



## **VERFÜGUNG**

**vom 18. Juli 2003**

**Zürich. Privater Gestaltungsplan „Freigut“, Zürich Enge - Änderung**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 28. September 2001 genehmigte die Baudirektion den privaten Gestaltungsplan „Freigut“, Zürich-Enge.

Am 2. April 2003 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich der Änderung des privaten Gestaltungsplan zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. Juni 2003 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 2. Juli 2003 ersucht die Vorsteherin des Hochbaudepartementes der Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Die Änderungen des Gestaltungsplans betreffen im Teilgebiet B den Verzicht auf die Differenzierung der zulässigen anrechenbaren Geschosse, im Teilgebiet C die Nutzung der Garage als Lager, im Teilgebiet D den zulässigen Ersatz des Laubengangs durch einen Ersatzbau, sowie die Streichung von Art. 10 Abs. 3 der Bauvorschriften. Nach geltender Bau- und Zonenordnung befindet sich das Gebiet in der Kernzone.

Die Änderung des Gestaltungsplans ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans „Freigut“ in Zürich-Enge, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 2. April 2003 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: IHF Parkring AG, Parkring 11, 8002 Zürich, vertreten durch Botta Management Group AG, Mühlegasse 12A, Postfach 2260, 6342 Baar )

Staatsgebühr	Fr.	336.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	384.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Stadtrat von Zürich wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von acht Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 18. Juli 2003  
031470/Obl/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





## VERFÜGUNG

vom 28. September 2001

**Zürich. Privater Gestaltungsplan „Freigut“, Zürich-Enge**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 13. Juni 2001 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan „Freigut“ in Zürich-Enge zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 24. August 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Das Referendum wurde nicht ergriffen. Mit Schreiben vom 18. September 2001 ersucht der Vorsteher des Hochbaudepartementes der Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Der Gestaltungsplan regelt die Überbaumungsmöglichkeiten für das Gebiet zwischen Freigutstrasse, Brandschenkestrasse, Tunnelstrasse und SZU-Bahnlinie (Grundstücke Kat.-Nrn. 1359 und 2727). Die Baubereiche berücksichtigen die Anliegen des Denkmalschutzes in Bezug auf die Villa Vers. Nr. 87, den Laubengang und die Aussichtskanzel sowie die Gartenanlage. Nach geltender Bau- und Zonenordnung befindet sich das Gebiet in der Kernzone.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Freigut“ in Zürich-Enge, dem der Gemeinderat der Stadt Zürich am 13. Juni 2001 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Dr. jur. Matthias Landolt, Felseneggstrasse 13, 8700 Küsnacht)

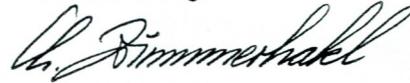
Staatsgebühr	Fr.	448.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	488.00

(Konto 8300.43100000  
Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Stadtrat von Zürich wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von acht Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 28. September 2001  
011934/Obl/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:



STADT ZÜRICH  
PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

'FREIGUT'  
1 : 500, PLAN - NR. 9 - 501 - 1 VOM 25. 10. 2000

STADTRATS BESCHLUSS NR. ....

ZUSTIMMUNG DES GEMEINDERATES AM: .....

GRB NR. **39.71** .....

IM NAMEN DES GEMEINDERATES  
DER PRÄSIDENT/ DIE PRÄSIDENTIN: .....

DER SEKRETÄR/ DIE SEKRETÄRIN: .....

VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT: .....

BDV NR.: **1147** .....

FÜR DIE BAUDIREKTION: .....

DER GRUNDEIGENTÜMER/ DIE GRUNDEIGENTÜMERIN: .....

ZÜRICH, DEN 25. OKTOBER 2000

ERBENGEMEINSCHAFT LANDOLT: .....

VERTRETEN DURCH  
HERR DR. JUR. MATTHIAS LANDOLT  
FELSENEGSTRASSE 13, 8700 KÜSNACHT

IN KRAFT GESETZT MIT STRB NR: ..... VOM ..... AUF DEN: .....

*13.6.2001*

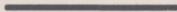
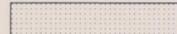
*[Signature]*

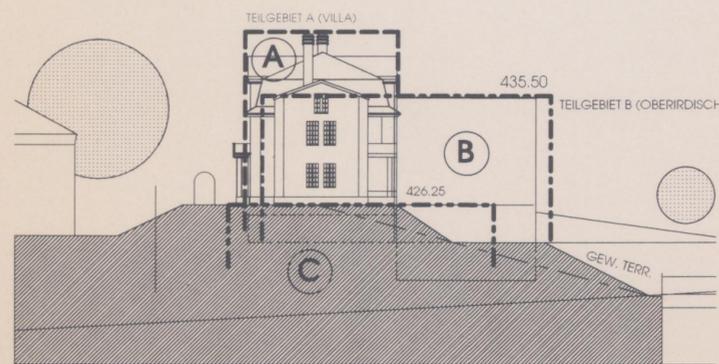
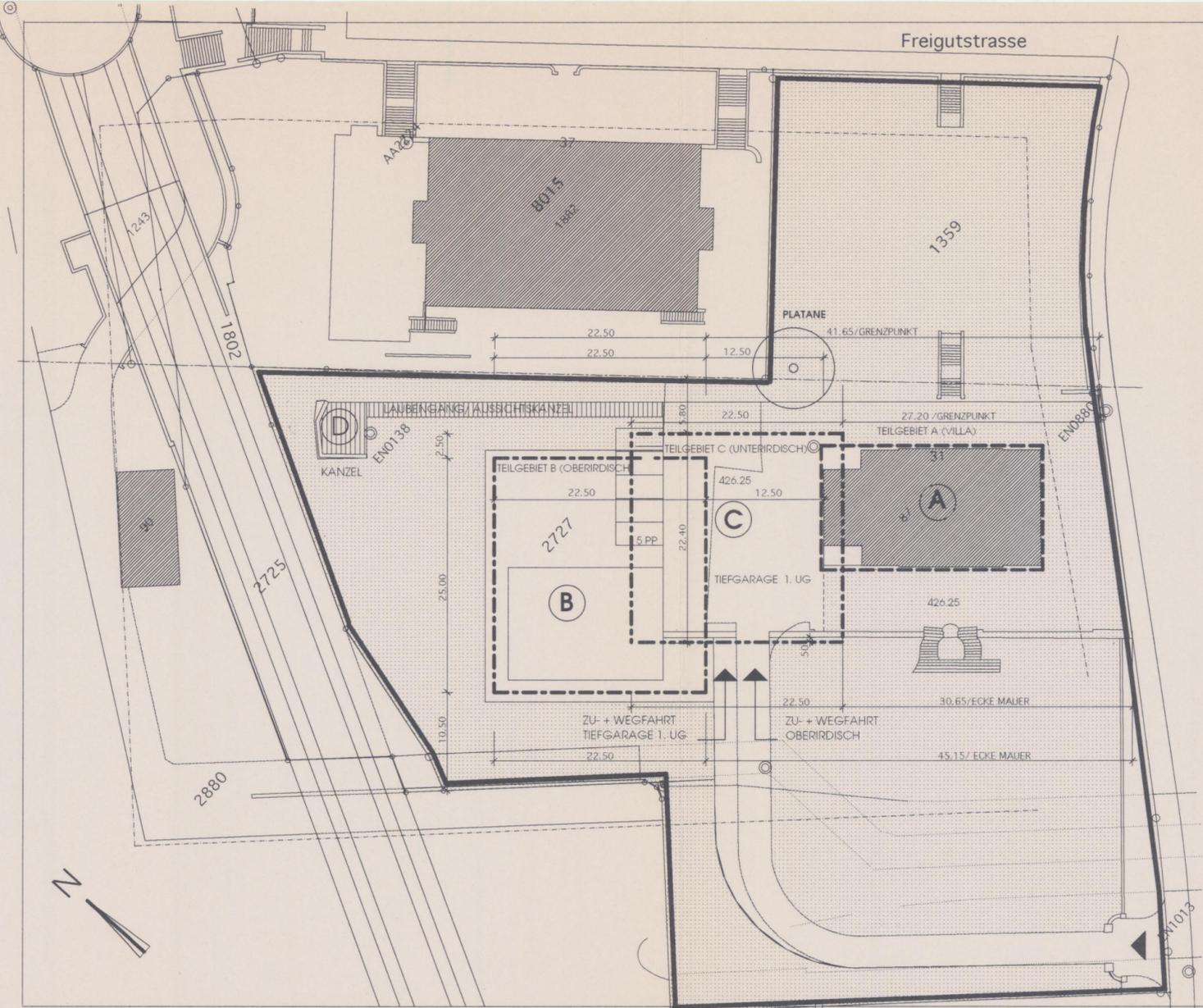
*[Signature]*

