

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 105. Ratssitzung vom 26. August 2020

2807. 2019/505

Weisung vom 27.11.2019:

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

Antrag des Stadtrats

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

Unter Ausschluss des Referendums:

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

Referentin zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit Schlussabstimmung über die bereinigten Dispositivziffern 1–6:

Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne): *Auslöser für die Vorlage war der Wunsch der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ), mit einer langfristigen Erneuerungsstrategie bis zum Jahr 2050 500 bis 700 neue Wohnungen zu schaffen. Aktuell besitzt die FGZ 2274 Wohnungen. Damit soll preisgünstiger Wohnraum für zusätzliche 1400 bis 1900 Personen im Quartier geschaffen werden. Dies ist auch im Sinne der Stadt Zürich*

und dem vom Kanton verordneten Wachstum und entspricht den übergeordneten Planungen und Gesetzgebungen. Das Quartier Friesenberg liegt zwischen dem Albisgütli und dem Triemli am Fuss des Uetlibergs. Das Quartier wurde als Gartenstadt konzipiert und basiert im Wesentlichen auf einem Bebauungsplan des Stadtbaumeisters Hermann Herter aus dem Jahr 1920. Charakteristisch für das Quartier ist, dass die Gebäude in einem zusammenhängenden Aussenraum mit vielen Bäumen und Grünstrukturen stehen, privaten Gärten, grossen Bäumen und einem feinmaschigen Wegnetz sind prägend. Der Freiraum zeichnet sich darüber hinaus durch eine differenzierte Abfolge von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiräumen aus. Dadurch wird ein vielfältiges, soziales Miteinander gefördert und unterstützt – im Rahmen der genossenschaftlichen Gemeinschaft. Das Grün und das vielfältige soziale Miteinander gehören zu den bestehenden Qualitäten des Quartiers Friesenberg. Diese Qualitäten sollen auch bei einer zukünftigen Entwicklung gesichert und gestärkt werden. Es erstaunt darum nicht, dass weite Teile des Quartiers im ISOS, dem Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz aufgeführt sind. Je ein Teil im Erhaltungsziel A, Substanzerhalt; B, Strukturerehalt oder auch C, Charaktererehalt. In den Etappen 1 und 2 verzichtete der Stadtrat auf eine Unterschutzstellung und entliess den Garten der Etappe 2 aus dem Inventar der Gärten und Anlagen. Dagegen wurde das Rechtsmittel ergriffen, dessen Verfahren zurzeit bei Bundesgericht hängig ist. Um die anspruchsvolle Herausforderung meistern zu können – das heisst einerseits der Erhalt der bestehenden Qualitäten und dem Charakter der Gartenstadt und andererseits Weiterentwicklung und die Schaffung neuen Wohnraums zu ermöglichen – wurde in einem ersten Schritt ein kooperativer Planungsprozess der Stadt und der FGZ in einem Masterplan erarbeitet. Aufbauend auf diesen Masterplan wurde eine Zonenplanänderung und das neue Instrument des Ergänzungsplans Städtebau Friesenberg ausgearbeitet. Der Ergänzungsplan zeichnet sich dadurch aus, dass er einerseits Vorschriften aus der Bau- und Zonenordnung – die so genannte Rahmennutzungsplanung, basierend auf Paragraph 49 des PBG (Planungs- und Baugesetz) – als auch Vorschriften aus Gestaltungsplänen – so genannte Sondernutzungsplanungen aus den Paragraphen 83 und 84 des PBG – enthält. Diese Bestimmungen wurden mit einem Stern gekennzeichnet, damit man sie gut auseinanderhalten kann. Wie die BZO und die Gestaltungspläne besteht die Weisung aus einem Plan und aus Vorschriften. Zusätzlich wurde mit der FGZ ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der im wesentlichen folgende Punkte regelt: Mehrwertausgleich; Städtebau; wie man mit Konkurrenzverfahren zu Neubauten kommt; Wohnungspolitik; dass 20 Prozent der 500 bis 700 Wohnungen subventioniert werden sollen; schulische und soziale Nutzungen – selbstverständlich ist das ein bedarfsgerechtes Angebot; Energieanschluss an das Anergienetz für Dritte; öffentliche Wege und Freiräume, sowie die Feinerschliessung; Verkehr, Parkierung, Aufhebung von Quartierstrassen; Landerwerb; private und halböffentliche Freiräume; Baumschutzversiegelung; usw. Nur zur Information: Mit der Reformierten Kirche wurde ein Vorvertrag abgeschlossen. Zum Inhalt der Zonenplanänderung – dieser gibt den quantitativen Rahmen vor, wie die Ersatzneubauten realisiert werden können, wie viel Nutzung möglich ist: Aufzonung von W2bIII in W4b in den Etappen 5 und 14, sowie das Grundstück der Reformierten Kirche bei der Haltestelle Schweighof. Anzumerken ist noch, dass durch die Aufzonung der Etappen 1 und 2 – die noch vor Bundesgericht hängig ist – die Inventarentlassung vorerst sistiert und somit nicht Gegenstand des vorlie-

genden Beschlusses ist. Im Ergänzungsplan werden die qualitativen Anforderungen formuliert. Inhaltlich stammen die meisten Elemente aus dem gemeinsam erarbeiteten Masterplan und sind grundeigentümerverbindlich festgelegt. Der Perimeter des Ergänzungsplans umfasst rund 70 Hektare und schliesst Grundstücke der FGZ, von weiteren Baugenossenschaften und Institutionen, von der Stadt Zürich und privaten Grundeigentümerinnen ein. Der Ergänzungsplan ergänzt die Grundordnung und setzt sie nicht ausser Kraft. Er enthält Bestimmungen zu Gebietscharakter, Bebauungsstruktur, Strassenraum, prägende Bebauung, bauliche Mindestdichte, Arealüberbauung, Zentrumsbereich, Begegnungsort, Begegnungsort Quartierstrassen, Anschlusspunkte, Quartierverbindungen, Baumschutz- und Baupflanzpflicht, Parkierung und nicht zuletzt ökologischem Ausgleich. Die Kommissionsdiskussion wurde intensiv geführt und zeigte, dass eine gewisse Skepsis besteht, ob der Spagat zwischen Weiterentwicklung mit zusätzlichem Wohnraum für die wachsende Bevölkerung und dem Erhalt des grünen Charakters, der Identität und der hohen Lebensqualität in diesem Quartier, gelingt. Davon zeugen die Anträge zur Dispositivziffer 2, zu denen wir inhaltlich sicher noch einiges hören werden. Diese betreffen vor allem die Dispoänderung Grünstrukturen, die bauliche Mindestdichte, die Reduktion der Mindestfläche für Arealüberbauungen, Kaltluftströme und Hitzeminderungsthematik, Erneuerungsdruck auf bestehende günstige Wohnungen, durchgehende Fussgängerverbindungen und ein attraktives Fusswegnetz. Bei der Begehung im Quartier standen uns die Präsidentin der FGZ und die Leiterin Bauten und Aussenraum Rede und Antwort. Der Rundgang ermöglichte auch, die bereits realisierten Ersatzneubauten, wie etwa das Zentrum Friesenberg und die Grünmatt zu besichtigen. Das führte vor Augen, dass bezüglich Frei- und Grünraum Luft nach oben besteht. Summa summarum ist es lobenswert, dass die Stadt mit dem Ergänzungsplan städtebauliches Neuland betritt und dem Grün gewisse Bestimmungen erlassen hat.

Kommissionsmehrheit Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 7:

Nicole Giger (SP): Die Mehrheit der SK HBD beantragt Ihnen die Zustimmung zur Kenntnisnahme des vorliegenden Planungsberichts. Der Bericht ist sehr ausführlich und es ist nachvollziehbar, was alles geschehen ist: Angefangen bei den Rahmenbedingungen und Vorgaben durch den regionalen Richtplan, über den Masterplan FGZ bis hin zum kommunalen Richtplan. Bei der Planung ging es um eine ganzheitliche Interessensabwägung für eine langfristige Entwicklung – immer im Spannungsfeld zwischen Erneuerung, Weiterentwicklung, Verdichtung, Denkmalpflege und Erhalt. Der Planungsbericht erläutert einzelne Sachthemen wie Freiraumversorgung, Baumbestand, Infrastruktur, Denkmalpflege, Siedlungsentwicklung und einige mehr.

Kommisionsminderheit Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–7:

Emanuel Eugster (SVP): Das Projekt Friesenberg ist ein gutes Beispiel dafür, wie man wieder einmal versucht, eine links-grüne Ideologie in einem neuen Projekt zu verpacken. Ich will nicht gross auf die Details eingehen, warum wir nicht begeistert sind. Ein Beispiel ist, dass im Ergänzungsplan der Umkreis für private Parkplätze um 500 Meter erhöht wird. Während Velofahrer den Anspruch haben, direkt vor der Haustüre zu par-

kieren, sollen Autofahrer 500 Meter bis zur Haustüre gehen. Im konkreten Projekt bedeutet das, dass die Anwohner ihre Parkplätze in halb Wiedikon verteilt finden. Bei diesen Planungen wird leider immer wieder vergessen, dass diese Parkplätze nicht nur vom Freizeit-Porsche-fahrer beansprucht werden, sondern ein wichtiges Fortbewegungsmittel für gehbehinderte Personen sind – diese gehen sicher keine 500 Meter. Zudem sollte man für die Zukunft berücksichtigen, dass die Elektromobilität in ein paar Jahren zunehmen wird. Auch diese erfordert Parkplätze. Wir sind nicht damit einverstanden, dass einem privaten Bauträger diese links-grüne Verkehrs-ideologie aufs Auge gedrückt wird. Die FDP irritiert mich, die sonst ebenfalls stets den Abbau von Parkplätzen kritisiert; einige FDP-Politiker nennen immer wieder den Friesenberg als Negativbeispiel. Leider kommen bei diesem Projekt Maximalforderungen, weshalb wir die Weisung ablehnen müssen und wir enthalten uns bei sämtlichen Dispositivpunkten.

Weitere Wortmeldungen:

Andrea Leitner Verhoeven (AL): Ich hätte mir gewünscht, dass erst die grossen Parteien konkret über den Friesenberg sprechen, weil ich etwas anderes zu sagen habe. Ich finde, die Weisung Friesenberg kann nicht von der Diskussion über den kommunalen Richtplan getrennt behandelt werden. Ich beginne mit einer polemischen Frage: Was haben Zürichberg und Friesenberg gemeinsam? Beide befinden sich am Hang, verfügen über viel Grün- und Freiraum, garantieren wichtige Kaltluftbahnen, haben alte Baumbestände und verfügen über ein hohes bauliches Verdichtungspotenzial. Meine naive Folgefrage lautet: Warum wird von den beiden nur der Friesenberg im kommunalen Richtplan als verdichtbares Siedlungsgebiet auserkoren? Weil im Perimeter Friesenberg fast alles genossenschaftlich und am Zürichberg fast alles privat ist. STR André Odermatt würde hier sagen und hat es bereits gesagt, dass auch am Zürichberg verdichtet wird. Aber der Unterschied ist allen klar: Dort wird, wenn denn überhaupt, rein baulich aufgerüstet und dies aus anderen Gründen, als mehr Leute unterzubringen. Davon zeugt unter anderem die miese ÖV-Versorgung. Aus der Kommissionsdiskussion hat auch noch etwas anderes mit dem Friesenberg zu tun: Am Zürichberg muss um den Baumbestand herumgebaut werden, da dort ein Baumschutz besteht – etwas, das andere Quartiere auch gerne hätten. Ich will damit sagen, dass der Zürichberg und vergleichbare Quartiere am Ende des Verdichtungsprozesses keinen nennenswerten Beitrag dazu leisten, dass wir in der Stadt für den Schutz der Umwelt ausserhalb der Stadt näher zusammenrücken. Dies gilt für Genossenschaften umso mehr. Wir wollen deshalb auf die Gefahr hinweisen, die droht, wenn der städtische Verdichtungsprozess hauptsächlich auf Genossenschaften abgewälzt wird. Wir setzen sie dem Dilemma aus, dass sie technokratisch definierte Bauziele gegen günstigen bleibenden Wohnraum für die Ärmere; soziale Durchmischung; lebenswerte, identitätsstiftende Quartiere ausspielen müssen. Vor diesem Dilemma ist auch die FGZ nicht gefeit. Ein Teil der internen Auseinandersetzung die dort laufen, haben sicherlich damit zu tun. Trotzdem hat sie in unseren Augen vieles richtig gemacht und macht auch vieles richtig. Ihre Statuten bezeichnen soziale Verpflichtungen. Der Etappenplan für die Erneuerung und Verdichtung scheint einigermaßen sozialverträglich: Es gibt zwei bis drei Etappen, alle zehn Jahre bis 2050; die gleiche Anzahl wird saniert, der Rest instandgehalten. Ein SP-Antrag wird

sogar obsolet, weil die FGZ diesen Teil sowieso schon macht. Der planerische Mehrwertausgleich findet in Form von Landabgaben für Infrastrukturen statt. Die FGZ verpflichtet sich zu 20 Prozent subventionierten Wohnungen pro Neubauetappe, unterhält aber schon seit Jahren einen Mietausgleichsfonds, der funktioniert und sie betreibt mit der Auflage von 30 Quadratmetern pro Person und den üblichen Belegungsrichtlinien bereits soziale Verdichtung. Die neu erstellte Siedlung Grünmatt beispielsweise verfügt über doppelt so viele Wohnungen wie zuvor, demzufolge mehr Bewohnende, obwohl sie nur eine Mindestdichte von 68 Prozent beansprucht. Der Friesenberg und die Diskussion über dessen Entwicklung sind exemplarisch, weil sie für diverse andere Verdichtungsprojekte stehen. Der Friesenberg ist aber auch Experimentierfeld für neue, in der Stadt noch nicht erprobte Bauplanungstools, wie etwa der kleinflächigen Arealüberbauung oder der festgesetzten Mindestdichte, die sonst in der Stadt noch nirgends eingesetzt wurden, aber in Turbenthal beispielsweise schon. Diesen Tools steht die AL sehr skeptisch gegenüber.

Nicole Giger (SP): Die SP ist dieser Vorlage grundsätzlich positiv gestimmt. Bis 2050 sollen im Quartier Friesenberg 500 bis 700 Wohnungen mehr entstehen. Dies ist gemeinnütziger Wohnraum für zusätzlich 1400 bis 1900 Personen, was erfreulich ist. Zürich wird in den nächsten Jahren noch für viele Menschen mehr ein Zuhause werden. Nicht umsonst sprechen wir immer wieder von Verdichtung. Eine massvolle Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet wird uns vom regionalen und anschliessend direkt vom kommunalen Siedlungsrichtplan auferlegt. Der kommunale Siedlungsrichtplan ordnet das Quartier Friesenberg der Kategorie mittlere Dichte zu, einzelne Gebiete sollen über die BZO 16 hinaus dichter werden können. Dass im Friesenberg etwas geht und gehen muss, ist also richtig. Für die SP stand im Zentrum, dass der Spagat zwischen sinnvoller und wichtiger Innenverdichtung und gleichzeitigem Erhalt des Gartenstadtcharakters zu schaffen ist. Das Gebiet des Friesenbergs soll sich weiterentwickeln können und dichter werden. Der Charakter muss erhalten bleiben, weil er für die Quartierbevölkerung viel Lebensqualität bringt und weil er ein historisches Zeugnis für die Idee Gartenstadt ist. Gartenstadt heisst: Wohnen mit Grünraum und Garten, genauso aber auch die historische städtebauliche Idee des gesunden, bodennahen Wohnens ausserhalb der Kernstadt mit guter Anbindung an diese und gemeinsamem Grundbesitz. Der Friesenberg soll sich auch künftig durch seine offene und durchlässige Bauweise auszeichnen; dass reichlich Grün- und Freiraum für die Quartierbevölkerung zur Verfügung steht; ein feinschichtiges Wegnetz diesen verbindet; und der charakteristische Baumbestand das Grün des Quartiers weiterhin prägt. Wir sind überzeugt, dass wir mit der vorliegenden Weisung und den entsprechenden Anträgen eine gute Grundlage haben, um diesen Spagat zu schaffen. Die SP unterstützt den Antrag mit der Streichung der Reduktion für Arealüberbauungen; einen Antrag zur Hitzeminderung; oder für eine gute Durchwegung im Gebiet. Nicht unterstützten tun wir eine Grünflächenziffer; und die Streichung der Mindestausnutzungsziffer. Eine Grünflächenziffer wäre an und für sich nicht abzulehnen, das Instrument müsste aber gesamstädtisch über die BZO eingeführt werden, was es im Moment aber nicht gibt und die Ziffer würde zu unnötigen Verzögerungen führen. Wir sind uns bewusst, dass Erneuerungen immer auch einen Kostendruck mit sich bringen, der zu steigenden Mieten führen kann. Es ist vor allem die FGZ, die im Perimeter des Ergänzungsplans bauen wird und wir sehen sie in der Verantwortung, die sie für

das grosse Gebiet hat. Gerade bei den Mieten erwarten wir, dass diese für tiefe Einkommen bezahlbar bleiben. Wir erwarten und verlangen, dass die Aufwertung und Mehrung des gemeinnützigen Wohnraums ein Gewinn für alle zukünftigen und bisherigen Mieterinnen und Mieter darstellt und es nicht zur Verdrängung kommt.

