

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 5. September 2012

1111. Schriftliche Anfrage von Kathy Steiner betreffend frühzeitigen Einbezug von Grün Stadt Zürich bei Baubewilligungsverfahren. Am 6. Juni 2012 reichte Gemeinderätin Kathy Steiner (Grüne) folgende Schriftliche Anfrage ein (GR Nr. 2012/240):

Für die Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich gehören eine intakte Umwelt und ein attraktives Wohnumfeld zu den wichtigsten Aspekten der Lebensqualität. Dass insbesondere alte Bäume und Baumbestände bei der Bevölkerung eine sehr hohe Wertschätzung geniessen, zeigt die Tatsache, dass Grüne Politikerinnen und Politiker immer wieder wegen geplanten Baumfällaktionen kontaktiert werden. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um legale Fällaktionen, die mit einer rechtsgültigen Baubewilligung abgestützt sind.

Durch die wachsende Bevölkerungszahl, den zunehmenden Wohnflächenanspruch und die steigende Anzahl Arbeitsplätze steigt der Druck auf die Grünflächen stark an. Umso wichtiger ist ein sorgfältiger Umgang mit bestehenden Grünräumen. Diesem ständigen Dilemma will der Stadtrat begegnen, indem bei Baubewilligungsverfahren Grün Stadt Zürich frühzeitig einbezogen werden soll und so die Bauherren in Bezug auf einen wünschenswerten Umgang mit dem Freiraum beraten kann (vgl. Antwort des Stadtrats vom 26.05.2010 zur Schriftlichen Anfrage 2010/82).

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie gross ist der Anteil Baubewilligungsverfahren, bei denen Grün Stadt Zürich überhaupt involviert wird?
2. Wie ist in den Baubewilligungsabläufen gewährleistet, dass Grün Stadt Zürich frühzeitig involviert wird, so dass bereits zu Planungsbeginn nach Lösungen gesucht werden kann, wie insbesondere alte Bäume trotz Bautätigkeit geschützt werden können? Wer ist dafür zuständig, eine Vertretung von Grün Stadt Zürich in das Bewilligungsverfahren einzubeziehen?
3. Wurde Grün Stadt Zürich konkret bei den Bewilligungsverfahren für die Bauprojekte an der Rigistrasse 60, Seminarstrasse 29 und Waltersbachstrasse 4 und 6 einbezogen? Falls ja, welche Resultate haben sich aus den Verhandlungen mit den Bauherren in Bezug auf den Baumschutz ergeben?
4. Beim Bauprojekt Waltersbachstrasse 4 und 6 ist die BVK des Kantons Zürich die Bauherrin. Es ist geplant, dass der gesamte Jahrzehnte alte Baumbestand in der heute bestehenden Grünanlage einem reinen Renditebau weichen muss.
5. Ist der Stadtrat auch der Meinung, dass kantonale Einrichtungen wie hier die BVK – angelehnt an das kantonale Naturschutz-Gesamtkonzept – bei Bauprojekten in der Regel nicht reine Renditeabsichten über den Schutz von städtischem Grünraum stellen sollen? Falls ja, welche effektiven Mittel – ausser Beratungsgesprächen – stehen dem Stadtrat zum Schutz von Baumbeständen zur Verfügung?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Vorbemerkungen

«Mit Beratung, Partnerschaften und Projektunterstützung erhöht Grün Stadt Zürich (GSZ) die Qualität der Grünräume anderer Dienstabteilungen, von Wohnbauträgern und Privaten.» Dieses strategische Ziel – formuliert im Grünbuch der Stadt Zürich – wird konsequent verfolgt. Das Baubewilligungsverfahren bildet auf Basis bestehender Gesetze und Verordnungen – neben der Begleitung qualitativer Verfahren, Beratungen zu Bäumen, Spielplätzen, Dachbegrünungen – ein zentrales Handlungsfeld zur Sicherung und Steigerung der Freiraumqualitäten im Wohn- und Arbeitsplatzumfeld.

Das Amt für Baubewilligungen (AfB) trägt die Gesamtverantwortung im Baubewilligungsverfahren und bezieht Grün Stadt Zürich (GSZ) in die inhaltliche Beurteilung sämtlicher Baugesuche mit «Umgebungs-Relevanz» im Rahmen des stadtweiten Vernehmlassungsverfahrens ein. Bestehende Bäume stehen im Baubewilligungsverfahren häufig im Fokus. Die ober- und unterirdischen Raumansprüche identitätsstiftender ökologisch wertvoller Baumbestände ste-

hen häufig in Konkurrenz zur möglichen baulichen Nutzung der jeweiligen Grundstücke. GSZ setzt sich in der Beratung der Bauherrschaften und Planenden für den Erhalt bestehender Bäume und deren Ergänzung durch Neupflanzungen ein. Bindend für die Bauherrschaften und Planenden sind jedoch die geltenden Gesetze, die in vielen Fällen eine Beseitigung der Bestände erlauben. Im Falle der Beseitigung werden auf Veranlassung von GSZ in der Baubewilligung angemessene Ersatzpflanzungen gefordert. Die Kontrolle der Umsetzung wird vom Amt für Baubewilligungen (AfB) vorgenommen.

Zum besseren Verständnis seien die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen zum Thema «Baumerhalt» kurz ausgeführt. Da ist zunächst § 203 lit. f Planungs- und Baugesetz (PBG), der die Unterschutzstellung von wertvollen Park- und Gartenanlagen, Einzelbäumen, Baumbeständen, Feldgehölzen und Hecken erlaubt. Als Vorstufe der Unterschutzstellung bestehen die kommunalen Inventare der schützenswerten Gärten und Anlagen sowie der Naturschutzobjekte gemäss § 203 Abs. 2 PBG. In Fällen, da keine schutzwürdigen Objekte vorhanden sind, ist der so genannte «Ästhetikparagraph» 238 Abs. 3 PBG anwendbar, der es ermöglicht, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Schutz bestehender Bäume und die Pflanzung neuer Bäume und Sträucher sowie die Begrünung des Umschwungs zu verlangen, wo es die Verhältnisse zulassen. Baumschutzvorschriften i.S.v. § 76 PBG dürfen die ordentliche Grundstücksnutzung nicht übermässig erschweren, sie können also die Fällung eines Baumes nicht verhindern, wenn er einer bauordnungskonformen Bebauung «im Wege steht». Dies kann allenfalls eine Unterschutzstellung, gestützt auf § 203 PBG, aber dabei muss mit Augenmass vorgegangen werden. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich sieht einzig in Art. 75 (Zusatzvorschriften Hohe Promenade) weitreichende Baumschutzbestimmungen vor. Thema der aktuellen Teilrevision der BZO ist eine Ausdehnung dieser Bestimmungen auf weitere Gebiete. Als weitere Möglichkeit, Einzelbäume bzw. Baumbestände dauerhaft zu sichern, steht § 83 Abs. 2 PBG bei Gestaltungsplänen zur Verfügung. Wo die Stadt Land im Baurecht abgibt, kann sie auf vertraglichem Weg die Erhaltung oder Neupflanzung von Bäumen sicherstellen.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1: Sämtliche Baugesuche, die bewilligungspflichtige Veränderungen in der Umgebung vorsehen, sendet das Amt für Baubewilligungen GSZ zur Stellungnahme zu. Die Anzahl Stellungnahmen zu Baugesuchen – getrennt in Normalbaugesuche und Arealüberbauungen – wird von GSZ über die WoV-Kennzahlen an den Gemeinderat rapportiert. Im Jahr 2011 wurden insgesamt 934 Stellungnahmen zuhanden des AfB verfasst.

