



Masterplan FGZ

Amt für Städtebau der Stadt Zürich
Lindenhofstrasse 19, Amtshaus IV
8021 Zürich

Familienheim-Genossenschaft Zürich
Schweighofstrasse 193
8045 Zürich

Auftragnehmer

arc Consulting
Binzstrasse 39
8045 Zürich

Teams der Testplanung

Balliana Schubert Landschaftsarchitekten mit weberbrunner Architekten
pool Architekten mit mavo Landschaften
Van de Wetering Atelier für Städtebau mit Ganz Landschaftsarchitekten

Experten

Rainer Klostermann, Architekt/Raumplaner
Tomaso Zanoni, Architekt
Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt
Michael Hanak, Kunsthistoriker

Auftraggeber

Amt für Städtebau der Stadt Zürich (AfS)
Lindenhofstrasse 19, Amtshaus IV
8021 Zürich

Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ)
Schweighofstrasse 193
8045 Zürich

Beteiligte Ämter

Stadtentwicklung Zürich (STEZ)
Grün Stadt Zürich (GSZ)
Tiefbauamt Stadt Zürich (TAZ)

Pläne

Amt für Städtebau der Stadt Zürich
arc Consulting

Fotos
arc Consulting
AfS, FGZ, GSZ
Teams der Testplanung
Luftaufnahmen: Heinz Leuenberger

Textüberarbeitung

Pascale Gmür
Zürich, März 2016

Inhalt

1	Einleitung	5	4	Soziale, wirtschaftliche und ökologische Aspekte	42
1.1	Ausgangslage	5	5	Vorgaben pro Bauetappe	47
1.2	Entwicklungsplanung der FGZ	5	6	Umsetzung Masterplan	73
1.3	Übergeordnete Ziele von Kanton und Stadt Zürich	5	7	Anhang	74
1.4	Ziele des Masterplans FGZ	5	7.1	Eckwerte	74
1.5	Prozess der Masterplanung	6	7.2	Beilagen zum Masterplan FGZ	75
2	Masterplan FGZ	8	7.3	Mitwirkende Masterplan FGZ	76
2.1	Die fünf wichtigsten Aspekte des Masterplans	10			
2.2	Aktueller Stand der Entwicklungsplanung der FGZ	12			
3	Städtebauliche Aspekte	13			
3.1	Lage in der Stadt	14			
3.2	Siedlungsgeschichte Friesenberg	16			
3.3	Topographie	18			
3.4	Freiräume	20			
3.5	Mobilität und Verkehr	26			
3.6	Bebauungsstruktur	30			
3.7	Denkmalpflegerischer Umgang mit dem Siedlungsverbund	34			
3.8	Öffentliche Infrastrukturen	40			

Geltungsbereich Masterplan FGZ



 Geltungsbereich Masterplan

1 25 Bauetappen der FGZ
Die 23. Etappe gehört nicht zum Geltungsbereich.

 Siedlungsgebiet der FGZ

 Gebäude der FGZ, die im Zeithorizont des Masterplans nicht ersetzt werden.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) prägt in ihrer zusammenhängenden Ausdehnung das Quartier Friesenberg. Die 24 Etappen mit 2'274 Wohneinheiten sind in den Jahren 1925 bis 2014 entstanden. Seit Frühling 2015 ist eine 25. Etappe in Bau. Die älteren Wohnsiedlungen werden bald 100 Jahre alt und entsprechen den heutigen Anforderungen nur noch teilweise. Deshalb hat die FGZ 2002 bis 2004, zusammen mit dem AfS und arc Consulting, mit dem Bauleitbild FGZ eine Erneuerungsstrategie entwickelt, deren Umsetzung mit den Ersatzneubauten der 3. Etappe Grünmatt und mit dem Zentrum Quartier Friesenberg bereits begonnen hat. Die Bauetappe Grünmatt wurde im Rahmen eines Gestaltungsplans erneuert, da die bestehende Bau- und Zonenordnung mit der Wohnzone W2bIII nur sehr wenig Entwicklungsspielraum zuließ.

1.2 Entwicklungsplanung der FGZ

Die Entwicklungsplanung der FGZ sieht bis zum Jahr 2050 die Erneuerung von voraussichtlich neun weiteren Etappen vor (Etappen 1/2, 4, 5, 8, 9, 12, 14, 15). In diesem Zeitraum sollen nach FGZ eigener Entwicklungsplanung 500 bis 700 zusätzliche Wohneinheiten entstehen, so dass etwa 1'400 bis 1'900 zusätzliche Personen guten Wohnraum im Quartier

finden. Die gemäss aktueller BZO zulässige, geringe Dichte (mehrheitlich W2bIII) lässt eine solche Entwicklung nicht zu. Die seit einigen Jahren laufende Diskussion mit der Denkmalpflege um den Erhalt einzelner Bauetappen und die aufwendige Erneuerungsentwicklung mit einzelnen Gestaltungsplänen birgt viele Unsicherheiten. Das Bedürfnis der FGZ nach Sicherheit in der Umsetzung ihrer Entwicklungsplanung gab den Anstoss, zusammen mit der Stadt Zürich einen Masterplan zu entwickeln.

Für die FGZ geht es bei der zukünftigen Entwicklung darum, in qualitativ guter Umgebung auf massvolle Weise mehr preisgünstige Wohneinheiten für mehr Menschen anzubieten. In zwei Arbeitsgruppen sind für diese Ziele „Eckwerte“ definiert worden, die für die FGZ und damit für den Masterplan FGZ zentral sind: zum einen die Eckwerte zur sozialen Nachhaltigkeit, zum anderen jene zu Städtebau und Gartenstadt. Von diesen Eckwerten sind hier einige genannt: Eine gute soziale Durchmischung, die bewusst auch einkommensschwache Menschen einbezieht; eine funktionierende Nachbarschaft; identitätsstiftende, qualitätsvolle Bauten und Freiräume; eine Balance zwischen preisgünstigen älteren und etwas teureren neuen Wohnungen; eine massvolle Verdichtung in einem nach wie vor stark durchgrünten Stadtkörper; eine nachhaltige Mobilität mit klarem Schwergewicht auf dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr (siehe Anhang Eckwerte, Seite 74).

1.3 Übergeordnete Ziele von Kanton und Stadt Zürich

Die Erarbeitung des Masterplans FGZ ist eingebettet in kantonale und kommunale Vorgaben. Unter Berücksichtigung des

kantonalen (KRB 18.03.2014) und des regionalen Richtplans (STRB 925/2014) orientiert sich die Stadt Zürich für ihre Planung am Bevölkerungswachstum. Gemäss der stadträtlichen Strategien Zürich 2035 wird ein qualitätsvolles Wachstum angestrebt. Wo die Siedlungsstruktur verändert wird, werden gesamtstädtisch und ortsspezifisch abgestimmte Möglichkeiten zur Verdichtung für die Schaffung von neuem Wohnraum genutzt. Gemäss Gemeindeordnung ist die Stadt dafür besorgt, die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen bis 2050 auf einen Anteil von einem Drittel aller Mietwohnungen zu erhöhen.

Die bauliche Verdichtung wird mit den Instrumenten der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung geregelt. Dabei sind Voraussetzungen für die ausreichende Versorgung mit öffentlichen Infrastrukturen und Freiräumen zu schaffen. Die Erschliessung ist mit öffentlichem Verkehr sowie Velo- und Fussverkehr zu gewährleisten. Die Siedlungsentwicklung ist auf die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft auszurichten, das heisst die Potenziale für die Versorgung mit erneuerbaren Energien sind zu nutzen.

1.4 Ziele des Masterplans FGZ

Der vorliegende Masterplan (siehe Kapitel 2) widerspiegelt die von FGZ und Stadt Zürich in einem kooperativen Planungsprozess entwickelte gemeinsame Position für die Entwicklungsmöglichkeiten des Gebiets der Familienheim-Genossenschaft Zürich. Dazu gehören Siedlungsstruktur, Freiräume, Verdichtungspotenzial, Denkmalpflege, Energie und Ökologie. Der Masterplan soll die Grundlage für die nutzungsplanerische Umsetzung sein und wird dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt. Der Masterplan macht kei-

ne verbindlichen Aussagen zum öffentlichen Strassenraum. Die Familienheim-Genossenschaft Zürich bringt zum Thema Erschliessung verschiedene Wünsche an, die im Rahmen von allfälligen Projekten geprüft werden, jedoch nicht verbindlicher Natur sind.

Der Masterplan bildet für die FGZ ein strategisches Steuerungsinstrument für die Erneuerung ihrer Siedlungen mit einem Zeithorizont bis etwa 2050. Die Zielsetzungen der Stadt Zürich sind im Masterplan berücksichtigt. Vertreter/innen der städtischen Dienstabteilungen Amt für Städtebau (AfS), Tiefbauamt (TAZ), Grün Stadt Zürich (GSZ) und Stadtentwicklung (STEZ) waren am gesamten Prozess der Masterplanentwicklung beteiligt. Dabei übernahm das AfS die Co-Projektleitung und die Koordination der städtischen Anliegen.

Der Masterplan gilt für die künftig 25 Siedlungsetappen der FGZ (mit Ausnahme der 23. Etappe am Manesseplatz). Für städtische Grundstücke wie Strassen, öffentliche Freiräume und Schulanlagen innerhalb des FGZ-Perimeters wurden Hinweise / Wünsche entwickelt. Alle weiteren Grundstücke im Perimeter wurden nicht mitgeplant.

1.5 Prozess der Masterplanung

Der Ablauf der Masterplanung FGZ wird im Folgenden kurz erläutert. Unterlagen, welche einzelne Planungsschritte dokumentieren, sind im separaten Beilagenbericht zu finden.

Vorbereitung (Herbst 2012 bis Frühling 2013)

An einem gemeinsamen Workshop wurde die Ausarbeitung eines Masterplans FGZ beschlossen, um die verschiedenen



Positionen gegeneinander abzuwägen, und damit die FGZ eine Entwicklungsstrategie mit Planungssicherheit erhält. In der ersten Phase des Planungsprozesses stellten Vertreter/-innen der Stadt Zürich und der FGZ Daten zusammen als gemeinsame Grundlage für den Masterplan FGZ. In einer Absichtserklärung wurden das Vorgehen und die Zielsetzung des Masterplans formuliert.

„Eckwerte“ (Sommer 2013)

In der zweiten Phase diskutierten Vertreter/innen der städtischen Ämter und der FGZ in vier Arbeitsgruppen Eckwerte für die zukünftige Entwicklung der FGZ zu den Themen Städtebau, soziale Nachhaltigkeit, Denkmalpflege, Planungsinstrumente. Diese Eckwerte wurden an einem Workshop im Herbst 2013 präsentiert und verabschiedet und bildeten eine weitere Grundlage für die nachfolgende Testplanung.

„Letter of Intent (LOI)“ (Herbst 2013 bis Frühling 2014)

Da sich FGZ und AfS zum Thema Denkmalschutz auf keine Eckwerte einigen konnten, folgten weitere Verhandlungsrunden, eine Diskussion in der Denkmalpflegekommission und eine erste informelle Rückmeldung des Stadtrats. Das Ergebnis ist der Letter of Intent (LOI) vom 26.05.2014. Darin sind die übergeordneten Ziele des gemeinsamen Prozesses, der Untersuchungsrahmen für die Testplanung sowie Vorgaben zum Thema Denkmalpflege festgehalten.

Testplanung (2014)

Im Rahmen einer Testplanung entwickelten drei Teams Zukunftsbilder für die Baufelder der FGZ und die angrenzenden öffentlichen Räume. Das Begleitgremium der Testplanung bestand aus Vertretern und Vertreterinnen der städtischen Ämter und der FGZ sowie vier externen Experten, begleitet. Mit der Testplanung sollten Vorschläge für die Entwicklung der FGZ gemacht werden, unter Wahrung des Charakters als „Gartenstadt“ und unter Berücksichtigung städtebaulicher, ökologischer und denkmalpflegerischer Themen. Dabei war insbesondere aufzuzeigen, welche Bauetappen der FGZ die geforderte Verdichtung von zusätzlichen 500 bis 700 Wohnenheiten aufnehmen können und was dies für die Bebauung, die Freiräume und das Zusammenleben bedeutet. Zum Thema Denkmalpflege sind Vorschläge und Fragen in die Aufgabenstellung eingeflossen. Zu deren Bearbeitung wurden folgende drei Teams aus sechs eingeladenen Bewerbern ausgewählt:

- Balliana Schubert Landschaftsarchitekten mit weberbrunner Architekten
 - pool Architekten mit mavo Landschaften
 - Van de Wetering Atelier für Städtebau mit Ganz Landschaftsarchitekten
- Die Testplanung wurde mit zwei Zwischenworkshops und einem Schlussworkshop durchgeführt. Die Resultate sind im separaten Bericht zur Testplanung zusammengefasst.

Ausarbeitung Masterplan (2015)

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Testplanung schälte das Begleitgremium „Thesen für den Masterplan“ heraus. Diese bildeten zusammen mit den Eckwerten die Grundlage für die Ausarbeitung des Masterplans.

Zur Unterschutzstellung der 1./2. Bauetappe wurden in der Testplanung noch nicht genügend Aussagen gemacht. Das Beurteilungsgremium empfahl deshalb zusätzliche Untersuchungen.

Zum einen wurden unterschiedliche Szenarien durch arc Consulting analysiert und bewertet (Erhalt 1./2. Etappe; Erhalt 1. Etappe und Genossenschaftshaus; Erhalt Gebäude unterhalb Schweighofstrasse – 1. Etappe und Teil 2. Etappe; Totalersatz 1./2. Etappe).

Andererseits wurde die Machbarkeit der Sanierung der 1./2. Etappe unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Vorgaben von Fahrländer Scherrer Architekten untersucht und damit mögliche Sanierungsmassnahmen sowie die entsprechenden Kosten aufgezeigt.

Im Austausch mit dem Begleitgremium und unter Projektleitung von AfS und FGZ wurde der Masterplan durch arc Consulting verfasst. Dieser besteht aus folgenden Teilen:

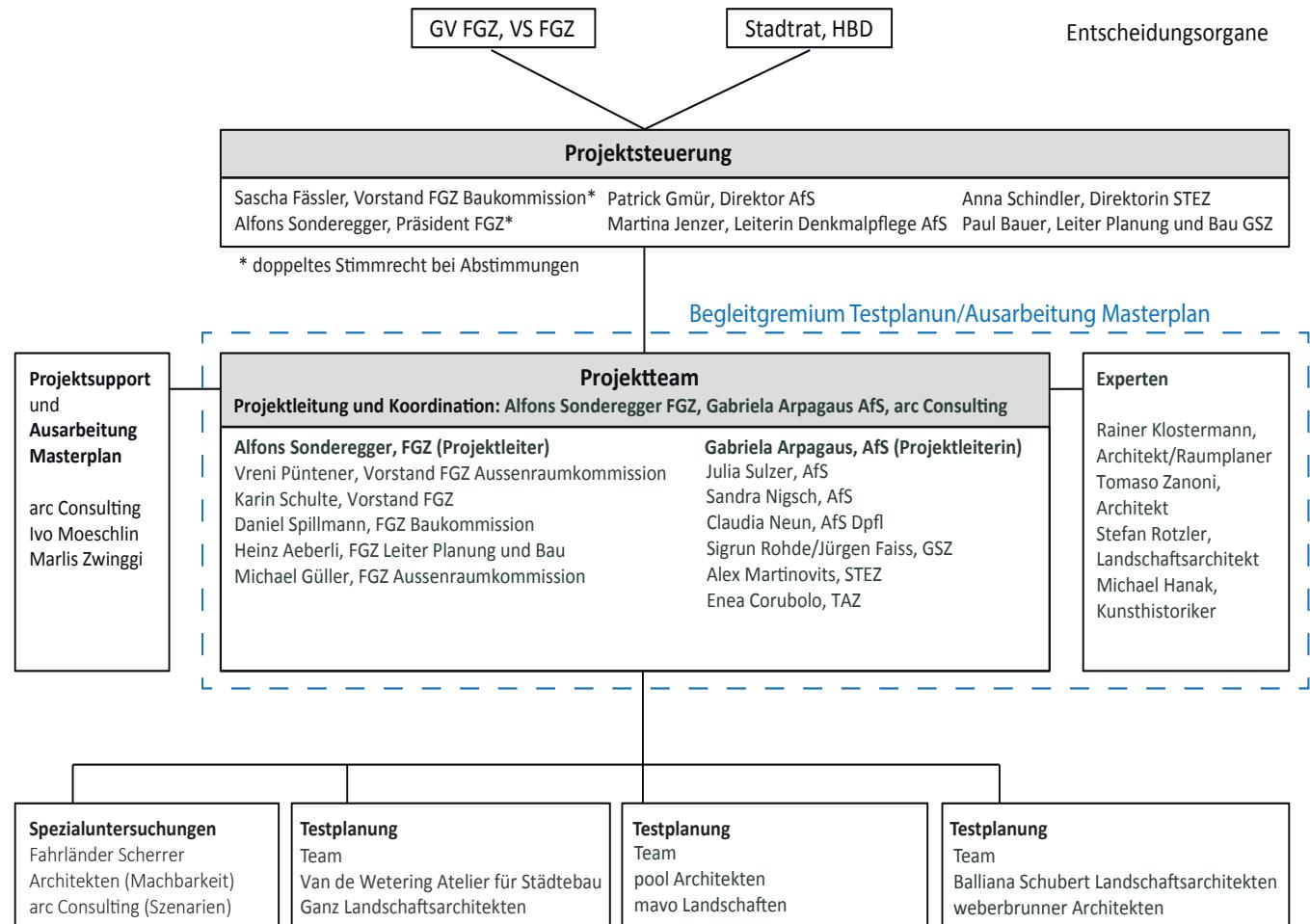
1. Masterplan FGZ
2. Beilagen (1. Eckwerte, 2. Bericht Testplanung, 3. Baumanalyse Friesenberg)

Umsetzung Masterplan (ab 2016)

Da die im Masterplan definierten Vorgaben über die geltende baurechtliche Situation hinausgehen, braucht es einen politischen Entscheid für die Umsetzung dieser Ziele.

Die Umsetzung des Masterplans wird im Kapitel 6 erläutert.

Projektorganisation: Begleitgremium Testplanung und Ausarbeitung Masterplan



2 Masterplan FGZ



Geltungsbereich Masterplan

1 25 **Bauetappen 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), Murmeliwiese (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), Döltchi 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, Döltchi 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**

Erlebbarkeit 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 Ankunftsplatz Schweighof

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

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 Bauetappen 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), Ankunftsplatz SZU-Haltestelle Schweighof

Offener Siedlungsrand

Neue Gebäude am Siedlungsrand sollen zur angrenzenden Freifläche durchlässig sein.

Beziehung der Freiräume (Lage schematisch)

An vielen Stellen mögliche Siedlungserschliessung.

Unterbrüche der Bebauung (Lage schematisch)

Gestaltete Fuss- und Velowegverbindung entlang SZU

Entwicklungsperimeter Schule Am Uetliberg

2.1 Die fünf wichtigsten Aspekte des Masterplans

1. Die genossenschaftliche Idee in die Zukunft denken

Die Familienheim-Genossenschaft am Friesenberg ist in ihrer zusammenhängenden Grösse eine Besonderheit. Das bunte Quartier ist von starken sozialräumlichen Strukturen geprägt. Es besteht die klare Absicht, einen aktiven Beitrag zur wohnpolitischen Zielsetzung zu leisten und sich für eine grössere Zahl von Bewohnern und Bewohnerinnen zu öffnen. Mit Ersatzneubauten in neun Etappen bis etwa zum Jahr 2050 sollen zu den heute 2'274 FGZ-Wohneinheiten 500 bis 700 neue Wohnungen hinzukommen und damit guter und preisgünstiger Wohnraum für zusätzliche 1'400 bis 1'900 Personen im Quartier geschaffen werden. Diese Veränderungen sollen in sozialer Verantwortung sorgfältig geschehen und zu einer nachhaltigen Urbanität führen.

2. Das Quartier Friesenberg von innen weiterentwickeln

Das heute bestehende Quartier wurde nach den Ideen der Gartenstadtbewegung entwickelt. Die Grundlagen dafür bilden der Bebauungsplan von Hermann Herter (1920) und der Bebauungsplan von Heinrich Peter (1934). Heinrich Peter war zusammen mit Franz Kessler für die Architektur des Genossenschaftshauses und die 3. Etappe (1929) bis 9. Etappe (1934) zuständig. Das durchgrünte Wohnen mit starkem Freiraumbezug und das soziale Miteinander in der genossenschaftlichen Gemeinschaft gehören zu den bestehenden Qualitäten, die auch für die zukünftige Entwicklung gesichert und gestärkt werden sollen.

Zur Wahrung und Weiterentwicklung der Identität des Quartiers Friesenberg gehört eine kontinuierliche Erneuerung, welche auf den Wandel von Wohnkultur und Wohnbedürfnissen reagiert. Dazu gehört, dass Ersatzneubauten bestehende Themen wie z.B. die Zeilenbebauung senkrecht und horizontal zum Hang aufnehmen. Um die Atmosphäre des Quartiers Friesenberg zu erhalten, sind Neubausiedlungen sorgsam in die Gesamtstruktur einzupassen.

3. Differenzierte Freiraumstruktur

Das Quartier Friesenberg ist über zwei den Bachläufen folgende „Grünfinger“ und vertikale Wege attraktiv mit dem Wald und den übergeordneten Freiräumen des Uetlibergs verbunden. Diese vertikalen Freiräume bilden zusammen mit horizontalen Wegen ein starkes, städtebaulich gliederndes Gerüst, in dessen Baufeldern sich die einzelnen Etappen der FGZ sowie öffentliche Freiräume wie Schulen, Gemeinschafts- und Sporteinrichtungen entwickeln.

Die bestehenden und zukünftigen Baufelder haben attraktive, gut zugängliche Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Der Anteil privater Aussenräume soll bei zunehmender Dichte zu Gunsten halböffentlicher, multifunktionaler Freiflächen abnehmen. Ein feinmaschiges Fusswegnetz verbindet etappeninterne Freiräume mit den öffentlichen Freiraumstrukturen und macht die Topographie und die Aussicht erlebbar.

4. Rückgrat Schweighofstrasse aufwerten

Die Schweighofstrasse ist für den privaten und den öffentlichen Verkehr die Haupterschliessungsachse. Der Strassenraum soll in Zukunft attraktiver gestaltet und stärker in die Grünraumstruktur des Wohnquartiers eingebunden werden. Um dies zu erreichen, werden im Masterplan verschiedene Hinweise / Wünsche vorgebracht:

- Eine Abfolge unterschiedlicher Sequenzen bilden.
- Zentren und Begegnungsorte schaffen.
- Gestaltung mit Grünelementen und Baumreihen.
- Orientierung der Gebäude zum Strassenraum und strassenseitige Hauszugänge.

Damit werden die wichtigsten Themen des Herterplans wieder aufgenommen, welcher schon 1920 der Schweighofstrasse als städtebauliches Rückgrat mit diversen Platzsituationen und Akzenten grosse Bedeutung zugesprochen hatte.

5. Städtebauliche Akzente stärken

Die Bauetappen der FGZ bilden ein abwechslungsreiches Siedlungsgeflecht mit baulichen Interpretationen des genossenschaftlichen Wohnens. Einige der Gebäude sind von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität. Diese Qualitätsansprüche gelten auch für künftige Ersatzneubauten.

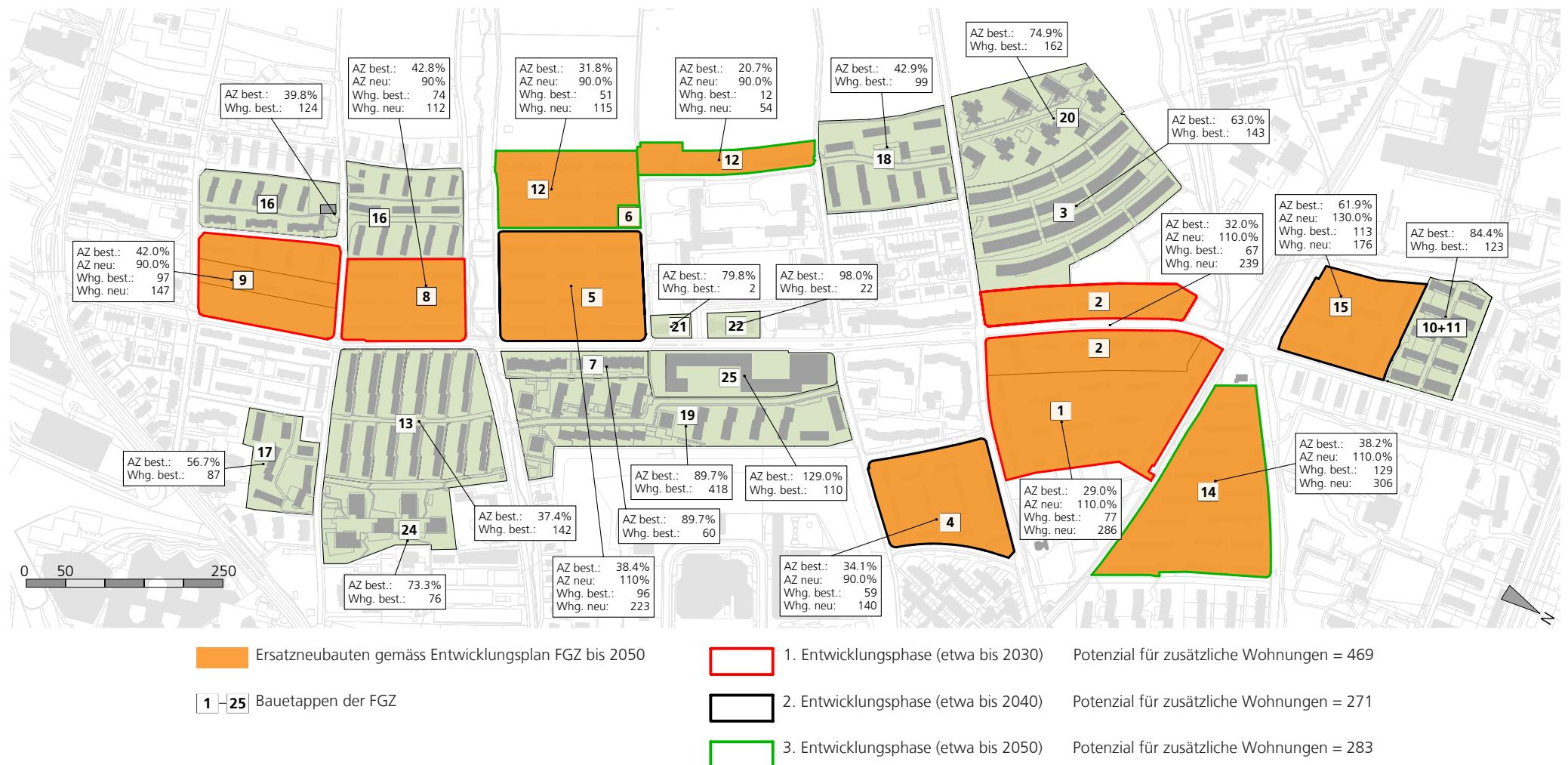
Innerhalb dieses Siedlungsgeflechts sollen Orte mit besonders guter Lage und Nutzung räumlich gestärkt werden. Das neu gestaltete Zentrum Quartier Friesenberg wird über eine adäquate Verdichtung, publikumswirksame Erdgeschossnutzungen, attraktive Wegverbindungen und eine Neugestaltung der Schweighofstrasse als zentraler Treffpunkt gestärkt. Am Ankunftsplatz Schweighof mit seiner direkten Anbindung an die Innenstadt und das Naherholungsgebiet Uetliberg wird die Aufenthaltsqualität über die angrenzenden Bebauungen verbessert. Die umliegenden Bauetappen erfahren eine der benachbarten Quartiere angepasste Verdichtung.

2.2 Aktueller Stand der Entwicklungsplanung der FGZ von 2020 bis 2050

Die Entwicklungsplanung wird von der FGZ erarbeitet und laufend den neuesten Erkenntnissen angepasst.

Die im Masterplan für eine Erneuerung vorgesehenen neun Bauetappen bieten ein Potenzial für Verdichtungsmöglichkeiten von etwa 1000 zusätzlichen Wohnungen in der FGZ.

Damit ist ein Rahmen aufgespannt, der das angestrebte Ziel des Masterplans von 500 bis 700 zusätzlichen Wohnungen bis zum Jahr 2050 ermöglichen soll.

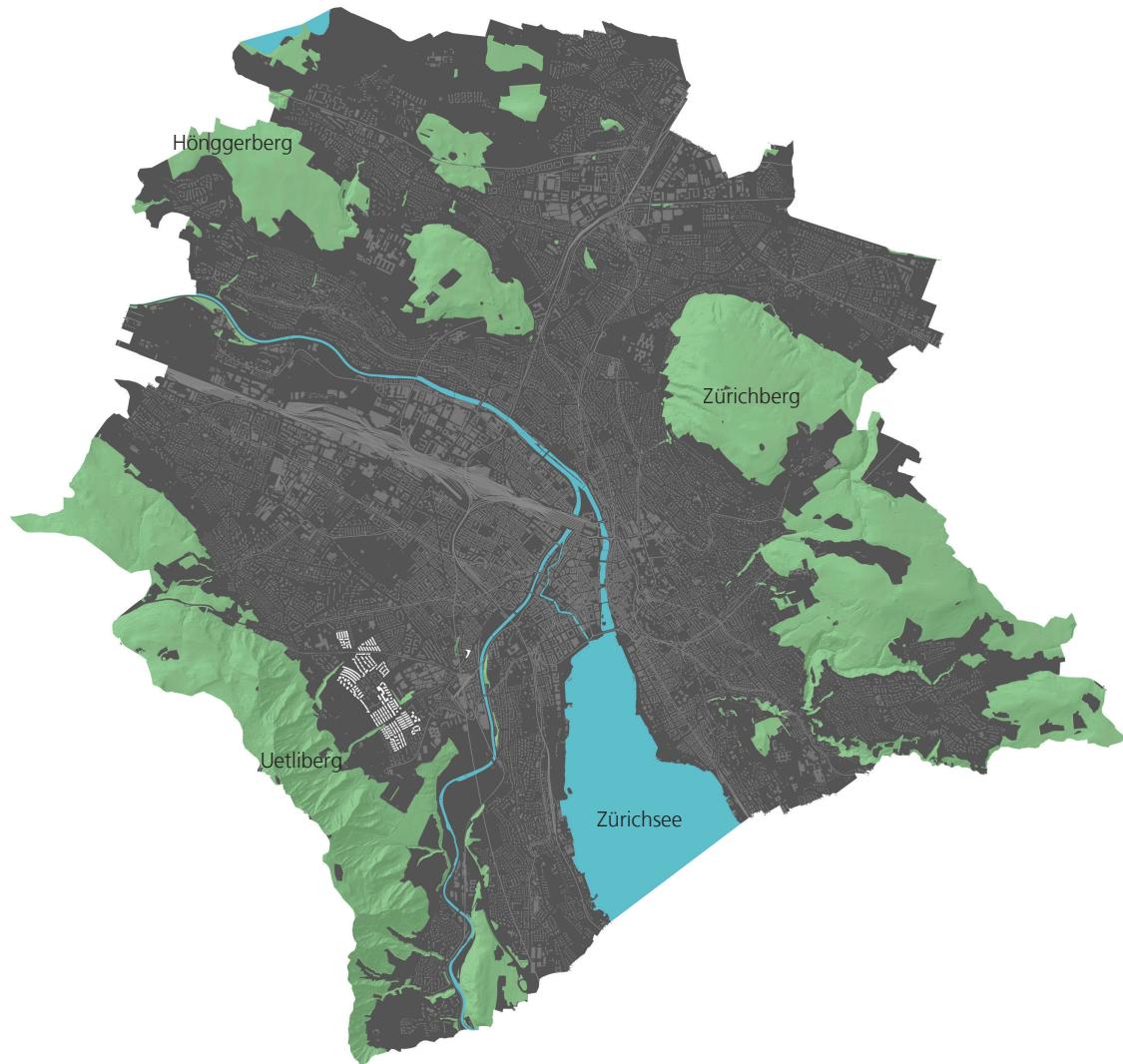


3 Städtebauliche Aspekte



Die folgenden Kapitel erläutern die städtebaulichen Grundlagen für die Entwicklung der FGZ-Bauetappen und der öffentlichen Räume am Friesenberg.

3.1 Lage in der Stadt



Das Siedlungsgebiet der FGZ liegt westlich des Stadtzentrums im Quartier Friesenberg, welches sich am Fuss des Uetlibergs von der Sihl/Allmend bis zum Triemlisipital erstreckt. Die Lehmgrube der Binz mit Gewerbeliegenschaften bildet einen topographischen Einschnitt mit bewaldeter Böschung in Richtung Stadtzentrum. Aufgrund der festgelegten Bergschattengrenze wurde die Bebauung auf den Bereich unterhalb der Höhenkurve 500 beschränkt. Die Gebäude der FGZ bilden bis heute den Stadtrand. Oberhalb folgen Familiengärten und Friedhöfe, welche in den Wald des Uetlibergs übergehen.



3.2 Siedlungsgeschichte Friesenberg

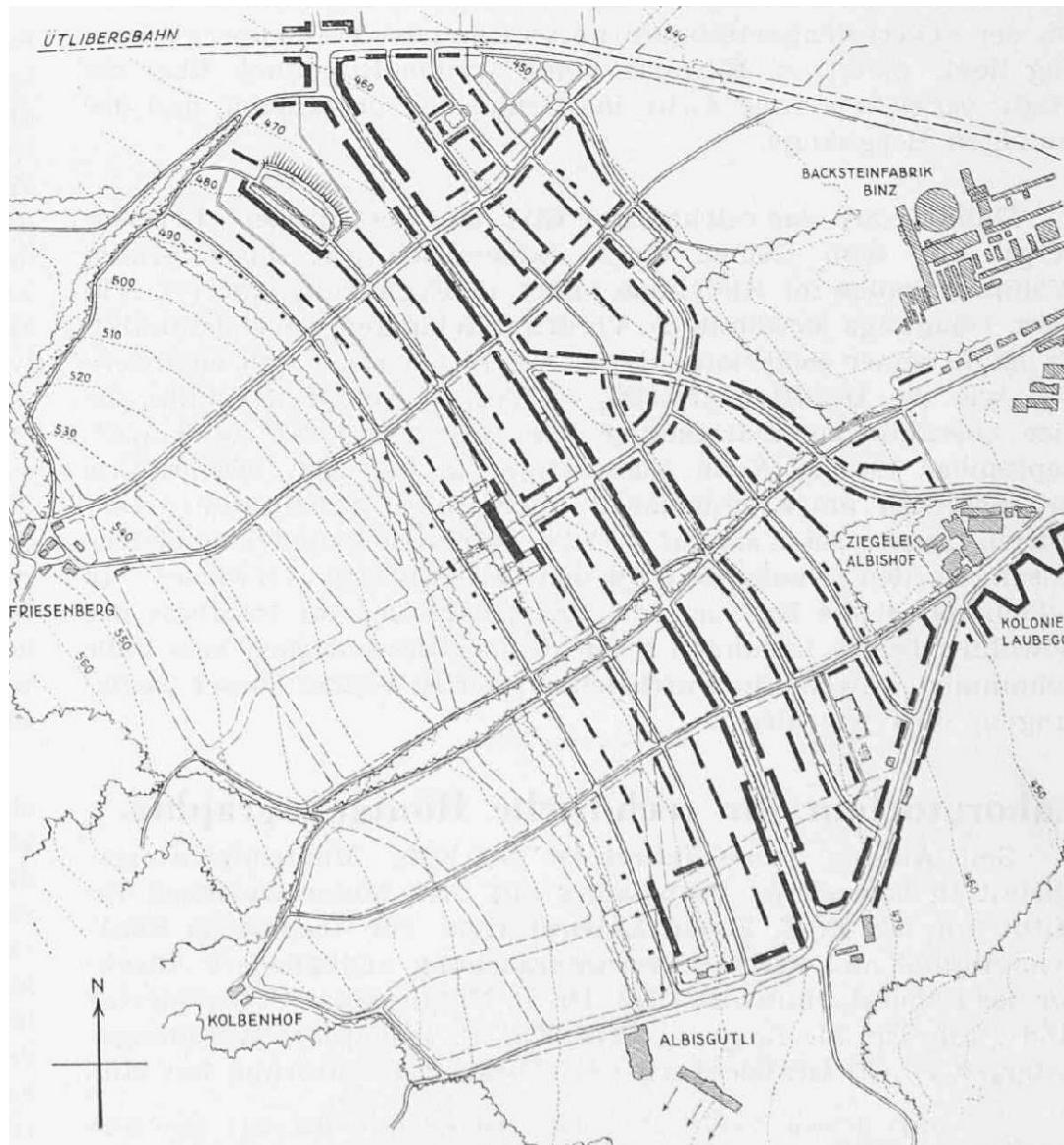
Die Bebauung des Friesenbergs mit preisgünstigen Wohnungen mit Gärten gilt als konsequentes Beispiel für die Umsetzung der im Wettbewerb für ein Gross-Zürich (1918) formulierten städtebaulichen Grundsätze einer als Vorortsquartier strukturierten „Gartenstadt“. Zu deren Zweck hatte die Stadt Zürich bereits 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 Albisgütl 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

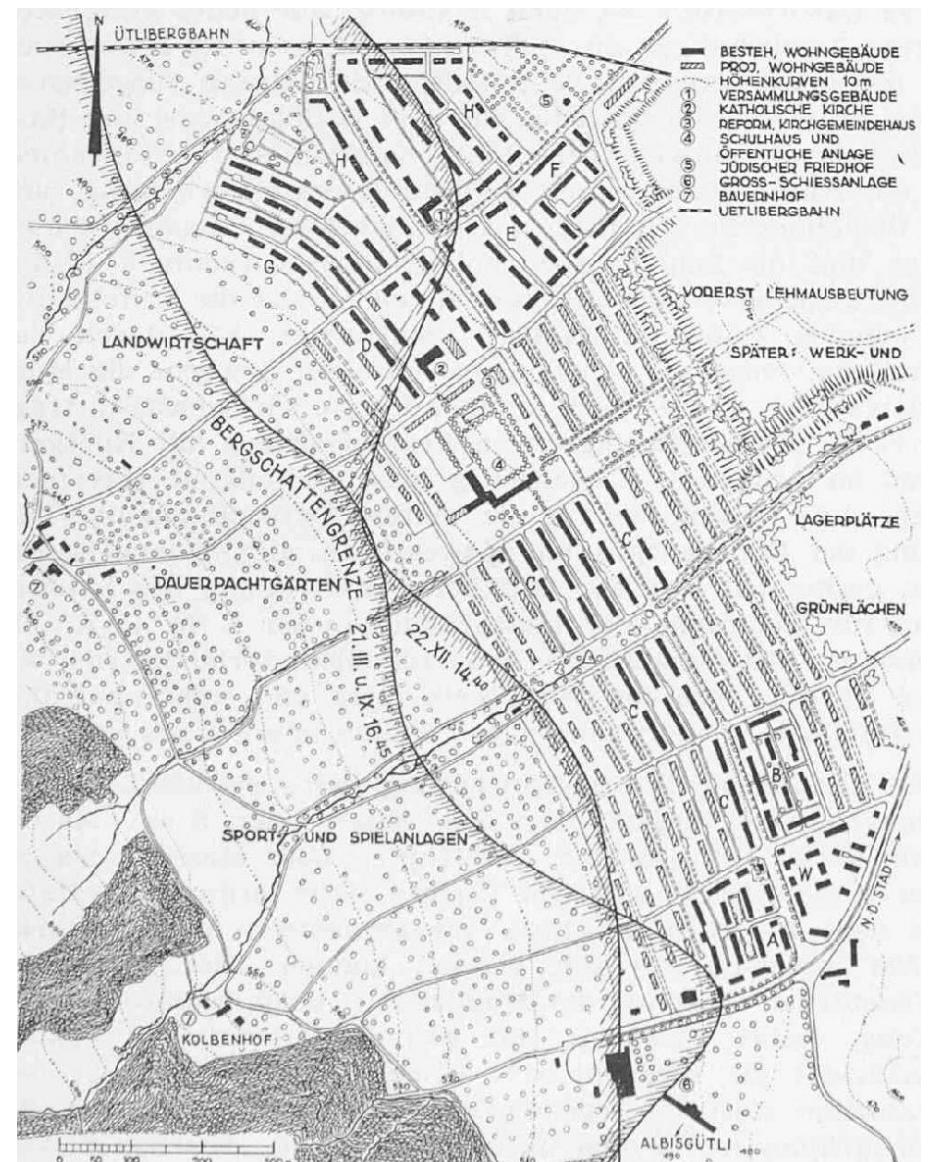
mit Franz Kessler mit der Ausführung der quartierprägenden 3. bis 9. Bauetappen betraut wurde, orientiert die Zeilenbebauung in verstärktem Masse am Baufeld und berücksichtigt die verkehrstechnische Bedeutung der Schweighofstrasse weniger.

Seit 1925 entstand am Friesenberg die erste Gartenstadt von Zürich, die im Kontext der sich wandelnden städtebaulichen, architektonischen und gesellschaftlichen Konzepte vielfältige Lösungen im Siedlungsbau präsentierte und als Siedlungsverbund die enge Beziehung von Architektur und Aussenraum verdeutlicht.

Städtebaulicher Plan Hermann Herter 1920



Städtebaulicher Plan Heinrich Peter 1934

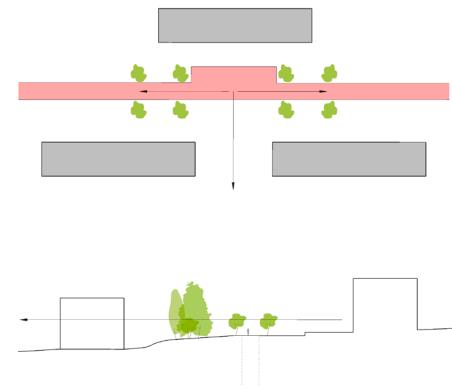


3.3 Topographie

Die Bauetappen der FGZ befinden sich mehrheitlich in Hanglage. Sie sind sorgfältig in die abfallende Topographie eingebettet, welche mittels Böschungen und kleinen Mauern überformt wird. Grössere Plateaus sind grundsätzlich nur bei öffentlichen Nutzungen wie Schule, Sport- oder Zentrumsplätzen vorzufinden. Entlang der Höhenkurven führen Panoramawege, Quartier- und Hauptstrassen, welche durch die Strassen in Bergrichtung und die beiden Grünfinger unterbrochen werden.

Vorgaben Masterplan

- Die Topographie soll als durchfliessendes Element erlebbar bleiben. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen massstabsgerecht sein. Grössere Plateaus sind öffentlichen Freiflächen vorbehalten.
- Es sollen raumöffnende Blickbezüge und Fernsichten parallel und senkrecht zum Hang inszeniert werden.



Fernsichten und massstabsgerechte Flachzonen.



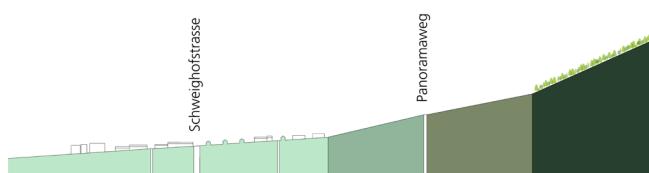
Freie Aussichtsachse mit Fernsicht – Hegianwandweg.



Fussweg parallel zum Hang als Gebäudeerschliessung.



Grosses Plateau bei öffentlichen Freiflächen – Schule Friesenberg.



3.4 Freiräume

Das Gebiet der heutigen FGZ im Quartier Friesenberg am Siedlungsrand der Stadt Zürich erhält seine Identität und Qualität als Gartenstadt durch die starke Durchgrünung und die Vernetzung der verschiedenen Grünräume am Uetliberghang. Private Gärten, grosse Bäume und ein feinmaschiges Wegnetz prägen den Freiraum.

Mit der angestrebten Verdichtung wird der Freiraum verändert, und die Heterogenität der Bebauung nimmt zu.

Der Erhalt und die Stärkung der Freiraumqualität bleiben wichtiges Ziel der weiteren Entwicklung. Dabei übernimmt die übergeordnete, öffentliche Grünraumstruktur eine wichtige, gliedernde und verbindende städtebauliche Funktion.



Vernetzung mit dem Erholungsraum Uetliberg.

Hinweise Masterplan

- Die Vernetzung des Quartiers mit den angrenzenden Erholungslandschaften soll verbessert und die Erholungslandschaften funktional aufgewertet werden.
- In neuen Baufeldern sind vielfältige und gemeinschaftlich nutzbare Freiräume zu schaffen, die das landschaftliche Erholungsangebot gezielt und wohnungsnah ergänzen.
- Es soll ein ausgewogenes Zusammenspiel von gemeinschaftlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen entstehen, mit klar erkennbaren, durchlässigen Grenzen und Schwellen.
- Mit einem dichtmaschigen Wegnetz und einer Vielzahl punktueller Aufenthaltsorte ist die Durchlässigkeit des Quartiers zu erhalten und das Erschliessungssystem als nutzbare Freiraumkomponente weiter zu optimieren.



In der Zukunft gemeinschaftliche Freiräume ergänzen.

Umgang mit Grossbäumen

Das grosse Baumvolumen und die Präsenz quartierprägender Bäume, sowohl in den öffentlichen Freiräumen als auch in den Siedlungen der FGZ, sind eine Besonderheit im Gebiet der FGZ.

Hinweise Masterplan

- Die heute bestehende und für das Quartier identitätsstiftende Baumsubstanz ist, so weit möglich, zu erhalten. (Die separaten Beilagen enthalten zur Orientierung eine Aufnahme der Bäume.)
- Bei neuen Siedlungen sind Pflanzungen von Bäumen mit dem Potenzial zu Grossbäumen frühzeitig einzuplanen (unterirdische Bauten und Tiefgaragen beachten).



Mit Grossbäumen Freiräume stärken und Aufenthaltsorte akzentuieren.



Grünfinger Erlebbarkeit 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 (Lage schematisch, gestrichelt auf Fremdparzellen) Gestalteter siedlungsverbindender Weg oder Panoramaweg oberhalb des Siedlungsbereichs.

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 beachten).

Familiengärten

Private Freiräume

Mischform mit privaten und halböffentlichen Freiräumen.

Halböffentliche Freiräume

Öffentliche Grünanlagen

Känguruwiese (Park), Murmeliwiese (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.

Schulanlagen

Zentrum Quartier Friesenberg und Ankunftsplatz 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 entlang der Schweighofstrasse. Hier können vermehrt publikumsorientierte Nutzungen entstehen. Die Eckbauvolumen können zurückspringen. Die Orte lassen sich mit Sitzgelegenheiten, Brunnen etc. akzentuieren. Die Kreuzpunkte der gestalteten Wege in Bergrichtung mit den Promenades Jardin sollen kleine Begegnungsorte bilden.

Aussichtspunkt

mit Fernsicht

Gestaltete Fuss- und Veloverbindung entlang SZU

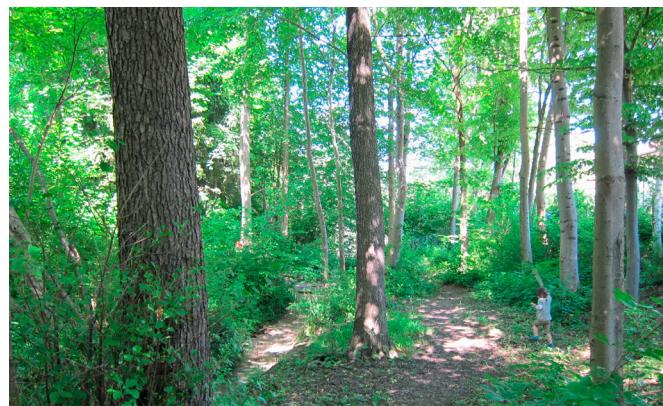
3.4.1 Öffentliche Freiräume

„Grünfinger“

Die beiden Grünfinger am Döltchi- und am Kolbenhofbach als Ausläufer des Uetlibergwaldes in das Siedlungsgebiet der FGZ sind wichtige Elemente der Grünraumstruktur. Die Erlebbarkeit dieser „wilden Grünräume“ soll gestützt und verbessert werden.

Hinweise Masterplan / Wünsche FGZ

- Erhalt des ursprünglichen Waldcharakters und Entfernung von Fremdnutzungen in den Grünfingern, z.B. Parkplätze.
- Die Grünfinger sollen zur räumlichen Stärkung und besseren Nutzbarkeit mit benachbarten öffentlichen oder halböffentlichen Freiräumen verknüpft werden.
- Die Erschliessungsstrasse Staudenweg entlang des Grünfingers Kolbenhofbach soll in eine Fuss- und Veloverbindung umgewandelt werden.
- Zusätzliche Brückenquerungen sollen die Kontinuität des Wegnetzes verbessern und das Erlebnispotenzial der Bachtobel erschliessen.



Erlebbarkeit der Grünfinger verbessern – Kolbenhofbach.

Gestaltete Wegverbindungen in Bergrichtung

Neben den natürlichen Grünfingern strukturieren Wegverbindungen in der Falllinie des Hanges das Gebiet der FGZ. Diese Quartierstrassen erschliessen das Gebiet für Fahrzeuge und Fussgänger/innen und bieten Aussichtsachsen ins Tal. An Kreuzungspunkten gibt es kleinere Aufenthaltsorte, die mit einer Bank, einem grossen Baum oder einem Brunnen markiert sind.

Hinweise Masterplan / Wünsche FGZ

- Die Erschliessungsstrassen in der Falllinie des Hanges sollen als Aussichtsachsen frei bleiben.
- Die Kreuzungspunkte mit den Promenades Jardin und der Schweighofstrasse sollen kleinere Aufenthaltsorte bilden und als Serie den Strassenraum thematisch bereichern.
- Die Vorgaben zur Gestaltung der Wege in Bergrichtung sind gemeinsam von TAZ, GSZ, FGZ, AfS in einem Projekt auszuarbeiten und bei jeder Neubauetappe zu berücksichtigen.



Freie Aussichtsachsen und Aufenthaltsorte – Frauentalweg.

Öffentliche Parkanlagen

Im Bereich der FGZ liegen die vier öffentlichen Parkanlagen Murmeliwiese, Känguruwiese, die Anlage Heuried mit Gemeinschaftszentrum und Freibad sowie der Jüdische Friedhof. Die Murmeliwiese als öffentlicher Spielplatz und Bikepark ist in den Grünfinger an der Bachtobelstrasse integriert. Die Känguruwiese als öffentlicher Park mit grossen Rasenflächen schliesst an den Grünfinger entlang des Döltchiweges an.

Hinweise Masterplan / Wünsche FGZ

- Die öffentlichen Grünanlagen sollen als nutzbare Erholungsräume gestärkt und gut an das Wegnetz und die durchfliessenden Grünräume angebunden werden.
- Der Zugang zur Känguruwiese vom Ankunftsplatz Schweighof soll betont und der Park besser in das Weggeflecht des Quartiers integriert werden. Die Promenade Jardin vom Ankunftsplatz Schweighof durch das Gebiet der Känguruwiese bis zum Zentrum Quartier Friesenberg unterstützt dies.
- Für die Kontinuität des Grünfingers im Bereich der Murmeliwiese ist auf den Erhalt von grossen Bäumen zu achten.

Schulanlagen

Die Schulanlagen im Planungsgebiet sind wichtige Freiräume im Quartier. Mit ihren grossen Plateaus bieten sie eine besondere Qualität in der Hanglage des Friesenbergs.

Hinweise Masterplan

- Die Zugänglichkeit der Schulanlagen soll verbessert und die öffentliche Wirkung gestärkt werden.
- Die Primarschule Am Uetliberg hat zusammen mit dem Zentrum Quartier Friesenberg und den Gebäuden der reformierten Kirche eine wichtige Funktion als Quartierzentrums. Zur Stärkung dieses Zentrums sollen die Gebäude zwischen Schule und Zentrum in einer Gesamtbetrachtung entwickelt werden. Eine umfassende Neudisposition mit öffentlichen oder gemeinschaftlichen Nutzungen ist denkbar.



Die Zugänglichkeit verbessern – Freifläche Primarschule Am Uetliberg.

„Promenades Jardin“

Basierend auf dem vorhandenen Wegnetz werden als horizontale Gartenwege die Promenades Jardin entwickelt.

Hinweise Masterplan / Wünsche FGZ

- Es sollen drei Promenades Jardin eingeführt werden. Sie garantieren den weiterhin gärtnerischen Charakter der öffentlichen Räume und bieten – ausgestattet mit einer Serie von Begehungsorten und bewusst gestaltet – eine attraktive Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr parallel zum Hang. Sie sollen helfen, das Quartier zu vernetzen und zu beleben.
- Die vorgesehene Lage der Promenades Jardin ist nicht bindend. Wichtig ist die Kontinuität der Wege und das Vermeiden von grossen Höhenunterschieden an den Kreuzungspunkten.
- In der Ausarbeitung der Promenades Jardin ist auf eine ausreichende Wegbreite für das Nebeneinander von Zufussgehenden und Velos zu achten.
- Die Schaffung und der Einbezug vorhandener Aufenthaltsbereiche, Sitzgelegenheiten, Baumgruppen und Grossbäume, v.a. an den Kreuzungspunkten mit den gestalteten Wegen in Bergrichtung, sind zu berücksichtigen.
- Vorhandene Aussichtspunkte sind freizuhalten und einzubinden. Neue Aussichtspunkte bewusst integrieren.
- Die Vorgaben zur Gestaltung der Promenades Jardin sind gemeinsam von TAZ, GSZ, FGZ, AfS in einem Projekt auszuarbeiten und werden bei jeder Neubauetappe sowie bei Umgestaltungen von Wegen/Strassen in bleibenden Etappen berücksichtigt.

Gestaltete Wegverbindung entlang SZU-Bahnlinie

Die Bahnlinie auf den Uetliberg wird heute wechselseitig von einem Fussweg begleitet. Der gleichmässige Anstieg macht ihn zu einer attraktiven Wegverbindung für Velofahrende und Zufussgehende. Wegbreite und Gestaltung sollen der Bedeutung angepasst werden.

Hinweise Masterplan / Wünsche FGZ

- Verbreiterung des Weges für ein verträgliches Miteinander von Zufussgehenden und Velos in beiden Richtungen.
- Bewusste Gestaltung dieser Wegverbindung als attraktiven Grünraum im Gebiet des Masterplans bis zur Haltestelle Binz.



Den Weg entlang des SZU-Gleises für Fuss- und Veloverkehr ausbauen.

Gestaltung der Schweighofstrasse

Die Schweighofstrasse ist für das Friesenberg-Quartier die Haupterschliessungssachse; gleichzeitig ist sie eine wichtige Verbindungsstrasse im regionalen Strassennetz (Richtplan). Heute durchschneidet die Strasse als lärmiger, unattraktiver Raum das Siedlungsgefüge. Die Anforderungen einer siedlungsverträglichen Strasse sind bei der Neugestaltung zu beachten. Mit verschiedenen Massnahmen soll die Schweighofstrasse attraktiver gestaltet und zu einem Verbindungs- und Begegnungsort für alle Verkehrsteilnehmenden werden.

Hinweise Masterplan / Wünsche FGZ

- In der Abfolge der Schweighofstrasse sollen Abschnitte des Strassenraums unterschiedlich bebaut und gestaltet werden.
- Die Ergänzung der bestehenden Baumreihen soll gemäss Alleenkonzept abschnittsweise geprüft werden.
- Es soll eine bewusste Gestaltung mit Grünelementen vorgenommen werden, um die Schweighofstrasse stärker in die Grünraumstruktur des Quartiers einzuflechten.
- Verschiedene Begegnungsorte entlang der Schweighofstrasse sollen ausformuliert werden: Der bedeutendste Ort ist das Zentrum Quartier Friesenberg, gefolgt vom Ankunftsplatz Schweighof. An den Kreuzungspunkten

mit den Quartierstrassen sollen kleine Begegnungs-orte entstehen. Zur Gestaltung dieser Begegnungsorte gehören: Querungshilfen über die Schweighofstrasse, Möblierung und Grossbäume zur Steigerung der Aufenthaltsqualität, Anordnung von ÖV-Haltestellen und publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen mit befestigten Gebäudevorzonen.

- An den Orten, wo Wohnungen an die Schweighofstrasse stossen, sind Vorgärten auszubilden, und die Hanglage soll im Strassenraum sichtbar werden. Gegebenenfalls ist ein Hochparterre abzuwägen, oder es sind geeignete Nutzungen im Erdgeschoss zu platzieren.
- Der Strassenraum soll von Fassade zu Fassade lesbar sein: mit visueller Durchlässigkeit, Orientierung der Gebäude auf den Strassenraum, strassenseitigen Hauszugängen und beidseitig öffentlichen Trottoirs.
- Die Schweighofstrasse soll so befahren und gestaltet werden, dass auch bei bestehenden Siedlungen keine Lärmschutzwände nötig sind.



Ergänzung der bestehenden Baumreihen gemäss Alleenkonzept.



Vorbild Strassenraumgestaltung aus der Testplanung – Kornhausstrasse.



An Kreuzungspunkten sollen Begegnungsorte entstehen.

3.4.2 Halböffentliche Freiräume

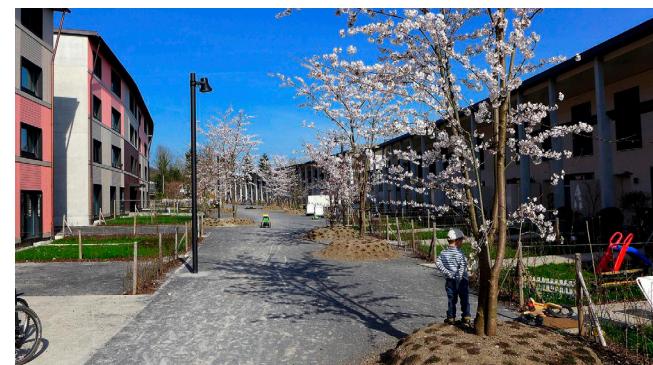
Das Bild der FGZ ist heute in grossen Teilen geprägt von Reihenhäusern und privaten Gärten. Mit der zunehmenden Verdichtung der FGZ nimmt der Anteil an Geschosswohnungen und damit auch der Bedarf an halböffentlichen/gemeinschaftlichen Freiflächen innerhalb der Bauetappen zu.

Vorgaben Masterplan

- Gemeinschaftliche Freiflächen in Neubausiedlungen sollen charakterisiert sein durch einen vielfältigen, durchfliessenden Grünraum und einen hohen naturnahen Grünanteil innerhalb der Bauetappen. Die Vernetzung mit den umgebenden öffentlichen Grünraumstrukturen ist anzustreben.
- Ein feinmaschiges Fuss- und Velowegnetz soll das Quartier durchziehen sowie öffentliche und halböffentliche Freiräume verbinden.
- In allen Bauetappen der FGZ sollen vielfältige und gut nutzbare gemeinschaftliche Freiräume als Orte für spontane Begegnungen erhalten oder geschaffen werden und das landschaftliche Erholungsangebot wohnungsnah ergänzen. Diese Siedlungsplätze können sich in Charakter und Ausstattung unterscheiden und je nach Lage introvertierter oder z.B. in Kombination mit den Promenades Jardin stärker frequentiert sein.
- An ausgewählten Orten können Spielwiesen oder Spielplätze entstehen. Diese sind sorgfältig in die Topographie

zu integrieren, um die Wirkung der fliessenden Terrassierung entlang des Hanges möglichst wenig zu beeinträchtigen. (Grössere Terrassierungen und Fussballplätze finden sich nur in den öffentlichen Schul- und Grünanlagen.)

- In die gemeinschaftlichen Freiflächen können von der Wohnung unabhängige Pflanzgärten zur Bewirtschaftung durch die Mietenden integriert werden.



Vielfältige und gut nutzbare gemeinschaftliche Freiräume – 3. Etappe.

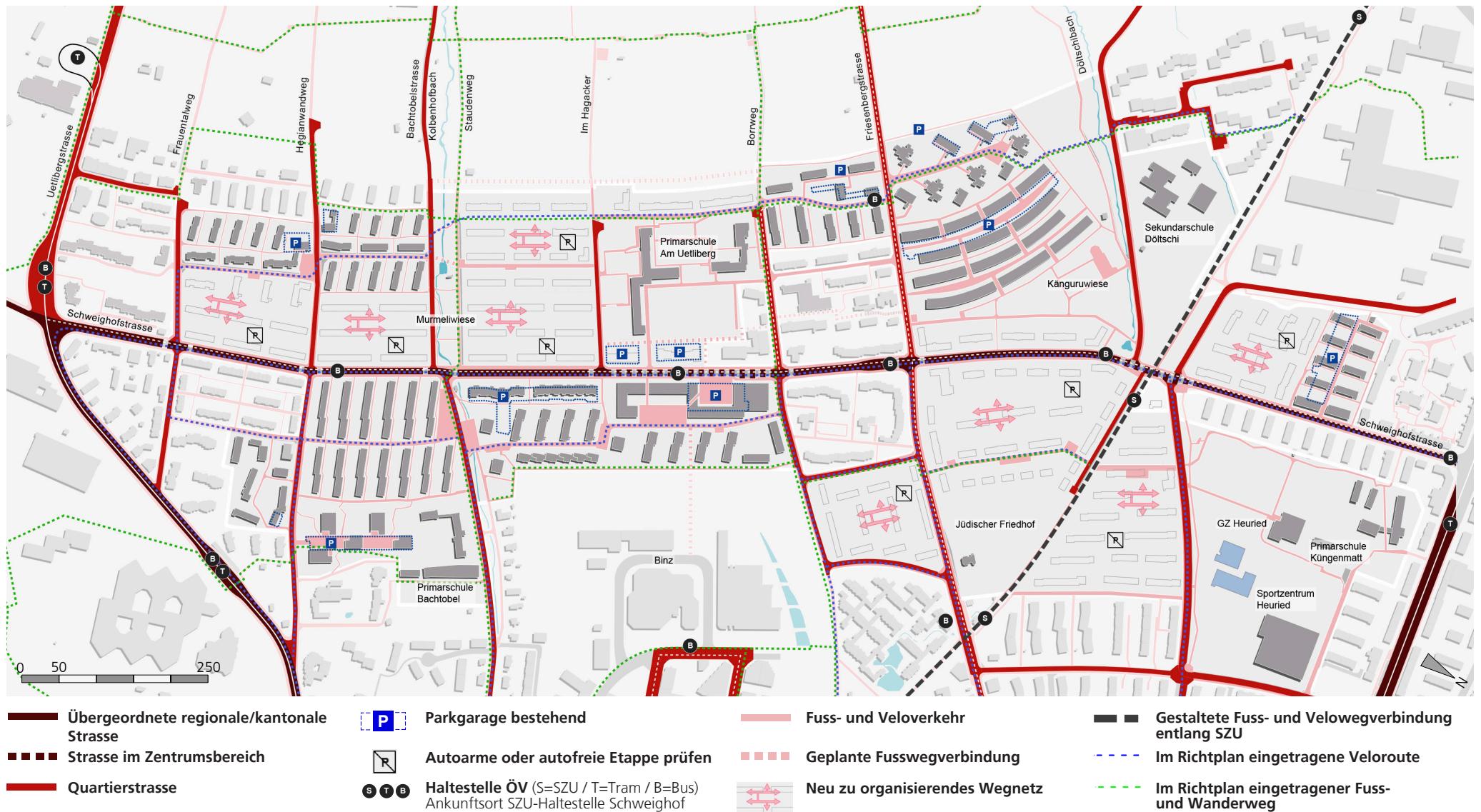
3.4.3 Private Freiräume

Die Bedeutung der privaten Gärten hat sich mit den Jahren verändert. Ursprünglich zur Selbstversorgung mit Anpflanzung von Gemüse und Obst gedacht, werden die privaten Gärten heute mehrheitlich als Erholungsraum genutzt und benötigen damit weniger Fläche. Wohnungen mit direktem Zugang in den privaten Freiraum sind besonders bei Familien beliebt. Private Gärten mit ihrer Vielfalt an Pflanzen tragen zu einem lebendigen Bild der Gartenstadt bei.

Vorgaben Masterplan

- Die Grenzen zwischen privaten Gärten oder Gartensitzplätzen und halböffentlichen oder öffentlichen Freiräumen sind sorgfältig und gut ablesbar auszuformulieren – mit klarer sozialräumlicher Differenzierung und einer hohen Durchlässigkeit (Höhenunterschiede, Hecken).

3.5 Mobilität und Verkehr



3.5.1 Mobilität

Etwa 45% der Haushalte der FGZ besitzen heute kein Auto. Der stadtnahe Friesenberg ist mit Bussen, Tram und SZU-Bahn gut erschlossen (ÖV-Gütekasse A). Es besteht ein feinmaschiges Netz aus Fuss- und Velowegen. Der Friesenberg ist vorwiegend ein Wohnquartier.

Die FGZ hat sich in ihrem Leitbild zu nachhaltigem Handeln verpflichtet, und sie verfolgt die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft. Die motorisierte Mobilität der Quartierbevölkerung spielt dabei eine zentrale Rolle.

Hinweise Masterplan / Wünsche FGZ

- Es wird eine massvolle motorisierte Mobilität angestrebt.
- Autofreie Haushalte sollen durch die Vermietungspolitik und alternative Angebote gefördert werden.
- Das Arbeiten im Wohnumfeld soll unterstützt werden.

Die Hinweise zu den einzelnen Verkehrsmitteln werden nachfolgend aufgezeigt.

3.5.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Haupterschliessungsachse für den motorisierten Individualverkehr (MIV) am Friesenberg ist die Schweighofstrasse. Heute werden die angrenzenden Wohnquartiere netzartig über Quartier- und Wohnstrassen erschlossen. Je nach Bebauungstypologie führen zu den Häusern der jeweiligen Siedlung Fusswege oder befahrbare Strassen.

Garagen oder Tiefgaragen wurden in den FGZ-Siedlungen ab den 1950er-Jahren geplant oder nachträglich gebaut. Viele alte Siedlungen haben wenig Parkplätze und keine Tiefgarage. Das Gebiet der FGZ verfügt heute über 1'050 FGZ eigene und etwa 1'100 öffentliche Parkplätze, der Grossteil davon liegt in der Blauen Zone.

Hinweise Masterplan / Wünsche FGZ

- Die FGZ möchte den Bewohnern und Bewohnerinnen eine gute Nutzbarkeit des Freiraums ermöglichen sowie Zufussgehenden und Velofahrenden attraktive und sichere Wege anbieten. Darum soll das Verkehrssystem für den motorisierten Individualverkehr (MIV) minimiert werden und die Erschliessung der FGZ-Siedlungen ab der Schweighofstrasse durch Stichstrassen erfolgen.
- Öffentliche Strassen, die aufgrund dieser Minimierung nicht mehr nötig sind, sollen aufgehoben oder verschoben werden.

- Die Zahl der Fahrzeuge und Abstellplätze des motorisierten Individualverkehrs soll sich auch bei zunehmender Bevölkerung nicht vergrössern, sondern eher abnehmen.
- Die Aufhebung von Blaue-Zonen-Parkplätzen soll, bei Nachweis des Ersatzes der notwendigen Parkplätze auf privatem Grund bzw. in Tiefgaragen, geprüft werden.
- Für neue Siedlungen ist eine Organisation als autoarme oder autofreie Siedlung zu prüfen. Dafür sind pro Siedlung Mobilitätskonzepte zu entwickeln und entsprechende Massnahmen aufzuzeigen.
- Bestehende und neue Tiefgaragenparkplätze sollen optimal ausgelastet und siedlungsübergreifend genutzt werden.
- Allfällig notwendige neue Parkgaragen sollen nahe der Schweighofstrasse entstehen. Der Zugang erfolgt über die Stichstrassen. Tiefgarageneinfahrten sind gut zu integrieren, wenn möglich in die Gebäudevolumen.
- Die Geschwindigkeit von Fahrzeugen soll einem Wohnquartier entsprechend angepasst sein und gegenseitige Rücksichtnahme fördern.

3.5.3 Verkehrsnetz für Velos

Für die Velofahrenden gibt es neben den in der Schweighofstrasse markierten bzw. geplanten Velostreifen viele ruhige Quartierstrassen und breite Wege, die sie mit den Zufussgehenden teilen. Im kommunalen Verkehrsrichtplan ist oberhalb und unterhalb der Schweighofstrasse eine kommunale Veloroute festgehalten. In der Schweighofstrasse verläuft eine überkommunal klassierte Veloroute.

Hinweise Masterplan / Wünsche FGZ

- Das Velowegnetz am Friesenberg ist attraktiv und sicher zu gestalten. Dabei sind sehr starke Steigungen zu vermeiden, und es ist ausreichend Platz für ein gutes Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmenden vorzusehen.
- Wichtige Ziele im Quartier und in der Umgebung sollen angebunden werden, z.B. Zentrum Quartier Friesenberg, Gemeinschaftszentrum Heuried, alle Schulen, Einkaufszentren Brunaupark und Sihlcity, SZU-Haltestellen, Verbindungswege ins Stadtzentrum.
- Mit den vorgesehenen Promenades Jardin werden durchgehende, hangparallele Wege mit ausreichender Breite für Velofahrende und Zufussgehende geschaffen. Die Promenades Jardin können in grossen Teilen die im kommunalen Verkehrsrichtplan festgehaltenen Fuss- und Veloverbindungen aufnehmen.

- Querungsstellen über die Schweighofstrasse für den Fuss- und Veloverkehr sollen mit geeigneten Querungshilfen gesichert werden.
- Für die Verbindung ins Stadtzentrum ist die Veloroute mit geringem Gefälle entlang der SZU-Bahnlinie wichtig und soll für den Velo- und Fussverkehr durchgehend attraktiv gestaltet und angemessen ausgebaut werden.
- Das Angebot an Veloparkplätzen soll bedarfsgerecht erweitert werden.

3.5.4 Fusswege

Zufussgehenden bietet sich am Friesenberg ein engmaschiges Netz aus vielfältigen Wegmöglichkeiten. Ziel ist es, diese Feinheit auch in den anstehenden Erneuerungsprozessen zu wahren und das Netz an einzelnen Stellen zu verbessern. Zu beachten ist ausserdem das Ausrichten des Wegsystems auf wichtige Versorgungseinrichtungen und auf die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.

Hinweise Masterplan / Wünsche FGZ

- Mit den vorgesehenen Promenades Jardin entstehen attraktive Fussgängerverbindungen durch das Quartier. Die kurze Promenade Jardin vom Ankunftsplatz Schweighof über die Känguruwiese zum Zentrum Quartier Friesenberg übernimmt dabei eine wichtige Rolle in der Verbindung übergeordneter Ziele im Quartier.
- Querungsstellen über die Schweighofstrasse für den Fuss- und Veloverkehr sollen mit geeigneten Querungshilfen gesichert werden.
- Es soll ein direkter, öffentlicher Fussweg oder Steg vom Quartierzentrum Friesenberg zur Binz angelegt werden.
- Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Areals der Primarschule Am Uetliberg sollen von der Schweighofstrasse und von der Strasse Im Hagacker verbessert werden.
- Die Einrichtung eines durchgehenden Fussweges am oberen Siedlungsrand ist zu prüfen.

3.5.5 Öffentlicher Verkehr

- Für die Erneuerungsetappen ist ein feinmaschiges Wegnetz durch die zukünftigen Siedlungen einzuplanen.

Für die Erschliessung des FGZ-Gebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind die heutigen Buslinien 32 und 89 in der Schweighofstrasse bedeutend. Im Südosten der FGZ bieten die Tramlinien 13 und 17 attraktive Anbindungen in Richtung Stadtzentrum und See. Im Nordosten verbindet die SZU-Bahn mit mehreren Haltestellen den Friesenberg in sieben Minuten mit dem Hauptbahnhof.

Ein zusätzliches Angebot ist die Buslinie 73, die den Friedhof oberhalb der FGZ und den oberen Friesenberg bedient.

Das bestehende Angebot an öffentlichem Verkehr weist ausreichende Kapazitätsreserven auf, um das erwartete Einwohnerwachstum aufzunehmen.

Hinweise Masterplan

Das ÖV-Angebot soll bedarfsgerecht weiterentwickelt und gefördert werden.

3.6 Bebauungsstruktur



- **Siedlung** der FGZ mit höherer Dichte, max. AZ 130%, 4–7 VG
- **Siedlung** der FGZ mit mittlerer Dichte, max. AZ 110%, 3–5 VG
- **Siedlung** der FGZ mit niedriger Dichte, max. AZ 90%, 3–4 VG
- **Wohnzone W3** ohne Arealüberbauung AZ 90% (=BZO14 W4), max. 4 VG

■ **Substanzerhalt** 2 Vollgeschosse

■ **Schulanlage**

■ **Höhere Ausnutzung** als nach bestehender Bauordnung

■ **Gebäude mit Orientierung zum Straßenraum/strassenprägende Bebauung**
Künftige Neubauten sollen sich zum Straßenraum orientieren und von dort erschlossen werden (Adressbildung).

↔ **Beziehung der Freiräume** (Lage schematisch)

↔ **Unterbrüche der Bebauung** (Lage schematisch)

↔ **Offener Siedlungsrand** Neue Gebäude am Siedlungsrand sollen zur angrenzenden Freifläche durchlässig sein.

Zentrum Quartier Friesenberg und Ankunftsgebiet Schweighof
In den Zentrumsgebieten ist entlang der Schweighofstrasse eine erhöhte Dichte zugelassen. Im Erdgeschoss sind gut zugängliche, publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.

3.6.1 Offene, durchlässige Bebauungsstruktur

Das heutige Gebiet der FGZ am Siedlungsrand der Stadt Zürich zeigt eine offene und durchlässige Bebauungsstruktur. Die Siedlungen der frühen Entstehungszeit wurden nach dem Vorbild der Gartenstadt mit Reihenhauszeilen parallel und senkrecht zum Hang und zugeordneten privaten Gärten bebaut. In der weiteren Entwicklung entstanden Siedlungen als Mischformen mit Reihenhäusern und Geschosswohnungen, und ab der 17. Etappe wurden ausschliesslich Geschosswohnungen erstellt. Mit dem Wandel der Wohnform veränderte sich auch der Bezug zum Freiraum, so dass die Geschosswohnungen private Aussenräume in Form von Balkonen oder Terrassen erhielten und der Freiraum halböffentliche der Gemeinschaft zur Verfügung steht. Die Typologie der Geschosswohnung brachte neben den bisher vorherrschenden Zeilenbauten auch Punktbauten hervor, z.B. 19., 20. und 24. Etappe.

Vorgaben Masterplan

- Basierend auf der bestehenden Struktur soll der Quartiercharakter erhalten bleiben, das Gebiet entsprechend weiterentwickelt und massvoll verdichtet werden. Dabei soll grundsätzlich eine offene und durchlässige Gebäudestruktur beibehalten werden, um das Durchfliessen von Grünraum und Topographie erlebbar zu machen und raumöffnende Blickbezüge parallel und senkrecht zum Hang zu ermöglichen.

- Für Neubauetappen gilt: Der Ausgangspunkt für die Bebauungsstruktur ist priorität das Prinzip von Zeilenbauten parallel und senkrecht zum Hang.
- Als Reaktion auf besondere Situationen wie im Zentrum Quartier Friesenberg und am Ankunftsplatz Schweighof sind Ausnahmen zum Prinzip der Zeilenbauten denkbar, wie z.B. Grossformen oder höhere Punktbauten in der 5., 14. und 15. Etappe.

Siedlungsrand

Die heutige Bebauung an der Grenze zum Freiraum des Uetlibergs ist bezüglich Gebäudehöhe und Gebäudeform sehr heterogen.

Vorgaben Masterplan

- Neubauten im Bereich des Siedlungsrandes sollen feinkörnig gegliedert sein und vielfältige Sichtbeziehungen und Wegverbindungen ermöglichen.

Grossformen und Höhenakzente

Grossformen im Bereich des Masterplans FGZ werden heute von öffentlichen Gebäuden wie den Schulen und dem Zentrum Quartier Friesenberg gebildet.

Vorgaben Masterplan

- Grossformen können in Gebieten mit mittlerer und höherer Dichte, insbesondere in der 5., 14. und 15. Etappe, in Zusammenhang mit besonderen Nutzungen und städtebaulichen Akzenten entstehen (siehe Plan Bebauungsstruktur, Kapitel 3.6). Sie zeichnen sich durch öffentliche oder publikumswirksame Nutzungen im Erdgeschoss aus.
- In Gebieten mit niedriger Dichte sind keine Grossformen möglich.
- An bestimmten Stellen, z.B. am Ankunftsplatz Schweighof, sind städtebauliche Höhenakzente mit bis zu sieben Geschossen möglich.

3.6.2 Dichte

Mit der heutigen Zuordnung grosser Teile der FGZ in die Wohnzone W2bIII werden der FGZ sehr geringe Entwicklungsmöglichkeiten offen gehalten.

Vorgaben Masterplan

- Um die mit dem Masterplan angestrebten 500 bis 700 zusätzlichen Wohneinheiten zu ermöglichen, wird eine massvolle Verdichtung bei Ersatzneubauten angestrebt. Dabei soll der Charakter einer durchgrünen Gartenstadt erhalten bleiben. Das Gebiet der FGZ wird in Gebiete höherer, mittlerer und niedriger Dichte eingeteilt:
- **Gebiete höherer Dichte:** Das Zentrum Quartier Friesenberg und das gut erschlossene Gebiet um die SZU-Haltestelle Schweighof sind Bereiche, die heute mit der 10./11., 15. und 19. Bauetappe und einer Zonenzuordnung W3 bereits eine höhere Dichte aufweisen. Dazu gehört eine Ausnutzungsmöglichkeit bis 130% und eine Gebäudehöhe von bis zu sieben Vollgeschossen bei einer Arealüberbauung.
- **Gebiete mittlerer Dichte:** Um das Zentrum Quartier Friesenberg zu stärken und um die Erschliessungsqualität am Ankunftsplatz Schweighof zu nutzen, sollen angrenzende Bauetappen wie die 1./2., 5. und 14. Etappe auf eine mittlere Dichte mit einer Ausnutzung von 110% und einer

Gebäudehöhe von bis zu fünf Vollgeschossen angehoben werden. Es sind in der Regel offene Bebauungsformen mit halböffentlichen Freiräumen vorzusehen.

- **Gebiete niedriger Dichte:** Diese Gebiete machen als Siedlungsgeflecht einen Grossteil der FGZ aus. Sie werden bei Ersatzneubauten basierend auf der bestehenden Struktur mit einer Ausnutzung von maximal 90% und einer Gebäudehöhe von bis zu vier Vollgeschossen moderat verdichtet. Es sind offene Bebauungsformen mit privaten und halböffentlichen Freiräumen vorzusehen.
- Im Kapitel 5, Vorgaben Masterplan pro Bauetappe: Hier werden auch die Vorgaben zum Thema Dichte präzisiert.

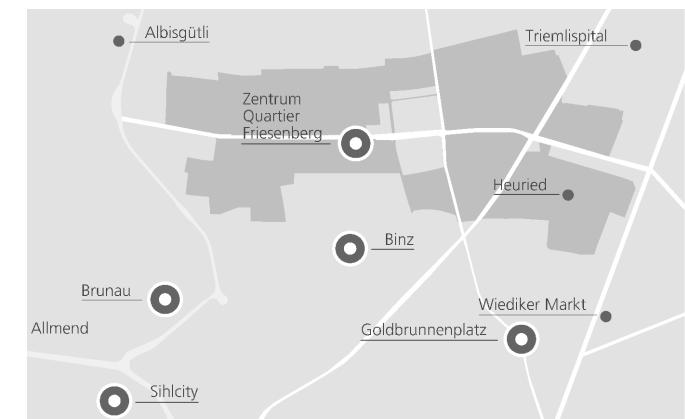
3.6.3 Zentren

Neben dem eigenen Zentrum Quartier Friesenberg profitiert das Gebiet der FGZ, insbesondere auf dem Weg Richtung Stadtzentrum, auch von übergeordneten Zentren in der Nachbarschaft.

Dazu gehören Versorgungseinrichtungen im Brunaupark, im Sihlcity, am Goldbrunnenplatz und in der Binz.

Am nördlichen Rand des FGZ-Siedlungsgebietes bilden das städtische Gemeinschaftszentrum Heuried sowie das Schwimmbad und die Eisbahn wichtige Treffpunkte und Veranstaltungsorte im Quartier.

Das Triemlisipital im Nordwesten der FGZ und das Albisgütl als Veranstaltungsort im Süden der FGZ sind für die gesamte Stadt wichtig.



Übergeordnete Zentren und Infrastrukturen.

Zentrum Quartier Friesenberg

Im Herzen des FGZ-Gebietes bilden die Schulanlage Am Uetliberg, die reformierte und die katholische Kirche mit ihren Versammlungsräumen sowie das bisherige Restaurant samt Coop das Zentrum der FGZ.

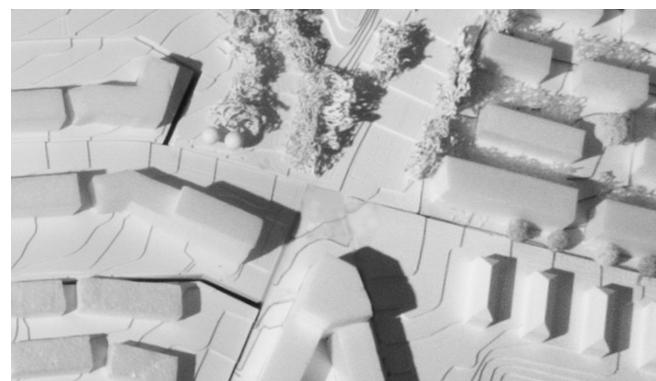
Mit dem im Bau befindlichen Zentrum Quartier Friesenberg sind erste Schritte eingeleitet, um diesen Ort zu einem lebendigen Quartiertreffpunkt zu entwickeln. Auch ein Projekt der Stadt zur Neugestaltung der Schweighofstrasse im Bereich des Zentrums unterstützt die Entwicklung zu einem attraktiven Begegnungsort.



Publikumswirksame Erdgeschosse des Projektes Zentrum Quartier Friesenberg – Visualisierung Enzmann Fischer Partner AG.

Vorgaben Masterplan

- Im Bereich des Zentrums Quartier Friesenberg sind beidseitig der Schweighofstrasse eine Gebäudezeile mit höherer Ausnutzung und gut zugänglichen, publikumswirksamen Erdgeschossnutzungen zu platzieren.
- Die Kirche und die Primarschule Am Uetliberg sollen besser in den Zentrumsbereich eingebunden werden.



Räumliche Definition und Höhenakzente am Ankunftsplatz Schweighof – Modellfoto mit verschiedenen Vorschlägen aus der Testplanung.

Ankunftsplatz Schweighof

An der Haltestelle Schweighof der SZU-Bahn laufen sechs Wegverbindungen strahlenförmig zusammen. Im Schnittpunkt kreuzt die Bahnlinie mit einer Barriere die Schweighofstrasse. Dieser Eingang zum Quartier soll bewusster gestaltet und die gute Erschliessungssituation durch die Haltestelle Schweighof mit einer Verdichtung der angrenzenden Etappen besser genutzt werden.

Vorgaben/Hinweise Masterplan

- Der Bereich des Ankunftsplatzes Schweighof soll durch bauliche Verdichtung und sorgfältig platzierte Neubauten der angrenzenden Etappen räumlich besser definiert werden. Dabei sind Höhenakzente zum Platz hin möglich. Im Erdgeschoss sollen gut zugängliche, publikumswirksame Nutzungen platziert werden.
- Der Parkplatz und die Glassammelstelle am Eingang der Paul-Clairmont-Strasse müssen neu organisiert werden.
- Die Fusswegführung im Bereich des Ankunftsplatzes Schweighof soll überprüft und das Überqueren der Schweighofstrasse erleichtert werden.
- Die Vorgaben für den Ankunftsplatz Schweighof sind gemeinsam von FGZ, TAZ, GSZ, AfS auszuarbeiten und bei jeder angrenzenden Neubauetappe zu berücksichtigen.

3.7 Denkmalpflegerischer Umgang mit dem Siedlungsverbund

3.7.1 Herleitung Inventaraufnahmen

Siedlungsverbund am Friesenberg

Im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte ist keine der bisher 24 durch die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) erstellten Siedlungen eingetragen, obwohl einzelne Bauetappen die Kriterien als wichtige historische Bauzeugen gemäss § 203 PBG erfüllen würden. Das Inventar ist jedoch auf den Schutz von Einzelobjekten und kleineren Ensembles und nicht auf ausgedehnte Siedlungsverbunde zugeschnitten. Deshalb hatte die vom Stadtrat im März 1998 in Kraft gesetzte Inventarergänzung (Bauperiode von 1935 bis 1965) den FGZ-Siedlungsverbund am Friesenberg bewusst ausgeklammert. Aus Sicht der Denkmalpflege besteht seit der Inventarergänzung von 1998 aber ein grosses Interesse, die wichtigsten Einzelsiedlungen sowie die strukturellen Qualitäten des Siedlungsverbundes zu bewahren.

FGZ-Bauleitbild und Spezialinventar/Freiraumanalyse der FGZ-Siedlungen

Im Jahr 2004 legte der Vorstand der FGZ mit dem Bauleitbild ein strategisches Planungsinstrument für die Entwicklung der Siedlungen am Friesenberg vor. Das Bauleitbild 2004–2025 umfasst auch einen Entwicklungsplan und legt fest, welche Siedlungen saniert oder ersetzt werden sollen. Es definiert zudem die mittel- und langfristigen Entwicklungsschritte in den Bereichen Wohnen, Grünraum, Verkehr und Zentrum.

Obwohl das Amt für Städtebau (AfS) damals mit einem Mitglied der Geschäftsleitung im Prozess zum Bauleitbild vertreten war, wurden die Anliegen der Denkmalpflege im Bauleitbild nicht thematisiert, da bislang noch keine Siedlungsetappe der FGZ im Inventar aufgeführt war. Es stellte sich heraus, dass die Umsetzung des Bauleitbildes die Interessen der Denkmalpflege tangiert. Aufgrund dieser Ausgangslage erarbeitete die Denkmalpflege im Jahr 2006 ein Spezialinventar der 25 FGZ-Siedlungen, das als Grundlage für die Inventaraufnahme bzw. Unterschutzstellung einzelner Bauetappen dienen und allfällige Widersprüche zwischen den Erneuerungsplänen der FGZ und denkmalpflegerischen Anliegen aufzeigen sollte. In die Beurteilung einbezogen wurde auch die 1930 fertiggestellte Wohnkolonie Im Hegi der Heimgenossenschaft Schweighof, welche sowohl stadträumlich als auch entstehungsgeschichtlich eng mit den Siedlungsetappen der FGZ verbunden ist. Das Spezialinventar wurde im Sinne einer hoheitlichen Aufgabe (siehe auch Inventarergänzung 1960–1980) ohne Einbezug der Grundeigentümer entwickelt. Die aus der Inventarisierung gewonnenen Erkenntnisse mündeten in eine Kategorisierung der teilweise denkmalpflegerisch wertvollen Siedlungsetappen. Im Jahr 2008 erstellte Grün Stadt Zürich (GSZ) in Ergänzung zum Spezialinventar der FGZ-Siedlungen eine Freiraumanalyse, welche die Strukturen der Wohnsiedlungen und die kleinräumige Ausgestaltung der Gärten und Grünanlagen dokumentiert und beschreibt. Die 2. Bauetappe der FGZ (Schweighofstrasse 287–335, 300–

334; Friesenbergstrasse 220) ist im Inventar der Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung aufgeführt (Objekt Nr. GDP 38.010).

Veränderte Rahmenbedingungen

In der Zwischenzeit hat die FGZ die 3. Bauetappe durch eine 2014 vollendete Neubausiedlung ersetzt. Ein Teil der 19. Bauetappe (1956–1960) zwischen Schweighof- und Arbentalstrasse wurde für die Erstellung eines neuen Quartierzentrums freigegeben, obwohl diese Etappe gemäss Einschätzung der Denkmalpflege als schützenswert bezeichnet wurde. Die Abbrucharbeiten begannen im Frühling 2015. Die beidseits der Arbentalstrasse situierten Wohnhäuser der 19. Bauetappe, zu der auch die ersten drei am Friesenberg erstellten Hochhäuser zählen, wurden in den 1990er-Jahren tiefgreifenden baulichen Eingriffen unterzogen. Da die damaligen Sanierungsmassnahmen auch eine starke Veränderung des äusseren Erscheinungsbildes zur Folge hatten, kam aus denkmalpflegerischer Sicht eine Inventaraufnahme der 19. Bauetappe nicht mehr in Frage.

Im Jahr 2013 wurde die zwischen 1970 und 1974 erstellte, kommunale Wohnsiedlung Utohof (Frauentalweg 39, Schweighofstrasse 1–9, Uetlibergstrasse 304–316, Architekt Hannes Trösch) im Rahmen der vom Stadtrat beschlossenen Inventarergänzung von Bauten der Jahre 1960 bis 1980 ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Stadt Zürich aufgenommen.

Derzeit erarbeitet das Bundesamt für Kultur (BAK) für die Stadt Zürich das Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS), das sich auf Art. 5 des Natur- und Heimatschutzgesetzes NHG (SR 451) abstützt und die Ortsbilder in ihrer Gesamtheit beurteilt. Die rechtskräftige Fassung wird voraussichtlich im Jahr 2016 vorliegen. Für weite Teile des Quartiers Friesenberg sieht der Entwurf des ISOS die Erhaltung der Substanz vor (Erhaltungsziel A). Das bedeutet: Schutzmassnahmen für Einzelbauten und Detailinventare von schutzwürdigen Bauten sind für diesen Stadtteil vorgesehen.

Öffentliche Bauten im Friesenberg-Quartier

Einige für das Friesenberg-Quartier wichtige öffentliche Bauten und Anlagen sind bereits im Inventar der kultur- und kunsthistorischen Schutzobjekte der Stadt Zürich aufgeführt. Es handelt sich dabei um den 1866 angelegten Jüdischen Friedhof in Zürich, der mit seiner 1891 von Alfred Chioldra und Theophil Tschudy erstellten Abdankungshalle (unter Schutz seit 2002) ein herausragender Zeuge der Friedhof- und Sakralarchitektur ist. Die 1931 bis 1933 vom Kirchenarchitekten Fritz Metzger erbaute Kirche St. Theresia ist ein bedeutender Vertreter des römisch-katholischen Kirchenbaus in Zürich. Wichtige Zeugen der Schulhausarchitektur verschiedener Bauepochen präsentieren sich mit dem im Stil des Neuen Bauens erstellten Schulhaus Friesenberg (1931, 1943) von Henauer & Witschi, dem kurz nach dem Zweiten Weltkrieg realisierten Schulhaus Bachtobel (1947) von Albert Heinrich

Steiner und Gustav Ammann und dem im Stil der Nachkriegsmoderne erstellten Schulhaus Dötschi (1962–1964) von Hans Müller. Das 1952 von Fred Gottfried Brun erbaute Gebäude der Sportanlage Rentenanstalt (Frauentalweg 100) zeugt von der zunehmenden Bedeutung des Breitensports und der aktiven Freizeitgestaltung in der Nachkriegszeit.

3.7.2 Beurteilungskriterien

Die Inventarisierung der Denkmalpflege der Stadt Zürich hat für die Inventarergänzung im Friesenberg-Quartier die Bauperiode von 1925 bis 1980 untersucht. Für die Bewertung der einzelnen Siedlungsetappen gelten grundsätzlich die Kriterien, die gemäss § 203, Abs. 1 lit. c PBG die Schutzwürdigkeit eines Zeugen einer bestimmten Bauperiode begründen. Die noch nicht rechtskräftige Aufnahme des Friesenbergs in das ISOS wurde für den Masterplan berücksichtigt. Aufgrund der historischen Entwicklung des Friesenberg-Quartiers wird mit den Inventaraufnahmen der Siedlungen parallel immer auch eine Aufnahme des dazugehörigen Außenraums (Gärten, Erschliessungswege, Plätze etc.) ins Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen der Gartendenkmalpflege erfolgen. In dieser Hinsicht bildet das 2006 erarbeitete Spezialinventar der Wohnsiedlungen am Friesenberg des AfS und die 2008 vorgelegte Freiraumanalyse von GSZ eine wichtige Arbeitsgrundlage, welche die Siedlungsetappen mit den

dazugehörigen Gärten und Außenanlagen immer als Ensemble behandelt.

Die für eine Inventaraufnahme vorgeschlagene Auswahl umfasst diejenigen Siedlungen im Friesenberg-Quartier, welche die Kriterien gemäss § 203, Abs. 1 lit. c PBG am überzeugendsten repräsentieren, und welche die Authentizität eines Denkmals aufgrund der überlieferten Materialität in exemplarischer Weise erkennen lassen. Da Bau- und Gartendenkmäler durch ihren geschichtlichen Zeugnswert bestimmt sind, sollen mit der Inventaraufnahme die unterschiedlichen Bauphasen mit ihrer spezifischen Formensprache und Gartengestaltung exemplarisch als „Zeitschichten“ der Friesenberg-Bebauung erhalten bleiben. Die ausgewählten Siedlungen gelten demnach als kultur-, sozial- und wirtschaftsgeschichtlich bedeutende Zeugen des Wohn- und Siedlungsbau, in denen sich auch relevante gesellschaftliche Entwicklungen und der soziale Wandel im 20. Jahrhundert manifestieren.

3.7.3 Empfehlung Inventarergänzung



Zwischen Tradition und Moderne: Die Zwischenkriegszeit (1. bis 9. Bauetappe)

In Anlehnung an das Freidorf Muttenz (1919–1920) von Hannes Meyer erstellte der Architekt Fritz Reiber 1924 bis 1926 die beiden ersten Bauetappen für die FGZ. Die Gründersiedlung der FGZ gilt aufgrund der dörflich-kleinstädtischen Ausprägung als „Helvetisches Modell der Gartenstadt“, was sie zum hochrangigen Schutzobjekt erhebt. Innerhalb des Siedlungsverbundes am Friesenberg gilt die Gründersiedlung der FGZ als Ausnahmehrscheinung, die mit keiner anderen Bauetappe vergleichbar ist. Mit dem Bau des Genossenschaftshauses und mit der 3. bis 9. Bauetappe wurden die Architekten Franz Kessler und Heinrich Peter beauftragt, die in der Zwischenkriegszeit zu eigentlichen Hausarchitekten der FGZ avancierten. Das Architektenduo prägte mit seiner strengen Zeilenbebauung und der einfachen Detailgestaltung bis 1934 einen grossflächigen Bereich des Friesenberg-Quartiers. Die noch nicht ersetzen 5./6. und 8. Bauetappen (Siedlungen Kleinalbis und Grossalbis) sowie die 9. Bauetappe wurden bereits zu einem früheren Zeitpunkt für eine Neuüberbauung zugesichert. Der denkmalpflegerisch wertvolle, 1929 erstellte Staffelhof (4. Bauetappe) kommt aufgrund der tiefgreifenden baulichen Eingriffe und dem damit verbundenen Verlust an bauzeitlichen Gestaltungselementen für eine Inventaraufnahme nicht mehr in Frage. Mit der angestrebten Inventarauf-

nahme der für die Heimgenossenschaft Schweighof erstellten Wohnkolonie Im Hegi (1929–1930) der Gebrüder Bräm ist die Architektur im Spannungsfeld von Tradition und Moderne um 1930 in vorzüglicher Weise repräsentiert.

Verzicht auf Unterschutzstellung

Die in zwei Bauetappen zwischen 1924 und 1926 erstellte FGZ-Gründersiedlung ist ein wichtiger Zeuge des genossenschaftlichen Wohnungsbaus und gilt mit ihrer Umgebung im Sinne des § 203 lit. c PBG als Schutzobjekt. Die 1. und 2. Bauetappe gelten als „Helvetisches Modell der Gartenstadt“, weshalb die Denkmalpflege die FGZ-Gründersiedlung als hochrangiges Schutzobjekt einstuft. Die Denkmalpflegekommission (DK) der Stadt Zürich hat an ihrer Sitzung vom 9.12.2013 eine Unterschutzstellung der FGZ-Gründersiedlung mit dem dazugehörigen Genossenschaftshaus (1928, Schweighofstrasse 294) befürwortet.

Allerdings zeigen die im Rahmen der Machbarkeitsstudie errechneten Kosten für eine Gesamtsanierung der Wohnsiedlung, dass die zu erwartende monatliche Mietzinsbelastung pro Wohnung/Hausteil überdurchschnittlich hoch wäre. In Abwägung mit anderen öffentlichen Interessen wie den kantonalen Vorgaben zur Siedlungsverdichtung und dem gesetzlich verankerten Auftrag zur Förderung des Gemein-

nützigen Wohnungsbaus in der Stadt Zürich empfiehlt der Masterplan, im Sinne einer Gesamtabwägung der öffentlichen Interessen, dem Stadtrat, die 1. und 2. Bauetappe weder ins kommunale Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufzunehmen, noch unter Denkmalschutz zu stellen. Der Stadtratsbeschluss zur Nichtunterschutzstellung der 1. und 2. Etappe unterliegt dem Rekursrecht.

Es ist ein Stadtratsbeschluss für die Entlassung der 2. Bauetappe aus dem Inventar der Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung (Objekt Nr. GPD 38.010) erforderlich. Der Stadtratsbeschluss für die Inventarentlassung des Gartens unterliegt dem Rekursrecht.



Reihenhäuser und Geschosswohnungen in einem kombinierten Gebäude mit Giebeldächern in der 1. Bauetappe.

„Landi-Architektur“: Siedlungen der 1940er-Jahre

(13. bis 16. Bauetappe)

Das an der Landesausstellung 1939 am rechten Zürichseeufer gepflegte traditionelle Bild einer bäuerlich-dörflichen Schweiz wurde in den 1940er-Jahren mit den Postulaten der klassischen Moderne zu einer spezifisch schweizerischen Formensprache vereint, die sich unter dem Begriff der „Landi-Architektur“ oder des „Landi-Stils“ zusammenfassen lässt. Mit der vorgeschlagenen Inventaraufnahme der 13. Bauetappe Arbental (1944) und der 16. Bauetappe (1952–1953) ist nicht nur der Anfang und das Ende dieser Bauepoche vertreten. An beiden Siedlungen lässt sich auch der Übergang von dem bis Anfang der 1950er-Jahre favorisierten Ideal des Einfamilienhauses hin zur Wohnform im Mehrfamilienhaus ablesen. In der 16. Bauetappe liess die FGZ die vorläufig letzten Einfamilienhäuser errichten, die als Novum einen direkten Zugang zum Gartenbereich gewährten. Die 13. Bauetappe leistet einen wichtigen Beitrag zu einer modernen Interpretation des Zeilenbaus, während die 16. Bauetappe durch eine Vielzahl von Haus- und Wohnungstypen und eine ungebrochene Experimentierfreudigkeit der Architekten hinsichtlich unterschiedlicher Wohn- und Lebensformen überzeugt. Im Sinne einer exemplarischen Beschränkung auf die oben genannten hochwertigsten Vertreter der Landi-Architektur soll auf eine Inventaraufnahme der 14. Bauetappe (1945) und der 15. Bauetappe (1948) verzichtet werden.

Empfehlung Inventaraufnahme 13. und 16. Bauetappe

Der Masterplan empfiehlt, die Siedlung Arbental (1944, 13. Bauetappe) und die 16. Bauetappe (1952–1953) inklusive der Gärten ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte bzw. ins Inventar der Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung aufzunehmen. Die Denkmalpflegekommission (DK) der Stadt Zürich hat an ihrer Sitzung vom 9.12.2013 diesen Entscheid befürwortet. Bei der 16. Bauetappe wird der Umfang der Inventaraufnahme auf drei Siedlungsteile beschränkt. Der östliche Siedlungsteil zwischen Frauentalweg, Adolf-Lüchinger-Strasse und Hegianwandweg kann für eine Siedlungserneuerung zu einem grösseren Baufeld bis an die Schweighofstrasse zusammengeschlossen werden.



Gestaffelte Zeilenbauten mit Reihenhäusern senkrecht zum Hang in der 13. Bauetappe.



Kleiner Siedlungsplatz an der Strassenkreuzung im Zentrum der 16. Bauetappe.

Die Nachkriegsmoderne (17. bis 20. Bauetappe)

Die für die Inventaraufnahme vorgeschlagene 18. Bauetappe im Rossweidli bezeichnet mit dem Baujahr 1954 einen architekturgeschichtlichen Wendepunkt, mit dem die Schweiz den verloren geglaubten Anschluss an die Nachkriegsmoderne wiedergefunden hatte. Während die charakteristischen Satteldächer mit den sichtbar belassenen Dachsparren in der Formensprache der Landi-Architektur wurzeln, kündigt sich in den Fassadenpartien mit den durchlaufenden Wellblechbrüstungen der auf sachlichen Ausdruck bedachte Triumph industriell gefertigter Materialien und technischer Formen an, wie sie für die Nachkriegsmoderne typisch sind. Aufgrund des guten Erhaltungszustandes der Gesamtanlage in struktureller und baulicher Hinsicht wird eine Inventaraufnahme der 18. Bauetappe gegenüber der weniger bedeutenden 17. Bauetappe (1952) bevorzugt. Wie im Kapitel 3.7.1 bereits dargelegt, wird auf eine Inventaraufnahme der 19. Bauetappe (1956–1960) verzichtet. Im Rahmen der vom Stadtrat 2013 beschlossenen Inventarergänzung der „Bauten, Gärten und Anlagen“ der Bauperiode 1960 bis 1980 wurde von einer Inventaraufnahme der nach Plänen des Architekten Ernst Gisel erstellten 20. Bauetappe Friesenberghalde (1969–1973) Abstand genommen. Im Zuge der 2000/01 durchgeführten Sanierungsmassnahmen wurden u.a. die Laubenganghäuser stark verändert. Da vergleichbare Siedlungen von Ernst Gisel bereits im Inventar aufgeführt sind, wurde auf eine Inventaraufnahme der 20. Bauetappe verzichtet. Vom Stadtrat bereits

2013 beschlossen ist die Inventaraufnahme der praktisch gleichzeitig erstellten städtischen Siedlung Utohof (1970–1974), die ein Zeuge des kommunalen Wohnungsbaus der 1960er-/1970er-Jahre ist.

Empfehlung Inventaraufnahme 18. Bauetappe

Der Masterplan empfiehlt, die Siedlung Rossweidli (1954, 18. Bauetappe) inklusive der Gärten ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte bzw. ins Inventar der Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung aufzunehmen. Die Denkmalpflegekommission (DK) der Stadt Zürich hat an ihrer Sitzung vom 9.12.2013 diesen Entscheid befürwortet.



Gestaffelte Zeilenbauten senkrecht zum Hang mit Geschosswohnungen und durchlaufenden Wellblechbrüstungen in der 18. Bauetappe.

3.8 Öffentliche Infrastrukturen



Primarschulen im Gebiet des Masterplans FGZ

Kindergarten

Schulergänzende Betreuung

3.8.1 Schulraumplanung

Mit der im Masterplan angestrebten steigenden Bevölkerungszahl für das Quartier, werden zusätzliche Schüler/innen erwartet. Die Bauetappen der FGZ am Friesenberg liegen im Einzugsgebiet von drei Primarschulen mit ihren zugehörigen Aussenstandorten, zumeist Kindergärten und Betreuungseinrichtungen, sowie der Sekundarschule Döltchi.

Primarschule Bachtobel

Das Ausbaupotenzial auf dem bestehenden Schulareal Bachtobel ist erschöpft. Für eine Erweiterung dieser Anlage bräuchte es zusätzliches, angrenzendes Land. Von Interesse ist das Areal der benachbarten Tennisplätze: Deren Verschiebung an den Siedlungsrand ist zu prüfen.

Primarschule Küngenmatt

Die Schulanlage Küngenmatt ist nicht inventarisiert. Ein Ersatz mit Ausbau der Schulanlage Küngenmatt wird angestrebtd. Aktuell wird mit einer Kapazitätserweiterung von 12 auf 18 Klassen gerechnet.

Primarschule Am Uetliberg

Die Schule Am Uetliberg besteht aus den Schulhäusern Friesenberg, Borrweg und Döltschihalde mit ihren zugehörigen Kindergärten und Betreuungseinrichtungen.

Das Schulhaus Friesenberg ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen aufgeführt.

Das Schulhaus Borrweg liegt in der inventarisierten Gartenanlage des Schulhauses Friesenberg, ist aber selber nicht im Inventar aufgeführt. Es ist stark sanierungsbedürftig und könnte gesamthaft ersetzt und begrenzt erweitert werden.

