



Beilage 5 zu STRB Nr. 1059/2019

Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg

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

Herausgeberin
Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau (AfS)

www.stadt-zuerich.ch/hochbau

Zürich, 26. August 2019

Inhalt

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

1 Einleitung

1.1 Stossrichtungen der Teilrevision der Nutzungsplanung

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

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

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

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

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

1.2 Verfahren zur Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg

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

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

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

2 Einwendungen

2.1 Übersicht der Einwendungen

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

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

2.2 Anpassungen durch berücksichtigte Einwendungen

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

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

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

2.3 Nicht-berücksichtigte Einwendungen

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

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

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

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

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

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

2.4 Zusammenstellung der Einwendungen

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

Berücksichtigt – Der Antrag wurde aufgenommen.

ODER

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

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

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

ODER

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

ODER

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

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

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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 4 Bebauungsstruktur
Antrag	Streichen
Begründung	<ol style="list-style-type: none">1. Widerspricht den Forderungen der Klimaanalyse (KLAZ2011) für 'Massnahmegebiet Nr 3: Hangparallele Zeilenbauten unterbinden die Kaltluftströme Richtung überhitzte Innenstadt.2. Die Gestaltung von ökologisch wertvollen, grösseren Grünräumen wird erschwert durch die vorgegebene Zeilenbebauung.3. Eine solche Vorschrift ist nicht zielführend. Der Charakter des Quartiers wird sich bei der vorgegebenen Verdichtung sowieso massiv verändern. Die Vorgaben schränken nur massiv ein und verhindern innovative Vorschläge.
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Gemäss KLAZ liegt das Planungsgebiet über weite Teile im Massnahmegebiet 3. In diesen Gebieten sollen Grünräume erhalten, der Luftaustausch zwischen Umland und Siedlungsraum gesichert und die Durchgrünung erhalten werden. Dieser Strategie wird mit dem Ergänzungsplan insofern Rechnung getragen, als darin offene und durchlässige Bebauungsstruktur sowie der Erhalt bzw. Ersatz des grossen Baumbestands festgelegt werden.</p> <p>Die Vorgaben in Art. 4 fordern eine offene und durchlässige Bebauungsstruktur, welche sich mit der Längs- oder Querausrichtung zum Strassennetz an den bestehenden Quartierstrukturen orientiert. Die Vorschrift macht damit keine abschliessende Vorgabe zur hangparallelen Ausrichtung. Die Gebäudeausrichtung ist im Gesamtzusammenhang mit den weiteren relevanten Themen (z.B. Städtebau / Durchlüftung / Lärmschutz) im Rahmen der Projektierung abzuwägen um entsprechend gute Lösungen für die jeweilige Situation zu erhalten.</p>



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



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



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



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



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



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



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



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



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Die Teilrevision, basierend auf dem eidgenössischen RPG, den daraus resultierenden kantonalen Vorgaben und dem kommunalen Richtplan, gilt es grösstenteils zu überdenken, bevor intakte Quartiere komplett neu überbaut, anonymisiert und gentrifiziert werden
Begründung	<p>Auch wenn die erste Revision des eidgenössischen RPG in eine gute Richtung weist, bestehendes Kulturland möglichst zu schützen und eine innere Verdichtung anzustreben, dies vorwiegend auch im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaus, wie die Stimmbevölkerung mit 76% Zustimmung dies in der GO wollte im Jahre 2011, gilt es folgendes zu bedenken :</p> <ul style="list-style-type: none">- Das ehrbare 1/3 Ziel mit Wohnungen zur Kostenmiete wurde von der Stadtverwaltung anderorts mehrfach verfehlt. Beispiel Zollfreilager oder umgezonte SBB Areale (Europaallee, Altstetten, Noigass in halbherziger Verhandlung), oder die Hardturmbrache aktuell. <p>Es kann nicht sein, dass die FGZ für das 1/3 Soll vollends bluten muss mit einem nicht mehr wiederzuerkennenden Quartier im Jahre 2050.</p> <ul style="list-style-type: none">- Der kommunale Richtplan, mit harten Grenzen gezogen in der Region Zürich = Stadt Zürich, ist viel zu engmaschig gedacht. Wir müssen Zürich grösser denken, in wohlwollender Kooperation mit den Agglomerationsgemeinden, bezüglich Siedlungsentwicklung, Wohn - und Arbeitsplätzen, sozialen, sportlichen und kulturellen Einrichtungen. <p>Damit kann der Siedlungsdruck aus der Kernstadt herausgenommen und grosse Zentren im Agglomerationsgürtel gestärkt werden. Dies auch im Hinblick auf die ungelösten Mobilitätsfragen, hat doch der Pendlerzuwachs stetig zugenommen mit der jüngsten Verdichtungswelle in der Stadt Zürich (Pro Arbeitsplatz 0.6). So gesehen würden also auch ein paar belassene W2bIII Wohnzonen weiterhin Sinn machen.</p>
Entscheid	Nicht Gegenstand des Planungsinstruments
Stellungnahme	Der Antrag wird nicht berücksichtigt, da sich die Begründung zur Einwendung inhaltlich auf die Gemeindeordnung und den kommunalen Richtplan bezieht.



