



Protokollauszug vom

21.02.2024

Departement Technische Betriebe / Stadtgrün Winterthur:

Bewilligung der Eingriffe in die Schutzzone der Platanenallee Frauenfelderstrasse durch Ersatzneubauten Eichwaldhof Oberwinterthur

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.24.98-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Vom beabsichtigten Bauvorhaben und der Baueingabe gemäss privatem Gestaltungsplan «Eichwaldhof» sowie dem zugehörigen Baumgutachten und Baumschutzkonzept (Beilagen 3 und 4) wird Kenntnis genommen.
2. Die nachstehend beschriebenen Eingriffe in die Baumschutzzone (SR.16.1105-1 vom 21.12.2016) werden (gemäss Beilagen 2 bis 4) bewilligt:
  - einmalige partielle Einkürzung der Baumkronen im nördlichen Feinastbereich vor Baubeginn (Bäume-Nummer 4-10,17-19, gemäss Beilage 2)
  - künftige, wiederkehrende Rückschnitte im Schutzgutinteresse durch Stadtgrün Winterthur an denjenigen Bäumen, für die es erforderlich ist. Der Entscheid liegt bei Stadtgrün Winterthur.
  - fachgerechter Rückbau der oberirdischen Lärmschutzwand auf ganzer Länge
  - Erstellung Wurzelvorhang im Abstand von maximal 9.0m bis Baumstamm (Bäume-Nummer 4-8, gemäss Beilage 2)
  - Erstellen von Schraubfundamenten für die Siedlungswege (gemäss Beilage 2) nach örtlicher Vorgabe von Stadtgrün Winterthur.
3. Die Eingriffe in die Baumschutzzone werden unter folgenden Auflagen bewilligt:
  - alle Massnahmen haben in Einhaltung des Baumschutzkonzepts (Beilage 4) zu erfolgen.
  - sämtliche Massnahmen haben gemäss Instruktion von Stadtgrün Winterthur zu erfolgen.
  - sämtliche Kosten sind durch die Bauherrschaft zu tragen.
  - die Bauherrschaft organisiert: Fachbegleitung, nötige Massnahmen und Monitoring der Bäume durch Fachspezialisten der Baumpflege und Stadtgrün Winterthur bis und mit zwei

Vegetationsperioden nach Bauende sowie einen schriftlichen Abschlussbericht über den Zustand des Schutzobjekts.

4. Zu Lasten der Grundstücke Kat.-Nr. OB 14779, OB 10379, OB 10378, OB 10384 sind folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken:

Zugunsten der Stadt Winterthur:

Der Überhang der im Situationsplan vom 07.06.2016 bezeichneten Platanen und deren Eindringen der Wurzeln sind zu dulden.

Die Platanen sowie deren Laub- und Astfall und das Eindringen der Wurzeln sind zu dulden. Laub und Äste sind durch die jeweiligen Grundeigentümer zu entfernen.

Der wiederkehrende, gebäudeseitige Rückschnitt der Bäume (aufgrund der neuen Gebäudenähe) durch Stadtgrün Winterthur geht zu Lasten der jeweiligen Grundeigentümer.

In der gemäss Situationsplan vom 07.06.2016 bezeichneten Schutzzone sind Kronenrückschnitte, Terrainveränderungen, das Erstellen von Bauten und Anlagen wie Mauern, Wände, Wege und Plätze bewilligungspflichtig.

Das Betreten der Grundstücke für allfällige Baumpflegemassnahmen ist, soweit nicht anders möglich, zu dulden.

5. Das Amt für Baubewilligungen wird beauftragt, diesen Beschluss koordiniert mit der entsprechenden Baubewilligung zu eröffnen und die Stadtkanzlei über diesen Zeitpunkt für die Veröffentlichung gemäss Ziffer 7 zu informieren.

6. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung beziehungsweise der Publikation 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 als möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

7. Dieser Beschluss wird nach der Eröffnung gemäss Ziffer 5 veröffentlicht.

8. Mitteilung an: Departement Bau und Mobilität, Bereich Amt für Baubewilligungen und Amt für Städtebau; Stadtkanzlei

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', with a stylized, cursive script.

A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Die Überbauung am Tegerlooweg ist in die Jahre gekommen und wird durch eine Neubebauung ersetzt. Für die Entwicklung des Areals haben sich die drei Grundeigentümerinnen «Aktiengesellschaft für die Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur», «H. und E. Blatter Immobilienanlagen AG» und «L+B AG, HGV» zusammengeschlossen.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 32'700 Quadratmetern und befindet sich in einer dreigeschossigen Wohnzone (W3/2.6). Die Neuüberbauung unterliegt dem rechtskräftigen Gestaltungsplan «Eichwaldhof».

Der Gestaltungsplan sieht einen zentralen Hofbereich vor, der dem Areal eine starke neue Adresse und ein grosses Aufwertungspotenzial verschafft. Durch die urbanen Zeilenbauten entlang der Frauenfelderstrasse sowie die Winkelbauten mit Gartenstadtcharakter werden vielfältige Wohnungstypologien geschaffen und unterschiedliche Gruppen von Nutzerinnen und Nutzer angesprochen, was die soziale Durchmischung fördert.

Das Testplanungsverfahren hat gezeigt, dass sich das Areal für eine Verdichtung nach innen besonders eignet und eine höhere Ausnutzung als die Dichte, die gemäss Bauordnung zulässig wäre, verträglich ist. Der Gestaltungsplan regelt die entsprechenden Eckwerte. Einen grossen Mehrwert schaffen die hochwertigen Freiräume, besonders der zentrale Erschliessungshof sowie die Renaturierung des Eichwaldgrabens. Zudem gewährleistet die geschlossene Gebäudezeile entlang der Frauenfelderstrasse den gesetzlich erforderlichen Lärmschutz.

Das Vorprojekt (Baueingabe) wurde über mehrere Sitzungen mit dem Planerteam und den zuständigen städtischen Fachstellen weiterentwickelt und zweimal in der Fachgruppe Stadtgestaltung behandelt.

### **2. Eingriffe und Vorkehrungen in die Schutzzone**

Mit SR.16.1105-1 vom 21.12.2016 (Beilage 1a mit zugehörigem Plan in Beilage 1b) wurden die prägenden städtischen Alleebäume (Platanen im Alter von rund 80 Jahren) sowie das sie umgebende Gebiet (zusammen: Baumschutzzone) gestützt auf das PBG unter Schutz gestellt. Die Bäume stehen im Eigentum der Stadt Winterthur und werden von Stadtgrün Winterthur unterhalten.

Innerhalb der Schutzzone bedürfen Kronenrückschnitte, Terrainveränderungen (Erdaufschüttungen und -abtragungen) und die Erstellung von Bauten und Anlagen mit erforderlichen Fundamenten wie Mauern, Wände, Wege und Plätze einer Bewilligung.

Seit Bekanntwerden der Planungs- / Bauabsichten im vorliegenden Gebiet wurde das Thema Baumschutz thematisiert und durch eine externe Fachperson sowie Stadtgrün Winterthur intensiv begleitet. Zu genaueren Evaluierung möglicher wie auch nötiger Massnahmen wurden erste Wurzelsondagen und auch Bodenproben fachkorrekt durchgeführt.

Weiterhin wurden die Bäume in Lage und Kronendurchmesser einzeln nochmals erfasst sowie bzgl. ihrem Vitalitätszustand beurteilt. Es liegen inzwischen ein Baumgutachten und dazu ein Baumschutzkonzept (in Beilage 3 und 4) zu sämtlichen betroffenen Bäumen vor, welche von Stadtgrün Winterthur begleitet und für stimmig beurteilt wurden. Das Baumgutachten ist die Grundbeurteilung der Schutzwürdigkeit: Erhaltungsfähigkeit der Bäume in Zusammenhang mit der Baumassnahme und den definierten Schutzmassnahmen. Im Baumschutzkonzept sind die folglich nötigen Schutzmassnahmen detailliert aufgeführt und definiert. Sämtliche Eingriffe werden zum bestmöglichen Schutz der Bäume ausgelegt und es werden dafür auch verschiedene bauliche Massnahmen ergriffen. Folgende Eingriffe innerhalb der Baumschutzzone sind vorgesehen und weitere Details können den Beilagen entnommen werden.- Es erfolgt eine rechtzeitige baumpflegerische Vorbereitung der Bäume auf den eigentlichen Eingriff mit vitalitätsstärkenden Massnahmen (Bspw. Kompost- und/oder Düngergaben).

- Es werden einzelne Kronenbegrenzungen (im nördlichen Feinstbereich) durch Baumpfleger für die Stellung der Baugerüste vorgenommen.
- Der örtliche Rückbau der Lärmschutzwand erfolgt nur oberirdisch, das Fundament verbleibt im Boden. Ebenso werden die örtlich vorhandenen Öltanks, welche von Wurzeln umwachsen sind, fachgerecht behandelt aber im Boden verfüllt belassen.
- Es erfolgen keine Terrainanpassungen in der Baumschutzzone, ebenso keine Grab- oder Werkleitungsbauten.
- Die Parallel- und Stichwege zur Frauenfelderstrasse werden anstelle auf herkömmlichen Kieskofferungen (mit vorherigem Aushub) hier mit Schraubfundamenten erstellt. Deren genaue Lage ist vor Ort durch die Fachbauleitung Baumschutz und Stadtgrün festzulegen.
- Die Fachbegleitung der Bäume ist über den ganzen Prozess sichergestellt, so dass auch im Hinblick auf die Massnahmen und den Durchgriff in die Bauausführung nachgesteuert werden kann.
- Nach Bauvollendung werden für weitere 2 Jahre Bewässerungsmassnahmen auf den tangierten Wurzelbereichen durchgeführt.

Hinweis: Mit der Baugrubensicherung wird ausserhalb der Baumschutzzone ein Wurzelregenerationsgraben erstellt, da auch dort Wurzeln gekappt werden müssen (betrifft Bäume Nr. 9-30). Alle Massnahmen / Eingriffe inner- und auch ausserhalb der Baumschutzzone werden (wie erwähnt) durch die Fachbegleitung des Baumsachverständigen und die Baumspezialisten von Stadtgrün Winterthur über alle Projektphasen angeleitet resp. begleitet.

Während der Bauinstallation und Bauarbeiten werden die vorsorglichen Schutzmassnahmen (Absperrungen Baumschutz, Baugerüste, Krananlagen, usw.) eingehalten und beaufsichtigt.

Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt eine Abnahme der Bäume. Ebenso nochmals eine solche zwei Vegetationsperioden nach Bauvollendung durch Stadtgrün zusammen mit dem Baumgutachter.

Sämtliche entstehende Kosten der hier umschriebenen, notwendigen Leistungen im Zusammenhang mit der Baumassnahme und den geschützten Bäumen sind «nach dem Verursacherprinzip» durch die Bauherrschaft zu tragen. Ebenso werden die durch Stadtgrün Winterthur nötigen Aufwände ab Eingriffsbeginn der Bauherrschaft verrechnet.

### **3. Kompetenzen**

Gemäss SR.16.1105-1 entscheidet über Bewilligungsgesuche betreffend Kronenrückschnitte der Vorsteher beziehungsweise die Vorsteherin des Departements Technische Betriebe, in allen übrigen Fällen der Stadtrat. Im vorliegenden Fall sind sowohl während der Bauphase als auch regelmässig in der Zukunft Kronenrückschnitte erforderlich, die über einfache baumpflegerische Massnahmen hinausgehen. Zudem erfolgen die Kronenrückschnitte in der Bauphase gemeinsam mit durch den Stadtrat zu bewilligenden Massnahmen. Daher ergeht ein Gesamtentscheid durch den Stadtrat.

### **4. Dingliche Sicherungen / Grundbucheinträge**

Zur dinglichen Sicherungen sind bei allen im Dispositiv genannten Parzellen durch die Baubewilligung Eintragungen im Grundbuch gemäss Dispoziffer 5 zu beauftragen.

Zum Grossteil beinhaltet der Text in Dispoziffer 5 den bereits mit SR.16.1105-1 (Beilage 1) beschlossenen und in Rechtskraft erwachsenen Eintragungstext (Beilage 1, Dispoziffer 6). Der Vollzug der Eintragung dieser Eigentumsbeschränkung ist allerdings bis anhin noch nicht erfolgt.

Der Text der einzutragenden Eigentumsbeschränkungen wird durch den vorliegenden Beschluss um die folgende Formulierung ergänzt:

„... sowie deren Laub- und Astfall .... Laub und Äste sind durch die jeweiligen Grundeigentümer zu entfernen. Der wiederkehrende, gebäudeseitige Rückschnitt der Bäume (aufgrund der neuen Gebäudenähe) durch Stadtgrün Winterthur geht zu Lasten der jeweiligen Grundeigentümer.“

Die Ergänzung ist aufgrund des geringen Abstands der geplanten Gebäude von der in SR.16.1105-1 festgelegten Schutzzone und den Baumkronen notwendig. Durch die Nähe der geplanten Gebäude zur Baumschutzzone und den sich darin anteilig befindenden Baumkronen werden absehbar regelmässige Kronenrückschnitte als bisher nötig werden. Diese sind im Schutzgutinteresse durch die Stadt durchzuführen und die Kosten nach dem Verursacherprinzip den jeweiligen Grundeigentümern aufzuerlegen.

Durch die Grundeigentümer ist vor Baufreigabe der Nachweis der Eintragung zu erbringen.

#### **5. Externe und interne Kommunikation**

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen. Über das vorliegende Geschäft wurde im Rahmen der Publikation des Baugesuches informiert. Die betroffenen, nötigen internen Stellen sind involviert und informiert.

#### **6. Veröffentlichung**

Dieser Beschluss wird koordiniert mit der Eröffnung der entsprechenden Baubewilligung durch das Amt für Baubewilligungen (ohne Beilagen) veröffentlicht.

#### **Beilagen (nicht öffentlich):**

Beilage 1a SR.16.1105-1 vom 21.12.2016 und

Beilage 1b Situationsplan Schutzverfügung Platanenallee

Beilage 2 Übersichtsplan «419 Baumschutzkonzept, 1:500»

Beilage 3 Baumgutachten, Firma Baumsicht vom 10. Juni 2023

Beilage 4 Baumschutzkonzept, Firma Baumsicht vom 10. Juni 2023