Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 4. März 2020

195. Rebbergmelioration «Vorder Stadtberg», Eglisau (Projektgenehmigung und Staatsbeitrag)

A. Ausgangslage

Am 6. Juni 2018 stimmten die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Durchführung der Rebbergmelioration «Vorder Stadtberg», Eglisau, zu. Mit Beschluss Nr. 198/2019 hat der Regierungsrat die Statuten der Meliorationsgenossenschaft «Vorder Stadtberg» genehmigt. Inzwischen wurde das Bauprojekt in Zusammenarbeit mit der H. Schudel Naturschutz und Artenförderung GmbH, Zürich, ausgearbeitet. Das Projekt wurde der erforderlichen Interessenabwägung unterzogen und liegt nun zur Genehmigung und Beitragszusicherung vor.

Der 3,5 ha grosse Rebberg war Teil der Gesamtmelioration Eglisau, die von 1954 bis 1958 durchgeführt wurde. Damit die Bewirtschaftung des Rebberges langfristig gesichert werden kann, soll ein einheitliches Terrassensystem mit zweckmässiger Erschliessung angelegt werden. Der Zeitpunkt für eine flächige Neupflanzung von Reben ist ideal, da die meisten Reben älter als 25 Jahre sind und ersetzt werden müssen.

Das Projekt sieht eine Arrondierung der Rebparzellen vor. Damit die Bewirtschaftung maschinell erfolgen kann, werden durchgehende Terrassen erstellt, welche über diagonal verlaufende Bewirtschaftungswege erschlossen werden. An der Rebbergstrasse werden drei Abstellplätze erstellt und die Oberfläche des bekiesten Weges wird instand gestellt. Die bestehenden Entwässerungen werden überprüft und bei Bedarf ergänzt und erweitert. Im Zuge der Rebbergmelioration werden zudem die drei bestehenden Treppen abgebrochen, anstelle deren die Gemeinde die beiden öffentlichen Treppen «Breiti-» und «Schuelstäge» als Fusswegverbindung zwischen den Ortsteilen Wiler und Städtli erstellt. Zur Förderung der Biodiversität werden eine durchgehende Wildblumenböschung und entlang der beiden Treppen extensive Grünstreifen angelegt. Im südwestlichen Bereich des Rebberges ist eine Magerwiese mit eingesetzten Steinhaufen geplant.

B. Meliorationsrechtliche Bewilligung und Beitragszusicherung

Das Projekt bedarf einer Baubewilligung. Gemäss § 309 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (LS 700.1) schliesst die Genehmigung von Meliorationsprojekten die baurechtliche Bewilligung ein. Während der öffentlichen Auflage vom 12. August bis 10. September 2019 gingen drei Einsprachen ein. Diese konnten aufgrund der Redimensionierung des mittleren Abstellplatzes an der Rebbergstrasse einvernehmlich erledigt werden. Das Bauvorhaben liegt in der kommunalen Freihaltezone. Die zu erstellenden Anlagen dienen der Bewirtschaftung des Rebberges. Sie sind standortgebunden und entsprechen dem Zweck der Nutzungszone. Die Baubewilligung für die Meliorationsmassnahmen und den Bau der beiden Treppen kann gestützt auf Art. 22 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (SR 700) erteilt werden.

Die beitragsberechtigten Ausgaben sind im eingereichten Projekt, basierend auf der Kostenschätzung des Vorprojektes, wie folgt veranschlagt:

	Beitragsberechtigte Kosten in Franken	Beitragssatz	Staatsbeitrag in Franken
Technische Vorarbeiten	40 000	100%	40 000
Umlegungsarbeiten	60 000	50%	30 000
Bauliche Massnahmen und Vermarkung	715 000	45%	321 750
Total	**815 000**		**391 750**

Nach § 97 Abs. 1 und 2 des Landwirtschaftsgesetzes vom 2. September 1979 (LG, LS 910.1) übernimmt der Kanton die Ausgaben der technischen Vorarbeiten und leistet an die beitragsberechtigten Ausgaben der Landumlegung eine Subvention von 50% und an die beitragsberechtigten Ausgaben der baulichen Massnahmen und der Vermarkung eine Subvention von 25–45%. Dabei handelt es sich um Subventionen im Sinne von § 3 Abs. 2 lit. a des Staatsbeitragsgesetzes vom 1. April 1990 (LS 132.2). Das öffentliche Interesse an der Melioration rechtfertigt es, angesichts der erschwerten Bewirtschaftungsverhältnisse und der landschaftlich sensiblen Lage im BLN-Objekt Nr. 1411 sowie im ISOS-Objekt Eglisau, an die Ausgaben der baulichen Arbeiten und Vermarkung eine Subvention von 45% auszurichten.