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



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



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

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

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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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

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

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



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



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	<ul style="list-style-type: none">•Verzicht auf Einträge Mindestdichten•Verzicht auf Eintrag einer Pflichtbaulinie•Aufheben der Quartierverbindung (Fussverbindung) durch Kleinalbis (Etappe 5 FGZ) und Grossalbis (Etappe 8 FGZ) (ohne Ersatz)•Aufheben der Quartierverbindung (Velo- und Fussweg, Promenade Jardin) zwischen Bachtobel- und Uetlibergstrasse•Einzeichnen einer Quartierverbindung (Velo- und Fussweg, Promenade Jardin) zwischen Bachtobelstrasse & Frauentalweg über Arbentalstrasse•Verzicht auf Eintrag wertvolle Bäume
Begründung	vgl. Kap. 3.1 zu den einzelnen Artikeln (Brombeerweg ist ausserhalb des Perimeters)
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendungen folgender Nrn. verwiesen: Nr. 1435: Strassenraumprägende Bebauung / Höhenlage Gebäude und Terrainveränderung (Art. 5 Ergänzungsplan) Nr. 1436: Bauliche Mindestdichte (Art. 6 Ergänzungsplan) Nr. 1439: Anschlusspunkte Quartierverbindungen (Art. 11 Ergänzungsplan) Nr. 1440: Wertvolle Bäume / Baumpflanzpflicht (Art. 12 Ergänzungsplan) Nr. 1493: Allgemeine Einwendung



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 3 Gebietscharakter
Antrag	<ol style="list-style-type: none">1. Präzisierung : "(...)Friesenberg ist geprägt durch grössere Siedlungseinheiten aus verschiedenen Epochen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus mit deren jeweiligen, zeittypischen städtebaulichen Haltungen."2. Präzisierung: "Die unterschiedlichen Typologien fügen sich in die übergeordnete Quartierstruktur ein und bilden einen abwechslungsreichen, zusammenhängenden Siedlungsverbund."3. Präzisierung : "Die Gebäudezeilen sind in Ausrichtung und Höhe sorgfältig in die Topographie eingebettet."
Begründung	Im Gebietscharakter sind die tatsächlich vorgefundenen städtebaulichen Muster zu beschreiben und deren Qualitäten objektiv zusammenzufassen. Auf fiktive und idealisierte Beschreibungen hinsichtlich einer Legitimation nachfolgender Forderungen des Ergänzungsplanes ist zu verzichten. Das vielfältige und abwechslungsreiche Quartier Friesenberg besteht aus weit mehr, als nur zweiseitig orientierten Gebäudezeilen. Dieser Qualität ist Sorge und Rechnung zu tragen.
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	Der Antrag wurde weitgehend berücksichtigt und die Formulierungen angepasst. Neu lautet Art. 3: <ol style="list-style-type: none">1. Das planmässig parzellerte und insbesondere im 20. Jahrhundert bebaute Quartier Friesenberg ist geprägt durch grössere Siedlungseinheiten (Bauetappen) aus verschiedenen Jahrzehnten des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Die Einzelsiedlungen mit ihren zeittypischen Baustilen fügen sich in die übergeordneten Quartierstrukturen ein und bilden einen zusammenhängenden Siedlungsverbund.2. Das Quartier zeichnet sich durch eine offene und durchlässige Bebauungsstruktur aus. Die Bauten sind in Ausrichtung und Höhe sorgfältig in die Topographie eingebettet. [...]



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



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



Stellungnahme

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

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

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



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



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

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

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



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



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



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



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



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 12 Wertvolle Bäume / Baumpflanzpflicht
Antrag	<p>Die Bezeichnung 'Wertvolle Bäume/ Baumpflanzpflicht' im Plan ist zu ersetzen mit 'Baumschutz/ Baumpflanzpflicht'. Die Vorschrift ist wie folgt anzupassen:</p> <ul style="list-style-type: none">•Änderung von Art. 12, Abs. 1: Das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm ist anzeigepflichtig.•Beibehalten von Art. 12. Abs. 2
Begründung	<p>Einzelne Bäume im Ergänzungsplan zu bezeichnen ist zu wenig dynamisch und deshalb nicht zweckführend. Der Zustand aller Bäume (sowohl der als wertvoll erachteten, als auch der anderen) und ihre Standorteignung können sich im Laufe der Zeit verändern. Schützenswerte Bäume mit Hilfe ihres Stammumfangs zu bezeichnen entspricht der gängigen Praxis, anstatt der starren Eintragung von Einzelbäumen im Ergänzungsplan.</p> <p>Eine Bewilligungspflicht für das Fällen von Bäumen ist formalistisch und sehr aufwendig. Ein regelmässig nachgeführtes Baumkataster, welches die Bäume nach nachvollziehbaren Kriterien kategorisiert, wäre ein viel sinnvoller Instrument. Der Baumschutz sollte dann jeweils auf der Basis des konkreten Bauprojekts gelöst werden. Er soll anzeigepflichtig sein, jedoch nicht bewilligungspflichtig.</p> <p>Die FGZ stellt in qualitativer Hinsicht weit über die gemachten Vorgaben hinaus sicher, dass der hochwertige Baumbestand als Ganzes im Quartier erhalten und ergänzt wird. Wertvolle Bäume im Ergänzungsplan zu bezeichnen, betrachtet die FGZ als unnötig komplizierend. In Einzelfällen stellt sich angesichts der grossen Zahl und des Standorts der Bäume (z.B. Arbentalstrasse, Etappe 19) zudem die Frage der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstückes unter Berücksichtigung aller Vorgaben: Mindestdichte und Baumschutz (Baustelleninstallationen sind ebenfalls zu berücksichtigen). Auch wenn kein Zweifel besteht, dass in einem solchen Fall eine Bewilligung erfolgen würde, ist eine solche Regelung nur komplizierend.</p>
Entscheid	teilweise berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Die vorgeschlagene Bezeichnung 'Baumschutz/ Baumpflanzpflicht' wird aufgenommen.</p> <p>Bei den bezeichneten Baumexemplaren handelt es sich, nach heutiger Einschätzung, um jene Bäume welche im Rahmen eines Fachgutachtens als besonders wertvoll und aufgrund ihrer Vitalität auch als zukunftsfruchtig beurteilt wurden.</p> <p>Diese Bestimmung schliesst den Erhalt weiterer, in Zukunft noch heranreifender Bäume nicht aus. Ein Baumschutz ab einem Stammumfang von 80 cm hätte am Friesenberg rund 1000 Exemplare betroffen. Es ist zwar richtig, alle diese Bäume in eine städtebauliche Abwägung einzubeziehen, doch dem Baumerhalt eine Priorität einzuräumen, war nur bei den hochwertigen 119 Exemplaren</p>



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

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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



Kategorie	Einwendungen zu Plänen
Kartenname	Zonenplan
Antrag	Antrag 3: Integrale Erhaltung der Gründungsetappen 1 und 2 Die Bauetappe 1 und Bauetappe 2 sind in der Wohnzone W2b III zu belassen
Begründung	<p>Mit dem Verbleib in der Wohnzone W2b III (Besonderes Wohngebiet) wird eine dem Erhaltungsziel und der wertvollen Bebauungs- und Freiraumstrukturen adäquate planerische Massnahme im Sinne von PBG 205 a beibehalten und somit kein zusätzlicher Erneuerungsdruck ausgelöst. Der Schutzwert der für Zürich einzigartigen Gartenstadt ist unbestritten. Aufgrund der dörflichkleinstädtischen Ausprägung gilt das „helvetische Modell der Gartenstadt“ als hochrangiges Schutzobjekt. Die vom Stadtrat beschlossene Inventarentlassung ist Gegenstand eines Rechtsverfahrens - Ausgang noch offen. Mit der Teilrevision sollen keine negativ präjudizierenden, planerischen Massnahmen getroffen werden.</p> <p>Abgestimmt auf die Festlegungen des kommunalen Richtplanes gilt es die Festlegungen einer Kernzone zu prüfen.</p>
Entscheid	berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Der Planungsprozess unter Einbezug aller relevanten Interessen, insbesondere auch des Denkmalschutzes, hat zum Ergebnis geführt, dass auch die Areale der Etappen 1 und 2 verdichtet werden sollen. Parallel zur Verabschiedung des Masterplans hat der Stadtrat daher mit Beschluss vom 14. Dezember 2016 auf die Unterschutzstellung dieser beiden Etappen verzichtet. Gegen diesen Beschluss wurde ein Rechtsmittel erhoben. Das Rechtsmittelverfahren ist derzeit pendent vor Bundesgericht.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>



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



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



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



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



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 4 Bebauungsstruktur
Antrag	Bebauungsstruktur (Ergänzungsplan Städtebau, Art. 4) Für die mit der Teilrevision neu ausgewiesenen Verdichtungsgebiete sind zusätzlich zu den Dichtewerten auch die qualitativen Anforderungen und Bedingungen festzuhalten.
Begründung	Ein möglichst präziser Beschrieb ist als Grundlage für die Projektentwicklung wie auch bei der Beurteilung von zentraler Bedeutung und dient so auch zur Qualitätssicherung. Dazu zählen: <ul style="list-style-type: none">- Garten statt Grünfläche: die Aneignung des Grünraumes als Grundprinzip- Grundgebundenes Wohnen in hoher Dichte- Klare Orientierung der Freiräume und Bauten, Vorder- und Rückseite- Klare Zonierung der Freiräume in private (den einzelnen Wohneinheiten zugeordnete) und gemeinschaftlich nutzbare (den Siedlungsbewohnern zugängliche) Bereiche- mit den bestehenden Naturwerten wie Baum- und Gehölzbeständen oder Hecken
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Ein präziser oder gar abschliessender Beschrieb der qualitativen Anforderungen wird aufgrund der hohen Diversität, innerhalb der einheitlichen übergeordneten Strukturen, als nicht zweckmässig erachtet. Mit dem Ergänzungsplan sollen die übergeordneten Qualitäten und Strukturen gesichert, gleichzeitig aber ausreichend Spielraum für die ortsspezifische Umsetzung gewährt werden. Die Bestimmungen legen den Fokus auf die Gesamtbetrachtung des Quartiers Friesenberg und die Sicherung der übergeordneten Strukturen. Diese Vorgaben gelten sowohl für die Gebiete in denen die vorliegende Teilrevision eine Änderung der Zonierung vorsieht, als auch in den übrigen Gebieten. Die Ausschöpfung der maximal zulässigen baulichen Dichte ist nur im Rahmen von Arealüberbauungen zulässig. Dabei gelten im Sinne von § 71 PBG erhöhte Anforderungen an die Bauten, Anlagen und deren Umschwung. Der Ergänzungsplan verweist in Art. 3 Abs. 3 für die Beurteilung bei Ermessensfragen und dabei insbesondere bei der Gestaltung explizit auf den Gebietscharakter. Im Gebietscharakter sind die Themen der Orientierung der Bauten (Vorder-, Rückseite), der enge Bezug zum Aussenraum sowie die Strukturierung der Freiräume enthalten.



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	<ol style="list-style-type: none">1. Der Ergänzungsplan legt insgesamt zu viel Dinge verbindlich fest. Es geht nicht an, dass einem Landeigentümer so starre Vorschriften gemacht werden, auch wenn es sich dabei um eine Baugenossenschaft handelt.2. Die Mindestdichten, die im Ergänzungsplan festgeschrieben werden, sind aufzuheben.3. Fix festgelegte Wegführungen gehören nicht in den Ergänzungsplan.4. Kein fixer Baumschutz sondern eine Ersatz-Pflanzpflicht für grosse Bäume ist sinnvoll.
Begründung	<p>1. / 2. Zwischen der Stadt und der FGZ wurde in gegenseitigem Einvernehmen der Masterplan ausgearbeitet. Dieser genügt als Planungsgrundlage komplett und basiert auf Gegenseitigkeit. Beim Ergänzungsplan schafft die öffentliche Hand ohne Einverständnis mit der FGZ eine Rechtsgrundlage, die über die Ergebnisse, die im Masterplan einvernehmlich ausgehandelt wurden, hinausgeht. Dies wird von Mitgliedern der Genossenschaft nicht als rechtens empfunden. Die Folge könnte Sein, dass in Zukunft nicht mehr und dichter sondern weniger oder gar nicht mehr neu gebaut wird. Denn als Alternative zu einem sehr stark verdichteten Neubau, mit rechtlich und staatlich festgelegter Mindestdichte, hat die FGZ auch die Möglichkeit, Bauten zu sanieren anstatt neu zu bauen. Unter Umständen hätten es zu stark verdichtete Neubauprojekte schwer, von der Generalversammlung verabschiedet zu werden. Damit wäre dann weder der FGZ noch der Stadt Zürich gedient.</p> <p>3. Bei der Planung von Wegen und Verbindungen sollte mehr Flexibilität möglich sein. Es macht keinen Sinn, diese zum heutigen Zeitpunkt rechtlich verbindlich festzulegen. Denn die Bedürfnisse kommender Generationen können sich ändern und sollten flexibel angepasst werden können.</p> <p>4. Künftig sollten bei Neubauten auch grosse Bäume eingeplant werden. Der Erhalt von Bäumen an ungeeignetem Standort kann eine sinnvolle Planung verhindern, insbesondere in Kombination mit Mindestdichten und festgelegter Ausrichtung von Gebäudezeilen. Daher macht eine Ersatz-Pflanzpflicht für grosse und wertvolle Bäume mehr Sinn.</p>
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	<p>Mit dem Ergänzungsplan sollen die übergeordneten Qualitäten und Strukturen gesichert, gleichzeitig aber ausreichend Spielraum für die ortsspezifische Umsetzung gewährt werden. Die Bestimmungen legen den Fokus auf die Gesamtbetrachtung des Quartiers Friesenberg und die Sicherung der übergeordneten Strukturen.</p> <p>Die Vorgaben der Mindestdichte werden auf jene Gebiete beschränkt, für welche im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg eine Änderung der Zonierung vorgesehen ist. Die ortsspezifische Verträglichkeit der baulichen Dichte für diese Gebiete wurde im Rahmen der Testplanung eingehend untersucht und im Masterplan FGZ festgehalten. Es besteht ein ausgewiesenes öffentliches Interesse daran, dass zusätzlich geschaffene Verdichtungsmöglichkeiten auch tatsächlich genutzt werden. An der Systematik der Mindestdichte wird festgehalten. Mit der Reduktion der Mindestdichte auf 75% der Regelbauweise, wird das Mindestmass so weit herabgesetzt, dass in den W3-Gebieten die Realisierung von Reihenhaustypologien möglich bleibt, wie dies der Ersatzneubau Grünmatt gezeigt hat.</p>



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

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



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



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



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

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



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



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



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



eingestuft wird, zwangsläufig zerstört – und das ohne erkennbaren Nutzen für das Ziel der inneren Verdichtung.

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

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



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



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



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



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



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



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



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Auf den Ergänzungsplan Städtebau sei integral zu verzichten.
Begründung	<p>1. Der Ergänzungsplan Städtebau ist rechtlich nicht zulässig Dem Ergänzungsplan Städtebau fehlt es an der gesetzlichen Grundlage. Ein Ergänzungsplan Städtebau, der wie vorliegend eine Vielzahl von Bauvorschriften für ein bestimmtes Gebiet enthält, darunter eine Vorschrift zur Mindestausnutzung (Art. 6), ist im PBG nicht vorgesehen (vgl. § 48 PBG). Allfällige Regelungen über die Mindestausnutzung sind in der Bau- und Zonenordnung, die für die ganze Gemeinde bzw. Stadt Geltung hat (vgl. § 45 Abs. 1 PBG), zu statuieren (vgl. § 49 Abs. 2 lit. a PBG). Nur für ein einzelnes Gemeinde- bzw. Stadtgebiet wie den Friesenberg dürfen solche Regelungen nach der Konzeption des PBG nicht erlassen werden. Freilich kann der Gesetzgeber Vorschriften zur Mindestnutzung als Sonderbauvorschriften aufstellen, die die die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen ermöglichen und erleichtern sollen (§ 79 Abs. 1 PBG). Allerdings bewirken Sonderbauvorschriften grundsätzlich keinen Zwang, nach ihnen zu bauen (vgl. § 81 PBG). Zudem sind Sonderbauvorschriften jeweils nur für kleinere Gebiete gedacht, nicht für grosse Quartierflächen wie den Friesenberg (vgl. auch die Beispiele in Art. 81a und 81b der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich). Im Ergebnis will der Ergänzungsplan Städtebau eine besondere Bau- und Zonenordnung für das Gebiet Friesenberg installieren. Dies lässt sich nicht nur mit den Vorgaben des kantonalen Baurechts, sondern auch mit der verfassungsmässigen Rechtsgleichheit (Art. 8 der Bundesverfassung [BV]) nicht vereinbaren. Die kantonale Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP), auf die sich die Stadt zu stützen scheint (vgl. Planungsbericht, S. 16), vermag im Übrigen keine hinreichende Rechtsgrundlage für den Ergänzungsplan Städtebau abzugeben. Diese regelt nämlich nur die Darstellung von Nutzungsplänen, die verbindlich bzw. genehmigt sind (§ 1 VDNP).</p> <p>2. Der Ergänzungsplan Städtebau verhindert eine organische und bedürfnisgerechte Weiterentwicklung Das Quartier Friesenberg ist flächenmässig das fünftgrösste der Stadt Zürich. Rund 11'000 Menschen wohnen hier, etwas mehr als die Hälfte in der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ). Der Friesenberg ist dabei das Familienquartier der Stadt. Die Teilrevision betrifft folglich ein Gebiet, wo besonders viele Familiengemeinschaften und Kinder wohnen und das somit besonders sensibel ist. Die weitere bauliche Entwicklung des Friesenbergs sollte daher entsprechend behutsam und unter besonderer Berücksichtigung von Familienbedürfnissen geplant werden (vgl. auch Art. 41 Abs. 1 lit. c BV). Hierzu sind einerseits Prozesse auf Ebene Grundeigentümer erforderlich, die die direkt betroffenen Familien in die Planung der einzelnen Siedlungen miteinbeziehen. Andererseits muss die Nutzungsplanung aber auch genügend Spielraum offenlassen, damit die Familienbedürfnisse überhaupt Platz finden können, zumal diese Bedürfnisse einem steten Wandel unterzogen sind und sich nicht über Jahrzehnte voraussehen lassen. Gemäss einer im Jahr 2015 durchgeführten Umfrage des unabhängigen Forschungs- und Beratungsbüros INFRAS ist die Zufriedenheit der BewohnerInnen in allen Etappen der FGZ höher als der Durchschnittswert der</p>



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

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

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

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



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

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



Kategorie	Allgemeine Einwendungen
Antrag	Auf den Ergänzungsplan Städtebau sei zu verzichten.
Begründung	<p>1. Der Ergänzungsplan Städtebau ist rechtlich nicht zulässig Dem Ergänzungsplan Städtebau fehlt es an der gesetzlichen Grundlage. Ein Ergänzungsplan Städtebau, der wie vorliegend eine Vielzahl von Bauvorschriften für ein bestimmtes Gebiet enthält, darunter eine Vorschrift zur Mindestausnutzung, ist im PBG nicht vorgesehen. Allfällige Regelungen über die Mindestausnutzung sind in der Bau- und Zonenordnung, die für die ganze Stadt Geltung hat, zu statuieren. Nur für ein einzelnes Stadtgebiet wie den Friesenberg dürfen solche Regelungen nach der Konzeption des PBG nicht erlassen werden. Natürlich kann der Gesetzgeber Vorschriften zur Mindestnutzung als Sonderbauvorschriften aufstellen, die die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen ermöglichen und erleichtern sollte. Allerdings bewirken Sonderbauvorschriften grundsätzlich keinen Zwang, nach ihnen zu bauen. Zudem sind Sonderbauvorschriften jeweils nur für kleinere Gebiete gedacht, nicht für grosse Quartierflächen wie den Friesenberg. Im Ergebnis will der Ergänzungsplan Städtebau eine besondere Bau- und Zonenordnung für das Gebiet Friesenberg installieren. Dies lässt sich nicht nur mit den Vorgaben des kantonalen Baurechts, sondern auch mit der verfassungsmässigen Rechtsgleichheit nicht vereinbaren. Die kantonale Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen, auf die sich die Stadt zu stützen scheint, vermag im Übrigen keine hinreichende Rechtsgrundlage für den Ergänzungsplan Städtebau abzugeben. Diese regelt nämlich nur die Darstellung von Nutzungsplänen, die verbindlich bzw. genehmigt sind.</p> <p>2. Der Ergänzungsplan Städtebau verhindert eine organische und bedürfnisgerechte Weiterentwicklung Das Quartier Friesenberg ist flächenmässig das fünftgrösste der Stadt Zürich. Rund 11'000 Menschen wohnen hier, etwas mehr als die Hälfte in der FGZ. Der Friesenberg ist dabei das Familienquartier der Stadt. Die Teilrevision betrifft folglich ein Gebiet, wo besonders viele Familiengemeinschaften und Kinder wohnen und das somit besonders sensibel ist. Die weitere bauliche Entwicklung des Friesenbergs sollte daher entsprechend behutsam und unter besonderer Berücksichtigung von Familienbedürfnissen geplant werden. Hierzu sind einerseits Prozesse auf Ebene Grundeigentümer erforderlich, die die direkt betroffenen Familien in die Planung der einzelnen Siedlungen mit einbeziehen. Andererseits muss die Nutzungsplanung aber auch genügend Spielraum offenlassen, damit die Familienbedürfnisse überhaupt Platz finden können, zumal diese Bedürfnisse einem steten Wandel unterzogen sind und sich nicht über Jahrzehnte voraussehen lassen. Gemäss einer im Jahr 2015 durchgeführten Umfrage des unabhängigen Forschungs- und Beratungsbüros INFRAS ist die Zufriedenheit der Bewohner/innen in allen Etappen der FGZ höher als der Durchschnittswert der Mieter/innen im städtischen Gebiet der Grossregion Zürich. Am Friesenberg ist zudem die Dichte an „Urzürchern“ im städtischen Vergleich am Höchsten (über 30 %; NZZ vom 9. Juni 2017). Dies zeigt, dass die Lebensqualität am Friesenberg sehr hoch ist. Die bisherige Bebauung des Friesenbergs hat sich also grundsätzlich bewährt. Die Nutzungsplanung sollte daher an den</p>



bisherigen Bauten anknüpfen und insbesondere auch deren organische Weiterentwicklung ermöglichen.

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

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

Entscheid nicht berücksichtigt

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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



Kategorie	Einwendungen zu Vorschriften Ergänzungsplan Städtebau, Bauordnung, Bericht
Kapitel	Art. 4 Bebauungsstruktur
Antrag	Für die mit der Teilrevision neu ausgewiesenen Verdichtungsgebiete sind zusätzlich zu den Dichtewerten auch die qualitativen Anforderungen und Bedingungen festzuhalten.
Begründung	Dazu zählen: <ul style="list-style-type: none">- Garten statt Grünfläche: die Aneignung des Grünraumes als Grundprinzip- Grundgebundenes Wohnen in hoher Dichte- Klare Orientierung der Freiraume und Bauten, Vorder- und Rückseite- Klare Zonierung der Freiraume in private (den einzelnen Wohneinheiten zugeordnete) und gemeinschaftlich nutzbare (den Siedlungsbewohnern zugängliche) Bereiche- Umgang mit den bestehenden Naturwerten wie Baum- und Gehölzbeständen oder Hecken
Entscheid	nicht berücksichtigt
Stellungnahme	Hierbei wird auf die Beantwortung der Einwendung Nr. 1475 verwiesen.



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



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



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



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



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



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



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



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



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