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): Die AL startete die Diskussion damit, dass man die Diskussion heute Abend im Richtplan situieren sollte. Wir hatten hier drin schon andere Verdichtungsdebatten – wir Grünliberalen setzen den Kontext woanders, nämlich in einem grösseren, der uns schon seit mindestens einem Jahrzehnt begleitet. Seit einiger Zeit läuft die politische Diskussion rund um die Zersiedelung darauf hinaus, dass man in den Städten die Innenverdichtung vorantreiben sollte und damit sowohl die neuen Häuser auf der grünen Wiese als auch die wachsenden Pendlerströme einzudämmen. Parallel hat man sich in der Stadt Zürich in den 2010er-Jahren für das Drittelsziel ausgesprochen, um sicherzustellen, dass Wohnraum trotz des hohen Siedlungsdrucks finanzierbar bleibt. Die beiden Leitplanken begleiten uns schon genügend lange. Heute Abend geht es um die Erneuerungsstrategie des gemeinnützigen Wohnbauträgers FGZ, der seinerseits sicherstellen will, dass in den nächsten dreissig Jahren 500 bis 700 Wohnungen und damit ein neues, zahlbares Zuhause für 1400 bis 1900 Junge und Alte, neue und alteingesessene Zürcherinnen und Zürcher geschaffen werden kann. Die Grünliberalen sind der festen Überzeugung, dass die Innenverdichtung das richtige Mittel für das Problem der Zersiedelung und der ungebremsten Pendlermobilität ist. Wir glauben aber auch, dass eine wachsende Stadt nicht einfach eine bittere Pille gegen ein Problem ist, das man nicht verursacht hat – im Eingangsvotum hiess es, dies sei eine Strafaufgabe des Kantons. Wir sehen Innenverdichtung als Chance, die Möglichkeiten für eine lebendige und vielfältige Stadt bietet und – so sind wir der Überzeugung – für eine bessere Grünraumqualität, wenn denn die Innenverdichtung sorgfältig angegangen wird. Mit der Erneuerungsstrategie der FGZ kann die immer wieder zitierte, qualitativ hochstehende Verdichtung erzielt werden. Dies über den intensiven Planungsprozess über das ganze Gebiet, das nicht bloss die FGZ betrifft und die diversen unternommenen Planungsschritte. Die Planungsschritte umfassen – um nur zwei Beispiele zu nennen – Grünentwicklungspläne und stadtklimatische Auswertungen zu Kaltluftströmungen. Sie hören das anschliessend im Detail noch. Das Resultat ist energetisch optimierter Wohnraum für mehr Einwohner und vor allem für Familien, zusammen mit dem Anergienetz und den geplanten Solarstromanlagen erlaubt dies ein grosser Schritt hin zu unseren wichtigen Klimazielen. Weiter hat man sich um Lösungen für autoarmes Wohnen bemüht, als auch um einen sorgfältigen Umgang mit der Siedlungsstruktur, dem Gebietscharakter und einem ökologisch wertvollen Grünraum. Schliesslich umfasst der städtebauliche Vertrag der FGZ mit der Stadt unter anderem sozialräumliche Komponenten, die für eine nachhaltige Quartierentwicklung wichtig sind. Aus all diesen Gründen stimmen wir Grünliberale der Weisung zu. Denn es ist unserer Meinung nach ein zukunftsgerichtetes und nachhaltiges Projekt, dass sich in all den raumplanerischen und wohnbaupolitischen Leitplanken bewegt, die die Politik und das Stimmvolk gesetzt haben. In der Detailberatung werden wir sämtliche Bestrebungen, die avisierte Verdichtung zu verhindern – wie etwa die Streichung der Mindestdichte oder der Ermöglichung von Arealüberbauungen auf kleineren Parzellen – nicht unterstützen. Es ist immer wie-

der erstaunlich, wie schwer sich dieser Gemeinderat mit dem Thema Verdichtung insgesamt tut. Darüber hinaus sind wir der Meinung, dass wir es hier mit einer sehr gründlichen Planung zu tun haben. Auch wenn die nachher zu diskutierenden Verschönerungsanträge sympathisch klingen, erachten wir es nicht als zielführend, wenn sich der Gemeinderat bei einem Projekt mit diesem Zeithorizont und dieser räumlichen Dimension dem Mikromanagement hingibt.

Derek Richter (SVP): *Ich spreche als Vertreter des Quartiers Kreis 3. In der SVP Kreis 3 wurde das Thema Friesenberg ebenfalls kontrovers diskutiert und wir sind dabei zum Schluss gekommen, dass sich der Friesenberg nicht als Verdichtungsquartier eignet. Ebenso stiess uns die von Emanuel Eugster (SVP) erwähnte Parkplatzverordnung sauer auf und dass die Leute jetzt einen halben Kilometer von ihrem eigenen Wohnraum zu ihrem Parkplatz gehen sollen. Das ist für uns nicht vorstellbar. Wofür haben wir die Parkplatzverordnung damals erlassen? Im Bericht zu den nicht-berücksichtigten Einwendungen fielen uns diverse Dinge auf, die in diesem Projekt übergangen oder einfach weggewischt wurden. Man spricht zwar immer von Partizipation, aber man sieht es am Friesenberg und an der Thurgauerstrasse: Das Ganze hat offensichtlich System. Am Friesenberg besteht eine offene, historische Bausubstanz – die Gartenstadt wurde erwähnt – und es gibt Häuser, die in der Landi-Ära erstellt wurden und als Bijou bezeichnet werden können. Die Verkehrserschliessung ist nicht optimal, daher bleibt das Quartier nach wie vor auf individuelle Mobilität angewiesen. Es wurde gesagt, man wolle einen Spagat zwischen der offenen Bausubstanz hin zur Verdichtung erreichen: Wer einen Spagat machen will, soll in den Turnverein. Der Friesenberg eignet sich nicht dazu. Es ist für uns auch nicht ersichtlich, warum wir eine tagelange BZO-Debatte führten, nur um nun einen Gestaltungsplan zu erstellen, der mit dieser BZO nichts zu tun hat. Die SVP will der FGZ keine Steine in den Weg legen, aber wir wollen diese Verdichtung am Friesenberg nicht. Er eignet sich nicht, um die Auswirkungen der Masseneinwanderung abzuwickeln.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Die Weisung wurde gut präsentiert und ich will keine Details ausführen. Bevor die Diskussion über die Details beginnt, in der durchaus Differenzen – und aus Sicht des Stadtrats in dieser Vorlage falsch platzierte Dinge – diskutiert werden, möchte ich den Blick aufs Ganze werfen. Mit diesem Ergänzungsplan – es ist kein Gestaltungsplan – schaffen wir eine Pionierleistung. Es handelt sich um ein Planungsinstrument, das wir in dieser Form noch nie hatten. Wir sind aus Kantonssicht eine Art Labor und erhielten positives Feedback dazu, wie man hier qualitativ gut verdichten kann. Was ist das Spezielle am Ergänzungsplan? Man verknüpft die Vorschriften der Aufzoning aus der Raumnutzungsordnung mit Vorgaben der Mindestdichte und mit Teilanordnungen, die ansonsten in Sondernutzungsplanungen festgehalten werden. Das heisst, es gibt Vorgaben bezüglich Bauungsstruktur, Anordnungen von Gebäuden, Umgebung, Durchwegung und so weiter. Das ist ein Novum und es ist für eine derart wichtige Gesamtsicht eine grosse Errungenschaft, dass man die konkreten Umsetzungen im Sinne des von der FGZ erarbeiteten Masterplans in einem Plan regelt – eben*

diesem Ergänzungsplan. Es ist eine Errungenschaft für den Friesenberg, weil der Ergänzungsplan insbesondere für die FGZ als grössten Bauträger am Friesenberg ermöglicht, in den nächsten 30 Jahren bis 2050 eben nicht nur das Meiste – sprich, das quantitative Optimum – aus den baulichen Reserven zu holen, sondern auch das Beste im Sinne des qualitativen Optimums. Eine Klammerbemerkung: Es ist nicht so, dass die Stadt dies der FGZ aufoktroyiert hätte, sondern, es entstand unter anderem auf Initiative der FGZ. Denn diese benötigt eine bauliche Erneuerung ihres Gebiets und ihres Gebäudebestands. Mit dem Ergänzungsplan legen wir die Grundlage dafür, dass der Spagat zwischen quantitativem und qualitativem Optimum gelingt. Wir sind dafür in einem sehr guten Turnverein. Der Ergänzungsplan zeigt verbindlich auf, wie sich raumplanerische Effizienz und städtebauliche Qualität ausgezeichnet unter einen Hut bringen lassen. Der Ergänzungsplan ist nicht nur für den Friesenberg pionierhaft, sondern für die weitere Stadtentwicklung Zürichs. Er hat Pilotcharakter und damit stecken wir im Kontext eines kommunalen Richtplans, weil wir dieses Instrument auch in anderen grösseren Entwicklungen, wenn es um Aufzonierungen und grössere Entwicklungsgebiete geht, zur Anwendung bringen können. Wenn man über Verdichtung spricht, bin ich ganz bei Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), dann muss man über Mindestdichten sprechen. Setzt man die Arealgrössen für eine Arealüberbauung herab, entsteht vielleicht ein Instrument, mit dem man auch am Zürichberg verdichten könnte. Weil man dort auch kleinere Parzellen gemeinsam entwickeln kann. Damit enden wir beim Grundsatz, dass man diese gute Vorlage überweisen kann. Die eine oder andere Verbesserung von Dingen, die aus Sicht des Stadtrats nicht optimal sind, dürfte noch folgen. Wir sind auf einem sehr guten Weg, wenn wir für die Stadt das Optimum herausholen möchten.

Kommissionsreferentin Änderungsanträge 1-3 zu Dispositivziffer 2:

Brigitte Fürer (Grüne): *Die Änderungsanträge 1 und 2 betreffen den Gebietscharakter. Dort schlagen wir die Anpassung des Artikels 3, Absätze 1 und 2 vor und dasselbe bei der Bebauungsstruktur im Änderungsantrag 3, Artikel 4. Der Fokus des Amts für Städtebau liegt primär auf den Gebäuden, was verständlich ist. Es ist noch nicht lange her, als der damalige Direktor des Amts für Städtebau in einer Fachzeitschrift sinngemäss verlautbaren liess, er würde keinen Städtebau mit Gärtnern betreiben. Als Landschaftsarchitektin erschütterte mich diese Aussage zu diesem Zeitpunkt und mir scheint, dass es noch immer nicht zum courant normal gehört, Landschaftsarchitektur und Freiraum- und Grünplanung als eigene Fachdisziplin im Planungsprozess zu verankern. Mein Fokus liegt dabei eindeutig beim Frei- und Grünraum und beim Raum zwischen den Gebäuden. Grünstrukturen gehören zwingend zum charakteristischen Merkmal eines Quartiers. Artikel 3 zum Gebietscharakter soll beim Baubewilligungsverfahren gemäss den Ausführungen im Planungsbericht zur Beurteilung massgebend sein und bei Ermessensfragen als Richtschnur hinzugezogen werden. Beim bereits realisierten Zentrum Friesenberg wurde uns aufgezeigt, in welchem Masse das Bauvorhaben diesem Gebietscharakter entspricht. Es hat vor Augen geführt, dass unter dem Siedlungsverbund der Verbund des Grünraums aussen vor bleibt. Aufgrund dieser Überlegungen ist eine ergänzende Präzisierung sinnvoll, so dass die Grünstrukturen bei der weiteren Entwick-*

lung des Quartiers nicht vergessen gehen. Das ist die Meinung der Mehrheit der Kommission ohne die SVP.

Änderungsantrag 1 zu Dispositivziffer 2
Art. 3 Gebietscharakter, Abs. 1

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 3 Abs. 1:

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

Zustimmung: Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Thomas Kleger (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP)

Enthaltung: Emanuel Eugster (SVP), Thomas Schwendener (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit offensichtlichem Mehr zu.

Änderungsantrag 2 zu Dispositivziffer 2
Art. 3 Gebietscharakter, Abs. 2

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 3 Abs. 2:

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

Zustimmung: Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Thomas Kleger (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP)

Enthaltung: Emanuel Eugster (SVP), Thomas Schwendener (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit offensichtlichem Mehr zu.

10 / 26

Änderungsantrag 3 zu Dispositivziffer 2
Art. 4 Bebauungsstruktur

Die SK HBD/SE beantragt folgende Änderung von Art. 4:

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

Zustimmung: Vizepräsidentin Brigitte Furer (Grüne), Referentin; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Thomas Kleger (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP)

Enthaltung: Emanuel Eugster (SVP), Thomas Schwendener (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit offensichtlichem Mehr zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit Änderungsantrag 4 zu Dispositivziffer 2:

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): *Die Mehrheit lehnt den gestellten Änderungsantrag ab. Wir sind hier mitten in den Fragen zur Verdichtung. Wir haben es hier mit einer langfristigen Erneuerungsstrategie zu tun, die von der FGZ selbst angestossen und nicht einfach von heute auf morgen entwickelt wurde, sondern, sich auf einem städtebaulichen Konzept – dem Masterplan – abstützt. In dieser Planung wurde das gewünschte Mass der Verdichtung und die notwendigen Begleitmassnahmen für eine gute Siedlungsentwicklung definiert. Resultierend daraus wurde in der Nutzungsplanung die zulässige Ausnutzung deutlich erhöht, um abzusichern, dass das Potenzial für die gewünschte bauliche Weiterentwicklung des Gebiets überhaupt vorhanden ist. Damit wir mit diesem Schritt nicht neue Reserven schaffen, die nach der Sanierung brachliegen, entschloss man sich im Ergänzungsplan für eine bauliche Mindestdichte. In Zürich kam das noch nie zur Anwendung, an anderen Orten hingegen schon. Die vorgeschriebene Mindestdichte ist nicht als Turbo-Verdichtungsmassnahme zu verstehen, denn sie zwingt die Grundeigentümer nicht dazu, sofort alles abzureissen und mit dem vorgeschriebenen Dichtemass zu erneuern. Die Regelung kommt erst bei einem Ersatzneubau zum Zuge und lässt sich mit der bestehenden Reihenhaustypologie realisieren, wie wir sie derzeit am Friesenberg haben. Die Kommissionsmehrheit ist der Meinung, dass diese Reserve genutzt werden sollte, das Verdichtungspotenzial, wie es von den Eigentümern selbst angestrebt wird, entsprechend weiterentwickelt wird und, dass die Mindestdichte mit all den begleitenden Massnahmen zu unterstützen ist.*

Andrea Leitner Verhoeven (AL): Die von Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP) gemachten Äusserungen stimmen sicher und wir können nicht widersprechen. Die AL hat einen anderen Fokus und aus den daraus resultierenden Gründen beharren wir darauf, dass dieser Punkt gestrichen wird. Ich bin enttäuscht, dass dies die anderen Fraktionen nicht auch so sehen. Erstens sollte man die dort wohnenden Leute ernst nehmen: Etliche der Einwendungen aus dem Friesenbergquartier hatten genau diesen Punkt zum Thema. Die Gründe gegen die bauliche Mindestdichte sind alle nachvollziehbar. Ein wichtiger Grund ist die Ungleichbehandlung der Genossenschaft als private Bauherrschaft gegenüber allen anderen Privaten. Und wenn sozial bereits verdichtet wird – also eine hohe Personendichte erreicht wird – sollte man baulich etwas flexibler sein. Denn das Resultat ist sowieso schon besser, als wenn man nur baulich verdichtet. Die Stadt nutzt dieses Mittel, damit keine Ausnützung gehortet wird. Niemand in der Verwaltung konnte uns aber darlegen, ob die Ausnützung bei einem derart grossen Projekt jemals nicht verwirklicht wurde. Wir gehen davon aus, dass die FGZ die Mindestdichte schon nur aus ökonomischen Gründen erreichen möchte. Hier geht es darum, dass es für dieses Projekt keine zusätzlichen Regeln im Ergänzungsplan braucht.

Weitere Wortmeldungen:

Brigitte Fürer (Grüne): Ich kann die Äusserungen von Andrea Leitner Verhoeven (AL) nur unterstützen. Auch ich finde es ungerecht, dass man genau den Genossenschaften eine solche Mindestnutzung aufs Auge drückt – selbst, wenn sie daran interessiert sind, diese zu erreichen. Mich irritiert es vor allem, weil sich die Genossenschaften genau dadurch auszeichnen, dass sie die von allen «mantramässig» geforderte Verdichtung wirklich erreichen und sie dazu führt, dass mehr Personen in diesem Quartier wohnen werden. Ganz im Gegensatz zu sonstigen Verdichtungen, die baulicher Natur sind und bei denen vor allem eine Verdichtung des Portemonnaies stattfindet. Begründet wird, dass die Aufzonung damit auch wirklich realisiert wird. Mit genau dieser Begründung müsste man alle anderen in den W3-Zonen einschliessen. Ansonsten ist es ungerecht und eine Ungleichbehandlung der Genossenschaften. Darum lehnen wir die Mindestausnützung ab und auch ich finde, man sollte der FGZ nicht noch mehr Bestimmungen aufs Auge drücken.

Ernst Danner (EVP): Wir werden den Minderheitsantrag unterstützen, weil wir generell sehr skeptisch gegenüber dem aus unserer Sicht übertriebenen Verdichtungsdrang sind, der in der Stadt Zürich momentan herrscht. Das stellt man nicht nur hier, sondern auch andernorts fest. Zu dieser Vorlage bestehen zwei oder drei Anträge, bei denen es um die Verdichtungsfrage geht – das ist der erste davon. Wir teilen den Verdichtungs fetischismus nicht, der von den Grünliberalen gepredigt wird. Es ist nicht so, dass es langsam vorangeht mit den Ersatzneubauten. Fast in allen Stadtteilen gibt es noch Ausnützungsreserven, die man ausschöpfen könnte. Das gilt auch gegenüber dem Richtplan des Stadtrats. Wir werden darum auch beim nächsten Antrag, bei dem die Verdichtungsfrage aufkommt – insbesondere bei den Grünflächenziffern – immer für weniger Verdichtung stimmen.

Patrick Hadi Huber (SP): Es entstand der Eindruck, es würde gegen die FGZ agitiert, indem ihr viele neue Regeln auferlegt werden. Das ist nicht der Fall. Man hat dies mit der FGZ zusammen ausgearbeitet und mit ihr die Ziele definiert – das Departement von STR André Odermatt hat hier hervorragende Arbeit geleistet. Die FGZ hat uns sogar gebeten, den Plan am besten unverändert durch den Rat zu bringen. Natürlich gibt es auch dort verschiedene Meinungen, wie es an jedem Ort mit mehr als zehn Menschen verschiedene Meinungen gibt. Die FGZ hat das allerdings breit diskutiert und ist zu einem klaren Mehrheitsentscheid gekommen, der dies so mitträgt. Entsprechend kann man diese Regelung unterstützen.

Sven Sobernheim (GLP): Die EVP hat uns als Verdichtungsfetischisten bezeichnet und dies möchte ich ins rechte Licht rücken. Wenn ein Grundeigentümer sagt: «Ich habe ein wunderschönes Quartier, aber meine Häuser sind alt und ich habe schon lange nicht mehr investiert. Ich möchte etwas Neues schaffen, aber dabei die Qualität erhalten und mit euch zusammen etwas entwickeln, damit wir mehr Menschen bei einer gleichen oder sogar besseren Qualität unterbringen können». Wenn daraufhin der Gemeinderat sagt, wir wollen das nur zu unseren eigenen Regeln und wir wollen den Leuten auch noch vorschreiben, wo sie hindurchgehen können, weil wir das besser wissen. Da muss ich sagen: Wenn ihr keine Verdichtung wollt, dann ist das in Ordnung, aber dann sagt es auch so und sagt nicht, dass ihr keine Mindestdichte wollt. Schraubt bei der Maximaldichte, denn das definiert die Dichte.

Walter Angst (AL): Ich bin über die letzten beiden Voten irritiert. Lieber Sven Sobernheim (GLP), lieber Patrick Hadi Huber (SP): Wann sagte ein Grundeigentümer jemals: «Gebt mir unbedingt eine Auflage!»? Und das bei einem Projekt, das innert vieler Etappen bis 2050 umgesetzt werden soll. Jene, die 2045 mit der Planung beginnen, müssen mit dieser Auflage arbeiten. Natürlich gibt es bei Privaten ein ökonomisches Interesse, die Ausnützung zu optimieren. Aber, dass ein Privater kommt und um zusätzliche Auflagen bittet, ist doch völlig absurd. Ich verfüge über direkte Kontakte zur FGZ und man hat ihr, so wie man das bei den Genossenschaften immer und überall macht, viele Auflagen gemacht. Das tun wir auch hier: Wir wollen eine soziale Durchmischung. In der Grünmatt lebt dank des Mietzinsfonds eine andere Klientel. Bei den Genossenschaften wird hier etwas diktiert, das nur für die Chefin des Amts für Städtebau da ist. Lehnen Sie das ab, auch im Interesse der Privaten, die weiterhin solche Freiheiten geniessen möchten. Sollte es zum Problem werden, dass in Zürich zu wenig verdichtet würde, dann könnte man wieder darüber sprechen – aber Ernst Danner (EVP) dürfte mir zustimmen, dass das nicht wirklich ein Problem ist.

Änderungsantrag 4 zu Dispositivziffer 2
Art. 6 Bauliche Mindestdichte

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt die Streichung von Art. 6:

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

[Die Nummerierung wird gemäss Ratsbeschluss angepasst.]

Mehrheit: Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP)
Minderheit: Andrea Leitner Verhoeven (AL) Referentin; Vizepräsidentin Brigitte Furer (Grüne), Gabriele Kisker (Grüne)
Enthaltung: Emanuel Eugster (SVP), Thomas Schwendener (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit offensichtlichem Mehr zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit Änderungsantrag 5 zu Dispositivziffer 2:

Andrea Leitner Verhoeven (AL): Die AL steht den Arealüberbauungen grundsätzlich kritisch gegenüber. Normalerweise sind die 6000 Quadratmeter gross. Alles muss besonders vorsichtig gehandhabt werden und ist für die Stadt entsprechend anstrengend zu koordinieren. Beim Projekt Friesenberg hatte die Stadt die Idee, man könnte die Fläche auf 3000 Quadratmeter reduzieren und hätte so ein flexibles Tool geschaffen, mit dem man auch den Zürichberg revolutionieren könnte. Wieso 3000? Man könnte auch 2000, 1000 oder 4000 Quadratmeter nehmen. Aus gewissen Gründen gelten jetzt aber diese 6000 Quadratmeter, die eine Arealüberbauung ausmachen. Die Arealüberbauung ist dabei nicht einmal für die Genossenschaften gedacht, sondern für die Privaten, die sich auch noch im Gebiet verteilen. Wir verlangten konkrete Beispiele, aber Abmachungen zwischen der Stadt und interessierten Privaten gibt es im Quartier Friesenberg nicht. Sie sind dem sozialen Gedanken im Quartier nicht verpflichtet und können aufrüsten, wie es ihnen beliebt und es so teuer vermieten, wie sie wollen. Dahingehend stehen wir dem Anliegen skeptisch gegenüber, haben aber vor allem Angst, dass ein Präjudiz geschaffen wird. Dies würde den unkontrollierten Teil des Baubooms noch mehr anheizen.

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): Es ist interessant, dass dieser Antrag direkt nach der Mindestdichte kommt. Vorher haben Grüne und AL zur Mindestdichte gesagt, dies sei eine skandalöse Ungleichbehandlung der Genossenschaften gegenüber den Privaten. Nun geht es genau um diese Private: Wir alle wissen, bei einem Grossgrundstück von 6000 Quadratmetern kann man die Arealüberbauung nutzen und den Ausnützungsbonus für das Grundstück in Anspruch nehmen. In diesem Quartier ist dies der Fall,

doch gibt es nicht nur die FGZ, sondern auch die Nachbarschaft auf kleinteiligeren Parzellen mit Bewohnern, die mit dem anstehenden Wandel in nächster Nähe konfrontiert sind. Darum hat man im Ergänzungsplan vorgesehen, dass man in der Wohnzone W3 und W4b eine Arealüberbauung nicht erst ab 6000, sondern schon ab 3000 Quadratmetern möglich macht. In den beiden Wohnzonen ermöglicht dies einen Ausnützungsbonus von einem zusätzlichen Geschoss, wäre aber nach wie vor an die Auflagen gebunden, die eine Arealüberbauung ebenfalls erfüllen muss. Damit soll angestrebt werden, dass die umliegende Umgebung die städtebauliche Entwicklung des Grossgrundbesitzers nicht nur passiv mitverfolgt, sondern, dass sie im Sinne der zuvor geforderten Gerechtigkeit eine Möglichkeit hat, sich in den Prozess einzubinden. Das Ziel wäre zum Beispiel, dass sich benachbarte Eigentümer kleiner Parzellen zusammenschliessen – im Gegenteil zum vorher genannten Bild der finsternen Mächte, die die Miethölle antreiben. Eine ähnliche Diskussion hatten wir hier drin bei der Thurgauerstrasse und der kleinen, nach hinten verlagerten Grundbesitzern. Die Kommissionsminderheit erachtet die modifizierte Handhabung der Arealüberbauung sowohl aus städtebaulicher aber auch aus Nachbarschafts- und Quartierverträglichkeitsperspektive als begrüssenswert.

Weitere Wortmeldungen:

Brigitte Fürer (Grüne): Andrea Leitner Verhoeven (AL) hat zur Reduktion der Mindestfläche für Arealüberbauungen auf die Hälfte schon alles gesagt. Ich möchte anfügen, dass das Instrument der Arealüberbauung aus den 1960er-Jahren stammt, als man sehr schnell neue Wohnungen bereitstellen musste. Darum hat man eine ansprechende Grösse gewählt. Es passt nicht, dass man dieses Instrument auf eine Innenentwicklung eines bebauten Grundstücks anwendet, das ganz andere Anforderungen hat als ein Projekt auf der grünen Wiese. Will man kleine Grundeigentümer motivieren, sich zusammenzuschliessen, braucht man wahrscheinlich nicht zwingend den Nutzungsbonus der Arealüberbauung. Für so etwas die Fläche über die Hälfte zu reduzieren, halten wir nicht für vereinbar mit einer qualitativen Verdichtung. Verdichtung geschieht nicht primär mit quantitativen Vorgaben, sondern vor allem dann, wenn sich die Leute zusammenschliessen und vom Sinn des zusätzlichen Wohnraums überzogen sind. In diesem Fall werden sich die kleinen Eigentümer nicht zusammenschliessen, um sich selbst der anspruchsvollen Bauaufgabe in einem solchen Quartier mit diesen Anforderungen zu widmen und um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, sondern an einen Grossinvestor verkaufen.

Cathrine Pauli (FDP): Die Weisung inklusive des diskutierten Punkts entstand in einem vierjährigen kooperativen Prozess zwischen FGZ und der Stadt. Mich befremdet diese Diskussion des Aufoktrozierens von Ungerechtigkeiten – wir haben ein klares Ziel für eine vernünftige Verdichtung in dieser Stadt. Es ist bemerkenswert, was diese Genossenschaft mit der Stadt geschaffen hat. Weder ich noch die FDP kann den Punkten von AL und Grünen folgen.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Die Reduktion der Mindestfläche für eine Arealüberbauung muss im Kontext der Aufzonierung – dem Postulat der inneren Verdichtung – betrachtet werden. Für die FGZ ist dies nicht relevant, da ihre Areale die 6000 Quadratmeter locker erreichen. Es gibt allerdings auch Bereiche mit einer sehr kleinteiligen Parzellenstruktur. Die Reduktion der Quadratmeter kann auch für kleinere Grundeigentümer ein Anreiz zum Zusammenschluss darstellen, um städtebaulich sinnvolle Lösungen zu erarbeiten. Schaut man in der Stadt nicht auf die grossen Projekte, sondern was im Kleinen an innerer Verdichtung abgeht, wird da auf keine gute Art verdichtet. Häufig wird der Freiraum auf den Parzellen minimiert, was nicht zu guten Strukturen führt, in denen keine Qualität eingefordert werden kann, was es mit einer Arealüberbauung möglich wäre. Insofern kann dadurch in Zukunft auch auf kleineren Parzellen eine gute Verdichtung erreicht werden – und hier findet der Link zum Zürichberg statt. Ich danke Ihnen, wenn Sie diesen Antrag ablehnen, die Mehrheiten scheinen aber anders gelagert zu sein.*

Änderungsantrag 5 zu Dispositivziffer 2
Art. 7 Arealüberbauung, Abs. 1

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt die Streichung von Art. 7 Abs. 1:

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

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

[Die Nummerierung wird gemäss Ratsbeschluss angepasst.]

| | |
|-------------|---|
| Mehrheit: | Andrea Leitner Verhoeven (AL) Referentin; Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne) |
| Minderheit: | Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP) |
| Enthaltung: | Emanuel Eugster (SVP), Thomas Schwendener (SVP) |

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit offensichtlichem Mehr zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit Änderungsantrag 6 zu Dispositivziffer 2:

Brigitte Fürer (Grüne): *Die Themen Hitzeminderung und Kaltluftströme waren bei der Ausarbeitung des Masterplans und bei den vorliegenden Planungsinstrumenten kein Thema. Um gewährleisten zu können, dass der Hitzeminderung bei den nachgelagerten Verfahren genügend Rechnung getragen wird, schlagen wir die Ergänzung des Artikels 12 vor und sehen diese als notwendig. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass alle nachgelagerten Verfahren wie Wettbewerb usw. Hitzeminderung und das Thema*

Kaltluftströme aufnehmen. Beim Schulhaus Borweg im Quartier geschah dies auf vorbildliche Weise. Es braucht wahrscheinlich nicht in jedem Fall eine derart intensive Prüfung. Die dort gezeigte Modellierung bei der Vorstellung ist sicherlich zielführend. Es geht aber auch darum, ein Augenmerk auf mögliche Massnahmen zur Hitzeminderung zu haben. Darum schlagen wir vor, den Passus aus der Fachplanung Hitzeminderung hinzuzunehmen, auch wenn das dem Stadtrat vielleicht nicht gefällt.

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): *Viele von uns, darunter auch ich, freuen uns über den neuen Fachplan Hitzeminderung und fragen sich seither, wie die klimaangepasste Stadtentwicklung aussehen wird und wo künftig welche Handlungsansätze und Erkenntnisse aus der Wirkungsanalyse umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang möchte ich einleitend betonen, dass man im Ergänzungsplan am Friesenberg sehr wohl schon einige Regelungen aufgenommen hat, die eine klimaoptimierte Entwicklung zulassen. So bestehen begrüssenswerte Regelungen zum Baumschutz und zur Baumpflanzpflicht; Regelungen zum ökologischen Ausgleich; und man stellt mit Regelungen zur durchlässigen Bebauungsstruktur sicher, dass Kaltluftströme die gewünschte Wirkung erzielen können. Das sind alles klar begründete Regelungen für den Eigentümer, die gleichzeitig einen Beitrag zur Hitzeminderung leisten. Zuvor hiess es, man könne den gemeinnützigen Eigentümern nicht zu viel zumuten, aber damit hat man ihnen klare Regeln gegeben. Eine Minderheit lehnt den vorliegenden Antrag nicht ab, weil wir im gesamtstädtischen Kontext den Bedarf für eine klimaoptimierte Stadtentwicklung nicht anerkennen würden – ganz im Gegenteil – wir stören uns aber daran, dass man in einer Nutzungsplanung unklare Auflagen an die Eigentümer formuliert, die sie entweder anfechten oder im Sinne einer verbindlichen Vorgabe gar nicht erfüllen können. Ein Verweis auf eine Toolbox – einer Liste mit Handlungsfeldern – und der Aufruf, situationsbedingt Empfehlungen anzuwenden, erachten wir als unangemessen und für die Eigentümer nicht nachvollziehbar. Wir lehnen deshalb den Antrag ab.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Brigitte Fürer (Grüne), die Frage ist nicht, ob es dem Stadtrat gefällt oder nicht. Hitzeminderung wurde in die Fachplanung eingebracht und es wurden viele Statements in den Ergänzungsplan geschrieben, wie es Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP) ausführte. Es ist ganz einfach: Es besteht keine gesetzliche Grundlage, um dies hineinschreiben zu können.*

Änderungsantrag 6 zu Dispositivziffer 2

Art. 12 Grünstrukturen, wertvolle BäumeBaumschutz/Baumpflanzpflicht, neuer Absatz 3

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 12 Abs. 3:

³ Bei nachgelagerten Verfahren wie Wettbewerben und Studienaufträgen sind folgende Handlungsansätze aus der Toolbox der Fachplanung Hitzeminderung einzufordern:

- Baukörper für günstiges Mikroklima optimieren (HA01)
- Gebäudestellung auf Luftaustausch ausrichten (HA02)

17 / 26

- Grünflächen klimaökologisch gestalten (HA03)
- Wasser im städtischen Raum etablieren (HA07)
- Regenwasser zurückhalten und versickern (HA08)
- Fassaden klimaökologisch begrünen (HA10)

Die Empfehlungen bezüglich Gebäudestruktur sind zu prüfen und situationsbedingt anzuwenden.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

| | |
|-------------|---|
| Mehrheit: | Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Referentin; Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne) |
| Minderheit: | Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP) |
| Enthaltung: | Emanuel Eugster (SVP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Thomas Schwendener (SVP) |

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 57 gegen 41 Stimmen (bei 12 Enthaltungen) zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit Änderungsantrag 7 zu Dispositivziffer 2:

Brigitte Fürer (Grüne): *Der Masterplan sieht vor, dass die Bergverbindungen so erhalten bleiben, dass die Naherholungsgebiete gut erreicht werden können. Wir fordern hier nichts Zusätzliches, sondern etwas, das im Masterplan vorkommt, aber nicht in den Ergänzungsplan übernommen wurde. Die Querverbindungen zum Uetliberg sind nicht nur eine Aussichtssache, sondern wichtige Wege, um das Erholungsgebiet zu erreichen. Sie sind aber auch zentral für die ökologische Vernetzung und bioklimatisch relevant. Im kommunalen Richtplan sind der Friesenberg, der Borrweg und der Kolbenhofbach als ökologischer Vernetzungskorridor ausgewiesen. Mit der Ergänzung des Absatz 4 wird diesem Umstand Rechnung getragen.*

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): *Eine Minderheit lehnt diesen Änderungsantrag ab. Wir wurden via die involvierten Fachleute informiert und vernahmen keine Opposition. Aus diesem Grund erlaube ich mir zu wiederholen, was man uns als Grund angegeben hatte, wieso dieser Änderungsantrag nicht zweckdienlich sei. Erstens ist die gewünschte Verbindung bereits im kommunalen Richtplan als Fussweg mit erhöhter Aufenthaltsqualität klassifiziert. Im kommunalen Richtplan Siedlung und öffentliche Bauten sind zweitens die Freiräume und Vernetzungskorridore ebenfalls klar definiert. Drittens sind die Wege über Baulinien gesichert und die Ausgestaltung der Wege kann nicht über die Nutzungsplanung geregelt werden. Die Minderheit lehnt den Änderungsantrag aber auch aus dem Grund ab, weil wir uns hier auf der Ebene des Mikromanagements befinden. Wir haben es gehört: Es ist bereits im Masterplan erwähnt und in den Richtplänen erfasst. Wir müssen hier nicht noch nachbessern.*

Änderungsantrag 7 zu Dispositivziffer 2

Art. 12 Grünstrukturen, wertvolle BäumeBaumschutz/Baumpflanzpflicht, neuer Absatz 4

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Art. 12 Abs. 4:

4 Die Querverbindungen Friesenbergstrasse, Borrweg, Im Hagacker, Staudenweg, Hegi-anwandweg, Frauentalweg sind als Fusswegverbindungen mit erhöhter Aufenthaltsqualität und als Vernetzungskorridore auszubilden.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

| | |
|-------------|---|
| Mehrheit: | Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Referentin; Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne) |
| Minderheit: | Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP) |
| Enthaltung: | Emanuel Eugster (SVP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Thomas Schwendener (SVP) |

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit offensichtlichem Mehr zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit Änderungsantrag 8 zu Dispositivziffer 2:

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): *Nicole Giger (SP) sagte bereits, dass wir mit der Grünflächenziffer ein Problem haben, das gelöst werden muss. Die Mehrheit der Kommission lehnt eine Festlegung der Grünziffer von mindestens 60 Prozent ab. Die Forderung nach einer Grünflächenziffer klingt für einen Laien wie mich auf Anhieb interessant und verspricht auf einer abstrakten Ebene, wo wir uns wieviel Grün aus ökologischen und klimatischen Gründen via Nutzungsplanung reservieren können. Die Grünflächenziffer, wie sie derzeit gehandhabt wird, ist bei näherer Betrachtung aber nicht, was man sich darunter vorstellt. Sie wird im PBG, Paragraph 257 geregelt und umschreibt das Verhältnis zwischen anrechenbarer Grundstücksfläche und anrechenbarer Grünfläche. Unter Grünfläche müssen wir uns eine nicht-versiegelte Bodenfläche vorstellen, die auch nicht als Abstellfläche dient. Diese Definition allein sagt schon viel über das ökologische Potenzial einer solchen Fläche aus – nicht, dass sie kein Potenzial hätte, aber sie hat auf jeden Fall weniger, als wir uns von ihr erhoffen. Leider hilft sie uns in der aktuellen PBG-Ausgestaltung kaum bei der Sicherung dieser wertvollen Flächen. Ein weiterer Grund, warum sich die Mehrheit dagegen ausspricht, ist das Mass der 60 Prozent. Vielleicht wird man uns anschliessend erklären, wie man auf die 60 Prozent gekommen ist, aber gemäss groben Einschätzungen wäre das kaum realisierbar. Es bedürfte einer zusätzlichen detaillierten Untersuchung, die wiederum viel Zeit kosten und so das ganze Projekt verzögern würde – vor allem wenn eine weitere Vorprüfung durch die Baudirektion notwendig würde.*

Brigitte Fürer (Grüne): *Die Grünflächenziffer wäre genau kein Mikromanagement, sondern Raum, der Grünstrukturen sichert. Dass die Stadt diesbezüglich noch nicht so weit ist, haben wir bereits gehört. Um den grünen Charakter der Gartenstadt und die hohe*

Wohnqualität zu sichern, sind vor allem zwei Elemente in den Bestimmungen des Ergänzungsplans enthalten: Ein Baumschutz und eine Baumpflanzpflicht. 119 der bestehenden 3000 Bäume können nur mit einer Bewilligung gefällt werden. Zudem sind pro 700 Quadratmeter nicht überbauter Fläche ein Grossbaum zu pflanzen – dies mit der Einschränkung, dass die Grundstücksnutzung nicht übermässig eingeschränkt werden darf. Für mich klingt das nach viel Ermessensspielraum, der im Baubewilligungsverfahren ausgebadet werden muss. Wir sehen es kritisch, ob mit den wenigen Bestimmungen zu Grün- und Baumschutz ausreichend gesichert ist, dass dieser Spagat gelingen kann zwischen Innenentwicklung, Verdichtung und einer hohen Qualität des Quartiers, das sich vor allem durch Grünraum auszeichnet. Die grossen, zusammenhängenden Grünräume sind ein zentrales Element der Gartenstadt. Um bei zusätzlichen baulichen Entwicklungen gewährleisten zu können, dass ausreichend unversiegelte Flächen, wie es Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP) ausführte, eingeplant werden, braucht es eine Grünflächenziffer. Dass die Stadt noch nicht so weit ist, ist bedauerlich, aber wir tragen es mit Fassung, denn wir wissen, dass da Genossenschaften bauen. Und diese achten darauf, dass sich ihre Bewohnerinnen und Bewohner wohl fühlen. Nichtsdestotrotz finde ich es problematisch, wenn man Grün immer qualitativ betrachtet. Es braucht eine Ziffer, da bin ich überzeugt, und wir werden diese Diskussion zu einem späteren Zeitpunkt sicherlich an einem anderen Punkt führen. Leider hat sich die SP nach ersten Gesprächen zurückgezogen, was ein wenig an den abgelehnten Baumschutz der SP in Schwamendingen erinnert. Dort ging prägende Baumsubstanz verloren, wogegen sich erst jetzt Opposition regt. Es scheint noch nicht überall angekommen zu sein – und da beziehe ich die GLP mit ein – dass bei Forderungen nach Verdichtung der Baumschutz nicht automatisch miteinbezogen ist. Denn dies ist immer auch eine Einschränkung der Überbaubarkeit des Grundstücks. Es sind Lösungen gefragt, die ein Sowohl-als-auch ermöglichen und da gehören Grünflächen dazu. Die Grünflächenziffer würde dies quantitativ ausführen, die konkrete Ausgestaltung wird vom PBG nicht in einer sehr hohen Anforderung festgehalten, das ist mir bewusst. Mir ist eine Grünflächenziffer mit nicht sehr ökologischem Grünraum aber viel lieber als totalversiegelte Arealfächen. Dass wir mit diesem Antrag nicht durchkommen werden, ist verkraftbar, da wir auf die FGZ zählen können.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Wir haben in der Kommission lange über die Grünflächenziffer diskutiert: Was sehr grün klingt, ist in der Realität doch nicht so grün. Es ist richtig, es braucht eine quantitative und eine qualitative Betrachtung. Die 60 Prozent wären zu hoch und darum nicht realisierbar. So wie die Grünflächenziffer heute und mit der kommenden Harmonisierung definiert ist, ist sie qualitativ ein Rückschritt gegenüber dem, wie wir heute Grünflächen auf dem Areal einfordern. Grünflächen können komplett unterbaut sein, so dass die Hauptsache ist, dass es obendrauf grün ist – das ist nicht das, was wir wollen. Wir werden dies noch ausführlich diskutieren – wenn auch nicht so bald, da wir mit dem Kanton zusammen eine sinnvolle Lösung finden müssen, dass neben der Quantität auch die Qualität gesichert wird.*

Änderungsantrag 8 zu Dispositivziffer 2
Art. 15 Grünstrukturen (neu)

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgenden neuen Artikel 15:

Im Ergänzungsplan ist in den Wohnzonen eine Grünflächenziffer von mindestens 60% festzulegen. Mindestens die Hälfte der Grünflächen ist über nicht unterbauten Flächen zu realisieren und ökologisch und bioklimatisch hochwertig auszugestalten. Die Grünflächenziffer kann reduziert werden, falls ökologisch und bioklimatisch eine bessere Lösung erreicht wird. Bei nachgelagerten Verfahren wie Wettbewerben und Studienaufträgen ist dies als verbindliche Vorgabe einzufordern.

| | |
|-------------|--|
| Mehrheit: | Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Thomas Kleger (FDP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP) |
| Minderheit: | Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Referentin; Gabriele Kisker (Grüne) |
| Enthaltung: | Emanuel Eugster (SVP), Thomas Schwendener (SVP) |

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit offensichtlichem Mehr zu.

Kommissionsmehrheit/-minderheit Änderungsantrag 9 zu Dispositivziffer 2:

Brigitte Fürer (Grüne): Hier geht es ebenfalls um Fusswege, die mehr oder weniger bereits bestehen und im Masterplan vorgesehen sind. Das Gebiet zeichnet sich aus, durch ein dichtes Wegnetz und wir erachten es darum als notwendig, dass mehrere Querverbindungen bestehen, die als Fussgängerin oder Fussgänger nutzbar sind. Auf den privaten Grundstücken können die festgelegten Anschlusspunkte fixiert werden. Wir glauben, dass dies ohne grosse Einschränkung umsetzbar sein wird. SP und Grüne sehen das gleich und unterstützen das Anliegen dementsprechend.

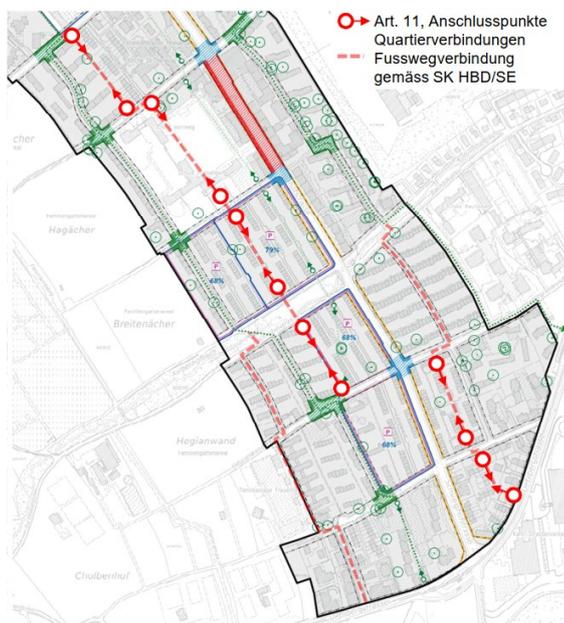
Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): Ich habe bereits mit meinem vorherigen Votum dargelegt, um was es hier geht. Wir bewegen uns im Mikromanagement. Ich weiss es nicht besser als die in die Planung involvierten Fachleute, weshalb ich auf deren Argumentation zurückgreife: Die Wegverbindungen stützen sich wiederum auf einen kommunalen Verkehrsrichtplan und das Konzept «Öffentliches Wegenetz Friesenberg». Das Konzept entstand seinerzeit in Zusammenarbeit mit der FGZ und ist mit dem Richtplan abgestimmt. In diesem Rahmen erarbeitete man auch ein übergeordnetes, öffentliches Wegenetz, das die Groberschliessung abbildet. Für die Feinerschliessung ist gemäss dem bereits erwähnten Rahmenvertrag die FGZ zuständig, die darin angehalten wird, ihre Areale durchlässig und für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Für diese Feiner-

21 / 26

schliessung braucht es keine Wege, die dem öffentlichen Standard von drei Metern entsprechen. Aus diesen Gründen lehnen wir den Antrag ab.

Änderungsantrag 9 zu Dispositivziffer 2 Anpassung Ergänzungsplan Mst. 1:2500

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung des Ergänzungsplans gemäss Planbeilage:



Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

| | |
|-------------|---|
| Mehrheit: | Vizepräsidentin Brigitte Furer (Grüne), Referentin; Dr. Florian Blättler (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Gabriele Kisker (Grüne) |
| Minderheit: | Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Thomas Kleger (FDP), Dr. Christian Monn (GLP), Andri Silberschmidt (FDP) |
| Enthaltung: | Emanuel Eugster (SVP), Andrea Leitner Verhoeven (AL), Thomas Schwendener (SVP) |

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit offensichtlichem Mehr zu.

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

Die Vorlage wird stillschweigend an die Redaktionskommission (RedK) überwiesen.

Damit ist beschlossen:

Die Vorschriften zum Ergänzungsplan «Städtebau Quartier Friesenberg» sowie Art. 2 Abs. 2 der Bauordnung (BZO, AS 700.100) sind durch die RedK zu überprüfen (Art. 38 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 64 Abs. 1 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.

Vorschriften

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

| | |
|--------------------------|---|
| Geltungsbereich | Art. 1 Der Ergänzungsplan mitsamt Vorschriften gilt innerhalb des bezeichneten Perimeters. |
| Geltendes Recht | Art. 2 ¹ Soweit dieser Ergänzungsplan keine Regelungen enthält, kommen die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO; AS 700.100) zur Anwendung. ² Es gelten die Begriffe gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung bis zum 28. Februar 2017. |
| Gebietscharakter | Art. 3 ¹ Das planmässig 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 Siedlungs- und Grünverbund.*) ² Das Quartier zeichnet sich durch eine offene und durchlässige Bebauungsstruktur aus. Die Bauten sind in Ausrichtung und Höhe sorgfältig in die Topographie eingebettet. Sie sind in der Regel zweiseitig orientiert und verfügen über einen engen Bezug zum Aussenraum. Die unterschiedlich strukturierten Frei- und Grünräume sowie der charakteristische Baumbestand prägen das stark durchgrünte Quartier. Ein feinmaschiges Wegnetz verbindet die Siedlungseinheiten untereinander und mit den umliegenden Gebieten und Freiräumen.*) ³ Bei der Beurteilung von Ermessensfragen und insbesondere bei der Beurteilung der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung im Sinne von § 71 oder § 238 Abs. 1 PBG ist der typische Gebietscharakter zu berücksichtigen.*) |
| Bebauungsstruktur | Art. 4 In den Wohnzonen haben sich Neubauten an den charakteristischen Strukturen der bestehenden Gebäudezeilen mit ihrer offenen und durchlässigen Bebauungsstruktur (Sichtbezüge, feinmaschiges Wegenetz, Frei- und |

Grünraum) zu orientieren. Sie sind in Längs- oder in Querrichtung zum angrenzenden Strassennetz auszurichten. Abweichungen sind nur zulässig, wenn diese zu einer städtebaulich besseren Lösung führen oder wenn die bestehende Situation (insbesondere Bebauung und Parzellenstruktur) nichts anderes zulässt.*)

**Strassenraum prä-
gende Bebauung /
Höhenlage
Gebäude und Terrain-
veränderungen**

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

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

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

**Bauliche Mindest-
dichte**

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

Arealüberbauung

Art. 7 Bei der Beurteilung der Anforderungen an die Arealüberbauung gemäss § 71 PBG gelten unter anderem die Vorgaben dieses Ergänzungsplans.

Zentrumsbereiche

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

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

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

**Begegnungsorte
Schweighofstrasse**

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

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

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

**Begegnungsorte
Quartierstrasse**

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

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

**Anschlusspunkte
Quartierverbindungen,
ungefähre Lage**

Art. 11 ¹ Für die Fussweg- oder Fuss- und Velowegverbindungen zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist eine Breite von mindestens 3.00 m für Fusswegverbindungen und mindestens 5.00 m für Fuss- und Veloverbindungen freizuhalten.*)

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

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

⁴ Bei einer Überbauung gemäss Abs. 3 ist eine lichte Höhe von mindestens 3.00 m ab gestaltetem Boden einzuhalten.*)

**Grünstrukturen,
wertvolle Bäume/
Baumpflanzpflicht**

Art. 12 ¹ Das Fällen der im Ergänzungsplan bezeichneten Bäume ist bewilligungspflichtig. Es gelten sinngemäss die Vorschriften von Art. 11a BZO. Eine Fällbewilligung kann in Ergänzung zu den in Art. 11a Abs. 5 BZO genannten

Gründen auch erteilt werden, wenn der Erhalt des Baumes insgesamt eine städtebaulich gute Lösung erheblich erschwert.

² In Ergänzung zur Begrünungspflicht gemäss Art. 11 Abs. 2 BZO sind pro 700 m² der nicht mit Gebäuden überstellten massgeblichen Grundstückfläche eine Grossbaumart (Wuchsklasse 1, Höhe mehr als 20 m) oder zwei mittelgrosse Bäume (Wuchsklasse 2, Höhe 10 – 20 m) vorzusehen, sofern die ordentliche Grundstücknutzung dadurch nicht übermässig eingeschränkt wird. Bestehende Bäume der entsprechenden Wuchsklasse werden angerechnet. Die Zahl der Bäume wird am Schluss der Berechnung ab einem Bruchteil von 0.5 aufgerundet. Für Fällbewilligungen und Ersatzpflanzungen gelten die in Abs. 1 genannten Voraussetzungen.

³ Bei nachgelagerten Verfahren wie Wettbewerben und Studienaufträgen sind folgende Handlungsansätze aus der Toolbox der Fachplanung Hitzeminderung einzufordern:

- Baukörper für günstiges Mikroklima optimieren (HA01)
- Gebäudestellung auf Luftaustausch ausrichten (HA02)
- Grünflächen klimaökologisch gestalten (HA03)
- Wasser im städtischen Raum etablieren (HA07)
- Regenwasser zurückhalten und versickern (HA08)
- Fassaden klimaökologisch begrünen (HA10)

Die Empfehlungen bezüglich Gebäudestruktur sind zu prüfen und situationsbedingt anzuwenden.

⁴ Die Querverbindungen Friesenbergstrasse, Borrweg, Im Hagacker, Staudenweg, Hegianwandweg, Frauentalweg sind als Fusswegverbindungen mit erhöhter Aufenthaltsqualität und als Vernetzungskorridore auszubilden.

Parkierung Personenwagen

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

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

Ökologischer Ausgleich

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



26 / 26

A. Zonenordnung

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

²Es gelten folgende Ergänzungspläne:

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

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat