



Kanton Zürich
Baudirektion



Genehmigung

Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft
Gewässerschutz

Referenz-Nr.: G 5 n / GWV 2021-0066 / GWR n 1-90 und n 1-105

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

19. März 2021

1/5

Grundwasserfassungen Schönenwerd 1 und 2. Erneuerung der Grundwasserschutzzonen.

Gemeinde Dietikon

Betroffene Stadtrat Dietikon, Bremgartnerstrasse 22, 8953 Dietikon
Gruppenwasserversorgung Limmat, c/o Gemeinde Urdorf, Bahnhofstr. 46, 8902 Urdorf
Wasserwirtschaftsverband Limmattal, Bremgartnerstrasse 22, 8953 Dietikon

Massgebende - Schutzzonenplan Grundwasserfassungen Schönenwerd 1 und 2 im Massstab 1:1000
Unterlagen vom 30. Juli 2020
- Schutzzonenreglement Grundwasserfassungen Schönenwerd 1 und 2
vom 30. Juli 2020
- Festsetzungsbeschluss Stadtrat Dietikon vom 15. Februar 2021

Ergänzende - Hydrogeologischer Bericht «Grundwasserfassung Schönenwerd I (GWR n 1-90),
Unterlagen Dietikon / ZH – Überprüfung der Schutzzonen» der Dr. Heinrich Jäckli AG, Zürich,
vom 21. November 2017, rev. am 14. Juli 2020
- Hydrogeologischer Bericht «Grundwasserfassung Schönenwerd II (GWR n 1-105),
Dietikon / ZH – Überprüfung der Schutzzonen» der Dr. Heinrich Jäckli AG, Zürich,
vom 21. November 2017

Beurteilung Genehmigung Grundwasserschutzzonen

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 19. Februar 2021 reichte die Stadt Dietikon die überarbeiteten Schutzzonenakten des Pumpwerks Schönenwerd 1 (Grundwasserrecht/GWR n 1-90) der Gruppenwasserversorgung Limmat und des Pumpwerks Schönenwerd 2 (GWR n 1-105) des Wasserwirtschaftsverband Limmattal zur Genehmigung ein.

Erwägungen

Genehmigung der Grundwasserschutzzonen

Mit Verfügung der Baudirektion Nr. 2559/1993 wurden die Grundwasserschutzzonen um die Grundwasserfassungen Schönenwerd 1 und 2 genehmigt. Die Grundwasserschutzzonen und das Reglemente wurden überprüft und den gültigen Bestimmungen angepasst. Im Auftrag der Gruppenwasserversorgung Limmat und des Wasserwirtschaftsverbands

Limmattal erarbeitete die Dr. Heinrich Jäckli AG, Zürich, in den hydrogeologischen Berichten vom 21. November 2017 (Grundwasserschutzzonen Schönenwerd 2) und vom 21. November 2017, rev. am 14. Juli 2020 (Grundwasserschutzzonen Schönenwerd 1) die neuen Schutzzonenempfehlungen. Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) nahm am 12. Februar 2018 im Sinne einer Vorprüfung zu den Schutzzonenvorschlägen Stellung.

Mit Beschluss vom 15. Februar 2021 hob der Stadtrat Dietikon den alten Festsetzungsbeschluss vom 7. September 1992 auf, setzte die überarbeiteten Grundwasserschutzzonen neu fest und erliess das entsprechende Schutzzonenreglement.

Mit den überarbeiteten Grundwasserschutzzonen und dem erlassenen Schutzzonenreglement sind der Schutz und die gewässerschutzrechtliche Erhaltung der Grundwasserfassungen Schönenwerd 1 und 2 gewährleistet. Der Genehmigung der überarbeiteten 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 (KÖREBKV) vom 27. Juni 2012 sind die Festsetzung und die Genehmigung der Schutzzonen nach Inkrafttreten im ÖREB-Kataster nachzuführen. Mit der Einführung des ÖREB-Katasters ist eine Anmerkung der überarbeiteten Grundwasserschutzzonen im Grundbuch hinfällig. Eine allfällige bestehende Anmerkung der aufgehobenen Grundwasserschutzzonen gestützt auf § 36 EG GSchG ist im Grundbuch löschen zu lassen.

Der Schutzzonenplan und das entsprechende Schutzzonenreglement treten mit Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung in Kraft. Der Stadtrat hat dem AWEL sowie allen betroffenen Grundeigentümern 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.

Es wird verfügt:

I. Genehmigung der Grundwasserschutzzonen

1. Die mit Verfügung der Baudirektion Nr. 2559/1993 erfolgte Genehmigung der Grundwasserschutzzonen um die Pumpwerke Schönenwerd 1 (GWR n 1-90) und Schönenwerd 2 (GWR n 1-105) wird aufgehoben.
2. Die mit Beschluss des Stadtrates Dietikon vom 15. Februar 2021 festgesetzten, überarbeiteten Grundwasserschutzzonen um die Trinkwasserfassungen Schönenwerd 1 (GWR n 1-90) und Schönenwerd 2 (GWR n 1-105) und das entsprechende Schutzzonenreglement werden genehmigt.

3. Der Stadtrat Dietikon wird eingeladen, die Genehmigung der überarbeiteten Grundwasserschutzzonen um die Grundwasserfassungen Schönenwerd 1 und 2 zusammen mit seinem Festsetzungsbeschluss im Amtsblatt des Kantons Zürich mit folgendem Text öffentlich bekannt zu machen.

«Genehmigung revidierte Grundwasserschutzzonen Trinkwasserfassungen Schönenwerd 1 (Grundwasserrecht n 1-90) und Schönenwerd 2 (Grundwasserrecht n 1-105)»

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 19. März 2021 die mit Beschluss des Stadtrates Dietikon vom 15. Februar 2021 festgesetzten, überarbeiteten Grundwasserschutzzonen um die Grundwasserfassungen Schönenwerd 1 und 2 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 angeführten 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 Stadtkanzlei, Bremgartnerstrasse 22, 8953 Dietikon, eingesehen werden.»

4. Der Stadtrat Dietikon wird eingeladen, die vorliegende Verfügung sowie die massgebenden Unterlagen den betroffenen Grundeigentümern eingeschrieben zuzustellen sowie die massgebenden und ergänzenden Unterlagen während der Rekursfrist auf der Gemeindekanzlei zur Einsicht aufzulegen.
5. Der Schutzzonenplan und das entsprechende Schutzzonenreglement treten mit Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung des AWEL in Kraft.
6. 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.
7. Der Stadtrat Dietikon wird eingeladen, nach Eintritt der Rechtskraft eine allfällige Anmerkung der alten Grundwasserschutzzonen im Grundbuch bei den betreffenden Grundstücken löschen zu lassen.
8. 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 Abfall, Wasser, Energie und Luft, Stampfenbachstrasse 14, Postfach, 8090 Zürich, zu melden.

9. 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.

II. Gebühren

Gestützt auf §§ 2 und 4 ff. der Gebührenverordnung zum Vollzug des Umweltrechts werden für diese Verfügung und den Aufwand seit der Vorprüfung der Schutzzonen die Gebühren wie folgt festgesetzt und je zur Hälfte mit separater Rechnung verrechnet.

Rechnungsadressen:

Gruppenwasserversorgung Limmat, c/o Gemeinde Urdorf, Bahnhofstrasse 46, 8902 Urdorf
Wasserwirtschaftsverband Limmattal, Bremgartnerstrasse 22, 8953 Dietikon

Staatsgebühr:	Fr.	1050.40 (Konto 104 181 / 85284.61.000)
Ausfertigungsgebühr:	Fr.	120.00 (Konto 104 181 / 85284.61.000)
Total:	Fr.	1170.40

III. Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid 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 Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid 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.

IV. Mitteilung an

- Stadtrat Dietikon, Bremgartnerstrasse 22, 8953 Dietikon (für sich, zu Händen aller Grundeigentümer sowie nach Eintritt der Rechtskraft zu Händen des Grundbuchamtes Dietikon, Zentralstrasse 19, 8953 Dietikon), Beilagen:
 - massgebende Unterlagen
 - ergänzende Unterlagen
 - Genehmigungsverfügung mit Originalunterschrift für das Grundbuchamt Dietikon
- Gruppenwasserversorgung Limmat, c/o Gemeinde Urdorf, Bahnhofstrasse 46, 8902 Urdorf, Beilagen:
 - massgebende Unterlagen (im Doppel)
- Wasserwirtschaftsverband Limmattal, Bremgartnerstrasse 22, 8953 Dietikon, Beilagen:
 - massgebende Unterlagen (im Doppel)
- Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren
- Kantonales Labor Zürich, Fehrenstrasse 15, Postfach, 8032 Zürich, Beilagen:
 - massgebende Unterlagen
- Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Abt. Abfallwirtschaft und Betriebe, Sekt. Tankanlagen und Transportgewerbe, Beilagen:
 - massgebende Unterlagen

- Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Abt. Abfallwirtschaft und Betriebe, Sekt. Altlasten, Beilagen:
 - massgebende Unterlagen
- per Mail an: fakturationBD@bd.zh.ch

Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft

Im Auftrag des Amtschefs:

Gewässerschutz
Grundwasser und Wasserversorgung



Marco Ghelfi
Sektionsleiter

Versand: **22. März 2021**

Inkrafttreten
Datum: 21. April 2022

W1.07.04.03 Schutzzone Pumpwerk Schönenwerd

1739-2021

Grundwasserschutzzone I und II

Festsetzung Grundwasserschutzzone und Schutzzonenreglement

Das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) vom 24. Januar 1991 verpflichtet die Städte und Gemeinden, rund um die Grund- und Quellwasserfassungen die notwendigen Schutzzonen zu errichten. Die auf dieses Gesetz gestützte Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes vom 28. Oktober 1998 macht die Festsetzung eines Schutzzonenreglements für die Grundwasserfassung Schönenwerd I der Gruppenwasserversorgung Limmat (GWL) sowie Schönenwerd II des Wasserwirtschaftsverbandes Limmattal (WVL) erforderlich.

Seit der letztmaligen Festsetzung der Schutzzonen in den Jahren 1992/93 haben sich mit der GSchV sowie der BAFU-Wegleitung zum Gewässerschutz (2004) die gesetzlichen Grundlagen mit schutzzonenrelevanten Bestimmungen geändert. Daher wurde Dr. Heinrich Jäckli AG, Zürich, von den beiden Wasserversorgungen mit der Überprüfung der Schutzzonen und der Erarbeitung eines hydrogeologischen Gutachtens beauftragt. In enger Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro swrplus AG, Dietikon, und dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) wurden gestützt auf den hydrogeologischen Bericht die Schutzzonen neu definiert. Dabei wurde die engere Schutzzone (S2) im südlichen Bereich entlang der Zürcherstrasse und um die Burgruine Schönenwerd leicht verkleinert. Die weitere Schutzzone (S3) konnte im nordöstlichen Teil entlang der Ueberlandstrasse und östlich der Bernstrasse sowie im Bereich der Allmend Glanzenberg ebenfalls redimensioniert werden. Die neuen Schutzzonengrenzen wurden im Dialog mit dem AWEL im Rahmen einer Arbeitssitzung am 10. Juli 2019 erarbeitet.

Das überarbeitete Schutzzonenreglement ist gestützt auf das "Normreglement für Grundwasserschutzonen" des Kantons Zürich und wurde vom AWEL mit Schreiben vom 12. Februar 2018 vorgeprüft und entsprechend freigegeben. Sämtliche Eigentümer innerhalb der Schutzzonen sind Ende 2020 schriftlich über die Anpassung orientiert und über ihre Möglichkeit zur Mitwirkung informiert worden.

Mit der Information an die Grundeigentümer wurden alle Schritte zur Vorprüfung der Schutzzonenfestsetzung durchgeführt. Gemäss Einführungsgesetz zum Gewässerschutz §35 (EG GSchG) erarbeiten die Fassungseigentümer WVL und GWL die Grundlagen. Der Gemeindevorstand der Standortgemeinde Dietikon setzt die Grundwasserschutzonen inklusive der dazugehörigen Schutzvorschriften fest.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Das Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassung Schönenwerd I und II vom 30. Juli 2020 wird gemäss Antrag des WVL und der GWL genehmigt. Die bisherigen Schutzzonen werden gemäss dem vorliegenden, überarbeiteten Schutzzonenplan neu festgesetzt.
2. Der frühere Festsetzungsbeschluss vom 7. September 1992 wird mit Eintreten der Rechtskraft der vorliegenden Neufestsetzung ausser Kraft gesetzt.
3. Die Infrastrukturabteilung wird beauftragt, das Schutzzonenreglement sowie den Schutzzonenplan in 10-facher Ausführung dem AWEL einzureichen und genehmigen zu lassen.

Sitzung vom 15. Februar 2021

4. Die Infrastrukturabteilung wird beauftragt, nach Genehmigung durch das AWEL das Schutzzone-nreglement mit den dazugehörigen Unterlagen öffentlich bekannt zu machen und die direkt betroffenen Grundeigentümer schriftlich mit Rechtsmittelbelehrung über die Auflage zu informie-ren.
5. Nach Ablauf der 30-tägigen Rekursfrist der öffentlichen Bekanntmachung, ist beim Baurekursge-richt des Kantons Zürich die Rechtskraftbescheinigung einzuholen.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- ✓ Kanton Zürich Baudirektion (AWEL), Abteilung Gewässerschutz, Stampfenbachstrasse 14, Postfach, 8090 Zürich
- Wasserwirtschaftsverband Limmattal, c/o Stadt Dietikon, Infrastrukturabteilung, Heimstrasse 36, 8953 Dietikon;
- Gruppenwasserversorgung Limmat GWL, c/o Gemeinde Urdorf, Bahnhofstrasse 46, 8902 Urdorf;
- Baukommission;
- Leiter Infrastrukturabteilung;
- Leiter Stadtplanungsamt;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Infrastrukturvorstand.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

versandt am: 19. Feb. 2021
SKü

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 15. Februar 2021 setzte der Stadtrat Dietikon die revidierten Grundwasserschutzzonen und das zugehörige Schutzzonenreglement Trinkwasserfassungen Schönenwerd 1 (GWR n 1-90) und Schönenwerd 2 (GWR n 1-105) fest. Mit Verfügung G 5 n / GWV 2021-0066 / GWR n 1-90 und n 1-105 vom 19. März 2021 erfolgte die Genehmigung durch die Baudirektion bzw. das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL).

B.

Gegen diese beiden Entscheide erhob René Wullschleger-Lustenberger mit Eingabe vom 28. Mai 2021 fristgerecht Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich mit dem Antrag, die angefochtenen Entscheide seien aufzuheben und die Sache sei an die Vorinstanzen zurückzuweisen "zur Überarbeitung der Art. 5.1, 5.6 und 8.2 des revidierten Schutzzonenreglements im Sinne der Erwägungen", unter Kosten- und Entschädigungsfolgen "zugunsten des Rekurrenten".

C.

Mit Präsidialverfügung vom 2. Juni 2021 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Vernehmlassung vom 30. Juni 2021 beantragte die Baudirektion Kanton Zürich (unter Verweis auf den Mitbericht des AWEL vom 22. Juni 2021) die Abweisung des Rekurses. Der Stadtrat Dietikon beantragte mit Eingabe vom 28. Juni 2021 ebenfalls, der Rekurs sei vollumfänglich abzuweisen, "unter o-/e-Kostenfolge".

E.

Mit Replik vom 2. August 2021 und Dupliken vom 18. August 2021 (unter Verweis auf den Mitbericht des AWEL vom 17. August 2021) und vom 23. August 2021 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

F.

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit zur Entscheidbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Der Rekurrent ist Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 6057, das gemäss den angefochtenen Entscheiden (weiterhin) in der Grundwasserschutzzone S3 zu liegen kommt. Als von der Planfestsetzung betroffener Grundeigentümer ist er demnach ohne Weiteres im Sinne von § 21 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) zur Rekurerhebung legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten. Soweit rügespezifisch etwas anderes gilt, ist darauf im Kontext der entsprechenden Rüge zurückzukommen.

2.

Die beiden Trinkwasserfassungen Schönenwerd 1 (im Osten) und 2 (im Westen) befinden sich auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 10245 bzw. 10151, wobei ersteres im Wald liegt, während letzteres einer regionalen Freihaltezone Fr zugeschrieben ist. Nördlich der Fassung Schönenwerd 2 bzw. nordwestlich der Fassung Schönenwerd 1 befindet sich das rekurrentische Grundstück Kat.-Nr. 6057, das zur Industriezone I gemäss BZO der Stadt Dietikon gehört und mit mehreren Gebäuden überstellt ist. Zwischen dem rekurrentischen Grundstück und den beiden Trinkwasserfassungen verläuft die Limmat.

3.1.

Der Rekurrent macht geltend, die wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeiten würden durch die Grundwasserschutzzone stark eingeschränkt. Die Bau-massenziffer in der Industriezone sei auf $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ limitiert und die Parkie-rungsmöglichkeiten entlang der (nördlich des rekurrentischen Grundstücks verlaufenden) Giessenstrasse sollten aufgehoben werden. Das revidierte Schutzzonenreglement sei ein weiterer Schritt in diese Richtung. Für eine rentable Bewirtschaftung seiner Immobilie sei er insbesondere darauf an-gewiesen, den Mietern Parkierungsmöglichkeiten im Untergrund anbieten zu können, was mit dem revidierten Schutzzonenreglement quasi verun-möglicht werde. Im Einzelnen moniert der Rekurrent erstens, zu den in An-hang 4 Ziff. 221 Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) genann-ten Bauvorhaben, welche in der Grundwasserschutzzone S3 unzulässig seien, gehörten (gemäss lit. b) Einbauten, die das Speichervolumen oder den Durchflussquerschnitt des Grundwasserleiters verringern, wobei die Behörde aus wichtigen Gründen Ausnahmen gestatten könne, wenn eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden könne. In-dem Ziff. 5.1 (recte 5.3) des revidierten Schutzzonenreglements festhalte, dass (unter bestimmten zusätzlichen Voraussetzungen) im Sinne einer Ausnahme Tiefbauten (Kanalisationen oder Pfählungen) unter dem höch-sten Grundwasserspiegel, *jedoch nicht mehr als 1,0 m unter dem mittleren Grundwasserspiegel* zugelassen werden könnten, werde die in der zitierten Bestimmung der GSchV normierte Interessenabwägung zumindest teilwei-se in generell-abstrakter Weise vorweggenommen und der Handlungsspiel-raum der Bewilligungsbehörde ohne gesetzliche Grundlage eingeschränkt. Die beanstandete restriktive Formulierung finde sodann in der Vorlage des Kantons Zürich zur Erstellung eines Schutzzonenreglements keine Abbil-dung. Zudem handle es sich gegenüber dem heute geltenden Schutzzo-nenreglement um eine Verschärfung, ohne dass hierfür ein sachlicher Grund bestehe. Zweitens beanstandet der Rekurrent, im Zusammenhang mit der Entwässerung führe Ziff. 5.6 des revidierten Schutzzonenregle-ments bezüglich der Führung der Abwasserleitungen (gebäudeintern soweit als möglich sichtbar [Kellerdecke], ansonsten Einbetonieren in [oder von unten Anbetonieren an] die Bodenplatte und gesamthaft Anschluss an die öffentliche Kanalisation via Kontrollschacht in einfachen und dauerhaften Systemen) einen Detaillierungsgrad ein, der eine sachgerechte Bauausfüh-rung im Einzelfall verunmögliche, sich auf keine gesetzliche Grundlage stützen könne und gegen den Grundsatz der Verhältnismässigkeit verstos-

se. Drittens beanstandet der Rekurrent, gemäss Ziff. 8.2 des revidierten Schutzzonenreglements würden die Kosten der innert Jahresfrist nach Inkrafttreten durchzuführenden Dichtheitskontrollen selbst dann dem Grundeigentümer auferlegt, wenn dessen Entwässerungsanlagen dicht seien. Im Gegensatz zur Kostenaufgabe bei nicht gewährleisteter Dichtheit (unter dem Titel des Zustandsstörers) finde sich weder im Gewässerschutzgesetz (GSchG) noch in der GSchV und auch nicht im kantonalen Einführungsgesetz zum GSchG (EG GSchG) eine gesetzliche Grundlage für die Abwälzung der Kosten auf den sich rechtmässig verhaltenden Grundeigentümer.

3.2.

Dem hält die Baudirektion entgegen, die vom Rekurrenten erwähnten Auflagen zum maximal zulässigen Bauvolumen oder zu den Parkierungsmöglichkeiten entlang der Giessenstrasse seien nicht in den Grundwasserschutzzonen begründet. Gemäss dem Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen" des AWEL vom Februar 2019 könnten Bauteile, die mehr als 1,0 m unter dem mittleren Grundwasserspiegel bzw. unter der Bodenplatte liegen (z.B. Pfähle), im Gewässerschutzbereich A_u sogar ausserhalb der Grundwasserschutzzonen grundsätzlich nicht bewilligt werden, da sie meist eine immerwährende Beeinträchtigung des Grundwasserleiters darstellten. Daher sei es angezeigt gewesen, diese Bestimmung auch ins streitbetreffende Schutzzonenreglement aufzunehmen mit dem Hinweis, dass das genannte Merkblatt zu beachten sei. Im aktuellen Normreglement auf der Homepage des AWEL sei der Satzteil gestrichen worden, da er mit der Zitierung des genannten Merkblattes in demselben Abschnitt nicht erforderlich sei. Anhang 4 Ziff. 221 Abs. 1 lit. b GSchV räume den Behörden einen Ermessensspielraum ein. Um Grundeigentümern Planungssicherheit zu geben, präzisiere Ziff. 5.3 des Schutzzonenreglements die wichtigen Gründe und halte fest, dass der Handlungsspielraum nur für Tiefbauten (Kanalisationen und Pfählungen), die für die Erstellung und Nutzung eines Gebäudes allenfalls nötig seien, genutzt werden dürfe. Die Formulierung solle die grossen, das Speichervolumen und den Durchflussquerschnitt des Grundwasserleiters beeinträchtigenden Einbauten verhindern, aber für Gebäude nötige "Kleinstrukturen" im Grundwasserleiter ausnahmsweise zulassen. Indem im bestehenden Reglement Ausnahmen (nebst weiteren Voraussetzungen) an ein öffentliches Interesse gebunden seien, das bei einem privaten Bauvorhaben kaum nachgewiesen werden könnte, wäre im Übrigen eine Ausnahmegewilligung mit dem be-

stehenden Reglement sogar schwieriger als mit dem revidierten zu erhalten gewesen. Da sodann das rekurrentische Grundstück auf ca. 389 m.ü.M. und der höchste Grundwasserspiegel gemäss der Grundwasserkarte im Geografischen Informationssystem des Kantons Zürich (GIS-ZH, maps.zh.ch) auf ca. 385,5 bis 386 m.ü.M. liege, sei anzunehmen, dass auf dem rekurrentischen Grundstück die Erstellung eines Untergeschosses möglich wäre. Ziff. 5.3 des neuen Schutzzonenreglements sei geeignet, die Vorgaben von Anhang 4 Ziff. 221 Abs. 1 GSchV umzusetzen. Hinsichtlich Ziff. 5.6 verweist die Baudirektion auf die Wegleitung Grundwasserschutz (BUWAL, 2004) und hält dafür, unter der Bodenplatte liegende Schmutzabwasserleitungen könnten auch bei einer zukünftigen Undichtheit nur sehr schwierig oder sogar gar nicht mehr saniert oder ersetzt werden, weshalb sie in Grundwasserschutzzonen zu vermeiden seien. Daher seien die hochliegenden Leitungen sichtbar zu führen, während an die erst im Kellergeschoss beginnenden Schmutzabwasserleitungen stabilere Anforderungen gestellt würden, damit weniger undichte Stellen beispielsweise durch Setzungen entstehen könnten. Ein einfaches Leitungssystem mit wenigen Verzweigungen trage dazu bei, dass ein Abwassersystem auf seine Dichtheit kontrolliert werden könne. Die Bestimmung zeige die Anforderungen auf, die im Rahmen der Baubewilligung seit vielen Jahren gestellt würden. Was schliesslich Ziff. 8.2 des Reglements anbelangt, argumentiert die Baudirektion, es sei offensichtlich, dass von allen Entwässerungsanlagen eine konkrete Gefahr einer Gewässerverunreinigung ausgehe. Da es jedermann untersagt sei, Stoffe, die Wasser verunreinigen können, versickern zu lassen, seien alle Entwässerungsleitungen periodisch durch den Inhaber einer Dichtheitsprüfung zu unterziehen. Da in überarbeiteten Schutzzonen auch Grundstücke neu einer Schutzzone zugeordnet werden könnten, seien die Anlagen innert Jahresfrist nach Inkrafttreten erstmalig zu kontrollieren. Die Kostentragung durch den Anlageeigentümer entspreche dem Verursacherprinzip, wie es sich aus Art. 74 Abs. 1 und 2 der Bundesverfassung (BV) und Art. 3a GSchG ergebe.

3.3.

Im Rahmen der Replik bringt der Rekurrent ergänzend vor, betreffend Ziff. 5.3 des Schutzzonenreglements sei zum einen unzutreffend, dass mit dieser Bestimmung eine Präzisierung der wichtigen Gründe gemäss GSchV vorgenommen werde. Zum andern gehe mit der Vorwegnahme der gemäss GSchV vorgeschriebenen einzelfallbezogenen Ermessensaus-

übung eine Planungssicherheit einher, die dem Rekurrenten nichts nütze, da die Umschreibung im Reglement restriktiver als die zugrundeliegende Verordnungsbestimmung sei. Ziff. 5.3 des Reglements sei zwar zur Umsetzung der Vorgaben von Anhang 4 Ziff. 221 Abs. 1 GSchV geeignet, doch werde das Kriterium der Erforderlichkeit nicht eingehalten. Auch bezüglich Ziff. 5.6 bestreitet der Rekurrent ausdrücklich nicht die Eignung, jedoch (sinngemäss) die Erforderlichkeit und die Verhältnismässigkeit der angefochtenen Regelung. Die zusätzliche Regulierungsdichte bedeute auch für die kontrollierenden Behörden einen Mehraufwand. Schliesslich macht der Rekurrent betreffend Ziff. 8.2 geltend, es liege primär in seinem Interesse, für die Dichtheit der Entwässerungsanlagen besorgt zu sein, einer periodischen Überprüfung (und erst recht einer solchen auf Kosten des jeweiligen Grundeigentümers) bedürfe es dafür nicht. Die im Obligationenrecht normierte Werkeigentümerhaftung sei völlig ausreichend. Durch die Kostentragungspflicht würden diejenigen Grundeigentümer benachteiligt, die ihre Liegenschaften aus freien Stücken in einem tadellosen Zustand halten würden.

Die Baudirektion entgegnet in ihrer Duplik, bei Anhang 4 Ziff. 221 Abs. 1 lit. b GSchV handle es sich um eine Kann-Vorschrift, weshalb die Behörde festlegen könne, welche Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung vorliegen müssten. Das Schutzzonenreglement halte präzisierend fest, welche Gründe das AWEL als wichtig erachte. Sofern das AWEL in einem speziellen Fall oder aus einem anderen öffentlichen oder übergeordneten Interesse noch weitere Gründe als wichtig für eine Ausnahme betrachte, könne es gemäss Art. 9 des Schutzzonenreglements dafür eine Ausnahmegewilligung erteilen. Die Präzisierungen in Ziff. 5.3 entsprächen daher der Umschreibung des gesetzlichen Ermessensspielraums, der dem AWEL als Bewilligungsbehörde zustehe. Anhang 4 Ziff. 221 Abs. 1 lit. b GSchV schreibe keine einzelfallbezogene Ermessensausübung vor. Zudem mache diese Verordnungsbestimmung von der grundsätzlichen Unzulässigkeit von Bauten und Anlagen unter dem höchsten Grundwasserspiegel keine Ausnahme für die vom Rekurrenten genannten "Bauten und Anlagen, welche aus gewässerschutzrechtlicher Sicht unbedenklich sind". Aus gewässerschutzrechtlicher Sicht würden alle Bauten und Anlagen unter dem höchsten Grundwasserspiegel das Speichervolumen und den Durchflussquerschnitt verringern. Hinsichtlich Ziff. 8.2 erwähnt die Baudirektion, Dichtheitsprüfungen dienten genau dazu, den (einwandfreien) Zu-

stand von Entwässerungsanlagen festzustellen. Die angeordneten periodischen Dichtheitskontrollen sowie das Kontrollintervall basierten auf den Vorgaben des BUWAL (heute BAFU).

4.

Gemäss Art. 20 Abs. 1 GSchG haben die Kantone Schutzzonen für die im öffentlichen Interesse liegenden Grundwasserfassungen auszuscheiden und die notwendigen Eigentumsbeschränkungen festzulegen. Die Grundwasserschutzzonen bilden zusammen mit den Gewässerschutzbereichen (Art. 19 GSchG) und den Grundwasserschutzarealen (Art. 21 GSchG) das im Bundesrecht vorgesehene Instrumentarium des planerischen Grundwasserschutzes, das in Art. 29–32 GSchV in Verbindung mit Anhang 4 GSchV näher präzisiert wird. Im Kanton Zürich wird die bundesrechtliche Pflicht zur Ausscheidung von Grundwasserschutzzonen in §§ 35 ff. EG GSchG geregelt. Die Grundwasserschutzzonen bestehen aus dem Fassungsbereich (Zone S1), der engeren Schutzzone (Zone S2) und der weiteren Schutzzone (Zone S3; Ziff. 121 Abs. 1 lit. a Anhang 4 GSchV; § 36 Abs. 1 Satz 1 EG GSchG). Die Zone S3 soll gewährleisten, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren (z.B. Unfällen mit Stoffen, die Wasser verunreinigen können) ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen (Ziff. 124 Abs. 1 Anhang 4 GSchV). Auf Antrag der Fassungseigentümer setzt der Gemeinderat die erforderlichen Grundwasserschutzzonen fest und erlässt die zugehörigen Schutzvorschriften (§ 35 Abs. 1 EG GSchG). Er ordnet die erforderlichen Schutzmassnahmen nach Massgabe der bundesrechtlichen Vorschriften sowie der örtlichen Bedürfnisse im Einzelfall an (§ 36 Abs. 2 Satz 1 EG GSchG). Entscheidungshilfe der Verwaltung bildet insbesondere die erwähnte Wegleitung Grundwasserschutz.

Mit der Ausscheidung von Schutzzonen sind für die betroffenen Grundeigentümer Einschränkungen in der Nutzung des Grundeigentums verbunden, die ihre Grundrechte berühren (u.a. Einschränkungen bezüglich bestimmter baulicher Massnahmen; vgl. für die Zone S3 Anhang 4 Ziff. 221 GSchV). Gemäss Art. 36 Abs. 1–3 BV sind solche Einschränkungen nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, durch ein öffentliches Interesse oder den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt sind sowie dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit genügen. Letzterer

besagt, dass die fraglichen Massnahmen zur Verwirklichung des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich sein müssen und überdies zwischen dem angestrebten Zweck und dem mit der Massnahme verbundenen Eingriff ein vernünftiges Verhältnis bestehen muss (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020 Rz. 514 ff.).

5.1.

Was zunächst die vom Rekurrenten inhaltlich (trotz unzutreffender Bezeichnung im Antrag) anvisierte Ziff. 5.3 des revidierten Schutzzonenreglements betrifft, so lautet diese wie folgt (vgl. act. 8.8): "Bauliche Eingriffe (inklusive Verankerungen und Injektionen) unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels bzw. in den Bereich der wasserführenden Schichten sind grundsätzlich nicht zugelassen. Im Sinne einer Ausnahme können Tiefbauten (Kanalisationen oder Pfählungen) unter dem höchsten Grundwasserspiegel, jedoch nicht mehr als 1,0 m unter den mittleren Grundwasserspiegel zugelassen werden, wenn sie aus zwingenden Gründen erforderlich sind und keine qualitativen und quantitativen Verschlechterungen der Grundwasserverhältnisse bewirken. Das Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen" ist zu beachten. Solche Eingriffe (inklusive Sondierbohrungen) bedürfen einer Bewilligung des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft." Mit dieser Bestimmung soll, wovon die Parteien übereinstimmend ausgehen, Anhang 4 Ziff. 221 Abs. 1 lit. b GSchV umgesetzt werden, der im Rahmen der Auflistung von in der Zone S3 unzulässigen Vorhaben folgende Kategorie aufführt: "Einbauten, die das Speichervolumen oder den Durchflussquerschnitt des Grundwasserleiters verringern; die Behörde kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen gestatten, wenn eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann". Damit lässt sich als Ausgangspunkt festhalten, dass gemäss der Konzeption der Verordnung in Grundwasserschutzzonen ein grundsätzliches Verbot von Einbauten in den Grundwasserleiter bzw. unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels (vgl. zu den entsprechenden Definitionen S. 12 der Wegleitung Grundwasserschutz) besteht, da solche stets eine Verringerung des Speichervolumens oder des Durchflussquerschnitts des Grundwasserleiters zur Folge haben können. Die Möglichkeit einer Ausnahmebewilligung ist von vornherein restriktiv geregelt, indem einerseits wichtige Gründe verlangt werden und andererseits erforderlich ist, dass ei-

ne Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann. Allerdings sind damit die Voraussetzungen einer Ausnahmegewilligung (wenngleich in teilweise unbestimmter Form) umschrieben, so dass bei Erfüllung der entsprechenden Anforderungen von einem Anspruch auf Bewilligungserteilung auszugehen ist und sich entgegen der seitens der Baudirektion zumindest sinngemäss vertretenen Ansicht aus dem blossen Umstand, dass es sich um eine "Kann-Formulierung" handelt, nicht geschlossen werden kann, dass die Bewilligungserteilung im freien Ermessen der zuständigen Behörde steht. Hingegen ist es mit der Vorgabe in der zitierten Verordnungsbestimmung vereinbar, wenn diese im Rahmen der kantonalen Bewilligungspraxis präzisiert wird, was insbesondere die Vorhersehbarkeit des behördlichen Handelns (und damit die Rechtssicherheit) erhöht, dem Gebot rechtsgleicher Behandlung Rechnung trägt und überdies den Vollzug erleichtert. Dass dabei für bestimmte Teilaspekte eines Bauvorhabens aufgrund der Statuierung generell-abstrakter Kriterien keine reine Einzelfallprüfung mehr erfolgt, ist nicht zu beanstanden, soweit sich das entsprechende Kriterium im Rahmen der Vorgaben der Verordnungsbestimmung bewegt und sich in seiner konkreten Ausgestaltung auf sachliche Gründe stützt.

Dies ist bezüglich der umstrittenen Vorgabe in Ziff. 5.3 des Schutzzonenreglements, wonach Ausnahmegewilligungen von vornherein nur erteilt werden können, wenn die fraglichen Tiefbauten nicht mehr als 1,0 m unter den mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen, der Fall: Zunächst fällt die entsprechende Vorgabe insofern unter die Voraussetzung der fehlenden Gefährdung der Trinkwassernutzung, als sie gerade darauf abzielt, bestimmte (quantitativ umschriebene) Beeinträchtigungen des Grundwasserleiters von vornherein zu unterbinden (womit im Übrigen das rekurrentische Vorbringen, wonach es sich nicht um eine Präzisierung der "wichtigen Gründe" handle, ins Leere zielt). Dass dieser Ansatz wie auch das konkret gewählte Mass von 1,0 m sich auf sachliche Gründe stützen können, wird sodann durch eine parallele Vorgabe im Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen" des AWEL vom Februar 2019 (act. 8.13) nahegelegt, wo auf S. 5 f. die Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern im Gewässerschutzbereich A_u umschrieben wird. Dabei ist vorab festzuhalten, dass mit dieser Praxis, die sich auf den gesamten Gewässerschutzbereich A_u bezieht (vgl. zum Verhältnis desselben zur Grundwasserschutzzone, bei der es sich um einen spezifischen Teilbereich erhöhter Schutzbedürftigkeit handelt, S. 30 der Wegleitung Grundwasser-

schutz), die entsprechende Vorgabe in Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV präzisiert wird, welche wie folgt lautet: "Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird." Insoweit lässt sich nun dem zitierten Merkblatt hinsichtlich der Voraussetzungen einer entsprechenden Ausnahmegewilligung (für Einbauten in Grundwasserleitern im Gewässerschutzbereich A_u) entnehmen, dass auf maximal 10 % der mit Untergeschossen bebaubaren Grundstücksflächen Vertiefungen, die zwingend unterhalb der Bodenplatte angeordnet werden müssen, unter den Mittelwasserspiegel bewilligt werden können, sofern diese den Grundwasserdurchfluss lokal nicht wesentlich beeinträchtigen. Weiter heisst es, dass Bauteile, die mehr als 1,0 m unter dem mittleren Grundwasserspiegel bzw. unter der Bodenplatte liegen (z.B. Pfähle), meist eine immerwährende Beeinträchtigung des Grundwasserleiters darstellen und deshalb grundsätzlich nicht bewilligt werden können, wobei Ausnahmen nur in zwingenden Fällen mit den entsprechenden Nachweisen möglich sind. Werden nun seitens der zuständigen Fachbehörde bereits für den Gewässerschutzbereich A_u (der einerseits wesentlich weiter gefasst ist [vgl. die Definition in Anhang 4 Ziff. 111 Abs. 1, wonach der Gewässerschutzbereich A_u die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete umfasst] und für den andererseits – wie vorstehend aufgezeigt – auf Stufe der GSchV weniger strenge Schutzmassnahmen statuiert werden) Einbauten, die mehr als 1,0 m unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, weitestgehend als unzulässig erachtet, so erweist es sich als sachgerecht, für den enger gefassten (und damit korrespondierend stärker geschützten) Bereich der Grundwasserschutzzone (konkret der Zone S3) entsprechende Einbauten vollständig auszuschliessen.

An dieser Einschätzung vermag auch nichts zu ändern, dass das Argument der Baudirektion, weshalb im Normreglement (bzw. Entwurf eines Schutzzone-reglements), wie es auf der Website des AWEL zu finden ist (<https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/wasser-gewaesser/gewaesserschutz/grundwasserschutz.html>, zuletzt besucht am 8.11.2021), in der entsprechenden Bestimmung (Ziff. 7.3 des Normreglements) die fragliche Präzisierung fehlt, nicht vollends zu überzeugen vermag: Denn wie aufgezeigt führt die blosser Zitierung des Merkblatts zwar auf die sachlichen Gründe der vor-

liegend strittigen Regelung, ohne diese selbst jedoch in der spezifisch für Grundwasserschutzzonen geltenden verschärften Form festzuhalten. Dies schliesst indessen nicht aus, dass jedenfalls für die vorliegend strittige Schutzzone (und nach Ansicht des AWEL, das die fraglichen Vorgaben offenbar als gleichbedeutend erachtet, wohl generell) das erhöhte Schutzniveau für Grundwasserschutzzonen gerechtfertigt ist. Entscheidend ist insoweit einzig, dass erstens – wie dargelegt – gestützt auf die in Anhang 4 Ziff. 221 Abs. 1 lit. b GSchV genannten Kriterien einer Ausnahmewilligung entgegen dem Rekurrenten von einer genügenden gesetzlichen Grundlage, die lediglich im Sinne einer Vollzugspraxis in zulässiger Weise präzisiert wird, auszugehen ist. Zweitens erweist sich (erneut entgegen den rekurrentischen Vorbringen) die beanstandete verschärfte Fassung angesichts der spezifischen Schutzbedürftigkeit der Grundwasserschutzzone auch als erforderlich. Dies bestätigt sich insbesondere auch mit Blick auf den hydrogeologischen Bericht für die näher beim rekurrentischen Grundstück gelegene Trinkwasserfassung Schönenwerd 2 (act. 8.5): Zwar wird im Rahmen der Beschreibung der Grundwasserverhältnisse ausgeführt, dass das entsprechende Pumpwerk das tiefere Stockwerk unterhalb Kote 365,5 m.ü.M. (aber mit piezometrischem Druckniveau bei Mittelwasser etwa auf Kote 385,5 m.ü.M. und subartesisch gespannt) erschliesst und dass von einer deutlich ausgeprägten hydraulischen Trennung des tiefer liegenden Grundwasserleiters vom oberen Grundwasservorkommen ausgegangen werden könne (a.a.O., S. 5 f.). Zugleich wird jedoch festgehalten, dass es sich beim Grundwasser im tiefer liegenden Schotter nicht um ein abgeschlossenes Vorkommen handle und dass hydraulische Verbindungen zu den Gebieten nördlich der Limmat bzw. zum übrigen Grundwasserleiter des Limmattals bestünden, weshalb denn auch normal dimensionierte Schutz-zonen ausgeschieden worden seien (a.a.O., S. 7 und 12). Entsprechend besteht im konkreten Anwendungsfall kein Grund, von der Einschätzung, wonach sich zum Schutz von Grundwasserschutzzonen bauliche Einschränkungen im Sinne der angefochtenen Bestimmung als erforderlich erweisen, abzuweichen. Zu bejahen ist schliesslich auch der Aspekt der Zumutbarkeit bzw. der Verhältnismässigkeit im engeren Sinn, nachdem zum einen mit der beanstandeten baulichen Einschränkung gemäss zutreffender Darstellung der Baudirektion (wobei die angeführten Masse allerdings nicht dem höchsten, sondern dem mittleren Grundwasserspiegel gemäss GIS-ZH entsprechen) nicht von vornherein die Verunmöglichung der Erstellung eines Untergeschosses einhergeht und zum andern über Ziff. 9.1

des Schutzzonenreglements sogar eine spezifische Einzelfallbetrachtung Platz greifen könnte, indem das AWEL in begründeten Ausnahmefällen Erleichterungen für den Vollzug der angeordneten Massnahmen und Abweichungen vom Reglement bewilligen kann. Unerheblich ist im Übrigen der Umstand, dass es sich gegenüber dem bestehenden Schutzzonenreglement um eine Verschärfung handelt, da daraus nicht auf die Unzulässigkeit der Regelung geschlossen werden kann. Zusammenfassend erweist sich die Rüge betreffend Ziff. 5.3 des Schutzzonenreglements somit als unbegründet.

5.2.

Die vom Rekurrenten ebenfalls gerügte Ziff. 5.6 des Schutzzonenreglements lautet wie folgt: "Neue Schmutzwasserleitungen inklusive Hausanschlüsse und Schächte müssen dicht erstellt und so ausgeführt werden, dass spätere Dichtheitskontrollen möglich sind. Gebäudeintern sind Abwasserleitungen so weit als möglich sichtbar zu führen (Kellerdecke), ansonsten in die Bodenplatte einzubetonieren (oder von unten an die Bodenplatte anzubetonieren) und gesamthaft via Kontrollschacht in einfachen und dauerhaften Systemen an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen. [...]" Zutreffend ist diesbezüglich der Hinweis der Baudirektion, wonach sich entsprechende Vorgaben bereits der Wegleitung Grundwasserschutz entnehmen lassen, hält diese doch in Index 21 (S. 86, bezogen auf den Verweis auf S. 68) fest, dass Abwasserleitungen gebäudeintern sichtbar zu führen (Kellerdecke) und gesamthaft via Kontrollschacht in einfachen und dauerhaften Systemen an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen seien. Dies erweist sich denn auch als sachgerecht, wird damit doch offenkundig eine vereinfachte Kontrolle und Reparatur entsprechender Leitungen ermöglicht. Dass sodann diejenigen Leitungen, bei denen die geforderte sichtbare Führung nicht möglich ist, in die Bodenplatte einzubetonieren (oder an diese anzubetonieren) sind, erscheint ebenfalls zweckmässig, da sich mit dieser Form der Ausführung der Schutz des Grundwasservorkommens vor allfälligen Beeinträchtigungen durch defekte Entwässerungsleitungen erhöht. Entgegen dem Rekurrenten lassen sich entsprechende Vorgaben unmittelbar auf die Umschreibung des Schutzzwecks in Anhang 4 Ziff. 124 GSchV stützen, ohne dass sie im Rahmen der Auflistung der Schutzmassnahmen (die in Anhang 4 Ziff. 221 GSchV ausschliesslich die unzulässigen [insb. baulichen] Vorkehren umschreiben) explizit erwähnt werden müssten. Zu bejahen ist weiter auch die Erforderlichkeit der Schutzmassnahme, genügt

es doch hierfür, dass diese mit dem vorstehend umschriebenen Sicherheitsgewinn einhergeht und damit die Durchsetzung des Schutzzwecks der Zone S3 besser als eine vergleichsweise weniger detaillierte Anordnung zu gewährleisten vermag. Schliesslich erweist sich auch diese Anordnung als dem Rekurrenten zumutbar, zumal die angebliche Verunmöglichung einer sachgerechten Bauausführung im Einzelfall von diesem in keiner Weise substantiiert (und ein entsprechendes Szenario überdies erneut durch die Ausnahmebestimmung von Ziff. 9.1 der Schutzverordnung entschärft) wird. Auch in diesem Punkt ist der Rekurs demnach abzuweisen.

5.3.

Schliesslich wendet sich der Rekurrent gegen Ziff. 8.2 der Schutzverordnung, die Folgendes statuiert: "Innert Jahresfrist nach Inkrafttreten der Schutzzonenbestimmungen sind sämtliche Entwässerungsanlagen, Kanalisationen (inklusive Hausanschlüsse), Güllengruben und Mistplatten zu Lasten der Anlageeigentümer auf ihren Zustand (Dichtheit) hin zu kontrollieren. Allfällige Mängel sind umgehend zu beheben." Während im Rahmen der Rekursschrift lediglich die Frage der Kostenaufgabe thematisiert wurde, wird in der Replik auch das Überprüfungserfordernis als solches in Frage gestellt, worauf indessen zufolge Verspätung der Rüge nicht einzutreten ist. Im Übrigen würde sich die Statuierung einer Kontrollpflicht auch bei materieller Prüfung ohne Weiteres als zulässig erweisen, handelt es sich dabei doch um eine nachgerade klassische Schutzmassnahme, mit der (im Gegensatz zu der vom Rekurrenten erwähnten Werkeigentümerhaftung) ein prophylaktischer Schutz vor Verunreinigung des Grundwassers ermöglicht (und nicht lediglich eine nachträgliche finanzielle Verantwortlichkeit des Grundeigentümers sichergestellt) werden soll. Was sodann die Kostenaufgabe anbelangt, so statuieren sowohl Art. 3a GSchG (wonach derjenige, welcher Massnahmen nach diesem Gesetz verursacht, die Kosten dafür trägt) als auch Art. 74 Abs. 2 Satz 2 BV (wonach die Kosten der Vermeidung und Beseitigung von schädlichen oder lästigen Einwirkungen von den Verursachern getragen werden) das die Kostenanlastung betreffende Verursacherprinzip (im engeren Sinn). Dabei gilt als Verursacher in Übernahme der polizeirechtlichen Unterscheidung von Verhaltens- und Zustandsstörer nicht lediglich der Verhaltensverursacher, sondern auch der Zustandsverursacher im Sinne derjenigen Person, welche die tatsächliche oder rechtliche Herrschaft über diejenigen Sachen innehat, von denen die fragliche Störung oder Gefährdung ausgeht. Dies ist vorliegend (bezogen

auf die auf ihre Dichtheit zu kontrollierenden Entwässerungsanlagen) der jeweilige Grundeigentümer, wobei es insoweit unerheblich ist, ob von den Anlagen eine *konkrete Gefahr einer Gewässerverunreinigung* (im Sinne von Art. 31 Abs. 2 lit. a GSchV) ausgeht, nachdem es für die Qualifikation als Zustandsverursacher genügen muss, dass die fraglichen Anlagen jedenfalls mit einer (potentiellen und durch die Schutzmassnahme der periodischen Dichtheitskontrollen gerade zu entschärfenden) Gefährdung des Grundwassers einhergehen. Ebenfalls unerheblich für die Qualifikation als Zustandsverursacher im genannten Sinn ist entgegen dem Dafürhalten des Rekurrenten die Frage, ob sich die Entwässerungsanlagen bei einer Dichtheitskontrolle als dicht oder als undicht erweisen, liegt doch die massgebliche Gefährdung gerade in der Möglichkeit eines Undicht-Werdens, über deren Realisierung die Kontrolle Aufschluss geben soll. Damit stimmt die angefochtene Regelung, wonach die entsprechenden Kosten von den Grundeigentümern zu tragen sind, mit den gesetzlichen Vorgaben überein, umso mehr, als im Zusammenhang mit den fraglichen Massnahmen von vornherein kein potentieller Verhaltensverursacher ersichtlich ist, auf den gegebenenfalls primär Rückgriff zu nehmen wäre. Als alternative Kostenaufgabe fällt daher lediglich eine entsprechende Pflicht des Inhabers der Trinkwasserfassungen in Betracht. Da es diesem aber sowohl unter dem Titel des Zustands- als auch des Verhaltensverursachers an einem Bezug zu den fraglichen Entwässerungsanlagen fehlt, müsste zur Begründung einer entsprechenden Pflicht letztlich auf Art. 20 Abs. 2 lit. c GSchG zurückgegriffen werden, wonach die Inhaber von Grundwasserfassungen für allfällige Entschädigungen von Eigentumsbeschränkungen aufkommen müssen. Zwar lässt sich die Pflicht zur periodischen Dichtheitskontrolle als Eigentumsbeschränkung auffassen. Zu beachten ist aber, dass eine entsprechende Entschädigungspflicht erst in einem nachgelagerten Verfahren zu beurteilen wäre und nicht Gegenstand des vorliegenden Rekursverfahrens (betreffend die Anordnung der entsprechenden Massnahmen und damit der fraglichen Eigentumsbeschränkung) sein kann. Damit würde sich eine Aufhebung der beanstandeten Bestimmung zur Kostenaufgabe unter diesem Titel umso weniger rechtfertigen, als damit im Ergebnis eine allfällige Korrektur der Kostenaufgabe (durch Statuierung einer Entschädigungspflicht des Fassungsinhabers) in unzulässiger Weise vorweggenommen würde. Lediglich am Rande sei bemerkt, dass auch materiell die monierte Pflicht zur periodischen Überprüfung klarerweise nicht die Schwere einer materiellen Enteignung erreichen dürfte und daher davon ausgegangen werden

kann, dass eine (nachgelagerte) Entschädigungspflicht des Fassungsinhabers von vornherein entfällt. Damit besteht auch in dieser Hinsicht keine Veranlassung, die vorstehend begründete Kostentragungspflicht des Grundeigentümers in Zweifel zu ziehen. Nicht zu beanstanden ist im Übrigen auch der nicht eigens gerügte Umstand, dass aufgrund der Revision des Schutzzonenreglements eine erste Überprüfung innert Jahresfrist und damit in Durchbrechung des gewöhnlichen Prüfungsintervalls zu erfolgen hat, sprechen hierfür doch erhebliche Interessen der Praktikabilität des Vollzugs, ohne dass für die Grundeigentümer aus einer allfälligen leichten Verkürzung eines einzelnen Prüfungsintervalls eine nennenswerte Belastung resultieren würde. Auch Ziff. 8.2 des Schutzzonenreglements erweist sich somit als rechtskonform.

6.

Zusammengefasst ist der Rekurs abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dabei ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass auf die einleitenden Vorbringen in der Rekurschrift betreffend Baumassenziffer und Parkplatzsituation an der Giessenstrasse zufolge fehlenden Bezugs zum angefochtenen Schutzzonenreglement von vornherein nicht einzutreten ist.

7.1.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten dem Rekurrenten aufzuerlegen (§ 13 VRG).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 4'500.-- festzusetzen.

7.2.

Dem Rekurrenten ist aufgrund des Verfahrensausgangs von vornherein keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen.

Die kommunale Vorinstanz beantragt die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung. Vorliegend handelt es sich zwar nicht um einen einfachen Fall. Dessen ungeachtet hatte die Behörde im Rechtsmittelverfahren keinen besonderen, über die Bearbeitung im Festsetzungsverfahren erheblich hinausgehenden Zusatzaufwand zu treiben. Die Voraussetzungen von § 17 Abs. 2 lit. a VRG sind daher nicht erfüllt, so dass von der Zusprechung einer Umtriebsentschädigung an die kommunale Vorinstanz abzusehen ist.

Das Baurekursgericht erkennt:

I.

Der Rekurs wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

II.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus

Fr. 4'500.-- Gerichtsgebühr

Fr. 180.-- Zustellkosten

Fr. 4'680.-- Total

=====

werden dem Rekurrenten auferlegt. Rechnung und Einzahlungsschein werden dem Kostenpflichtigen nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheides zugestellt. Die Kosten sind innert 30 Tagen ab Zustellung der Rechnung zu bezahlen.

III.

Es werden keine Umtriebsentschädigungen zugesprochen.

IV.

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Militärstrasse 36, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift ist in genügender Anzahl für das Verwaltungsgericht, die Vorinstanz und jede Gegenpartei einzureichen. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

V.

Mitteilung per Gerichtsurkunde an:

- RA Dr. iur. Fabian Klaber, Kleb & Partner Rechtsanwälte, Schulhausstrasse 42, 8002 Zürich
- Stadtrat Dietikon, 8953 Dietikon
- Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich



Im Namen des Baurekursgerichts

Der Abteilungspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Versandt: 13. Dez. 2021
We/sg

Verwaltungsgerichtsferien: 18. Dezember 2021 bis und mit 2. Januar 2022

Dieser Entscheid ist rechtskräftig.

Zürich, Baurekursgericht
21. April 2022 des Kantons Zürich
Die Kanzlei: