



**BodmerFischer Ltd.**  
**WVG Hadlikon**  
**Dr. Andreas Haffter**  
**Limmatquai 94**  
**8021 Zürich**

**Beratungsdienst**

Dübendorf, 02.05.2022

## **Überarbeitete Entschädigungsberechnung für die Schutzzonen der Quellfassungen Schwändi und Neubrunnen**

Sehr geehrter Herr Haffter

Wir unterbreiten Ihnen die Zusammenstellung der Entschädigungen in der Grundwasserschutzzone rund um die Quellfassungen Schwändi und Neubrunnen.

### **A) Auftrag**

Gemäss Auftrag vom 16. März 2022 haben wir eine Schätzung der Kosten, welche im Zusammenhang mit den Bewirtschaftungseinschränkungen stehen, ausgeführt. Darin sind die Abgeltung von Ertragsausfällen, Mehraufwendungen sowie eine Pauschalentschädigung für die freiwillige Rechtseinräumung und Umtriebsentschädigung in der Gewässerschutzzone S1 bis S3 enthalten.

### **B) Grundlagen**

- Besichtigung der Quellgebiete am 04.04.2022
- Schutzzonenreglement für die Quellfassungen Schwändi vom 22.06.2021
- Schutzzonenreglement für die Quellfassungen Neubrunnen vom 22.06.2021
- Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte, GIS, [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)
- ÖREB-Kataster, GIS, [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)
- Wegleitung für die Entschädigung Landwirtschaftlicher Nutzungsbeschränkungen in Quell und Grundwasserschutzonen, Luzern/Sursee, 17. Oktober 2005
- Abseits der Märkte für Bauland, Statistisches Amt, Kanton Zürich, 2019
- Telefonische Besprechung vom 02.05.2022 mit Dr. Andreas Haffter, WVG

### **C) Ausgangslage**

Die Schutzzonen der Quellwasserfassungen Schwändi und Neubrunnen wurden überprüft und der neusten Gesetzgebung angepasst. Bei beiden Quellwasserfassungen wurden die Schutzzonen angepasst.

Die betroffenen Parzellen wurden in einer Tabelle übermittelt.

### Schutzzone 1

In der Schutzzone 1 ist noch Dauerwiese und Wald zulässig. Ein grosser Teil der Schutzzone 1 liegt im Wald. Auf den Weiden und Wiesen in dieser Schutzzone ist Weidegang verboten, ebenso jegliche Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel. Bei Weidemöglichkeit muss die Schutzzone S1 eingezäunt sein.

### Schutzzone S2

In der Schutzzone S2 besteht ein ganzjähriges Gülleverbot, nicht aber das Verbot einer Düngung mit Mist und Handelsdünger. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist eingeschränkt. In der Schutzzone 2 ist die landwirtschaftliche Nutzung, wie Graswirtschaft, Weidegang, Futter- und Ackerbau weiterhin erlaubt. Bei einer ackerbaulichen Nutzung ist durch eine geeignete Fruchtfolge für die Überwinterung eine Begrünung vorzusehen.

### Schutzzone 3

In der Schutzzone 3 wird die bisher zulässige Nutzung nicht eingeschränkt. Allenfalls nötige Massmassnahmen sind im Gefahrenkataster und im Konfliktplan festzuhalten.

## **D) Entschädigungsempfehlungen in den Schutzzonen S1 bis S3**

Ausgehend von den landwirtschaftlichen Bewirtschaftungseinschränkungen in den Gewässerschutzzonen S1 bis S3 werden folgende zwei Arten von Entschädigungszahlungen zugunsten des jeweilig betroffenen Bewirtschafters und Eigentümers empfohlen:

### **1. Jährlich wiederkehrende Entschädigung für den Bewirtschafter für Bewirtschaftungseinschränkungen**

Ertragseinbussen und/oder erhöhter Aufwand zur Bewirtschaftung infolge neuer Abgrenzungen von Bewirtschaftungseinheiten. In der Regel in den Zonen S1 und S2. Es handelt sich hiermit um jährliche wiederkehrende Einschränkungen für den Bewirtschafter.

Der berechnete Betrag wird indexiert, indem die Entschädigungsansätze der Wegleitung aus dem Jahr 2005 als Basis genommen werden und auf den heutigen Stand angepasst werden (Einkaufspreisindex Landwirtschaftlicher Produktionsmittel, Bereich Dünge- und Bodenverbesserungsmittel; Quelle: Bundesamt für Statistik).

Auf der Liste «Jährliche Entschädigungen» im Anhang finden Sie die Beträge pro Parzelle.

Nicht berücksichtigt werden Kosten für das Wegführen von Gülle, aufgrund des Gülleverbots in der S2.

Ebenso der Mehraufwand durch Markierungen in den Zonen S1 und S2, da nicht bekannt ist, ob die Genossenschaft dafür zuständig ist. Sollte es entschädigt werden, ist die Entschädigung pro Markierungspfahl mit Fr. 20.- anzusetzen (Jährliche Entschädigung)

Wir gehen davon aus, dass Holzlagerplätze nicht verlegt werden.



## 2. Freiwillige einmalige Entschädigung für Rechtseinräumung (25 Jahre) in der Schutzzone S1, S2 und S3 (Landwirtschaftliche Nutzfläche und Wald)

In der Wegleitung wird empfohlen den betroffenen Grundeigentümer, für die Rechtseinräumung und die Umtriebe eine freiwillige einmalige Entschädigung für die Dauer von 25 Jahren zu vereinbaren. Dies betrifft alle Zonen von S1 bis S3, wobei die Eingriffsintensität in der Zone S1 am grössten ist und hier einer materiellen Enteignung nahekommt.

Aufgrund der schwierigen topografischen Situation mit viel Hanglagen werden als Bemessungsgrundlage für bestehende Fassungen 4 Prozent des Verkehrswertes der durch die Nutzungsbeschränkung belasteten Fläche in den Schutzzonen 1 und 2 zu Grunde gelegt. In der Schutzzone 3 wird mit 1 Prozent gerechnet. Damit die Höhe der Entschädigung für die Rechtseinräumung abgeschätzt werden kann, wird der durchschnittliche Verkehrswert für die Nutzungseignungsklasse 7 (rechteckige Form, grosse Fläche, 0-18% Hangneigung, sehr gute Erschliessung) im Kanton Zürich von 4.00 Fr./m<sup>2</sup> genommen. Beim Wald wird ein Verkehrswert von 1.00 Fr./m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt.

Auf der Liste «einmalige Entschädigungen» im Anhang finden Sie die Beträge pro Parzelle.

Falls auf Grund früherer Berechnungen bereits ein einmaliger Betrag ausbezahlt wurde, müsste dieser für die entsprechende Laufzeit angerechnet werden.

Sollten den Eigentümern allfällige Umtriebe durch die künftigen Schutzzonen entstehen, so haben diese nach effektivem Aufwand entschädigt zu werden (z.B. Sanierungsmassnahmen an Gebäuden und Anlagen).

### E) Auszahlung

Im Grunde genommen gehen sämtliche Entschädigungen an den Grundeigentümer der betroffenen Grundstücke. Diese hat die jährlichen Entschädigungen dem jeweiligen Bewirtschafter weiterzuleiten. Der Einfachheit halber empfehlen wir, in einer Abmachung mit den Eigentümern festzuhalten, dass die Fassungsbetreiber die jährlichen Entschädigungen direkt den Bewirtschaftern auszahlen, wie es auch in der Wegleitung festgehalten wurde.

Wir hoffen, mit diesen Angaben dienen zu können und bedanken uns für den Auftrag. Bei Fragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

**Zürcher Bauernverband**



Pablo Nett

Beratungsdienst

### Beilagen:

- Parzellen Schwändi und Neubrunnen jährliche Entschädigungen
- Parzellen Schwändi und Neubrunnen einmalige Entschädigungen