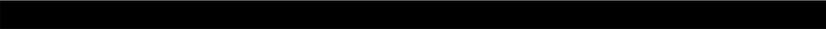


**2021/11 7.06.04 Kommunales Natur- und Landschaftsschutzinventar  
Natur- und Landschaftsinventarobjekt Nr. 4.107, Fällung von drei Platanen,  
Erhalt einer Platane, Ersatzpflanzungen**

**Beschluss Umweltkommission**

1. Dem Stadtrat wird beantragt:
  - 1.1. Drei der vier Platanen (Nummern 01, 03 und 04) im Natur- und Landschaftsinventarobjekt Nr. 4.107 auf dem Vorplatz des Oberland Märts können gefällt werden.
  - 1.2. Die Platane Nummer 02 ist zu erhalten und während den Bauarbeiten durch geeignete Massnahmen und unter Beizug einer qualifizierten Fachperson zu schützen.
  - 1.3. Der neu gestaltete Platz zwischen dem Ersatzneubau Oberland Märts und den Gebäuden südlich der Bahnhofstrasse ist mit verschiedenen, standortgerechten, ökologisch wertvollen Bäumen zu bepflanzen. Es sind einheimische Baumarten (z.B. Winter-Linden) zu berücksichtigen.
  - 1.4. 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 m<sup>3</sup> gross anzulegen, das Baums substrat ist an die Bedingungen des Standortes und die artspezifischen Bedürfnisse der Bäume anzupassen.
    - Die Baumscheiben sind artenreich mit einheimischen Stauden zu bepflanzen und fachgerecht zu pflegen.
  - 1.5. Die Neupflanzungen sind im Natur- und Landschaftsinventar unter der Objektnummer 4.107 zu ergänzen.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist nach Beschlussfassung durch den Stadtrat teilöffentlich. Nicht öffentlich sind die Angaben zu den Grundeigentümerschaften.
3. Mitteilung durch Abteilung Umwelt an:
  - 
4. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Stadtrat (als Antrag)
  - Abteilung Umwelt
  - Abteilung Hochbau
  - Stadtplanung
  - Stadtkanzlei zur Weiterleitung an die Parlamentsdienste

## **Ausgangslage**

Auf dem Vorplatz des Einkaufszentrums "Oberland Märt" stehen vier grosse Platanen. Diese sind im Natur- und Landschaftsinventar mit der Nummer 4.107 erfasst und werden im Objektblatt als "sehr wertvoll" bewertet.

Das Einkaufszentrum Oberland Märt soll einem Ersatzneubau weichen. Das Baugesuch wurde am 11. Dezember 2020 eingereicht. Der Bereich des Vorplatzes befindet sich zum grossen Teil auf städtischem Boden. Für die Gestaltung dieses Teils besteht zwischen der Stadt Wetzikon und Migros eine Planungsvereinbarung. Die Umgebungsgestaltung des Neubaus Oberland Märt soll auf das Legislaturziel "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon" abgestimmt werden. Ziel der Planungsvereinbarung ist die Realisierung eines grossen städtischen Platzes, der die Räume zwischen den Gebäuden südlich und dem Neubau nördlich der Bahnhofstrasse umfassen soll.

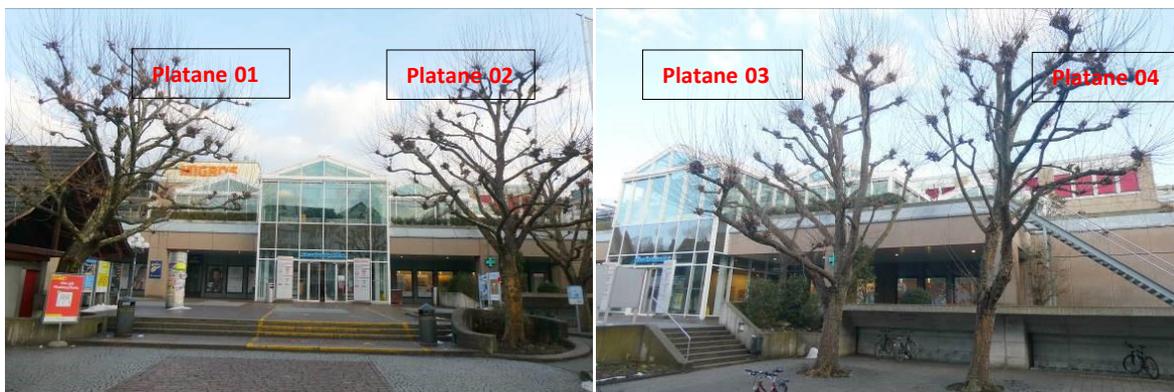
Die neue Platzgestaltung wird im Bereich der vier inventarisierten Platanen zu einer erheblichen Niveauveränderung führen. Aus diesem Grund hat die Abteilung Umwelt der Tilia Baumpflege AG den Auftrag erteilt, den Gesundheitszustand sowie die Schutzwürdigkeit der Platanen abzuklären und aufzuzeigen, ob und mit welchen Massnahmen die Platanen bei der Neugestaltung des Platzes erhalten werden können.

## **Beschrieb des Inventarobjektes**

Die vier 11 bis 13 Meter hohen, über fünfzigjährigen Platanen (*Platanus x hispanica*) mit einem Stammdurchmesser von 45 bis 55 cm sind rund um den Eingangsbereich zum Einkaufszentrum Oberlandmärt gruppiert. Zwei der Bäume beschatten den zentralen Platz, zwei den Veloabstellbereich. Im Objektblatt Nr. 4.107 werden die Platanen als gesund und "sehr wertvoll" bewertet. Eine der Platanen wird von einem Buswartehäuschen bedrängt, was zu einem schiefen Wuchs geführt hat. Bereits bei der Erfassung des Inventarobjektes wurde vermerkt, dass dieser Baum später vermutlich gefällt werden müsse. Schutzziel ist aber gemäss Objektblatt der Erhalt der Bäume.

Auf dem Index "Ökologischer Wert von Stadtbaumarten" von Sandra Gloor und Margrith Göldi Hofbauer wird der ökologische Wert der nicht-einheimischen Platane mit 1.6 von fünf möglichen Punkten angegeben. Dieser Index gibt die Anzahl verschiedener Arten an, welche eine Baumart als Lebensraum nutzen können.

Gemäss dem Baumgutachten der Tilia Baumpflege AG vom 26. April 2021 sind alle vier Platanen stabil. Sie haben statisch ausreichende Reserven und benötigen keine speziellen Pflegemassnahmen. Die Bäume haben bei fachgerechter Pflege, wie regelmässiger Kontrolle und allfälliger Korrektur von Problemstellen, gute Zukunftschancen. Die Bäume wurden vor Jahren gekappt und werden seither als Kopfbäume geschnitten. Auf den Köpfen sind vereinzelt Vogelnester festzustellen.



Situation Vorplatz Oberland Märt im Februar 2021 mit den Platanen 01 bis 04. Fotos: Tilia Baumpflege AG

## **Auswirkungen der Platzneugestaltung auf die vier Platanen (gemäss Baumgutachten vom 26. April 2021)**

### *Abbruch der Bauten und Beläge bei den Platanen Nr. 01 und 02*

Durch die bestehenden Mauern ist der Wurzelraum der Bäume stark eingeschränkt. Die Aufwerfungen in den angrenzenden Belägen weisen auf vereinzelt Wurzelwachstum ausserhalb der Baumscheibe hin. Beim Bau des Vorplatzes ist es notwendig, die oberirdischen Bauteile zu entfernen. Für den Erhalt der Bäume müssten die Fundamente im Boden belassen werden. Die Wahl des neuen Bodenbelags und die Höhen des umgebenden Terrains würden durch die bestehenden Wurzeln vorgegeben, es müsste von erneuten Aufwerfungen ausgegangen werden. Durch die Nähe zum Buswartehäuschen ist die Platane Nr. 01 sehr schräg und einseitig gewachsen. Der Baum hat nach dem (geplanten) Abbruch des Wartehäuschens ein sehr seltsames Erscheinungsbild.

### *Geländeaufschüttung im Bereich der Platanen Nr. 03 und 04*

Um die Höhe des geplanten Platzes zu erlangen, muss das Niveau im Bereich der Bäume Nr. 03 und 04 stark aufgefüllt werden. Dies führt zur Veränderung des Sauerstoffhaushalts im Boden und dadurch zum Absterben der tiefliegenden Baumwurzeln. Auffüllungen mit sehr strukturstablem Material können dem bis zu einem gewissen Masse entgegenwirken, eine Garantie für das Überleben der Bäume ist dies jedoch nicht. Alternativ müssten Mulden um die Bäume erstellt werden, was bei der grossen Ausdehnung der Wurzeln die gewünschte Ebenerdigkeit stark beeinträchtigt.

### *Fazit des Baumgutachtens*

Die Bäume sind gesund und vital und könnten ohne das geplante Bauprojekt langfristig verkehrssicher erhalten werden.

Bei einer Realisierung des geplanten Bauprojekts und der damit verbundenen Umgestaltung des Aussenraums ist der langfristige Erhalt der Bäume unrealistisch. Es bedürfte bedeutender Anpassungen am Projekt, ohne dass ein Erfolg für den Erhalt garantiert wäre. In Anbetracht dieser Umstände ist ein Erhalt unverhältnismässig. Die Kosten für den eingesparten Baumschutz sollten besser in die Qualität der Ersatzpflanzungen investiert werden. Aufgrund der starken klimatischen Veränderungen ist es sinnvoll, bei der Ersatzpflanzung auf mehrere Baumarten zu setzen. Damit kann einem Totalausfall in der Zukunft entgegengewirkt werden.

## Erwägungen

Die vier Platanen vor dem "Oberland Märt" sind auf dem Vorplatz des Einkaufszentrums gruppiert. Dank ihrer Grösse dominieren sie den aktuellen Vorplatz und liefern eine effektvolle, natürliche Beschattung. Mit ihrer markanten Erscheinung haben sie eine prägende Funktion für Oberwetzikon. Sie sind für das Stadtleben damit von grosser Bedeutung. Dies wurde mit der Erfassung im Natur- und Landschaftsinventar gewürdigt. Entsprechend wird im Inventar der Erhalt der Bäume als Schutzziel genannt.

Als nicht-einheimische Bäume haben die Platanen auf dem Biodiversitäts-Index einen tiefen Wert und sind in ökologischer Hinsicht von untergeordneter Bedeutung. Gemäss Baumgutachten sind die vier Platanen statisch stabil und hätten aufgrund ihres Zustandes gute Zukunftsaussichten.

Im Rahmen des Legislaturziels "Aufwertung Zentrum Oberwetzikon" soll mit dem Ersatzneubau des Einkaufszentrums „Oberland Märt“ die Gelegenheit ergriffen werden, den Raum zwischen den Gebäuden südlich und dem Neubau nördlich der Bahnhofstrasse zu einem grossen, städtebaulich hochwertigen Platz umzubauen. Diese Umgestaltung bedingt erhebliche Niveauveränderungen im Bereich des Vorplatzes, auf dem die inventarisierten Platanen stehen.

Im konkreten Fall ist das im Inventar festgelegte Schutzziel (Erhalt der Bäume) insbesondere in Bezug auf den gestalterisch-ästhetischen Wert sowie die quartierbildprägende Funktion, gegenüber den Chancen, die eine Neugestaltung des Platzes für Oberwetzikon mit sich bringen würde, abzuwägen.

Die geplante Neugestaltung des Platzes wird zu veränderten Terrainhöhen führen. Der Erhalt der vier Bäume würde die Möglichkeit, einen neuen, attraktiven Platz im Zentrum von Oberwetzikon zu realisieren, stark einschränken. Im Vergleich zu den ursprünglichen Planungsgrundlagen, auf denen das Baumgutachten vom 26.4.2021 basiert, wurden in den aktuellsten Projektgrundlagen die Terrainhöhen etwas angepasst. Dies hat Auswirkungen auf die Möglichkeit, einzelne Bäume zu erhalten:

- Die Platane Nummer 01 ist aufgrund ihrer bedrängten Lage schief aufgewachsen und wird nach dem geplanten Abbruch des Gebäudeunterstandes ein seltsames Erscheinungsbild haben. Aufgrund dessen ist es aus gestalterischen Gründen angezeigt, die Platane zu entfernen.
- Die Platane Nummer 02 kann dank der neuen Terrainhöhen erhalten werden. Dabei sind die Empfehlungen des Baumgutachtens vom 26. April 2021 zu berücksichtigen:
  - Die Fundamente der bestehenden Bauten im Wurzelbereich müssen im Boden belassen werden.
  - Die Wahl des neuen Bodenbelags und die Höhen des umgebenden Terrains werden durch die bestehenden Wurzeln vorgegeben.
- Die Wurzelbereiche der Platanen Nummern 03 und 04 würden auch mit den neuen Terrainhöhen stark überschüttet werden und können deshalb nicht erhalten werden. Die Schaffung von grossen Mulden im Vorplatz, mit denen die beiden Bäume erhalten werden könnten, ist aus städtebaulicher Sicht nicht attraktiv.

Der Erhalt der Platane Nummer 02 ist einerseits für die städtebauliche Situation ein Gewinn und erlaubt es beispielsweise, unter dem stattlichen Baum beschattete Sitzplätze für ein Café oder Restaurant zu schaffen. Andererseits geht die Stadt mit einem guten Beispiel voran, auch bei Neugestaltungen zu versuchen, wichtige Teile des Baumbestandes zu erhalten.

Mit gezielt und sorgfältig ausgesuchten Baumersatzpflanzungen kann die Fällung der drei inventarisierten Platanen gut kompensiert und der neue Vorplatz sowohl ökologisch als auch gestalterisch optimiert werden. Dafür müssen für die Ersatz- und anzustrebende zusätzliche Neupflanzung verschiedene, einheimische Arten mit hohem ökologischem Wert gewählt werden. So ist zu prüfen, ob die für

Oberwetzikon charakteristische Winter-Linde gepflanzt werden kann. Um den Platz schnell beschatten zu können, sind schon etwas grössere Jungbäume (mit einem Stammumfang von ca. 25 cm) zu wählen. Um optimale Wachstumsbedingungen und langfristige Vitalität sicherzustellen, sind die Baumgruben möglichst gross (mindestens 12m<sup>3</sup>) zu planen und anzulegen. Das Baumsustrat muss an die Bedingungen des Standortes und die artspezifischen Bedürfnisse der Bäume angepasst sein. Die Ersatzpflanzungen sind im Natur- und Landschaftsinventarobjekt unter der Nummer 4.107 neu aufzunehmen.

Für richtigen Protokollauszug:



**Umweltkommission Wetzikon**  
Marie-Therese Büsser, Sekretärin