowie entlang der Seitenfassaden zwecks guter Gestaltung der Anschlüsse der Hauptgebäude an den Strassenraum (öffentliche / private Vorbereiche) maximal soweit zulässig, bis die Vorzone auf Strassenniveau zu liegen kommt. Es ist ein guter Anschluss ans gewachsene Terrain zu gewährleisten. Dabei muss, in Abweichung von Art. 10 Abs. 2 BZO, die Gebäudehöhe nur ab dem gewachsenen Terrain eingehalten werden.
	Bauliche Mindestdichte Art. 6 In den bezeichneten Gebieten ist bei Neubauten nachzuweisen, dass mindestens die im Plan festgelegte Ausnützung erreicht wird (entspricht 75% der maximalen Ausnützung nach Regelbauweise). Abweichungen sind nur zulässig wenn die bestehende Situation (insbesondere Bebauung und Parzellenstruktur) das Erreichen des Mindestmasses nachweislich nicht zulässt.
	Arealüberbauung Art. 7 ¹ In Abweichung von Art. 8 Abs. 2 BZO muss die Arealfläche in den Wohnzonen W3 und W4b mindestens 3'000m² betragen. ² Bei der Beurteilung der Anforderungen an die Arealüberbauung gemäss § 71 PBG gelten unter anderem die Vorgaben dieses Ergänzungsplans.
	Zentrumsbereiche Art. 8 ¹ In Erdgeschoss, die den bezeichneten Platz- und Strassenräumen zugewandt sind, sind in der ersten Raumliefe nur gewerbliche Nutzungen und gemeinschaftliche Nutzungen für das Quartier (z.B. Gemeinschaftsräume) zulässig. Im Übrigen gelten die Vorschriften von Art. 6a BZO. ² Die Vorzonen der Erdgeschosse sind, abgestimmt auf den angrenzenden öffentlichen Strassenraum, als Erschliessungsflächen mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden.¹⁾ ³ Gemeinschaftliche Ausstattungs- und Ausrüstungselemente, wie z.B. Sitzgelegenheiten, können im Baulinienbereich unter sichernden Nebenbestimmungen (Anpassungs- und Beseitigungsrevers) zugelassen werden, wenn sie einen Beitrag zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität leisten und die Erschliessungsfunktion nicht beeinträchtigen.¹⁾
	Begegnungsorte Schweighofstrasse Art. 9 ¹ Der Ergänzungsplan bezeichnet ausgewählte Kreuzungs- und Haltestellenpunkte entlang der Schweighofstrasse als wichtige Begegnungsorte. Im Bereich dieser Begegnungsorte ist der Baulinienbereich der angrenzenden Grundstücke abgestimmt auf den öffentlichen Strassenraum mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden.¹⁾ ² Gemeinschaftliche Ausstattungs- und Ausrüstungselemente, wie z.B. Sitzgelegenheiten, können im Baulinienbereich unter sichernden Nebenbestimmungen (Anpassungs- und Beseitigungsrevers) zugelassen werden, wenn sie einen Beitrag zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität leisten.¹⁾ ³ Bei den an die Begegnungsorte angrenzenden Eckgebäuden ist der besonderen Lage insbesondere durch die Ausbildung (Orientierung und Bezug zum öffentlichen Strassenraum) und Platzierung (z.B. punktuelle Abweichung von Baulinie zur Gestaltung der Platzsituation) Rechnung zu tragen.¹⁾
	Begegnungsorte Quartierstrasse Art. 10 ¹ Der Ergänzungsplan bezeichnet ausgewählte Kreuzungspunkte entlang der Quartierstrassen als Begegnungsorte. Im Bereich dieser Begegnungsorte ist der Baulinienbereich der angrenzenden Grundstücke abgestimmt auf den öffentlichen Raum mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden.¹⁾ ² Gemeinschaftliche Ausstattungs- und Ausrüstungselemente, wie z.B. Sitzgelegenheiten, können im Baulinienbereich unter sichernden Nebenbestimmungen (Anpassungs- und Beseitigungsrevers) zugelassen werden, wenn sie einen Beitrag zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität leisten.¹⁾
	Anschlusspunkte Quartierverbindungen, ungefähre Lage Art. 11 ¹ Für die Fussweg- oder Fuss- und Velowegverbindungen zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist eine Breite von mindestens 3.00 m für Fusswegverbindungen und mindestens 5.00 m für Fuss- und Veloverbindungen freizuhalten.¹⁾ ² Für die Verbindungen zwischen den Anschlusspunkten gemäss Abs. 1 gilt kein Wegabstand.¹⁾ ³ Das Unterbauen und Überbauen der Verbindungen zwischen den Anschlusspunkten gemäss Abs. 1 ist zulässig. Eine allfällige Konzession bleibt vorbehalten.¹⁾ ⁴ Bei einer Überbauung gemäss Abs. 3 ist eine lichte Höhe von mindestens 3.00 m ab gestaltetem Boden einzuhalten.¹⁾
	Baumschutz/ Baumpflanzpflicht Art. 12 ¹ Das Fällen der im Ergänzungsplan bezeichneten Bäume ist bewilligungspflichtig. Es gelten sinngemäss die Vorschriften von Art. 11a BZO. Eine Fallbewilligung kann in Ergänzung zu den in Art. 11a Abs. 5 BZO genannten Gründen auch erteilt werden, wenn der Erhalt des Baumes insgesamt eine städtebaulich gute Lösung erheblich erschwert. ² In Ergänzung zur Begrünungspflicht gemäss Art. 11 Abs. 2 BZO sind pro 700 m² der nicht mit Gebäuden überstellten massgeblichen Grundstückfläche eine Grossbaumart (Wuchsklasse 1, Höhe mehr als 20 m) oder zwei mittelgrosse Bäume (Wuchsklasse 2, Höhe 10 – 20 m) vorzusehen, sofern die ordentliche Grundstücknutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird. Bestehende Bäume der entsprechenden Wuchsklasse werden angerechnet. Die Zahl der Bäume wird am Schluss der Berechnung ab einem Bruchteil von 0.5 aufgerundet. Für Fallbewilligungen und Ersatzpflanzungen gelten die in Abs. 1 genannten Voraussetzungen.
	Parkierung Personenwagen Art. 13 ¹ In den bezeichneten Siedlungsteilen, sowie bei Inanspruchnahme der Arealüberbauung innerhalb des Geltungsbereichs, ist die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen auf das minimal erforderliche Mass der Parkplatzverordnung zu beschränken. Arealübergreifende Parkierungskonzepte und Sammelgaragen sind zulässig. ² In Abweichung von Art. 9 Abs. 1 PPV (PPV; AS 741.500) gilt für die erforderlichen Abstellplätze ein Umkreis von 500m. Für die Abstellplätze von Besucherinnen und Besuchern gilt ein Umkreis von 300 m (Distanz zwischen Abstellplatz und Grundstück).
	Ökologischer Ausgleich Art. 14 Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV; SR 451.1) zu optimieren.¹⁾

Bebauungsstruktur (Art. 4)

Wichtiger Bestandteil des Quartiercharakters ist die vorherrschende, klare Ordnung in der Ausrichtung der Bauten.

Mit dem Überbauungsplan aus dem Jahre 1920 wurde, ausgehend von der Schweighofstrasse, ein Netz aus Strassen angelegt welche parallel zu den Höhenlinien oder in Falllinie verlaufen. Dieses Strassennetz bildet bis heute das städtebauliche Grundgerüst des Quartiers. Die Gebäudezeilen sind als Reihenbebauung strassenbegleitend oder als Zeilen stirnseitig zur Strasse ausgerichtet und meist zweiseitig orientiert (Vorderseite: strassenseitige Hauszugänge / Rückseite: Gärten).

Zum Erhalt dieser strukturellen Eigenheiten des Quartiers wird im Ergänzungsplan die Ausrichtung der Bauten festgelegt. Die Neubauten müssen sich an den bestehenden Strukturen orientieren und sind mit der Längsseite (parallel) oder in Querrichtung (Stirnseite) zum angrenzenden Strassennetz auszurichten.

Von dieser Vorgabe darf nur abgewichen werden, wenn diese nachweislich zu städtebaulich besseren Lösungen führt; insbesondere für spezielle Nutzungen oder als spezifische städtebauliche Reaktion auf die Umgebung (z.B. Lärmschutz, bauliche Akzentuierung im Zentrum Friesenberg oder am Ankunftsort Schweighof) oder wenn die bestehende Situation nichts anderes zulässt (insbesondere aufgrund der zu erhaltenden vorhandenen oder benachbarten Bebauung und kleinteiligen Parzellenstruktur). Die Abwägung der unterschiedlichen Interessen (Stadtklima, Lärmschutz sowie weiteren relevanten Faktoren) muss im Rahmen der konkreten Bauprojekte vorgenommen werden. Hinsichtlich der Beachtung stadtklimatischer Argumente wird auf Kapitel 5.3 verwiesen.

Abb. 22: Bauten orientieren sich an dem parallel zu den Höhenlinien oder in Falllinie angelegten Strassennetz (Blick aus Süden)



Strassenraum prägende Bebauung / Höhenlage Gebäude und Terrainveränderungen (Art. 5)

Mit der baulichen Entwicklung entlang der Schweighofstrasse soll der Bezug der Bauten zum Strassenraum verbessert und gestärkt werden. Die Hauptgebäude entlang der Schweighofstrasse sind, mit der massgeblichen Fassade, in Längs- oder in Querrichtung, mehrheitlich auf die jeweils gültige Baulinie zu stellen. Die Signatur ist deckungsgleich mit den rechtskräftigen Baulinien. Bei städtebaulich besserer Lösung wie z.B. zur Schaffung öffentlicher Orte oder für spezifische Reaktionen der Bauten auf die Umgebung (z.B. Gestaltung Vorzone in Abhängigkeit zur Nutzung und Höhenlage der Bauten) sind weitergehende Rücksprünge von der Baulinie zulässig. Die Neubauten sollen raumbildend wirken und sich dem Strassenraum zuwenden (Orientierung und Adressbildung). Bei der Projektierung der Bauten sollen die ortsspezifischen Anforderungen an den Lärmschutz (Strassenlärm Schweighofstrasse) und das Stadtklima berücksichtigt werden. Hinsichtlich der Beachtung stadtklimatischer Argumente wird auf das Kapitel 5.3 verwiesen.

Der Bezug der Bauten zum Strassenraum ist aufgrund der topographischen Situation heute sehr unterschiedlich. Vielerorts sind die Bauten vom Strassenraum abgesetzt und liegen deutlich unter- oder oberhalb des Strassenniveaus.

Insbesondere in den Bereichen wo bauliche Verdichtungen vorgesehen sind, soll ein stärkerer Bezug zwischen dem Strassenraum und der Bebauung geschaffen werden. Um die Zugänglichkeit zu den Bauten zu verbessern (z.B. Behindertengerechtigkeit, Gewerbenutzungen) oder die Vorzonen (zwischen Fahrbahn- bzw. Trottoirrand und Gebäude) dem Öffentlichkeitsgrad entsprechend gestalten zu können, sollen Terrainveränderungen soweit möglich sein, dass die Vorzonen durch Abgrabungen und Aufschüttungen auf das Strassenniveau angehoben oder abgesenkt werden können. Je nach topographischer Situation bedingt dies für die gute Gestaltung der Anschlüsse auch Terrainanpassungen entlang der Seitenfassaden in Querrichtung zur Strasse.

Dabei muss, in Abweichung zu Art. 10 Abs. 2 BZO, die Gebäudehöhe nur ab dem gewachsenen Terrain eingehalten werden (vgl. Abb. 25).

Abb. 23: Skizzen: Strassenraumprägende Bebauung im Sinne von Art. 5
(exemplarisch)

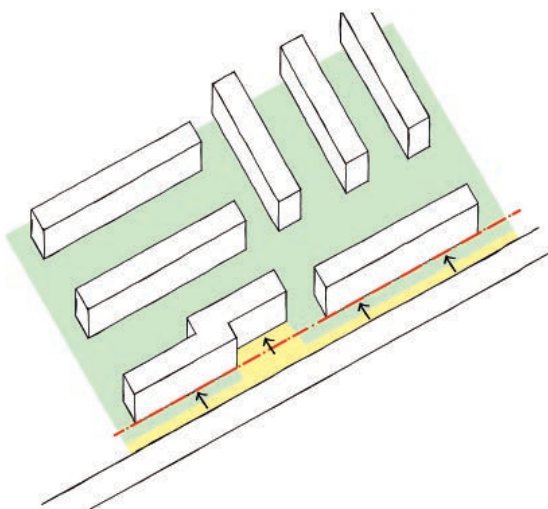


Abb. 24: Skizzen: Abweichung von den Vorgaben zu Art. 5
(exemplarisch)

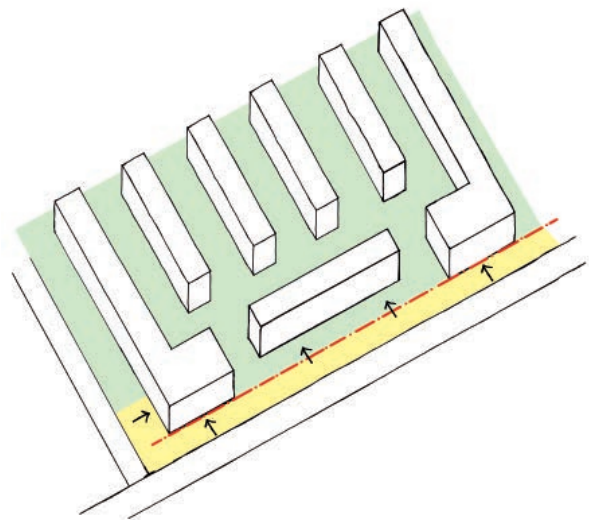
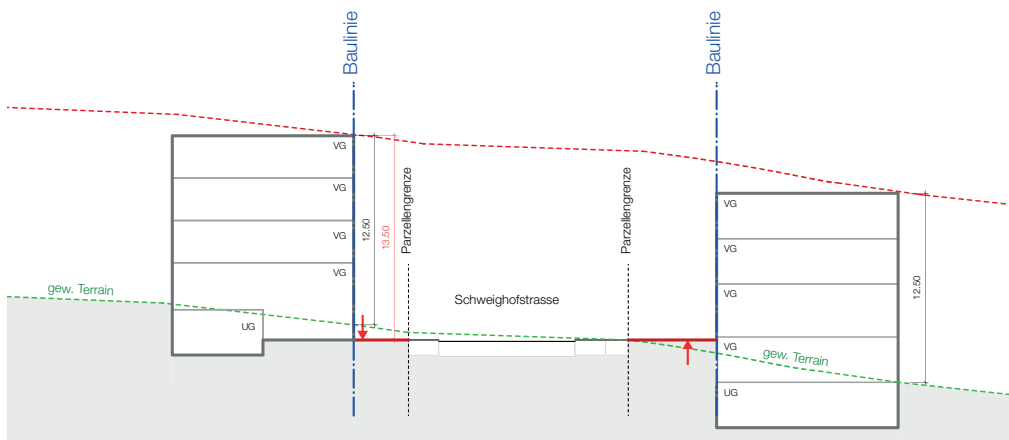


Abb. 25: Baulinie / Terrainveränderung entlang Schweighofstrasse: Abgrabungen bzw. Aufschüttungen schaffen den direkten Bezug zwischen Gebäude und Strassenraum in der Vorzone (exemplarische Darstellung) – Einhaltung Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain.



Bauliche Mindestdichte (Art. 6)

Mit der Aufzonung wird das Mass der zulässigen Ausnützung deutlich erhöht und damit das Potenzial für die gewünschte bauliche Entwicklung geschaffen (vgl. Kap. 5.1). Im Rahmen der Innenentwicklung gilt es, die vorhandenen oder neu geschaffenen Reserven möglichst umfassend zu nutzen.

Der Ergänzungsplan legt daher gestützt auf § 49 Abs. 2 lit. a PBG für die Gebiete, bei welchen mit der Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg eine Änderung der Zonierung (Aufzonung) vorgesehen ist, eine Mindestausnützung fest, welche beim Ersatz der heutigen Bauten zu erreichen ist. Das Mindestmass wird mit 75% der nach Regelbauweise zulässigen Ausnützung definiert. Diese Dichtevorgabe ermöglicht in den Wohnzonen W3 weiterhin die Realisierung von Reihenhaustypologien wie das Beispiel der Siedlung Grünmatt (Etappe 3) der FGZ zeigt. Die Berechnung der minimalen Ausnützung erfolgt, analog zur maximal zulässigen Ausnützung, nach den Vorgaben von § 254 ff. PBG.

Ausnahmen von der Bestimmung werden gewährt, wenn die Ausnützung aufgrund der baulichen Gegebenheiten nachweislich nicht erreichbar ist. Dies kann beispielsweise bei kleineren Parzellen, aufgrund der vorhandenen oder benachbarten Bebauung oder aus wohngygienischen Gründen der Fall sein.

Arealüberbauung (Art. 7)

Der Ergänzungsplan reduziert abweichend von Art. 8 Abs. 2 BZO die minimale Fläche für Arealüberbauungen in den Wohnzonen W3 und W4b von 6'000 m² auf 3'000 m². Die Wohnzone W4 wird von dieser Reduktion ausgeschlossen, da sich der Massstabssprung bezüglich Geschossigkeit (4 Vollgeschosse in Regelbauweise, 7 Vollgeschosse in Arealüberbauung) auf kleinerem Raum städtebaulich weniger gut einordnen lässt. In den Wohnzonen W3 und W4b ist hingegen jeweils nur ein zusätzliches Vollgeschoss in der Arealüberbauung zugelassen. Mit dieser Reduktion wird auch in den Bereichen mit kleinteiligeren Parzellenstrukturen die innere Verdichtung gefördert und der Anreiz geschaffen, dass sich benachbarte kleinere Grundeigentümer zusammen tun und ihre Grundstücke in städtebaulich sinnvoller Einheiten entwickeln. Gleichzeitig sichern die Anforderungen an die Arealüberbauung eine qualitätsvolle Bebauung.

Gemäss § 71 PBG müssen Bauten und Anlagen einer Arealüberbauung sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Das Planungs- und

Abb. 26: Mindestgrösse Arealüberbauung: exemplarisch Darstellung Arealüberbauungseinheiten



Baugesetz (PBG) führt in § 71 Abs. 2 die hierbei zu beachtenden Beurteilungskriterien beispielhaft auf. Werden im Perimeter des Ergänzungsplans Arealüberbauungen realisiert, so sind im Rahmen dieser Beurteilung insbesondere auch die hierzu formulierten Vorgaben des Ergänzungsplans zu berücksichtigen.

Zentrumsbereiche (Art. 8)

Mit dem Neubau der 25. Etappe der FGZ wird ein neues Zentrum für das Quartier geschaffen, welches der Quartiersversorgung dienen und zur Belebung des Quartiers beitragen soll. Neben Wohnnutzungen werden im Erdgeschoss Ladenlokale, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Quartierinfrastrukturen entstehen. Der Masterplan FGZ sieht im Zuge der baulichen Verdichtung am Ankunftsort Schweighof (im Bereich der SZU-Haltestelle) ein Subzentrum vor. Auch dieses soll durch die Anordnung entsprechender Nutzungen im Erdgeschoss gestärkt und belebt werden.

Der Ergänzungsplan regelt daher im Sinne von Art. 6a Abs. 1 BZO die Nutzung der Erdgeschosse an Passantenlagen mit Zentrumsfunktion. In den beiden Zentrumsbereichen sind im Erdgeschoss nur gewerbliche Nutzungen und gemeinschaftliche Nutzungen für das Quartier zulässig.

Darunter werden folgende Nutzungen verstanden (nicht abschliessend):

- Gewerbe, d.h. jede Form von Arbeitsplatznutzung
- Gaststätten und Verkaufsgeschäfte
- Gemeinschaftsraum für die Quartierbevölkerung
- Verwaltung
- Betreuungseinrichtungen
- Schulische Angebote
- Soziale Infrastrukturen (wie z.B. Spitex, Gesundheitsdienste, kirchliche Nutzungen)

Die Nutzungsbestimmung gilt jeweils nur für die erste Raumtiefe des Erdgeschosses, welches dem bezeichneten Strassen- und Platzraum zugewandt ist. Die Signatur wurde entlang der Baulinie festgelegt. Die Regelung gilt auch für Gebäudeteile oder Bauten, die nicht auf der Baulinie stehen.

Die Vorzonen der Erdgeschosse sollen, abgestimmt auf den angrenzenden öffentlichen Strassenraum, als Erschliessungsflächen mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität ausgebildet werden. Sie sollen als Teil des Strassenraums wahrgenommen werden, der bis an die Gebäudefassade reicht. Auf Vorgärten, Rabatten und nicht zwingende Randabschlüsse als raumtrennende Elemente soll daher verzichtet werden. Die Vorgartenregelung von Grün Stadt Zürich wird in diesen Bereichen nicht angewendet. Die Potenziale zur stadtklimatischen und akustischen Gestaltung sollen soweit wie möglich ausgeschöpft werden. Hinsichtlich der Beachtung stadtklimatischer Argumente wird auf das Kapitel 5.3 verwiesen.

Gemeinschaftliche Ausstattungs- und Ausrüstungselemente, wie z.B. Sitzgelegenheiten, können im Baulinienbereich zugelassen werden, wenn sie einen Beitrag zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität leisten, die Erschliessungsfunktion nicht beeinträchtigen und wenn durch Nebenbestimmungen zur baurechtlichen Bewilligung (Eintrag Anpassungs- und Beseitigungsrevers im Grundbuch) ausgeschlossen wird, dass das Gemeinwesen bei der Durchführung der Baulinie den entstandenen Mehrwert zu entschädigen hat (§ 101 Abs. 2 PBG).

Begegnungsorte Schweighofstrasse (Art. 9)

Der Masterplan FGZ bezeichnet eine Vielzahl an Begegnungsorten im Bereich der Kreuzungspunkte wichtiger Strassen und Wege. Ausgehend von diesen legt der Ergänzungsplan an den vier Kreuzungspunkten der Schweighofstrasse mit den Quartierstrassen Friesenbergstrasse, Borrweg, Im Hagacker und Hegianwandweg je einen "Begegnungsort Schweighofstrasse" fest.

Dort sollen, unter anderem im Zusammenhang mit Querungs- und Bushaltestellen, Begegnungsorte geschaffen werden. Hierzu sind die Ecksituationen an den Knotenpunkten innerhalb des Baulinienbereichs – abgestimmt auf den angrenzenden Strassenraum (insb. Trottoirbereiche) – in angemessenem Umfang als Orte mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden. In Kombination mit dem Zentrumsbereich erfährt der Strassenraum Schweighofstrasse dadurch eine Gliederung und Rhythmisierung in unterschiedliche Sequenzen.

Analog zur Bestimmung für die Zentrumsbereiche (Art. 8) können gemeinschaftliche Ausstattungs- und Ausrüstungselemente zugelassen werden, wenn eine Entschädigungspflicht durch das Gemeinwesen ausgeschlossen wird.

Abb. 27: Begegnungsort Schweighofstrasse: einseitige Platzaufweitung als öffentlich zugängliche Vorzone (exemplarische Darstellung)

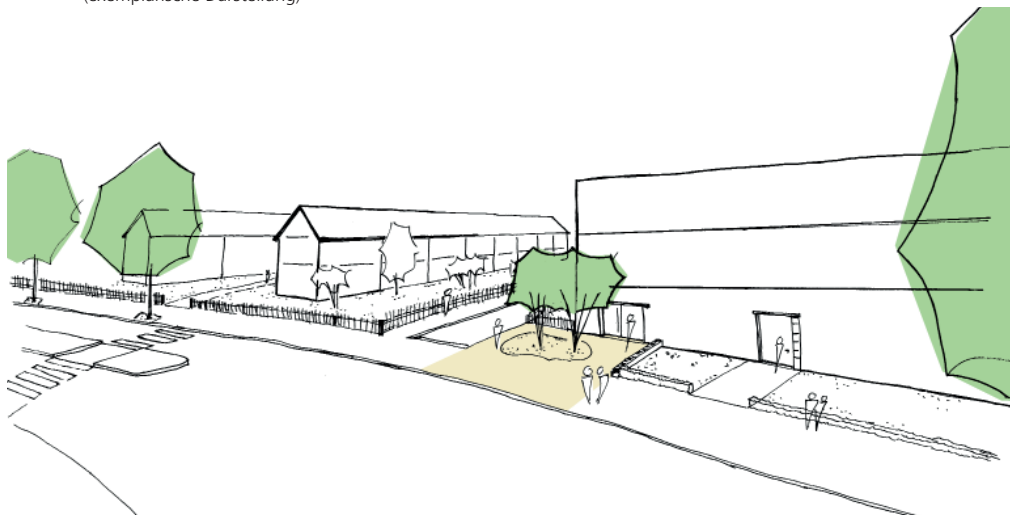
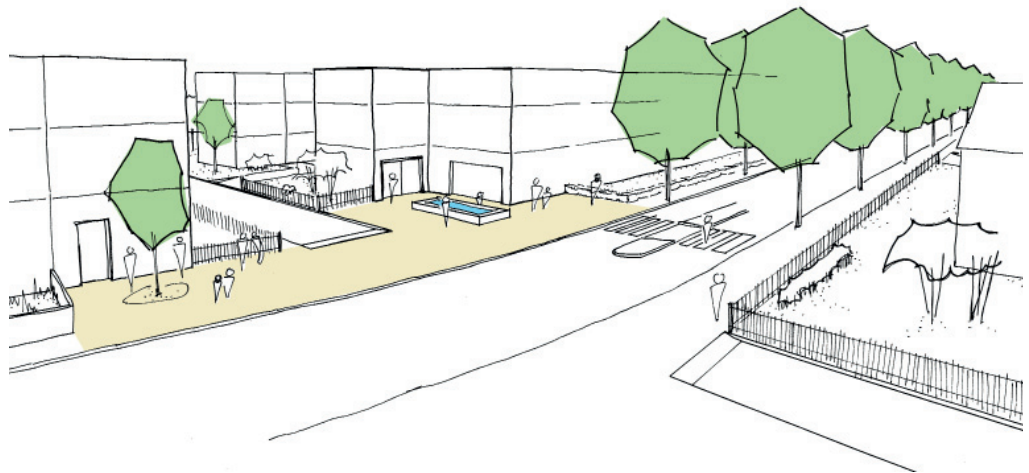


Abb. 28: Begegnungsort Schweighofstrasse: Erweiterung der öffentlich zugänglichen Vorzone durch Reaktion mit Gebäudevolumen (exemplarische Darstellung)



Mit der ergänzenden Bestimmung zur Ausbildung der Ecksituationen bei Neubauten (Art. 9 Abs. 3) wird zusätzlich verlangt, dass die angrenzende Bebauung angemessen auf die öffentlichen Räume reagiert. In Abhängigkeit der geplanten Nutzungen (insb. im Erdgeschoss) soll dem Bezug der Bauten zum Strassenraum hohe Beachtung geschenkt werden. Neben der nutzungsspezifischen Gestaltung der Vorzone oder der Ausrichtung der Hauszugänge sind dabei, zur Erhöhung der räumlichen Qualität, auch Reaktionen in den Gebäudevolumen zur Ausweitung des öffentlichen Raums denkbar.

Begegnungsorte Quartierstrasse (Art. 10)

Zusätzlich zu den Begegnungsorten an der Schweighofstrasse sieht der Masterplan FGZ auch an den Kreuzungspunkten der Quartierstrassen Begegnungsorte vor. Es sollen kleinere Begegnungsorte mit Sitzgelegenheiten und Baumgruppen geschaffen werden.

Der Ergänzungsplan legt daher, auf Basis des Masterplans, sogenannte "Begegnungsorte Quartierstrassen" fest. Innerhalb des Baulinienbereichs sind, abgestimmt auf den angrenzenden öffent-

Abb. 29: Begegnungsort Quartierstrasse (exemplarisch)



lichen Raum, in angemessenem Umfang Orte mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden. Analog zu den Bestimmungen für die Zentrumsbereiche (Art. 8) und die Begegnungs-orte Schweighofstrasse (Art. 9) können gemeinschaftliche Ausstattungs- und Ausrüstungselemente zugelassen werden, wenn eine Entschädigungspflicht durch das Gemeinwesen ausgeschlossen wird.

Anschlusspunkte Quartierverbindungen (Art. 11)

Die parallel zur Schweighofstrasse verlaufenden Wege in Nord-Süd Richtung sind wichtige Fuss- und Veloverkehrsverbindungen im Quartier. Sie vernetzen die Siedlungseinheiten untereinander und tragen zur hohen Durchlässigkeit im Quartier bei. Der Masterplan FGZ bezeichnet diese als „Promenades Jardin“. Sie sollen als öffentliche Wege mit hoher Aufenthaltsqualität und dem Quartiercharakter entsprechend gestaltet werden. Die exakte Linienführung der Wege sowie der Anspruch an deren Gestaltung basiert auf dem "Konzept öffentliches Wegenetz Friesenberg".

Die Quartierverbindungen sind als Teil der Groberschliessung im kommunalen Richtplan festgelegt bzw. werden mit der aktuellen Revision aufgenommen (§ 31 Abs. 2 PBG). Im Ergänzungsplan Städtebau werden sie deshalb als Informationsinhalt eingetragen.

Dort wo die Wege nicht den öffentlichen Quartierstrassen folgen, sondern durch private Areale laufen, muss die Wegführung auf die bauliche Entwicklung abgestimmt werden. Der Ergänzungsplan legt "Anschlusspunkte Quartierverbindungen" mit ungefährender Lage fest. Damit soll sichergestellt werden, dass künftige Hochbauten die Wegführung gemäss kommunalem Richtplan nicht verhindern, die Wege den Anforderungen an die Quartierverbindungen entsprechen und dass sie sich möglichst optimal ins Wegenetz einfügen.

Für Fusswegverbindungen zwischen den Anschlusspunkten sind mindestens 3.0 m und für Fuss- und Velowege mindestens 5.0 m freizuhalten. Der Wegabstand von 3.5 m gemäss § 265 PBG muss nicht eingehalten werden. Die Wege dürfen in diesen Abschnitten sowohl unterbaut wie auch überbaut werden, wenn auf den Wegstücken zwischen den Anschlusspunkten eine lichte

Abb. 30: Überbauung der Wegverbindungen (exemplarisch)



Höhe von mindestens 3.0 m ab dem gestalteten Boden eingehalten wird. Damit wird beispielsweise die Wegführung über Durchgänge/-fahrten in längeren Gebäudezeilen ermöglicht. Bei den Wegverbindungen im Eigentum der öffentlichen Hand, ist eine gebührenpflichtige Konzession notwendig, welche erteilt werden kann, wenn das öffentliche Interesse und die Zweckbestimmung des Weges nicht beeinträchtigt wird.

Baumschutz / Baumpfanzpflicht (Art. 12)

Der Masterplan FGZ hat festgehalten, dass die Bäume als charakteristische Elemente im Freiraum wichtiger Bestandteil des Quartiercharakters sind. Die für das Quartier charakteristische, sowie ökologisch und stadtklimatisch wichtige Baumsubstanz soll im Rahmen der Entwicklung des Quartiers möglichst erhalten werden. Bei neuen Siedlungen sind Pflanzungen von Bäumen mit dem Potential zu Grossbäumen frühzeitig einzuplanen. Heute stehen innerhalb des Perimeters des Ergänzungsplans über 3'000 Bäume unterschiedlichster Arten und Qualitäten.

Der gesamte Baumbestand im Perimeter des Ergänzungsplans wurde im Sommer 2017 hinsichtlich seiner quartierprägenden Bedeutung und Gesundheit gutachterlich beurteilt. Wesentliche Kriterien für eine hohe bis sehr hohe Bedeutung sind: grosses Exemplar, besondere Art, Quartierprägung bzw. Erscheinungsbild im öffentlichen Raum, Zeugniswert (Originalbestand) in Verbindung mit einer guten Vitalität und langfristigen Erhaltungsfähigkeit.

Die dabei als besonders wertvoll und zukunftssträftig beurteilten 119 Bäume werden im Ergänzungsplan im Sinne von § 76 PBG geschützt und deren Fällung der Bewilligungspflicht unterstellt. Fast alle diese Bäume haben einen Stammumfang von mehr als 150 cm (gemessen in 1 m Höhe), in wenigen Ausnahmen wurden auch etwas kleinere Exemplare aufgrund ihrer besonderen Art oder ihres besonders schönen Wuchses als bedeutend eingestuft. Die Bewilligung ist zu erteilen wenn gemäss Art. 11a Abs. 5 BZO kein überwiegendes öffentliches Interesse am Erhalt des Baumes besteht oder wenn der Erhalt des Baumes eine städtebaulich gute Lösung erheblich erschwert.

Zusätzlich zum Erhalt der besonders wertvollen Exemplare soll der Baumbestand auch in seiner Quantität weiterhin den Quartiercharakter prägen. In Ergänzung zur allgemeinen Begrünungs-

Abb. 31: wertvoller Baumbestand, Adolf Lüchinger-Strasse



pflicht gemäss Art. 11 Abs. 2 BZO sind daher pro 700 m² der nicht mit Gebäude überstellten massgeblichen Grundstücksfläche mindestens ein Grossbaum der Wuchsklasse 1 (Höhe: mehr als 20 m) oder zwei mittelgrosse Bäume der Wuchsklasse 2 (Höhe: 10 – 20 m) vorzusehen, sofern die Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird (vgl. Kap. 5.9). Diese Bäume werden ebenfalls einer Fällbewilligung unterstellt und sind bei Abgang zu ersetzen.

Bereits bestehende Bäume (inkl. der im Ergänzungsplan bezeichneten, wertvollen Bäume) der entsprechenden Wuchsklassen werden angerechnet. Die Zahl der Bäume wird am Schluss der Berechnung ab einem Bruchteil von 0.5 aufgerundet.

Erfolgen die Baumpflanzungen in unterbauten Flächen, ist eine Substratüberdeckung von mindestens 150 cm bei Grossbäumen und 120 cm bei mittelgrossen Bäumen nötig, um die Alterungsfähigkeit des Baumes zu garantieren. Eine Gruppierung von Bäumen, die zu einer Überlappung der Kronenprojektionsfläche führt, ist erlaubt. Sie ist insbesondere dann sinnvoll, wenn Bäume in nicht unterbauten Grundstücksteilen oder mit Abstand zu Bauwerken und Werkleitungen konzentriert werden sollen, um eine ungestörte Entwicklung eines quartierprägenden Baumbestands zu ermöglichen. Die Festlegung, dass pro 700 m² nicht überbauter Fläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse 1 (> 20 m) bzw. mindestens 2 Bäume der Wuchsklasse 2 (10-20 m) vorzusehen sind, basiert auf dem Zielbild, dass die Kronenprojektionsfläche der ausgewachsenen Bäume etwa 50 % des nicht überbauten Raumes einnehmen soll. Für einen ausgewachsenen Baum der Wuchsklasse 1 werden 350 m² Kronenprojektionsfläche angenommen, für ein Exemplar der Wuchsklasse 2 eine Kronenprojektionsfläche von 150 m². Für die mit der Baumpflanzpflicht geforderten Bäume gelten dieselben Bestimmungen bezüglich Fällbewilligung und Ersatzpflanzungen wie bei den durch Art. 12 Abs. 1 geschützten Bäumen.

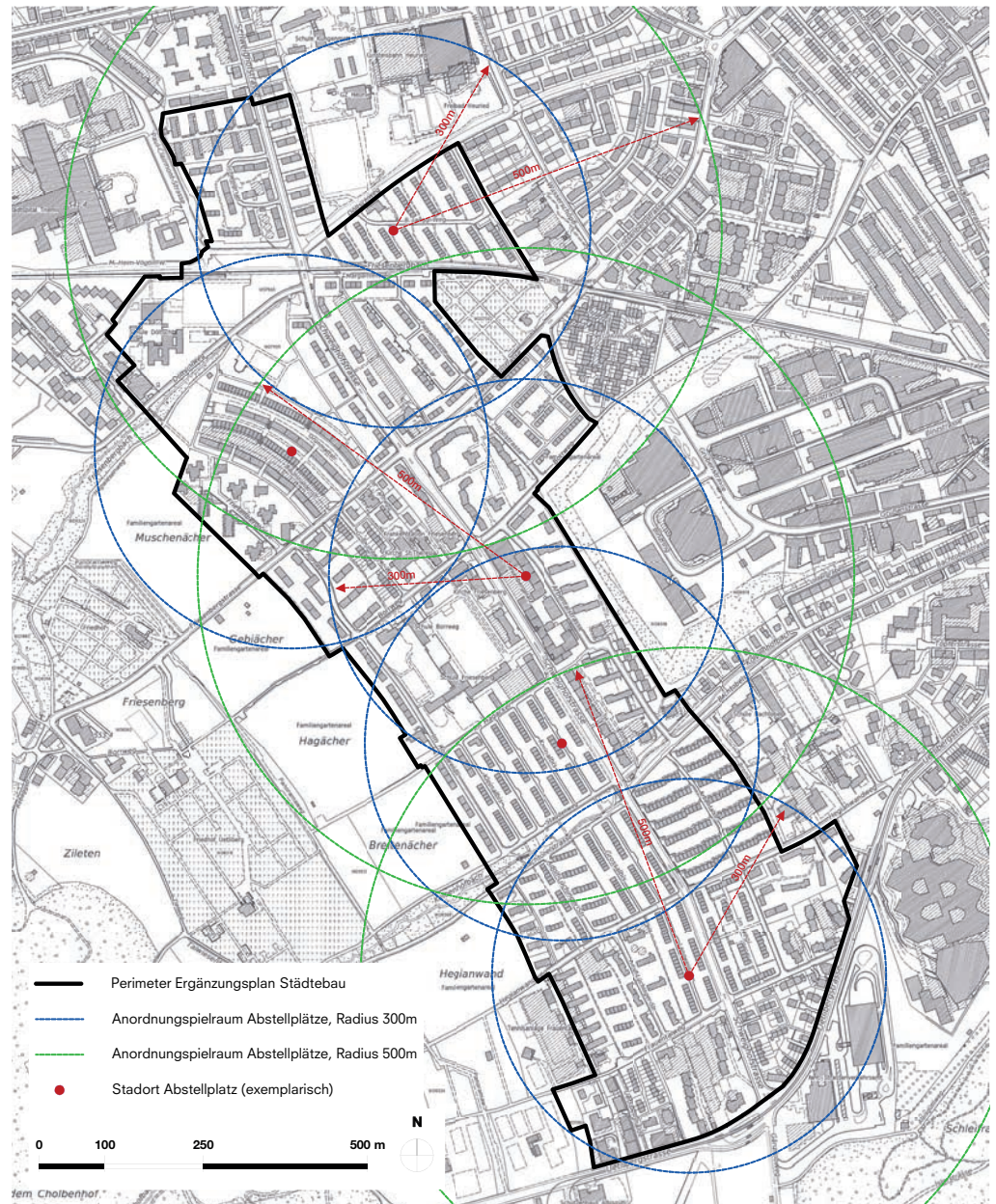
Parkierung Personenwagen (Art. 13)

In den FGZ-Etappen, welche im Rahmen dieser Vorlage einer höheren Zone zugeführt werden, sowie bei Inanspruchnahme der Arealüberbauung innerhalb des Geltungsbereichs, wird die zulässige Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen, auf das nach Parkplatzverordnung (PPV) erforderliche Minimum begrenzt. Damit soll der Raumbedarf für den motorisierten Verkehr eingeschränkt werden, was sich positiv auf die Fahrtenzahlen (Verkehrs- / Lärmbelastung) im Quartier und den Anteil unterbauter Freifläche auswirkt. Es entspricht der städtischen Strategie, dass Mehrverkehr aus Siedlungsentwicklungen mit ÖV, Fuss und Velo abgewickelt wird. Eine einvernehmliche Abmachung mit der FGZ entspricht der Stossrichtung dieser Strategie. Die FGZ plant zudem einzelne autoarme Siedlungen mit Mobilitätskonzepten sowie den Bau von Sammelgaragen für verschiedene Baufelder und -etappen. Dieses Modell ist sowohl aus verkehrsplanerischen wie auch aus ökologisch und wirtschaftlichen Gründen zweckmässig und gilt es zu unterstützen.

Nach Parkplatzverordnung sind die erforderlichen Abstellplätze auf dem Grundstück oder in einem Umkreis von 300 m zu erstellen; bei Abstellplätzen für Besucherinnen und Besucher gilt ein Umkreis von 150 m (Art. 9 Abs. 1 PPV). Der Ergänzungsplan erhöht den Umkreis auf 500 m für die privaten Abstellplätze für Personenwagen resp. 300 m für die Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher (vgl. Abb.32).

Der Perimeter des Ergänzungsplans befindet sich an ausgeprägter Hanglage. Erfahrungsgemäss ist es angenehmer, 500 m horizontal als 300 m vertikal zum Hang zu gehen. Insofern führt eine Erhöhung der zulässigen Distanz aus topografischer Sicht nicht zwangsläufig zu einer Verringerung der Qualität für die Nutzenden. Mit einer Erhöhung der zulässigen Distanz wird mehr Spielraum für etappenübergreifende Parkierungsmöglichkeiten gewährt. Ein Radius von 300 m fixiert von Anfang an die Platzierung der Sammelgaragen an bestimmten Standorten und beeinträchtigt eine

Abb. 32: Anordnungsspielraum Abstellplätze: Vergleich Radius 300 m und 500 m



«sinnvolle» Platzierung. Beispielsweise wäre es befremdend, diese neuen «autoarmen» Siedlungen mit Sammelgaragen für bestehende Nachbaretappen ohne Mobilitätskonzept zu versehen. Zudem sollen auch inventarisierte Etappen Parkplätze in den Sammelgaragen erhalten, um das Kompensationspotential zur Aufhebung der blauen Zonen Parkplätze sicherzustellen und den Strassenraum aufzuwerten. Geeignete Massnahmen um einen funktionierenden Betrieb zu gewährleisten (z.B. spezielle Umschlagflächen auf Privatgrund) sollen im Rahmen der Baueingabe dargelegt werden.

Ökologischer Ausgleich (Art. 14)

Für einen angemessenen ökologischen Ausgleich sind gemäss Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ökologische Ausgleichsmassnahmen zu treffen. Die Ausgleichsmassnahmen im Sinne von Art. 18 b Abs. 2 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) bezwecken die Vernetzung oder Neuschaffung von Biotopen, die Förderung der Artenvielfalt, eine möglichst schonende und naturnahe Bodennutzung sowie die Natur in den Siedlungsraum einzubinden und das Landschaftsbild zu beleben.

5 Sachthemen / Auswirkungen

Nachfolgend sind wichtige quartierspezifische Grundlagen und Untersuchungen kurz umschrieben und deren Auswirkungen durch die vorliegende Planung erläutert.

Die Auswirkungen wurden jeweils unter Einbezug der Umzonung der Etappen 1 und 2 untersucht. Können diese nicht wie vorgesehen aufgezonzt werden, so wirkt sich dies insbesondere auf die künftige Bauzonenkapazität und damit auf das Potential der Schaffung zusätzlichen Wohnraums aus, wobei den Etappen 1 und 2 ein Potential von rund 380 zusätzlichen Wohnungen zugewiesen wird.

5.1 Bauzonenkapazität

Die BZO bestimmt die Kapazität an baulichen Nutzflächen. Damit setzt sie den Rahmen für das mögliche Wachstum an Bevölkerung und Beschäftigten. Die Bauzonen sind auf die nächsten 15 Jahre gemäss erwartetem Wachstum zu dimensionieren (Art. 15 RPG). Im Rahmen der BZO 2016 wurden die vorhandenen Bauzonenkapazitäten und -reserven berechnet. Dabei wurde erkannt, dass heute über das gesamte Stadtgebiet gesehen rund ein Drittel der möglichen Bauzonenkapazität noch nicht ausgeschöpft ist. Die Ausschöpfung des Nutzungsmasses hängt jedoch von verschiedenen wirtschaftlichen und demographischen Situationen ab. Es wird daher davon ausgegangen, dass in der Gebietskategorie "Erneuerung im Bestand" nur 25% der Reserven in Anspruch genommen werden.

Das Quartier Friesenberg ist mehrheitlich überbaut, so dass die Realisierung von zusätzlichen Geschossflächen zum grössten Teil über eine Erneuerung und Verdichtung im Bestand geschehen muss. Für die geplante bauliche Entwicklung ist mit der Aufzonierung eine differenzierte Erhöhung des Nutzungsmasses vorgesehen. Die Bauzonenkapazitäten werden dabei von heute zulässigen 40% auf 90 % (W3 Regelbauweise) bis 141 % (W4b mit Arealüberbauung) erhöht. Damit werden das bauliche Potenzial für die erwünschte massvolle Verdichtung einzelner Quartierteile und die Möglichkeit zur Realisierung von mehr Wohnraum für mehr Bewohnende geschaffen.

Mit den vorgesehenen baulichen Dichten werden die übergeordneten Ziele und Vorgaben aus dem regionalen Richtplan in der Nutzungsplanung aufgenommen. Das Zielbild 2040 der Stadt Zürich, aus dem regionalen Richtplan, weist dem Quartier Friesenberg eine hohe Dichte zu. Dies entspricht nach den Ausführungen im Richtplan einer realisierbaren baulichen Dichte (inkl. DG und UG) von 105-135 %. Mit der Aufzonierung und der Regelung der Minstdichte im Ergänzungsplan werden in den Wohnzonen W3 und W4b minimal 86% bzw. 97% und maximal 130% resp. 141% an effektiver baulicher Dichte erreicht.

Der Richtplan geht bei den daraus abgeleiteten Einwohner- resp. Beschäftigtenkapazitäten von einem Flächenverbrauch von 50 m² pro Person aus. Die FGZ hat sich für die bauliche Entwicklung das Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch pro Person nicht zu erhöhen. Dieser entspricht heute rund 30 m² pro Person, was als Zielwert auch für die künftige Entwicklung gelten soll. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Erhöhung der Personendichte im Zuge der baulichen Verdichtung geleistet.

	Regelbauweise (BZO Art. 16)			Mindestdichte (gem. Ergänzungsplan)			Arealüberbauung (BZO Art. 8)		
Zone	Ausnützung			Ausnützung			Ausnützung		
	VG	DG ¹⁾	effektive AZ ²⁾	VG	DG ¹⁾	effektive AZ ²⁾	Erhöhung AZ ³⁾	Arealbonus ³⁾	effektive AZ ²⁾
Wohnzone W3	90 %	18%	108 %	68 %	14%	82 %	+30%	+10%	130%
Wohnzone W4b	105 %	16%	121%	79 %	12%	91%	+30%	+10%	141%

¹⁾ AZ anrechenbares Dachgeschoss (DG): entspricht 60% eines Vollgeschosses (VG)

²⁾ effektive AZ: in den Wohnzonen W3 und W4b sind anrechenbare Untergeschosse nicht zulässig (BZO Art. 13 Abs. 1)

³⁾ Formel zur Erhöhung der Ausnützung (gem. BZO Art. 8 Abs. 6): Ausnützungsziffer geteilt durch die gemäss Regelbauweise zulässige Vollgeschosszahl zuzüglich 10 Prozentpunkte

5.2 Naturgefahren

Gewässerraum

Die Revitalisierungsplanung des Kantons Zürich priorisiert die Revitalisierungen der Fließgewässer und zeigt den Nutzen für Natur und Landschaft im Verhältnis zum Aufwand auf. An diese Vorgaben hält sich die Stadt Zürich. Das Bachkonzept der Stadt Zürich vertieft die Revitalisierungsplanung des Kantons, bezeichnet sämtliche kommunalen Fließgewässer sowie ihre Funktionen und ihr Entwicklungspotenzial. Zudem sind darin auch konkrete Projekte zur Umsetzung beschrieben. In der Stadt Zürich sind bereits viele Fließgewässer revitalisiert bzw. ökologisch aufgewertet worden. Unter anderem wurden die beiden Bäche Friesenbergbach und Kolbenhofbach teilweise offengelegt.

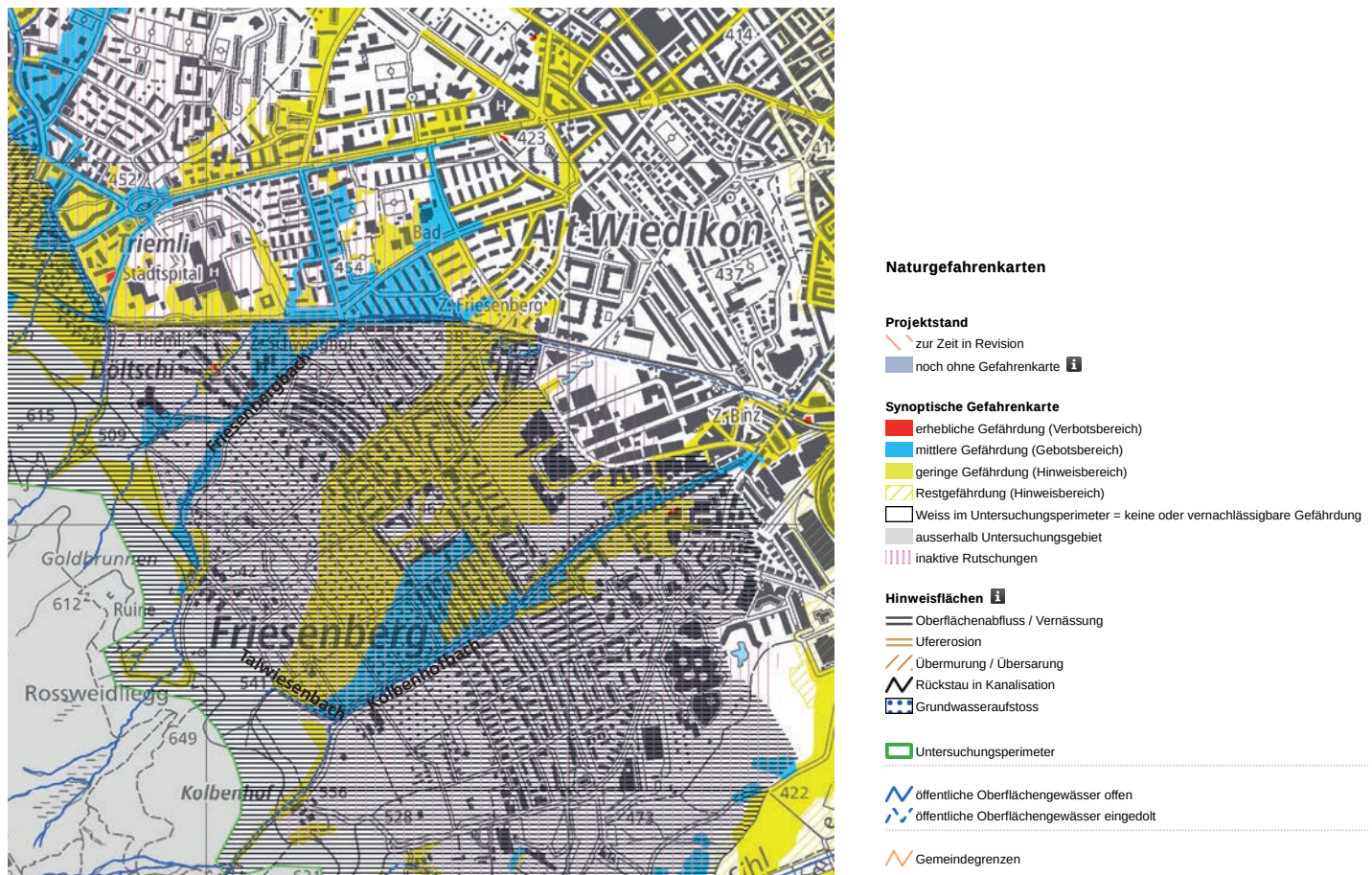
Die Gewässerräume für den Friesenberg- und den Kolbenhofbach wurden noch nicht festgelegt. Der Auftrag des Bundes an die Kantone, entlang aller Gewässer den sogenannten Gewässerraum (grundeigentümerverbindlich) festzulegen, wird in einem gesamtstädtischen Projekt bearbeitet. Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a GSchV kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits der Gewässer ein Uferstreifen von 8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen und es ist sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken ist ferner zu gewährleisten.

Für die von der FGZ priorisierte Bauetappe 8 wurde festgestellt, dass die auf den Kolbenhofbach angewendeten Übergangsbestimmungen innerhalb des Baulinienbereichs liegen und die Parzelle der FGZ durch den Gewässerraum nicht tangiert wird. Zudem hat der Kolbenhofbach gemäss Gefahrenkartierung Hochwasser genügend Kapazität um ein HQ 100 schadlos abzuführen. Bis zur Planung eines Ersatzneubaus der Etappe 14 in den 2040er-Jahren wird der Gewässerraum des Friesenbergbaches festgelegt sein.

Hochwasser

Gemäss Vorgaben des Bundes werden in der Naturgefahrenkarte vier verschiedene Gefahrenstufen unterschieden. Die Karte zeigt für den Friesenberg- und Kolbenhofbach eine mittlere bis geringe Gefährdung durch Hochwasser auf. Bei den Bereichen mit mittlerer Gefährdung handelt

Abb. 33: Ausschnitt Naturgefahrenkarte, Stand Januar 2017 (GIS Kt. Zürich)



es sich um sogenannte Gebotsbereiche. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind geeignete Vorsorgemassnahmen zu treffen um Sach- und Personenschäden zu vermeiden. Baubewilligungen werden nur unter Auflagen, welche durch die Baudirektion zu genehmigen sind, erteilt.

In den Bereichen mit geringer Gefährdung (gelb) liegen geeignete Vorsorgemassnahmen in der Eigenverantwortung der GrundeigentümerInnen.

Die in der Naturgefahrenkarte enthaltene mittlere Gefährdung im Bereich Kolbenhofbach, geht nicht vom Kolbenhofbach sondern vom Talwiesenbach aus. Ein Wasserbauprojekt zur Reduktion dieser Gefährdung ist bei ERZ Entsorgung und Recycling Zürich in Vorbereitung.

Massenbewegungen

Neben der Gefährdung durch Hochwasser stellen die synoptischen Gefahrenkarten des Kantons Zürich auch die Gefährdung durch Massenbewegungen wie Steinschlag, Blockschlag, permanente und spontane Rutschungen sowie Hangmuren dar. Im Geltungsbereich sind keine Gefährdungen enthalten. Als ergänzender Hinweis werden jedoch "inaktive Rutschungen" bezeichnet. Dabei handelt es sich um Rutschungen die aktuell keine Bewegung aufweisen, aber durch Bauarbeiten wieder aktiviert werden könnten. Diesem Umstand ist bei Bauvorhaben Beachtung zu schenken.

5.3 Umwelt

Belastete Standorte / Bodenverschiebungen

Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich sind innerhalb des Geltungsbereichs Ergänzungsplan Städtebau Quartier Friesenberg folgende Einträge enthalten:

Parzelle Parz.-Nr.	KbS Standort Nr.	KbS Standorttyp / Status
WD8372	0261/I.N240-001	Betriebsstandort / keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
WD7888	0261/I.N016-001 0261/I.N016-002	Betriebsstandort / Belastet, überwachungsbedürftig Betriebsstandort / Belastet, überwachungsbedürftig
WD2729	0261/I.N351-001	Betriebsstandort / Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten

Die Karte Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (<http://maps.zh.ch/s/6luw3onn>) enthält Hinweise auf Schwermetallbelastungen des Bodens, die über dem Richtwert gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) liegen. Die Belastungshinweise werden in neun Kategorien unterteilt. Der Grossteil der Parzellen innerhalb des Geltungsbereichs ist der Kategorie "Altbaugelände" zugewiesen, die übrigen Flächen der Kategorie "Ausgewählte Nutzungszonen". Überlagernd sind einzelne Parzellen und Siedlungsteile der Kategorie "Spezialkulturen" zugeteilt. Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial aus solchen Flächen muss vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden. Diesem Umstand ist im Rahmen der Bauvorhaben Beachtung zu schenken.

Störfallvorsorge

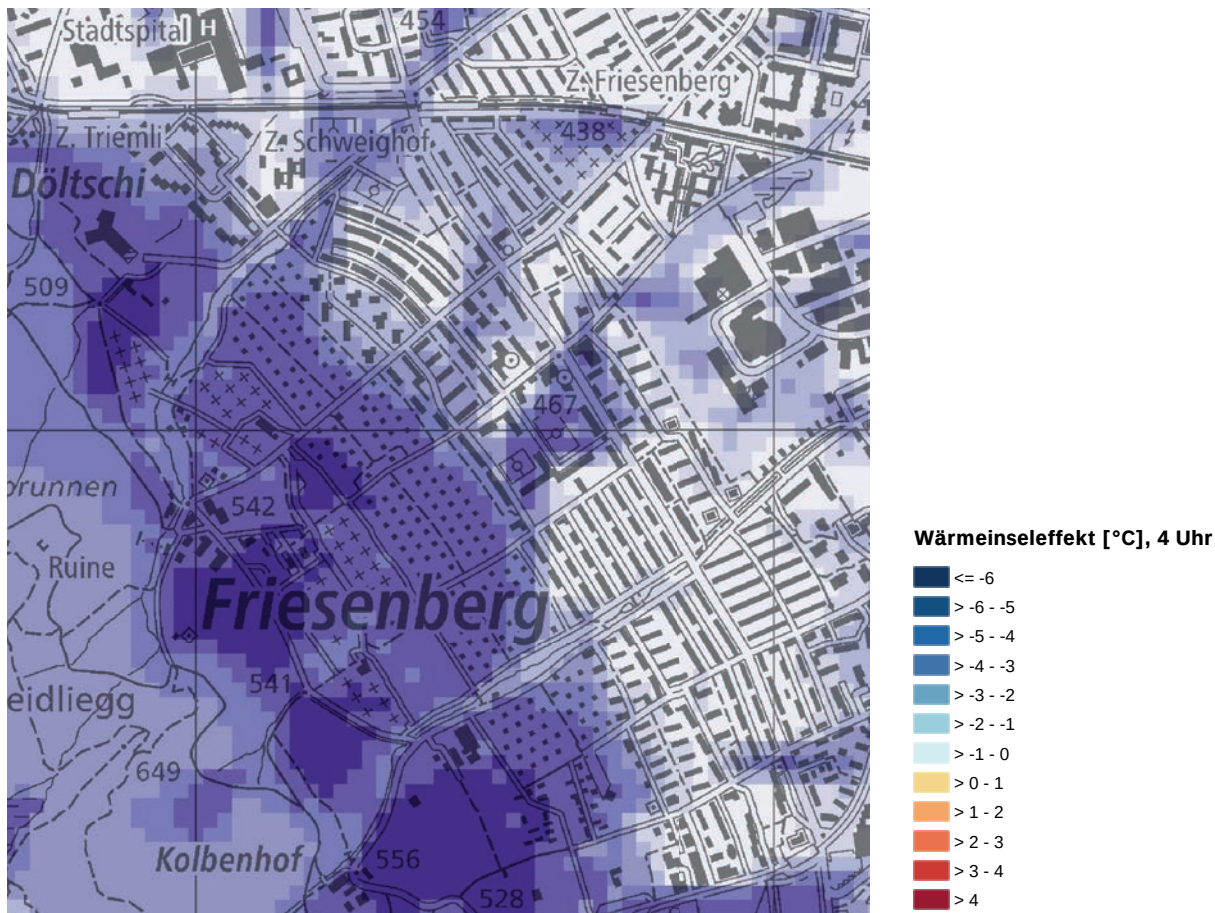
Im kantonalen Chemie-Risikokataster ist am Hegianwandweg 73 eine Anlage bezeichnet welche der Störfallvorsorge untersteht. Dabei handelt es sich um zwei Öltanks im Zusammenhang mit der Heizzentrale welche die Etappen 8, Teile der Etappe 12 und die Etappe 16 versorgt. Mit den Ersatzneubauten der Etappe 8 wird die Heizzentrale ersetzt. Ansonsten sind innerhalb vom Geltungsbereich des Ergänzungsplans keine Einträge verzeichnet. Die Eisenbahnlinie SZU Uetliberg - Zürich HB ist keine Transportroute für Gefahrgüter.

Stadtklima

Der Kanton Zürich hat im Jahre 2018 die Klimakarten zur heutigen und zukünftigen Situation für das Kantonsgebiet veröffentlicht. Sie enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, Kaltluftströmen und bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage.

Der Planungsperimeter liegt in einem Gebiet von lokalklimatisch bedeutenden Talabwindssystemen. Im Gebiet des Uetlibergs wird Kaltluft gebildet, die den Hang hinab strömt. Sie strömt topografisch bedingt bodennah nach Nordosten Richtung Friesenbergquartier und wird durch die bestehenden Gebäude am Siedlungsrand deutlich abgebremst. Ein Teil dieser Kaltluftströmungen dürfte die Gebäude überströmen und in einiger Distanz wieder in Bodennähe absinken. Die relevanteste bestehende Durchlüftungssachse verläuft über das Gelände der Schulanlage Uetliberg und weiter über den Bereich des Zentrums Friesenberg. Zwei weitere relevante Durchlüftungssachsen erstrecken sich in nordöstlicher Richtung über den Planungsperimeter.

Abb. 34: Bodennahe Kaltluftströme im Gebiet Friesenberg (zw. 0.5 und 2 m/s)



Die Hitzebelastung wird auch in diesem Gebiet zunehmen, jedoch weniger gravierend als in andern Teilen der Stadt. Begünstigend wirkt sich die kurze Distanz zum Naherholungsgebiet Uetliberg und der geringe Versiegelungsgrades der Bauparzellen aus.

Der Planungsperimeter befindet sich gemäss Klimaanalyse der Stadt Zürich (KLAZ 2011) über weite Teile im "Massnahmengebiet 3", wo folgende Strategie verfolgt wird: Grünräume erhalten, Luftaustausch zwischen Umland und Siedlungsraum sichern, Durchgrünung erhalten. Die Durchflurungsachsen sind bedeutend.

Die vorgesehene Verdichtung wird Einfluss auf das Stadtklima haben. Mit dem Zonenplan werden keine neuen Baugebiete ausgeschieden. Durch die Aufzonierung sind zukünftig aber dichtere und höhere Siedlungen möglich. Am Siedlungsrand werden anstelle der zweigeschossigen Reihenhäuser Bauten bis zu 3 Vollgeschosse (Arealüberbauung 4 Vollgeschosse) möglich und gegenüber des Zentrums Friesenberg sowie im Bereich des Ankunftsortes Schweighof können viergeschossige Bauten (Arealüberbauung 5 Vollgeschosse) entstehen.

Der Ergänzungsplan fordert, dass sich Neubauten an den bestehenden Gebäudezeilen mit ihrer offenen und durchlässigen Bebauungsstruktur (Sichtbezüge, feinmaschiges Wegnetz, Freiraum) zu orientieren haben. Die unterschiedlich strukturierten Freiräume und der charakteristische Baumbestand prägen das stark durchgrünte Quartier. Der typische Gebietscharakter ist bei der Beurteilung von Neubauten zu berücksichtigen. In Ergänzung zur Begrünungspflicht gemäss Art. 11 Abs. 2 BZO sind gemäss Ergänzungsplan pro 700 m² der nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksfläche eine Grossbaumart oder zwei mittelgrosse Bäume vorzusehen. Zudem bedürfen 119 quartierprägende Bäume eine Fällbewilligung. Ausserdem sind Bauten, Anlagen und Umschwung im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich zu optimieren. Diese Massnahmen tragen positiv zum

Stadtklima bei. Mit der Begrenzung der Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen, werden das zusätzliche Verkehrsaufkommen und verkehrsbedingte Luftschadstoffemissionen limitiert.

Nachweislich haben Neubauten je nach Ausprägung (Länge, Breite, Höhe und Stellung des Gebäudes) einen unterschiedlichen Einfluss auf klimaökologisch relevante Faktoren wie Wind, Volumenstrom und Temperatur. Es ist in der weiteren Bearbeitung darauf zu achten, dass die Auswirkungen möglichst geringgehalten werden. Dabei sind aus heutiger Sicht folgende Erkenntnisse bezüglich der Gebäudestruktur relevant:

- Je höher die Gebäude, desto wichtiger ist ihre strömungsgünstige Stellung.
- Der Einfluss der Gebäudelänge und -stellung kann situationsbedingt sehr unterschiedlich ausfallen. Eine hohe Porosität bzw. Körnigkeit von Baustrukturen hat im Allgemeinen einen positiven Einfluss auf die Durchströmbarkeit und verringert den gebäudebedingten Widerstand. Die Hinderniswirkung von längeren Gebäudekörpern kann durch Höhenstaffelung reduziert werden, da eine Überströmbarkeit sichergestellt wird.
- Bei einer hangparallelen Bebauung haben Gebäudeabstände einen positiven Einfluss. Je grösser die Gebäudeabstände sind und je besser diese aufeinander ausgerichtet werden, umso geringer ist die Beeinträchtigung des Kaltluftvolumenstroms.
- Mit ausreichenden Gebäudeabstände können vergleichbare Effekte erzielt werden wie über eine strömungsparallele Stellung von Bauten.

Daraus ergibt sich, dass in der Regel bei der Projektierung von grösseren Neubaugebieten in Kaltluftsystemen eine Einschätzung durch einen Experten notwendig ist. Dadurch können massgebliche Verbesserungen erzielt werden, auch in der Güterabwägung mit anderen Themen (z.B. Lärmschutz, Städtebau). Weitere Verbesserungen können durch Fassadenbegrünung, geringer Versiegelungsgrad, Sonnenschutz, natürliche Belüftung und die Erhöhung der Oberflächenalbedo erzielt werden.

Sobald der Masterplan Stadtklima und allfällige Vertiefungsstudien abgeschlossen sind, können die neusten Erkenntnisse in die Bauberatung und damit in die Projektierung der Neubauten einfließen.

Luft

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Luft haben könnte. Der Grossteil des durch die Siedlungsentwicklung induzierten Verkehrs wird mit dem öffentlichen Verkehr abgewickelt. Zudem werden mit der Begrenzung der Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen das zusätzliche Verkehrsaufkommen und damit verkehrsbedingte Luftschadstoffemissionen limitiert.

Grundwasser

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf das Grundwasser/Grundwasserschutzzone hat.

Oberflächengewässer/ Gewässerschutz/ Wassernutzung

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Gewässer und die Wassernutzung haben könnte.

Energie

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss auf die Energie haben könnte.

Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen relevanten Einfluss auf die Nichtionisierende Strahlung haben könnte.

Neobiota

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf Neobiota haben könnte.

Boden

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Fruchtfolgeflächen haben könnte.

Wald

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keinen Wald (gemäss Art. 10 WaG).

Abfälle

Die heutige Entsorgungsinfrastruktur ist nicht auf die beabsichtigte Entwicklung und den prognostizierten Bevölkerungszuwachs ausgelegt. Die Infrastruktur muss im Rahmen der baulichen Entwicklung den entsprechenden Bedürfnissen angepasst werden. Dabei ist die Entsorgung der Wertstoffe und Abfälle zu regeln und insbesondere bei grösseren Neubauetappen empfiehlt die Entsorgungslogistik von ERZ Entsorgung + Recycling Zürich auch die Einrichtung von zentral gelegenen Sammelstellen für Altglas und Kleinmetalle.

Lärmschutz

Sämtliche Wohnzonen im Quartier Friesenberg sind nach Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet mit Ausnahme des Gebiets der beiden Kirchgemeinden, wo ein Wohnanteil von 0% vorgegeben ist und damit die Empfindlichkeitsstufe III gilt. In den Zonen für öffentliche Bauten mit Ausbildungseinrichtungen gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

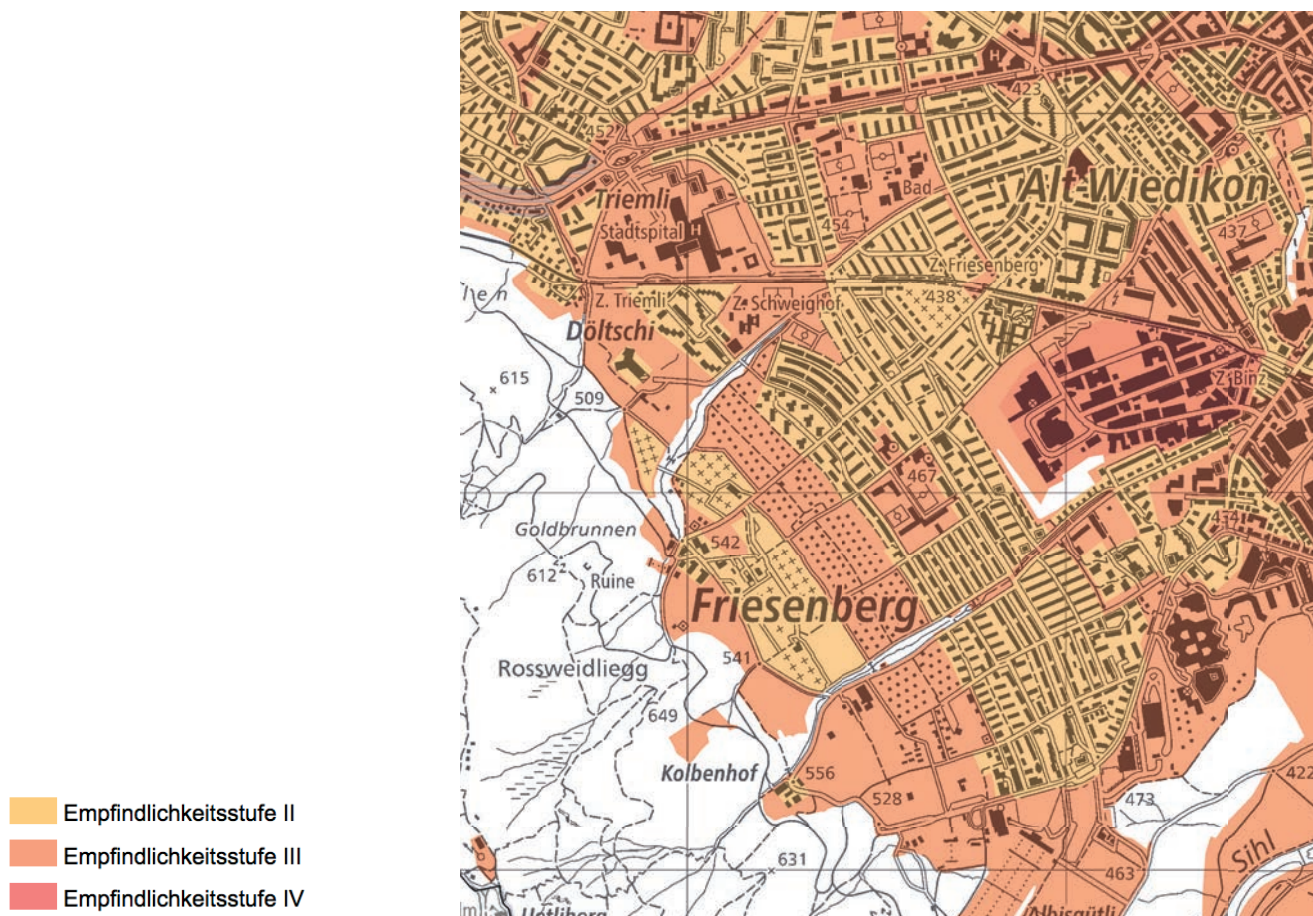
Die Gebiete in den Freihalte- und Erholungszonen liegen in der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Innerhalb des Geltungsbereichs Ergänzungsplan Friesenberg sind keine lärmvorbelasteten Gebiete vorhanden.

Mit der Änderung des Zonenplans und der Einführung des Ergänzungsplans ändert sich nichts an der Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen.

Bei Neubauten müssen grundsätzlich die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden. Im Anhang der LSV sind folgende Belastungsgrenzwert für den Strassenlärm festgelegt:
ESII: 60 dB(A) Tag, 50 dB(A) Nacht und ES III: 65 dB(A) Tag, 55 dB(A)

Entlang der Schweighofstrasse sind die Lärmwerte (IGW), gemäss Lärmkataster des Kantons Zürich, teilweise erheblich überschritten (gemäss Tag: 78.6 dB, Nacht: 72.0 dB). Im Rahmen der Bauvorhaben ist nachzuweisen, dass die lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden oder durch bauliche und gestalterische Massnahmen gegen den Lärm

Abb. 35: Lärmempfindlichkeitsstufen (ÖREB-Kataster)



abgeschirmt werden (Art. 31 Abs. 1 LSV). Kommt es dennoch zu Überschreitungen der Lärmwerte muss eine Ausnahmegewilligung durch die kantonale Behörde beantragt werden. Die Einführung einer Tempo 30-Zone auf einem Abschnitt der Schweighofstrasse ist in Planung. Damit ist eine gewisse Senkung der Lärmwerte zu erwarten.

5.4 Verkehr und Erschliessung

Öffentlicher Verkehr

Der Grossteil des durch die Siedlungsentwicklung induzierten Verkehrs wird mit dem öffentlichen Verkehr abgewickelt. Für die Erschliessung des Quartiers Friesenberg sind in erster Linie die heutigen Buslinien 32 und 89 in der Schweighofstrasse bedeutend. Zudem bieten die Tramlinien 13 und 17 im Südosten attraktive Anbindungen in Richtung City und See. Im Nordosten verbindet die SZU-Bahn den Friesenberg mit dem Hauptbahnhof. Weiter bedient die Quartierbuslinie 73 den Friedhof Uetliberg und den oberen Friesenberg. Das bestehende Angebot an öffentlichem Verkehr weist ausreichende Kapazitätsreserven auf, um das erwartete Einwohnerwachstum aufzunehmen.

Fuss- und Veloverkehr

Ein möglichst hoher Anteil des Mehrverkehrs soll auch mit Fuss und Velo abgewickelt werden. Dies erfordert ein lückenloses und engmaschiges Wegenetz. Dafür stehen auf der Schweighofstrasse durchgängige Trottoirs und Velostreifen zur Verfügung. Zudem entstehen mit den vorgesehenen

hangparallelen Quartierverbindungen ober- und unterhalb der Schweighofstrasse wichtige öffentliche Wege für den Fuss- und Veloverkehr. Die geforderte durchlässige Bebauung stellt die Ergänzung eines feinmaschigen Netzes für den Fuss- und Veloverkehr sicher und führt zu kurzen Wegen im Quartier.

Motorisierter Individualverkehr

Die Haupteerschliessungsachse für den motorisierten Individualverkehr (MIV) am Friesenberg ist die regional klassierte Schweighofstrasse. Nebst einer Durchleitfunktion für den übergeordneten Verkehr sammelt sie die Erschliessungsstrassen der angrenzenden Wohnquartiere. Diese Netzhierarchie wird beibehalten, wobei sich die Anzahl der Erschliessungsstrassen mit den Ersatzneubauten reduzieren wird. Zurzeit laufen Bestrebungen von Seiten der Stadt Zürich, den Strassenabschnitt der Schweighofstrasse, im Bereich des Zentrums, neu zu gestalten und Tempo 30 einzuführen. Dieses Bauvorhaben bedingt die Genehmigung durch den Kanton.

Die Beschränkung der Parkplätze auf das Minimum gemäss PPV sowie autoarme Nutzungen führen zu einer verträglichen Zunahme an MIV. Damit wird sichergestellt, dass die Kapazität des Strassennetzes und die Lebensqualität im Quartier aufrecht erhalten werden kann.

Die interne Erschliessung privater Grundstücke und die private Parkierung sollen sowohl die Funktionalität (Anbindung an das kommunale Strassennetz, Entsorgung, Notfallversorgung, Kehrrichtabfuhr etc.) als auch die Qualitäten des privaten Aussenraums (insb. Lärmschutz) berücksichtigen. Bei Neubauten soll dafür gesorgt werden, dass die Anlieferung auf Privatgrund erfolgt. Bei Planungsverfahren und Arealüberbauungen ist dem funktionsfähigen und möglichst konfliktarmen Güterumschlag, insbesondere hinsichtlich Stadtraumqualität, Verkehrssicherheit und Lärmemissionen im Endzustand, Beachtung zu schenken.

5.5 Öffentliche Infrastruktur

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme steht im Einklang mit den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 RPG. Der durch die geplante bauliche Verdichtung resultierende, zusätzliche Schulraumbedarf ist in die städtische Schulraumplanung eingeflossen und wird bei der Kapazitätsplanung der umliegenden Schulanlagen berücksichtigt.

5.6 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine kommunalen- und überkommunalen Schutzgebiete und keine Natur- und Landschaftsschutzinventare.

5.7 Freiraumversorgung

Der Friesenberg profitiert von der Nähe zu den landschaftlichen Erholungsräumen und schneidet in der Bewertung der öffentlichen Freiraumversorgung vorwiegend gut ab. Als vielseitig nutzbare Quartierparks stehen die Känguruwiese und die Murmeliwiese zur Verfügung.

Planungsziel ist es, diese Freiraumangebote mit einem engmaschigen, attraktiven Wegenetz zu verknüpfen. Dieses Wegenetz soll selbst Teil des Freiraumerlebnisses sein und kann in Teilen auch als nutzbarer Quartierfreiraum dienen. Wichtige Wegeverbindungen werden zu diesem Zweck als

"Promenades Jardin" mit einer Serie kleinerer Aufenthalts- und Spielorte gestaltet.

Um das Zentrum Friesenberg besteht heute eine Zone mit nicht genügender Freiraumversorgung. Hier wird mit dem Friesenbergplatz ein neuer Quartierfreiraum entstehen. Gemeinschaftliche Freiräume, die in allen Baufeldern vorgesehen sind, aus methodischen Gründen in die Analyse der öffentlichen Freiraumversorgung aber nicht einbezogen werden können, runden das Angebot ab.

5.8 Ökologische Vernetzung

Der Regionale Richtplan gibt das Ziel vor, 15% ökologisch wertvoller Fläche im Siedlungsgebiet zu schaffen (Kap. 3.4.2, Richtplantext). Aufwertungsmassnahmen sollen vorzugsweise entlang der ökologischen Vernetzungskorridore erfolgen. Der Kolbenhof- und der Friesenbergbach bilden mit ihren bewaldeten Tobeln die wichtigsten Vernetzungskorridore im Betrachtungsperimeter. Zwischen den beiden Bachtobel spannt sich mit der Känguruwiese, den Schulhausanlagen und der Murmeliwiese eine Kette von Freiräumen auf, die mit einer "Promenade Jardin" verknüpft werden. Ein weiterer Vernetzungskorridor verläuft entlang der Bahnlinie der SZU. Im Masterplan FGZ ist die partielle Aufhebung des Strassenzuges «Staudenweg» am Nordufer des Kolbenhofbaches vorgesehen. Dies dient der Stärkung des ökologischen Vernetzungskorridors durch Hinzugewinn von Fläche und einer besseren Verzahnung mit den halböffentlichen Freiräumen im Gebiet Kleinalbis. Dies kann aber erst im Zusammenhang mit der Neubebauung der Siedlung Kleinalbis erfolgen.

Für die Lebensraumvernetzung zwischen Uetliberg und Siedlungsgebiet spielt auch der reife, grosskronige Baumbestand eine wichtige Rolle, wovon ein entsprechendes Vorkommen von Brutvogelarten zeugt. Diesem Baumbestand wird mit der vorliegenden Planung durch die Festsetzung von Baumschutz- bzw. Baumpflanzpflichtvorschriften angemessen Rechnung getragen. Die vorgesehene Pflicht zum ökologischen Ausgleich im Rahmen von Bauvorhaben (Art. 14) leistet ebenfalls einen Beitrag zur ökologischen Vernetzung. Insgesamt trägt die vorliegende Planung damit dem Anliegen der ökologischen Vernetzung Rechnung.

5.9 Baumbestand

Baumbestand

Zwischen Juli und August 2017 wurde der gesamte Baumbestand im Perimeter des Ergänzungsplans hinsichtlich seiner quartierprägende Bedeutung und Gesundheit gutachterlich beurteilt.

Von den insgesamt mehr als 3'000 Bäumen wurden 119 als besonders wertvolle und gesunde Zukunftsbäume eingestuft.

Wesentliche Kriterien für eine hohe bis sehr hohe Bedeutung sind:

- grosses Exemplar
- besondere Art
- Quartierprägung bzw. Erscheinungsbild im öffentlichen Raum
- Zeugniswert (Originalbestand)

in Verbindung mit einer guten Vitalität und langfristigen Erhaltungsfähigkeit.

Fast alle diese Bäume haben einen Stammumfang von mehr als 150 cm (gemessen in 1 m Höhe), in wenigen Ausnahmen wurden auch etwas kleinere Exemplare aufgrund ihre besonderen Art oder ihres besonders schönen Wuchses als bedeutend eingestuft.

Einige quartierprägende Bäume, bei denen aufgrund von Vorschäden eine langfristige Erhaltungsfähigkeit unsicher ist, werden im Ergänzungsplan nicht dargestellt – wobei nicht auszuschliessen ist, dass sie mit Pflege- und Sicherungsmassnahmen mittelfristig als wertvolle Zeitzeugen noch beibehalten werden können.

Baumpflanzangebot

Die Festlegung, dass pro 700 m² nicht überbauter Fläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse 1 (> 20 m) bzw. mindestens 2 Bäume der Wuchsklasse 2 (10-20 m) vorzusehen sind, basiert auf dem Zielbild , dass die Kronenprojektionsfläche der ausgewachsenen Bäume etwa 50 % des nicht überbauten Raumes einnehmen soll.

Für einen ausgewachsenen Baum der Wuchsklasse 1 werden 350 m² Kronenprojektionsfläche angenommen, für ein Exemplar der Wuchsklasse 2 eine Kronenprojektionsfläche von 150 m².

Für eine überschlägige Berechnung der vorzusehenden Bäume ist der Quotient von nicht überbauter Grundstücksfläche und Kronenprojektionsfläche auf ganze Zahlen aufzurunden.

Erfolgen die Baumpflanzungen in unterbauten Flächen, ist eine Substratüberdeckung von mindestens 150cm bei Grossbäumen und 120 cm bei mittelgrossen Bäumen nötig, um die Alterungsfähigkeit des Baumes zu garantieren.

Eine Gruppierung von Bäumen, die zu einer Überlappung der Kronenprojektionsfläche führt, ist erlaubt. Sie ist insbesondere dann sinnvoll, wenn Bäume in nicht unterbauten Grundstücksteilen oder mit Abstand zu Bauwerken und Werkleitungen konzentriert werden sollen, um eine unge störte Entwicklung quartierprägenden Baumbestands zu ermöglichen.

5.10 Denkmalpflege und Siedlungsentwicklung

Siedlungsgeschichte Friesenberg

Die Bebauung des Friesenbergs mit preisgünstigen Wohnungen mit Gärten gilt als konsequentestes Beispiel für die Umsetzung der im Wettbewerb für ein Gross-Zürich (1918) formulierten städtebaulichen Grundsätze einer als Vorortsquartier strukturierten "Gartenstadt". Zu deren Zweck hatte die Stadt Zürich bereits 1896 ein rund 22 Hektar grosses Areal gekauft. Aufgrund der Lage blieb der schattige und abgelegene Friesenberg am Fuss des Uetlibergs jedoch während vieler Jahre unbebaut. Der 1920 von Stadtbaumeister Hermann Herter erarbeitete Bebauungsplan bildet entlang der Schweighofstrasse, die sowohl die Hauptverkehrsachse als auch das Rückgrat des Friesenberg-Quartiers ist, eine durch Rücksprünge gekennzeichnete offene Zeilenbebauung, vorwiegend parallel zum Hang. Das Friesenberg-Quartier sollte in der ursprünglichen Idee vollständig von Grünflächen umgeben sein. Die zur Ziegelherstellung genutzten Lehmgruben ergaben gegen Nordosten die natürliche Grenze zur Stadt. 1925 wurde der Friesenberg durch den Ausbau der Tramlinien zum Albisgütli und zum Triemli verkehrstechnisch an die Stadt angeschlossen. Im nordwestlichen Teil des Friesenbergs durchschneidet die 1875 eingeweihte Bahnlinie der Uetlibergbahn das Quartier, das mit den Haltestellen Friesenberg und Schweighof seit 1933 über eine Direktverbindung in die Innenstadt und zum "Zürcher Hausberg" verfügt. Der 1934 vorgelegte Bebauungsplan des Architekten und späteren Kantonsbaumeisters Heinrich Peter, der zusammen mit Franz Kessler mit der Ausführung der quartierprägenden 3. bis 9. Bauetappen betraut wurde, orientiert die Zeilenbebauung in verstärkter Masse am Bau Feld und berücksichtigt die verkehrstechnische Bedeutung der Schweighofstrasse weniger. Seit 1925 entstand am Friesenberg

UTLBERGBAHN

LANDWIRTSCHAFT

BERGSCHATTENGASSE

DAUERPACHTGÄRTEN

SPORT- UND SPIELANLAGEN

SPÄTER: WERK- UND LAGERPLATZ

GRÜNPLÄTZE

FRIESENB.

22. XI 14-45

22. XI 16-45

22. XI 18-45

22. XI 20-45

22. XI 22-45

22. XI 24-45

22. XI 26-45

22. XI 28-45

22. XI 30-45

22. XI 32-45

22. XI 34-45

22. XI 36-45

22. XI 38-45

22. XI 40-45

22. XI 42-45

22. XI 44-45

22. XI 46-45

22. XI 48-45

22. XI 50-45

22. XI 52-45

22. XI 54-45

22. XI 56-45

22. XI 58-45

22. XI 60-45

22. XI 62-45

22. XI 64-45

22. XI 66-45

22. XI 68-45

22. XI 70-45

22. XI 72-45

22. XI 74-45

22. XI 76-45

22. XI 78-45

22. XI 80-45

22. XI 82-45

22. XI 84-45

22. XI 86-45

22. XI 88-45

22. XI 90-45

22. XI 92-45

22. XI 94-45

22. XI 96-45

22. XI 98-45

22. XI 100-45

22. XI 102-45

22. XI 104-45

22. XI 106-45

22. XI 108-45

22. XI 110-45

22. XI 112-45

22. XI 114-45

22. XI 116-45

22. XI 118-45

22. XI 120-45

22. XI 122-45

22. XI 124-45

22. XI 126-45

22. XI 128-45

22. XI 130-45

22. XI 132-45

22. XI 134-45

22. XI 136-45

22. XI 138-45

22. XI 140-45

22. XI 142-45

22. XI 144-45

22. XI 146-45

22. XI 148-45

22. XI 150-45

22. XI 152-45

22. XI 154-45

22. XI 156-45

22. XI 158-45

22. XI 160-45

22. XI 162-45

22. XI 164-45

22. XI 166-45

22. XI 168-45

22. XI 170-45

22. XI 172-45

22. XI 174-45

22. XI 176-45

22. XI 178-45

22. XI 180-45

22. XI 182-45

22. XI 184-45

22. XI 186-45

22. XI 188-45

22. XI 190-45

22. XI 192-45

22. XI 194-45

22. XI 196-45

22. XI 198-45

22. XI 200-45

22. XI 202-45

22. XI 204-45

22. XI 206-45

22. XI 208-45

22. XI 210-45

22. XI 212-45

22. XI 214-45

22. XI 216-45

22. XI 218-45

22. XI 220-45

22. XI 222-45

22. XI 224-45

22. XI 226-45

22. XI 228-45

22. XI 230-45

22. XI 232-45

22. XI 234-45

22. XI 236-45

22. XI 238-45

22. XI 240-45

22. XI 242-45

22. XI 244-45

22. XI 246-45

22. XI 248-45

22. XI 250-45

22. XI 252-45

22. XI 254-45

22. XI 256-45

22. XI 258-45

22. XI 260-45

22. XI 262-45

22. XI 264-45

22. XI 266-45

22. XI 268-45

22. XI 270-45

22. XI 272-45

22. XI 274-45

22. XI 276-45

22. XI 278-45

22. XI 280-45

22. XI 282-45

22. XI 284-45

22. XI 286-45

22. XI 288-45

22. XI 290-45

22. XI 292-45

22. XI 294-45

22. XI 296-45

22. XI 298-45

22. XI 300-45

22. XI 302-45

22. XI 304-45

22. XI 306-45

22. XI 308-45

22. XI 310-45

22. XI 312-45

22. XI 314-45

22. XI 316-45

22. XI 318-45

22. XI 320-45

22. XI 322-45

22. XI 324-45

22. XI 326-45

22. XI 328-45

22. XI 330-45

22. XI 332-45

22. XI 334-45

22. XI 336-45

22. XI 338-45

22. XI 340-45

22. XI 342-45

22. XI 344-45

22. XI 346-45

22. XI 348-45

22. XI 350-45

22. XI 352-45

22. XI 354-45

22. XI 356-45

22. XI 358-45

22. XI 360-45

22. XI 362-45

22. XI 364-45

22. XI 366-45

22. XI 368-45

22. XI 370-45

22. XI 372-45

22. XI 374-45

22. XI 376-45

22. XI 378-45

22. XI 380-45

22. XI 382-45

22. XI 384-45

22. XI 386-45

22. XI 388-45

22. XI 390-45

22. XI 392-45

22. XI 394-45

22. XI 396-45

22. XI 398-45

22. XI 400-45

22. XI 402-45

22. XI 404-45

22. XI 406-45

22. XI 408-45

22. XI 410-45

22. XI 412-45

22. XI 414-45

22. XI 416-45

22. XI 418-45

22. XI 420-45

22. XI 422-45

22. XI 424-45

22. XI 426-45

22. XI 428-45

22. XI 430-45

22. XI 432-45

22. XI 434-45

22. XI 436-45

22. XI 438-45

22. XI 440-45

22. XI 442-45

22. XI 444-45

22. XI 446-45

22. XI 448-45

22. XI 450-45

22. XI 452-45

22. XI 454-45

22. XI 456-45

22. XI 458-45

22. XI 460-45

22. XI 462-45

22. XI 464-45

22. XI 466-45

22. XI 468-45

22. XI 470-45

22. XI 472-45

22. XI 474-45

22. XI 476-45

22. XI 478-45

22. XI 480-45

22. XI 482

Denkmalpflegerische Bedeutung des Friesenberg-Quartiers

Um die möglichen Interessenkonflikte der Erneuerungsstrategie mit den Anliegen der Denkmalpflege aufzuzeigen, erarbeitete die Denkmalpflege der Stadt Zürich 2006 eine als "Spezialinventar" bezeichnete Bestandsaufnahme, welche die 23 Siedlungsetappen der FGZ und zusätzlich die Wohnkolonie im Hegi der Heimgenossenschaft Schweighof aufführt und eine erste summarische Bewertung der einzelnen Siedlungen aus denkmalpflegerischer Sicht enthält. Bei diesem "Spezialinventar" handelt es sich allerdings nicht um eine vom Stadtrat (kommunale Unterschutzstellungsbehörde) vorgenommene Inventarisierung oder Inventarergänzung im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG. Das Dokument sollte in der Folge als Arbeitsgrundlage dienen, um in einem nachfolgenden gemeinsamen Prozess einen Ausgleich möglicher Interessenkonflikte zu finden. In Ergänzung zu diesem "Spezialinventar" hat Grün Stadt Zürich im Jahre 2008 eine Freiraumanalyse erstellen lassen, welche die Qualität der Aussenräume der Siedlungen beurteilt.

Teilrevision Nutzungsplanung Quartier Friesenberg · Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Begleitung gemäss § 238 Abs. 1 PBG empfohlen. Für vier Etappen erfolgte schliesslich gar keine denkmalpflegerische Schutzempfehlung.

Denkmalpflegerische Bedeutung haben gemäss den Erkenntnissen des "Spezialinventars" aber nicht nur die verschiedenen Einzelsiedlungen sondern auch deren Verbund zu einem grösseren Ganzen, weshalb aus denkmalpflegerischer Sicht nicht nur ein Interesse am Erhalt einzelner Siedlungen sondern auch an den strukturellen Qualitäten des Siedlungsverbundes besteht. Als solche werden die aufgelockerte Art der Bebauung, die Anpassung an topographische Gegebenheiten und die räumliche Gliederung der Siedlungen durch Grünzüge entlang von Bachläufen erwähnt, die dem Leitbild englischer Gartenstädte ähneln. Mehrfach hervorgehoben wird der starke Zusammenhang von Gebäuden und Aussenräumen. Die Ablesbarkeit als eigentlicher Siedlungsverbund wird sodann auf die Orientierung am übergreifenden Erschliessungsnetz mit der Schweighofstrasse und den davon abzweigenden Seitenstrassen sowie auf den heute teilweise noch existierenden umliegenden Grüngürtel zurückgeführt.

Die im Nachgang zum "Spezialinventar" erstellte Freiraumanalyse untersuchte den Zustand der Grünräume im Friesenbergquartier. Berücksichtigt wurden dabei sowohl die noch bestehenden Hausgärten wie auch die gemeinschaftlichen Freiräume. Gewürdigt wurden deren Zustand sowie deren Bedeutung für das Siedlungsbild und es wurden Empfehlungen für den weiteren Umgang mit denselben abgegeben. Insgesamt bestätigten diese Untersuchungen die hohe denkmalpflegerische Bedeutung des Siedlungsverbundes. Da der Schutz der Gärten nur in Kombination mit den zugehörigen Bauetappen sinnvoll ist (Ensemblewirkung), waren letztlich die Bauetappen ausschlaggebend für die Festlegung der Schutzwürdigkeit, die entsprechenden Umgebungen kamen dazu. Die Denkmalpflege wurde deshalb in den nachfolgenden Planungsprozess eng miteinbezogen.

Bewertungen des Friesenberg-Quartiers im ISOS

Mit der Aufnahme der Stadt Zürich in das Bundesinventar im Oktober 2016 wurden auch für das Friesenberg-Quartier ISOS-Schutzziele definiert (vgl. Kap 2.2). Im Ortsbeschrieb zum Friesenberg hält das ISOS fest, dass der Siedlungsverbund im Friesenberg aufgrund seiner Ausdehnung und Qualität als gartenstadtähnliches Stadtrandquartier sowie durch das Nebeneinander von architektonisch bedeutenden Siedlungen, die in ihrer zeitlichen Abfolge die Geschichte des sozialen Wohnungsbaus ab der Zwischenkriegszeit dokumentieren, als einmalig mindestens für Zürich gelten müsse. Hervorgehoben wird die Strukturierung des Quartiers durch die grossen Verkehrsachsen und die ehemaligen Flurwege und Bäche, welche den Hang in einzelne Abschnitte gliedern, worin sich patchworkartig die in sich geschlossenen Siedlungen einfügen. Mehrfach betont werden auch bei der Beschreibung der einzelnen Siedlungen die klaren Strukturen durch hangparallele oder in Falllinie angeordnete Zeilenbauweise sowie die damit einhergehenden Grünräume, welche ab der Nachkriegszeit als gemeinschaftliche Freiräume ausgestaltet sind. Beschrieben wird auch das Zentrum im Bereich der Kreuzung Schweighofstrasse / Borrweg mit den öffentlichen Bauten (Kirchen und Schulhäuser), Läden und Restaurants.

Das Friesenbergquartier ist im ISOS über weite Teile dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) zugewiesen worden: Gross- und Kleinalbis (Nr. 10, Nr. 11) im südlichen Hangbereich, die südlich der Uetlibergbahn liegenden Genossenschaftssiedlungen Pappel-/Schweighofstrasse und Staffelhof (Nr. 13) sowie der nördliche Randbereich mit der Genossenschaftssiedlung Bernhard-Jaeggi-Weg (Nr. 14.1). Die Siedlungen Schweigmatt (Nr. 0.5) und im Rossweidli (Nr. 12.1) sind dem Erhaltungsziel B (Strukturerhalt) zugewiesen worden. Mit dem Erhaltungsziel C (Charaktererhalt) ist insbesondere der Teil des heutigen Zentrums (Nr. 12, Zentrum Friesenberg bis Siedlung Grünmatt) belegt worden. Insgesamt bestätigte das ISOS die Einschätzungen der Denkmalpflege, wenn auch mit gewissen Nuancen hinsichtlich der denkmalpflegerischen Bewertung einzelner Siedlungen.

Bedeutung des ISOS

Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts ist das ISOS im Rahmen der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. "Berücksichtigen" heisst, die Interessen an der Erhaltung und Schonung der im ISOS bezeichneten Objekte in die Planung einzubeziehen und gegen andere mit der Planungstätigkeit verfolgte Interessen abzuwägen. Das ISOS ist nicht Resultat einer Interessenabwägung, sondern Grundlage derselben.

Im Rahmen dieses Abwägungsprozesses müssen die Erhaltungsziele des ISOS präzisiert werden, d.h. auf die kantonalen bzw. kommunalen Schutzinteressen abgestimmt, fachlich überprüft und differenziert konkretisiert werden. Dieses konsolidierte Schutzinteresse hat in die Interessenabwägung einzufließen (vgl. zum Ganzen ISOS und Verdichtung, Bericht der Arbeitsgruppe, Bundesamt für Raumentwicklung ARE vom April 2016).

Bereits anlässlich der BZO-Teilrevision 2016 wurde eine Interessenabwägung mit Blick auf die Schutzanliegen des ISOS vorgenommen und diverse (zusätzliche) Massnahmen zu deren Umsetzung getroffen, wo sich dies rechtfertigt. Bei den verbleibenden Konflikten hat die BZO den Interessen an der inneren Verdichtung bzw. der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum indes den Vorrang gegeben. Im ergänzenden Erläuterungsbericht zur BZO-Teilrevision 2016 ist ferner festgehalten, dass Verdichtungen über den Rahmen der geltenden BZO hinaus in Zukunft nur noch dort erfolgen sollen, wo sich die bestehende Struktur dafür eignet und durch entsprechende Prozesse die Qualität der entstehenden Bauten und Quartiere sichergestellt werden kann. Hierfür eignet sich vorab der kommunale Richtplan. Die Verdichtung einzelner Areale soll zudem über separate Planungsprozesse erfolgen, in welchen die erforderliche Interessenabwägung, bzw. die Abwägung der ISOS-Schutzziele mit anderen gewichtigen Interessen abermals erfolgen kann. Als Beispiel dafür wurde im ergänzenden Erläuterungsbericht der Masterplanungsprozess der Familienheimgenossenschaft Zürich (FGZ) explizit genannt, welcher diesem Planungsgeschäft zugrunde liegt (vgl. Ergänzung des Erläuterungsberichts zur BZO-Teilrevision 2016 vom 4. Mai 2016, S. 9.).

5.11 Interessenermittlung und -abwägung im Rahmen des Masterplanprozesses und Denkmalpflegestrategie

Die FGZ und die Stadt Zürich starteten 2012 den gemeinsamen Masterplanprozess im Sinne einer übergeordneten räumlichen Gesamtschau mit dem Ziel, eine planerische Grundlage für die nachfolgende Nutzungsplanung zu schaffen. Einbezogen in den Prozess waren die verschiedenen mit der Planungstätigkeit verfolgten Interessen wie die Siedlungsstruktur und das Verdichtungspotential, die öffentliche Infrastruktur, die Denkmalpflege, die Freiräume, der Verkehr, die Energie und die Ökologie. Im Rahmen dieses Masterplanprozesses wurde aufgrund dieser umfassenden Berücksichtigung aller involvierten öffentlichen und privaten Interessen u.a. eine Denkmalpflegestrategie entwickelt. Wichtige Arbeitsgrundlagen bildeten hierbei neben dem ISOS das erwähnte Spezialinventar sowie die Freiraumanalyse wie auch ein zusätzlich erstelltes denkmalpflegerisches Gutachten und eine Machbarkeitsstudie zu den Etappen 1 und 2.

Aus den Feststellungen der Denkmalpflege und den Beurteilungen des ISOS flossen einerseits die übereinstimmenden Beurteilungen hinsichtlich der übergeordneten strukturellen Qualitäten des Quartiers als gartenstadtähnlicher Siedlungsverbund in den Planungsprozess ein. Diese bestätigten sich auch in der städtebaulichen Analyse und schlugen sich nieder in den Empfehlungen des Masterplans u.a. zur Baustruktur, welche das Prinzip der offenen und durchlässigen Zeilenbauweise parallel und senkrecht zum Hang weiterführen soll, zur Berücksichtigung der Topographie, zur Verbindung der Hochbauten mit den Freiräumen, zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des

prägenden Baumbestandes, zur Entwicklung der durchfliessenden Grünraumstrukturen sowie zur sorgfältigen Gestaltung der die Siedlungen einfassenden Erschliessungsachsen. Ebenso flossen in diesen Prozess die aufgeführten Interessen am Erhalt einzelner Siedlungen ein, wobei sich auch hier die Einschätzungen der Denkmalpflege und des ISOS über weite Strecken deckten, wenn auch mit Nuancen hinsichtlich des Schutzziels bezüglich einzelner Siedlungen.

Den denkmalpflegerischen Anliegen wurden im Rahmen des Masterplanprozesses insbesondere die öffentlichen Interessen an der inneren Verdichtung, an der Schaffung von zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum und den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft sowie die privaten Interessen der betroffenen Grundeigentümerschaft gegenübergestellt.

Raum für mehr Bewohnende innerhalb der bestehenden Strukturen

Das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) wie auch der kantonale Richtplan erteilen insbesondere der Stadt Zürich einen klaren Auftrag zur Siedlungsverdichtung nach innen. Sie muss die nutzungsplanerischen Grundlagen schaffen, damit über den Zeithorizont von 2030 hinaus innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets für zusätzliche 80'000 Bewohnerinnen und Bewohner Raum geschaffen werden kann. Siedlungsverdichtung nach innen bedeutet im weitgehend bebauten Siedlungsgebiet der Stadt Zürich unweigerlich eine Erneuerung des baulichen Bestandes. So beauftragt denn auch der kantonale Richtplan die Gemeinden, das Potential der bereits überbauten Bauzonen gemäss bestehender Bau- und Zonenordnung (BZO) auszuschöpfen und zusätzlich an hierfür geeigneten Orten die Dichten gegenüber der geltenden BZO zu erhöhen. Dabei ist auf ein ausgewogenes Wohnungsangebot zu achten, welches auch preisgünstigen Wohnraum umfasst. Aufgrund seiner zentrumsnahen Lage, der heute sehr zurückhaltenden Baudichte, sowie der guten Erschliessungsqualität weist der regionale Richtplan der Stadt Zürich daher u.a. das Friesenbergquartier den Gebieten mit zusätzlichem Verdichtungspotential zu, wobei eine Bewohnerdichte von 300 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Hektare bzw. eine Ausnützung von 105 % bis 135 % anzustreben ist, während heute über weite Teile lediglich eine Ausnützung von 30 % bis 40 % besteht (vgl. Kap. 2.5). An der inneren Verdichtung des Friesenberg-Quartiers durch eine (Teil-)Erneuerung des Siedlungsbestands besteht damit ein ausgewiesenes öffentliches Interesse. Dabei soll die Verdichtung nicht überall gleichmässig erfolgen, sondern sich konzentrieren auf die sehr gut erschlossenen Zentrumslagen rund um den Ankunftsort Schweighof und das Zentrum Quartier Friesenberg sowie entlang der Schweighofstrasse. Gegen den Siedlungsrand wird dagegen eine geringere Dichte angestrebt.

Preisgünstiger Wohnraum

Die Stimmbevölkerung hat der Stadt Zürich mit einer Mehrheit von 76% mit der Aufnahme von Art. 2^{quater} in die Gemeindeordnung (GO) den deutlichen Auftrag erteilt, sich für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen einzusetzen. Dabei hat sie anzustreben, dass ein Anteil von einem Drittel an allen Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern steht, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind. Im Friesenberg-Quartier, welches zu einem überwiegenden Teil im Eigentum der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) steht, bietet sich eine fast einmalige Chance zur Umsetzung dieser Zielsetzung.

Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft

Schliesslich bietet die Erneuerung einiger in die Jahre gekommener Überbauungen auch die Möglichkeit, energetisch hochwertige Ersatzneubauten zu erstellen und damit die in Art. 2^{ter} GO verankerten Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft zu verfolgen.

Erneuerungsbedarf (zeitgemässe Wohnungen, Lärm)

Berücksichtigt beim Auswahlentscheid wurden auch die privaten Interessen der Grundeigentümerschaft. Die FGZ erstellt und vermietet gemäss ihrem Leitbild preisgünstige Wohnungen für alle Generationen. Die Mieten werden nach dem Kostendeckungsprinzip festgelegt.

Die älteren Siedlungen der FGZ weisen heute einen teilweise hohen Sanierungsbedarf auf. Die Sanierungen würden teils zu einem starken Anstieg der Mietzinse führen. Zudem sind die Wohnungsgrundrisse heute nicht mehr zeitgemäss. Insbesondere entlang der Schweighofstrasse stellt ferner die Bewältigung der hohen Lärmbelastung in den Altbauten ein Problem dar. Um ihre Zielsetzungen auch weiterhin verfolgen zu können, hat die FGZ daher ein grosses Interesse daran, ihre Siedlungen im Rahmen eines regelmässigen Zyklus erneuern zu können.

Denkmalpflegestrategie

Die vorstehend aufgeführten gewichtigen öffentlichen und privaten Interessen könnten nicht verwirklicht werden, wenn alle denkmalpflegerischen Anliegen bzw. Erhaltungsziele des ISOS umgesetzt würden. Gewicht gelegt wurde deshalb im Rahmen der planerischen Gesamtschau auf eine Weiterführung der strukturellen Qualitäten des gartenstadtähnlichen Siedlungsverbundes. Dieses denkmalpflegerische Anliegen ist kompatibel mit den Interessen an der inneren Verdichtung bzw. unterstützt diese sogar, muss doch die Siedlungsentwicklung nach innen stets mit einer angemessenen Wahrung der Wohnqualität einhergehen (Art. 1 Abs. 2 lit. abis RPG). Widersprüche ergaben sich dagegen zwischen den Interessen am Erhalt einzelner Siedlungen und den Interessen an der inneren Verdichtung, der Schaffung von zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum und der Erneuerung der in die Jahre gekommenen Bausubstanz sowie dem damit einhergehenden Anliegen zur Verbesserung des Lärmschutzes der Anwohnenden. Die vollständige Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Schutzinteressen hätte einen weitgehenden Erhalt der bestehenden Siedlungen zur Folge gehabt, sind doch mit Ausnahme des Zentrumsbereichs alle Siedlungen sowohl seitens des ISOS als auch der Denkmalpflege mit einem Erhaltungsziel A oder B bzw. mit einer Schutzempfehlung belegt worden. Damit hätte auf eine Verwirklichung der gewichtigen entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen fast vollständig verzichtet werden müssen. Den Gemeinden steht beim Entscheid, für welche grundsätzlich schutzwürdigen Objekte Denkmalschutzmassnahmen ergriffen werden sollen, ein Auswahlermessen zu. Sie müssen unter mehreren infrage kommenden Objekten eine Auswahl treffen und diejenigen selektionieren, welche sich in Beachtung aller Umstände als für die Unterschutzstellung am geeignetsten erweisen (VB.2014.00603, E. 3). Eine solche Auswahl erlaubt es, den anderen mit der Planung verfolgten Interessen trotz berechtigter Anliegen der Denkmalpflege ebenfalls Rechnung zu tragen. Dieses Vorgehen entspricht auch der im Zusammenhang mit dem ISOS erforderlichen Interessenabwägung.

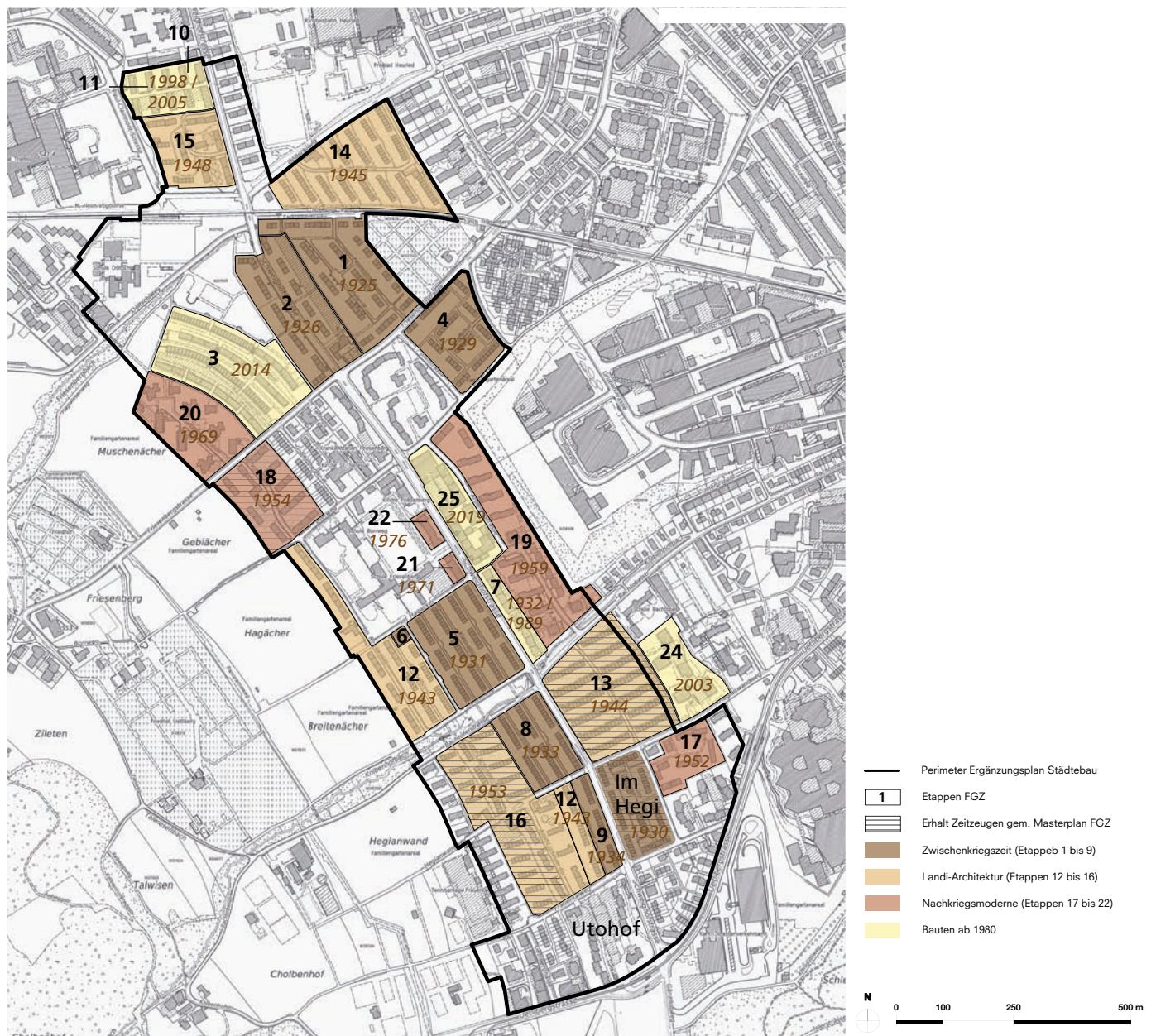
In diesem Sinne verfolgte der Masterplan bezüglich des Erhalts einzelner Siedlungen unter Berücksichtigung aller involvierten Interessen die Strategie, unter den verschiedenen FGZ-Etappen eine Auswahl zu treffen, die es ermöglichen sollte, die unterschiedlichen zeittypischen Baustile mit ihrer spezifischen Formensprache und Gartengestaltung exemplarisch als "Zeitschichten" der Friesenberg-Bebauung sichtbar zu erhalten. Dabei wurden anhand denkmalpflegerischer Kriterien und unter Berücksichtigung des damals vorliegenden Entwurfs des ISOS diejenigen Bauetappen ausgewählt, welche die jeweilige Epoche am überzeugendsten vertreten (Abb. 38). Eingeschlossen in die Empfehlung war dabei immer auch der die Siedlungen umgebende Freiraum.

Berücksichtigt wurde bei dieser Auswahl auch, dass bereits etliche öffentliche Bauten und Anlagen (jüdischer Friedhof, römisch-katholische Kirche St. Theresia, Schulhäuser Friesenberg, Bachtobel

und Döltschi) sowie die Wohnsiedlung Utohof im Friesenberg-Quartier im Inventar enthalten bzw. bereits unter Schutz gestellt sind (vgl. Abb. 39).

Für die Zwischenkriegszeit, zu welcher die Etappen 1 bis 9 gehören, fiel die Wahl einerseits auf die Gründersiedlung der FGZ (Etappen 1 und 2; ISOS Erhaltungsziel A). Diese wurde indes nach vertieften Abklärungen (Gutachten, Machbarkeitsstudie) aus den bereits genannten übergeordneten öffentlichen und privaten Interessen nicht zur Inventaraufnahme empfohlen. Besonders ins Gewicht fielen hierbei die heutige starke Unternutzung des Gebiets, die Grösse des Areals an bestens erschlossener, zentraler Lage sowie die Kosten der Sanierung, welche zu einem massiven Anstieg der Mietzinse ohne erhebliche Steigerung der Wohnqualität geführt hätten. Als wichtiger Repräsentant der Zwischenkriegszeit wurde andererseits die eng mit den FGZ Siedlungen verbundene Wohnkolonie Im Hegi der Heimgenossenschaft Schweighof erkannt (ISOS Erhaltungsziel A). Diese soll mit entsprechenden Schutzmassnahmen erhalten werden. Nicht inventarisiert werden sollen die Etappen 4, 5, 6, 8 und 9 (ISOS Erhaltungsziel A). Hier wurden die entgegenstehenden

Abb. 38: Siedlungsverbund mit Etappen aus unterschiedlichen Zeitepochen



öffentlichen und privaten Interessen insbesondere auch aufgrund der zentrumsnahen Lage bzw. der Lage unmittelbar an der lärmbelasteten Schweighofstrasse höher gewichtet. Bei der Etappe 4 wurden dagegen die baulichen Veränderungen als so tiefgreifend beurteilt, dass die denkmalpflegerischen Interessen nur noch als gering eingestuft wurden.

Als Vertreter der Landiarchitektur wurden die hierfür besonders repräsentativen Etappen 13 und 16 (teilweise) zur Inventaraufnahme vorgeschlagen (beide ISOS Erhaltungsziel A), bei gleichzeitigem Verzicht einer Inventaraufnahme der dieselbe Bauepoche vertretenden, ebenfalls dem ISOS Erhaltungsziel A zugewiesenen Etappen 12 und 14, bzw. dem Erhaltungsziel B zugewiesenen Etappe 15. Die Etappe 12 wurde aus denkmalpflegerischer Sicht als wenig wertvoll eingestuft. Die beiden nicht inventarisierten Teile der Etappe 16 und 12 zwischen Adolf-Lüchinger-Strasse und der Strasse Langweid können so der Etappe 9 zugeschlagen (vgl. Abb. 16 und 39) und dadurch eine neue, städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Siedlungseinheit geschaffen werden.

Als Vertreter der Nachkriegsmoderne fiel die Wahl für eine Inventarer Ergänzung schliesslich auf die Etappe 18 (ISOS Erhaltungsziel B). Die Etappe 17 (ISOS Erhaltungsziel A) wurde dagegen aus denkmalpflegerischer Sicht als weniger wertvoll eingestuft. Auf eine Inventaraufnahme der 19. Etappe (ISOS Erhaltungsziel C) wurde aufgrund der starken baulichen Veränderungen im Rahmen von Sanierungsmassnahmen verzichtet. Gleiches galt auch für die 20. Etappe (ISOS Erhaltungsziel C), zumal diesbezüglich vergleichbare Objekte bereits im Inventar enthalten sind. Die Etappen 21 und 22 (ISOS Erhaltungsziel C) wurden aus denkmalpflegerischer Sicht als wenig wertvoll eingestuft. Neuere Bauten ab 1980 wurden auf dem gesamten Stadtgebiet noch nicht inventarisiert. Im Friesenberg gehören dazu die Ersatzneubauten der Etappen 3, 7, 10, 11 und 25 (in Bau) sowie die Etappe 24, als letzte FGZ-Etappe auf grüner Wiese.

5.12 Umsetzung und Schlussfolgerung

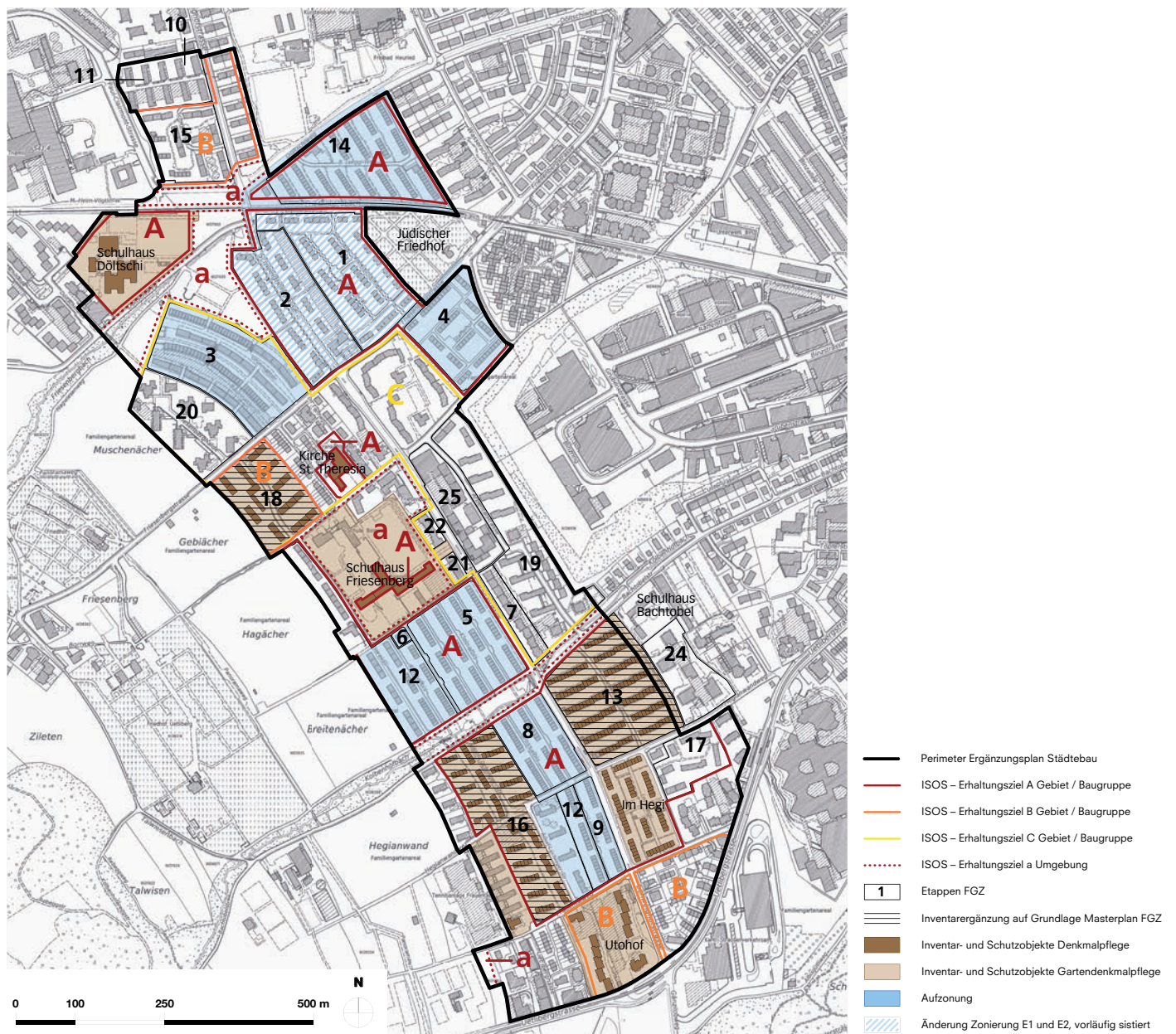
Der Stadtrat hat gestützt auf diese im Rahmen des Masterplans erfolgte Interessenabwägung, welcher er mit der Genehmigung des Masterplans am 30. März 2016 zustimmte, die Etappen 13, 16 (teilweise) und 18 samt ihrer Umgebung ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung wie auch ins Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung aufgenommen. Zudem ist das Verfahren zur Unterschutzstellung der Wohnkolonie im Hegi bereits weit fortgeschritten. Die Etappen 1 und 2 hat der Stadtrat dagegen trotz festgestellter Schutzwürdigkeit nicht unter Schutz gestellt und die Gärten der Etappe 2 daher aus dem Inventar entlassen (StRB 1027/2016 vom 14. Dezember 2016). Gegen letzteren Entscheid ist ein Rechtsmittel erhoben worden. Das Rechtsmittelverfahren ist derzeit vor Bundesgericht pendent.

Mit der Genehmigung des Masterplans hat der Stadtrat zudem den Auftrag erteilt, für die zur Erneuerung vorgesehenen, heute in der W2bIII liegenden Siedlungen, die notwendigen nutzungsplanerischen Vorkehrungen zu treffen, um die Zielsetzungen des Masterplans zu ermöglichen.

Entsprechend sieht die vorliegende Revisionsvorlage vor, ausgewählte Bereiche des Friesenberg-Quartiers, welche bisher in der Wohnzone W2bIII lagen, neu den Wohnzonen W3 oder W4b zuzuweisen. In diesen Bereichen soll gegenüber der heutigen Zonierung eine massvolle Verdichtung ermöglicht werden. Weil die vorgenommene Interessenabwägung für die Etappen 1 und 2 im Streit liegt, werden diese Areale bis zum Abschluss des pendenten Rechtsmittelverfahrens vorläufig von der Aufzonung ausgenommen (vgl. Kap. 2.6). Diese soll bei Bestätigung der vorliegenden Interessenabwägung im Sinne der öffentlichen Auflage nachgeholt werden. Um die im Rahmen des Masterplanprozesses sowohl denkmalpflegerisch als auch städtebaulich als beson-

ders wichtig erkannten Qualitäten des Quartiers auch für die Zukunft zu sichern, wird parallel zu dieser Aufzonung der Ergänzungsplan erlassen. Dieser soll gewährleisten, dass insbesondere die durch die Gartenstadtbewegung geprägten strukturellen Qualitäten des Quartiers erhalten bleiben, wie sie auch im ISOS bzw. von der Denkmalpflege hervorgehoben werden. So soll sich die bauliche Struktur auch weiterhin an den grossen Verkehrsachsen sowie an den das Quartier durchziehenden Wegen, Bachläufen und Grünräumen ausrichten. Auch weiterhin sollen innerhalb der durch die Verkehrsräume gebildeten Areale die einzelnen Siedlungseinheiten liegen, wobei diese die bisherige offene hangparallele oder quer zum Hang stehende Bebauungsstruktur fortführen sollen. Das Quartier soll geprägt bleiben durch grosszügige Frei- und Grünraumstrukturen sowie einen markanten Baumbestand. Die Schweighofstrasse soll durch eine gestalterische Aufwertung des Aussenraums der Bauten, einer angemessenen Nutzung der Erdgeschosse und eine gute Strassenraumgestaltung attraktiv gestaltet und in die Grünraumstruktur des Quartiers eingebunden werden.

Abb. 39: ISOS Erhaltungsziele, Inventar Denkmalpflege, Aufzonierung mit Teilrevision Friesenberg



Mit dieser Teilrevision der Nutzungsplanung für das Quartier Friesenberg wird ein Ausgleich zwischen den vorne genannten gewichtigen Interessen angestrebt. Die anerkannten strukturellen Qualitäten des Quartiers sollen erhalten und gleichzeitig eine qualitätsvolle Weiterentwicklung ermöglicht werden. Ziel ist es, ganz im Sinne des über die Jahre gewachsenen Siedlungsverbundes, die Geschichte des gemeinnützigen Wohnungsbaus ab der Nachkriegszeit zu erhalten und mittels neuzeitlicher Ergänzungen weiter zu führen.

Die denkmalpflegerischen Interessen und insbesondere auch die Schutzziele des ISOS werden dabei in differenzierter Weise berücksichtigt. Einerseits wurden ausgewählte, denkmalpflegerisch wertvolle Siedlungen, welche als Repräsentanten einer Zeitschicht der Entwicklung des Friesenberg-Quartiers stehen, ins Inventar aufgenommen bzw. unter Schutz gestellt; zudem werden die strukturellen Qualitäten des Quartiers über den Ergänzungsplan sichergestellt. Dadurch bleibt die Geschichte des Siedlungsverbunds am Friesenberg auch weiterhin greifbar. Gleichzeitig werden denkmalpflegerisch ebenfalls wertvolle Siedlungen zum Ersatz freigegeben, um die geplante massvolle Verdichtung des Quartiers und damit die Schaffung zusätzlichen preisgünstigen Wohnraums zu ermöglichen (vgl. Abb. 39).

Durch die Freigabe eines Teils des Friesenberg-Quartiers für eine zeitgemässe Entwicklung und Verdichtung gemäss Masterplan kann ein Potential für 1000 zusätzliche Wohnungen mit hoher Wohnqualität geschaffen werden. Damit ist der Rahmen aufgespannt, der das von der FGZ angestrebte Ziel von 500 bis 700 zusätzlichen Wohnungen bzw. 1400 bis 1900 zusätzliche Bewohnerinnen und Bewohner ermöglichen soll. Gesamthaft ergibt sich, dass mit diesem Vorgehen, ein ausgewogenes Resultat zwischen den Anliegen der Denkmalpflege einerseits und insbesondere den Interessen an der qualitätsvollen inneren Verdichtung sowie der Schaffung von zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum andererseits erzielt werden kann.

6 Verfahren

6.1 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) zwischen dem 6. Oktober 2018 und dem 4. Dezember 2018 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen einbringen.

Während der Auflagefrist sind 124 Einwendungen eingegangen. Diese stammen von Privatpersonen (28) und vier Institutionen.

Die eingegangenen Einwendungen sind in einem separaten Bericht («Bericht zu den Einwendungen» vom 26. August 2019) zusammengestellt. Der Bericht gibt detailliert Auskunft über das Ergebnis der Mitwirkung und nimmt Stellung zu den Einwendungen.

Mit der Überarbeitung wurde knapp die Hälfte aller Anträge ganz oder teilweise berücksichtigt.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Zeitgleich zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg bei der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Baudirektion beurteilt das Instrument des Ergänzungsplans Städtebau für die vorliegende Planungsaufgabe als zweckmässig und stellt die Genehmigungsfähigkeit nach Berücksichtigung ihrer Anträge in Aussicht. Zum Einen werden formelle Änderungen an die Darstellung des Zonenplans gestellt. Zum Anderen soll im Ergänzungsplan gekennzeichnet werden, welche Regelungsinhalte Teil der Grundordnung und welche Bestandteil des öffentlichen Gestaltungsplans sind.

6.3 Überarbeitung

Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der kantonalen Vorprüfung und der städtischen Ämtervernehmlassung wurden die Dokumente überarbeitet.

Bei der überarbeiteten Vorlage wurde die Vorgabe zur baulichen Mindestdichte auf jene Gebiete beschränkt, welche mit der Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg eine Anpassung der Zonierung erfahren. Zudem wurde das Mindestmass von 80% auf 75% der maximalen Ausnützung nach Regelbauweise herabgesetzt. Mit der Reduktion der Vorgaben zur Mindestdichte wurde eines der Hauptanliegen aus der öffentlichen Auflage umfassend berücksichtigt.

Das Anliegen zum ökologischen Ausgleich wurde als zusätzliche Bestimmung in die Vorschriften aufgenommen. Bezüglich des Gebietscharakters (Art. 3) und der Terrainveränderungen im Zusammenhang mit der strassenraumprägenden Bebauung wurden Anpassungen in den Vorschriften vorgenommen, um die Aussagen zu präzisieren und die notwendigen Spielräume für die Umsetzung zu wahren.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurden an den Planunterlagen verschiedene formelle Anpassungen zur Darstellung vorgenommen. Im Zonenplan wurden die Hinweise auf die BZO 99 gestrichen und der Plan entspricht nun in der Darstellung den aktuellen Vorgaben der VDNP. Zudem wird der Ergänzungsplan als beantragte Festlegung im Zonenplan bezeichnet und es wird eine neue Signatur zur Darstellung im Informationsinhalt beantragt. In den Vorschriften zum Ergänzungsplan wird bei sämtlichen Artikeln resp. Absätzen angezeigt, ob es sich dabei um eine Teilanordnung eines öffentlichen Gestaltungsplans nach § 83 ff. PBG handelt. Zudem wurde inner-

halb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Gestaltungsplans Grünmatt auf die Regelungsinhalte des öffentlichen Gestaltungsplans (z.B. Bebauungsstruktur) verzichtet.

6.4 Festsetzung Gemeinderat

Die Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

6.5 Weiteres Verfahren

Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist

Nachdem der Gemeinderat die Teilrevision festgesetzt hat, wird die Referendums- (60 Tage) und die Stimmrechtsbeschwerdefrist (5 Tage) angesetzt. Diese beginnen gleichzeitig.

Genehmigung Kanton

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. eine allfällige Stimmrechtsbeschwerde abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision.

Rekursfrist

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird die BZO-Teilrevision während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt.

Inkraftsetzung

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat die BZO-Teilrevision in Kraft.



Teilrevision Bau- und Zonenordnung
**Ergänzungsplan
Städtebau
Quartier Friesenberg**

Zürich-Wiedikon, Kreis 3, Kanton Zürich

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr.	vom
Im Namen des Gemeinderates die Präsidentin/der Präsident:	
die Sekretärin/der Sekretär:	
Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr.	vom
für die Baudirektion	
In Kraft gesetzt mit SRB Nr.	vom auf den

Massstab 1:2500



© Übersichtsplan: Stand vom 06.02.2019; Vermessungsamt der Stadt Zürich
© Zonenplan: Amt für Städtebau der Stadt Zürich
Stadt Zürich / Amt für Städtebau / Lindenhofstrasse 19 / Postfach / 8021 Zürich
Tel. 044 412 11 11 / www.stadt-zuerich.ch/hotbau / 26.08.2019 / almed

Festsetzungen

Geltungsbereich

Geltendes Recht

Gebietscharakter

Bebauungsstruktur

Strassenraum prägende
Bebauung / Höhenlage
Gebäude und
Terrainveränderungen

Bauliche Mindestdichte

Arealüberbauung

Zentrumsbereiche

Begegnungsorte
Schweighofstrasse

Begegnungsorte
Quartierstrasse

Anschlusspunkte
Quartierverbindungen,
ungefähre Lage

Baumschutz/
Baumpflanzpflicht

P **P**
Parkierung
Personenwagen

Ökologischer
Ausgleich

Informationsinhalt

Massgeblicher Platz- oder Strassenraum für Zentrumsbereiche

Massgeblicher Platz- oder Strassenraum für Begegnungsorte Schweighofstrasse

Massgeblicher Platz- oder Strassenraum für Begegnungsorte Quartierstrasse

Fuss- und Radwegverbindungen gemäss Konzept öffentliches Wegnetz Friesenberg (basierend auf Kommunalem Richtplan Verkehr)

Fussverbindungen gemäss Konzept öffentliches Wegnetz Friesenberg (basierend auf Kommunalem Richtplan Verkehr)

Baulinien innerhalb Geltungsbereich

Vorschriften

Die mit ¹ bezeichneten Vorschriften sind Regelungsinhalte des öffentlichen Gestaltungsplans (Teilanordnungen gestützt auf § 83 Abs. 4 PBG i.V.m. § 84 Abs. 1 PBG).

Art. 1 Der Ergänzungsplan mitsamt Vorschriften gilt innerhalb des bezeichneten Perimeters.

Art. 2 ¹ Soweit dieser Ergänzungsplan keine Regelungen enthält, kommen die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO; AS 700.100) zur Anwendung.

² Es gelten die Begriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

Art. 3 ¹ Das planmässig parzellierte und insbesondere im 20. Jahrhundert bebaute Quartier Friesenberg ist geprägt durch grössere Siedlungseinheiten (Bauetappen) aus verschiedenen Jahrzehnten des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Die Einzeleinsiedlungen mit ihren zeittypischen Baustilen fügen sich in die übergeordneten Quartierstrukturen ein und bilden einen zusammenhängenden Siedlungsverbund.¹⁾

² Das Quartier zeichnet sich durch eine offene und durchlässige Bebauungsstruktur aus. Die Bauten sind in Ausrichtung und Höhe sorgfältig in die Topographie eingebettet. Sie sind in der Regel zweiseitig orientiert und verfügen über einen engen Bezug zum Aussenraum. Die unterschiedlich strukturierten Freiräume und der charakteristische Baumbestand prägen das stark durchgrünte Quartier. Ein feinnaschiges Wegnetz verbindet die Siedlungseinheiten untereinander und mit den umliegenden Gebieten und Freiräumen.¹⁾

³ Bei der Beurteilung von Ermessensfragen und insbesondere bei der Beurteilung der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwing im Sinne von § 71 oder § 238 Abs. 1 PBG ist der typische Gebietscharakter zu berücksichtigen.¹⁾

Art. 4 In den Wohnzonen haben sich Neubauten an den charakteristischen Strukturen der bestehenden Gebäudezeilen mit ihrer offenen und durchlässigen Bebauungsstruktur (Sichtbezüge, feinnaschiges Wegnetz, Freiraum) zu orientieren. Sie sind in Längs- oder in Querrichtung zum angrenzenden Strassennetz auszurichten. Abweichungen sind nur zulässig, wenn diese zu einer städtebaulich besseren Lösung führen oder wenn die bestehende Situation (insbesondere Bebauung und Parzellenstruktur) nichts anderes zulässt.¹⁾

Art. 5 ¹ Hauptgebäude sind, in Längs- oder in Querrichtung, mehrheitlich auf die Baulinie zu stellen. Bei städtebaulich besseren Lösungen (z. B. öffentliche Platzbereiche, Reaktion der Bauten auf die Umgebung) sind weitestgehende Rücksprünge von der Baulinie zulässig.¹⁾

² Die Orientierung und Adressbildung der Hauptgebäude hat zum angrenzenden Strassenraum zu erfolgen.¹⁾

³ In Ergänzung zu Art. 10 Abs. 2 Satz 2 BZO sind Terrainveränderungen, in der Vorzone zwischen Gebäude- und öffentlichen Raum sowie entlang der Seitenfassaden zwecks guter Gestaltung der Anschlüsse der Hauptgebäude an den Strassenraum (öffentliche / private Vorbereiche) maximal soweit zulässig, bis die Vorzone auf Strassenniveau zu liegen kommt. Es ist ein guter Anschluss ans gewachsene Terrain zu gewährleisten. Dabei muss, in Abweichung von Art. 10 Abs. 2 BZO, die Gebäudehöhe nur ab dem gewachsenen Terrain eingehalten werden.

Art. 6 In den bezeichneten Gebieten ist bei Neubauten nachzuweisen, dass mindestens die im Plan festgelegte Ausnützung erreicht wird (entspricht 75% der maximalen Ausnützung nach Regelbauweise). Abweichungen sind nur zulässig, wenn die bestehende Situation (insbesondere Bebauung und Parzellenstruktur) das Erreichen des Mindestmasses nachweislich nicht zulässt.

Art. 7 ¹ In Abweichung von Art. 8 Abs. 2 BZO muss die Arealfläche in den Wohnzonen W 3 und W 4b mindestens 3 000 m² betragen.

² Bei der Beurteilung der Anforderungen an die Arealüberbauung gemäss § 71 PBG gelten unter anderem die Vorgaben dieses Ergänzungsplans.

Art. 8 ¹ In Erdgeschossen, die den bezeichneten Platz- und Strassenräumen zugewandt sind, sind in der ersten Raumtiefe nur gewerbliche Nutzungen und gemeinschaftliche Nutzungen für das Quartier (z. B. Gemeinschaftsräume) zulässig. Im Übrigen gelten die Vorschriften von Art. 6a BZO.

² Die Vorzonen der Erdgeschosse sind, abgestimmt auf den angrenzenden öffentlichen Strassenraum, als Erschliessungsflächen mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden.¹⁾

³ Gemeinschaftliche Ausstattungs- und Ausrüstungselemente, wie z. B. Sitzgelegenheiten, können im Baulinienbereich unter sichernden Nebenbestimmungen (Anpassungs- und Beseitigungsrevers) zugelassen werden, wenn sie einen Beitrag zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität leisten und die Erschliessungsfunktion nicht beeinträchtigen.¹⁾

Art. 9 ¹ Der Ergänzungsplan bezeichnet ausgewählte Kreuzungs- und Haltestellenpunkte entlang der Schweighofstrasse als wichtige Begegnungsorte. Im Bereich dieser Begegnungsorte ist der Baulinienbereich der angrenzenden Grundstücke abgestimmt auf den öffentlichen Strassenraum mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden.¹⁾

² Gemeinschaftliche Ausstattungs- und Ausrüstungselemente, wie z. B. Sitzgelegenheiten, können im Baulinienbereich unter sichernden Nebenbestimmungen (Anpassungs- und Beseitigungsrevers) zugelassen werden, wenn sie einen Beitrag zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität leisten.¹⁾

³ Bei den an die Begegnungsorte angrenzenden Eckgebäuden ist der besonderen Lage insbesondere durch die Ausbildung (Orientierung und Bezug zum öffentlichen Strassenraum) und Platzierung (z. B. punktuelle Abweichung von Baulinie zur Gestaltung der Platzgestaltung) Rechnung zu tragen.¹⁾

Art. 10 ¹ Der Ergänzungsplan bezeichnet ausgewählte Kreuzungspunkte entlang der Quartierstrassen als Begegnungsorte. Im Bereich dieser Begegnungsorte ist der Baulinienbereich der angrenzenden Grundstücke abgestimmt auf den angrenzenden öffentlichen Raum mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden.¹⁾

² Gemeinschaftliche Ausstattungs- und Ausrüstungselemente, wie z. B. Sitzgelegenheiten, können im Baulinienbereich unter sichernden Nebenbestimmungen (Anpassungs- und Beseitigungsrevers) zugelassen werden, wenn sie einen Beitrag zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität leisten.¹⁾

Art. 11 ¹ Für die Fussweg- oder Fuss- und Velowegverbindungen zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist eine Breite von mindestens 3,00 m für Fusswegverbindungen und mindestens 5,00 m für Fuss- und Velowegverbindungen festzuhalten.¹⁾

² Für die Verbindungen zwischen den Anschlusspunkten gemäss Abs. 1 gilt kein Wegabstand.¹⁾

³ Das Unterbauen und Überbauen der Verbindungen zwischen den Anschlusspunkten gemäss Abs. 1 ist zulässig. Eine allfällige Konzession bleibt vorbehalten.¹⁾

⁴ Bei einer Überbauung gemäss Abs. 3 ist eine lichte Höhe von mindestens 3,00 m ab gestaltetem Boden einzuhalten.¹⁾

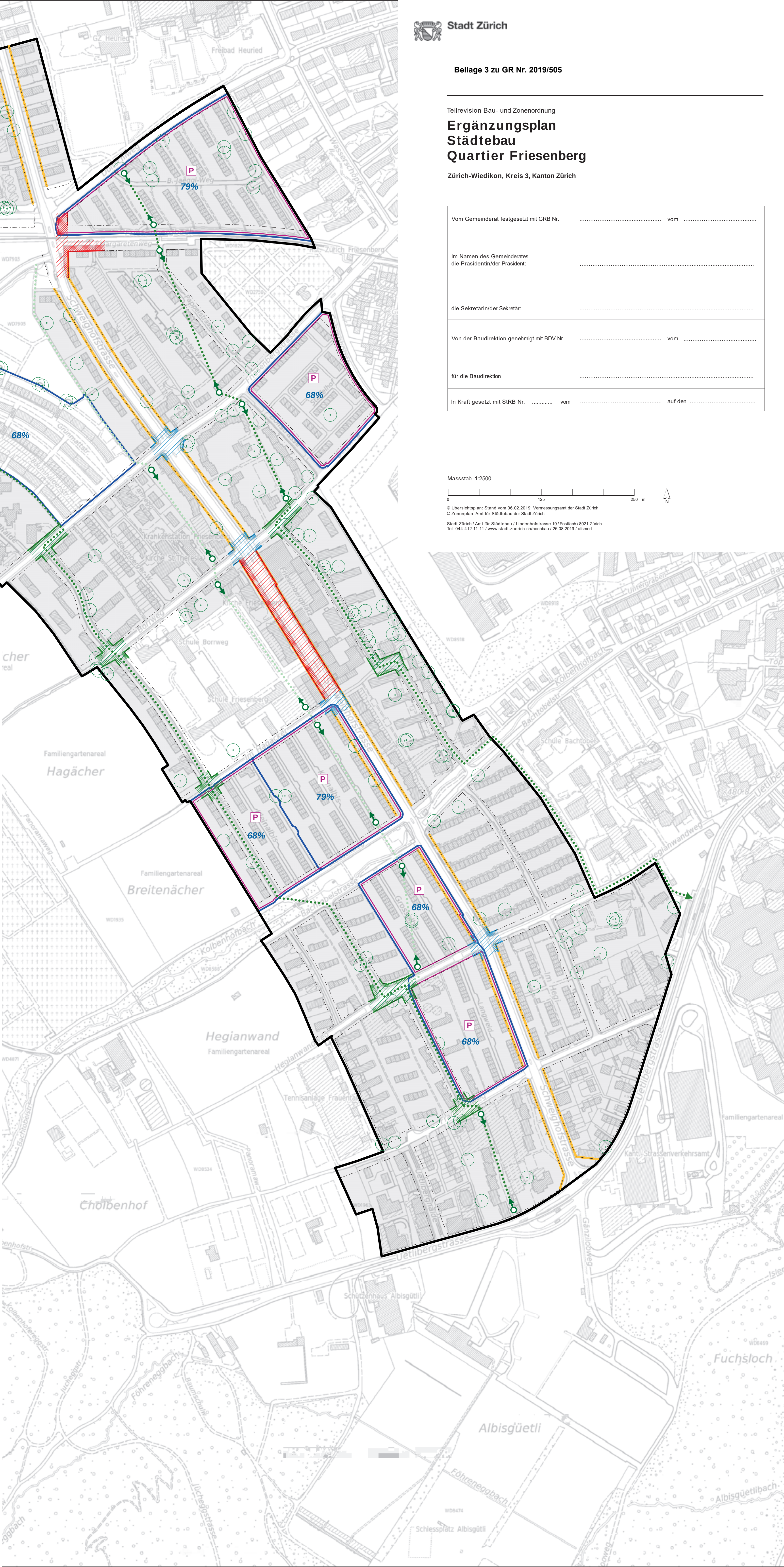
Art. 12 ¹ Das Fällen der im Ergänzungsplan bezeichneten Bäume ist bewilligungspflichtig. Es gelten sinngemäss die Vorschriften von Art. 11a BZO. Eine Fallbewilligung kann in Ergänzung zu den in Art. 11a Abs. 5 BZO genannten Gründen auch erteilt werden, wenn der Erhalt des Baumes insgesamt eine städtebaulich gute Lösung erheblich erschwert.

² In Ergänzung zur Begrünungspflicht gemäss Art. 11 Abs. 2 BZO sind pro 700 m² der nicht mit Gebäuden überstellten massgeblichen Grundstücke eine Grösseart (Wuchsklasse 1, Höhe mehr als 20 m) oder zwei mittelgrosse Bäume (Wuchsklasse 2, Höhe 10 – 20 m) vorzusehen, sofern die ordentliche Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird. Bestehende Bäume der entsprechenden Wuchsklasse werden angerechnet. Die Zahl der Bäume wird am Schluss der Berechnung ab einem Bruchteil von 0,5 aufgerundet. Für Fallbewilligungen und Ersatzpflanzungen gelten die in Abs. 1 genannten Voraussetzungen.

Art. 13 ¹ In den bezeichneten Siedlungsteilen, sowie bei Inanspruchnahme der Arealüberbauung innerhalb des Geltungsbereichs, ist die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen auf das minimal erforderliche Mass der Parkplatzverordnungs zu beschränken. Arealübergreifende Parkierungskonzepte und Sammelgaragen sind zulässig.

² In Abweichung von Art. 9 Abs. 1 PPV (PPV, AS 741.500) gilt für die erforderlichen Abstellplätze ein Umkreis von 500 m. Für die Abstellplätze von Besucherinnen und Besuchern gilt ein Umkreis von 300 m (Distanz zwischen Abstellplatz und Grundstück).

Art. 14 Bauten, Anlagen und Umschwing sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV, SR 451.1) zu optimieren.¹⁾





Beilage 4 zu GR Nr. 2019/505

Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg

Ergänzung der Bauordnung

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne Abs. 2 lit. I BZO

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB Nr. vom

Im Namen des Gemeinderats

Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. vom

Für die Baudirektion

In Kraft gesetzt mit STRB Nr.vom auf den

Ergänzung: A. Zonenordnung

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

²Es gelten folgende Ergänzungspläne:

- l) Ergänzungsplan Städtebau mit Vorschriften im Massstab 1 : 2500 für das Quartier Friesenberg



Beilage 5 zu GR Nr. 2019/505

Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg

Bericht zu den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage
vom 6. Oktober bis 4. Dezember 2018

Herausgeberin
Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau (AfS)

www.stadt-zuerich.ch/hochbau

Zürich, 26. August 2019

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Stossrichtungen der Teilrevision der Nutzungsplanung	4
1.2	Verfahren zur Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg	5
2	Einwendungen	6
2.1	Übersicht der Einwendungen	6
2.2	Anpassungen durch berücksichtigte Einwendungen	6
2.3	Nicht-berücksichtigte Einwendungen	7
2.4	Zusammenstellung der Einwendungen	8

1 Einleitung

1.1 Stossrichtungen der Teilrevision der Nutzungsplanung

Die Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ prägt mit ihren Siedlungen den baulichen Charakter und das soziale Gefüge des Quartiers Friesenberg. Die ersten 24 Etappen mit 2'274 Wohneinheiten sind in den Jahren 1925 bis 2014 entstanden. Mit der 25. Etappe wurde das neue Quartierzentrum Friesenberg mit weiteren rund 100 Wohneinheiten sowie publikumsorientierten Nutzungen erstellt. Die Siedlungen entsprechen jedoch den heutigen Anforderungen nur noch teilweise, weshalb die FGZ eine langfristige Erneuerungsstrategie erarbeitet hat. Mit Ersatzneubauten in zeitgemäsem Ausbaustandard sollen in neun Etappen bis etwa zum Jahr 2050, im Vergleich zum Bestand von 2013, rund 500 bis 700 neue Wohnungen hinzukommen und damit preisgünstiger Wohnraum für zusätzliche 1'400 bis 1'900 Personen im Quartier geschaffen werden.

Als strategisches Steuerungsinstrument für die Erneuerung der FGZ-Etappen haben die FGZ und die Stadt Zürich im Rahmen eines kooperativen Planungsprozesses zwischen 2012 und 2016 den «Masterplan FGZ» erarbeitet. Der Stadtrat hat dem Masterplan am 30. März 2016 zugestimmt und die Verwaltung mit der Ausarbeitung der erforderlichen Planungsinstrumente beauftragt.

Für die planungsrechtliche Umsetzung des «Masterplan FGZ» wurde die «Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg» erarbeitet. Diese sieht eine Änderung des Zonenplans für einzelne Gebiete und einen «Ergänzungsplan Städtebau» über das gesamte Quartier vor.

Mit dem «Ergänzungsplan Städtebau» wird ein neues Planungsinstrument auf Stufe Nutzungsplanung eingeführt, welches am Beispiel des Quartiers Friesenberg erstmals angewendet wird. Der Ergänzungsplan regelt die städtebaulichen Strukturen über das gesamte Quartier und stellt damit sicher, dass die charakteristischen Qualitäten im Rahmen der baulichen Entwicklung erhalten bleiben. Mit dem Ergänzungsplan werden Regelungsinhalte aus Bau- und Zonenordnung (Grundordnung) sowie Regelungsinhalte eines öffentlichen Gestaltungsplan gemeinsam auf einem Plan dargestellt. Dies ermöglicht die transparente Darstellung und inhaltliche Koordination der relevanten Bestimmungen innerhalb des Geltungsbereichs.

Mit der Teilrevision Nutzungsplanung Quartier Friesenberg werden folgende Ziele verfolgt: gemeinnützigen Wohnraum fördern und massvolles Bevölkerungswachstum ermöglichen / Lenkung einer massvollen, differenzierten und qualitätsvollen inneren Verdichtung / Aktivierung der vorhandenen Reserven und Schaffung von zusätzlichem Potenzial / Städtebauliche Qualitäten des Quartiers Friesenberg sichern und weiterentwickeln.

1.2 Verfahren zur Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg

Die «Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg» wurde vom 6. Oktober bis 4. Dezember 2018 gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der genannten Teilrevision Nutzungsplanung der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage, der kantonalen Vorprüfung und der städtischen Ämtervernehmlassung wurde die Vorlage überarbeitet. Eine Zusammenfassung der Einwendungen findet sich in Kapitel 2.2 und 2.3.

Die Teilrevision Nutzungsplanung wird zusammen mit dem vorliegenden Bericht zu den Einwendungen durch den Gemeinderat festgesetzt (Art. 41^k Gemeindeordnung, GO). Danach ist für 60 Tage die Referendums- und für 5 Tage die Stimmrechtsbeschwerdefrist angesetzt.

Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum, bzw. eine allfällige Stimmrechtsbeschwerde abgeschlossen, verfügt die kantonale Baudirektion die Genehmigung der Teilrevision. Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird die BZO-Teilrevision während 30 Tagen zum Rekurs aufgelegt. Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen, setzt der Stadtrat die BZO-Teilrevision in Kraft.

2 Einwendungen

2.1 Übersicht der Einwendungen

Insgesamt sind während der Auflagefrist 124 Einwendungen eingegangen, die von 28 Privatpersonen sowie vier Institutionen verfasst wurden. Bei den eingegangenen Einwendungen betrafen rund ein Drittel die grundsätzliche Kritik am Vorhaben, wobei insbesondere die Rechtmässigkeit des Ergänzungsplans, die angebliche Nichtberücksichtigung des kommunalen Richtplans sowie die geplante Entwicklung (innere Verdichtung) beanstandet wurde. 15 Einwendungen bezogen sich auf den Zonenplan und rund 70 auf einzelne Vorschriften des Ergänzungsplans, wie beispielsweise die Regelung der Bebauungsstruktur und die Festsetzung einer baulichen Mindestdichte.

42 Einwendungen wurden berücksichtigt, wobei eine grosse Anzahl davon gleichlautende Anträge abdecken. Teilweise berücksichtigt wurden die Einwendungen in 18 Fällen. Somit wurden 64 Einwendungen nicht berücksichtigt oder zur Kenntnis genommen.

2.2 Anpassungen durch berücksichtigte Einwendungen

Die Einwendungen wurden dort berücksichtigt, wo sie als qualitätssichernde Regelungen im öffentlichen Interesse standen und zur Verbesserung der Planungsvorlage beitrugen. An den Vorschriften des Ergänzungsplans Städtebau wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

Art. 3 zum Gebietscharakter wurde präzisiert, indem nun auf die Einzelsiedlungen mit ihren typischen Baustilen eingegangen wird. Die Formulierungen zur Pflichtbaulinie in Art. 5 wurden vereinfacht und präzisiert. In Art. 6 wurden die Vorgaben der baulichen Mindestdichte auf jene Gebiete beschränkt, für welche im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg eine Änderung der Zonierung vorgesehen ist. In diesen Gebieten wurde die ortsspezifische Verträglichkeit der baulichen Dichte im Rahmen der Testplanung eingehend untersucht und im Masterplan FGZ festgehalten. Mit der zusätzlichen Reduktion der Mindestdichte auf 75 % der Regelbauweise wird das minimale Verdichtungsziel des Masterplan FGZ von 500 Wohnungen unterschritten. Zudem ermöglicht dieser reduzierte Mindestdichtewert in den Wohnzonen W3 weiterhin die Realisierung von Reihenhaustypologien. In Art. 12 wurden Änderungen vorgenommen, um den Baumschutz und die Baumpflanzpflicht zu stärken sowie die Berechnung zu präzisieren. Mit dem neuen Art. 14 wurde das Anliegen zum ökologischen Ausgleich in den Vorschriften des Ergänzungsplans wie folgt aufgenommen: «Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinn von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren.».

Weil das Rechtsmittelverfahren gegen die Nichtunterschutzstellung der FGZ-Etappen 1 und 2 noch nicht abgeschlossen ist, werden diese von der Aufzonierung sowie die eng damit zusammenhängenden Ergänzungsplanvorschriften (bauliche Dichte und Parkierung), vorerst ausgenommen. Je nach Ausgang dieses Rechtsmittelverfahrens wird die Festsetzung dieser Teile der Revisionsvorlage nach Vorliegen eines rechtskräftigen Urteils des Bundesgerichts im Sinne der öffentlichen Auflage nachgeholt oder es müssen diesbezüglich die nutzungsplanerischen Festlegungen noch einmal überprüft werden.

2.3 Nicht-berücksichtigte Einwendungen

Rund die Hälfte der Anträge aus der öffentlichen Auflage konnten nach eingehender Prüfung und Abwägung der unterschiedlichen Interessen nicht berücksichtigt werden. Mit dem Ergänzungsplan Städtebau sollen die übergeordneten Qualitäten und Strukturen gesichert, gleichzeitig aber ausreichend Spielraum für die ortspezifische Umsetzung gewährt werden. Die nicht-berücksichtigten Einwendungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Mehrere Einwendungen beanstandeten die Wahl des Verfahrens und das Instrument des Ergänzungsplan. Die Hauptkritikpunkte waren, ungenügende gesetzlichen Grundvoraussetzungen sowie die angeblich zu wenig beachteten Schutzinteressen der heutigen Gartenstruktur. Aus diesen Gründen wurde verlangt, auf einen Ergänzungsplan Städtebau zu verzichten, ihn in einer anderen Form zu verwenden oder umzubenennen. Diese Einwendungen wurden nicht berücksichtigt. Die Rechtmässigkeit des Ergänzungsplans wird im Planungsbericht nach Art. 47 RPV ausführlich dargelegt. Die kantonale Baudirektion erachtet die Wahl des Ergänzungsplans Städtebau für die vorliegende Planungsaufgabe im Rahmen der Vorprüfung als zweckmässig und angemessen. Sie hat die Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg als genehmigungsfähig eingestuft.

Aus Sicht einiger Einwendenden wurden die Inhalte und Vorgaben des kommunalen Richtplanes SLÖBA zu wenig stark in die Erarbeitung des Ergänzungsplans miteinbezogen. So wurden weitergehende planerische Festlegungen zum Stadtklima, zum ökologischen Ausgleich sowie zu grünen Verbindungen quer zum Hang verlangt oder Vorschläge für die Gewässerräume gefordert. Die Inhalte der Richt- und Nutzungsplanung wurden im Sinne der Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten bereits vor der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung als auch im Rahmen der daraus resultierenden Bereinigung aufeinander abgestimmt. Abgesehen vom neuen Art. 14 "Ökologischer Ausgleich", wurden keine konkreten Anträge dieser Art berücksichtigt.

Einigen Forderungen hätten zu starre Regelungen zur Folge oder die Festlegungsbereiche liegen ausserhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Teilrevision, anderen Aspekten wird im Ergänzungsplan bereits Rechnung getragen. Das Stadtklima wird beispielsweise bereits insofern berücksichtigt, als dass offene und durchlässige Bebauungsstrukturen sowie der Erhalt bzw. Ersatz des grossen Baumbestandes im Ergänzungsplan festgelegt werden. Zudem wurde das Thema im Planungsbericht zuhanden der nachfolgenden Planungsschritte vertieft.

Trotz der Einwendungen gegen die Aufzonierungen, wird an den vorgesehenen Zonierungen festgehalten. Grund dafür ist die im Rahmen der Testplanung eingehend untersuchte ortsspezifische Verträglichkeit der baulichen Dichte. Die Verdichtung steht vor dem Hintergrund der übergeordneten Planungsvorhaben (RPG, Richtplanung) und ist im Masterplan FGZ festgehalten. Den denkmalpflegerischen Interessen wurde im Rahmen des kooperativen Planungsprozesses zum Masterplan FGZ hohe Beachtung geschenkt. Auch auf das Ausscheiden einer Freihaltezone Parkanlagen und Plätze anstelle der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bei der Schulanlage Uetliberg wird verzichtet.

Diverse Anträge zu den Vorschriften des Ergänzungsplans Städtebau wurden unter Gesamtbetrachtung des Quartiers Friesenberg und der Sicherung übergeordneten Strukturen untersucht. So wurden beispielsweise Änderungen am Wegnetz in Art. 11, aufgrund des Konzepts "Öffentliches Wegnetz Friesenberg", das seinerseits auf dem kommunalen Richtplan basiert, abgelehnt. Ziel war es, im Ergänzungsplan Städtebau genügend Flexibilität zu behalten und gleichzeitig durch städtebauliche Massnahmen die Stadtraum- und Freiraumqualität zu sichern.

2.4 Zusammenstellung der Einwendungen

Auf den nachfolgenden Seiten werden alle 124 Einwendungen nach Einwendungs-Nummer geordnet aufgeführt. Es ist jeweils der Antrag mit Begründung sowie der Status der Berücksichtigung mit der zugehörigen Erläuterung einzusehen. Dabei wird unterschieden in:

Berücksichtigt – Der Antrag wurde aufgenommen.

ODER

Der Antrag wurde nicht in der geforderten Art und Weise, jedoch sinngemäss berücksichtigt.

Teilweise berücksichtigt – Ein Teil des Antrags wurde aufgenommen, bzw. sinngemäss berücksichtigt.

Nicht berücksichtigt – Der Antrag entspricht nicht der Zielsetzung der Stadt Zürich, die Nichtberücksichtigung wird begründet.

ODER

Der Antrag entspricht bereits der Stossrichtung der Stadt Zürich, das Thema ist in der Teilrevision enthalten. Eventuell nicht genau in der geforderten Art und Weise, jedoch sinngemäss. Es erfolgt keine Anpassung im Zonen- oder Ergänzungsplan.

ODER

Der Antrag entspricht bereits der Stossrichtung der Stadt Zürich, das Thema wird durch andere Handlungsfelder angegangen. Eventuell nicht genau in der geforderten Art und Weise, jedoch sinngemäss. Es erfolgt keine Anpassung im Zonen- oder Ergänzungsplan.

Nicht Gegenstand des Planungsinstruments – Das Thema kann nicht mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung angegangen bzw. konkretisiert werden. Der Antrag wird inhaltlich nicht bewertet. Das Thema ist im Rahmen anderer Handlungsfelder und Instrumente zu konkretisieren oder anzugehen. Die Einwendenden müssen sich dort wieder einbringen.

Kenntnisnahme – Einwendungen ohne konkrete Anträge, werden als generelle Äusserungen zur Kenntnis genommen. Die Stadt Zürich nimmt die Rückmeldung dankend entgegen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Verzicht auf die Einführung eines Mindestmasses an Ausnutzung für das private Reiheneinfamilienhaus-Areal Frauentalweg 57-97
Begründung	Die Reiheneinfamilienhäuser Frauentalweg 57-97 befinden sich im Eigentum von 20 privaten Eigentümern, jede Parzelle hat eine andere Fläche (Unterschied > Faktor 2). Das Mindestmass an Ausnutzung führt verpflichtend zu gering bis massiv grösseren Bauten (bis zu 3 Vollgeschosse inkl. Verdoppelung der Grundfläche) - sie führt also gezwungenermassen zur Zerstörung des einheitlichen Siedlungsbildes, welches die Stadt mit gerade verfügbaren hohen Anforderungen an die Dachausbauten schützt. Die resultierende Rechtslage für den einzelnen Besitzer ist per se widersprüchlich (Projekt mit erfüllter Mindestdichte widerspricht zwingend nachbarrechtlichen und staedtebaulichen Anforderungen). Die Hoffnung, dass einmal ein einziger Eigentümer für alle Parzellen auftritt, um die Parzellengrenzen aufzuheben und eine neue Siedlungseinheit mit höherer Dichte zu realisieren ist bei Kaufpreisen von CHF 1-1.5 Mio pro Einheit realitätsfremd.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vorgaben der Mindestdichte werden auf jene Gebiete beschränkt, für welche im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg eine Änderung der Zonierung vorgesehen ist. Die ortsspezifische Verträglichkeit der baulichen Dichte für diese Gebiete wurde im Rahmen der Testplanung eingehend untersucht und im Masterplan FGZ festgehalten.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Verzicht auf Einführung Mindestdichte für das private Reiheneinfamilienhaus-Areal Frauentalweg 75-97
Begründung	Die Reiheneinfamilienhäuser Frauentalweg 57-97 befinden sich im Eigentum von 20 privaten Eigentümern, jede Parzelle hat eine andere Fläche (Unterschied > Faktor 2). Das Mindestmass an Ausnutzung führt verpflichtend zu gering bis massiv grösseren Bauten (bis zu 3 Vollgeschosse inkl. Verdoppelung der Grundfläche) - sie führt also gezwungenermassen zur Zerstörung des einheitlichen Siedlungsbildes, welches die Stadt mit gerade verfügbaren hohen Anforderungen an die Dachausbauten schützt. Die resultierende Rechtslage für den einzelnen Besitzer ist per se widersprüchlich (Projekt mit erfüllter Mindestdichte widerspricht zwingend nachbarrechtlichen und staedtebaulichen Anforderungen). Die Hoffnung, dass einmal ein einziger Eigentümer für alle Parzellen auftritt, um die Parzellengrenzen aufzuheben und eine neue Siedlungseinheit mit höherer Dichte zu realisieren ist bei Kaufpreisen von CHF 1-1.5 Mio pro Einheit realitätsfremd.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 737 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Verzicht auf die Einführung eines Mindestmasses an Ausnutzung für das private Reiheneinfamilienhaus-Areal Frauentalweg 57-97
Begründung	Die Reiheneinfamilienhäuser Frauentalweg 57-97 befinden sich im Eigentum von 20 privaten Eigentümern, jede Parzelle hat eine andere Fläche (Unterschied > Faktor 2). Das Mindestmass an Ausnutzung führt verpflichtend zu gering bis massiv grösseren Bauten (bis zu 3 Vollgeschosse inkl. Verdoppelung der Grundfläche) - sie führt also gezwungenermassen zur Zerstörung des einheitlichen Siedlungsbildes, welches die Stadt mit gerade verfügbaren hohen Anforderungen an die Dachausbauten schützt. Die resultierende Rechtslage für den einzelnen Besitzer ist per se widersprüchlich (Projekt mit erfüllter Mindestdichte widerspricht zwingend nachbarrechtlichen und staedtebaulichen Anforderungen). Die Hoffnung, dass einmal ein einziger Eigentümer für alle Parzellen auftritt, um die Parzellengrenzen aufzuheben und eine neue Siedlungseinheit mit höherer Dichte zu realisieren ist bei Kaufpreisen von CHF 1-1.5 Mio pro Einheit realitätsfremd.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 737 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Verzicht auf die Einführung eines Mindestmasses an Ausnützung für das private Reiheneinfamilienhaus-Areal Frauentalweg 57 - 97
Begründung	Die Reiheneinfamilienhäuser Frauentalweg 57 - 97 befinden sich im Eigentum von 20 privaten Eigentümern, jede Parzelle hat eine andere Fläche (Unterschied mehr als Faktor 2). Das Mindestmass an Ausnützung führt verpflichtend zu gering bis massiv grösseren Bauten (bis zu 3 Vollgeschossen inkl. Verdoppelung der Grundfläche) - sie führt also gezwungenermassen zur Zerstörung des einheitlichen Siedlungsbildes, welches die Stadt mit gerade verfügbaren hohen Anforderungen an die Dachausbauten schützt. Die resultierende Rechtslage für den einzelnen Besitzer ist per se widersprüchlich (Projekt mit erfüllter Mindestdichte widerspricht zwingend nachbarrechtlichen und städtebaulichen Anforderungen). Die Hoffnung, dass einmal ein einziger Eigentümer für alle Parzellen auftritt, um die Parzellengrenzen aufzuheben und eine neue Siedlungseinheit mit höherer Dichte zu realisieren, ist bei Kaufpreisen von 1-1.5 Mio CHF pro Einheit realitätsfremd.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 737 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Verzicht auf die Einführung eines Mindestmasses an Ausnutzung für das private Reiheneinfamilienhaus-Areal Frauentalweg 57-97
Begründung	Die Reiheneinfamilienhäuser Frauentalweg 57-97 befinden sich im Eigentum von 20 privaten Eigentümern, jede Parzelle hat eine andere Fläche (Unterschied > Faktor 2). Das Mindestmass an Ausnutzung führt verpflichtend zu gering bis massiv grösseren Bauten (bis zu 3 Vollgeschosse inkl. Verdoppelung der Grundfläche) - sie führt also gezwungenermassen zur Zerstörung des einheitlichen Siedlungsbildes, welches die Stadt mit gerade verfügbaren hohen Anforderungen an die Dachausbauten schützt. Die resultierende Rechtslage für den einzelnen Besitzer ist per se widersprüchlich (Projekt mit erfüllter Mindestdichte widerspricht zwingend nachbarrechtlichen und staedtebaulichen Anforderungen). Die Hoffnung, dass einmal ein einziger Eigentümer für alle Parzellen auftritt, um die Parzellengrenzen aufzuheben und eine neue Siedlungseinheit mit höherer Dichte zu realisieren ist bei Kaufpreisen von CHF 1-1.5 Mio pro Einheit realitätsfremd.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 737 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Minstdichte
Antrag	Verzicht auf die Einführung eines Mindestmasses an Ausnutzung für das private Reiheneinfamilienhaus-Areal Frauentalweg 57-97
Begründung	Die Reiheneinfamilienhäuser Frauentalweg 57-97 befinden sich im Eigentum von 20 privaten Eigentümern, jede Parzelle hat eine andere Fläche (Unterschied > Faktor 2). Das Mindestmass an Ausnutzung führt verpflichtend zu gering bis massiv grösseren Bauten (bis zu 3 Vollgeschosse inkl. Verdoppelung der Grundfläche) - sie führt also gezwungenermassen zur Zerstörung des einheitlichen Siedlungsbildes, welches die Stadt mit gerade verfügbaren hohen Anforderungen an die Dachausbauten schützt. Die resultierende Rechtslage für den einzelnen Besitzer ist per se widersprüchlich (Projekt mit erfüllter Minstdichte widerspricht zwingend nachbarrechtlichen und staedtebaulichen Anforderungen). Die Hoffnung, dass einmal ein einziger Eigentümer für alle Parzellen auftritt, um die Parzellengrenzen aufzuheben und eine neue Siedlungseinheit mit höherer Dichte zu realisieren ist bei Kaufpreisen von CHF 1-1.5 Mio pro Einheit realitätsfremd.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 737 verwiesen.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Es sei auf die Festsetzung des Ergänzungsplans Städtebau sowie auf die Verknüpfung der Teilrevision mit dem Städtebaulichen Rahmenvertrag zu verzichten.
Begründung	Mit dem sog. Ergänzungsplan "Städtebau" beschreitet die Stadt Zürich Neuland. Dieser Ergänzungsplan ist in der VDNP nicht aufgeführt. Es fehlt an einer genügenden gesetzlichen Grundlage. Das korrekte Planungsinstrument für die Festlegung der geplanten Regelungsinhalte ist der öffentliche Gestaltungsplan. Ein solcher ist aber nicht vorgesehen und würde zudem auch ein wesentliches öffentliches Interesse voraussetzen, welches von der Gerichtspraxis nur zurückhaltend bejaht wird. Bereits ein kurzer Blick auf die Inhalte des Ergänzungsplan "Städtebau" zeigt, dass ein wesentliches öffentliches Interesse mehrheitlich kaum gegeben ist. Unhaltbar ist ferner die Abhängigkeit zwischen dem Rahmenvertrag zwischen Stadt und FGZ und der Teilrevision. Die Festsetzung der Zonenplanänderung und des Ergänzungsplans darf nicht von Kriterien abhängig gemacht werden, die selber nicht in dieser Vorlage zu finden sind. Zudem betrifft die Revision nicht nur die FGZ, sondern auch weitere Eigentümer, die am Vertrag nicht beteiligt sind.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Im Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg wurde die Rechtmässigkeit des Instruments im Bezug zum Planungs- und Baugesetz (PBG) und der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) in Kap. 3 ausführlich dargelegt. Die Baudirektion ist im Rahmen der kantonalen Vorprüfung, welche zeitgleich mit der öffentlichen Auflage durchgeführt wurde, der Argumentation gefolgt und hat die Planungsvorlage als genehmigungsfähig eingestuft. Beim Rahmenvertrag handelt es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Stadt. Dieser ist nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Verzicht auf die Einführung eines Mindestmasses an Ausnutzung für das private Reiheneinfamilienhaus-Areal Frauentalweg 57-97
Begründung	Die Reiheneinfamilienhäuser Frauentalweg 57-97 befinden sich im Eigentum von 20 privaten Eigentümern, jede Parzelle hat eine andere Fläche (Unterschied > Faktor 2). Das Mindestmass an Ausnutzung führt verpflichtend zu gering bis massiv grösseren Bauten (bis zu 3 Vollgeschosse inkl. Verdoppelung der Grundfläche) - sie führt also gezwungenermassen zur Zerstörung des einheitlichen Siedlungsbildes, welches die Stadt mit gerade verfügbaren hohen Anforderungen an die Dachausbauten schützt. Die resultierende Rechtslage für den einzelnen Besitzer ist per se widersprüchlich (Projekt mit erfüllter Mindestdichte widerspricht zwingend nachbarrechtlichen und staedtebaulichen Anforderungen). Die Hoffnung, dass einmal ein einziger Eigentümer für alle Parzellen auftritt, um die Parzellengrenzen aufzuheben und eine neue Siedlungseinheit mit höherer Dichte zu realisieren ist bei Kaufpreisen von CHF 1-1.5 Mio pro Einheit realitätsfremd.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 737 verwiesen.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Auf die Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg, Zonenplanänderung und Ergänzungsplan Städtebau sei vollkommen zu verzichten.
Begründung	Widerspricht den ISOS-Vorgaben des Bundes, dessen Sinn und Zweck. Es wurde ignoriert, dass die Bauten am Friesenberg im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (Isos) aufgeführt sind – und zwar mit dem Ziel der Substanzerhaltung. Das Rückgrat des helvetischen Modells der Gartenstadt Friesenberg mit dem für die Stadt wichtigen Grünraum wird vernichtet. Die kleinen Genossenschaftshäuschen mit den Gärten sind Zeitzeugen jener Epoche genossenschaftlichen Wohnungsbaus und sind daher so zu erhalten und unter Denkmalschutz zu stellen bzw. lediglich massvoll mit Dacherweiterungen auszubauen. Die durch eine massive Verdichtung entstehenden Infrastruktur-, Verkehrs- und Umweltprobleme bleiben ungelöst. Auch die gesellschaftlichen Aspekte der massiven Verdichtung bleiben unangesprochen. Die im Friesenberg lebende Bevölkerung wurde nicht einbezogen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Den denkmalpflegerischen Interessen wurde im Rahmen des kooperativen Planungsprozesses hohe Beachtung geschenkt. In die gesamtheitliche Interessenabwägung sind auch die Schutzinteressen des ISOS eingeflossen. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg legt in den Kapiteln 5.10 bis 5.12 ausführlich dar, wie die denkmalpflegerischen Interessen und insbesondere auch die Schutzinteressen des ISOS berücksichtigt wurden. Die Annahme, dass eine bauliche Verdichtung mit einer Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs einhergeht kann nicht bestätigt werden. Der Trend im städtischen Umfeld zeigt eine deutliche Umlagerung des Modalsplits zugunsten des öffentlichen Verkehrs, des Langsamverkehrs und Angeboten aus dem Bereich «Mobility as a Service» (Car-Sharing, Veloverleih etc.). In der Stadt Zürich verfügen 53 % der Haushalte nicht über ein eigenes Auto (Stand 2015). Untersuchungen belegen zudem, dass mit der Erhöhung der baulichen Dichte und der damit einhergehenden Verbesserung der Nahversorgung (Einkaufsläden, Dienstleistungen etc.) eine weitere Veränderung des Modalsplits im oben genannten Sinne bewirkt wird. Den gesellschaftlichen Aspekten wird u.a. mit der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, dem geplanten Ausbau der öffentlichen Infrastruktur sowie den Anforderungen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität Rechnung getragen. Weiterführende Massnahmen sind Bestandteil anderweitigen Prozessen ausserhalb dieser Nutzungsplanung. Der Einbezug der Bevölkerung ist im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens über die öffentliche Auflage gemäss §7 PBG sowie verschiedenen Informationsveranstaltungen erfolgt.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 4 Bebauungsstruktur
Antrag	Streichen
Begründung	1. Widerspricht den Forderungen der Klimaaanalyse (KLAZ2011) für 'Massnahmegebiet Nr 3: Hangparallele Zeilenbauten unterbinden die Kaltluftströme Richtung überhitzte Innenstadt. 2. Die Gestaltung von ökologisch wertvollen, grösseren Grünräumen wird erschwert durch die vorgegebene Zeilenbebauung. 3. Eine solche Vorschrift ist nicht zielführend. Der Charakter des Quartiers wird sich bei der vorgegebenen Verdichtung sowieso massiv verändern. Die Vorgaben schränken nur massiv ein und verhindern innovative Vorschläge.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Gemäss KLAZ liegt das Planungsgebiet über weite Teile im Massnahmegebiet 3. In diesen Gebieten sollen Grünräume erhalten, der Luftaustausch zwischen Umland und Siedlungsraum gesichert und die Durchgrünung erhalten werden. Dieser Strategie wird mit dem Ergänzungsplan insofern Rechnung getragen, als darin offene und durchlässige Bebauungsstruktur sowie der Erhalt bzw. Ersatz des grossen Baumbestands festgelegt werden. Die Vorgaben in Art. 4 fordern eine offene und durchlässige Bebauungsstruktur, welche sich mit der Längs- oder Querausrichtung zum Strassennetz an den bestehenden Quartierstrukturen orientiert. Die Vorschrift macht damit keine abschliessende Vorgabe zur hangparallelen Ausrichtung. Die Gebäudeausrichtung ist im Gesamtzusammenhang mit den weiteren relevanten Themen (z.B. Städtebau / Durchlüftung / Lärmschutz) im Rahmen der Projektierung abzuwägen um entsprechend gute Lösungen für die jeweilige Situation zu erhalten.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Streichen
Begründung	1. Der Masterplan schafft theoretisch Platz für zusätzlich 1000 Wohnungen. Gewünscht wäre ein Zuwachs von ca 500-700 Wohnungen. (S.6). Wenn die Mindestverdichtung 80% der Max Regelbauweise entspricht ist das Minimum von 500 zusätzlichen Wohnungen gar nicht erreichbar. Die von der Stadt vorgeschriebene Mindestdichte liegt also höher als die kommunizierte und mit der FGZ ausgehandelte Zieldichte. 2. Die Mindestverdichtungszahl ist nicht mit dem Baumschutzartikel vereinbar. Die Mindestverdichtungszahl wird als Begründung dienen, die eigentlich unter Schutz stehenden Bäume doch zu Fällen (s Art. 12) 3. Bei zu hoher geplanter Dichte besteht die Gefahr, dass durch Widerstand der GenossenschaftlerInnen Bauprojekte verhindert werden könnten. 4. Es kann nicht sein, dass eine Genossenschaft, die einen pro Kopf Flächenverbrauch hat (30m²), der sowieso weit unter dem städtischen Schnitt liegt, zu einer baulichen Mindestverdichtung gezwungen wird, während Private zwar baulich verdichten, aber durch den Bau grösserer Wohnungen keinen Beitrag zur tatsächlichen Verdichtung (Einwohner/ha) leisten (zB Überbauung "Wasserschöpfli").
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vorgaben der Mindestdichte werden auf jene Gebiete beschränkt, für welche im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg eine Änderung der Zonierung vorgesehen ist. Die ortsspezifische Verträglichkeit der baulichen Dichte für diese Gebiete wurde im Rahmen der Testplanung eingehend untersucht und im Masterplan FGZ festgehalten. Es besteht ein ausgewiesenes öffentliches Interesse daran, dass zusätzlich geschaffene Verdichtungsmöglichkeiten auch tatsächlich genutzt werden. Mit der zusätzlichen Reduktion der Mindestdichte auf 75% der Regelbauweise wird das minimale Verdichtungsziel des Masterplan FGZ von 500 Wohnungen unterschritten. Zudem ermöglicht dieser reduzierte Mindestdichtewert in den W3-Gebieten die Realisierung von Reihenhaustypologien, wie der Ersatzneubau Grünmatt gezeigt hat.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 9 Begegnungsorte Schweighofstrasse
Antrag	Streichen
Begründung	An einer stark befahrenen Kreuzung mit Ampeln kann kein Aufenthaltsort entstehen (Friesenbergstr/Schweighofstrasse). Kein Mensch hält sich freiwillig an so einem Ort auf. Das bringt nur bei stark verringertem Verkehr etwas. Vergrößerung dieser Zone vergrößert nur die versiegelte Bodenfläche. Besser die wenig befahrenen Strässchen aufwerten wie in Art. 10 vorgesehen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Unabhängig von der Verkehrsbelastung sind die bezeichneten Orte wichtige Begegnungsräume und Aufenthaltsorte im Bereich von Strassenübergängen und Bushaltestellen. In Kombination mit den angrenzenden Nutzungen und Bebauung können Begegnungsorte für die Bevölkerung geschaffen werden, die durch gute Gestaltung zum (kurzeitigen) Aufenthalt einladen. Allfällige Rücksprünge der Gebäude von der Baulinie erhöhen die Übersichtlichkeit an diesen Kreuzungspunkten und können gar zur Erhöhung der Verkehrssicherheit beitragen. Darüber hinaus trägt die Gestaltung der Kreuzungsbereiche zur Gliederung des Strassenraums Schweighofstrasse in unterschiedliche Sequenzen bei.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 11 Anschlusspunkte Quartierverbindungen
Antrag	Mindestbreiten streichen
Begründung	Gute Velo und Fussverbindungen sind zu begrüßen. Allerdings sind die Wegbreiten viel zu gross. Ein Teil der geplanten Promnades Jardins sind jetzt ca 2m breite Wiesenwege (zB. oberhalb der Grünmatt). Diese sollten auf 5m verbreitert und versiegelt werden, womit unnötig wertvoller Grünraum verloren geht (gerade dieses Jahr neu naturnah gesaltet). Auch Fusswege müssen nicht mind. 3 m breit sein. Gerade Fusswege sind attraktiver, wenn sie nicht unnötig breit sind! Verlust von wertvollem Grünraum!
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vorgaben des Ergänzungsplans basieren auf dem vom Tiefbauamt erarbeiteten Konzept «Öffentliches Wegenetz Friesenberg». Das Konzept präzisiert die Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen auf Basis der Promenades Jardin aus dem Masterplan in Abstimmung mit dem revidierten kommunalen Verkehrsplan. Die geplanten Promenades Jardin sollen den weiterhin gärtnerischen Charakter der öffentlichen Räume garantieren und – ausgestattet mit einer Serie von Begegnungsorten und bewusst gestaltet – eine attraktive Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr parallel zum Hang bieten. Ausgehend von den Nutzungsansprüchen und den Funktionen der Wegverbindungen wurden unterschiedliche Wegtypen mit entsprechenden Minimalmassen festgelegt. Diese Wegbreiten stützen sich auf die geltenden Normen sowie die Gestaltungsstandards Stadträume der Stadt Zürich. Die Gestaltungsstandards sehen für den Typus Parkwege entsprechende Mindestbreiten von 3.0 m für Fusswege und für kombinierte Fuss-/ Velowege 5.0 m vor. Die Mindestwegbreiten unterstützen ein möglichst konfliktfreies und sicheres Nebeneinander der verschiedenen Nutzergruppen. Die Materialisierung wird, abhängig von den Nutzungsansprüchen, im Rahmen der konkreten Bauprojekte bestimmt. Oberhalb der Schweighofstrasse können aufgrund des neuen Erschliessungskonzepts diverse Strassenzüge entwidmet und damit entsiegelte Flächen generiert werden.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Verzicht auf die Einführung eines Mindestmasses an Ausnutzung für das private Reiheneinfamilienhaus-Areal Frauentalweg 57-97
Begründung	Die Reiheneinfamilienhäuser Frauentalweg 57-97 befinden sich im privaten Eigentum von 20 privaten Eigentümern, jede Parzelle hat eine andere Fläche (Unterschied > Faktor 2). Das Mindestmass an Ausnutzung führt verpflichtend zu gering bis massiv grösseren Bauten (bis 3 Vollgeschosse inkl. Verdoppelung der Grundfläche) - sie führt also gezwungenermassen zur Zerstörung des einheitlichen Siedlungsbildes, welches die Stadt mit gerade verfügbaren hohen Anforderungen an die Dachausbauten schützt. Die resultierende Rechtslage für den einzelnen Besitzer ist per se widersprüchlich (Projekt mit erfüllter Mindestdichte widerspricht zwingend nachbarrechtlichen und städtebaulichen Anforderungen). Die Hoffnung, dass einmal ein einziger Eigentümer für alle Parzellen auftritt, um die Parzellengrenze aufzuheben um eine neue Siedlungseinheit mit höherer Dichte zu realisieren ist bei Kaufpreisen von CHF. 1-1,5 Mio pro Einheit realitätsfremd.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 737 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Verzicht auf die Einführung eines Mindestmasses an Ausnutzung für das private Reiheneinfamilienhaus-Areal Frauentalweg 57-97
Begründung	Die Reiheneinfamilienhäuser Frauentalweg 57-97 befinden sich im Eigentum von 20 privaten Eigentümern, jede Parzelle hat eine andere Fläche (Unterschied > Faktor 2). Das Mindestmass an Ausnutzung führt verpflichtend zu gering bis massiv grösseren Bauten (bis zu 3 Vollgeschosse inkl. Verdoppelung der Grundfläche) - sie führt also gezwungenermassen zur Zerstörung des einheitlichen Siedlungsbildes, welches die Stadt mit gerade verfügbaren hohen Anforderungen an die Dachausbauten schützt. Die resultierende Rechtslage für den einzelnen Besitzer ist per se widersprüchlich (Projekt mit erfüllter Mindestdichte widerspricht zwingend nachbarrechtlichen und staedtebaulichen Anforderungen). Die Hoffnung, dass einmal ein einziger Eigentümer für alle Parzellen auftritt, um die Parzellengrenzen aufzuheben und eine neue Siedlungseinheit mit höherer Dichte zu realisieren ist bei Kaufpreisen von CHF 1-1.5 Mio pro Einheit realitätsfremd.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 737 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Verzicht auf die Einführung eines Mindestmasses an Ausnutzung für das private Reiheneinfamilienhaus-Areal Frauentalweg 57-97
Begründung	Die Reiheneinfamilienhäuser Frauentalweg 57-97 befinden sich im Eigentum von 20 privaten Eigentümern, jede Parzelle hat eine andere Fläche (Unterschied > Faktor 2). Das Mindestmass an Ausnutzung führt verpflichtend zu gering bis massiv grösseren Bauten (bis zu 3 Vollgeschosse inkl. Verdoppelung der Grundfläche) - sie führt also gezwungenermassen zur Zerstörung des einheitlichen Siedlungsbildes, welches die Stadt mit gerade verfügbaren hohen Anforderungen an die Dachausbauten schützt. Die resultierende Rechtslage für den einzelnen Besitzer ist per se widersprüchlich (Projekt mit erfüllter Mindestdichte widerspricht zwingend nachbarrechtlichen und staedtebaulichen Anforderungen). Die Hoffnung, dass einmal ein einziger Eigentümer für alle Parzellen auftritt, um die Parzellengrenzen aufzuheben und eine neue Siedlungseinheit mit höherer Dichte zu realisieren ist bei Kaufpreisen von CHF 1-1.5 Mio pro Einheit realitätsfremd.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 737 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Verzicht auf die Einführung eines Mindestmasses an Ausnutzung für das private Reiheneinfamilienhaus-Areal Frauentalweg 57-97
Begründung	Die Reiheneinfamilienhäuser Frauentalweg 57-97 befinden sich im Eigentum von 20 privaten Eigentümern, jede Parzelle hat eine andere Fläche (Unterschied > Faktor 2). Das Mindestmass an Ausnutzung führt verpflichtend zu gering bis massiv grösseren Bauten (bis zu 3 Vollgeschosse inkl. Verdoppelung der Grundfläche) - sie führt also gezwungenermassen zur Zerstörung des einheitlichen Siedlungsbildes, welches die Stadt mit gerade verfügbaren hohen Anforderungen an die Dachausbauten schützt. Die resultierende Rechtslage für den einzelnen Besitzer ist per se widersprüchlich (Projekt mit erfüllter Mindestdichte widerspricht zwingend nachbarrechtlichen und staedtebaulichen Anforderungen). Die Hoffnung, dass einmal ein einziger Eigentümer für alle Parzellen auftritt, um die Parzellengrenzen aufzuheben und eine neue Siedlungseinheit mit höherer Dichte zu realisieren ist bei Kaufpreisen von CHF 1-1.5 Mio pro Einheit realitätsfremd.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 737 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Verzicht auf die Einführung eines Mindestmasses an Ausnutzung für das gesamte private Reiheneinfamilienhaus-Areal Frauentalweg 59-97 (8045 Zürich)
Begründung	Die 20 Reiheneinfamilienhäuser Frauentalweg 59-97 befinden sich seit ihrer Erstellung im Jahr 1949 stets im Eigentum von privaten Besitzern. Weil nun aber jede Parzelle eine andere Arealfläche (Unterschied > Faktor 2) hat, würde das neue verpflichtende Mindestmass an Ausnutzung zu geringen bis massiv grösseren Bauten (bis zu 3 Vollgeschossen inkl. Verdoppelung der Grundfläche) zwingen und damit die Zerstörung unseres einheitlichen Siedlungsbildes einleiten, welches die Stadt vor einigen Jahren mit hohen Anforderungen an die Dachausbauten geschützt und verfügt hat (Bauentscheide: 0487/11 vom 5.4.2011 und 1651/11 vom 2.11.2011). Die Einführung der neuen Vorschriften über die bauliche Mindestdichte würde also für jeden einzelnen von uns 20 Besitzern/Eigentümern unserer Reiheneinfamilienhaussiedlung in eine unklare Rechtslage versetzen, denn ein allfällig geplantes Projekt mit erfüllter Mindestdichte stünde dann im krassen Widerspruch zu den bereits verfüzten und immer noch gültigen nachbarrechtlichen und staedtebaulichen vorerwähnten Bauentscheide! Die Wahrscheinlichkeit, dass künftig einmal ein einziger Eigentümer für alle Parzellen auftreten könnte, um die Parzellengrenzen aufzuheben und eine neue Siedlungseinheit mit höherer Dichte zu realisieren, ist bei Kaufpreisen von CHF 1 - 1.5 Mio pro Einheit äusserst gering und realitätsfremd.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 737 verwiesen.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Die Teilrevision, basierend auf dem eidgenössischen RPG, den daraus resultierenden kantonalen Vorgaben und dem kommunalen Richtplan, gilt es grösstenteils zu überdenken, bevor intakte Quartiere komplett neu überbaut, anonymisiert und gentrifiziert werden
Begründung	Auch wenn die erste Revision des eidgenössischen RPG in eine gute Richtung weist, bestehendes Kulturland möglichst zu schützen und eine innere Verdichtung anzustreben, dies vorwiegend auch im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaus, wie die Stimmbevölkerung mit 76% Zustimmung dies in der GO wollte im Jahre 2011, gilt es folgendes zu bedenken : - Das ehrbare 1/3 Ziel mit Wohnungen zur Kostenmiete wurde von der Stadtverwaltung anderorts mehrfach verfehlt. Beispiel Zollfreilager oder umgezonte SBB Areale (Europaallee, Altstetten, Noigass in halbherziger Verhandlung), oder die Hardturmbrache aktuell. Es kann nicht sein, dass die FGZ für das 1/3 Soll vollends bluten muss mit einem nicht mehr wiederzuerkennenden Quartier im Jahre 2050. - Der kommunale Richtplan, mit harten Grenzen gezogen in der Region Zürich = Stadt Zürich, ist viel zu engmaschig gedacht. Wir müssen Zürich grösser denken, in wohlwollender Kooperation mit den Agglomerationsgemeinden, bezüglich Siedlungsentwicklung, Wohn - und Arbeitsplätzen, sozialen, sportlichen und kulturellen Einrichtungen. Damit kann der Siedlungsdruck aus der Kernstadt herausgenommen und grosse Zentren im Agglomerationsgürtel gestärkt werden. Dies auch im Hinblick auf die ungelösten Mobilitätsfragen, hat doch der Pendlerzuwachs stetig zugenommen mit der jüngsten Verdichtungswelle in der Stadt Zürich (Pro Arbeitsplatz 0.6). So gesehen würden also auch ein paar belassene W2bIII Wohnzonen weiterhin Sinn machen.
Entscheid	Nicht Gegenstand des Planungsinstruments
Stellungnahme	Der Antrag wird nicht berücksichtigt, da sich die Begründung zur Einwendung inhaltlich auf die Gemeindeordnung und den kommunalen Richtplan bezieht.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	4.1 Inhalte der Teilrevision
Antrag	Artikel 4 Punkt 4.1 Abhängigkeit Städtebaulicher Rahmenvertrag - 1. Den Mehrwertausgleich (50% des planungsbedingten Vorteils) gilt es bei Genossenschaften zu überdenken - 2. Den Anteil von subventionierten Wohnungen gilt es bei aktuell 20% zu belassen
Begründung	1. Obwohl eine Sonderregelung im Gesetz aus Gründen der Gleichbehandlung rechtlich nicht möglich ist, gilt es folgendes zu beachten : Genossenschaften sind statuarisch auf die Kostenmiete verpflichtet, was u.a. bedingt, dass der Landwert zu den tatsächlichen, historischen Anschaffungskosten eingesetzt wird. Da die Genossenschaft auch nach der Aufzoning das Land nicht verkaufen darf, hat es auch keinen neuen Verkehrswert, da es nicht marktfähig ist. Wie genau soll also der planerische Mehrwert berechnet werden ? Für die neuen Landwerte nach Aufzoning dürfen allerhöchstens die städtischen relativen Landwerte angewendet werden, wie sie in den Grundsätzen 1965 für die Baurechtsabgaben vorgesehen sind, daher 11 bis 19% der Baukosten 2. Wenn durch Ersatzneubauten die Wohnobjekte verteuert werden, muss dieses soziale Instrument der subventionierten Wohnungen unbedingt erhalten bleiben
Entscheid	Nicht Gegenstand des Planungsinstruments
Stellungnahme	Der Antrag bezieht sich auf den Rahmenvertrag, welcher nicht Bestandteil der Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg ist.



Kategorie	Einwendungen zu Plänen
Kartenname	Zonenplan
Antrag	Die Etappen 1, 8 und 12 (Rossweidli vom Hagacker bis Borrweg) sollen zur geplanten, massvollen und ästhetisch interessanten Verdichtung der Zone W4 zugewiesen werden. Ebenso muss in diesen Etappen (oder Teilen davon) nebst der Arealüberbauung (3000m², 7 Vollgeschosse) der Bau von Hochhäusern erlaubt sein, deren es bereits 5 gibt im Quartier. Dies auch einschliesslich in Teilen der Etappe 15 im Bereich der SZU Haltestelle.
Begründung	Die FGZ braucht einen anderen Spielraum bei der Erneuerung und massvollen Verdichtung dieses historisch einmaligen Quartiers. Sie soll vorläufig vom Vorhaben, basierend auf dem Bauleitbild 2004 und dem Masterplan, 9 Etappen bis 2050 zu erneuern, abrücken, entschleunigen und dies auf 3 Etappen beschränken. Die Etappen 2,4,5,6,9 und 14 sollen bis auf weiteres in der Zone W2bIII verbleiben. Der Kindergarten Rossweidli soll unter Schutz gestellt werden. Ebenso der Kindergarten Dölschiweg. Das Schlimmste, was unserem Quartier passieren kann, ist ein minimal differenzierter, breiter Aufzonenstreifen, der den Quartiercharakter komplett entstellt bis 2050. Punktuelle, maximale, herausragende Verdichtungskontrapunkte zum Bestehenden sind zu verwirklichen. Es gilt, vieles vom preisgünstigen, idyllischen Wohnraum nochmals für 2 Generationen zu erhalten. Die Mär, dass der Immobilienbestand in genannten Etappen nicht mehr sanierungswürdig ist, muss verschwinden. Ebenso die systematisch wiederholte Aussage, diese Gebäude entsprechen nicht mehr den Bedürfnissen der zukünftigen MieterIn. Der formulierte Antrag berücksichtigt auch den Aspekt, dass der unumgänglichen Gentrifizierung bei Ersatzneubauten vertretbare Grenzen gesetzt werden. Ist in nächster Zeit vielleicht nicht mit einer Teuerung resp. Lohnentwicklung zu rechnen, wie wir es uns gewohnt sind aus den letzten 50 Jahren. So werden Ersatzneubauten in 30 Jahren für das kleine Portemonnaie eben immer noch genauso unbezahlbar bleiben, wie sie es heute sind. Anbei : Das ehrbare Ziel der 2000 Watt Gesellschaft ist bezüglich unserer Altbauten auch sehr schnell relativ, kommen doch beim ökologischen Fussabdruck viele andere Faktoren ins Spiel. Nicht fliegen, Gemüse und Früchte in den Gärten pflücken und oft dort verweilen, schlagen wohl energetisch manche MinergiePlus / Kopf Bilanz. Und die Faustregel aus einer Studie belegt zudem : Je höher das Einkommen desto schlechter der ökologische Fussabdruck.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Im Rahmen des kooperativen Planungsprozesses mit Testplanung und Masterplan wurden die Fragen der zusätzlichen Dichte und deren Verortung eingehend untersucht. Bei der Zuweisung zu den entsprechenden Bauzonen



wurde die Lage im Siedlungsgebiet und die Abstimmung auf die Zonen der angrenzenden Gebiete berücksichtigt. Daraus folgte die Zuweisung der Etappe 12 zur Wohnzone W3 (analog der übrigen Gebiete am Siedlungsrand) sowie die Zuweisung der Etappe 1 zur Wohnzone W4b (analog Wasserschöpfe).

Das Hochhausleitbild der Stadt Zürich (2012) schliesst Hochhäuser an den Siedlungsrändern und an topografisch empfindlichen Hang-, Ansichts- und Aussichtslagen aus. Entsprechend liegt das Quartier Friesenberg nicht in einem Hochhausgebiet der Bau- und Zonenordnung. Das Hochhausleitbild wird derzeit überarbeitet. Daraus kann sich allenfalls eine Anpassung bzw. Neuordnung der Hochhausgebiete ergeben.

Der Umgang mit dem Erneuerungszyklus der bestehenden Bauten sowie Vorgaben zu den Lebensgewohnheiten der Bewohnenden im Quartier Friesenberg (z.B. ökologisches Verhalten) sind nicht Bestandteil der vorliegenden Nutzungsplanung.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 4 Bebauungsstruktur
Antrag	Vorgaben zur Bebauungsstruktur sind aufzuheben
Begründung	Diese enge Festlegung verhindert unter Umständen gute, neue Lösungen. Genaugenommen dürften wegen den wichtigsten Kaltluftströmen vom Uetliberg in die Stadt sowieso nur vertikal zum Hang stehende Bauten realisiert sein.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 757 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 12 Wertvolle Bäume / Baumpflanzpflicht
Antrag	Die unter Schutzstellung von 119 besonders wertvollen Bäumen gilt es zu streichen.
Begründung	Die FGZ als einzige Genossenschaft mit einem eigenen Bauminventar, hält ihrem Baumbestand in Selbstverständlichkeit Sorge
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Der Ergänzungsplan regelt den Umgang mit dem Baumbestand, auf Basis eines Fachgutachtens, über den gesamten Geltungsbereich, unabhängig vom Grundeigentum. Das öffentliche Interesse am Erhalt des Baumbestandes ist nur mit der eigentümerverbindlichen, öffentlich-rechtlichen Regelung in der Nutzungsplanung ausreichend gesichert.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Verzicht auf die Einführung eines Mindestmasses an Ausnutzung für das private Reiheneinfamilienhaus-Areal Frauentalweg 57-97
Begründung	Die Reiheneinfamilienhäuser Frauentalweg 57-97 befinden sich im Eigentum von 20 privaten Eigentümern, jede Parzelle hat eine andere Fläche (Unterschied > Faktor 2). Das Mindestmass an Ausnutzung führt verpflichtend zu gering bis massiv grösseren Bauten (bis zu 3 Vollgeschosse inkl. Verdoppelung der Grundfläche) - sie führt also gezwungenermassen zur Zerstörung des einheitlichen Siedlungsbildes, welches die Stadt mit gerade verfügbaren hohen Anforderungen an die Dachausbauten schützt. Die resultierende Rechtslage für den einzelnen Besitzer ist per se widersprüchlich (Projekt mit erfüllter Mindestdichte widerspricht zwingend nachbarrechtlichen und staedtebaulichen Anforderungen). Die Hoffnung, dass einmal ein einziger Eigentümer für alle Parzellen auftritt, um die Parzellengrenzen aufzuheben und eine neue Siedlungseinheit mit höherer Dichte zu realisieren ist bei Kaufpreisen von CHF 1.2-1.6 Mio pro Einheit realitätsfremd.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 737 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 11 Anschlusspunkte Quartierverbindungen
Antrag	Streichen Mindestbreite
Begründung	Langsamverkehr ist zu begrüßen. Aber wir brauchen nicht an allen eingezeichneten Wegen 3m breite Fuss- und 5m breite Velowege. Das ist zu viel Versiegelung, ungemütlich und nicht vonnöten, auch wenn die Bevölkerung steigt.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 760 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Minstdichte
Antrag	Minstdichte streichen
Begründung	Begriff Verdichtung ist unklar: bauliche Verdichtung hat nichts damit zu tun, wieviele Leute nachher da drin wohnen. Als GEnossenschaft hat die FGZ bereits interne "Verdichtungsrichtlinien", in dem es Belegungsvorschriften gibt. Private können hingegen zwar baulich verdichten, da aber die Wohnungen danach pro Kopf mehr Fläche zur Verfügung stellen, ist es gar keine eigentliche Verdichtung (Beispiel Wasserschöpfli). Auch sehen wir nicht ein, warum bei uns verdichtet werden soll, während es zum Beispiel am Zürichberg sehr wenig dicht ist, nur weil es einfacher ist, mit einer Genossenschaft zu verhandeln als mit hunderten von einzelnen Hauseigentümerinnen und -eigentümer.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 758 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 12 Wertvolle Bäume / Baumpflanzpflicht
Antrag	Begrüssenswert, toll!
Begründung	Dass die 119 Bäume unter Schutz gestellt werden ist wichtig, da so die Hoffnung besteht, dass bei der Planung von Neubauten um die Bäume herumgeplant wird.
Entscheid	Kenntnisnahme
Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 9 Begegnungsorte Schweighofstrasse
Antrag	Sorgfältiger planen, wo es Begegnungsorte braucht.
Begründung	Begegnungsorte sind grundsätzlich auf jeden Fall zu begrüßen. Es braucht aber keinen Begegnungsort an der Schweighofstrasse/Friesenbergstrasse, weil niemand bei viel Lärm und schnell fahrenden Autos sich unterhalten kann und will. Mütter mit kleinen Kindern sind gestresst, weil die Kinder in die Strasse rennen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 759 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 12 Wertvolle Bäume / Baumpflanzpflicht
Antrag	Sehr begrüßenswert
Begründung	Ich finde es wichtig und gut, dass die 119 Bäume unter Schutz gestellt werden sollen, da erfahrungsgemäss in der Praxis bestehende Bäume oft Neubauten weichen müssen. Sind sie aber geschützt, werden bestehende Bäume eher von Beginn weg in eine Planung einbezogen, weil der Aufwand für eine Bewilligung einer Fällung eines geschützten Baumes nicht ganz klein ist.
Entscheid	Kenntnisnahme
Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Verzicht auf die Einführung eines Mindestmasses an Ausnutzung für das private Reiheneinfamilienhaus-Areal Frauentalweg 57-97
Begründung	Die Reiheneinfamilienhäuser Frauentalweg 57-97 befinden sich im Eigentum von 20 privaten Eigentümern, jede Parzelle hat eine andere Fläche (Unterschied > Faktor 2). Das Mindestmass an Ausnutzung führt verpflichtend zu gering bis massiv grösseren Bauten (bis zu 3 Vollgeschosse inkl. Verdoppelung der Grundfläche) - sie führt also gezwungenermassen zur Zerstörung des einheitlichen Siedlungsbildes, welches die Stadt mit gerade verfügbaren hohen Anforderungen an die Dachausbauten schützt. Die resultierende Rechtslage für den einzelnen Besitzer ist per se widersprüchlich (Projekt mit erfüllter Mindestdichte widerspricht zwingend nachbarrechtlichen und staedtebaulichen Anforderungen). Die Hoffnung, dass einmal ein einziger Eigentümer für alle Parzellen auftritt, um die Parzellengrenzen aufzuheben und eine neue Siedlungseinheit mit höherer Dichte zu realisieren ist bei Kaufpreisen von CHF 1-1.5 Mio pro Einheit realitätsfremd.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 737 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 11 Anschlusspunkte Quartierverbindungen
Antrag	Betrifft Grundstück WD8010 der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien: Die Veloverbindung zwischen Borrweg und Friesenbergstrasse soll nicht über das Grundstück der Stiftung geführt werden, sondern entlang der Bolistrasse.
Begründung	In der Wohnsiedlung der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien wohnen aufgrund der Belegungsvorschriften (mind. 3 Kinder) sehr viele Kinder im Vorschulalter. Die Veloverbindung durch die Wohnsiedlung stellt insbesondere für Kleinkinder eine Gefahr dar.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die vorgesehene Wegführung wurde mit dem Konzept "Öffentliches Wegenetz Friesenberg" vertieft untersucht und auch in die Revision des kommunalen Verkehrsrichtplans aufgenommen. Dabei waren die Kontinuität der Wege und das Vermeiden von grossen Höhenunterschieden an den Kreuzungspunkten wichtig. Zudem wurden bereits vorhandene Aufenthaltsbereiche, Sitzgelegenheiten, Baumgruppen und Grossbäume einbezogen. Die bestehende Wegverbindung weist zum Teil schon Aufenthaltsbereiche auf, ist allerdings nur 3.50m breit. Die Bolistrasse wird vom motorisierten Verkehr befahren. Sie liegt höhenmässig zudem tiefer und stellt heute einen Umweg für Velofahrende dar. Gemäss "Öffentliches Wegenetz Friesenberg" ist für den Abschnitt zwischen Borrweg und Friesenbergstrasse eine Promenade Jardin (nach Typ B) mit einer Wegbreite von 5m vorgesehen. Der Wegabschnitt soll nicht nur dem Aufenthalt, der Begegnung, dem Spiel und der Erholung dienen, sondern auch eine attraktive und direkte Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr darstellen. Velofahrende sind auf diesem Weg gestattet, müssen sich auf gemeinsamen Fuss-/Velowegen aber entsprechend rücksichtsvoll verhalten und die Geschwindigkeit anpassen. Breite Wege und offen gestaltete Seitenräume ermöglichen auch ein konfliktfreies Nebeneinander zwischen spielenden Kindern, ein sicheres Begegnen und Ausweichen und verbesserte Sichtverhältnisse zwischen dem Fuss- und Veloverkehr. Zudem ermöglicht die Veloverbindung den Kindern, abseits vom motorisierten Verkehr das Velofahren zu erlernen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 11 Anschlusspunkte Quartierverbindungen
Antrag	Betrifft Grundstück WD8010 der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien: Falls die Veloverbindung zwischen Borrweg und Friesenbergstrasse zwingend über das Grundstück der Stiftung geführt werden muss, soll auf die Mindestbreite von 5 Meter verzichtet werden.
Begründung	In der Wohnsiedlung der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien wohnen aufgrund der Belegungsvorschriften (mind. 3 Kinder) sehr viele Kinder im Vorschulalter. Die Veloverbindung durch die Wohnsiedlung stellt insbesondere für Kleinkinder eine Gefahr dar. Ein 5m breiter Weg gleicht einer Strasse und wird entsprechend schnell befahren. Zudem besteht die Gefahr, dass unbefugte Nutzer (z.Bsp. Motorräder) diese schnellere und direktere Verbindung ebenfalls nutzen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vorgaben des Ergänzungsplans basieren auf dem vom Tiefbauamt erarbeiteten Konzept «Öffentliches Wegenetz Friesenberg». Das Konzept präzisiert die Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen auf Basis der Promenades Jardin aus dem Masterplan in Abstimmung mit dem revidierten kommunalen Verkehrsplan. Die geplanten Promenades Jardin sollen den weiterhin gärtnerischen Charakter der öffentlichen Räume garantieren und – ausgestattet mit einer Serie von Begegnungsorten und bewusst gestaltet – eine attraktive Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr parallel zum Hang bieten. Ausgehend von den Nutzungsansprüchen und den Funktionen der Wegverbindungen wurden unterschiedliche Wegtypen mit entsprechenden Minimalmassen festgelegt. Diese Wegbreiten stützen sich auf die geltenden Normen sowie die Gestaltungsstandards Stadträume der Stadt Zürich. Die Gestaltungsstandards sehen für den Typus Parkwege entsprechende Mindestbreiten von 3.0 m für Fusswege und für kombinierte Fuss-/ Velowege 5.0 m vor. Die Mindestwegbreiten unterstützen ein möglichst konfliktfreies und sicheres Nebeneinander der verschiedenen Nutzergruppen. Die Materialisierung wird, abhängig von den Nutzungsansprüchen, im Rahmen der konkreten Bauprojekte bestimmt. Oberhalb der Schweighofstrasse können aufgrund des neuen Erschliessungskonzepts diverse Strassenzüge entwidmet und damit entsiegelte Flächen generiert werden. Gemäss "Öffentliches Wegenetz Friesenberg" ist für den Abschnitt zwischen Borrweg und Friesenbergstrasse eine Promenade Jardin (nach Typ B) mit einer Wegbreite von 5m vorgesehen. Der Wegabschnitt soll nicht nur dem Aufenthalt, der Begegnung, dem Spiel und der Erholung dienen, sondern auch eine attraktive und direkte Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr darstellen. Velofahrende sind auf diesem Weg gestattet, müssen sich auf gemeinsamen Fuss-/Velowegen aber entsprechend rücksichtsvoll verhalten und die Geschwindigkeit anpassen. Breite Wege und offen gestaltete Seitenräume ermöglichen auch ein konfliktfreies Nebeneinander zwischen spielenden



Kindern, ein sicheres Begegnen und Ausweichen und verbesserte Sichtverhältnisse zwischen dem Fuss- und Veloverkehr. Zudem ermöglicht die Veloverbindung den Kindern, abseits vom motorisierten Verkehr das Velofahren zu erlernen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 4 Bebauungsstruktur
Antrag	In Art. 4 der Vorschriften ist folgender Satz zu ergänzen: "In den im Plan bezeichneten Bereichen sind die bezeichneten Gebäudeausrichtungen beizubehalten."
Begründung	Aufgrund der Wirkung auf das Stadtklima und der Sichtbezüge zum Üetliberg dürfen die Ausrichtungen der Bebauungen nicht überall den jeweiligen Grundeigentümern überlassen werden. Deshalb sind die Bebauungsrichtungen hangseitig des Gebietes Friesenberg (mit Ausnahme der schützenswerten Bebauungen) zwingend festzulegen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1464 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 4 Bebauungsstruktur
Antrag	Im Ergänzungsplan sind die zwingenden Bebauungsrichtungen einzutragen.
Begründung	Aufgrund der Wirkung auf das Stadtklima und der Sichtbezüge zum Üetliberg dürfen die Ausrichtungen der Bebauungen nicht überall den jeweiligen Grundeigentümern überlassen werden. Deshalb sind die Bebauungsrichtungen hangseitig des Gebietes Friesenberg (mit Ausnahme der schützenswerten Bebauungen) zwingend festzulegen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1464 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 12 Wertvolle Bäume / Baumpflanzpflicht
Antrag	Auf die Festlegung des im Ergänzungsplan bezeichneten Baums auf Kat. Nr. WD 8374 ist zu verzichten.
Begründung	Der im Ergänzungsplan bezeichnete Baum auf Kat. Nr. WD 8374 steht erhöht gegen die kleinstrukturierten und topografisch tiefer gelegenen Reihenhäuser am Georg-Baumberger-Weg. Es ist ein überaus mächtiger Baum. Sowohl die Linde bei der Kirche Albisrieden als auch der Baum bei der St. Peter-Kirche in der Altstadt (vgl. Luftbilder) sind kleiner. Eine Bezeichnung im Ergänzungsplan ist aus nachbarrechtlichen Gründen nicht zumutbar (enorme Verschattung, Feuchtigkeit etc.). Eine Aushebelung der Pflanzabstände gemäss ZGB ist nicht zulässig. Zudem wurde mit der letzten BZO-Revision der Baumschutz in der gesamten Stadt geprüft und in diesem Gebiet wurden bewusst keine Festlegungen getroffen (vgl. Erläuterungsbericht zur BZO 2016 ab S. 51). Auch im städtischen Baumkataster (s. Auszug) ist der Baum nicht eingetragen. Eine kurzfristige Neubeurteilung widerspricht der Planbeständigkeit. Unerklärlich ist auch, wieso der ebenfalls mächtige, südöstlich gelegene Baum im Plan nicht eingetragen wird.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Notwendigkeit zu einer Neubeurteilung des Baumschutzes im Quartier Friesenberg ergibt sich aus der gegenüber der BZO 2016 erhöhten angestrebten Verdichtung des Quartiers, welche den charakteristischen Baumbestand gefährdet. Angesichts der Bedeutung des Baumbestandes für das charakteristische Ortsbild, besteht hieran ein erhebliches öffentliches Interesse. Die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zum Baumschutz gehen den zivilrechtlichen Vorschriften des EG ZGB grundsätzlich vor (§ 180 EG ZGB). Zudem handelt es sich bei Letzteren um Vorschriften für Neupflanzungen. Vorliegend geht es dagegen um den Schutz von bestehenden Bäumen, für welche ein zivilrechtlicher Beseitigungsanspruch längstens verjährt wäre. Im Rahmen der Anordnung einer Ersatzpflanzung werden auch die nachbarschaftlichen Interessen mitberücksichtigt werden müssen. Der Baumkataster beschränkt sich ausschliesslich auf den öffentlichen Grund und gilt damit nicht für Privatgrundstücke. Bei dem „ebenfalls mächtigen, südöstlich gelegenen Baum“ (ausladende Rotbuche) wurde ein Stammschaden festgestellt. Die Stadt Zürich begrüsst, wenn dieser Baum so lang als möglich erhalten und von Baumpfleger*innen betreut bleibt, verzichtet aber in diesem Fall auf eine Festsetzung.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Es ist eine Festlegung zu treffen die sicherstellt, dass die heutige Gartenstruktur weitergeführt wird.
Begründung	Die heutige Kleingartenstruktur ist typisch für den Friesenberg und seine Qualität. Auch bei Neuüberbauungen ist ein Angebot an Kleingärten zu schaffen. Es ist zu vermeiden, dass anonyme Grünflächen entstehen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Sicherung der heutigen Gartenstrukturen ist dort gegeben, wo die Siedlungen ins Inventar der Gartendenkmalpflege aufgenommen wurden. In den übrigen Gebieten soll der Freiraum im Sinne des Gebietscharakters, in Abhängigkeit zur baulichen Dichte und den Bebauungstypologien entwickelt werden.



Kategorie	Einwendungen zu Plänen
Kartenname	Zonenplan
Antrag	Die heute festgelegten Dichten im Zonenplan sind gestützt auf den festgelegten Gebietscharakter entsprechend zu reduzieren.
Begründung	Die heute im Zonenplan festgelegten Dichten sind zu hoch. Die neu erstellte Siedlung Grünmatt erreicht nur rund zwei Drittel der zulässigen Dichte, eine höhere Dichte wäre nicht verträglich für das Quartier.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die ortsspezifische Verträglichkeit der baulichen Dichte für diese Gebiete wurde im Rahmen der Testplanung vor dem Hintergrund der übergeordneten Planungsvorgaben (RPG, Richtplanung) eingehend untersucht und im Masterplan FGZ festgehalten. Die Forderung der Einwendung, dass die heute festgelegte Dichte im Zonenplan reduziert werden soll, widerspricht den übergeordneten Vorgaben. Der Masterplan differenziert die Gebiete, in Siedlungen mit mittlerer und Siedlungen mit höherer Dichte und definiert damit eine höhere Dichte als jene der Grünmatt. Diese Gebiete liegen nach BZO 2016 in der Wohnzone W2b III. In dieser Zone sind maximal zwei Vollgeschosse und eine Ausnützungsziffer von 40 % zulässig. Mit der Anpassung der Zonierung werden die Gebiete den Zonen zugewiesen, welche eine bauliche Entwicklung mit entsprechendem Nutzungsmass ermöglichen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Auf die Festlegung einer Mindestdichte im Ergänzungsplan ist zu verzichten.
Begründung	Die heute im Zonenplan festgelegten Dichten sind zu hoch. Die neu erstellte Siedlung Grünmatt erreicht nur rund zwei Drittel der zulässigen Dichte, eine höhere Dichte wäre nicht verträglich für das Quartier.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 758 verwiesen.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Der Ergänzungsplan Friesenberg ist als öffentlicher Gestaltungsplan Friesenberg zu bezeichnen.
Begründung	Im PBG fehlt die Definition Ergänzungsplan. Gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) können Inhalte gemäss Grundordnung, die nicht im Zonenplan darstellbar sind, in einem Ergänzungsplan dargestellt werden. Gemäss Art. 10 VDNP sind in Wohnzonen keine Ergänzungspläne zulässig. Zumindest dürfen dabei nicht zusätzliche Regelungen (gegenüber der Normregelung PBG) eingeführt werden. Ansonsten handelt es sich eindeutig um einen öffentlichen Gestaltungsplan gemäss PBG. Um einen solchen handelt es sich im Gebiet Friesenberg eindeutig. Dies wird im Erläuterungsbericht so beschrieben. Deshalb ist dieser korrekterweise auch so zu bezeichnen und auch in der öffentlichen Auflage ist der Hinweis zu platzieren, dass es sich um einen öffentlichen Gestaltungsplan handelt. Grundsätzlich muss die öffentliche Auflage wiederholt werden. Den Grundeigentümern ist nicht bewusst, welche einschneidende Festlegungen in Abweichung zum PBG-Festsetzungsinhalt erfolgen. Eine solche Täuschung ist nicht statthaft.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Im Planungsbericht nach Art.47 RPV zur Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg wurde die Rechtmässigkeit des Instruments im Bezug zum Planungs- und Baugesetz (PBG) und der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) in Kap. 3 ausführlich dargelegt. Die Baudirektion ist im Rahmen der kantonalen Vorprüfung, welche zeitgleich mit der öffentlichen Auflage durchgeführt wurde, der Argumentation gefolgt und hat die Planungsvorlage als genehmigungsfähig eingestuft.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Verzicht auf die Einführung eines Mindestmasses an Ausnutzung für das private Reiheneinfamilienhaus-Areal Frauentalweg 57-97
Begründung	Die Reiheneinfamilienhäuser Frauentalweg 57-97 befinden sich im Eigentum von 20 privaten Eigentümern, jede Parzelle hat eine andere Fläche (Unterschied > Faktor 2). Das Mindestmass an Ausnutzung führt verpflichtend zu gering bis massiv grösseren Bauten (bis zu 3 Vollgeschosse inkl. Verdoppelung der Grundfläche) - sie führt also gezwungenermassen zur Zerstörung des einheitlichen Siedlungsbildes, welches die Stadt mit gerade verfügbaren hohen Anforderungen an die Dachausbauten schützt. Die resultierende Rechtslage für den einzelnen Besitzer ist per se widersprüchlich (Projekt mit erfüllter Mindestdichte widerspricht zwingend nachbarrechtlichen und staedtebaulichen Anforderungen). Die Hoffnung, dass einmal ein einziger Eigentümer für alle Parzellen auftritt, um die Parzellengrenzen aufzuheben und eine neue Siedlungseinheit mit höherer Dichte zu realisieren ist bei Kaufpreisen von CHF 1-1.5 Mio pro Einheit realitätsfremd.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 737 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Verzicht auf die Einführung eines Mindestmasses an Ausnutzung für das private Reiheneinfamilienhaus-Areal Frauentalweg 57-97
Begründung	Die Reiheneinfamilienhäuser Frauentalweg 57-97 befinden sich im Eigentum von 20 privaten Eigentümern, jede Parzelle hat eine andere Fläche (Unterschied > Faktor 2). Das Mindestmass an Ausnutzung führt verpflichtend zu gering bis massiv grösseren Bauten (bis zu 3 Vollgeschosse inkl. Verdoppelung der Grundfläche) - sie führt also gezwungenermassen zur Zerstörung des einheitlichen Siedlungsbildes, welches die Stadt mit gerade verfügbaren hohen Anforderungen an die Dachausbauten schützt. Die resultierende Rechtslage für den einzelnen Besitzer ist per se widersprüchlich (Projekt mit erfüllter Mindestdichte widerspricht zwingend nachbarrechtlichen und staedtebaulichen Anforderungen). Die Hoffnung, dass einmal ein einziger Eigentümer für alle Parzellen auftritt, um die Parzellengrenzen aufzuheben und eine neue Siedlungseinheit mit höherer Dichte zu realisieren ist bei Kaufpreisen von CHF 1-1.5 Mio pro Einheit realitätsfremd.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 737 verwiesen.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Der Sinn des Ergänzungsplans überhaupt, sowie der Punkte darin sind nochmals zu überprüfen. Wo gute Lösungen ein gemeinsames Vorgehen von Grundeigentümer und Stadt erfordern, ist dies vertraglich zu lösen. Starre planerische Festlegungen für die Parzellen sind aufs Wesentliche zu beschränken. Beim einzelnen Bauprojekt entstehen durch die Überlagerung der vielen Vorgaben Zielkonflikte. Der Ergänzungsplan soll als neues Instrument eine qualitätsvolle Entwicklung über das ganze Quartier sichern.
Begründung	Die FGZ begrüsst die Zonenplanrevision, da die W2IIIb-Zonierung eine zu starke Einschränkung der Entwicklung im Friesenberg darstellt. Hingegen ist die Vielzahl an Vorschriften und Regeln im Ergänzungsplan zu hoch und auf die Dauer (planerischer Zeithorizont 30 Jahre!) zu wenig flexibel. Gerade bei der Grundeigentümerin FGZ, die im betroffenen Perimeter den Hauptteil der Grundstücke besitzt und sowohl städtebaulich als auch in Bezug auf die Quartierentwicklung als gemeinnützige Genossenschaft im statutarisch festgelegten Eigeninteresse vorbildlich handelt, führt die starre Regelung auf der Ebene einzelner Grundstücke zu suboptimalen Lösungen. Chancen, die sich durch die vorliegende einmalige Konstellation (Gebiet mit vielen zusammenhängenden Bauparzellen) ergeben, werden verpasst. Der Ergänzungsplan ist überladen und nimmt das einzelne Grundstück in den Fokus (Bsp. Festlegung der Mindestdichte pro Grundstück, einzelne Bäume pro Grundstück) anstatt das Quartier (massvolle Verdichtung über das ganze Quartier mit flexibel handhabbarer Ausprägung auf dem einzelnen Grundstück). Ob die jeweilige Mindestdichte pro Grundstück (auch in Kombination mit den Vorschriften zur Erhaltung des Gebietscharakters /Bebauungsstruktur und den Lärmschutzvorschriften) sinnvoll ist, müsste noch näher geprüft werden. Zielkonflikte sind absehbar. Der Masterplan legte allein die (auch aus unserer Sicht sinnvollen) Verdichtungsschwerpunkte (Quartierzentrum & Ankunftsort Schweighof) fest und überprüfte mit einer Testplanung, ob und wie mit einer Aufzonierung (Maximaldichte) die Qualitäten des Quartiers erhalten bleiben können. Die berechtigten Anliegen, die im Masterplan zum Ausdruck kommen, werden bei der Umsetzung im Ergänzungsplan zum Teil unnötig überfrachtet. Sie werden auch in der Praxis schwierig handhabbar. Dies betrifft v.a. Aspekte, die sich über ein planerisches Instrument schwierig so weit im Voraus regeln lassen, und besser für ein konkretes Bauprojekt geregelt werden sollen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Ziel des Ergänzungsplans ist es, die relevanten städtebaulichen Aspekte im Rahmen der Nutzungsplanung öffentlich-rechtlich und damit grundeigentümerverbindlich zu regeln. Vertragliche Regelungen kommen nur dort zur Anwendung wo ergänzende Vereinbarungen zwischen der Stadt und den jeweiligen Grundeigentümerinnen getroffen werden sollen (z.B. Mehrwertausgleich). Gemäss übergeordneten Vorgaben (RPG, Richtpläne) soll Siedlungsverdichtung unter Wahrung und Förderung einer bestmöglichen Siedlungsqualität erfolgen. Massnahmen zur Verdichtung (Aufzonierung) sind daher mit Massnahmen zur Förderung der Siedlungsqualität zu kombinieren. Mit dem Ergänzungsplan Städtebau werden qualitative Elemente grundeigentümerverbindlich auf Stufe Nutzungsplan festgelegt. Die Einhaltung dieser Vorgaben wird im Rahmen des



Baubewilligungsverfahren – im Gegensatz zu den vertraglich vereinbarten Vorgaben - von Amtes wegen geprüft.

Der Ergänzungsplan legt die verschiedenen Aspekte aus dem vorangegangenen Planungsprozess im Rahmen der Möglichkeiten der Nutzungsplanung stufengerecht fest.

Die Vorgaben der Mindestdichte werden einerseits reduziert und andererseits auf jene Gebiete beschränkt, für welche im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg eine Änderung der Zonierung vorgesehen ist. Die ortsspezifische Verträglichkeit der baulichen Dichte für diese Gebiete wurde im Rahmen der Testplanung eingehend untersucht und im Masterplan FGZ festgehalten. Es besteht ein ausgewiesenes öffentliches Interesse daran, dass zusätzlich geschaffene Verdichtungsmöglichkeiten auch tatsächlich genutzt werden.



Kategorie	Einwendungen zu Plänen
Kartenname	Zonenplan
Antrag	Die Zonenplanänderung von W2bIII in W3 bzw. W4b ist sinnvoll und ermöglicht eine massvolle Verdichtung im Zuge der notwendigen Erneuerung gemeinnütziger Wohnbauten.
Begründung	Mit der Zonierung W2IIIb, 45% AZ, ist es in unserer Erfahrung nicht möglich, erst recht nicht unter den gegebenen Bedingungen mit Lehmhang und Lärmschutzvorschriften, preiswerten Wohnraum zu schaffen. Für genossenschaftlichen, gemeinnützigen Wohnungsbau ist die Zonenplanänderung an diesem Ort eine Voraussetzung, zu der einzig ein Sondernutzungsplanverfahren wie es bei der Siedlung Grünmatt von der FGZ angewandt wurde, eine Alternative darstellen würde.
Entscheid	Kenntnisnahme
Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	•Verzicht auf Einträge Mindestdichten •Verzicht auf Eintrag einer Pflichtbaulinie •Aufheben der Quartierverbindung (Fussverbindung) durch Kleinalbis (Etappe 5 FGZ) und Grossalbis (Etappe 8 FGZ) (ohne Ersatz) •Aufheben der Quartierverbindung (Velo- und Fussweg, Promenade Jardin) zwischen Bachtobel- und Uetlibergstrasse •Einzeichnen einer Quartierverbindung (Velo- und Fussweg, Promenade Jardin) zwischen Bachtobelstrasse & Frauentalweg über Arbentalstrasse •Verzicht auf Eintrag wertvolle Bäume
Begründung	vgl. Kap. 3.1 zu den einzelnen Artikeln (Brombeerweg ist ausserhalb des Perimeters)
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendungen folgender Nrn. verwiesen: Nr. 1435: Strassenraumprägende Bebauung / Höhenlage Gebäude und Terrainveränderung (Art. 5 Ergänzungsplan) Nr. 1436: Bauliche Mindestdichte (Art. 6 Ergänzungsplan) Nr. 1439: Anschlusspunkte Quartierverbindungen (Art. 11 Ergänzungsplan) Nr. 1440: Wertvolle Bäume / Baumpflanzpflicht (Art. 12 Ergänzungsplan) Nr. 1493: Allgemeine Einwendung



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 3 Gebietscharakter
Antrag	1. Präzisierung : "(...)Friesenberg ist geprägt durch grössere Siedlungseinheiten aus verschiedenen Epochen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus mit deren jeweiligen, zeittypischen städtebaulichen Haltungen." 2. Präzisierung: "Die unterschiedlichen Typologien fügen sich in die übergeordnete Quartierstruktur ein und bilden einen abwechslungsreichen, zusammenhängenden Siedlungsverbund." 3. Präzisierung : "Die Gebäudezeilen sind in Ausrichtung und Höhe sorgfältig in die Topographie eingebettet."
Begründung	Im Gebietscharakter sind die tatsächlich vorgefundenen städtebaulichen Muster zu beschreiben und deren Qualitäten objektiv zusammenzufassen. Auf fiktive und idealisierte Beschreibungen hinsichtlich einer Legitimation nachfolgender Forderungen des Ergänzungsplanes ist zu verzichten. Das vielfältige und abwechslungsreiche Quartier Friesenberg besteht aus weit mehr, als nur zweiseitig orientierten Gebäudezeilen. Dieser Qualität ist Sorge und Rechnung zu tragen.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Der Antrag wurde weitgehend berücksichtigt und die Formulierungen angepasst. Neu lautet Art. 3: 1. Das planmässig parzellierte und insbesondere im 20. Jahrhundert bebaute Quartier Friesenberg ist geprägt durch grössere Siedlungseinheiten (Bauetappen) aus verschiedenen Jahrzehnten des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Die Einzelsiedlungen mit ihren zeittypischen Baustilen fügen sich in die übergeordneten Quartierstrukturen ein und bilden einen zusammenhängenden Siedlungsverbund. 2. Das Quartier zeichnet sich durch eine offene und durchlässige Bebauungsstruktur aus. Die Bauten sind in Ausrichtung und Höhe sorgfältig in die Topographie eingebettet. [...]



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 4 Bebauungsstruktur
Antrag	Präzisierung: "In den Wohnzonen haben sich Neubauten an den charakteristischen Strukturen der bestehenden Gebäudezeilen Bebauungen mit ihrer offenen und durchlässigen Bebauungsstruktur zu orientieren. Sie sind in Längs- oder Querrichtung am angrenzenden Strassenraum auszurichten. Abweichungen sind nur zulässig, wenn diese in Zusammenhang mit der Verdichtung zu städtebaulich besseren Lösungen führen."
Begründung	Der Gebietscharakter im Quartier Friesenberg wird nicht so sehr durch den Zeilenbau als vielmehr durch die offene Bauweise und die starke Durchgrünung bestimmt (Gartenstadt). In Kombination mit der Verdichtung stösst der offene Zeilenbau an seine Grenzen und verdrängt den charakteristischen Grünraum. Dieser Fakt wurde bereits in der 2. Hälfte des vergangenen Jahrhunderts erkannt und die offene Bauweise gegenüber dem Zeilenbau priorisiert - zugunsten der Durchgrünung. Dies macht auch weiterhin Sinn.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Mit dem Begriff der Gebäudezeile werden lineare Baukörper mit einer eindeutigen Längsseite und einer Schmalseite verstanden. Diese Gebäudezeilen können typologisch der Reihenbebauung oder der Zeilenbauweise zugeordnet werden. Damit bildet der Begriff die charakteristische Struktur der bestehenden Bauten mehrheitlich ab. Mit der Möglichkeit der Abweichung soll auf ortsspezifische Anforderungen reagiert werden können. Diese müssen nicht im direkten resp. nicht ausschliesslich im Zusammenhang mit der baulichen Verdichtung stehen. Die Ergänzung wird daher als nicht zweckmässig beurteilt und nicht aufgenommen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 5 Strassenraum prägende Bebauung / Höhenlage Gebäude und Terrainveränderungen
Antrag	Die Vorgaben zur "Pflichtbaulinie" / "Adressbildung" sind aufzuheben/anzupassen: "Hauptgebäude sind (...) mehrheitlich auf die Verkehrsbaulinie zu stellen. Die Orientierung und Adressbildung der Hauptgebäude hat zum angrenzenden Strassenraum zu erfolgen. Wo durch die Bebauungsstruktur sinnvoll, hat die Adressbildung zur Schweighofstrasse zu erfolgen. Abweichungen sind (...)" Ergänzung Art.5, Abs.2: «(...) Dabei muss die Gebäudehöhe ab gestaltetem Terrain allseitig nicht eingehalten werden.»
Begründung	Aufhebung der Pflichtbaulinie: An der Schweighofstrasse sind die Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung überschritten. Dies führt zu einer weitgehenden Einschränkung der städtebaulich-gestalterischen Freiheit im Wohnungsbau entlang der Strasse. Es ist in der Praxis die einzige bewilligungsfähige Lösung mit einer Art Lärmschutzriegel in Längsrichtung der Strasse zu arbeiten. Zusammen mit der starren Vorgabe, Bauten mehrheitlich auf die Verkehrsbaulinie zu stellen, führt dies zu einer unnötigen Kanalisierung des öffentlichen Raums, einer Strassenschlucht. Darüber hinaus entsteht eine räumliche Unterscheidung von Achse und rückwärtigen Bereichen. Dies entspricht nicht der erwünschten Durchlässigkeit des Quartiers und der im Masterplan beschriebenen Sequenzierung der Schweighofstrasse in Abschnitte unterschiedlichen Charakters. Die Angaben zur Bebauungsstruktur und die Vorgabe, dass die Orientierung zum Strassenraum hin erfolgen soll, genügen für eine strassenraumprägende Bebauung. Um bei der Lärmsituation an der Schweighofstrasse städtebaulich angepasste Lösungen umzusetzen, braucht es in den nächsten Jahrzehnten genügend Spielraum und keine starre Pflichtbaulinie. Streichung der Adressbildung: Die Verkehrsabwicklung auf der Schweighofstrasse und ihre Lärmemissionen sind so weit in den Griff zu bekommen, dass entlang der Strasse in Zukunft auch andere Bebauungsstrukturen als Lärmriegel in Längsrichtung möglich sind, z.B. querstehende Zeilen. Die Adressbildung zur Schweighofstrasse ist bei Querbauten nicht sinnvoll und eine zu starre Vorgabe. Deshalb ist sie zu streichen, bzw. flexibler zu machen. Zur Abweichung zu Artikel 10 Abs. 2 Satz 2 BZO: Die Präzisierung «allseitig» ist notwendig, um in der offenen Bauweise die Seitenfassaden widerspruchsfrei an die abgegrabene Strassenfassade anzubinden. Dasselbe gilt für die barrierefrei auszubildenden Begegnungsorte Schweighofstrasse, bei welchen Stirn- und Längsfassaden widerspruchsfrei aufeinanderzutreffen haben.
Entscheid	teilweise berücksichtigt



Stellungnahme

Mit der Zunahme der Bevölkerung und der baulichen Verdichtung wächst die Bedeutung der Quartierzentren und der öffentlichen Räume entlang der wichtigen Stadtachsen. Im gesamtstädtischen Strassensystem wird die Schweighofstrasse der Kategorie „gefasster, grüner Strassenraum“ zugeordnet. Das heisst, die Bauten fassen den Strassenraum indem sie mehrheitlich auf der Baulinie stehen und die Vorzonen sind über weite Strecken grün. Durch die Adressbildung zur Strasse und die abschnittsweise gewerblichen und gemeinschaftlichen EG-Nutzungen erhält die Strasse ein Gesicht und es entsteht Leben. Die Schweighofstrasse ist die Haupteerschliessungsachse im Quartier Friesenberg. Gebäudekörper in Längsrichtung schützen zudem den rückwärtigen Bereich vor Lärm. Je näher die Bebauung an der Strasse steht, desto grössere, ruhige Baufelder entstehen im rückwärtigen Bereich. Die Formulierung zur Pflichtbaulinie in Art. 5 Abs. 1 wird wie folgt vereinfacht: «Hauptgebäude sind in Längs- oder in Querrichtung mehrheitlich auf die Baulinie zu stellen. » Der geforderte Spielraum ist dadurch gegeben, dass nur der überwiegende Teil (mehr als die Hälfte) der massgeblichen Fassade auf der Baulinie stehen muss. Weitere Abweichungen sind zudem möglich bei städtebaulich besseren Lösungen wie zum Beispiel der Schaffung öffentlicher Orte oder ortsspezifischer Lösungen im Zusammenhang mit der Umgebung. Der vorgeschlagene Zusatz in Art. 5 Abs. 2 «... Orientierung und Adressbildung der Hauptgebäude hat zum...» wird aufgenommen.