Mit Verfügung des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) vom 9. August 2016 wurde für die Erarbeitung des Vorprojektes eine Ausgabe von Fr. 40 000 bewilligt und zulasten eigene Investitionsbeiträge an private Organisationen ohne Erwerbszweck des Buchungskreises Nr. 8820, Abteilung Landwirtschaft, Konto 5660 9 00000, Objektkredit Nr. 88T-200-15-033, verbucht. Diese Verfügung ist hinsichtlich der Ausgabenbewilligung aufzuheben.

Die Ausrichtung der Subvention hat unter den im Dispositiv genannten Bedingungen und Auflagen zu erfolgen. Gemäss § 155 LG in Verbindung mit § 35 der Landwirtschaftsverordnung vom 23. Oktober 2019 (LV, LS 910.11) sind durch die Gesuchstellerin die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Sinne der §§ 141, 143 und 145 zu beachten, wobei die mit RRB Nr. 198/2019, Dispositiv II Ziff. 1 und 2 angeordneten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bestehen bleiben. Der Vorstand der Meliorationsgenossenschaft hat somit für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zu sorgen und das Zweckentfremdungsverbot (§ 141 LG), die Rebverpflichtung (§ 142 LG), die Bewirtschaftungspflicht (§ 143 LG), die Teilungsbeschränkung (§ 144 LG) sowie die Unterhalts- und Wiederaufbaupflicht (Wege und Drainagen, § 145 LG) zulasten der beteiligten Grundstücke als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken zu lassen.

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 oder eine bestehende Unterhaltsorganisation übernommen wird. Daher wird bis zur Vorlage einer entsprechenden Unterhaltsordnung von der zugesicherten Subvention eine unverzinsliche Garantiesumme zurückbehalten (§ 32 LV).

Die erforderlichen Investitionsbeiträge von insgesamt Fr. 391 750 (einschliesslich der mit Verfügung des ALN vom 9. August 2016 zugesicherten Ausgaben von Fr. 40 000 für die Ausarbeitung des Vorprojektes der Rebbergmelioration «Vorder Stadtberg») werden zulasten des Buchungskreises Nr. 8820, Abteilung Landwirtschaft, Konto 5660900000, Objektkredit Nr. 88T-200-15-033, verbucht. Sie sind im Budget 2020 mit Fr. 80 000 sowie im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2020–2023 im Planjahr 2021 mit Fr. 90 000 und im Planjahr 2023 mit Fr. 50 000 enthalten. Der Restbetrag von Fr. 131 750 ist bis zum voraussichtlichen Projektabschluss 2025 gemäss Baufortschritt im jeweiligen KEF einzustellen.

Der Bund hat das Projekt vorgeprüft und am 19. Januar 2018 grundsätzlich als beitragsberechtigt anerkannt. Die Baudirektion wird beauftragt, beim Bundesamt für Landwirtschaft um die Zusicherung eines Bundesbeitrags nachzusuchen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Das Projekt der Rebbergmelioration «Vorder Stadtberg», Eglisau, und der öffentlichen Rebbergtreppen wird unter den nachfolgenden Auflagen und Bedingungen genehmigt.

II. Die Baubewilligung für die Bauvorhaben der Melioration «Vorder Stadtberg» und der «Breiti-» und der «Schuelstäge» gemäss Technischen Berichten und Plänen des bereinigten Bauprojektes vom 11. Dezember 2019 wird erteilt. Mit dem Bau darf erst nach Eintritt der Rechtskraft dieser Bewilligung begonnen werden.

III. Der Meliorationsgenossenschaft «Vorder Stadtberg» werden zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8800, Amt für Landschaft und Natur, die folgenden Staatsbeiträge zugesichert:

– an die Kosten der technischen Vorarbeiten von Fr. 40 000 eine Subvention von 100% als gebundene Ausgabe;
– an die beitragsberechtigten Kosten von Fr. 60 000 für die Landumlegung eine Subvention von 50%, höchstens Fr. 30 000, als gebundene Ausgabe;
– an die beitragsberechtigten Kosten von Fr. 715 000 für die baulichen Massnahmen und die Vermarkung eine Subvention von 45%, höchstens Fr. 321 750, als gebundene Ausgabe.

IV. Diese Beträge werden nach Massgaben des Zürcher Baukostenindexes gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:

Bewilligte Ausgabe × Zielindex ÷ Startindex (Indexstand Oktober 2015)

V. Die Verfügung des ALN vom 9. August 2016 wird hinsichtlich des zugesicherten Staatsbeitrags von Fr. 40 000 aufgehoben.

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

VII. Die Ausrichtung der Staatsbeiträge und die Baubewilligung werden an folgende Bedingungen und Auflagen geknüpft:

a) Die Arbeiten sind technisch einwandfrei entsprechend den Weisungen des ALN, Abteilung Landwirtschaft, auszuführen.
b) Für die Vergabe der Bauarbeiten sind die Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens einzuhalten. An die Stelle der vergebenden Behörden tritt der Vorstand der Meliorationsgenossenschaft. 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) Gewässerschutzrechtliche Bestimmung:
   - Beim Treppenaufbau ist zur Vermeidung einer alkalischen Belastung im Falle von Sickerwasser auf den sogenannten Filterbeton zu verzichten.

e) Bodenschutzrechtliche Bestimmungen:
   - Es müssen Böden mit mindestens gleicher Bodenfruchtbarkeit wie vor der Melioration erstellt werden.
   - Bei der Planung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Vorgaben der Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003 (Richtlinien unter www.boden.zh.ch/br) einzuhalten.
   - Es ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB, vgl. www.soil.ch) beizuziehen.
   - Vor Baubeginn ist der Fachstelle Bodenschutz des Kantons Zürich Name und Adresse der Fachperson für die bodenkundliche Baubegleitung mitzuteilen.
   - Abgetragener Boden aus Flächen mit Belastungshinweisen darf nur innerhalb derselben Bewirtschaftungseinheit oder auf Flächen mit nachweislich ähnlicher Bodenbelastung verwertet werden.
   - Unmittelbar nach Abschluss der Bodenauftragsarbeiten sind die Fachstelle Bodenschutz und die bodenkundliche Baubegleitung zur Abnahme nach Bodenauftrag einzuladen. Vorgängig ist der Fachstelle Bodenschutz die Bauausführung wie folgt zu dokumentieren: Plan ausgeführtes Bauwerk (gegebenenfalls mit Entwässerungsmassnahmen), Schichtaufbau des Bodens und Angaben zur Erreichung des Rekultivierungsziels sowie zum zugeführten Boden und Untergrund (Herkunft: Gemeinden/Parzellen, Kubaturen, Belastungskategorien).

f) Bestimmungen des Naturschutzes:
   - Die neu zu schaffende extensive Fläche Dachslen ist mit geeigneten Massnahmen als hochwertige Magerwiese zu gestalten. Die Detailgestaltung und Begrünung sind der Fachstelle Naturschutz zur Genehmigung einzureichen. Die entsprechenden Angaben sind im Bauprojekt zu ergänzen.
   - Die durchgehende Wildblumenböschung und die ökologischen Streifen entlang den beiden Treppen sind als Mähwiesen nach ökologischen Grundsätzen zu pflegen. Diese naturnahe Pflege ist dauerhaft zu sichern.

– Für die ökologischen Massnahmen ist eine Erfolgskontrolle vorzusehen. Das entsprechende Konzept ist der Fachstelle Naturschutz vor Ausführung zur Genehmigung einzureichen.

g) Bestimmungen der Archäologie:
– Kommen bei den Aushubarbeiten archäologische Befunde/Funde zum Vorschein, sind diese umgehend dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie anzuzeigen. Die Fundsituation darf nicht verändert werden.
– Der Kantonsarchäologie ist für allfällige Dokumentationen und Fundbergungen genügend Zeit einzuräumen. Ihren Anordnungen ist Folge zu leisten.
– Allfällige archäologische Schutzmassnahmen bleiben vorbehalten.

VIII. Zur Sicherstellung des Unterhalts der erstellten Werke (wie Wege, Rohrleitungen und Drainageanlagen) werden bis zur Vorlage einer Unterhaltsordnung von der zugesicherten Subvention Fr. 35 000 als unverzinsliche Garantiesumme zurückbehalten.

IX. Der Vorstand wird verpflichtet, folgende weitere öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen zur stichwortartigen Anmerkung anzumelden:
1. Zweckentfremdungsverbot (§ 141 LG);
2. Rebverpflichtung (§ 142 LG);
3. Bewirtschaftungspflicht (§ 143 LG);
4. Teilungsbeschränkung (§ 144 LG);
5. Unterhalts- und Wiederaufbaupflicht (Wege und Drainagen, § 145 LG).

Die Anmerkung gemäss Ziff. 1–5 hat auf den Zeitpunkt des Eigentumserwerbs an den neu zugeteilten Grundstücken zu erfolgen, worüber dem ALN, Abteilung Landwirtschaft, Walcheplatz 2, 8090 Zürich, eine Bescheinigung des Grundbuchamtes im Doppel einzureichen ist.

X. Die Baudirektion wird beauftragt, beim Bundesamt für Landwirtschaft, Abteilung Strukturverbesserungen, um die Zusicherung des Bundesbeitrags nachzusuchen.

XI. Für die Ausführung der Arbeiten und die Einsendung der Abrechnung wird eine Frist bis 30. Juni 2025 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 «Vorder Stadtberg», Hans-Rudolf Schneider, Alte Landstrasse 35, 8193 Eglisau
- Gemeinderat Eglisau, Obergass 17, 8193 Eglisau
- Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach
- Notariat Eglisau, Obergass 3, 8193 Eglisau
- Calörtscher Hirner, Ingenieure Geometer Planer, Wasterkingerweg, 8193 Eglisau
- Landolt AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Huebstrasse 18, 8193 Eglisau
- Finanzdirektion
- Baudirektion

Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli