



## **Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Im Forster»**

Gemeinderatsbeschluss vom 18. Januar 2006

Aufgrund des Leitbildes vom 15. August 2005 wird folgender Gestaltungsplan im Sinne von § 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 m<sup>2</sup> 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 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 im Sinne von § 203 Abs. 1lit. c und f PBG. Massgebend für den Schutzzumfang sind der Stadtratsbeschluss Nr. 1381 vom 5. Oktober 2005 und der dazugehörige Schutzvertrag vom 15. August 2005.

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 <sup>2</sup>  |
| A       | «Garage»                  | 1000 m <sup>2</sup> |
| B       | «Mittelberg I»            | 2000 m <sup>2</sup> |
| B       | «Mittelberg II»           | 2000 m <sup>2</sup> |
| B       | «Mittelberg III»          | 2000 m <sup>2</sup> |
| C       | «Gärtnerei»               | 4100 m <sup>2</sup> |
| D       | «Chalet»                  | 3000 m <sup>2</sup> |
| E       | «Krähbühl»                | 3200 m <sup>2</sup> |

Die maximale Gesamthöhe wird durch die in den Mantellinien bezeichneten Meereshöhen 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. Feuerwehrzufahrt «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 hiavor sind insbesondere folgende Ausstattungen gestattet: Ein- und Ausfahrten mit Wegen und Rampen, Besucherparkplätze, Vorfahrten, Feuerwehrzufahrt 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 (Kinderspielflächen, Containeranlagen, Briefkasten, Lichelanlagen 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. Dezember 1996.

Für die geschützte Villa dürfen maximal vier Parkplätze im Bereich des Baufeldes A (zusätzlich zu den Parkplätzen des Baufeldes 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. Dezember 1996 aus Gründen des Parkverhaltens 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 In-Kraft-Treten**

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zürich am 26. Januar 2007; Inkraftsetzung auf den 17. Februar 2007.

Stadt Zürich



# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

AREAL "IM FORSTER"  
ZÜRICH-FLÜTERN  
PLAN M. 1:500

## Grundigentümer:

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

Urs Caspar von Stockar-Scherer-Castell  
Chemin de Crê-de-Plan 39, 1095 Lully

## vertreten durch:

Rechtsanwalt Dr. Felix Huber  
Belferstrasse 10, 8008 Zürich

Zürich, .....

## Zustimmung des Gemeinderates am:

Zürich, .....

## GRB-Nr.:

Im Namen des Gemeinderates:

Die Präsidentin / Der Präsident

Die Sekretärin / Der Sekretär

## Von der Baudirektion

genehmigt am: .....

BDV Nr. ....

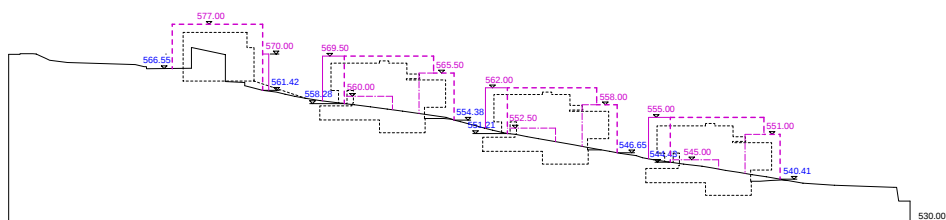
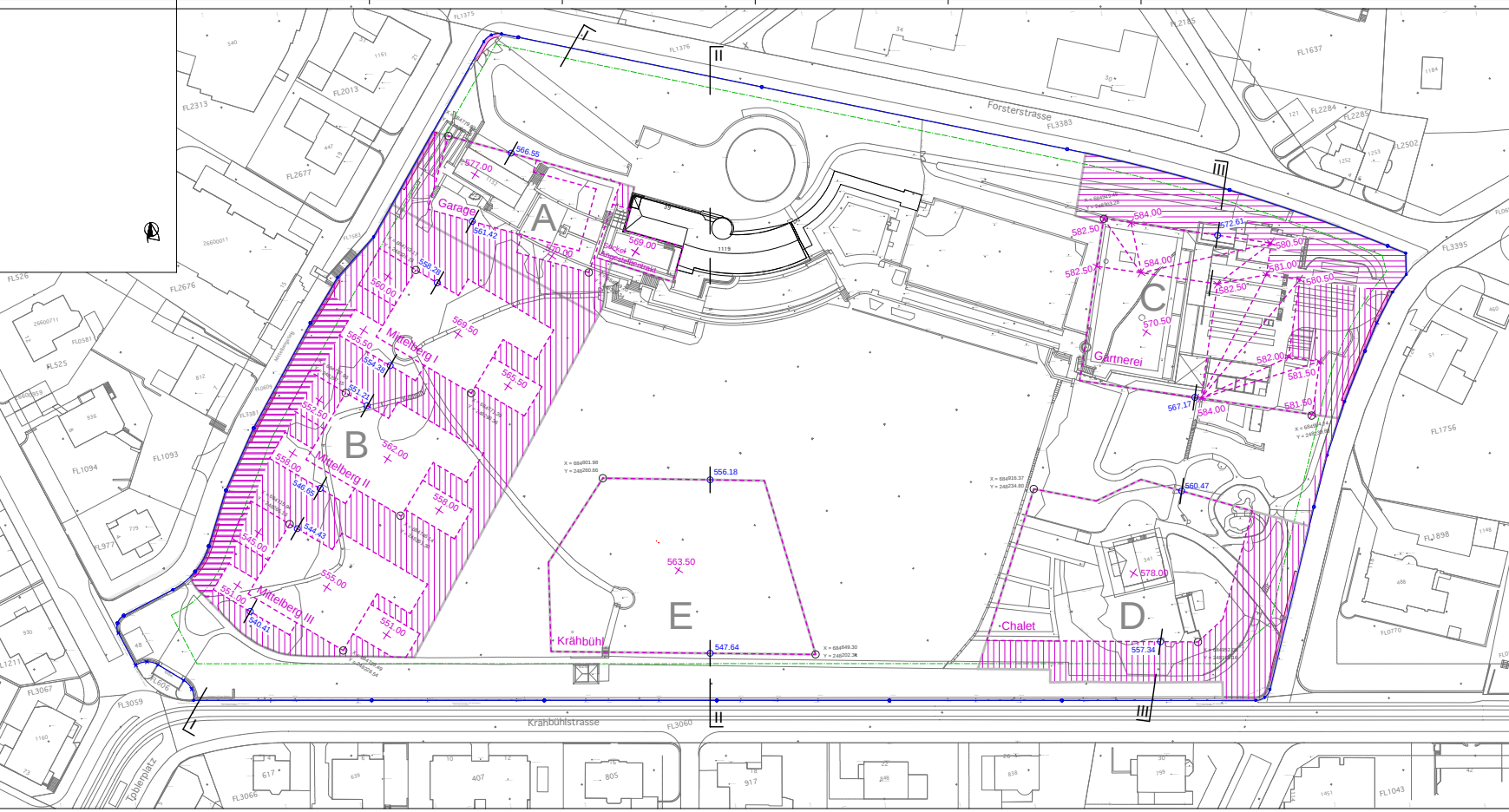
## Für die Baudirektion

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

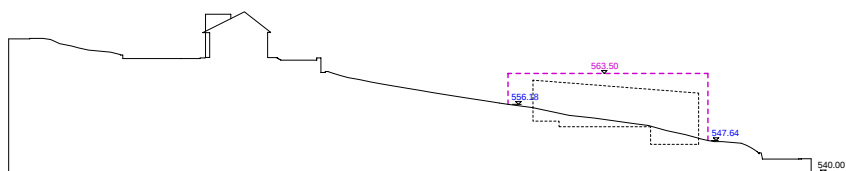
## Legende:

- 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 (grovisorischer Zwischenstand)

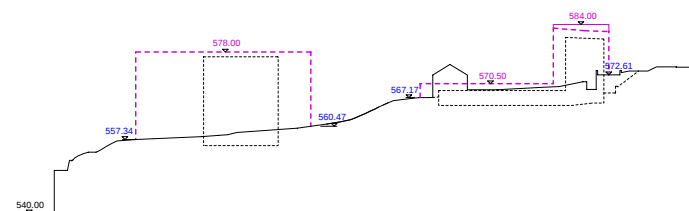
0m 5m 10m 25m



Schnitt I-I



Schnitt II-II



Schnitt III-III