

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

KR-Nr. 50/2012

Sitzung vom 11. April 2012

### **372. Anfrage (Golfpark Zugersee, Gemeinden Hausen a. A. und Kappel a. A.)**

Kantonsrätin Sabine Ziegler, Zürich, sowie die Kantonsräte Hans Läubli, Affoltern a. A., und Martin Haab, Mettmenstetten, haben am 30. Januar 2012 folgende Anfrage eingereicht:

Zurzeit liegt der Planungsbericht des Golfparks Zugersee, Gemeinden Hausen a. A. und Kappel a. A. auf.

Hierzu möchten wir den Regierungsrat bitten, folgende Fragen zu beantworten.

1. Neu soll eine Fläche von 38,2 ha in den Gemeinden Hausen und Kappel von der Landwirtschaftszone in eine Erholungszone umgezont werden. Das Gebiet wird der Erholungszone G (Golf) (Kappel a. A.) bzw. der Erholungszone Ec: Golfanlage Hausen a. A.) zugeteilt. Damit liegen die Fruchtfolgeflächen (FFF) neu in der Erholungszone. Gemäss ARE kann diese Fläche nicht mehr angerechnet werden. Ist dies zulässig?
2. Ein Teil der Fruchtfolgeflächen des Golfparks soll kompensiert werden. Wie kann sichergestellt werden, dass der Kanton Zürich, der bekanntlich zu wenig FFF aufweist (Anfrage KR-Nr. 3/2011), dies auch wirklich umsetzen kann? Wie soll dies geschehen?
3. Die Wasserlieferungen sollen von den Wasserversorgungen Hausen und Baar sichergestellt werden; entsprechende Absichtserklärungen liegen vor. Woher nimmt die Gemeinde Hausen Wasser für den Golfplatz?
4. 3% der Flächen werden für den Parkplatz und das Restaurant/Klubhaus sowie den Werkhof benötigt, sie sind nicht sofort rückbaubar. Die Betreiber schaffen dafür Ersatzflächen im Rahmen von 3 ha, dies durch die Aufwertung von ertragsschwachen Böden ausserhalb des Golfparks. Um welche Böden handelt es sich hier?
5. Für den Rückbau der golftechnischen Einrichtungen bei einer allfälligen Schliessung des Platzes muss vom Ersteller eine Bankgarantie hinterlegt werden. Besteht für diesen Fall auch eine Garantie, dass die Rückzonung in die Landwirtschaftszone erfolgt? Wenn nein, weshalb nicht?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Sabine Ziegler, Zürich, Hans Läubli, Affoltern a. A., und Martin Haab, Mettmenstetten, wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Im Bericht zum kantonalen Richtplan, Beschluss des Kantonsrates vom 31. Januar 1995, wird unter Pt. 3.4.2.2 b) festgehalten, dass die Regionen zur planungsrechtlichen Festlegung von Standorten für Golfplätze Erholungsgebiete von regionaler Bedeutung bezeichnen. Aufgrund des Bundesgerichtsurteils zur geplanten Golfanlage Bonstetten-Wettswil (1A.19/2007 vom 2. April 2008) wurde die Beurteilungspraxis, insbesondere der Schutz der Fruchtfolgeflächen (FFF) im Kanton Zürich, überprüft. Der Kanton Zürich konnte zum Zeitpunkt des besagten Bundesgerichtsurteils den Mindestumfang an FFF noch nicht nachweisen. Aufgrund der Feldverifizierung der FFF, die Ende 2010 abgeschlossen werden konnte, ergab sich, dass der Kanton Zürich beim gegenwärtigen Stand des Siedlungsgebiets gemäss geltendem kantonaalem Richtplan mit 44 350 ha über knapp zu wenig der vom Bund geforderten 44 400 ha FFF verfügt. Durch die Anpassungen im Rahmen der laufenden Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans wird jedoch mit einem höheren Umfang an FFF gerechnet. Dies ist hauptsächlich deshalb der Fall, weil vormaliges Bauentwicklungsgebiet dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen werden soll. Der Stand an FFF gemäss Richtplanentwurf (Antrag an den Kantonsrat vom 28. März 2012, Vorlage 4882) beläuft sich zurzeit auf 44 600 ha FFF.

Die Überprüfung der Beurteilungspraxis bezüglich FFF hat ergeben, dass daran weiterhin festzuhalten ist. Mit dem Bundesgerichtsurteil zur geplanten Golfanlage Bonstetten-Wettswil hat der Schutz der FFF eine neue und starke Gewichtung erhalten. Eine weitere Verschärfung der Zürcher Praxis drängt sich gegenwärtig nicht auf, weil mit sichernden Auflagen (Rückführungspflicht, Sicherstellung der Rückführung mit Bankgarantie/Bürgschaft, technische Sicherstellung der Rekultivierung innerhalb eines Jahres) eine jederzeitige Rückführung der Golfanlage in Ackerland gewährleistet wird. Die entsprechenden Auflagen sind im privaten Gestaltungsplan Golfpark Zugersee enthalten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist aufzuzeigen, welche Flächen an FFF nicht mehr anrechenbar bleiben und wo diese Flächen kompensiert werden. Die verbleibenden FFF in der Erholungszone zusammen mit den kompensierten FFF verändern damit die Gesamtbilanz der anrechenbaren FFF des Kantons Zürich nicht.

