

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 12. Juli 2017

**134 04.06.2 Inventare, einzelne Objekte und Massnahmen
Natur- und Landschaftsobjekte Nrn. 5.46, 5.46.1 und 5.46.2, Kastellstrasse 10,
Genehmigung des Schutzvertrages**

Ausgangslage

Die im kommunalen Natur- und Landschaftsinventar eingetragenen Objekte Nrn. 5.46, 5.46.1 und 5.46.2 befinden sich auf dem Grundstück Kat. Nr. 3633 an der Kastellstrasse. Mit Schreiben vom 6. April 2017 ersucht die Grundeigentümerin, [REDACTED], gestützt auf § 213 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) um einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit des Grundstückes und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen. Sie begründet ihr Provokationsbegehren mit dem Vorhaben, die Gebäude erweitern und einen Teil des Grundstückes veräussern zu wollen.

Vorgeschichte

In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der erwähnten Naturschutzobjekte laufen seit April 2016 Abklärungen durch die Stadtverwaltung, da bereits am 14. April 2016 ein Provokationsbegehren der Hirzel Generalunternehmung AG (nachfolgend Hirzel GU) einging. Diese Unternehmung ist seit Beginn von der Eigentümerschaft mit der Planung der Grundstücksentwicklung betraut. Die Bevollmächtigung der Hirzel GU reichte aber nicht soweit, im Auftrag der Grundeigentümerin ein solches Begehren zu stellen. Aus diesem Grund wurde es am 6. April 2017 formell korrekt nochmals eingereicht.

Das Resultat der ersten Abklärungen war, dass der Stadtrat mit Beschluss Nr. 236 vom 12. Dezember 2016 das Natur- und Landschaftsobjekt Nr. 5.46.2 aus dem Inventar entliess. Dagegen erhob Pro Natura Zürich einen Rekurs beim Baurekursgericht. Im Zusammenhang mit der Ausarbeitung der Rekursvernehmlassung prüfte der Stv. Stadtschreiber den Sachverhalt, der zur Entlassung des Natur- und Landschaftsinventarobjekts Nr. 5.46.2 führte. Er stellte dabei fest, dass gewisse Fragen unsorgfältig abgeklärt wurden. Deshalb hob der Stadtrat den Entlassungsentscheid am 8. Februar 2017 auf, womit auch das Rekursverfahren gegenstandslos wurde.

Die Stadtverwaltung war seit der Rekurerhebung der Pro Natura Zürich nicht untätig, sondern entwickelte gemeinsam mit der Grundeigentümerin eine tragfähige Lösung, die sowohl den Interessen der Stadt Wetzikon am Natur- und Landschaftsschutz als auch den Interessen der Grundeigentümerin an einer baulichen Entwicklung ihrer Grundstücke angemessen Rechnung trägt. Aus diesem Grund liegt nun, bereits 3 Monate nach Eingang des Provokationsbegehrens der Grundeigentümerin, ein genehmigungsfähiger Schutzvertrag vor. Und aus dem gleichen Grund hat die Arbeitsgruppe Natur ihre Stellungnahme bereits am 16. März 2017, also vor Eingang des "offiziellen" Provokationsbegehrens, erarbeitet. Beides steht einer Genehmigung des Schutzvertrages allerdings nicht entgegen.

Beschreibung der Inventarobjekte

Das Inventarobjekt Nr. 5.46 umfasst die ganze Parzelle Kat. Nr. 3633 an der Kastellstrasse 10 mit einer parkähnlichen Baumbestockung auf einer grosszügigen, offenen Fläche mit Wiese und Rasen als Unternutzung im Industriegebiet. Speziell vermerkt sind folgende zwei Inventarobjekte:

- Nr. 5.46.1: schöne Wald-Föhre als Parkbaum, die als "sehr wertvoll" bewertet wird und das Schutzziel "Erhalt des Baumes" formuliert
- Nr. 5.46.2: 2 Bergahorne (Zwiesel / 3-stämmig) in einer Gruppe von 5 weiteren Bergahornen, die als "wertvoll" bewertet werden und ebenfalls das Schutzziel "Erhalt der Bäume" formuliert

Das Inventar wurde letztmals 2012 umfassend überprüft. Seither musste ein Baum der Baumgruppe des Inventarobjekts Nr. 5.46.2 aus Sicherheitsgründen gefällt werden, da er sich in einem sehr schlechten Zustand befand und die Gefahr bestand, dass er auf Gebäude und Passanten fallen könnte.

Aufgrund des Provokationsbegehrens wurde durch die Abteilung Umwelt bei Daniel Marti, Baumläufer GmbH, Gibswil, ein Gutachten zu Wert und Gesundheitszustand des Inventarobjekts Nr. 5.46.2 in Auftrag gegeben. Dieses hält zusammengefasst das Folgende fest:

- Von den sieben Bergahornen weisen die zwei von der Kastellstrasse am weitesten entfernten starke Vitalitätsmängel auf. Die anderen fünf Bergahorne scheinen von mittlerer Vitalität zu sein. Alle sieben Bäume weisen im Bereich von Stämmlingen oder im Starkastbereich statisch problematische Vergabelungen mit eingewachsener Rinde oder mit Stellen abgestorbener Rindenpartien auf. Einzelne abgestorbene Äste mit einem Basisdurchmesser über 3 cm sind in allen sieben Bäumen vorhanden. Damit ist ein gewisses Risiko für den Bruch von Stämmlingen, herunterfallenden Totästen und in einem Fall eines Baumbruchs vorhanden. Die hintersten zwei Bäume sollten gefällt werden. Die in der Baumgruppe vorhandene Eiche hingegen scheint vital.
- Aufgrund ihrer Grösse und Ausdehnung hat die Baumgruppe als Lebensraum und Vernetzungsobjekt einen bedeutenden ökologischen Wert. Die zur Kastellstrasse vorgelagerte Eiche bietet zusätzlich vielen spezialisierten Insekten einen Lebensraum. Ihre Früchte werden von vielen Vögeln und Kleinsäugern geschätzt. Zusätzlich hat die parkartige Baumgruppe mit hohen, mächtigen Bäumen einen grossen gestalterischen Stellenwert mit hohem Wert als Erholungsraum.
- Die Baumgruppe ist prägend und hat einen hohen Wert für Tiere und Menschen. Besonders die Eiche ist auffallend und erwähnenswert. Trotz der grossen Sicherheitsmängel könnte die Baumgruppe noch für viele Jahre bis Jahrzehnte erhalten bleiben. Dies würde aber eine Überbauung jeglicher Art ausschliessen, da gravierende Wurzelschäden nicht verhindert werden könnten.
- Bei einer Fällung der Baumgruppe könnte eine Neugestaltung mit einer Baumreihe die verloren gegangenen Funktionen nach einer Entwicklungszeit von mehreren Jahrzehnten übernehmen. Als Voraussetzung ist es wichtig, dass die neuen Bäume über 15 Meter hoch werden können, der Baumreihe drei oder mehr einheimische Baumarten angehören und der Eindruck des reinen Industriequartiers durchbrochen werden kann, indem die Bäume als markante Objekte zur Geltung kommen.

Massnahmen im Schutzvertrag

Mit der Grundeigentümerin kam eine gütliche Einigung zustande, die ihren Niederschlag im vorliegenden Schutzvertrag gefunden hat. Dieser sieht gestützt auf die Empfehlungen des Gutachtens vor, dass die heute auf dem Grundstück verteilten Bäume durch eine Baumreihe mit 11 Bäumen entlang der Kastellstrasse ersetzt werden können. Das Inventarobjekt Nr. 5.46.1 verbleibt somit im Inventar und wird Teil der neuen Baumreihe.

Die Bäume der Baumreihe sowie ein 6 Meter breiter Grünstreifen werden formell unter Schutz gestellt. Der Schutzvertrag enthält zudem konkrete Vorgaben, wie die Bäume zu pflanzen und anschliessend zu pflegen sind.

Beurteilung durch die Arbeitsgruppe Natur

Der frühere Gemeinderat hat mit Beschluss vom 8. September 2010 die Arbeitsgruppe Natur als beratendes Organ im Sinne von § 2 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung eingesetzt (vgl. Art. 1 des Reglements der Arbeitsgruppe Natur vom 1. Mai 2010). Diese beantragt dem Gemeinde-

bzw. Stadtrat unter anderem die Anpassung des kommunalen Inventars sowie die Entlassung und Neuaufnahme von Naturschutzobjekten (Art. 3). Sie wirkt somit auch bei der Beurteilung der Schutzmassnahmen beratend mit.

In ihrem Beschluss vom 16. März 2017 nimmt sie zu den Schutzobjekten auf dem Grundstück Kat. Nr. 3633 umfassend Stellung:

Schutzwürdigkeit und Schutzzumfang des Inventarobjektes

Das Schutzobjekt Nr. 5.46 bildet in seiner Gesamtheit eine ökologisch und ästhetisch wertvolle Parkanlage, welche das Industriegebiet durchgrünt, verschönert, auflockert und sowohl ökologisch als auch klimatisch (Schattenspende) bereichert. Das Inventarobjekt Nr. 5.46.2 bildet als parkähnliche Baumgruppe einen wertvollen Teil in der Gesamtanlage.

Für den Erhalt des Inventarobjektes 5.46.2 sprechen sowohl der ökologische als auch der ästhetisch-gestalterische Wert. Allerdings ist anzumerken, dass sich der Schutzzumfang des Schutzobjektes Nr. 5.46 als auch des Schutzobjektes Nr. 5.46.2 insbesondere auf die Gesamtheit der ganzen parkähnlichen Anlage und der speziellen Baumgruppe bezieht und weniger auf die einzelne Bäume an sich. Wichtig ist insbesondere auch der Wert des ganzen Baumbestandes als Lebensraum und Vernetzungsobjekt im Industriequartier.

Erwägungen

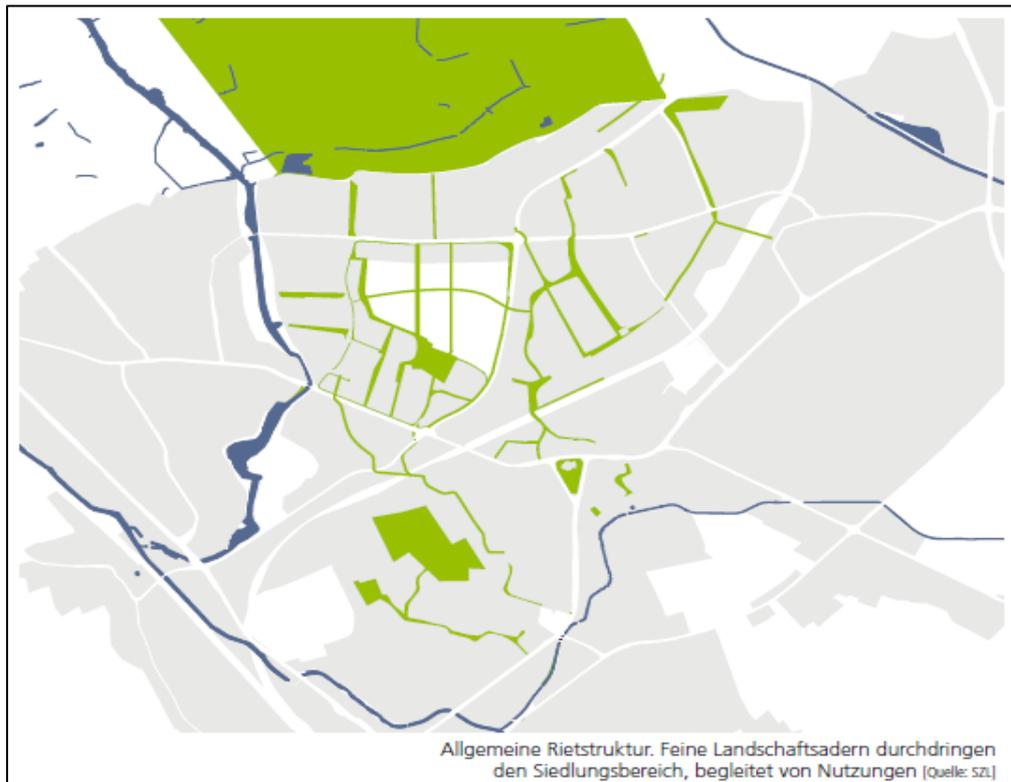
Die Aufnahme der Inventarobjekte Nr. 5.46 und Nr. 5.46.2 erfolgte auf Grund klarer Kriterien. Entscheidend waren die Stammdurchmesser und die Höhe der Bäume, die parkähnliche Anlage mit Einzelbäumen und Baumgruppen, die positiven Auswirkungen auf das Industriequartier infolge der Durchgrünung und die ökologische und ästhetische Qualität des Baumbestandes.

Die fragliche Baumgruppe des Inventarobjektes Nr. 5.46.2 wurde bei der Aufnahme ins Inventar als gesund eingestuft. Gemäss dem Gutachten der Baumläufer GmbH weisen heute aber fünf der sieben Bergahorne lediglich noch eine mittlere Vitalität auf und zwei Bäume sind deutlich krank. Diese werden im Gutachten zur Fällung empfohlen.

Die Unterschutzstellung der Bergahorn-Gruppe würde für einen Teil der Parzelle Kat. Nr. 3633 zu einem faktischen Bauverbot führen, was einer materiellen Enteignung gleichkommt. Dies erscheint nicht verhältnismässig.

Das für das Inventarobjekt Nr. 5.46.2 festgelegte Schutzziel (Erhalt der Bäume) und der Erhalt einer Durchgrünung im Industriequartier mit ökologisch, klimatisch und ästhetisch positiver Wirkung kann auch mit anderen Massnahmen als der Unterschutzstellung der Baumgruppe des Inventarobjektes Nr. 5.46.2 erreicht werden. Es liegt im öffentlichen Interesse, dass im Industriegebiet eine Durchgrünung erhalten bleibt und ökologisch wertvolle und ästhetisch ansprechende Bäume die Lebensräume weiterer Tier- und Pflanzenarten fördern, die Vernetzung von Lebensräumen gewährleisten und für die Menschen ansprechende Aufenthaltsräume erhalten bleiben oder neu entstehen. Diese öffentlichen Interessen sind aber nicht an die bestehenden Bäume auf dem Inventarobjekt Nr. 5.46 gebunden. Das Schutzziel kann auch mit einer Ergänzung der bereits entlang der Kastellstrasse wachsenden Bäume mit zusätzlichen Bäumen zu einer Baumreihe erreicht werden. Wichtig ist, dass verschiedene, ökologisch und ästhetisch wertvolle Bäume gewählt werden, welche zudem an die Bedingungen entlang einer Strasse angepasst sind.

Im REK Wetzikon wird für das Quartier Weid in Bezug auf Freiraumkorridore die Infiltration mit feingliedrigen Landschaftsadern postuliert, welche Weg- sowie Sichtverbindungen zum Stadterholungsraum Riet schaffen. Die Kastellstrasse wird als solche Landschaftsader definiert. Die vorgeschlagene Baumreihe ist ein wichtiges Element zur Umsetzung des Konzeptes.



Quelle: Räumliches Entwicklungskonzept Wetzikon (REK)

Empfehlungen

Dem Stadtrat wird empfohlen, auf der Parzelle Kat. Nr. 3633 die Baumreihe aus vier bestehenden und neun neu zu pflanzenden Bäumen entlang der Kastellstrasse und die Bäume entlang der nördlichen Parzellengrenze angrenzend an Parzelle Kat. Nr. 1910 auf dem Inventarobjekt Nr. 5.46 unter Schutz zu stellen und gleichzeitig das Inventarobjekt Nr. 5.46.2 und die übrigen Bäume des Inventarobjekts Nr. 5.46 aus dem Inventar zu entlassen. Das auf der gleichen Parzelle Kat. Nr. 3633 liegende Inventarobjekte Nr. 3.41 ist von dieser Entscheidung nicht betroffen.

Das Inventarobjekt Nr. 5.46.1 soll im Inventar verbleiben.

Für die neu zu pflanzenden Bäume sind folgende Bestimmungen einzuhalten:

- Die Neupflanzung umfasst acht (8) Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und eine (1) Stiel-Eiche (*Quercus robur*).
- Die Bäume der Ersatzpflanzung haben einen Stammumfang von mindestens 25 Zentimetern und eine Stammhöhe von mindestens 3 Metern aufzuweisen.
- Die Ersatzpflanzung hat in einem Abstand von 4 Metern zur Strassenparzelle, gemessen ab Mitte Stamm, zu erfolgen. Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von ungefähr 8 Metern einzuhalten.
- Der Grünstreifen von einer Breite von 6 Metern, als sichernde Massnahme für den Wurzelraum, ist extensiv zu bewirtschaften.

Die vier bestehenden Bäume in der Baumreihe (eine Föhre, zwei Birken, ein Kirschbaum) sind nach Abgang mit Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zu ersetzen.

Abweichung zur Empfehlung der Arbeitsgruppe Natur

Der Schutzvertrag sieht eine Baumreihe vor, welche aus 11 Bäumen besteht. Die Arbeitsgruppe Natur empfiehlt eine Baumreihe mit 13 Bäumen (vier bestehende und neun zusätzliche Bäume).

Die Einhaltung der definierten Rahmenbedingungen mit einem Abstand zwischen den Bäumen von 8 Metern und die Gewährleistung der Sichtachsen und Lenkradien bei den Zu- und Wegfahrten zur Kastellstrasse führt dazu, dass auf dem Grünstreifen nicht mehr 11 Bäume realisiert werden können. Hinzu kommt, dass im geplanten Bauprojekt eine zusätzliche Zufahrt südlich des Grundstückes realisiert werden soll, damit die Zu- und Wegfahrten von Lieferwagen unabhängig voneinander erfolgen können.

Die übrigen Empfehlungen der Arbeitsgruppe Natur werden umgesetzt.

Erwägungen des Stadtrates

Die heutige Parkanlage des Grundstückes Kat. Nr. 3633 an der Kastellstrasse 10 befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Wetziker Industriezone IA. Die BZO wurde letztmals im 2014 teilverdient und das Grundstück in der Industriezone belassen, obschon bereits damals ein Inventareintrag bestanden hat. Das primäre Nutzungsziel dieses Gebietes ist also nicht der Natur- und Landschaftsschutz, sondern der Erhalt und die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben. Mit dem vorliegenden Schutzvertrag konnte eine Lösung gefunden werden, welche den Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes und den Interessen der Grundeigentümerin an der Entwicklung ihres Baulandes gleichermaßen Rechnung trägt.

Stadträtin Esther Schlatter hat gestützt auf die vom Stadtrat erteilte Kompetenz den Schutzvertrag bereits unterzeichnet.

Da sich die Grundeigentümerschaft mit der Unterschutzstellung und den Pflegemassnahmen ebenfalls einverstanden erklärt hat, ist der Abschluss eines Schutzvertrages das mildeste Mittel, um die im öffentlichen Interesse liegenden Ziele zu erreichen. Der Vertrag kann vom Stadtrat somit genehmigt werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der mit [REDACTED] abgeschlossene Schutzvertrag vom 4. Juli 2017 wird genehmigt.
2. Die Neupflanzung wird aus dem Baumförderungskredit mit einem Betrag von 2'400 Franken für die Pflanzung und mit 600 Franken für die Pflege unterstützt. Die Beiträge können nach erfolgter Neupflanzung bei der Abteilung Umwelt geltend gemacht werden.
3. Die Unterschutzstellung durch Schutzvertrag ist durch die Stadtkanzlei im kommunalen Mitteilungsorgan und im kantonalen Amtsblatt mit folgendem Wortlaut zu veröffentlichen:

Natur- und Landschaftsinventar, Schutzvertrag Kastellstrasse 10 (Kat. Nr. 3633), Genehmigung

Wetzikon. Der Stadtrat Wetzikon hat am 12. Juli 2017 beschlossen:

Der mit der Grundeigentümerin abgeschlossene Schutzvertrag wird genehmigt. Damit ist eine Baumreihe mit elf (11) Bäumen entlang der Kastellstrasse sowie ein 6 Meter breiter Schutzbereich gemäss Situationsplan vom 27. Juni 2017 formell unter Schutz gestellt. Das Inventarobjekt Nr. 5.46.1 verbleibt im Inventar. Das Inventarobjekt Nr. 5.46 sowie die übrigen, nicht unter Schutz gestellten Bäume der Inventarobjekte Nr. 5.46 und 5.46.2 werden aus dem Inventar entlassen und dürfen bei Bedarf gefällt werden.

Der Beschluss des Stadtrates, der Schutzvertrag sowie die vollständigen Akten können während der Rekursfrist auf der Stadtverwaltung Wetzikon, Stadtkanzlei, eingesehen werden.

Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Der Fristenlauf beginnt für die Grundeigentümerin mit der Zustellung des Entscheids, für Dritte mit dieser 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.

Stadtverwaltung Wetzikon, Stadtkanzlei

4. Die Abteilung Umwelt wird beauftragt, den Schutzvertrag nach Ablauf der Rekursfrist im Grundbuch anmerken zu lassen.
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. Dieser Beschluss ist befristet nicht öffentlich (bis zur Rechtskraft der Vertragsgenehmigung) und anschliessend teilweise öffentlich (nicht öffentlich sind die Angaben über die Grundeigentümerschaft).
7. Mitteilung durch die Stadtkanzlei an:
 - [REDACTED]
 - Abteilung Umwelt
 - Stv. Stadtschreiber

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats


Marcel Peter, Stadtschreiber

versandt am: 14.07.2017