Zu Frage 2: Hier gilt es zwischen Normalbauvorhaben und Vorhaben mit erhöhten Gestaltungs- und Ausstattungsanforderungen an die Umgebung (Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne usw.) zu unterscheiden. Qualitätssicherungsinstrumente für letztgenannte Vorhaben stellen die Durchführung qualitativer Verfahren unter städtischer Beteiligung bzw. die Beurteilung durch das städtische Baukollegium dar. In beiden «Gefässen» ist GSZ neben weiteren Planungsdisziplinen (Städtebau, Architektur, Verkehr, Energie, Lärmschutz usw.) vertreten und kann die Belange des Freiraums in die Beurteilungsgremien einbringen. Bei Vorhaben mit erhöhten Gestaltungs- und Ausstattungsanforderungen an die Umgebung ist GSZ über die genannten Instrumente somit immer frühzeitig involviert. Diese Vorhaben beziehen sich in der Regel auf grosse Parzellen (> 6000 m²) mit höherem Anordnungsspielraum für die ober- und unterirdischen Gebäude. Dies bedeutet, dass die Bemühungen um die Integration wertvoller Altbaum-Bestände häufiger von Erfolg gekrönt sind, wie verschiedene Ersatz-Neubauvorhaben der jüngeren Vergangenheit belegen.

Bei Normalbauvorhaben auf kleineren Parzellen (< 6000 m²) nehmen heute geschätzte 40–50 Prozent der Bauherrschaften und Planenden die Beratungstätigkeit von GSZ vor dem Einreichen des Baugesuchs in Anspruch. Der Anordnungsspielraum für ober- und unterirdische Gebäude ist in der Regel kleiner, die gesetzlich verankerten Qualitätsanforderungen an die Umgebung geringer. Abgesehen von geschützten Bäumen lassen sich Altbaumbestände

erfahrungsgemäss deutlich schlechter in Neuplanungen integrieren.

Die frühzeitige Beratung der Bauherrschaften und Planenden – wie u.a. in den Zielen des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements (TED) 2010–2014 unter dem Stichwort «Verdichtung im Grün» postuliert – findet nach Massgabe der gesellschaftlichen, ökonomischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen bereits heute statt. Im eigentlichen Baubewilligungsverfahren obliegt es den zuständigen Kreisarchitekten und -architektinnen des AfB, GSZ in die Vernehmlassung einzubeziehen. Dies erfolgt – wie bereits erwähnt – bei sämtlichen umgebungsrelevanten Baugesuchen.

Zu Frage 3: GSZ wurde in die Bewilligungsverfahren für die Bauprojekte «Rigistrasse 60», «Seminarstrasse 29» und «Waltersbachstrasse 4» einbezogen. Es fanden bereits vor dem Bewilligungsverfahren Gespräche mit Bauherrschaft und Planenden statt. Über die Ergebnisse dieser Gespräche darf der Stadtrat keine detaillierte Auskunft geben, sie sind i.S.v. § 23 des Gesetzes über die Information und den Datenschutz (IDG) vertraulich und auch die Tatsache, dass es sich teilweise um laufende Verfahren handelt, steht einer Auskunft entgegen (§ 14 Abs. 3 IDG). Auskunft geben kann der Stadtrat darüber, was die Baueingaben umfassen und was in den Baubewilligungen angeordnet wurde.

Rigistrasse 60: Das Bauvorhaben (Geschäftshaus-Umbau mit Änderung der Fassaden und Umgebungsgestaltung) wurde 2008 bewilligt und befindet sich derzeit in der Realisierungsphase. Vor Beginn der Arbeiten zeichnete sich das Grundstück durch einen markanten Baumbestand zwischen Tiefgaragenzufahrt und der öffentlichen Wegverbindung im Nordwesten aus. Entlang der südlichen Grenze befand sich eine gemischte Pflanzung bestehend aus mehreren Fichten, einer Linde und einer Blutbuche. Zusammenfassend handelte es sich um eine quartiertypisch üppige Bestockung des Grundstücks; nach § 203 lit. f PBG als «schutzwürdig» einzustufende Baumbestände waren nicht vorhanden.

Die Umgebungsgestaltung – und damit auch der Umgang mit dem Baumbestand – hat sich im Laufe der recht ausgedehnten Planungszeit mehrfach geändert. Der Erhalt des Bestandes im Nordwesten war dabei immer vorgesehen. War zunächst auch das Festhalten an Linde und Buche entlang der südlichen Grenze geplant, so wurde diese Absicht durch Überarbeitung des Hauptzugangsbereichs zunächst wieder aufgegeben. Nun wird nach neuestem Stand die Blutbuche als deutlich markantester Baum des Gehölzgürtels entlang der südlichen Grenze erhalten. Für die Fichten und die Linde sind angemessene Ersatzpflanzungen vorgesehen.

GSZ hat sich in der Beratungstätigkeit bezüglich Baumschutz im Sinne einer Wertung des Baumbestands nach Kriterien wie Raumwirksamkeit, Baumart, Alter und Vitalität insbesondere für die Gehölzgruppe im Nordwesten und für die Blutbuche an der südlichen Grenze eingesetzt. Mit dem nun vorliegenden Umgebungskonzept ist aus Sicht von GSZ eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet und die Liegenschaft leistet auch künftig einen angemessenen Beitrag zur Durchgrünung des Villenquartiers am Zürichberg.

Seminarstrasse 29: Das Evangelische Lehrerseminar spannt sich zwischen der Rötel- und der Seminarstrasse auf. Es ist beabsichtigt, die Anlage mit einem Instituts-Neubau zu ergänzen und dafür die provisorisch erstellten Schulpavillons abzubauen. Der Neubau kommt auf die Seite Seminarstrasse zu liegen. Die Gartenanlage ist im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung der Stadt Zürich aufgeführt. Der geplante Neubau löste eine förmliche Schutzabklärung aus. Diese Schutzabklärung wurde im Frühjahr 2011 durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Schulanlage nur noch in Teilbereichen die qualitativen Anforderungen an ein Schutzobjekt i.S.v. § 203 lit. f PBG erfüllt und entsprechend nur Teilbereiche und einzelne Elemente unter Schutz gestellt werden können. Mit STRB 1063 vom 31. August 2011 wurde der Schutzvertrag genehmigt. Der nordöstliche Parzellenbereich entlang der Seminarstrasse ist bis auf den Gehölzstreifen entlang der Strasse als nicht schützenswert eingestuft worden. Der Platzierung eines Neubaus in diesem Bereich

spricht also nichts entgegen. Die Gehölze, die für die Errichtung des Gebäudes und die Gestaltung der Zugangssituation entnommen werden müssen, werden angemessen ersetzt. Der restliche, prägende Baumbestand bleibt gemäss bewilligtem Umgebungs- und Baustelleninstallationsplan erhalten. Die Gartenanlage wird mit diesem Projekt vor allem in dem für das alte Schulgebäude wichtigen Zugangsbereich von der Rötelstrasse her wieder hergestellt, nutzbar gemacht und damit wird auch die Gesamtanlage entscheidend aufgewertet. GSZ war über die Gartendenkmalpflege bereits sehr frühzeitig in den Prozess eingebunden und konnte über die Schutzabklärung und die Ausarbeitung eines Schutzvertrags entscheidenden Einfluss auf die Weiterentwicklung der Gartenanlage nehmen.

Waltersbachstrasse 4: Das 2010 bewilligte Wohn- und Geschäftshaus an der Waltersbachstrasse besetzt einen mit Ahorn, Kirsche und Kastanie üppig bestockten Gartenraum. Dieser ist gemäss BZO der Wohnzone (W4) mit erhöhter Ausnützung zugeordnet. Im Sinne der Qualitätssicherung wurde das Projekt über ein so genanntes qualitatives Verfahren (Studienauftrag) ermittelt. Im Vorfeld des Verfahrens wurde GSZ vom Hochbauamt des Kantons Zürich als Bauherrenvertretung zur Formulierung von Rahmenbedingungen bezüglich der Umgebungsgestaltung aufgefordert. Eine Ortsbegehung ergab, dass die Grösse, das Alter und die Vitalität der Bäume eine Unterschutzstellung nach § 203 lit. f PBG nicht rechtfertigten. Wegen der Lage der Bäume im Zentrum des Grundstücks war bereits zu diesem frühen Projekt-Stadium absehbar, dass die Bäume gefällt werden müssen. Das siegreiche Projekt, das aufgrund komplexer Rahmenbedingungen «nur» rund 55 Prozent der theoretisch möglichen Ausnützung konsumiert, bestätigte diese Vermutung. In der Zwischenzeit hat das Projekt das Baubewilligungsverfahren durchlaufen. Im bewilligten Umgebungsplan sind die von GSZ geforderten angemessenen Ersatzpflanzungen für die erwähnten Bäume vorgesehen. Neben zahlreichen Grosssträuchern sind dies im Wesentlichen ein Hof- und ein Strassenbaum, und die Pflanzung eines weiteren Baums wurde im Bauentscheid gefordert. Dank dieser Massnahmen werden der rückwärtige Garten und der Strassenraum mittelfristig wieder begrünt in Erscheinung treten.

Zu den Fragen 4 und 5: In der «Räumlichen Entwicklungsstrategie des Stadtrats für die Stadt Zürich (RES)» hat sich der Stadtrat für eine sozialverträgliche bauliche Verdichtung im Siedlungsgebiet ausgesprochen. Gleichzeitig gilt es, die gute Ausstattung mit ökologisch wirksamen und multifunktional nutzbaren Freiräumen sicherzustellen. Auf Projektebene stellt die Abwägung dieser Interessen durchaus eine Herausforderung dar, wie die unter Frage 3 beleuchteten Beispiele anschaulich belegen.

Das Projekt der Beamtenversicherungskasse BVK an der Waltersbachstrasse 4 wurde über ein qualitatives Verfahren ermittelt und schafft an zentraler und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossener Lage 12 Wohnungen und Büroflächen. Die erforderlichen Pflichtparkplätze werden in bereits bestehenden Parkieranlagen in der Nachbarschaft nachgewiesen, sodass der begrünte Hof nicht unterkellert werden muss. Die Ersatzpflanzungen für die bestehenden Bäume können dadurch «bodengebunden» erfolgen, was ein alterungsfähiges Baumgerüst ermöglicht. In der strukturreich gestalteten Umgebung sind durch den weitgehenden Einsatz von Chaussierungen und Wiesenflächen die versiegelten Flächen minimiert, und den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern steht ein angemessen dimensioniertes und gut nutzbares Angebot an privaten und halböffentlichen Freiräumen zur Verfügung. Mit dem Bau des Mehrfamilien- und Geschäftshauses wird die heute vorhandene Grünfläche reduziert und der Baumbestand gefällt. Das Projekt fügt sich jedoch sorgfältig in die bestehende Bebauungsstruktur ein und schafft in den verbleibenden Freiräumen ein gutes Mass an Naturnähe und Nutzbarkeit. Es liegt ein sorgfältig entwickeltes Projekt vor, das sich mehr als nur befriedigend (§ 238 PBG) in die Umgebung einordnet. Auch werden durch die beschriebene Umgebungsgestaltung einige der im Naturschutz-Gesamtkonzept für den Kanton Zürich im Kapitel «Mensch und Natur im Siedlungsraum» festgelegten Massnahmen (Bodenversiegelung minimieren, naturnahe Neugestaltung, aber auch Gartenraum für die Bewoh-

ner) umgesetzt.

Die Stadt Zürich ist gesetzlich verpflichtet, den Kanton Zürich als Grundeigentümer im Rahmen von Baubewilligungsverfahren gleich zu behandeln wie private Grundeigentümer. Im Unterschied zu diesen ist der Kanton Zürich aber gemäss § 204 PBG verpflichtet, Schutzobjekte i.S.v. § 203 PBG ohne weiteres zu schonen. Darüber hinausgehend kann der Kanton aber nicht verpflichtet werden, sich als Bauherr anders zu verhalten als Dritte.

Vor dem Stadtrat
die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti