

Zürich

Wohnen auf Zürichs teuerster Wiese

Auf dem Forster-Areal am Zürichberg, dem grössten privaten Grundstück, ziehen die ersten Mieter ein.

Von Jürg Rohrer, Text,
und Doris Fanconi, Bilder

Zürich - Kühe in Gockhausen werden künftig das Heu wiederkauen, das ihr Bauer zweimal pro Jahr auf der Forster-Wiese mäht. Etwa 25 000 Quadratmeter misst diese Wiese oberhalb des Toblerplatzes - und dass es sie überhaupt noch gibt, ist alles andere als selbstverständlich. Ist sie doch Bauland an allerbestem, allerteuerster Lage.

Doch die Familien von Stockar und Diez, denen das grösste private Grundstück am Zürichberg gehört, dachten nicht an Maximalrendite, als sie sich vor zehn Jahren an die Entwicklung ihres riesigen Grundstücks machten. Damals stand dort nur dreierlei: die Villa von 1931, die Gärtnerei und das Chalet von 1891. Ziel war, den denkmalgeschützten Familiensitz und den Park zu erhalten und dennoch eine angemessene Rendite zu erzielen. Und so kam es zu einem Verfahren, das umgekehrt lief als üblich, wie Projektentwickler Oliver Hagen von der Firma Immopoly erläutert. Zuerst wurden die Ausmasse des künftigen Parks von einem Landschaftsarchitekten definiert, erst dann die Baufelder.

Kein Park für alle

Die drei Baufelder befinden sich alle am Rand des Grundstücks, das mit seinen 4,5 Hektaren so gross ist wie der Rieterpark. 70 Prozent des Bodens bleiben unverbaut. Untypisch für gehobene Neubauten am Zürichberg ist auch, dass die Wohnungen nicht gekauft, sondern nur gemietet werden können - die Familie will an ihrem Besitz festhalten. Der Park steht allen Mietern offen, nicht aber der Allgemeinheit.

Sieben Architektenteams nahmen 2004 auf Einladung am Architekturwettbewerb teil, darunter der Engländer David Chipperfield, der das neue Kunsthaus baut. Das Rennen machten schliesslich die Zürcher EM2N, Jakob Steib aus Zürich sowie Richter et Dahl Rocha aus Lausanne. Jeder entwarf einen anderen Haustyp für ein anderes Publikum: jung, klassisch und repräsentativ. Man wolle eine gemischte Mieterschaft, sagt Hagen, insbesondere auch Leute, die langfristig bleiben. Eine Siedlung nur aus Expats sollte vermieden werden.

Jede Wohnung ist anders

Keine Wohnung ausser den Ateliers ist wie die andere, betont der Projektentwickler. Die Architekten hätten mit grösster Sorgfalt und Fantasie gearbeitet, sodass einzigartige Wohnungen entstanden seien, die elegant und qualitativ wirkten, obwohl keine Luxusmaterialien verwendet worden seien.

Für eher jüngere Mieter ist der Winkelbau von EM2N an der Ecke Forster-/Zürichbergstrasse gedacht - dort, wo früher die Gärtnerei stand. Die helle Fassade am drei- und viergeschossigen Bau ist aus Holz, sieht aber nach Wellblech aus - ein Bezug zur handwerklichen Vergangenheit des Geländes. 20 Wohnungen mit Raumhöhen bis zu fünf Metern befinden sich in dem auffallenden und ausgefallenen Haus.

Fürs klassische Wohnen an bester Lage bauten die Jakob Steib Architekten am Mittelbergsteig drei Backsteinriegel mit je neun Wohnungen. Der Wohntrakt steht auf Stützen, sodass die Parkwiese unter die Häuser reicht und die Wohnzimmer über dem Gras zu schweben scheinen. Diese Häuser sind von der



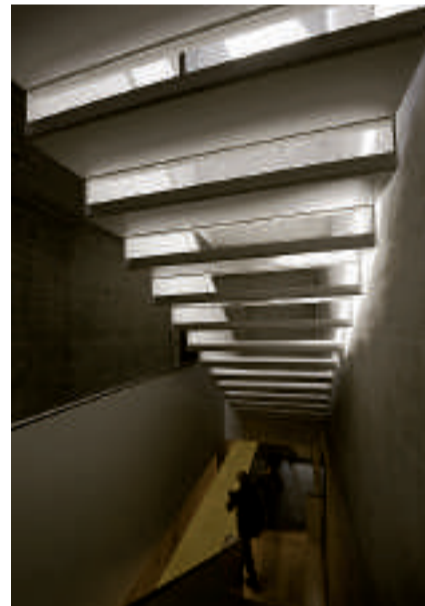
Am Mittelbergsteig stehen drei Riegelbauten mit je neun Wohnungen. Im Dreifamilienhaus ganz rechts kostet die teuerste Wohnung 15 000 Franken pro Monat.



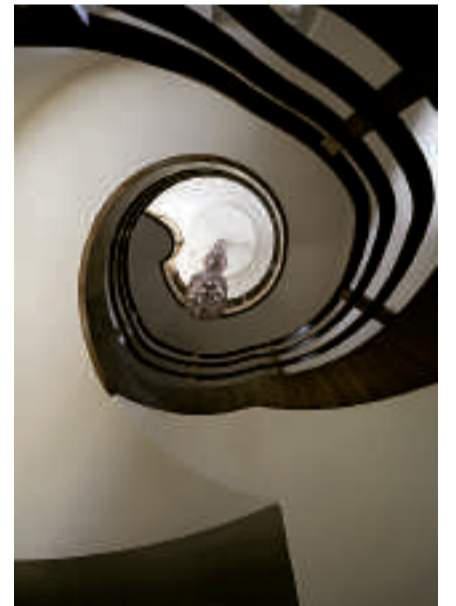
Haus Gärtnerei: Blick durch eine Loggia auf Park und Stadt.



Treppe und Oberlicht in einer Wohnung am Mittelbergsteig.



Das Treppenhaus führt ein Eigenleben als begehbare Skulptur.



80 Jahre älter: Das Treppenhaus in der Villa Forster, original erhalten.

Tramhaltestelle Toblerplatz aus gut zu sehen.

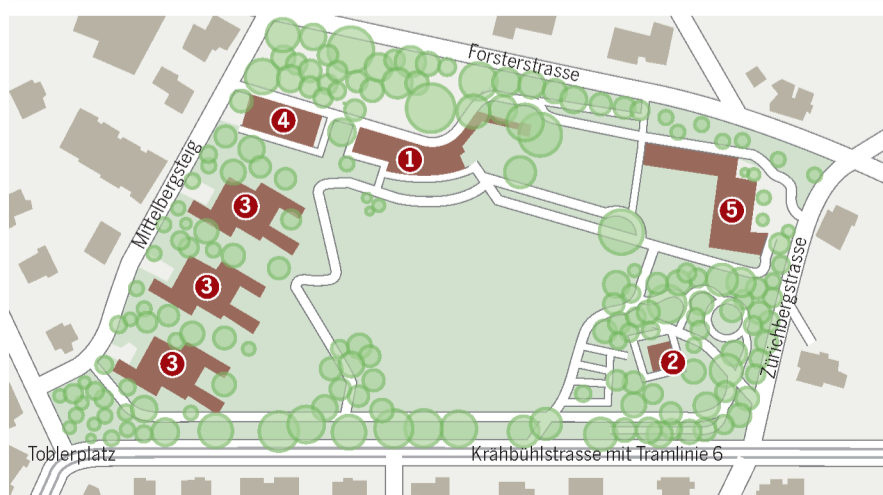
Für Leute mit dem ganz grossen Portemonnaie, die Wert auf Repräsentation legen, entstand neben der alten Villa anstelle der einstigen Garage ein Haus von Richter et Dahl Rocha mit drei Wohnungen und je einem separaten Hauseingang. Der Bau ist flach und zurückhaltend gestaltet, damit er die Villa

Forster nicht konkurrenziert. Der Ausblick auf Stadt, See und Alpen ist phänomenal. Heute sind praktisch alle der 51 Wohnungen und 4 Ateliers vergeben; 28 Kinder sind schon angemeldet. Die Mieter sind mehrheitlich Schweizer, darunter Leute von der Goldküste, die in die Stadt wollen, und ältere Paare aus dem Quartier, denen das Haus nach dem Auszug der Kinder zu gross geworden

ist. Wie hoch sind die Mieten? «Marktüblich für diesen Ort», antwortet Oliver Hagen: Sie reichen von monatlich 1800 bis 15 000 Franken. Weil es sich um eine private Investition handelt, will er keine weiteren Zahlen nennen, auch nicht die Höhe der Gesamtkosten.

Zu den Kosten müsste auch der Gärtner gerechnet werden, der vollamtlich für das ganze Gelände angestellt wird.

Zwei Jahre haben die Bauarbeiten gedauert, davor zwei Jahre die Bauplanungen und gar vier Jahre die städtebaulichen Planungen, inbegriffen die Schutzabklärung für die alte Villa und die Erarbeitung des Gestaltungsplans. Ihm stimmte der Gemeinderat im Jahr 2005 ohne Gegenstimme zu. Letzte Woche sind die ersten Mieter eingezogen, im Juli werden alle Wohnungen belegt sein.



- 1 Villa Forster 3 Neubauten «klassisch» 5 Neubau «Gärtnerei»
2 Chalet 4 Neubau «repräsentativ»

TA-Grafik str

Villa Forster

Zürichs erster Herrschaftssitz im Baustil der Moderne

Die ganze Villa Forster steht unter Denkmalschutz. Sie befindet sich nahezu im Originalzustand von 1931.

Während auf dem Forster-Areal die Neubauten entstanden, wurde auch die Villa Forster renoviert. Sie steht bis zu den Tapeten und Lichtschaltern unter Denkmalschutz - und was die Denkmalpflege ebenfalls freut: Die Besitzer empfinden das nicht als Zwang, denn auch sie wollen das Haus als Original weiterhin als ihren Familiensitz nutzen.

Die Villa wurde von 1929 bis 1931 von den Zürcher Architekten Henauer & Witschi erbaut. Sie gilt der Denkmalpflege

als frühestes Beispiel eines herrschaftlichen Wohnhauses im Stil der gemässigten Moderne. Das Raumprogramm ist traditionell, doch fehlen die Symmetrie und der Fassadenschmuck wie bei klassischen Villen. Das Haus hat einen einfachen beigen Verputz, dafür sind die Fenster gross, oft bodentief und versenkbar. Um die volle Aussicht auf See und Stadt zu ermöglichen, ist das Haus leicht gebogen.

Glücksfall für die Denkmalpflege war, dass die Villa Forster nie renoviert wurde. Fast alles im Haus ist original und musste mehr gesäubert denn ersetzt werden. Wobei jedes Zimmer aus anderen Materialien besteht und in anderen Farben gehalten ist. Mal haben die

Wände Ahorn, mal Ziegenpergament, mal Malereien von Karl Walser. Im Türhaken zum Schlafzimmer der Hausherrin lässt sich immer noch ein kleiner Tresor öffnen, ähnlich wie in der Küche, wo das Tafelsilber über Nacht verschlossen wurde - damit das Personal nicht auf dumme Gedanken kam.

Im Gegenzug zur vollständigen Unterschutzstellung der Villa durften die Besitzer - die Familien von Stockar und Diez - die Garage abbrechen. Auch das Chalet an der Ecke Krähbühl-/Zürichbergstrasse, erbaut 1891 vom Dolder-Architekten Jacques Gros, gilt zwar als denkmalpflegerisch wertvoll, darf aber später in einer zweiten Bauphase durch einen Neubau ersetzt werden. (jr)