

- 7 7.06.04 Kommunales Natur- und Landschaftsschutzinventar
Natur- und Landschaftsinventarobjekt Nr. 4.59, Kat. Nr. 6804, Bahnhofstrasse
83/85, Entlassung und Unterschutzstellung**

Beschluss Stadtrat

1. Das Natur- und Landschaftsinventarobjekt Nr. 4.59 auf der Parzelle Kat. Nr. 6804 an der Bahnhofstrasse 83 wird aus dem kommunalen Natur- und Landschaftsschutzinventar entlassen.
2. Im ordentlichen Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass trotz Bauprojekt möglichst viele Bäume und Sträucher erhalten bleiben und mit den Neupflanzungen eine ökologisch hochwertige Gartengestaltung entsteht. Die Umweltkommission ist von der Baubehörde anzuhören.
3. Die Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), derzeit Bestandteil des Natur- und Landschaftsinventarobjekts Nr. 4.59, wird gestützt auf § 205 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes als Einzelbaum unter Schutz gestellt.
4. Das Bauprojekt auf der Liegenschaft Kat. Nr. 6804, Bahnhofstrasse 83/85 ist so zu planen, dass der Abstand von Gebäuden und Tiefgarage zur Mitte des Baumstammes der Sommerlinde mindestens 12 Meter beträgt und der Wurzelraum soweit wie möglich geschont und damit der Erhalt des Baumes gewährleistet ist. Oberirdische auskragende Balkone und Erker dürfen örtlich diesen Abstand um maximal 2 Meter unterschreiten. Zum Schutz vor, während und nach der Bauphase ist der Abteilung Umwelt ein entsprechendes Konzept einzureichen.
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Der Fristenlauf beginnt für die Eigentümerschaft mit der Zustellung dieses Entscheides, für Dritte mit der Publikation. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen begründeten Antrag enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Materielle und formelle Urteile der Rekursinstanzen sind kostenpflichtig; die Kosten hat in der Regel die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
6. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
7. Mitteilung durch Abteilung Umwelt an:
 - PPL Immobilien AG, Feldeggstrasse 24/26, 8008 Zürich
8. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Abteilung Umwelt
 - Abteilung Hochbau
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Das Grundstück an der Bahnhofstrasse 83/85, Kat. Nr. 6804 soll überbaut werden. Mit Schreiben vom 15. Mai 2020 bat die Bauherrschaft die Stadt Wetzikon um Prüfung des Schutzzumfangs der Liegenschaft Bahnhofstrasse 83/85 (Provokationsbegehren). Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Objekt, das sowohl im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte als auch im Natur- und Landschaftsinventar aufgeführt ist, weshalb parallel der Schutzzumfang abzuklären ist.

Die Bauherrschaft legte eine durch eine spezialisierte Firma erstellte Beurteilung bezüglich Schutz und Gefährdung der Linde während der Bauphase vor, in welcher empfohlen wird, die Linde zu fällen, weil die aufgezeigten Baumschutzmassnahmen nicht sicherstellen könnten, dass die Linde erhalten bleiben kann und nicht so geschwächt wird, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Fällung trotzdem notwendig wird.

Daraufhin wurde im Auftrag der Abteilung Umwelt ein Fachgutachten zur Abklärung des Schutzzumfangs sowie zur Gefährdung durch die Baumassnahmen bei Tilia Baumpflege AG, Frick erstellt. Aufgrund von zwischenzeitlich angebotenen Projektanpassungen zum Schutz der Linde wurde das Gutachten diesbezüglich ergänzt.

Beschreibung des Inventarobjekts

Das Natur- und Landschaftsinventarobjekt Nr. 4.59 (NLI-Obj. Nr. 4.59) auf der Parzelle Kat. Nr. 6804 an der Bahnhofstrasse 83 wird als Baumgruppe mit Sommerlinde, Blutbuche, Birken, Föhre, Vogelbeerbaum und Haselsträuchern, die auf einer Kuppe gelegen die Bahnhofstrasse bereichert und als Quartierbild prägend beschrieben. Auffällig ist insbesondere die grosse, 20 Meter hohe Sommerlinde mit einem Stammdurchmesser von 130 cm.

Die im Objektblatt von 2012 erwähnte Blutbuche ist inzwischen nicht mehr aufzufinden. Erwähnt wird zudem eine Gefährdung durch einen Essigbaum, welcher als verbotener Neophyt auf der schwarzen Liste figuriert.

Der Gesundheitszustand der Sommerlinde, eingeschlossen Wurzel- und Kronenraum, wurde 2012 mit gut beschrieben. Der Baum wird als äusserst wertvoll bewertet und das Schutzziel ist der "Erhalt des Baumes".

Das Baumgutachten zeigt auf, dass die über 150 Jahre alte Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) sehr vital ist und mit entsprechender Pflege noch lange verkehrssicher erhalten werden kann. Die Krone wurde vor Jahrzehnten brutal gekappt und auf den faulenden Kappstellen hat sich eine mächtige, z. T. ausladende Sekundärkrone gebildet. Hausseitig wurde ein Kronenteil von ca. 40 cm Durchmesser ca. 1 m über der Hauptvergabelung entfernt. Es sind viele Sekundärtriebe und zentral vereinzelt Totholz vorhanden. Das Triebwachstum ist arttypisch, der Baum weist eine starke Fruktifikation auf.

Die Linde ist als einheimischer Grossbaum ökologisch sehr wertvoll. Sie bietet sowohl Vögeln und Kleinsäugern als auch Insekten einen Lebensraum. Durch die vergangenen Schnittmassnahmen sind zudem Faulstellen und Mulmtaschen entstanden, welche für die Entwicklung von sehr seltenen Käferarten zwingend sind und nur an mächtigen Altbäumen vorkommen. Durch die offene Geländegestaltung ist der Stamm gut besonnt, was ihn für weitere Arten interessant macht.



Die umliegenden Wildhecken und Nachbarbäume und die Linde ergänzen sich optimal, was den Garten aus Sicht der Biologie und der Biodiversität sehr wertvoll macht. Die bis anhin gemachten Erfahrungen zeigen zudem, dass die Linde eine der Baumarten ist, welche mit den klimatischen Veränderungen gut zurechtkommt.

Die Linde ist der prägende Baum und Mittelpunkt des Gartens mit einem hohen gestalterischen Wert. Die Linde dürfte zusammen mit dem Hausbau gepflanzt worden sein und bildet mit dem Haus eine Einheit. Dass Bäume, welche heute gepflanzt werden, das hohe Alter der Linde nochmals erreichen, ist durch die vielen negativen Umwelteinflüsse sehr unwahrscheinlich. Sie ist nicht nur Quartierbild prägend, sondern charakterisiert auch das ganze Ensemble. Gärten von dieser Qualität finden sich im städtischen Raum nur noch sehr selten und sind an sich absolut erhaltenswert.

Mit der Überbauung und den damit verbundenen Rodungsarbeiten werden die Struktur und der Lebensraum des ökologisch wertvollen Gartens zerstört und dieser kann in seiner Vielfalt nicht mehr erstellt werden. Zu bemerken ist allerdings, dass er in der 2012 inventarisierten Form heute nicht mehr besteht. Die Blutbuche, die im Inventar erwähnt ist, gibt es nicht mehr. Im Garteninventar 2012 ist zudem ein Essigbaum aufgeführt. Diese Pflanze ist vom Bund als verbotener Neophyt auf die schwarze Liste gesetzt worden.

Gefährdung durch die Baumarbeiten

Die geplanten Bauarbeiten werden die Linde beeinträchtigen. Die Wurzelsondierungen bis 25 cm Tiefe zeigten im Bereich der geplanten Tiefgarage ein beträchtliches Wurzelvorkommen. Da im Normalfall von einem Wurzelhorizont von ca. 0.8 – 1.2 m ausgegangen werden kann, muss bei dem geplanten Bauprojekt in seiner ursprünglichen Form von einem massiven Wurzelverlust ausgegangen werden, welcher dazu führen würde, dass der langfristige Erhalt des Baumes nicht möglich ist.

Aufgrund dieses Befundes, wurden Anpassungen am ursprünglichen Projekt geprüft, indem die Lage der Tiefgarage und des am nächsten beim Baum stehenden Gebäudes angepasst werden könnten, so dass jeweils ein grösserer Abstand zur Mitte des Baumstamms eingehalten werden kann. Damit tangiert das Gebäude die Baumkrone nicht mehr und der Wurzelraum im empfindlichen Bereich wird weniger gestört. Dank dieser Projektanpassung und diversen schützenden Massnahmen während der Bauphase wird ein Erhalt des Baumes als möglich eingeschätzt.

Schutzmassnahmen während der Bauarbeiten

Zum Erhalt der Linde sind verschiedene Massnahmen während der Bauphase zwingend:

- Beschränkung der Eingriffe im Wurzelbereich/des Arbeitsraums auf ein Minimum (inkl. Umgebungsgestaltung)
- Senkrechte Ausführung der Baugrube
- Erstellen eines Wurzelvorhangs
- Berücksichtigung von Veränderungen in den unterirdischen Wasserflüssen aufgrund der Aushubarbeiten
- Ausreichende Bewässerung während der Bauzeit
- Baumpflegerische Begleitung des Abbruchs des Schopfs
- Fachmännisches Freischneiden der Baulinie
- Zukünftige Gewährleistung eines fachmännischer Schnitts

Erwägungen der Umweltkommission

Die Sommerlinde ist ein ausserordentlich schönes und wertvolles, über 150 Jahre altes Exemplar, welches sehr vital und verkehrssicher ist. Linden zeichnen sich durch hohe Anpassungsfähigkeit an klimatische Veränderungen aus. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Baum ohne Störungen trotz seines hohen Alters noch eine lange Lebensdauer vor sich hat.

Die sehr hohe ökologische Wertigkeit aufgrund der Art und des Alters ist gepaart mit dem hohen gestalterischen und Quartierbild prägenden Wert der Linde, welche das Hauptelement des qualitativ besonders wertvollen Gartens bildet. Im denkmalpflegerischen Gutachten wird denn auch festgehalten, dass das ganze Ensemble an der Bahnhofstrasse 83/85, bestehend aus diversen Gebäuden und dem Garten mit der prägender Sommerlinde in siedlungs-, sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher, in baupologisch - architekturhistorischer wie auch in natur- und landschaftsgeschichtlicher Hinsicht ein wichtiger Zeuge für Wetzikon darstellt.

Dem Erhalt der äusserst wertvollen Linde kommt eine grosse Bedeutung zu. Deren Schutzziel ist mit "Erhalt des Baumes" umschrieben, was dokumentiert, dass die Stadt ein hohes Interesse daran hat, dass die Linde geschont und ungeschmälert erhalten bleibt. Mit dem ursprünglich präsentierten Bauprojekt wäre der Erhalt nicht möglich. Dank den inzwischen in Aussicht gestellten Projektanpassungen zur Schonung des Wurzelraums ist ein Erhalt des Baumes möglich. Dies bedingt aber die zwingende Umsetzung von Schutz- und Pflegemassnahmen vor, während und nach der Bauphase.

Durch das Bauprojekt ist aber nicht nur die Linde, sondern die ganze Baumgruppe des Natur- und Landschaftsobjekts betroffen. Mit der Überbauung und den damit verbundenen Rodungsarbeiten werden die Struktur und der Lebensraum des ökologisch wertvollen Gartens teilweise zerstört und damit die hohe Qualität des Gartens beeinträchtigt. Dank des Erhalts der prägender Sommerlinde bleibt aber das wertvollste Element bestehen.

Mit Schreiben vom 15. Mai 2020 wurde für die Liegenschaft Bahnhofstrasse 83/85 und damit für das Natur- und Landschaftsinventarobjekt Nr. 4.59 ein Provokationsbegehren eingereicht. Damit ist ein Entscheid über eine definitive Unterschutzstellung oder eine Entlassung aus dem Inventar zu fällen.

Bei der Auseinandersetzung zum Schutzzumfang des Natur- und Landschaftsinventarobjekts Nr. 4.59 ist zwischen dem Objekt als definierte Baumgruppe und der Sommerlinde als Bestandteil des Natur- und Landschaftsinventarobjekts zu unterscheiden. Der Erhalt des Natur- und Landschaftsinventarobjekts als Ganzes würde das geplante Bauprojekt ausschliessen, da einzelne Bäume und Sträucher durch das Baufeld tangiert werden. Dies würde aber einen unverhältnismässigen Eingriff in das Eigentumsrecht bedeuten. Damit ist das Natur- und Landschaftsinventarobjekt Nr. 4.59 aus dem Inventar zu entlassen. Um jedoch möglichst viele Elemente des ökologisch wertvollen Gartens zu erhalten, ist ein Umgebungskonzept zu erstellen, welches darauf ausgerichtet ist, trotz Bauprojekt möglichst viele der Bäume und Sträucher zu erhalten und damit die Zerstörung des Gartens möglichst gering zu halten, beziehungsweise für ökologisch wertvolle Ersatzpflanzungen und eine ökologisch hochwertige Gartengestaltung zu sorgen. Fragen zum Umgang mit dem Verlust von ökologisch wertvollen Standorten stellen sich in einer sich verdichtenden Stadt in zunehmendem Masse. In der anstehenden Revision der Bau- und Zonenordnung sind deshalb Regelungen zu ökologischen Ausgleichsmassnahmen dringend zu prüfen.

Demgegenüber ist die Linde als Einzelbaum unter Schutz zu stellen. Die Schutz- und Pflegemassnahmen vor, während und nach der Bauphase sind in einem Schutzkonzept zu vereinbaren.

Gewähren des Rechtlichen Gehörs

Zum Gewähren des Rechtlichen Gehörs wurde der Eigentümerschaft ein Vorschlag für den Beschluss zum Provokationsbegehren auf der Basis des Beschlusses der Umweltkommission eröffnet. Diese zeigte sich mit der Stossrichtung und insbesondere mit der Unterschutzstellung der Sommerlinde einverstanden. Sie verlangte jedoch Präzisierungen in Details und bezüglich des Ablaufs im Baubewilligungsverfahren. Die Anliegen konnten in den nun vorliegenden Beschluss aufgenommen werden.

Erwägungen des Stadtrats

Der Stadtrat schliesst sich den Erwägungen der Umweltkommission an und ist mit den Anpassungen im Dispositiv einverstanden.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

--