



Protokollauszug

4. Sitzung vom 26. Februar 2020

**42/2020 04.09.10 Zwei Ginkgo-Bäume an der Schulstrasse 29, Gestaltungsplan Schindler-Areal
Entscheid über die Schutzwürdigkeit im Sinne von § 213 PBG**

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 20. Juni 2019 hat RA Fritz Frey, Zürich, als Vertreter der Schindler Pensionskasse, Ebikon, ein Provokations- beziehungsweise Entlassungsgesuch nach § 213 Planungs- und Baugesetz (PBG) betreffend zweier Ginkgo auf dem Schindler-Areal, Kat.-Nr. 6932, gestellt. Die zwei Ginkgo-Bäume sind im Natur- und Landschaftsschutzinventar unter der Nummer B 48 als wertvoll eingestuft aufgeführt. Nach § 213 PBG ist jeder Grundeigentümer berechtigt, vom Gemeinwesen einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit seines Grundstücks und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu verlangen, wenn er ein aktuelles Interesse glaubhaft macht (zum Beispiel Abbruch, Verkauf, Gestaltungsplan, Neubau).

Aufgrund des geplanten Ersatzneubaus auf diesem Areal können die beiden im Natur- und Landschaftsschutzinventar der Stadt eingetragenen Ginkgo nicht erhalten bleiben. Wie aus den Unterlagen ersichtlich, kommt im Bereich der Baustandorte die neue Tiefgarage sowie der Neubau des Hauses Allmendstrasse zu liegen. Damit entfällt somit die Möglichkeit, die beiden Exemplare durch geeignete Baumschutzmassnahmen während der Bauzeit zu schützen. Eine Grossbaumverpflanzung ist aufgrund der Pfahlwurzel dieser Baumart nicht möglich.

Im Rahmen der Neugestaltung des Areals soll mit geeigneten Ersatzmassnahmen zu einer erhöhten Biodiversität beigetragen werden. Dazu werden für die Ersatzpflanzungen Baumarten gewählt, die mindestens einen Biodiversitäts-Index von 4 besitzen. Vorgesehen sind *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Populus tremula* (Espe), *Tilia cordata* (Winterlinde) und *Quercus robur* (Stieleiche).

2. Projekt

Nach § 203 Abs. f PBG sind wertvolle Park- und Gartenanlagen, Bäume, Baumbestände, Feldgehölze und Hecken als Schutzobjekt zu betrachten. Die Schutzmassnahmen verhindern Beeinträchtigungen der Schutzobjekte, stellen deren Pflege und Unterhalt sicher und ordnen nötigenfalls die Restaurierung an. Ihr Umfang ist jeweils örtlich und sachlich genau zu umschreiben gemäss § 207 Abs. 1 PBG.

Die beiden exotischen Bäume liegen örtlich in einem Bereich des Schindler Areals, in dem gemäss der sich im Gang befindlichen Entwicklung bzw. Verdichtung Neubauten vorgesehen sind. Der private Gestaltungsplan sieht in diesem Bereich den Neubau des Gebäudes Allmendstrasse sowie eine Tiefgarage vor.

3. Erwägung

Im Inventarblatt werden diese Bäume als wertvoll bezeichnet. Gemäss Stellungnahme der Ganz Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, handelt es sich dabei um eine exotische Baumart mit einem geringen biologischen oder ökologischen Wert (Biodiversitäts-Index 1.5). Die Bäume haben zweifellos einen gewissen gestalterisch-ästhetischen Wert für das Quartier- und Strassenbild. Allerdings ist dieser Wert nicht derart ausgeprägt, dass er eine Unterschutzstellung rechtfertigen würde.

Nach Rechtsprechung sind an die prägende Wirkung strenge Massstäbe anzulegen, da Bäume und Baumgruppen in dicht besiedelten Gebieten nicht generell besonderen Schutz geniessen. Eine Schutzwürdigkeit ist nur zu bejahen, wenn diese Bäume aufgrund ihres Standorts und ihrer Erscheinung in markanter Weise einen dominierenden, aussergewöhnlichen Akzent setzen und damit das Quartier- und Strassenbild wesentlich mitprägen.

Zu prüfen ist im Zusammenhang mit einer allfälligen Unterschutzstellung zudem, ob das öffentliche Interesse an der Erhaltung gewichtiger ist, als die entgegenstehenden Interessen des Eigentümers.

Im Rahmen der Interessenabwägung ist zu berücksichtigen,

- dass die geplante Umsetzung des Gestaltungsplans, welcher eine qualitativ und städtebaulich hochwertige Verdichtung an diesem Standort ermöglicht, nicht nur im privaten Interesse der Eigentümerschaft liegt, sondern auch im öffentlichen Interesse. So kommt der haushälterischen Nutzung des Bodens Verfassungsrang zu und bildet die daraus resultierende Pflicht zur Verdichtung einen wesentlichen Grundsatz des Raumplanungsgesetzes.
- dass den biologischen und ökologischen wie auch städtebaulichen Interessen auch mit einer geeigneten Ersatzpflanzung – mit einem deutlich höheren Biodiversitätsindex – Rechnung getragen werden kann. Die vorgesehene Neugestaltung des "Schindler-Areals" sieht eine grosszügige Ersatzbepflanzung ausdrücklich vor.

Die beiden Bäume stehen im Baubereich des Gebäudes Allmendstrasse bzw. im Bereich der Tiefgarage und würden einer sinnvollen, hochwertigen Verdichtung an diesem Ort diametral entgegenstehen oder sogar eine solche verhindern. Aufgrund der Erwägungen sind die beiden Ginkgo aus dem Inventar der Natur- und Landschaftsobjekte zu entlassen. Im Rahmen des Gestaltungsplans Schindler-Areal werden diese durch höherwertige Pflanzungen ersetzt.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Aufgrund der vorstehenden Ausführung werden die beiden auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6932 stehenden Bäume, Inventarobjekt B 48, aus dem kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutz-Objekte entlassen.
2. Im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Schindler-Areal sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die mindestens einen Biodiversitäts-Index von 4 aufweisen.
3. Das Bausekretariat wird beauftragt, diesen Beschluss zu veröffentlichen und das Inventar nachzuführen.
4. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

5. Mitteilung an
- Wolfer & Frey, Rechtsanwälte, Nüscherstrasse 35, 8021 Zürich, eingeschrieben
 - Abteilungsleiter Bau und Planung
 - Bausekretär
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin