



VERFÜGUNG

vom 26. Januar 2007

Zürich. Privater Gestaltungsplan „Im Forster“, Zürich Fluntern

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat von Zürich hat am 18. Januar 2006 dem privaten Gestaltungsplan „Im Forster“ zugestimmt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Zürich vom 12. April 2006 wurde innerhalb der festgesetzten Rechtsmittelfrist kein Rekurs erhoben. Die Baurekurskommission I des Kantons Zürich hat einen gegen diesen Beschluss gerichteten Rekurs mit Entscheid vom 5. Oktober 2006 abgewiesen. Gemäss Bescheinigung der Kanzlei des Verwaltungsgerichts vom 1. Dezember 2006 ist dieser Entscheid rechtskräftig. Mit Schreiben vom 12. Dezember 2006 ersucht das Hochbaudepartement der Stadt Zürich um Genehmigung der Vorlage.

Das Forster-Areal in Zürich Fluntern ist eines der grössten noch unbebauten privaten Grundstücke in der Stadt Zürich. Es hat historische und denkmalpflegerische Bedeutung. Die Villa, das Garagengebäude, das Chalet und die ganze Parkanlage sind im Denkmalschutz-Inventar der Stadt Zürich aufgeführt. Das Grundstück soll mit einer massvollen Bebauung weiterentwickelt werden. Der Gestaltungsplan regelt die mögliche Bebauung des Grundstücks unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anliegen sowie die Erschliessung des Areals. Für die im Gestaltungsplan bezeichneten Schutzobjekte wurde ein Schutzvertrag zwischen der Stadt und den Grundeigentümern abgeschlossen. Die Freiraumgestaltung ist in einem Parkpflegewerk festgelegt, welches den Anforderungen des Gartendenkmalschutzes genügen muss. Die mögliche Ausnützung im Planungsgebiet ist tiefer, als dies nach der Bau- und Zonenordnung möglich wäre. Der Gestaltungsplan nimmt in vorbildlicher Weise Rücksicht auf die empfindliche Situation des Areals.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Im Forster, Zürich Fluntern“, dem der Gemeinderat von Zürich am 18. Januar 2006 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Bauherrschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Wüest und Partner, Herrn Oliver Hagen, Gotthardstr. 6, 8002 Zürich
z. Hd. von Urs Caspar von Stockar-Scherrer-Castell, Chemin de Crêt
de Plan 39, 1095 Lutry

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert 20 Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Staatsgebühr	Fr.	696.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	744.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- 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 (unter Beilage von acht Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier), sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 26. Januar 2007
061182/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





Grundigentümer:

Monica Goldi Diez geb. von Stockar-Scherer-Castell
c/o Urs Caspar von Stockar-Scherer-Castell

Urs Caspar von Stockar-Scherer-Castell
Chemin de Crêt-de-Plan 39, 1095 Lutry

vertreten durch:

