



Sitzung vom 10. April 2018

BESCHLUSS NR. 111 / B1.11.11

**Kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte
Objekt Nr. 651, Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Schwarzföhre (*Pinus nigra*),
Grundstück Kat.-Nr. B6996, Berchtoldstrasse 7
Entlassung**

Ausgangslage

Mit separater Weisung unterbreitet der Stadtrat dem Gemeinderat den privaten Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal», Uster, zur Festsetzung. Er ist das Resultat eines umfangreichen Stadtentwicklungsprozesses. Ausgangspunkt war ein kooperativer Planungsprozess über das gesamte Zentrum von Uster im Rahmen einer Testplanung. In der Folge wurden neben dem Zeughausareal weitere Interventionsgebiete bezeichnet, über welche dem Gemeinderat separate Gestaltungspläne zur Beschlussfassung zu unterbreiten sind.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um den privaten Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal», Uster. In einem ersten Schritt wurden mit einer städtebaulichen und landschaftsplanerischen Leitbildplanung in Konkurrenz die Rahmenbedingungen für die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes festgelegt. Zwei eingeladene Planerteams, bestehend aus Architekt und Landschaftsarchitekten, erarbeiteten unabhängig voneinander Lösungsansätze, welche durch ein fachliches Gremium mit Vertretern aus Stadt, Kanton und den privaten Grundeigentümern bewertet wurden.

In der Folge konnte auf der Basis der durchgeführten Leitbildplanung und aufgrund der Analyse des Ortes in einem Leitbild ein Bebauungs- und Freiraumkonzept entwickelt werden. Das Resultat dieser umfangreichen Arbeit liegt nun in Form des Gestaltungsplanes «Gerichtsplatz-Areal», vor. Ein wichtiger Hauptaspekt wird dabei auf den öffentlichen Raum gelegt. Angrenzend an die Zürichstrasse wird der sogenannte «Gerichtsplatz» samt Wasserspiel und hoch aufgeastetem Baumdach gegen die Zürichstrasse ausgeschieden. Natürlich stand auch der Weiterbestand der inventarisierten Baumgruppe, Objekt Nr. 651, zur Diskussion. Dabei herrschte die Auffassung, dass die Baumgruppe langfristig keinen Bestand haben wird. Aufgrund dieser Überlegung wurde mit dem Gerichtsgarten nach einer langfristigen und planungsrechtlich gesicherten Ersatzlösung gesucht. Dieser soll im Gegensatz zum Gerichtsplatz intim, ruhig, durch die bestehende Einfriedung räumlich geschlossen und durch den Baumbestand geprägt werden. Neben Sitzgelegenheiten mit Aussicht auf Blumenbeete ist auch die Anordnung eines Kleinkinderspielplatzes denkbar. In seiner Nutzbarkeit und Atmosphäre ergänzen sich der Gerichtsgarten und der Gerichtsplatz ideal.

Inventarobjekt Nr. 651

Ausserhalb des geplanten Gerichtsgartens auf dem gegenüberliegenden Grundstück Kat.-Nr. B6996, (Schlüsselkreisel), steht das Inventarobjekt Nr. 651 (Beilage 1). Die beiden Bäume (Robinie und Schwarzföhre) werden aufgrund der Bebauungsmöglichkeiten des Gestaltungsplanes in ferner Zukunft keinen Bestand mehr haben. Aus diesem Grund sollen sie formell aus dem kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte entlassen werden. Als Ersatz für die Inventarentlassung wird der Gerichtsgarten neu aufgewertet und öffentlich zugänglich.



Beurteilung

Beim Objekt Nr. 651 des kommunalen Inventars der Natur- und Landschaftsschutzobjekte handelt es sich um zwei Einzelbäume, welche zusammen eine Baumgruppe darstellen. Bei den beiden Bäumen handelt es sich um eine Robinie und eine Schwarzföhre. Das Inventarblatt führt unter der Rubrik Bezug zum öffentlichen Raum «markante Baumgruppe am Kreisel» und unter der Rubrik Wert für Erhaltung «Dimension, Gestaltung Abzweigung» an. Die Bäume weisen gemäss Inventarblatt einen Durchmesser von ca. 80 cm und eine Höhe von ca. 25 m auf. Der Zustand wird im Inventarblatt als gut bezeichnet. Heute liegt das einem privaten Grundeigentümer gehörende Grundstück in der Zentrumszone Z3. Mit dem nun gleichzeitig mit der Inventarentlassung aufgelegten Gestaltungsplan erfolgt zugleich eine Umzonung in die Zentrumszone Z5, was der neu angestrebten Dichte im Zentrum von Uster besser entspricht. Heute setzt die Baumgruppe aufgrund ihres Standortes beim Verkehrskreisel und ihrer Erscheinung einen wichtigen städtebaulichen Akzent und prägt das Orts- und Strassenbild wesentlich. Aufgrund des nun vorliegenden Gestaltungsplanes kann die heute bestehende Liegenschaft, deren Fassade in einem Abstand zu den beiden Einzelbäumen von lediglich 2 bis 3 m steht, abgebrochen und durch einen 7-geschossigen Neubau ersetzt werden, in welchem Nutzungen für die kantonale Verwaltung untergebracht werden. Dabei ist davon auszugehen, dass die neue bauliche Nutzung den Weiterbestand dieser beiden Bäume infrage stellt. Aus diesen Überlegungen wird als Ersatz für diese beiden Bäume der Gerichtsgarten aufgewertet und neu für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Das Zentrum von Uster wird sich somit massiv verdichten. Neue hohe Bauten werden das Orts- und Strassenbild anstatt der Bäume prägen. Im Gegenzug wird gemäss Gestaltungsplan für diese beiden Bäume mit dem öffentlich zugänglichen Gerichtsgarten vollwertiger Ersatz geschaffen und planungsrechtlich für immer gesichert.

Anlässlich der Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster im Jahr 1998 wurden die markanten Einzelbäume im Siedlungsgebiet, insbesondere im innerstädtischen Raum, aufgrund verschiedener Kriterien wie z. B. Objektwert, Ortsbild sowie Strassenraum prägender Bedeutung in den Zonenplan aufgenommen und deren Weiterbestand in der Bauordnung geregelt. Das vorliegend betroffene Objekt Nr. 651 wurde demgegenüber nicht in den erwähnten wertvollen Baumbestand aufgenommen. Deren Wert und Weiterbestand ist jedoch aufgrund der Inventarisierung von Fall zu Fall zu beurteilen.

Robinia pseudoacacia (Falsche Akazie)

Die Robinie stammt ursprünglich aus Nordamerika. Sie wurde 1630 erstmals in Europa eingeführt und wird seit ca. 1750 grossflächig in Europa angebaut. Rinde, Samen und Blätter sind giftig. Es ist ein rasch wüchsiger Baum, der durch Ausleger und Wurzelausschläge grössere Flächen einnehmen kann. Robinienbestände können sehr dicht werden und einheimische Sträucher und Bäume verdrängen. Der Baum ist auf der Schwarzen Liste der gebietsfremden invasiven Pflanzen der Schweiz. Neupflanzungen erfolgen somit durch die Stadt Uster keine mehr. Altersentsprechend ist der Baum gemäss einem Gutachten der «Robinia Baumpflege», Häuslenen, heute noch in einem vitalen Zustand (Beilage 2). Das wenig vorhandene Dürholz hat sich durch Lichtmangel im Inneren der Baumkrone gebildet. Zusätzlich sichtbar sind Schäden in der Baumkrone wie Astabbrüche und Atrisse infolge natürlicher Sturm- und Nassschnee-Ereignisse. Die durch eingewachsene Rinde bruchgefährdete Hauptvergabelung wurde in der Vergangenheit durch eine starre Kronenverankerung aus Stahlseilen gesichert. Inwieweit diese Verankerung noch ihre Funktion erfüllt ist fraglich, da sie relativ gering dimensioniert ist und kein dynamisches Schwingen der gesicherten Stämmlinge zulässt. Im Stammbereich der Robinie ist auf der Südseite ein grosser älterer Schaden sichtbar. Der Baum versucht diesen Schaden mit der Bildung von Reaktionsholz einzugrenzen. Inwieweit der Schaden die Bruchsicherheit des unteren Stammbereichs beeinflusst, kann visuell nicht beurteilt werden.



Pinus nigra (Schwarzföhre)

Die Schwarzföhre, auch Schwarzkiefer genannt, ist eine zweinadlige Pflanzenart aus der Gattung der Kiefern. Sie wächst in den Mittelmeerländern Südeuropas, Kleinasien sowie dem westlichen Nordafrika und kommt in Teilen der Schweiz vor.

Beim vorstehenden Exemplar sind leichte Schäden an den Trieben zu beobachten. Diese werden durch den vielfach auftretenden Pilz «Diplodia pinea» verursacht. Die aktuellen Schäden beeinträchtigen die Vitalität der Schwarzföhre jedoch kaum.

Würdigung aus biologischer Sicht

Die Schwarzföhre ist im aktuellen Zustand erhaltenswürdig und könnte noch erhalten bleiben. Demgegenüber ist die Robinie derzeit nicht verkehrssicher. Dazu müsste die Kronenverankerung ausgetauscht und die abgebrochenen Äste entfernt werden. Zusätzlich müsste eine eingehende Untersuchung zur Stand- und Bruchsicherheit durchgeführt werden. Sobald aber im nahen Umfeld der Bäume langfristig wirksame Veränderungen vorgenommen werden, z. B. durch Wurzelabgrabungen, Bodenverdichtungen, Bodenversiegelungen und Tiefengrabungen mit nachfolgender Absenkung des Grundwasserspiegels, kann dies zu massiven Schäden der betroffenen Bäume führen. Da die verletzten Wurzeln nachfolgend meist von holzzersetzenden Pilzen befallen werden, kann die Stand- und Bruchsicherheit in wenigen Jahren vielfach nicht mehr gewährleistet werden.

Güterabwägung

Einem allfälligen Bedürfnis der Allgemeinheit an der Erhaltung der Baumgruppe stehen die privaten Interessen der Grundeigentümer an einer ungeschmälerter Nutzung ihres Grundstückes bzw. einer unbeschränkten Ausübung ihrer Eigentumsrechte gegenüber. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass bei einem zukünftigen baulichen Vollzug des Gestaltungsplanes der Fortbestand dieser beiden Bäume gesichert werden kann, wurde im Rahmen des Planungsverfahrens nach einer gleichwertigen Ersatzlösung gesucht und mit der Festlegung des Gerichtsgartens planungsrechtlich gesichert. Dabei haben sich die beteiligten Grundeigentümer und der Kanton im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet, die Kosten für die Aufwertung des Gerichtsgartens zu übernehmen. Zudem steuern sie an den Unterhalt und an die Pflegekosten bei. Die Entlassung der Baumgruppe erachtet deshalb der Stadtrat als recht- und verhältnismässig.

Fazit

Die Robinie gehört zu den relativ schnell wachsenden Pionierbaumarten. Der Baum ist derzeit nicht verkehrssicher und zudem auf der Schwarzen Liste der gebietsfremden invasiven Pflanzen der Schweiz.

Die Schwarzföhre ist im aktuellen Zustand erhaltenswürdig. Sobald jedoch im nahen Umfeld langfristig wirksame Veränderungen vorgenommen werden, kann die Stand- und Bruchsicherheit in wenigen Jahren nicht mehr gewährleistet werden. Der langfristige Weiterbestand ist aufgrund des Gestaltungsplanes nicht gesichert. Aufgrund der genannten Aspekte ist eine Unterschutzstellung der Robinie als auch der Schwarzföhre nicht angezeigt. Das Objekt Nr. 651 kann daher aus dem kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte entlassen werden. Dank dem städtebaulichen Vertrag entsteht mit dem im Gestaltungsplan ausgeschiedenen Gerichtsgarten ein angemessener grosszügiger Ersatz. Der das Orts- und Strassenbild prägende Akzent übernimmt in Zukunft das neue 7-geschossige kantonale Verwaltungsgebäude.



Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Robinie und die Schwarzföhre (Objekt Nr. 651), Grundstück Kat.-Nr. B6996, Berchtoldstrasse 7, werden im Sinne der Erwägungen aus dem kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte entlassen.
2. Die Abteilung Bau, Geschäftsfeld Stadtraum und Natur, wird angewiesen, diesen Beschluss zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan «Gerichtsplatz-Areal», Uster, zu publizieren und die diesbezüglichen Akten während 30 Tagen öffentlich zur Einsicht aufzulegen.
3. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Kanton Zürich Baudirektion, Immobilienamt, Thomas Häberli, Abteilungsleiter Immobilienmanagement, Walcheplatz 1, 8090 Zürich
 - BSS&M Real Estate AG, Mühlebachstrasse 23, 8008 Zürich
 - Abteilungsvorsteher Bau, Thomas Kübler
 - Abteilung Bau
 - Geschäftsfeld Stadtraum und Natur (im Doppel), zum Vollzug

Beilage

1. Inventarblatt Objekt Nr. 651
2. Gutachten Thomas Hinze, Robinia Baumpflege, 8522 Häuslenen, vom 19. Februar 2018

Für den richtigen Auszug

Stadtrat Uster

Werner Egli
Stadtpräsident

Daniel Stein
Stadtschreiber



Versandt am: 17.04.2018