Im erwähnten Urteil 1A.19/2007 hat das Bundesgericht zudem festgehalten, dass eine Inanspruchnahme von FFF für andere als landwirtschaftliche Zwecke nicht von vornherein ausgeschlossen ist, wenn diese durch entgegenstehende, höher gewichtete Interessen gerechtfertigt erscheint.

Zu Frage 2:

Wie bereits in der Beantwortung der Anfrage KR-Nr. 3/2011 betreffend Golfplatz Baar-Hausen-Kappel festgehalten, muss die Beanspruchung von FFF kompensiert werden, wenn die vom Bund vorgeschriebene kantonale Mindestfläche unterschritten wird. Die Kompensation erfolgt durch Aufwertung von bisher nicht FFF-fähigen, anthropogenen Böden mit geeignetem Bodenmaterial. Anthropogen sind Böden, die durch menschliche, vor allem bauliche Eingriffe in Struktur, Aufbau oder Mächtigkeit wesentlich verändert sind. Der Kanton hat eine Hinweiskarte für anthropogene Böden erarbeitet, in der jene Flächen verzeichnet sind, die ein Aufwertungspotenzial aufweisen. Diese Flächen gehören in der Regel zu den Nutzungseignungsklassen 7 bis 10. Mit der Rekultivierung soll mindestens die landwirtschaftliche Nutzungseignungsklasse der zerstörten FFF wieder hergestellt werden. Das Bodenmaterial dazu stammt vorzugsweise von den durch das Bauwerk beanspruchten FFF.

Die technischen Rahmenbedingungen finden sich im Wesentlichen in den kantonalen Richtlinien für Bodenrekultivierungen und im Merkblatt zum Bodenschutz beim Bau von Golfanlagen. Beide Dokumente finden sich auf der Internetseite des Amtes für Landschaft und Natur (<http://www.aln.zh.ch> → Bodenschutz → Bauen & Planung). Im konkreten Projekt wird sodann im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung festgehalten, dass Verluste an FFF zu kompensieren sind. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist aufzuzeigen, welche Flächen an FFF nicht mehr anrechenbar bleiben und wo diese Flächen kompensiert werden. Im Baubewilligungsverfahren ist zudem ein Erdbewegungsplan einzureichen, der sämtliche Flächen mit Bodenauftrag und -abtrag aufzeigt. Zur Sicherstellung der Qualität der Bodenarbeiten ist eine bodenkundliche Baubegleitung beizuziehen.

Zu Frage 3:

Die Gemeinde Hausen a.A. besitzt neben eigenem Quellwasser eine Option bei der Gruppenwasserversorgung Amt (GWVA). Die Gemeinde stellt den Wasserbedarf des Golfparks sicher, indem sie die Option bei der GWVA entsprechend erhöht. Die GWVA ihrerseits ist leistungsfähig genug, da sie zusätzlich zur eigenen Wassergewinnung über die Gruppenwasserversorgung Amt, Limmat, Mutschellen (GALM) Wasser von der Wasserversorgung Zürich beziehen kann.

Zu Frage 4:

Die Festlegung der Kompensationsflächen erfolgt im Rahmen der Baubewilligung auf der Grundlage der mutmasslich zu kompensierenden Flächen. Als Aufwertungsstandorte kommen anthropogene Böden infrage, die keine FFF-Qualität aufweisen. Planungsgrundlage dazu ist die Hinweiskarte für anthropogene Böden, die auf dem GIS-Browser des Kantons veröffentlicht ist (<http://www.are.zh.ch> → Geoinformationen → GIS-ZH).

Die abschliessende Bestimmung des tatsächlichen Verlusts an FFF bzw. der gesamthaft zu kompensierenden Fläche kann erst nach Abschluss der Bauarbeiten an der Golfanlage und einer technischen Abnahme erfolgen. Ob die Kompensationsflächen FFF-Qualität aufweisen, kann nach Abschluss der Bauarbeiten und einer etwa vierjährigen bodenschonenden Folgenutzung mit einer Abnahme festgestellt werden.

Zu Frage 5:

Die Planungen unterer Stufen haben denjenigen der oberen Stufe, die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen. Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind (§ 16 PBG). Mit Ausnahme der kantonalen Landwirtschaftszone und des Waldes bestimmen grundsätzlich die Stimmberechtigten der beiden vorstehend genannten Gemeinden unter Berücksichtigung von § 16 PBG, welche konkrete Zonierung auf dem Hoheitsgebiet der jeweiligen Gemeinde festgelegt werden soll. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (§§ 2 und 5 PBG) kann der Regierungsrat Einfluss nehmen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:  
**Husi**