

Sitzung vom 17. März 2026

Beschl. Nr. **2026-78**
6.0.4.6 Kommunaler Richtplan
Bau und Planung: Interpellation betr. «Gestaltungsplan Isengrund -
Baumbestand»; Beantwortung

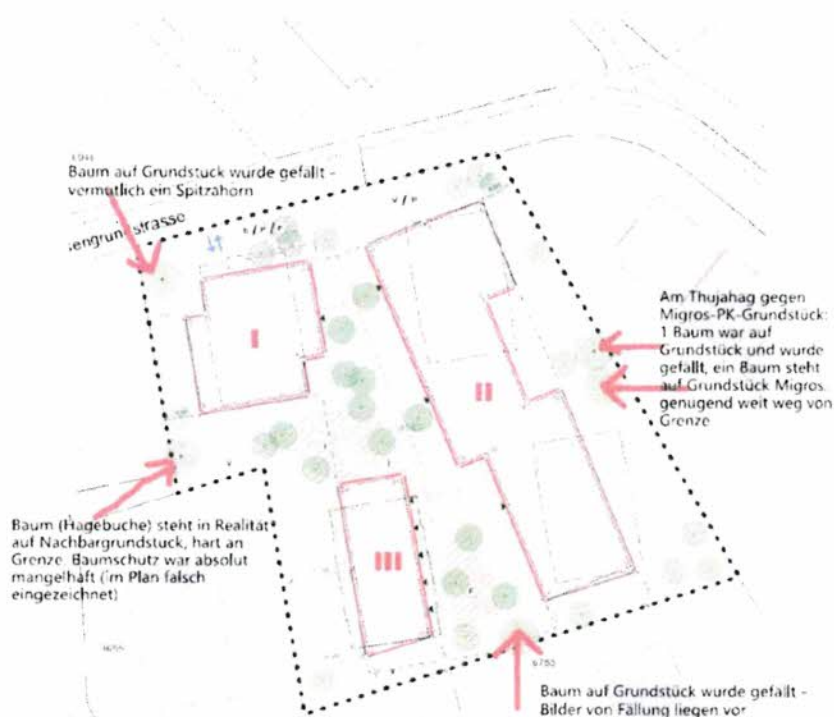
Ausgangslage

Am 4. Dezember 2025 haben Jaqueline Schoch (Grüne) und Pascal Welti (Grüne) eine Interpellation mit dem Titel «Gestaltungsplan Isengrund - Baumbestand» eingereicht.

Die Interpellantin und der Interpellant gehen auf den privaten Gestaltungsplan Isengrund im Gebiet Werd ein. Dieser wurde von den zuständigen Behörden genehmigt und trat am 1. September 2023 in Kraft.

«Im Quartier Soodstrasse/Isengrund wird künftig eine starke Wärmebelastung erwartet, mit bis zu 50 Hitzetagen über 30°C (je nach Szenario). Die Stadt plant zusätzliche Baumpflanzungen im öffentlichen Raum und Fördermassnahmen für private Grundstücke. Ein grosser Teil des Areals an der Isengrundstrasse wird überbaut, wodurch Grossbäume dort nicht mehr möglich sind. Der Gestaltungsplan sieht jedoch den Erhalt von fünf bestehenden alten Grossbäumen vor.»

Auszug aus Gestaltungsplan - die 5 Pfeile bezeichnen die fünf als schützenswert klassifizierten Bäume:



Das Areal im Gebiet Isengrund liegt gemäss Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) in der Zone WQP (Wohnen im Quartier mit Parkcharakter). Der Wortlaut des behördenverbindlichen LEK zur Zone WQP lautet:

Siedlungstypen mit grossem Potential:

WQP Wohnquartiere (Mehrfamilienhäuser) mit parkähnlichem Charakter
- grosszügige Grünflächen mit Solitärbäumen
- grosse Gebäudeabstände

Der Bau der Gebäude hat zwischenzeitlich begonnen, die Baugrube ist ausgehoben und das Gelände eingezäunt. Bei einer Besichtigung Anfang September stellte man fest, dass alle grosskronigen Bäume auf dem Areal entfernt wurden. Von ursprünglich fünf zu erhaltenden Bäumen wurden drei gefällt, die übrigen zwei stehen auf Nachbargrundstücken. Auch auf benachbarten Grundstücken nahe der Grenze gibt es keinen ausreichenden Baumschutz. Es scheint, dass dem Erhalt der Bäume wenig Bedeutung beigemessen wurde, obwohl das Gebiet eine WQP-Zone gemäss LEK ist, in der Bäume zentral sind. Anwohner berichten, dass die Bäume während der Brutzeit von Vögeln mit einem Bagger gefällt wurden.»

In diesem Zusammenhang bitten die Interpellanten um die Beantwortung untenstehender Fragen:

Beantwortung der Fragen

1. Gemäss dem Gestaltungsplan zum Isengrund wurden 5 alte Grossbäume als «zu erhalten und schützen» bezeichnet: «Art. 17 Einzelbäume - Die im Situationsplan ausgewiesenen «Einzelbäume» sind an ihrem heutigen Standort (gemäss Situationsplan) zu erhalten. Bei den Bauarbeiten ist auf deren Schutz zu achten».

1.1 Wurde von der Bauherrin ein Baumschutzkonzept erstellt?

Für eine Baustelle wird jeweils ein Baustelleninstallationsplan mit Konzept eingereicht und geprüft. Dieses beinhaltet die sichere Erschliessung und den Betrieb der Baustelle sowie der Umgebung (z.B. Schulwege für Kinder, Verkehrssicherheit, Erreichbarkeit für Notfallfahrzeuge). Ein separates Baumschutzkonzept wurde nicht gefordert. Die Einhaltung der planungs- und baurechtlichen Bestimmungen, wie es auch der Baumschutz für die entsprechenden Bäume darstellt, ist Sache der Bauherrschaft, in diesem Fall der SwissLife. Entsprechend war die SwissLife resp. die beauftragten Unternehmen für den Schutz der Bäume in der Verantwortung.

1.2 Weshalb wurden diese Bäume beim Einrichten des Bauplatzes nicht ausreichend geschützt?

Wie in der Beantwortung der Frage 1.1 erwähnt, ist es Sache der Bauherrschaft resp. der von ihr beauftragten Firmen, dass diejenigen Objekte entsprechend geschützt werden, die unter Schutz stehen.

2. *Warum wurden im Gestaltungsplan Bäume als zu schützen/erhalten bezeichnet, die auf Nachbargrundstücken liegen und gar nicht zum Gebiet des Gestaltungsplanes gehören? [Diese sind ja per Gesetz (OR Art. 41 Abs 1, sowie StGB Art. 144 Abs. 1) geschützt].*

Die Bäume wurden vom beauftragten Planungsbüro aufgrund des Richtprojekts der Architekten eingezeichnet. Dort wurden diese allerdings bereits falsch eingetragen resp. in der Absicht, es handle sich dabei um neue Bäume. Damit dies nicht mehr passiert, sollen geschützte Bäume in künftig vor Ort eingemessen und im Gestaltungsplan mit Koordinaten klar festgehalten werden.

3. *Der Schaden ist angerichtet, die Grossbäume zerstört. Nach einer ungefähren Ausmessung im GIS sind rund 1'000m² Baumkronenfläche im Isengrund betroffen, das Baumvolumen dürfte riesig sein. Es wird sehr viele Jahre dauern, bis die neuen Bäume diese(s) Fläche/Volumen wieder erreichen. Die Gebäude im Isengrund datieren von 1953, inklusive Bäume.*

3.1 *Was gedenkt die Stadt Adliswil zur Schadensbegrenzung zu tun?*

Die Stadt Adliswil wird bei der Bauherrin für die drei unrechtmässig gefällten Bäume Ersatz verlangen. Dazu ist sie mit der Bauherrschaft in Kontakt getreten. Der verlangte Ersatz für die gefällten grossen Bäume muss diesen gerecht werden. Entsprechend ist ein Ersatz der geschützten Bäume durch neue, grosse, standortgerechte und auf die Klimaerwärmung ausgerichtete Bäume zu schaffen. Diese können auf dem Baugrundstück oder alternativ an Orten gepflanzt werden, die mit der Stadt abgestimmt sind.

3.2 *Wie bezieht die Stadt Adliswil zu dieser Situation Stellung?*

Der Stadtrat hat sich bewusst für den Schutz dieser Bäume im Gestaltungsplan ausgesprochen und ist entsprechend verärgert, dass die Vorschriften nicht eingehalten wurden. Dies wurde der Bauherrschaft mitgeteilt. Da die Bauherrin die rechtlichen Bestimmungen nicht eingehalten hat, wird die Stadt den Ersatz der gefällten Bäume einfordern. Bevor diese nicht beschafft und gepflanzt sind, wird eine Bauabnahme nicht erfolgen können. Die Stadt wird zudem künftig für solche Fälle zusätzlich ein Baumschutzkonzept zum Baustelleninstallationskonzept einfordern, bevor eine Baufreigabe erteilt wird. Die Stadt behält sich vor, die Missachtung der Vorschriften beim Statthalter anzuzeigen.

4. *Wie wird die Bauherrin Swiss Life in die Pflicht genommen?*

4.1 *Wird Swiss Life zu einer Schadenszahlung und Ersatzmassnahmen verpflichtet?*

[Anmerkung: Es gibt Gartenbauer, welche Erfahrung haben mit der Pflanzung von Grossbäumen. Es geht darum, den entstandenen Schaden zeitnah einigermaßen wiedergutzumachen. Beim entstandenen Schaden handelt es sich um das verlorene Baumvolumen, den Verlust von Biodiversität (bei Grossbäumen sehr hoch anzusetzen), den Kühlungseffekt an Hitzetagen (Bäume kühlen im Umkreis von bis zu 20m um bis zu 8,7°C) und damit um die Lebensqualität der Anwohnenden.]

Wie bereits erwähnt wird die Stadt die Bauherrin in die Pflicht nehmen und Ersatzmassnahmen verlangen, bevor das Neubauprojekt abgenommen wird.

5. *Beauftragt die Stadt Adliswil einen Baumpflegespezialisten, welcher den entstandenen Schaden berechnet?*

[Anm.: Dies wird u.a. auch angeboten von <https://www.baum-und-recht.ch>. Sie berechnen finanzielle Totalschäden, erstellen unabhängige Schadenexpertisen und unterstützen beim Geltend machen von Schadenersatzansprüchen.]

Die Stadt wird entsprechende Spezialisten konsultieren sowie den Leiter Grünanlagen der Stadt Adliswil hinzuziehen um entsprechenden Ersatz für die gefällten, geschützten Bäume zu erhalten.

6. *Was plant die Stadt Adliswil in Zukunft zu tun, dass bei Gestaltungsplänen und eigenen Bauvorhaben Baumschutzvorhaben professionell umgesetzt und begleitet werden?*

Die Stadt hat bereits ein Merkblatt für den Baumschutz in Verwendung, welches Bauherrschaften abgegeben wird. Dieses wurde mit dem Leiter Grünanlagen besprochen. Wie zudem bereits erwähnt, soll bei künftigen Bauvorhaben ein Baumschutzkonzept eingefordert werden, damit besser gewährleistet ist, dass geschützte Bäume nicht entfernt oder beschädigt werden. Die Verantwortung für die Einhaltung und Umsetzung der Vorschriften liegt aber bei der Bauherrschaft resp. den beauftragten Unternehmen.

7. *Wie wirkt die Stadt Adliswil in Zukunft als Vorbild für andere Bauherren bezüglich Baumschutz und Baumerhaltung?*

[Anm.: Bäume spielen eine zentrale Rolle beim Klimaschutz. 100 Jungbäume können den Wert eines Altbaumes nicht ersetzen.]

Wie bereits erwähnt, achtet die Stadt insbesondere Baustellen im öffentlichen Raum (z.B. bei Strassenbaustellen) bereits darauf, dass Bäume nicht durch Bauarbeiten beschädigt werden. Im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung soll zudem ein Baumschutz für Bäume auf öffentlichem Gebiet sowie allenfalls auf privaten Arealen diskutiert und sofern politisch gewünscht, festgesetzt werden.

Der Stadtrat fasst, gestützt auf Art. 37 Abs. 1 Bst. e der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Die Interpellation von Jaqueline Schoch (Grüne) und Pascal Welti (Grüne) vom 4. Dezember 2025 betr. «Gestaltungsplan Isengrund - Baumbestand» wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.
- 2 Dieser Beschluss ist öffentlich.

3 Mitteilung an:

- 3.1 Grosser Gemeinderat
- 3.2 Ressortleiter Bau und Planung
- 3.3 Ressortleiter Werkbetriebe
- 3.4 Projektleiterin Stadtplanung

Stadt Adliswil
Stadtrat



Farid Zeroual
Stadtpräsident



Thomas Winkelmann
Stadtschreiber