Rechtsanwalt Dr. Felix Huber
Bellerivestrasse 10, 8008 Zürich Zürich, 08.05.14

Zustimmung des Gemeinderates am: Zürich,

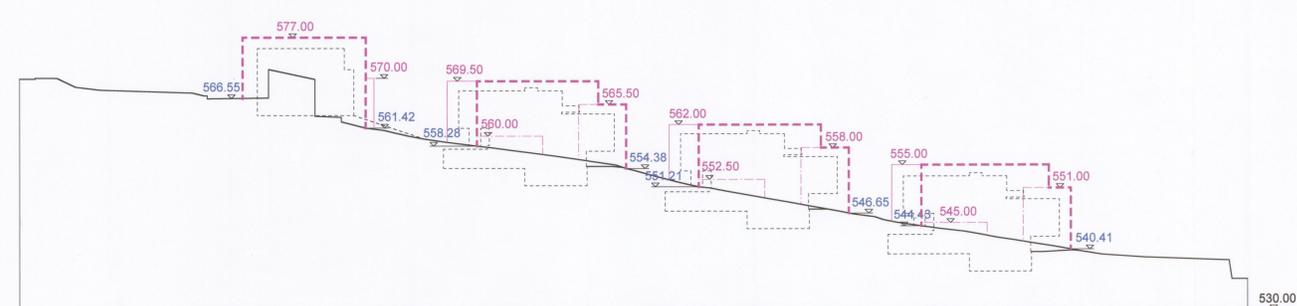
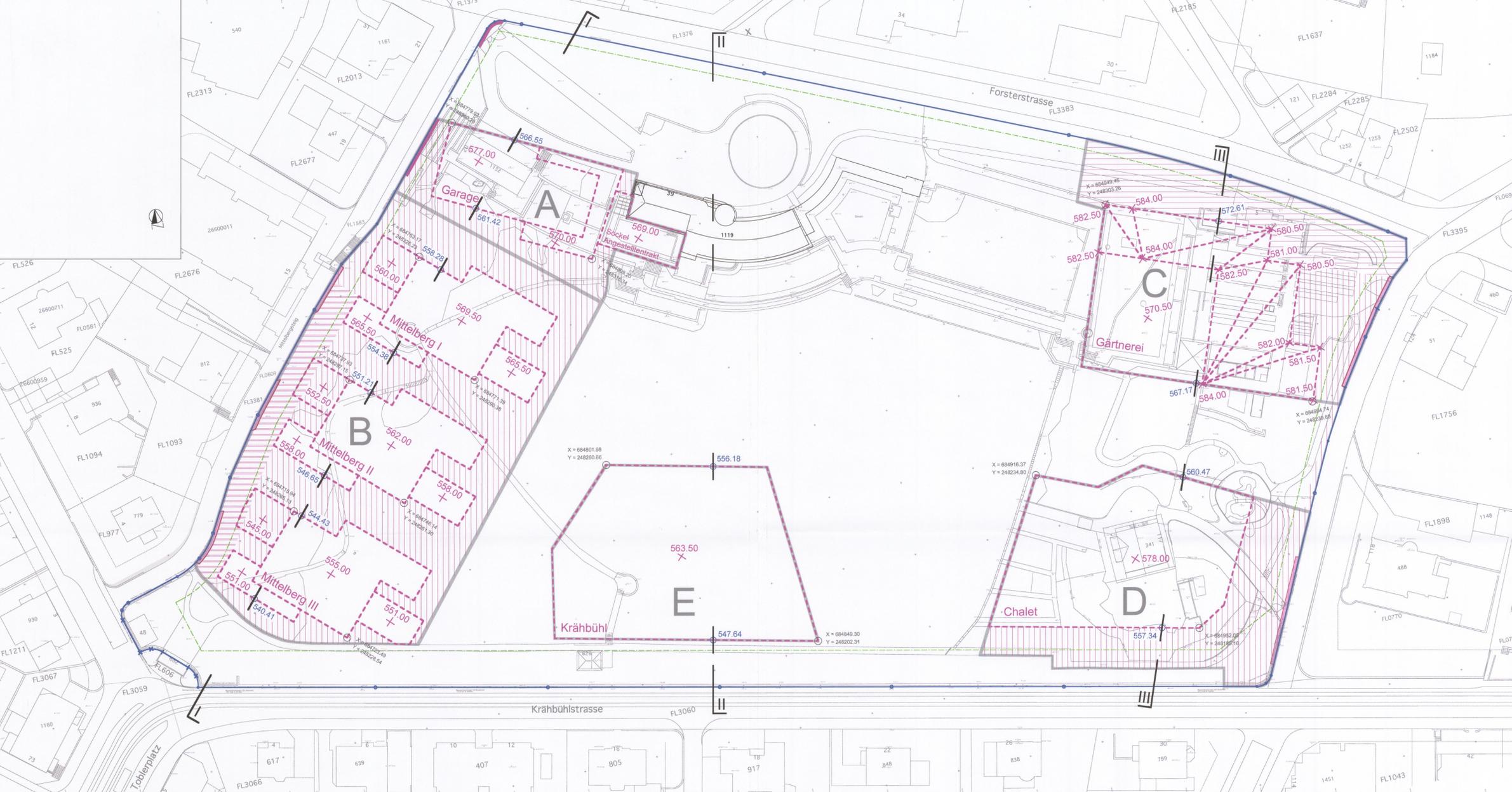
GRB-Nr.:
Im Namen des Gemeinderates:
Die Präsidentin / Der Präsident Die Sekretärin / Der Sekretär

Von der Baudirektion
genehmigt am: 26. Jan. 2007... BDV Nr. 12/07

Für die Baudirektion
D. Zimmerhald

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

- Legende:
- Grundstücksgrenze / Geltungsbereich privater Gestaltungsplan
 - Baulinie
 - Baufelder A/B/C/D/E
 - - - Mantellinie
 - × Höhenkote Mantellinie
 - Höhenkote bestehendes Terrain
 - ▨ Bereich Terrainveränderungen
 - ▨ Bereich Terrainveränderungen Mittelbergsteig
 - ▨ Bereich Terrainveränderungen Forsterstrasse
 - ▨ Bereich Ein-, Ausfahrt
 - beabsichtigtes Bauvolumen (provisorischer Zwischenstand)



Schnitt I-I



Schnitt II-II

Schnitt III-III

15. August 05

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN "IM FORSTER"

ZÜRICH-FLUNTERN

VORSCHRIFTEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

Grundeigentümer:
Monica Goldi Diez geb. von Stockar-Scherer-Castell
c/o Urs Caspar von Stockar-Scherer-Castell

Urs Caspar von Stockar-Scherer-Castell
Chemin de Crêt-de-Plan 39, 1095 Lutry

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Felix Huber, Bellerivestr. 10, 8008 Zürich

Zürich, 89.05 Huber.....

X Zustimmung des Gemeinderates am: Zürich,

GRB-Nr.

Im Namen des Gemeinderates:

Die Präsidentin / Der Präsident

.....

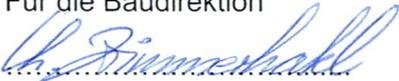
Die Sekretärin / Der Sekretär:

.....

Von der Baudirektion
genehmigt am: 26. Jan. 2007.....

BDV Nr. 12/07

Für die Baudirektion



In Kraft gesetzt mit StRB-Nr: auf den:

Aufgrund des Leitbildes vom 15. August 2005 wird folgender Gestaltungsplan i. S. v. § 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt.

Art. 1 Geltungsbereich / Bestandteile

Für das Gebiet begrenzt durch die Krähbühlstrasse, den Mittelbergsteig, die Forsterstrasse und die Zürichbergstrasse (Parzelle Kat.-Nr. 3382) mit einer Gesamtfläche von 45'693 m² wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 f. PBG festgesetzt.

Art. 2 Bestandteile

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

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan soll die bauliche Entwicklung des Areals "Im Forster" regeln. Zusammen mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Zürich und den Grundeigentümern sollen die denkmalpflegerischen Interessen an der bestehenden Villa und des Parks mit den Interessen der Grundeigentümer an einer etappenweisen Überbauung des Areals unter Gewährleistung hoher städtebaulicher Anforderungen in Einklang gebracht werden.

Art. 4 Ergänzendes Recht / Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes kantonales Recht und Bundesrecht bleiben vorbehalten.

Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, sind die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung aufgehoben.

Art. 5 Baufelder

Im Areal werden werden fünf Baufelder bezeichnet:

- | | |
|------------------------|---|
| - Baufeld "Garage" | A |
| - Baufeld "Mittelberg" | B |
| - Baufeld "Gärtnerei" | C |
| - Baufeld "Chalet" | D |
| - Baufeld "Krähbühl" | E |

Innerhalb der Baufelder sind Mantellinien definiert.

Art. 6 Denkmalschutz

Die Villa "Im Forster", Assek-Nr. 1119, und die Parkanlage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3382 sind Schutzobjekte i. S. v. § 203 Abs. 1 lit. c und f PBG. Massgebend für den Schutzzumfang sind der Stadtratsbeschluss Nr. vom und der dazugehörige Schutzvertrag vom

Für den Wiederaufbau der Schutzobjekte im Falle einer Zerstörung gilt § 307 PBG oder es ist eine Revision des Gestaltungsplans in Betracht zu ziehen.

Art. 7 Ausnützung und weitere Baubeschränkungs Vorschriften

Die maximale anrechenbare Gesamtfläche, exklusive jener der geschützten Villa, (anrechenbare Geschossfläche im Sinne von § 255 PBG ohne Privilegierung gemäss dessen Abs. 2) beträgt:

Baufeld	Mantellinie	Ausnützung
- A	"Sockel Angestellentrakt"	250 m ²
- A	"Garage"	1'000 m ²
- B	"Mittelberg I"	2'000 m ²
- B	"Mittelberg II"	2'000 m ²
- B	"Mittelberg III"	2'000 m ²
- C	"Gärtnerei"	4'100 m ²
- D	"Chalet"	3'000 m ²
- E	"Krähbühl"	3'200 m ²

Die maximale Gesamthöhe wird durch die in den Mantellinien bezeichneten Meereskoten bestimmt. Die maximale Gesamthöhe darf durch Aufbauten wie Liftüberfahrten um maximal 1,5 m, durch Kamine maximal im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmass und durch filigrane Geländer um maximal 1,0 m überschritten werden.

Die Geschosszahl ist im Rahmen des heute geltenden PBG frei.

Die Gebäudeabstände ergeben sich aufgrund der Mantellinien. Die Mindestanforderungen gemäss § 270 Abs. 3 PBG bleiben vorbehalten.

Art. 8 Nutzweise

Nebst Wohnen sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Art. 9 Wohnanteil

Der Wohnanteil beträgt 90 %. Wohnflächenübertragungen zwischen den Baufeldern sind zulässig. Er ist bei jeder Bauetappe einzuhalten.

Für die Villa gilt keine Wohnanteilspflicht.

Art. 10 Empfindlichkeitsstufe

Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986.

Art. 11 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind, innerhalb und ausserhalb der Baufelder, aber nur im engeren Umgebungsbereich der Mantellinien für Tiefgaragen und Kelleranlagen (inkl. Technikräume) zugelassen.

Zwischen den Baufelder "Krähbühl" und "Chalet" kann eine unterirdische Verbindungstrasse (auch mit angelagerten Parkplätzen) erstellt werden.

Innerhalb der Baufelder sind im Umschwung der Bauten Oblichter bis 0,5 m über dem bestehenden Terrain zugelassen.

Art. 12 Terrainveränderungen und Ausstattungen

In allen Baufeldern sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.

In den Bereichen "Terrainveränderungen", "Terrainveränderungen Mittelbergsteig" und "Terrainveränderungen Forsterstrasse" sind Abgrabungen und Aufschüttungen für eine optimale Einpassung der Neubauten in die bestehende Parkanlage und für die Erschliessungen (inkl. Feuerwehrezufahrt "Chalet", für eine Verlegung der Stützmauer im Bereich Zürichbergstrasse/Krähbühlstrasse zwecks Verbesserung der Sichtdistanz sowie für eine erschliessungsbedingte Verbreiterung der Zürichbergstrasse bei Realisierung der Baufelder "Chalet" und "Krähbühl") erlaubt.

In allen Baufeldern und den Bereichen gemäss Abs. 2 hiervor sind insbesondere folgende Ausstattungen gestattet: Ein- und Ausfahrten mit Wegen und Rampen, Besucherparkplätze, Vorfahrten, Feuerwehrezufahrt im Bereich "Chalet", Verlegung der Stützmauer im Bereich Zürichbergstrasse/Krähbühlstrasse, Verbreiterung der Zürichbergstrasse bei Realisierung der Baufelder "Chalet" und "Krähbühl", Fusswege, Terrassen, sonstige oberirdische Ausrüstungen und Ausstattungen (Kinderspielplätze, Containeranlagen, Briefkasten, Lichtenanlagen usw.).

Geringfügige Terrainveränderungen für eine optimale Einpassung der Neubauten in die bestehende Parkanlage sind in deren näheren Umgebung auch ausserhalb der Bereiche "Terrainveränderungen", "Terrainveränderungen Mittelbergsteig" und "Terrainveränderungen Forsterstrasse" gestattet.

Für den oberirdisch befahrbaren Verbindungsweg (Anlieferung) zwischen den Baufeldern "Krähbühl" und "Chalet" und für Fusswege sind geringfügige Terrainveränderungen auch ausserhalb der Bereiche "Terrainveränderungen", "Terrainveränderungen Mittelbergsteig" und "Terrainveränderungen Forsterstrasse" gestattet.

Entlang der Krähbühlstrasse ist auf der ganzen Länge in Abstimmung mit der Gartendenkmalpflege das Errichten einer Lärmschutzwand (auch abschnittsweise) möglich. Die Lärmschutzwand ist rückversetzt von der bestehenden Stützmauer zu errichten und muss in den Heckenkörper integriert und von diesem beidseitig verdeckt werden.

Art. 13 Bäume

Im Bereich "Terrainveränderungen" sind Bäume usw. so zu pflanzen und zu unterhalten, dass die Vegetation die Höhe von 15 m ab gestaltetem Terrain nicht überschreitet.

In den Bereichen "Terrainveränderungen Mittelbergsteig" und "Terrainveränderungen Forsterstrasse" beträgt die maximale Höhe 10 m ab gestaltetem Terrain.

Art. 14 Erschliessung

Die Baufelder "Mittelberg" und "Garage" sind über den Mittelbergsteig erschlossen.

Die Grundeigentümer und die Stadt (TAZ) projektieren und realisieren gemeinsam die Aufwertung des bestehenden Strassenraums beim Mittelbergsteig spätestens in zeitlicher Abstimmung mit dem Bauvorhaben im Baufeld "Mittelberg" nach den folgenden Vorgaben.

Von der Freudenbergstrasse bis zur bestehenden Treppenanlage beim Gebäude Mittelbergsteig 15 soll ein neuer Fussgängerbereich auf Seiten der Nachbarn im Sinne eines Mischkonzepts (Verkehrsbereich/Fussgängerbereich) realisiert werden. Dabei ist der Fussgängerbereich so auszubilden, dass die Neubauten gemäss den im Gestaltungsplan "Im Forster" vorgesehenen Ein- und Ausfahrten optimal erschlossen sind. In diesem Strassenabschnitt ist die Befahrbarkeit durch die öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Müllabfuhr usw.) zu gewährleisten.

Die Baufelder "Krähbühl", "Chalet" und "Gärtnerei" sind über die Zürichbergstrasse erschlossen.

Die Grundeigentümer und die Stadt (TAZ) projektieren gemeinsam die Aufwertung des bestehenden Strassenraumes der Zürichbergstrasse zwischen der Krähbühl- und der Forsterstrasse spätestens in zeitlicher Abfolge mit dem Bauvorhaben im Baufeld "Gärtnerei" mit dem Ziel, die Sichtdistanz bei der Ausfahrt von der Zürichbergstrasse in die Krähbühlstrasse Richtung Toblerplatz zu verbessern, die Einfahrt von der Forster- bzw. Billeterstrasse in die Zürichbergstrasse zu beruhigen und einen Fussgängerschutzstreifen entlang der Zürichbergstrasse zwischen der Forster- bzw. Billeterstrasse und der Krähbühlstrasse auf der dem Forster-Areal abgewandten Seite anzubringen.

Der Baubeginn in den Baufeldern "Chalet" und "Krähbühl" setzt ein Trottoir entlang der Zürichbergstrasse zwischen der Forster- bzw. Billeterstrasse und der Krähbühlstrasse voraus.

Art. 15 Parkierung und Abstellplätze

Für die Baufelder A, B, C, D und E gilt die Parkplatzverordnung der Stadt Zürich vom 11.12.1996.

Für die geschützte Villa dürfen maximal vier Parkplätze im Bereich des Baufeldes A (zusätzlich zu den Parkplätzen des Baufelds A) realisiert werden. Zusätzlich dürfen maximal vier Besucherparkplätze im Bereich der bestehenden Vorfahrt realisiert werden.

Baufelder D und E: Bereits bei der Überbauung des einen Baufeldes dürfen auch die Parkplätze des anderen Baufeldes errichtet werden. Die Nutzung der erstellten Parkplätze ist auf diejenige Anzahl Parkplätze beschränkt, welche der realisierten Geschossflächen entspricht.

Auf entsprechenden Antrag der Grundeigentümer kann die Anzahl der vorgeschriebenen Besucherparkplätze in den Baufeldern C, D und E in Abweichung zur Parkplatzverordnung der Stadt Zürich vom 11.12.1996 aus Gründen des Parkerhalts reduziert werden.

Die Parkplätze für alle Baufelder, ausgenommen jene für Besucher, sind unterirdisch oder überdeckt anzulegen. Die Besucherparkplätze des Baufeldes E sind im Baufeld D zu erstellen.

Die Besucherparkplätze des Baufeldes A dürfen ausserhalb der Mantellinien im Bereich der bestehenden Vorfahrt realisiert werden.

Für Velos sind bei den Neubauten genügend einfach zugängliche und qualitativ hochwertige Abstellplätze zu schaffen. Deren Anzahl, Anordnung und Gestaltung richtet sich nach den jeweils gültigen Bestimmungen.

Art. 16 Gestaltung

Alle Bauten und ihre Umgebung haben sich gut in die Schutzobjekte Villa und Park einzuordnen und müssen besonders gut gestaltet werden.

Die Baufelder "Krähbühl" und "Chalet" sind aufgrund von Architekturwettbewerben in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich zu überbauen.

Art. 17 Etappierung

Eine etappierte Ausführung der Bauten ist zulässig, wobei jede Etappe in sich eine städtebaulich gute Lösung ergeben muss.

Art 18 Energie

Für Neubauten darf der Heizenergiebedarf die um 10% reduzierten Werte gemäss den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion (Ausgabe 2002) nicht überschreiten.

Bei Konflikten zwischen Anliegen der Denkmalpflege und energetischen Auflagen betreffend die Villa "Im Forster" gehen die Interessen des Denkmalschutzes vor.

Art. 19 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.