

In die Umgebung eingepasst

Entscheid zum Bauprojekt «Im Forster» am Toblerplatz

Das bedeutende Areal «Im Forster» am Zürichberg wird in den kommenden Jahren teilüberbaut. Den Wettbewerb für die erste Etappe haben zwei Zürcher Büros gewonnen. Sie schafften es, ihre Bauten subtil in die Parklandschaft einzupassen. Der Zürcher Heimatschutz kritisiert, dass das Projekt der quartierüblichen Bebauungsstruktur widerspreche. Die Stadt freut sich hingegen über die Erhaltung weiterer Teile des Parks.

mju. Wer ab und zu im Tram zum Zoo hochfährt, kennt das Grundstück: Ab dem Toblerplatz zieht sich eine Stützmauer der Strasse entlang, dahinter liegt eine riesige Wiese – und das am Zürichberg, in einer von Zürichs teuersten Wohngebieten. Hinter hohen Bäumen liegen einzelne Gebäude verborgen, eine Villa mit freiem Blick auf den Zürichsee krönt die Anlage. Im vergangenen März wurde bekannt, dass die Besitzerfamilien Diez und von Stockar Teile des wertvollen, 45 000 Hektaren grossen Grundstücks überbauen werden (NZZ 23. 3. 04). Jetzt ist der Wettbewerb unter eingeladenen Architekten für die ersten drei der fünf Baufelder abgeschlossen worden.

Verhäuselung vermeiden

Das Gebiet liegt eigentlich in der Wohnzone W2b1. Zwischen 25 und 30 Gebäude hätten auf die Parzelle gepasst, wenn sie im Stil der Umgebung überbaut worden wäre. Doch die Besitzerfamilien hatten früh entschieden, dass der Park in seiner Grundanlage erhalten werden soll. So wurde beschlossen, die Bautätigkeit auf fünf Parzellen zu konzentrieren. Dort soll dafür ein Geschoss höher und zudem länger als die in der Zonenordnung vorgeschriebenen 25 Meter gebaut werden – eine Absicht, welche die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans nötig macht. Rund 70 Prozent der Parkfläche können so bestehen bleiben. Möglich ist dies nur, weil die Eigentümer auf rund 40 Prozent der rechtlich möglichen Ausnutzung verzichten; anstatt bis zu 240 Wohnungen entstehen insgesamt nur deren 100 bis 120. Entstehen sollen auf dem Areal Mietwohnungen – auch das ist eher ungewöhnlich, werden in teuren Wohngebieten derzeit doch vor allem Eigentumswohnungen gebaut, weil das höhere Gewinne abwirft. In einer ersten Etappe sind rund 60 Wohnungen geplant; die zwei verbleibenden Baufelder wollen die Eigentümer dann von der nächsten Generation überbauen lassen.

Den Zuschlag für das Baufeld an der Ecke Zürichberg- und Forsterstrasse erhielt das Architekturbüro EM2N, wie Bauherrenvertreter Oliver Hagen von Wüest & Partner ausführt. Die Architekten gewinnen damit bereits wieder einen Wettbewerb, nachdem sie erst kürzlich bei der Gestaltung der Viaduktbögen im Kreis 5 erfolgreich waren. Der aus drei Gebäuden bestehende Wohnkomplex von EM2N ist an seinen äusseren Ende vier-, im Kern aber nur dreistöckig; damit

soll erreicht werden, dass niemandem die Aussicht verstellt wird. Die heutige Einfahrt bleibt erhalten, das Gebäude wird zwischen die bestehenden Bäume eingepasst. Dank grossflächiger Verglasung kann trotz der schattigen Lage viel Licht ins Gebäudeinnere dringen, Lamellenstrukturen vor den Scheiben sorgen für Privatsphäre. Alle Wohnungen sind auf zwei Seiten hin offen, was für bestmögliche Besonnung sorgt. Hier sollen 24 vergleichsweise eher günstige Wohnungen entstehen, mit eigenem Pool. Geplant sind Wohnungsgrößen von 2 bis 5½ Zimmer, wobei letztere auch für Familien geeignet wären. Angestrebt wird laut Oliver Hagen ein breiter Mietermix.

Für das Baufeld Mittelberg entwarf das Zürcher Architekturbüro Steib drei Gebäude, die flach in das Grundstück gestaffelt sind. Sie bestehen aus einem festen Kern, in dem die Schlafzimmer und Nasszellen untergebracht werden. Von diesem Kern ragen längliche Räume auf Stelzen in den Park – gleichsam wie Stege in einen See. Die Bewohner erleben den Park durch grosse Scheiben. Geplant sind insgesamt 30 Wohnungen von einer Grösse zwischen 120 und 160 m² für eher gehobene Ansprüche.

Villa wird renoviert

Keine befriedigende Lösung fand die Jury beim kleinsten Baufeld, der Parzelle bei der heutigen Garage. Diese, so lautete die Vorgabe, soll abgebrochen und durch drei oder vier Luxuswohnungen ersetzt werden. Jetzt ist das Lausanner Büro Richter et Dahl Rocha beauftragt worden, noch einmal ein völlig neues Projekt zu entwerfen.

Der Park wird dereinst den Bewohnern der Anlage zur Verfügung stehen; öffentlich zugänglich wird er auch weiterhin nicht sein, die rund ums Grundstück wachsenden Bäume und Hecken bleiben bestehen. Läuft alles rund, könnten die Wohnungen 2008 bezogen werden. Angepeilt werden Mieter aus dem Segment ab dem oberen Mittelstand. Bereits besteht eine lange Liste von Interessenten – vor allem Leute aus dem Quartier, wie Hagen erklärt. Der Ertrag der Bauten wird auch den Unterhalt der denkmalgeschützten Villa mit finanzieren. Diese stammt von Henauer und Witschi; der schmucklose Bau ist ein frühes Zeugnis des modernistischen Bauens in Zürich. Die Villa wird vom Architekturbüro Pfister Schiess Tropeano renoviert werden; sie könnte künftig unter anderem einen Kindergarten beherbergen.

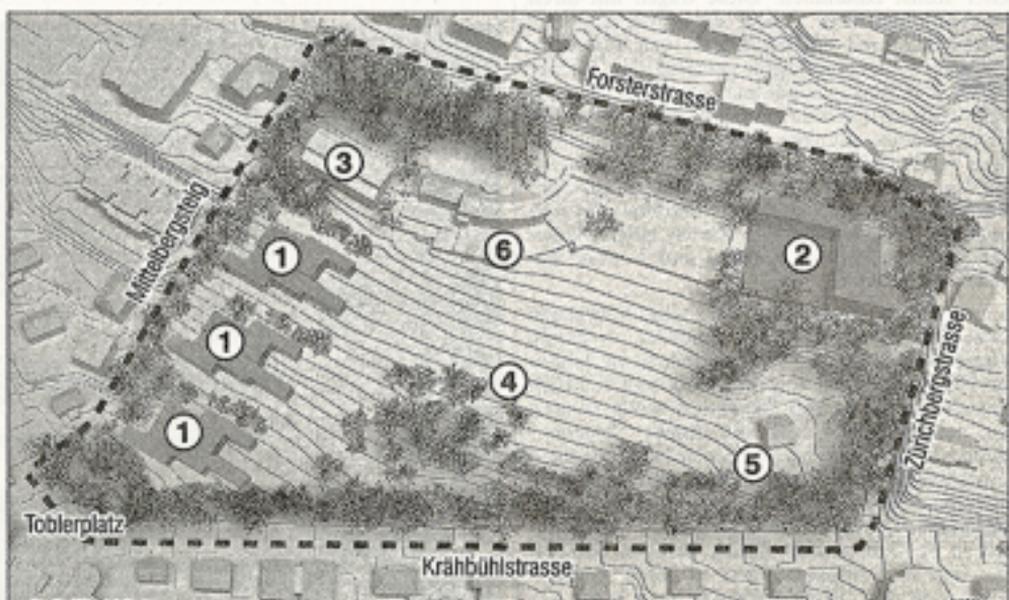
Heimatschutz übt massive Kritik

mju. Als «Fehlplanung» bezeichnet der Zürcher Heimatschutz das Bauvorhaben im Areal «Im Forster». Kritisiert wird einerseits die Stadtzürcher Denkmalpflege. Sie habe es versäumt, möglichst viele der Gebäude auf dem Areal zu schützen. Dafür würden jetzt viele Wiesen und Bäume erhalten. «Wir haben Prioritäten gesetzt», sagt dazu Jan Capol, Leiter der städtischen Denkmalpflege. Zwar werde die Gärtnerei abgebrochen. Wichtig sei aber, dass ein grosser Teil des Parks erhalten bleibe – und dieser sei ein wesentlicher Teil des Schutzobjekts. Das Chalet könne abgetragen und an einem anderen Ort wieder aufgebaut werden. Ausserdem sei das Schicksal der zur Villa gehörenden Garage noch offen.

Der Kantonale Heimatschutz moniert zudem auch, die Stadt habe die von ihr selber erlassenen Bauvorschriften für den Zürichberg bereits wieder vergessen. Eine Expertise habe Anfang der 1980er Jahre ergeben, dass die lockere Bebauungsweise den Charakter des Zürichbergs ausmache und dass künftige Bauten niedrig und in der Gebäudelänge beschränkt sein müssten. Die

daraus resultierenden Bauvorschriften waren eine Reaktion darauf, dass Investoren reihenweise alte Villen aufkauften und durch Riegelbauten ersetzen. Regula Lüscher Gmür, die stellvertretende Direktorin des Amtes für Städtebau, gibt hingegen zu bedenken, dass sich das besagte Gutachten nicht mit einem so speziellen Areal wie dem «Im Forster» beschäftigt hatte. Es gebe am Zürichberg durchaus Bauten, die in ihrer Grösse mit den Siegerprojekten vergleichbar seien. Es sei eine «Verhäuselung», wie sie der Heimatschutz fordere, welche dem Areal nicht entspreche.

Die Kritik des Heimatschutzes überzeugt in ihrer Hauptstossrichtung nicht: Das Areal «Im Forster» war immer schon eine ungewöhnliche Parzelle am Zürichberg. Dass sie mit einzelnen Häuschen verstellt werden muss, nur weil dies der Bebauung im übrigen Quartier entspricht, ist nicht einzusehen. Das Bemühen der Stadt muss es sein, die einzigartige Freifläche zu erhalten, prägt sie doch die Struktur des Quartiers.



Die Planung im Areal «Im Forster» am Zürichberg: ① Drei Wohngebäude (Büro Steib). ② Wohnkomplex (EM2N). ③ Baufeld «Garage» (neues Projekt wird ausgearbeitet). Baufelder ④ «Krähbühl» und ⑤ «Chalets» (werden später überbaut). ⑥ Villa (wird saniert). (Bild pd)