Eine Erweiterung der Schulparzelle wird seitens der Stadt Zürich angestrebtd, um die Kapazität der Schule Am Uetliberg zu erhöhen. Mittel- bis langfristig ist das Geviert zwischen Schweighofstrasse-Borrweg-Im Rossweidli-Im Hagacker nebst der Bebauung hangaufwärts (oberhalb Strasse Im Rossweidli) gesamthaft zu betrachten.

Das etwas entfernt liegende Schulhaus Döltschihalde wurde 2014 saniert und als Betreuungsort eingerichtet. Es besteht kein Ausbaupotenzial.

Da ein zusätzlicher Schulstandort zur Bewältigung des Mehrbedarfs an Schulraum in diesem Gebiet schwierig zu realisieren ist, sollen die Kapazitäten der vorhandenen Schulareale erweitert sowie durch weitere externe Schulräumlichkeiten, insbesondere Kindergärten und Betreuungseinrichtungen, entlastet werden.

Eine enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt Zürich und der FGZ wird angestrebt. Dies betrifft sowohl die Möglichkeit, Räume für externe Kindergarten-/Betreuungsstandorte anzumieten als auch Grundstücke abzutauschen.

Hinweise Masterplan

- Um die einzelnen Schulanlagen zu entlasten, soll in allen Neubauetappen der FGZ die Schaffung von Räumlichkeiten für die Schule (z.B. Kindergarten und Betreuung) geprüft werden. Dazu ist frühzeitig Kontakt mit der Schulraumplanung bzw. Immobilien Stadt Zürich aufzunehmen.
- Das Geviert der Schulanlage Am Uetliberg soll in Zusammenarbeit mit der Stadt, der FGZ und der reformierten Kirche entwickelt werden. Der Schwerpunkt liegt in der Entwicklungsstrategie der Schule Am Uetliberg, in öffentlichen und gemeinschaftlichen Nutzungen im Bereich des Zentrums Quartier Friesenberg sowie in den Nutzungsbedürfnissen der reformierten Kirchgemeinde.

3.8.2 Soziale Infrastrukturen

Für das gesamte Quartier Friesenberg ist der Bedarf von insgesamt drei zusätzlichen Gruppen für die Betreuung von Kindern im Vorschulalter ausgewiesen. Diese neuen Betreuungsgruppen sollen in die Siedlungen der FGZ eingemietet werden.

4 Soziale, wirtschaftliche und ökologische Aspekte

4.1 Soziale Aspekte

Die Familienheim-Genossenschaft Zürich als selbstverwaltete Genossenschaft hat mit ihren Statuten und genossenschaftsinternen Bestimmungen bereits zahlreiche Vorschriften und Leitlinien, die das Zusammenleben und die sozialen Aspekte regeln. Auch das Bauleitbild der FGZ definiert Ziele des Zusammenlebens.

In der Entstehungsphase der Eckwerte wurden wichtige soziale Aspekte erarbeitet und mit der Testplanung ihre Machbarkeit überprüft (siehe Kapitel 1.5).

Im Folgenden werden die für den Masterplan relevanten Themen aufgenommen.

4.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Der wohnpolitische Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich legt fest, dass bis zum Jahr 2050 ein Drittel des Mietwohnungsbestandes im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern und -trägerinnen sein soll, von Institutionen, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind.

Die FGZ will sich an diesem wohnbaupolitischen Auftrag für den gemeinnützigen Wohnungsbau beteiligen.

Vorgaben Masterplan

- Zu den jetzt vorhandenen 2'274 Wohneinheiten (Stand 2014), welche etwa 5'700 Personen beherbergen, sollen bis zum Jahr 2050 mindestens 500 bis 700 zusätzliche Wohneinheiten, bei einem theoretischen Potenzial von 1023 zusätzlichen Wohneinheiten, entstehen. Das bedeutet, dass etwa 1'400 bis 1'900 weitere Personen Wohnraum im Quartier finden werden.

4.1.2 Gute Durchmischung

Die FGZ-Siedlungen weisen eine gute gesellschaftliche Durchmischung bezüglich Alter, Einkommen, Lebensformen und sozialer Schichten auf.

Im Fokus der FGZ sollen auch zukünftig Haushalte mit Kindern stehen. Neben dem Schwerpunkt Kinder gibt es insbesondere Angebote für die Nach-Kinderphase und das Leben im Alter.

Die Vermietungsgrundsätze bezüglich Durchmischung der Wohnformen (Haushalte mit Kindern, Paaren, Einzelpersonen) sind aufgrund der FGZ-Statuten definiert und widerspiegeln sich in den Belegungsvorschriften.

Zudem legen die Statuten der FGZ die Durchmischungsquote nach Einkommen fest.

Zentrales Ziel der FGZ sind preisgünstige Wohnungen. Weil Ersatzneubauten teurer sind, ist es wichtig, immer auch ältere, günstigere Wohnungen im Angebot zu haben. Der Mix von unterschiedlich teuren Wohnungen ist zu erhalten.

4.1.3 Gemeinschaftsfördernder Siedlungsbau

Die FGZ pflegt mit vielfältigen Massnahmen das Quartierleben und die Nachbarschaft.

Nutzungen für den alltäglichen Bedarf der Bevölkerung, für Freizeitaktivitäten und zugunsten der Gemeinschaft werden berücksichtigt.

Auch die Genossenschafter/innen engagieren sich aktiv für die Gemeinschaft. Das Miteinander hat eine hohe Priorität.

Bei den FGZ-Bauten sollen nachbarschaftliche Strukturen auch zukünftig einen wichtigen Stellenwert haben, und es sollen Orte für spontane Begegnungen gefördert werden.

Dem neuen Zentrum Quartier Friesenberg kommt eine wichtige Funktion zu: Die halböffentlichen und öffentlichen Nutzungen und Außenräume ermöglichen eine siedlungsübergreifende Vernetzung der Menschen aller Wohneinheiten und fördern ein abwechslungsreiches Quartierleben.

Vorgaben Masterplan

- Infrastrukturen, welche dem Quartier und dem sozialen Zusammenleben dienen, sollen mitkonzipiert werden, so beispielsweise Hort, Kindergarten, Pflegewohnungen, Läden für die Quartiersversorgung, Ateliers, Übungs- und Gemeinschaftsräume, Spielplätze, Plätzchen und Plätze.
- Begegnungsmöglichkeiten im Alltag sollen in den Siedlungskonzepten mitgedacht werden, insbesondere beim Zugang zum Haus, auf der Etage, im Treppenhaus, beim Velounterstand, in der Waschküche oder in den Außenräumen.
- Voraussetzungen sollen geschaffen werden, damit sich Genossenschafter/innen in ihrer direkten Umgebung gemeinschaftlich engagieren können (Angebote im Sinne von „mehr als wohnen“).

4.1.4 Wohnungsmix

Die FGZ bietet eine Vielfalt von Wohnungstypologien. Heute machen die Reiheneinfamilienhäuser rund 38% der Wohneinheiten aus.

Mit den im Masterplan angestrebten Verdichtungen wird es eine anteilmässige Verlagerung zugunsten von Geschosswohnungen geben.

Gesellschaftliche Veränderungen bringen stets auch Veränderungen der Wohnbedürfnisse mit sich. Bei den Neubauten sind deshalb Strukturen zu schaffen, welche für verschiedene Lebensentwürfe und Lebensformen funktionieren.

Vorgaben Masterplan

- Das Wohnungsangebot soll flexibel gestaltet werden, so dass neue Situationen aufgrund gesellschaftlicher Veränderungen nach Möglichkeit aufgefangen werden können.
- An geeigneten Stellen soll neben Wohnnutzungen auch die Möglichkeit von Arbeitssituationen im Quartier geprüft werden.
- Bei den Neubauten gibt die FGZ einen ausgewogenen Wohnungsmix vor und ermöglicht neue Wohnformen.
- An geeigneten Stellen soll neben Wohnnutzungen auch die Möglichkeit von Arbeitssituationen im Quartier geprüft werden.

4.2 Wirtschaftliche Aspekte

Die FGZ ist eine gemeinnützige Bauträgerin, die sich selber finanziert. Die Bauten sind deshalb grundsätzlich selbsttragend, und es gilt überall die Kostenmiete.

4.2.1 Kostengünstiges Bauen

Die FGZ strebt für ihre Neubauten tiefe Betriebs- und Unterhaltskosten sowie lange Erneuerungszyklen an.

Um eine lange Lebensdauer und Nutzbarkeit der Bauten zu gewährleisten, sollen Neubauten nach Möglichkeit flexibel nutzbare Wohnungen haben.

4.2.2 Mietzinsniveau

Die FGZ stellt vorwiegend Wohnraum für Personen mit mittlerem oder tieferem Einkommen zur Verfügung.

Die Mischung von preisgünstigen (älteren) und teureren (neueren) Wohnungen führt zu einem vielfältigen Wohnungsangebot.

Der Mix von gut unterhaltenen, günstigen Altbauten sowie von gesamtsanierten Bauten und Neubauten mit einem angemessenen Preis-Leistungsverhältnis soll erhalten bleiben.

Um die Mieten der Neubauten möglichst günstig zu halten, legt die FGZ für ihre Neubauprojekte relativ tiefe Flächenstandards fest.

Vorgaben Masterplan

- Um ihrer angestrebten Mieterschaft als Genossenschaft zu entsprechen, legt der Masterplan FGZ ein maximales Mietzinsniveau von 2'900.– CHF/Mt. für eine 5-Zi-Wohnung mit 125 m² fest (Zahlen 2015).

4.3 Ökologische Aspekte

Die FGZ arbeitet auf die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft hin. Dazu muss in der Stadt Zürich der Energieverbrauch von aktuell rund 4200 Watt auf 2000 Watt Dauerleistung pro Person gesenkt und der CO₂-Ausstoss muss von 4.7 Tonnen auf 1 Tonne pro Kopf und Jahr verringert werden.

Neubauten müssen energieeffizient sein. Der Aspekt „graue Energie“ soll berücksichtigt werden, und die eingesetzten Materialien haben den neuesten Erkenntnissen der Baubiologie und Bauökologie zu genügen.

Sanierungen von Altbauten haben im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit für den Erhalt von günstigem Wohnraum zu sorgen. Es muss deshalb das richtige Mass für Beibehalten und Erneuern gefunden werden. Zudem sollen mittels Zwischensanierungen gezielte ökologische Verbesserungen erreicht werden.

Mit dem Abwärmenetz (Anergienetz) ist die FGZ bezüglich CO₂ und bezüglich Vermeidung fossiler Brennstoffe auf einem guten Weg. Durch eine Steigerung der Energieeffizienz und durch die geeignete Wahl der Mittel (ressourcensparendes Erstellen und Betreiben von Gebäuden, massvolle Mobilität) soll die Vision der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechend dem Zeitplan der Stadt Zürich angestrebt werden.

4.3.1 Ressourcenschonende Gebäude

Um zu beurteilen, ob Gebäude als ressourcenschonend bezeichnet werden können, ist der gesamte Lebenszyklus der Gebäude relevant. Es sind die Erstellung, der Betrieb, die Wartung, die Instandsetzungen und Erneuerungen sowie der Rückbau zu berücksichtigen. Die Minimierung der grauen Energie für die Herstellung der Gebäude führt zu einfacheren Strukturen und zu einem günstigen Verhältnis von Oberfläche zu Geschossfläche des Gebäudes. Um für Neubauten einen langen Lebenszyklus zu gewährleisten, wird auf die Möglichkeit der einfachen und unabhängigen Erneuerung der verschiedenen Bauteile geachtet (Systemtrennung und Auswechselbarkeit).

Energieeffizienz und ressourcenschonender Materialeinsatz wirken sich langfristig positiv auf die Wohnkosten aus. Nachhaltiges Bauen ist somit auf längere Sicht rentabel und mit den Zielsetzungen der FGZ nach preisgünstigem und nachhaltigem Wohnraum kompatibel.

4.3.2 Energieversorgung

Der Energieverbrauch der FGZ-Bauten ist wegen der unterschiedlichen Erstellungsjahre und Sanierungsstandards sehr verschieden. Die Neubauten sind umweltgerecht und ressourcensparend gebaut, wobei auf eine gute Wohnatmosphäre geachtet wird.

Mit dem neuen Wärmeversorgungskonzept und dem Aufbau eines Anergienetzes, das die Abwärme nahe gelegener Betriebe nutzt und auch die älteren Bauten mit einem möglichst hohen Anteil an Abwärme beheizt, kann die FGZ ihre Energie- und die CO₂-Bilanz markant verbessern. Weitere, ergänzende Massnahmen, z.B. Solaranlagen oder Erdsondenfelder, sollen im Zuge anstehender Sanierungen und Ersatzneubauten immer geprüft werden.

4.3.3 Nachhaltige Mobilität

Mobilität ist ein wichtiger Faktor im Streben nach einem geringen individuellen Energieverbrauch. Verschiedene Faktoren – z.B. die Lebensqualität im Wohnumfeld, der ÖV-Erschließungsgrad, die Attraktivität der Fuss- und Velowele, das Parkplatz-Angebot, die Parkplatz-Preise und die Car-Sharing-Angebote – beeinflussen das Mobilitätsverhalten der Bewohnerinnen und Bewohner.

Die Ziele und Massnahmen des Masterplans bezüglich Mobilität sind im Kapitel 3.5.1 dargelegt.

Arbeitsmodell zur Entwicklung der FGZ

Für die Etappen, die im Masterplan FGZ für eine Erneuerung vorgesehen werden, sind Modelleinsätze der verschiedenen Teams aus der Testplanung kombiniert.

Für die 1. und 2. Etappe wurde ein Vorschlag aus der Szenarienuntersuchung von arc Consulting ausgewählt.

Die ausgewählten Bebauungsvorschläge entsprechen bezüglich Bebauungsstruktur, Dichte und Höhenentwicklung einer Annäherung an die Vorgaben des Masterplans.



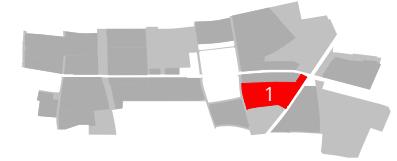
5 Vorgaben pro Bauetappe

Die im vorangegangenen Kapitel erläuterten städtebaulichen Aspekte werden auf den folgenden Seiten den einzelnen Etappen zugeordnet. Zu jeder Bauetappe werden Vorgaben für die zukünftige Entwicklung gemacht.

Bei Ersatzneubauten sind diese Vorgaben die Grundlage zur Erarbeitung eines Wettbewerbsprogrammes.

Die Entwicklungsplanung für die einzelnen Etappen wird von der FGZ erarbeitet und laufend den neuesten Erkenntnissen angepasst. Der im Masterplan zu den Etappen angegebene Entwicklungszeitpunkt entspricht dem aktuellen Erkenntnisstand.

5.1 Bauetappe 1, Gründungsetappe



Informationen zum Bestand

Baujahr 1925, 77 Wohneinheiten (davon 56 Reihenhäuser), Ausnützung 29%, 3-geschossige Mittelhäuser mit Geschosswohnungen und beidseits angebauten 2-geschossigen Reihenhäusern.

Durchgrüntes Areal mit grossen privaten Gärten. Erschliessung über Begegnungszonen und schmale Fusswege.

Vorgaben nach bestehender Bauordnung

2-geschossige Wohnzone W2bIII, Ausnützung max. 45%, 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss, keine Arealüberbauung.

Situationsbeschrieb

Zusammen mit dem unteren Teil der 2. Etappe eine in sich geschlossene Siedlung an leicht abfallendem Hang zwischen Friesenbergstrasse und SZU-Bahngleis, zwischen Schweighofstrasse und Jüdischem Friedhof. Der Ankunftsplatz Schweighof mit SZU-Haltestelle liegt in direkter Nachbarschaft.

Entwicklungsplanung FGZ

Ersatzneubauten ca. 2027

Letzte Sanierungen 1979/1999/2013

Sanierungsmassnahmen: minimale Instandstellung innen.

Zustand Bausubstanz

Schlechte Qualität Bausubstanz, abrökkelnder Putz, Schallschutzprobleme, feuchte Keller, sanierungsbedürftige Kanalisation.

Vorgaben Masterplan

Für die 1. Bauetappe sind nach umfangreichen Abklärungen Ersatzneubauten vorgesehen (siehe Seite 37).

Um eine besonders gute Gestaltung zu gewährleisten, ist für die Ersatzneubauten in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Für die zukünftige Siedlung werden folgende Vorgaben gemacht:

Bebauung

- Die 1. und 2. Etappe sollen zusammen entwickelt werden.
- Neubauten können bis 5 Vollgeschosse aufweisen, bei einer Ausnützung von bis zu 110% in den Vollgeschossen.
- Ausgangspunkt für die Bebauungsstruktur ist prioritätär das Prinzip von Zeilenbauten parallel und senkrecht zum Hang. Diese werden für eine gute räumliche Durchlässigkeit unterbrochen.
- Für den Schallschutz gegenüber der lärmbelasteten Friesenbergstrasse und der SZU-Bahnlinie ist eine städtebaulich attraktive Lösung zu suchen. Das Einhalten der Immisionsgrenzwerte ist im Bauprojekt nachzuweisen.

Nutzung

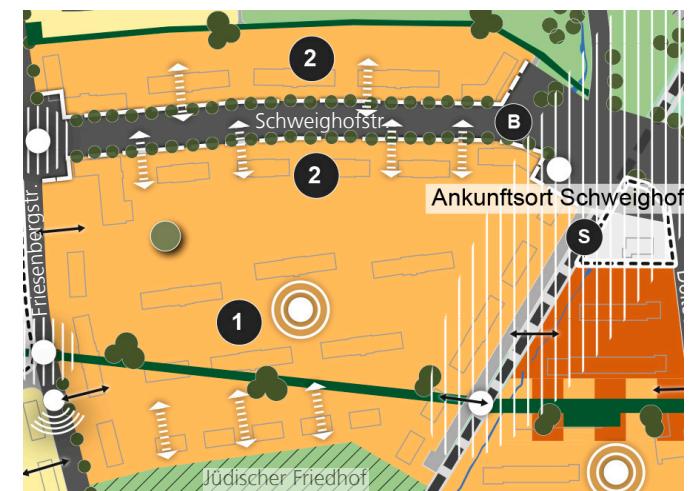
- Wohnen und das Wohnen ergänzende Nutzungen.
- Am Ankunftsplatz Schweighof im Erdgeschoss publikumswirksame Nutzungen mit guter Zugänglichkeit platzieren.
- Den Bedarf an zusätzlichen Betreuungs- und Schulräumen klären und diese gegebenenfalls zur Verfügung stellen.

Freiräume

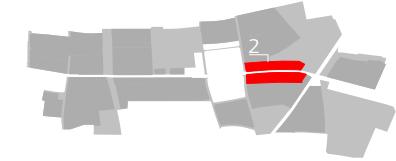
- Freiräume im Siedlungsinneren sollen vorwiegend gemeinschaftlich sein und einen eigenen Siedlungsplatz, wenn möglich mit Bezug zur Promenade Jardin, ausbilden.
- Ausbildung und Gestaltung einer Promenade Jardin.

Erschliessung

- Eine Organisation als autoarme oder autofreie Siedlung ist zu prüfen. Die Erschliessung der Siedlung für den MIV erfolgt von der Friesenbergstrasse.
- Innerhalb der Siedlung sind motorisierte Fahrzeuge nur zur Anlieferung erwünscht.
- Die Notwendigkeit einer Tiefgarage für diese und die 2. Etappe oder angrenzende Siedlungen ist zu prüfen.



5.2 Bauetappe 2, Schweighofstrasse Nord



Informationen zum Bestand

Baujahr 1926, 59 Wohneinheiten (davon 29 Reihenhäuser), Ausnützung 26%, 3-geschossige Mittelhäuser mit Geschosswohnungen und beidseits angebauten 2-geschossigen Reihenhäusern.

Zwei Häuserreihen entlang beider Seiten der Schweighofstrasse mit grossen privaten Gärten. Ein Gemeinschaftshaus an der Kreuzung Schweighof-/Friesenbergstrasse.

Vorgaben nach bestehender Bauordnung

2-geschossige Wohnzone W2bIII, Ausnützung max. 45%, 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss, keine Arealüberbauung.

Situationsbeschrieb

Die Siedlung flankiert beidseitig die heute stark befahrene Schweighofstrasse. Bergwärts stösst die 2. Etappe an den öffentlichen Park Känguruwiese. Talseits grenzt der untere Teil der 2. Etappe an die 1. Etappe. Der Ankunftsplatz Schweighof mit der SZU-Haltestelle liegt in direkter Nachbarschaft.

Entwicklungsplanung FGZ

Ersatzneubauten ca. 2027

Letzte Sanierungen 1979/1999/2013

Sanierungsmassnahmen: minimale Instandstellung innen.

Zustand Bausubstanz

Entsprechend 1. Etappe.

Vorgaben Masterplan

Für die 2. Bauetappe sind nach umfangreichen Abklärungen Ersatzneubauten vorgesehen (siehe Seite 37).

Um eine besonders gute Gestaltung zu gewährleisten, ist für die Ersatzneubauten in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Für die zukünftige Siedlung werden folgende Vorgaben gemacht:

Bebauung

- Die 1. und 2. Etappe sollen zusammen entwickelt werden.
- Neubauten können bis 5 Vollgeschosse aufweisen, bei einer Ausnützung von bis zu 110% in den Vollgeschossen.
- Entlang der Schweighofstrasse ist eine Verdichtung mit Orientierung und Adressbildung zur Schweighofstrasse vorzusehen. Räumliche Verbindungen von der Schweighofstrasse in das Siedlungsinnere sind zu gewährleisten.
- Die Kreuzungssituation der Schweighofstrasse mit der Friesenbergstrasse soll als Begegnungsort ausgebildet werden. Der Erhalt des Genossenschaftshauses ist im Projekt abzuwegen. Die Gebäudeform und die Außenraumgestaltung sollen auf die Situation angemessen reagieren.
- Der Ankunftsplatz Schweighof soll durch sorgfältig platzierte Neubauten der angrenzenden Bauetappen räumlich besser definiert werden. Die Gebäudeform und die Außenraumgestaltung sollen auf die Situation angemessen reagieren. Die Vorgaben zur Reaktion auf den Ankunftsplatz Schweighof sind für das Neubauprojekt gemeinsam von FGZ, TAZ, GSZ, AfS zu definieren.

- Für den Schallschutz gegenüber der lärmbelasteten Schweighofstrasse ist eine städtebaulich attraktive Lösung zu suchen. Das Einhalten der Immissionsgrenzwerte ist im Bauprojekt nachzuweisen.

Nutzung

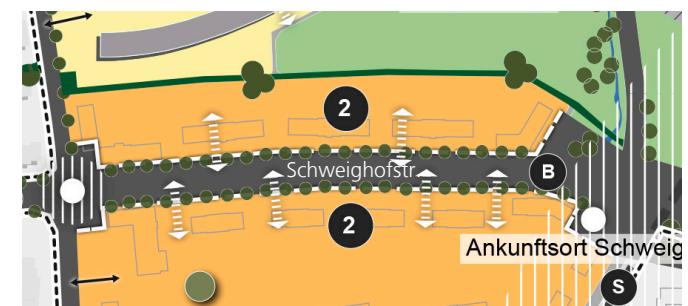
- Wohnen und das Wohnen ergänzende Nutzungen.
- Publikumswirksame Nutzungen im EG am Ankunftsplatz Schweighof und an der Kreuzung Friesenbergstrasse.
- Der Bedarf an zusätzlichen Betreuungs- und Schulräumen ist zu klären und gegebenenfalls zur Verfügung zu stellen.

Freiräume

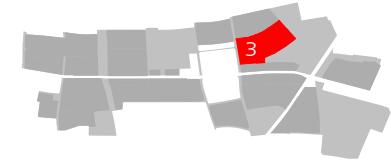
- Über Freiräume und Wege ist die Siedlung mit den angrenzenden Freiräumen (Känguruwiese und Freiräume der 1. Etappe) zu verbinden.
- Den Weg von der Känguruwiese zur Friesenbergstrasse als Promenade Jardin gestalten und ausbauen.

Erschliessung

- Zusammen mit der 1. Etappe entwickeln.



5.3 Bauetappe 3, Grünmatt



Informationen zum Bestand

Baujahr 2010–14, 155 Wohneinheiten (davon 59 Reihenhäuser), Ausnützung 63%, 3- bis 4-geschossige Häuserzeilen mit Geschosswohnungen und Reihenhäusern.
Erschliessung über Fusswege und Tiefgarage.

Vorgaben nach bestehender Bauordnung

2-geschossige Wohnzone W2bIII.
Die bestehende Siedlung wurde mittels rechtskräftigem Gestaltungsplan Grünmatt realisiert, welcher sich stark an die ursprüngliche Bebauung von 1929 lehnt.

Situationsbeschrieb

In sich geschlossenes Areal mit breiten hangparallelen Fusswegen als halböffentlicher Freiraum, die den Bogen der Häuserzeilen und Gärten begleiten.

Seitlich führt der Grünfinger mit dem Döltschibach zur Känguruwiese und zum gut erschlossenen Ankunftsplatz Schweighof unterhalb der Siedlung.

Oberhalb der 3. Etappe schliessen die Gebäude der 20. Etappe mit durchfliessenden halböffentlichen Freiräumen an.

Entwicklungsplanung FGZ

Instandsetzung 2029

Sanierung 2044

Zustand Bausubstanz

Neubau, Minergiestandard.

Vorgaben Masterplan

Bebauung

- Keine Vorgaben

Nutzung

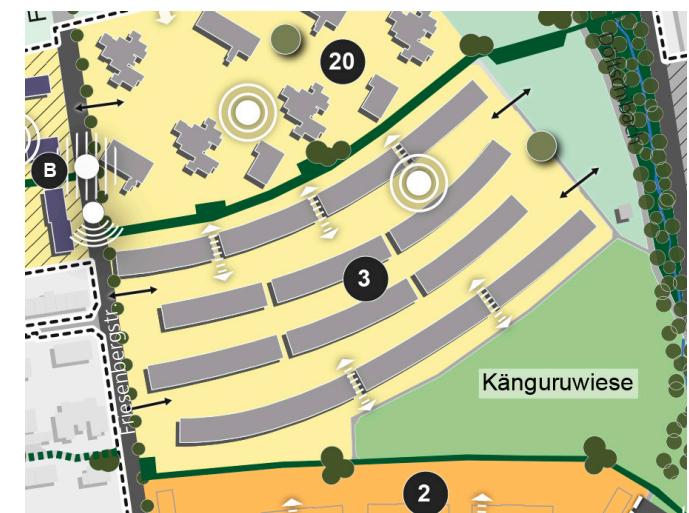
- Keine Vorgaben

Freiräume

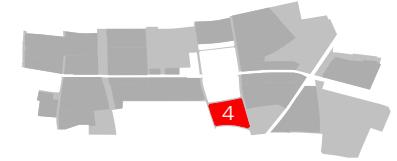
- Den Weg von der Känguruwiese zur Friesenbergstrasse und den Südweg zwischen der 3. und 20. Etappe als Promenades Jardin gestalten und ausbauen (verbreitern).

Erschliessung

- Die bestehende Tiefgarage soll optimal ausgelastet und auch von den Nachbarsiedlungen genutzt werden.



5.4 Bauetappe 4, Staffelhof



Informationen zum Bestand

Baujahr 1929, 59 Reihenhäuser, Ausnützung 34%, 2-geschossige Reihenhauszeilen, Erschliessung über Begegnungszonen und Fusswege.

Durchgrüntes Areal mit grossen Gartenhöfen.

Vorgaben nach bestehender Bauordnung

2-geschossige Wohnzone W2bIII, Ausnützung max. 45%, 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss, keine Arealüberbauung.

Situationsbeschrieb

In sich geschlossene von Quartierstrassen umgebene Siedlung unterhalb der Schweighofstrasse.

Im Norden liegt der Jüdische Friedhof. Im Süden säumen Familiengärten die bewaldete Böschung zum Industriegebiet Binz. Hangaufwärts schliesst die städtische Siedlung der kinderreichen Familien an, hangabwärts die private Siedlung Gehrenholz.

Entwicklungsplanung FGZ

Instandsetzung 2020

Ersatzneubau ca. 2032

Letzte Sanierung 2005

Sanierungsmassnahmen: Fassade (neue Fenster und Türen, Gartenausgänge), neue Küchen mit Wanddurchbrüchen zum Wohnraum, Geräte im Bad, Umgebung.

Zustand Bausubstanz

Gebäude gut, Tiefbau und Kanalisation mässig bis schlecht.

Vorgaben Masterplan

Für die 4. Bauetappe sind Ersatzneubauten vorgesehen. Um eine besonders gute Gestaltung zu gewährleisten, ist für die Ersatzneubauten in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Für die zukünftige Siedlung werden folgende Vorgaben gemacht:

Bebauung

- Neubauten können bis 4 Vollgeschosse aufweisen, bei einer Ausnützung von bis zu 90% in den Vollgeschossen.
- Ausgangspunkt für die Bebauungsstruktur ist prioritätär das Prinzip von Zeilenbauten parallel und senkrecht zum Hang. Diese werden für eine gute räumliche Durchlässigkeit unterbrochen.
- Für den Schallschutz gegenüber der lärmbelasteten Friesenbergstrasse ist eine städtebaulich attraktive Lösung zu suchen. Das Einhalten der Immissionsgrenzwerte ist im Bauprojekt nachzuweisen.

Nutzung

- Wohnen und das Wohnen ergänzende Nutzungen.
- Der Bedarf an zusätzlichen Betreuungs- und Schulräumen ist zu klären und gegebenenfalls zur Verfügung zu stellen.

Freiräume

- Es sind mehrere räumliche Verbindungen und Wege vom Siedlungsinneren zu den benachbarten Siedlungen und Freiräumen (Promenades Jardin) zu gewährleisten.

- Die Freiräume im Siedlungsinneren sollen sowohl private Gärten als auch halböffentliche Flächen und einen eigenen Siedlungsplatz ausbilden.

Erschliessung

- Eine Organisation als autoarme oder autofreie Siedlung ist zu prüfen. Die Erschliessung der Siedlung für den MIV erfolgt von der Friesenbergstrasse oder über die Gehrenholzstrasse.
- Innerhalb der Siedlung sind motorisierte Fahrzeuge nur für Anlieferungen erwünscht.
- Die Notwendigkeit einer Tiefgarage für diese oder angrenzende Siedlungen ist zu prüfen.



5.5 Bauetappe 5, Siedlung Kleinalbis

Informationen zum Bestand

Baujahr 1930–31, 96 Wohneinheiten, Ausnützung 38%, 2-geschossige Reihenhäuser längs zum Hang mit kleinen Vorgärten und grossen rückwärtigen privaten Gärten. Erschliessung über Begegnungszonen.

Vorgaben nach bestehender Bauordnung

2-geschossige Wohnzone W2bIII, Ausnützung max. 45%, 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss, keine Arealüberbauung.

Situationsbeschrieb

Die Etappe oberhalb der Schweighofstrasse liegt nahe dem Zentrum Quartier Friesenberg an einem gleichmässig abfallenden Hang mitten im Siedlungsgefüge der FGZ. Im Nordosten stösst die Siedlung an die Schweighofstrasse als Haupterschliessungssachse des Quartiers.

Im Nordwesten liegt das Areal der Primarschule Am Uetliberg und im Südosten die öffentliche Grünanlage Murmeliwiese.

Entwicklungsplanung FGZ

Ersatzneubauten ca. 2038

Letzte Sanierung 2007

Sanierungsmassnahmen: Fassade, Aussentreppen, neue Fenster, Küche, Bad, Umgebung.

Zustand Bausubstanz

Gebäude gut; Tiefbau, Untergrund und Kanalisation mässig bis schlecht.

Vorgaben Masterplan

Für die 5. Bauetappe sind Ersatzneubauten vorgesehen. Um eine besonders gute Gestaltung zu gewährleisten, ist für die Ersatzneubauten in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Für die zukünftige Siedlung werden folgende Vorgaben gemacht:

Bebauung

- Neubauten können bis 5 Vollgeschosse aufweisen, bei einer Ausnützung von bis zu 110% in den Vollgeschossen. Dabei ist auf einen verträglichen Übergang zur Umgebung, insbesondere zur 12. Etappe, bezüglich Höhenentwicklung und Ausnützung zu achten.
- Ausgangspunkt für die Bebauungsstruktur ist prioritär das Prinzip von Zeilenbauten parallel und senkrecht zum Hang. Diese werden für eine gute räumliche Durchlässigkeit unterbrochen. Als Reaktion auf besondere Situationen sind Ausnahmen wie z.B. Grossformen oder Punktbaudenkbare.
- Entlang der Schweighofstrasse ist eine Verdichtung mit Orientierung und Adressbildung zur Schweighofstrasse vorzusehen. Räumliche Verbindungen von der Schweighofstrasse in das Siedlungsinnere sind zu gewährleisten.
- Die Kreuzungssituationen der Schweighofstrasse mit dem Staudenweg und der Strasse Im Hagacker sollen Begegnungsorte bilden. Die Gebäudeform und die Außenraumgestaltung sollen auf die Situation angemessen reagieren.

- Für den Schallschutz gegenüber der lärmbelasteten Schweighofstrasse ist eine städtebaulich attraktive Lösung zu suchen. Das Einhalten der Immissionsgrenzwerte ist im Bauprojekt nachzuweisen.

Nutzung

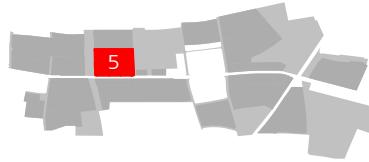
- Wohnen und das Wohnen ergänzende Nutzungen.
- Im Erdgeschoss an der Schweighofstrasse publikumswirksame Nutzungen mit guter Zugänglichkeit platzieren.
- Der Bedarf an zusätzlichen Betreuungs- und Schulräumen ist zu klären und gegebenenfalls zur Verfügung zu stellen.

Freiräume

- Über Freiräume und Wege ist die Siedlung mit den angrenzenden Freiräumen (Murmeliwiese/Grünfinger und Areal der Primarschule Am Uetliberg) zu verbinden. Die Freiräume im Siedlungsinneren sollen vorwiegend halböffentliche sein und einen eigenen Siedlungsplatz bilden.

Erschliessung

- Eine Organisation als autoarme oder autofreie Siedlung ist zu prüfen.
- Die Erschliessung der Siedlung für den MIV erfolgt von der Strasse Im Hagacker. Der Staudenweg steht nur noch Velofahrenden und Zufussgehenden zur Verfügung.
- Innerhalb der Siedlung sind motorisierte Fahrzeuge nur zur Anlieferung erwünscht.
- Die Notwendigkeit einer Tiefgarage für diese oder angrenzende Siedlungen ist zu prüfen.



5.6 Bauetappe 6, Kindergarten Kleinalbis

Die 6. Etappe wird in die 12. Etappe integriert.



Informationen zum Bestand

Baujahr 1932, 1 Kindergarten, Ausnützung 38%, 2-geschossiges winkelförmiges Gebäude mit Garten.

Erschliessung über Begegnungszone.

Vorgaben nach bestehender Bauordnung

2-geschossige Wohnzone W2bIII, Ausnützung max. 45%, 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss, keine Arealüberbauung.

Vorgaben Masterplan

Das Gebäude der 6. Etappe soll zusammen mit der 12. Etappe entwickelt werden. Für die 12. und 6. Etappe sind Ersatzneubauten vorgesehen. Die Vorgaben des Masterplans werden im Kapitel 5.12 Bauetappe 12 aufgeführt.

Situationsbeschrieb

Das Gebäude an der Strasse Im Hagacker liegt gegenüber der Primarschule Am Uetliberg und beherbergt einen Kindergarten.

Das Haus wurde im Anschluss an die 5. Etappe als Versuch in Trockenbauweise gebaut.

Entwicklungsplanung FGZ

Instandsetzung 2022, Ersatzneubau ca. 2042

Letzte Sanierung 2007

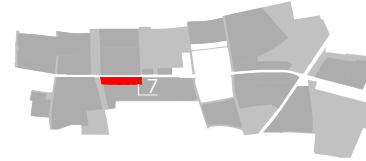
Sanierungsmassnahmen: Fassade, Aussentreppen, neue Fenster, Küche, Bad, Umgebung.

Zustand Bausubstanz

Gebäude gut, Tiefbau und Kanalisation mässig bis schlecht.



5.7 Bauetappe 7, Schweighofstrasse Mitte



Informationen zum Bestand

Baujahr 1989, 60 Wohnungen, Ausnützung 75%, zwei Gebäudezeilen mit Geschosswohnungen entlang der Schweighofstrasse, 3-geschossige Gebäude mit 4-geschossigen mittleren Giebelteilen, Hauseingänge an der Schweighofstrasse mit halböffentlichen Vorgartenzonen und rückwärtigen halböffentlichen Freiflächen mit grossen Bäumen zusammen mit der 19. Bauetappe.

Vorgaben nach bestehender Bauordnung

3-geschossige Wohnzone W3, Ausnützung max. 90%, 3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss; bei einer Arealüberbauung max. 130%, max. 7 Vollgeschosse.

Situationsbeschrieb

Diese Etappe ist die erste Ersatzneubausiedlung der FGZ. Sie liegt neben dem Zentrum Quartier Friesenberg und verbindet sich räumlich mit der 19. Bauetappe.

Entwicklungsplanung FGZ

Sanierung 2029

Zustand Bausubstanz

Bausubstanz gut.

Vorgaben Masterplan

Bebauung

- Keine Vorgaben

Nutzung

- Keine Vorgaben

Freiräume

- Keine Vorgaben

Erschliessung

- Die bestehende Tiefgarage soll optimal ausgelastet und auch von den Nachbarsiedlungen genutzt werden.

5.8 Bauetappe 8, Siedlung Grossalbis

Informationen zum Bestand

Baujahr 1931–34, 74 Wohneinheiten, Ausnützung 40%, 2-geschossige Reihenhäuser längs zum Hang mit grossen privaten Gärten, Erschliessung über Quartierstrassen mit kleinen Vorgärten.

Vorgaben nach bestehender Bauordnung

2-geschossige Wohnzone W2bIII, Ausnützung max. 45%, 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss, keine Arealüberbauung.

Situationsbeschrieb

Die Etappe liegt an einem gleichmässig abfallenden Hang mitten im Siedlungsgeflecht der FGZ und ist auf allen Seiten von Reihenhausiedlungen der FGZ umgeben. Im Nordosten stösst die Siedlung an die Schweighofstrasse als „Lebensader“ und Haupterschliessungsachse des Quartiers. Im Nordwesten liegt die öffentliche Grünanlage Murmeliwiese.

Entwicklungsplanung FGZ

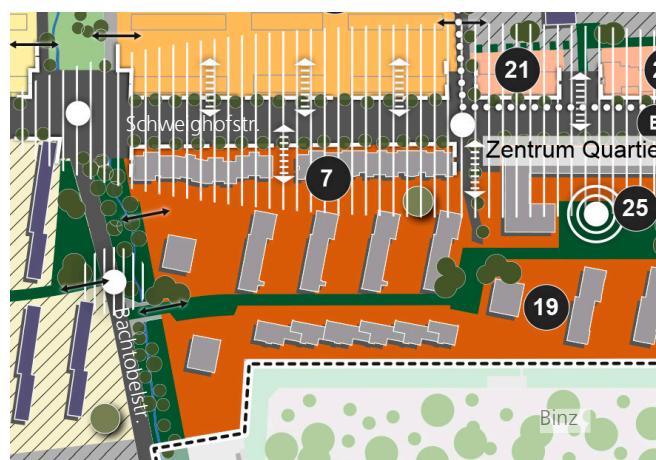
Ersatzneubauten ca. 2020

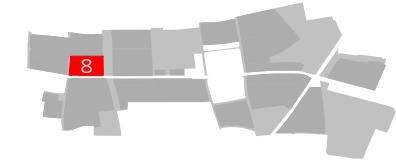
Letzte Sanierung 2007

Sanierungsmassnahmen: Fassade, Estrichboden isoliert, Küchen teilweise erneuert.

Zustand Bausubstanz

Schlechte Qualität Bausubstanz, Fassade in schlechtem Zustand, stark abgenutzte Küchen, Bäder und Oberflächen.





Vorgaben Masterplan

Für die 8. Bauetappe sind Ersatzneubauten vorgesehen. Um eine besonders gute Gestaltung zu gewährleisten, ist für die Ersatzneubauten in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Für die zukünftige Siedlung werden folgende Vorgaben gemacht:

Bebauung

- Neubauten können bis 4 Vollgeschosse aufweisen, bei einer Ausnützung von bis zu 90% in den Vollgeschossen.
- Ausgangspunkt für die Bebauungsstruktur ist prioritätär das Prinzip von Zeilenbauten parallel und senkrecht zum Hang. Diese werden für eine gute räumliche Durchlässigkeit unterbrochen. Auf gute räumliche Übergänge zu den Bauten der 16. Etappe ist zu achten.
- Entlang der Schweighofstrasse ist eine Verdichtung mit Orientierung und Adressbildung zur Schweighofstrasse vorzusehen. Räumliche Verbindungen von der Schweighofstrasse in das Siedlungsinnere sind zu gewährleisten.
- Die Kreuzungssituationen der Schweighofstrasse mit dem Hegianwandweg und der Bachtobelstrasse sollen als Begegnungsorte ausgebildet werden. Die Gebäudeform und die Außenraumgestaltung sollen auf die Situation angemessen reagieren.
- Für den Schallschutz gegenüber der lärmbelasteten Schweighofstrasse ist eine städtebaulich attraktive Lösung zu suchen. Das Einhalten der Immissionsgrenzwerte ist im Bauprojekt nachzuweisen.

Nutzung

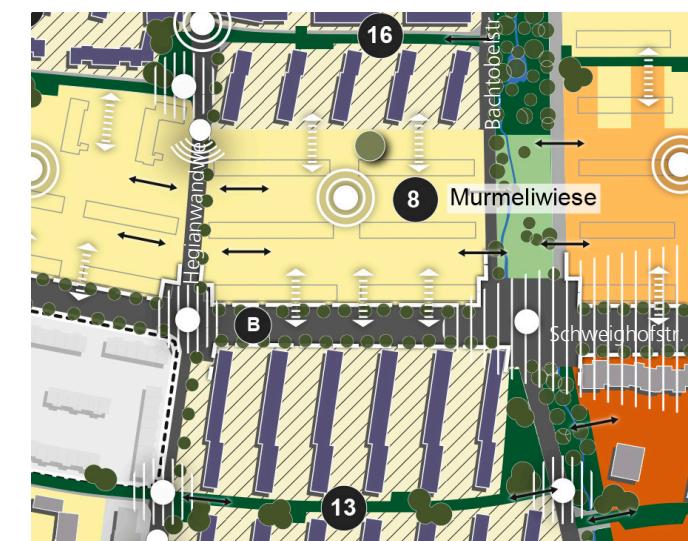
- Wohnen und das Wohnen ergänzende Nutzungen.
- An Begegnungsorten eine Bereicherung mit besonderen Nutzungen prüfen.
- Den Bedarf an zusätzlichen Betreuungs- und Schulräumen klären und diese gegebenenfalls zur Verfügung stellen.

Freiräume

- Über Freiräume und Wegverbindungen ist die Siedlung mit den angrenzenden Freiräumen (Murmeliwiese/ Grünfinger) und den Freiräumen der Nachbarsiedlungen zu verbinden. Die Freiräume im Siedlungsinneren sollen sowohl private Gärten als auch halböffentliche Flächen und einen eigenen Siedlungsplatz ausbilden.
- Innerhalb der 8. oder 9. Etappe ist die Möglichkeit einer grösseren Spielwiese zu prüfen.

Erschliessung

- Eine Organisation als autoarme oder autofreie Siedlung ist zu prüfen. Die Erschliessung der Siedlung für den MIV erfolgt über den Hegianwandweg oder die Bachtobelstrasse.
- Innerhalb der Siedlung sind motorisierte Fahrzeuge nur für Anlieferungen gewünscht.
- Die Notwendigkeit einer Tiefgarage zur Parkierung von Fahrzeugen für diese oder angrenzende Siedlungen ist zu prüfen.



5.9 Bauetappe 9, Siedlung Schweighofstrasse Süd

Ergänzt mit Siedlungsteil Langweid der 12. Etappe und Siedlungsteil Süd-Ost der 16. Etappe.

Informationen zum Bestand

Die neu formierte 9. Etappe besteht aus drei Etappenteilen:

Siedlungsteil bisherige 9. Etappe: Baujahr 1934, 27 Reihenhäuser, Ausnützung 37%, 2-geschossige Reihenhauszeilen längs zum Hang, Erschliessung von der Schweighofstrasse und über die Begegnungszone Langweid. Vorgärten Richtung Nordosten und rückwärtige private Gärten.

Siedlungsteil Langweid 12. Etappe: Baujahr 1943, 26 Reihenhäuser, Ausnützung 42%. Die Bebauung entspricht dem Siedlungsteil der bisherigen 9. Etappe

Siedlungsteil Süd-Ost 16. Etappe: Baujahr 1953, 44 Geschosswohnungen und 1 Ladenlokal, Ausnützung 44%.

3-geschossige Gebäudezeilen längs und quer zum Hang, 1-geschossiges Ladenlokal am Siedlungsplatz zum Hegianwandweg, Erschliessung über kleinen Fussweg abzweigend von der Adolf-Lütchiger-Strasse, gemeinschaftl. Freiflächen.

Vorgaben nach bestehender Bauordnung

2-geschossige Wohnzone W2bIII, Ausnützung max. 45%, 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss, keine Arealüberbauung.

Situationsbeschrieb

Die neu formierte 9. Etappe liegt an einem gleichmässig abfallenden Hang am südlichen Siedlungsrand der FGZ oberhalb der Schweighofstrasse. Im Südosten schliesst die denkmalgeschützte, städtische Siedlung Utahof an. Mit der Bushaltestelle Hegianwandweg ist die Siedlung sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

Entwicklungsplanung FGZ

Ersatzneubauten ca. 2029

Letzte Sanierung 2006 (alle Siedlungsteile)

Zustand Bausubstanz

9. und Teil 12. Etappe: Mittelmässig bis schlecht.

Teil 16. Etappe: Mittelmässig bis gut.

Vorgaben Masterplan

Weil die heutige 9. Etappe nur eine Häuserzeile aufweist, möchte sie die FGZ mit der 12. Etappe (Langweid) und einem Teil der 16. Etappe zu einem Ersatzneubau-Feld vereinen. Für diese vergrösserte 9. Bauetappe sind Ersatzneubauten vorgesehen. Um eine besonders gute Gestaltung zu gewährleisten, ist für die Ersatzneubauten in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Für die zukünftige Siedlung werden folgende Vorgaben gemacht:

Bebauung

- Neubauten können bis 4 Vollgeschosse aufweisen, bei einer Ausnützung von bis zu 90% in den Vollgeschossen.
- Ausgangspunkt für die Bebauungsstruktur ist prioritär das Prinzip von Zeilenbauten parallel und senkrecht zum Hang. Diese werden für eine gute räumliche Durchlässigkeit unterbrochen.
- Neubauten sollen den Siedlungsplatz der 16. Etappe an der Kreuzung Hegianwandweg/Adolf-Lütchinger-Strasse

räumlich fassen und mit einer geeigneten Erdgeschossnutzung bereichern.

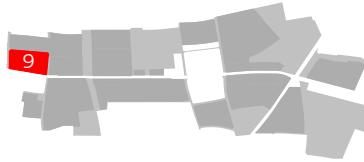
- Entlang der Schweighofstrasse ist eine Verdichtung mit Orientierung und Adressbildung zur Schweighofstrasse vorzusehen. Räumliche Verbindungen von der Schweighofstrasse in das Siedlunginnere sind zu gewährleisten.
- Die Kreuzungssituationen der Schweighofstrasse mit dem Hegianwandweg und der Bachtobelstrasse sollen Begegnungsorte bilden. Die Gebäudeform und die Aussenraumgestaltung sollen auf die Situation angemessen reagieren.
- Für den Schallschutz gegenüber der lärmbelasteten Schweighofstrasse ist eine städtebaulich attraktive Lösung zu suchen. Das Einhalten der Immissionsgrenzwerte ist im Bauprojekt nachzuweisen.

Nutzung

- Wohnen und das Wohnen ergänzende Nutzungen.
- An Begegnungsorten sind eine Bereicherung mit besonderen Nutzungen zu prüfen.
- Den Bedarf an zusätzlichen Betreuungs- und Schulräumen klären und diese gegebenenfalls zur Verfügung stellen.

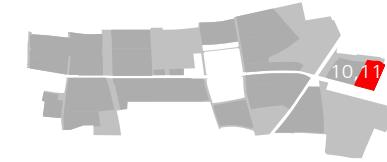
Freiräume

- Über Freiräume und Wege ist die Siedlung mit den angrenzenden Freiräumen und den Freiräumen der Nachbarsiedlungen zu verbinden. Die Freiräume im Siedlunginnern sollen sowohl private Gärten als auch halböffentliche Flächen und einen eigenen Siedlungsplatz ausbilden.



5.10 Bauetappe 10, Unterer Schweighof II

5.11 Bauetappe 11, Unterer Schweighof I



- Ausbildung und Gestaltung der Adolf-Lüchinger-Strasse zu einer Promenade Jardin.
- Innerhalb der 8. oder 9. Etappe ist die Möglichkeit einer grösseren Spielwiese zu prüfen.

Erschliessung

- Eine Organisation als autoarme oder autofreie Siedlung ist zu prüfen.
- Die Erschliessung der Siedlung für den MIV erfolgt über den Frauental- oder den Hegianwandweg.
- Innerhalb der Siedlung sind motorisierte Fahrzeuge nur für Anlieferungen erwünscht.
- Die Notwendigkeit einer Tiefgarage für diese oder angrenzende Siedlungen ist zu prüfen.

Informationen zum Bestand

10. Etappe: Baujahr 2005, 28 Wohnungen, 4-geschossige Gebäude an der Schweighofstrasse.
11. Etappe: Baujahr 1999, 95 Wohnungen, 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Attikageschoss. Ausnützung 84%.

Erschliessung über einen zentralen Fuss- und Veloweg, der zu den Laubengängen an den Stirnseiten der Gebäude führt. Sitzplätze oder Balkone und kleinteilige halböffentliche Freiräume zwischen den Gebäuden. Wegen der Tiefgarage auf der einen Seite der Siedlung wenig Grossbäume.

Vorgaben nach bestehender Bauordnung

3-geschossige Wohnzone W3, Ausnützung max. 90%, 3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss; bei einer Arealüberbauung max. 130%, max. 7 Vollgeschosse.

Situationsbeschrieb

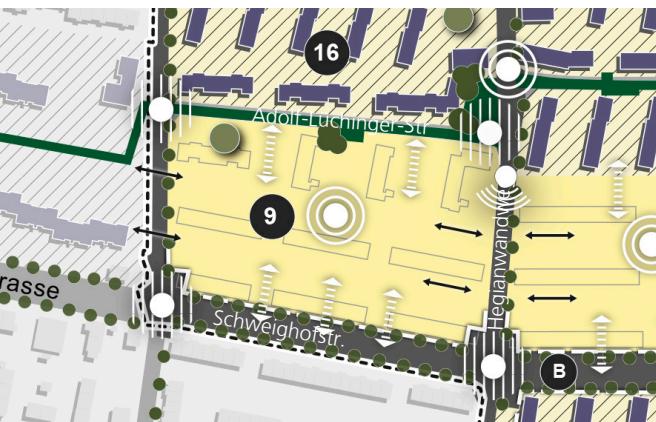
In sich geschlossene Siedlung am nördlichen Rand der FGZ. Das Gelände fällt diagonal zum Grundstück ab.

Entwicklungsplanung FGZ

Sanierung 2033

Zustand Bausubstanz

Bausubstanz gut.



Vorgaben Masterplan

Bebauung

- Keine Vorgaben

Nutzung

- Keine Vorgaben

Freiräume

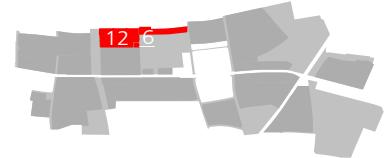
- Wegverbindungen zu den Freiräumen der Nachbarsiedlungen stärken.

Erschliessung

- Die bestehende Tiefgarage soll optimal ausgelastet und auch von den Nachbarsiedlungen wie z.B. der 15. Etappe genutzt werden können.



5.12 Bauetappe 12, Siedlung Rossweidli, Oberer Kleinalbis



Der Siedlungsteil Langweid der 12. Etappe wird in die 9. Etappe integriert.

Die 6. Etappe wird in die 12. Etappe integriert.

Informationen zum Bestand

Baujahr 1943, 63 Wohnungen und 1 Kindergarten aus der 6. Etappe, Ausnützung 20–32%, 1-geschossige Reihenhäuser am Siedlungsrand im Übergang zur Freifläche Richtung Uetliberg, Erschliessung über Quartierstrasse.

2-geschossige Reihenhäuser zur benachbarten 5. Etappe, mit kleinen Vorgärten und grossen rückwärtigen privaten Gärten, Erschliessung durch Begegnungszone (siehe auch 6. Bauetappe).

Vorgaben nach bestehender Bauordnung

2-geschossige Wohnzone W2b, Ausnützung max. 45%, 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss, keine Arealüberbauung.

Situationsbeschrieb

Die Bebauung bildet einen Grossteil des Siedlungsrandes der FGZ zur Freifläche Richtung Uetliberg. Sie liegt an einem gleichmässig abfallenden Hang. Im Nordosten grenzt sie an die Schulanlage Friesenberg.

Entwicklungsplanung FGZ

Instandsetzung 2021, Ersatzneubauten ca. 2042

Letzte Sanierung 2006

Sanierungsmassnahmen: minimale Instandsetzung Fassade, Geräteersatz in Küche und Bad.

Zustand Bausubstanz

Mittelmässig, Abnutzungserscheinungen, feuchte Keller.

Vorgaben Masterplan

Für die 12. Bauetappe sind Ersatzneubauten vorgesehen. Um eine besonders gute Gestaltung zu gewährleisten, ist für die Ersatzneubauten in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich ein Konkurrenzverfahren durchzuführen.

Bebauung

- Neubauten können bis 4 Vollgeschosse aufweisen, bei einer Ausnützung von bis zu 90% in den Vollgeschossen.
- Ausgangspunkt für die Bebauungsstruktur ist prioritätär das Prinzip von Zeilenbauten parallel und senkrecht zum Hang. Diese werden für eine gute räumliche Durchlässigkeit unterbrochen.
- Die Bebauung im Bereich des Siedlungsrandes soll feinkörnig gegliedert werden und vielfältige Sichtbeziehungen und Wegverbindungen ermöglichen.
- Der Bereich oberhalb des Schulareals liegt im Entwicklungspfad der Primarschule Am Uetliberg. Der Platzbedarf der Schule ist vor einer Neubebauung abzuklären.
- Die Kreuzungssituationen der Promenades Jardin mit der Strasse Im Hagacker und dem Borrweg sollen kleine Begegnungsorte bilden. Die Aussenraumgestaltung soll auf die Situation angemessen reagieren.

Nutzung

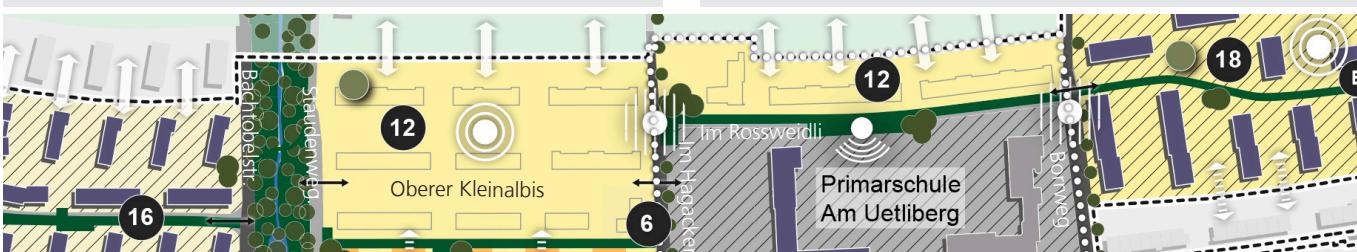
- Wohnen und das Wohnen ergänzende Nutzungen.
- Den Bedarf an zusätzlichen Betreuungs- und Schulräumen klären und diese gegebenenfalls zur Verfügung stellen.

Freiräume

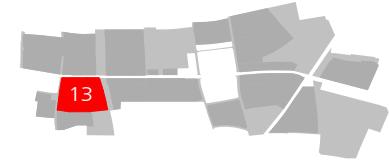
- Über Freiräume und Wege ist die Siedlung mit den angrenzenden Freiräumen (Grünfinger, Primarschule Am Uetliberg) zu verbinden.
- Die Freiräume im Siedlungsinneren sollen sowohl private Gärten als auch gemeinschaftliche Flächen und einen eigenen Siedlungsplatz ev. mit Bezug zur Promenade Jardin bilden.
- Ausbildung und Gestaltung der Strasse Im Rossweidli zu einer Promenade Jardin. Die genaue Lage im Oberen Kleinalbis ist vom Projekt abhängig.

Erschliessung

- Eine Organisation als autoarme oder autofreie Siedlung ist zu prüfen. Die Erschliessung der Siedlung für den MIV erfolgt über die Strasse Im Hagacker. Innerhalb der Siedlung sind motorisierte Fahrzeuge nur für Anlieferungen erwünscht.
- Eine ev. notwendige neue Tiefgarage ist möglichst zusammen mit der 5. Etappe zu entwickeln.
- Weiterführung des Fussweges am oberen Siedlungsrand prüfen.



5.13 Bauetappe 13, Siedlung Arbental



Informationen zum Bestand

Baujahr 1944, 142 Reihenhäuser, Ausnützung 37%, 2-geschossige Reihenhäuser senkrecht zum Hang und zur Schweighofstrasse. Der Topographie folgende Staffelung der Gebäude und Gärten. Die Erschliessung der Gebäude erfolgt über schmale Fusswege zwischen den Häuserzeilen und den privaten Gärten.

Vorgaben nach bestehender Bauordnung

2-geschossige Wohnzone W2bIII, Ausnützung max. 45%, 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss, keine Arealüberbauung.

Situationsbeschrieb

Die gleichförmige Siedlung liegt an einem gleichmässig abfallenden Hang unterhalb der Schweighofstrasse. Entlang der Schweighofstrasse wurde eine Lärmschutzwand errichtet. Eine Begegnungszone parallel zum Hang bildet das Zentrum der Siedlung. Mit der Bushaltestelle Hegianwandweg ist die Siedlung sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

Entwicklungsplanung FGZ

Nächste Instandsetzung etwa 2029, Letzte Sanierung 2012/13
Sanierungsmassnahmen: Heizungs- und Fernleitungen, Umgebung, Sanierung Kanalisation, Photovoltaikanlage.

Zustand Bausubstanz

Guter Zustand der Bausubstanz,
Schwierigkeit Erneuerung Kanalisation.

Denkmalpflegerische Beschreibung der Siedlung

Die Wohnsiedlung Arbental leistet in städtebaulicher und typologischer Hinsicht einen wichtigen Beitrag zum modernen Zeilenbau.

Eine zentrale, leicht gekrümmte Strasse erschliesst die zu zehn und zwölf Einheiten zusammengeschlossenen Hauszeilen, welche die Höhenkurven diagonal schneiden und den Blick auf die Stadt freihalten. Um die Einförmigkeit der langen Hauszeilen zu brechen, weisen die in der Höhe gestaffelten Zeilen jeweils im oberen Arealbereich einen Fassadenrücksprung von 2.30 Metern auf. Die als Begegnungs- und Aufenthaltsort wirkenden Eingangsbereiche der 3-Zimmer-Häuser sind wie Loggien ins Bauvolumen eingezogen. Bei den 4-Zimmer-Häusern sind die Küchen- und Nasszellenvorbauten unter durchgehenden Pultdächern zusammengefasst. Die stilistisch in der Tradition der Landi-Architektur verankerte Wohnsiedlung besticht durch einen fein detaillierten, hochwertigen Innenausbau.

Vorgaben Masterplan

Die Siedlung soll ins Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt Zürich aufgenommen werden.
Für die 16. Etappe werden folgende Vorgaben gemacht:

Bebauung

- Bauliche Anpassungen sind mit der Denkmalpflege der Stadt Zürich abzustimmen.

Freiräume

- Anpassungen in der Umgebung sind mit der Gartendenkmalpflege der Stadt Zürich abzustimmen.
- Die Nutzbarkeit der gemeinschaftlichen Freiräume soll verbessert werden: Dazu gehört die Aufwertung der Arbentalstrasse zu einer Promenade Jardin und die Einbindung der gemeinschaftlichen Freiräume entlang der Bachtobelstrasse.

Nutzung/Erschliessung

- Keine Vorgaben



5.14 Bauetappe 14, Bernhard-Jaeggi-Weg

Informationen zum Bestand

Baujahr 1945, 129 Wohneinheiten, Ausnützung 38%, 2-geschossige, in sich geschlossene Reihenhausiedlung mit zu geordneten privaten Gärten. Erschliessung über eine Begegnungszone und hangparallele Fusswege.

Vorgaben nach bestehender Bauordnung

2-geschossige Wohnzone W2bIII, Ausnützung max. 45%, 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss, keine Arealüberbauung.

Situationsbeschrieb

Dreieckiges Areal zwischen SZU-Bahnlinie und Döltschiweg mit hangparallelen Reihenhauszeilen und einem Kindergarten am Döltschiweg. Die Spitze des Siedlungsdreiecks wird vom Pfarrhaus der reformierten Kirche gebildet; die Schweighofstrasse liegt nur unweit des Pfarrhauses. Die SZU-Haltestelle Schweighof befindet sich zwischen der 1. und 14. Etappe. Das Gemeinschaftszentrum Heuried bildet die Nachbarschaft im Norden. Im Süden liegen die SZU-Bahnlinie und der Jüdische Friedhof. Nach Osten schliesst die Wohnüberbauung Wasserschöpfi der Helvetia-Versicherung an. Der südliche Siedlungsrand wird vom Döltschibach begleitet.

Entwicklungsplanung FGZ

Sanierung 2018, Ersatzneubauten ca. 2048

Letzte Sanierungen 1983/1993/1996 (Instandsetzung)

Sanierungsmassnahmen: 1993 Fenster, Wasserzuleitung.

Zustand Bausubstanz

Gebäude mittelmässig/gut; Tiefbau und Kanalisation mässig.

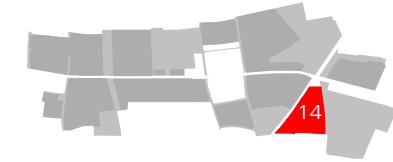
Vorgaben Masterplan

Für die 14. Bauetappe sind längerfristig Ersatzneubauten vorgesehen. Dabei ist eine gemeinsame Entwicklung mit der reformierten Kirche Friesenberg für die Spitze des Siedlungsdreiecks anzustreben.

Um eine besonders gute Gestaltung zu gewährleisten, ist für die Ersatzneubauten in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Für die zukünftige Siedlung werden folgende Vorgaben gemacht:

Bebauung

- Neubauten können bis zu 5 Vollgeschosse aufweisen, bei einer Ausnützung von bis zu 110% in den Vollgeschossen. Im oberen Siedlungsdreieck ist eine Höhenentwicklung bis zu 7 Geschossen und eine Ausnützung bis zu 130% zulässig. Ein städtebaulicher Akzent am Ankunftsplatz Schweighof ist nur in gemeinsamer Entwicklung mit der reformierten Kirche Friesenberg möglich.
- Ausgangspunkt für die Bebauungsstruktur ist prioritär das Prinzip von Zeilenbauten parallel und senkrecht zum Hang. Diese werden für eine gute räumliche Durchlässigkeit unterbrochen. Als Reaktion auf besondere Situationen sind Ausnahmen wie z.B. Grossformen oder Punktbaudenkmäler denkbar.
- Der Ankunftsplatz Schweighof soll durch sorgfältig platzierte Neubauten der angrenzenden Bauetappen räumlich besser definiert werden. Die Gebäudeform und die Aus-



senraumgestaltung sollen auf die Situation angemessen reagieren. Die Vorgaben zur Reaktion auf den Ankunftsplatz Schweighof sind für das Neubauprojekt gemeinsam von FGZ, TAZ, GSZ, AfS zu definieren.

Nutzung

- Wohnen und das Wohnen ergänzende Nutzungen.
- Am Ankunftsplatz Schweighof im Erdgeschoss publikums-wirksame Nutzungen mit guter Zugänglichkeit platzieren.
- Den Bedarf an zusätzlichen Betreuungs- und Schulräumen klären und diese gegebenenfalls zur Verfügung stellen.

Freiräume

- Über Freiräume und Wege ist die Siedlung mit den seitlich angrenzenden Freiräumen (GZ Heuried) und den Nachbarsiedlungen zu verbinden. Die vorgesehene Promenade Jardin übernimmt dabei eine wichtige Rolle.
- Die Freiräume im Siedlungsinneren sollen vorwiegend halböffentliche sein und einen eigenen Siedlungsplatz ev. mit Bezug zur Promenade Jardin ausbilden.
- Ausbildung und Gestaltung einer Promenade Jardin.
- Der Döltischibach soll über die Schweighofstrasse hinweg durchgehend und nachvollziehbar erlebbar sein.
- Der Verlauf und der Ausbau des Fuss- und Velowegs entlang der SZU-Bahnlinie ist von TAZ, GSZ, AfS, FGZ zu definieren.

Erschliessung

- Eine Organisation als autoarme oder autofreie Siedlung ist zu prüfen. Die Erschliessung der Siedlung für den MIV erfolgt vom Döltschibachweg.
- Innerhalb der Siedlung sind motorisierte Fahrzeuge nur für Anlieferungen erwünscht.
- Die Notwendigkeit einer Tiefgarage für diese oder angrenzende Siedlungen ist zu prüfen.



5.15 Bauetappe 15, Siedlung Schweigmatt

Informationen zum Bestand

Baujahr 1948, 113 Wohnungen, Ausnützung 62%, 3-geschossige Wohnungen zur Schweighofstrasse, lockere Gruppierung von Geschosswohnungen und Reihenhäusern längs und quer zum Hang, im Siedlungsinneren mit grosszügigen halböffentlichen und privaten Freiräumen.

Vorgaben nach bestehender Bauordnung

3-geschossige Wohnzone W3, Ausnützung max. 90%, 3 Vollgeschosse 1 Dachgeschoss, bei einer Arealüberbauung max. 130%, max. 7 Vollgeschosse.

Situationsbeschrieb

Die Siedlung liegt in unmittelbarer Nähe zur SZU-Bahnlinie und zum Ankunftsplatz Schweighof am nördlichen Rand der FGZ. Im Osten stösst die Siedlung an die Schweighofstrasse. Im Westen schliesst das grossflächige Gelände des Triemlispritals an. Die Paul-Clairmont-Strasse ist als peripherie Erschliessung des Spitals mit vielen Parkplätzen ausgerüstet, zudem befindet sich dort eine Altglasammelstelle. Das Gebiet der Siedlung fällt diagonal von Süden nach Norden leicht ab.

Entwicklungsplanung FGZ

Sanierung 2019, Ersatzneubauten ca. 2031

Letzte Sanierung 1985

Sanierungsmassnahmen: Fassade, Küche, Bad, Elektro.

Zustand Bausubstanz

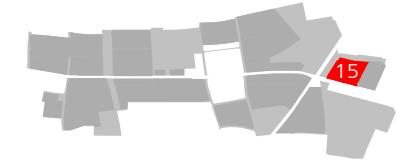
Bausubstanz mittelmässig.

Vorgaben Masterplan

Für die 15. Etappe sind längerfristig Ersatzneubauten vorgesehen. Um eine besonders gute Gestaltung zu gewährleisten, ist für die Ersatzneubauten in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Für die zukünftige Siedlung werden folgende Vorgaben gemacht:

Bebauung

- Neubauten können bis 7 Vollgeschosse aufweisen, bei einer Ausnützung von bis zu 130% in den Vollgeschossen. Die strassenbegleitenden Bebauungen sollen 4(–5) Geschosse erreichen. Zum Ankunftsplatz Schweighof hin kann die Höhenentwicklung bis auf 7 Geschosse akzentuiert werden.
- Ausgangspunkt für die Bebauungsstruktur ist prioritätär das Prinzip von Zeilenbauten parallel und senkrecht zum Hang. Diese werden für eine gute räumliche Durchlässigkeit unterbrochen. Als Reaktion auf besondere Situationen sind Ausnahmen wie z.B. Grossformen oder Punktbaudenkbar.
- Entlang der Schweighofstrasse und zur SZU-Bahnlinie an der Paul-Clairmont-Strasse ist eine strassenbegleitende Verdichtung mit Orientierung und Adressbildung zum Strassenraum vorzusehen. Dabei sind räumliche Verbindungen vom Strassenraum in das Siedlungsinnere zu gewährleisten.



- Der Ankunftsplatz Schweighof soll durch sorgfältig platzierte Neubauten der angrenzenden Bauetappen räumlich besser definiert werden. Die Gebäudeform und die Aus- senraumgestaltung sollen auf die Situation angemessen reagieren. Die Vorgaben zur Reaktion auf den Ankunftsplatz Schweighof sind für das Neubauprojekt gemeinsam von FGZ, TAZ, GSZ, AfS zu definieren.
- Für den Schallschutz gegenüber der lärmbelasteten Schweighofstrasse ist eine städtebaulich attraktive Lösung zu suchen. Das Einhalten der Immissionsgrenzwerte ist im Bauprojekt nachzuweisen.

Nutzung

- Wohnen und das Wohnen ergänzende Nutzungen.
- Am Ankunftsplatz Schweighof im Erdgeschoss publikums- wirksame Nutzungen mit guter Zugänglichkeit platzieren.
- Den Bedarf an zusätzlichen Betreuungs- und Schulräumen klären und diese gegebenenfalls zur Verfügung stellen.

Freiräume

- Über Freiräume und Wege soll sich die Siedlung gut mit den öffentlichen Freiräumen und den Freiräumen der Nachbarsiedlungen der 10./11. Etappe verbinden.
- Die Freiräume im Siedlungsinneren sollen vorwiegend halböffentliche sein und einen Siedlungsplatz ev. zusammen mit der 10./11. Etappe bilden.

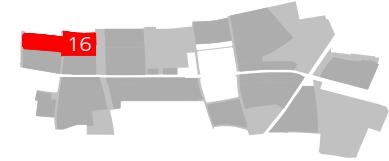
Erschliessung

- Eine Organisation als autoarme oder autofreie Siedlung ist zu prüfen.
- Innerhalb der Siedlung sind motorisierte Fahrzeuge nur für Anlieferungen erwünscht.
- Notwendige Parkplätze sollen nach Möglichkeit in der Tiefgarage der 10./11. Etappe angeboten werden.



5.16 Bauetappe 16, Siedlung Adolf-Lüchinger-Strasse

Der Südost-Teil der 16. Etappe wird in die 9. Etappe integriert.



Informationen zum Bestand

Baujahr 1952–53, 168 Wohneinheiten (davon 90 Reihenhäuser und 78 Geschosswohnungen), Ausnützung 40%, Siedlung mit verschiedenen Haustypen und 4 Siedlungsteilen, die sich windmühlenförmig um einen kleinen zentralen Brunnenplatz mit publikumswirksamen Nutzungen lagern.

Der 4. südostliche Siedlungsteil wird an die 9. Etappe abgetreten.

Vorgaben nach bestehender Bauordnung

2-geschossige Wohnzone W2bIII, Ausnützung max. 45%, 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss, keine Arealüberbauung.

Situationsbeschrieb

Grossflächige Bauetappe am südlichen Rand der FGZ mit vier unterschiedlichen, durch Strassen voneinander abgegrenzten Teilen. Mit den Haltestellen Hegianwandweg und Strassenverkehrsamt gute Anbindung an den ÖV (Bus und Tram). Vielfältige private und halböffentliche Freiräume, die mit einem feinmaschigen Fusswegnetz durchzogen sind.

Entwicklungsplanung FGZ

Sanierung 2021, Instandsetzung 2039

Letzte Sanierung 1987/1995

Sanierungsmassnahmen: Fassade, Fenster, Dachböden isoliert, Küche, Bad, Sanitärstränge, Elektro.

Zustand Bausubstanz

Bausubstanz gut

Denkmalpflegerische Beschreibung der Siedlung

Der einheitliche Bebauungsplan der 16. Etappe erhebt den senkrechten Verlauf des Hegianwandweges und die gegeneinander versetzten Strassenzüge der Adolf-Lüchinger-Strasse zum städtebaulichen Thema: Im Kreuzungsbereich der beiden Strassen bildet eine den niedrigen Pavillonbauten vorgelagerte Platzanlage den räumlichen Schwerpunkt und die soziale Siedlungsmitte. Bergseitig erfolgt eine Parallelstellung mit strassenbegleitenden Hauszeilen, während talseitig und gegen den Uetliberg alle Häuserzeilen in der Falllinie situiert sind. Aus einer differenzierten Bebauung mit teils abgewinkelten Hoch- und Flachbauten ergeben sich vielfältige Sicht- und Landschaftsbezüge. Die geschickt in die Topographie eingefügten Gebäudeeinheiten überzeugen durch eine Vielfalt an Wohnungs- und Haustypen; wie etwa die offenen Treppehäuser mit den balkonähnlichen Erschliessungsbrücken

der Mehrfamilienhäuser entlang der Adolf-Lüchinger-Strasse. In der 16. Bauetappe hat die FGZ die bis heute letzten Reiheneinfamilienhäuser realisiert, die als Novum einen direkten Ausgang zum Gartensitzplatz gewähren.

Vorgaben Masterplan

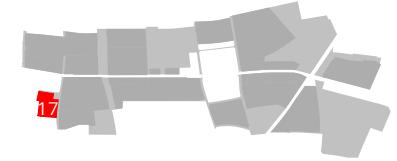
Der Südost-Teil der 16. Etappe wird der 9. Etappe zugeordnet. Hier sind Ersatzneubauten vorgesehen.

Der verbleibende Siedlungsteil sollen ins Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt Zürich aufgenommen werden.

Für die 16. Etappe werden folgende Vorgaben gemacht:



5.17 Bauetappe 17, Siedlung Hegianwandweg



Bebauung

- Bauliche Anpassungen sind mit der Denkmalpflege der Stadt Zürich abzustimmen.

Freiräume

- Anpassungen in der Umgebung sind mit der Gartendenkmalpflege der Stadt Zürich abzustimmen.
- Unter Einbezug des zentralen Siedlungsplatzes soll die Adolf-Lüchinger-Strasse zu einer Promenade Jardin umgewandelt werden.

Nutzung

- Keine Vorgaben

Erschliessung

- Die bestehende Tiefgarage soll optimal ausgelastet und auch von den Nachbarsiedlungen genutzt werden.

Informationen zum Bestand

Baujahr 1952, 87 Geschosswohnungen, Ausnützung 57%, lockere Gruppierung von Gebäuden mit verschiedenen, insbesondere kleinen Wohnungstypen längs und quer zum Hang. Dazwischen halböffentliche Freiflächen mit Grossbäumen.

Vorgaben nach bestehender Bauordnung

2-geschossige Wohnzone W2; bei einer Arealüberbauung Ausnützung max. 100%, 3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss.

Situationsbeschrieb

Siedlung am Rand der FGZ zwischen Uetlibergstrasse und Hegianwandweg. Mit den Tramlinien 13 und 17, Haltestelle Uetlihof, verfügt die Siedlung über eine gute Anbindung an den ÖV. Nähe zum Einkaufszentrum Brunau.

Entwicklungsplanung FGZ

Sanierung 2023

Instandsetzung 2039

Letzte Sanierung 1988

Sanierungsmassnahmen: Fassade, Fenster, Isolation Dachböden, Küche, Bad, Sanitärstränge, Elektro.

Zustand Bausubstanz

Gebäude gut, Schallprobleme zwischen den Wohnungen.

Vorgaben Masterplan

Bebauung/Nutzung

- Keine Vorgaben

Freiräume

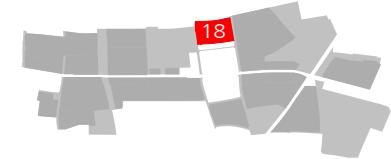
- Schaffungen eines Siedlungsplatzes, um die Nutzung der bestehenden halböffentlichen Freiräume zu verbessern.
- Ausbildung und Gestaltung der Arbentalstrasse zu einer Promenade Jardin.

Erschliessung

- Keine Vorgaben



5.18 Bauetappe 18, Siedlung Rossweidli



Informationen zum Bestand

Baujahr 1954, 99 Geschosswohnungen, Ausnützung 43%, lockere Gruppierung von Gebäuden längs und quer zum Hang. Eine Quartierstrasse erschliesst die Siedlung mit einem kleinen Platz im Zentrum und teilt sie in einen oberen und unteren Bereich. Halböffentliche Freiflächen mit Grossbäumen und einem Netz von Fusswegen.

Vorgaben nach bestehender Bauordnung

2-geschossige Wohnzone W2; bei einer Arealüberbauung Ausnützung max. 100%, 3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss.

Situationsbeschrieb

Die Etappe ist Teil des Siedlungsrandes gegen die Freifläche Richtung Uetliberg. Sie liegt an einem gleichmässig abfallenden Hang, in welchen der zentrale Platz mit Garagen als ebe-nes Plateau eingeschnitten ist.

Entwicklungsplanung FGZ

Instandsetzung 2015, Sanierung 2025

Letzte Sanierungen 1990/1998

Sanierungsmassnahmen: 1990 Fassade, Isolation Dachböden, Küche, Bad, Elektro; 1998 Fenster.

Zustand Bausubstanz

Gebäudezustand gut, alte Heizleitungen.

Denkmalpflegerische Beschreibung der Siedlung

Mit der Wohnsiedlung Rossweidli verzichtete die FGZ erstmals auf die Erstellung von Einfamilienhäusern. Durch Aufteilung des Bauvolumens entlang der zentralen Durchgangsstrasse in zwei dreigeschossige Wohnhäuser und zwei niedrige Garagentrakte wird der Richtungswechsel des Strassenverlaufs aufgenommen und mittels Platzbildungen akzentuiert. Die behutsam in das steil abfallende Gelände eingefügten Wohnhäuser reagieren mit einer Höhen- und Tiefenstaffelung der Baukörper auf die anspruchsvolle Topographie. Der offene parkähnliche Aussenraum wird als Teil des Landschaftsraums unterhalb des Uetlibergs interpretiert. Die mit fortlaufenden Wellblechbrüstungen optisch zu einer horizontalen Einheit zusammengefassten Fassaden und die vorkragenden, leicht eingezogenen Balkone verleihen der Gebäudehülle Dynamik und Tiefe. Die formale Verbindung von Elementen der Land-Architektur und der gemässigten Nachkriegsmoderne weisen die 18. Bauetappe als architekturgeschichtlich wichtigen Zeugen aus.

Zur 18. Etappe gibt es eine Studie der Hochschule Luzern mit Vorschlägen für den Umgang mit inventarisierten Bauten.

Vorgaben Masterplan

Die Siedlung soll ins Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt Zürich aufgenommen werden.

Bebauung

- Bauliche Anpassungen sind mit der Denkmalpflege der Stadt Zürich abzustimmen.

Freiräume

- Anpassungen in der Umgebung sind mit der Gartendenkmalpflege der Stadt Zürich abzustimmen.
- Unter Einbindung des zentralen Siedlungsplatzes soll die Strasse Im Rossweidli zu einer Promenade Jardin umgewandelt werden.

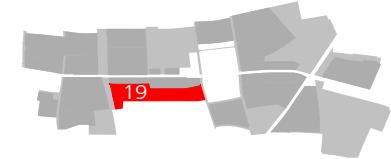
Erschliessung

- Keine Vorgaben



5.19 Bauetappe 19, Siedlung Arbental (Mehrfamilienhäuser)

Ohne das Zentrum Quartier Friesenberg, das die neue 25. Etappe bildet.



Informationen zum Bestand

Baujahr 1956–60, 326 Geschosswohnungen, Ausnützung 83%, Gruppierung verschiedener Gebäude- und Wohnungstypen längs und quer zum Hang, darunter auch 9-geschossige Wohntürme. Erschlossen wird die Siedlung über die Arbentalstrasse. Zwischen den Gebäuden befinden sich halböffentliche Freiflächen mit Grossbäumen.

Vorgaben nach bestehender Bauordnung

3-geschossige Wohnzone W3; bei einer Arealüberbauung Ausnützung max. 130%, 7 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss.

Vorgaben Masterplan

Bebauung

- Keine Vorgaben

Nutzung

- Keine Vorgaben

Freiräume

- Umwandlung der Arbentalstrasse zu einer Promenade Jardin unter Einbindung der Freiräume des Zentrumneubaus und unter Schaffung von Begegnungsorten an Kreuzungspunkten.

Erschliessung

- Für eine bessere Vernetzung ist ein Fussweg vom Zentrum Quartier Friesenberg direkt in die Binz zu prüfen.

Situationsbeschrieb

Siedlung im Zentrum der FGZ und in direkter Nachbarschaft zum Zentrum Quartier Friesenberg.

Sie liegt ober- und unterhalb der Arbentalstrasse und grenzt an die bewaldete Böschung zum Industriegebiet Binz.

Mit Bushalt direkt vor dem Zentrum auch künftig gut erschlossen. Leicht abfallendes Gelände.

Entwicklungsplanung FGZ

Sanierung 2026

Letzte Sanierungen 1991–1993/2007/2014/2015

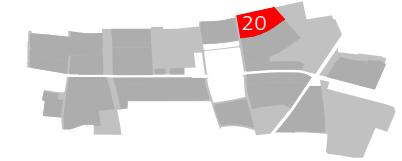
Sanierungsmassnahmen: 1993 Fassade, Aussenisolation, Balkonanbauten, Fenster, Küche, Bad, Elektro, Sanitär; 2007/2014/2015 minimale Instandstellungen innen.

Zustand Bausubstanz

Gebäudezustand mittelmässig bis gut, Schallprobleme.



5.20 Bauetappe 20, Siedlung Friesenberghalde



Informationen zum Bestand

Gebäude im Baurecht auf Grundstücken der Stadt Zürich, Baujahr 1969/73, 162 Geschosswohnungen, Ausnützung 75%, Gruppierung von Gebäuden mit 8-geschossigen Punkthäusern, 4-geschossigen Laubenganghäusern und Atelierhäusern diagonal zum Hang. Erschlossen wird die Siedlung über die Stichstrasse Friesenberghalde. Zwischen den Gebäuden spannen sich halböffentliche Freiflächen mit Grossbäumen auf.

Vorgaben nach bestehender Bauordnung

2-geschossige Wohnzone W2; bei einer Arealüberbauung Ausnützung max. 100%, 3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss.

Situationsbeschrieb

Höchste Siedlung der FGZ am Rand gegen die Freifläche Richtung Uetliberg. Schaut weit über die Stadt und ist von der anderen Talseite deutlich auszumachen.

Sie liegt an einem abfallenden Hang, in den die Quartierstrasse Friesenberghalde mit Wendeplatz eingeschnitten ist.

Entwicklungsplanung FGZ

Instandstellung 2017, Sanierung 2034, bei Verlängerung des Baurechtsvertrages

Letzte Sanierungen 2000/2001

Sanierungsmassnahmen: Fassade, Dächer, Küche, Bad.

Zustand Bausubstanz

Gebäudezustand gut.

Vorgaben Masterplan

Bebauung

- Keine Vorgaben

Nutzung

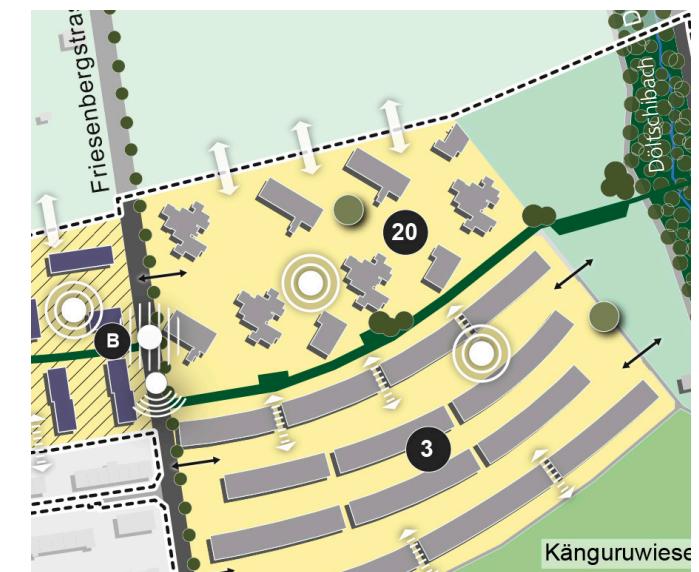
- Keine Vorgaben

Freiräume

- Der Südweg zwischen der 3. und 20. Etappe soll als Promenade Jardin mit Begegnungsorten und einem grösseren Spielbereich gestaltet und ausgebaut werden.
- Weiterführung des Fussweges am oberen Siedlungsrand prüfen.

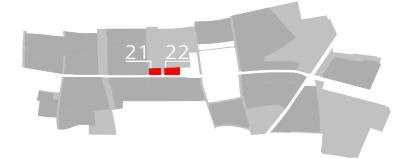
Erschliessung

- Die bestehende Stichstrasse im Zentrum der Siedlung soll zu einer Begegnungszone ohne Trottoirkanten umgebaut werden.
- Die bestehende Tiefgarage soll optimal ausgelastet und auch von den Nachbarsiedlungen genutzt werden.



5.21 Bauetappe 21, Verwaltungsgebäude

5.22 Bauetappe 22, Blumenhaus



Informationen zum Bestand

Gebäude im Baurecht auf Grundstücken der Stadt Zürich. Verwaltungsgebäude Etappe 21: Baujahr 1971, Verwaltungsräume, 2 Arztpraxen, 1 Gewerbelokal, 2 Wohnungen; ein Gebäudeteil gehört der reformierten Kirche Friesenberg, Ausnützung 80%.

Blumenhaus Etappe 22: Baujahr 1976, Verwaltungsräume, 1 Ladenlokal, 1 Hort, 22 Alterswohnungen, Ausnützung 98%, beide Gebäude sind mit einer Tiefgarage ausgerüstet.

Vorgaben nach bestehender Bauordnung

2-geschossige Wohnzone W2; ohne Arealüberbauung Ausnützung max. 60%, 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss.

Situationsbeschrieb

Zwei Gebäude im Zentrumsperimeter der FGZ zwischen Schule, Kirche und Zentrum Quartier Friesenberg. Die Gebäude orientieren sich auf die Schweighofstrasse und bieten von dort auch ihre publikumswirksamen Nutzungen und die Zugänge zu den Wohnungen und FGZ-Verwaltungsräumen an.

Entwicklungsplanung FGZ

Sanierung oder Ersatzneubau 2033/2039 bei Verlängerung des Baurechtsvertrages

Letzte Sanierung 1989/ 2006

Sanierungsmassnahmen: Gebäudehülle, Dach, Küche, Bad.

Zustand Bausubstanz

Gebäudezustand gut.

Vorgaben Masterplan

Bebauung

- Das Geviert der Primarschule Am Uetliberg soll in einer Gesamtbetrachtung gemeinsam mit der reformierten Kirche und der FGZ entwickelt werden. In diesem Zusammenhang ist eine Rückgabe des Baurechts der 21. und 22. Etappe an die Stadt Zürich möglich.
- Da die beiden Bauten vis-à-vis des Zentrums Quartier Friesenberg liegen, sollen die Erdgeschossnutzungen und die Aussenraumgestaltung angemessen auf den Begegnungsort reagieren.

Nutzung

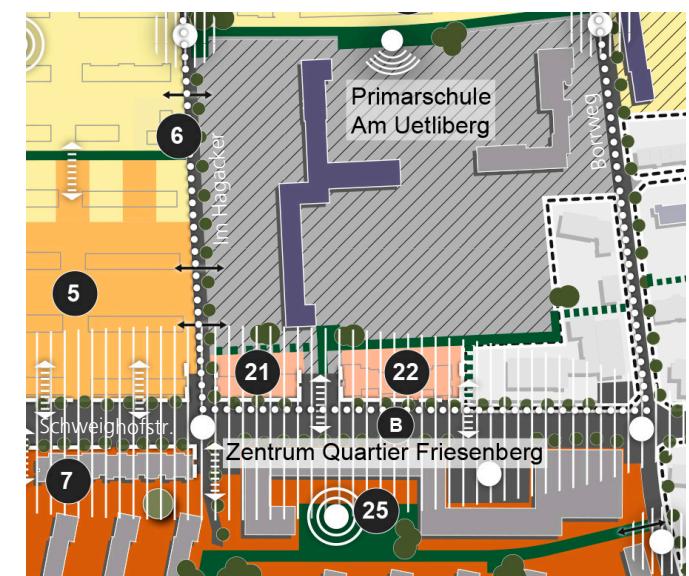
- Im Zentrum Quartier Friesenberg an der Schweighofstrasse im Erdgeschoss publikumswirksame Nutzungen mit guter Zugänglichkeit platzieren.
- Den Bedarf an zusätzlichen Betreuungs- und Schulräumen klären und diese gegebenenfalls zur Verfügung stellen.

Freiräume

- Die Zugänglichkeit zum Freiraum der Schulanlage soll verbessert und eine Promenade Jardin vom Zentrum Quartier Friesenberg in Richtung Ankunftsplatz Schweighof eingerichtet werden.

Erschliessung

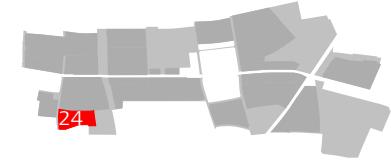
- Keine Vorgaben



5.23 Bauetappe 23, Siedlung Manessehof

Die 23. Etappe Manessehof liegt etwa einen Kilometer vom Hauptgebiet der FGZ-Etappen entfernt. Da sich die Etappe ausserhalb des Geltungsbereichs des Masterplans FGZ befindet, wird sie nicht in die Überlegungen des Masterplans einbezogen.

5.24 Bauetappe 24, Siedlung Brombeerweg



Informationen zum Bestand

Baujahr 2002–03, 74 Geschosswohnungen, Ausnützung 73%. Die langgestreckte Tiefgarage bildet den Sockel, an dem sich die fünf 4-geschossigen Wohngebäude der Siedlung befinden. Die Bebauung wird von halböffentlichen Freiflächen, teilweise mit Pflanzplätzen, umgeben.

Vorgaben nach bestehender Bauordnung

2-geschossige Wohnzone W2.

Die bestehende Siedlung wurde mittels rechtskräftigem Gestaltungsplan Bachtobel realisiert.

Vorgaben Masterplan

Bebauung

- Keine Vorgaben

Nutzung

- Keine Vorgaben

Freiräume

- Keine Vorgaben

Erschliessung

- Die bestehende Tiefgarage soll optimal ausgelastet und auch von den Nachbarsiedlungen genutzt werden.

Situationsbeschrieb

Die Etappe liegt am südlichen Siedlungsrand der FGZ. Mit den Tramlinien 13 und 17, Haltestelle Uetlihof, ist sie gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und hat kurze Wege zu den Einkaufszentren Brunau und Sihlcity.

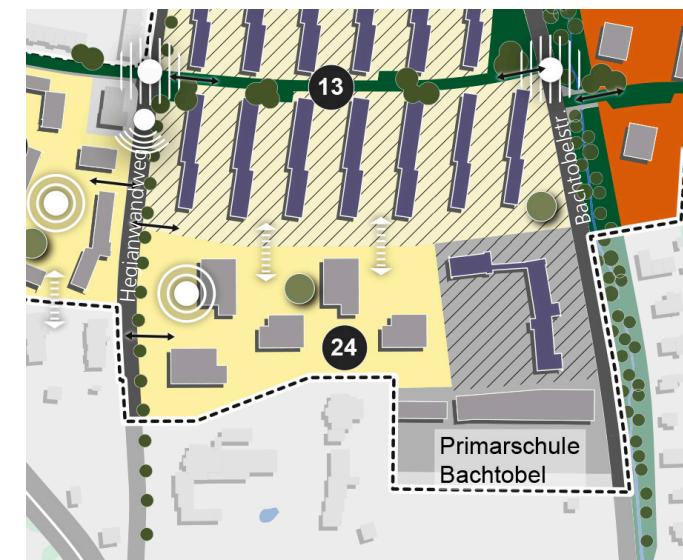
Die Freiflächen der Siedlung sind über Wege gut mit den Freiflächen der Umgebung verbunden (z.B. Schulhaus Bachtobel oder 13. Etappe).

Entwicklungsplanung FGZ

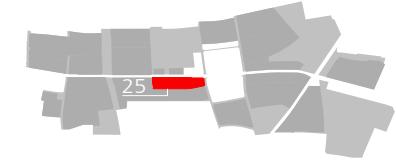
Instandstellung 2018, Sanierung 2031

Zustand Bausubstanz

Gebäudezustand gut.



5.25 Bauetappe 25, Zentrum Quartier Friesenberg



Informationen zum Bestand

Baujahr 2015–19, 110 Geschosswohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss, Ausnützung 129%. Das Gebäude Zentrum Quartier Friesenberg ist eine mäandrierende Grossform, die zur Schweighofstrasse hin einen ebenen, öffentlichen Zentrumsplatz mit Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen umschliesst. Hangabwärts umgibt das Gebäude einen grünen, weich abfallenden Gartenhof. Das Gebäude entwickelt in seiner Abfolge eine Höhe von 3 bis 5 Geschossen.

Für die Etappe ist ein Mobilitätskonzept in Entwicklung.

Vorgaben nach bestehender Bauordnung

3-geschossige Wohnzone W3; bei einer Arealüberbauung Ausnützung max. 130%, 7 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss.

Entwicklungsplanung FGZ

Neubau 2015–2019

Instandsetzung 2033

Zustand Bausubstanz

Neubau, Minergiestandard.

Vorgaben Masterplan

Bebauung

- Keine Vorgaben

Nutzung

- Keine Vorgaben

Freiräume

- Umwandlung der Arbentalstrasse zu einer Promenade Jardin unter Einbindung der Freiräume des Zentrumneubaus und unter Schaffung von Begegnungsorten an Kreuzungspunkten.

Erschliessung

- Keine Vorgaben
- Für eine bessere Vernetzung ist ein Fussweg vom Zentrum Quartier Friesenberg direkt in die Binz zu prüfen.



6 Umsetzung Masterplan

Denkmalpflege

Nach der Verabschiedung des vorliegenden Masterplans FGZ durch den FGZ-Vorstand und die Projektsteuerung wird der Masterplan dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt. Zeitgleich sollen auch denkmalpflegerische Themen durch den Stadtrat entschieden werden: Die Etappen 13, 16 (teilweise) und 18 sollen ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und ins Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen aufgenommen werden. Zudem wird dem Stadtrat die Schutzwürdigkeit der Etappen 1 und 2 dargelegt, aber in Abwägung aller übergeordneten Interessen keine Unterschutzstellung empfohlen. In diesem Zusammenhang muss der Garten der Etappe 2 aus dem Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen entlassen werden.

Planungsrechtliche Umsetzung

Die FGZ-Etappen 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 14, 16 liegen gemäss gültigem Zonenplan in der Zone W2bIII. In dieser Zone sind maximal zwei Vollgeschosse und eine Ausnutzung von 45% möglich. Zur Umsetzung der im Masterplan vorgesehenen, massvollen Verdichtung braucht es infolgedessen ein geeignetes Planungsinstrument. Mit der Genehmigung des Masterplans soll der Stadtrat die Verwaltung beauftragen, ein geeignetes Planungsinstrument zu entwickeln.

Entwicklung der Baufelder

Für die Entwicklung der einzelnen Bauetappen sind Wettbewerbe vorzusehen. Dabei gilt der Masterplan als verbindliche Grundlage. Die betroffenen Dienstabteilungen der Stadt (AfS, GSZ, TAZ, UGZ, IMMO/Schulraumplanung) sind in geeigneter Form in die Konkurrenzverfahren einzubeziehen. Das AfS soll jeweils in der Jury vertreten sein.

Im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens ist für das autoarme oder autofreie Wohnen in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten und zusammen mit der Baubewilligung einzureichen.

7 Anhang

7.1 Eckwerte

Im Folgenden wird eine Auswahl der für den Masterplan relevanten Eckwerte aus den Arbeitsgruppen „Soziale Nachhaltigkeit“ und „Städtebau und Gartenstadt“ aufgeführt. Eine vollständige Dokumentation aller erarbeiteten Eckwerte findet sich im Beilagebericht zum Masterplan.

Soziale Nachhaltigkeit, Wirtschaft/Gesellschaft

1. Funktionierende Nachbarschaften sollen gefördert und es sollen Voraussetzungen geschaffen werden, damit sich Genossenschaftsmitglieder in ihrer direkten Umgebung gemeinschaftlich engagieren können (Angebote im Sinne von „mehr als wohnen“). Die alltäglichen Bedürfnisse der Bewohner/innen sollen im Quartier gedeckt werden können.
2. In allen Etappen sollen identitätsstiftende Begegnungsorte z.B. in Form von Gemeinschaftseinrichtungen und multifunktionale, gut nutzbare Freiräume als Begegnungszonen geschaffen werden.
3. Hauptziel der FGZ ist die Erstellung preisgünstiger Wohnungen. Das Maximalmietzinsniveau ist wie folgt festgelegt: Für eine 5-Zi-Wohnung mit 125m² soll der Bruttozins höchstens 2'900.– CHF/Mt. betragen (Kostenstand 2015).
4. Um für verschiedene Bedürfnisse und im Sinne der Durchmischung für unterschiedliche Einkommen Woh-

nungen anbieten zu können, strebt die FGZ eine Balance und Bandbreite zwischen älteren preisgünstigeren Wohnungen und neuen teureren Wohnungen an.

Ökologische Nachhaltigkeit

5. Die FGZ soll die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllen.

Grünraum, Gartenstadt

6. Die FGZ soll eine Gartenstadt bleiben und ein breites Angebot an Aussenraum mit verschiedenen Qualitäten aufweisen. Der Aussenraum soll die Basis für das soziale Zusammenleben und für Begegnungen sein.
7. Die heutige Bebauung der FGZ erlaubt eine kontrollierte und massvolle Verdichtung und soll auch in Zukunft ein stark durchgrünter Stadtkörper bleiben.
8. Der Aussenraum soll primär als Identität des Quartiers als Ganzes entwickelt werden. Der Fokus beim Aussenraum im Umfeld der Bauten ist auf halböffentliche und öffentliche Räume zu legen.
9. Die Grossbäume (>10m) sollen in allen Siedlungen gezielt eingeplant werden.
10. Die Grünraumstrukturen (z.B. Grünfinger) sollen in ihrer Gestalt und Funktion und in ihrem Zusammenspiel mit der Bebauung gestärkt werden. Die Verbindung zu benachbarten Grünräumen und die Kontinuität sollen beachtet werden.

Verkehr

11. Autofreie Haushalte sollen gefördert und Mobilitätskonzepte eingesetzt werden. Die Zahl der Autoparkplätze soll im Jahr 2040 nicht grösser, vielmehr kleiner sein als im Jahr 2010.
12. Die hangparallelen Routen haben für das Quartier Friesenberg, insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr, eine hohe Bedeutung.
13. Ein dichtes und attraktives Fusswegnetz soll angestrebt und es soll die Verkehrssicherheit gesteigert werden. Konflikte mit fahrzeugähnlichen Geräten und Velos sollen vermieden werden.

Bebauungsstruktur

14. Zu den 2'274 Wohneinheiten (Stand 2014) sollen bis zum Jahr 2050 mindestens 500 bis 700 zusätzliche Wohneinheiten entstehen (ca. 22% bis 31%). Das heisst, dass als Ziel etwa 1'400 bis 1'900 zusätzliche Personen guten Wohnraum im Quartier finden. Jährlich soll 1% des Bestands erneuert werden.
15. Die Wohnfläche/Person (aktuell 31.5 m²) soll in etwa konstant bleiben.
16. Die FGZ soll ein attraktives Wohnquartier bleiben.
17. Die Bebauungsstruktur soll sich an den Freiraumstrukturen orientieren. Der Aussenraum soll als durchfließender Grünraum wahrgenommen werden.

7.2 Beilagen zum Masterplan FGZ

18. Der Bebauungsgrad wird nicht wesentlich erhöht, die Verdichtung geschieht eher in der Höhe als in der Fläche.
19. Die Gebäudehöhe in den verschiedenen Baufeldern ergibt sich aus einer Gesamtbetrachtung: Horizont (Hügelkamm), Blickbeziehungen, Beschattung, Bezug zur Umgebung, Hanglage, Einbindung in das Quartier- und Stadtbild.
20. Die bauliche Verdichtung erfolgt entsprechend der ÖV-Qualität.
21. Als Schwerpunkte des öffentlichen Lebens sollen Orte geschaffen werden, an denen die Begegnung und der Austausch besonders gefördert werden. Dies soll für das ganze FGZ-Gebiet mit dem Zentrum Quartier Friesenberg und in den Bauetappen mit Begegnungs-orten erfolgen.
22. Am Ende ihres Lebenszyklus von etwa 100 Jahren werden die derzeit bestehenden Wohnbauten der FGZ (Erstbebauung) ersetzt.

Infrastruktur

23. Die Schul- und Hortraumversorgung soll rechtzeitig und langfristig zusammen mit der Stadt Zürich geplant werden.

Der Masterplan FGZ umfasst neben dem vorliegenden Dokument „Masterplan FGZ“ noch drei Beilagen:

- Beilage 1 - Eckwerte aus den Arbeitsgruppen Masterplan FGZ
Beilage 2 - Bericht Testplanung Masterplan FGZ
Beilage 3 - Baumanalyse Friesenberg von Grün Stadt Zürich

Der Masterplan FGZ als Plan entsprechend der Seite 8 kann als separates pdf grösser ausgedruckt werden.

7.3 Mitwirkende Masterplan FGZ

Mitwirkende Phase Eckwerte	Mitwirkende Phase Testplanung	Mitwirkende Phase Ausarbeitung Masterplan	Projektsteuerung
Alfons Sonderegger, FGZ	Alfons Sonderegger, FGZ	Alfons Sonderegger, FGZ	Patrick Gmür, AfS
Sascha Fässler, FGZ	Sascha Fässler, FGZ	Sascha Fässler, FGZ	Martina Jenzer, AfS DpfI
Vreni Püntener, FGZ	Vreni Püntener, FGZ	Vreni Püntener, FGZ	Anna Schindler, STEZ
Karin Schulte, FGZ	Karin Schulte, FGZ	Karin Schulte, FGZ	Paul Bauer, GSZ
Daniel Spillmann, FGZ	Daniel Spillmann, FGZ	Daniel Spillmann, FGZ	Sascha Fässler, FGZ
Björn Callensten, FGZ	Heinz Aeberli, FGZ	Heinz Aeberli, FGZ	Alfons Sonderegger, FGZ
Heinz Aeberli, FGZ	Michael Güller, FGZ	Michael Güller, FGZ	
Sonja Anders, FGZ			
Michael Güller, FGZ	Patrick Gmür, AfS	Patrick Gmür, AfS	
Patrick Gmür, AfS	Martina Jenzer, AfS DpfI	Martina Jenzer, AfS DpfI	
Martina Jenzer, AfS DpfI	Anna Schindler, STEZ	Anna Schindler, STEZ	
Mireille Blatter AfS	Paul Bauer, GSZ	Paul Bauer, GSZ	
This Dormann, AfS	Gabriela Arpagaus, AfS	Gabriela Arpagaus, AfS	
Corinne Gasal, AfS DpfI	Julia Sulzer, AfS	Julia Sulzer, AfS	
Isabelle Ritschard, AfS	Sandra Nigsch, AfS	Sandra Nigsch, AfS	
Sandra Nigsch, AfS	Claudia Neun, AfS DpfI	Claudia Neun, AfS DpfI	
Roland Frischknecht, AfS DpfI	Alex Martinovits, STEZ	Alex Martinovits, STEZ	
Alex Martinovits, STEZ	Enea Corubolo, TAZ	Enea Corubolo, TAZ	
Enea Corubolo, TAZ	Sigrun Rohde, GSZ	Team pool-mavo:	
Sigrun Rohde, GSZ	Rainer Klostermann	David Leuthold	
	Tomaso Zanoni	Yael Liebetrau	
	Stefan Rotzler	Marketa Korbeliusova	
	Michael Hanak	Martina Voser	
		Isabelle Duner	
		Michael Hanak	