In Art. 5 Abs. 3 werden folgende Ergänzungen vorgenommen:
«In Ergänzung zu Art. 10 Abs. 2 Satz 2 BZO sind Terrainveränderungen, in der Vorzone zwischen Gebäudefassade und öffentlichem Raum sowie entlang der Seitenfassaden zwecks guter Gestaltung der Anschlüsse der Hauptgebäude an den Strassenraum (öffentliche / private Vorbereiche) maximal soweit zulässig, bis die Vorzone auf Strassenniveau zu liegen kommt. Es ist ein guter Anschluss ans gewachsene Terrain zu gewährleisten. Dabei muss, in Abweichung von Art. 10 Abs. 2 BZO, die Gebäudehöhe nur ab dem gewachsenen Terrain eingehalten werden. »

Mit den Anpassungen wird gewährleistet, dass für die Anschlüsse an den Strassenraum weiterführende Terrainveränderungen ermöglicht werden. Dazu kann das Terrain sowohl innerhalb der Vorzone und sofern notwendig auch an den Seitenfassaden angepasst werden. Dabei muss ein guter Anschluss ans gewachsene Terrain sichergestellt werden. In diesem Zusammenhang muss die Gebäudehöhe nur ab dem gewachsenen Terrain jedoch nicht ab dem gestalteten Terrain eingehalten werden.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Die Vorschrift zur baulichen Mindestdichte ist ersatzlos zu streichen. Falls sie nicht gestrichen wird: Es ist die Möglichkeit zum Transfer der Dichte von einem auf ein anderes Grundstück (auch verschiedener Grundeigentümer) im gesamten Geltungsbereich des Ergänzungsplans vorzusehen. Die bauliche Mindestdichte ist von 80% auf 70% der maximalen AZ nach Regelbauweise zu reduzieren. Abweichungen sind auch für den Teilersatz einer Siedlung (z.B. aufgrund höherer Gewalt) zuzulassen.
Begründung	Die Festlegung einer Mindestdichte ist eine neue, in der Stadt Zürich bisher nicht angewandte, zusätzliche baurechtliche Vorgabe. Sie ist aufgrund des weiten Zeithorizonts grundsätzlich zu hinterfragen: Wieviel zu einem bestimmten Zeitpunkt auf einem Grundstück gebaut wird, ist zu gegebener Zeit aufgrund des Bedarfs an dieser Lage vom Eigentümer zu beurteilen. Zudem ergeben sich Zielkonflikte mit anderen Vorgaben (Art. 3/4). Der Masterplan spricht von massvoller Verdichtung. Dazu bekennt sich auch die FGZ. Die vorgegebenen Mindestdichten führen insgesamt schon zu mehr als 500 zusätzlichen Wohnungen, womit einerseits das minimale Verdichtungsziel des Masterplans überschritten und andererseits der FGZ bei der Allokation der Verdichtung innerhalb ihres Perimeters keine Flexibilität zugestanden wird. Mit der massvollen Verdichtung ist im Masterplan auch die Möglichkeit verbunden, die bei Familien beliebte Reihenhaustypologie auch in Zukunft zu realisieren. Erfahrungen mit dem Ersatzneubau Grünmatt zeigen, dass eine AZ von ca. 70% diese Typologie gerade noch ermöglicht. Deutlich höhere AZ führen zu keinen guten REFH-Lösungen. Die Freiheit der Grundeigentümerin bei einzelnen Ersatzneubauten an geeigneter Stelle REFH zu erstellen, wird mit den vorgegebenen Mindestdichten unnötig eingeschränkt. Massvolle Verdichtung würde auch mit einer Mindestdichte von 70% der max. AZ nach Regelbauweise erreicht, mit etwas weniger übermässig starken Einschränkungen beim einzelnen Projekt. Zur Erhöhung der zeitlichen und örtlichen Flexibilität ist dringend die Möglichkeit zum Transfer von Dichten vorzusehen, um zu einem gegebenen Zeitpunkt nach Massgabe des demografischen, wohnungspolitischen und wirtschaftlichen Bedarfs und der Lage / Grösse des Grundstücks die beste Lösung zu finden. Wir weisen darauf hin, dass bei der FGZ aufgrund der Belegungsvorschriften und Wohnungsgrössen bei geringerer baulicher Dichte eine höhere Bewohnerdichte resultiert als im städtischen Durchschnitt.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vorgaben der Mindestdichte werden auf jene Gebiete beschränkt, für welche im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg eine Änderung der Zonierung vorgesehen ist. Die ortsspezifische Verträglichkeit der baulichen Dichte für diese Gebiete wurde im Rahmen der Testplanung eingehend untersucht und im Masterplan FGZ festgehalten. Es besteht ein ausgewiesenes



öffentliches Interesse daran, dass zusätzlich geschaffene Verdichtungsmöglichkeiten auch tatsächlich genutzt werden.

Mit der zusätzlichen Reduktion der Mindestdichte auf 75% der Regelbauweise wird das minimale Verdichtungsziel des Masterplan FGZ von 500 Wohnungen unterschritten. Zudem ermöglicht dieser reduzierte Mindestdichtewert in den W3-Gebieten die Realisierung von Reihenhaustypologien, wie der Ersatzneubau Grünmatt gezeigt hat.

Das PBG enthält keine Bestimmung, wonach festgelegte Mindestdichten im Sinne eines Transfers durch eine Mehrausnützung auf einem anderen Grundstück kompensiert werden können. Die Zulässigkeit kann auch nicht daraus abgeleitet werden, dass Ausnützung transferiert werden kann, handelt es sich dabei doch um die Möglichkeit, die maximale Ausnützung überschreiten zu können, indem ein anderes Grundstück weniger stark genutzt wird. Die Festlegung von Mindestdichten bezweckt die Sicherung der inneren Verdichtung an hierfür geeigneten Orten. Wird an einem Ort mehr realisiert, als die Mindestdichte verlangt, so soll deswegen ein ebenso geeignetes Areal nicht weniger ausgenützt werden. Dies widerspricht den planerischen Zielsetzungen. Für den Erlass einer minimalen „Bewohnerdichte“ fehlt die rechtliche Grundlage. Zudem wäre eine solche Vorschrift auch mit praktischen Umsetzungsproblemen behaftet.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 8 Zentrumsbereiche
Antrag	In der Auflistung ist die Atelier-Nutzung (Wohnateliers) zu ergänzen. Ebenfalls ausdrücklich zulässig sein sollen schulische Nutzungen.
Begründung	Aufgrund der schwachen Nachfrage ist es sehr zweifelhaft, ob reine Gewerbenutzungen im geplanten Umfang realisiert werden können. Die Kombination von Wohnen und Arbeiten ist ein zukunftssträchtiges Modell. Der Bedarf nach gemeinnützigen Wohnraum ist ungebrochen hoch.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vorgabe bezieht sich ausschliesslich auf die erste Raumtiefe entlang der bezeichneten Strassen- und Platzräume. Eine Mischform von Wohnen und Arbeiten im Erdgeschoss (vorne Arbeiten, hinten Wohnen) wird damit nicht ausgeschlossen. Auch schulische Nutzungen sind zugelassen und im Bericht bereits erwähnt.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 9 Begegnungsorte Schweighofstrasse
Antrag	Im Sinn unseres Antrags bei Art. 5 ist im zweiten Paragraphen des vorliegenden Artikels der Hinweis auf die Verkehrsbaulinie ersatzlos zu streichen.
Begründung	vgl. Art. 5
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Der Hinweis auf die Baulinie kann nicht gestrichen werden. Der Baulinienbereich bezeichnet nach § 96 PBG den Raum zur Sicherung von bestehenden oder geplanten Strassen, Wegen und Plätzen samt begleitender Vorgärten. Im Sinne von § 97 PBG können für den Bereich innerhalb der Baulinien im öffentlichen Interesse Gestaltungsvorgaben angeordnet werden. Der Ergänzungsplan präzisiert im Sinne der erwähnten Vorgaben des PBG die Gestaltungsanforderungen für die Vorzone.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 11 Anschlusspunkte Quartierverbindungen
Antrag	Der Plan-Eintrag ist auf die Teilstücke der Promenade Jardin gemäss Masterplan FGZ zu beschränken (Verzicht auf Verbindung über Kleinalbis und Grossalbis). Ebenfalls sind die Linienführungen im Bereich Bachtobel-Uetlibergstrasse dem Masterplan anzupassen. (Vgl. Anmerkungen zum Plan selbst)
Begründung	Es ist nicht notwendig, weitere Teilstücke zu bezeichnen, die im Masterplan nicht erwähnt sind. Für die Velowege sind insbesondere die Topographie und die Start- und Zielpunkte zu berücksichtigen. Die neue Wegführung der untersten Promenade Jardin macht aus diesem Grund keinen Sinn. Ziele auf dieser Verbindung liegen in Richtung Allmend, bzw. ausgehend von den Wohnungen im Gebiet Arbental/Frauental ins Zentrum und zurück. Eine Promenade Jardin an der Arbentalstrasse wertet diesen Raum bezüglich Aufenthaltsqualität für die Anwohner überdies deutlich auf. (Die Verbindung zwischen Bachtobel und Uetlibergstrasse ist bereits als guter Fussweg ausgestaltet.) Die eingezeichnete Einmündung eines Veloweges in die Uetlibergstrasse ist auch bei einer baulichen Anpassung aus topographischen Gründen weder realistisch noch in sicherer Art machbar. Die diagonale, gemäss Vorschriften mindestens 3m-breite Fussverbindung durch die Etappen 5 und 8 erhöhen unnötig die Dichte an Vorschriften und verkomplizieren einen städtebaulich guten Ersatzneubau, während diese keine wichtige Verbindung darstellt (Nutzung des Weges im Grünfinger Bachtobel als Verbindungsstück). (Aufgrund der allgemeinen Vorgaben für ein enges Wegenetz (vgl. Gebietscharakter Art.3, Abs. 2) wird ohnehin eine Fusswegverbindung durch die Etappen entstehen.)
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die festgelegten Fuss- und Velowegverbindungen stützen sich auf das Konzept «Öffentliches Wegenetz Friesenberg». Dieses konkretisiert die Linienführung und Ausgestaltung der Wege auf Basis des Masterplans FGZ in Abstimmung mit dem revidierten kommunalen Verkehrsplan. Ausgehend von den Nutzungsansprüchen und den Funktionen der Wegverbindungen wurden unterschiedliche Wegtypen mit entsprechenden Minimalmassen festgelegt. Diese Wegbreiten stützen sich auf die geltenden Normen sowie die Gestaltungsstandards Stadträume der Stadt Zürich. Die Gestaltungsstandards sehen für den Typus Parkwege entsprechende Mindestbreiten von 3.0 m für Fusswege und für kombinierte Fuss-/ Velowege 5.0 m vor. Im Bereich Klein- und Grossalbis legt der Ergänzungsplan ausschliesslich die Anschlusspunkte fest. Die im Plan eingetragenen Wegverbindungen (z.B. Diagonale Etappe 5 und 8) entsprechen der Linienführung des oben erwähnten Konzepts und sind ausschliesslich als Informationsinhalt zu verstehen. Die exakte Linienführung der Wegverbindung ist im Rahmen der baulichen



Entwicklung zu klären. Die Festlegungen dienen der Sicherung der übergeordneten Wegverbindungen im öffentlichen Interesse, da zur Ermöglichung der gewünschten baulichen Entwicklung mehrere der hangparallelen (heute öffentlichen Wege im Eigentum der Stadt) aufgehoben werden.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 12 Wertvolle Bäume / Baumpflanzpflicht
Antrag	Die Bezeichnung 'Wertvolle Bäume/ Baumpflanzpflicht' im Plan ist zu ersetzen mit 'Baumschutz/ Baumpflanzpflicht'. Die Vorschrift ist wie folgt anzupassen: •Änderung von Art. 12, Abs. 1: Das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm ist anzeigepflichtig. •Beibehalten von Art. 12. Abs. 2
Begründung	Einzelne Bäume im Ergänzungsplan zu bezeichnen ist zu wenig dynamisch und deshalb nicht zweckführend. Der Zustand aller Bäume (sowohl der als wertvoll erachteten, als auch der anderen) und ihre Standorteignung können sich im Laufe der Zeit verändern. Schützenswerte Bäume mit Hilfe ihres Stammumfangs zu bezeichnen entspricht der gängigen Praxis, anstatt der starren Eintragung von Einzelbäumen im Ergänzungsplan. Eine Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen ist formalistisch und sehr aufwendig. Ein regelmässig nachgeführtes Baumkataster, welches die Bäume nach nachvollziehbaren Kriterien kategorisiert, wäre ein viel sinnvoller Instrument. Der Baumschutz sollte dann jeweils auf der Basis des konkreten Bauprojekts gelöst werden. Er soll anzeigepflichtig sein, jedoch nicht bewilligungspflichtig. Die FGZ stellt in qualitativer Hinsicht weit über die gemachten Vorgaben hinaus sicher, dass der hochwertige Baumbestand als Ganzes im Quartier erhalten und ergänzt wird. Wertvolle Bäume im Ergänzungsplan zu bezeichnen, betrachtet die FGZ als unnötig komplizierend. In Einzelfällen stellt sich angesichts der grossen Zahl und des Standorts der Bäume (z.B. Arbentalstrasse, Etappe 19) zudem die Frage der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstückes unter Berücksichtigung aller Vorgaben: Mindestdichte und Baumschutz (Baustelleninstallationen sind ebenfalls zu berücksichtigen). Auch wenn kein Zweifel besteht, dass in einem solchen Fall eine Bewilligung erfolgen würde, ist eine solche Regelung nur komplizierend.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Die vorgeschlagene Bezeichnung 'Baumschutz/ Baumpflanzpflicht' wird aufgenommen. Bei den bezeichneten Baumexemplaren handelt es sich, nach heutiger Einschätzung, um jene Bäume welche im Rahmen eines Fachgutachtens als besonders wertvoll und aufgrund ihrer Vitalität auch als zukunftsfruchtig beurteilt wurden. Diese Bestimmung schliesst den Erhalt weiterer, in Zukunft noch heranreifender Bäume nicht aus. Ein Baumschutz ab einem Stammumfang von 80 cm hätte am Friesenberg rund 1000 Exemplare betroffen. Es ist zwar richtig, alle diese Bäume in eine städtebauliche Abwägung einzubeziehen, doch dem Baumerhalt eine Priorität einzuräumen, war nur bei den hochwertigen 119 Exemplaren



angemessen. Die Bewertung erfolgte nach objektiv nachvollziehbaren Kriterien. Der Zustand der Bäume wird vor Planungsbeginn nochmals geprüft. Bei zukünftig auftretenden Vitalitätsproblemen sind Fällbewilligungen weiterhin ebenso möglich wie bei einer Beeinträchtigung der ordentlichen Grundstücksausnutzung.

Das hohe öffentliche Interesse an der Erhaltung dieser Bäume rechtfertigt den Aufwand für die als komplizierend beklagten Fällbewilligungen. Die Bewilligungspflicht gilt analog zu Baumschutzgebieten nach Art. 11a BZO, eine blosser Anzeigepflicht ist für das Schutzziel nicht ausreichend.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	1.1 Veränderte Rahmenbedingungen
Antrag	Textänderung: Die FGZ ist bereit, als Beitrag zur Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen zusätzlich zu den bestehenden Wohnungen bis 2050 rund 500-700 Wohnungen im Vergleich zum Bestand 2013 zu schaffen. Falls die Etappen 1/2 über Gerichtsentscheide inventarisiert oder geschützt würden, ist der Zielwert von 500-700 zusätzlichen Wohnungen zu hoch, eine massvolle Verdichtung, welche die Qualitäten des Familienquartiers erhält, wäre aus Sicht der FGZ gefährdet.
Begründung	Die FGZ-Entwicklungsstrategie sieht bis zum Jahr 2050 neben Sanierungen etwa neun Ersatzneubauten vor. Der Bau preiswerter Wohnungen zieht eine gewisse Verdichtung nach sich. Die FGZ strebt aber eine massvolle Verdichtung an, welche die Qualitäten des Quartiers als Familienwohnquartier mit Gartenstadtcharakter wahrt. Die FGZ ist bereit, als Beitrag zur Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen zusätzlich zu den bestehenden Wohnungen bis 2050 rund 500-700 Wohnungen im Vergleich zum Bestand 2013 zu schaffen. Falls die Etappen 1/2 über Gerichtsentscheide inventarisiert oder geschützt würden, ist der Zielwert von 500-700 zusätzlichen Wohnungen zu hoch, eine massvolle Verdichtung, welche die Qualitäten des Familienquartiers erhält, wäre aus Sicht der FGZ gefährdet.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Der Antrag wird aufgenommen. Es wird der finale Textabschnitt aus dem Rahmenvertrag übernommen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	4.4 Ergänzungsplan Städtebau Quartier Friesenberg
Antrag	Der Text und die Abbildungen des Berichtes sind entsprechend den Anträgen zum Ergänzungsplan anzupassen.
Begründung	vgl. Einwendungen Ergänzungsplan.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Der Bericht wird an aktuelle Vorschriften angepasst.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Das Planwerk stellt hohe Anforderungen an das Planungsverfahren und verlangt nach speziellen Lösungen
Begründung	Dem Planungsinstrument kommt aus unserer Sicht, gerade mit Blick auf die Umsetzung des kommunalen Richtplanes SLÖBA, eine wichtige Vorreiterrolle zu. Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung mit Zonenplan und „Ergänzungsplan Städtebau“ liegt ein neues Planungsinstrument auf Stufe Nutzungsplanung vor, das die Umsetzung der Strategien und Vorgaben der übergeordneten Richtplanung sicherstellen und verbindlich einlösen soll. Die planerisch etwas ungewohnte Situation, dass anstelle einer „stufengerechten Planung“ beide Planwerke, Richt- und Nutzungsplanung gleichzeitig zur Diskussion anstehen, stellt hohe Ansprüche an das Planungsverfahren. Insbesondere bei der Koordination und Abstimmung im Beratungs- und Festsetzungsprozess. Aus unserer Sicht bringt es aber den Vorteil die richtplanerischen Inhalte und Vorgaben auf ihre Umsetzbarkeit in der nachfolgenden Nutzungsplanung anhand eines konkreten «Pilotprojektes» zu prüfen und so einem „Stresstest“ zu unterziehen. Der BSLA hat in der Eingabe vom 26. November zum kommunalen Richtplan SLÖBA umfassend Stellung genommen. Wir erlauben uns, in unserer Stellungnahme zur Teilrevision auch auf wichtige Punkte hinzuweisen, die wir für den kommunalen Richtplan eingefordert haben und die für die nachfolgende Planungsstufe der Nutzungsplanung von grosser Bedeutung sind.
Entscheid	Kenntnisnahme
Stellungnahme	Der Antrag wird nicht berücksichtigt, da sich die Begründung zur Einwendung inhaltlich auf die Gemeindeordnung und den kommunalen Richtplan bezieht.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Ausgewogene, gleichwertige Betrachtung über das ganze Quartier, insbesondere bei der Frage nach den geeigneten Verdichtungsschwerpunkten. Einbezug der grossflächigen Baufelder der Stiftung für Kinderreiches Wohnen oder der Areale der beiden Landeskirchen und der Krankenstation Friesenberg
Begründung	Wir begrüssen den umfassenden, über mehrere Jahre dauernden kooperativen Planungsprozess, der seinen Ausdruck im Masterplan FGZ fand. Er widerspiegelt die von der Familienheim Genossenschaft FGZ und der Stadt Zürich entwickelte Position für die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Gebiet der Familienheim Genossenschaft. Uns fällt auf, dass die Bearbeitungstiefe auf den FGZ Bauetappen detaillierter und stimmiger ist als auf den übrigen Baufeldern. Die Entwicklungs- und Verdichtungsmöglichkeiten der grossflächigen Baufelder der Stiftung für Kinderreiches Wohnen oder der Areale der beiden Landeskirchen und der Krankenstation Friesenberg jedoch fehlen. Diese direkt an das neue Friesenbergzentrum anstossenden Baufelder kommen mit Blick auf die angedachte Zentrumsbildung und der Verdichtungen entlang der Friesenbergstrasse grosse Bedeutung zu. Es fehlt somit eine ausgewogene, gleichwertige Betrachtung über das ganze Quartier, insbesondere bei der Frage nach den geeigneten Verdichtungsschwerpunkten.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die vier in der Einwendung erwähnten Areale der Stiftung für Kinderreiches Wohnen, der katholischen und der reformierten Kirche sowie der Krankenstation Friesenberg, liegen gemäss BZO 2016 bereits in der Wohnzone W3 und sind damit hinsichtlich Dichte aus planerischer Sicht zusammen mit der vorgesehenen Aufzonierung im Umfeld in ein stimmiges Ganzes eingebettet. Die Stiftung für kinderreiche Familien kann in ihrem Areal über eine Arealüberbauung mit einem Neubau analog der benachbarten FGZ-Etappe 4 bis 130% AZ erreichen. Die reformierte Kirche könnte dank der im Ergänzungsplan Städtebau eingeführten erleichterten Arealüberbauung ebenso bis 130% AZ realisieren. Die katholische Kirche samt Pfarrhaus ist im Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen aufgeführt und daher kommt das Gebiet für eine Verdichtung nicht in Frage.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Planbezeichnung „Ergänzungsplan, Städtebau und Freiraum“
Begründung	Mit dem Ergänzungsplan liegt ein wichtiges planerisches Instrument auf kommunaler Stufe vor, das wir sehr begrüssen. Der gewählte Massstab 1:2500 weist auch die richtige Flughöhe auf. Der Ergänzungsplan beinhaltet die wichtigen Vorgaben an die Quartierentwicklung. Dabei sind die Elemente/Aspekte der baulichen Verdichtung, der Umgang mit den Freiräumen und den Grünstrukturen (Ausprägungen, Vernetzung, etc.) wichtige wie gleichwertige Planungsinhalte. Wir schlagen deshalb vor, diese inhaltlichen Schwerpunkte auch in der Bezeichnung entsprechend zum Ausdruck zu bringen. So soll das vorliegende Planungsinstrument „Ergänzungsplan Städtebau und Freiraum“ heissen. Diese Bezeichnung soll auch für zukünftige vergleichbare Planungsinstrumente gelten.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Der Freiraum wird als integraler Bestandteil des Städtebaus verstanden, daher wird der Antrag nicht berücksichtigt.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Einbezug der Vorgaben und Anforderungen der kommunalen Richtplanung
Begründung	Begründung: Aus unserer Sicht ist es zwingend, die Inhalte und Vorgaben des inzwischen vorliegenden kommunalen Richtplanes SLÖBA und des kommunalen Verkehrsrichtplanes einzubeziehen. Folgende Aspekte stehen für uns im Vordergrund, die es in der Revisionsvorlage noch zu berücksichtigen und auszuweisen gilt (Anträge 2.1 bis 2.6)
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vorlage zur Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg wurde bei der Ausarbeitung auf die erwähnten Richtpläne abgestimmt. Die Abstimmung erfolgt, soweit notwendig und zweckmässig, auch im weiteren Prozess bis zur Inkraftsetzung. Beim Antrag 2.1 «Planerische Festlegungen zum Stadtklima» wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1464 verwiesen. Beim Antrag 2.2 «Planerische Festlegungen zum ökologischen Ausgleich» wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1465 verwiesen. Beim Antrag 2.3 «Grüne Verbindung quer zum Hang, Fussverbindungen mit erhöhter Aufenthaltsqualität, ökologische Vernetzungskorridore sichern» wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1466 verwiesen. Beim Antrag 2.4 «Vorschläge für die zukünftigen Gewässerräume Friesenberg- und Kolbenhofbach» wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1467 verwiesen. Beim Antrag 2.5 «Einbettung in den Landschaftspark Uetliberg» wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1468 verwiesen. Beim Antrag 2.6 «Schaffen eines neuen Quartierparks» wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1469 verwiesen.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Antrag 2.1: Planerische Festlegungen zum Stadtklima
Begründung	Die im Klimamodell formulierten Planungshinweise sind im Ergänzungsplan umzusetzen. So sind für die Durchlüftung wichtige Kaltluftleitbahnen auszuweisen und spezielle Massnahmen zur Sicherung der Durchlässigkeit bzw. des Durchfliessens der Frischluft festzulegen. Dazu gehört die Überprüfung der neu zulässigen Geschossigkeit bzw. die Verhinderungen von klimatischen „Staumauern“ am Siedlungsrand oder entlang der Schweighofstrasse sowie die Einführung einer Gebäudelängenbeschränkung und eines angemessenen Anteils unversiegelter Grünflächen in allen Wohnzonen (Freiflächen- bzw. Grünflächenziffer).
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Gemäss KLAZ liegt das Planungsgebiet über weite Teile im Massnahmengebiet 3. In diesen Gebieten sollen Grünräume erhalten, der Luftaustausch zwischen Umland und Siedlungsraum gesichert und die Durchgrünung erhalten werden. Dieser Strategie wird mit dem Ergänzungsplan insofern Rechnung getragen, als darin offene und durchlässige Bebauungsstruktur sowie der Erhalt bzw. Ersatz des grossen Baumbestands festgelegt wird. Nachweislich haben Neubauten je nach Ausprägung (Länge, Breite, Höhe, Stellung des Gebäudes) einen unterschiedlichen Einfluss auf klimaökologisch relevante Faktoren wie Wind, Volumenstrom und Temperatur. Es ist in der weiteren Bearbeitung darauf zu achten, dass die Auswirkungen möglichst geringgehalten werden. In der Regel ist bei der Planung von grösseren Neubaugebieten in Kaltluftsystemen eine Einschätzung durch einen Experten notwendig. Durch die Berücksichtigung der Kaltluftrelevanten Faktoren in der konkreten Planung von Neubauten können deutliche Verbesserungen erzielt werden. Diese Faktoren müssen im Gesamtzusammenhang mit den weiteren relevanten Themen (z.B. Städtebau oder Lärmschutz) im Rahmen der Projektierung abgewogen werden, um entsprechende gute Lösungen für die jeweilige Situation zu erhalten. Darauf wird im Planungsbericht nach Art. 47 RPV hingewiesen. Eine abschliessende Vorgabe der Gebäudeausrichtung oder Geschossigkeit wird auf der aktuellen Planungsebene als nicht zweckmässig beurteilt.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Antrag 2.2: Planerische Festlegungen zum ökologischen Ausgleich auf den zur Verdichtung vorgesehenen Baufeldern
Begründung	Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen wirkt die Stadt darauf hin, dass ein Teil der nicht mit Gebäuden überstellten Fläche dem ökologischen Ausgleich dient. Auf Stufe der Nutzungsplanung sind Vorgaben für eine ökologisch wertvolle Begrünung sowie deren Anteil zu prüfen und gegebenenfalls festzulegen. Die für die Vernetzung wichtigen Trittsteinbiotope sind sowohl ökologisch wertvoll, wie auch für das Erleben von Natur im Alltag wichtig. Der Bedarf an Trittsteinbiotopen ist qualitativ und quantitativ auszuweisen und deren Realisierung für die einzelnen Baufelder im Ergänzungsplan einzufordern.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Das Anliegen zum ökologischen Ausgleich wird wie folgt in den Vorschriften des Ergänzungsplans aufgenommen: neuer Art. 14 «Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinn von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren.» Quantitative und qualitative Zielvorgaben zum ökologischen Ausgleich erfolgen im Bericht, Kapitel 5.8 «Ökologische Vernetzung». Konkretere Vorgaben zur Umsetzung müssen situationsbezogen und stufengerecht in den nachgelagerten Prozessen (qualitative Verfahren) erfolgen. Hinsichtlich der ökologischen Vernetzung in den Baufeldern ist hervorzuheben, dass wesentliche Zielarten des Naturschutzes am Friesenberg auf reifen Baumbestand angewiesen sind. Die Gewährleistung entsprechender Trittsteinbiotope in den Baufeldern erfolgt besonders über die Bestimmungen zum Baumschutz und zur Baumpflanzung. Der Bericht führt hierzu in Kap. 5.8 aus: «Für die Lebensraumvernetzung zwischen Uetliberg und Siedlungsgebiet spielt auch der reife, grosskronige Baumbestand im Perimeter eine grosse Rolle. Hiervon zeugt das Vorkommen von Gartenbaumläufer und Buntspecht, die als besondere Zielarten des Naturschutzes auf solche Bäume angewiesen sind. Aber auch die Verbreitung von Mönchsgrasmücke und Kleiber, die sowohl im Wald als auch in baumreichen Siedlungen charakteristische Brutvogelarten darstellen, sind Indikatoren für den Lebensraumverbund.»



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Antrag 2.3: Grüne Verbindungen quer zum Hang, Fussverbindungen mit erhöhter Aufent-haltsqualität, ökologische Vernetzungskorridore sichern
Begründung	Diese für die Naherholung, als Vernetzungskorridore und fürs Stadtklima wesentlichen „Grünfinger“ und „gestalteten Wegverbindungen in Bergrichtung“, sind im Ergänzungsplan zu konkretisieren, auszuweisen und mit planerischen Massnahmen zu sichern. Dazu zählen auch die Blickachsen in die Stadt und zum Üetliberg, die es gemäss PBG Art. 75 zu sichern gilt. Mögliche planerische Massnahmen sind die Ausscheidung zusätzlicher Freihalte- oder Erholungszonen entlang der Grünzüge, die Ausscheidung von projektierten Baulinien, die Erweiterung der Waldabstandslinien und die Festsetzung von Aussichtsbereichen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Bei den im Antrag erwähnten Grünfinger handelt es sich um die übergeordneten Grünräume innerhalb des Perimeters, welche im Zonenplan der Stadt Zürich der Freihalte- oder Erholungszone zugewiesen und damit in ihrer Funktion ausreichend gesichert sind. Die Wegverbindung in Bergrichtung sind mittels Baulinien gesichert. Es besteht keine Absicht resp. kein Handlungsbedarf die Baulinien anzupassen. Damit sind auch die Sichtbezüge in Richtung Stadt und Uetliberg gewährleistet. Die im regionalen Richtplan bezeichneten Aussichtslagen befinden sich weit oberhalb des Geltungsbereichs. Im Masterplan FGZ wurden die Sichtbezüge im Quartier eingehend thematisiert. Die im Masterplan bezeichneten Aussichtslagen befinden sich in der Falllinie der Strasse oder oberhalb des Schulhauses Friesenberg. Das Schulhaus Friesenberg liegt innerhalb der Zone für öffentliche Bauten Oe3F. Darin ist gemäss Art. 24 a BZO die Gebäudehöhe auf 12 m begrenzt und es ist eine Freiflächenziffer von mindestens 50 % einzuhalten.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Antrag 2.4: Vorschläge für die zukünftigen Gewässerräume Friesenberg- und Kolbenhofbach
Begründung	Die kommunalen Gewässer sind darzustellen und ihre Bedeutung (Schutzwert, vielfältige Funktionen) und das Entwicklungspotential zu thematisieren und als projektierte Gewässerräume im Ergänzungsplan festzuhalten. Gerade mit Blick auf den von der FGZ priorisierten Ersatzneubau der Bauetappe Grossalbis besteht hier, entgegen den Aussagen im Planungsbericht, grosser Handlungsbedarf.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Revitalisierungsplanung des Kantons Zürich priorisiert die Revitalisierungen der Fliessgewässer und zeigt den Nutzen für Natur und Landschaft im Verhältnis zum Aufwand auf. An diese Vorgaben hält sich die Stadt Zürich. Das Bachkonzept der Stadt Zürich vertieft die Revitalisierungsplanung des Kantons, bezeichnet sämtliche kommunalen Fliessgewässer sowie ihre Funktionen und ihr Entwicklungspotenzial. Zudem sind darin auch konkrete Projekte zur Umsetzung beschrieben. In der Stadt Zürich sind bereits viele Fliessgewässer revitalisiert bzw. ökologisch aufgewertet worden. Unter anderem wurden die beiden Bäche Friesenbergbach und Kolbenhofbach teilweise offengelegt. Die Gewässerräume für den Friesenberg- und den Kolbenhofbach wurden noch nicht festgelegt. Der Auftrag des Bundes an die Kantone, entlang aller Gewässer den Gewässerraum (grundeigentümerverbindlich) festzulegen, wird in einem gesamtstädtischen Projekt bearbeitet. Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a GSchV kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits der Gewässer ein Uferstreifen von 8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen und es ist sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken ist ferner zu gewährleisten. Für die von der FGZ priorisierte Bauetappe 8 wurde festgestellt, dass die auf den Kolbenhofbach angewendeten Übergangsbestimmungen innerhalb des Baulinienbereichs liegen und die Parzelle der FGZ durch den Gewässerraum nicht tangiert wird. Zudem hat der Kolbenhofbach gemäss Gefahrenkartierung Hochwasser genügend Kapazität um ein HQ 100 schadlos abzuführen. Bis zur Planung eines Ersatzneubaus der Etappe 14 in den 2040er-Jahren wird der Gewässerraum des Friesenbergbaches festgelegt sein.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Antrag 2.5: Einbettung in den Landschaftspark Uetliberg
Begründung	Als Reaktion auf die geplante bauliche Verdichtung des Quartiers soll für den „siedlungsnahen Erholungsraum mit punktuellen Handlungsbedarf“ Massnahmen zur Steigerung des Erholungswertes und zur Verbesserung der Durchwegung aufgezeigt und gesichert werden. In den bestehenden grossflächigen Kleingartenarealen und den Friedhöfen soll mittels Durchwegung und der Schaffung von öffentlichen Aufenthaltsflächen der Erholungswert erhöht werden. In den Schulanlagen soll die Zugänglichkeit und die allgemeine Nutzbarkeit der Aussenräume verbessert werden. Wir schlagen vor, den Planungsperimeter des Ergänzungsplanes entsprechend zu erweitern.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die erwähnten Kleingartenareale liegen ausserhalb des Geltungsbereichs und auch ausserhalb des Siedlungsgebietes, weshalb eine Ausdehnung als Perimeters nicht zweckmässig ist. Die Freiraumentwicklung im siedlungsnahen Erholungsraum ist im kommunalen Richtplan SLÖBA vorgesehen und Bestandteil eines separaten Planungsverfahrens. Eine Ausdehnung des Ergänzungsplanperimeters ist auch hierfür nicht erforderlich. Die Zugänglichkeit der Schulanlagen wird durch das geplante Fuss- und Velowegenetz verbessert. Für weiterführende Hinweise zur Freiraumversorgung wird auf den Planungsbericht Art. 47 RPV Kapitel 5.7 sowie die Beantwortung der Einwendung Nr. 1469 verwiesen.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Antrag 2.6: Schaffen eines neuen «Quartierparkes Friesenberg»
Begründung	Die heute vorwiegend als Schulspielwiese genutzte Landschaftsterrasse beim Schulhaus Friesenberg soll zu einem multifunktionalen, öffentlichen Freiraum weiterentwickelt werden. Der visionäre Richtplanstrategie folgend lässt sich hier für den Friesenberg ein Quartierpark am richtigen Ort umsetzen. Beispiel im Sinne von best practice sind der erst kürzlich realisierte Hardaupark oder die Josefwiese. Der Übergang und der Verbund mit dem neuen Zentrum Friesenberg verlangt nach spezifischen freiraumplanerischen und städtebaulichen Interventionen, die im Rahmen eines öffentlichen Wettbewerbes Quartierpark Friesenberg auszuloten sind. In der Teilrevision der Nutzungsplanung Friesenberg soll der Quartierpark Friesenberg neu der Freihaltezone Parkanlagen und Plätze zugewiesen werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Schulanlage ist nach Bau- und Zonenordnung der Zone Oe3F zugewiesen und dient damit gleichermassen der Erfüllung von Schulbedürfnissen und der Quartiersversorgung mit Freiflächen. Bei der Nutzung dieser Areale sind beide Interessen abzuwägen und miteinander in Übereinstimmung zu bringen (Art. 24a Abs. 2 BZO). Im Entwurf des kommunalen Richtplan SLÖBA ist die gesamte Schulanlage der Rubrik «Öffentlichen Bauten und Anlagen» zugeordnet. Eine Umnutzung der Spielwiese hinsichtlich einer Freihaltezone «Parkanlagen und Plätze» wird aufgrund der richtplanerischen Vorgaben und der bereits geltenden Bestimmungen der BZO als nicht zweckmässig beurteilt. Im revidierten kommunalen Verkehrsplan (Stand 8. August 2018) ist als Massnahme zudem eine Fusswegverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität eingetragen. Damit wird die öffentliche Zugänglichkeit zur Schulanlage gestärkt.



Kategorie	Einwendungen zu Plänen
Kartenname	Zonenplan
Antrag	Antrag 3: Integrale Erhaltung der Gründungsetappen 1 und 2 Die Bauetappe 1 und Bauetappe 2 sind in der Wohnzone W2b III zu belassen
Begründung	Mit dem Verbleib in der Wohnzone W2b III (Besonderes Wohngebiet) wird eine dem Erhaltungsziel und der wertvollen Bebauungs- und Freiraumstrukturen adäquate planerische Massnahme im Sinne von PBG 205 a beibehalten und somit kein zusätzlicher Erneuerungsdruck ausgelöst. Der Schutzwert der für Zürich einzigartigen Gartenstadt ist unbestritten. Aufgrund der dörflichkleinstädtischen Ausprägung gilt das „helvetische Modell der Gartenstadt“ als hochrangiges Schutzobjekt. Die vom Stadtrat beschlossene Inventarentlassung ist Gegenstand eines Rechtsverfahrens - Ausgang noch offen. Mit der Teilrevision sollen keine negativ präjudizierenden, planerischen Massnahmen getroffen werden. Abgestimmt auf die Festlegungen des kommunalen Richtplanes gilt es die Festlegungen einer Kernzone zu prüfen.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Der Planungsprozess unter Einbezug aller relevanten Interessen, insbesondere auch des Denkmalschutzes, hat zum Ergebnis geführt, dass auch die Areale der Etappen 1 und 2 verdichtet werden sollen. Parallel zur Verabschiedung des Masterplans hat der Stadtrat daher mit Beschluss vom 14. Dezember 2016 auf die Unterschutzstellung dieser beiden Etappen verzichtet. Gegen diesen Beschluss wurde ein Rechtsmittel erhoben. Das Rechtsmittelverfahren ist derzeit pendent vor Bundesgericht. Der Planungsprozess wurde dennoch weitergeführt und die Revisionsvorlage als Ganzes unter Einbezug der Aufzonung der Etappen 1 und 2 erarbeitet und öffentlich aufgelegt. Weil das Rechtsmittelverfahren noch nicht abgeschlossen ist, werden von der Revisionsvorlage nun diejenigen Teile der Revision, welche eine Aufzonung der Etappen 1 und 2 vorsehen bzw. eng damit zusammenhängen, ausgenommen. Betroffen sind die Umzonung dieser Areale von der Zone W2bIII in die Zone W4b sowie einzelne Festlegungen des Ergänzungsplans (bauliche Mindestdichte und Parkierung). Je nach Ausgang des Rechtsmittelverfahrens betreffend die Etappen 1 und 2 wird die Festsetzung dieser Teile der Revisionsvorlage nach Vorliegen eines rechtskräftigen Urteils des Bundesgerichts im Sinne der öffentlichen Auflage nachgeholt oder es müssen diesbezüglich die nutzungsplanerischen Festlegungen noch einmal überprüft werden.



Kategorie	Einwendungen zu Plänen
Kartenname	Zonenplan
Antrag	Sicherung der prägenden Gartenstrukturen im Klein- und Grossalbis, Das Gebiet Kleinalbis (Bauetappe 5) ist in der Wohnzone W2b III (Besonderes Wohngebiet) zu belassen oder einer Wohnzone W3 zuzuführen. Anstelle der Wohnzone W4b soll entlang der Schweighofstrasse in der Wohnzone W3 ein anrechenbares Untergeschoss zulässig sein.
Begründung	Der Fokus bei den gegen den Üetliberg orientierten Baufeldern liegt bei der horizontalen Verdichtung. Mögliche Ersatzneubauten sollen sich an der bestehenden Typologie der Bebauungs- und Freiraumstruktur orientieren. Durchgrüntes, grundgebundenes Wohnen mit Garten ist auch bei hoher Dichte möglich. Ein hoher Anteil an grundgebundenen Wohnungstypen wie Reihenhäuser, Geschoss- und Maisonette Wohnungen mit eigenem Garten ist anzustreben. Zur Sicherung der quartiertypischen Durchgrünung und Durchlässigkeit soll in der Zone W3 weiterhin eine Überbauungsziffer bzw. neu Grünflächenziffer und zusätzlich eine stadtklimatisch begründete Gebäudelängenbeschränkung gelten.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Im Rahmen der Testplanung und des Masterplans FGZ wurde die Etappe 5 als Gebiet mit mittlerer Dichte qualifiziert, in welcher Neubauten mit bis zu 5 Vollgeschossen möglich sein können. Als Gegenüber des Zentrumsbereichs wird damit entlang der Schweighofstrasse eine bauliche Verdichtung angestrebt. Mit der Zuteilung in die Zone W4b wird gegenüber dem auf der anderen Strassenseite liegenden Zentrumsbebauung (W4) der hangseitigen Lage Rechnung getragen. Die Zuteilung in die Wohnzone W4b schliesst grundgebundenes Wohnen, insbesondere in den rückwärtigen Bereichen, nicht aus. Eine Überbauungsziffer sowie ein anrechenbares Untergeschoss ist nach BZO nur in den zweigeschossigen Wohnzonen (W2bI, W2bII, W2bIII) vorgesehen. Die quartiertypische Durchlässigkeit und Durchgrünung wird mit den Bestimmungen des Ergänzungsplan eingefordert.



Kategorie	Einwendungen zu Plänen
Kartenname	Zonenplan
Antrag	Zur Sicherung der quartiertypischen Durchgrünung und Durchlässigkeit soll in der Zone W3 weiterhin eine Überbauungsziffer bzw. neu Grünflächenziffer und zusätzlich eine stadtklimatisch begründete Gebäudelängenbeschränkung gelten. Bei hangparalleler Anordnung der Gebäudezeilen ist ein Gebäudeabstand von mindestens einem Drittel der Gebäudelänge einzuhalten und so die Durchlässigkeit bzw. das Durchfliessen der Frischluft sicherzustellen.
Begründung	Der Fokus bei den gegen den Üetliberg orientierten Baufeldern liegt bei der horizontalen Verdichtung. Mögliche Ersatzneubauten sollen sich an der bestehenden Typologie der Bebauungs- und Freiraumstruktur orientieren. Durchgrüntes, grundgebundenes Wohnen mit Garten ist auch bei hoher Dichte möglich. Ein hoher Anteil an grundgebundenen Wohnungstypen wie Reihenhäuser, Geschoss- und Maisonette Wohnungen mit eigenem Garten ist anzustreben.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Gemäss KLAZ liegt das Planungsgebiet über weite Teile im Massnahmegebiet 3. In diesen Gebieten sollen Grünräume erhalten, der Luftaustausch zwischen Umland und Siedlungsraum gesichert und die Durchgrünung erhalten werden. Dieser Strategie wird mit dem Ergänzungsplan insofern Rechnung getragen, als darin offene und durchlässige Bebauungsstruktur sowie der Erhalt bzw. Ersatz des grossen Baumbestands festgelegt wird. Nachweislich haben Neubauten je nach Ausprägung (Länge, Breite, Höhe, Stellung des Gebäudes) einen unterschiedlichen Einfluss auf klimaökologisch relevante Faktoren wie Wind, Volumenstrom und Temperatur. Es ist in der weiteren Bearbeitung darauf zu achten, dass die Auswirkungen möglichst geringgehalten werden. In der Regel ist bei der Planung von grösseren Neubaugebieten in Kaltluftsystemen eine Einschätzung durch einen Experten notwendig. Durch die Berücksichtigung der Kaltluftrelevanten Faktoren in der konkreten Planung von Neubauten können deutliche Verbesserungen erzielt werden. Diese Faktoren müssen im Gesamtzusammenhang mit den weiteren relevanten Themen (z.B. Städtebau oder Lärmschutz) im Rahmen der Projektierung abgewogen werden, um entsprechende gute Lösungen für die jeweilige Situation zu erhalten. Darauf wird im Planungsbericht nach Art. 47 RPV hingewiesen. Eine abschliessende Vorgabe der Gebäudeausrichtung, des Gebäudeabstands oder der Geschossigkeit wird auf der aktuellen Planungsebene als nicht zweckmässig beurteilt. Eine Überbauungsziffer sowie ein anrechenbares Untergeschoss ist nach BZO nur in den zweigeschossigen Wohnzonen (W2bI, W2bII, W2bIII) vorgesehen. Die quartiertypische Durchlässigkeit und Durchgrünung wird mit den Bestimmungen des Ergänzungsplan eingefordert.



Kategorie	Einwendungen zu Plänen
Kartenname	Zonenplan
Antrag	Die Siedlung Rossweidli, oberer Kleinalbis (Bauetappe 12), zeigt sich als gestalterisch wie ökologisch wertvoller Siedlungsrand. Sie sind in der Wohnzone W2b III (Besonderes Wohngebiet) zu belassen bzw. neu zuzuteilen. Zur Sicherung und Offenhaltung der stadtklimatisch wichtigen Kaltluftströme ist zusätzlich zur Überbauungsziffer von 25% (neu Grünflächenziffer) bei hangparalleler Anordnung ein Gebäudeabstand von mindestens einem Drittel der Gebäudelänge einzuhalten.
Begründung	Die Siedlungsränder zeigen sich als äusserst wertvolle, landschaftlich empfindliche Bereiche. Mit der Zonierung wird ein sanfter Übergang sichergestellt. Damit sollen die Vorgaben des Masterplanes planerisch umgesetzt werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Sämtliche Gebiete entlang des westlichen Siedlungsrandes (mit Ausnahme der Etappe 12) sind nach rechtskräftigem Zonenplan der Wohnzone W3 zugewiesen. Zur massvollen Verdichtung und zur Abstimmung auf die angrenzenden Gebiete wird die Zuweisung der Etappe 12 zur Wohnzone W3 als folgerichtig beurteilt. Der Wohnzone W2b III sind ausschliesslich jene Siedlungen zugeteilt, welche ins Inventar der Denkmalpflege aufgenommen wurden. Gemäss KLAZ liegt das Planungsgebiet über weite Teile im Massnahmengebiet 3. In diesen Gebieten sollen Grünräume erhalten, der Luftaustausch zwischen Umland und Siedlungsraum gesichert und die Durchgrünung erhalten werden. Dieser Strategie wird mit dem Ergänzungsplan insofern Rechnung getragen, als darin offene und durchlässige Bebauungsstruktur sowie der Erhalt bzw. Ersatz des grossen Baumbestands festgelegt wird. Nachweislich haben Neubauten je nach Ausprägung (Länge, Breite, Höhe, Stellung des Gebäudes) einen unterschiedlichen Einfluss auf klimaökologisch relevante Faktoren wie Wind, Volumenstrom und Temperatur. Es ist in der weiteren Bearbeitung darauf zu achten, dass die Auswirkungen möglichst geringgehalten werden. In der Regel ist bei der Planung von grösseren Neubaugebieten in Kaltluftsystemen eine Einschätzung durch einen Experten notwendig. Durch die Berücksichtigung der Kaltluftrelevanten Faktoren in der konkreten Planung von Neubauten können deutliche Verbesserungen erzielt werden. Diese Faktoren müssen im Gesamtzusammenhang mit den weiteren relevanten Themen (z.B. Städtebau oder Lärmschutz) im Rahmen der Projektierung abgewogen werden, um entsprechende gute Lösungen für die jeweilige Situation zu erhalten. Darauf wird im Planungsbericht nach Art. 47 RPV hingewiesen. Eine abschliessende Vorgabe der Gebäudeausrichtung, des Gebäudeabstands oder Geschossigkeit wird auf der aktuellen Planungsebene als nicht zweckmässig beurteilt.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 3 Gebietscharakter
Antrag	Gebietscharakter (Ergänzungsplan Städtebau, Art. 3) Die Formulierungen sind zu präzisieren und nach den Siedlungstypen zu differenzieren. Die Bedeutung der Freiräume, insbesondere der Gärten, Vorgärten, des Gemeinschaftsgrüns und der Grünstrukturen und der Bäume sind im Kontext zur jeweiligen Siedlungsstruktur (Bauetappe) aufzuzeigen.
Begründung	Der typische Gebietscharakter ist bei Ermessensfragen, insbesondere bei der Beurteilung der Gestaltung, zu berücksichtigen. Ein möglichst präziser Beschrieb ist als Grundlage für die Projektentwicklung wie auch bei der Beurteilung von zentraler Bedeutung und dient so auch zur Qualitätssicherung.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1433 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 4 Bebauungsstruktur
Antrag	Bebauungsstruktur (Ergänzungsplan Städtebau, Art. 4) Für die mit der Teilrevision neu ausgewiesenen Verdichtungsgebiete sind zusätzlich zu den Dichtewerten auch die qualitativen Anforderungen und Bedingungen festzuhalten.
Begründung	Ein möglichst präziser Beschrieb ist als Grundlage für die Projektentwicklung wie auch bei der Beurteilung von zentraler Bedeutung und dient so auch zur Qualitätssicherung. Dazu zählen: - Garten statt Grünfläche: die Aneignung des Grünraumes als Grundprinzip - Grundgebundenes Wohnen in hoher Dichte - Klare Orientierung der Freiräume und Bauten, Vorder- und Rückseite - Klare Zonierung der Freiräume in private (den einzelnen Wohneinheiten zugeordnete) und gemeinschaftlich nutzbare (den Siedlungsbewohnern zugängliche) Bereiche - mit den bestehenden Naturwerten wie Baum- und Gehölzbeständen oder Hecken
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Ein präziser oder gar abschliessender Beschrieb der qualitativen Anforderungen wird aufgrund der hohen Diversität, innerhalb der einheitlichen übergeordneten Strukturen, als nicht zweckmässig erachtet. Mit dem Ergänzungsplan sollen die übergeordneten Qualitäten und Strukturen gesichert, gleichzeitig aber ausreichend Spielraum für die ortsspezifische Umsetzung gewährt werden. Die Bestimmungen legen den Fokus auf die Gesamtbetrachtung des Quartiers Friesenberg und die Sicherung der übergeordneten Strukturen. Diese Vorgaben gelten sowohl für die Gebiete in denen die vorliegende Teilrevision eine Änderung der Zonierung vorsieht, als auch in den übrigen Gebieten. Die Ausschöpfung der maximal zulässigen baulichen Dichte ist nur im Rahmen von Arealüberbauungen zulässig. Dabei gelten im Sinne von § 71 PBG erhöhte Anforderungen an die Bauten, Anlagen und deren Umschwung. Der Ergänzungsplan verweist in Art. 3 Abs. 3 für die Beurteilung bei Ermessensfragen und dabei insbesondere bei der Gestaltung explizit auf den Gebietscharakter. Im Gebietscharakter sind die Themen der Orientierung der Bauten (Vorder-, Rückseite), der enge Bezug zum Aussenraum sowie die Strukturierung der Freiräume enthalten.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Bauliche Mindestdichte (Ergänzungsplan Städtebau, Art. 6) Die vorgeschlagenen Mindestdichten sind viel zu hoch. Sie sind auf die örtliche Situation abzustimmen.
Begründung	Eine Mindestdichte ist aus raumplanerischer Sicht nur sinnvoll, wenn sie realistisch festgelegt wird. Die im Ergänzungsplan ausgewiesenen Werte orientieren sich nicht an der örtlichen Situation und den Besonderheiten und Qualitäten, sondern widerspiegeln einfach 80% der theoretischen Ausnutzung nach Bauordnung. Selbst die kürzlich realisierte Bauetappe Grünmatt erreicht mit einer Ausnutzung von 63% die neu geforderte Mindestdichte von 72% bei weitem nicht. Um die Akzeptanz verdichteter Siedlungsstrukturen bei der Bevölkerung zu fördern, muss eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Bestand stattfinden, damit ortsspezifische Identitäten, charakteristische Bauten und wertvolle Freiräume identifiziert und im Planungsprozess berücksichtigt werden. Der Erfolg und die Akzeptanz dieser Verdichtungsprojekte sind hauptsächlich abhängig von einer massvollen, quatiervetraglichen baulichen Entwicklung, damit die Bewohnerinnen und Bewohner im verdichteten Bauen mehr Vorteile sehen als in der Beibehaltung des Status quo. Die im Ergänzungsplan geforderten Mindestdichten sind viel zu hoch angesetzt und für den angestrebten kooperativen Planungsprozess wenig hilfreich. Viel-mehr verhindern sie gar eine gewünschte massvolle Verdichtung.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 758 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 7 Arealüberbauung
Antrag	Arealüberbauung (Ergänzungsplan Städtebau, Art. 7) Das Mindestmass von 6'000m ² ist beizubehalten.
Begründung	Die im Erläuterungsbericht aufgezeigten Beispiele sind Einzelfälle und für den Friesenberg nicht typisch. Die Instrumente der Arealüberbauung sind hier auch wenig zielführend. Wenn tatsächlich für solche kleinparzellierten Gebiete mit meist heterogener Grundeigentümersituation Handlungsbedarf angezeigt ist, stehen mit der Gebietssanierung nach Artikel 186 PBG geeignete Planungsinstrumente zur Verfügung. An der Mindestfläche von 6'000m² gemäss Art. 8 soll festgehalten werden. Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnutzung erfordert eine gewisse Arealgrösse, um die erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse würde zu mehr Heterogenität in Dichte und Höhe führen, ohne einen Mehrgewinn für den Freiraum einzufordern.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Die Gebietssanierung ist eine planerische „Zwangsmassnahme“ für überbaute Ortsteile, welche zu den Zielen der Bau- und Zonenordnung in einem starken Missverhältnis stehen und dadurch die erwünschte Entwicklung erheblich gefährden oder eine mit anderen Mitteln nicht korrigierbare schwerwiegende Fehlentwicklung fördern. Bei der Arealüberbauung ab 3000m² handelt es sich dagegen um einen freiwilligen Anreiz zu einer erhöhten inneren Verdichtung, indem der Zusammenschluss in städtebaulich sinnvolle Einheiten erleichtert wird. Diese Erleichterung wird beschränkt auf die Zonen W3 und W4b, in welchen die Arealüberbauung jeweils nur ein zusätzliches Geschoss erlaubt. Zudem gelten die erhöhten Gestaltungsvorschriften gemäss § 71 PBG, bei deren Beurteilung explizit auch die Vorgaben des Ergänzungsplans zu berücksichtigen sind. Damit ist sichergestellt, dass sich solche kleineren Arealüberbauungen gut in das Gesamtgefüge des Quartiers Friesenberg einordnen. Die nach Zonen differenzierten unterschiedlichen Arealgrössen werden im Übrigen in anderen Gemeinden ebenfalls seit längerem praktiziert.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 12 Wertvolle Bäume / Baumpflanzpflicht
Antrag	Wertvolle Bäume / Baumpflanzpflicht (Ergänzungsplan Städtebau, Art. 12) Zusätzlich zu den 119 Zukunftsbäumen sind alle quartierprägenden Bäume, unabhängig von der Vitalität, im Ergänzungsplan darzustellen und einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen zu unterstellen. Das gleiche gilt für alle Bäume in den im Inventar ausgewiesenen schützenswerten Gärten und Anlagen.
Begründung	Die quartierprägenden Bäume bilden zusammen mit den Bäumen in den schützenswerten Gärten die schützenswerte Baumstruktur. Diese gilt es zu erhalten und weiterzuentwickeln. Natürlich abgegangene Bäume sind zu ersetzen. Damit werden die prägenden Baumstrukturen und deren Standorte auch langfristig gesichert.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Bei den bezeichneten Baumexemplaren handelt es sich, nach heutiger Einschätzung, um jene Bäume welche im Rahmen eines Fachgutachtens als besonders wertvoll und aufgrund ihrer Vitalität auch als zukunftssträftig beurteilt wurden. Die Beurteilung erfolgte nach gleichem, objektiv nachvollziehbarem Kriterienkatalog für alle Bäume im Perimeter. Auch der Zeugniswert spielte hierbei eine Rolle. Die vorgesehene Baumpflanzpflicht sorgt dafür, dass der Baumbestand auch in seiner Quantität den Quartiercharakter prägt. In inventarisierten Objekten würden im Rahmen eines Unterschutzstellungsverfahrens zusätzlich zur nutzungsplanerischen Regelung die gartendenkmalpflegerischen Aspekte berücksichtigt: Hier wäre im Einzelfall zu beurteilen, ob ein Baum von substanzieller oder konzeptioneller Bedeutung für die Anlage ist. Daraus könnte sich eine Schutzanordnung für weitere Bäume ergeben.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 12 Wertvolle Bäume / Baumpflanzpflicht
Antrag	Verzicht auf zusätzliche Ausnahmebestimmung Die über Artikel 11a Abs. 5 BZO hinausgehende Fällbewilligung in Abhängigkeit einer besseren städtebaulichen Lösung ist zu streichen.
Begründung	Bereits heute ist eine Fällbewilligung zu erteilen, wenn der Schutz der Baumbestände die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Es geht hierbei nicht nur um die Grundstücksausnutzung, sondern um Fragen der räumlichen Qualität. Das Weglassen von städtebaulichen Ausnahmegründen würde zwar das Baumschutzanliegen stärken. Andererseits kann eine Flexibilität in der Baumschutzfrage im Einzelfall auch für die Entwicklung der Stadtraum- und Freiraumqualität von Vorteil sein. Die Ausnahmeregelung in Art. 12 Abs. 1 des Ergänzungsplans wurde wie folgt angepasst: Eine Fällbewilligung kann in Ergänzung zu den in Art. 11a Abs. 5 BZO genannten Gründen auch erteilt werden, wenn der Erhalt des Baumes eine städtebaulich gute Lösung erheblich erschwert.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 12 Wertvolle Bäume / Baumpflanzpflicht
Antrag	Vermeidung zweier unterschiedlicher "Schutzstufen" Der Absatz 2 ist wie folgt anzupassen: "... eine Grossbaumart (... ...) in gewachsenem Terrain vorzusehen. Diese Bäume unterstehen den Bestimmungen von Art. 11a BZO. Bestehende Bäume".
Begründung	Die Baumpflanzpflicht ist ein gutes Mittel, um den Baumbestand weiterzuentwickeln, wenn sie gute Standortbedingungen erhalten. Auf zwei unterschiedliche «Schutzstufen» ist zu verzichten, da dadurch Unklarheiten entstehen und die Bäume, die der Baumpflanzpflicht (gemäss Abs. 2) unterstehen, sogar einen höheren Schutz geniessen als die Baumschutzbäume (gemäss Abs1).
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Der Art. 12 Abs. 2 des Ergänzungsplans wurde um folgenden Satz ergänzt: Für Fällbewilligungen und Ersatzpflanzungen gelten die in Abs. 1 genannten Voraussetzungen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 11 Anschlusspunkte Quartierverbindungen
Antrag	Anschlusspunkte Querverbindungen (Ergänzungsplan Städtebau, Art. 11) Absatz 3 ist wie folgt anzupassen: “Das Unterbauen und Überbauen der Verbindungen ist nur dort zulässig, wo eine zusammenhängende städtebaulich begründete Siedlungsstruktur gequert werden muss.“
Begründung	Es ist zu vermeiden, dass die Quartierverbindungen durch Gebäudeteile verschmälert oder der Baumbestand im Bereich der Quartierverbindungen beeinträchtigt wird bzw. Neupflanzungen verunmöglicht werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Möglichkeit zur Unter- und Überbauung der Wegverbindungen bezieht sich auf die Privatgrundstücke. Dies wird – vorbehaltlich einer notwendigen Konzession – zugelassen, um einen hinreichenden Spielraum zum belassen, dass die konkrete Wegführung auf die jeweilige Überbauung der Grundstücke abgestimmt werden kann. Im Interesse einer städtebaulich guten Lösung sind dabei die Qualität der Wegverbindung sowie die weiteren planungs- und baurechtlichen Vorgaben (u.a. des Ergänzungsplans) zu berücksichtigen. Die Vorgaben zu den Wegbreiten und den Bäumen gelten unabhängig von der dieser Bestimmung.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Antrag: 14: Erhöhte gestalterische Anforderung, gute Gesamtwirkung Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Reklameanlagen und Beleuchtungen.
Begründung	Der Ergänzungsplan enthält neben Elementen der Grundordnung auch Teilanordnungen der Sondernutzungsplanung. Damit gelten auch die dafür nötigen qualifizierenden Bestimmungen. Die bestehenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten des Friesenbergquartiers stellen an künftige Ersatzneubauten besonders hohe gestalterische Anforderungen, die es im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahrens einzulösen gilt.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Eine Sondernutzungsplanung kann, muss aber keineswegs, erhöhte Anforderungen an die Gestaltung stellen. In Gestaltungsplänen werden gewöhnlich erhöhte Anforderungen an die Gestaltung gestellt als Ausgleich dafür, dass damit in der Regel auch eine erhöhte Ausnützung gewährt wird. Es handelt sich dabei regelmässig um projektbezogene Gestaltungspläne. Vorliegend ermöglicht der Ergänzungsplan, welcher Elemente eines öffentlichen Gestaltungsplans und der Grundordnung in einem Planungsinstrument verbindet, keine erhöhte Ausnützung gegenüber der Grundordnung mit Ausnahme der Erleichterung der Arealüberbauung. Hierbei gelten indes die erhöhten Gestaltungsanforderungen gemäss § 71 PBG. Der Ergänzungsplan dient vielmehr als ein begleitendes Instrument einer auf Stufe der Grundordnung erfolgenden Aufzoning, über ein grossflächiges Gebiet, um eine angemessene Siedlungsqualität im Rahmen der Verdichtung zu sichern. Das Vorgehen hat u.a. den Vorteil, dass die planerische Baureife des Gevierts ohne weiteren, separaten Planungsschritt (wie z.B. mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht) hergestellt werden kann. Der Ergänzungsplan beschränkt sich dabei im Sinne der Verhältnismässigkeit auf zusätzliche Qualitätsanforderungen, welche sich aufgrund wichtiger übergeordneter öffentlicher Interessen im Rahmen der nutzungsplanerischen Verdichtung des Quartiers begründen lassen. Hierzu gehören insbesondere Vorschriften zum sorgfältigen Umgang mit der bestehenden Bebauungsstruktur, Regelungen zur Durchgrünung und zur Schaffung attraktiver Strassenräume sowie zur Durchwegung. So werden über die Grundordnung hinaus z.B. Vorgaben zur Bebauungsstruktur oder zur strassenraumprägenden Bebauung entlang der Friesenbergstrasse gemacht.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Antrag 15: Ökologischer Ausgleich Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art.15 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren. Bei Bauvorhaben sind mindestens 60 Prozent der von der Grünflächenziffer verlangten unversiegelten Fläche als "ökologische Ausgleichsfläche" zu gestalten.
Begründung	Der Ergänzungsplan enthält neben Elementen der Grundordnung auch Teilanordnungen der Sondernutzungsplanung. Damit gelten auch die dafür nötigen qualifizierenden Bestimmungen. Der im eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetz verlangte ökologische Ausgleich im Siedlungsgebiet gilt es hier einzulösen. Gemäss den Vorgaben des kommunalen Richtplanes sind im Siedlungsgebiet mindestens 15 Prozent ökologische Ausgleichsflächen anzustreben. Der Friesenberg weist bereits heute hohe ökologische Werte auf und soll so auch zukünftig als „Spenderzone“ dienen.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Das Anliegen zum ökologischen Ausgleich wird wie folgt in den Vorschriften des Ergänzungsplans aufgenommen: neuer Art. 14 «Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinn von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren.» Quantitative und qualitative Zielvorgaben zum ökologischen Ausgleich erfolgen im Bericht, Kapitel 5.8 «Ökologische Vernetzung». Konkretere Vorgaben zur Umsetzung müssen situationsbezogen und stufengerecht in den nachgelagerten Prozessen (qualitative Verfahren) erfolgen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 12 Wertvolle Bäume / Baumpflanzpflicht
Antrag	Wertvolle Bäume / Baumpflanzpflicht Zusätzlich zu den 119 Zukunftsbäumen sind alle quartierprägenden Bäume, unabhängig von der Vitalität, im Ergänzungsplan darzustellen und einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen zu unterstellen. Das gleiche gilt für alle Bäume in den im Inventar ausgewiesenen schützenswerten Gärten und Anlagen. Speziell zu sichern sind der Baum Nummer 34 und die wertvollen Baumbestände auf dem Schulhausareal Friesenberg.
Begründung	Die quartierprägenden Bäume bilden zusammen mit den Bäumen in den schützenswerten Gärten die schützenswerte Baumstruktur. Diese gilt es zu erhalten und weiterzuentwickeln. Natürlich abgegangene Bäume sind zu ersetzen. Damit werden die prägenden Baumstrukturen und deren Standorte auch langfristig gesichert.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1478 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Plänen
Kartenname	Zonenplan
Antrag	Antrag 3: Integrale Erhaltung der Gründungsetappen 1 und 2 Die Bauetappe 1 und Bauetappe 2 sind in der Wohnzone W2b III zu belassen
Begründung	Mit dem Verbleib in der Wohnzone W2b III (Besonderes Wohngebiet) wird eine dem Erhaltungsziel und der wertvollen Bebauungs-und Freiraumstrukturen adäquate planerische Massnahme im Sinne von PBG 205 a beibehalten und somit kein zusätzlicher Erneuerungsdruck ausgelöst. Der Schutzwert der für Zürich einzigartigen Gartenstadt ist unbestritten. Aufgrund der dörflich-kleinstädtischen Ausprägung gilt das „helvetische Modell der Gartenstadt“ als hochrangiges Schutzobjekt. Die vom Stadtrat beschlossene Inventarentlassung ist Gegenstand eines Rechtsverfahrens - Ausgang noch offen. Mit der Teilrevision sollen keine negativ präjudizierenden, planerischen Massnahmen getroffen werden.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1470 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Plänen
Kartenname	Zonenplan
Antrag	Antrag: Das Gebiet Kleinalbis (Bauetappe 5) ist in der Wohnzone W2b III (Besonderes Wohngebiet) zu belassen. Anstelle der Wohnzone W4b soll entlang der Schweighofstrasse ein Baufeld (Bautiefe) der Wohnzone W3 zugeteilt werden.
Begründung	Der Fokus bei den gegen den Üetliberg orientierten Baufeldern liegt bei der horizontalen Verdichtung. Mögliche Ersatzneubauten sollen sich an der bestehenden Typologie der Bebauungs- und Freiraumstruktur orientieren. Durchgrüntes, grundgebundenes Wohnen mit Garten ist auch bei hoher Dichte möglich. Ein hoher Anteil an grundgebundenen Wohnungstypen wie Reihenhäuser, Geschoss- und Maisonette Wohnungen mit eigenem Garten ist anzustreben.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1471 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Plänen
Kartenname	Zonenplan
Antrag	Sicherung der wertvollen Siedlungsränder mit den Gartenstrukturen Die Siedlung Rossweidli, oberer Kleinalbis (Bauetappe 12), zeigt sich als gestalterisch wie ökologisch wertvoller Siedlungsrand. Sie sind in der Wohnzone W2b III (Besonderes Wohngebiet) zu belassen bzw. neu zuzuteilen.
Begründung	Die Siedlungsränder zeigen sich als äusserst wertvolle, landschaftlich empfindliche Bereiche. Mit der Zonierung wird ein sanfter Übergang sichergestellt. Damit sollen die Vorgaben des Masterplanes planerisch umgesetzt werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1473 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Bauliche Mindestdichte (Ergänzungsplan Städtebau, Art. 6) Die im Ergänzungsplan geforderten Mindestdichten sind viel zu hoch angesetzt und für den angestrebten kooperativen Planungsprozess wenig hilfreich. Vielmehr verhindern sie gar eine gewünschte massvolle Verdichtung. Auf eine Mindestdichte ist zu verzichten
Begründung	Eine Mindestdichte ist aus raumplanerischer Sicht nur sinnvoll, wenn sie realistisch festgelegt wird. Die im Ergänzungsplan ausgewiesenen Werte orientieren sich nicht an der örtlichen Situation und den Besonderheiten und Qualitäten, sondern widerspiegeln einfach 80% der theoretischen Ausnutzung nach Bauordnung. Selbst die kürzlich realisierte Bauetappe Grünmatt erreicht mit einer Ausnutzung von 63% die neu geforderte Mindestdichte von 72% bei weitem nicht. Um die Akzeptanz verdichteter Siedlungsstrukturen bei der Bevölkerung zu fördern, muss eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Bestand stattfinden, damit ortsspezifische Identitäten, charakteristische Bauten und wertvolle Freiräume identifiziert und im Planungsprozess berücksichtigt werden. Der Erfolg und die Akzeptanz dieser Verdichtungsprojekte sind hauptsächlich abhängig von einer massvollen, quatiervetraglichen baulichen Entwicklung, damit die Bewohnerinnen und Bewohner im verdichteten Bauen mehr Vorteile sehen als in der Beibehaltung des Status quo.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vorgaben der Mindestdichte werden auf jene Gebiete beschränkt, für welche im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg eine Änderung der Zonierung vorgesehen ist. Die ortsspezifische Verträglichkeit der baulichen Dichte für diese Gebiete wurde im Rahmen der Testplanung eingehend untersucht und im Masterplan FGZ festgehalten. Es besteht ein ausgewiesenes öffentliches Interesse daran, dass zusätzlich geschaffene Verdichtungsmöglichkeiten auch tatsächlich genutzt werden. Mit der zusätzlichen Reduktion der Mindestdichte auf 75% der Regelbauweise wird das minimale Verdichtungsziel des Masterplan FGZ von 500 Wohnungen unterschritten. Zudem ermöglicht dieser reduzierte Mindestdichtewert in den W3-Gebieten die Realisierung von Reihenhaustypologien, wie der Ersatzneubau Grünmatt gezeigt hat.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 7 Arealüberbauung
Antrag	Das Mindestmass von 6'000m ² ist beizubehalten
Begründung	Die im Erläuterungsbericht aufgezeigten Beispiele sind Einzelfälle und für den Friesenberg nicht typisch. Die Instrumente der Arealüberbauung sind hier auch wenig zielführend. Wenn tatsächlich für solche kleinparzellierten Gebiete mit meist heterogener Grundeigentümersituation Handlungsbedarf angezeigt ist, stehen mit der Gebietssanierung nach Artikel 186 PBG geeignete Planungsinstrumente zur Verfügung.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Die Gebietssanierung ist eine planerische „Zwangsmassnahme“ für überbaute Ortsteile, welche zu den Zielen der Bau- und Zonenordnung in einem starken Missverhältnis stehen und dadurch die erwünschte Entwicklung erheblich gefährden oder eine mit anderen Mitteln nicht korrigierbare schwerwiegende Fehlentwicklung fördern. Bei der Arealüberbauung ab 3000m² handelt es sich dagegen um einen freiwilligen Anreiz zu einer erhöhten inneren Verdichtung, indem der Zusammenschluss in städtebaulich sinnvolle Einheiten erleichtert wird. Diese Erleichterung wird beschränkt auf die Zonen W3 und W4b, in welchen die Arealüberbauung jeweils nur ein zusätzliches Geschoss erlaubt. Zudem gelten die erhöhten Gestaltungsvorschriften gemäss § 71 PBG, bei deren Beurteilung explizit auch die Vorgaben des Ergänzungsplans zu berücksichtigen sind. Damit ist sichergestellt, dass sich solche kleineren Arealüberbauungen gut in das Gesamtgefüge des Quartiers Friesenberg einordnen. Die nach Zonen differenzierten unterschiedlichen Arealgrössen wird im Übrigen in anderen Gemeinden ebenfalls seit längerem praktiziert.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Schaffen eines neuen «Quartierparkes Friesenberg»
Begründung	Die heute vorwiegend als Schulspielwiese genutzte Landschaftsterrasse beim Schulhaus Friesenberg soll zu einem multifunktionalen, öffentlichen Freiraum weiterentwickelt werden. Der visionäre Richtplanstrategie folgend lässt sich hier für den Friesenberg ein Quartierpark am richtigen Ort umsetzen. Beispiel im Sinne von best practice sind der erst kürzlich realisierte Hardaupark oder die Josefswiese. Der Übergang und der Verbund mit dem neuen Zentrum Friesenberg verlangt nach spezifischen freiraumplanerischen und städtebaulichen Interventionen, die im Rahmen eines öffentlichen Wettbewerbes Quartierpark Friesenberg auszuloten sind. In der Teilrevision der Nutzungsplanung Friesenberg soll der Quartierpark Friesenberg neu der Freihaltezone Parkanlagen und Plätze zugewiesen werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1469 verwiesen.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Zusammen mit dem neuen Quartierzentrum ist eine zusätzliche Bushaltestelle zu schaffen
Begründung	Zur Stärkung des Zentrums ist die Schaffung einer neuen oder die Verlegung der bestehenden Bushaltestellen prüfen. Mit der Bushaltestelle soll auch die Strassenüberquerung für die Fussgängerinnen und Fussgänger entschieden verbessert werden.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Im Rahmen des Strassenbauprojektes B-06158 ist geplant, die Bushaltestellen zum Friesenbergplatz zu verschieben. Im Zentrumsbereich zwischen dem Borrweg und Im Hagacker ist in der Schweighofstrasse ausserdem Tempo 30 und ein baulich abgesetzter Mehrzweckstreifen in Strassenmitte geplant. Dieser erleichtert das Queren der Strasse: etappenweise, flächig und sicherer. Die öffentliche Mitwirkung gemäss §13 StrG ist erfolgt; die Planaufgabe nach §16 StrG folgt noch.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Einbettung in den Landschaftspark Uetliberg
Begründung	Als Reaktion auf die geplante bauliche Verdichtung des Quartiers soll für den „siedlungsnahen Erholungsraum mit punktuelltem Handlungsbedarf“ Massnahmen zur Steigerung des Erholungswertes und zur Verbesserung der Durchwegung aufgezeigt und gesichert werden. In den bestehenden grossflächigen Kleingartenarealen und den Friedhöfen soll mittels Durchwegung und der Schaffung von öffentlichen Aufenthaltsflächen der Erholungswert erhöht werden. In den Schulanlagen soll die Zugänglichkeit und die allgemeine Nutzbarkeit der Aussenräume verbessert werden. Wir schlagen vor, den Planungsperimeter des Ergänzungsplanes entsprechend zu erweitern.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1468 verwiesen.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	1. Der Ergänzungsplan legt insgesamt zu viel Dinge verbindlich fest. Es geht nicht an, dass einem Landeigentümer so starre Vorschriften gemacht werden, auch wenn es sich dabei um eine Baugenossenschaft handelt. 2. Die Mindestdichten, die im Ergänzungsplan festgeschrieben werden, sind aufzuheben. 3. Fix festgelegte Wegführungen gehören nicht in den Ergänzungsplan. 4. Kein fixer Baumschutz sondern eine Ersatz-Pflanzpflicht für grosse Bäume ist sinnvoll.
Begründung	1. / 2. Zwischen der Stadt und der FGZ wurde in gegenseitigem Einvernehmen der Masterplan ausgearbeitet. Dieser genügt als Planungsgrundlage komplett und basiert auf Gegenseitigkeit. Beim Ergänzungsplan schafft die öffentliche Hand ohne Einverständnis mit der FGZ eine Rechtsgrundlage, die über die Ergebnisse, die im Masterplan einvernehmlich ausgehandelt wurden, hinausgeht. Dies wird von Mitgliedern der Genossenschaft nicht als rechtens empfunden. Die Folge könnte Sein, dass in Zukunft nicht mehr und dichter sondern weniger oder gar nicht mehr neu gebaut wird. Denn als Alternative zu einem sehr stark verdichteten Neubau, mit rechtlich und staatlich festgelegter Mindestdichte, hat die FGZ auch die Möglichkeit, Bauten zu sanieren anstatt neu zu bauen. Unter Umständen hätten es zu stark verdichtete Neubauprojekte schwer, von der Generalversammlung verabschiedet zu werden. Damit wäre dann weder der FGZ noch der Stadt Zürich gedient. 3. Bei der Planung von Wegen und Verbindungen sollte mehr Flexibilität möglich sein. Es macht keinen Sinn, diese zum heutigen Zeitpunkt rechtlich verbindlich festzulegen. Denn die Bedürfnisse kommender Generationen können sich ändern und sollten flexibel angepasst werden können. 4. Künftig sollten bei Neubauten auch grosse Bäume eingeplant werden. Der Erhalt von Bäumen an ungeeignetem Standort kann eine sinnvolle Planung verhindern, insbesondere in Kombination mit Mindestdichten und festgelegter Ausrichtung von Gebäudezeilen. Daher macht eine Ersatz-Pflanzpflicht für grosse und wertvolle Bäume mehr Sinn.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Mit dem Ergänzungsplan sollen die übergeordneten Qualitäten und Strukturen gesichert, gleichzeitig aber ausreichend Spielraum für die ortsspezifische Umsetzung gewährt werden. Die Bestimmungen legen den Fokus auf die Gesamtbetrachtung des Quartiers Friesenberg und die Sicherung der übergeordneten Strukturen. Die Vorgaben der Mindestdichte werden auf jene Gebiete beschränkt, für welche im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg eine Änderung der Zonierung vorgesehen ist. Die ortsspezifische Verträglichkeit der baulichen Dichte für diese Gebiete wurde im Rahmen der Testplanung eingehend untersucht und im Masterplan FGZ festgehalten. Es besteht ein ausgewiesenes öffentliches Interesse daran, dass zusätzlich geschaffene Verdichtungsmöglichkeiten auch tatsächlich genutzt werden. An der Systematik der Mindestdichte wird festgehalten. Mit der Reduktion der Mindestdichte auf 75% der Regelbauweise, wird das Mindestmass so weit herabgesetzt, dass in den W3-Gebieten die Realisierung von Reihenhaustypologien möglich bleibt, wie dies der Ersatzneubau Grünmatt gezeigt hat.



Die festgelegten Fuss- und Velowegverbindungen stützen sich auf das Konzept «Öffentliches Wegenetz Friesenberg» des Tiefbauamtes. Dieses konkretisiert die Linienführung und Ausgestaltung der Wege auf Basis des Masterplans FGZ in Abstimmung mit dem revidierten kommunalen Verkehrsrichtplan. Die Einträge zu den Wegverbindungen haben grösstenteils informativen Charakter. Wo die Wege über Privatgrundstücke führen, wurden nur die Anschlusspunkte festgesetzt. Die konkrete Linienführung in den einzelnen Baufeldern soll zusammen mit der Bebauungsstruktur entwickelt werden. Damit besteht genügend Flexibilität für eine sinnvolle Umsetzung im Rahmen der konkreten Bauvorhaben.

Eine Fällbewilligung für die geschützten Bäume kann in Ergänzung zu den in Art. 11a Abs. 5 BZO genannten Gründen auch erteilt werden, wenn der Erhalt des Baumes eine städtebaulich gute Lösung erheblich erschwert. Ersatzpflanzungen sind möglich. Die vorgesehene Baumpflanzpflicht sorgt dafür, dass der Baumbestand auch in seiner Quantität den Quartiercharakter prägt.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Das Verfahren ist zu sistieren, bis die übergeordneten Planungen rechtskräftig sind.
Begründung	Die Teilrevision baut auf dem kommunalen Richtplan (in Auflage) und auf dem regionalen Richtplan vom 21.6.2017 (laufendes Rechtsverfahren) auf. Beide sind noch nicht rechtskräftig. Damit fehlt der Teilrevision die Grundlage.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Der regionale Richtplan wurde vom Regierungsrat am 21. Juni 2017 festgesetzt. Das dagegen vom Gemeinderat angestrebte Beschwerdeverfahren betrifft keine für die Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg massgebenden Inhalte. Die Beschwerde ist inzwischen vom Verwaltungsgericht abgewiesen worden (noch nicht rechtskräftig). Die Planungen der unteren Stufe (Nutzungsplanung) haben jenen der oberen Stufe (Richtplanung) zu entsprechen (§ 16 PBG). Im Sinne der Planungspflicht (Art. 2 RPG) stimmen nicht nur die unterschiedlichen Planungsebenen (Bund, Kanton, Gemeinde), sondern auch die jeweiligen Planungsträger selber ihre raumwirksamen Tätigkeiten und die dafür notwendigen Instrumente aufeinander ab. Die übergeordneten planerischen Vorgaben zur Verdichtung des Quartiers Friesenberg ergeben sich in erster Linie aus dem Raumplanungsgesetz sowie dem kantonalen und dem regionalen Richtplan, welche bezüglich des Quartiers Friesenberg inhaltlich feststehen. Die Nutzungsplanung (Friesenberg) bezweckt die eigentümerverbindliche Umsetzung der übergeordneten (behördenverbindlichen) Vorgaben aus der Richtplanung. Die Erarbeitung der nutzungsplanerischen Umsetzung der Verdichtungsziele für das Quartier Friesenberg erfolgten sodann parallel zur Erarbeitung des kommunalen Richtplans. Dadurch ist eine inhaltliche Koordination dieser beiden Planungsinstrumente sichergestellt. Sowohl der Kommunale Richtplan als auch die Nutzungsplanung werden durch den Gemeinderat der Stadt Zürich festgesetzt und durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt. Damit sind dieselben Beschlussorgane, für die Abstimmung und Wahrung der unterschiedlichen Interessen zuständig.



Kategorie	Einwendungen zu Plänen
Kartenname	Zonenplan
Antrag	Auf die Aufzonung der Gebiete im südlichen Teil des Friesenbergs (Hagacker – Schweighofstrasse – Frauentalweg) ist zu verzichten.
Begründung	Gemäss kommunalem Richtplan (S. 15) soll in „Gebieten mit Erhaltung der Siedlungsstruktur“ keine zusätzliche Ausnutzung geschaffen werden. Die im Friesenberg für eine Aufzonung vorgesehenen Gebiete werden vom ISOS jedoch explizit als besonders erhaltenswert eingestuft (Vgl. ISOS: „Der grossflächig mit unterschiedlichen genossenschaftlichen Wohnsiedlungen überbaute Friesenberg ist für Zürich – wenn nicht sogar für die ganze Schweiz – einmalig. ... Zu den am besten erhaltenen und architekturhistorisch wertvollsten Siedlungen gehören der Gross- und der Kleinalbis...“). Auch die übrigen Kriterien zur Beurteilung der Eignung für zusätzliche bauliche Verdichtung erfüllen insbesondere die Gebiete im südlichen Teil nur unzureichend. Sie erstrecken sich – wie das nicht zur Verdichtung vorgesehene Gebiet Zürichberg - an topographisch empfindlichen Hanglagen, erfüllen wichtige stadtklimatische Funktionen und besitzen im Vergleich zur Gesamtstadt eine geringere Eignung für die Erschliessung mit dem ÖV (keine S-Bahn, kein Tram, nur zwei bereits heute chronisch überlastete Buslinien). Mit der massiven Aufzonung (insbesondere von W2b in W4b) wird der Charakter der „schweizweit einmaligen“ (ISOS) Gartenstadt am Friesenberg zerstört. Für eine zeitgemässe Weiterentwicklung genügen die Reserven der BZO 2016 vollauf (vgl. Erneuerung Siedlung Grünmatt).
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Der gesamte Ergänzungsplanperimeter hat heute kantonale ÖV-Güteklasse A. Das bestehende Angebot an öffentlichem Verkehr weist ausreichende Kapazitätsreserven auf, um das erwartete Einwohnerwachstum aufzunehmen. Aufgrund der im stadtweiten Vergleich guten bis sehr guten Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr und dem Potenzial für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum sowie in grösseren Teilen gutem Angebot an erneuerbaren Energien wurde dem Gebiet Friesenberg gemäss regionalem Richtplan Potenzial für zusätzliche Verdichtung zugesprochen. Im regionalen Richtplan ist das Friesenbergquartier der Stadtstruktur-Kategorie «durchgrünte Wohnstadt» und der Dichte-Kategorie «hohe Dichte» zugewiesen. Entsprechend legt der kommunale Richtplan hier Gebiete mit Verdichtung gegenüber der BZO 2016 fest. Den denkmalpflegerischen Interessen wurde im Rahmen des kooperativen Planungsprozesses hohe Beachtung geschenkt. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg legt in den Kapiteln 5.10 bis 5.12 ausführlich dar, wie die denkmalpflegerischen Interessen und insbesondere auch die Schutzinteressen des ISOS in die gesamtheitliche Interessenabwägung eingeflossen sind. Der Stadtrat hat 2016 drei exemplarische Siedlungen aus unterschiedlichen Baupochen ins Inventar der



kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekten und deren Umgebung ins Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen aufgenommen.

Die Siedlung Kleinalbis wird im unteren Teil höher zoniert (W4b), um das Zentrum des Quartiers Friesenberg zu stärken, welches bereits als W4 zoniert ist. In diesem Bereich sind die Wege zu Schulen und Quartiersversorgung sowie ÖV-Haltestellen sehr kurz. Das übrige südliche Gebiet wird den angrenzenden Zonen angeglichen, womit zweckmässige Gebiete mit gleichen Nutzungsdichten geschaffen werden.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 1 Geltungsbereich
Antrag	Der Ergänzungsplan Städtebau ist auf den Perimeter des Masterplans FGZ zu beschränken.
Begründung	Auslöser der Teilrevision ist der Masterplan FGZ, in dessen 4-jährigem Planungsprozess umfangreiche Überlegungen und vertiefte Abklärungen in enger Kooperation zwischen Stadt und FGZ vorgenommen wurden. Nichtsdestotrotz beschränkt sich der Ergänzungsplan nicht auf den Perimeter des Masterplans FGZ, sondern enthält auch weitreichende Massnahmen für die umliegenden Gebiete, ohne dass dazu eine ebenso sorgfältige Planung geschweige denn Absprachen mit den betroffenen Grundeigentümern vorgenommen wurden. Die negativen Auswirkungen auf die privaten Grundeigentümer am Friesenberg sind damit als Kollateralschaden des Masterplans FGZ zu sehen (der notabene nicht einem demokratischen Entscheid der Genossenschafter der FGZ entspricht und stark umstritten ist).
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Festlegung des Perimeters zum Ergänzungsplans Friesenberg basiert auf der Herleitung einer zweckmässigen Abgrenzung des Geltungsbereichs auf Stufe der Nutzungsplanung. Massgebend waren dabei, neben den Inhalten des Masterplans FGZ, die historischen Grenzen des Quartiers sowie die Abgrenzungen der Nutzungszonen gemäss dem Zonenplan der Stadt Zürich. Die südliche Abgrenzung des Perimeters durch die Uetlibergstrasse kann sowohl anhand der ursprünglichen Bebauungspläne aus den Jahren 1920 und 1934 wie durch die übergeordnete Verkehrsachse hergeleitet werden. Die östliche und westliche Perimetergrenze bestimmen sich durch die Freihalte- und Erholungszone, welche das Quartier begrenzen und sich ebenfalls aus der Entstehungsgeschichte des Quartiers herleiten lassen. Im Norden wurde der Perimeter, verglichen mit den ursprünglichen Bebauungsplänen, über die Bahnlinie SZU erweitert um die Siedlungen der Etappen 10, 11, 14 und 15 der FGZ in den Geltungsbereich einzubeziehen. Dies, weil sie von der Bebauungsstruktur dem quartiertypischen Charakter entsprechen (Etappe 14) und/oder weil im Rahmen der angestrebten Entwicklung funktionale Zusammenhänge über die Bahnlinie hinaus bestehen (vgl. auch Ankunftsort Schweighof Masterplan FGZ). Bei den Gebieten ausserhalb des Masterplanperimeters beschränken sich die Festlegungen des Ergänzungsplans im Übrigen auf wenige qualitative Festlegungen, die für den planerisch sinnvoll abgegrenzten Perimeter des Ergänzungsplans gesamthaft gelten und die übergeordneten Qualitäten und Strukturen sichern sollen. Auf die Festlegung von Mindestdichten wurde in diesen Gebieten verzichtet.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 1 Geltungsbereich
Antrag	Das Gebiet im Dreieck zwischen Uetlibergstrasse, Schweighofstrasse und Frauentalweg ist vom Ergänzungsplan auszuklammern.
Begründung	Gemäss kommunalem Richtplan (S. 100) soll die Verdichtung dort erfolgen, wo ein ausreichendes Angebot für die Wärmeversorgung besteht, um die Siedlung mit Abwärme und erneuerbaren Energien zu versorgen. Dies trifft auf den Perimeter des Masterplans FGZ zu, nicht jedoch auf das Gebiet im Dreieck zwischen Uetlibergstrasse, Schweighofstrasse und Frauentalweg, dessen diesbezügliches Angebot im kommunalen Richtplan als kritisch eingestuft wird. Damit widersprechen die im Ergänzungsplan vorgesehenen Verdichtungsmassnahmen (Mindestdichte, Arealüberbauung) für dieses Gebiet der übergeordneten Planung.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die diversen Kriterien des kommunalen Richtplans gelten als einzelne Kriterien nicht absolut, sondern geben gesamthaft Hinweise bezüglich Eignung zur Verdichtung. Die Vorgaben der Mindestdichte werden auf jene Gebiete beschränkt, für welche im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg eine Änderung der Zonierung vorgesehen ist. Auch für die Arealüberbauung gemäss Ergänzungsplan (ab 3000m² Grundfläche) gelten die Anforderungen gemäss PBG und Bauordnung: Neben besonders guter Gestaltung ist auch die zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung gefordert. Dabei gelten erhöhte energetische Anforderungen wie Minergie bzw. Minergie-P-Eco bei Beanspruchung des 10% Ausnützungsbonus. Bezüglich Energieversorgung sind auf Projektebene Lösungen zu suchen, wie beispielsweise der Anschluss an ein bestehendes Anergienetz.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Artikel 6 ist zu streichen bzw. auf Vorgaben zur Mindestdichte zu verzichten. Alternativ ist zumindest für das Gebiet im Dreieck zwischen Uetlibergstrasse, Schweighofstrasse und Frauentalweg auf entsprechende Vorgaben zu verzichten. Die Vorgaben für weitere Gebiete sind zu überprüfen.
Begründung	Die Vorgabe baulicher Mindestdichten stellt einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte der betroffenen Grundeigentümer dar. Als solche bedarf sie einer expliziten rechtlichen Grundlage und muss einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Zudem muss sie im Einzelfall zweckmässig und verhältnismässig sein. Zumindest für das Gebiet im Dreieck zwischen Uetlibergstrasse, Schweighofstrasse und Frauentalweg ist dies nicht der Fall. Mit der vorgesehenen Mindestdichte werden über die Vorgaben der BZO 2016 hinausgehende Verdichtungsmassnahmen erlassen. Der kommunale Richtplan (in Auflage) sieht jedoch lediglich Teile der FGZ als Verdichtungsgebiete über die BZO 2016 hinaus vor. Für das Dreieck zwischen Uetlibergstrasse, Schweighofstrasse und Frauentalweg (und weitere Gebiete des Ergänzungsplans) enthält er keine Vorgaben. Damit fehlen für diese Gebiete die übergeordneten richtplanerischen Grundlagen für die Einführung der geplanten Mindestdichten. Der Ergänzungsplan Städtebau bezweckt gemäss Grundlagenbericht Ortsbildschutz (S. 21) zum kommunalen Richtplan, die „im Rahmen des Masterplanprozesses sowohl denkmalpflegerisch als auch städtebaulich als besonders wichtig erkannten Qualitäten des Quartiers auch in Zukunft zu sichern“. Er soll gewährleisten, „dass insbesondere die durch die Gartenstadtbewegung geprägten strukturellen Qualitäten des Quartiers erhalten bleiben, wie sie auch im ISOS hervorgehoben werden“. ISOS weist das Gebiet im Dreieck zwischen Uetlibergstrasse, Schweighofstrasse und Frauentalweg (ISOS Nr. 0.3) dem Erhaltungsziel B (Strukturerhalt) zu. Geeignete Massnahmen dazu sind laut ISOS unter anderem der „Erlass von Zonenvorschriften zum Erhalt der wesentlichen strukturbildenden Elemente“. Diese strukturbildenden Elemente bestehen laut ISOS in der „kleinteiligen Bebauung mit locker angeordneten zwei- und dreigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern umgeben von baumbestandenen Gärten“ (ISOS, S. 166). Die Vorgabe einer baulichen Mindestdichte widerspricht dieser Empfehlung diametral: statt dass die Zonenvorschriften den Erhalt der Gebietsstruktur unterstützen, erzwingen sie deren Zerstörung. Das Quartier Friesenberg ist im kommunalen Richtplan dem Stadtstruktur-Typ „grüne Wohnstadt“ zugeordnet. Die Kategorie bezeichnet explizit Wohngebiete, die durch öffentliche, gemeinschaftliche und private Grünräume strukturiert sind. Im Dreieck zwischen Uetlibergstrasse, Schweighofstrasse und Frauentalweg erfolgt diese Strukturierung ausschliesslich durch private Grünräume. Mit der geplanten baulichen Mindestdichte werden die Grundeigentümer bei Neubauten jedoch gezwungen, ebendiese privaten Grünräume zu überbauen: statt baumbestandenen Gärten nur noch minimale Abstandsgrünstreifen. Damit wird die Struktur, welche das Gebiet gemäss kommunalem Richtplan definiert und vom ISOS explizit als erhaltenswert



eingestuft wird, zwangsläufig zerstört – und das ohne erkennbaren Nutzen für das Ziel der inneren Verdichtung.
Denn die Vorgabe von Mindestdichten ist im Hinblick auf die Verdichtungsziele der Stadt für das betreffende Gebiet auch nicht zweckmässig: Das Dreieck zwischen Uetlibergstrasse, Schweighofstrasse und Frauentalweg ist geprägt durch Doppel- und Reihen-EFH in dispersem Privatbesitz auf kleinen Parzellen. Die Vorgabe von Mindestdichten führt in diesem Kontext nicht dazu, dass bei einem Ersatz-Neubau statt des heutigen Einfamilienhauses ein Mehrfamilienhaus gebaut wird. Vielmehr wird der Eigentümer unverhältnismässigerweise gezwungen, ein überdimensioniertes Einfamilienhaus zu errichten. Statt Wohnraum für zusätzliche Personen zu schaffen, wird also lediglich der Wohnraum für dieselbe Anzahl Personen auf Kosten der Grünflächen vergrössert. Das ist weder zweckmässig noch verhältnismässig noch im öffentlichen Interesse – ganz im Gegenteil. Gemäss Planungsbericht zur Teilrevision S. 47 soll „die Verdichtung nicht überall gleichmässig erfolgen“ und „die Dichte gegen den Siedlungsrand abnehmen“. Das Gebiet im Dreieck zwischen Uetlibergstrasse, Schweighofstrasse und Frauentalweg liegt unbestreitbar am äussersten Siedlungsrand der Stadt Zürich. Insofern ist es unverständlich, weshalb zusätzlich zur bereits im Rahmen der BZO 2016 erfolgten Aufzoning von W2 zu W3 zusätzlich noch bauliche Mindestdichten erlassen werden sollen.

Entscheid teilweise berücksichtigt

Stellungnahme Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 758 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Artikel 6 ist zu streichen.
Begründung	Die Regelung von Abweichungen in Artikel 6 ist nötig und unumgänglich, sie kann der jeweiligen spezifischen Situation im Einzelfall aber unmöglich gerecht werden, wodurch sie zwangsläufig vage bleiben muss (was bedeutet z.B. die aktuelle Formulierung für eine dreieckige Parzelle – muss zwingend ein dreieckiges Gebäude gebaut werden, wenn nur so die Mindestdichte erreicht werden kann, obwohl das weder architektonisch noch städtebaulich befriedigt?). Bei einem so massiven Eingriff in die Eigentumsrechte der Grundeigentümer führt die Unmöglichkeit von eindeutigen Regelungen zwangsläufig zu Rechtsunsicherheit in einem entscheidenden Punkt der Bauplanung und damit zu teuren Planungsleerläufen und einer Flut von Rechtsfällen.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 758 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Wenn Vorgaben zur Ausschöpfung von Verdichtungspotentialen erlassen werden, sind diese zwingend mit konkreten Anforderungen an die städtebauliche Qualität (Besonnung, Aussicht etc.) zu verknüpfen.
Begründung	Es ist unter Fachleuten unbestritten, dass nur erfolgreich und ohne Einbussen an Wohn- und Aufenthaltsqualität verdichtet werden kann, wenn gleichzeitig der städtebaulichen Qualität besondere Beachtung geschenkt wird. Dies ist im vorliegenden Fall allenfalls im Rahmen der langjährigen Erarbeitung des Masterplans FGZ geschehen, für die ausserhalb des Masterplan-Perimeters liegenden Gebiet ist aber die erforderliche Sorgfalt nicht erkennbar. Mit den Ausführungen zur Bebauungsstruktur in Art. 4 ist es nicht getan.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vorgaben der Mindestdichte werden auf jene Gebiete beschränkt, für welche im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg eine Änderung der Zonierung vorgesehen ist. Für diese wie auch für die übrigen Gebiete innerhalb des Geltungsbereichs sieht der Ergänzungsplan Bestimmungen vor, welche der Sicherung der städtebaulichen Qualitäten dienen. Wichtige Grundlage für die Beurteilung der künftigen Bebauung ist neben den einzelnen inhaltlichen Bestimmungen wie beispielsweise die Bebauungsstruktur (Art. 4) auch der Gebietscharakter (Art. 3). Diesem wird für die Beurteilung der Gestaltung, im Rahmen der Baubewilligung, mit Art. 3 Abs. 3 entsprechender Stellenwert eingeräumt.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Die Voraussetzungen für Abweichungen sind offener zu formulieren, im Sinne von „...wenn die bestehende Situation unter Würdigung aller Aspekte keine architektonisch und städtebaulich befriedigende Lösung zulässt“.
Begründung	Die in Artikel 6 formulierten Voraussetzungen für Abweichungen von der Mindestdichte sind zu eng gefasst und berücksichtigen die Gesamtsituation im Einzelfall zu wenig. Es kann nicht nur darum gehen, ob eine Situation ein Erreichen der Mindestdichte (technisch und baurechtlich) zulässt. Vielmehr ist zu berücksichtigen, ob die Situation ein Erreichen der Mindestdichte in einer architektonisch und städtebaulich befriedigenden Qualität unter Berücksichtigung aller Interessen (Bauherr, Nachbarschaft, Öffentlichkeit) zulässt. Mit der aktuellen, engen Formulierung wird die Qualität auf dem Altar der Dichte geopfert und der Bauherr gezwungen, städtebaulich unbefriedigende Lösungen umzusetzen, nur um den Dichteanforderungen Genüge zu tun.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 758 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Das Wort „nachweislich“ ist zu streichen.
Begründung	Der geforderte Nachweis, dass eine Situation ein Erreichen des Mindestmasses nicht zulässt, kann in gewissen Fällen strenggenommen gar nicht (Nichtexistenzbeweis) bzw. nur schwer erbracht werden (es muss gezeigt werden, dass alle erdenklichen Varianten geprüft und begründet verworfen wurden).
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vorgaben der Mindestdichte werden auf jene Gebiete beschränkt, für welche im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg eine Änderung der Zonierung vorgesehen ist. Die ortsspezifische Verträglichkeit der baulichen Dichte für diese Gebiete wurde im Rahmen der Testplanung eingehend untersucht und im Masterplan FGZ festgehalten. Es besteht ein ausgewiesenes öffentliches Interesse daran, dass zusätzlich geschaffene Verdichtungsmöglichkeiten auch tatsächlich genutzt werden.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 7 Arealüberbauung
Antrag	Artikel 7 ist zu streichen. Alternativ ist zumindest für das Gebiet im Dreieck zwischen Uetlibergstrasse, Schweighofstrasse und Frauentalweg auf entsprechende Erleichterungen zu verzichten. Die Erleichterung für weitere Gebiete ist zu überprüfen.
Begründung	Mit der Reduktion der minimal benötigten Fläche für Arealüberbauungen in den Wohnzonen W3 und W4b soll die innere Verdichtung gefördert werden. Das im Planungsbericht Seite 27 dazu exemplarisch dargestellte Gebiet zwischen Uetlibergstrasse, Schweighofstrasse und Frauentalweg (W2 gemäss alter BZO, W3 gemäss BZO 2016) zeigt jedoch, dass die mit einer Arealüberbauung ermöglichte zusätzliche Ausnützung bei solch kleinen Arealen in Verbindung mit der vorhandenen Parzellierung, den geringen Gebäudeabständen und der Hanglage erstens zu einem kompletten Verlust des erhaltenswerten Quartiercharakters (Gartenstadt) und zweitens zu einer unverhältnismässigen Beeinträchtigung der Nachbarbauten führt. Dies notabene in einem Gebiet, dessen Struktur gemäss ISOS explizit erhalten werden soll (Schutzziel B). Durch die Hanglage sind bereits ohne diese Sonderregelung in der Zone W3 Bauten möglich, welche talseitig fünf Stockwerke aufweisen (3 Vollgeschosse, 1 UG, 1 Attikageschoss). Mit der vorgesehenen erleichterten Arealüberbauung wären 6 Stockwerke möglich, was sich städtebaulich im vorhandenen Kontext nicht befriedigend einordnen lässt und einer „massvollen Verdichtung“, wie sie vom regionalen Richtplan für den Friesenberg gefordert wird, widerspricht.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Im Rahmen einer Arealüberbauung sind in der Wohnzone W3 nach BZO 2016 nur vier Vollgeschosse zulässig (Art. 8 Abs. 5). Ein anrechenbares Untergeschoss ist weder in der Regelbauweise noch im Rahmen der Arealüberbauung zulässig. Im Falle einer Arealüberbauung kann nicht von den bestehenden Parzellenstrukturen und Gebäudeabständen ausgegangen werden. Die Parzellarstruktur und die Einordnung in die Nachbarschaft sind im Rahmen der Projektierung zu prüfen resp. nachzuweisen. Dabei gelten die erhöhten Gestaltungsanforderungen gemäss § 71 PBG, bei deren Beurteilung explizit auch die Vorgaben des Ergänzungsplans zu berücksichtigen sind. Damit ist sichergestellt, dass sich solche kleineren Arealüberbauungen gut in das Gesamtgefüge des Quartiers Friesenberg einordnen. Die Vorgaben des ISOS sind im Übrigen im Rahmen einer sorgfältigen raumplanerischen Interessenabwägung berücksichtigt worden. Es kann hierzu auf den Planungsbericht verwiesen werden.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 12 Wertvolle Bäume / Baumpfanzpflicht
Antrag	Die Unterschutzstellung weiterer Bäume ist zu prüfen, da sie die Gartenstadt Friesenberg prägen. Insbesondere ist der Ahorn am westlichen Rand der Parzelle WD3562 ebenfalls unter Schutz zu stellen.
Begründung	Der genannte Baum erfüllt die wesentlichen im Planungsbericht genannten Kriterien. Er ist besonders gross (mitunter der grösste Baum im Umkreis), sein Stammumfang beträgt über 2 Meter (gemessen in 1 Meter Höhe) und er prägt das Erscheinungsbild des Kiesplatzes, um den herum die Häuser gruppiert sind. Neben seinem ästhetisch-städtebaulichen Wert ist er zudem wertvoll für die ökologische Vernetzung, für die der „grosskronige Baumbestand im Perimeter eine grosse Rolle spielt“ (vgl. Planungsbericht Kap. 5.8). Entsprechend sind auf besagtem Baum denn auch oft Vögel zu beobachten. Er ist ein wichtiges Trittstein-Biotop zur Verbindung der Grünflächen/Wälder am Uetliberg und südlich des Strassenverkehrsantes Richtung Allmend.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Der Spitzahorn am Westrand der Parzelle WD3562 wurde von einem externen Experten nochmals beurteilt. Dabei hat sich herausgestellt, dass der Baum neben anderen Beeinträchtigungen grossflächige Schäden im Wurzelbereich erlitten hat. Aufgrund der Vitalitätseinbussen gilt ein langfristiger Erhalt als unrealistisch, daher wird auf eine Aufnahme in den Ergänzungsplan verzichtet. Gleichwohl empfehlen wir eine baumpflegerische Betreuung, um das quartierprägende Gehölz noch so lange als möglich erhalten zu können. Auf Anraten des Gutachters sollten auch die Telefonleitungen freigeschnitten werden.



Kategorie Allgemeine Einwendungen

Antrag Auf den Ergänzungsplan Städtebau sei integral zu verzichten.

Begründung 1. Der Ergänzungsplan Städtebau ist rechtlich nicht zulässig
Dem Ergänzungsplan Städtebau fehlt es an der gesetzlichen Grundlage. Ein Ergänzungsplan Städtebau, der wie vorliegend eine Vielzahl von Bauvorschriften für ein bestimmtes Gebiet enthält, darunter eine Vorschrift zur Mindestausnutzung (Art. 6), ist im PBG nicht vorgesehen (vgl. § 48 PBG). Allfällige Regelungen über die Mindestausnutzung sind in der Bau- und Zonenordnung, die für die ganze Gemeinde bzw. Stadt Geltung hat (vgl. § 45 Abs. 1 PBG), zu statuieren (vgl. § 49 Abs. 2 lit. a PBG). Nur für ein einzelnes Gemeinde- bzw. Stadtgebiet wie den Friesenberg dürfen solche Regelungen nach der Konzeption des PBG nicht erlassen werden.
Freilich kann der Gesetzgeber Vorschriften zur Mindestnutzung als Sonderbauvorschriften aufstellen, die die die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen ermöglichen und erleichtern sollen (§ 79 Abs. 1 PBG). Allerdings bewirken Sonderbauvorschriften grundsätzlich keinen Zwang, nach ihnen zu bauen (vgl. § 81 PBG). Zudem sind Sonderbauvorschriften jeweils nur für kleinere Gebiete gedacht, nicht für grosse Quartierflächen wie den Friesenberg (vgl. auch die Beispiele in Art. 81a und 81b der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich).
Im Ergebnis will der Ergänzungsplan Städtebau eine besondere Bau- und Zonenordnung für das Gebiet Friesenberg installieren. Dies lässt sich nicht nur mit den Vorgaben des kantonalen Baurechts, sondern auch mit der verfassungsmässigen Rechtsgleichheit (Art. 8 der Bundesverfassung [BV]) nicht vereinbaren. Die kantonale Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP), auf die sich die Stadt zu stützen scheint (vgl. Planungsbericht, S. 16), vermag im Übrigen keine hinreichende Rechtsgrundlage für den Ergänzungsplan Städtebau abzugeben. Diese regelt nämlich nur die Darstellung von Nutzungsplänen, die verbindlich bzw. genehmigt sind (§ 1 VDNP).

2. Der Ergänzungsplan Städtebau verhindert eine organische und bedürfnisgerechte Weiterentwicklung
Das Quartier Friesenberg ist flächenmässig das fünftgrösste der Stadt Zürich. Rund 11'000 Menschen wohnen hier, etwas mehr als die Hälfte in der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ). Der Friesenberg ist dabei das Familienquartier der Stadt. Die Teilrevision betrifft folglich ein Gebiet, wo besonders viele Familiengemeinschaften und Kinder wohnen und das somit besonders sensibel ist. Die weitere bauliche Entwicklung des Friesenbergs sollte daher entsprechend behutsam und unter besonderer Berücksichtigung von Familienbedürfnissen geplant werden (vgl. auch Art. 41 Abs. 1 lit. c BV). Hierzu sind einerseits Prozesse auf Ebene Grundeigentümer erforderlich, die die direkt betroffenen Familien in die Planung der einzelnen Siedlungen miteinbeziehen. Andererseits muss die Nutzungsplanung aber auch genügend Spielraum offenlassen, damit die Familienbedürfnisse überhaupt Platz finden können, zumal diese Bedürfnisse einem steten Wandel unterzogen sind und sich nicht über Jahrzehnte voraussehen lassen. Gemäss einer im Jahr 2015 durchgeführten Umfrage des unabhängigen Forschungs- und Beratungsbüros INFRAS ist die Zufriedenheit der BewohnerInnen in allen Etappen der FGZ höher als der Durchschnittswert der



MieterInnen im städtischen Gebiet der Grossregion Zürich (Wohlbefinden und Zusammenlegen in der FGZ, Ergebnisse der Befragung der BewohnerInnen 2015, Schlussbericht vom 27. Januar 2016, S. 16 f.). Am Friesenberg ist zudem die Dichte an „Urzürchern“ im städtischen Vergleich am Höchsten (über 30 %; NZZ vom 9. Juni 2017). Dies zeigt, dass die Lebensqualität am Friesenberg sehr hoch ist. Die bisherige Bebauung des Friesenbergs hat sich also grundsätzlich bewährt. Die Nutzungsplanung sollte daher an den bisherigen Bauten anknüpfen und insbesondere auch deren organische Weiterentwicklung ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass der Ergänzungsplan Städtebau mit seinen zahlreichen besonderen Bauvorschriften die privaten Grundeigentümer in der Bebauung ihrer Grundstücke allzu fest einschränkt. Insbesondere die Vorgaben zum Gebietscharakter (Art. 3) und zur Bebauungsstruktur (Art. 4) in Verbindung mit der Mindestdichte (Art. 6) lassen praktisch nur noch Wohnblöcke in einer ganz bestimmten Ausrichtung zu. Lösungen wie etwa diejenige, dass Neubau und Substanzerhalt kombiniert werden, werden so verunmöglicht. Die Kreativität und dem Innovationsgeist von ArchitektInnen werden unnötige Grenzen gesetzt. Auch trägt der Ergänzungsplan Städtebau der Möglichkeit, dass sich die Bedürfnisse der Menschen in absehbarer Zeit wieder ändern, zu wenig Rechnung. Der Ergänzungsplan Städtebau führt ferner nicht zu mehr, sondern zu weniger Rechts- und Planungssicherheit. Die Behörden erhalten über die Vorschriften zu Gebietscharakter (Art. 3 des Ergänzungsplans Städtebau) und zur Bebauungsstruktur (Art. 4), die beide sehr vage formuliert sind, viel Ermessen bei der Beurteilung, ob ein einzelnes Bauprojekt damit im Einklang steht oder nicht. Wie sie dieses Ermessen ausüben, lässt sich dabei nur schwerlich voraussagen, zumal es an vergleichbaren Vorschriften in der Stadt fehlt.

Mehr Gestaltungsspielraum wäre im Übrigen nicht nur aus Sicht der betroffenen Grundeigentümer wünschenswert, sondern auch im Interesse der Stadt. Denn zu starke Einschränkungen tragen die Gefahr in sich, dass die Grundeigentümer auf Ersatzneubauten lieber verzichten und sich auf Substanzerhalt konzentrieren. Damit bliebe letztlich das Ziel der Behörden, am Friesenberg zu verdichten, unerreichbar. Bereiche, wo Stadt und Grundeigentümer vernünftigerweise kooperieren können (zB Quartierverbindungen [Art. 11]) können vertraglich geregelt werden; auch dafür braucht es keinen Ergänzungsplan Städtebau.

Entscheid nicht berücksichtigt

Stellungnahme Im Planungsbericht nach Art.47 RPV zur Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg wurde die Rechtmässigkeit des Instruments im Bezug zum Planungs- und Baugesetz (PBG) und der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) in Kap. 3 ausführlich dargelegt. Die Baudirektion ist im Rahmen der kantonalen Vorprüfung, welche zeitgleich mit der öffentlichen Auflage durchgeführt wurde, der Argumentation gefolgt und hat die Planungsvorlage als genehmigungsfähig eingestuft. Das Planungs- und Baugesetz (PBG) regelt in § 49 die zulässigen Regelungen welche im Rahmen der Bau- und Zonenordnung erlassen werden können. Eine Einschränkung, wonach Regelungen wie beispielsweise die Mindestausnutzung (§ 49 Abs. 2 lit. a.) nur über das ganze Gemeinde- resp. Stadtgebiet erfolgen dürfte, besteht nicht. Die Festlegung von Mindestdichten wurde im Übrigen reduziert auf diejenigen Areale, die gleichzeitig mit dem Erlass des Ergänzungsplans



aufgezont werden. Mit der Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg werden keine Sonderbauvorschriften erlassen.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung schafft mit der Zonenplanänderung die Möglichkeit einer bedürfnisgerechten Weiterentwicklung des Quartiers Friesenberg. Zu welchem Zeitpunkt die Grundeigentümerschaft welche Bauten ersetzen und wie die betroffene Bewohnerschaft in die Entscheidung



Kategorie Allgemeine Einwendungen

Antrag Auf den Ergänzungsplan Städtebau sei zu verzichten.

Begründung

1. Der Ergänzungsplan Städtebau ist rechtlich nicht zulässig
Dem Ergänzungsplan Städtebau fehlt es an der gesetzlichen Grundlage. Ein Ergänzungsplan Städtebau, der wie vorliegend eine Vielzahl von Bauvorschriften für ein bestimmtes Gebiet enthält, darunter eine Vorschrift zur Mindestausnutzung, ist im PBG nicht vorgesehen. Allfällige Regelungen über die Mindestausnutzung sind in der Bau- und Zonenordnung, die für die ganze Stadt Geltung hat, zu statuieren. Nur für ein einzelnes Stadtgebiet wie den Friesenberg dürfen solche Regelungen nach der Konzeption des PBG nicht erlassen werden.
Natürlich kann der Gesetzgeber Vorschriften zur Mindestnutzung als Sonderbauvorschriften aufstellen, die die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen ermöglichen und erleichtern sollte. Allerdings bewirken Sonderbauvorschriften grundsätzlich keinen Zwang, nach ihnen zu bauen. Zudem sind Sonderbauvorschriften jeweils nur für kleinere Gebiete gedacht, nicht für grosse Quartierflächen wie den Friesenberg.
Im Ergebnis will der Ergänzungsplan Städtebau eine besondere Bau- und Zonenordnung für das Gebiet Friesenberg installieren. Dies lässt sich nicht nur mit den Vorgaben des kantonalen Baurechts, sondern auch mit der verfassungsmässigen Rechtsgleichheit nicht vereinbaren. Die kantonale Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen, auf die sich die Stadt zu stützen scheint, vermag im Übrigen keine hinreichende Rechtsgrundlage für den Ergänzungsplan Städtebau abzugeben. Diese regelt nämlich nur die Darstellung von Nutzungsplänen, die verbindlich bzw. genehmigt sind.

2. Der Ergänzungsplan Städtebau verhindert eine organische und bedürfnisgerechte Weiterentwicklung
Das Quartier Friesenberg ist flächenmässig das fünftgrösste der Stadt Zürich. Rund 11'000 Menschen wohnen hier, etwas mehr als die Hälfte in der FGZ. Der Friesenberg ist dabei das Familienquartier der Stadt. Die Teilrevision betrifft folglich ein Gebiet, wo besonders viele Familiengemeinschaften und Kinder wohnen und das somit besonders sensibel ist. Die weitere bauliche Entwicklung des Friesenbergs sollte daher entsprechend behutsam und unter besonderer Berücksichtigung von Familienbedürfnissen geplant werden. Hierzu sind einerseits Prozesse auf Ebene Grundeigentümer erforderlich, die die direkt betroffenen Familien in die Planung der einzelnen Siedlungen miteinbeziehen. Andererseits muss die Nutzungsplanung aber auch genügend Spielraum offenlassen, damit die Familienbedürfnisse überhaupt Platz finden können, zumal diese Bedürfnisse einem steten Wandel unterzogen sind und sich nicht über Jahrzehnte voraussehen lassen.
Gemäss einer im Jahr 2015 durchgeführten Umfrage des unabhängigen Forschungs- und Beratungsbüros INFRAS ist die Zufriedenheit der Bewohner/innen in allen Etappen der FGZ höher als der Durchschnittswert der Mieter/innen im städtischen Gebiet der Grossregion Zürich. Am Friesenberg ist zudem die Dichte an „Urzürchern“ im städtischen Vergleich am Höchsten (über 30 %; NZZ vom 9. Juni 2017). Dies zeigt, dass die Lebensqualität am Friesenberg sehr hoch ist. Die bisherige Bebauung des Friesenbergs hat sich also grundsätzlich bewährt. Die Nutzungsplanung sollte daher an den



bisherigen Bauten anknüpfen und insbesondere auch deren organische Weiterentwicklung ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass der Ergänzungsplan Städtebau mit seinen zahlreichen besonderen Bauvorschriften die privaten Grundeigentümer in der Bebauung ihrer Grundstücke allzu fest einschränkt. Insbesondere die Vorgaben zum Gebietscharakter (Art. 3) und zur Bebauungsstruktur (Art. 4) in Verbindung mit der Mindestdichte (Art. 6) lassen praktisch nur noch Wohnblöcke in einer ganz bestimmten Ausrichtung zu. Lösungen wie etwa diejenige, dass Neubau und Substanzerhalt kombiniert werden, werden so verunmöglicht. Die Kreativität und dem Innovationsgeist von Architekt/innen werden unnötige Grenzen gesetzt. Auch trägt der Ergänzungsplan Städtebau der Möglichkeit, dass sich die Bedürfnisse der Menschen in absehbarer Zeit wieder ändern, zu wenig Rechnung. Der Ergänzungsplan Städtebau führt ferner nicht zu mehr, sondern zu weniger Rechts- und Planungssicherheit. Die Behörden erhalten über die Vorschriften zu Gebietscharakter (Art. 3) und zur Bebauungsstruktur (Art. 4), die beide sehr vage formuliert sind, viel Ermessen bei der Beurteilung, ob ein einzelnes Bauprojekt damit im Einklang steht oder nicht. Wie sie dieses Ermessen ausüben, lässt sich dabei nur schwerlich voraussagen, zumal es an vergleichbaren Vorschriften in der Stadt fehlt.

Mehr Gestaltungsspielraum wäre im Übrigen nicht nur aus Sicht der betroffenen Grundeigentümer wünschenswert, sondern auch im Interesse der Stadt. Denn zu starke Einschränkungen tragen die Gefahr in sich, dass die Grundeigentümer auf Ersatzneubauten lieber verzichten und sich auf Substanzerhalt konzentrieren. Damit bliebe letztlich das Ziel der Behörden, am Friesenberg zu verdichten, unerreichbar. Bereiche, wo Stadt und Grundeigentümer vernünftigerweise kooperieren können (zB Quartierverbindungen in Art. 11) können vertraglich geregelt werden. Auch dafür braucht es keinen Ergänzungsplan Städtebau.

Entscheid nicht berücksichtigt

Stellungnahme Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1707 verwiesen.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	als bewohner des quartiers friesenberg bin ich mit der verdichtung desselben nicht einverstanden. der grünraum, in zukunft wichtiger denn je, wird dadurch zu stark in mitleidenschaft gezogen und eine lösung für den mehrverkehr ist nirgends zu finden.
Begründung	als bewohner des quartiers friesenberg bin ich mit der verdichtung desselben nicht einverstanden. der grünraum, in zukunft wichtiger denn je, wird dadurch zu stark in mitleidenschaft gezogen und eine lösung für den mehrverkehr ist nirgends zu finden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Die übergeordneten Grünräume werden durch die Planungsvorlage nicht tangiert. Sie befinden sich primär ausserhalb des Geltungsbereichs. Innerhalb des Geltungsbereichs sind sie der Freihalte- oder Erholungszone zugewiesen. Der Ergänzungsplan legt in diesen Bereichen keine ergänzenden Bestimmungen fest. Die Annahme, dass eine bauliche Verdichtung mit einer Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs einhergeht kann nicht bestätigt werden. Der Trend im städtischen Umfeld zeigt eine deutliche Umlagerung des Modalsplits zugunsten des öffentlichen Verkehrs, des Fuss- und Veloverkehr und Angeboten aus dem Bereich «Mobility as a Service» (Car-Sharing, Veloverleih etc.). In der Stadt Zürich verfügen 53 % der Haushalte nicht über ein eigenes Auto (Stand 2015). Untersuchungen belegen zudem, dass mit der Erhöhung der baulichen Dichte und der damit einhergehenden Verbesserung der Nahversorgung (Einkaufsläden, Dienstleistungen etc.) eine weitere Veränderung des Modalsplits im oben genannten Sinne bewirkt wird. Für das Quartier Friesenberg dürften sich die geplanten Massnahmen zur Verbesserung der Fuss- und Velowegverbindungen und Stärkung der Zentrumsbereiche positiv auf das Verkehrsverhalten auswirken. Zudem wird in Art. 13 des Ergänzungsplans das zulässige Mass der Abstellplätze für Personenwagen, in den bezeichneten Gebieten, auf das minimal erforderliche Mass nach Parkplatzverordnung (PPV) beschränkt.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Planbezeichnung "Ergänzungsplan, Städtebau und Freiraum"
Begründung	Mit dem Ergänzungsplan liegt ein wichtiges planerisches Instrument auf kommunaler Stufe vor, das wir sehr begrüßen. Der gewählte Massstab 1:2500 weist auch die richtige Flughöhe auf. Der Ergänzungsplan beinhaltet die wichtigen Vorgaben an die Quartierentwicklung. Dabei sind die Elemente/Aspekte der baulichen Verdichtung, der Umgang mit den Freiräumen und den Grünstrukturen (Ausprägungen, Vernetzung, etc.) wichtige wie gleichwertige Planungsinhalte. Wir schlagen deshalb vor, diese inhaltlichen Schwerpunkte auch in der Bezeichnung entsprechend zum Ausdruck zu bringen. So soll das vorliegende Planungsinstrument „Ergänzungsplan Städtebau und Freiraum“ heissen. Diese Bezeichnung soll auch für zukünftige vergleichbare Planungsinstrumente gelten.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1462 verwiesen.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Einbezug der Vorgaben und Anforderungen der kommunalen Richtplanung
Begründung	Aus unserer Sicht ist es zwingend, die Inhalte und Vorgaben des inzwischen vorliegenden kommunalen Richtplanes SLOBA und des kommunalen Verkehrsrichtplanes einzubeziehen. ((zur Präzisierung siehe weitere Anträge))
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Die Vorlage zur Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg wurde bei der Ausarbeitung auf die erwähnten Richtpläne abgestimmt. Die Abstimmung erfolgt, soweit notwendig und zweckmässig, auch im weiteren Prozess bis zur Inkraftsetzung. Beim Antrag «Planerische Festlegungen zum Stadtklima» wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1712 verwiesen. Beim Antrag «Planerische Festlegungen zum ökologischen Ausgleich» wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1713 verwiesen. Beim Antrag «Grüne Verbindung quer zum Hang, Fussverbindungen mit erhöhter Aufenthaltsqualität, ökologische Vernetzungskorridore sichern» wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1714 verwiesen. Beim Antrag «Vorschläge für die zukünftigen Gewässerräume Friesenberg- und Kolbenhofbach» wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1715 verwiesen. Beim Antrag «Einbettung in den Landschaftspark Uetliberg» wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1716 verwiesen. Beim Antrag «Schaffen eines neuen Quartierparks» wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1717 verwiesen.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Planerische Festlegungen zum Stadtklima
Begründung	Die im Klimamodell formulierten Planungshinweise sind im Ergänzungsplan umzusetzen. So sind für die Durchlüftung wichtige Kaltluftleitbahnen auszuweisen und spezielle Massnahmen zur Sicherung der Durchlässigkeit bzw. des Durchfliessens der Frischluft festzulegen. Dazu gehört die Überprüfung der neu zulässigen Geschossigkeit bzw. die Verhinderungen von klimatischen „Staumauern“ am Siedlungsrand oder entlang der Schweighofstrasse sowie die Einführung einer Gebäudelängenbeschränkung und eines angemessenen Anteils unversiegelter Grünflächen in allen Wohnzonen (Freiflächen- bzw. Grünflächenziffer).
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1464 verwiesen.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Planerische Festlegungen zum ökologischen Ausgleich auf den zur Verdichtung vorgesehenen Baufeldern
Begründung	Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen wirkt die Stadt darauf hin, dass ein Teil der nicht mit Gebäuden überstellten Fläche dem ökologischen Ausgleich dient. Auf Stufe der Nutzungsplanung sind Vorgaben für eine ökologisch wertvolle Begrünung sowie deren Anteil zu prüfen und gegebenenfalls festzulegen. Die für die Vernetzung wichtigen Trittsteinbiotope sind sowohl ökologisch wertvoll, wie auch für das Erleben von Natur im Alltag wichtig. Der Bedarf an Trittsteinbiotopen ist qualitativ und quantitativ auszuweisen und deren Realisierung für die einzelnen Baufelder im Ergänzungsplan einzufordern.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1465 verwiesen.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Grüne Verbindungen quer zum Hang, Fussverbindungen mit erhöhter Aufenthaltsqualität, ökologische Vernetzungskorridore sichern
Begründung	Diese für die Naherholung, als Vernetzungskorridore und fürs Stadtklima wesentlichen „Grünfinger“ und „gestalteten Wegverbindungen in Bergrichtung“, sind im Ergänzungsplan zu konkretisieren, auszuweisen und mit planerischen Massnahmen zu sichern. Dazu zählen auch die Blickachsen in die Stadt und zum Uetliberg, die es gemäss PBG Art. 75 zu sichern gilt. Mögliche planerische Massnahmen sind die Ausscheidung zusätzlicher Freihalte- oder Erholungszonen entlang der Grünzüge, die Ausscheidung von projektierten Baulinien, die Erweiterung der Waldabstandslinien und die Festsetzung von Aussichtsbereichen.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1466 verwiesen.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Vorschläge für die zukünftigen Gewässerräume Friesenberg- und Kolbenhofbach
Begründung	Die kommunalen Gewässer sind darzustellen und ihre Bedeutung (Schutzwert, vielfältige Funktionen) und das Entwicklungspotential zu thematisieren und als projektierte Gewässerräume im Ergänzungsplan festzuhalten. Gerade mit Blick auf den von der FGZ priorisierten Ersatzneubau der Bauetappe Grossalbis besteht hier, entgegen den Aussagen im Planungsbericht, grosser Handlungsbedarf.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1467 verwiesen.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Einbettung in den Landschaftspark Uetliberg
Begründung	Als Reaktion auf die geplante bauliche Verdichtung des Quartiers soll für den "siedlungsnahen Erholungsraum mit punktuellen Handlungsbedarf" Massnahmen zur Steigerung des Erholungswertes und zur Verbesserung der Durchwegung aufgezeigt und gesichert werden. In den bestehenden grossflächigen Kleingartenarealen und den Friedhöfen soll mittels Durchwegung und der Schaffung von öffentlichen Aufenthaltsflächen der Erholungswert erhöht werden. In den Schulanlagen soll die Zugänglichkeit und die allgemeine Nutzbarkeit der Aussenräume verbessert werden. Wir schlagen vor, den Planungsperimeter des Ergänzungsplanes entsprechend zu erweitern.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1468 verwiesen.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Schaffen eines neuen «Quartierparks Friesenberg»
Begründung	Die heute vorwiegend als Schulspielwiese genutzte Landschaftsterrasse beim Schulhaus Friesenberg soll zu einem multifunktionalen, öffentlichen Freiraum weiterentwickelt werden. Der visionäre Richtplanstrategie folgend lässt sich hier für den Friesenberg ein Quartierpark am richtigen Ort umsetzen. Beispiel im Sinne von „best practice“ sind der erst kürzlich realisierte Hardaupark oder die Josefwiese. Der Übergang und der Verbund mit dem neuen Zentrum Friesenberg verlangt nach spezifischen freiraumplanerischen und städtebaulichen Interventionen, die im Rahmen eines öffentlichen Wettbewerbes Quartierpark Friesenberg auszuloten sind. In der Teilrevision der Nutzungsplanung Friesenberg soll der Quartierpark Friesenberg neu der Freihaltezone Parkanlagen und Plätze zugewiesen werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1469 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Plänen
Kartenname	Zonenplan
Antrag	Die Bauetappe 1 und Bauetappe 2 sind in der Wohnzone W2b III zu belassen
Begründung	Mit dem Verbleib in der Wohnzone W2bIII (Besonderes Wohngebiet) wird eine dem Erhaltungsziel und der wertvollen Bebauungs- und Freiraumstrukturen adäquate planerische Massnahme im Sinne von PBG 205 a beibehalten und somit kein zusätzlicher Erneuerungsdruck ausgelöst. Der Schutzwert der für Zürich einzigartigen Gartenstadt ist unbestritten. Aufgrund der dörflich-kleinstädtischen Ausprägung gilt das „helvetische Modell der Gartenstadt“ als hochrangiges Schutzobjekt. Die vom Stadtrat beschlossene Inventarentlassung ist Gegenstand eines Rechtsverfahrens - Ausgang noch offen. Mit der Teilrevision sollen keine negativ präjudizierenden, planerischen Massnahmen getroffen werden. Abgestimmt auf die Festlegungen des kommunalen Richtplanes gilt es die Festlegungen einer Kernzone zu prüfen.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1470 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Plänen
Kartenname	Zonenplan
Antrag	Sicherung der prägenden Gartenstrukturen im Klein- und Grossalbis
Begründung	Das Gebiet Kleinalbis (Bauetappe 5) ist in der Wohnzone W2b III (Besonderes Wohngebiet) zu belassen oder einer Wohnzone W3 zuzuführen. Anstelle der Wohnzone W4b soll entlang der Schweighofstrasse in der Wohnzone W3 ein anrechenbares Untergeschoss zulässig sein. Zur Sicherung der Durchgrünung wird die bestehende Überbauungsziffer von 25% beibehalten bzw. in eine Grünflächenziffer überführt. Bei hangparalleler Anordnung der Gebäudezeilen ist ein Gebäudeabstand von mindestens einem Drittel der Gebäudelänge einzuhalten und so die Durchlässigkeit bzw. das Durchfliessen der Frischluft sicherzustellen. Begründung: Der Fokus bei den gegen den Uetliberg orientierten Baufeldern liegt bei der horizontalen Verdichtung. Mögliche Ersatzneubauten sollen sich an der bestehenden Typologie der Bebauungs- und Freiraumstruktur orientieren. Durchgrüntes, grundgebundenes Wohnen mit Garten ist auch bei hoher Dichte möglich. Ein hoher Anteil an grundgebundenen Wohnungstypen wie Reihenhäuser, Geschoss- und Maisonette Wohnungen mit eigenem Garten ist anzustreben. Zur Sicherung der quartiertypischen Durchgrünung und Durchlässigkeit soll in der Zone W3 weiterhin eine Überbauungsziffer bzw. neu Grünflächenziffer und zusätzlich eine stadtklimatisch begründete Gebäudelängenbeschränkung geiten.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1471 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Plänen
Kartenname	Zonenplan
Antrag	Sicherung der wertvollen Siedlungsränder mit den Gartenstrukturen
Begründung	Die Siedlung Rossweidli, oberer Kleinalbis (Bauetappe 12), zeigt sich als gestalterisch wie ökologisch wertvoller Siedlungsrand. Sie sind in der Wohnzone W2b III (Besonderes Wohngebiet) zu belassen bzw. neu zuzuteilen. Zur Sicherung und Offenhaltung der stadtklimatisch wichtigen Kaltluftströme ist zusätzlich zur Überbauungsziffer von 25% (neu Grünflächenziffer) bei hangparalleler Anordnung ein Gebäudeabstand von mindestens einem Drittel der Gebäudelänge einzuhalten und so die Durchlässigkeit bzw. das Durchfliessen der Frischluft sicherzustellen. Begründung: Die Siedlungsränder zeigen sich als äusserst wertvolle, landschaftlich empfindliche Bereiche. Mit der Zonierung wird ein sanfter Übergang sichergestellt. Damit sollen die Vorgaben des Masterplanes planerisch umgesetzt werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1473 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 3 Gebietscharakter
Antrag	Die Formulierungen sind zu präzisieren und nach den Siedlungstypen zu differenzieren. Die Bedeutung der Freiraume, insbesondere der Gärten, Vorgärten, des Gemeinschaftsgrüns und der Grünstrukturen und der Baume sind im Kontext zur jeweiligen Siedlungsstruktur (Bauetappe) aufzuzeigen.
Begründung	Der typische Gebietscharakter ist bei Ermessensfragen, insbesondere bei der Beurteilung der Gestaltung, zu berücksichtigen. Ein möglichst präziser Beschrieb ist als Grundlage für die Projektentwicklung wie auch bei der Beurteilung von zentraler Bedeutung und dient so auch zur Qualitätssicherung.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1433 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 4 Bebauungsstruktur
Antrag	Für die mit der Teilrevision neu ausgewiesenen Verdichtungsgebiete sind zusätzlich zu den Dichtewerten auch die qualitativen Anforderungen und Bedingungen festzuhalten.
Begründung	Dazu zählen: - Garten statt Grünfläche: die Aneignung des Grünraumes als Grundprinzip - Grundgebundenes Wohnen in hoher Dichte - Klare Orientierung der Freiraume und Bauten, Vorder- und Rückseite - Klare Zonierung der Freiraume in private (den einzelnen Wohneinheiten zugeordnete) und gemeinschaftlich nutzbare (den Siedlungsbewohnern zugängliche) Bereiche - Umgang mit den bestehenden Naturwerten wie Baum- und Gehölzbeständen oder Hecken
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1475 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 6 Bauliche Mindestdichte
Antrag	Die vorgeschlagenen Mindestdichten sind viel zu hoch. Sie sind auf die örtliche Situation abzustimmen.
Begründung	Eine Mindestdichte ist aus raumplanerischer Sicht nur sinnvoll, wenn sie realistisch festgelegt wird. Die im Ergänzungsplan ausgewiesenen Werte orientieren sich nicht an der örtlichen Situation und den Besonderheiten und Qualitäten, sondern widerspiegeln einfach 80% der theoretischen Ausnutzung nach Bauordnung. Selbst die kürzlich realisierte Bauetappe Grünmatt erreicht mit einer Ausnutzung von 63% die neu geforderte Mindestdichte von 72% bei weitem nicht. Um die Akzeptanz verdichteter Siedlungsstrukturen bei der Bevölkerung zu fordern, muss eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Bestand stattfinden, damit ortsspezifische Identitäten, charakteristische Bauten und wertvolle Freiräume identifiziert und im Planungsprozess berücksichtigt werden. Der Erfolg und die Akzeptanz dieser Verdichtungsprojekte sind hauptsächlich abhängig von einer massvollen quartierverträglichen baulichen Entwicklung, damit die Bewohnerinnen und Bewohner im verdichteten Bauen mehr Vorteile sehen als in der Beibehaltung des Status quo. Die im Ergänzungsplan geforderten Mindestdichten sind viel zu hoch angesetzt und für den angestrebten kooperativen Planungsprozess wenig hilfreich. Vielmehr verhindern sie gar eine gewünschte massvolle Verdichtung.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 758 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 7 Arealüberbauung
Antrag	Das Mindestmass von 6'000m ² ist beizubehalten.
Begründung	Die im Erläuterungsbericht aufgezeigten Beispiele sind Einzelfälle und für den Friesenberg nicht typisch. Die Instrumente der Arealüberbauung sind hier auch wenig zielführend. Wenn tatsächlich für solche kleinparzellierten Gebiete mit meist heterogener Grundeigentümersituation Handlungsbedarf angezeigt ist, stehen mit der Gebietssanierung nach Artikel 186 PBG geeignete Planungsinstrumente zur Verfügung. An der Mindestfläche von 6'000m ² gemäss Art. 8 soll festgehalten werden. Die im Rahmen der Arealüberbauung erlaubte Mehrausnutzung erfordert eine gewisse Arealgösse, um die erhöhten städtebaulichen Anforderungen auch erfüllen zu können. Eine Verkleinerung der Mindestgrösse würde zu mehr Heterogenität in Dichte und Höhe führen, ohne einen Mehrgewinn für den Freiraum einzufordern.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1477 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 12 Wertvolle Bäume / Baumpflanzpflicht
Antrag	Zusätzlich zu den 119 Zukunftsbäumen sind alle quartierprägenden Bäume, unabhängig von der Vitalität, im Ergänzungsplan darzustellen und einer Bewilligungspflicht für Baumfällungen zu unterstellen. Das gleiche gilt für alle Bäume in den im Inventar ausgewiesenen schützenswerten Garten und Anlagen.
Begründung	Die quartierprägenden Bäume bilden zusammen mit den Bäumen in den schützenswerten Garten die schützenswerte Baumstruktur. Diese gilt es zu erhalten und weiterzuentwickeln. Natürlich abgegangene Bäume sind zu ersetzen. Damit werden die prägenden Baumstrukturen und deren Standorte auch langfristig gesichert.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1478 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 12 Wertvolle Bäume / Baumpflanzpflicht
Antrag	Verzicht auf zusätzliche Ausnahmebestimmung: Die über Artikel 11a Abs. 5 820 hinausgehende Fällbewilligung in Abhängigkeit einer besseren städtebaulichen Lösung ist zu streichen.
Begründung	Bereits heute ist eine Fallbewilligung zu erteilen, wenn der Schutz der Baumbestände die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1479 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 12 Wertvolle Bäume / Baumpflanzpflicht
Antrag	Vermeidung zweier unterschiedlicher "Schutzstufen": Der Absatz 2 ist wie folgt anzupassen: „...eine Grossbaumart (... ...) in gewachsenem Terrain vorzusehen. Diese Bäume unterstehen den Bestimmungen von Art. 11a BZO. Bestehende Baume“.
Begründung	Die Baumpflanzpflicht ist ein gutes Mittel, um den Baumbestand weiterzuentwickeln, wenn sie gute Standortbedingungen erhalten. Auf zwei unterschiedliche «Schutzstufen» ist zu verzichten, da dadurch Unklarheiten entstehen und die Bäume, die der Baumpflanzpflicht (gemäss Abs. 2) unterstehen, sogar einen höheren Schutz geniessen als die Baumschutzbäume (gemäss Abs1).
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1480 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 11 Anschlusspunkte Quartierverbindungen
Antrag	Absatz 3 ist wie folgt anzupassen: "Das Unterbauen und Überbauen der Verbindungen ist nur dort zulässig, wo eine zusammenhängende städtebaulich begründete Siedlungsstruktur gequert werden muss."
Begründung	Es ist zu vermeiden, dass die durch Gebäudeteile verschmälert oder der Baumbestand im Bereich der Quartierverbindungen beeinträchtigt wird bzw. Neupflanzungen verunmöglicht werden.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1481 verwiesen.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Zusätzliche Bestimmungen im Ergänzungsplan > Erhöhte gestalterische Anforderung, gute Gesamtwirkung: Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Reklameanlagen und Beleuchtungen.
Begründung	Der Ergänzungsplan enthält neben Elementen der Grundordnung auch Teilanordnungen der Sondernutzungsplanung. Damit gelten auch die dafür nötigen qualifizierenden Bestimmungen. Die bestehenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten des Friesenbergquartiers stellen an künftige Ersatzneubauten besonders hohe gestalterische Anforderungen, die es im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahrens einzulösen gilt.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Eine Sondernutzungsplanung kann, muss aber keineswegs, erhöhte Anforderungen an die Gestaltung stellen. In Gestaltungsplänen werden gewöhnlich erhöhte Anforderungen an die Gestaltung gestellt als Ausgleich dafür, dass damit in der Regel auch eine erhöhte Ausnützung gewährt wird. Es handelt sich dabei regelmässig um projektbezogene Gestaltungspläne. Vorliegend ermöglicht der Ergänzungsplan, welcher Elemente eines öffentlichen Gestaltungsplans und der Grundordnung in einem Planungsinstrument verbindet, keine erhöhte Ausnützung gegenüber der Grundordnung mit Ausnahme der Erleichterung der Arealüberbauung. Hierbei gelten indes die erhöhten Gestaltungsanforderungen gemäss § 71 PBG. Der Ergänzungsplan dient vielmehr als ein begleitendes Instrument einer auf Stufe der Grundordnung erfolgenden Aufzoning, über ein grossflächiges Gebiet, um eine angemessene Siedlungsqualität im Rahmen der Verdichtung zu sichern. Das Vorgehen hat u.a. den Vorteil, dass die planerische Baureife des Gevierts ohne weiteren, separaten Planungsschritt (wie z.B. mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht) hergestellt werden kann. Der Ergänzungsplan beschränkt sich dabei im Sinne der Verhältnismässigkeit auf zusätzliche Qualitätsanforderungen, welche sich aufgrund wichtiger übergeordneter öffentlicher Interessen im Rahmen der nutzungsplanerischen Verdichtung des Quartiers begründen lassen. Hierzu gehören insbesondere Vorschriften zum sorgfältigen Umgang mit der bestehenden Bebauungsstruktur, Regelungen zur Durchgrünung und zur Schaffung attraktiver Strassenräume sowie zur Durchwegung. So werden über die Grundordnung hinaus z.B. Vorgaben zur Bebauungsstruktur oder zur strassenraumprägenden Bebauung entlang der Friesenbergstrasse gemacht.



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Zusätzliche Bestimmungen im Ergänzungsplan > Ökologischer Ausgleich: Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art.15 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren. Bei Bauvorhaben sind mindestens 60 Prozent der von der Grünflächenziffer verlangten unversiegelten Fläche als "ökologische Ausgleichsfläche" zu gestalten.
Begründung	Der Ergänzungsplan enthält neben Elementen der Grundordnung auch Teilanordnungen der Sondernutzungsplanung. Damit gelten auch die dafür nötigen qualifizierenden Bestimmungen. Der im eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetz verlangte ökologische Ausgleich im Siedlungsgebiet gilt es hier einzulösen. Gemäss den Vorgaben des kommunalen Richtplanes sind im Siedlungsgebiet mindestens 15 Prozent ökologische Ausgleichsflächen anzustreben. Der Friesenberg weist bereits heute hohe ökologische Werte auf und soll so auch zukünftig als "Spenderzone" dienen.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1483 verwiesen.



Kategorie	Einwendungen zu Plänen
Kartenname	Zonenplan
Antrag	Die beiden Gründeretappen sollen in der bisherigen Zone W2b verbleiben und auf eine Aufzonierung soll verzichtet werden.
Begründung	Mit grossen Befremden nehmen wir Kenntnis davon, dass der Stadtrat eine Teilrevision der erst dieses Jahr in Kraft getretenen BZO in Aussicht stellt, welche ausgerechnet den Friesenberg betrifft. Wir haben festgestellt, dass die Gründeretappen 1 und 2 der Familienheim-Genossenschaft Zürich umgezont werden und zukünftig eine Zone W4b sein sollen. Dies würde den Abriss der beiden Etappen bedeuten, die der Stadtzürcher und der Züricher Heimatschutz jedoch erhalten wollen. Wir führen deswegen einen Rekurs, der vor Verwaltungsgericht hängig ist. Wir haben auch in der Liste der zu erhaltenden Baugruppen, welche anlässlich des Vergleichs zur Beilegung des Prozesses um die BZO angefertigt und dem Stadtrat übergeben wurde, diese beiden Etappen als schutzwürdig aufgeführt.
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1470 verwiesen.