

Umweltkommission

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 7. Juni 2021

**2021/12 7.06.04 Kommunales Natur- und Landschaftsschutzinventar
Natur- und Landschaftsinventarobjekt Nr. 4.54, Lindenallee Tödistrasse, Un-
terschutzstellung**

Beschluss Umweltkommission

1. Dem Stadtrat wird beantragt:
 - 1.1 Das Natur- und Landschaftsinventarobjekts Nr. 4.54 (Baumreihe Tödistrasse) wird gestützt auf § 205 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes unter Schutz gestellt.
 - 1.2 Die Bestimmungen des privaten Gestaltungsplanes [REDACTED], die Konzessionsvereinbarung zur Nutzung der öffentlichen Flächen sowie der langfristige, ungeschmälerter Erhalt der Lindenallee müssen im Bauprojekt [REDACTED] in Einklang gebracht werden.
 - 1.3 Falls es das Bauprojekt [REDACTED] zwingend erfordert, können die jungen Alleebäume (Nummern 8 – 11) gefällt und nach Abschluss der Bautätigkeit durch Neupflanzungen (wiederum mit Winterlinden) ersetzt werden.
 - 1.4 Während der Bauphase sind fachgerechte Baumschutzmassnahmen zu treffen. Eine Schädigung der unter Schutz gestellten Baumreihe ist zwingend zu vermeiden, auch in Bezug auf das zur Verfügung stehende Wurzelvolumen.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist nach Beschlussfassung durch den Stadtrat öffentlich.
3. Mitteilung durch Abteilung Umwelt an:
 - [REDACTED]
4. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Stadtrat (als Antrag)
 - Abteilung Umwelt
 - Abteilung Hochbau
 - Stadtkanzlei zur Weiterleitung an die Parlamentsdienste

Ausgangslage

Das Natur- und Landschaftsinventarobjekt Nr. 4.54 (NLI 4.54) besteht aus einer Baumreihe mit 11 Linden. Sieben davon sind Altbäume, vier sind Jungbäume. Sie bilden östlich entlang der Tödistrasse eine einseitige Allee. Diese bildet eine Grenze zwischen den Geschäfts- und Einkaufsgebäuden an der Bahnhofstrasse und dem Jörg Schneider-Park. Die Allee wird im Natur- und Landschaftsinventar der Stadt Wetzikon als sehr wertvoll beschrieben.

Die Lindenallee gerät nun von zwei Seiten unter Druck. Einerseits wird zwischen Januar 2021 und Mitte 2022 die Tödistrasse zwischen dem Coop-Kreisel und dem Weberweg erneuert. Im Zuge dieser Sanierung

werden auch die Werkleitungen ersetzt und neue Erschliessungsleitungen erstellt. Das Projekt wurde so angepasst, dass die Linden erhalten werden können.

Andererseits wurde bereits im Jahr 2012 ein Baugesuch für die Grundstücke mit den Kataster-Nrn. [REDACTED] eingereicht. Auf der [REDACTED] soll ein Ersatzneubau realisiert werden. Das bereits zweimal abgeänderte Bauprojekt sieht nun vor, dass ein Teil der Verkehrserschliessung sowie die Feuerwehrezufahrt von der Tödistrasse her erfolgt. Da die Bautätigkeiten gemäss vorliegendem Baugesuch bis in den Wurzelbereich der Bäume der Lindenallee reichen werden, müssen die Gefährdung und die Schutzwürdigkeit dieses Natur- und Landschaftsobjektes geklärt und allenfalls eine Unterschutzstellung geprüft werden.

Beschreibung des Inventarobjekts



Abbildung 1: Die Baumreihe NLI 4.54 mit den 11 Winter-Linden entlang der Tödistrasse, Wetzikon.

Die Lindenallee wurde im Jahr 2012 ins Natur- und Landschaftsinventar der Stadt Wetzikon aufgenommen. Sie besteht aus sieben älteren Winter-Linden mit 30 bis 70 cm Stammdurchmesser (2012) und vier jüngeren Bäumen mit 8 bis 14 cm Stammdurchmesser (2012). Gemäss NLI-Objektblatt wurde ihr Zustand 2012 als "gut" beurteilt und die Allee als "sehr wertvoll" eingeschätzt. Dementsprechend ist das Schutzziel gemäss Objektblatt der Erhalt der Allee. Im Jahr 2012 wurde auf dem Objektblatt "Antrag auf Unterschutzstellung" vermerkt.

Die Lindenallee steht auf der Parzelle Nr. 3577 und ist im Besitz der Politischen Gemeinde Wetzikon.

Gutachten zur Schutzwürdigkeit

Ästhetische und städtebauliche Bedeutung

Die Lindenallee ist auf Luftbildern aus dem Jahr 1946 bereits erkennbar. Damals war sie noch wesentlich länger und führte vom heutigen Anfangspunkt beim Jörg Schneider-Park bis zur Einfahrt des Parkhauses des heutigen Coop Supermarktes. Die Baumreihe ist also nur noch etwa halb so lang wie die ursprüngliche und erscheint wie ein Relikt aus einer vergangenen Zeit. Die Baumreihe hat für das Quartier eine prägende ästhetische und strukturierende Wirkung. Blütenduft und Herbstfärbung sind wichtige sinnliche Erfahrungen, die viele Menschen als bereichernd erleben.

Die Baumreihe strukturiert das Quartier und bildet eine Grenze zwischen den Geschäfts- und Einkaufsgebäuden an der Bahnhofstrasse und dem Jörg Schneider-Park. Zusammen mit der üppigen Randbegrünung des Jörg Schneider-Parks auf der gegenüberliegenden Seite bildet die Allee über die Strasse einen einmaligen grünen Tunnel, der neben der grossen optischen Wirkung auch für Schatten und angenehmes Klima sorgt. Zudem übernimmt die Allee die Rolle einer natürlichen Strassenführung und hat im Stadtraum eine wichtige orientierende Funktion, gleichzeitig wirkt sie beruhigend auf den Verkehrsverlauf. Die Lindenallee an der Tödistrasse ist demzufolge auch aus gestalterischer Sicht sehr wertvoll.

Bedeutung für die Biodiversität und Ökosystemleistungen

Der ökologische Wert der Winterlinde ist gemäss dem Biodiversitätsindex von Dr. Sandra Gloor sehr hoch. (Dr. Sandra Gloor, Grün Stadt Zürich und SWILD 2012). Mit der Winterlinde sind im städtischen Raum etwa 200 Tierarten assoziiert. Damit ist sie aus Sicht der Biodiversität die zweitwichtigste Stadtbauart. Vor allem alten die Bäume (Nrn. 1 bis 7) der Baumreihe weisen einen sehr hohen ökologischen Wert auf. Es sind viele verschiedene Mikrohabitate erkennbar welche auf eine hohe Biodiversität schliessen lassen und teilweise seit mindestens 1946 existieren. Dies macht den alten Teil der Baumreihe ökologisch sehr wertvoll. Die jungen Bäume (Nrn. 8 bis 11) haben hingegen noch deutlich weniger Mikrohabitate zu bieten.

Die sieben Altbäume erbringen die Ökosystemleistung (Feinstaubfilterung, Kühlung, Stadtentwässerung usw.) von 27 durchschnittlich grossen Bäumen (Durchschnitt aus 250 zufällig ausgewählten Stadtbäumen diverser Städte und Dörfer). Um die gleiche Leistung zu erbringen, müssten 240 Jungbäume (Hochstamm, Umfang auf Brusthöhe 20 bis 24 cm) gepflanzt werden.

Baumzustand

Die sieben Altbäume haben einige Stammwunden. Insbesondere der Baum Nr. 4 wurde bei Schnitтарbeiten am Stamm stark verletzt. Es ist auch davon auszugehen, dass die Wurzeln der Bäume bei Grabarbeiten geschädigt wurden. Dies würde die verminderte Vitalität der - für Linden noch jungen - Bäume erklären. Eine Vorhersage der Lebenserwartung ist nicht möglich, weil dies von zu vielen äusseren Faktoren

abhängt. Unter guten klimatischen Bedingungen und ohne weiter schädliche Einwirkung haben alle elf Bäume das Potential für mindestens 40 weitere Standjahre.

Empfehlung

Aufgrund der ästhetischen Qualität und des hohen ökologischen Wertes wird die Baumreihe als sehr schützenswert erachtet.

Auswirkungen der Bauprojekte "Sanierung Tödistrasse" und [REDACTED] auf die inventarisierte Lindenallee

Sanierung Tödistrasse

Zwischen Januar 2021 und Mitte 2022 wird die Tödistrasse zwischen dem Coop-Kreisel und dem Weberweg erneuert. Im Zuge dieser Sanierung werden auch die Werkleitungen ersetzt und neue Erschliessungsleitungen erstellt. Aufgrund des Baumschutzgutachtens zur Sanierung der Tödistrasse vom 9. Oktober 2019 der Baumläufer GmbH wurde das Strassensanierungsprojekt so angepasst, dass die inventarisierte Lindenallee ungeschmälert erhalten werden kann. So werden beispielsweise die Werkleitungen an den gegenüberliegenden Strassenrand verlegt, die Strasse wird leicht Richtung Park verschoben, der bestehende Gehweg aufgehoben und neu vor der Lindenallee durchgeführt. Die Bauarbeiten werden durch einen Baumschutzexperten begleitet.

Umbau und Erweiterung [REDACTED]

Bereits im Jahr 2012 wurde ein Baugesuch für die Grundstücke mit den Kataster-Nrn. [REDACTED] eingereicht. Das Gesuch wurde am 28. November 2012 bewilligt. Aufgrund eines Rekurses wurde das Projekt damals sistiert. Infolge veränderter Bestimmungen in der kommunalen Nutzungsplanung hat die Grundeigentümerin einen privaten Gestaltungsplan erstellt. Dieser wurde am 29. August 2016 von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.

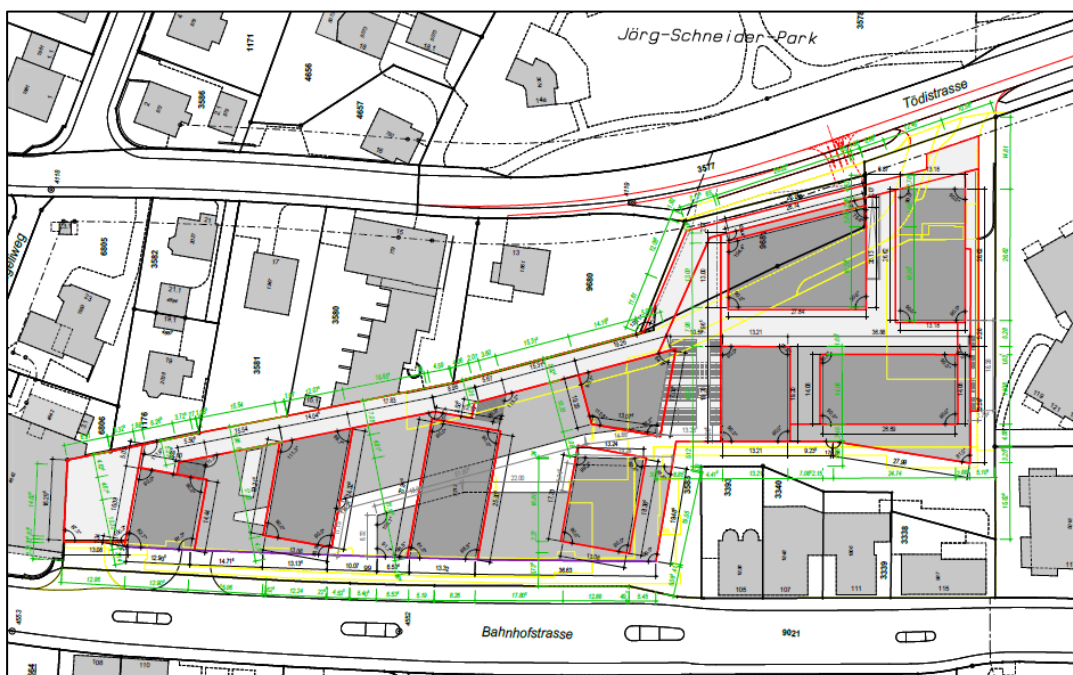


Abbildung 2: Situationsplan Bauprojekt [REDACTED], Stand 6. Januar 2021

Das nun vorliegende Bauprojekt wurde im Januar 2021 als Projektänderung eingereicht. Im Gegensatz zur Stammbewilligung, welche nur die Anforderungen der Regelbauweise zu berücksichtigen hatte, hat dieses Bauprojekt den erhöhten Anforderungen des privaten Gestaltungsplans [REDACTED] zu genügen. Der Gestaltungsplan stellt fest, dass für das NLI 4.54 das Schutzziel "Erhalt der Allee" gilt. Allerdings bestimmt der Gestaltungsplan auch, dass die Verkehrserschliessung sowie die Feuerwehrezufahrt zum Teil über die Tödistrasse erfolgen soll, entlang der die Lindenallee steht.

Die geplante Ein- und Ausfahrt zu den Parkgeschossen führt zwischen zwei inventarisierten Allee-Bäumen hindurch. Zudem befindet sich die Rangierfläche der Anlieferung im Baumkronenbereich der Linden. Aus diesem Grund wurde bereits in der Baubewilligung zur ersten Projektänderung vom 17. April 2019 festgelegt, dass das Inventarobjekt durch das Bauvorhaben nicht tangiert werden darf. Mit dem Nachweis zum Baumschutz der ewp AG vom 25. März 2019 hat die Bauherrschaft dargelegt, dass die Bäume der Allee durch die Durchfahrt und die Manöver bei der Anlieferung im Grundsatz nicht gefährdet werden. Die Baubewilligung vom 17. April 2019 verlangte, dass zu dem bereits bestehenden Nachweis vor Baubeginn von einer ausgewiesenen Baumpflegefachperson mit Fachausweis ein Baumschutzkonzept erstellt werden muss, welches die Bauverträglichkeit der Linden-Allee beurteilt und die erforderlichen Massnahmen zur Erhaltung der Allee festlegt. Sollte sich mit dem verlangtem Baumschutzkonzept zeigen, dass die inventarisierte Linden-Allee durch das Bauvorhaben beeinträchtigt wird, muss vor Baubeginn ein Schutzentscheid gefällt und in Rechtskraft erwachsen sein.

Im aktuellen Baugesuch vom 11. Januar 2021 sind die Zufahrten von der Tödistrasse her sowie die Verkehrsflächen, die für die Zulieferbereiche und Zufahrt zu den Tiefgaragen nötig sind, dargelegt. Zudem sind für die Feuerwehrezufahrten und -stellflächen befestigte Flächen entlang der Lindenallee vorgesehen (siehe Abbildung 3). Einzelne Zufahrtsbereiche und insbesondere die Feuerwehrstellflächen reichen gemäss Baugesuchunterlagen bis in den Wurzelbereich der Baumreihe. Die Erstellung dieser Flächen bringen Grab-, Verdichtungs- und Belagsarbeiten mit sich, die im Wurzelbereich der Linden zu Schäden führen können.

Erwägungen

Die inventarisierte Lindenallee an der Tödistrasse steht von verschiedenen Seiten her unter Druck. Im Rahmen der aktuellen Sanierung der Tödistrasse wurde aufgrund der Gefährdung der Bäume ein Baumgutachten erstellt und daraufhin beschlossen, das Projekt so anzupassen, dass die Linden erhalten werden können.

Auch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zum Umbau und Erweiterung des [REDACTED] wurde die Lindenallee an der Tödistrasse thematisiert. So wurde bereits in der Baueingabe mit einem entsprechenden Nachweis dargelegt, dass die Bäume der Allee durch die Durchfahrt und die Manöver bei der Anlieferung im Grundsatz nicht gefährdet werden. Ebenso wurde in der ersten Projektänderung vom 17. April 2019 ein Baumschutzkonzept verlangt, in welchem von einer ausgewiesenen Baumpflegefachperson die erforderlichen Massnahmen zur Erhaltung der Allee darzulegen sind. Mit der zweiten Projektänderung reicht nun die geplante Überbauung [REDACTED] bis hart an den Wurzelraum der Lindenallee heran. Gefährdung und Schutzwürdigkeit der Lindenallee müssen deshalb abgeklärt werden. Neben der biologisch-ökologischen Sicht spielt auch die ästhetische Wirkung und städtebauliche Bedeutung eine Rolle.

Die Lindenallee steht auf der Parzelle Nr. 3577, welche sich im Besitz der Politischen Gemeinde Wetzikon befindet. Gemäss § 204 des Planungs- und Baugesetzes sind die Gemeinden verpflichtet, in ihrer

Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben (Bindung des Gemeinwesens).

Der Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur der Stadt Wetzikon unterstreicht in seinem Mitbericht vom 27. Mai 2021 die gestalterische Bedeutung der Lindenallee. Zudem entspreche der Erhalt der Allee den Anliegen des Kommunalen Richtplanes (2013) und jenen des Postulats "Natürliche Schattenspende" (SRB 234 vom 20. November 2019). Die Lindenallee soll gemäss Mitbericht erhalten werden.

Das Natur- und Landschaftsobjekt Nr. 4.54 (Baumreihe Tödistrasse) wird im Objektblatt als "sehr wertvoll" eingeschätzt. Im Objektblatt von 2012 ist denn auch ein Antrag auf Unterschutzstellung vermerkt. Das nun erstellte Gutachten der Baumläufer GmbH vom 23. Mai 2021 zur Schutzwürdigkeit kommt ebenfalls zum Schluss, dass die Lindenallee aufgrund des hohen ökologischen Wertes und zusätzlich der ästhetischen Qualität als sehr schützenswert einzustufen ist.

Aufgrund der Einschätzung der Fachgutachten, der Bindung des Gemeinwesens und der Einschätzung der städtischen Fachstellen (Abteilung Umwelt und Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur) soll das NLI-Objekt 4.54 erhalten und unter Schutz gestellt werden.

Die Bauherrschaft wurde seit der Baueingabe im Jahr 2012 wiederholt auf die Notwendigkeit zum Erhalt der inventarisierten Baumreihe aufmerksam gemacht und zu entsprechenden Abklärungen verpflichtet. Bei der Unterschutzstellung ist den Herausforderung Rechnung zu tragen, welche sich bei der Erfüllung der Bestimmungen des Gestaltungsplanes, der Konzessionsvereinbarung zur Nutzung der öffentlichen Flächen sowie dem langfristigen, ungeschmälerten Erhalt der Lindenallee ergeben. Spielraum besteht im Bereich der jungen Alleebäume (Nrn. 8 bis 11), welche als bedeutend weniger wertvoll eingeschätzt werden. Falls durch die Bauarbeiten zwingend erforderlich, ist es vertretbar, diese zu fällen und nach Abschluss der Bautätigkeit durch Neupflanzungen mit Winterlinden zu ersetzen.

Für richtigen Protokollauszug:



Umweltkommission Wetzikon
Marie-Therese Büsser, Sekretärin