

# Meliorationsverfahren und Landausscheidung für N1 und N7 in den Abschnitten Attikon-Hagenbuch und Attikon-Kefikon, Kanton Zürich

Autor(en): **Styger, J.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie = Revue technique suisse des mensurations, du génie rural et de la photogrammétrie**

Band (Jahr): **68 (1970)**

Heft 6

PDF erstellt am: **11.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-223668>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# **Meliorationsverfahren und Landausscheidung für N 1 und N 7 in den Abschnitten Attikon–Hagenbuch und Attikon–Kefikon, Kanton Zürich**

*J. Styger*

## *1. Allgemeines*

Schon in der Zeit des Zweiten Weltkrieges sind über zürcherische Meliorationsunternehmen Landausscheidungen für Straßenbauvorhaben vorgenommen worden. Mit der Genehmigung des Nationalstraßenprogrammes drängten sich vor zehn Jahren die ersten straßenbaubedingten Zusammenlegungen auf. Derartige Umlegungen oder Landausscheidungen im Rahmen bereits beschlossener Gesamtmeliorationen erfolgten an der N4 Winterthur–Schaffhausen, an der N3 in den Gemeinden Wädenswil und Richterswil und an der N1 respektive N7 in den Gemeinden Lindau, Wiesendangen, Bertschikon und Hagenbuch.

In den folgenden Ausführungen soll auf die angewendeten Verfahren in den Gemeinden Wiesendangen, Bertschikon und Hagenbuch näher eingetreten werden. N1 und N7 verzweigen sich ausgangs Winterthur im Gebiet Attikon (Gemeinde Wiesendangen) in Richtung St. Gallen respektive Kreuzlingen. Der Abschnitt N1.1.5 Attikon–Hagenbuch, inklusive Anschlußbauwerk Attikon, ist zurzeit im Bau, während die Ausführung der N7 in drei bis vier Jahren aufgenommen werden soll.

## *2. Linienführung der Nationalstraßen*

Die Führung dieser Straßenabschnitte ist vor zwölf Jahren erstmals verwaltungsintern geprüft worden. Für beide Abschnitte sind verschiedene Varianten untersucht worden. Erfreulicherweise ist es gelungen, in diesem rein landwirtschaftlichen Gebiet Verschiebungen der Trassees zu erreichen, die sich für die Bewirtschaftung des anliegenden Kulturlandes vorteilhaft auswirken. Nach abgeschlossenem Vernehmlassungsverfahren hat der Bundesrat am 13. März 1964 die generellen Projekte für diese Abschnitte der N1 und N7 genehmigt.

## *3. Meliorationsverfahren und Landerwerb*

### *3.1 Attikon, Gemeinde Wiesendangen*

In der Gemeinde Wiesendangen ist der Neuantritt der im Jahre 1951 beschlossenen Gesamtmelioration im Jahre 1957 erfolgt. Bereits in diesem Verfahren ist das Nationalstraßenstrasse auf Grund eines im Maßstab 1:1000 entworfenen generellen Projektes ausgeschieden worden. In

der Folge hat sich bei der Detailbearbeitung der Nationalstraßenprojekte ergeben, daß das im Grenzbereich der Gemeinden Wiesendangen und Bertschikon disponierte Anschlußbauwerk weiter westwärts in das neu zusammengelegte Gebiet Attikon verschoben werden mußte, um auf der N1 eine 2 km lange Steigung von 4 auf 3% reduzieren zu können. Mit dieser Projektänderung ergaben sich für drei arrondierte Betriebe im Weiler Wallikon und eine zwischen Wiesendangen und Attikon neu erstellte Siedlung untragbare Verhältnisse. Glücklicherweise resultierten keine wesentlichen Verschiebungen in der nördlichen Abgrenzung dieses Straßenabschnittes. Die Eigentumsverhältnisse in den Weilern Attikon und Hinteregg mußten in der Folge nur in bescheidenem Maß korrigiert werden.

Der Landerwerb in der Gemeinde Wiesendangen erstreckte sich wegen der Verschiebung des Anschlußbauwerkes über eine Zeitspanne von zwölf Jahren. Für die im Jahre 1957 durch die Meliorationsgenossenschaft Wiesendangen vorgenommene Landausscheidung hat das kantonale Tiefbauamt vorerst einen Drittel des Landbedarfes direkt erworben. Die Beschaffung des übrigen Realersatzes erfolgte treuhänderisch durch die Meliorationsgenossenschaft Wiesendangen, welche diesen nach der erfolgten Zuteilung im Straßentrassee dem Kanton weiterverkaufte. Der Erwerbspreis für dieses Land betrug damals um Fr. 2.- pro Quadratmeter.

Durch die Verlegung des Anschlußbauwerkes N1/N7 in das Wirtschaftsgebiet Attikon-Wallikon erhöhte sich der erforderliche Landbedarf für den Straßenbau ganz erheblich. Im Jahre 1962 ist es dem kantonalen Tiefbauamt gelungen, in Wallikon einen auslaufenden Landwirtschaftsbetrieb zu erwerben. Diese zusätzliche Landreserve hätte einen vollständigen Realersatz für die übrigen Grundeigentümer gewährleistet. Das Ingenieur- und Vermessungsbüro Hofmann & Trüb, Elgg, welchem die Vorprojektarbeiten für eine Zweitzusammenlegung übertragen wurden, stellte aber fest, daß sich für einen weitem Landwirt in Wallikon wegen der straßennahen Lage der Gebäulichkeiten, der unförmigen Grundstücke im Bereich des Anschlußbauwerkes und der resultierenden Mehrwege keine befriedigenden Bewirtschaftungsverhältnisse ergeben würden. Auf Veranlassung der Meliorationsorgane hat das kantonale Tiefbauamt im Jahre 1966 auch diesen Betrieb erworben und sich damit im Bereich des Anschlußwerkes überschüssige Landreserven gesichert. Der Verkäufer dieses Betriebes hat sich vorgängig der Kaufsverhandlungen Realersatz in der Nachbargemeinde Ellikon sichergestellt und auf dem erworbenen Areal eine neue Existenz aufgebaut. Im anschließenden Umlegungsverfahren mußten noch verschiedene kleinere Grundstückteile im Ausmaß von einer Hektare erworben werden. Der Landpreis ist für die letzten Käufe in den Jahren 1966/68 auf Fr. 8.- bis Fr. 12.- pro Quadratmeter gestiegen.

Die Regelung der Eigentumsverhältnisse ist wegen der überschüssigen Landreserve des kantonalen Tiefbauamtes und der kleinen Grundeigentümerzahl nicht über eine Güterzusammenlegung mit ihrem komplizier-

ten Ablauf, sondern über private Tauschgeschäfte gelöst worden. Im Sommer 1967, also nur ein Jahr vor Baubeginn, sind die Tauschgeschäfte eingeleitet worden. Vorerst sind Umlegungsvorschläge ausgearbeitet und den Grundeigentümern vorgelegt worden, wobei gleichzeitig die Abtauschflächen durch zwei landwirtschaftliche Fachleute bewertet wurden. An fünf Verhandlungstagen ist es gelungen, die Grundlagen für die insgesamt 13 Tauschverträge zu schaffen. Um zweite Verhandlungen zu umgehen, sind die Preise für Flächenänderungen infolge baulicher Änderungen oder Maßdifferenzen aus der Grundbuchvermessung in den Verträgen fixiert worden. Auch die Entschädigungen für Obstbäume, Zaunversetzungen usw. sowie die vorgesehenen Ersatzmaßnahmen in der Erschließung sind in der vertraglichen Regelung aufgenommen worden. Die Abgeltung der dauernden Minderwerte erfolgte über die Zuweisung kleinerer Mehrzuteilungen. Sämtliche Tauschverträge sind im Frühjahr 1968 unterzeichnet und genehmigt worden.

### *3.2 Bertschikon*

Im Jahre 1942 haben die Behörden der politischen Gemeinde Bertschikon das Interesse für die Durchführung einer Güterzusammenlegung angemeldet. Da diese Gemeinde nur wenige zu entwässernde Streueflächen aufwies, wurde die Einleitung des Verfahrens mangels technischen Personals zurückgestellt. Nach der Ausarbeitung des generellen Projektes durch das Ingenieurbüro Hofmann & Trüb, Elgg, haben die Grundeigentümer der Ausführung der Güter- und Waldzusammenlegung Ende 1955 mit großer Mehrheit zugestimmt. Miteinbezogen in das Unternehmen wurde der zu Wiesendangen gehörende Weiler Menzengrüt.

Im Jahre 1958 sind die Linienführungen der Nationalstraßen N1 und N7 im Raum Winterthur–Frauenfeld verwaltungsintern festgelegt worden. Beide Straßenzüge wurden durch das Meliorationsgebiet gelegt. Um die Neuzuteilung den neuen Verkehrsträgern anzupassen, mußten die technischen Arbeiten der Melioration nach durchgeführter Bonitierung eingestellt werden. Diese Wartezeit wurde benützt zum Bau der Entwässerungsanlagen sowie zum Landerwerb für die Ausscheidung der Nationalstraßen und für die Aufstockung der beteiligten Landwirtschaftsbetriebe.

Bereits unmittelbar nach der Abstimmung über dieses Meliorationsunternehmen hat das kantonale Tiefbauamt im Hinblick auf kommende, noch nicht genau fixierte Straßenbauvorhaben mit dem Landerwerb begonnen. In den Jahren 1956–1963 hat diese Amtsstelle fünf Landwirtschaftsbetriebe im Gesamtausmaß von rund 25 ha zum Preise von Fr. 1.85 pro Quadratmeter erworben. In der gleichen Zeit ist es der Meliorationsgenossenschaft Bertschikon-Menzengrüt gelungen, rund 42 ha Land für Aufstockungszwecke zum Durchschnittspreis von Fr. 1.50 pro Quadratmeter zu kaufen. In der achtjährigen Kaufzeit erhöhten sich die Landpreise entsprechend der Verkehrswertsteigerung in der weiteren Umgebung von Fr. 1.– auf Fr. 3.– bis Fr. 4.–. Durch die Einleitung der Kaufgeschäfte des Kantons über die Organe der Meliorationsgenossenschaft

konnten unnötige Preisauftriebe verhindert werden. Dank dieser Koordination ist es auch gelungen, den Landerwerb des Kantons dem effektiven Bedarf anzupassen. So reichten die Landreserven im Zuteilungsverfahren genau für die Ausscheidung des Nationalstraßentrassees und die Zuweisung eines landwirtschaftlich minderwertigen Dreiecks, das heute bis zum Bau der N7 dem provisorischen Anschluß der N1 an die Staatsstraße Winterthur–Frauenfeld dient. Zusätzliches Land für die Nebenanlagen der N1 und N7 ist über die Erhöhung des allgemeinen Abzuges von 2 auf 2,5% erworben worden, das der Meliorationsgenossenschaft entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zum Verkehrswert entschädigt wurde. Dieser erreichte im Zeitpunkt der Neuzuteilung den zehnfachen Bonitierungswert oder Fr. 4.40 pro Quadratmeter.

Nach der Auflage des alten Besitzstandes und der Ausarbeitung der Straßenprojekte konnten die Neuzuteilungsarbeiten im Jahre 1963 aufgenommen und im Jahre 1964 abgeschlossen werden. Dank dem gezielten Landerwerb durch Kanton und Meliorationsgenossenschaft ergaben sich für die Zuteilungsbearbeitung keine starken Erschwernisse durch die Nationalstraßen. Nur im Wirtschaftsgebiet Stegen mit einem straßenbaubedingten Landbedarf von 5 ha ist es nicht gelungen, Realersatz zu beschaffen. Eine Lösung ergab sich hier mit der Aussiedlung eines Betriebes in das Wirtschaftsgebiet Zünikon, wo die Meliorationsgenossenschaft über einen beträchtlichen Massenlandanteil verfügte. Zur Sicherstellung der Restfinanzierung hat das kantonale Tiefbauamt die Hausliegenschaft dieses Siedlers käuflich erworben. Insgesamt sind im Meliorationsgebiet elf Betriebe ausgesiedelt worden.

In den Jahren 1965–1969 sind die Wege erstellt, zahlreiche kleinere Entwässerungen und die Vermarkung ausgeführt worden. Zurzeit ist die Subventionsabrechnung in Bearbeitung. Der im Jahre 1955 erstellte Kostenvoranschlag rechnete mit Fr. 2548000 Aufwendungen für die Güterzusammenlegung. Vor allem infolge zusätzlicher baulicher Maßnahmen (weiterer Bachkorrekturen, Belagsstraßen) ergibt sich eine Abrechnungssumme von Fr. 3200000, wovon Fr. 1436000 auf die hydraulischen Anlagen entfallen. Die spezifischen Kosten sind zufällig für Feld und Wald gleich hoch und betragen Fr. 4150.– pro Hektare. Dieses günstige Abrechnungsergebnis ist auf die sorgfältige Veranschlagung der Kosten und auf die günstige Vergebung des Hauptwegebau zurückzuführen.

### *3.3 Hagenbuch*

In den Jahren 1926–1931 ist in der Gemeinde Hagenbuch und den zur Gemeinde Bertschikon gehörenden Weilern Bewangen und Sammelsgrüt eine Güterzusammenlegung durchgeführt worden. Hier drängte sich eine straßenbaubedingte Zusammenlegung auf, deren Perimeter weitgehend durch die bereits erworbenen Landreserven des Kantons mit ihren teilweise beträchtlichen Distanzen zum Straßentrasseee gegeben war. Die Grundeigentümer haben der Durchführung dieser Teilmelioration im Jahre 1963 einmütig zugestimmt.

Der nötige Realersatz ist in den Jahren 1958–1966 durch das kantonale Tiefbauamt erworben worden. Drei der sechs zugekauften Betriebe sind vor der Beschlußfassung über die Teilmelioration erworben worden. Im Raum Bewangen–Sammelsgrüt mußten nach Aufnahme des Meliorationsverfahrens zudem von drei größern Landwirtschaftsbetrieben Grundstücksabschnitte erworben werden, da in diesem arrondierten, rein landwirtschaftlichen Gebiet kein Betriebserwerb möglich war und auch keine Abtauschmöglichkeiten mit den bereits zugekauften Landreserven bestanden. Der Kaufpreis variierte je nach Erwerbjsjahr und Ertragsfähigkeit des Bodens zwischen Fr. 1.50 und Fr. 5.– und betrug im Mittel um Fr. 3.80. Es hat sich hier eindeutig gezeigt, daß mit Landkäufen, die nicht auf die Zuteilungsmöglichkeiten hin geprüft worden sind, der Umlegung nicht unbedingt gedient ist.

Der zeitliche Ablauf dieses Unternehmens erfolgte gut koordiniert mit Projektierung und Bauausführung der N1. Der Ablauf der öffentlichen Auflagen ergab sich in folgender Reihenfolge:

- Alter Besitzstand
- Auflage Detailprojekt der N1
- Neuzuteilungsentwurf

Unmittelbar vor Baubeginn der N1, im Winter 1967/68, konnten die Grundeigentümer die neuen Grundstücke antreten. Die Feldwege und Entwässerungen sind im letzten Jahr ausgeführt worden. Die der Nationalstraße anliegenden Wege werden wie im ganzen Abschnitt Attikon–Hagenbuch in der Schlußphase des Nationalstraßenbaus erstellt.

#### 4. Landerwerbskosten

In der nachstehenden Tabelle sind die Aufwendungen für den eigentlichen Landerwerb, die Zusammenlegungskosten, zwei Siedlungsbeiträge und die Minderwertsentschädigungen erfaßt. Es handelt sich um approximative Zahlen, die teilweise auf Voranschlagsdaten basieren.

	Wiesendangen	Bertschikon		Hagenbuch	Total
	Feld	Feld	Wald	Feld	
Erwerbsfläche für N1, N7 und deren Nebenanlagen	20,9 ha	21,7 ha	5,4 ha	20,8 ha	68,8 ha
	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>
Eigentlicher Landerwerb	7.90	1.85	2.20	3.80	4.30
Zusammenlegungskosten	1.20	6.30	6.30	6.75	4.90
Minderwerte, Siedlungs- beiträge, vorzeitiger Abtrieb usw.	–.50	–.60	–.90	1.20	–.80
	9.60	8.75	9.40	11.75	10.—

Die Landerwerbskosten betragen für diese Abschnitte der N1 und N7 um 7 Millionen Franken oder rund 10% der auf 75 Millionen Franken veran-

schlagten Baukosten. Der mittlere Landbedarf pro Laufmeter Nationalstraße beträgt 55 m<sup>2</sup>.

Die Inangriffnahme der Gesamtmeliorationen in den Gemeinden Wiesendangen und Bertschikon hat einen frühzeitigen Landerwerb ausgelöst und damit einen wesentlichen Beitrag zu den günstigen Erwerbskosten geleistet. Die Landpreise sind in diesem Gebiet während der zwölfjährigen Erwerbszeit auf den vierfachen Wert angestiegen. Die Kosten des Landerwerbs, eingeschlossen die Aufwendungen für die Landumlegungen, in der Höhe von Fr. 10.– pro Quadratmeter, dürfen als sehr günstig bezeichnet werden, zumal dieser Straßenabschnitt nur 10 km vom Stadtzentrum Winterthur entfernt liegt. Die gute Zusammenarbeit zwischen den Organen der Meliorationsgenossenschaften und des Kantons sowie dem Ingenieurbüro Hofmann & Trüb, Elgg, hat das Ergebnis ebenfalls günstig beeinflusst. Die überschüssigen Landreserven in den Gemeinden Hagenbuch und Wiesendangen liegen dem Kanton heute bei Einrechnung der Zinskosten für Fr. 5.– pro Quadratmeter an.

### *Schlußbetrachtungen*

Aus den Erfahrungen in den Meliorationsgebieten Wiesendangen, Bertschikon und Hagenbuch lassen sich folgende Feststellungen ableiten:

1. Der Landerwerb muß gezielt erfolgen, was eine gute Koordination zwischen den Organen des Straßen- und des Meliorationsunternehmens voraussetzt.
2. Mit der Beschaffung von Realersatzland und anschließender Umlegung ergeben sich in der Regel günstigere Landerwerbskosten als beim Erwerb über die Erhöhung des allgemeinen Abzugs, weil die Kaufgeschäfte früher abgewickelt werden.
3. Einleitung und Durchführung von straßenbaubedingten Meliorationen sollten mit der Projekt- und Bauausführung der Straße gut koordiniert werden:
  - Genehmigung des generellen Projektes der Straße
  - Einleitung des Meliorationsverfahrens und Bonitierung
  - Auflage der Detailprojekte der Straße
  - Bearbeitung der Neuzuteilung
  - Bau der Anlagen
4. Die Umlegung über private Tauschgeschäfte ist angezeigt bei ausreichendem Realersatzland und kleinen Straßenabschnitten.