

**Auszug
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

vom 24. März 2010

509. Dringliche Schriftliche Anfrage von Mirella Wepf und 38 Mitunterzeichnenden betreffend den geplanten Golfplatz beim Herrenberg in Bergdietikon. Am 10. Februar 2010 reichten Mirella Wepf (SP) und 38 Mitunterzeichnende folgende dringliche Schriftliche Anfrage, GR 2010/111, ein:

In Bergdietikon (AG) ist ein Golfplatz (18-Loch-Anlage, ergänzt durch einen 9-Loch-Platz plus Driving Range) von insgesamt 93 ha geplant. Als Zentrum ist der bisher ruhige Weiler Herrenberg vorgesehen. Zusätzlich soll auf dem bisherigen Landwirtschaftsgebiet ein Parkplatz für die Golfer entstehen mit 270 Plätzen.

Die Stadt Zürich besitzt im fraglichen Areal 25 ha landwirtschaftlich genutztes Land, das nun den Golfplatzbetreibern in Pacht zur Verfügung gestellt werden soll. Der grössere Teil des bisher von Bergdietiker Bauern bewirtschafteten Landes befindet sich in der Landschaftsschutzzone. Dennoch ist die Planung des Golfplatzes schon ziemlich weit fortgeschritten.

Dem Vernehmen nach hat das Golfplatzprojekt grossen Unfrieden unter den Bergdietiker Bauern gesät.

Brisant ist auch die folgende Tatsache:

Der Weiler Herrenberg, welcher teilweise unter Ortsbildschutz steht, umfasst drei Wohnhäuser und einen Landgasthof. Von den fünf hauptbeteiligten Eigentümern hält die Stadt Zürich mit einem Wohnhaus und Bauernhof sowie mehr als 25 ha bestem Landwirtschaftsland den grössten Anteil im historischen Weiler und seiner Umgebung.

Einzelnen dort ansässigen Eigentümern wurde jahrelang versprochen, die Stadt Zürich wolle durch den Verkauf einzelner ihrer Gebäude klare Verhältnisse schaffen. Alle diesbezüglichen Verhandlungen wurden zeitgleich mit der Anfrage der Golfplatz-Initianten abgebrochen und gegebene Zusagen beerdigt.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. In welchem Jahr hat die Stadt Zürich die Liegenschaften und Ländereien im Kanton Aargau erstanden?
2. Welche Gründe haben die Stadt damals veranlasst, im Aargau Grundbesitz zu erwerben?
3. Trifft es zu, dass mit dem Finanzdepartement der Stadt Zürich (Liegenschaftsverwaltung) bereits ein Vorvertrag abgeschlossen wurde betr. einer Verpachtung des fraglichen Landes an die Golfplatzbetreiber?
4. Wie kommt die Stadt Zürich dazu, bestes Ackerland, das zudem noch in der Landschaftsschutzzone liegt, für einen Golfplatz herzugeben? Widerspricht die Errichtung eines Golfplatzes mit 270 Parkplätzen nicht den Idealen einer Landschaftsschutzzone?
5. Auch ist das Areal ein wichtiges Naherholungsgebiet. Wie lässt sich dies mit einem doch recht abgeschotteten Golfplatz vereinbaren?
6. Wie stellt sich die Stadt Zürich generell zum Problem der Erhaltung eines gesunden Bauernstandes, und warum lässt sie es zu, dass ausgerechnet in der Nahregion von Zürich Landwirtschaftsbetriebe eingehen müssen, obwohl es engagierte Landwirte gäbe, die das wertvolle Land bebauen würden?
7. Ist es zutreffend, dass der Vorvertrag mit den Golfplatzbetreibern unter dem Aspekt eines höheren Ertrages abgeschlossen wurde?
8. Warum wurde dieses Land gemäss bäuerlichem Bodenrecht (BGBB) nicht interessierten Landwirten zur Pacht oder zum Kauf angeboten? Nach Auskunft von der Bevölkerung besteht da durchaus Interesse. Auch soll der Städtische Gutsbetrieb Juchhof Interesse an diesem Land angemeldet haben. Wer waren die anderen Interessenten und warum kamen diese, insbesondere der Juchhof, nicht zum Zug?

9. Weshalb zieht die Stadt Zürich die Förderung der privaten Golfplatz-Aktiengesellschaft Herrenberg verbunden mit der Preisgabe schönsten produktiven Bodens einer gewissenhaften Bewirtschaftung des in Frage stehenden Areals durch Landwirte vor?
10. Aus welchem Grund bevorzugt der Stadtrat eine Verpachtung an Stelle eines Verkaufs? Will er damit eine Diskussion im Gemeinderat umgehen? Befürchtet er, dass eine Vorlage für einen Verkauf des fraglichen Landes und der Bauernhäuser vom Gemeinderat abgelehnt werden könnte?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zu den Fragen 1 und 2: Der Gemeinderat stimmte dem Kauf von rund 27,7 ha Land im Herrenberg, Bergdietikon, am 6. März 1963 zu. Die Eigentumsübertragung erfolgte am 19. April 1963.

Die Stadt erwarb damals Grundstücke in der Agglomeration mit der Begründung, auf Stadtgebiet sei kaum mehr Land zu vertretbaren Bedingungen erhältlich. Angesichts der sich stetig entwickelnden Stadt müsse man rechtzeitig und grosszügig stadtnahe Landreserven bilden, insbesondere zur Förderung des Wohnungsbaus für untere und mittlere Einkommen. Dem Land in Bergdietikon wurden gute Voraussetzungen für grössere Wohnüberbauungen attestiert.

1975 trat das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Bau-recht (Planungs- und Baugesetz, PBG) in Kraft. Um einer weiteren Zersiedelung vorzubeugen, waren Siedlungsgebiete auszuscheiden, die innert nützlicher Frist tatsächlich benötigt und erschlossen werden konnten. In den anschliessenden Nutzungsplanungen wiesen die Gemeinden das städtische Land dann oftmals der Landwirtschaftszone zu.

Im gleichen Zeitraum verabschiedete sich die Stadt aber auch von der Strategie eines quantitativen Wachstums zugunsten einer qualitativen Entwicklung. Unter anderem trat sie der laufenden Umwandlung von Wohnraum in Arbeitsflächen entgegen. Mit der neuen strategischen Ausrichtung begann sie auch, ihren Grundbesitz ausserhalb des Stadtgebiets kontinuierlich zu veräussern.

Zu Frage 3: Die Grundeigentümer im Golfplatzperimeter bewirtschaften das Land mehrheitlich selber und befürworten das Projekt. Sie haben das Einbringen ihres Landes mit Vorverträgen in Form von Absichtserklärungen in Aussicht gestellt. Die Liegenschaftenverwaltung hat bisher weder einen Vorvertrag noch eine Absichtserklärung unterzeichnet. Sie will damit zuwarten, bis alle Voraussetzungen zur Realisierbarkeit des Projekts geschaffen sind.

Zu den Fragen 4, 8 und 9: Disponiert die Stadt über ihren ausserhalb des Stadtgebiets gelegenen Grundbesitz, nimmt sie wenn immer möglich Rücksicht auf die Bedürfnisse der Standortgemeinde. Insbesondere soll vermieden werden, dass den erklärten Entwicklungsabsichten auf dem Hoheitsgebiet einer Gemeinde entgegengewirkt wird.

Im Falle von Bergdietikon unterstützt der Gemeinderat (Exekutive) das Golfplatzprojekt, und der Grosse Rat des Kantons Aargau (Legislative) stimmte einer entsprechenden Richtplanänderung am 17. März 2009 zu. Im entsprechenden Antrag hielt der Regierungsrat unter anderem fest, die Ergänzung des Freizeitangebots durch einen Golfplatz steigere die Standortqualität der gesamten Region.

Die Gemeindeversammlung wird voraussichtlich im Juni 2010 über die erforderliche Umzonung Beschluss fassen. Diese Änderung der Nutzungsplanung stellt vorerst eine grundeigentümergebundene Festsetzung dar. Themen wie Erschliessung und Parkierung sind im Rahmen der nachgeordneten Projektentwicklung detailliert zu klären. Dabei müssen verbindliche Auflagen berücksichtigt werden, die mit der Richtplanänderung erlassen worden sind. So unterliegt die Golfanlage beispielsweise der Gestaltungsplanpflicht. Was die Parkierung betrifft, so ist vorgesehen, die 50 bereits bestehenden Parkplätze des Gasthofs Herrenberg um 150 bis 200 Plätze aufzustocken.

Für die Liegenschaftenverwaltung ist es durchaus denkbar, dass sich Landwirte für die Übernahme des städtischen Hofes interessieren, auch wenn noch keine formellen Anfragen eingegangen sind. Der Gutsbetrieb Juchhof betreibt in der Gemeinde Rudolfstetten den Hof Friedlisberg als Sömmerungsweide und Aufzuchtbetrieb. Für diesen Zweck ist er nicht auf die Flächen des Herrenbergs angewiesen. Eine Veräusserung des Landes an einen Landwirt kommt für die Stadt wie erwähnt nur in Betracht, wenn eine solche den planerischen Absichten der Gemeinde nicht widerspricht.

Zu Frage 5: Der Golfplatz umfasst einen Perimeter von 93 ha. Der Grund für einen weitläufigen Golfplatz anstelle einer kompakten Anlage ist darin zu sehen, dass Topografie, heutige Erschliessungswege und natürliche Landschaftskammern erhalten bleiben. Gemäss Richtplan ist die Golfanlage so in die Landschaft einzupassen, dass nur minimale Bodeneingriffe erforderlich sind. Ausserdem muss die Anlage mindestens im heutigen Umfang öffentlich zugänglich sein. Dies gilt insbesondere für die im Richtplan festgesetzten Wanderwege.

Verschiedene Umweltorganisationen (pro natura, WWF, birdlife und Naturschutzgruppe Bergdietikon) stehen dem Projekt, gestützt auf den Umweltverträglichkeitsbericht, positiv gegenüber, sofern bei der Planung gewisse Rahmenbedingungen eingehalten werden. So bietet ein Golfplatz im Vergleich zur bestehenden intensiven Landwirtschaftsnutzung ein erhebliches ökologisches Potenzial. Ausserdem würden die Wege und Verweilplätze die Attraktivität als Naherholungsgebiet fördern.

Zu Frage 6: Vom 93 ha grossen Golfplatzperimeter gelten rund 64 ha als Landwirtschaftsland mit «gut» und «bedingt gut» geeigneten Fruchtfolgeflächen. Der Richtplan schreibt vor, dass die Fruchtfolgeflächen durch den Golfplatz um maximal 5 Prozent bzw. 3,2 ha reduziert werden dürfen.

Nachdem die zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden die Bedeutung des betroffenen Landes für die landwirtschaftliche Versorgung geprüft haben und den Golfplatz befürworten, will der Stadtrat das Projekt nicht vereiteln, indem er sich der Abgabe des städtischen Landes entgegenstellt.

Für die betroffenen beiden städtischen Pächter stellt dies kein Problem dar. Der Pächter des 22,1 ha grossen Landwirtschaftsbetriebs will den Betrieb altersbedingt in etwa zwei Jahren aufgeben. Er wohnt bereits nicht mehr im zum Hof gehörenden Wohnhaus, und seine Nachkommen sind an einer Pachtübernahme nicht interessiert.

Der Pächter eines weiteren 2,1 ha grossen städtischen Grundstücks, der in ein paar Jahren ebenfalls das Pensionsalter erreicht, unterstützt das Golfplatzprojekt. Er beabsichtigt, sein eigenes, nicht von der Stadt gepachtetes Land ebenfalls einzuwerfen.

Zu Frage 7: Der Stadt Zürich fehlt der Einblick in die Motive der einzelnen Landeigentümer, die sie bewogen haben, das Golfplatzprojekt zu fördern. Der Botschaft des Regierungsrates des Kantons Aargau an den Grossen Rat vom 14. Januar 2009 lässt sich immerhin entnehmen: «Für die Landeigentümer, welche das betroffene Land heute grossmehrheitlich selber bewirtschaften, stellen die Baurechtszinsen und in einzelnen Fällen auch die Arbeitsverhältnisse eine langfristige Perspektive dar.

Zu Frage 10: Wie erwähnt, bestehen keine Vorverträge seitens der Stadt, und es ist offen, in welcher Form das städtische Land in das Projekt eingebracht wird. Das Finanzdepartement favorisiert einen Verkauf. Ein solcher entspricht der bisherigen Landpolitik, wonach Land ohne strategische Bedeutung ausserhalb der Stadt verkauft wird, vor allem wenn dies im Sinne der jeweiligen Gemeinde liegt.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy