

Ein Naturidyll mit Zündstoff

Kontroverse In Zürich-Leimbach geht der Kampf um den «Fallätschegarte» in die nächste Runde. Das Grundstück soll als Naturoase erhalten werden. Die Eigentümerschaft pocht auf die Einhaltung des Rechts. **Von Jan Strobel**

Auch ein Paradies hat in Zürich eine Nummer. In diesem Fall ist es die «LE1374», zu finden im Kataster- und im Zonenplan der Stadt Zürich. Das 5500 Quadratmeter grosse Privatgrundstück hinter der Maneggpromenade am Fuss der Fallätsche bewegt in Zürich-Leimbach seit vergangem Frühsommer die Gemüter. Die Naturoase mit ihrer verwunschenen Wildnis, bewohnt von Igel und Feuersalamandern, Wildbienen und Hornissen, sie soll einer Wohnüberbauung weichen («Tagblatt» vom 8.9.2021). Gegen das Projekt regte sich Widerstand. Eine Anwohnerin gründete im Alleingang die IG «Stopp Zerstörung von Naturlandschaft in Zürich-Leimbach», nachdem für erste Geländeaufnahmen eine Baumrodung vorgesehen war. Tatsächlich wurde das Vorhaben gestoppt. Mit diesem Erfolg im Rücken holte die IG einen Natur- und Vogelschutzverein für eine Expertise ins Boot, zusätzlich engagierten sich jetzt auch Gemeinderätinnen und Gemeinderäte der Grünen für den Erhalt des «Fallätschegarte», wie das Grundstück auch genannt wird. Die IG veranstaltet nun diesen Freitagabend, 19 Uhr, zusammen mit Grünen-Gemeinderätin Sibylle Kauer und ihrem Parteikollegen Luca Maggi im Gemeinschaftszentrum Greencity einen Informationsanlass zum Thema.

Die Diskussion rund um den «Fallätschegarte» berührt exemplarisch eine gesamtstädtische Problematik. Und mit dem im November vom Stimmvolk angenommenen Siedlungsrichtplan hat der Umgang mit Grün- und Naturräumen in einer wachsenden, baulich verdichteten Stadt Zürich zusätzlich an Brisanz gewonnen. An Bauprojekten entzündeten sich in Quartieren immer



Für die einen ist der «Fallätschegarte» ein Naturparadies, das erhalten werden muss, für die anderen rechtskräftig ein Bauland.

Bild: JS

wieder Konflikte entlang der Frontlinien zwischen Raumplanung und Umweltanliegen.

Eine Frage der Zonierung

Die Krux im Fall des «Fallätschegarte» ist in seiner Zonierung zu finden. Die Parzelle liegt rechtskräftig in der sogenannten «Bauzone W3», in welcher dreigeschossige Wohnbauten erstellt werden dürfen. Unmittelbar an das Grundstück grenzt als Freihaltezone das Naturschutzgebiet Fallätsche – es ist eine Traumlage für jeden Bauherren. Gleichzeitig ist das Land trotz Bauzone aber auch im Inventar des kommunalen Natur- und Landschaftsschutzes aufgeführt. Das allerdings ist nur scheinbar ein Widerspruch. Tatsächlich bedeutet eine solche Inventarisierung nicht automatisch Schutz. Über allfällige Schutzmassnahmen wird erst nach der Einreichung eines Baugesuchs entschieden. Dieses liegt im Fall der geplanten Wohnüberbauung noch nicht vor.

Genau bei der Schutzwürdigkeit aber setzt der Widerstand der Gegner des Bauprojekts an. Sie beantragten beim Stadtrat bereits mit Erfolg eine Schutzabklärung des Grundstücks, die aktuell noch läuft. Das aus der Abklärung resultierende Gutachten bildet die fachliche Grundlage für die Einstufung der Schutzwürdigkeit. Es enthält eine Empfehlung, ob eine Fläche aus fachlicher Sicht vollständig, teilweise oder gar nicht unter Schutz gestellt werden soll.

Eigentümerin des «Fallätschegarte» ist eine Zuger Immobilienfirma. Sie beauftragte den Badener Immobiliendienstleister Markstein AG mit der Ausarbeitung des Überbauungsprojekts. «Wir stützen uns auf die verbindlichen Gesetzesverordnungen und die Rechtssicherheit. Die Parzelle liegt rechtskräftig in einer Bauzone, darauf hat sich die Eigentümerin verlassen, als sie das Privatgrundstück kaufte», sagt Marco Uehlinger, CEO der Markstein AG. «Wir sind uns durchaus bewusst, dass sich das Grundstück in einem sensiblen Raum am Rand einer Naturschutzzone befindet. Wir werden deshalb bei der konkreten Planung mit grösster Sorgfalt vorgehen und auch einen Ökoplaner und einen Landschaftsarchitekten beiziehen», bekräftigt Marco Uehlinger. Die Landschaft müsse als Element in das Projekt integriert werden. Er verweist zudem auf bereits bestehende, neuere Liegenschaften in der unmittelbaren Nachbarschaft zum «Fallätschegarte». «Auch diese Häuser konnten offensichtlich einmal gebaut werden.» Die Eigentümerschaft stehe mit der Stadt in engem Austausch. Zum Fahrplan und zu konkreten Details des Bauprojekts möchte sich Marco Uehlinger nicht äussern, solange die Schutzabklärung für höchstens ein Jahr läuft.

Im Gemeinderat reichten bereits im Oktober Sibylle Kauer (Grüne) und Barbara Wiesmann (SP) eine Schriftliche Anfrage ein. Sie wollten darin unter anderem vom Stadtrat

wissen, welche Strategien die Stadt entwickelt hat, um ökologisch wertvolle Flächen, die nicht in öffentlicher Hand sind, zu erhalten und welche Konsequenzen eine festgestellte Schutzwürdigkeit der Eigentümerschaft erwachsen.

Ein langfristiges Ziel

Die Stadt stelle seit 2003 die wertvollsten Naturschutzobjekte kontinuierlich unter Schutz, so der Stadtrat in seiner jetzt publizierten Antwort. Mittlerweile seien 114 Hektaren grundeigentümergebunden geschützt. In den kommenden Jahren sollen weitere Objekte inventarisiert und unter Schutz gestellt werden. Aus dem im November von der Stimmbevölkerung beschlossenen Siedlungsrichtplan leite sich der Auftrag ab, Umsetzungsinstrumente zu erarbeiten. Dazu gehöre das Leitbild Schutzgebiete, das aktuell in Arbeit ist. Es soll die anzustrebende Flächen- und Qualitätsentwicklung der Naturschutzobjekte bis 2040 beschreiben, dies unter Ausschöpfung der rechtlichen Möglichkeiten. Diese rechtlichen Instrumente ergänzt das Förderprogramm «Mehr als Grün». Das Programm ist mit fünf Millionen Franken für die Jahre 2022 bis 2031 dotiert und bezweckt die Förderung neuer ökologisch wertvoller Flächen auf privatem Grund mittels Beratungen und finanziellen Beiträgen. «Mehr als Grün» soll einen Beitrag zum langfristigen Ziel leisten, 15 Prozent ökologisch wertvolle Flächen im Siedlungsgebiet zu erreichen. Die 15-Prozent-Marke ist im regionalen Richtplan verankert. Zu diesem Ziel fehlen gemäss Stadtrat aktuell 4,1 Prozentpunkte oder 224 Hektaren. Diese Lücke könne nur gemeinsam mit engagierten privaten Grundeigentümern verkleinert werden.

Umfasse die schutzwürdige Substanz eine grössere Fläche beziehungsweise das gesamte Grundstück und ist die Bebaubarkeit nach Abwägung der Interessen stark oder vollständig eingeschränkt, könne eine Unterschutzstellung eine Entschädigungszahlung an die Grundeigentümerschaft nach sich ziehen, wobei der Grundeigentümerschaft in diesem Fall das Recht zur Übertragung des Grundstücks an die Stadt gegen Entschädigung zustehe.

Was ist Ihre Meinung zum Thema?
echo@tagblattzuerich.ch

Anzeige



Andreas Hauri
Der Macher

wieder
in den
Stadtrat

Grünliberale
créateurs d'avenir