

**2021/25 7.06.04 Kommunales Natur- und Landschaftsschutzinventar
Natur- und Landschaftsinventarobjekt Nr. 5.43, Park-/Grünanlage Alterssiedlung Guldisloo, Abbruch und Ersatzneubau**

Beschluss Umweltkommission

1. Dem Stadtrat wird beantragt:
 - 1.1 Das Bauprojekt "Abbruch Wohnhaus, Neubau Alterswohnungen, Talstrasse 19 bzw. 23c" auf der Parzelle Kat. Nr. 5041 gefährdet das Natur- und Landschaftsinventarobjekt Nr. 5.43 nicht.
 - 1.2 Die im Bereich des geplanten Neubaus und der Tiefgarage stehenden Bäume dürfen gefällt werden. Diese Bäume müssen nach Abschluss der Bauarbeiten sofort ersetzt werden. Ebenso dürfen auf dem Gelände die standortfremden Serbischen Fichten, Ziersträucher und Schnitthecken entfernt werden.
 - 1.3 Invasive Neophyten, insbesondere die Bestände von Syrischer Seidenpflanze, Sommerflieder und Kirschlorbeer müssen fachgerecht bekämpft und entsorgt werden.
 - 1.4 Die gefällten Bäume sind mit verschiedenen, standortgerechten, ökologisch wertvollen Bäumen zu ersetzen. Es sind einheimische Baumarten zu berücksichtigen. Auf standortfremde Arten wie zum Beispiel den Tulpenbaum ist zu verzichten.
 - 1.5 Für die Ersatzbäume sind folgende Bestimmungen einzuhalten:
 - Stammumfang ca. 25 Zentimeter
 - Die Bäume müssen mindestens einmal in der Schweiz verschult worden sein.
 - Die Bäume werden erst nach Abschluss der Bauarbeiten gepflanzt.
 - Die Jungbäume müssen fachmännisch gepflegt und in den ersten drei Jahren bewässert werden.
 - Die Baumgruben sind mindestens 12 m³ gross anzulegen, das Baums substrat ist an die Bedingungen des Standorts und die artspezifischen Bedürfnisse der Bäume anzupassen.
 - 1.6 Entfernte Sträucher und Hecken müssen ersetzt werden. Sträucher, Gräser und Stauden müssen grösstenteils einheimischer, wenn möglich regionaler Herkunft sein. Invasive Neophyten sind nicht zulässig.
 - 1.7 Für Schotterrassen, Blumenrasen und -wiesen muss Saatgut mit einheimischen, wenn möglich regionalen Wildformen verwendet werden.
 - 1.8 Falls eine Dachbegrünung vorgesehen ist, muss eine genügend hohe Substratschicht sowie eine artenreiche, standortangepasste Saatgutmischung (ohne standortfremde Arten wie z.B. Saxifraga granulata und Filago vulgaris) verwendet werden.
 - 1.9 Vor Baubeginn ist der Abteilung Bau ein Umgebungsplan mit detaillierter Pflanzliste einzureichen, welche von der Abteilung Umwelt bewilligt werden muss.

1.10 Das Natur- und Landschaftsinventarobjekt Nr. 5.43 wird unverändert im Natur- und Landschaftsinventar der Stadt Wetzikon belassen.

2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat öffentlich.
3. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Stadtrat (als Antrag)
 - Abteilung Umwelt
 - Abteilung Hochbau
 - Sekretariat Präsidiales + Entwicklung zur Weiterleitung an die Parlamentsdienste

Ausgangslage

Das Natur- und Landschaftsinventarobjekt NLI 5.43 umfasst das Gelände [REDACTED]. Während die Parzelle Kataster-Nr. 5043 in städtischem Besitz ist, sind die Parzellen [REDACTED]. Diese beiden Parzellen befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten.

Das NLI 5.43 wird im Objektblatt als Grünanlage mit gruppenweise zusammenstehenden, teils älteren Bäumen (Linden, Föhren, Hybridpappeln, Birken) beschrieben. Das Objekt wurde bei der Inventaraufnahme im Jahr 2012 als wertvoll eingestuft und der damalige Zustand als gut beschrieben. Ein Schutzziel wurde bei der Inventarisierung nicht definiert.

[REDACTED] plant nun einen Ersatzneubau auf der Parzelle 5042 mit 36 Alterswohnungen, einer Hauswartwohnung und einem Untergeschoss mit 21 Abstellplätzen und Kellerräumlichkeiten. Das Baugesuch (Nummer 2021-0154) wurde am 20. Juli 2021 eingereicht. Mit dem Ersatzneubau und dem Bau der Tiefgarage wird auch die Umgebungsgestaltung angepasst.

Auf Einladung der Abteilung Umwelt wurde am 22. September 2021 auf dem Gelände der Alterssiedlung mit der zuständigen Architektin sowie dem Landschaftsarchitekten eine Begehung durchgeführt. Das Ziel war, die Gefährdung des Inventarobjektes und die Notwendigkeit einer Schutzabklärung zu überprüfen.

Heutiger Zustand

Die Grünanlage rund um die Gebäude der Alterssiedlung Guldiloo trägt immer noch den Stempel aus den 1980er Jahren. Auf den vom Bauprojekt betroffenen Flächen gibt es neben den im Inventarblatt erwähnten älteren Hybridpappeln und einer Linde auch noch Hagebuchen, eine Hängebuche, Serbische Fichten, verschiedene Ziersträucher und Koniferen-Schnitthecken. Freiflächen sind als monotone Rasenflächen ausgebildet oder mit kriechenden Cotoneaster-Kleinsträuchern bedeckt. Die Böschungen des zentralen Sitzplatzes sind mit Eisenbahnschwellen verbaut, welche mit Teerölen behandelt wurden. Da daraus polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) in den Boden ausgewaschen werden können, müssen die Schwellen und je nach Belastung auch der Boden speziell entsorgt werden. Im Weiteren sind mehrere Sommerflieder (*Buddleja davidii*) vorhanden, in einer Cotoneaster-Fläche wächst zudem ein Bestand der Syrischen Seidenpflanze (*Asclepias syriaca*). Beide Arten sind auf der

Schwarzen Liste der invasiven Neophyten aufgeführt. Vorkommen und Ausbreitung dieser Arten müssen verhindert werden.

Die Grünanlage [REDACTED] weist nur wenige ökologisch wertvolle Elemente auf. Zusammen mit den umliegenden weiteren Inventarobjekten NLI 5.44 (Berufsschule), NLI 5.28 (Schulhaus Guldisloo), 5.27 (Jörg-Schneider-Park), NLI 1.51 (Bahndamm Wetzikon – Kempton) und NLI 5.29 (Grünanlage Weststrasse 32) trägt sie im Zentrum von Wetzikon aber zu einem grossen, quartierprägenden Verbund an Grünflächen bei.

Geplante Umgebungsgestaltung

Aufgrund der eingereichten Dokumentation mit Umgebungsplan und Aussenraumkonzept sowie der Begehung vom 22. September 2021 sind folgende geplante Veränderungen in der Umgebungsgestaltung für das Inventarobjekt von Bedeutung:

- Der Abbruch des Wohnhauses und der Neubau von Alterswohnungen mit angegliederter Tiefgarage machen die Fällung der Hybridpappeln entlang der Zufahrt sowie weiterer Bäume und Sträucher auf der Parzelle 5041 nötig. Im nicht unterbauten Bereich sollen die gefälltten Bäume ersetzt werden. Über der Tiefgarage werden zusätzliche Bäume und Gehölze gepflanzt. Dazu soll die Tiefgarage bis zu 1.2 Meter überdeckt werden.
- Über der Tiefgarage ist ein zentraler Garten vorgesehen, mit intensiv gepflegter Mischpflanzung aus Gartenstauden und Ziergräsern sowie locker angeordneten Bäumen und Gehölzen. Dazwischen werden behindertengerechte asphaltierte Gehwege angelegt.
- Auf dem Wendeplatz ist ein Solitärbaum vorgesehen. Vorgeschlagen wird ein Tulpenbaum.
- Soweit es das Projektbudget erlaubt, sollen die Umgebungsflächen, die vom Neubauprojekt nicht betroffen sind, naturnah umgestaltet werden. Die Serbischen Fichten werden gefällt und durch einheimische Laubbäume oder Wald-Föhren ersetzt. Die Trauerbuche kann erhalten werden. Die Schnitthecke entlang der Guldisloostrasse wird durch eine Wildhecke ersetzt.
- Bisher als Rasen gepflegte Flächen werden in Blumenrasen oder Blumenwiesen umgewandelt. Private Aufenthaltsbereiche sollen mit locker angeordneten Sträuchern oder Strauchgruppen abgegrenzt werden.
- Der Sitzplatz zwischen den Altbauten wird saniert. Die Eisenbahnschwellen und die kriechenden Cotoneastersträucher entfernt und mit Schattenstauden und Gehölzen ersetzt.
- Die festgestellten Neophytenbestände werden im Zuge der Bauarbeiten entfernt.

Erwägungen

Der Abbruch des Wohnhauses und der Neubau der Alterswohnungen und der Tiefgarage betrifft das Natur- und Landschaftsinventarobjekt Nr. 5.43. Das Objekt weist heute nur wenige ökologisch wertvolle Elemente auf. Mit der notwendigen Fällung der bestehenden Hybridpappeln und Hagenbuchen im Bereich des Neubauprojektes verschwindet nun ein Teil der noch vorhandenen einheimischen Bäume.

Das Gelände der Alterswohnsiedlung hat durch seine Lage eine wichtige Stellung im Netzwerk der inventarisierten Grünanlagen und -flächen im Gebiet Tödistrasse - Guldisloo – Weststrasse. Es ist deshalb begrüssenswert, dass durch das Neubauprojekt der Alterswohnungen die Umgebung aufgewertet wird. Die geplanten Baumpflanzungen, die Aufwertung der Rasenflächen zu Blumenrasen oder -wiesen, der Ersatz der Schnitthecke mit einer Wildhecke und die Elimination der Neophytenbestände führen insgesamt zu einer ökologischen Aufwertung der Grünanlage und zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden.

Das Inventarobjekt NLI 5.43 wird durch das vorliegende Bauprojekt nicht gefährdet. Die Grünanlage wird ökologisch aufgewertet und die Gestaltung des Aussenraumes verbessert. Das Objekt soll deshalb im Natur- und Landschaftsinventar der Stadt Wetzikon belassen werden. Um den Wert des Objektes zu erhalten und zu steigern, müssen von der Bauherrschaft folgende sichernde Bedingungen eingehalten werden:

- Die Bäume und Sträucher im Bereich des geplanten Neubaus und der Tiefgarage dürfen gefällt werden. Diese Bäume müssen nach Abschluss der Bauarbeiten sofort ersetzt werden. Ebenso dürfen auf dem Gelände die standortfremden Serbischen Fichten, Ziersträucher und Schnitthecken entfernt werden.
- Invasive Neophyten, insbesondere Bestände von Syrischer Seidenpflanze, Sommerflieder und Kirschlorbeer müssen fachgerecht bekämpft und entsorgt werden.
- Die gefällten Bäume sind mit verschiedenen, standortgerechten, ökologisch wertvollen Bäumen zu ersetzen. Es sind einheimische Baumarten zu berücksichtigen. Auf standortfremde Arten wie zum Beispiel den Tulpenbaum ist zu verzichten.
- Für die Ersatzbäume sind folgende Bestimmungen einzuhalten:
 - Stammumfang ca. 25 Zentimeter
 - Die Bäume müssen mindestens einmal in der Schweiz verschult worden sein.
 - Die Bäume werden erst nach Abschluss der Bauarbeiten gepflanzt.
 - Die Jungbäume müssen fachmännisch gepflegt und in den ersten drei Jahren bewässert werden.
 - Die Baumgruben sind mindestens 12 m³ gross anzulegen, das Baums substrat ist an die Bedingungen des Standorts und die artspezifischen Bedürfnisse der Bäume anzupassen.
- Entfernte Sträucher und Hecken müssen ersetzt werden. Sträucher, Gräser und Stauden müssen grösstenteils einheimischer, wenn möglich regionaler Herkunft sein. Invasive Neophyten sind nicht zulässig.
- Für Schotterrasen, Blumenrasen und -wiesen muss Saatgut mit einheimischen, wenn möglich regionalen Wildformen verwendet werden.
- Falls eine Dachbegrünung vorgesehen ist, muss eine genügend hohe Substratschicht sowie eine artenreiche, standortangepasste Saatgutmischung (ohne standortfremde Arten wie z.B. *Saxifraga granulata* und *Filago vulgaris*) verwendet werden.

Akten

- Natur- und Landschaftsinventarobjekt Nr. 5.43, Objektblatt
- Alterswohnungen Talstrasse, Dokumentation Umgebung, 2021-04-16
- Alterswohnungen Talstrasse, Situationsplan Umgebung, 2021-06-24