

2024/295 7.06.03

Projekte

Strandbadstrasse 55, Parzelle 8050, Hagebuche: Schutzentscheid

**Beschluss Stadtrat**

1. Die am 17. April 2024 vorsorglich unter Schutz gestellte Hagebuche an der Strandbadstrasse 55 (Kat. Nr. 8050) in Wetzikon wird gestützt auf § 205 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes unter Schutz gestellt.
2. Die geplanten Gebäude, unterirdischen Bauwerke, die Zugangswege und weitere fixe und temporäre Installationen sind so zu positionieren, dass der Wurzelraum der unter Schutz gestellten Hagebuche nicht beeinträchtigt wird. Der Traufbereich des Baums muss versickerungsfähig und naturnah erhalten werden.
3. Während der Bauphase sind fachgerechte Baumschutzmassnahmen zu treffen. Eine Schädigung der unter Schutz gestellten Hagebuche ist zwingend zu vermeiden.
4. Die Abteilung Umwelt wird beauftragt, die Schutzverfügung 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. Die Abteilung Umwelt wird beauftragt, die Publikation zu veranlassen.
7. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist teilöffentlich (nicht öffentlich sind die Angaben zur Eigentümerschaft).
8. Mitteilung durch Abteilung Umwelt an:
  - [REDACTED] (im Original, Einschreiben)
9. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Umweltkommission
  - Geschäftsbereichsleiter Bau, Planung + Umwelt
  - Abteilungsleiter Umwelt
  - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

## Ausgangslage

Auf den Parzellen Kat. Nrn. 8049 und 8050 an der Strandbadstrasse 53 und 55 ist ein Bauprojekt geplant. Dieses sieht den Abbruch von zwei Wohnhäusern und eines Garagengebäudes vor, welche durch zwei Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage ersetzt werden. Das Baugesuch wurde am 9. Februar 2024 eingereicht. Das Bauprojekt ist ausgesteckt.



Umgebungsplan des geplanten Bauprojekts mit ungefährender Position des Baums (grün: Baumkrone). Die Baumkrone ist in Realität deutlich grösser als im Umgebungsplan eingezeichnet (gelber Umriss).

Die Tiefgarageneinfahrt ist gemäss der Baueingabe in der nördlichen Ecke des Grundstücks Kat. Nr. 8050 geplant.

Ein Augenschein durch die Abteilung Umwelt hat gezeigt, dass in dieser Ecke eine grosse, ältere Hagebuche (*Carpinus betulus*)\* steht. Der Baum ist nicht im Natur- und Landschaftsinventar erfasst.

Der Baum dominiert das Quartier an der Strandbadstrasse und überragt die umliegenden Gebäude. Mit seiner Grösse, dem beachtlichen Stammdurchmesser, seiner Vernetzungsfunktion sowie quartierprägenden Wirkung könnte er ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie § 13 Abs. 1 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) darstellen.



*Ansichten der Hagebuche von Norden (links, 15. März 2024) und Süden (rechts, Mai 2024).*

Die Stadt ist verpflichtet, bei Baubewilligungen dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und – falls das öffentliche Interesse überwiegt – ungeschmälert erhalten bleiben. Deshalb hat der Stadtrat am 17. April 2024 eine vorsorgliche Unterschutzstellung verfügt, welche ein einjähriges Veränderungsverbot erwirkt (Stadtratsbeschluss 2024/104). In dieser Frist hat die Stadt Wetzikon abzuklären, ob es sich beim Baum tatsächlich um ein Schutzobjekt handelt und Schutzmassnahmen ergriffen werden müssen. Um Aufschluss über die Schutzwürdigkeit des Baums zu erhalten, hat die Abteilung Umwelt bei der Quadra GmbH ein naturschutzfachliches Gutachten in Auftrag gegeben.

*\*Die nähere Bestimmung des Baums hat ergeben, dass es sich nicht um eine Rotbuche (*Fagus sylvatica*), sondern um eine Hage- oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) handelt. Auf den Beschluss, den Baum vorsorglich unter Schutz zu stellen (SRB 2024/104), hat dieser Befund keinen Einfluss.*

### **Ergebnisse des Gutachtens vom 3. Juni 2024**

#### *Aktueller Zustand*

Die Hagebuche, die in der nordöstlichen Ecke des Hausumschwungs der Strandbadstrasse 55 steht, ist ca. 18m hoch. Ab ca. 3m Höhe sind beide Stämme reichverzweigt und dadurch ideal als geschützter Nistplatz vieler Vögel. Gemäss Eidgenössischem Gebäude- und Wohnungsregister wurde das Haus 1944 erbaut. Es ist davon auszugehen, dass der Baum in etwa in dieser Zeit gepflanzt wurde und somit rund 80 Jahre alt ist. Der Brusthöhendurchmesser (BHD) beträgt beim westlichen Stamm gut 80 cm, beim östliche über 60 cm.

Der Stammfuss ist dicht mit Moos bewachsen; am Stamm und auf den Ästen finden sich ebenfalls Moose und Flechten. Totholz ist in geringem Ausmass vorhanden; Baumhöhlen oder markante Risse, die für baumbewohnende Tiere attraktiv sind, sind in Ansätzen vorhanden. Die Borke ist glatt.

Die Hagebuche ist vor allem von Wetzikon herkommend von der Strandbadstrasse aus gut sichtbar und markant. Die Strandbadstrasse ist hier ein Teil des offiziellen Wanderwegs von Oberwetzikon nach Pfäffikon. Von Norden her gesehen wird die Hagebuche von neu gepflanzten Bäumen abgedeckt und ist nicht sehr gut wahrnehmbar. Vom Verbindungsweg zwischen der Strandbadstrasse und der Weidstrasse ist die Sichtbarkeit aufgrund von Gebäuden eingeschränkt.

Das Quartier Müliwiesen hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt. Auf den Luftbildern aus den 2010er Jahren sind noch einige markante Einzelbäume in den Gärten der Einfamilienhäuser zu erkennen. Diese mussten seither Neu- oder Anbauten weichen.

### Beurteilung und Bewertung

Die Beurteilung erfolgt gemäss den Aufnahmekriterien für Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen (Kategorie B) des kommunalen Natur- und Landschaftsschutzinventars. Die Aufnahmekriterien werden im Rahmen der aktuell laufenden Inventarrevision verwendet.

Nr	Kriterien	ja	nein	erfüllt
1	Der Baum ist durch eine Schutzverordnung geschützt oder eine Ersatzpflanzung für einen inventarisierten Baum	Aufnahme	2	nein
2	Durchmesser (BHD) > 80cm	Aufnahme	3	✓
3	Einzelbaum <sup>1</sup> , Durchmesser 60 – 80cm	4	5	
4	Bezug zu öffentlichem Raum / Stadtbild <sup>2</sup>	Aufnahme	Ende	
5	Mehrstämmiger Baum, Baumgruppe <sup>3</sup>	6	Ende	
6	Erscheinungsbild vergleichbar Einzelbaum von > 60cm Durchmesser; jedoch Stamm mind. 40cm BHD	7	Ende	
7	Bezug zum öffentlichen Raum / Stadtbild <sup>2</sup>	Aufnahme	Ende	
	Allee: mindestens 1 Baum erfüllt die obigen Kriterien	Aufnahme		

BHD=Brusthöhendurchmesser gemessen auf einer Höhe von 1.3m über Boden

<sup>1</sup> Freistehend, maximal 3 Bäume

<sup>2</sup> Öffentlicher Raum: von Bedeutung für das Strassenbild. Ausserdem: Räume mit grosser Aufenthaltsqualität, welche häufig frequentiert werden. Z.B. Restaurant Schönau, Kulti; Bereich der reformierten Kirche Oberwetzikon. Die einbezogenen Räume müssen öffentlich sein.

<sup>3</sup> Mindestens 4 Bäume mit Bezug zueinander, die nicht im Inventar als Park bezeichnet werden. Keine Allee

Tabelle 1: Erfüllung der Aufnahmekriterien für das Natur- und Landschaftsinventar der Stadt Wetzikon.

Die Hagebuche erfüllt gemäss Tabelle 1 aufgrund ihres Stammdurchmessers von gut 80 cm die Kriterien für die Aufnahme in das Natur- und Landschaftsinventar.

Gemäss den Bewertungskriterien für die laufende Revision des Natur- und Landschaftsinventars der Stadt Wetzikon (Tabelle 2) ist die Hagebuche auf einer Skala von "bemerkenswert – wertvoll – sehr wertvoll" als "wertvoll" einzustufen:

### Bewertungskriterien

Kriterium	erfüllt
BHD > 80cm	✓
BHD > 60cm oder mehrstämmiger Baum mit einem vergleichbaren Erscheinungsbild	(✓)
Baumart-Biodiversitätsindex [6] > 4	nein (3.3)
Der Baum ist Teil einer Allee von mindestens 10 Bäumen.	nein
Der Baum weist eine für das Landschafts- oder Ortsbild prägende Wirkung oder eine kulturhistorische Bedeutung auf.	✓
Der Baum weist mindestens 4 verschiedene Mikrohabitattypen auf (Totholz, Astbruch, Höhlen, Efeu, Risse, Spalten, Pilzfruchtkörper).	nein

### Einstufung

bemerkenswert:	1 Bewertungskriterium ist erfüllt.	
wertvoll:	2 Bewertungskriterien sind erfüllt.	✓
sehr wertvoll:	3 oder mehr Bewertungskriterien sind erfüllt.	

Tabelle 2: Einstufung gemäss Bewertungskriterien des Natur- und Landschaftsinventars der Stadt Wetzikon

### Fazit des Gutachtens

Das naturschutzfachliche Gutachten kommt aufgrund dieser Ergebnisse zum Schluss, dass die Hagebuche aufgrund des Brusthöhendurchmessers des grösseren Stammes, seiner prägenden Wirkung für das Ortsbild und seine kulturhistorische Bedeutung als "wertvoll" einzustufen ist. Die Hagebuche an der Strandbadstrasse 55 ist damit gemäss Gutachten schützenswert.

### Interessenabwägung im Rahmen des Schutzentscheides

Beim Erlass von Schutzmassnahmen ist eine Interessenabwägung vorzunehmen. In dieser sind in Anlehnung an den Art. 3 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung die Interessen zu ermitteln, zu beurteilen und für die Entscheidungsfindung abzuwägen.

### Ermittlung der Interessen

Im vorliegenden Fall ist das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts gegen das Interesse der privaten Grundeigentümerschaft an einer möglichst freien Nutzung des Grundstücks abzuwägen.

### Beurteilung der Interessen

Empfindliche Einschränkungen des Privateigentums verletzen die Eigentumsgarantie (Art. 26. Abs. 1 Bundesverfassung BV). Behördliche Massnahmen für das Erreichen der im öffentlichen Interesse liegenden Ziels müssen geeignet und erforderlich sein und sich in Anbetracht der Schwere des Eingriffs in private Interessen als zumutbar erweisen.

Da die Hagebuche in der nördlichen, spitzwinkligen Ecke des Grundstücks steht, schränkt ihr Erhalt die Nutzung der Parzelle Kat. Nr. 8050 nicht übermässig ein. Es scheint möglich, die geplante Tiefgaragenzufahrt anders anzuordnen und/oder die Lage des Gebäudes um wenige Meter zu verschieben. Es ist deshalb nicht von einer empfindlichen Einschränkung auszugehen, welche die Eigentumsgarantie verletzen.

Die Hagebuche an der Strandbadstrasse ist gemäss Gutachten als "wertvoll" einzustufen. Dieser Wert ist nicht nur durch das Alter und die Grösse des Baums begründet, sondern auch durch seine Bedeutung für das Ortsbild und als Zeuge der früheren landwirtschaftlich geprägten Dorfstruktur. Damit ist das öffentliche Interesse am Erhalt des Baums gegeben.

#### *Abwägung der Interessen*

Da die Nutzung des Grundstücks Kat. Nr. 8050 an der Strandbadstrasse mit dem Erhalt des Baums nicht empfindlich eingeschränkt wird, überwiegt das Interesse der Öffentlichkeit am Erhalt der Hagebuche. Eine geeignete definitive Schutzmassnahme gemäss Art. 205 PGB ist deshalb verhältnismässig.

#### **Erwägungen der Umweltkommission**

Die am 17. April 2024 vorsorglich unter Schutz gestellte Hagebuche an der Strandbadstrasse 55 (Parzelle Kat. Nr. 8050) wird im naturschutzfachlichen Gutachten der Quadra GmbH vom 3. Juni 2024 als "wertvoll" bezeichnet. Sie ist damit aus fachlicher Sicht schützenswert.

Das öffentliche Interesse am Erhalt der grossen und quartierprägenden Hagebuche überwiegen die Interessen der privaten Grundeigentümerschaft an einer freien Nutzung des Grundstücks. Die Einschränkungen, die sich durch den Erhalt des Baums ergeben, sind vertretbar, da die geplante Überbauung mit zwei Mehrfamilienhäusern trotzdem realisiert werden kann.

Die Umweltkommission empfiehlt dem Stadtrat, die Hagebuche gemäss § 205 PBG mit einer Schutzverfügung definitiv unter kommunalen Naturschutz zu stellen. Der Baum und ihr Wurzelraum sind langfristig zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Der Traufbereich des Baums muss versickerungsfähig und naturnah erhalten werden.

Die Umweltkommission legt zudem Wert darauf, dass beim geplanten Bauprojekt der vorhandene reiche Gehölzbestand in den nicht unterbauten Bereichen (insbesondere im südlichen und westlichen Bereich der Parzelle 8049) erhalten und mit einzelnen Bäumen ergänzt wird. Wo ein Erhalt nicht möglich ist, sollen sie durch einheimische, artenreiche Gehölze ersetzt werden.

#### **Erwägungen des Stadtrates**

Der Stadtrat schliesst sich den Erwägungen der Umweltkommission an.

Für richtigen Protokollauszug:



**Stadtrat Wetzikon**

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin