

# Streit um Wald blockiert Projekt im Jakobstal

**Ruinen bei Bülach** Viele baurechtliche Fragen sind auf einem Hochfelder Grundstück im Gebiet der ehemaligen Spinnerei Jakobstal offen. Der Streit um Wald ist nur ein Beispiel.

Thomas Mathis

Stillstand herrscht auf dem Areal der ehemaligen Spinnerei im Jakobstal. Längst sind die Gebäude verlottert und eingestürzt, und die Natur hat sich die kaum bewirtschaftete Fläche zurückerobert. Doch hinter den Kulissen läuft etwas, wie öffentlich verfügbare Akten der Gemeinde Hochfelden und des Kantons zeigen. Es geht unter anderem um einen Streit um Wald.

Dabei geht es nicht um die grosse Fläche mit dem verfallenen Hauptgebäude auf dem Gebiet von Bülach in einer Industriezone, sondern nur um ein kleineres Grundstück auf dem Gebiet von Hochfelden. Es ist das Grundstück Nidermüli, das ennet der Glatt liegt und etwa so gross wie ein Fussballfeld ist. Darauf befinden sich unter anderem die Ruinen eines markanten dreigeschossigen Wohnhauses und eines Schopfs. Gestritten wird dort um Wald beziehungsweise genauer um die Frage, ob Wald im rechtlichen Sinn besteht.

Bereits vor einem Jahr wollte der Gemeinderat die Waldabstandslinie auf dem Grundstück festlegen. Eigentümer Oskar Meier war mit dieser Festlegung nicht einverstanden, weil auf dem Grundstück noch gar keine Waldfläche im rechtlichen Sinn festgelegt war. Logisch: Gibt es keinen Wald, braucht es auch keine Abstandslinie, in deren Bereich das Bauen grundsätzlich verboten ist. Allerdings sind auch Ausnahmegenehmigungen möglich, sprich, eine Waldabstandslinie heisst noch nicht, dass nicht gebaut werden darf.

Im Sommer legte der Kanton also die Pläne auf, um offiziell festzuhalten, dass Wald auf dem Grundstück besteht. Neu als Wald eingetragen ist ein Teil des Grundstücks am Hang. Meier wehrte sich erneut, weil er der Ansicht ist, dass auf dem Grundstück kein Wald im rechtlichen Sinne besteht respektive be-



Auf Hochfelder Seite im Jakobstal stehen Bauprofile, doch ein Rechtsstreit blockiert das Baugesuch. Archivfoto: Patrick Gutenberg

stand. Es handle sich um eine Industriebrache.

An dieser Stelle ist eine Rückblende nötig. Fest steht, dass der Bestand an Büschen und Bäumen im Jahr 1998 noch nicht als Wald beurteilt wurde. 2012 veranlasste der Eigentümer, die Bäume und Büsche auf dem gesamten Areal zu entfernen, um den Boden auf Altlasten untersuchen zu können. Kurz zuvor hatte der Kanton den Denkmalschutz der Spinnerei auf Bülacher Seite aufgehoben. Zur selben Zeit kam der Kanton zum Schluss, dass auf dem Grundstück ein Wald besteht. Eine öffentliche Auflage blieb wegen laufender Planungsarbeiten aber aus – und damit auch die rechtskräftige Festsetzung, nach der die definierte Fläche offiziell als Wald gelten hätte.

Das soll nun also nachgeholt werden. Die Einsprache von Meier anlässlich der öffentlichen Bekanntmachung wurde vom Kanton abgewiesen. Im Bereich des Waldes seien keine Bauten oder Anlagen ersichtlich, die auf eine Industriebrache hinwiesen. Das letzte Wort in dieser Sache ist aber noch nicht gesprochen. Das Zürcher Baurekursgericht bestätigte im November auf Anfrage den Eingang eines Rekurses gegen die Waldfestsetzung. Es handelt sich dabei wohl um Meier.

## Gewässerraum ist noch nicht festgesetzt

Die Sache mit dem Wald muss abgeschlossen sein, damit das Baugesuch vom Oktober 2017 beurteilt werden kann. Der Eigentümer will demnach zwei Mehr-

familienhäuser und zwei Garagegebäude auf dem Grundstück erstellen. Doch die Waldabstandslinie ist längst nicht die einzige offene Angelegenheit, die dieses Grundstück betrifft. Noch nicht rechtskräftig festgesetzt ist zum Beispiel auch der Gewässerraum entlang der Glatt im Jakobstal. Neue Bauten sind innerhalb eines Gewässerraums grundsätzlich verboten. Ausnahmen sind aber auch hierbei möglich. Die öffentliche Auflage der Pläne der kantonalen Baudirektion fand Ende 2021 statt.

Hinzu kommt, dass das Bauprojekt in einer Weilerkernzone geplant ist – und genau hier muss der Kanton auf Geheiss des Bundesgerichts genauer hinschauen. Es sei davon auszugehen, dass rund die Hälfte der so-

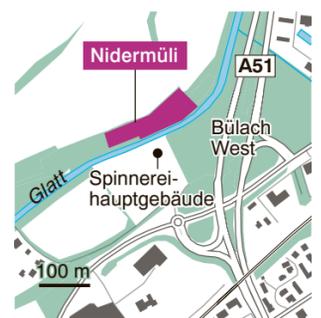
genannten Kleinsiedlungen die Voraussetzungen für den Verbleib in einer Bauzone nicht erfüllen, heisst es seitens des Kantons. Laut eines Entwurfs des Kantons ist auch das Grundstück Nidermüli davon betroffen. Bereits jetzt müssen als Sofortmassnahme alle Bauvorhaben in Kleinsiedlungen dem Kanton vorgängig vorgelegt werden.

Der Kanton hat die Gemeinde Hochfelden bereits mit der Teilgenehmigung der Revision der Bau- und Zonenordnung im Juli 2021 dazu eingeladen, die Kernzone aus der Bauzone zu nehmen. Gegen diesen Hinweis wehrte sich Meier vor dem Baurekursgericht und erhielt im Februar 2022 recht. Bestätigt hat das Gericht hingegen die Bestimmung, dass die Gebäudegruppe in ihrer

## Wann ist ein Wald ein Wald?

Eine Fläche, auf der Waldbäume oder Waldsträucher wachsen, gilt laut dem kantonalen Waldgesetz als Wald, wenn folgende Kriterien erfüllt sind. Die Fläche muss mindestens 800 Quadratmeter gross sowie 12 Meter breit sein – jeweils inklusive Waldrand. Zudem ist bei Einwuchsflächen ein Alter von 20 Jahren erforderlich. (red)

## Um dieses Grundstück im Jakobstal geht es



Grafik: db

Struktur bewahrt und der markante Einzelbaum in der Mitte der Gruppe erhalten werden soll.

In der Bau- und Zonenordnung von Hochfelden heisst es auch, dass Gebäude in dieser Kernzone nur umgebaut oder ersetzt werden dürfen. Der Umbau oder Ersatz habe unter Beibehaltung der bisherigen Lage, Gebäudeform und Erscheinung zu erfolgen. Nicht beabsichtigt ist laut der Gemeinde, die Kernzone in eine Industriezone umzuwandeln. Die Vorschriften und Rechtsstreitigkeiten zeigen, wie vertrackt die Ausgangslage ist. Ob je auf dem Grundstück Nidermüli gebaut wird, bleibt offen. Der Eigentümer schweigt und gibt «aufgrund verschiedener laufender Verfahren» keine Antworten auf Fragen.

# Im Gasthof Hirschen in Eglisau übernimmt ein Paar das Zepter

**Restaurant mit neuer Leitung** Audrey und Denny Lewa führen künftig den Hirschen in Eglisau. Die beiden sind mit dem historischen Betrieb bestens vertraut.

Nach sieben Jahren beendet Walter Kreisser seine Karriere im Hotel Gasthof Hirschen in Eglisau. Wenn das bekannte Restaurant im Rheinstädtchen am 23. Dezember in die Winterpause geht, wird Kreisser auf den Saisonstart im Februar des nächsten Jahres nicht mehr zurückkehren. Grund für Kreissers Abgang ist, dass er sich ganz aus dem Erwerbsleben zurückzieht. Dies teilte Werner Dubno, Inhaber des Hirschen, Anfang Woche mit.

An Kreissers Stelle übernimmt nun ein Ehepaar die Leitung des Gasthofs. Audrey und Denny Lewa heissen die neuen Chefs des Betriebs. Die beiden sind keine Unbekannten, sondern mit dem Restaurant bereits bestens vertraut. Audrey Lewa arbeitet bereits seit 2008 im Hirschen. Die 39-jährige begann mit der Funktion des Chefs de Rang, stieg dann zum Chef de Service



Audrey und Denny Lewa übernehmen das Restaurant Hirschen in Eglisau. Foto: Raisa Durandi

auf, nachdem sie die Ausbildung zur Sommelière abgeschlossen hatte. 2015 schliesslich wurde sie zur Gastgeberin des Hirschen.

## Rückkehr nach über zehn Jahren

Auch Denny Lewa kennt den Hirschen bereits. «Er war als Sous-Chef von der Neueröffnung des Hirschen im Jahr 2008 an während zweier Jahre mit an Bord», erzählt Dubno. Nun kehrt der 43-jährige nach über zehn Jahren wieder an seine einstige Wirkungsstätte zurück. Der ausgebildete Chef- und Diätkoch übernimmt die Rolle des Küchenchefs und unterstützt seine Frau als Gastgeber. Das Ehepaar Lewa kennt den Hirschen und die Region auch sonst bestens. Die Familie mit zwei Kindern wohnt im nahen Rafz.

In der Vergangenheit hat der Hirschen sich nicht davor ge-

scheut, sein Küchenkonzept bei Bedarf auch neu zu erfinden. So hatte man sich etwa 2016 von der Strategie verabschiedet, mit der Küche primär auch auf Punkte und Sterne in Restaurantführer zu spielen. Dies, nachdem frühere Küchenchefs des Gasthofs wiederholt auf Spitzenplätzen im Unterland figuriert haben. Im Hirschen isst man zwar nach wie vor hervorragend, wie der ZU bei seinem kürzlichen Besuch feststellte. Pouletsteak und Forellenfilets mundeten den Testestern vortrefflich. Doch die gängigen Gastroführer fühlen sich seit einigen Jahren wenig bemüssigt, das Etablissement zu bewerten.

Es ist unwahrscheinlich, dass sich dies demnächst ändern wird. «Wir führen die bisherige klassische Küche weiter und ergänzen das Angebot mit Neuinterpretationen von beliebten Ge-

richten», hält Werner Dubno fest. Die Karte umfasst bewährte, aber edle Gerichte wie etwa Moules frites, Eglifilets mit Wildreis, Gemüse und Petersiliensauce, Tafelspitz mit Apfel-Meerrettich-Creme oder auch Hirschmedaillons mit Feigen-Rotkraut.

Eine neue Ausrichtung der Kulinariik im Hirschen ist nicht angedacht. Wohl will man sich aber in den Bereichen verstärken, in welchen man bisher schon Erfolg hatte. «Das Ehepaar Lewa möchte den guten Ruf des Hirschen weiterhin festigen und mit regelmässigen Events neue Kunden dazugewinnen», sagt der Besitzer. Der Bankettbereich mit Hochzeiten, Familienfeiern, Firmenanlässen wie etwa Seminaren und Retraiten soll weiterhin gepflegt und ausgebaut werden.

Manuel Navarro