

Umweltkommission

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 13. Juni 2022

**2022/10 7.06.04 Kommunales Natur- und Landschaftsschutzinventar
Natur- und Landschaftsinventarobjekt Nr. 4.137, Nussbaum Morgental,
Schutzmassnahmen**

Beschluss Umweltkommission

1. Dem Stadtrat wird beantragt:
 - 1.1 Der langfristige Erhalt des Nussbaums (*Juglans regia*), Natur- und Landschaftsinventarobjekt Nr. 4.137, auf der Liegenschaft Kat. Nr. 10768 an der Schellerstrasse 3a-3e ist trotz des Neubauprojekts mit den notwendigen Schutzmassnahmen zu gewährleisten.
 - 1.2 Das Bauprojekt ist so zu planen, dass der Wurzelraum möglichst vollständig geschont wird und der Baum langfristig gute Wachstumsbedingungen hat. Die geplanten Fusswege und Mauern im Wurzelbereich müssen so verschoben und realisiert werden, dass der Baum nicht geschädigt wird.
 - 1.3 Zum Schutz des Baumes vor, während und nach der Bauphase ist der Abteilung Umwelt ein Baumschutzkonzept einzureichen.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist nach Beschlussfassung durch den Stadtrat öffentlich.
3. Mitteilung durch Abteilung Umwelt an:
 - 
4. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Stadtrat (als Antrag)
 - Abteilung Umwelt
 - Abteilung Hochbau
 - Abteilung Präsidiales + Entwicklung zur Weiterleitung an die Parlamentsdienste

Ausgangslage

Im Morgental will die  auf der Parzelle 10768 eine grössere Arealüberbauung mit 68 Mietwohnungen in fünf Mehrfamilienhäusern realisieren. Auf dem Grundstück steht ein grosser Nussbaum, der im Natur- und Landschaftsschutzinventar als Objekt Nr. 4.137 geführt wird. Der Nussbaum steht zusammen mit weiteren Obstbäumen auf einer Wiese oberhalb der Scheller- und Guyer-Zeller-Strasse. Er prägt durch seine erhöhte Lage das Quartierbild südwestlich der Schellerstrasse. Heute ist ein Teil der Wiese (Parzelle 10718) bereits überbaut. Der Nussbaum wird im Objektblatt als gesund und sehr wertvoll bewertet, als Schutzziel gilt der Erhalt des Baumes. Im Objektblatt steht die Bemerkung "Antrag auf unter Schutz-Stellung".

Die Bauherrschaft hat sich bereits früh mit dem inventarisierten Nussbaum auseinandergesetzt. Das Bauprojekt sieht eine Bebauung vor, welche den Erhalt des Baumes ermöglichen soll (siehe Abb. 1 unten).

Die Abteilung Umwelt muss aufgrund des Eintrages im Objektblatt im Rahmen des Bewilligungsverfahrens überprüfen, welche Massnahmen zum Schutz des Baumes zu ergreifen sind. Grundlage für die Überprüfung der Schutzwürdigkeit bildet das Fachgutachten der Firma Baumläufer GmbH vom 23. Mai 2022.

Schutzwürdigkeit des Baumes

Das Fachgutachten stellt fest, dass der Nussbaum aufgrund seines ökologischen und ästhetischen Wertes schützenswert ist. Dieser Wert ist im Fachgutachten wie folgt begründet:

- Ökologischer Wert der Baumart gemäss Biodiversitätsindex für Stadtbäume (SWILD, 2021): 3,2 von 6 möglichen Punkten.
- Ökologischer Wert der vorgefundenen Lebensräume (Mikrohabitate): Der ökologische Wert bezüglich der vorhandenen Mikrohabitate ist mittel bis hoch.
- Ökosystemleistung (Feinstaubfilterung, Kühlung oder Stadtentwässerung): Der Nussbaum erbringt schätzungsweise die 10-Fache Ökosystemleistung eines durchschnittlichen Stadtbäumens. Der Wert bezüglich der Ökosystemleistung ist hoch.
- Ästhetischer Wert: Der ästhetische Wert ist hoch.

