

Beilage 2 zu STRB Nr. 1059/2019

Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg

Zonenplanänderung, Ergänzungsplan Städtebau Quartier Friesenberg

Zürich - Friesenberg, Kreis 3, Kanton Zürich

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Zürich, 26. August 2019

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

Herausgeberin:

Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau (AfS)

Auftragnehmerin:

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

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

Inhalt

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

1 Anlass und Zielsetzungen

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

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

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

1.1 Veränderte Rahmenbedingungen

Entwicklungsabsichten und Handlungsbedarf FGZ

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

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

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

Übergeordnete Vorgaben sowie Umsetzungsstrategien der Stadt Zürich

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

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

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

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

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

1.2 Entwicklungsplanung FGZ

Kooperativer Planungsprozess

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

Abb. 1: Luftbild Quartier Friesenberg, Blick Richtung Uetliberg



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

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

Masterplan FGZ

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

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

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

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

1.3 Zielsetzungen der Teilrevision

Mit der Teilrevision Nutzungsplanung Quartier Friesenberg werden folgende Ziele verfolgt:

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

Abb. 2: Masterplan FGZ, März 2016



- Geführungsbereich Masterplan**
- Einzelgruppen der FGZ (die 1. Etappe gehört nicht zum Führungsbereich des Masterplans)**
- Städigung der FGZ mit höherer Dichte, max. Auslastungsdichte AD 150%, 4-8 Vollgeschosse**
- Städigung der FGZ mit mittlerer Dichte, max. Auslastungsdichte AD 110%, 3-5 Vollgeschosse**
- Städigung der FGZ mit niedriger Dichte, max. Auslastungsdichte AD 90%, 3-4 Vollgeschosse**
- Wohnzone W3 ohne Auslastungsdichte, max. AD 90% (B2018 04), max. 4 Vollgeschosse**
- Kulturlandschaft 2 Vollgeschosse**
- Schutzlagen**
- Öffentliche Grünanlagen**
Einsparweise Park, Marktplatz, Bismarck, Sportplatz, Bismarck-Friedhof, Park der FGZ, Friedhof, Kulturdenkmal Die Offiziellen Anlagen als weiterer Entwicklungskontext erhalten und gut an die Wegnetze und die durchfließenden Grünräume anbinden.
- Investier- und Schutzobjekte Denkmalpflege**
Als Kernzone des Masterplans wird die Abbrückungsbau des historischen Stadthaus und die Schulhäuser Buchholz, Friesenberg (Das Fremdenhaus, Architekturbüro), Ufferts, und das Familien-Schutzdenkmal (Kultur) erhalten. Neue Schutzobjekte von den Gebäuden der FGZ sind die 1. Etappe, die 18. Etappe und falls die 16. Etappe für eine Investitionsphase vorgesehen.
- Investier- und Schutzobjekte Gartendenkmalpflege**
Im Bereich des Mädelplatz sind die Anlagenanlagen der Schulhäuser Buchholz, Bismarck und der Parkanlage Am Ufferts als Investier- und Gartendenkmalpflege. Von der FGZ sind die 1. Etappe, die 18. Etappe und falls die 16. Etappe für eine Investitionsphase vorgesehen.
- Grünzüge**
Grünzüge verbinden eine räumliche Beherrschung zu den bestehenden Grünräumen anlegen.
- Strukturraumgestaltung Schwanfeldstraße**
Aufwertung des Schwanfeldplatz zum zentralen Begegnungsort.
- Gestütztes Wegverbindung in Begrünzung zu kommunalen Freizeitanlagen**
- Promenade Juché**
Gestaltung wandlungsfähiger Fuß- und Veloweg oder Fahrradweg oberhalb des Seehaus Bereich (gerichtet auf Freizeitanlagen).
- Großfläche (Lage offener)**
Die Fläche umfasst die 18. Etappe (Quartierentwicklung) und die 16. Etappe (Lage offener), zu erhalten. Bei neuen Gebäuden sind große Flächen für Freizeitanlagen, Bänke und Tische vorgesehen.
- Gebäude mit Orientierung zum Strassenraum/Verkehrsgrün der Bebauung**
Künftige Neubauten sollen sich zum Strassenraum orientieren und sich dort erschließen lassen (Aufweitung).
- Zentrum Quartier Friesenberg und Arkadenfront Schwanfeld**
In den Zentrengebieten ist Bildung der Schwanfeldstraße eine erhöhte Dichte zugelassen. Im Gegensatz sind gut zugängliche, publizitätsorientierte Neubauten einzuweisen.
- Begegnungsort**
An Einzugspunkten wichtiger Wege sollen Begegnungsorte entstehen. Angenehme Bänke sollen in Parks und Freizeitanlagen besonders auf gute Stunden eingewiesen. Die Außenbereichsanlagen (Freizeitanlagen, Bänke, Brunnen etc.) werden werden.
- Städigungsfläche (Lage offener)**
In allen Bebauungen der FGZ sollen kleine, gemeinschaftliche Freizeitanlagen als Orte für spontane Begegnungen erhalten und geschaffen werden.
- Ausrichtung der Gebäude**
- Haltestelle ÖV (S-Bahn, U-Bahn, Bus, Anlaufplatz 18) Halteplatz Schwanfeld**
- Offener Stadtrand**
Neue Gebäude am Stadtrand sollen sich gegenseitig hellere durchdringen lassen.
- Berührung der Freizeitanlagen (Lage offener)**
An vielen Stellen sind Freizeitanlagen vorgesehen.
- Sicherheitsfläche der Bebauung (Lage offener)**
- Gestützte Fuß- und Velowegverbindung entlang S20**
- Entwicklungsorientierte Schule Am Ufferts**

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Siedlungsentwicklung nach innen

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

Ausgleich planungsbedingter Vorteile (RPG Art. 5)

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

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

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

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

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

Sachpläne und Konzepte des Bundes

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

2.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)

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

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

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



2.3 Richtplanung

Kantonaler Richtplan

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

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

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

Regionaler Richtplan Stadt Zürich

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

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

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

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

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

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



Abb. 6: Strategien für die Siedlungsentwicklung (Regionaler Richtplan, 2017)

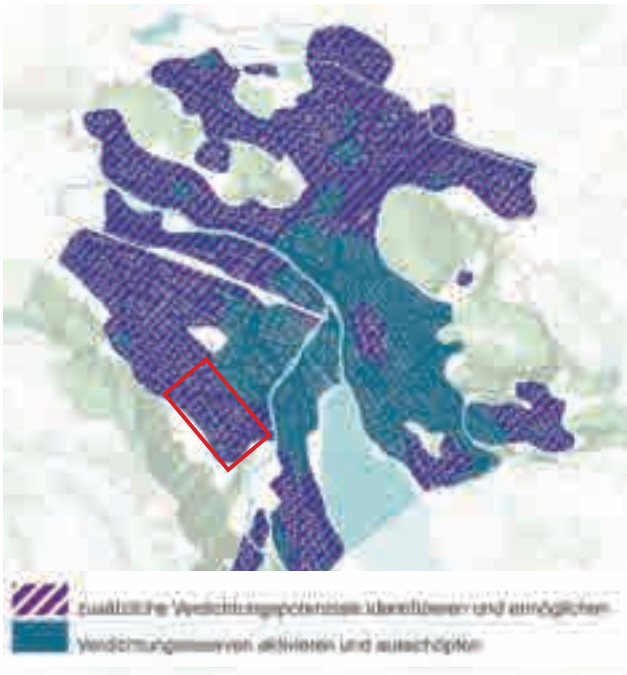
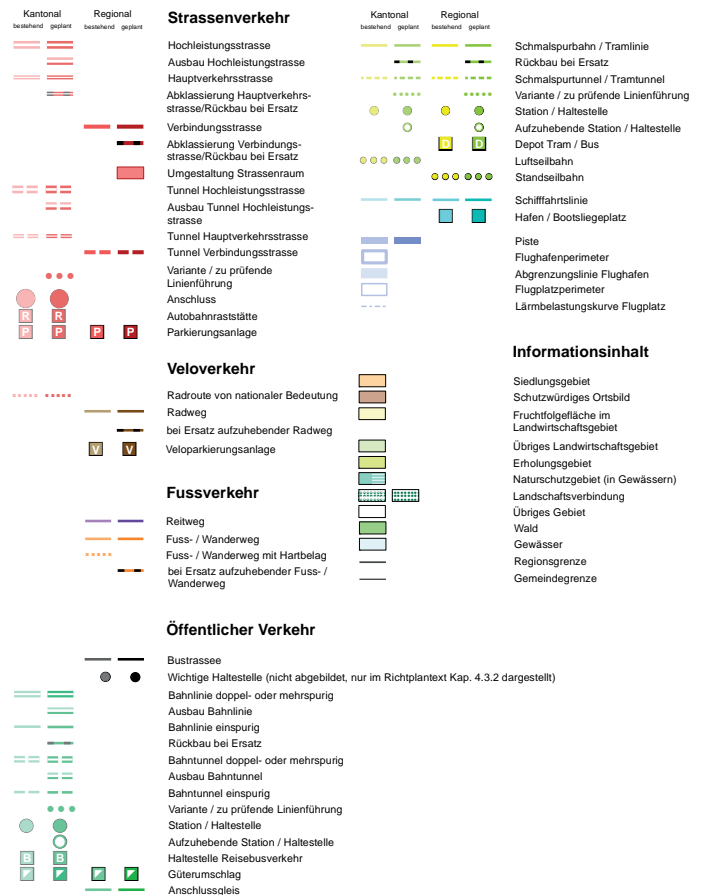


Abb. 7: Differenzierung der Stadtstruktur: kompakter und durchgrünter Stadtkörper (Regionaler Richtplan, 2017)



Abb. 8: Ausschnitt Karte Verkehr mit Legende (Regionaler Richtplan, 2017)



Kommunaler Richtplan

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

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

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

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

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

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

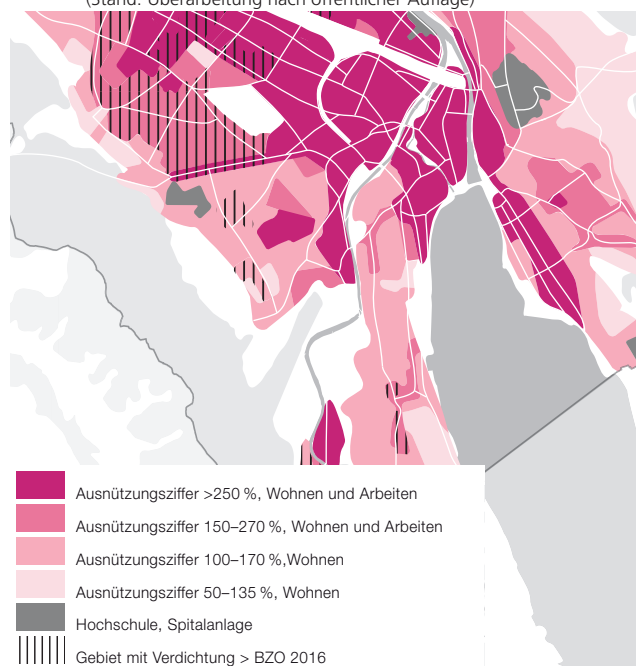


Abb. 10: Konzeptkarte Stadtstruktur
(Stand: Überarbeitung nach öffentlicher Auflage)

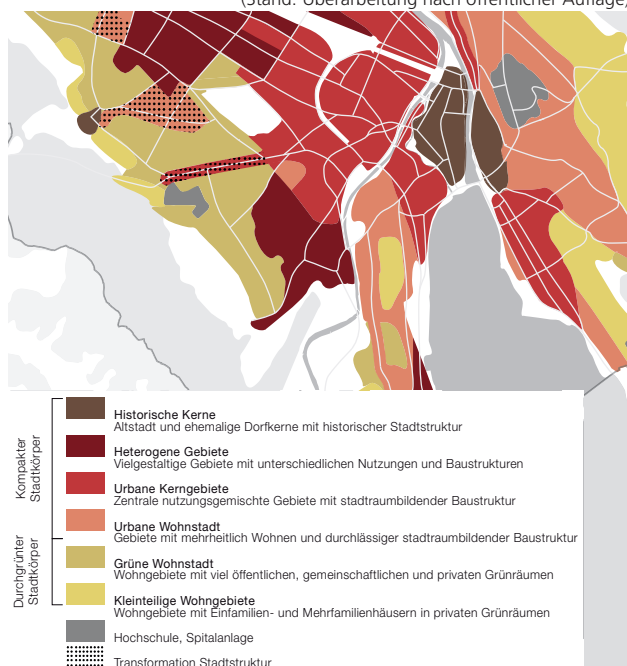


Abb. 11: Ausschnitt Richtplankarte SLÖBA (Stand: Überarbeitung nach öffentlicher Auflage) und Ausschnitt Legende mit Festlegungen



Festlegungen

Kommunal bestehend Kommunal geplant

Siedlung und Landschaft

Siedlungsentwicklung

Gebiet mit baulicher Verdichtung über BZO 2016 hinaus



Quartierzentren

Quartierzentrum



Freiraumentwicklung

Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion

Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion, ungefähre Lage

B = Parkanlagen, Plätze, Friedhöfe

C = Schulsportwiesen, Sportanlagen (nicht städtisch)

D = Gärten (Kleingärten und Gemeinschaftsgärten)

Freiraum mit allgemeiner Erholungsfunktion

Freiraum mit allgemeiner Erholungsfunktion, ungefähre Lage

LP = Landschaftlicher Park

Siedlungsnaher Erholungsraum mit Handlungsbedarf

Ökologische Vernetzungskorridore

Ökologische Vernetzungskorridore

Öffentliche Bauten und Anlagen

Schulanlagen Volksschule

Volksschulanlage

Volksschulanlage, ungefähre Lage

Volksschulanlage, Gebiet für Standortsuche



Sportanlagen

Sportanlage (städtisch)

Sportanlage (städtisch), ungefähre Lage

Sportanlage im Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion (städtisch)

Sportanlage im Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion (städtisch), ungefähre Lage



Sicherheitsbauten

Sicherheitsbaute

Sicherheitsbaute, ungefähre Lage

Sicherheitsbaute, Gebiet für Standortsuche



Werkbauten

Werkbaute

Werkbaute, ungefähre Lage

Werkbaute, Gebiet für Standortsuche



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

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

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

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

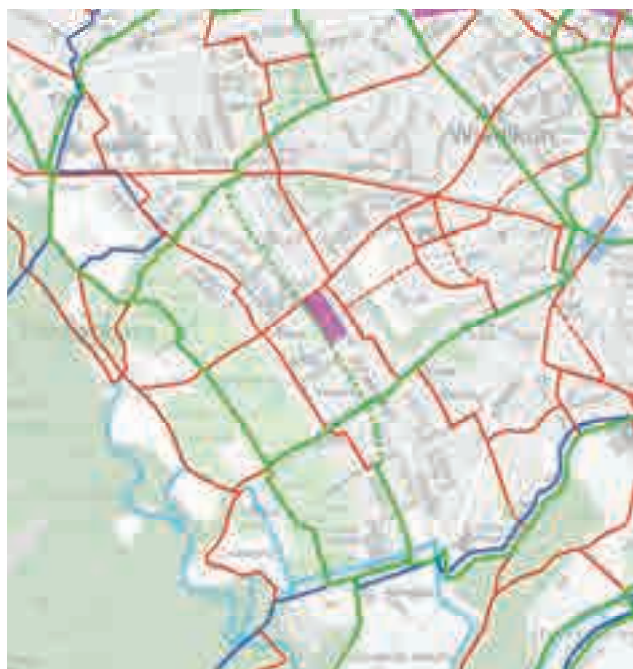
Kommunaler Verkehrsplan

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

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

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

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



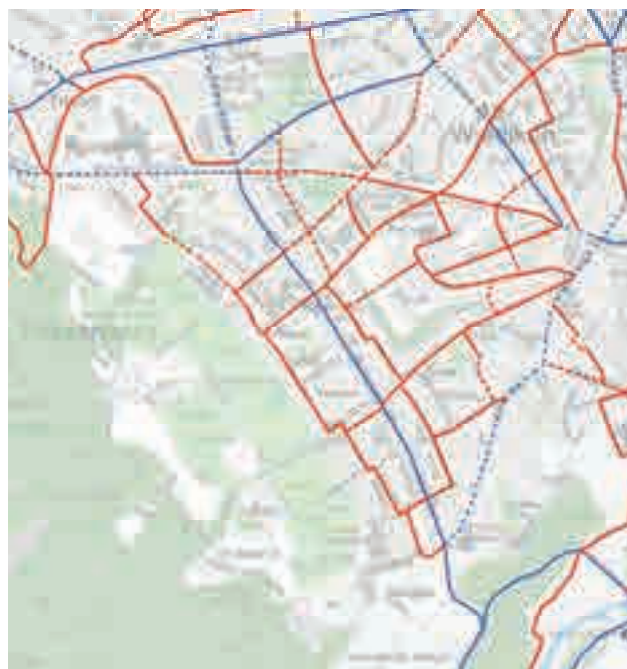
Kommunale Festlegungen

bestehend	geplant	
		Fussverbindung mit erhöhter Aufenthaltsqualität
		Fussverbindung
		Fussgängerbereich

Übergeordnete Festlegungen

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

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



Kommunale Festlegungen

bestehend	geplant	
		Veloroute

Übergeordnete Festlegungen

bestehend	geplant	
		Radweg
		bei Ersatz aufzuheben
		Veloparkierungsanlage

2.4 Weitere übergeordnete Gesetze und Grundlagen

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

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

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

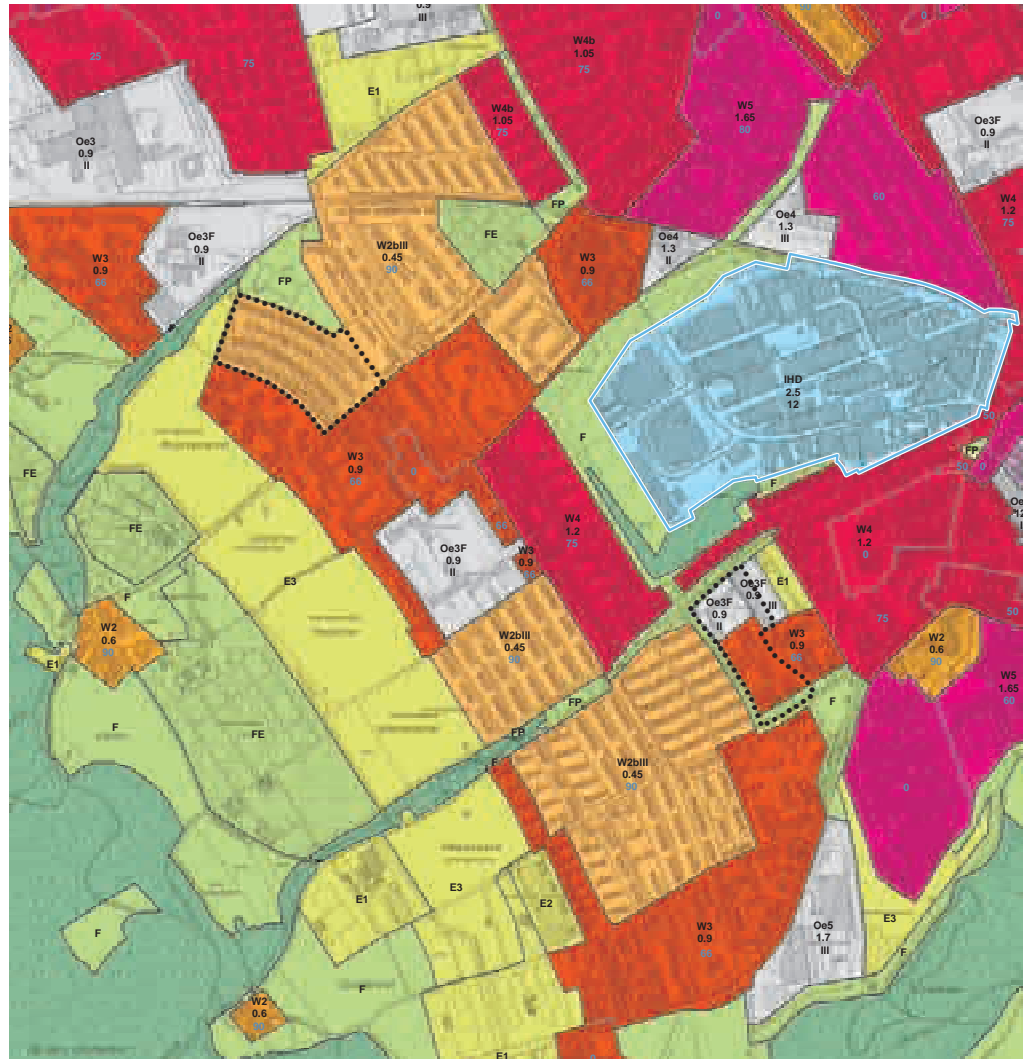
Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

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

2.5 Bau- und Zonenordnung

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

Abb. 14: Ausschnitt Zonenplan Stadt Zürich



Festsetzungen

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

Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art.3 BZO

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

R

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

Informationen

- Wald
- Gewässer
- FK Kantonale und regionale Freihaltezone
- L Kantonale und regionale Landwirtschaftszone
- Beantragte Festlegungen
- Kommunalen/Kantonalen Gestaltungsplan
- Gestaltungsplanpflicht gemäss Art.4 BZO

2.6 Pendentes Rechtsmittelverfahren Etappen 1 und 2

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

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

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

3 Instrument Ergänzungsplan Städtebau

Übergeordneter Auftrag zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen

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

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

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

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

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

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

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

Regelungsinhalte Grundordnung:	Regelungsinhalte öffentlicher Gestaltungsplan (Teilanordnung gemäss § 83 Abs. 4 PBG):
<ul style="list-style-type: none"> – Terrainveränderungen entlang Strassenraum (Art. 5 Abs. 3 i.V.m. § 293 Abs. 4 PBG) – Mindestdichte (Art. 6 i.V.m. § 49 Abs. 2 lit. a PBG) – Arealüberbauung (Art. 7 i.V.m. § 69 PBG) – Erdgeschossnutzung entlang Strasse (Art. 8 Abs. 1 i.V.m. § 49a Abs. 3 PBG) – Baumschutz / Baumpfanzpflicht (Art. 12 i.V.m. § 76 PBG) – Parkierung (Art. 13 i.V.m. § 242 und 244 PBG) 	<ul style="list-style-type: none"> – Einordnung und Stellung der Bauten bzw. Bebauungsstruktur (Art. 3 und 4) – Strassenraum prägende Bebauung entlang der Baulinien (Art. 5 Abs. 1) – Orientierung und Adressierung zum Strassenraum (Art. 5 Abs. 2) – Gestaltung der Vorzonen entlang des öffentlichen Strassenraums (Art. 8 Abs. 2 und 3) – Gestaltung von Baulinienbereichen und Gebäuden angrenzend an Begegnungsorte (Art. 9 und 10) – Anschlusspunkte Quartierverbindung (Art. 11) – Ökologischer Ausgleich (Art. 14)

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

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

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

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

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

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

Verhältnis zur Sondernutzungsplanung

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

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

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



4 Gegenstand der Teilrevision Quartier Friesenberg

4.1 Inhalte der Teilrevision

Bestandteile Teilrevision Nutzungsplanung Quartier Friesenberg

Die Teilrevision Nutzungsplanung Quartier Friesenberg umfasst folgende Bestandteile:

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

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

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

Städtebauliche Verträge

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

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

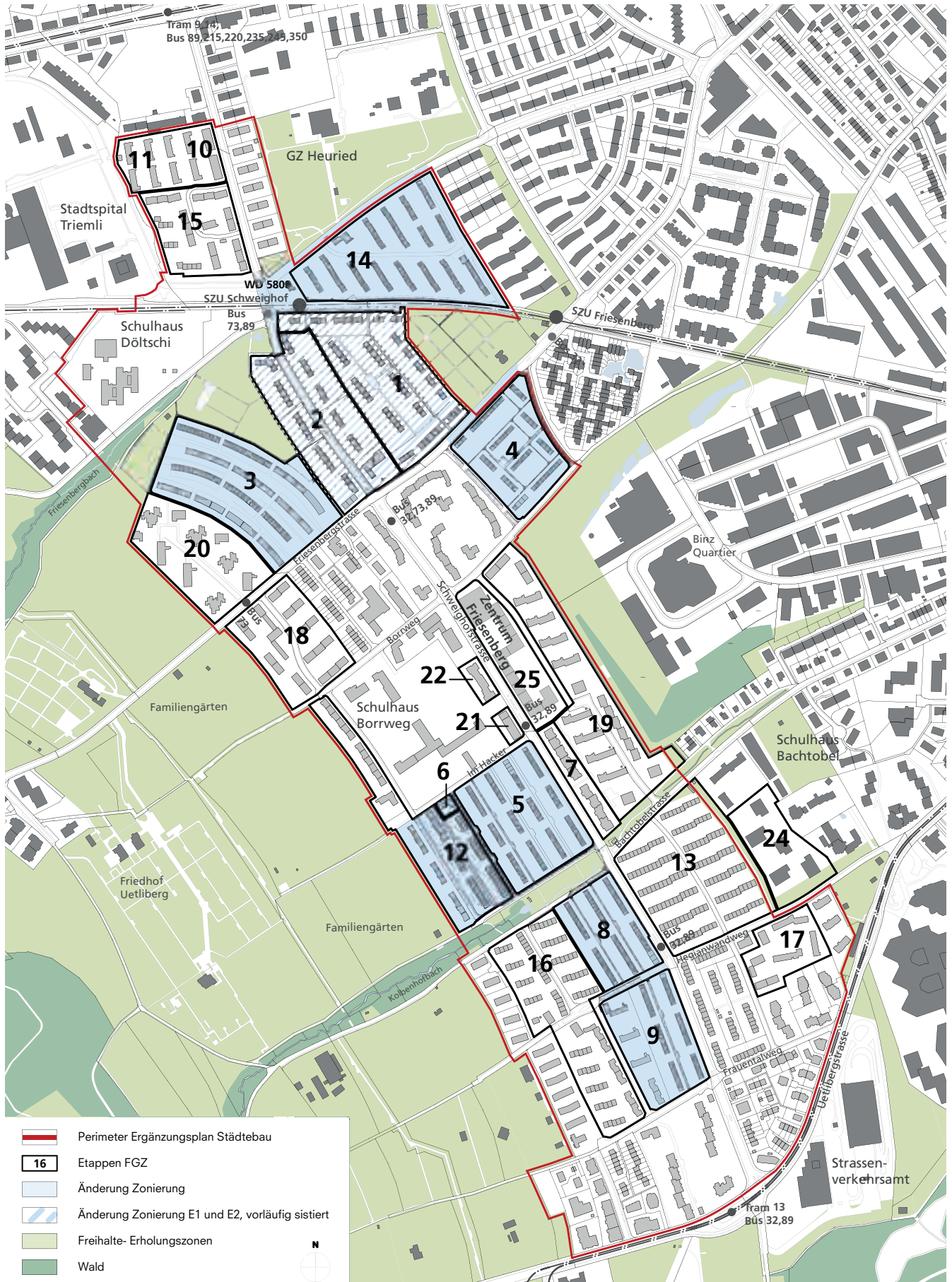
4.2 Änderung Zonenplan

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

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

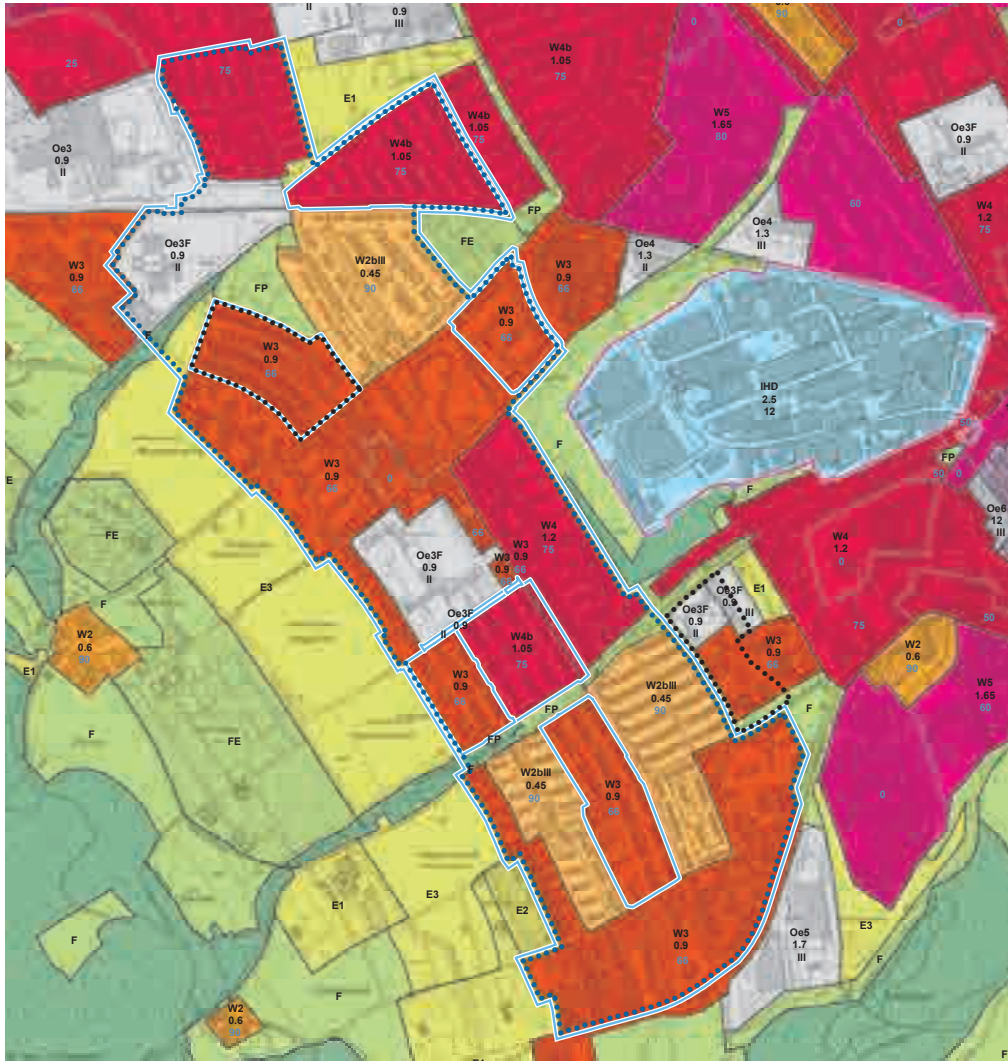
Um das angestrebte Nutzungsmass erreichen zu können, sollen die FGZ-Etappen 1, 2 und 14 inkl. des strassenseitig angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. WD5808 der Reformierten Kirche im Bereich der SZU-Haltestelle Schweighof sowie die FGZ-Etappe 5 im Bereich des Zentrums Friesenberg der

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



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

Abb. 17: Teilrevision Quartier Friesenberg: Zonenplanänderungen



Festsetzungen

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

Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art.3 BZO

- ES II; sofern Wohnanteil < 90% ES III
- ES II; sofern Wohnanteil < 66% ES III
- ES II; sofern Wohnanteil < 63% ES III
- ES III
- ES IV
- ES II-IV
- ES II; sofern Wohnanteil < 90% ES III
- ES III
- ES III; FE = ES II

R

- R Reservезone
- Lärmvorbelastetes Gebiet
- 0-90 Wohnanteilgrenze/Wohnanteil in %
- Gebiet mit erhöhter Ausnützung
- 20-30 Gebiet mit Freiflächenziffer/Freiflächenziffer in %
- Verlegungsgebiet Freiflächenziffer
- 0,65 Ausnützungsziffer gemäss Bauordnung
- 12 Baumassenziffer gemäss Bauordnung
- Nicht zoniert gemäss Bau- und Zonenordnung 1991. Zonierung nach massgebender früherer Bauordnung.

Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Anpassung Bauordnung

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

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

A. Zonenordnung

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

²Es gelten folgende Ergänzungspläne:

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

4.4 Ergänzungsplan Städtebau Quartier Friesenberg

Erläuterungen zum Inhalt des städtebaulichen Ergänzungsplans Quartier Friesenberg

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

Geltungsbereich Ergänzungsplan (Art. 1)

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

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

Geltendes Recht (Art. 2)

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

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

Gebietscharakter (Art. 3)

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

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

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

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

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

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

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

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

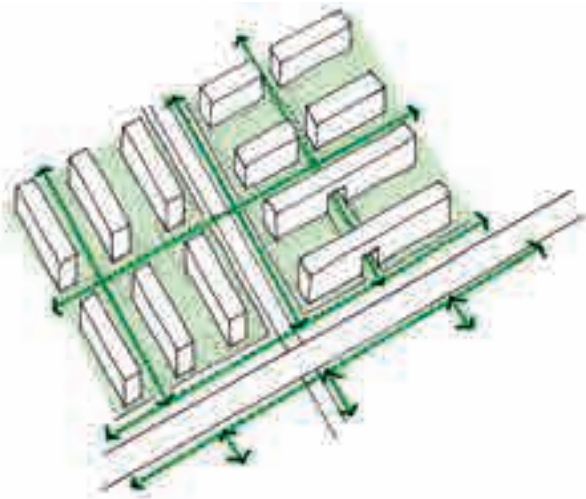


Abb. 19: offene Bebauungsstruktur: durchlässige, vernetzte Freiräume, / starker Bezug zwischen Bauten und Aussenraum

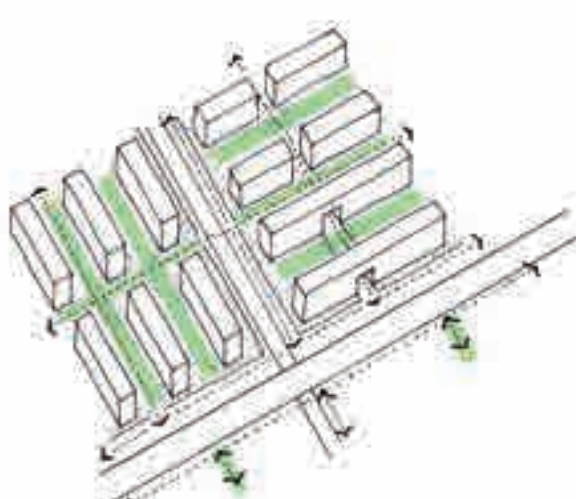


Abb. 20: Ergänzungsplan Städtebau Quartier Friesenberg: Situationsplan (Verkleinerung, Originalmasstab 1:2'500)

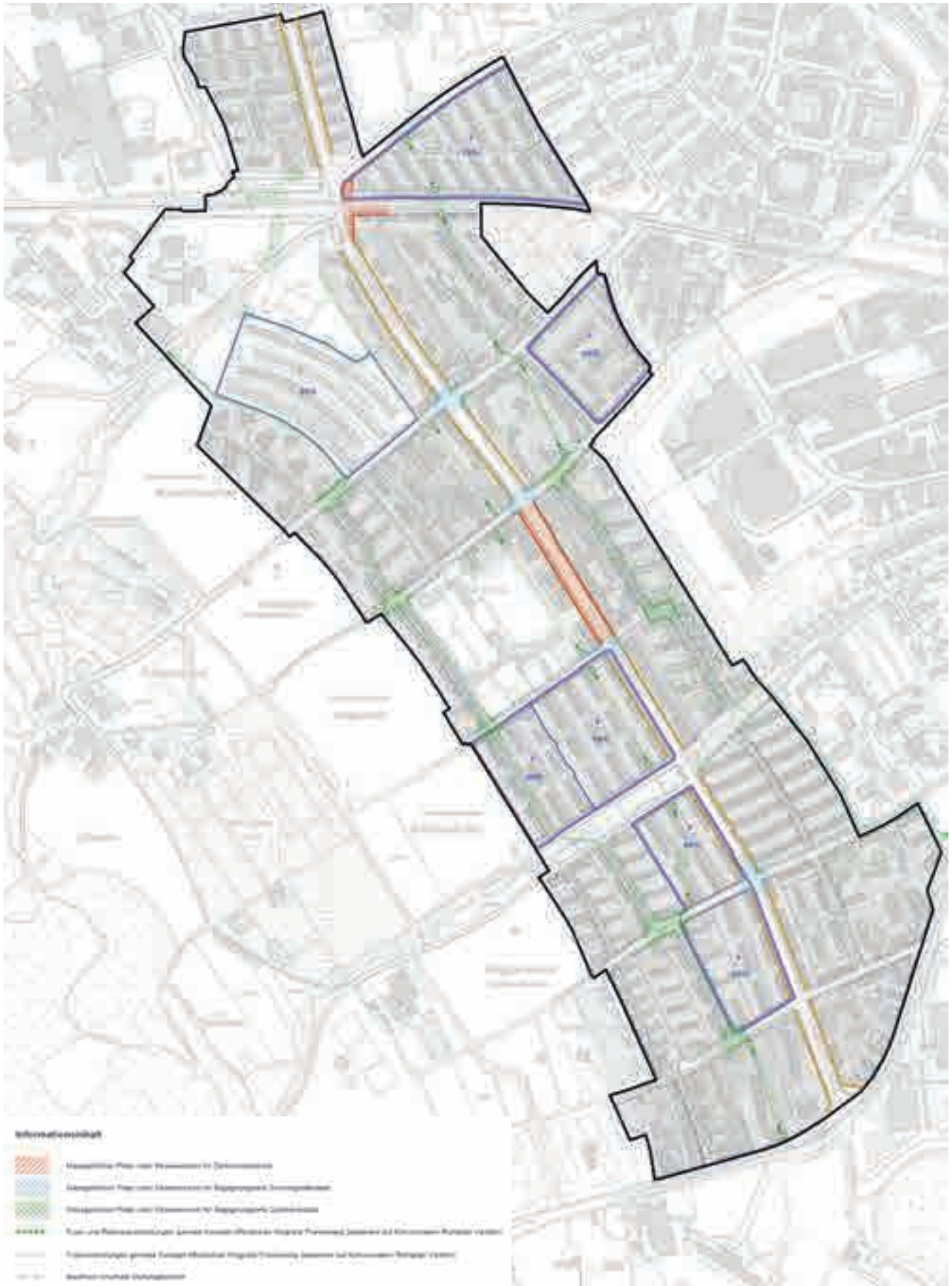


Abb. 21: Ergänzungsplan Städtebau Quartier Friesenberg: Legende mit Vorschriften (Verkleinerung, Originalmassstab 1:2'500)

Festsetzungen	Vorschriften
	<p>Geltungsbereich</p> <p>Art. 1 Der Ergänzungsplan mitsamt Vorschriften gilt innerhalb des bezeichneten Perimeters.</p>
	<p>Geltendes Recht</p> <p>Art. 2 ¹ Soweit dieser Ergänzungsplan keine Regelungen enthält, kommen die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO; AS 700.100) zur Anwendung.</p> <p>² Es gelten die Begriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.</p>
	<p>Gebietscharakter</p> <p>Art. 3 ¹ Das planmässig parzellerte und insbesondere im 20. Jahrhundert bebaut Quartier Friesenberg ist geprägt durch grosse Siedlungseinheiten (Bauetappen) aus verschiedenen Jahrzehnten des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Die Einzelsiedlungen mit ihren zeitlichen Baustilen fügen sich in die übergeordneten Quartierstrukturen ein und bilden einen zusammenhängenden Siedlungsverbund.¹</p> <p>² Das Quartier zeichnet sich durch eine offene und durchlässige Bebauungsstruktur aus. Die Bauten sind in Ausrichtung und Höhe sorgfältig in die Topographie eingebettet. Sie sind in der Regel zweiseitig orientiert und verfügen über einen engen Bezug zum Aussenraum. Die unterschiedlich strukturierten Freiräume und der charakteristische Baumbestand prägen das stark durchgrünte Quartier. Ein feinmaschiges Wegnetz verbindet die Siedlungseinheiten untereinander und mit den umliegenden Gebieten und Freiräumen.¹</p> <p>³ Bei der Beurteilung von Ermessensfragen und insbesondere bei der Beurteilung der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung im Sinne von § 71 oder § 238 Abs. 1 PBG ist der typische Gebietscharakter zu berücksichtigen.¹</p>
	<p>Bebauungsstruktur</p> <p>Art. 4 In den Wohnzonen haben sich Neubauten an den charakteristischen Strukturen der bestehenden Gebäudezeilen mit ihrer offenen und durchlässigen Bebauungsstruktur (Sichtbezüge, feinmaschiges Wegnetz, Freiraum) zu orientieren. Sie sind in Längs- oder in Querrichtung zum angrenzenden Strassennetz auszurichten. Abweichungen sind nur zulässig, wenn diese zu einer städtebaulich besseren Lösung führen oder wenn die bestehende Situation (insbesondere Bebauung und Parzellenstruktur) nichts anderes zulässt.¹</p>
	<p>Strassenraum prägende Bebauung / Höhenlage Gebäude und Terrainveränderungen</p> <p>Art. 5 ¹ Hauptgebäude sind, in Längs- oder in Querrichtung, mehrheitlich auf die Baulinie zu stellen. Bei städtebaulich besseren Lösungen (z. B. öffentliche Platzbereiche, Reaktion der Bauten auf die Umgebung) sind weitergehende Rücksprünge von der Baulinie zulässig.¹</p> <p>² Die Orientierung und Adressbildung der Hauptgebäude hat zum angrenzenden Strassenraum zu erfolgen.¹</p> <p>³ In Ergänzung zu Art. 10 Abs. 2 Satz 2 BZO sind Terrainveränderungen, in der Vorzone zwischen Gebäudefassade und öffentlichem Raum sowie entlang der Seitenfassaden zwecks guter Gestaltung der Anschlüsse der Hauptgebäude an den Strassenraum (öffentliche / private Vorbereiche) maximal soweit zulässig, bis die Vorzone auf Strasseniveau zu liegen kommt. Es ist ein guter Anschluss ans gewachsene Terrain zu gewährleisten. Dabei muss, in Abweichung von Art. 10 Abs. 2 BZO, die Gebäudehöhe nur ab dem gewachsenen Terrain eingehalten werden.</p>
	<p>Bauliche Mindestdichte</p> <p>Art. 6 In den bezeichneten Gebieten ist bei Neubauten nachzuweisen, dass mindestens die im Plan festgelegte Ausnutzung erreicht wird (entspricht 75% der maximalen Ausnutzung nach Regelbauweise). Abweichungen sind nur zulässig wenn die bestehende Situation (insbesondere Bebauung und Parzellenstruktur) das Erreichen des Mindestmasses nachweislich nicht zulässt.</p>
	<p>Arealüberbauung</p> <p>Art. 7 ¹ In Abweichung von Art. 8 Abs. 2 BZO muss die Arealfläche in den Wohnzonen W3 und W4b mindestens 3'000m² betragen.</p> <p>² Bei der Beurteilung der Anforderungen an die Arealüberbauung gemäss § 71 PBG gelten unter anderem die Vorgaben dieses Ergänzungsplans.</p>
	<p>Zentrumsbereiche</p> <p>Art. 8 ¹ In Erdgeschossen, die den bezeichneten Platz- und Strassenräumen zugewandt sind, sind in der ersten Raumliefe nur gewerbliche Nutzungen und gemeinschaftliche Nutzungen für das Quartier (z.B. Gemeinschaftsräume) zulässig. Im Übrigen gelten die Vorschriften von Art. 6a BZO.</p> <p>² Die Vorzonen der Erdgeschosse sind, abgestimmt auf den angrenzenden öffentlichen Strassenraum, als Erschliessungsflächen mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden.¹</p> <p>³ Gemeinschaftliche Ausstattungs- und Ausrüstungselemente, wie z.B. Sitzgelegenheiten, können im Baulinienbereich unter sichernden Nebenbestimmungen (Anpassungs- und Beseitigungsrevers) zugelassen werden, wenn sie einen Beitrag zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität leisten und die Erschliessungsfunktion nicht beeinträchtigen.¹</p>
	<p>Begegnungsorte Schweighofstrasse</p> <p>Art. 9 ¹ Der Ergänzungsplan bezeichnet ausgewählte Kreuzungs- und Haltestellenpunkte entlang der Schweighofstrasse als wichtige Begegnungsorte. Im Bereich dieser Begegnungsorte ist der Baulinienbereich der angrenzenden Grundstücke abgestimmt auf den öffentlichen Strassenraum mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden.¹</p> <p>² Gemeinschaftliche Ausstattungs- und Ausrüstungselemente, wie z.B. Sitzgelegenheiten, können im Baulinienbereich unter sichernden Nebenbestimmungen (Anpassungs- und Beseitigungsrevers) zugelassen werden, wenn sie einen Beitrag zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität leisten.¹</p> <p>³ Bei den an die Begegnungsorte angrenzenden Eckgebäuden ist der besonderen Lage insbesondere durch die Ausbildung (Orientierung und Bezug zum öffentlichen Strassenraum) und Platzierung (z.B. punktierte Abweichung von Baulinie zur Gestaltung der Platzsituation) Rechnung zu tragen.¹</p>
	<p>Begegnungsorte Quartierstrasse</p> <p>Art. 10 ¹ Der Ergänzungsplan bezeichnet ausgewählte Kreuzungspunkte entlang der Quartierstrassen als Begegnungsorte. Im Bereich dieser Begegnungsorte ist der Baulinienbereich der angrenzenden Grundstücke abgestimmt auf den öffentlichen Raum mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden.¹</p> <p>² Gemeinschaftliche Ausstattungs- und Ausrüstungselemente, wie z.B. Sitzgelegenheiten, können im Baulinienbereich unter sichernden Nebenbestimmungen (Anpassungs- und Beseitigungsrevers) zugelassen werden, wenn sie einen Beitrag zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität leisten.¹</p>
	<p>Anschlusspunkte Quartierverbindungen, ungefähre Lage</p> <p>Art. 11 ¹ Für die Fussweg- oder Fuss- und Velowegverbindungen zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist eine Breite von mindestens 3,00 m für Fusswegverbindungen und mindestens 5,00 m für Fuss- und Veloverbindungen freizuhalten.¹</p> <p>² Für die Verbindungen zwischen den Anschlusspunkten gemäss Abs. 1 gilt kein Wegabstand.¹</p> <p>³ Das Unterbauen und Überbauen der Verbindungen zwischen den Anschlusspunkten gemäss Abs. 1 ist zulässig. Eine allfällige Konzession bleibt vorbehalten.¹</p> <p>⁴ Bei einer Überbauung gemäss Abs. 3 ist eine lichte Höhe von mindestens 3,00 m ab gestaltetem Boden einzuhalten.¹</p>
	<p>Baumschutz/ Baumpflanzpflicht</p> <p>Art. 12 ¹ Das Fällen der im Ergänzungsplan bezeichneten Bäume ist bewilligungspflichtig. Es gelten sinngemäss die Vorschriften von Art. 11a BZO. Eine Fällbewilligung kann in Ergänzung zu den in Art. 11a Abs. 5 BZO genannten Gründen auch erteilt werden, wenn der Erhalt des Baumes insgesamt eine städtebaulich gute Lösung erheblich erschwert.</p> <p>² In Ergänzung zur Begrünpflicht gemäss Art. 11 Abs. 2 BZO sind pro 700 m² der nicht mit Gebäuden überstellten massgeblichen Grundstückfläche eine Grossbaumart (Wuchsklasse 1, Höhe mehr als 20 m) oder zwei mittelgrosse Bäume (Wuchsklasse 2, Höhe 10 – 20 m) vorzusehen, sofern die ordentliche Grundstücknutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird. Bestehende Bäume der entsprechenden Wuchsklasse werden angerechnet. Die Zahl der Bäume wird am Schluss der Berechnung ab einem Bruchteil von 0,5 aufgerundet. Für Fällbewilligungen und Ersatzpflanzungen gelten die in Abs. 1 genannten Voraussetzungen.</p>
	<p>Parkierung Personenwagen</p> <p>Art. 13 ¹ In den bezeichneten Siedlungsteilen, sowie bei Inanspruchnahme der Arealüberbauung innerhalb des Geltungsbereichs, ist die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen auf das minimal erforderliche Mass der Parkplatzverordnung zu beschränken. Arealübergreifende Parkierungskonzepte und Sammelgaragen sind zulässig.</p> <p>² In Abweichung von Art. 9 Abs. 1 PPV (PPV; AS 741.500) gilt für die erforderlichen Abstellplätze ein Umkreis von 500m. Für die Abstellplätze von Besucherinnen und Besuchern gilt ein Umkreis von 300 m (Distanz zwischen Abstellplatz und Grundstück).</p>
	<p>Ökologischer Ausgleich</p> <p>Art. 14 Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV; SR 451.1) zu optimieren.¹</p>

Bebauungsstruktur (Art. 4)

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

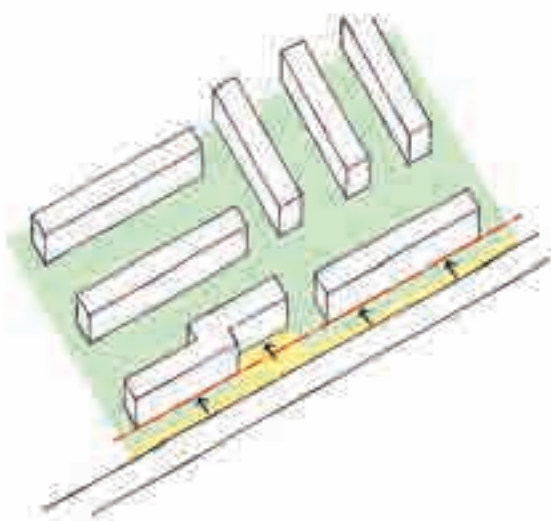


Abb. 24: Skizzen: Abweichung von den Vorgaben zu Art. 5 (exemplarisch)

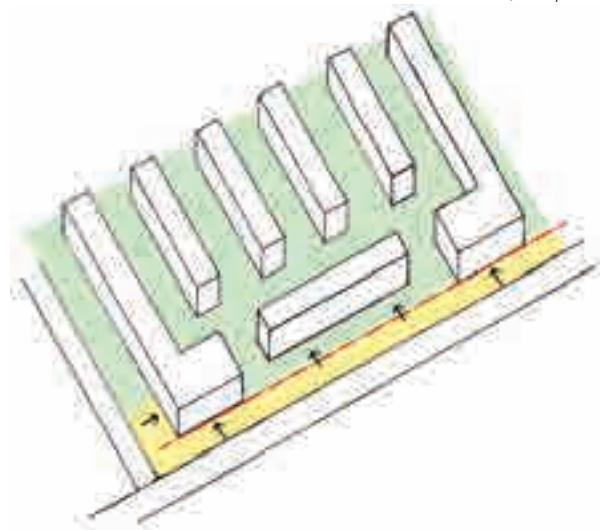
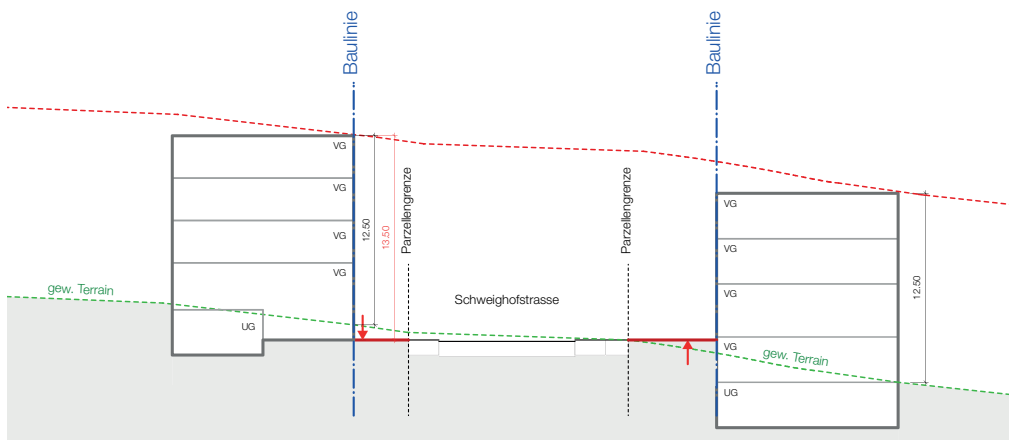


Abb. 25: Baulinie / Terrainveränderung entlang Schweighofstrasse: Abgrabungen bzw. Aufschüttungen schaffen den direkten Bezug zwischen Gebäude und Strassenraum in der Vorzone (exemplarische Darstellung) – Einhaltung Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain.



Bauliche Mindestdichte (Art. 6)

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

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

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

Arealüberbauung (Art. 7)

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

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

Abb. 26: Mindestgrösse Arealüberbauung: exemplarisch Darstellung Arealüberbauungseinheiten



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

Zentrumsbereiche (Art. 8)

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

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

Darunter werden folgende Nutzungen verstanden (nicht abschliessend):

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

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

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

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

Begegnungsorte Schweighofstrasse (Art. 9)

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

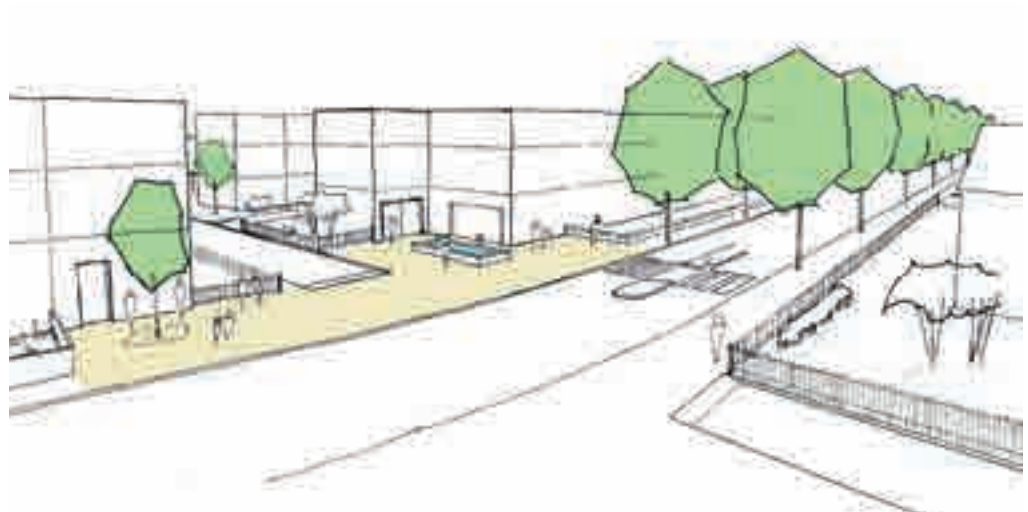
Dort sollen, unter anderem im Zusammenhang mit Querungs- und Bushaltestellen, Begegnungsorte geschaffen werden. Hierzu sind die Ecksituationen an den Knotenpunkten innerhalb des Baulinienbereichs – abgestimmt auf den angrenzenden Strassenraum (insb. Trottoirbereiche) – in angemessenem Umfang als Orte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

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

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



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



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

Begegnungsorte Quartierstrasse (Art. 10)

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

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

Abb. 29: Begegnungsort Quartierstrasse (exemplarisch)



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

Anschlusspunkte Quartierverbindungen (Art. 11)

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

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

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

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

Abb. 30: Überbauung der Wegverbindungen (exemplarisch)



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

Baumschutz / Baumpflanzpflicht (Art. 12)

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

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

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

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

Abb. 31: wertvoller Baumbestand, Adolf Lüchinger-Strasse



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

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

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

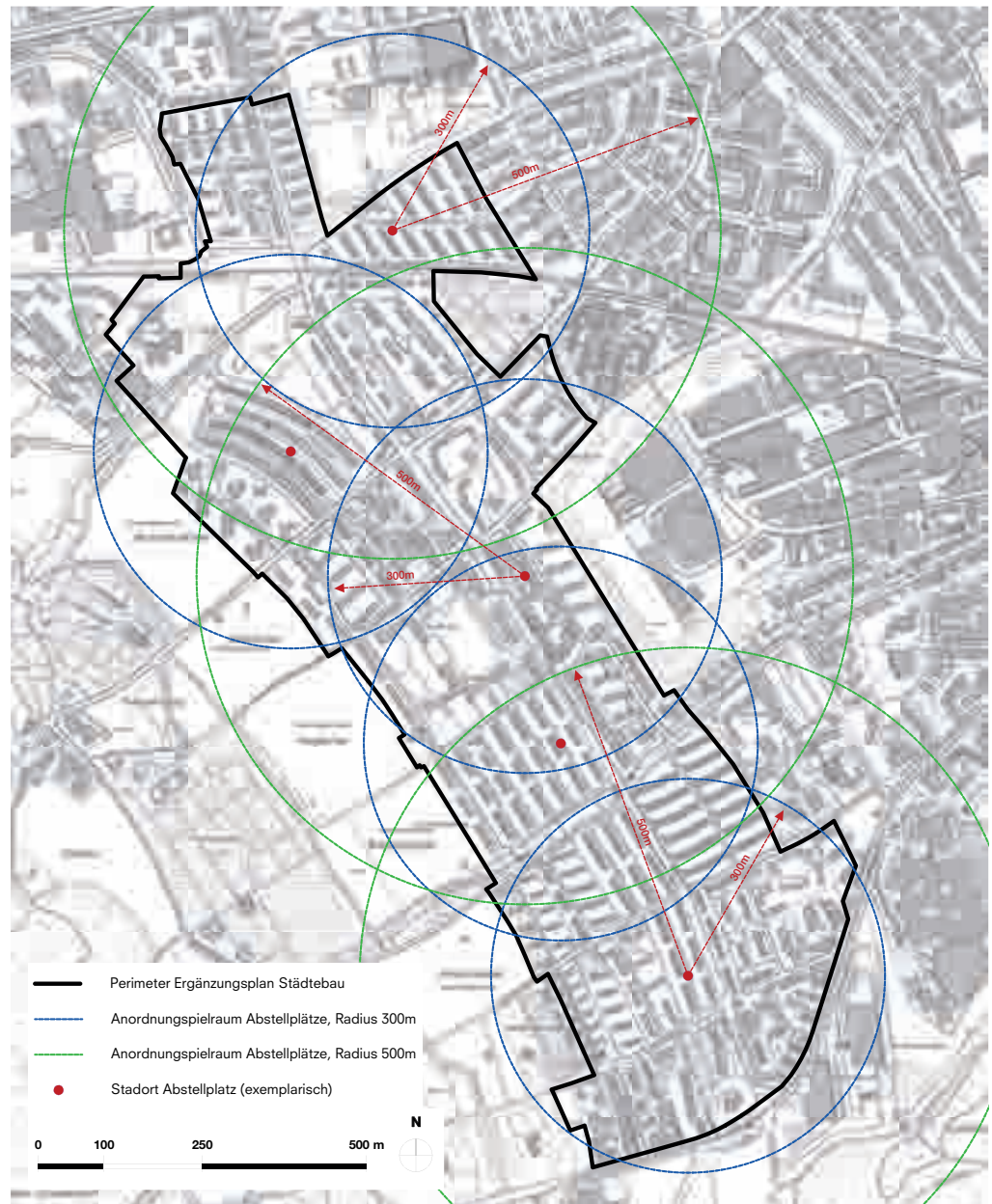
Parkierung Personenwagen (Art. 13)

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

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

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

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



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

Ökologischer Ausgleich (Art. 14)

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

5 Sachthemen / Auswirkungen

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

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

5.1 Bauzonenkapazität

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Naturgefahren

Gewässerraum

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

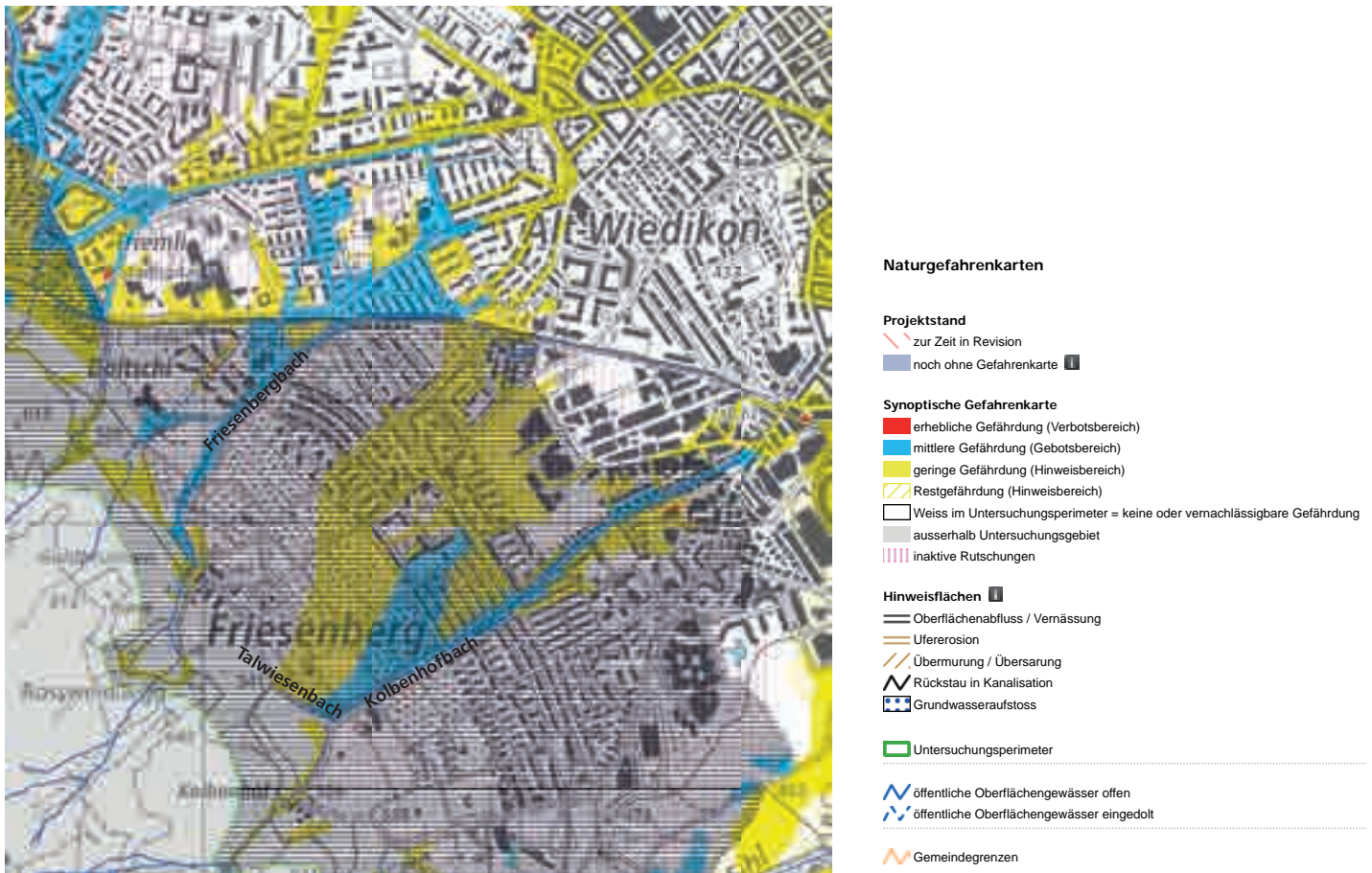
Die Gewässerräume für den Friesenberg- und den Kolbenhofbach wurden noch nicht festgelegt. Der Auftrag des Bundes an die Kantone, entlang aller Gewässer den sogenannten Gewässerraum (grundeigentümerverbindlich) festzulegen, wird in einem gesamtstädtischen Projekt bearbeitet. Bis zur Festlegung des Gewässerraums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

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

Hochwasser

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

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



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

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

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

Massenbewegungen

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

5.3 Umwelt

Belastete Standorte / Bodenverschiebungen

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

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

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

Störfallvorsorge

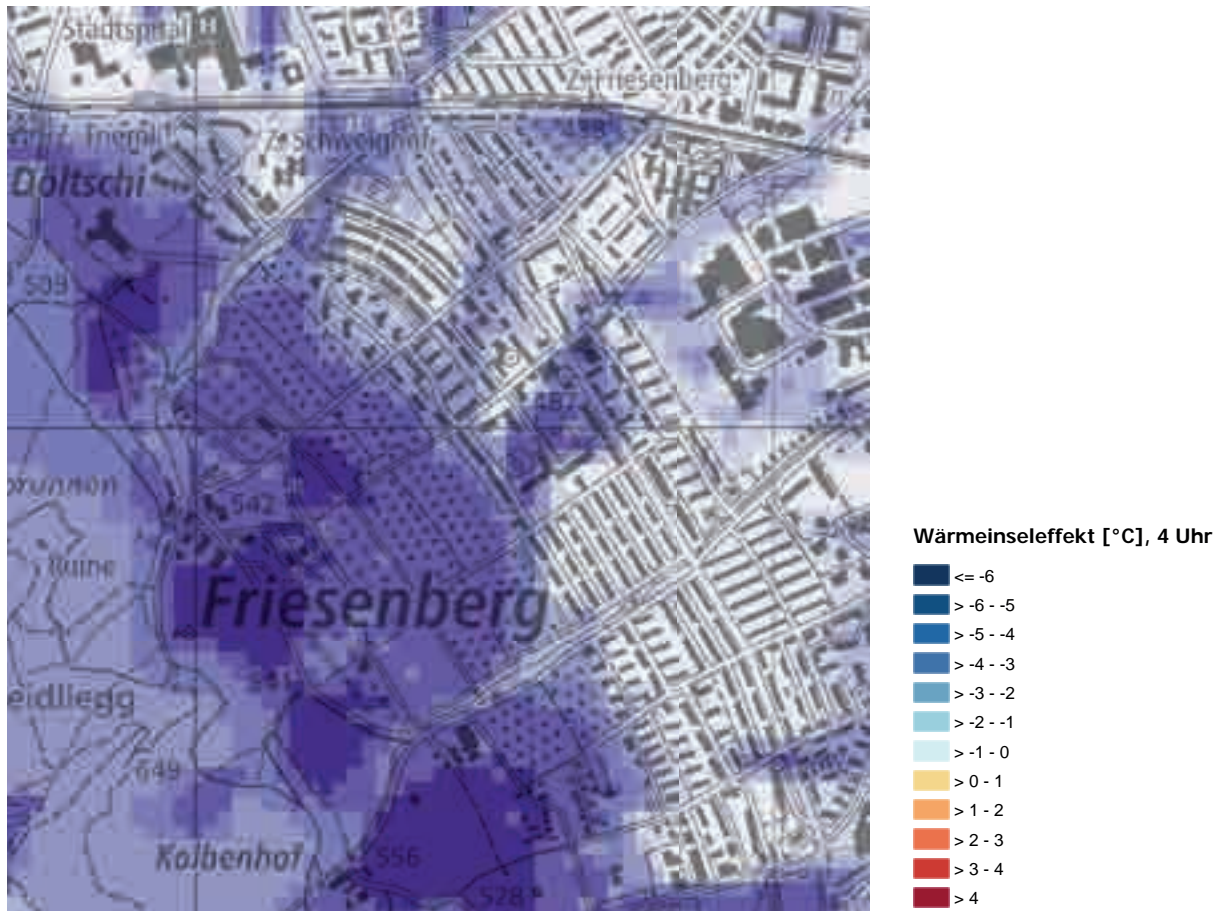
Im kantonalen Chemie-Risikokataster ist am Hegianwandweg 73 eine Anlage bezeichnet welche der Störfallvorsorge untersteht. Dabei handelt es sich um zwei Öltanks im Zusammenhang mit der Heizzentrale welche die Etappen 8, Teile der Etappe 12 und die Etappe 16 versorgt. Mit den Ersatzneubauten der Etappe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

Stadtklima

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Luft

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

Grundwasser

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

Oberflächengewässer/ Gewässerschutz/ Wassernutzung

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

Energie

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

Nichtionisierende Strahlung (NIS)

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

Neobiota

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

Boden

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

Wald

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

Abfälle

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

Lärmschutz

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

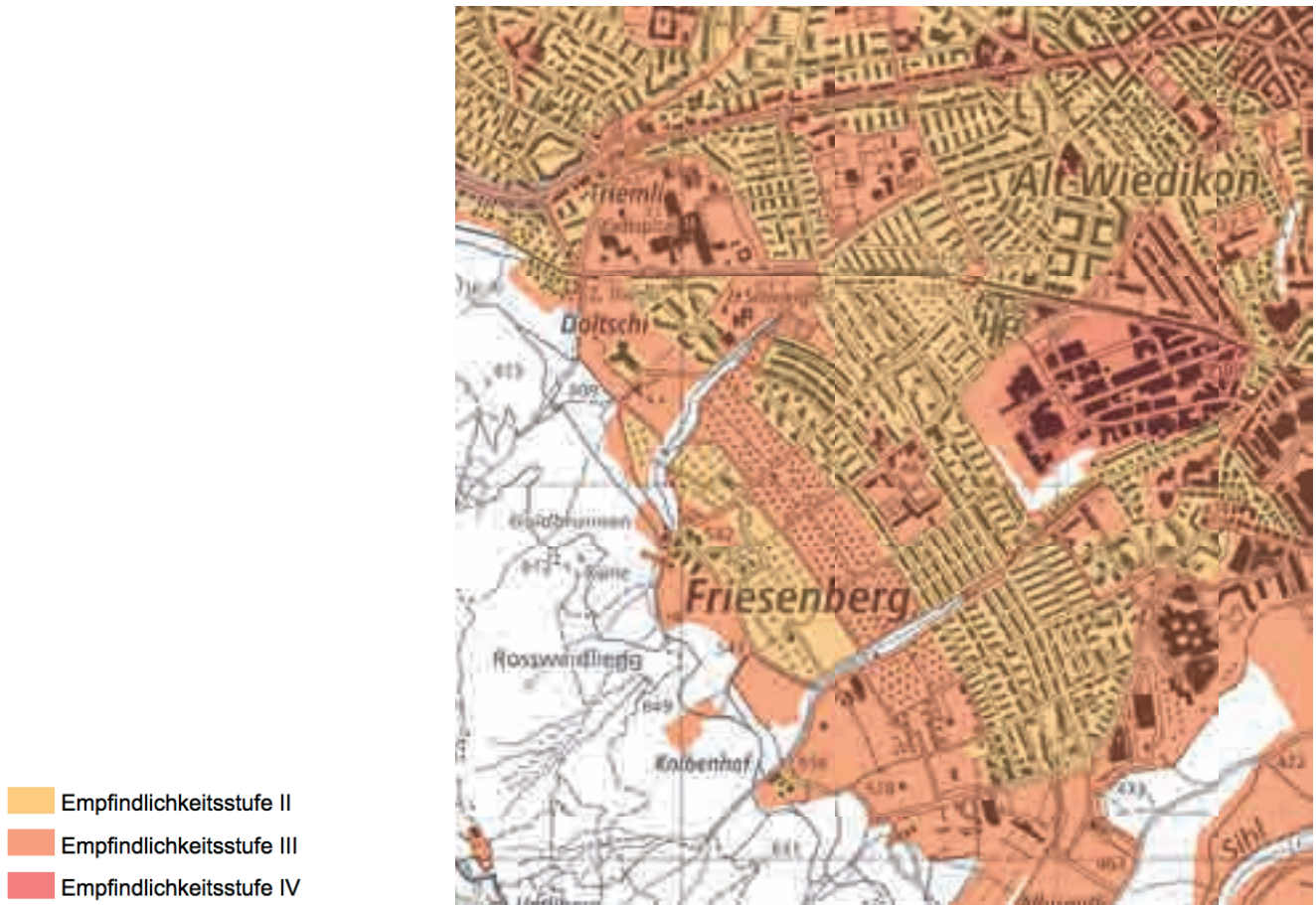
Die Gebiete in den Freihalte- und Erholungszonen liegen in der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Innerhalb des Geltungsbereichs Ergänzungsplan Friesenberg sind keine lärmvorbelasteten Gebiete vorhanden.

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

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

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

Abb. 35: Lärmempfindlichkeitsstufen (ÖREB-Kataster)



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

5.4 Verkehr und Erschliessung

Öffentlicher Verkehr

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

Fuss- und Veloverkehr

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

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

Motorisierter Individualverkehr

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

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

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

5.5 Öffentliche Infrastruktur

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

5.6 Natur- und Landschaftsschutz

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

5.7 Freiraumversorgung

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

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

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

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

5.8 Ökologische Vernetzung

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

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

5.9 Baumbestand

Baumbestand

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

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

Wesentliche Kriterien für eine hohe bis sehr hohe Bedeutung sind:

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

in Verbindung mit einer guten Vitalität und langfristigen Erhaltungsfähigkeit.

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

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

Baumpflanzangebot

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

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

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

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

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

5.10 Denkmalpflege und Siedlungsentwicklung

Siedlungsgeschichte Friesenberg

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

Abb. 36: Städtebaulicher Plan Hermann Herter 1920
(gestrichelte Linie: altes Bauliniennetz)



Abb. 37: Städtebaulicher Plan Heinrich Peter 1934



die erste Gartenstadt von Zürich, die im Kontext der sich wandelnden städtebaulichen, architektonischen und gesellschaftlichen Konzepte vielfältige Lösungen im Siedlungsbau präsentiert und als Siedlungsverbund die enge Beziehung von Architektur und Aussenraum verdeutlicht.

Denkmalpflegerische Bedeutung des Friesenberg-Quartiers

Die FGZ hat von 2002 bis 2004 ein Bauleitbild erarbeitet, welches die Erneuerungsstrategie für den teilweise in die Jahre gekommenen Bestand des Siedlungsverbunds aufzeigen soll. Dieses setzte sich indes mit den Anliegen der Denkmalpflege nicht näher auseinander, weil bislang keine der 23 Siedlungsetappen der FGZ im Friesenberg im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte enthalten war. Grund hierfür war nicht die fehlende denkmalpflegerische Bedeutung der Siedlungen, sondern vielmehr die Tatsache, dass das Instrument des Inventars nach städtischer Praxis eher zugeschnitten ist auf den Schutz von Einzelobjekten oder kleineren Ensembles und weniger auf den Schutz eines ganzen Siedlungsverbundes.

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

Das "Spezialinventar" hat aufgrund einer äusseren Besichtigung zehn Etappen der FGZ sowie die Siedlung im Hegi der Heimgenossenschaft Schweighof als denkmalpflegerisch wertvoll eingestuft. Fünf weitere Etappen wurden als denkmalpflegerisch bedeutend beurteilt und für vier weitere eine

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

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

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

Bewertungen des Friesenberg-Quartiers im ISOS

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

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

Bedeutung des ISOS

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

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

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

5.11 Interessenermittlung und -abwägung im Rahmen des Masterplanungsprozesses und Denkmalpflegestrategie

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

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

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

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

Raum für mehr Bewohnende innerhalb der bestehenden Strukturen

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

Preisgünstiger Wohnraum

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

Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft

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

Erneuerungsbedarf (zeitgemässe Wohnungen, Lärm)

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

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

Denkmalpflegestrategie

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

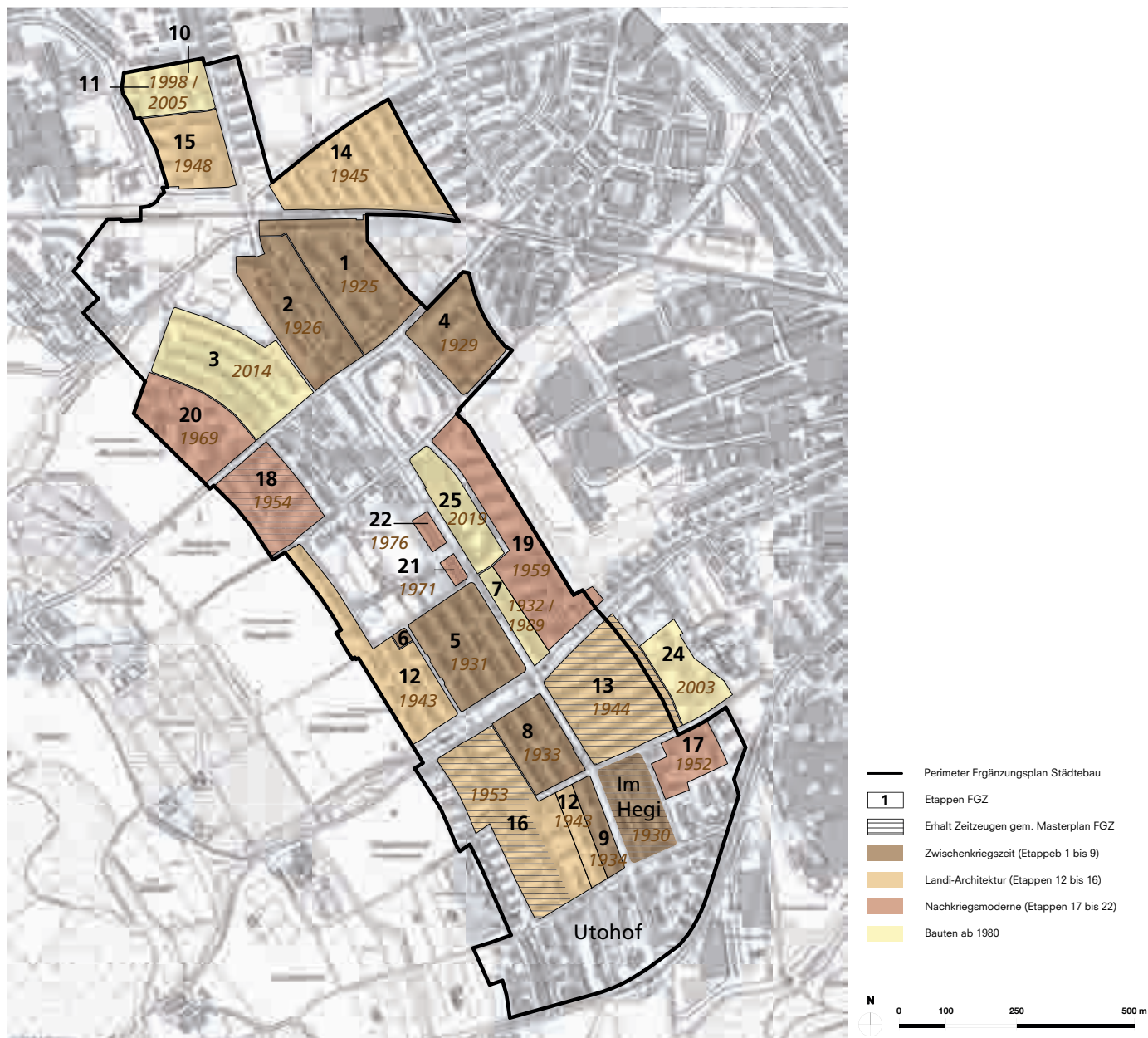
In diesem Sinne verfolgte der Masterplan bezüglich des Erhalts einzelner Siedlungen unter Berücksichtigung aller involvierten Interessen die Strategie, unter den verschiedenen FGZ-Etappen eine Auswahl zu treffen, die es ermöglichen sollte, die unterschiedlichen zeittypischen Baustile mit ihrer spezifischen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

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

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

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

Abb. 38: Siedlungsverbund mit Etappen aus unterschiedlichen Zeitepochen



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

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

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

5.12 Umsetzung und Schlussfolgerung

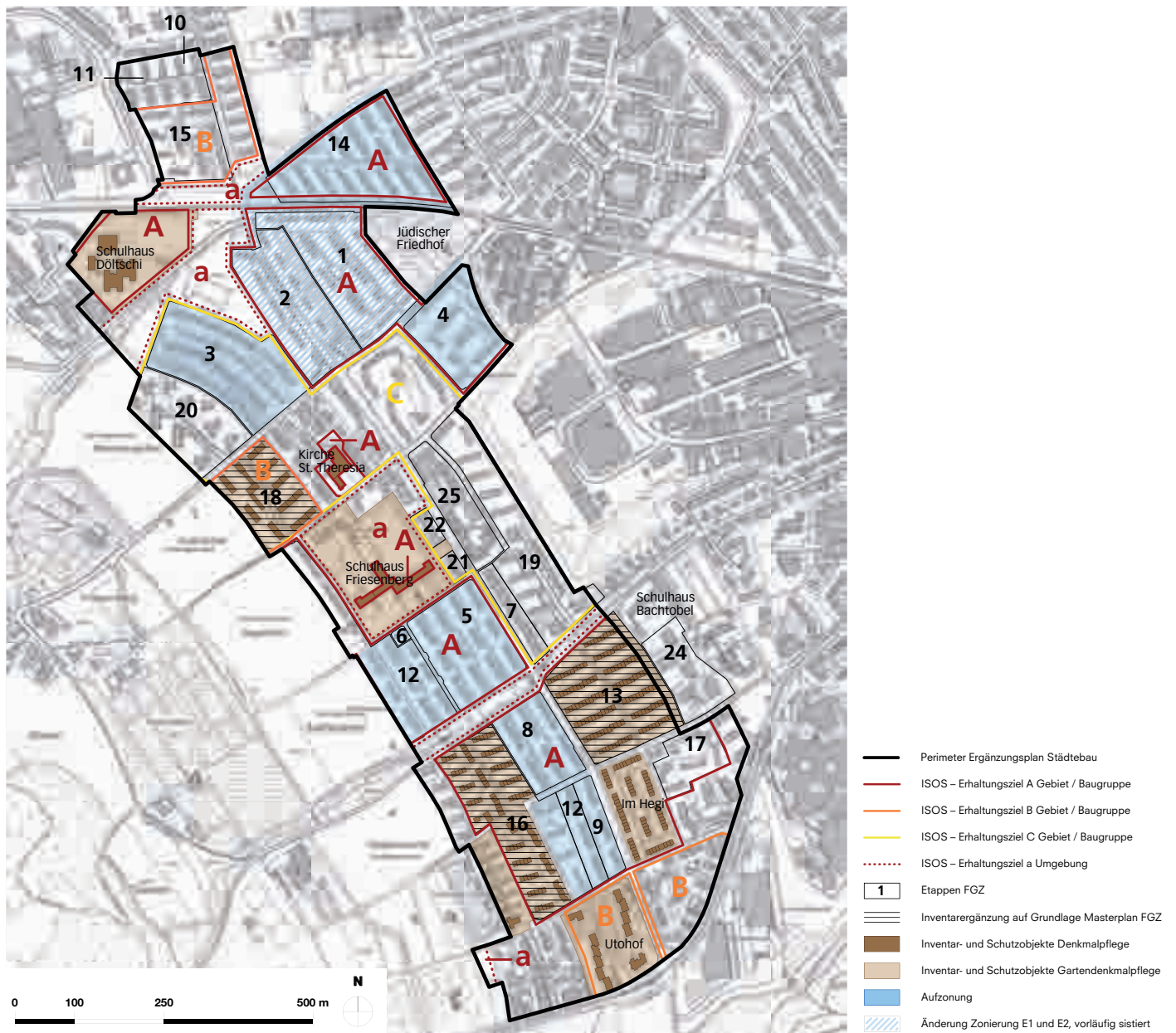
Der Stadtrat hat gestützt auf diese im Rahmen des Masterplans erfolgte Interessenabwägung, welcher er mit der Genehmigung des Masterplans am 30. März 2016 zustimmte, die Etappen 13, 16 (teilweise) und 18 samt ihrer Umgebung ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung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

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

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

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

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



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

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

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

6 Verfahren

6.1 Öffentliche Auflage

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

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

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

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

6.2 Kantonale Vorprüfung

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

6.3 Überarbeitung

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

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

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

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

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

6.4 Festsetzung Gemeinderat

Die Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg bedarf der Festsetzung durch den Gemeinderat.

6.5 Weiteres Verfahren

Referendums- und Stimmrechtsbeschwerdefrist

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

Genehmigung Kanton

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

Rekursfrist

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

Inkraftsetzung

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