



## **VERFÜGUNG**

**vom 7. Mai 2009**

### **Zürich. Privater Gestaltungsplan Grünmatt, Zürich Wiedikon**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der Gemeinderat von Zürich hat mit Beschluss vom 17. Dezember 2008 dem privaten Gestaltungsplan Grünmatt, Zürich Wiedikon, zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 31. März 2009 und des Bezirksrates Zürich vom 26. März 2009 kein Rekurs erhoben. Mit Schreiben vom 3. April 2009 ersucht das Hochbaudepartement der Stadt Zürich um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans Grünmatt.

Der Gestaltungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung einer Wohnüberbauung der Familienheim-Genossenschaft Zürich an der Grünmatt- und Baumhaldenstrasse. Das Überbauungskonzept, das aus einem Studienauftrag hervorging, sieht vier parallel zum Hang verlaufende Bauzeilen vor. Das Projekt weicht namentlich bezüglich Gebäudehöhe, Geschosszahl und Ausnützung von der Regelbauweise der Bau- und Zonenordnung ab.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Der Genehmigung steht nichts entgegen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

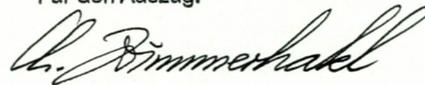
- I. Der private Gestaltungsplan Grünmatt, Zürich Wiedikon, dem der Gemeinderat von Zürich am 17. Dezember 2008 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 680.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer IV auferlegt.

- III. Der Stadtrat von Zürich wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- IV. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, an das Hochbaudepartement der Stadt Zürich (unter Beilage von neun Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers) sowie an den Rechnungsadressaten Graber und Pulver Architekten AG, Sihlquai 75, 8005 Zürich.

Zürich, den 7. Mai 2009  
090373/Obl/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Plan 1:500

Privater Gestaltungsplan  
„Grünmatt“, Zürich-Wiedikon

20.08.2008

Die Grundeigentümerinnen:

Familienheim-Genossenschaft  
Schweighofstrasse 193, 8046 Zürich

*Signature*  
Zürich, den 27.8.2008

Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ  
(Kat.-Nr. WD3591, WD3820, WD3822,  
WD3823, WD3825, WD3826, WD3828)

Zürich, den 27.8.2008

Stadt Zürich, Tiefbauamt  
vertreten durch den Stadtingenieur  
Dr. François Aellen  
(Kat.-Nr. WD3586, WD3588,  
WD3590, WD3824, WD3827, WD4006)

Zürich, den 23. AUG. 2008

Zustimmung des Gemeinderates am:

Zürich, den 17.12.2008

GRB-Nr. 3875

Im Namen des Gemeinderates  
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:

*Signature*

*Signature*

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 7. Mai 2009

BDV NR. 59/09

Für die Baudirektion:

*Signature*

In Kraft gesetzt mit StRB-Nr. .... auf den .....

www.graberpulver.ch  
Marco Graber DIPL. ARCH. ETHSARAJA Thomas Pulver DIPL. ARCH. ETHSARAJA Thomas Wirtz ARCH. HTL  
Sihlquai 75 T + 41-44-381 88 18 Gasstrasse 4 T + 41-31-318 88 18  
CH-8005 Zürich F + 41-44-381 88 19 CH-3005 Bern F + 41-31-318 88 19  
arch@graberpulver.ch arch.be@graberpulver.ch

Legende:

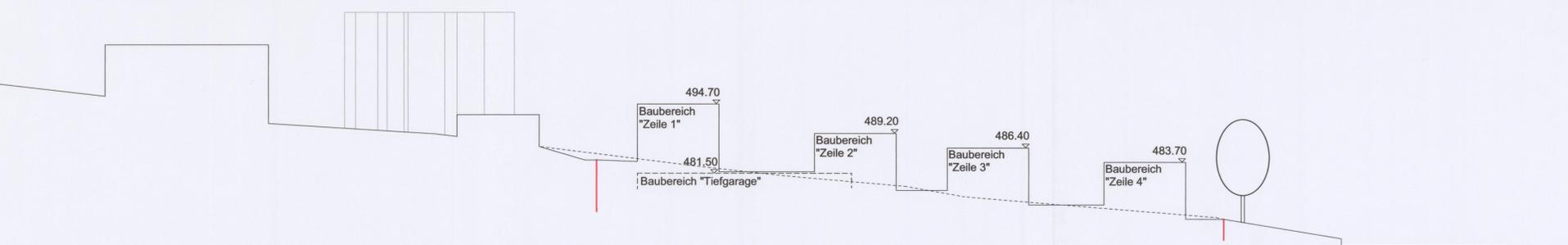
- Festlegungen**
- Perimeter Gestaltungsplan
  - Mantellinie Gebäude
  - Mantelhöhe Gebäude
  - Mantellinie Tiefgarage
  - 494.70 Maximale Höhenkote innerhalb einer Gebäudezeile in Metern über Meer
  - Erschliessung motorisierter Verkehr (Lage schematisch)
- Informationen**
- aufzulösende Parzellengrenzen
  - Baulinie
  - bestehende Platanen: Kronenbereiche inkl. 2m Sicherheitszone
  - Terrainverlauf Bestand
  - WD7772 Parzellenummer innerhalb des Perimeters
  - WD8530 Parzellenummer ausserhalb des Perimeters
  - 11 Eckpunkte der Mantellinien

Eckpunkte der Mantellinien  
Schweizer Koordinaten System 1903

Punkt	x-Koordinate	y-Koordinate
1	246309.55	680217.72
2	246294.59	680213.21
3	246190.55	680401.95
4	246180.49	680389.96
5	246334.10	680231.36
6	246318.59	680229.46
7	246225.46	680412.57
8	246215.09	680400.84
9	246358.46	680250.41
10	246343.17	680247.24
11	246232.49	680445.26
12	246222.25	680433.46
13	246394.10	680244.47
14	246379.09	680240.18
15	246261.73	680461.57
16	246253.51	680448.29
17	246326.10	680220.48
18	246295.69	680209.55
19	246205.11	680419.31



Grundriss M 1:500



Querschnitt M 1:500

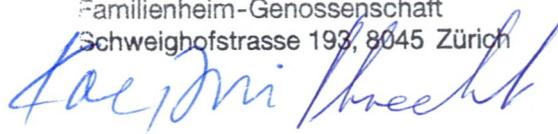
Vorschriften

Privater Gestaltungsplan „Grünmatt“, Zürich-Wiedikon

20.08.2008

Familienheim-Genossenschaft  
Schweighofstrasse 193, 8045 Zürich

Die Grundeigentümerinnen:



Familienheim-  
Genossenschaft Zürich FGZ  
(Kat.-Nr. WD3591 WD3820, WD3822,  
WD3823, WD3825, WD3826, WD3828)

Zürich, den 27.8.2008

Stadt Zürich, Tiefbauamt  
vertreten durch den Stadttingenieur  
Dr. François Aellen  
(Kat.-Nr. WD3586, WD3588,  
WD3590, WD3824, WD3827, WD4006)



Zürich, den 29. AUG. 2008

Zustimmung des Gemeinderates am:

Zürich, den 17.12.2008

GRB-Nr. 3875.  
2008/458

Im Namen des Gemeinderates  
Die Präsidentin / Der Präsident:

Die Sekretärin / Der Sekretär:



Von der Baudirektion  
genehmigt am: 7. Mai 2009

BDV NR. 59/09

Für die Baudirektion:



In Kraft gesetzt mit StRB-Nr. ....

auf den .....

www.graberpulver.ch

Marco Graber DIPL. ARCH. ETH/BSA/SIA Thomas Pulver DIPL. ARCH. ETH/BSA/SIA Thomas Winz ARCH. HTL

Sihlquai 75 T + 41-44-381 88 18  
CH-8005 Zürich F + 41-44-381 88 19  
arch@graberpulver.ch

Gasstrasse 4 T + 41-31-318 88 18  
CH - 3005 Bern F + 41-31-318 88 19  
arch.be@graberpulver.ch

## **A Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Zweck**

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan regelt die Ersatzneubebauung der „3. Etappe“ („Grünmatt“) der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ).

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan dient einer den Gartenstadt-Charakter wahren Neubebauung mit quartierverträglicher und zonenadäquater Dichte, zeitgemässen Wohnstandards, architektonisch hochwertiger Gestaltung sowie einer zweckmässigen Erschliessung.

### **Art. 2 Bestandteile**

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500.

### **Art. 3 Geltungsbereich**

<sup>1</sup> Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes wird im Plan 1:500 definiert.

<sup>2</sup> Er umfasst die privaten Grundstücke Kat.-Nrn. WD3820, WD3822, WD3823, WD3825, WD3826, WD3828 und WD3591 sowie die dazugehörigen städtischen Strassen- und Wegeparzellen WD3586, WD3588, WD3590, WD3824, WD3827 und WD4006 im Bereich der Grünmatt- und der Baumhaldenstrasse am Friesenberg.

### **Art. 4 Geltendes Recht**

<sup>1</sup> Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §83ff. PBG.

<sup>2</sup> Im Gestaltungsplangebiet finden die Vorschriften dieses Gestaltungsplanes Anwendung, soweit nicht kantonales oder eidgenössisches Recht vorgeht.

<sup>3</sup> So lange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) aufgehoben.

## **B Bau- und Nutzungsvorschriften**

### **Art. 5 Nutzweise**

Es sind ausschliesslich Wohnen, Dienstleistung und nicht störendes Gewerbe zulässig. Sexgewerbliche Salons und vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig.

### **Art. 6 Wohnanteil**

Über das gesamte Gestaltungsplangebiet ist ein Wohnanteil von mindestens 90% einzuhalten. Er bezieht sich auf die anrechenbare Fläche der Vollgeschosse.

### **Art. 7 Ausnützung**

Die anrechenbare gesamte Geschossfläche aller Geschosse auf dem Gebiet des Gestaltungsplanes darf maximal 20'000m<sup>2</sup> betragen. Als anrechenbare gesamte Geschossfläche gilt die Fläche aller dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden in allen Geschossen einschliesslich des anrechenbaren Untergeschosses. Ausgenommen davon sind Loggien und Laubengänge gemäss Art. 12.

### **Art. 8 Überbauungsziffer**

Für das gesamte Gestaltungsplangebiet gelten folgende maximalen Überbauungsziffern:

Gebäude: 26 %

Loggien: 8 %

Die für die Überbauungsziffer "Gebäude" anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung ohne Loggien und Laubengänge gemäss Art. 12 auf den Erdboden.

Die für die Überbauungsziffer "Loggien" anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Umfassung der Loggien und Laubengänge gemäss Art. 12 auf den Erdboden.

## **Art. 9** *Stellung der Bauten*

<sup>1</sup> Die Bebauung ist in Form von 5 Baubereichen gegliedert. Diese sind im Plan mit „Baubereich Zeile 1“ bis „Baubereich Zeile 4“ und „Baubereich Tiefgarage“ bezeichnet.

<sup>2</sup> Für die Stellung der Bauten sowie die Abstände sind die Mantellinien im Plan massgebend, wobei von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden darf.

## **Art. 10** *Mantelhöhen und Geschosszahlen*

<sup>1</sup> Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende maximalen Mantelhöhen und maximalen Geschosszahlen:

Baubereich	Mantelhöhe	anrechenbare Vollgeschosse	anrechenbare Dachgeschosse	anrechenbare Untergeschosse
„Zeile 1“	494.70 m.ü.M.	3	0	1
„Zeile 2“	489.20 m.ü.M.	2	0	1
„Zeile 3“	486.40 m.ü.M.	2	0	1
„Zeile 4“	483.70 m.ü.M.	2	0	1
„Tiefgarage“	481.50 m.ü.M.	0	0	0

<sup>2</sup> Die Mantelhöhe im Baubereich „Tiefgarage“ gemäss Abs. 1 bezieht sich lediglich auf diejenigen Anteile des Baubereiches, die nicht unter den Gebäuden der Baubereiche „Zeile 1“ und „Zeile 2“ liegen.

<sup>3</sup> Zusätzliche nicht anrechenbare Untergeschosse sind im Rahmen des Gewässerschutzes zulässig.

## **Art. 11** *Maximale Länge und Tiefe der Gebäude*

<sup>1</sup> Die Bebauung der Baubereiche „Zeile 1“ bis „Zeile 4“ ist durch gebäudehohe Unterbrüche folgendermassen in einzelne Gebäude zu unterteilen:

Baubereich	Anzahl Unterbrüche	Anzahl Gebäude
„Zeile 1“	3	4
„Zeile 2“	2	3
„Zeile 3“	2	3
„Zeile 4“	2	3

<sup>2</sup> Die Unterbrüche sind so auszubilden, dass sie eine möglichst gute Durchwegung des gesamten Perimeters sicherstellen.

<sup>3</sup> Eine Unterschreitung der kantonalen Mindestabstände ist bei den Unterbrüchen unter Wahrung der Wohnhygiene und des Brandschutzes zulässig.

<sup>4</sup> Die maximal zulässige Länge der Gebäude beträgt 120.00m, gemessen als kürzeste Entfernung zwischen den beiden hangunteren äusseren Gebäudeecken.

<sup>5</sup> Die maximal zulässige Tiefe der Gebäude beträgt 10.50m, gemessen zwischen den Aussenkanten der Fassaden.

#### **Art. 12** *Loggien oder Laubengänge*

<sup>1</sup> Auf der hangoberen Gebäudeseite sind Gebäudeteile in Form von Loggien oder Laubengängen über die volle Gebäudelänge zulässig. Die maximale Tiefe der Loggien oder Laubengänge beträgt 3.00m, gemessen von Aussenkante Gebäude bis Aussenkante Loggia oder Laubengang.

<sup>2</sup> Loggien und Laubengänge gemäss Abs. 1 sind in einzelne, jeweils einer Wohnung zugeordnete Abschnitte zu unterteilen. Sie dürfen je Abschnitt lediglich der Erschliessung der jeweils zugeordneten Wohnung dienen. Sie müssen abgesehen von einer Brüstung und Verschattungselementen offen und dürfen nicht beheizbar sein.

#### **Art. 13** *Abweichungen vom Gebäudemantel*

<sup>1</sup> Die Loggien oder Laubengänge gemäss Art. 12 dürfen die Mantellinien Gebäude um das Mass ihrer Tiefe überschreiten.

<sup>2</sup> Die Untergeschosse dürfen die Mantellinien Gebäude um die Tiefe der Loggien überschreiten.

<sup>3</sup> Dachvorsprünge und Vordächer dürfen über die Mantellinien Gebäude hinausragen.

<sup>4</sup> Die durch die Mantellinien Gebäude festgelegten Höhen dürfen ausschliesslich durch technisch bedingte Dachaufbauten und Liftüberfahrten überschritten werden. Im Baubereich „Zeile1“ darf die Mantelhöhe zudem durch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien überschritten werden.

<sup>5</sup> Die für den Baubereich Tiefgarage festgelegte Mantelhöhe, darf durch das Mass der Überdeckung mit vegetationsfähigem Material überschritten werden.

#### **Art. 14** *Baubereich „Tiefgarage“*

<sup>1</sup> Die maximale Ausdehnung des Baubereichs „Tiefgarage“ wird durch die Mantellinie Tiefgarage festgelegt. Davon ausgenommen sind Garagenrampe und Aussenaufgänge.

<sup>2</sup> Im Baubereich „Tiefgarage“ sind Anlagen zur Parkierung sowie den gemäss Art. 5 zulässigen Nutzweisen dienende Nebenräume zulässig.

<sup>3</sup> Die Überdeckung von Bauten und Bauteilen innerhalb des Baubereiches „Tiefgarage“ mit vegetationsfähigem Material muss im Bereich von Bäumen mindestens 60cm betragen, in begrünten Bereichen mindestens 30cm.

#### **Art. 15** *Aussenraum*

<sup>1</sup> Es sind Bäume (primär Obst- und Zierobst), Sträucher und Hecken in genügender Zahl zu pflanzen.

<sup>2</sup> Die Freiflächen sind in private (den einzelnen Wohneinheiten zugeordnete) und gemeinschaftlich nutzbare (den Siedlungsbewohnern zugängliche) Bereiche zu differenzieren. In den gemeinschaftlich nutzbaren Bereichen sind Spiel- und Ruheflächen in genügender Zahl zu schaffen.

<sup>3</sup> Im Gestaltungsplangebiet sind zusätzlich zu den Gärten der Wohneinheiten auch Bereiche mit Familiengärten zulässig.

#### **Art. 16** *Gestaltung*

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in den Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erzielt wird.

<sup>2</sup> Die einzelnen Gebäude sind nach einheitlichen Prinzipien zu gestalten. Hierzu gehören insbesondere die Fassadengestaltung, die Dachform und die Ausformulierung der Loggien sowie Materialien, Farben und Beleuchtung.

<sup>3</sup> Es sind nur Flachdächer und Schrägdächer mit einer Neigung von maximal 10 Grad zugelassen.

#### **Art. 17** *Etappierung*

<sup>1</sup> Die etappenweise Ausführung von Neu- und Umbauten ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich überzeugenden Teil- bzw. Gesamtüberbauung voraus.

<sup>2</sup> Bei einer Etappierung ist der gleiche gestalterische Anspruch gemäss Art. 16 für jeden Zwischenstand zu gewährleisten.

## C Erschliessung

### **Art. 18** *Motorisierter Verkehr*

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle. Weitere Untergeordnete Zufahrten (z.B. Notzufahrten) sind zulässig.

### **Art. 19** *Parkierung*

<sup>1</sup>Für die Wohnnutzungen ist pro 120m<sup>2</sup> Geschossfläche grundsätzlich 1 Personenwagenabstellplatz vorgesehen. Es sind jedoch mindestens 70% und höchstens 115% dieses Ansatzes erforderlich bzw. zulässig.

<sup>2</sup>Die Parkierung erfolgt unterirdisch oder überdeckt. Der Parkplatzanteil für Besucher und behinderte Siedlungsbewohner sowie Car-Sharing-Fahrzeuge ist auch oberirdisch zulässig.

<sup>3</sup>Ansonsten gelten die jeweils gültigen Vorschriften der städtischen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze.

### **Art. 20** *Fussgänger und leichte Zweiräder*

<sup>1</sup>Eine gute Durchlässigkeit des Gestaltungsplangebietes für Fussgänger und Velofahrer ist mit durchgehenden Wegen parallel zu den Baubereichen sicherzustellen. Die Weggestaltung hat sich der Aussenraumgestaltung gemäss Art. 15 Abs. 2 unterzuordnen.

<sup>2</sup>Die der Durchlässigkeit im Sinne von Abs. 1 dienenden Wege unterliegen nicht der Abstandspflicht gemäss § 265 PBG.

<sup>3</sup>Für die Wohnnutzungen ist 1 Veloabstellplatz pro 40m<sup>2</sup> Geschossfläche erforderlich. Gedeckte Veloabstellplätze in Form von Unterständen sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.

<sup>4</sup>Ansonsten gelten die jeweils gültigen Vorschriften der städtischen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze.

### **Art. 21** *Abfallentsorgung*

Für die Bewirtschaftung der im Gestaltungsplangebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

## D Umwelt

### **Art. 22** *Lärmschutzbestimmungen*

Das Gestaltungsplangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zugeordnet.

### **Art. 23** *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.

### **Art. 24** *Bestehende Platanen*

Bestehende Platanen sind im Plan eingetragen; innerhalb ihrer Kronenbereiche inkl. Sicherheitszonen gemäss Plan dürfen keine Grabarbeiten und Terrainveränderungen erfolgen.

### **Art. 25** *Meteorwasser*

Das Meteorwasser, das innerhalb des Perimeters anfällt, ist in geeigneter Weise dem Grundwasser zuzuführen, sofern die geologischen Verhältnisse dies zulassen.

### **Art. 26** *Dachbegrünung, Retention*

<sup>1</sup> Nicht als Terrassen genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen, um eine Retention des anfallenden unverschmutzten Meteorwassers zu erreichen.

<sup>2</sup> Das Regenwasser ist in erster Linie über eine Versickerung an der Anfallstelle zu entsorgen, zweite Priorität hat eine Entwässerung im Trennsystem inkl. einer Retention des Regenwassers.

<sup>3</sup> Die Substratstärke bei extensiver Begrünung hat mindestens 10cm zu betragen.

### **Art. 27** *Energie*

<sup>1</sup> Neubauten und – soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar auch Umbauten – sind im Minergie-Standard zu erstellen oder müssen hinsichtlich des Heizenergiebedarfes mindestens 20% unter den Vorgaben der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich, Ausgabe 2008, liegen.

<sup>2</sup> Bei einer allfälligen Änderung der Wärmedämmvorschriften gegenüber der Ausgabe 2008 sind für Neu und Umbauten hinsichtlich des Heizenergiebedarfes mindestens die Vorgaben der jeweils aktuell geltenden Wärmedämmvorschriften der Baudirektion Kanton Zürich einzuhalten.

## **E Schlussbestimmungen**

### **Art. 28** *Inkrafttreten*

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.

## Planungsbericht

### Privater Gestaltungsplan „Grünmatt“, Zürich Wiedikon

20.08.2008

*Auftraggeberin Gestaltungsplan*

Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ  
Schweighofstrasse 193  
8045 Zürich

*Auftragnehmer Gestaltungsplan*

Graber Pulver Architekten AG  
Sihlquai 75  
8005 Zürich

[www.graberpulver.ch](http://www.graberpulver.ch)

Marco Graber DIPL.ARCH.ETH/BSA/SIA

Sihlquai 75  
CH-8005 Zürich  
T +41-44-381 88 18  
F +41-44-381 88 19  
arch@graberpulver.ch

Thomas Pulver DIPL.ARCH.ETH/BSA/SIA

Gasstrasse 4  
CH-3005 Bern

Thomas Winz ARCH.HTL

T +41-31-318 88 18  
F +41-31-318 88 19  
arch.be@graberpulver.ch

**Inhalt**

1. Ausgangslage	
1.1 Anlass und Zielsetzung	
1.1.1 Entwicklung Friesenberg	3
1.1.2 Bauleitbild FGZ	4
1.1.3 3. Etappe	4
1.2 Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse	
1.2.1 derzeitige Eigentumsverhältnisse	5
1.2.2 angestrebte Eigentumsverhältnisse	6
1.3 Planungs- und baurechtliche Situation	7
1.4 Kanalisation	7
1.5 Erschliessungssituation	7
2. Nutzungs- und Baukonzept	
2.1 Studienauftragsverfahren	9
2.2 Siegerprojekt	
2.2.1 Städtebau	9
2.2.2 Erschliessung	10
2.2.3 Typologie	10
2.2.4 Materialisierung	10
3. Gestaltungsplanvorschriften	
3.1 Allgemeine Bestimmungen	
3.1.1 Zweck und geltendes Recht	11
3.1.2 Bestandteile	11
3.2 Bau- und Nutzungsvorschriften	
3.2.1 Nutzweise	11
3.2.2 Ausnützung / überbaubare Fläche	12
3.2.3 Überbauungsziffer	13
3.2.4 Äussere Abmessungen	13
3.2.5 Abstände	13
3.2.6 Aussenraum	14
3.2.7 Gestaltung	14
3.3 Erschliessung	
3.3.1 Motorisierter Verkehr, Parkierung	14
3.3.2 Velo / Fussgänger	14
3.4 Umwelt	
3.4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung	15
3.4.2 Umweltschutz	15
3.4.3 Hochwasserschutz	15
4. Gestaltungsplanverfahren	17
5. Anhang	19
Beilage: Richtprojekt zum privaten Gestaltungsplan „Grünmatt“	20



## 1. Ausgangslage

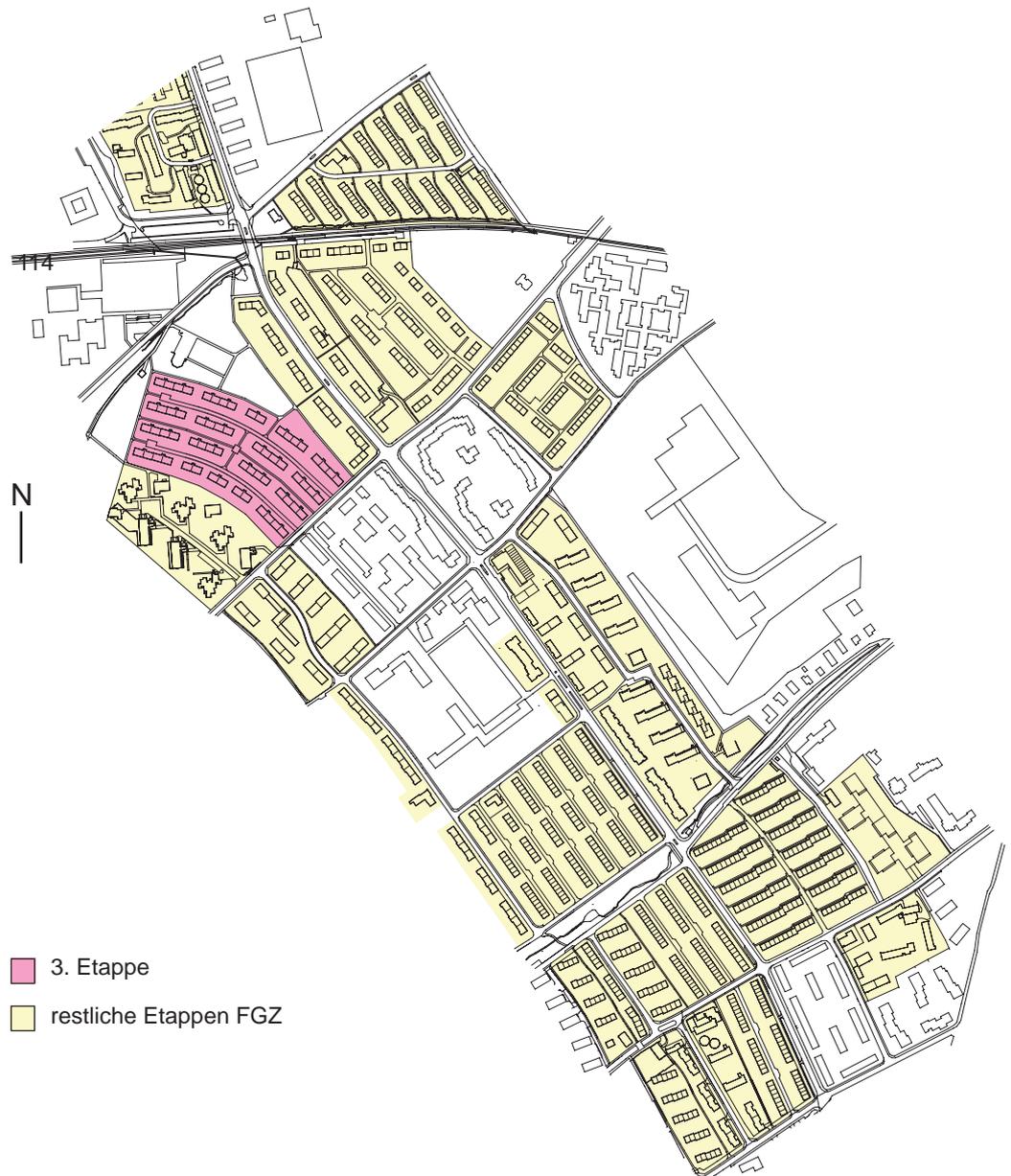
### 1.1 Anlass und Zielsetzung

#### 1.1.1 Entwicklung Friesenberg

Zwischen 1924 und 2004 hat die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) am Friesenberg insgesamt 24 Siedlungsetappen realisiert. Geprägt von der Gartenstadtidee sind dabei von insgesamt 2197 Wohneinheiten 865 Reiheneinfamilienhäuser entstanden. Mit dieser Zahl von Wohneinheiten und insgesamt rund 5'400 BewohnerInnen ist die FGZ somit einer kleinen Gemeinde vergleichbar.

Wichtige Qualitätsmerkmale des Quartiers am Friesenberg sind eine gute soziale und siedlungstypologische Durchmischung, eine stetige Werterhaltung, die Gartenstadtidee, Kinderfreundlichkeit, das Nachhaltigkeitsprinzip sowie attraktive Aussenräume und eine funktionierende Infrastruktur.

FGZ-Siedlungen am  
Friesenberg



### 1.1.2 Bauleitbild FGZ

Am 23. November 2004 wurde von der FGZ ein aufwendig erarbeitetes Dokument „Bauleitbild und Entwicklungsplan 2004 – 2025“ verabschiedet. Dieses Papier definiert die Genossenschaftsziele im Umgang mit dem Baubestand. Es sieht eine Ersatzneubauung von insgesamt einem Viertel des Bestandes bis 2025 vor und definiert gleichzeitig die Durchmischung der Typen Geschosswohnung, Reihenhaus und Maisonette innerhalb der Gartenstadtidee.



Broschüre zum Bauleitbild

### 1.1.3 3. Etappe

Die sogenannte 3. Etappe am Friesenberg, gelegen an der Grünmatt- und Baumhaldenstrasse, ist eine typische Gartenstadtsiedlung der Zwanzigerjahre. Sie besteht aus 3- und 4-Zimmer-Reihenhäusern mit grossen privaten Gärten, die ehemals zur Selbstversorgung gedacht waren.

Die bestehende Siedlung ist von schlechter baulicher Substanz und ist gemessen an der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich erheblich unternutzt. Nachdem eine Sanierung und Nachverdichtung überprüft und für nicht sinnvoll erachtet worden war, hat sich die FGZ dazu entschlossen, ihre sogenannte 3. Etappe am Friesenberg neu zu bebauen.

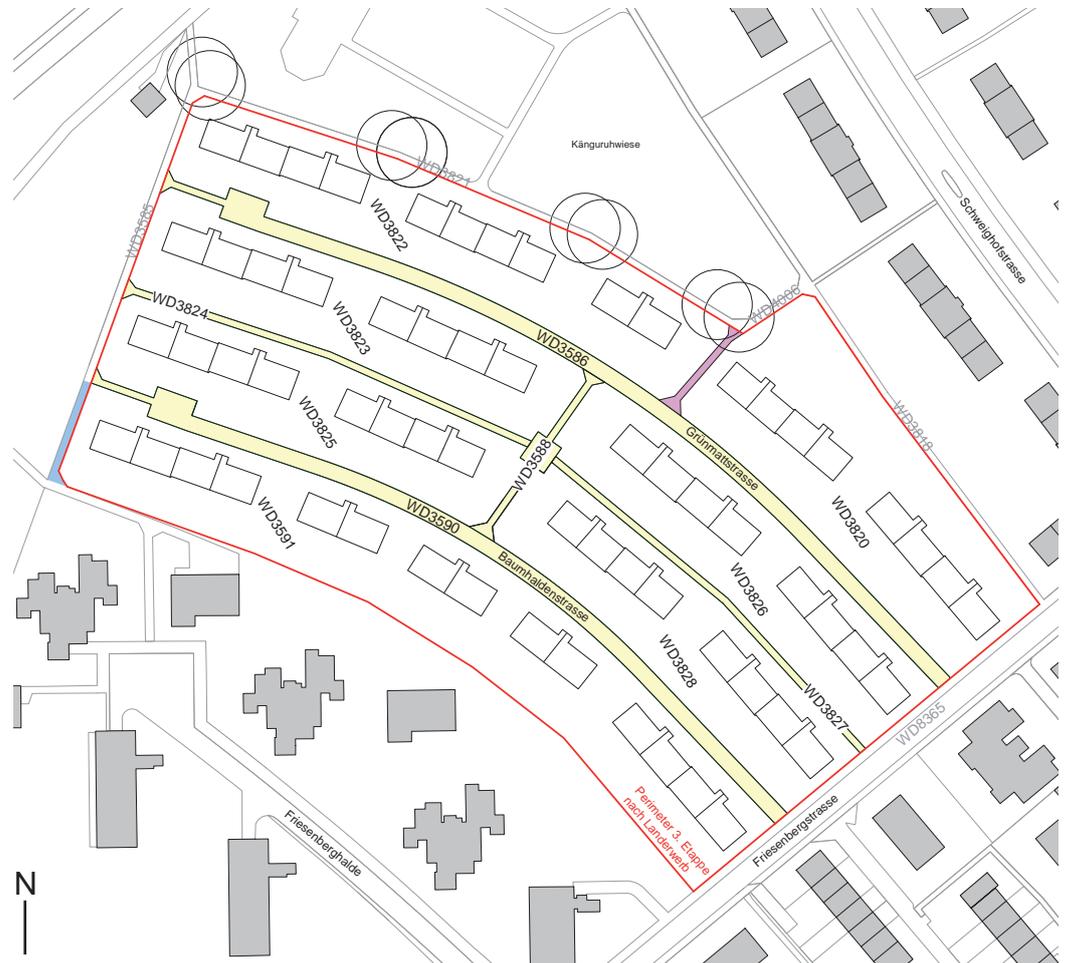
Die FGZ hat sich zum Ziel gesetzt, mit dem Ersatzneubau die bestehenden Qualitäten neu zu interpretieren und eine beispielhafte Siedlung mit einem innovativen Beitrag zum Thema Gartenstadt und Reihenhaus zu schaffen. Weitere Zielsetzungen im Sinne der Nachhaltigkeit sind Kostengünstigkeit, hohe Wohnqualität sowie Energieeffizienz.

Die FGZ beabsichtigt eine möglichst sozialverträgliche Realisierung in zwei Etappen.



3. Etappe: Bestand

## 1.2 Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse



3. Etappe:  
Katasterübersicht

### 1.2.1 Derzeitige Eigentumsverhältnisse

Das Areal der 3. Etappe umfasst die Reihenhäuser jeweils südlich und nördlich der beiden Sackgassen Baumhalden- und Grünmattstrasse. Am südlichen Ende grenzt das Gebiet an die 20. Etappe der FGZ, am nördlichen Ende an die 2. Etappe sowie an die öffentliche Freifläche der „Känguruhwiese“. Die 20. Etappe befindet sich auf städtischen Grund, der der FGZ im Baurecht überlassen ist. Seitlich wird das Areal von der Friesenbergstrasse sowie der öffentlichen Freifläche entlang des Döltschibaches begrenzt.

Das Gebiet der 3. Etappe befindet sich grundsätzlich im Besitz der FGZ. Ausnahmen bilden die Strassenflächen der Baumhalden- und Grünmattstrasse sowie die internen Verbindungswege, die in städtischem Besitz sind.

Die FGZ-eigenen Parzellen weisen eine Gesamtfläche von 28'805m<sup>2</sup> auf, die städtischen Strassen und Wege innerhalb des Gebietes insgesamt 3'059m<sup>2</sup>. (siehe nachfolgende Tabelle)

Kataster-Nr.	Bezeichnung Parzelle	Fläche m <sup>2</sup>
WD 3820	Friesenbergstrasse 224, Grünmattstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	4'531.0
WD 3822	Grünmattstrasse 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36	4'410.9
WD 3823	Grünmattstrasse 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	3'504.4
WD 3825	Baumhaldenstrasse 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	3'234.5
WD 3826	Grünmattstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17	3'396.3
WD 3828	Baumhaldenstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	3'251.0
WD 3591 (Anteil)	Baumhaldenstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 (einschliesslich dem als städtischer Fussweg genutzten Streifen von 65.6 m <sup>2</sup> )	6'477.1
	<b>Total Parzellen (derzeit Besitz FGZ)</b>	<b>28'805.2</b>

Kataster-Nr.	Bezeichnung Parzelle	Fläche m <sup>2</sup>
WD 3590	Baumhaldenstrasse	1'082.0
WD 3827	Zwischenweg Ost parallel zum Hang	243.5
WD 3588	Mittlerer Verbindungsweg quer zum Hang	184.0
WD 3824	Zwischenweg West parallel zum Hang	253.0
WD 3586	Grünmattstrasse	1'224.3
WD 4006 (Anteil)	Nördlicher Verbindungsweg quer zum Hang (nur innerhalb des Gestaltungsplangebietes liegender Anteil)	72.5
	<b>Total Strassen und Wege (derzeit Besitz Stadt Zürich)</b>	<b>3'059.3</b>

Tabelle Parzellengrössen

### 1.2.2 angestrebte Eigentumsverhältnisse

Um bei der Neuüberbauung nicht an die bestehenden Parzellen gebunden zu sein, beabsichtigt die FGZ die innerhalb des Gebietes liegenden Strassen- und Wegparzellen von der Stadt zu erwerben. Hierzu befindet sie sich bereits im Kontakt mit dem Tiefbauamt und der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich. Dem Erwerb der Parzellen steht aus heutiger Sicht nichts im Wege; vor Baubeginn wird der Landabtretungsvertrag grundbuchlich vollzogen sein.

Zudem wird die FGZ denjenigen Teil der städtischen Wegparzelle 4006 erwerben, der in das Gestaltungsplangebiet ragt und somit den untersten Baubereich („Zeile 4“) zerschneiden würde (rosarot). Im Abtausch hierzu wird die FGZ jenen Teil der Parzelle 3591, auf dem heute der städtische Fussweg entlang der Döltzchi-Wiese verläuft (hellblau), an die Stadt veräussern. Dies ergibt eine Gesamtfläche des Gestaltungsplangebietes von rund 31'799 m<sup>2</sup> (28'805.2m<sup>2</sup> - 65.6m<sup>2</sup> + 3'059.3m<sup>2</sup>).

Entlang der nördlichen und südlichen Grenze wird jeweils ein Näherbaurecht vereinbart werden, um die Freiräume sowohl zwischen den drei benachbarten Etappen der FGZ als auch innerhalb der 3. Etappe optimal proportionieren zu können.

### 1.3 Planungs- und baurechtliche Situation

Mit dem Gestaltungsplan wird den Festlegungen in den kantonalen und regionalen Richtplänen entsprochen.

Das Gebiet der 3. Etappe befindet sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) in der Zone W2bIII. So lange der vorliegende Gestaltungsplan in Kraft ist, ist die BZO ausser Kraft gesetzt. Eidgenössisches und kantonales Recht bleibt vorbehalten.

Auf den bestehenden Parzellen der 3. Etappe sind eine Vielzahl alter Dienstbarkeiten eingetragen. Diese erstrecken sich primär auf Leitungsrechte zur Ver- und Entsorgung der bestehenden Reihenhäuser und verlieren somit bei einer Neubebauung ihren Zweck. Es wird beabsichtigt, diese Dienstbarkeiten gesamthaft aufzuheben. Zu den derzeitigen Eigentumsverhältnissen innerhalb des Gestaltungsplangebietes siehe 1.2.

### 1.4 Kanalisation

Die 20. Etappe der FGZ (Bebauung an der Friesenberghalde) wird momentan über die Kanalisation der 3. Etappe entwässert. Vor Baubeginn beabsichtigt die FGZ die 20. Etappe direkt an die Kanalisationsleitungen in der Friesenbergstrasse anzuhängen und somit beide Etappen zu entflechten.

### 1.5 Erschliessungssituation

Das Gestaltungsplanareal ist für den Individualverkehr über die Friesenbergstrasse abzweigend von der Schweighofstrasse direkt erschlossen. In nächster Nähe liegen die Bushaltestellen „Friesenberg“, „Friesenberghalde“ und „Schweighof“ der Buslinien 32, 73 und 89 sowie die Haltestellen „Friesenberg“ und „Schweighof“ der S10.

## 2. Nutzungs- und Baukonzept

### 2.1 Studienauftragsverfahren

Als Grundlage für den Gestaltungsplan und den Ersatzneubau der Siedlung hat die FGZ in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau der Stadt Zürich 2006/2007 ein Studienauftragsverfahren durchgeführt. Grundlage für das Verfahren bildete das von der FGZ entwickelte Bauleitbild sowie vorausgehende Abklärungen mit städtischen Behörden. Im selektiven Verfahren wurden aus 26 Bewerbern anhand von Ideenskizzen und Referenzen sechs Teams, jeweils bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten, ausgewählt. Mit ihnen wurde ein aufwendiges Verfahren mit zwei Zwischen- und einer Abschlusskritik durchgeführt. Die Jury aus Architekten, Vertretern der Stadt und Vertretern der FGZ hat am 29. Mai 2007 das Projekt des Büros Graber Pulver Architekten AG (Zürich / Bern) als Siegerprojekt ausgewählt.

### 2.2 Siegerprojekt



*Siedlungsraum  
(Visualisierung: Architron)*

#### 2.2.1 Städtebau

Das Projekt sieht vier parallel zum Hang verlaufende Bauzeilen vor (siehe Anhang). Die dazwischen liegenden nahezu horizontalen Freiräume dienen als Erschliessungsbereiche der Wohneinheiten sowie als grosszügig bepflanzte halböffentliche und private Grünräume. Das Pflanzkonzept orientiert sich mit Obst- und Zierobstbäumen sowie Hecken und Sträuchern eng am Charakter der bestehenden Gartenstadtsiedlung. Der unterschiedlich gekrümmte Verlauf der Gebäudezeilen bewirkt eine Aufweitung und Verengung des Aussenraumes und bildet dadurch zwei platzähnliche Situationen mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten. Durch gezielt angeordnete Unterbrüche innerhalb der langen Zeilen entsteht eine Vernetzung der einzelnen Siedlungsräume im Sinne einer optimalen Durchwegung und Durchlüftung der Anlage. Die gestaffelten Zeilenenden erreichen im Osten eine Reduktion der Baumasse an der Friesenbergstrasse und formulieren den Auftakt zur Siedlung, im Westen zum Döltschibach bewirken sie eine Verzahnung mit dem Landschaftsraum.

### 2.2.2 Erschliessung

Die Siedlung ist so konzipiert, dass sie frei von motorisiertem Verkehr bleibt. Von der Friesenbergstrasse führt eine Abfahrt in die zentrale Tiefgarage unter dem südlichen Siedlungsbereich. Fussgänger und Velofahrer hingegen gelangen über die Erschliessungsflächen zwischen den Bauzeilen zu den Hauseingängen, wo offene und gedeckte Abstellmöglichkeiten vorhanden sind.

Die Erschliessungsflächen dienen gleichzeitig als Notzufahrten zu den einzelnen Gebäuden, an ihren Enden sind Wendemöglichkeiten vorgesehen.

Grundsätzlich sind alle Gebäude sowie ein Grossteil der Wohneinheiten behindertengerecht erschlossen (ebenerdig oder mit Lift). Einige der Einheiten verfügen über komplett behindertengerecht anpassbare Wohnungsgrundrisse (für Rollstuhlfahrer ausreichende Erschliessungsflächen, anpassbare Nasszellen und Küchen).

### 2.2.3 Typologie / Nutzungen

In Anlehnung an die bestehende Siedlung schafft das Projekt eine Vielzahl reihenhausartiger Wohneinheiten mit privaten Gärten. Zusätzlich werden innerhalb der Zeilen verschiedene grosse Geschosswohnungen (2.5 bis 5.5 Zimmer) geschaffen. Alle Wohneinheiten haben Anteil an den auf den Südseiten durchlaufenden Loggien. Sie profitieren dadurch mit grossen und geschützten privaten Aussenräumen vom Gartenstadtcharakter.

Die Loggien können abhängig von der weiteren Projektierung alternativ zur direkten Erschliessung über die Treppenhäuser auch als Erschliessung der jeweils zugeordneten Wohnung dienen.

Die Hanglage und eine exakte Platzierung der Zeilen im Querschnitt ermöglichen jeweils aus den Obergeschossen einen freien Blick über die hangunteren Zeilen. Somit haben alle Wohneinheiten entweder direkten Gartenzugang oder Ausblick.

Zusätzlich zu den Wohnnutzungen sind Kindergarten, Kinderhort, Gemeinschaftsraum, Individualräume sowie eine Pflegewohnung vorgesehen.

### 2.2.4 Materialisierung

Die gesamte Siedlung ist als vorgefertigte Holzkonstruktion geplant: die Wände als Holzelemente, die Geschossdecken als Holz-Beton-Verbunddecken, die Dächer als extensiv begrünte leicht geneigte Holzkonstruktionen. Die Fassaden sowie die Loggien sind ebenfalls aus Holz.

Lediglich die Sockelgeschosse sowie die Tiefgarage sind aus statischen und konstruktiven Gründen in Stahlbeton konzipiert, die Stirnwände der Gebäude aus Brandschutzgründen ebenfalls.



*Blick von der Loggia  
(Visualisierung: Architron)*

### 3. Gestaltungsplanvorschriften

#### 3.1 Allgemeine Bestimmungen

##### 3.1.1 Zweck und geltendes Recht (Art. 1 und 4)

Der vorliegende Gestaltungsplan dient der Realisierung der Ersatzneubebauung der „3. Etappe“ („Grünmatt“) der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ). Die heute bestehende Reihenhaussiedlung soll durch eine den Gartenstadt-Charakter wahrende Neubebauung mit quartierverträglicher und zonenadäquater Dichte ersetzt werden. Gleichzeitig soll der Gestaltungsplan zeitgemässe Wohnstandards, eine architektonisch hochwertige Gestaltung sowie eine zweckmässige Erschliessung sicherstellen.

Ein Gestaltungsplan ist notwendig, um unter der Voraussetzung einer insgesamt zonenadäquaten Neubebauung eine grössere Flexibilität im Sinne einer hochwertigen und attraktiven Wohnsiedlung unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten zu ermöglichen. Konkret weicht der Gestaltungsplan in diesem Sinne in den folgenden Punkten von der gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) ab:

- zulässige Gebäudehöhe
- Anzahl zulässige Geschosse (nur südlicher Baubereich „Zeile 1“)
- formal gegenüber BZO / PBG abweichend definierte Berechnungsweise der zulässigen Ausnützung (keine Unterscheidung zwischen Voll-, Dach- bzw. Untergeschossen)
- zulässige Überbauungsziffer

Der Gestaltungsplan setzt die BZO für die Dauer seiner Gültigkeit ausser Kraft und regelt die Bebauung des Gebietes. Er trifft zusätzliche Vorgaben zu Gebäuden und Aussenräumen, die die erwünschte Qualität der Siedlung sicherstellen sollen. Diese Vorgaben beziehen sich auf Stellung, Abmessungen, Erschliessung und Gestaltung von Gebäuden, sowie auf Nachhaltigkeit und Umweltschutz.

Alle Vorgaben sind einerseits so eng formuliert, dass die gewünschte Qualität sichergestellt wird, bieten aber andererseits genügend Spielraum für eine flexible Projektentwicklung. Parallel zum Gestaltungsplan wird auf privatrechtlicher Ebene ein Näherbaurecht an der südwestlichen und nordöstlichen Gebietsbegrenzung vereinbart.

##### 3.1.2 Bestandteile (Art. 2)

Der Gestaltungsplan besteht aus den Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500. Die Vorschriften nehmen Bezug auf den Plan. Der Plan besteht aus dem Situationsplan des Gestaltungsplangebiets sowie einem Querschnitt.

Die Planlegende ist unterteilt in Inhalte mit Vorschriftencharakter („Festlegungen“) sowie in solche mit lediglich erläuterndem Charakter („Informationen“).

#### 3.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

##### 3.2.1 Nutzweise (Art. 5 und 6)

Es ist der Ersatzneubau einer Wohnsiedlung vorgesehen. In Anlehnung an die Regelbauweise sind mindestens 90% der Flächen in den Vollgeschossen mit Wohnnutzungen zu belegen. Für die restlichen maximal 10% sind auch Dienstleistungsnutzungen und Nutzungen durch nicht störendes Gewerbe zulässig.

3.2.2 Ausnützung (Art. 7)

Die rechtskräftige BZO sieht für die Wohnzone W2bIII, zu der das Gebiet des Gestaltungsplanes zählt, eine Ausnützung von maximal 45 % vor. Bezogen auf die Fläche des Gestaltungsplangebietes nach dem beabsichtigten Landerwerb bzw. -abtausch mit 31'799 m<sup>2</sup> ergibt dies bei Regelbauweise eine maximal zulässige Ausnützung in den Vollgeschossen von 14'310 m<sup>2</sup>.

In Vorbereitung des Studienauftrages wurde in Abstimmung zwischen FGZ und Amt für Städtebau die realistisch anrechenbare gesamte Geschossfläche (GGF) bei Regelbauweise abgeschätzt. Dabei wurde von einer Nutzung des Dachgeschosses zu 75 % sowie des Untergeschosses zu 60 % ausgegangen, jeweils im Verhältnis zu einem Vollgeschoss bei gleichmässiger Verteilung der zulässigen Ausnützung auf die zwei zulässigen Vollgeschosse. Dies ergibt bei Regelbauweise eine realistisch realisierbare GGF von etwa 24'000 m<sup>2</sup> (siehe nachfolgende Tabelle). Die maximal zulässige GGF wurde dementsprechend im Studienauftrag auf maximal 24'000 m<sup>2</sup> begrenzt. Erwünscht war dabei ausdrücklich nicht die volle Nutzung der zulässigen GGF, sondern ein städtebauliches Optimum von Volumen und Freiraum.

Ziel war damit von Beginn an eine zonenadäquate Ausnützung zuzulassen, gleichzeitig aber bezüglich Verteilung der Nutzfläche auf Vollgeschosse, Dachgeschoss und Untergeschoss einen grösseren Spielraum zu ermöglichen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die städtebauliche und architektonische Qualität über einen Gestaltungsplan gesichert werden wird. Das Siegerprojekt aus dem Studienauftragsverfahren, das gleichzeitig als Richtprojekt für den Gestaltungsplan dient, weist eine GGF von ca. 19'925 m<sup>2</sup> bei einer Ausnützung gemäss § 255 PBG von ca. 16'199 m<sup>2</sup> auf. Die gemessen an der Regelbauweise höhere Ausnützung bei gleichzeitig geringerer GGF erklärt sich aus der Tatsache, dass das Richtprojekt aufgrund der geringen Dachneigung keine Dachgeschosse aufweist. Die entsprechenden Geschosse sind damit Vollgeschosse und der Ausnützung damit gemäss § 255 PBG anzurechnen.

Als GGF gilt die Fläche aller dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden in allen Geschossen einschliesslich Dach- und Untergeschossen.

Ausgenommen davon sind Loggien und Laubengänge, die abhängig von der weiteren Projektierung, je Abschnitt lediglich der Erschliessung der jeweils zugeordneten Wohnung dienen können und abgesehen von einer Brüstung und von Verschattungselementen durchgehend offen und nicht beheizbar sind.

Angaben in m <sup>2</sup> (ca.)	Regelbauweise gemäss BZO W2bIII	Vorgabe Studienauftrag	Richtprojekt	Gestaltungsplan
Ausnützung gemäss BZO/PBG (Vollgeschosse)	14'310	14'310	16'199	
Geschossfläche aller Vollgeschosse	14'310	14'310	16'199	
Geschossfläche Dachgeschoss	7'155	75% 5'366	0	
Geschossfläche Untergeschoss	7'155	60% 4'292	3'726	
gesamte Geschossfläche	28'620	max. 24'000, Zielvorgabe 17'000 – 18'000	19'925	max. 20'000

Tabelle Ausnützung

### 3.2.3 Überbauungsziffer (Art. 8)

Die rechtskräftige BZO sieht für die Wohnzone W2bIII, zu der das Gebiet des Gestaltungsplanes zählt, eine Überbauungsziffer (ÜZ) von maximal 25 % vor. Das Richtprojekt weist eine ÜZ von 25% für die Gebäude und zusätzlich 7% für die Loggien auf. In Anlehnung an die Zonierung und das Richtprojekt wird im Gestaltungsplan die Überbauungsziffer für Gebäude auf maximal 26 % beschränkt. Zusätzlich räumt der Gestaltungsplan eine Überbauung durch Loggien mit einer Überbauungsziffer von maximal 8 % ein.

Dies beruht grundsätzlich auf städtebaulichen Gründen, da der angestrebte Beibehalt des Gartenstadtcharakters eine vergleichsweise niedrige Bebauung bei gleichzeitiger moderater, zonenadäquater Dichte zur Folge hat (vgl. 3.2.2 Ausnützung). Die auf allen Geschossen durchgehenden Loggien sind als Übergang zwischen Innen- und Aussenraum Teil der mit dem Projekt beabsichtigten Weiterentwicklung des Gartenstadtcharakters und somit charakteristischer Bestandteil des Richtprojektes. Da die Loggien nach § 256 PBG der Überbauungsziffer anzurechnen sind, wird für diese eine zusätzliche Überbauungsziffer festgelegt.

### 3.2.4 Äussere Abmessungen (Art. 9 bis Art. 13)

Diverse Vorgaben im Gestaltungsplan bestimmen die äusseren Abmessungen der Gebäude. Die Mantellinien definieren die mögliche Positionierung der Gebäude und der Tiefgarage sowie die maximale Länge der Gebäudezeilen, in Kombination mit der maximalen Gebäudetiefe zudem das Verhältnis von Gebäudetiefe und Siedlungszwischenraum. Ebenfalls relevant für die Proportion der Aussenräume ist die maximale Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Zahl der Geschosse. Im Baubereich „Zeile 1“ darf die Mantelhöhe von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien überragt werden.

Die Anzahl der Unterbrüche sowie die maximale Länge der einzelnen Gebäude innerhalb der Zeilen stellt die gewünschte Durchwegung und Durchlüftung der Siedlung sicher.

Die gestaffelte Anordnung der Mantellinien zur Friesenbergstrasse bewirkt eine Reduktion der Baumassen an dieser Stelle und eine räumliche Verzahnung der Siedlungsräume mit dem Strassenraum.

### 3.2.5 Abstände (Art. 9, 11 und 13)

Die Grenzabstände werden durch die Mantellinien vorgegeben. An den Enden der Zeilen sind die Grenzabstände somit stets mindestens so gross wie es die Regelbauweise vorsehen würde. Im Nordosten zur 2. Etappe sowie im Südwesten zur 20. Etappe der FGZ wird parallel zum Gestaltungsplanverfahren mit den jeweiligen Grundeigentümern privatrechtlich ein Näherbaurecht vereinbart, das eine Unterschreitung des Grenzabstandes gemäss Regelbauweise ermöglicht.

Hierdurch kann eine optimale Proportionierung der Freiflächen sowohl zwischen der 3. Etappe und den Nachbaretappen als auch innerhalb der 3. Etappe erreicht werden. (vgl. 1.2.2)

Die Gebäudeabstände innerhalb der Siedlung werden zum einen durch die Mantellinien, innerhalb derer die Gebäude liegen müssen, zum anderen durch die maximale Gebäudetiefe definiert. Hierbei wurden die Mantellinien bewusst weit gefasst, um eine spätere Optimierung der Siedlungszwischenräume sowie der Gebäudeformen zu ermöglichen. (vgl. 3.2.3)

### 3.2.6 Aussenraum (Art. 15 und 16)

Zur Wahrung des Gartenstadtcharakters soll ein Grossteil der Freiflächen in Form von den einzelnen Wohneinheiten zugeordneten Gärten privatisiert werden. Gleichzeitig sind innerhalb der Siedlung gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume zu schaffen, die als Spiel-, Aufenthalts- und Ruheflächen nutzbar sind. Die Differenzierung der Flächen soll primär mittels Hecken geschehen. Zudem sind ausreichend Bäume und Sträucher zu pflanzen, in erster Linie Obst- und Zierobstbäume.

Zusätzlich zu den privaten den Wohneinheiten zugeordneten Gärten sind auch separate Familiengärten zugelassen. Die FGZ beabsichtigt, die bestehenden Familiengärten der FGZ auf dem Areal zu ersetzen.

### 3.2.7 Gestaltung (Art. 16)

Der Gestaltungsplan stellt an die Gebäude und deren Umschwung besondere gestalterische Anforderungen hinsichtlich der städtebaulichen Wirkung. Um den Siedlungscharakter sicherzustellen, sind die einzelnen Gebäude nach einheitlichen Prinzipien zu gestalten. Hierzu gehören insbesondere die Fassadengestaltung, die Dachform und die Ausformulierung der Loggien.

Um die Aussicht der Obergeschosse über die jeweils hanguntere Zeile sicherzustellen, sind lediglich schwach geneigte Schrägdächer (max. 10 Grad) oder Flachdächer zulässig

## 3.3 Erschliessung

### 3.3.1 Motorisierter Verkehr, Parkierung (Art. 18 und 19)

Ziel des Erschliessungskonzeptes ist eine Siedlung ohne internen Autoverkehr. Somit können die Freiflächen restlos und ohne Gefährdung oder Belästigung der Bewohner genutzt werden.

Die Erschliessung der Siedlung für den motorisierten Verkehr erfolgt an zentraler Stelle von der Friesenbergstrasse direkt in die Tiefgarage. Der Rest der Siedlung ist für den motorisierten Verkehr gesperrt. Notzufahrten zu allen Hauseingängen bestehen auf den Freiflächen zwischen den Zeilen. An deren Enden sind Wendemöglichkeiten vorzusehen.

Die Parkierung erfolgt unterirdisch oder überdeckt. Entlang der Friesenbergstrasse sind Besucher- und Behindertenparkplätze, sowie Carsharing-Standorte auch oberirdisch möglich. Die im Gestaltungsplan festgelegte Berechnungsweise der Anzahl der Parkplätze entspricht der Parkplatzverordnung der Stadt Zürich, E2008 (PPV-E2008).

### 3.3.2 Velo / Fussgänger (Art. 20)

Die quartierinterne Fussgänger- und Veloerschliessung erfolgt über die Freiflächen zwischen den Gebäudezeilen sowie über die Durchbrüche zwischen den einzelnen Gebäuden.

Die Erschliessungsflächen zwischen den Baubereichen „Zeile 1“ und „Zeile 2“, sowie zwischen Baubereich „Zeile 3“ und „Zeile 4“ sind so auszubilden, dass sie eine Fussgänger- und Veloverbindung zwischen der Friesenbergstrasse und dem Döltschweg herstellen. Hierdurch soll unter anderem weiterhin die Anbindung des Quartiers an das Schulhaus Döltchi sichergestellt werden.

Bei den Veloverbindungen handelt es sich nicht um signalisierte Velowege, sondern um quartierinterne Wegebeziehungen und Schulwege. Somit haben diese keinen Einfluss auf die Gestaltung der Erschliessungsflächen (Belagsart, Breite, etc. vgl. 3.2.6 „Aussenraum“) Für Velos sind Abstellplätze in genügender Zahl vorzusehen; diese können entweder in den

Gebäuden integriert sein oder in Form von Unterständen im Aussenraum platziert werden.

### 3.4 Umwelt

#### 3.4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das vorliegende Richtprojekt aus dem Studienauftragsverfahren liegt deutlich unter den Schwellenwerten für eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Sollten die Grenzwerte zu einem späteren Zeitpunkt von einem Projekt überschritten werden, so wäre dann eine UVP durchzuführen.

#### 3.4.2 Umweltschutz (Art. 22 bis 26)

Der Gestaltungsplan verweist auf die gültigen Gesetze und Verordnungen zum Umweltschutz. Beim Energieverbrauch schreibt er sogar deutlich erhöhte Anforderungen fest. So ist entweder der Minergie-Standard zu erfüllen oder die kantonalen Mindestanforderungen von 2008 um 20% zu unterbieten. Sollten sich die Wärmedämmvorschriften gegenüber der Ausgabe 2008 ändern, so wären die jeweils aktuell geltenden kantonalen Mindestanforderungen zu erfüllen.

Zusätzlich wird beim Meteorwasser eine Entlastung der Kanalisation durch geeignete Retentionsmassnahmen verlangt. Hierzu zählen die extensive Begrünung von nicht genutzten Flachdächern sowie sonstige Retentionsflächen im Aussenraum.

Unmittelbar nördlich des Gestaltungsplangebietes am Fussweg entlang der Känguruhwiese stehen 8 grosse Platanen. Innerhalb ihres Kronenbereiches dürfen keine Grabarbeiten oder Terrainveränderungen stattfinden.

Alle Vorgaben zielen auf eine nachhaltige Siedlung in Bezug auf Konzeption, Benutzung und Bewirtschaftung ab.

#### 3.4.3 Hochwasserschutz

Gemäss der kantonalen Gefahrenkarte für die Stadt Zürich (zurzeit in Bereinigung nach Vernehmlassung) liegt im südlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters eine geringe Gefährdung durch Hochwasser vor (Hinweisbereich). Der gesamte Perimeter ist zudem durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss betroffen.

Dies ist bei der Überbauung des Perimeters angemessen zu berücksichtigen.

#### 4. Gestaltungsplanverfahren

Start- und Koordinationssitzung Amt für Städtebau: Ämter, Bauherrschaft, Architekt	12. November 2007
Koordinationssitzung Amt für Städtebau: Ämter, Bauherrschaft, Architekt	7. Februar 2008
Ämtervernehmlassung / Mitwirkungsverfahren (60 Tage) / Vorprüfung	März bis Mai 2008
Bereinigung Gestaltungsplan	Juni - August 2008
Beschluss Stadtrat	ca. September 2008
Vorberatende Kommission Gemeinderat	ca. Oktober / November 2008
Beschluss Gemeinderat	ca. Dezember / Januar 2008
Referendumsfrist und Rekursfrist	ca. April 2009
Genehmigung durch Baudirektion	ca. Mai / Juni 2009
In-Kraft-Setzung	ca. Juni 2009

*Tabelle  
Terminübersicht*

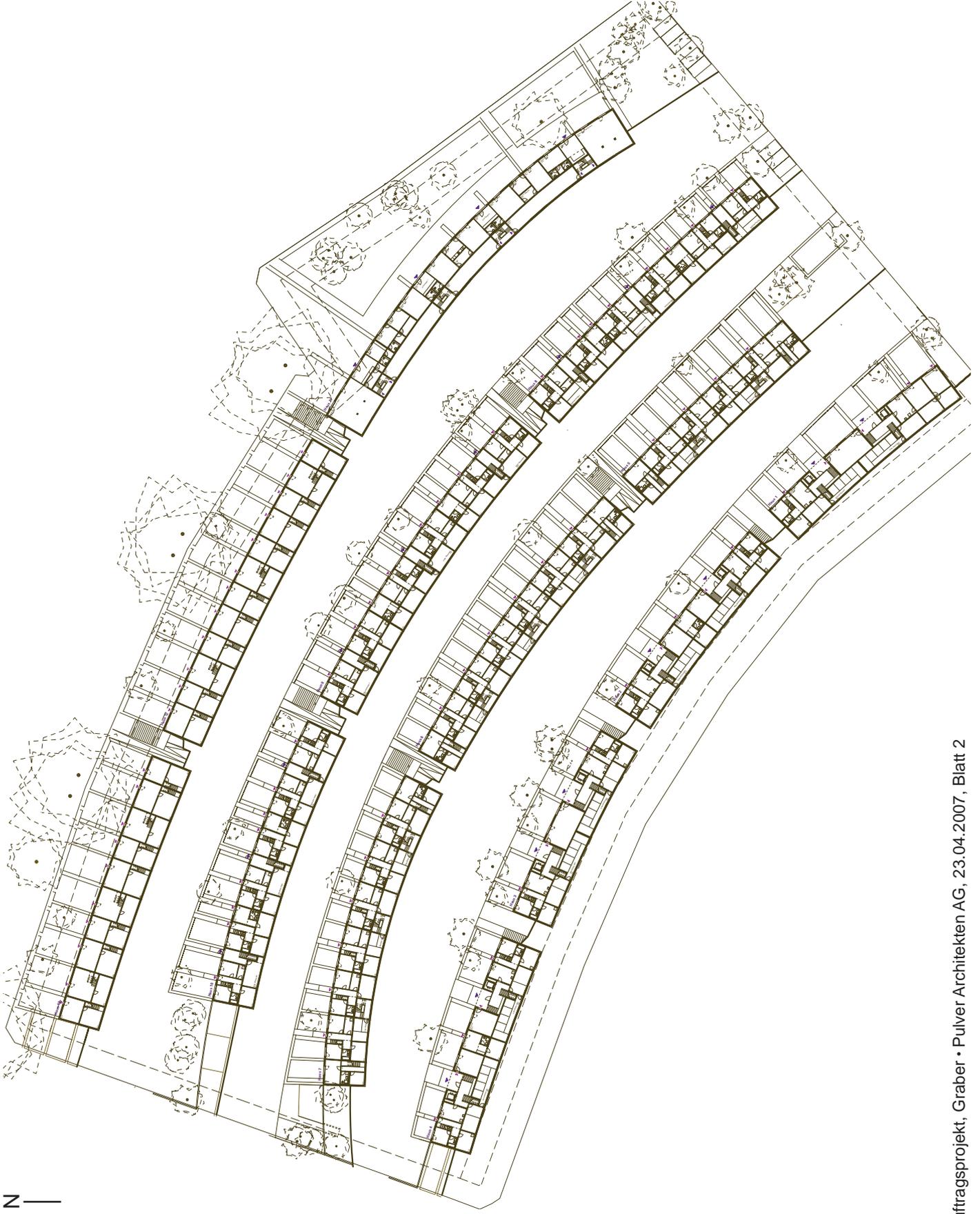
## **5. Anhang**

### **Beilage**

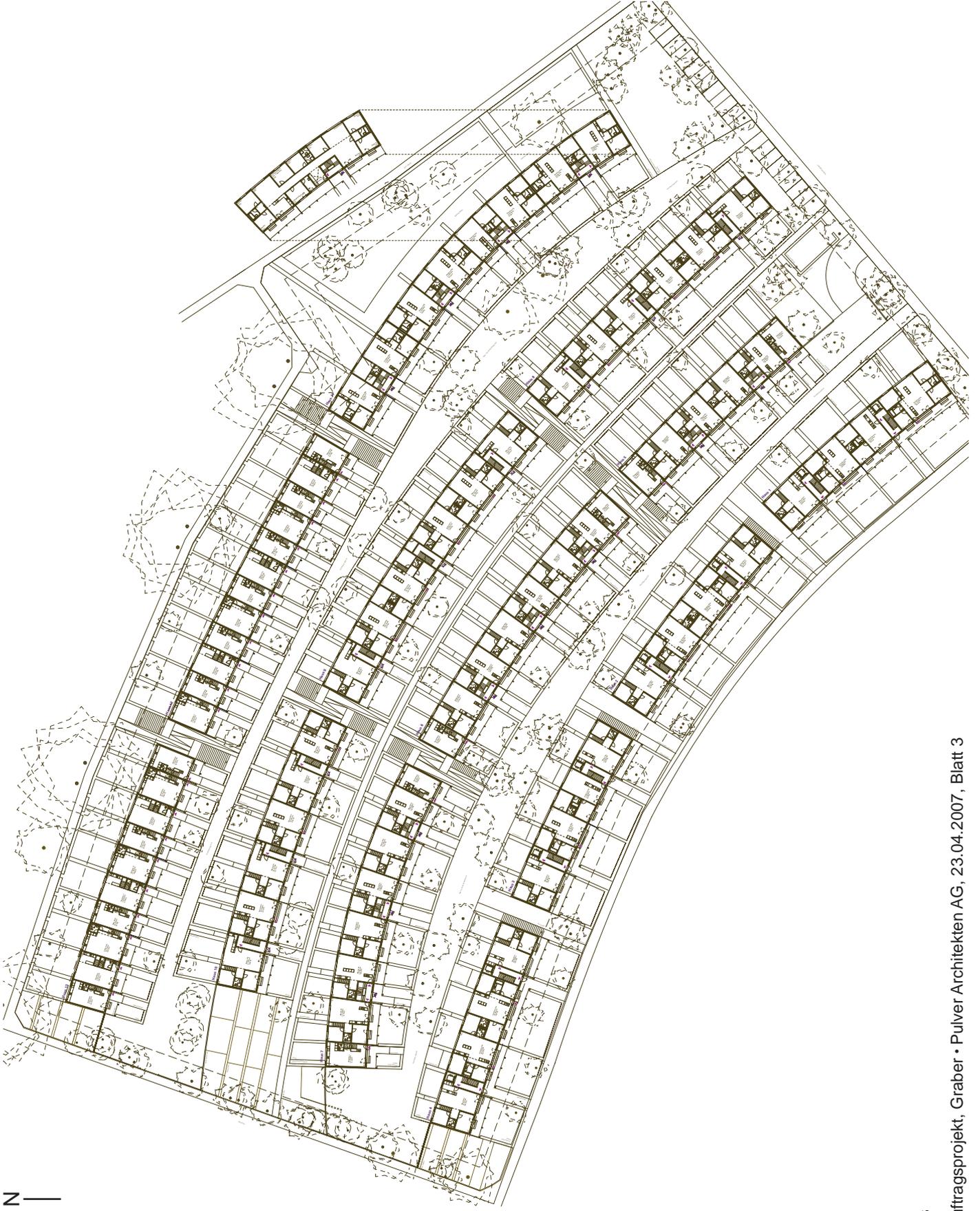
Richtprojekt zum privaten Gestaltungsplan „Grünmatt“  
Auszüge aus dem Siegerprojekt des Studienauftragsverfahrens (Verkleinerungen)



N —



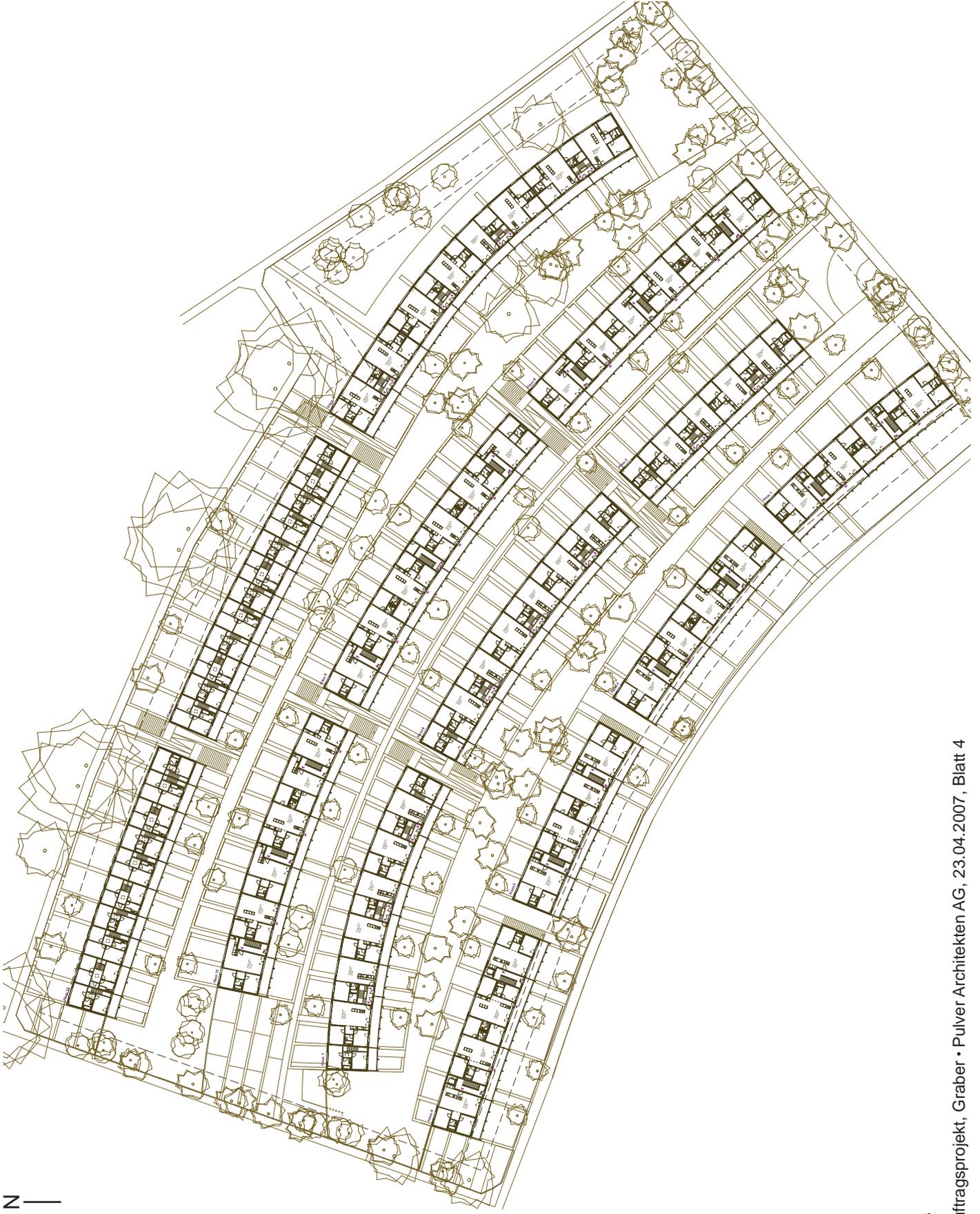
N —



Grundriss 1. Obergeschoss

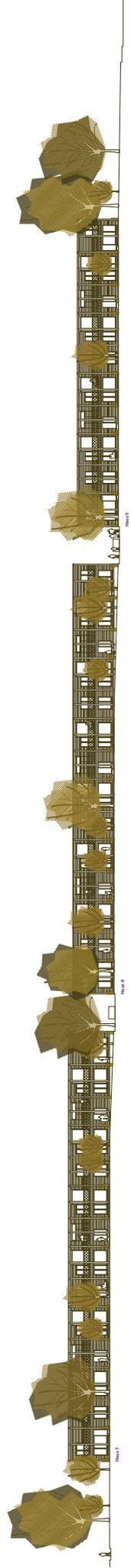
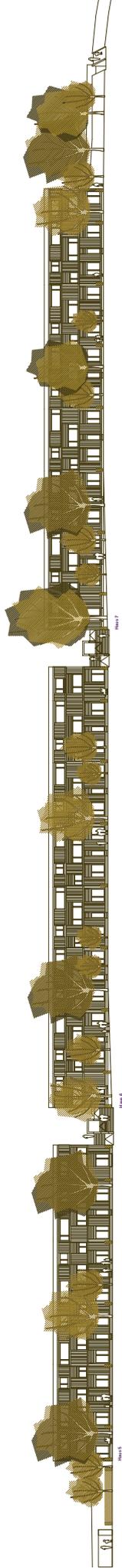
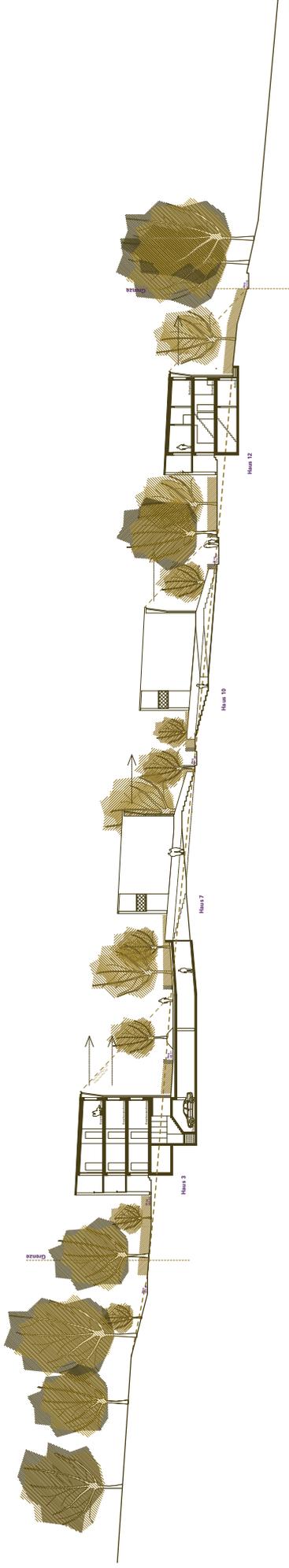
Auszug aus dem Studienauftragsprojekt, Graber • Pulver Architekten AG, 23.04.2007, Blatt 3

N



Grundriss 2. Obergeschoss

Auszug aus dem Studienauftragsprojekt, Graber • Pulver Architekten AG, 23.04.2007, Blatt 4



Querschnitte / Fassaden

Auszug aus dem Studienauftragsprojekt, Graber • Pulver Architekten AG, 23.04.2007, Blatt 5