Erhaltensfähigkeit des Baumes

Der Nussbaum ist etwa 80 Jahre alt. Er hat ein mittleres bis hohes Lebenserwartungspotential von etwa 20 Jahren. Eine Prognose über die verbleibende Lebenszeit eines Baumes ist jedoch äusserst schwierig. Faktoren wie Klima, Schädigungen oder Schädlinge sind nicht voraussehbar. Der Baum ist zum heutigen Zeitpunkt vital und es gehen keine wesentlichen Gefährdungen von ihm aus. Der Baum ist damit an diesem Ort erhaltensfähig.

Konflikte zwischen dem Erhalt des Baumes und der Realisierung des Bauprojekts

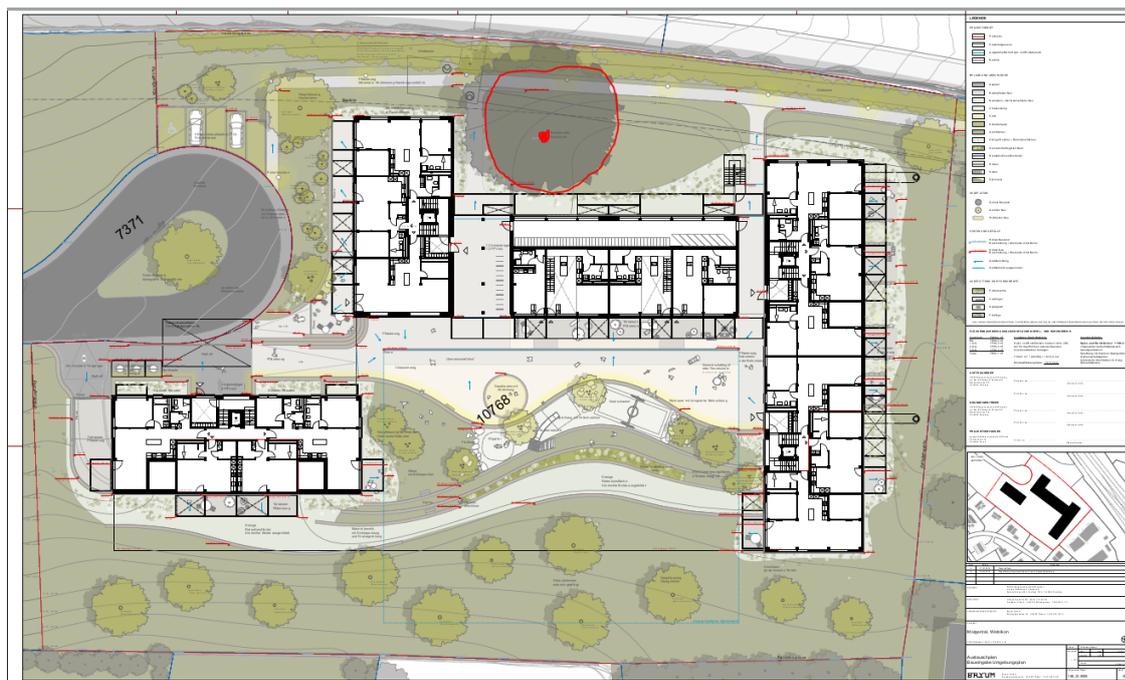


Abb. 1: Umgebungsplan, Position des inventarisierten Nussbaumes NLI 4.137 (rot markiert).

Aufgrund des vorliegenden Umgebungsplanes (Abbildung 1) analysiert das Fachgutachten folgende Konflikte zwischen dem langfristigen Erhalt des Baumes und dem Bauprojekt (siehe Abbildung 2). Diese müssen soweit vermieden werden, dass der Erhalt des Baumes langfristig gesichert ist:

1. Entwässerungsanlage (Anmerkung Abt. Umwelt: diese besteht bereits, keine baulichen Eingriffe nötig. Damit ergibt sich hierzu kein Konflikt.)
2. Die Aushubarbeiten für die Baugrube werden zu Wurzelschäden führen. Um diese zu verhindern, schlägt das Gutachten die Verschiebung der Baukörper um einige Meter in Richtung Südwesten vor. In jedem Fall muss in einem Baumschutzkonzept aufgezeigt werden, wie Schäden durch Aushubarbeiten verhindert werden können.
3. Stützmauer: die Mauer soll ausserhalb des Wurzelraums oder mit Punktfundamenten realisiert werden.
4. Wege sind ausserhalb des Wurzelraumes zu führen. Falls dies nicht möglich ist, muss vermieden werden, dass Wurzelschäden entstehen.
5. Belastungen und schädlichen Einwirkungen in der Wurzelschutzzone während der Bau- und Umgebungsarbeiten. Diese müssen zwingend vermieden werden. Keine Aufschüttungen in der Wurzelschutzzone.
6. Veränderung der Bodenwasserströme durch die neuen Baukörper. Gezielte Umlenkung von Oberflächenwasser für die Versickerung im Wurzelraum planen.

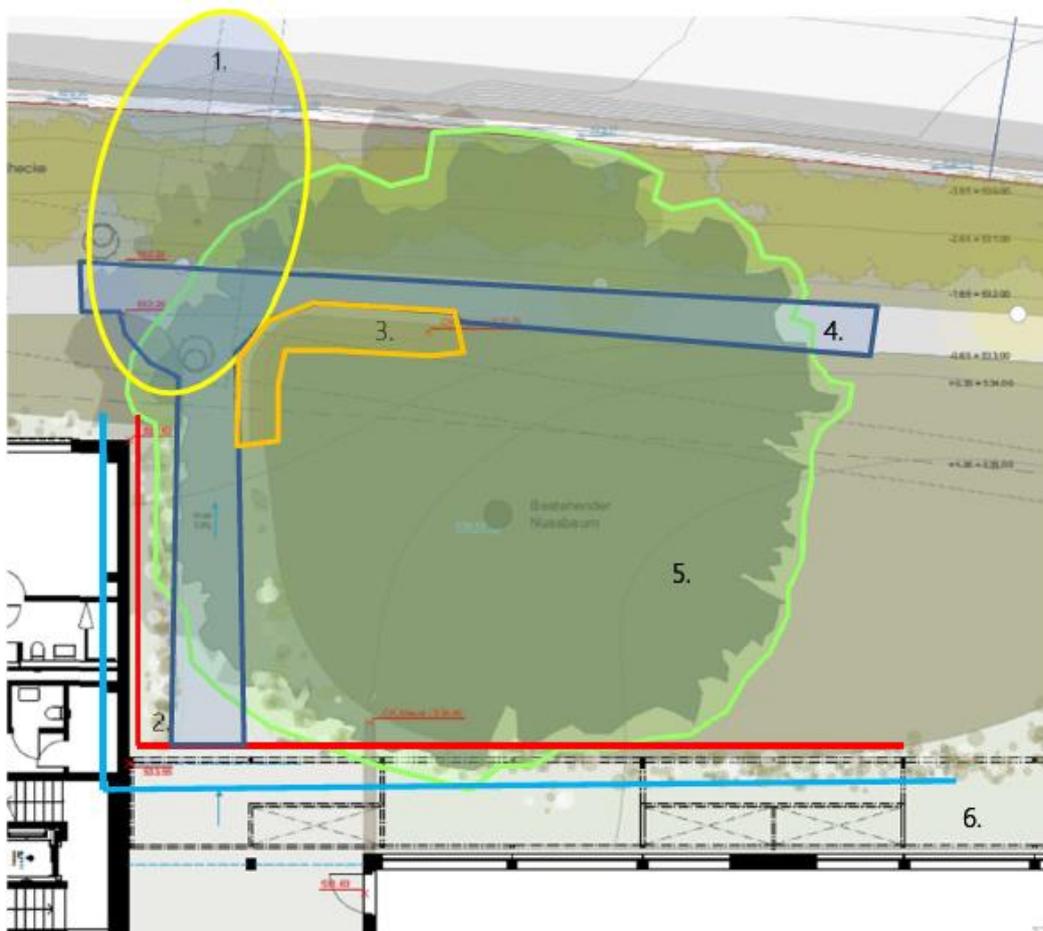


Abb. 2: Konflikte (Nr. 1 – 6) mit dem geplanten Bauprojekt.

Fazit des Baumgutachtens

Der Baum ist schützenswert und erhaltensfähig. Anhand des Umgebungsplanes sind die Auswirkungen auf den Baum nicht belastbar einzuschätzen. Es sind die aufgeführten Konflikte zu erwarten, die zu den beschriebenen Schädigungen und im schlimmsten Fall zum Absterben des Baumes führen. Für den uneingeschränkten Schutz des Nussbaumes muss eine Verschiebung der Baukörper in Erwägung gezogen werden. Die Bauherrschaft soll in einem Baumschutzkonzept darlegen, mit welchen Lösungen Schäden am Baum verhindert werden können. Während der Planung und Ausführung ist regelmässig zu überprüfen, ob die vorgesehenen Baumschutzmassnahmen ausreichend sind und korrekt umgesetzt werden.

Auswirkungen einer Unterschutzstellung auf die geplante Arealüberbauung

Gemäss Fachgutachten muss für den uneingeschränkten Schutz des Nussbaumes die Verschiebung der Baukörper in Erwägung gezogen werden. Damit die Distanz der Verschiebung bestimmt werden kann, muss die Ausdehnung des Wurzelraums mit Sondiergrabungen festgelegt werden. Die Verschiebung hätte für die Bauherrschaft gravierende Auswirkungen:

- Abgrabungsvorschriften können nicht mehr eingehalten werden. Dies hätte eine Reduktion der Anzahl Wohnungen zur Folge.
- Grenzabstände zur Erschliessungsstrasse können nicht weiter reduziert werden. Die Folge wären substantielle Anpassungen am Projekt.

Falls die Gebäude wie geplant positioniert bleiben, müssen alle im Fachgutachten aufgeführten Baumschutzmassnahmen umgesetzt werden. Gemäss heutigem Kenntnisstand sollten diese Massnahmen mit verhältnismässigem Aufwand umsetzbar sein.

Erwägungen

Der inventarisierte Nussbaum mit der Natur- und Landschaftsinventarobjekt-Nummer 4.137 prägt mit seiner Erscheinung das Quartier Morgental oberhalb der Schellerstrasse. Bereits als der Baum im Jahr 2012 erfasst wurde, hat die damalige Arbeitsgruppe Natur im Objektblatt angeregt, den Baum unter kommunalen Schutz zu stellen.

Der Baum wird im Fachgutachten auf 80 Jahre geschätzt. Der Baum hat aufgrund seines Alters einen hohen ökologischen Wert und prägt das Quartier Morgental bereits seit Jahrzehnten. Gemäss Fachgutachten ist der Baum mit leichten Einschränkungen immer noch vital. Werden die unmittelbaren Umweltbedingungen nicht schlechter, ist der inventarisierte Nussbaum voraussichtlich noch mindestens 20 Jahre erhaltensfähig.

Die Bauherrschaft hat den Wert des inventarisierten Baumes erkannt. Sie schlägt proaktiv eine Lösung vor, welche die wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes erlaubt und den Baum in die Überbauung miteinbezieht. Allerdings droht der relativ geringe Abstand der Gebäude und die dafür notwendige Baugrube, den Wurzelraum zu schädigen und die unterirdischen Wasserströme zu verändern. Zudem werden auch der vorgesehene Gehweg und die Sitzmauer im Kronenbereich des Baumes den Wurzelraum schädigen.

Das Prinzip der Verhältnismässigkeit, das bei allem Verwaltungshandeln beachtet werden muss, besagt, dass immer die mildeste Massnahme zur Erreichung des Ziels zu wählen ist. Die Verschiebung der Baukörper erscheint in Anbetracht der grossen Auswirkungen auf das Bauprojekt nicht vertretbar. Dies könnte von der Eigentümerschaft bei einem ausserordentlich wertvollen Baum mit langer

Lebenserwartung (z.B. einer älteren Eiche oder Linde) verlangt werden. Weil die Unterschützstellung des Nussbaumes mit hohen Kostenfolgen bzw. einer Einschränkung der Ausnutzung des Grundstückes verbunden wäre, soll darauf verzichtet werden. Die Position der Baukörper muss nicht verändert werden. Der Erhalt des Baumes soll mit anderen Mitteln sichergestellt werden.

Wie das Fachgutachten vom 23. Mai 2022 zeigt, sind für den langfristigen Erhalt des Baumes verschiedene Schutzmassnahmen nötig. Mit Wurzelsondierungen muss durch eine Baumschutz-Fachperson als Erstes geklärt werden, wo der Wurzelraum des Baumes durch das Bauprojekt betroffen ist. Ein Baumschutzkonzept muss danach aufzeigen, wie mit den vorgesehenen Bauten (Gebäude, Sitzmauer, Gehweg) umgegangen wird und wie der Baum vor, während und nach der Bauphase geschützt wird, damit der Wurzelraum des Baumes möglichst nicht geschädigt wird und der Baum langfristig vital bleibt.

Für richtigen Protokollauszug:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Basso'.

Umweltkommission Wetzikon

--