



Kanton Zürich
Baudirektion



Genehmigung

Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
Gewässerschutz

Nr. 0861

vom 14. Dez. 2017

Referenz-Nr.: Fass.-Nr. n 00-9023

Kontakt: Annette Jenny, Wissenschaftliche Mitarbeiterin, Stampfenbachstrasse 14, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 39 44, www.gewaesserschutz.zh.ch

1/4

Quellfassungen Bollenhof. Regionalwerke AG Baden. Ausscheidung der Grundwasserschutz- zonen.

Gemeinde	Dietikon
Betroffene	Stadtrat Dietikon, Bremgartnerstrasse 22, 8953 Dietikon Stadtwerke AG Baden, Haselstrasse 15, 5401 Baden
Massgebende Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Schutzzonenplan Quellfassungen Bollenhof vom 18. November 2015- Schutzzonenreglement Quellfassungen Bollenhof vom 18. November 2015- Festsetzungsbeschluss Stadtrat Dietikon vom 12. Dezember 2016
Ergänzende Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Hydrogeologischer Bericht (Nr. 10214-10) vom 18. November 2015, Dr. von Moos AG, Zürich

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 30. November 2017 reichte die Regionalwerke AG Baden die Schutz-
zonenakten der Quellfassungen Bollenhof zur Genehmigung ein. Die beiden Fassungen,
die ganzen Zonen S1 und S2 sowie ein Teil der Zone S3 liegen in der Gemeinde Sprei-
tenbach im Kanton Aargau. Im Kanton Zürich auf dem Gebiet der Stadt Dietikon liegt nur
ein Teil der Zone S3.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf das Verfahren zur Ausscheidung von
Grundwasserschutzzonen im Kanton Zürich. Der im Kanton Aargau liegende Hauptteil
der Grundwasserschutzzonen ist bereits rechtskräftig.

Erwägungen

Im Auftrag der Regionalwerke AG Baden erarbeitete die Dr. von Moos AG, Zürich, im
hydrogeologischen Bericht (Nr. 10214-10) vom 18. November 2015 (Vorabzug vom
24. September 2014) die Schutzzonenempfehlungen für die Quellfassungen Bollenhof.
Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft nahm am 17. November 2014 im Sinne
einer Vorprüfung zu den Schutzzonenvorschlägen Stellung.

Mit Beschluss vom 12. Dezember 2016 setzte der Stadtrat Dietikon die Grundwasser-
schutzzonen fest und erliess das entsprechende Schutzzonenreglement.

Mit den Grundwasserschutzzonen und dem erlassenen Schutzzonenreglement sind der
Schutz und die Erhaltung der Quellfassung Bollenhof gewährleistet. Der Genehmigung
der Schutzzonen gemäss § 35 des Einführungsgesetzes zum Gewässerschutzgesetz
vom 8. Dezember 1974 (EG GSchG) steht demnach nichts entgegen.

Gemäss der kantonalen Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (KÖREBV) vom 27. Juni 2012 sind die Festsetzung und die Genehmigung der Schutzzonen im ÖREB-Kataster nachzuführen. Mit der Einführung des ÖREB ist eine Anmerkung der Grundwasserschutzzonen im Grundbuch hinfällig.

Der Schutzzonenplan und das entsprechende Schutzzonenreglement treten mit Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung in Kraft. Der Stadtrat hat dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft sowie allen betroffenen Grundeigentümer umgehend die Rechtskraftbescheinigung für die Genehmigungsverfügung zuzustellen sowie alle betroffenen Grundeigentümer umgehend schriftlich über das Datum des Inkrafttretens (Datum der Rechtskraftbescheinigung) zu orientieren.

Gemäss § 7 EG GSchG obliegt die Aufsicht über die Einhaltung der Bestimmungen des Schutzzonenreglements dem Stadtrat Dietikon.

Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft verfügt:

- I. Die mit Beschluss des Stadtrates Dietikon vom 12. Dezember 2016 festgesetzten Grundwasserschutzzonen um die Quellfassungen Bollenhof und das entsprechende Schutzzonenreglement werden genehmigt.
- II. Der Stadtrat Dietikon wird eingeladen, die Genehmigung der Grundwasserschutzzonen um die Trinkwasserfassungen Bollenhof zusammen mit seinem Festsetzungsbeschluss im Amtsblatt des Kantons Zürich mit folgendem Text öffentlich bekannt zu machen.

„Genehmigung Grundwasserschutzzonen Quellfassungen Bollenhof

Dietikon. Gestützt auf Art. 20 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer und § 35 des Einführungsgesetzes zum Gewässerschutzgesetz hat das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft mit Verfügung vom die mit Beschluss des Stadtrates Dietikon vom 12. Dezember 2016 festgesetzten Grundwasserschutzzonen um die Quellfassungen Bollenhof und das entsprechende Reglement genehmigt.

Gegen diese Verfügungen kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs eingereicht werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Entscheide der Rekursinstanz sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Die Akten können vom bis auf der Stadtratskanzlei Dietikon, Bremgartnerstrasse 22, 8953 Dietikon, eingesehen werden.“



- III. Der Stadtrat Dietikon wird eingeladen, die vorliegende Verfügung sowie die massgebenden Unterlagen (gemäss Seite 1) den betroffenen Grundeigentümern eingeschrieben zuzustellen sowie die massgebenden und ergänzenden Unterlagen während der Rekursfrist auf der Stadtratskanzlei zur Einsicht aufzulegen.
- IV. Der Schutzzonenplan und das entsprechende Schutzzonenreglement treten mit Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft in Kraft.
- V. Der Stadtrat Dietikon wird eingeladen, nach Eintritt der Rechtskraft dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft die Rechtskraftbescheinigung für die Genehmigungsverfügung zuzustellen sowie alle betroffenen Grundeigentümer umgehend schriftlich über das Datum des Inkrafttretens (Datum der Rechtskraftbescheinigung) zu orientieren.
- VI. Die Acht Grad Ost AG, Schlieren, wird als katasterführende Stelle eingeladen, nach Eintritt der Rechtskraft die Grundwasserschutzzonen im ÖREB-Kataster nachzuführen und den Vollzug dem Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 14, Postfach, 8090 Zürich, zu melden.
- VII. Die Grundeigentümer der belasteten Parzellen sind verpflichtet, Pächter, Mieter oder Nutzniesser sowie Unternehmer, die auf ihren Grundstücken arbeiten, über die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen in den Grundwasserschutzzonen zu informieren.

Gebühren

VIII. Für diese Verfügung werden die nachfolgenden Gebühren festgesetzt und mit separater Rechnung erhoben. Rechnungsadresse: Stadtwerke AG Baden, Haselstrasse 15, 5401 Baden

– Staatsgebühr :	Fr.	520.00	(Konto 104181 / 85284.61.000)
– Ausfertigungsgebühr:	Fr.	<u>96.00</u>	(Konto 104181 / 85284.61.000)
Total	Fr.	616.00	

Rechtsmittelbelehrung

IX. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



Mitteilung

X. Mitteilung an

- Stadtrat Dietikon, Bremgartnerstrasse 22, 8953 Dietikon (für sich und zu Händen aller Grundeigentümer), Beilagen:
 - massgebende Unterlagen
 - ergänzende Unterlagen
- Stadtwerke AG Baden, Haselstrasse 15, 5401 Baden, Beilagen:
 - massgebende Unterlagen (vierfach)
- Gemeinderat Spreitenbach, Poststrasse 13, 8957 Spreitenbach, Beilagen:
 - massgebende Unterlagen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, Beilagen:
 - massgebende Unterlagen
- Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren, Beilagen:
 - massgebende Unterlagen
- Baudirektion, Generalsekretariat, Finanzen + Controlling

Im Auftrag des Amtschefs

Hanspeter Gehring
Stv. Abteilungsleiter /
Sektionsleiter

Versand:

14. Dez. 2017

Inkrafttreten
Datum: 21. Sep. 2020

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung für Umwelt

Grundwasser, Boden und Geologie

Christoph Mahr

Fachspezialist Grundwasser

Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

Direkt 062 835 34 03

christoph.mahr@ag.ch

www.ag.ch/bvu

A-Post Plus

Regionalwerke AG Baden

Haselstrasse 15

5401 Baden

Aarau, 19. Oktober 2020

**Gemeinde Spreitenbach
Quellwasserfassung Bollenhof
Genehmigung Grundwasserschutzzonen**

Sehr geehrte Damen und Herren

Sachverhalt

Die Regionalwerke AG Baden hat die Grundwasserschutzzonen für die Quellwasserfassung Bollenhof überarbeitet. Das neue Schutzzonenreglement und der Schutzzonenplan tragen das Datum vom 18. November 2015.

Erwägungen

Mit Prüfbericht vom 22. Dezember 2014 hat die Abteilung für Umwelt die Schutzzonendokumente geprüft. Gestützt auf unsere Prüfung haben Sie die Dokumente bereinigt und uns zur Schlussprüfung und Unterschrift eingereicht.

Im Anschluss an die Gewährung des rechtlichen Gehörs hat der Gemeinderat Spreitenbach die Schutzzonen gegenüber den Grundeigentümern einzeln verfügt. Es sind keine Beschwerden gegen diese Verfügungen eingegangen.

Demnach kann das Schutzzonenreglement gemäss § 14 Abs. 2 EG UWR durch die Abteilung für Umwelt genehmigt werden und tritt somit in Rechtskraft.

Entscheid

Die Grundwasserschutzzonen für die Quellwasserfassung Bollenhof (Reglement und Plan vom 18. November 2015) werden genehmigt.

Rechtsmittelbelehrung

1. Gegen diesen Genehmigungsentscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

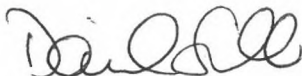
2. Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin oder einem Anwalt zu verfassen, welche oder welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, d.h., es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

3. Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 und 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.
4. Eine Kopie des angefochtenen Entscheides ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.
5. Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h., die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

Freundliche Grüsse



Daniel Schaub
Sektionsleiter



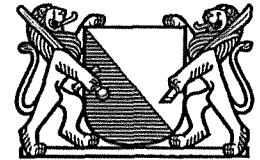
Christoph Mahr
Fachspezialist Grundwasser

Hinweis

Die Abteilung für Umwelt veranlasst die Publikation der Genehmigung im kantonalen Amtsblatt. Es steht Ihnen offen den Grundeigentümern zusätzlich einzeln oder via Ihr Publikationsorgan mitzuteilen, dass das Schutzzonenreglement von der Abteilung für Umwelt genehmigt wurde und nun in Rechtskraft getreten ist.

Kopie

- AWEL, Abteilung Gewässerschutz, Sektion Grundwasser & Wasserversorgung, Weinbergstrasse 17, 8090 Zürich



VB.2019.00728

Urteil

der 3. Kammer

vom 9. Juli 2020

Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter André Moser, Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker, Gerichtsschreiber Cyrill Bienz.

In Sachen

Holzcorporation Dietikon,
c/o Mike Grendelmeier, Präsident,
Gwinden 173, 8962 Bergdietikon,
vertreten durch RA lic. iur. Michael Fretz,
Pfisterer Fretz AG, Frey-Herosé-Strasse 25,
5000 Aarau,

Beschwerdeführerin,

gegen

1. **Stadtrat Dietikon,**
Bremgartnerstrasse 22, 8953 Dietikon,
vertreten durch RA Dr. iur. Oliver Bucher,
Baur Hürlimann Rechtsanwälte, Bahnhofplatz 9,
Postfach 1175, 8021 Zürich 1,
2. **Baudirektion Kanton Zürich,**
Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich,

Beschwerdegegnerschaft,

und

1. **Regionalwerke AG Baden,**
Haselstrasse 15, 5401 Baden,
vertreten durch RA Dr. iur. Christoph Blöchlinger,
Stadtturmstrasse 17, Postfach, 5401 Baden,

2. **Gemeinderat Spreitenbach,**
Poststrasse 13, 8957 Spreitenbach,

Mitbeteiligte,

betreffend Grundwasserschutzzone,

hat sich ergeben:

I.

A. Die Bollenhofquellen befinden sich auf verschiedenen Grundstücken in der Gemeinde Spreitenbach und stehen im Eigentum der Einwohnergemeinde Baden. Die Quelfassungen sind im Eigentum der Regionalwerke AG Baden. Die Stadtgemeinde Dietikon besitzt das Recht, 45 % des Quellwassers zu beziehen, die Einwohnergemeinde Baden 55 % davon (act. 8/21.5). Das gesamte Einzugsgebiet der Quelle Bollenhof liegt im Wald auf dem Gebiet der Gemeinden Spreitenbach und Dietikon. Gemäss dem Schutzzonenreglement vom 12. Juli 1984 bestanden eine (Schutz-)Zone I und II mit Nutzungseinschränkungen zum Schutz der Quelfassungen (act. 8/21.3). Zwar wurden Schutzzonen S1, S2 und S3 für die Quelle Bollenhof ausgeschieden, jedoch ist unklar, inwieweit die Schutzzonen S3 auf dem Gebiet der Gemeinden Spreitenbach und Dietikon verfügt wurden; die bestehenden Schutzzonen wurden von der Baudirektion des Kantons Zürich jedenfalls nie genehmigt (act. 8/26.2 S. 8 f.).

B. Gestützt auf den Bericht der Dr. von Moos AG zur Aktualisierung des Schutzzonenreglements vom 18. November 2015 erliessen der Gemeinderat Spreitenbach und der Stadtrat Dietikon das Schutzzonenreglement-Wald für die Quellwasserfassung Bollenhof der Regionalwerke AG Baden (act. 8/26.4). In dessen Artikel 3 werden die Vorschriften für die Grundwasserschutzzone S3 (weitere Schutzzone) geregelt. Mit Beschluss vom 12. Dezember 2016 genehmigte der Stadtrat Dietikon das Schutzzonenreglement für die Quellwasserfassung Bollenhof und setzte es fest. Dasselbe tat der Gemeinderat Spreitenbach mit Entscheid vom 12. Juni 2017 (act. 8/26.7+8). Die Genehmigung der Grundwasserschutzonen Quelfassungen Bollenhof durch die Baudirektion vom 14. Dezember 2017 wurde am

13. April 2018 in der Limmattaler Zeitung und im Amtsblatt des Kantons Zürich publiziert (act. 8/26.12–14). Die Holzkorporation Dietikon war in das Verfahren um Ausscheidung der Grundwasserschutzzonen nicht eingeladen worden; mit Schreiben vom 5. Juli 2018 stellte ihr die Stadt Dietikon die nötigen Unterlagen zu und eröffnete ihr neu die Rekursmöglichkeit an das Baurekursgericht (act. 8/26.17).

C. Allerdings hatten sich die Regionalwerke AG Baden bereits mit Schreiben vom 22. Mai 2017 an die Holzkorporation Dietikon gewandt und auf die Erweiterung um die Schutzzone S3 im Entwurf des künftigen Schutzzonenreglements hingewiesen (act. 8/5.4). Mit Schreiben vom 15. Juni 2017 wandte sich die Holzkorporation Dietikon, die über 218 von insgesamt 238 ha Wald auf Gebiet der Gemeinde Dietikon verfügt und deren Parzelle Kat.-Nr. 11838 im Umfang von rund 3,5 ha von der festgelegten Schutzzone S3 betroffen ist (act. 8/21.1; 3,2 ha gemäss act. 8/21.2), an die Regionalwerke Baden AG. Sie wies darauf hin, dass die aus der Schutzzone S3 resultierenden Eigentumsbeschränkungen mit Mehraufwand und Minderertrag verbunden seien, der zu entschädigen sei (act. 8/26.10). Über die Entschädigung von Mehraufwand und Minderertrag ergab sich eine Korrespondenz zwischen den erwähnten Beteiligten, die darin gipfelte, dass die Holzkorporation Dietikon eine Entschädigung von insgesamt Fr. 57'160.- für 50 Jahre Rechtseinräumung und weitere Leistungen verlangte (act. 8/5.4–5.6; 8/21.2). Dies wurde von den Regionalwerken AG Baden abgelehnt.

II.

Mit Eingabe vom 3. August 2018 liess die Holzkorporation Dietikon Rekurs gegen das Schutzzonenreglement vom 18. November 2015 einlegen. Sie verlangte die Aufhebung von dessen Ziff. 3.6 (Empfehlung, den Wald möglichst kleinflächig mit standortheimischen Laubbaumarten zu verjüngen) sowie die Abänderung von Ziff. 3.8 (der unter anderem den Abbau von mineralischen Rohstoffen untersagt) dahingehend, dass der Abbau von mineralischen Rohstoffen nicht ausgeschlossen werde, da sie sich die Möglichkeit eines späteren Kiesabbaus vorbehalten wollte (act. 8/2a Rz. 19 f.). Schliesslich sei das Schutzzonenreglement um folgenden Passus zu ergänzen:

" Sämtliche Mehraufwendungen und Mindererträge der Waldeigentümerin, die sich aus der Schutzzonenzuweisung und den entsprechenden Schutzzonenbestimmungen ergeben, gehen zu Lasten der Eigentümer der Quellwasserfassung Bollenhof."

Auf Antrag der Holzkorporation wurde das Verfahren ab 20. August 2018 einstweilen sistiert. Mit Präsidialverfügung vom 27. September 2018 wurden die Regionalwerke AG Baden als Mitbeteiligte, mit Präsidialverfügung vom 20. Juni 2019 die Baudirektion des Kantons Zürich als Rekursgegnerin und der Gemeinderat Spreitenbach als weiterer Mitbeteiligter ins Rekursverfahren aufgenommen (act. 8/1). Das Verfahren war mangels Annäherung der Standpunkte der Betroffenen über eine Entschädigung am 11. April 2019 fortgeführt worden. Mit Entscheid vom 4. Oktober 2019 wies das Baurekursgericht den Rekurs ab, soweit es darauf eintrat, und auferlegte die Kosten des Rekursverfahrens der Holzkorporation Dietikon; diese hatte den Regionalwerken AG Baden eine Umtriebsentschädigung von Fr. 1'700.- zu leisten (act. 4).

III.

Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts vom 4. Oktober 2019 (act. 2) liess die Holzkorporation Dietikon mit Eingabe vom 5. November 2019 Beschwerde am Verwaltungsgericht erheben und beantragen, in Gutheissung ihrer Beschwerde sei das Schutzzonenreglement für die Quellwasserfassung Bollenhof vom 18. November 2015, unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen, wie folgt zu ergänzen:

" Sämtliche Mehraufwendungen und Mindererträge der Waldeigentümerin, die sich aus der Schutzzonenzuweisung und den entsprechenden Schutzzonenbestimmungen ergeben, gehen zu Lasten der Eigentümer der Quellwasserfassung Bollenhof."

Das Baurekursgericht verzichtete mit Eingabe vom 14. November 2019 auf Bemerkungen zur Beschwerde und verlangte deren Abweisung (act. 7). In der Vernehmlassung vom 28. November 2019 beantragten die Regionalwerke AG Baden die Abweisung der Beschwerde und bestritten das Vorliegen der Voraussetzungen für die verlangte Entschädigung (act. 9). Die Baudirektion verlangte in der Beschwerdeantwort vom 3. Dezember 2019 die Abweisung der Beschwerde und verwies auf den Mitbericht des Amtes für Abfall, Wasser,

Energie und Luft (AWEL) vom 29. November 2019, worin die Notwendigkeit für Entschädigungsbestimmungen im Schutzzonenreglement verneint worden war (act. 10). Der Stadtrat von Dietikon liess in der Beschwerdeantwort vom 11. Dezember 2019 die Abweisung der Beschwerde verlangen (act. 11). Weitere Eingaben zur Sache erfolgten nicht. Die Regionalwerke AG Baden erkundigten sich am 15. Juni 2020 nach dem Verfahrensstand, worüber allen Beteiligten Auskunft erteilt wurde (act. 13+14).

Die Kammer erwägt:

1.

1.1 Angefochten ist vorliegend ein Entscheid des Baurekursgerichts über ein von der Baudirektion bereits genehmigtes Grundwasser-Schutzzonenreglement; die Genehmigung bildet Voraussetzung für eine Anfechtbarkeit (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 148). Das (genehmigte) Schutzzonenreglement kommt seinem Wesen nach einer Allgemeinverfügung gleich und ist wie eine gewöhnliche Verfügung anfechtbar (VGr, 4. September 2014, VB.2014.00063, E. 1; VGr, 15. Januar 2015, VB.2014.00507, E. 1). Zu dessen Beurteilung ist das Verwaltungsgericht nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit 19 Abs. 1 lit. a und § 19a Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes des Kantons Zürich vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Mangels eines bezifferbaren Streitwerts ist die Kammer zum Entscheid berufen (§ 38 Abs. 1 und § 38b Abs. 1 VRG e contrario; Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 38b N. 10).

1.2 Richtig ist, dass das Baurekursgericht nicht dafür zuständig wäre, über die Entschädigung des oder der Betroffenen für eine auf dem Grundeigentum lastende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Ausmass einer Enteignung zu entscheiden, sondern die Schätzungskommission (§ 183^{bis} Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911 [EG ZGB]; §§ 26, 32 ff. des Gesetzes über die Abtretung von Privatrechten vom 30. November 1879 [AbtrG]). Darum geht es vorliegend jedoch

nicht. Im Unterschied zum Verfahren vor Vorinstanz, wo Bestimmungen des Schutzzonenreglementes auch noch angefochten waren, verlangt die Beschwerdeführerin nur noch die Ergänzung des Reglements um einen Passus für die Entschädigung aus Mehraufwand und Minderertrag aufgrund der Unterstellung ihres Waldgrundstücks unter die Regeln der Schutzzone S3, deren Auswirkungen das Ausmass einer materiellen Enteignung nicht erreichen (act. 2 Rz. 23 f.). Zur Beurteilung der Frage, ob das Schutzzonenreglement in dieser Weise ergänzt werden müsste, war das Baurekursgericht aber zuständig (vorn E. 1.1).

1.3 Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz habe mit der Verweigerung der beantragten Ergänzung im Schutzzonenreglement eine gesetzeskonforme Umsetzung der Waldentwicklungspläne verhindert und sich mit dem Inhalt des behördenverbindlichen Waldentwicklungsplans (WEP) nicht auseinandergesetzt, worin eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liege (act. 2 Rz. 29). Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Schweizerischen Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Sie muss wenigstens kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf welche sie sich stützt, sodass der Betroffene den Entscheid in voller Kenntnis der Sache anfechten kann. Nicht erforderlich ist, dass sich der Entscheid mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGr, 11. Juli 2017, 1C_176/2017, E. 3.1; BGE 142 III 433, E. 4.3.2; BGr, 13. November 2013, 6B_669/2013, E. 3.1; BGE 138 IV 81 E. 2.2).

Diesen Anforderungen genügt die Begründung des vorinstanzlichen Entscheids. Die Vorinstanz ging darin davon aus, dass eine Entschädigungspflicht im von der Beschwerdeführerin verlangten Sinn nur bei Einschränkungen im Ausmass einer materiellen Enteignung nach § 183^{bis} Abs. 1 EG ZGB als gesetzliche Grundlage möglich sei. Selbst bei einer Ergänzung des Schutzzonenreglements würde die Frage einer Entschädigung deshalb im enteignungsrechtlichen Verfahren geprüft werden müssen (act. 4 E. 4.3). Damit verneinte die Vorinstanz dem Sinn nach, der WEP verlange, dass Eigentumsbeschränkungen, die sich als Mehraufwand oder Minderertrag im Vermögen der Waldeigentümerin niederschlagen, vollumfänglich, das heisst unabhängig vom Erreichen der Schwelle der materiellen Enteignung,

zu entschädigen seien. Deswegen ging sie weiter darauf nicht ein, dass das Schutzzonenreglement dementsprechend anzupassen wäre. Darin liegt nach dem Ausgeführten keine Verletzung des rechtlichen Gehörs, würdigte doch die Vorinstanz das Vorbringen der Beschwerdeführerin nach Massgeblichkeit des WEP, wenn auch nur kurz (dazu Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. A., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 1010).

1.4 Nach § 63 Abs. 1 VRG entscheidet das Verwaltungsgericht selbst, wenn es die angefochtene Anordnung aufhebt. Bei der Beschwerde handelt es sich insofern um ein reformatorisches Rechtsmittel. Der Entscheid des Verwaltungsgerichts tritt nicht nur an die Stelle des vorinstanzlichen Entscheids, sondern ebenso an die Stelle der das Rechtsmittelverfahren – in der Regel – auslösenden erstinstanzlichen Anordnung. Dabei verfügt das Verwaltungsgericht entsprechend seiner eigenen Praxis über dieselbe Entscheidbefugnis wie die Vorinstanz, deren Anordnung es aufgehoben hat (Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 63 N. 17; § 50 N. 70). Die Beschwerdeführerin verlangt ausdrücklich einen reformatorischen Entscheid des Verwaltungsgerichts, indem dieses das Schutzzonenreglement in Gutheissung der Beschwerde gleich selber anpassen solle (act. 2 Rz. 7). Demgegenüber beantragt der Beschwerdegegner 1, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, weil die Beschwerdeführerin um einen reformatorischen Entscheid ersucht habe. Das von der Schutzzone S3 erfasste Gebiet liege sowohl auf dem Gebiet des Kantons Zürich als auch auf demjenigen des Kantons Aargau, was gegen einen reformatorischen Entscheid spreche. Sollte das Verwaltungsgericht dennoch die Beschwerde gutheissen, wäre die Sache deshalb an die ersten Instanzen zurückzuweisen. Das habe die Beschwerdeführerin jedoch nicht verlangt, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten sei (act. 11 Rz. 2).

Nach § 64 Abs. 1 VRG kann das Verwaltungsgericht die Angelegenheit zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückweisen, insbesondere, wenn mit der angefochtenen Anordnung nicht auf die Sache eingetreten oder der Tatbestand ungenügend festgestellt wurde. Massgebend für die Frage, ob das Gericht bei der Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids einen (reformatorischen) Neuentscheid oder einen Rückweisungsentscheid fällen muss, ist zum einen die Art des Mangels, der zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids

führt, und zum anderen die Art der Tätigkeit, die für den Neuentscheid erforderlich ist (Donatsch, § 64 N. 3). Es obliegt demnach in erster Linie der Beurteilung der Streitsache durch das Verwaltungsgericht, ob ein reformatorischer oder ein Rückweisungsentscheid gefällt wird, unabhängig von den Parteianträgen. Diese dienen zwar dazu, den Streitgegenstand im Rechtsmittelverfahren zu bestimmen, können das Gericht jedoch nicht zwingend auf ein prozessuales Vorgehen verpflichten. Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

2.

2.1 Das Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (GSchG) dient nach seinem Art. 1 lit. b unter anderem der Sicherstellung und haushälterischen Nutzung des Trink- und Brauchwassers. Nach Art. 20 Abs. 1 GSchG scheiden die Kantone Schutzzonen für die im öffentlichen Interesse liegenden Grundwasserfassungen und -anreicherungsanlagen aus; sie legen die notwendigen Eigentumsbeschränkungen fest. Abs. 2 derselben Bestimmungen hält fest, dass die Inhaber von Grundwasserfassungen für allfällige Entschädigungen von Eigentumsbeschränkungen aufkommen müssen. Ob eine Nutzungsbeschränkung bzw. eine Eigentumsbeschränkung entschädigungspflichtig ist, hängt aber davon ab, ob sie einer materiellen Enteignung gleichkommt (Veronika Huber-Wälchli, Kostentragung für Massnahmen bei bestehenden Anlagen in neuen Grundwasserschutzzonen, URP 2003, 790, 800; Arnold Brunner in: Peter Hettich/Luc Jansen/Roland Norer [Hrsg.], Kommentar zum Gewässerschutzgesetz und zum Wasserbaugesetz, Zürich etc. 2016, Art. 20 Rz. 22, 25).

2.2 Die Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) regelt in ihrem Art. 2 Abs. 1 lit. f den planerischen Schutz der Gewässer. Die Kantone scheiden zum Schutz der im öffentlichen Interesse liegenden Grundwasserfassungen und -anreicherungsanlagen die in Anhang 4 Ziffer 12 umschriebenen Grundwasserschutzzonen aus (Art. 29 Abs. 2 GSchV). Die Grundwasserschutzzone S3 soll sicherstellen, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren (z.B. Unfällen mit Stoffen, die Wasser verunreinigen können) genügend Zeit und Raum zur Verfügung stehen, um eine Gefahr für das gefasste Trinkwasser abzuwehren. Sie bildet eine Pufferzone um die Zone S2 und sichert den Schutz vor Anlagen und Tätigkeiten, die ein besonderes Risiko für das Grundwasser bedeuten (Brunner, Art. 20 N. 19). Ziff. 221 von Anhang 4 zur GSchV enthält die Auflistung dessen, was in der Zone S3 nicht zulässig

ist (etwa die Versickerung von Abwasser, nachteilige Verminderungen der schützenden Überdeckung [Boden- und Deckschicht] und weitere; vgl. Anhang 4 zur GSchV Ziff. 124 und Ziff. 221 lit. c und d).

2.3 Gemäss der bundesgerichtlichen Formel kommt die auf eine Planung zurückzuführende Eigentumsbeschränkung nur dann einer Enteignung gleich, wenn einer Grundeigentümerschaft der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch ihres Grundeigentums untersagt oder besonders stark eingeschränkt wird, weil ihr eine aus dem Eigentumsinhalt wesentliche Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, kann eine Eigentumsbeschränkung ausnahmsweise einer Enteignung gleichkommen, falls einzelne Grundeigentümerschaften so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unverhältnismässig erscheint und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar ist, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde (sog. Sonderopfer; BGr, 15. Oktober 2019, 1C_275/2018, E. 2.1 m.H.; BGr, 31. Juli 2019, 1C_412/2018, E. 4.2 m.H.; Brunner, Art. 20 N. 29 mit weiteren Hinweisen). Andere Eingriffe kommen einer Enteignung nicht gleich und bleiben daher entschädigungslos (Huber-Wälchli, S. 800). Insbesondere dürfte die nötige Eingriffsintensität in der Schutzzone S3 vielfach nicht erreicht werden; die weitere Schutzzone S3 verträgt sich grundsätzlich mit einer Landwirtschaftszone und mit einer Bauzone. Die Nutzungseinschränkungen sind nicht sehr einschneidend (Brunner, Art. 20 N. 29). In der Schutzzone S3 müssen sodann Massnahmen bei bestehenden Anlagen nur getroffen werden, bei denen eine konkrete Gefahr einer Gewässerverunreinigung besteht (Art. 31 Abs. 2 lit. a GSchV). Für solche Massnahmen ist wohl nie eine Entschädigung wegen materieller Enteignung geschuldet, ist doch nach Art. 3 und 6 GSchG ohnehin jedermann verpflichtet, zur Abwendung einer konkreten Gefahr einer Gewässerverunreinigung die erforderlichen Massnahmen zu treffen, unabhängig davon, wo sich die Anlage befindet. Ferner trifft die Pflicht zur Tragung der Kosten für die Massnahmen zum Schutz des Grundwassers bei bestehenden Bauten und Anlagen die Inhaber dieser Anlagen und damit die "richtigen" Verursacher, es sei denn, die erforderlichen Massnahmen kämen einer materiellen Enteignung gleich (Huber-Wälchli, S. 801 f.).

2.4 Wirkt eine auf dem Grundeigentum lastende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ähnlich einer Enteignung, so ist der Betroffene berechtigt, vom Gemeinwesen, das die Eigentumsbeschränkung erlassen hat, angemessene Entschädigung zu verlangen (§ 183^{bis} Abs. 1 EG ZGB). Diese Bestimmung setzt somit mindestens einen enteignungsähnlichen Eingriff in das Eigentum des oder der Betroffenen voraus (vorn E. 2.3).

2.5 Der Wald soll seine Funktionen – den natürlichen Rohstoff Holz produzieren, vor Naturgefahren schützen, Lebensraum für Pflanzen und Tierarten bieten und der Bevölkerung als Erholungsraum dienen – dauernd und uneingeschränkt erfüllen können. Um diese nicht immer deckungsgleichen Interessen und Ansprüche im Kanton Zürich zu koordinieren, wurde im Jahr 2010 der behördenverbindliche Waldentwicklungsplan mit Verfügung der Baudirektion vom 7. September 2010 festgesetzt (§ 4 der kantonalen Waldverordnung vom 28. Oktober 1998 [KWaV]; Waldentwicklung Kanton Zürich, Zwischenbericht 2015, Einleitung). Die Waldentwicklungspläne erfassen und gewichten die an den Wald gestellten Ansprüche, legen die langfristigen Ziele der Waldentwicklung fest und bezeichnen die Flächen, für die besondere Ziele festgelegt werden oder bei denen Interessenkonflikte bestehen, setzen Prioritäten für den Vollzug und machen Ausführungen über das weitere Vorgehen. Die Waldentwicklungsplanung stellt nach § 12 Abs. 1 des kantonalen Waldgesetzes vom 7. Juni 1998 (KWaG) für das gesamte Waldgebiet sicher, dass der Wald seine Funktionen nachhaltig erfüllen kann. Die Waldentwicklungspläne sind genehmigungspflichtig und für die Behörden verbindlich (§ 12 Abs. 4 KWaG). Die Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes ist Sache der Waldeigentümerin oder des Waldeigentümers. Sie halten sich an die Ausführungsplanung, berücksichtigen den naturnahen Waldbau und schonen Boden, Flora und Fauna (§ 16 KWaG). Die Waldentwicklungspläne werden in der Regel alle 15 Jahre überprüft und nötigenfalls angepasst (§ 6 KWaV).

3.

3.1 Die Vorinstanz erkannte in angefochtenen Entscheid ein öffentliches Interesse an der Quellfassung der Quelle Bollenhof, die Baden und Dietikon mit einer durchschnittlichen Schüttung von 562 l/min mit Trinkwasser versorge. Aus der Unterstellung unter die Schutzzone S3 entstehe jedoch keine unzumutbare Einschränkung in der Grundstücksnutzung. Massgebend für Entschädigungen sei § 183^{bis} Abs. 1 EG ZGB, wenn eine auf dem Grundeigentum lastende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ähnlich einer Enteignung wirke. Die gesetzliche Grundlage für Entschädigungen aus Mehraufwand und Minderertrag finde sich somit im EG ZGB, weshalb es keiner Aufnahme einer entsprechenden Bestimmung im Schutzzonenreglement bedürfe. Das stehe auch nicht in Widerspruch zum Waldentwicklungsplan des Kantons Zürich 2010 (act 4 E. 4.1–4.3).

3.2 Demgegenüber erkennt die Beschwerdeführerin im WEP die rechtliche Grundlage für die Entschädigung der Waldeigentümer für ihre Leistungen (Mehraufwand und Mindererträge) gemäss dem Schutzzonenreglement. Der WEP verlange, dass die Mehraufwendungen von Waldeigentümerinnen und Waldeigentümern infolge Grundwasserschutz zonen abgegolten werden, ohne dass das Erreichen der Schwelle zur materiellen Enteignung vorausgesetzt wäre. Die Voraussetzungen der Entschädigungspflicht gegenüber Waldeigentümern für ein Waldgrundstück, das mit einer Schutzzone S3 überlagert werde, fielen nicht unter § 183^{bis} Abs. 1 EG ZGB und würden nicht präzisiert. Sie (die Beschwerdeführerin) werde in ihrer Waldbewirtschaftung weit mehr als ein Landwirt mit Landwirtschafts parzelle belastet. Die Beschwerdeführerin gesteht zu, dass die geltend gemachten Einschränkungen nicht das Ausmass einer materiellen Enteignung erreichen. Sie fühlt sich dennoch derart betroffen, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unverhältnismässig erscheine, sofern hierfür keine Entschädigung geleistet würde. Die Entschädigung aufgrund einer materiellen Enteignung stehe im Widerspruch zum behördenverbindlichen WEP, der eine Abgeltung im verlangten Sinn gerade vorsehe. Da eine entsprechende Bestimmung im Schutzzonenreglement fehle, sei es lückenhaft und im beantragten Sinn zu ergänzen.

3.3 In der Beschwerdeantwort vom 28. November 2019 machte die Regionalwerke AG Baden geltend, die von der Beschwerdeführerin verlangte Ergänzung des Schutzzonenreglements wäre von erheblicher Tragweite, würde damit doch ein Schuldverhältnis zwischen zwei Privaten insofern verbindlich geregelt, als ausschliesslich die Höhe der Schuld (noch) nicht bestimmt wäre. Dafür bedürfte es indessen einer formell-gesetzlichen Grundlage, die in Form des WEP nicht bestehe. Dieser sei eine Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich und bilde selbstredend keine Grundlage für die Festsetzung einer Entschädigungspflicht des Quellfassungsinhabers gegenüber einem Waldeigentümer. Der WEP regle denn auch eine solche Entschädigungspflicht nicht. Soweit sich die Beschwerdeführerin auf das Erbringen eines Sonderopfers berufe, widerspreche sie sich, sei Solches doch Ausprägung eines enteignungsähnlichen Tatbestandes (act. 9).

3.4 Die Baudirektion verwies in der Beschwerdeantwort vom 3. Dezember 2019 auf den Mitbericht des AWEL vom 29. November 2019 (act. 10.1, 10.2). Darin verwies dieses mit dem angefochtenen Entscheid auf die Bestimmung von § 183^{bis} EG ZGB zur Entschädigung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkämen. Die Aufnahme einer entsprechenden Bestimmung in das Schutzzonenreglement sei daher nicht notwendig. Für seine Rechtsauffassung verwies das AWEL sodann auf das erstinstanzliche Verfahren. In der Vernehmlassung vom 11. Juli 2019 hatte das AWEL die Entschädigungspflicht für Einschränkungen aus der Schutzzonenfestlegung einzig im Ausmass einer materiellen Enteignung erkannt. Dafür bestehe die Bestimmung von § 183^{bis} Abs. 1 EG ZGB. Demgegenüber sei der WEP ein behördenverbindliches Planungsinstrument, der auf dem Waldgesetz basiere; dieses bilde Grundlage für die Abgeltung von Mehraufwand und Mindererträgen. Diese Abgeltungen bildeten jedoch nicht Bestandteil der öffentlich-rechtlichen Schutzzonenausscheidung (act. 8/36a).

3.5 In der Vernehmlassung vom 11. Dezember 2019 hielt die Stadt Dietikon fest, der WEP bilde keine (gesetzliche) Grundlage für die Entschädigung von Waldeigentümern aus allfälligen Nutzungsbeschränkungen durch eine Schutzzonenfestlegung gemäss GSchG. Ob ein Anspruch auf Entschädigung bestehe oder nicht, sei eine Frage der materiellen Enteignung. Eine besonders starke Einschränkung der gegenwärtigen oder zukünftig voraussehbaren

Nutzung des Waldes der Beschwerdeführerin sei aber nicht ersichtlich und ihren Angaben auch nicht zu entnehmen. Mit der Schutzzonenzuweisung entstünden der Beschwerdeführerin jedenfalls keine enteignungsähnlichen Eigentumsbeschränkungen und auch kein Sonderopfer. Die Bemühungen von Interessenverbänden, Abgeltungen für Einschränkungen aufgrund der Waldgesetzgebung und des Gewässerschutzgesetzes zu erhalten, stellten keine gesetzliche Grundlage dafür dar.

4.

4.1 In Konstellationen, in denen sich die Frage stellt, ob eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (hier in Form der Anordnung einer Grundwasserschutzzone S3) eine Entschädigungspflicht nach sich zieht, gilt im Wesentlichen ein Verfahrensdualismus: Im Rahmen eines wie vorliegend gegen die *Festsetzung* der Zone gerichteten Verfahrens stellt sich nur die Frage, ob der Eingriff in die Bestandesgarantie der Eigentumsgarantie gerechtfertigt ist. Der Einzelne hat einen grundsätzlichen Anspruch, sein konkretes Eigentum zu bewahren, zu nutzen und darüber zu verfügen. In ihrer Erscheinungsform als Bestandesgarantie schützt die Eigentumsgarantie den Einzelnen vor ungerechtfertigten Eingriffen in den Bestand seiner konkreten vermögenswerten Rechte; dazu gehören in erster Linie Hoheitsakte, die darauf gerichtet sind, ein durch die Eigentumsgarantie geschütztes Nutzungs- und Verfügungsrecht mindestens zu beschränken (Bernhard Waldmann in: Bernhard Waldmann/Eva Maria Belsler/Astrid Epiney [Hrsg.], Basler Kommentar zur Bundesverfassung, 2015, Art. 26 N. 43, 49). Unter diesem Titel ist daher zu prüfen, wie weit diese Einschränkungen gehen, ob sie notwendig und erforderlich sind. Ob die einmal festgesetzte Eigentumsbeschränkung zu entschädigen ist, ist hingegen in einem separaten Verfahren zu prüfen. Die Auseinandersetzung über *Entschädigungsfolgen* von planungs- und baurechtlichen Massnahmen erfolgt erst, wenn rechtskräftig über die Zulässigkeit dieser Massnahmen entschieden ist (Tobias Jaag/Markus Rüssli, Staats- und Verwaltungsrecht des Kantons Zürich, 5. A., Zürich etc. 2019, Rz. 3652). Entsprechend ist vorab zu prüfen, ob die aus der Anordnung der Schutzzone S3 resultierenden Einschränkungen auf der Parzelle der Beschwerdeführerin Bestand haben können (dazu E. 4.1). In einem zweiten Schritt ist sodann zu prüfen, ob ausserhalb

einer Nutzungsbeschränkung, die das Ausmass einer materiellen Enteignung oder eines Sonderopfers erreicht (vorn E. 2.3), eine rechtliche Grundlage für die von der Beschwerdeführerin geforderte Entschädigung aus Mehraufwand und Minderertrag besteht (dazu E. 4.2 ff.).

4.2 Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie werde vom Schutzzonenreglement derart stark betroffen und eingeschränkt, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit als unverhältnismässig erscheine und mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar sei, sollte hierfür keine Entschädigung geleistet werden (act. 2 S. 10 f.).

4.2.1 Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, so wird voll entschädigt (sog. materielle Enteignung; Art. 5 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [RPG]; ebenso Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung). Wie erwähnt (vorn E. 2.3) liegt eine materielle Enteignung vor, wenn ein Eigentümer in der Nutzung seines Eigentums besonders stark eingeschränkt wird oder – wenn der Eingriff weniger weit geht – ein einziger oder einzelne Grundeigentümer so getroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erscheint (sog. Sonderopfer).

4.2.2 Wie es sich damit verhält, kann im vorliegenden Verfahren, wo es um die *Festsetzung* einer Zone S3 im Umfeld der Bollenhofquellen geht, dahingestellt bleiben (vorn E. 4). Ob von einer materiellen Enteignung oder von einem Sonderopfer auszugehen wäre, hätte entsprechend keinen Einfluss darauf, ob die Festlegung der Zone bzw. die im zugehörigen Schutzreglement vorgesehenen Schutzmassnahmen gerechtfertigt sind, sondern wäre erst eine mögliche Folge von deren erfolgten Festlegung. Es stellt sich damit einzig die Frage, ob der Schutzzweck die bewirkten Nutzungseinschränkungen rechtfertigt oder ob diese die Eigentumsgarantie in einem Ausmass verletzen, dass sie als nicht zumutbar erscheinen. Die Festlegung einer Zone S3 stellt in der Regel einen leichten Eingriff in die Bestandesgarantie dar, weil die Nutzung nur unwesentlich eingeschränkt wird (vorn E. 2.3). Ob es sich vorliegend so verhält, bleibt somit im Hinblick auf den Bestand der getroffenen Massnahmen zu prüfen (vgl. act. 8/21.4 Art. 3).

4.2.3 Das Schutzzonenreglement 2016 (act. 8/21.4) regelt in Art. 3 die Auswirkungen der Grundwasserschutzzone S3 in verschiedener Hinsicht. Gemäss Ziff. 3.6 wird empfohlen, den Wald möglichst kleinflächig mit standortheimischen Laubbaumarten zu verjüngen, was gemäss Beschwerdeführerin mit nicht näher bezeichnetem Mehraufwand und Mindererträgen verbunden sei (act. 2 Rz. 15, auch zum Folgenden). In Ziff. 3.7 wird ausführlich die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln geregelt, wofür es einer Bewilligung der Abteilung Wald des Departements Bau Verkehr und Umwelt bedürfe (act. 8/21.4 Ziff. 3.7). Die Einholung einer Ausnahmegewilligung ist gemäss Beschwerdeführerin mit Kosten und Aufwand sowie einem Wertverlust des Holzes, falls eine Bewilligung nicht erteilt würde, verbunden. Weiter führt sie an, die Erstellung und der Unterhalt der Waldwege sei mit wesentlich höherem Aufwand verbunden (Sanierung und Neubau würden praktisch unmöglich), weshalb generell mit höheren Bewirtschaftungskosten aufgrund längerer Rücke- und Maschinendepotdistanzen und des Verbots von Bodenverdichtungen zu rechnen sei. Der zusätzliche Aufwand des Försters (höherer Koordinationsaufwand bezüglich Absprachen, Planung, Waldpflege, Holzernte, allgemeine Arbeiten sowie auch im Ereignisfall) sei zu entschädigen. Insgesamt sei mit einer wesentlichen Wertverminderung ihrer Grundstücke aufgrund der negativen Anmerkung der Schutzzonenüberlagerung zu rechnen.

4.2.4 Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin ist damit ein schwerer Eingriff in die Bestandesgarantie der Eigentumsgarantie nicht dargetan (vorn E. 4.1.2). Zu bedenken ist vorab, dass die Beschwerdeführerin insgesamt 218 von 238 ha Wald betreut, wovon die von der Schutzzone S3 betroffenen 3,5 ha nur rund 1,5 % ausmachen. Ausserdem hat die Beschwerdeführerin nicht substantiiert dargetan, inwiefern sich der behauptete Mehraufwand im Rahmen der Betreuung der gesamten Waldfläche als unzumutbar oder unverhältnismässig erweise. Dass der Wald im Schutzbereich möglichst kleinflächig mit Laubbäumen verjüngt werden soll, ist einerseits eine blosser Empfehlung und dürfte andererseits vor allem dort anfallen, wo ohnehin Bäume ersetzt werden müssen. Dass der Beschwerdeführerin hieraus ein unzumutbarer Aufwand entstehen soll, weil sie nur kleinräumig Ersatz pflanzen dürfte, macht sie substantiiert nicht geltend. Dasselbe gilt für die restriktive Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, wobei die Einholung der dafür notwendigen Bewilligung zwar einen ge-

wissen Aufwand erfordert, aber letztlich die Pflicht der Beschwerdeführerin wie aller anderen betrifft, jegliche Gefahr einer Gewässerverschmutzung zu vermeiden (vorn E. 2.3). Nachdem die Beschwerdeführerin den Wald schon seit 170 Jahren betreut (act. 8/23.10), ist auch davon auszugehen, dass die zur Pflege der von der Schutzzone betroffenen Parzelle notwendigen Erschliessungsanlagen längst erstellt sind. Zur Schonung von Boden, Flora und Fauna darf für die Waldbewirtschaftung in der Regel nur auf Strassen, Maschinenwegen und Rückegassen gefahren werden (§ 10 KWaV). Weshalb der Unterhalt der Wege künftig mit höherem Aufwand verbunden sein und eine wesentliche Wertverminderung ihres Grundstücks eintreten soll, legt sie nicht dar. Vielmehr ergibt sich, dass die getroffenen Anordnungen zum Schutz des Grundwassers gerechtfertigt, das heisst, notwendig und erforderlich sind. Insgesamt ist nicht ersichtlich, dass eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung ihres Waldes nicht mehr möglich wäre (Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 2484 mit Bezug auf eine Liegenschaft; vgl. auch VGr, 10. Juni 2015, VB.2014.00453, E. 3.4.3, wonach die mit der Zuweisung in die Schutzzone S3 einhergehenden Einschränkungen sich mit Bezug auf eine landwirtschaftliche Nutzung als leicht erweisen). Schliesslich ist die Beschwerdeführerin auch nicht als einzige betroffen; vielmehr erstreckt sich die Zone S3 auch noch über die Wald-Parzelle Kat.-Nr. 2285 und wird die Parzelle Nr. 483 von der Zone S2 und S1 erfasst (act. 8/26.3).

4.2.5 Wie erwähnt, verneint die Beschwerdeführerin selber einen einer materiellen Entschädigung gleichkommenden Eigentumseingriff durch die Überlagerung ihres Grundstücks mit einer Schutzzone S3 (vorn E. 3.2), was ebenfalls für eher geringfügige Einwirkungen der Schutzzone S3 spricht. Sofern sie eine Entschädigung für Einschränkungen wegen der Auflagen innerhalb der Schutzzone S3 verlangt, welche die Schwelle einer materiellen Enteignung nicht erreichen, wäre auch dieses Anliegen nicht im vorliegenden, sondern in einem separaten Verfahren zur Feststellung der Erheblichkeit des Eingriffs und einer daraus allenfalls resultierenden Entschädigungspflicht zu prüfen.

4.3 Allerdings erkennt die Beschwerdeführerin im Waldentwicklungsplan eine mögliche gesetzliche Grundlage und damit einen anderen Rechtsgrund für die von ihr verlangte Entschädigung für Mehraufwand und Minderertrag, die sie im Grundwasserschutzreglement verkörpert haben will. Gestützt auf den Waldentwicklungsplan, festgesetzt von der Baudirektion mit Verfügung vom 7. September 2010 (vorn E. 2.5), verlangt sie sinngemäss eine Entschädigung für die Einschränkung der Ausübung ihres Eigentumsrechts durch die Schutzzone S3. Damit macht sie die Einschränkung eines Grundrechts geltend, die zu entschädigen sei (dazu E. 4.1.1). Die Frage stellt sich, ob der Waldentwicklungsplan als Grundlage für eine Entschädigungspflicht für Eigentumsbeschränkungen taugt, die – wie vorliegend geltend gemacht (vorn E. 3.2) – die Schwelle einer materiellen Enteignung nicht erreichen.

4.3.1 Die Umsetzung des Waldentwicklungsplans (WEP) erfolgt überwiegend unter Federführung des Forstdienstes. Basis für die Finanzierung bilden die heute gültigen Finanzgrundlagen gemäss NFA (Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen) und KEF (Konsolidierter Entwicklungs- und Finanzplan des Kantons Zürich; WEP 2010, S. 4, 11). Der WEP wird über die Ausführungsplanung (Betriebspläne, Verträge und Projekte) umgesetzt. Darin werden die Massnahmen örtlich und zeitlich fixiert sowie deren Abgeltung geregelt (WEP 2010, S. 6).

4.3.2 Im WEP 2010 (S. 4) sind für den Kanton Zürich unter der Funktion "Schutz" insgesamt 2'964 ha Wald in der Schutzzone S3 (Grund- und Trinkwasser) ausgeschieden. Diese Wälder schützen durch Regulierung des Wasserabflusses gegen Hochwasser und dienen als Filter und Wasserspeicher für die Trinkwassergewinnung. Die Erfüllung der Schutzfunktion erfordert eine minimale Bewirtschaftung. Als Besonderes Ziel ist für Grundwasserschutzzonen S3 die dauernde Bestockung mit stabilen Beständen vorgesehen (WEP 2010, S. 23, 25).

4.3.3 Das Themenblatt S3 Grund- und Trinkwasser hält unter dem Ist-Zustand fest, dass die Bevölkerung einwandfreies Trinkwasser verlange. Der Wald erbringe Leistungen zum Schutz des Grundwassers mit erheblichem Nutzen für die Öffentlichkeit, bisher mehrheitlich ohne Entschädigung des Mehraufwandes. Hauptziel bleibt die dauernde Bestockung von Grundwasserschutzzonen mit stabilen Beständen. Als Soll-Zustand wird angeregt, dass die

Mehraufwendungen von Waldeigentümerinnen und Waldeigentümern infolge Grundwasserschutzzonen abgegolten seien. Unter Massnahmen sind aufgeführt: Abgeltung der Mehraufwendungen sowie der Waldleistung Trinkwasserschutz (Nutzen); regelmässige Eingriffe zum Erhalt einer dauernden Bestockung; Einhaltung der gesetzlichen Auflagen wie keine Transporte oder Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in bezeichneten Zonen, Verwendung von biologisch abbaubaren Ketten- und Hydraulikölen, Installation von Holzlagerplätzen ausserhalb der bezeichneten Zonen zu Lasten der Nutzniesser, Holzernte und -transport ausschliesslich auf den bezeichneten Rückegassen und Waldstrassen. Für die Entschädigung der besonderen Ziele in der Zone S3 ist für 300 ha pro Jahr eine Pauschale von Fr. 1'000.- pro ha vorgesehen (Fr. 300'000.-), deren Finanzierung jedoch noch nicht (im KEF) gesichert sei (WEP 2010, S. 55–59).

4.3.4 Im Zwischenbericht Waldentwicklung Kanton Zürich von 2015 wird mit Bezug auf den Grund- und Trinkwasserschutz die Abgeltung von Mehraufwendungen verlangt. Damit bis 2025 den Gemeinden und der Bevölkerung der Nutzen des Waldes für den Grund- und Trinkwasserschutz bekannt sei und die Mehraufwendungen der Waldbesitzer abgegolten würden, seien verstärkte Anstrengungen notwendig (Zwischenbericht 2015, S. 10).

4.4 Der Ruf nach Abgeltung von Mehraufwand und Minderertrag für Waldteile, die dem Grund- und Trinkwasserschutz dienen, wird vor allem von den Waldeigentümern erhoben. So sollen die Massnahmen zur optimalen Pflege der Trinkwasserwälder für die Waldeigentümer jährlich einen Mehraufwand von Fr. 300.-/ha verursachen, der von den lokalen Wasserversorgern zu entgelten wäre (act. 8/30.3). Eine Untersuchung der WSL (Eidgenössische Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft, vermutlich 2009) legte die Kosten für den Schutz der Trinkwasserressourcen im Wald auf bis zu Fr. 360.-/ha fest, wobei die Einschränkungen innerhalb der Zone S3 einer materiellen Enteignung nicht gleichkämen. Gleichwohl sollte versucht werden, für den Mehraufwand freiwillige Vereinbarungen mit den lokalen Wasserwerken abzuschliessen (act. 8/30.4). Dasselbe empfiehlt Simon Ammann (Leiter Waldentwicklung & Ressourcen, Abt. Wald Kanton Zürich, in: Zürcher Wald 5/2018, S. 5), während Stefan Studhalter (Kreisforstmeister, Forstkreis 7, Kanton Zürich)

verlangt, die dem Waldeigentümer anfallenden Bewirtschaftungs-Mehrkosten sollten mindestens teilweise durch den Eigentümer des Wassers übernommen werden (Zürcher Wald 5/2018, S. 8, 12).

4.5 Dies alles führt dazu, dass der WEP entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin keine taugliche gesetzliche Grundlage dafür darstellt, anfallende Mehrkosten aus der Bewirtschaftung von in der Zone S3 gelegenen Wald dem Eigentümer des Grundwassers oder dessen Fassung anzulasten. Auch könnte er nicht als Grundlage für eine Entschädigung etwa im Sinn einer zu entrichtenden Gebühr dienen, ist der WEP doch kein dazu erforderliches Gesetz im formellen Sinn, sondern lediglich eine behördenverbindliche Verordnung der Bau- und Waldverwaltung (zum Legalitätsprinzip im Gebührenrecht vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 2795 ff.). Ausserdem schreibt der WEP keine Entschädigungspflicht vor für Einschränkungen in der Waldbewirtschaftung, welche das Ausmass einer materiellen Enteignung nicht erreichen. Vielmehr dient er in erster Linie der Koordination verschiedener Massnahmen, damit dem Wald unter anderem seine Schutzfunktionen erhalten bleiben. Zwar erkennt auch der WEP als eine der erwünschten Massnahmen, dass anfallender Mehraufwand entschädigt werde; soweit darin aber überhaupt eine Entschädigungspflicht (und nicht nur ein Entschädigungswunsch) gesehen werden könnte, deutet Vieles zunächst auf eine staatliche Entschädigung und nicht auf eine solche von Privaten hin (vorn E. 4.2.1, 4.2.3). Ferner wird eine mögliche Entschädigung durch den Grundwassereigentümer nur in Form einer (freiwilligen) Vereinbarung gesehen (vorn E. 4.3), was nicht auf eine Entschädigungspflicht schliessen lässt. Eine solche lässt sich dem WEP vielmehr nicht entnehmen.

4.6 Unter diesen Umständen ist jedoch nicht ersichtlich und wird auch nicht dargetan, auf welche rechtliche Grundlage sich ein Entschädigungsanspruch der Beschwerdeführerin ausserhalb von § 183^{bis} Abs. 1 EG ZGB stützen könnte. Mangels eines solchen besteht daher kein Anlass, das Schutzzonenreglement um eine entsprechende Bestimmung zu ergänzen. Selbst wenn aber eine entschädigungspflichtige Eigentumsbeschränkung vorläge, wäre das Schutzzonenreglement nicht wie beantragt zu ergänzen, denn Ausgangspunkt einer wie im-

mer gearteten Entschädigung muss stets das (zu klärende) Ausmass der Eigentumsbeschränkung als *Folge* der Festsetzung einer Zone S3 sein und nicht eine entsprechende Bestimmung im Schutzzonenreglement. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

5.

Bei diesem Ausgang sind der Beschwerdeführerin die Kosten des Verfahrens zu auferlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Entsprechend hat sie dem Beschwerdegegner 1 und der Mitbeteiligten 1 eine Parteientschädigung auszurichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Mit Bezug auf den Beschwerdegegner 1, der ein Gemeinwesen vertritt, könnte sich allerdings die Frage nach der Berechtigung einer Parteientschädigung stellen, besteht doch bei Gemeinwesen nur unter bestimmten Voraussetzungen ein Anspruch darauf. Allerdings stellten sich vorliegend relativ komplexe Rechtsfragen mit Bezug auf die rechtliche Grundlage einer Entschädigung, die das Ausmass einer materiellen Enteignung nicht erreiche, worin der Beschwerdegegner 1 kaum auf einen massgebenden Wissensvorsprung auf die Beschwerdeführerin zurückgreifen konnte (vgl. dazu Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 51 und 54) und war das Verfahren doch von einiger Bedeutung, nachdem die Beschwerdeführerin davon ausgegangen war, dass das Schutzzonenreglement ohne Ergänzung über die geforderte Entschädigungspflicht nicht genehmigungsfähig sei (act. 2 Rz. 29). Entsprechend besteht ein Anspruch auf Parteientschädigung. Die Beschwerdegegnerin 2 hat keine Entschädigung beantragt, ebenso wenig die Mitbeteiligte 2.

Demgemäss erkennt die Kammer:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf
Fr. 4'000.--; die übrigen Kosten betragen:
Fr. 300.-- Zustellkosten,
Fr. 4'300.-- Total der Kosten.

3. Die Gerichtskosten werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, dem Beschwerdegegner 1 und der Mitbeteiligten 1 eine Parteientschädigung von je Fr. 2'000.- (Fr. 1'857.- zuzüglich 7,7 % MwSt Fr. 143.-) auszurichten, zahlbar innert 30 Tagen ab Rechtskraft dieses Urteils.
5. Gegen dieses Urteil kann Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 ff. des Bundesgerichtsgesetzes erhoben werden. Die Beschwerde ist innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen.
6. Mitteilung an:
 - a) die Parteien;
 - b) das Baurekursgericht;
 - c) die Mitbeteiligten;
 - d) den Regierungsrat;
 - e) das Bundesamt für Umwelt, BAFU.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vorsitzende:

R. Bodmer

Der Gerichtsschreiber:

C. Bily



Versandt: - 5. AUG. 2020

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal



Die Zentrale Kanzlei
CH-1000 Lausanne 14
Tel. +41 (0)21 318 91 11

Stadt Dietikon
Stadtkanzlei
Herr Arno Graf
Bremgartnerstrasse 22
8953 Dietikon

MITTEILUNG

Lausanne, 21. September 2020 / grs

Bestätigung

In Beantwortung Ihrer Anfrage vom 7. September 2020 teilen wir Ihnen mit, dass das Bundesgericht nur die Rechtskraft der eigenen Urteile bestätigt.

Hingegen können wir bestätigen, dass beim Bundesgericht bis heute kein Rechtsmittelverfahren gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 3. Abteilung, vom 9. Juli 2020 (Geschäftsnummer VB.2019.00728) in Sachen HOLZKORPORATION DIETIKON/STADTRAT DIETIKON, BAUDIREKTION KANTON ZÜRICH und REGIONALWERKE AG BADEN eröffnet worden ist.

Die Bundesgerichtskanzlei