

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

KR-Nr. 182/2004

Sitzung vom 14. Juli 2004

### **1065. Anfrage (Genehmigung Nutzungsplanungen Bonstetten/Wettswil a. A. [Erholungszone Golf])**

Die Kantonsräte Eva Torp, Hedingen, und Prof. Peter Weber, Wald, haben am 10. Mai 2004 folgende Anfrage eingereicht:

An seiner Sitzung vom 6. Januar 2004 hat der Regierungsrat des Kantons Zürich auf Antrag der Baudirektion die von den Gemeindeversammlungen Bonstetten und Wettswil a. A. am 10. Mai bzw. 18. Juni 2001 festgesetzte Teilrevision des Zonenplans betreffend Erholungszone Golf genehmigt. In seinem Entscheid hält der Regierungsrat ausdrücklich fest, dass die Zustimmung aller Grundeigentümer Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Nutzungspläne ist.

Ein Grundeigentümer des von den beiden Gemeindeversammlungen beschlossenen Umzonungsgebiets von rund 60 ha hat die Baudirektion frühzeitig darüber informiert, dass er seine drei Landparzellen im Umfang von 4,5 ha nicht für die geplante 18-Loch-Golfanlage hergeben wird und das Land weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaften will. Nach Abzug dieser Fläche von 4,5 ha und weiteren rund 3,5 ha für die bestehende und auch künftig betriebene Driving Range verbleiben somit noch rund 52 ha für den Bau des 18-Loch-Golfplatzes. Von zwei weiteren Grundeigentümern liegen bis heute ebenfalls keine schriftlichen Zustimmungen bzw. Absichtserklärungen für eine Landabtretung zu Gunsten des Golfprojekts vor. Der Regierungsrat hält in seinem Entscheid zudem fest, dass sich die rund 60 ha grosse Fläche für den Bau einer 18-Loch-Golfanlage gemäss kantonalem Richtplan im als Fruchtfolgefläche und als Landschaftsförderungsgebiet bezeichneten Landwirtschaftsgebiet befindet.

Im Zusammenhang mit dem Bau der Westumfahrung Zürich und des Autobahndreiecks Filderen gingen der Landwirtschaft bereits rund 50 ha bestes Kulturland verloren. Dies führte vor allem in Wettswil a. A. zum Verlust von landwirtschaftlichen Betrieben und Strukturen wie z. B. der Flurgenossenschaft. Der weitere Wegfall von rund 60 ha Ackerfläche bedeutet zusätzlichen, nicht wieder gut zu machenden Verlust an landwirtschaftlichen Strukturen und die Aufgabe von Landwirtschaftsbetrieben.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Warum hat der Regierungsrat die Landparzellen des Grundeigentümers, welcher mit dem Golfprojekt nicht einverstanden ist, von seiner Genehmigung ausgeschlossen, obwohl doch die Gemeindeversammlungen von Bonstetten und Wettswil a. A. eine Umzonung des gesamten Gebiets von rund 60 ha beschlossen haben und gemäss Regierungsrat für eine Genehmigung grundsätzlich sämtliche Grundeigentümer einverstanden sein müssen?
2. Auf welche Rechtsgrundlagen stützt sich der Regierungsrat bei dieser Ausklammerung von drei Landparzellen aus dem von den beiden Gemeindeversammlungen beschlossenen Umzonungsgebiet?
3. Warum begnügt sich der Regierungsrat in Anbetracht der Tragweite seines Entscheides und entgegen seinem Grundsatz, dass alle Grundeigentümer einverstanden sein müssen, mit zwei nur mündlich gemachten Zusagen von solchen Grundeigentümern?
4. Warum akzeptiert der Regierungsrat schriftliche Absichtserklärungen von kommunalen (Gemeinden Bonstetten, Wettswil a.A. und Stadt Zürich) und kantonalen (Baudirektion) Stellen, obwohl diese an die übergeordneten Richtpläne gebunden sind? Auf welche Rechtsgrundlagen stützt sich der Regierungsrat bei seinem Genehmigungsentscheid, die besagen, dass sich die erwähnten Stellen nicht an die übergeordnete Richtplanung halten müssen?
5. Wann und in welcher Form hat die Stadt Zürich eine Absichtserklärung abgegeben, sie werde ihr heute landwirtschaftlich genutztes Land an die Golfplatzinitianten abtreten? An wen wurde diese Erklärung abgegeben und wie ist ihr Wortlaut? Erfolgte die Erklärung mit Zustimmung des Gemeinderates der Stadt Zürich, der für Landverkäufe in diesem Umfang zuständig ist?
6. Warum genehmigt der Regierungsrat den Nutzungsplan für eine 18-Loch-Golfanlage, obwohl mit den heute noch zur Verfügung stehenden rund 52 ha auch gemäss BUWAL-Richtlinien keine solche Anlage mehr gebaut werden kann?
7. Warum genehmigt der Regierungsrat die Nutzungsplanung, obwohl damit rund 60 ha Fruchtfolgeflächen verloren gehen und das Bundesamt für Raumplanung und Entwicklung (ARE) feststellt, dass der Kanton Zürich sein Kontingent für Fruchtfolgeflächen bereits unterschreitet und die Golfplatzprojekte in Meilen und Mönchaltorf gerade wegen Verlustes an Fruchtfolgeflächen scheiterten? Worin besteht der Unterschied zwischen Fruchtfolgeflächen in Mönchaltorf und in Bonstetten/Wettswil a. A.? Hat der Regierungsrat den in Bonstetten/Wettswil a. A. bevorstehenden Verlust an Fruchtfolgeflächen

den Bundesstellen vorfrageweise unterbreitet? Wenn nicht, weshalb nicht?

8. Warum genehmigt der Regierungsrat die Nutzungsplanung, obwohl das Umzonungsgebiet im kantonalen Richtplan als Landschaftsförderungsgebiet festgelegt ist und die Baurekurskommission (BRK) in ihrem Entscheid vom 25. Juni 2002 einen Golfplatz mit dieser Festlegung als nicht vereinbar bezeichnet?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Eva Torp, Hedingen, und Prof. Peter Weber, Wald, wird wie folgt beantwortet:

Mit Beschluss vom 8. Januar 2003 hat der Regierungsrat den regionalen Richtplan Knonaueramt mit der Festlegung eines besonderen Erholungsgebietes C für den Golfplatz Stierenmass in Bonstetten und Wettswil a. A. ergänzt. Mit Beschluss vom 6. Januar 2004 hat der Regierungsrat die von der Gemeindeversammlung Bonstetten am 10. Mai 2001 und von der Gemeindeversammlung Wettswil a. A. am 18. Juni 2001 festgesetzte Teilrevision des Zonenplanes betreffend die Erholungszone Golf genehmigt mit Ausnahme der auf Gemeindegebiet Bonstetten liegenden Grundstücke Kat.-Nrn 439, 440 und 441.

Golfplätze sind nur realisierbar, wenn die grundsätzliche Machbarkeit im Lichte der gesetzlichen und richtplanerischen Vorgaben mittels Eintrag im regionalen Richtplan bestätigt ist, die Standortgemeinde (oder wie im vorliegenden Fall beide Standortgemeinden) einverstanden ist und die nötigen Nutzungspläne festsetzt, und wenn die Grundeigentümer das Land für die betreffende Nutzung zur Verfügung stellen. Angesichts dieser drei Ebenen müssen Golfplatzprojekte stufenweise entwickelt werden. Gründe, die schliesslich der tatsächlichen Realisierbarkeit eines Golfplatzes entgegen stehen können, liegen je nach den Umständen mehr auf der sachlich-rechtlichen (Gesetz, Richtplan), auf der politischen (Gemeinde) oder der privaten Ebene (Grundeigentümer). Es ist Sache der privaten Promotoren von Golfplätzen, je nach Situation das geeignete Vorgehen zu wählen, um für den Fall des Scheiterns unnötige Planungs- und Projektierungskosten möglichst zu vermeiden.

Der Eintrag im regionalen Richtplan erfolgte auf Antrag der Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK). Im Rahmen des Richtplanverfahrens auf regionaler Stufe wurden die überkommunal bedeutsamen Aspekte wie Landschafts- und Naturschutz, öffentliche Erholungsfunktion, verkehrsmässige Erschliessung und Ähnliches abgestimmt. Die Bezeichnung des betreffenden Gebiets als Landschaftsförderungsgebiet und als Fruchtfolgeflechte steht dabei angesichts der konkreten Bodenqualität dem

Bau eines Golfplatzes nicht grundsätzlich entgegen (lediglich rund 20% der Fläche liegt in den vier besten Nutzungs-Eignungsklassen gemäss kantonalen Bodenkartierung). Mit dem Gestaltungsplan sind die nötigen Festlegungen zur Schonung von Landschaft und Boden und zur ökologischen Vernetzung zu treffen und es ist nötigenfalls die spätere Wiederherstellung einzelner Flächen zu regeln und zu sichern. Weil Golfprojekte an der Gemeindeversammlung (im vorliegenden Fall einer Erholungszone mit Gestaltungsplanpflicht) oder mangels Zurverfügungstellung des Bodens durch die Eigentümer scheitern können, entspricht es der kantonalen Praxis, dass entsprechende Anträge der regionalen Planungsverbände auf Änderung des Richtplans erst dann dem Regierungsrat zur Festsetzung unterbreitet werden, wenn Klarheit über die Realisierungschancen des einzelnen Golfplatzprojekts besteht. Unbestritten ist, dass der Richtplaneintrag spätestens auf das Inkrafttreten des Nutzungsplans vorliegen muss. Die Baurekurskommission hat noch nicht entschieden, ob die Erholungszone Golf mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar ist, sondern ihren Entscheid davon abhängig gemacht, dass vorgängig der Regierungsrat über die Festsetzung im regionalen Richtplan entscheide. Dementsprechend wurde die Festsetzung des Erholungsgebiets mit dem einleitend genannten Beschluss des Regierungsrates anfangs 2003 vorgenommen. Die erwähnte kantonale Praxis des Zuwartens mit Einträgen in regionalen Richtplänen soll nicht dazu führen, dass entsprechende Planungsprozesse durch Formalismen verzögert werden. Im Falle Bonstetten/ Wettswil a. A. war es deshalb zweckmässig, dass das Verwaltungsgericht möglichst bald über den angefochtenen Nutzungsplan entscheiden kann.

Im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens über die Festsetzung der Erholungszone Golf wurde die Baudirektion eingeladen, bezüglich der streitbetroffenen Zonenplanrevision baldmöglichst den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen und diesen dem Verwaltungsgericht zuzustellen (Verfahren nach § 329 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz, PBG, LS 700.1). Im erwähnten Beschluss vom 6. Januar 2004 hat der Regierungsrat die Erholungszone teilgenehmigt. Der Landeigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 439, 440 und 441 auf Gemeindegebiet Bonstetten mit einer Gesamtfläche von rund 4,5 ha hatte zu diesem Zeitpunkt seine Zustimmung bereits endgültig verweigert. In diesem Umfange konnte der Nutzungsplan nicht genehmigt werden; im Sinne der bundesrechtlichen Anforderung der «Eignung» einer Fläche für eine bestimmte vorgesehene Nutzung mussten diese Grundstücke im rechtlichen Sinne als nicht geeignet angesehen werden. Im Übrigen lagen positive Absichtserklärungen vor. Nach dem Verzeichnis der Vereinbarungen mit den durch das Golf-

platzprojekt betroffenen 16 Grundeigentümern wurden nur von zwei Eigentümern noch keine Absichtserklärungen unterzeichnet; diese haben sich aber (damals) mündlich bereit erklärt, nach rechtskräftiger Umzonung über ein Baurecht oder einen Abtausch gegen Realersatz zu verhandeln. Es bestand daher kein Grund, diese Grundstücke von der Genehmigung auszunehmen. Je nach weiterem Verlauf der Verfahren (hängige Gerichtsverfahren, je nach deren Ausgang anschliessendes Gestaltungsplanverfahren) wird sich später herausstellen, ob und welche Grundeigentümer definitiv mitmachen. Auf diese private Entscheidfindung und diejenige der Gemeinden als Grundeigentümerinnen hat der Regierungsrat keinen Einfluss. Nach Abschluss aller Verfahren wird zu entscheiden sein, ob und welche Bewilligungen endgültig erteilt oder ob die Genehmigung vom 6. Januar 2004 sogar (gegebenenfalls teilweise) widerrufen werden muss. In den Erwägungen der Teilgenehmigung vom 6. Januar 2004 über die Erholungszone Golf ist festgehalten, dass die Grundeigentümer mittels einer Erholungszone und mittels Gestaltungsplans nicht zur entsprechenden Nutzung gezwungen bzw. zu Gunsten der plankonformen Nutzung enteignet werden können. In diesem Zusammenhang ist die Aussage zu lesen, wonach deshalb die Zustimmung aller Grundeigentümer Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der nötigen Nutzungspläne sei. Wie dargelegt, lag im Zeitpunkt des Genehmigungsentscheides erst die definitive Absage eines Grundeigentümers vor, während andere ihre Zustimmung gerade von der Rechtskraft des Nutzungsplans abhängig machten. Die Genehmigungsfähigkeit des zusätzlich auszuarbeitenden Gestaltungsplans kann erst nach Abschluss der laufenden Gerichtsverfahren beurteilt werden.

Auch nach Verkleinerung des Perimeters der Erholungszone Golf um 4,5 ha bleibt die Realisierung einer 18-Loch-Golfanlage im Prinzip möglich. Es wird Sache des anschliessenden Gestaltungsplanverfahrens sein, die Anforderungen an die Gestaltung, den ökologischen Ausgleich und die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit zu erfüllen. Auf Grund der als Arbeitshilfe für die Kantone anzusehenden Richtlinien des Bundes besteht jedenfalls kein Grund, zum Vornherein und allgemein keine 18-Loch-Golfanlagen unter 60 ha zuzulassen.

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

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

**Husi**