

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 28. August 2019

766. Melioration «Huser Allmend» (Statuten und Staatsbeitrag)

Das ehemalige Moorgebiet in der Huser Allmend wurde in den 50er-Jahren im Rahmen der Melioration Hausen a. A. drainiert und danach landwirtschaftlich intensiv genutzt. In den letzten Jahren traten zunehmend Bodenvernässungen, Bewirtschaftungerschwernisse und Ertragsausfälle auf. Die Huser Allmend verfügt sowohl über ein grosses Potenzial für die Schaffung von Fruchtfolgekompensationsflächen als auch über ein grosses Aufwertungspotenzial bezüglich Naturschutz, indem die eingedolten oder kanalisierten öffentlichen Gewässer revitalisiert und die Feucht- und Moorstandorte aufgewertet werden. Daher wurde für die Melioration «Huser Allmend» im Auftrag der Abteilung Landwirtschaft des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) ein Vorprojekt ausgearbeitet. Mit diesem werden die notwendigen Grundlagen für die Aufwertung der Landwirtschaft und Moorlebensräume geschaffen und die Vornahme einer Interessenabwägung zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen der Grundeigentümer, der Landwirtschaft sowie des Natur- und Gewässerschutzes ermöglicht.

Für die Huser Allmend besteht bereits ein regionaler Richtplaneintrag für die «Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung». Auf einer Fläche von 27,4 ha soll eine Bodenverbesserung durchgeführt und dafür möglichst aus der Region stammendes Boden- und Aushubmaterial als wertvolle Ressource verwertet werden. Die gesamte Fläche soll nach der Bodenverbesserung die Anforderungen an Fruchtfolgeflächen erfüllen und zur Fruchtfolgeflächen-Kompensation zur Verfügung stehen.

Mit Entscheid vom 9. Januar 2015 hat das ALN festgelegt, dass 15% (4,35 ha) der bestehenden Landwirtschaftsfläche von 29 ha im Rahmen des Bodenverbesserungsprojektes als ökologische Ausgleichsflächen ausgeschieden werden müssen. Für den Jonenbach, den Heischer Dorfbach, den Längimattbach und den Chruzelenbach werden die Gewässerräume als Raumbedarf ausgeschieden. Im Rahmen der Melioration soll die Revitalisierung des Chruzelenbachs umgesetzt und das Vorprojekt für den Heischer Dorfbach erstellt werden. Die Fläche der Gewässerräume beläuft sich insgesamt auf 2,67 ha, was 9% des Planungsperrimeters ausmacht. Nach Abzug der zusätzlichen neuen Gewässerräume von 1,52 ha verbleiben noch rund 2,83 ha für die Schaffung von naturnahen Flächen wie Moorbiotope. Nach den moorhydrologischen Abklärungen verschiedener potenziell geeigneter Flächen innerhalb und ausserhalb der Huser Allmend wurde in Zusammenarbeit mit der Fachstelle Naturschutz des

ALN im Büelimoos in der Gemeinde Knonau eine für die Aufwertung von Feucht- und Moorstandorten geeignete Fläche von 5,73 ha gefunden. Diese Fläche weist gemäss der Regenerationspotenzial-Karte für drainierte Böden ein hohes Regenerationspotenzial aus. Das Vorprojekt für die ökologischen Aufwertungsmassnahmen wird zurzeit im Auftrag der Abteilung Landwirtschaft des ALN erarbeitet.

Mit Beschluss vom 29. Januar 2019 stimmten die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Durchführung der Melioration «Huser Allmend» sowie den vorliegend zu genehmigenden Statuten zu. Der Vorstand der Meliorationsgenossenschaft «Huser Allmend» ersucht um die sofortige Genehmigung der Statuten durch den Regierungsrat gemäss § 86 des Landwirtschaftsgesetzes vom 2. September 1979 (LG, LS 910.1), damit diese für alle betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich werden und die Kontrolle über die Handänderungen ausgeübt werden kann. Gemäss den Bestimmungen des Landwirtschaftsgesetzes steht einer Genehmigung der Statuten vor der Vorlage des vollständigen Bauprojektes nichts entgegen. Die Meliorationsgenossenschaft ist dazu zu verpflichten, die Anmerkung im Sinne von § 50 Abs. 1 LG und die Eigentumsbeschränkungen im Sinne von § 96 Abs. 1 LG im Grundbuch anzumelden. Damit ist im Grundbuch vermerkt, dass das Grundstück im Perimeter der Melioration «Huser Allmend» liegt und Handänderungen, die Errichtung von Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Begründung von Kaufs-, Rückkaufs- und Vorkaufsrechten nur mit Bewilligung des Vorstands zulässig sind. Zudem hat der Vorstand der Meliorationsgenossenschaft die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen wie das Zweckentfremdungsverbot (§ 141 LG), die Bewirtschaftungspflicht (§ 143 LG), die Teilungsbeschränkung (§ 144 LG) sowie die Unterhalts- und Wiederaufbaupflicht (Wege und Drainagen, § 145 LG) anzumelden.

Für die Erarbeitung des Vorprojektes wurde mit Verfügung des ALN vom 20. Dezember 2018 eine Ausgabe von Fr. 290 000 bewilligt. Die Vorprojektkosten übernimmt der Kanton aufgrund von § 97 Abs. 2 LG zu 100%. Diese Ausgabe von Fr. 290 000 wurde zulasten der Leistungsgruppe Nr. 8820, eigene Investitionsbeiträge an private Organisationen ohne Erwerbszweck, Abteilung Landwirtschaft, Konto 56609 00000, Objektkredit Nr. 88T-200-10-015, verbucht.

Ein Meliorationsprojekt bedarf einer baurechtlichen Bewilligung, die mit der Projektgenehmigung erteilt wird (§ 309 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 [LS 700.1]). Die Submission für das Bauprojekt für die Melioration «Huser Allmend» ist zurzeit in Arbeit. Die baurechtliche Bewilligung wird erst nach Abschluss des öffentlichen Auflageverfahrens erteilt.

Im Sinne einer umfassenden Interessenabwägung wurde im September 2017 eine Vernehmlassung bei den kantonalen Fachstellen sowie den Natur- und Landschaftsschutzverbänden durchgeführt. Der Bund hat das Projekt ebenfalls vorgeprüft und am 20. September 2017 grundsätzlich als beitragsberechtigt anerkannt. Das vorliegende Vorprojekt und die Kostenschätzung weisen daher bereits einen hohen Detaillierungsgrad auf, sodass die Subventionen zugesichert werden können. Für das Erstellen des Bauprojektes und die baulichen Massnahmen wird für die Melioration «Huser Allmend» um die Zusicherung einer Subvention nachgesucht.

Die folgende Kostenschätzung wurde im Rahmen des Vorprojektes für die Gründungsversammlung erstellt:

	Kosten in Franken
Technische Vorarbeiten	1 900 000
Bauliche Massnahmen	20 350 000
Entschädigungen	440 000
Erlös Fruchtfolgefleichen-Kompensation	-3 500 000
Erlös Ablagerung Aushubmaterial	-17 000 000
Total technische Vorarbeiten und bauliche Massnahmen abzüglich Erlöse	2 190 000

Die folgende Kostenzusammenstellung zeigt die zuzusichernden Staatsbeiträge:

	Beitragsberechtigte Kosten in Franken	Beitragssatz	Staatsbeitrag in Franken
Vorprojekt	290 000	100%	290 000
Total technische Vorarbeiten und bauliche Massnahmen abzüglich Erlöse	2 190 000	45%	985 500
Total Vorprojekt, technische Vorarbeiten und bauliche Massnahmen	2 480 000		1 275 500

Die Kosten für die technischen Vorarbeiten, die baulichen Massnahmen und die Entschädigungen betragen Fr. 22 690 000. Für den Verkauf der Fruchtfolgefleichen-Kompensation wird mit einem Erlös von Fr. 3 500 000 und für die Ablagerung von Aushubmaterial mit einem Erlös von Fr. 17 000 000 gerechnet. Daraus ergeben sich die beitragsberechtigten Kosten für technische Vorarbeiten und bauliche Massnahmen von Fr. 2 190 000, wovon der Beitrag des Kantons gemäss § 97 Abs. 1 lit. b LG Fr. 985 500 (45%) beträgt (Subvention als gebundene Ausgabe gestützt auf § 3 Abs. 2 lit. a Staatsbeitragsgesetz vom 1. April 1990 [LS 132.2]).

Der vorliegend zuzusichernde Beitrag des Kantons beträgt insgesamt Fr. 1 275 500, einschliesslich der mit Verfügung des ALN vom 20. Dezember 2018 zugesicherten Ausgaben von Fr. 290 000 für die Ausarbeitung

des Vorprojektes der Melioration «Huser Allmend» (Subvention als gebundene Ausgabe gestützt auf § 97 Abs. 2 LG in Verbindung mit § 3 Abs. 2 lit. b Staatsbeitragsgesetz). Diese Verfügung ist hinsichtlich des zugesicherten Staatsbeitrages aufzuheben. Die genannten Kantonsbeiträge werden zulasten der Leistungsgruppe Nr. 8820, eigene Investitionsbeiträge an private Organisationen ohne Erwerbszweck, Abteilung Landwirtschaft, Konto 5660900000, Objektkredit Nr. 88T-200-10-015, verbucht. Die erforderlichen Investitionsbeiträge sind im Budget 2019 sowie im KEF 2019–2022 enthalten (im Planjahr 2019 Fr. 600 000 und in den Planjahren 2020 bis 2022 je Fr. 50 000). Der Restbetrag von Fr. 235 500 ist bis zum voraussichtlichen Projektabschluss 2030 gemäss Baufortschritt im jeweiligen KEF einzustellen.

Mit der Annahme der Subventionen, auch wenn sie nur stillschweigend erfolgt, wird die Meliorationsgenossenschaft bzw. deren Rechtsnachfolgerin verpflichtet, die gemeinsamen Bauten, insbesondere die Wege, Rohrleitungen und Drainageanlagen, regelmässig zu warten und in technisch einwandfreiem Zustand zu erhalten. Ausbesserungen an diesen Anlagen, die durch die kantonalen Aufsichtsorgane als notwendig bezeichnet werden, sind unverzüglich auszuführen. Wird die Anweisung nicht beachtet, so ist das ALN ermächtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Meliorationsgenossenschaft bzw. deren Rechtsnachfolgerin ausführen zu lassen oder die Subventionen zurückzufordern (§ 145 LG).

Zur Sicherstellung des Unterhalts der erstellten Anlagen werden die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verpflichtet, nach Abschluss der Melioration eine Unterhaltsgenossenschaft (§ 100 LG) zu bilden, sofern diese Aufgabe nicht durch die Gemeinde übernommen wird. Daher wird bis zur Vorlage einer entsprechenden Unterhaltsordnung von der zugesicherten Subvention eine unverzinsliche Garantiesumme zurückbehalten (§ 21 Kantonale Bodenverbesserungs-Verordnung vom 28. November 1979, LS 913.11).

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Statuten der Meliorationsgenossenschaft «Huser Allmend» in Hausen a. A. vom 29. Januar 2019 werden genehmigt.

II. Die Meliorationsgenossenschaft wird verpflichtet, bei sämtlichen innerhalb des Perimeters Melioration «Huser Allmend» liegenden Grundstücken im Grundbuch die folgenden stichwortartigen Anmerkungen anzumelden:

1. Das Grundstück liegt im Bezugsgebiet der Melioration «Huser Allmend» (§ 50 Abs. 1–3 LG);

2. Pflicht, für Handänderungen, die Errichtung von Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Begründung von Kauf-, Rückkaufs- und Vorkaufsrechten bis zum Übergang des Eigentums an den neu zugeteilten Grundstücken die Bewilligung des Vorstandes einzuholen (§ 96 Abs. 1 LG).

III. Der Meliorationsgenossenschaft «Huser Allmend» werden zu Lasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8800, Amt für Landschaft und Natur, die folgenden Subventionen zugesichert:

- an die Kosten der technischen Vorarbeiten von Fr. 290 000 (gemäss Verfügung des ALN vom 20. Dezember 2018) eine Subvention von 100% als gebundene Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung;
- an die beitragsberechtigten Kosten von Fr. 2 190 000 eine Subvention von 45%, höchstens Fr. 985 500, als gebundene Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung.

IV. Der Gesamtbetrag wird nach Massgaben des Zürcher Baukostenindex gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:

Bewilligte Ausgabe \times Zielindex \div Startindex (Indexstand April 2019)

V. Die Verfügung vom 20. Dezember 2018 des ALN wird hinsichtlich des zugesicherten Staatsbeitrags von Fr. 290 000 aufgehoben.

VI. Die Auszahlung der zugesicherten Subventionen richtet sich nach den mit dem Budget bewilligten Krediten und erfolgt, wenn die nachstehenden Bedingungen und Auflagen erfüllt sind und die Berechnungsgrundlagen vorliegen.

VII. An die Ausrichtung der Subventionen werden die folgenden Bedingungen und Auflagen geknüpft:

- a) Die Arbeiten sind technisch einwandfrei entsprechend den Weisungen des ALN, Abteilung Landwirtschaft, dem die Aufsicht über die örtliche Bauleitung zusteht, auszuführen.
- b) Die Vergabe der Bauarbeiten hat entsprechend der Submissionsverordnung vom 23. Juli 2003 zu erfolgen. An die Stelle der vergebenden Behörden hat der Vorstand der Meliorationsgenossenschaft zu treten. Die Werkverträge sind durch das ALN zu genehmigen.
- c) Die Meliorationsgenossenschaft hat die Interessen des Natur- und Heimatschutzes, der Kantonsarchäologie, des Gewässerschutzes und des Bodenschutzes im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen wahrzunehmen.
- d) Die Nichtbeachtung dieser Bedingungen und Auflagen hat eine Herabsetzung der Beiträge zur Folge.

VIII. Zur Sicherstellung des Unterhalts der erstellten Werke (wie Wege, Rohrleitungen und Drainageanlagen) werden bis zur Vorlage einer Unterhaltsordnung von den zugesicherten Subventionen Fr. 40 000 als unverzinsliche Garantiesumme zurückbehalten.

IX. Der Vorstand hat folgende weitere öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen zur stichwortartigen Anmerkung anzumelden:

1. Zweckentfremdungsverbot (§ 141 LG);
2. Bewirtschaftungspflicht (§ 143 LG);
3. Teilungsbeschränkung (§ 144 LG);
4. Unterhalts- und Wiederaufbaupflicht (Wege und Drainagen, § 145 LG).

Die Anmerkungen gemäss Dispositiv IX Ziff. 1–4 haben auf den Zeitpunkt des Eigentumserwerbs an den neu zugeteilten Grundstücken zu erfolgen und dem ALN, Abteilung Landwirtschaft, Walcheplatz 2, 8090 Zürich, ist eine entsprechende Bescheinigung des Grundbuchamtes im Doppel einzureichen.

X. Die Baudirektion wird beauftragt, beim Bundesamt für Landwirtschaft, Abteilung Strukturverbesserungen, um Zuerkennung eines entsprechenden Bundesbeitrags nachzusuchen.

XI. Für die Ausführung der Arbeiten und die Einsendung der Abrechnung wird Frist bis 31. Dezember 2030 gewährt.

XII. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

XIII. Mitteilung an:

- Meliorationsgenossenschaft «Huser Allmend», z. Hd. Karl Burkard, Im Graben 1, 8915 Hausen am Albis (E)
- Gemeinderat Hausen a. A., z. Hd. Gregor Blattmann, Zugerstrasse 10, 8915 Hausen am Albis
- Bezirksrat Affoltern, Im Grund 15, Postfach, 8910 Affoltern am Albis
- Notariat Affoltern, Bahnhofplatz 9, 8910 Affoltern am Albis
- Bundesamt für Landwirtschaft, Fachbereich Meliorationen, Postfach, 3003 Bern
- Finanzdirektion
- Baudirektion



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli