

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

31.08.2005

### 1160.

#### **Schriftliche Anfrage von Dr. Thomas Kappeler betreffend privater Gestaltungsplan für das Areal „Im Forster“**

Am 1. Juni 2005 reichte Gemeinderat Dr. Thomas Kappeler (CVP) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2005/220 ein:

Der private Gestaltungsplan für das Areal „Im Forster“ oberhalb des Toblerplatzes war vom 18. März bis zum 23. Mai 2005 öffentlich aufgelegt. Diesem Plan kann entnommen werden, dass Baubereiche vorgesehen sind, die Gebäudelängen von über 50 m ermöglichen. Nach der für dieses Gebiet massgebenden Regelbauweise (Zone W2bl) wären indessen lediglich Gebäudelängen bis max. 25 Meter zulässig.

1. Ist dem Stadtrat bekannt, dass sich die Quartierbevölkerung von Fluntern und Oberstrass bereits Ende der Siebzigerjahre vehement für die Erhaltung einer lockeren und feinkörnigen, durchgrünten Bebauungsweise am oberen Zürichberg eingesetzt und sich gegen die Erstellung von Wohnbauten mit übermässigen Gebäudelängen (sog. Riegel) gewehrt hat?
2. Teilt der Stadtrat immer noch seine im Jahr 1979 geäusserte Einschätzung, dass es sich bei den sog. Riegeln um eine bauliche Fehlentwicklung handelt, mit welcher der spezifische Charakter des oberen Zürichberghanges beeinträchtigt wird?
3. Teilt der Stadtrat die Auffassung, dass den Anforderungen des verdichteten Bauens mit der Erhöhung der Überbauungsziffer in der Zone W2bl auf max. 22% in genügendem Ausmass Rechnung getragen wird?
4. Inwieweit werden die spezifisch auf die wenig ausgedehnten, empfindlichen Wohngebiete wie insbesondere den oberen Zürichberghang zugeschnittenen Bauvorschriften der Zone W2bl relativiert mit entsprechender präjudizieller Wirkung, wenn sie nur kurze Zeit nach ihrem Inkrafttreten im zentralen Punkt der Baulängenbeschränkung durch einen Gestaltungsplan für ein Areal von rund 45'000 m<sup>2</sup> durchstossen werden?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

**Zu Frage 1:** Die Auseinandersetzungen der Siebzigerjahre um die Bauordnung am oberen Zürichberg sind dem Stadtrat bekannt. In der nachfolgenden Revision der Bau- und Zonenordnung wurden dem Bestand angemessene Bauvorschriften erlassen. Die Regelbauweise und das damit beabsichtigte Quartierbild einer lockeren, feinkörnigen und durchgrünten Bebauungsweise orientiert sich an einer durchschnittlichen Parzellengrösse und macht keine Aussagen darüber, wie in Ausnahmefällen zu verfahren sei. Beim Forsterareal handelt es sich augenfälligerweise um eine städtebauliche Besonderheit, die sich in dieser Art kein zweites Mal findet. Der Erhalt dieser ausserordentlichen städtebaulichen Situation war ein Ziel aller erfolgten Planungsschritte (Konzeptstudie Landschaftsarchitektur, Testplanung volumetrische Verteilung, Projektwettbewerb). Das Zusammenfassen von Gebäuden zu grösseren Einheiten ermöglicht den Erhalt eines grossen Teils der heute inventarisierten und in Zukunft geschützten Parkanlage und sichert damit Einblicke und Durchblicke. Die Gleichsetzung von „übermässiger Gebäudelängen“ mit „so genannten Riegeln“ trifft auf die projektierten Gebäude nicht zu. Den Mantellinien im Gestaltungsplan sind Projekte zugrunde gelegt, die sowohl in der Länge wie auch in der Höhe gestaffelt sind und sich über diese differenzierte Gestaltung städtebaulich einordnen können, sie verbinden sich mit dem durchgrünten Parkraum auf eine überzeugende Art und Weise.

**Zu Frage 2:** Der Ausdruck der „so genannten Riegel“ als Gebäudetyp verstellt eine differenzierte Sicht auf die besondere Situation und das vorliegende Projekt. Die Gebäudetypen, die dem Gestaltungsplan zugrunde liegen, vermeiden die grosse Geste, sie versuchen über ihre differenzierte, gestaffelte Gestaltung, mit dem präzisen Umgang mit Topografie und Landschaftsraum eine Verbindung zum Ort und zum Quartier zu schaffen. So wird weder der Mit-

telbergsteig „abgeriegelt“ noch entlang der Gärtnerei eine Einsicht in das Areal verunmöglicht. Durch eine sorgfältige Entwicklung der neuen Gebäudevolumen, der Architektur und der Wohnungstypologie wird das Projekt dem spezifischen Gebietscharakter des oberen Zürichbergs gerecht.

**Zu Frage 3:** Die Überbauungsziffer von 22 Prozent für die Wohnzonen W2bl und W2bll entsprechen der planerischen Absicht, villenartige, stark durchgrünte Wohnquartiere zu erhalten. Diese Zonen finden sich an den Hanglagen des Zürichbergs, Adlisbergs, Höggerbergs und Uetlibergs. Im Forsterareal wird gemäss dem städtebaulichen Leitbild eine Überbauungsziffer von rund 16 Prozent erreicht, damit bleiben die Parkanlage und die starke Durchgrünung grossenteils erhalten.

**Zu Frage 4:** Die präjudizielle Wirkung des Gestaltungsplanes „Im Forster“ auf die übrigen Baugebiete des oberen Zürichberghangs ist nicht gegeben, da es keine vergleichbare Ausgangslage gibt; Grösse, Einheitlichkeit und Qualität von Gebäuden und Parkanlage dieses Areals sind einmalig. Mit dem gewählten Weg über den Gestaltungsplan wird für diesen bestimmten Ort - als Ausnahmefall - Rechnung getragen. An der sonst bewährten BZO soll keine Änderung vorgenommen werden.

Vor dem Stadtrat  
der Stadtschreiber  
**Dr. André Kuy**