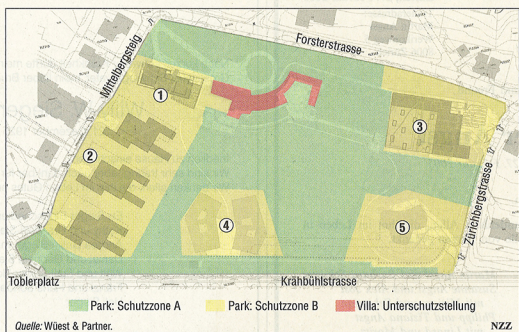




In der Schutzzone A bleibt die Originalsubstanz des Parks «Im Forster» erhalten. In der Zone B müssen Neubeplantungen dem Konzept des Parks entsprechen. In der Zone B liegen die geplanten Neubauten: ① Wohnhaus von Richter et Dahl Rocha, ② drei Wohnhäuser des Büros J. Steib, ③ Wohnkomplex von EM2N Architekten. Für die Baufelder ④ und ⑤ gibt es noch keine konkreten Projekte. (Bild pd)

Denkmalschutz für Privatpark «Im Forster» Kein Heimatschutz-Rekurs gegen Projekt am Zürichberg

Die Eigentümer des Areals «Im Forster» wollen in der letzten grossen Landreserve am Zürichberg bauen, gleichzeitig aber den Park weitestmöglich erhalten. Gemeinsam mit der Stadt planen sie nun, den Park inklusive Teilen der Baufelder unter Denkmalschutz zu stellen. Der Zürcher Heimatschutz ist damit einverstanden und will von Rekursen absehen. Als Nächstes müssen Stadtrat und Gemeinderat entscheiden.

mju. Die Eigentümer des Areals «Im Forster» beim Toblerplatz machen einen weiteren Schritt zur Erhaltung ihres Privatparks. Die riesige Freifläche am Zürichberg, an deren oberen Ende eine alte Villa thront, soll zwar an den Rändern überbaut werden. Ziel ist es aber auch, den Parkcharakter der Anlage zu erhalten. Jetzt haben die Stadt und die Eigentümerfamilien von Stockar und Diez beschlossen, den Park unter Denkmalschutz zu stellen. Sollte der Vertrag rechtskräftig werden, wäre es praktisch ausgeschlossen, dass die nicht als Baufelder vorgesehenen Teile der letzten grossen Landreserve am Zürichberg je überbaut werden. In Kraft tritt er allerdings nur, wenn auch der private Gestaltungsplan für das Areal rechtskräftig wird. Über diesen muss neben dem Stadtrat auch der Gemeinderat entscheiden.

Zwei Schutz zonen

Der Park mag heute etwas verwildert erscheinen, ihm liegt aber ein ausgeklügeltes Konzept zugrunde, das auf gartenarchitektonische Pläne der Gebrüder Mertens sowie von Ernst Klingenfuss zurückgeht. Der angestrebte Schutzvertrag ist Teil eines planerischen Gesamtpakets, das die Besitzerfamilie in enger Zusammenarbeit mit der

Heimatschutz werde darum weder einen Rekurs gegen den Vertrag noch gegen den Gestaltungsplan einreichen. Kläusli ist erfreut darüber, dass die Erschliessung des Baufeldes beim Mittelbergsteig besser gelöst wird. Zu den drei im Park geplanten Bauten ist jetzt anstatt je zwei nur noch je ein Zugang geplant. Weiterhin nicht zufrieden ist Kläusli allerdings damit, dass im Gebiet «Riegel» entstehen – Bauten also, welche die für den Zürichberg vorgeschriebene Maximallänge von 25 Metern übertreffen. Diese Bauten werden laut Kläusli jetzt aber hinter Bäumen verborgen; so könne er mit ihnen «besser leben». Kläusli würde es begrüßen, wenn die Villa eines Tages zumindest halböffentlich zugänglich wäre und wenn ein ebenfalls halböffentlicher Pfad durch das Gelände führte. Diese Fragen müssten aber bei der Behandlung des privaten Gestaltungsplans im Zürcher Parlament diskutiert werden.

Rund 100 Mietwohnungen geplant

Der Entwurf für den Gestaltungsplan setzt für die Überbauung enge Parameter. Die Bauherrschaft plant, die Baufelder in mindestens zwei Etappen zu überbauen. Konkret ist die Planung für drei der fünf Baufelder. Am Mittelbergsteig hat in einem Architekturwettbewerb ein Projekt des Büros Steib obsiegt, das drei Wohnhäuser vorsieht. Im selben Wettbewerb wurde ein Projekt des Büros EM2N für das Gebiet der heutigen Gärtnerei ausgewählt. Die heutige Garage schliesslich soll durch ein Projekt des Büros Richter et Dahl Rocha ersetzt werden, das auf einen Direktauftrag zurückgeht. Das Büro hat ein Wohnhaus mit drei Wohnungen entworfen, das den Sockel, auf dem die Villa steht, weiterführt. Um das Projekt besser ins Ensemble einzupassen, wird entgegen den ersten Plänen neu ein Stockwerk weniger hoch gebaut.

Der Gestaltungsplan geht von diesen drei Projekten aus und legt die Mantellinien eng um diese herum fest. Wird der Gestaltungsplan rechtskräftig, müssen praktisch genau diese drei Projekte gebaut werden. Eingebaut ist nur eine – bei solchen Planungen übliche – Reserve von zwei Metern. Eine Neuplanung hingegen würde die Ausarbeitung eines neuen Gestaltungsplans bedingen. Für die Baufelder an der Krähbühlstrasse sowie beim Chalet bestehen noch keine konkreten Projekte; sie sollen dereinst von den kommenden Generationen der Eigentümerfamilien überbaut werden. Die Bauherrschaft verpflichtet sich im Gestaltungsplan aber, für diese zwei Gebiete einen Architekturwettbewerb auszuschreiben.

Insgesamt sind auf dem Gesamtareal rund 100 Mietwohnungen geplant. Die bestehende Villa wird saniert. Als nächstes wird der Entwurf des Gestaltungsplans für 60 Tage öffentlich aufgelegt und nach der Bearbeitung allfälliger Einwendungen bereinigt. Danach haben Stadtrat und Gemeinderat zu entscheiden. Ohne Einsprachen aus der Nachbarschaft könnte der Bau zu Ende des ersten Quartals 2007 beginnen, die ersten Wohnungen könnten Mitte 2008 bezogen werden.

NZZ Online

«Webcam Zürich»

Kamera über der Zürcher Oper
mit Zoom- und Schwenkmöglichkeit

www.nzz.ch/webcam

Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner sowie mit der Stadt entworfen hat. Es umfasst neben dem Schutzvertrag einen privaten Gestaltungsplan und ein dazugehöriges Leitbild. Der Gestaltungsplan ist nötig, weil das 45 000 m² grosse Gebiet nicht nach der geltenden Bau- und Zonenordnung überbaut werden soll. So soll es möglich werden, rentabel zu bauen, gleichzeitig aber 70 Prozent der Parkfläche zu erhalten. Die Bauherren verzichten im Gegenzug auf über 30 Prozent der Ausnützung. Gemäss dem Entwurf des Schutzvertrages wird der Park in zwei Zonen aufgeteilt (siehe Grafik). In der Zone A muss die Originalsubstanz des Parkes erhalten werden, wie Oliver Hagen von Wüest & Partner erklärt. Das bedeutet, dass auch die bauliche Substanz – Terrassen, Wegbeläge, Stützmauern oder Swimmingpool – nicht verändert werden dürfen und instand zu setzen sind. Neubeplantungen müssen im Sinne des historischen Entwurfs erfolgen.

Anders geregelt ist der Schutz in der Zone B. In diesen Gebieten werden die neuen Bauten zu stehen kommen. Darum muss dort die Vegetation vollständig entfernt werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten müssen die Pflanzen aber im Sinne des Gesamtparks wiederhergestellt werden. Die Schutzzone reicht dabei bis an die Mauern der Neubauten; es wird also nicht möglich sein, dass diese mit jeweils eigenen Gartengestaltungen den Gesamteindruck des Parks trüben. Der Schutz von Park und Villa gilt auch für alle künftigen Eigentümer. Im Gegenzug will die Stadt die Garage bei der Villa und das Chalet an der Ecke Krähbühlstrasse/Zürichbergstrasse aus dem Schutzinventar entlassen.

Die Bemühungen der Eigentümer finden auch beim Zürcher Heimatschutz Anerkennung; die Organisation hatte die Planung auf dem Gebiet bisher stark kritisiert. «Wir haben keine Einwände gegen die geplante Unterschutzstellung», sagt Präsident Bruno Kläusli jetzt. Die Schutzbestimmungen seien fast schon beispielhaft gut. Der