*[Signature]*

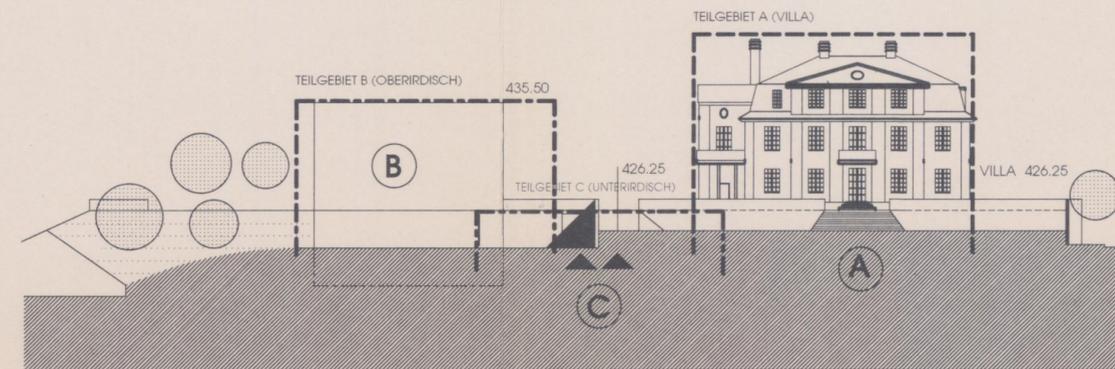
*[Signature]*

**LEGENDE:**

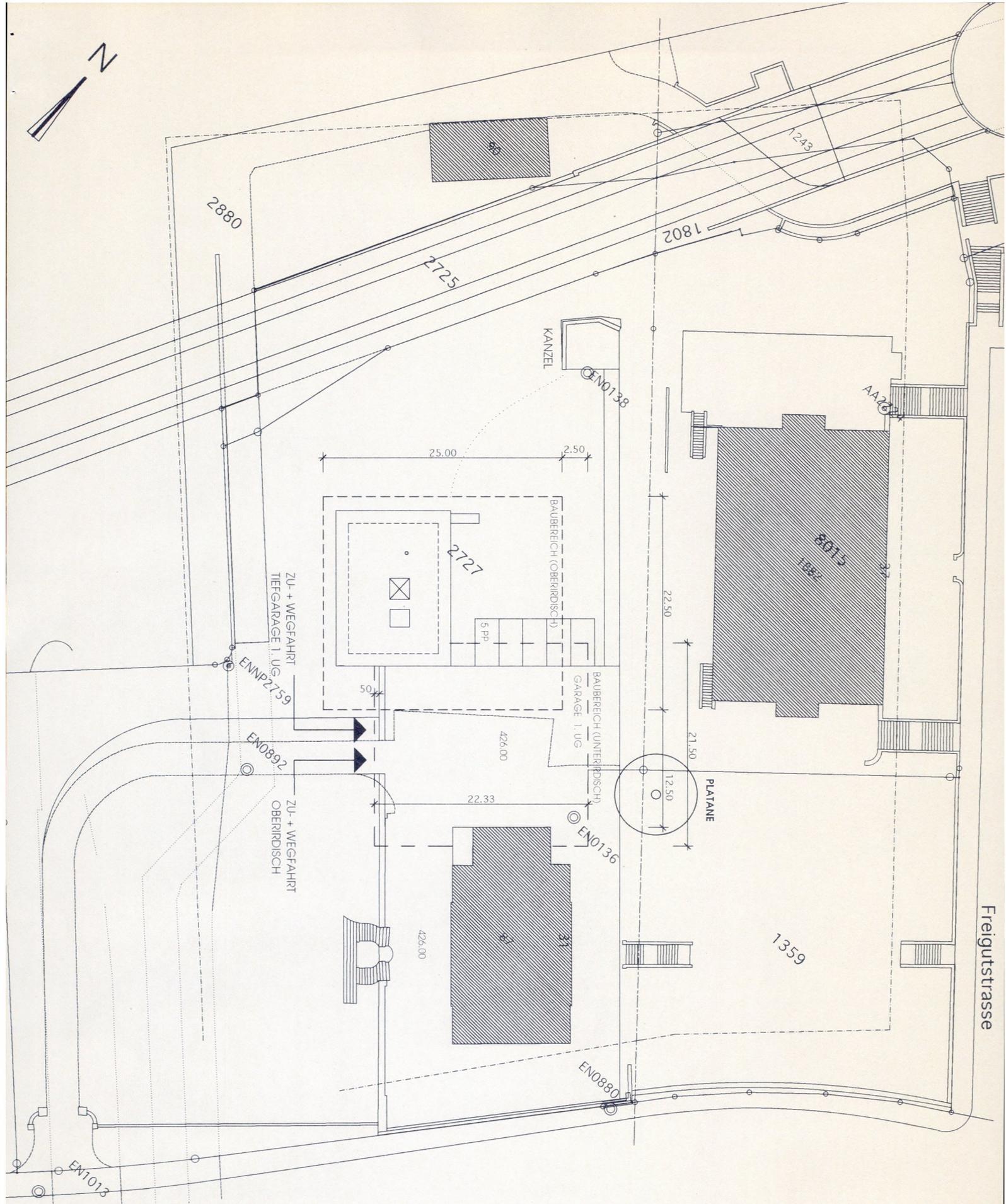
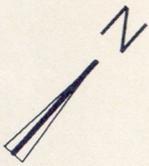
- GELTUNGSBEREICH 
- MANTELLINIE/ TEILGEBIET A 
- TEILGEBIET B 
- TEILGEBIET C 
- TEILGEBIET D 
- VERKEHRSERSCHLIESSUNG 
- GESCHÜTZTE GARTENANLAGE 
- PLATANE 



FASSADE ZUR SIHL TEILGEBIET C (UNTERIRDISCH)



