

V e r t r a g

zwischen den

Gemeindewerken Pfäffikon ZH

vertreten durch die Werkkommission

und der

Firma Polygena Immobilien AG, Altstätten SG

über die

Nutzung des Meteorwasserkanals im Gebiet Witzbergstrasse - Schützenhausstrasse zur Verlegung der Seewasserleitungen

Inhaltsverzeichnis

I. Mitnutzungsrecht	2
II. Informationspflicht	2
III. Technische Bestimmungen und Haftung	2
IV. Finanzielle Regelungen	2
V. Schlussbestimmungen	3

Anhang 1

Planbeilagen

I. Mitnutzungsrecht

Art. 1 Die Firma Polygena darf Seewasser des Pfäffikersees zu Kühlzwecken nutzen.
Die Gemeindewerke Pfäffikon räumen der Firma Polygena das Recht ein, die dafür erforderlichen Seewasserleitungen im Meteorwasserkanal im Gebiet Witzbergstrasse – Schützenhausstrasse zu verlegen.

Art. 2 Das Recht zur Verlegung der Leitungen beschränkt sich auf die Verlegung der Seewasserentnahme- und der Seewasserrückgabeleitung.

Art. 3 Die Verlegung der Leitungen im Meteorwasserkanal erfolgt ab der Witzbergstrasse ab dem Grundstück Katasternummer 12004 im Besitz der Firma Polygena bis zum Ende des Meteorwasserkanals beim Auslauf in den Pfäffikersee. Gemäss Planbeilage im Anhang 1. Die Planbeilage ist ein integrierender Bestandteil des Vertrags.

Art. 4 Der mitgenutzte Meteorwasserkanal verbleibt alleiniges Eigentum der Gemeindewerke Pfäffikon.

II. Informationspflicht

Art. 5 Die Nutzung des Seewassers zu Kühlzwecken erfordert eine kantonale Bewilligung zur Entnahme von Seewasser.
Bei einer wesentlichen Änderung der Bewilligung zur Entnahme von Seewasser oder einer wesentlichen Änderung der Nutzung des Seewassers sind die Gemeindewerke Pfäffikon umgehend zu informieren.

III. Technische Bestimmungen und Haftung

Art. 6 Die Seewasserleitungen bestehen aus dem Material Polyetylen (PE) mit einem Durchmesser von jeweils 355 mm.

Art. 7 Die Wasserleitungen werden an der Decke des Meteorwasserkanals hängend verlegt.

Art. 8 Die Gemeindewerke Pfäffikon übernehmen keine Haftung für Schäden an den Seewasserleitungen gleich welcher Art und auch daraus resultierender Folgekosten. Auch wenn diese Schäden nachweislich durch das abgeleitete Meteorwasser verursacht wurden.

IV. Finanzielle Regelungen

Art. 9 Die Firma Polygena bezahlt einmalig mit dem Beginn der Nutzung eine Nutzungsentschädigung für die Mitnutzung des Meteorwasserkanals von Fr. 50'000.-.

Art. 10 Die Firma Polygena bezahlt eine Nutzungsgebühr für die Mitnutzung des Meteorwasserkanals von Fr. 1'000.- pro Jahr (indexed nach Baukostenindex).

*→
Johannes Schärer (Tisch)
oder Rech. für das Jahr 2010
Fr. 100.-*

Art. 11 Die Bezahlung der unter Art. 9 und 10 erwähnten Kosten hat innert 30 Tagen ab der Rechnungsstellung zu erfolgen.

Art. 12 Müssen im Falle einer umfassenden Instandsetzung des Meteorwasserkanals für die Sanierung der Bausubstanz die Seewasserleitungen demontiert, die Ausserbetriebnahme der Seewasserleitungen durch Provisorien überbrückt und nach der Instandsetzung die Seewasserleitungen wieder verlegt werden, so sind die Kosten für Demontage, Provisorien und der Wiederverlegung allein durch die Firma Polygena zu bezahlen. Die Firma Polygena wird mindestens 1 Jahr vor Beginn der Instandsetzungsarbeiten über das Vorhaben durch die Gemeindewerke Pfäffikon informiert.

Art. 13 Die Kosten für Betrieb und Unterhalt des Meteorwasserkanals werden alleine durch die Gemeinde Pfäffikon bezahlt.

Art. 14 Allfällige Durchleitungs- und Leitungsbaurechtsentschädigungen Dritter gehen zu Lasten der Firma Polygena.

V. Schlussbestimmungen

Art. 15 Dieser Vertrag wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen und kann durch übereinstimmende Beschlüsse der Vertragspartner jederzeit abgeändert und aufgekündigt werden.

Der Vertrag ist jedoch frühestens auf 15 Jahre nach Abschluss des Vertrags kündbar.

Gegen den Willen des anderen Vertragspartners kann ein Vertragspartner den Vertrag auf Ende eines Kalenderjahres unter Einhaltung einer 2-jährigen Kündigungsfrist kündigen.

Art. 16 Nach Ablauf des Vertrages sind die Seewasserleitungen innerhalb eines Jahres durch die Firma Polygena auf ihre Kosten zurückzubauen.

Art. 17 Streitigkeiten aus diesem Vertrag sind durch die ordentlichen Gerichte zu entscheiden (Gerichtsstand Pfäffikon).

Art. 18 Dieser Vertrag tritt nach rechtskräftiger Genehmigung durch die zuständigen Gemeindeorgane der Gemeindewerke Pfäffikon und durch die Firma Polygena auf den 1. Juli 2009 in Kraft.

Dieser Vertrag wird 2-fach gleichlautend ausgestellt und unterzeichnet.

Pfäffikon, den 18. Mai 2009

Altstätten, den

Werkkommission Pfäffikon ZH
Der Präsident:

Der Betriebsleiter der Gemeindewerke:

Firma Polygena AG Immobilien AG
Der Geschäftsführer:

Allgemeine Nebenbestimmungen für das Bauen im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen vom Dezember 2004

1. Die Rechte Dritter bleiben vorbehalten. Allfällige Einsprachen hat der Inhaber dieser Bewilligung selber zu erledigen.
2. Für alle Schäden, die aus der Grundwasserabsenkung oder der Veränderung der Grundwasserverhältnisse entstehen, haftet der Inhaber dieser Bewilligung in vollem Umfang.
3. Die Grundwasserentnahme zur Absenkung des Wasserspiegels ist auf das Notwendigste zu beschränken. Nach Abschluss der Bauarbeiten darf der Grundwasserspiegel nicht dauernd abgesenkt werden. Allfällige Sickerleitungen sind über dem höchsten Grundwasserspiegel zu verlegen.
4. Hinterfüllungen unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind in kiesig-sandigem Material auszuführen.
5. Die Spundwände sind nach Beendigung der Bauarbeiten vollständig zurückzuziehen.
6. Verfahren, die den Grundwasserträger beeinträchtigen (z.B. Injektionen, Rütteldruckverfahren), sind nicht zulässig.
7. Die während der Bauzeit abgepumpte Grundwassermenge ist, soweit möglich, dem Grundwasserleiter wieder zuzuführen. Es darf nur Wasser mit einwandfreier Qualität versickert werden.
8. Für die Ableitung des Wassers in die Kanalisation ist die Bewilligung der Gemeinde und des Kanalisationseigentümers einzuholen. Bevor abgepumptes Grundwasser einer Kanalisation oder einem öffentlichen Gewässer zugeführt wird, ist es durch ein genügend grosses Absetzbecken zu leiten. Die Qualität des abzuleitenden Wassers hat den Vorschriften der Gewässerschutzverordnung (Anhang 3.3, Ziffer 23) zu entsprechen.
9. Der Beginn der Grundwasserabsenkung ist dem AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft bekanntzugeben.
10. Während der Dauer der Bauarbeiten sind die Höchstleistungsfähigkeit der Entnahmeverrichtungen sowie täglich der Grundwasserspiegel und die geförderte Grundwassermenge auf dem amtlichen Formular einzutragen. Die Resultate sind nach Abschluss der Absenkung dem AWEL, 8090 Zürich, und der Gemeinde einzureichen.
11. Verunreinigungen im Aushubmaterial bzw. im Grundwasser sind unverzüglich dem AWEL zu melden.
12. Während der Bauzeit und nach Fertigstellung der Bauten sind die zum Schutze des Grundwassers gegen Verunreinigung erforderlichen Massnahmen vorzusehen. Insbesondere dürfen ohne geeignete Sicherheitsvorkehrungen auf der Baustelle keine Maschinen aufgetankt werden. Unterhalts- und Reinigungsarbeiten an Maschinen und Geräten dürfen weder in der Baugrube noch auf der Baustelle durchgeführt werden. Wenn möglich sind biologisch rasch abbaubare Hydrauliköle einzusetzen.
13. Die SIA-Empfehlung 431 "Entwässerung von Baustellen" ist zu beachten.



Baudirektion
Kanton Zürich

BAV / BAL

Kopie an: WEL

Eingang: 18. Aug. 2009

Zur Erledigung Bericht+Antrag an:

Zur Kenntnisnahme Frist:

Abteilung: Visum: *Fl*

1455

Direktion

Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich

Bearbeitet von: Marco Calderoni

Direktwahl: 043 259 43 48

Unser Zeichen: MC

Archiv: G2b G3h, G5h, G6h, G24h

öff. Gew. Pfäffikersee

WR-Nr. 165 Bezirk Pfäffikon

GWA h 9.13

Konzession vom **14. Aug. 2009**

Wasserentnahme für Kühl- und Heizzwecke. Erteilung der wasserrechtlichen Konzession, der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung, der Ausnahmebewilligung gemäss Schutzverordnung, der wasserrechtlichen Bewilligung und der gewässerschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung.

Gemeinde	Pfäffikon
Betroffene/r	Polygena Immobilien AG, Industriestrasse 12, 9450 Altstätten SG
Lage	vor und auf Kat.-Nr. 5865, auf Kat.-Nrn. 10638 und 12004
Massgebende Unterlagen	Konzessionsgesuch zur Wärmeeinleitung vom 30. März 2009 Konzessionsgesuch zur Wärmenutzung 30. März 2009 Technischer Bericht vom 30. März 2009 Baugrunduntersuchung der Friedlipartner AG vom 12. März 2009 Beurteilung der Naturplan vom 26. März 2009 Gutachten der wst ²¹ vom 23. April 2009 Erläuterungen zum Konzessionsgesuch vom 12. Juni 2009 Katasterplan 1:1000 vom 23. März 2009 Gesamtsituation 1:1000 vom 26. März 2009 Längenprofil 1:1000/100 vom 26. März 2009 Grundriss und Schnitt 1:50 vom 26. März 2009 Seewassernutzung Situation 1:500 vom 26. März 2009 Seewassernutzung Prinzipschema vom 26. März 2009 Prinzipschema H/K vom 14. November 2008
Beurteilung	A. Gewässernutzung/Seegebiet B. Naturschutz/Bodenschutz C. Grundwasserabsenkung und Bauten im Grundwasserträger

Sachverhalt

Mit der Baueingabe vom 30. März 2009 ersuchte die Hunziker Betatech AG, Winterthur, im Namen der Polygena Immobilien AG, Altstätten (SG), um die Erteilung der wasserrechtlichen Konzession und der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung für die Entnahme von Wasser aus dem Pfäffikersee für die Kühlung der Produktionsanlage sowie für den Betrieb einer Wärmepumpe auf dem Grundstück Kat.-Nr. 12004, Pfäffikon.

Erwägungen

A. Gewässernutzung/Seegebiet

Gemäss den eingereichten Unterlagen der Hunziker Betatech AG ist geplant, eine Fassungs- und Rückgabeleitung (Durchmesser 400 mm bzw. 355 mm) im Pfäffikersee vor dem Grundstück Kat.-Nr. 5865, Pfäffikon, bis zu einer Tiefe von rund 10 m zu verlegen. Die Leitungen werden im Seegebiet und anschliessend auch im offenen Kanal (Grundstück Kat.-Nr. 10638, Pfäffikon, Eigentümer: Kanton Zürich) bis zum unterirdischen Pumpwerk in einem Graben verlegt und zugedeckt. Das Pumpwerk ist mit zwei bis drei Pumpen ausgerüstet, die eine maximale Förderleistung von 5000 l/min aufweisen. Vom Pumpwerk bis zum Fabrikationsgelände der Polygena AG (Grundstück Kat.-Nr. 12004, Pfäffikon) werden die Leitungen im bestehenden Meteorwasserkanal der Gemeinde Pfäffikon an die Kanaldecke verlegt.

Das entnommene Seewasser wird im Fabrikationsgebäude über zwei parallel betriebene Wärmetauscher (Leistung je 1250 kW) geführt. Sekundärseitig wird das Wasser einerseits für die Maschinenkühlung und andererseits für die Raumtemperierung (Luftkühler) genutzt. Im Normalbetrieb (Betrieb mit zwei Wärmetauschern) erwärmt sich das entnommene Seewasser um 9 K und wird danach in sonst unverändertem Zustand mit einer Rückgabetemperatur von maximal 20° C wieder in den Pfäffikersee geleitet. Während den Revisionen, Wartungsarbeiten und Spülungen der Wärmetauscher steht für die gesamte Kühlung nur ein Wärmetauscher zur Verfügung. In dieser Zeit ist mit einer maximalen Rückgabetemperatur von 29° C zu rechnen (entspricht einer maximalen Erwärmung des Wassers um 18 K).

Im Winter wird die anfallende Abwärme der Maschinenkühlung für die Raumheizung verwendet. Zur Gewährleistung der Raumheizung auch bei geringem Abwärmeanfall ist eine Wärmepumpe mit einer maximalen Heizleistung von 230 kW geplant.

Die gesamte Anlage wird so konzipiert, dass ein Kontakt des Seewassers mit wassergefährdenden Medien in der Fabrikationsanlage ausgeschlossen ist.

Das Gesuch wurde gemäss § 38 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) öffentlich bekannt gemacht und lag bei der Gemeinde Pfäffikon vom 12. Juni 2009 bis zum 12. Juli 2009 zur Einsicht auf. Von Herrn Manuel Schneider, Pfäffikon, erging innerhalb der Auflagefrist eine Einsprache. Der Einsprecher befürchtet, dass die Rückführung des Warmwassers die Flora und Fauna des Pfäffikersees negativ beeinflusst wird. Dazu kann festgehalten werden, dass das limnologische Gutachten des Ingenieurbüros wst²¹ aufzeigt, dass mit dem geplanten Wärmeeintrag eine Temperaturerhöhung im Pfäffikersee um maximal 0.3 K resultiert, womit die gesetzlichen Voraussetzungen für die Konzessionserteilung erfüllt sind. Das AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft hat ausserdem die Möglichkeit beim Auftreten von Missständen jederzeit Änderungen an der konzessionierten Anlage anzuordnen. Nach Erhalt dieser Informationen erklärte sich der Herr Schneider damit einverstanden, die Einsprache als erledigt zu betrachten.

Ausserhalb der Auflagefrist (Poststempel datiert vom 14. Juli 2009) wurde zudem eine Einsprache von Herrn Felix Leisinger, Pfäffikon, eingereicht. Auf diese Einsprache wird nicht eingetreten.

Die durchgeführte kantonale und kommunale Vernehmlassung ergab keine Einwände gegen die Konzessionserteilung. Die nachgesuchte wasserrechtliche Konzession sowie die gewässerschutzrechtliche Bewilligung können somit unter Nebenbestimmungen erteilt werden. Die gewässerschutzrechtliche Bewilligung schliesst die fischereirechtliche Bewilligung mit ein (gemäss Art. 8 Abs. 4 Bundesgesetz über die Fischerei).

Die Nutzung des öffentlichen Gewässers ist gebührenpflichtig. Die Berechnung der jährlichen Nutzungsgebühr sowie der einmaligen Verleihungsgebühr erfolgt nach § 13 der Gebührenverordnung zum Wasserwirtschaftsgesetz (GebührenVO). Für die Gebührenerhebung wird dabei der Sachverhalt berücksichtigt, der die grössere Gebühr ergibt. Im vorliegenden Fall wird der Wärmeeintrag in Rechnung gestellt. Demnach setzt sich die jährliche Nutzungsgebühr für Kühlzwecke aus einem Leistungs- und einem Arbeitspreis zusammen. Der Arbeitspreis beträgt im Sommerhalbjahr Fr. 290.-- pro eingeleitete GWh Wärme, im Winter Fr. 1'175.-- pro GWh Wärmeeintrag. Der Leistungspreis ist mit Fr. 2.90 pro kW maximal zulässigem Wärmeeintrag in Rechnung zu stellen.

Bis zum Vorliegen der Messdaten eines vollen Kalenderjahres wird der Arbeitspreis gemäss § 25 GebührenVO berechnet. Dabei wird für die Bestimmung der Nutzungsgebühr ein dauernder Betrieb mit der Hälfte des maximal zulässigen Wärmeeintrages in kW angenommen. Der Arbeitspreis ab der Inbetriebnahme der Anlage (bis zum Vorliegen der Messdaten eines vollen Kalenderjahres) beträgt somit Fr. 7'911.00 (1/2 x 2500 kW x 24 h/d x 180 d x 10⁻⁶ GW/kW x [Fr. 290.-- + Fr.

1'175.--]). Die einmalige Verleihungsgebühr beträgt Fr. 14'500.-- (2500 kW Kühlleistung à Fr. 5.80 pro kW).

Für die im öffentlichen Gewässergebiet verlegten Leitungen wird gemäss § 22 GebührenVO eine einmalige Gebühr von Fr. 3'600.00 (200 m à Fr. 18.00 pro Laufmeter Leitung) erhoben.

Für die vorübergehende Inanspruchnahme des öffentlichen Seegebietes mit den Baustelleninstallationen (Ponton, Fläche 6.75 m x 13.5 m während dreier Monaten) wird ebenfalls gemäss § 23 GebührenVO eine Benützungsgebühr von Fr. 477.75 (91 m² à Fr. 1.75 x 3) erhoben.

B. Naturschutz/Bodenschutz

Das Vorhaben liegt in der Naturschutzzone I der Schutzverordnung Pfäffikersee und innerhalb des Flachmoores von nationaler Bedeutung. Zudem soll das Vorhaben auf einer Parzelle realisiert werden, die dem Natur- und Heimatschutzfonds gehört. Es sind daher mit dem Immobilienamt der Baudirektion (Kontaktperson: Albert Villiger, Tel.-Nr. 043 259 30 80) die entsprechenden Vereinbarungen (Dienstbarkeit) zu treffen.

Gemäss dem moorhydrologischen Gutachten tangiert das Vorhaben unter Berücksichtigung der entsprechenden Auflagen weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase das Moor. Gemäss Schutzverordnung (Ziffern 4.1 und 4.7) ist eine Ausnahmebewilligung nötig. Diese kann gemäss Ziffer 11 der Verordnung zum Schutz des Pfäffikersees vom 27. Mai 1999 unter Nebenbestimmungen erteilt werden.

Boden ist durch Baustelleneinrichtungen und Installationsplätze betroffen. Die im Merkblatt 'Umgang mit dem Boden bei Bauvorhaben' empfohlenen Massnahmen sind daher umzusetzen. Der Bereich des geplanten Pumpwerks liegt im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen, da Hinweise auf Belastungen des Bodens mit Blei und PAK vorliegen. Ausgehobenes Bodenmaterial muss daher gesetzeskonform entsorgt oder verwertet werden.

C. Grundwasserabsenkung und Bauten im Grundwasserträger

Das Projektareal liegt im Gewässerschutzbereich A_u im Gebiet des unteren Grundwasserstroms von Pfäffikon. Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt der mittlere Grundwasserspiegel im Bereich des geplanten Seewasser-Pumpwerks auf Kote ca. 538.0 m ü.M., der höchste Grundwasserspiegel auf Kote ca. 539 m ü.M. Im Bereich des geplanten Pumpwerks befinden sich zwei verschiedene Grundwasserstockwerke.

Die Aushubsohle des Pumpwerks an der Usterstrasse liegt auf Kote ca. 532.05 m ü.M., beim Leitungsgraben für die beiden Seewasserrohre (Entnahme-/Rückgabekleitung) variiert die Kote von 534.8 m ü.M. (am Seeufer) bis auf Kote 535.8 m ü.M. (beim geplanten Pumpwerk).

Die mutmassliche Höchstleistungsfähigkeit der zu installierenden Entnahmeverrichtungen zur Grundwasserabsenkung beträgt 1'000 l/min bei einer Absenkungsdauer von voraussichtlich 1 Woche. Das abgepumpte Grundwasser wird in den Pfäffikersee eingeleitet. Aufgrund dieser Annahmen wird gemäss § 14 der Gebührenverordnung zum Wasserwirtschaftsgesetz das minimale Gebührendepositum von Fr. 300.- mit Rechnung erhoben. Die effektiven Gebühren werden anhand des eingebrachten Pumpenprotokolls (Beilage) berechnet. Differenzen von mehr als Fr. 100.-- werden nachbezogen.

In Anlehnung an die Vollzugshilfe 'Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen' des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft vom Juni 2003 können die wasser- und die gewässerschutzrechtliche Bewilligung sowie die gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung (§ 70 WWG, Art. 19 GSchG, Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV, Anhang Ziffer 1.5.3 BVV) mit Nebenbestimmungen erteilt werden.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Auf die Einsprache von Herrn Felix Leisinger, Pfäffikon, wird nicht eingetreten, da die Auflagefrist (vom 12. Juni bis 12. Juli 2009) nicht eingehalten wurde.
- II. Das Bauprojekt der Hunziker Betatech AG, Winterthur, vom 30. März 2009, über die geplante Seewassernutzung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 12004, Pfäffikon, wird in fischereilicher, gewässerschutzrechtlicher, naturschützerischer, und wasserbaupolizeilicher Hinsicht genehmigt und der Polygena Immobilien AG, Altstätten, werden die nach § 36 Wasserwirtschaftsgesetz erforderliche Bewilligung, die Ausnahmebewilligungen gemäss Schutzverordnung und die Konzession für den Anlagebau sowie die Stationierung eines Arbeitspontons im öffentlichen Gewässergebiet erteilt.

Massgebende Nebenbestimmungen:

1. Allgemeinen Nebenbestimmungen für Wasserrechte vom 1. Dezember 2004.

2. Bei der Verlegung neuer Kanäle in das Strassengebiet oder bei der Sanierung bestehender in offener Bauweise, hat die Bauherrin frühzeitig mit dem Tiefbauamt (Unterhaltsregion IV, 043 843 10 70) Kontakt aufzunehmen, um einen allfälligen Koordinationsbedarf zwischen den verschiedenen Werkeigentümern sicherzustellen.
3. Alle Arbeiten sind in Zusammenarbeit mit der Kantonsarchäologie, Fachstelle Unterwasserarchäologie zu planen und auszuführen (Kontaktperson: Peter Riethmann, Tel.-Nr. 044 387 84 28, Amt für Städtebau der Stadt Zürich). Den Anordnungen der Kantonsarchäologie ist Folge zu leisten.
4. Die Arbeiten sind gemäss dem Baubeschrieb vom 30. März 2009 auszuführen. D.h. das Pumpwerk ist dicht abzuspunden, so dass eine Grundwasserabsenkung nur während der kurzen Phase von 1-2 Tagen für den Leitungsdurchbruch und den Leitungsanschluss nötig ist. Während dieser Phase wird der Meteorwasserkanal gegen den offenen Kanal abgedämmt. Die Hinterfüllung des Pumpwerks und der Leitungsverbindung zum Meteorwasserkanal erfolgen mit dem entnommenen Aushub. Es darf keine stärkere Wasserdurchlässigkeit resultieren. Das Pumpenwasser darf nicht ins Moor geleitet werden und ist über ein Absetzbecken abzuführen.
5. Es ist eine ökologische und moorhydrologische Baubegleitung nötig. Mit dieser ist eine Baustartsitzung einzuberufen, an der die ökologischen und moorhydrologischen Auflagen erläutert werden.
6. Die moorhydrologische Überwachung gemäss Gutachten vom 26. März 2009 ist während der ganzen Bauphase umzusetzen. D.h. der Moorwasserhaushalt ist mit drei baunah eingerichteten Messstellen aufzuzeichnen und zusammen mit den Pumpenprotokollen zu überwachen. Der Start der Absenkphase ist dem Moorhydrologen mitzuteilen. Eine erste Auslesung ist nach dem ersten Pumpentag erforderlich. Bei Auswirkungen auf den Moorwasserhaushalt ist umgehend die Fachstelle Naturschutz zu informieren. Diese kann einen Baustopp veranlassen.
7. Die Ausführung des Leitungsgrabens erfolgt vom Wasser aus. Die Stationierung eines Pontons zu diesem Zweck wird erlaubt. Der Ponton ist während der Bauphase so zu lagern bzw. zu verankern, dass die Ufervegetation und die Schwimmblattgesellschaften nicht beeinträchtigt werden.
8. Der Ponton in der Seeschutzone VC ist nach Abschluss der Bauphase schnellst möglich wieder zu entfernen. Die Verwendung eines Bootes mit Maschinenantrieb zum Transport des Pontons ist erlaubt, muss jedoch auf das absolute Minimum beschränkt werden.
9. Die Moorbereiche, d.h. die Bereiche ausserhalb des befestigten Weges und ausserhalb des befestigten Parkplatzes sind abzusperren und dürfen nicht befahren werden und nicht als Lagerplatz für Maschinen, Materialien und dergleichen benutzt werden. Der Fussweg ist auch

während der Bauphase auf dem bestehenden Weg zu gewährleisten oder vorübergehend zu sperren.

10. Das Ufergehölz ist zu schonen. Gehölz-Rückschnitte sind nur mit Einwilligung der ökologischen Baubegleitung zulässig.
11. Mit dem Immobilienamt der Baudirektion (Kontaktperson: Albert Villiger, Tel.-Nr. 043 259 30 80) ist für die Beanspruchung der Grundstücke Kat.-Nrn. 5865 und 10638, Pfäffikon, eine entsprechende Vereinbarung (Dienstbarkeit) zu treffen.
12. Die Arbeiten sind nach dem Merkblatt 'Umgang mit dem Boden bei Bauvorhaben' (FaBo 2004) auszuführen.
13. Falls Bodenmaterial aus dem Bereich des Pumpwerks abgeführt werden soll, muss es vor Baubeginn von einer Fachperson für Bodenverschiebungen (Liste siehe www.boden.zh.ch/bv) untersucht und einer gesetzeskonformen Verwertung oder Entsorgung zugewiesen werden.
14. Die Arbeiten im Gewässer dürfen nur in den Monaten Januar, Februar und Mai bis November erfolgen.
15. Der zuständige Fischereiaufseher ist spätestens 2 Wochen vor Beginn der Arbeiten im Gewässer zu informieren (werner.honold@bd.zh.ch, Tel.-Nr. 044 950 25 14).
16. Vor der Umsetzung des Bauvorhabens ist die Kantonale Seepolizei, Kontaktperson: Christoph Schmied, Tel.-Nr. 044 722 58 00, über die geplanten Bauarbeiten zu orientieren. Den Anordnungen der Seepolizei ist Folge zu leisten.
17. Die Bauvollendung hat innerhalb von fünf Jahren, vom Datum der Konzession an gerechnet, zu erfolgen. Die Inbetriebnahme der Anlage ist dem AWEL, Abteilung Wasserbau, schriftlich zur Abnahme zu melden.
18. Von den genehmigten Plänen und Unterlagen darf ohne Zustimmung des AWEL nicht abgewichen werden. Eine Abweichung von den Plänen ist vorgängig mit dem AWEL zu besprechen. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die Pläne des ausgeführten Bauwerkes einzureichen.

III. Der Polygena Immobilien AG, Altstätten, wird die Bewilligung erteilt, für den Bau der Anlagen zur Seewasserentnahme für Kühlzwecke, Usterstrasse, Pfäffikon,

- a) die Aushubsohle bzw. Bauteile im Grundwasser beim Pumpwerk bis auf 532.05 m ü.M. und bei den Entnahme- und Rückgabeeleitungen bis auf 534.8 m ü.M. (Fundamentvertiefungen, Pumpensümpfe und -schächte etc. gemäss den massgebenden Unterlagen etwas tiefer) zu erstellen, sowie
- b) den Grundwasserspiegel während der Dauer der Bauarbeiten unter die Baugrubensohle abzusenken (GWA h 9.13).

Massgebende Nebenbestimmungen:

1. Allgemeine Nebenbestimmungen für das Bauen im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen vom Dezember 2004.
2. Durch den Bau des Pumpwerks dürfen die beiden Grundwasserstockwerke nicht dauerhaft miteinander verbunden werden.
3. Bei der Verwendung von Sickerbeton (z.B. für Böschungssicherungen) unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels ist der Sickerbeton vor der Hinterfüllung der Bauten wieder zu entfernen.
4. Die Bauten sind im Schwankungsbereich des Grundwassers wasserdicht und gegen Auftrieb gesichert zu erstellen.
5. Die Tiefbauarbeiten sind durch einen Hydrogeologen zu begleiten. Er veranlasst diejenigen Massnahmen, die sicherstellen, dass infolge der Bauarbeiten (Filterbrunnen, Wellpoint, Durchflusskapazität usw.) keine Rechte Dritter in untragbarer Weise tangiert werden.
6. Das Pumpenprotokoll (Beilage) ist von der Bauleitung ab Installation der Grundwasser-Entnahmeverrichtungen zu führen und nach Abschluss der Bauwasserhaltung umgehend dem AWEL, Abteilung Gewässerschutz, Weinbergstrasse 17, Postfach, 8090 Zürich, zur Abrechnung einzureichen.

IV. Der Polygena Immobilien AG, Altstätten, werden die wasserrechtliche Konzession (gemäss §§ 36, 73 und 75 WWG) und die gewässerschutzrechtliche Bewilligung (gemäss Art. 29 ff. Gewässerschutzgesetz) erteilt, dem Pfäffikersee bis zu 5000 l/min Wasser zu entnehmen und diesem im Fabrikationsgebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 12004, Pfäffikon:

- a) für Maschinenkühlungen und die Raumtemperierung bis zu maximal 2500 kW Wärme abzugeben
- b) für Heizzwecke bis zu maximal 230 kW Wärme zu entnehmen

und das genutzte Wasser in sonst unverändertem Zustand über eine Rückgabeleitung wieder in den Pfäffikersee zu leiten (Wasserrecht Nr. 165 Bezirk Pfäffikon).

Massgebende Nebenbestimmungen:

1. Allgemeinen Nebenbestimmungen für Wasserrechte vom 1. Dezember 2004.
2. Der Pumpenseiher darf höchstens 5 mm Maschenweite aufweisen.
3. Alle mit Seewasser in Berührung kommenden Bestandteile der Anlagen sind aus korrosionsbeständigem Material anzufertigen und dürfen keine galvanischen Elemente bilden.

4. Allfälliges Rückspülwasser von Filteranlagen und das verschmutzte Abwasser von der Reinigung bzw. Spülung der Wärmetauscher ist in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.
5. Die in den Pfäffikersee und die Kanalisation einzuleitenden Abwässer haben in ihrer Beschaffenheit jederzeit den Anforderungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 bzw. allfälliger Nachfolgeerlasse vollumfänglich zu entsprechen.
6. Im Normalbetrieb soll die Rückgabetemperatur maximal 20°C betragen. Die maximale Rückgabetemperatur während Revisionen, Wartungsarbeiten und Spülungen der Wärmetauscher darf 29°C nicht überschreiten.
7. Der Betrieb der Anlage (Zeitpunkt und Dauer der Revisionen) ist schriftlich zu dokumentieren.
8. Die Temperatur des Rückgabewassers sowie die abgegebene Kühlleistung bzw. die entzogene Heizleistung sind fortlaufend zu messen und zu registrieren. Die entsprechenden Original-Messprotokolle sind mindestens 10 Jahre zu archivieren und dem AWEL auf Verlangen zu unterbreiten.
9. Bis jeweils Ende Januar sind dem AWEL die Messergebnisse des Vorjahres in einer edv-mässig auswertbaren Form (gemäss Vorgabe AWEL) abzugeben.
10. Die Wasserrechtsinhaberin hat keinen Anspruch auf eine bestimmte Regulierung der Wasserstände des Pfäffikersees. Es steht ihr gegenüber dem Staat kein Recht auf Ersatz des Schadens zu, der ihr als Folge hoher oder niedriger Wasserstände je erwachsen könnte.
11. Die Wasserrechtsinhaberin hat dafür zu sorgen, dass die Anlage samt ihren Sicherheitseinrichtungen regelmässig, mindestens jedoch alle 2 Jahre, durch eine ausgewiesene Fachperson kontrolliert und, falls notwendig, instandgestellt werden. Alle 5 Jahre, erstmals 2015, sind dem AWEL unaufgefordert die entsprechenden Kontrollberichte über den Zustand aller Anlagen sowie deren Sicherheitsapparate zu unterbreiten.
12. Die Wasserrechtsinhaberin haftet in gewässerschutzrechtlicher Hinsicht für den sicheren Betrieb der gesamten Wasserrechtsanlage bzw. für Schäden, die nachweislich auf den Betrieb derselben zurückzuführen sind.
13. Sollten die bewilligten Anlagen zu irgendwelchen Missständen Anlass geben oder das öffentliche Interesse es erfordern, ist das AWEL jederzeit berechtigt, die notwendigen Abänderungen und Ergänzungen von der Wasserrechtsinhaberin auf ihre Kosten zu verlangen.
14. Kommt ein Vorhaben der öffentlichen Hand zur Ausführung, so hat die Wasserrechtsinhaberin die notwendigen Anpassungsarbeiten an ihrer Anlage auf eigene Kosten vorzunehmen. Weitere Mehrkosten, die wegen der konzessionierten Anlage entstehen, gehen ebenfalls zu Lasten der Inhaberin dieser Konzession.

15. Diese Konzession ist subjektiv-dinglich mit dem Eigentum des Grundstückes Kat.-Nr. 12004, Pfäffikon, verbunden.
16. Diese Konzession erlischt am 31. Dezember 2025, wenn sie nicht vorher auf rechtzeitiges Gesuch hin durch die Baudirektion erneuert worden ist.

V. Die Polygena Immobilien AG hat bei Umnutzungen oder Bauvorhaben alle zumutbaren Optionen zur Verwertung der Abwärme zu verwirklichen. Die Konzessionsinhaberin hat bei einem externen Wärmeinteressenten die für den Wärmebezug erforderlichen technischen Eingriffe an ihrer Anlage (z.B. Fassungsleitung) unentgeltlich in Kauf zu nehmen, soweit es das übrige Leitungsnetz und die betrieblichen Gegebenheiten erlauben. Dabei gehen sämtliche Anschluss- und Anpassungskosten zu Lasten des Wärmeinteressenten. Über den Anschluss ist ein Vertrag zwischen der Wasserrechtsinhaberin und dem Wärmeinteressenten abzuschliessen, welcher der Zustimmung des AWEL bedarf. Externen Wärmeinteressenten ist die Abwärme unentgeltlich abzugeben.

Grundbuch

VI. Im Grundbuch ist nach Eintritt der Rechtskraft dieser Verfügung auf Kosten der Polygena Immobilien AG, Industriestrasse 12, 9420 Altstätten, beim Grundstück Kat.-Nr. 12004, Pfäffikon, die Konzession gemäss Dispositiv IV und V dieser Verfügung als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

Das Grundbuchamt Pfäffikon wird eingeladen, diese Anmerkung vorzunehmen und dem AWEL hierüber eine Bescheinigung zuzustellen.

Gebühren

VII. Für das abgeleitete Grundwasser sind, vorbehältlich einer neuen Gebührenordnung, folgende Gebühren zu entrichten:

- a) Bei einer Höchstleistungsfähigkeit der Entnahmeverrichtungen bis 1000 l/min:
Fr. 4.20 pro l/min der Höchstleistungsfähigkeit und Jahr.
- b) Bei einer Höchstleistungsfähigkeit der Entnahmeverrichtungen von über 1000 l/min:
Fr. 2.10 pro l/min der Höchstleistungsfähigkeit und Jahr, zusätzlich Fr. 17.60 pro 1000 m³ geförderten Wassers. Fehlen Messeinrichtungen, so wird die geförderte Wassermenge aufgrund der Höchstleistungsfähigkeit der Entnahmeverrichtungen im Dauerbetrieb errechnet.

Die Gebühren werden pro rata temporis erhoben. Sie betragen in jedem einzelnen Fall jedoch mindestens Fr. 300.00. Die Gebühren entfallen, sofern das Wasser dem Grundwasserleiter wieder zugeführt wird.

VIII. Die jährliche Nutzungsgebühr für die Kühlnutzung setzt sich zusammen aus einem Leistungspreis von Fr. 7'250.00 (2'500 kW à Fr. 2.90 pro kW) und einem Arbeitspreis, berechnet aus der im Vorjahr eingeleiteten Wärmemenge. Die Nutzungsgebühr ist fällig je auf den 30. Juni, zahlbar nach Rechnungstellung. Bis zum Vorliegen der Messdaten eines vollen Kalenderjahres beträgt der Arbeitspreis Fr. 7'911.00.

Vorbehalten bleibt die Gebührenanpassung an die Teuerung oder bei allfälligen künftigen Rechtsänderungen.

IX. Für diese Verfügung werden die nachfolgenden Gebühren festgesetzt und mit separater Rechnung erhoben. Rechnungsadresse: Polygena Immobilien AG, Industriestrasse 12, 9450 Altstätten SG

– Verleihungsgebühr:	Fr. 14'500.00 (Konto 104191 / 85274.72.000)
– Verleihungsgebühr Seeleitung:	Fr. 3'600.00 (Konto 104191 / 85274.72.001)
– Nutzungsgebühr Ponton:	Fr. 477.75 (Konto 104191 / 85274.72.001)
– Staatsgebühr GN:	Fr. 4'096.00 (Konto 104181 / 85274.72.000)
– Staatsgebühr AWEL/GS:	Fr. 312.00 (Konto 104181 / 85281.72.000)
– Staatsgebühr AWEL/GS/GW:	Fr. 1'024.00 (Konto 104181 / 85284.71.001)
– Staatsgebühr ALN/FNS:	Fr. 360.00 (Konto 4210 00000 / 88400.94.100)
– Staatsgebühr ALN/Bodenschutz:	Fr. 240.00 (Konto 4210 00000 / 88500.20.100)
– Staatsgebühr ALN/FJV:	Fr. 120.00 (Konto 4210 00000 / 88600.10.100)
– Staatsgebühr ALN/Stab:	Fr. 120.00 (Konto 4210 00000 / 88000.10.100)
– Ausfertigungsgebühr:	Fr. 288.00 (Konto 104181 / 85274.72.000)
Total	Fr. 25'137.75

Rechtsmittel

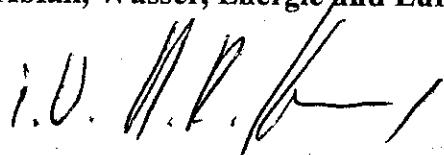
X. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Regierungsrat des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs eingereicht werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene 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.

Mitteilung

- a) Polygena Immobilien AG, Industriestrasse 12, 9450 Altstätten SG (Einschreiben), Beilagen:
 - Allgemeine Nebenbestimmungen für das Bauen im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen vom Dezember 2004.
 - Allgemeine Nebenbestimmungen für Wasserrechte vom 1. Dezember 2004
- b) Hunziker Betatech AG, Pflanzschulstrasse 17, Postfach 83, 8411 Winterthur, Beilagen:
 - Allgemeine Nebenbestimmungen für das Bauen im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen vom Dezember 2004.
 - Allgemeine Nebenbestimmungen für Wasserrechte vom 1. Dezember 2004
 - Pumpenprotokoll
 - Merkblatt
 - Umgang mit dem Boden bei Bauvorhaben
- c) Gemeinderat Pfäffikon, Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon; Beilagen: dito a)
- d) Grundbuchamt Pfäffikon, Hörnlistrasse 71, Postfach 221, 8330 Pfäffikon; Beilagen: dito a)
- e) Kantonale Seepolizei, Seestrasse 87, 8942 Oberrieden; Beilagen dito a)
- f) Manuel K. Schneider, Rigistrasse 24f, 8330 Pfäffikon; Beilagen dito a)
- g) Felix Leisinger, Stoffelstrasse 6, 8330 Pfäffikon; Beilagen dito a)
- h) Vereinigung Pro Pfäffikersee, z.H. Dr. Peter Perret (Präsident), Feldstrasse 23 A, 8330 Pfäffikon; Beilagen: dito b)
- i) Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Naturschutz
- j) Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz
- k) Amt für Landschaft und Natur, Fischerei- und Jagdverwaltung
- l) Amt für Raumordnung und Vermessung, Archäologie und Denkmalpflege, Kantonsarchäologie
- m) Tiefbauamt, Unterhaltsregion IV, Affeltrangerstrasse 8, 8340 Hinwil
- n) Baudirektion, Generalsekretariat, Finanzen + Controlling

Im Auftrag der Baudirektion:

**AWEL Amt für
Abfall, Wasser, Energie und Luft**



Dr. Jürg Suter, Amtschef

Allgemeine Nebenbestimmungen für Wasserrechte vom 1. Dezember 2004

1. Zur konzessionierten Anlage gehören nebst der eigentlichen Nutzungseinrichtung auch Wehr, Wasserfassung, Kanäle, Maschinenhaus, Auslaufbauwerke usw.
2. Der Inhaber dieser Konzession haftet für jeglichen Schaden, der zufolge der Erstellung, des Bestandes und des Betriebes der konzessionierten Anlage entsteht.
3. Der Staat haftet nicht für Schäden, die an dieser Anlage durch Einflüsse des Gewässers entstehen, ebenfalls nicht für Quantität und Qualität des genutzten Wassers.
4. Ohne Zustimmung des AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft dürfen keine baulichen Veränderungen an der konzessionierten Anlage vorgenommen, noch das Nutzungsrecht in anderer als in der Konzession bezeichneten Art und Weise ausgeübt werden. Bei erheblichen Änderungen ist eine neue Konzession erforderlich.
5. Bei Zerstörungen von wesentlichen Teilen der Anlage sind vor der Wiederherstellung dem AWEL die entsprechenden Pläne zur Genehmigung einzureichen.
6. Die konzessionierte Anlage untersteht der Aufsicht des Staates. Den Kontrollbeamten ist jederzeit der ungehinderte Zutritt zu ermöglichen.
7. Der Inhaber der Konzession ist für eine einwandfreie Konstruktion der Anlage und der Arbeitsausführung verantwortlich. Es wird festgestellt, dass die technische Prüfung des Projektes durch das AWEL lediglich in bezug auf die wasserwirtschaftlichen Belange erfolgte.
8. Baubeginn und Bauvollendung bzw. erste Inbetriebnahme der Anlage sind dem AWEL mitzuteilen.
9. Bei Fließgewässern ist das Profil soweit freizuhalten, dass ein Hochwasser ungehindert abfließen kann. Während der Bauausführung und bei späteren Unterhaltsarbeiten sind Wassertrübungen zu vermeiden. Es dürfen weder Zementwasser noch andere feste, flüssige oder gasförmige Stoffe ins Gewässer gelangen. Anfallendes Material ist ordnungsgemäss zu entsorgen. Im Hochwasserbereich dürfen keine Materialien gelagert und Hilfskonstruktionen nur im Einvernehmen mit dem AWEL eingebaut werden.
10. Die konzessionierte Anlage ist stets in gutem Zustand zu erhalten. Der Unterhalt der Anlage sowie der Unterhalt des öffentlichen Gewässers im Einflussbereich der Anlage ist Sache des Konzessionsinhabers.
11. Die Ausübung der Fischerei darf nicht beeinträchtigt werden. Es bleibt dem Staat das Recht gewahrt, sie auch in den Kanal- und Weiheranlagen ausschliesslich auszuüben. Allfälligen Pächtern ist es zu diesem Zweck gestattet, die Kanal- und Weiherufer jederzeit zu betreten.
12. Entleerungen und Spülungen von Kanälen, Weiichern und Stauhaltungen dürfen nur mit Bewilligung des AWEL und unter Aufsicht der Fischerei- und Jagdverwaltung erfolgen.

13. Der Inhaber der Konzession hat sich weiteren Bedingungen und Auflagen aufgrund neuer Gesetzgebungen zu unterziehen, soweit das Nutzungsrecht nicht in seiner Substanz berührt ist.
14. Die Konzession erlischt an dem hierfür festgesetzten Termin, falls sie nicht vorher auf rechtzeitiges Gesuch hin erneuert worden ist. Wird die Erneuerung verweigert oder wird freiwillig auf sie verzichtet, hat der Inhaber der Konzession oder seine Rechtsnachfolger nach Weisung des AWEL den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wieder herzustellen oder die in der Urkunde für die Stilllegung des Werkes vorgesehenen Massnahmen zu ergreifen.
15. Das von der Anlage beanspruchte öffentliche Gewässergebiet bleibt im Eigentum des Staates.
16. Weitere Bedingungen der Gemeinde bleiben vorbehalten.