

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 8. Februar 2017

**20 04.06.2 Inventare, einzelne Objekte und Massnahmen
Natur- und Landschaftsschutzobjekte Nr. 4.109, Kat. Nr. 3644,
Bahnhofstrasse 73, Ersatzpflanzung und Unterschutzstellung**

Ausgangslage

An der Bahnhofstrasse 71/73 soll die bestehende Liegenschaft abgebrochen und ein Neubau erstellt werden. In diesem Zusammenhang sollen die im kommunalen Natur- und Landschaftsinventar der Stadt Wetzikon aufgeführten drei Linden (Winter-Linden, lat. *Tilia cordata*) auf dem Vorplatz gefällt und durch drei neue Bäume an einem leicht versetzten Standort ersetzt werden. Dabei handelt es sich um das Inventarobjekt Nr. 4.109 auf dem Grundstück Kat. Nr. 3644 beim ehemaligen Restaurant Drei Linden. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der [REDACTED].

Am 23. Dezember 2016 wurde im Zusammenhang mit der Baueingabe 16/0159 von der [REDACTED] das Provokationsbegehren eingereicht. Mit dabei war ein Baumgutachten der Firma Hänggibasler Landschaftsarchitektur GmbH, Bern. Laut diesem Gutachten steht ein Baum zu nahe an der projektierten Fassade, so dass ein Erhalt dieses Baumes nicht möglich ist. Da durch das Fällen dieses Baumes die Standsicherheit der zwei verbleibenden Linden beeinträchtigt würde, wird im Gutachten empfohlen, die drei Linden durch adäquate Neupflanzungen zu ersetzen.

Schutzabklärung

Kriterien für die Aufnahme in das Natur -und Landschaftsinventar

Die Aufnahme von Bäumen in das Natur- und Landschaftsinventar der Stadt Wetzikon erfolgt aufgrund einer sorgfältigen und selektiven Auswahl und auf der Basis eines Kriterienschlüssels. Zusätzlich muss auch noch mindestens eine der nachstehenden Anforderungen erfüllt sein:

- Durchgrünung, Sicherheit, Sichtschutz
- Dimension, Alter, biologisch wertvoll
- Ergänzt Konzept "Grüne Achse"
- Zeugen städtischer oder bäuerlicher Kultur
- Markiert Zentrum des Hofes
- Prägt öffentlichen Raum
- Zentral für Strassen- / Quartier- und Stadtbild

Das Wetziker Natur- und Landschaftsinventar wurde letztmals im 2012 umfassend überprüft und befindet sich auf einem aktuellen Stand.

Inventarobjekt Nr. 4.109

Das Inventarobjekt Nr. 4.109 besteht aus drei Linden (*Tilia cordata*) mit je einem Stammdurchmesser zwischen 25 bis 34 Zentimetern und einer Höhe von je ca. 15 Metern. Für die Aufnahme in das Natur- und Landschaftsinventar waren insbesondere folgende Kriterien ausschlaggebend:

- Durchgrünung des öffentlichen Raums mit einer positiven klimatischen und ökologischen Wirkung.
- Strukturierung des öffentlichen Raums und Prägung des Quartiers und des Strassenraums.
- Die drei Bäume sind namensgebend für das ehemalige Zentrum Drei Linden.

Bei der Inventarisierung im Jahr 2012 definierte der Stadtrat das Schutzziel "Erhalt der Bäume", da der Gesundheitszustand als gut eingestuft wurde. Der mangelnde Platz wurde jedoch bereits damals als Gefährdung betrachtet.

Fachgutachten

Aufgrund des Provokationsbegehrens der ██████████ veranlasste die Abteilung Umwelt eine Beurteilung des Zustandes der drei Bäume durch Daniel Marti, Baumläufer GmbH, Gibswil. In seinem Gutachten stellt dieser fest, dass die Vitalität der Bäume stark eingeschränkt ist und der Kronenaufbau sowie die Astansätze der untersten Starkäste (Stammkopf) im Sinne der Stabilität ungenügend sind. So weist ein Baum eine Vergabelung mit eingewachsener Rinde auf, welche bereits ansatzweise eingerissen ist. Zudem sind viele Äste im unteren Bereich gekappt geworden oder weisen in der Baumkrone kurze Jahrestriebe auf. Ebenso ist bei einigen Ästen davon auszugehen, dass sie durch holzersetzende Pilze besiedelt wurden. Die Vitalität der bestehenden Bäume ist aufgrund holzersetzender Pilze und wegen Wurzelschäden von früheren Grabarbeiten stark eingeschränkt. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass die Bäume aber noch eine genügende Stabilität bezüglich Stand- und Bruchsicherheit aufweisen. Sie könnten noch 20 Jahre bestehen oder aber bereits in den nächsten fünf Jahren eingehen.

Um die Bäume während des geplanten Bauprojektes zu erhalten, müsste ein beträchtlicher Aufwand betrieben werden, wie eine Absperrung mit massivem Bauzaun, die Erstellung eines Wurzelvorhangs mit Bewässerung und die Begleitung durch eine/n Baumpfleger/in. Insbesondere müsste das Bauprojekt so überarbeitet werden, dass die Bäume ausserhalb des erforderlichen Baubereichs liegen.

Aufgrund dieser Umstände wird im Gutachten eine Ersatzpflanzung für die drei Linden empfohlen. Weiter wird empfohlen, wiederum drei Linden zu pflanzen, vorzugsweise der einheimischen Lindenart Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Schutzwürdigkeit und Schutzzumfang des Inventarobjektes

Die drei Linden stehen symbolisch für das ehemalige Zentrum Drei Linden und sind in diesem Sinne identitätsstiftend. Ebenso ist der gestalterisch-ästhetische Wert hoch, denn die Bäume strukturieren den Raum und haben damit eine strassen- und quartierbildprägende Funktion. Sie sind somit für das Stadtleben von grosser Bedeutung.

Die drei Linden sind einer der wenigen Schattenspenden an der Bahnhofstrasse und weisen weitere ökologische Werte auf wie Wirkung auf das lokale Klima, Luftreinigung, Versickerung des Meteorwassers, Lebensraum für Tiere und als Nektarlieferant. Die Bäume sind jedoch nicht allein aufgrund ihrer Art und Grösse oder aus historischen Gründen wertvoll.

Für den Erhalt des Inventarobjektes sprechen vor allem der gestalterisch-ästhetische Wert, die strassen- und quartierbildprägende Funktion, die namensgebende Bedeutung für das frühere Restaurant Drei Linden und die ökologischen Werte in der nahen Umgebung.

Erwägungen und Empfehlungen der AG Natur

Die Aufnahme der Bäume in das Inventar erfolgte insbesondere aufgrund des Stammdurchmessers und der Höhe und zusätzlich aufgrund der strassen- und quartierbildprägenden und der namensgebenden Bedeutung. Dabei wurde aber schon damals angemerkt, dass der Wurzelraum zu beengt ist und dass sich der Platzmangel negativ auf die Vitalität der Bäume auswirkt. Das Gutachten der Baumläufer GmbH hält denn auch fest, dass die Vitalität der Bäume heute eingeschränkt ist und diese allenfalls bereits in wenigen Jahren eingehen könnten.

Um die Bäume während des geplanten Bauprojektes zu erhalten, müsste eine deutliche Anpassung des geplanten Bauprojektes vorgenommen werden, damit die Bäume ausserhalb des erforderlichen Baubereichs liegen. Dies wäre unverhältnismässig, zumal es sich beim Grundstück Kat. Nr. 3644 um Bauland in der Zentrumszone ZB handelt. Die Forderung, eine Baute um die Bäume herum zu erstellen, würde einen sehr starken Eingriff ins die Eigentumsrechte der Grundeigentümerschaft darstellen. Eine weitere Möglichkeit wären sichernde Massnahmen während der Bauphase, wofür aber gemäss Gutachten ein beträchtlicher Aufwand betrieben werden müsste. Eine Garantie für einen Erfolg der vorgeschlagenen Massnahmen besteht aber laut Gutachter nicht und die bereits in der Vitalität eingeschränkten Bäume könnten weiteren Schaden erleiden, der innert Kürze zu einem Abgang führen könnte.

Im konkreten Fall ist das im Inventar festgelegte Schutzziel (Erhalt der Bäume) insbesondere in Bezug auf den gestalterisch-ästhetischen Wert, die strassen- und quartierbildprägende Funktion, die namensgebende Bedeutung und die ökologischen Werte in der nahen Umgebung zu beurteilen. Das Schutzziel kann mit einer Ersatzpflanzung für die bestehenden Linden sehr gut und weit besser erreicht werden, als mit sichernden Massnahmen während der Bauarbeiten. Dies aufgrund des bereits deutlich beeinträchtigten Gesundheitszustandes und der damit verbundenen beschränkten Lebenserwartung der bestehenden Bäume.

Die bestehenden Linden sind von der einheimischen Art Winter-Linde (*Tilia cordata* s.str.). In Vorgesprächen äusserten Vertreter der Grundeigentümerin den Wunsch, als Ersatzpflanzen Linden der Zuchtform *Tilia cordata erecta* pflanzen zu können. Diese gezüchteten, säulenartigen Linden bilden schmale Kronen, womit ein Ineinanderwachsen der Kronen und damit die Bildung von so genannten Baumdächern nicht erfolgt. Damit wird nicht die erwünschte Wirkung in den öffentlichen Raum hinein erzeugt, der gestalterisch-ästhetische Wert der Bäume würde deutlich verringert und die Bäume wären nicht mehr in gleicher Art quartierbild- und strassenraumprägend, wie das heute der Fall ist und im Rahmen des Schutzziels gefordert wird. Weiter gibt es zumindest Hinweise, dass auch der biologische Wert der Zuchtformen nicht vergleichbar ist mit den natürlichen Arten. Die AG Natur ist deshalb der Meinung, dass für die Ersatzpflanzung wiederum Winter-Linden der Art *Tilia cordata* s.str. zwingend sind. Die AG Natur empfiehlt dem Stadtrat im Weiteren, die drei Ersatzbäume im Sinne von § 205 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG) unter Schutz zu stellen.

Erwägungen

Der Stadtrat schliesst sich den Erwägungen und Empfehlungen der AG Natur an.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die heute bestehenden drei Winter-Linden (*Tilia cordata* s.str.), Natur- und Landschaftsschutzobjekt Nr. 4.109 auf dem Grundstück Kat. Nr. 3644 an der Bahnhofstrasse 73 dürfen entfernt werden und sind durch drei neue Bäume der Art Winter-Linde (*Tilia cordata* s.str.) zu ersetzen. Zugleich werden die drei Ersatzbäume im Sinne von § 205 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG) unter Schutz gestellt.

2. Für die Ersatzbäume sind folgende Bestimmungen einzuhalten:
 - Stammumfang mindestens 25 Zentimeter, freie Stammhöhe mindestens 5 Meter
 - Die Bäume müssen mindestens einmal in der Schweiz verschult worden sein.
 - Es muss eine fachmännische Anwuchs- und Jungbaumpflege durchgeführt werden.
 - Die Bäume werden erst nach Abschluss der Bauarbeiten gepflanzt.
 - Die Ersatzpflanzungen haben gemäss dem Umgebungsplan zur Baueingabe 16/0159 vom 23. November 2016 zu erfolgen.
3. Die jeweilige Eigentümerschaft des Grundstücks Kat. Nr. 3644, resp. der drei Winter-Linden, ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Ersatzbäume in ihrer Erscheinung erhalten bleiben. Allfällige Pflegemassnahmen sind durch Fachpersonen ausführen zu lassen. Die Ersatzbäume dürfen ohne Zustimmung der Stadt Wetzikon nicht gefällt und nur so zurückgeschnitten werden, dass ihr Bestand nicht gefährdet wird. Bei Abgang müssen die Bäume innert Jahresfrist in adäquater Form durch neue Winter-Linden (*Tilia cordata* s.str.) ersetzt werden.
4. Die Unterschutzstellung ist durch die Abteilung Umwelt im kommunalen Mitteilungsorgan und im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen.
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 teilweise öffentlich (nicht öffentlich sind Angaben über die Grundeigentümerschaft).
7. Mitteilung durch Abteilung Umwelt an:
 - [REDACTED]
8. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - AG Natur
 - Ressortvorsteherin Tiefbau + Energie
 - Geschäftsbereich Alter, Soziales + Umwelt
 - Geschäftsbereich Bau, Infrastruktur + Sport

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Marcel Peter, Stadtschreiber

versandt am: 13.02.2017