FASSADE ZUM PARK/ TUNNEL RAMPE VILLA LANDOLT



BAUHERR:  
ERBENGEMEINSCHAFT  
LANDOLT ZÜRICH

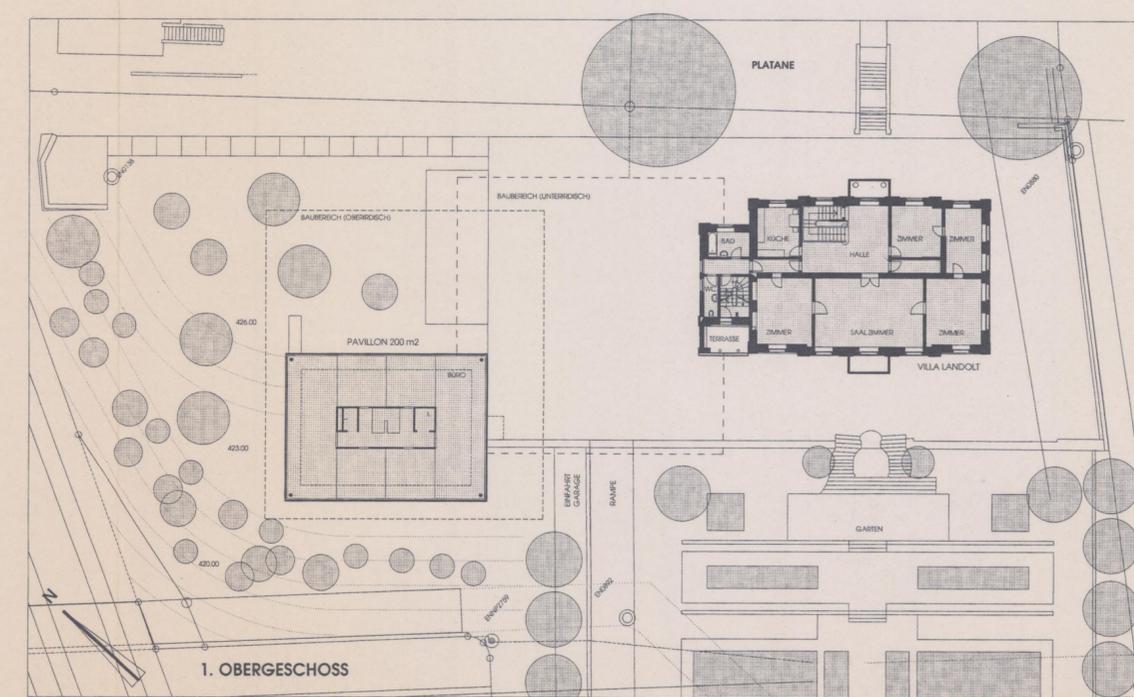
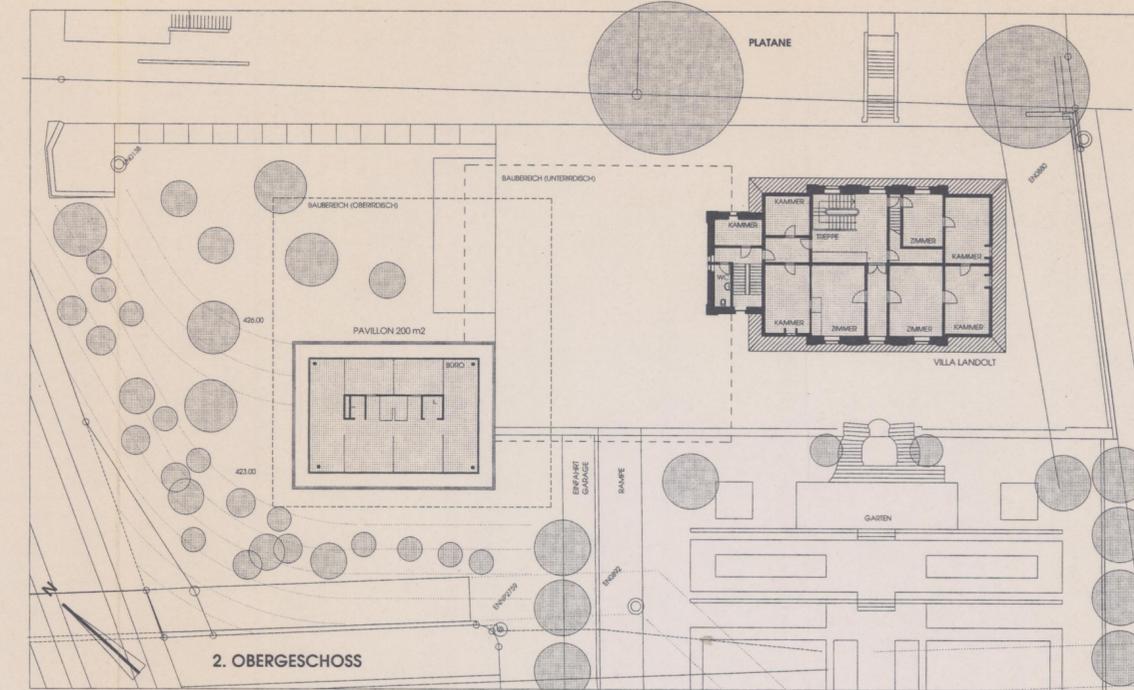
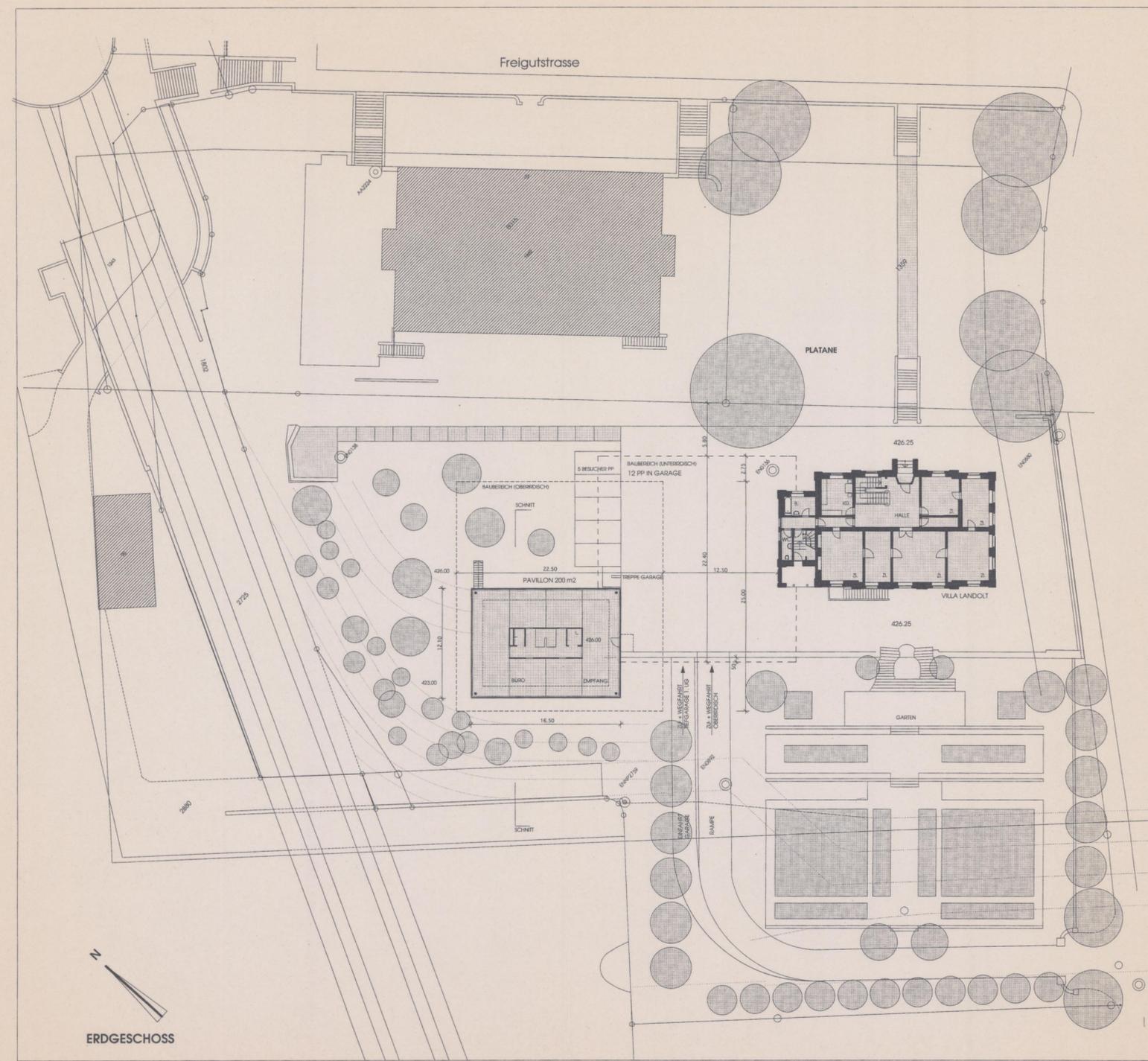
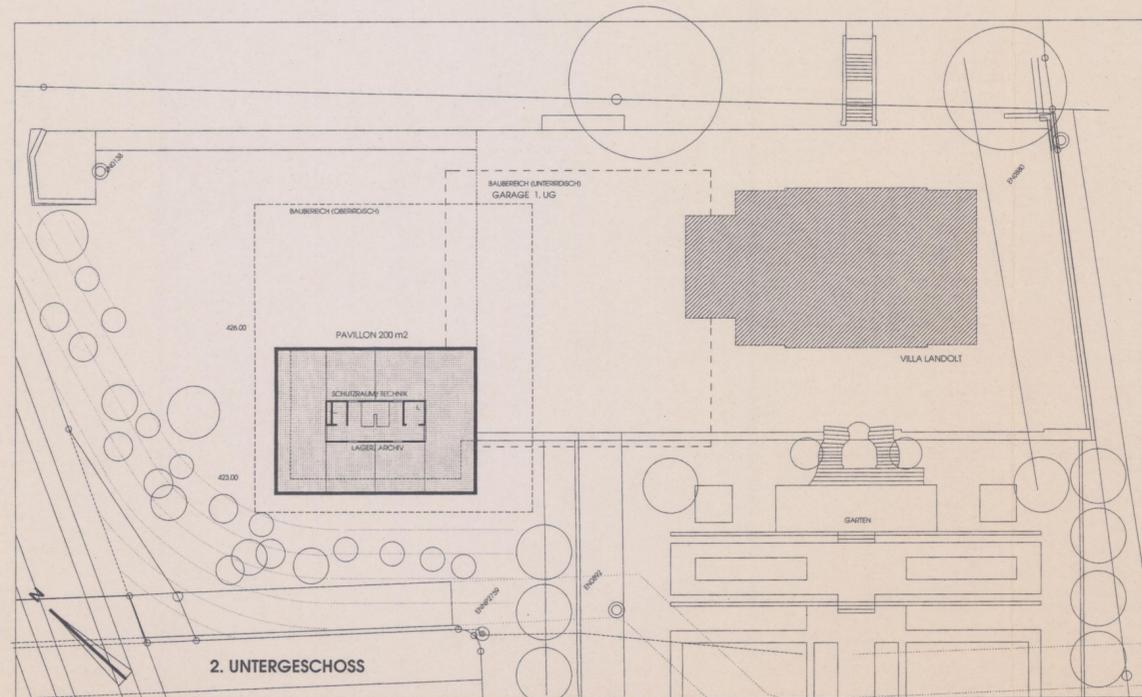
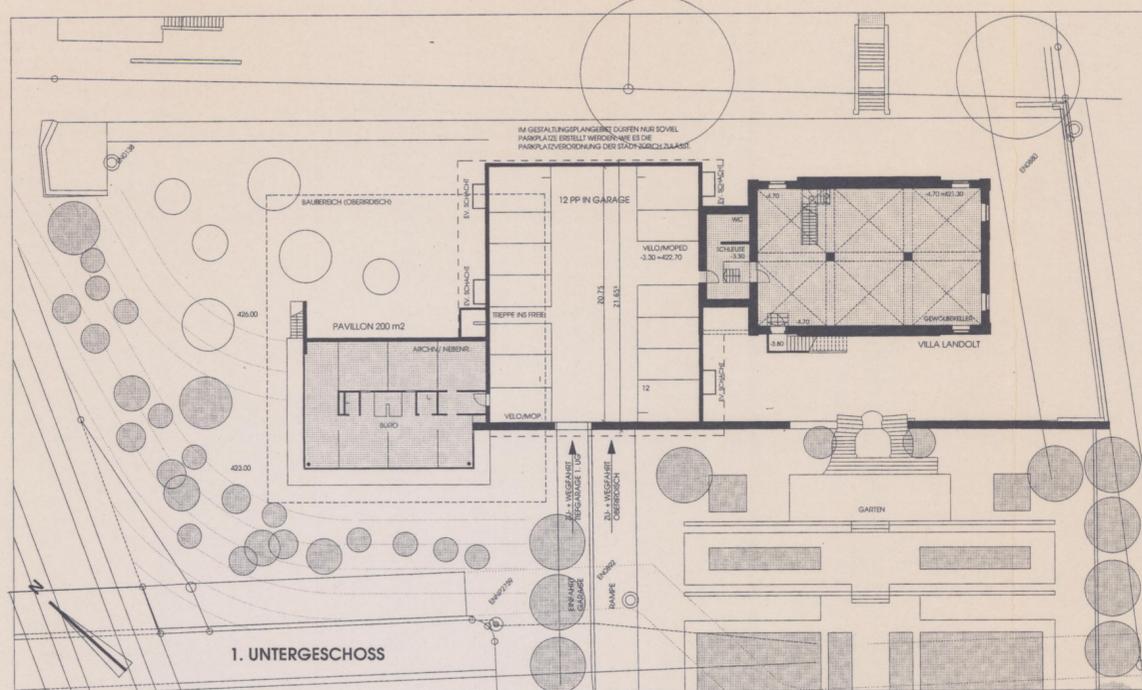
PROJEKTMANAGEMENT:  
URS HOFMANN  
INOVA PIB AG USTER

ARCHITEKT:  
WILLI KLADLER  
DIPL. ARCHITEKT ETH/ SIA  
TRAMSTR. 65 8050 ZÜRICH  
TEL. 01/ 311' 78' 50  
FAX. 01/ 311' 78' 27

**VILLA LANDOLT  
FREIGUTSTRASSE**

**SITUATIONSPLAN**

NR.	9- 500 - 2
MST.	1: 500
PL. GR.	A 4
DAT.	26. 2. 99/ WK
REV.	25. 10. 2000



VILLA LANDOLT  
FREIGUTSTRASSE

VORPROJEKT  
PAVILLON

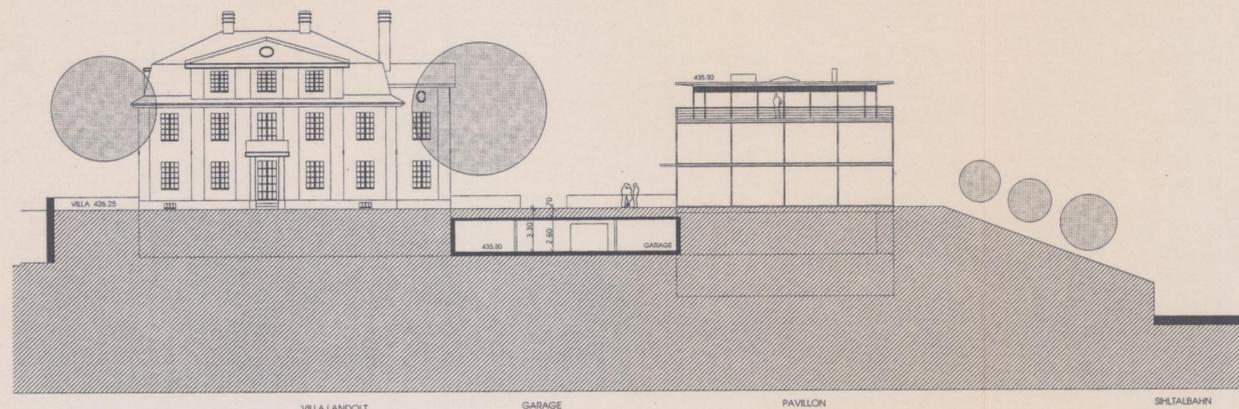
GRUNDRISSSE

NR.	9 - 100 - 4
MST.	1 : 200
PL. GR.	60 / 168
DAT.	26. 2. 99 PB/WK
REV.	25.10. 2000

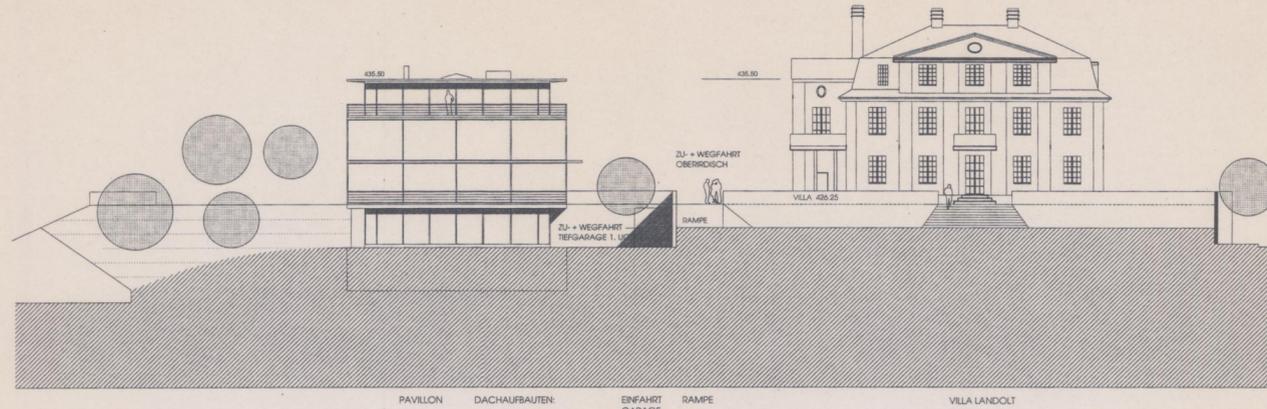
BAUHERR:  
ERBENGEMEINSCHAFT  
LANDOLT ZÜRICH

PROJEKTMANAGEMENT:  
URS HOFMANN  
INOVA PIB AG  
AARHÄLSTR. 36  
8610 LUSTER  
TEL: 01 / 942 1200  
FAX: 01 / 942 1101

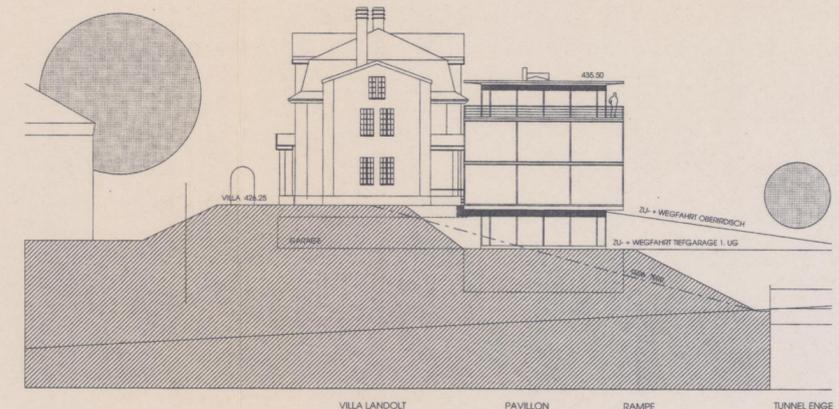
ARCHITEKT:  
WILLI KLADLER  
DIPLO. ARCHITEKT ETH / SIA  
TRAMSTR. 65 8050 ZÜRICH  
TEL. 01 / 31178 50  
FAX. 01 / 31178 27



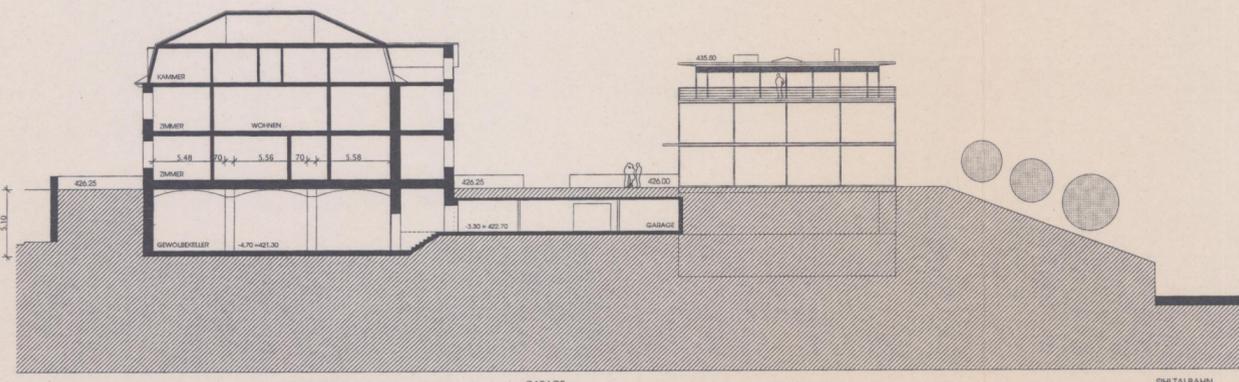
FASSADE FREIGUTSTR./ JÜD. ZENTRUM



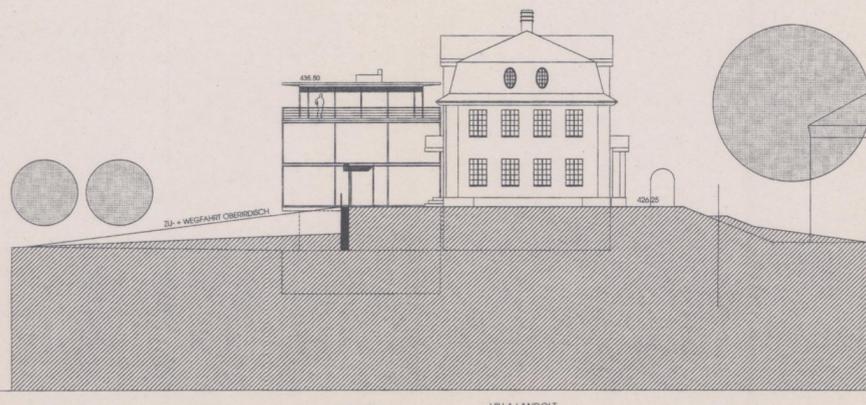
FASSADE ZUM PARK/ TUNNEL



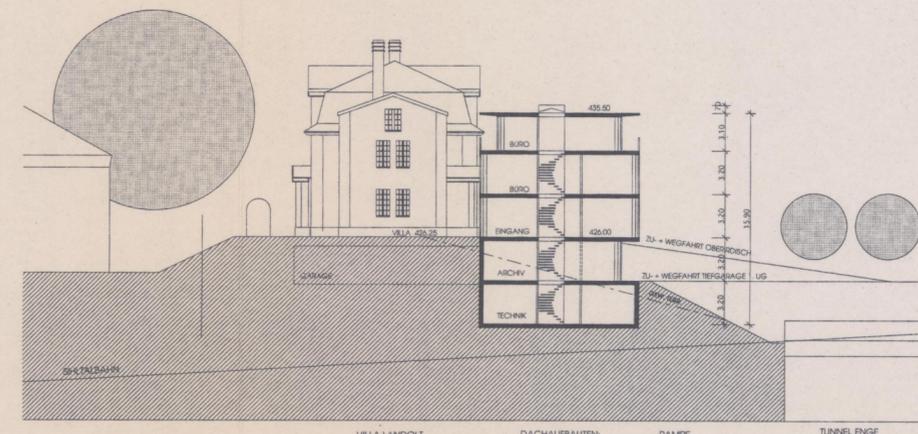
FASSADE ZUR SIHL



LÄNGSSCHNITT VILLA /GARAGE



SEITENFASSADE PARK



QUERSCHNITT

VILLA LANDOLT  
FREIGUTSTRASSE

VORPROJEKT  
PAVILLON

FASSADEN  
SCHNITTE

NR.	9 - 101 - 4
MST.	1 : 200
PL. GR.	60 / 147
DAT.	26. 2. 99 PB/WK
REV.	25. 10. 2000

BAUHERR:  
ERBENGEMEINSCHAFT  
LANDOLT ZÜRICH

PROJEKTMANAGEMENT:  
URS HOFMANN  
INOVA PIB AG  
AATHALSTR. 36  
8410 USTER  
TEL: 01 / 942 12 00  
FAX: 01 / 942 11 01

ARCHITEKT:  
WILLI KLADLER  
DIPL. ARCHITEKT ETH / SIA  
TRAMSTR. 65 8050 ZÜRICH  
TEL: 01 / 311 78 50  
FAX: 01 / 311 78 27

STADT ZÜRICH

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „FREIGUT“

VORSCHRIFTEN

25. November 2002

Stadtratsbeschluss-Nr. ....  
Zustimmung des Gemeinderates vom ..... - 2. April 2003 .....  
GRB Nr.: ..... 1324 .....

Im Namen des Gemeinderates  
Der Präsident / Die Präsidentin

.....  


Der Sekretär / Die Sekretärin

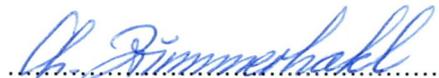
.....  


Von der Baudirektion genehmigt:

BVD-Nr.: ..... 734 / 03 .....

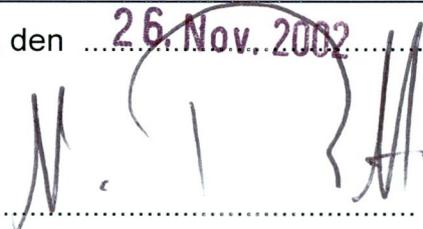
..... vom 18. Juli 2003 .....

Für die Baudirektion

.....  


Grundeigentümerin:

I I H F Parkring AG, Parkring 11, 8002 Zürich  
vertreten durch  
Botta Management Group AG  
Mühlegasse 12A, Postfach 2260, 6342 Baar

Zürich, den 26. Nov. 2002 .....  


In Kraft gesetzt mit StRB Nr. .... vom ..... auf den: .....

# Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Freigut, Zürich

Gemeinderatsbeschluss vom 13. Juni 2001 <sup>1)</sup>  
Mit Änderung vom .....

## Art. 1 Geltungsbereich, Bestandteile des Gestaltungsplanes

<sup>1</sup> Für das Gebiet zwischen Freigutstrasse, Brandschenkestrasse, Tunnelstrasse und SZU-Bahnlinie (Grundstücke Kat.-Nrn. 1359 und 2727) mit einer Gesamtfläche von 6006 m<sup>2</sup> wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von §§ 85 ff. PBG erlassen.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Vorschriften und dem dazugehörigen Plan 1:500, Plan-Nr. 9-501-1 vom 25.10.2000 zusammen.

## Art. 2 Zweck und Umfang

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan regelt innerhalb seines Geltungsbereiches die Lage sowie den Umfang und die Gestaltung der neuen und bestehenden Baukörper sowie die Lage der unterirdischen Baukörper für eine Parkierungsanlage.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan bestimmt und sichert im Weiteren Umfang und Lage der geschützten Gartenanlage, des Laubengangs, der Aussichtskanzel und der Erschliessung.

## Art. 3 Geltendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

<sup>1</sup> Soweit der Gestaltungsplan nichts abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen und Festsetzungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben weiter das Bundesrecht und das kantonale Recht.

<sup>3</sup> Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die dannzumaligen Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung.

## Art. 4 Denkmalschutz

<sup>1</sup> Die bestehende Villa, Vers.-Nr. 87, der Laubengang mit Aussichtskanzel sowie die Gartenanlage stehen gemäss Vertrag zwischen der Grundeigentümerin und dem Staat Zürich unter Denkmalschutz.

<sup>2</sup> Renovationen und Umbauten an den geschützten Bauten und der Gartenanlage richten sich nach dem im Vertrag vereinbarten Schutzzumfang.<sup>2)</sup> Sie sind im Einvernehmen mit der Denkmalpflege, resp. Gartendenkmalpflege zu planen und durchzuführen.

<sup>3</sup> Die im Plan 1:500, Plan-Nr. 9-501-1 vom 25.10.2000 eingezeichnete und geschützte Platane ist zu erhalten.

---

<sup>1)</sup> AS .....

<sup>2)</sup> Vertrag über die Unterschutzstellung des Gebäudes Vers.-Nr. 87 samt Umgebung vom 23.02.2001; Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 28. Februar 2001

## Art. 5 Teilgebiete

<sup>1</sup> Das Gestaltungsplangebiet gliedert sich in folgende Teilgebiete:

Teilgebiet A:	Bestehende Villa
Teilgebiet B:	Baugebiet für neue Bauten
Teilgebiet C:	Baugebiet für eine Parkierungsanlage
Teilgebiet D:	Bestehender Laubengang mit Aussichtskanzel

<sup>2</sup> Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## Art. 6 Teilgebiet A

<sup>1</sup> Die bestehende Villa bleibt in ihren Abmessungen und ihrer Gebäudeform gemäss Unterschutzstellungsvertrag unverändert. Ausserhalb des Schutzobjektes sind nur unterirdische Bauten zulässig.

<sup>2</sup> Der Wohnanteil beträgt 0%.

## Art. 7 Teilgebiet B

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:<sup>3)</sup>

Geschossfläche 1. - 3. Geschoss (inkl. Aussenwände)	max. 200 m <sup>2</sup>
Geschossfläche oberstes Geschoss (inkl. Aussenwände)	max. 130 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Geschosse	4

<sup>2</sup> Geschosse im Überschneidungsbereich der Teilgebiete B und C werden nur zur max. Geschossfläche von 200 m<sup>2</sup> angerechnet, sofern sie nicht der Parkierungsanlage dienen. Allgemeine- und Verbindungsräume, die sowohl der Parkierungsanlage als auch der Nutzung im Teilgebiet B dienen, werden zur Hälfte der untersten anrechenbaren Geschossfläche im Teilgebiet B angerechnet.<sup>3)</sup>

<sup>3</sup> Der Wohnanteil beträgt 0%.

<sup>4</sup> Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Kote von 435.50 m.ü.M., resp. die Mantellinie nicht überragen.

---

<sup>3)</sup> Fassung gemäss GRB vom .....; Genehmigt von der Baudirektion am .....; Inkraftsetzung auf den ..... (StRB vom .....)

<sup>5</sup> Ausgenommen davon sind Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1.20 m, technische Aufbauten wie Kamine, Lüftungsrohre, Liftaufbauten, Treppenhäuser, Oberlichter und dgl., sofern sie optimal in die Umgebung eingegliedert sind.

<sup>6</sup> Abgrabungen und Aufschüttungen im Teilbereich B sowie des anschliessenden Geländes können in Absprache mit der Denkmalpflege, resp. Gartendenkmalpflege auf die Kote 422.95 m.ü.M. gelegt werden. <sup>3)</sup>

#### Art. 8 *Teilgebiet C*

<sup>1</sup> Im Teilgebiet C sind nur Bauten bis zu einer Kote von 426.25 m.ü.M. (inkl. Überdeckung) erlaubt. <sup>3)</sup>

<sup>2</sup> Geländer, Mauern und erforderliche Lüftungsrohre dürfen die Mantellinie überschreiten, sofern sie sich gut in die Umgebung eingliedern und dem Unterschutzstellungsvertrag nicht widersprechen.

<sup>3</sup> Die Bauten dürfen nur als Tiefgarage und Lager für das Gestaltungsplangebiet genutzt werden. <sup>3)</sup>

#### Art. 9 *Teilgebiet D*

Der Laubengang und die dazugehörige Aussichtskanzel sind in ihren Abmessungen und ihrer Gebäudeform gemäss Unterschutzstellungsvertrag mit dem bestehenden Zweck zu erhalten. <sup>3)</sup>

#### Art. 10 *Gestaltung*

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

<sup>2</sup> Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind die Anordnungen des Unterschutzstellungsvertrages zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> (...) <sup>4)</sup>

<sup>4</sup> Die Gartenanlage ist zu erhalten und bleibt gemäss Unterschutzstellungsvertrag unverändert. Terrainveränderungen sind nur im geringfügigen Masse gestattet und mit der Denkmalpflege, resp. Gartendenkmalpflege abzusprechen. Grössere Terrainveränderungen sind im Rahmen von Art. 7 Abs. 6 möglich. <sup>3)</sup>

---

<sup>3)</sup> Fassung gemäss GRB vom .....; Genehmigt von der Baudirektion am .....;  
Inkraftsetzung auf den ..... (StRB vom .....)

<sup>4)</sup> Aufgehoben gemäss GRB vom .....; Genehmigt von der Baudirektion am .....;  
Inkraftsetzung auf den ..... (StRB vom .....)

## Art. 11 *Ökologischer Ausgleich, Gewässerschutz, Energie*

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren. Nicht begehbare Flachdächer der Neubauten sind extensiv zu begrünen bzw. für Spontanbegrünung herzurichten. Die Teilgebiete B und C sind mit Ausnahme der für die oberirdischen Gebäude, die Erschliessung und die Erstellung von max. 5 Parkplätzen erforderliche Fläche zu begrünen.

<sup>2</sup> Das im Gestaltungsplangebiet anfallende, unverschmutzte Meteorwasser muss in Anwendung von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes und nach Massgabe des generellen Entwässerungsplanes zur Versickerung gebracht werden.

<sup>3</sup> Der Heizenergiebedarf von Neubauten darf die um 10% reduzierten Werte gemäss Wärmedämmvorschriften der Baudirektion nicht überschreiten.

## Art. 12 *Autoabstellplätze*

<sup>1</sup> Im Gestaltungsplangebiet dürfen nur so viele Autoabstellplätze erstellt werden, wie es die Parkplatzverordnung der Stadt Zürich zulässt.

<sup>2</sup> In den Teilgebieten B und C dürfen insgesamt oberirdisch, maximal 5 Autoabstellplätze errichtet werden. Ausserhalb der Teilgebiete B und C sind keine Autoabstellplätze zulässig.

## Art. 13 *Verkehrerschliessung*

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über den im Plan bezeichneten Bereich.

## Art. 14 *Inkrafttreten*

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.<sup>5)</sup>

---

<sup>5)</sup> Genehmigt von der Baudirektion am 28. September 2001 bzw. am .....; Inkraftsetzung auf den 3. November 2001 bzw. ....

# STADT ZÜRICH

## PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „FREIGUT“

### ERLÄUTERUNG DER ANPASSUNGEN AM GESTALTUNGSPLAN

19. August 2002

---

Grundeigentümerin:

IIHF Parkring AG, Parkring 11, 8002 Zürich  
Vertreten durch  
Botta Management Group AG  
Mühlegasse 12A, Postfach 2260, 6342 Baar

Handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M', a large 'R' with a loop, and a smaller 'A'.

Inhalt:

1. Einleitung
2. Begründung zur Änderung
3. Änderungen

## **1. Einleitung**

Die vorliegenden, geringfügigen Änderungen der Vorschriften des Gestaltungsplans werden nachstehend erläutert. Diese Erläuterungen sind als Ergänzung zum eigentlichen Erläuterungsbericht vom 25. Oktober 2000 zu verstehen.

Die „Erläuterung der Anpassungen am Gestaltungsplan“ behandelt und begründet *nur* die Abweichungen. Der Erläuterungsbericht vom 25. Oktober 2000 ist nach wie vor gültig.

## **2. Begründung zur Änderung**

Der Gestaltungsplan basiert auf einem Vorprojekt, das die damalige Grundeigentümerin zusammen mit dem Gestaltungsplan für das Grundstück entwickelt hat.

Ende 2001 erwarb die IIHF Parkring AG das Grundstück. Die Architektin Tilla Theus projektierte den Neubau im vorgesehenen Teilgebiet nach den Bedürfnissen der neuen Eigentümerschaft.

Das Projekt wurde in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden erarbeitet und am 16. April 2002 bewilligt.

## **3. Änderungen**

Das Projekt wurde von allen zuständigen Behörden als städtebaulich und volumetrisch überzeugende Lösung erachtet und entspricht dem Ziel des Gestaltungsplans.

Geltungsbereich, Zweck, Umfang, Denkmalschutz, Ausnutzung, ökologische Aspekte, Energie, Autoabstellplätze und Verkehrserschliessung bleiben unangetastet.

Die Änderungen beziehen sich lediglich auf die Terrainanpassung in unmittelbarer Umgebung des Neubaus und die neutrale Bezeichnung der Geschosse.

**STADT ZÜRICH**

**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN**

**"FREIGUT"**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

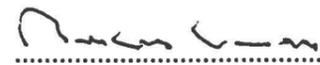
---

**GRUNDEIGENTÜMERIN:**

**ERBENGEMEINSCHAFT LANDOLT**

Vertreten durch  
Herr Dr. jur. Matthias Landolt  
Felseneggstrasse 13, 8700 Küsnacht

Zürich, den 25. Oktober 2000

  
.....

## INHALT

1. EINLEITUNG
2. STÄDTEBAULICHE SITUATION
3. BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT
4. FREIRAUMKONZEPT
5. DENKMALSCHUTZ
6. ERSCHLIESSUNG / VERKEHR
7. ANHANG
  - Situation
  - Grundrisse (Planverkleinerungen)
  - Fassaden / Schnitte (Planverkleinerungen)

## 1. EINLEITUNG

Die Erbgemeinschaft Landolt als Grundeigentümerin vertreten durch Urs Hofmann, INOVA PIB AG befassen sich seit längerer Zeit mit umfassenden Vorarbeiten und Abklärungen mit den zuständigen kantonalen und städtischen Behördenvertretern, um die Villa Freigut mit ihrem Umgebungsraum nachhaltig zu erhalten und einen zusätzlichen Neubaukörper mit unterirdischer Parkieranlage zu gestalten.

Im Frühjahr 1999 wurde das Architekturbüro Willi Kladler, Zürich mit der Ausarbeitung verschiedener Vorprojektvarianten beauftragt. In Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden wurde aus städtebaulicher, architektonischer und denkmalpflegerischer Sicht das nun vorliegende Vorprojekt als gute Lösung beurteilt.

Auf der Grundlage des vorliegenden Vorprojektes (gemäss Ziffer 7 Anhang "Planverkleinerungen") soll nun dieser private Gestaltungsplan festgelegt werden.

Dieses Vorprojekt zeigt auf wie im Rahmen des Gestaltungsplanes die Gestaltung der neuen und bestehenden Baukörper sowie die Lage des unterirdischen Baukörpers für eine Parkieranlage sowie die Gartenanlage aussehen könnte und dient zur Illustration.

Das Projekt selber ist jedoch nicht Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens im Rahmen von § 7 des Planungs- und Baugesetz (PBG).

Beim Erlass von Nutzungsplänen, als auch bei der Genehmigung privater Gestaltungspläne, verlangt die Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Oktober 1989 einen Bericht darüber, wie den Zielnormen der Raumplanung Rechnung getragen wird.

### RPV Art. 26

<sup>1</sup> Die Behörde, die die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt.

<sup>2</sup> Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

Bei privaten Gestaltungsplänen wird die Umsetzung der materiellen Raumplanungsgrundsätze und die Berücksichtigung der übergeordneten Planung von Bund, Kanton und Gemeinde zweckmässigerweise in einem Erläuterungsbericht des privaten Planungsträgers zu Handen der Genehmigungsbehörden dokumentiert. Dieser Berichterstattung soll der vorliegende Erläuterungsbericht dienen.

## **2. STÄDTEBAULICHE SITUATION**

Das Gestaltungsplanareal liegt in den Zürcher Stadtkreisen Enge und Altstadt. Der Bezugsperimeter umfasst die beiden Grundstücke Kat. Nr. 2727 und 1359, welche durch die Brandchenke-, Freigutstrasse, die SZU-Bahnlinie und nördlich durch die Tunnelbaulinie begrenzt sind.

Im Bereich des Freigutes und der Freigutstrasse stossen städtische Quartiere unterschiedlicher Ausprägung aufeinander. Das Freigut steht am Übergang von dicht überbauten, vorstädtischen Quartieren zum vornehmen, locker überbauten und durchgrüntem Villenviertel und bildet den Anfang des Villengürtels, der sich auf dem linksufrigen Moränenhügel nach Süden zieht.

Die Villa Freigut liegt heute an der Nahtstelle zwischen der dichten Bebauung des Selnauquartiers und den freistehenden Häusern des Engehügels. Die Villa ist weitgehend im originalen Zustand geblieben, der Garten ist durch den Tunnelleinschnitt in zwei verschiedene Zonen geteilt worden. Der zur Villa gehörende südliche Gartenteil wurde nach dem Tunnelbau rekonstruiert, westlich der Villa ist durch die in den Hang versetzte Tunnelleinfahrt eine Restfläche entstanden. Durch einen pavillonartigen Neubau wird diese verlorene Fläche wieder integriert.

Der Gestaltungsplan zeigt ferner den Umfang und die Lage der geschützten Gartenanlage, des Laubenganges, der Aussichtskanzel und der Erschliessung auf.

## **3. BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT**

Die historische Einheit von Villa und Garten wird durch den kleinen Pavillon (Neubau) erweitert. Villa und Pavillon sind durch eine unterirdische Garage verbunden. Die Erschliessung erfolgt über die bereits vorhandene Gartenzufahrt, welche die Garage und die Sockelpartie der Villa erschliesst.

Der architektonische Ausdruck des Pavillons soll bewusst in einem Kontext zur herrschaftlichen Villa stehen und diese nicht konkurrenzieren.

Für die Villa und den Neubau wird kein Wohnanteil vorgesehen, um so auch der besonderen Lage Rechnung zu tragen.

Für den Neubau ist eine exklusive Geschäftsnutzung (z.B. Büro / Verwaltung / Praxen) vorgesehen, ebenso für die Villa, wobei auch andere Nutzungen denkbar sind.

#### 4. FREIRAUMKONZEPT

Der Garten ist im Inventar der schützenswerten Gartenanlagen von kommunaler Bedeutung aufgeführt und wird im Schutzvertrag gemäss Art. 4.2 Vorschriften Gestaltungsplan gesichert. Das Gartendenkmalpflegerische Gutachten (Oktober 1996), welches durch die Fachstelle für Gartendenkmalpflege erstellt worden ist, bildete eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für eine mögliche Neubebauung und Sicherung der noch vorhandenen, erhaltenswerten Substanz.

##### Charakterisierung des Objektes

Beim Areal Freigut handelt es sich um ein ehemaliges Zürcher Landgut mit barocker Gartenanlage und frühklassizistischem Herrschaftshaus. Die ursprünglich 4 2/3 Juchart umfassende Gartenanlage hat sich in Grösse und Gestalt im Laufe der Zeit mehrmals stark verändert. Während sich der ursprüngliche Zustand des Hauses bis heute im Wesentlichen erhalten hat, beschränkt sich der Garten auf seinen Torso. Der südwestliche Teil wurde in den 70er Jahren nach dem Bau der Tunnelstrasse einer Rekonstruktion unterzogen. Dank des glücklichen Standortes des Hauses besitzt dieses noch heute eine herrschaftliche Ausstrahlung.

##### Gestalterische Qualitäten

Die Analyse des Areal Freigut macht deutlich, dass es sich beim Garten mit wenigen Ausnahmen (Teil Gartenpartie Nord, in welchem das Baufeld B vorgesehen ist) um eine aus gartendenkmalpflegerischer Sicht schützenswerte Anlage handelt.

Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der durchlebten Stilepochen sind in diesen Rest-Gartenflächen erhalten geblieben.

Die Gartenpartie Ost (Kat.Nr. 1359) bildet ein würdevolles und in seiner Wirkung intaktes Zeitdokument des 19. Jahrhundert und ist konzeptionell sowie materiell schützenswert.

Die Gartenpartie Nord muss durch die drastischen Veränderungen des unmittelbaren Umfeldes (Tunnelbau, Ausbau Sihltalbahn), durch die räumliche Bedrängtheit und ihre gestalterisch undefinierte Ausprägung in ihrem Erhaltungszustand als schlecht eingestuft werden. Ausnahme bilden der konzeptionell schützenswerte Laubengang mit Aussichtskanzel und der grenzseitig verlaufende Heckgürtel.

Die Gartenpartie Süd mit ihrer anfangs der 70er Jahre wiederhergestellten Gartenanlage vermittelt in ihrer wohlproportionierten, auf 3 Ebenen leicht terassierten, auf einem Quadrat beruhenden Komposition das Bild eines barocken Gartens und ist konzeptionell schützenswert.

##### Zusammenfassung

Der vorliegende Gestaltungsplan berücksichtigt die Anliegen der Gartendenkmalpflege.

Der Pavillon ist in der Gartenpartie Nord angeordnet, welcher sich somit gut in die Gartenanlage integriert und die schützenswerten Teile des Umschwungs respektiert.

Die Aussagen bezüglich Charakterisierung des Objektes und Gestalterische Qualitäten sind dem Gartendenkmalpflegerischen Gutachten entnommen.

## 5. DENKMALSCHUTZ

### Einleitung

Die Villa Freigut mit ihrem Umschwung ist als Schutzobjekt von Kantonalen Bedeutung eingestuft und wird im Schutzvertrag gemäss Art. 4.2 Vorschriften Gestaltungsplan gesichert.

Das Gutachten der kantonalen Denkmalpflegekommission (dat. 17.6.1997) bildete die Grundlage zur Beurteilung der Unterschutzstellung des Gebäudes und dessen schützenswerten Nahbereich sowie bezüglich Definition eines Baubereiches für einen Neubau.

### Beschrieb

Die Villa Freigut ist ein Herrschaftshaus eines herrschaftlichen Landgutes, das sich weitgehend im originalen Zustand erhalten hat.

Aufgrund der Geschichte, der architektonischen Bedeutung als Einzelmonument wie als Teil und Rest eines Ensembles sowie der künstlerisch wertvollen Ausstattung ist die Villa ein einzigartiges Zeugnis der zürcherischen Geschichte.

Die durch die Siedlungsentwicklung erfolgten Veränderungen, namentlich der Abbruch der Ökonomiegebäude sowie die Aufhebung eines Teiles des westlich gelegenen Parkes infolge Neubauten (Weinkellerei), haben das Ensemble bereits stark reduziert und beeinträchtigt. Um den Zusammenhang von Herrschaftshaus und Umschwung zu erhalten, soll sich der Neubau als Pavillon mit guter, zeitgemässer Gestaltung sorgfältig einfügen, um so die Qualität des Ensembles nicht zu schmälern.

Der Beschrieb bezieht sich auf Teile des Gutachtens der kantonalen Denkmalpflegekommission.

### Privater Gestaltungsplan

Ziel des Gestaltungsplanes ist es, die Grundlage für eine städtebaulich gute und volumetrisch vertretbare Neubau-Lösung im Kontext mit dem bestehenden Ensemble der Villa und dem Umschwung zu schaffen.

## 6. ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt ausschliesslich über die Brandschenkestrasse. Mit der bereits bestehenden Zufahrt werden einerseits die Tiefgarage und andererseits die oberirdischen Parkplätze auf dem Niveau der Sockelpartie der Villa erschlossen.

Die Parkierung für das Gestaltungsplanareal ist hauptsächlich unterirdisch und teilweise oberirdisch, insbesondere für Besucher, angeordnet.

Der Zugang für die Fussgänger bleibt erhalten und erfolgt von der Freigutstrasse über die Gartenpartie Nord zur Villa.

Das Areal ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

Entlang der Brandschenkestrasse fährt die Buslinie Nr. 66, welche die Verbindung in die City und Richtung Kilchberg gewährleistet. Die Haltestelle ist etwa 250 m vom Areal entfernt.

Die Tramlinie Nr. 13 (Verbindung Höngg – Stadtzentrum - Albisgüetli) und der SZU Bahnhof befinden sich in ca. 200 m Entfernung.

**STADT ZÜRICH, PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "FREIGUT"**  
**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

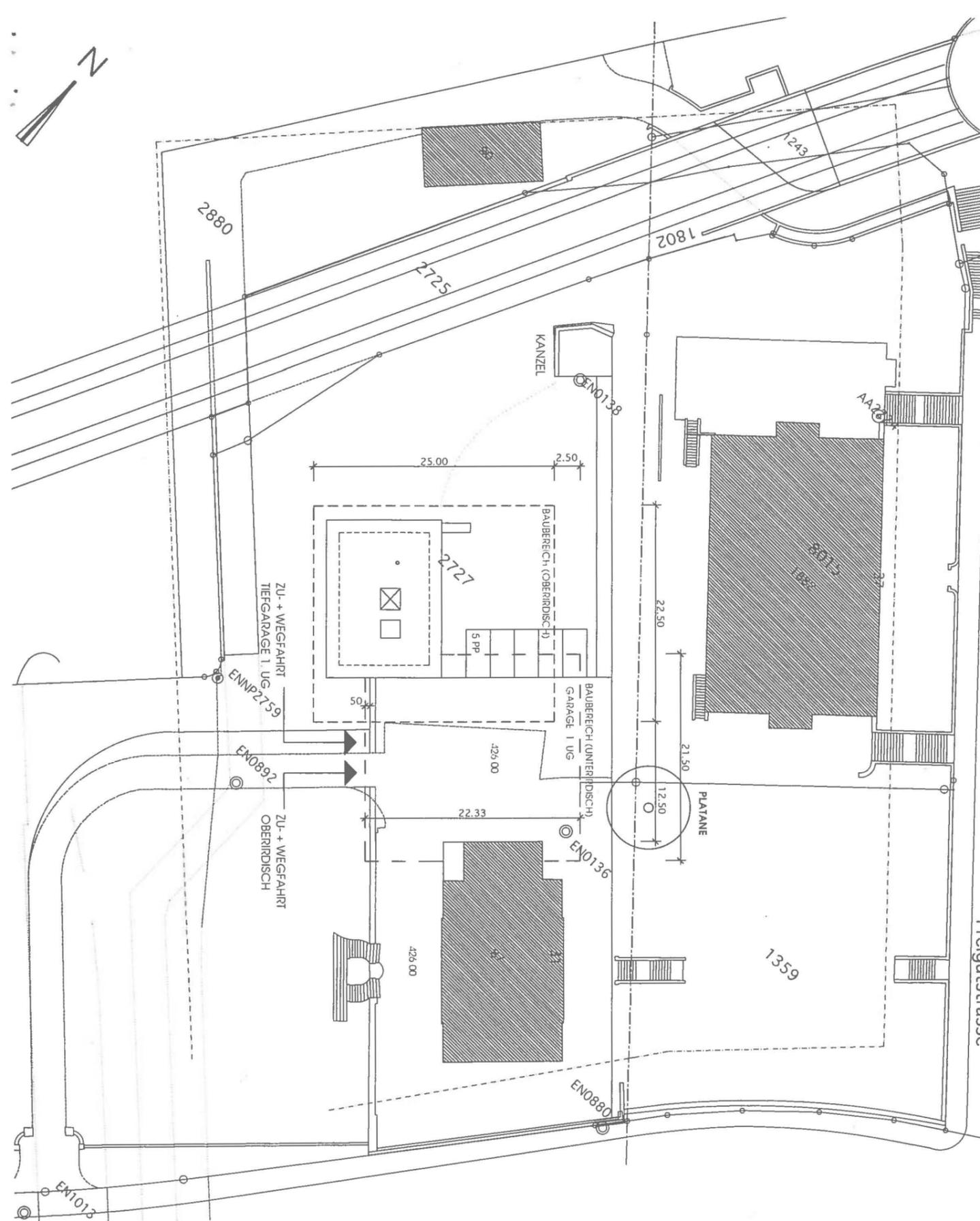
---

**7. ANHANG**

Situationsplan, Plan Nr. 9 – 500 – 2, dat. 25.10.2000

Grundrisse, Plan Nr. 9 – 101 – 4, dat. 25.10.2000 (Planverkleinerungen)

Fassaden / Schnitte, Plan Nr. 9 – 101 – 4, dat. 25.10.2000 (Planverkleinerungen)



BAUHERR:  
ERBENGEMEINSCHAFT  
LANDOLT ZÜRICH

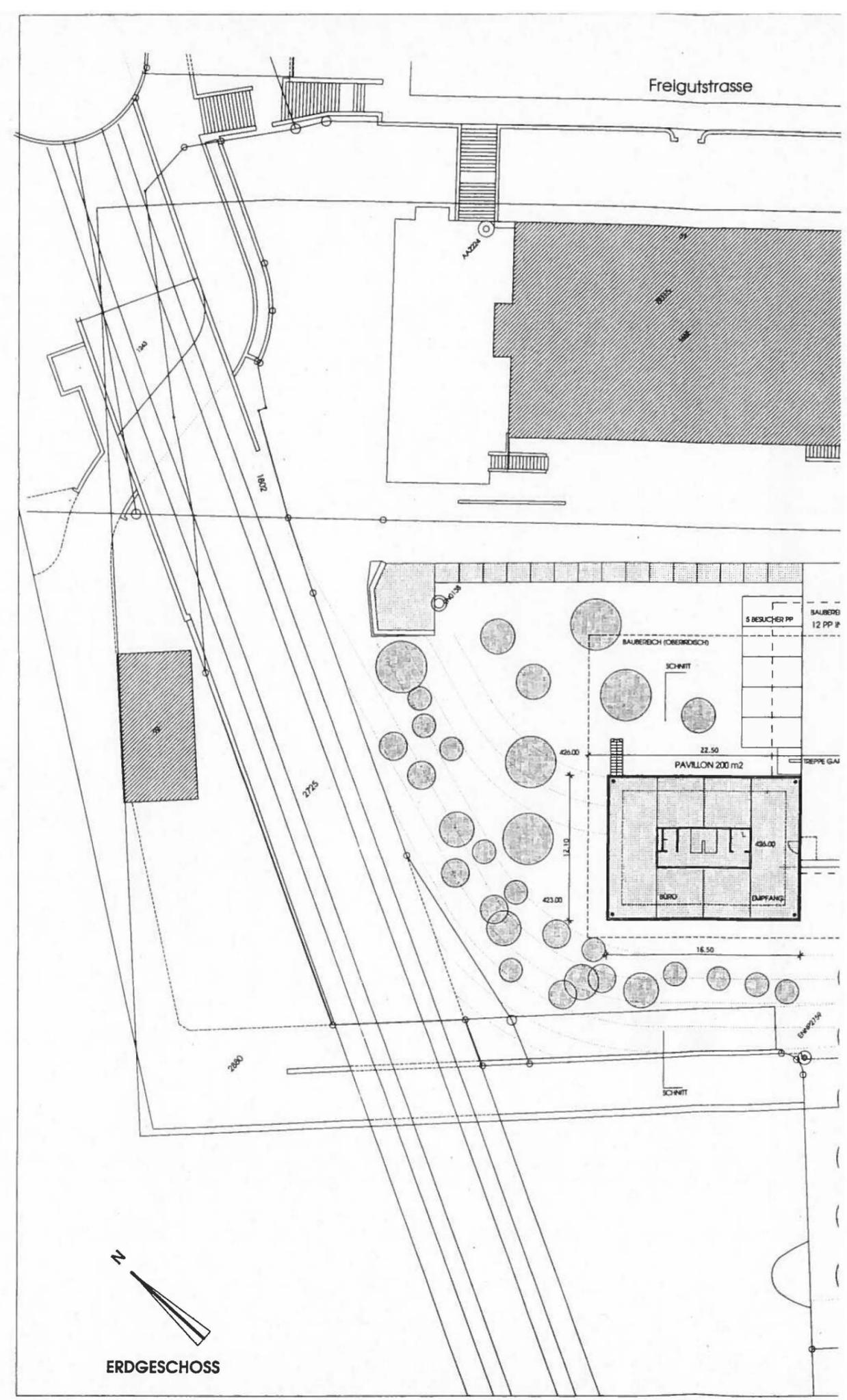
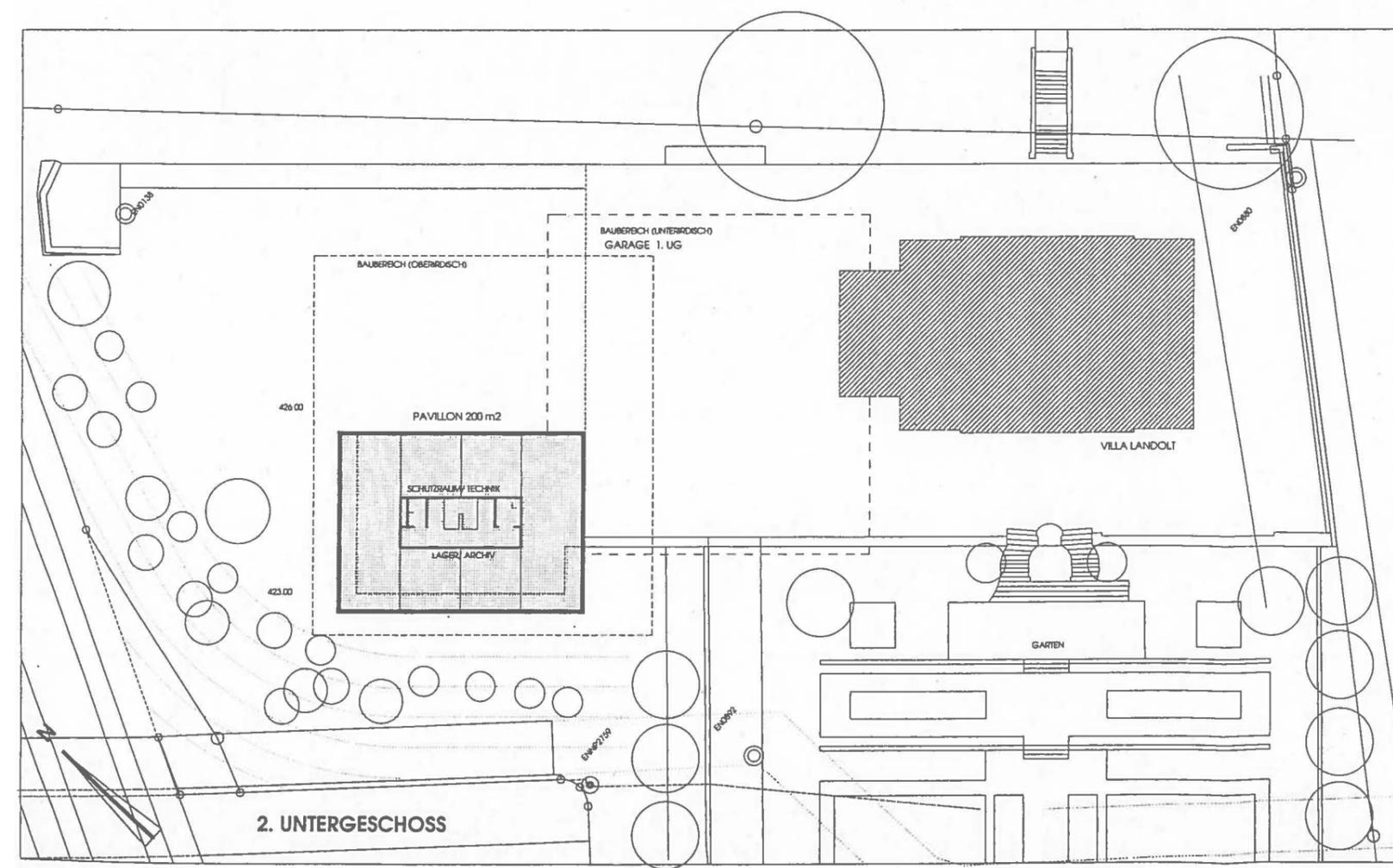
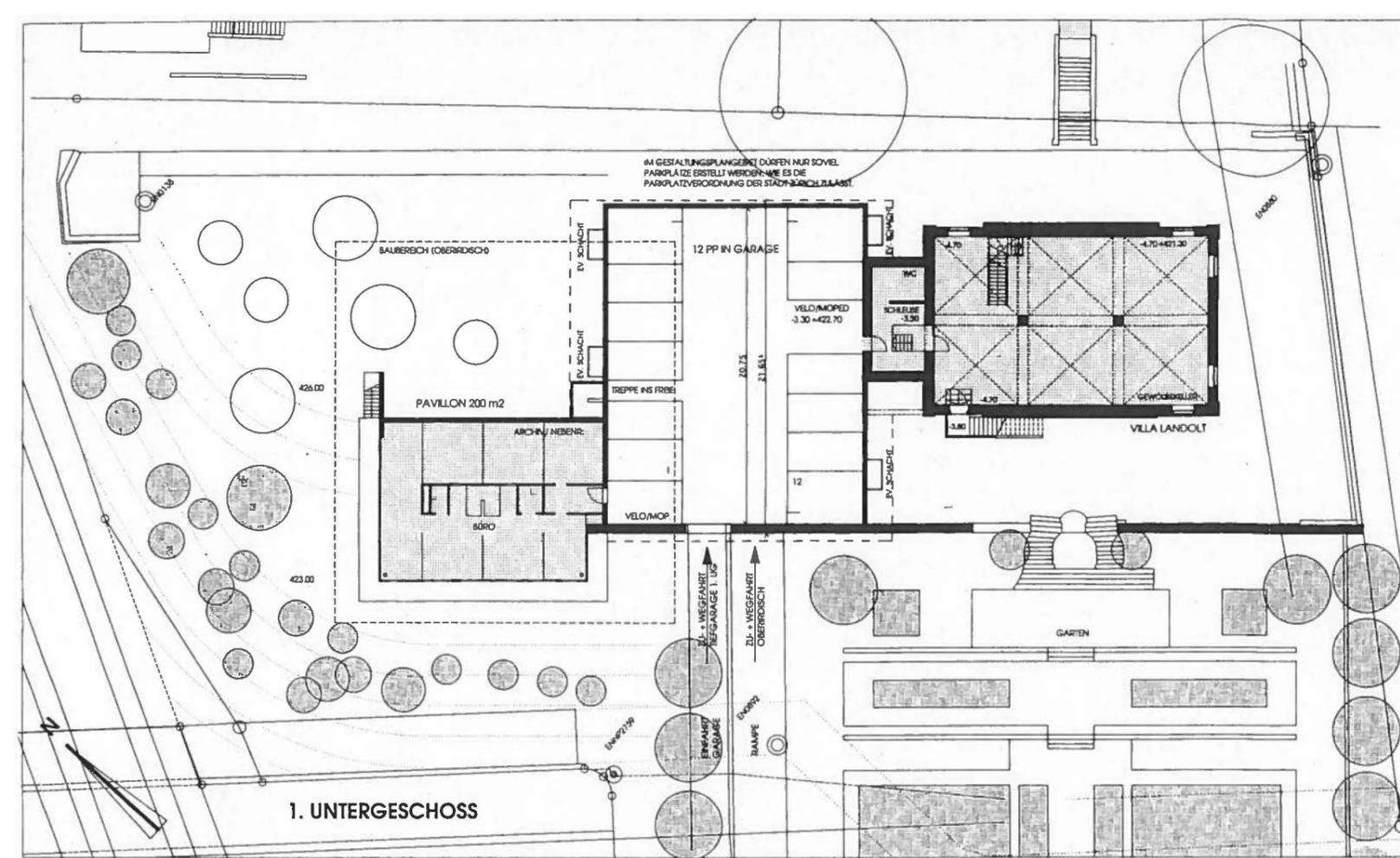
ARCHITEKT:  
WILLI KLADLER  
DIPL. ARCHITEKT ETH/ SIA  
TRAMSTR. 65 8050 ZÜRICH  
TEL. 01/ 311' 78' 50  
FAX. 01/ 311' 78' 27

**VILLA LANDOLT  
FREIGUTSTRASSE**

**SITUATIONSPLAN**

NR.	9- 500 - 2
MST.	1: 500
PL. GR.	A 4
DAT.	26. 2. 99/ WK
REV.	25. 10. 2000

PROJEKTMANAGEMENT:  
URS HOFMANN  
INOVA PIB AG USTER



NR.	9
MST.	1:
PL. GR.	60
DAT.	26
REV.	25

BAUHERR:  
ERBENGEME  
LANDOLT ZI

PROJEKTM  
URS HOFMA  
INOVA PIB /  
AATHALSTR.  
8610 USTER  
TEL: 01 / 94;  
FAX: 01 / 94;

ARCHITEKT:  
WILLI KLADL  
DIPL. ARCHIT  
TRAMSTR. 65  
TEL. 01 / 311  
FAX. 01 / 311

