

**Zeitschrift:** Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

**Herausgeber:** Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)

**Band:** 87 (1989)

**Heft:** 6: Der Kultur- und Vermessungsingenieur/Ingenieur-Geometer = L'ingénieur du génie rural et géomètre = L'ingegnere rurale, geometra e topografo

**Artikel:** Nutzungsentflechtungsumlegung : oder wie man 10 ha Fruchtfolgeflächen vor der Überbauung retten kann

**Autor:** Hiestand, O. / Bieri, H.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-234054>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 26.12.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Nutzungsentflechtungs- umlegung – oder wie man 10 ha Fruchtfolgeflächen vor der Überbauung retten kann.

O. Hiestand, H. Bieri

In einem ca. 18 ha grossen Teilgebiet der Gemeinde Bubikon (ZH) mit rechtsgültigem Quartierplan konnten mit einer Entflechtungsumlegung den beteiligten Eigentümern Land in der Zone zugeteilt werden, die ihren Wünschen bezüglich Nutzung entspricht. Als Ergebnis der Umlegung und neuen Zonenordnung konnten rund 10 ha Kulturland entschädigungslos von der Bauzone in die Landwirtschaftszone umgeteilt werden.

Im folgenden werden Vorabklärungen, Ablauf und Verfahren der Landumlegung Wolfhausen erläutert und einige Folgerungen für die Anwendbarkeit zur Lösung raumplanerischer Aufgaben gezogen.

## 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Bubikon (ZH) stand vor einer ausgesprochen heiklen planerischen Situation. Am östlichen Rand des Gemeindeteils Wolfhausen war eine Fläche von rund 15 ha als Industriezone festgelegt (siehe Abb. 1, 2). Für diese Industriezone und angrenzendes Gewerbe- und Wohnzonenland wurde 1974 ein Quartierplan eingeleitet und 1979 rechtsgültig erklärt. Beteiligt sind nicht nur private und industrielle Eigentümer, sondern auch Landwirte, die ihren Boden weiterhin landwirtschaftlich nutzen möchten und sich erfolglos gegen die Einleitung des Quartierplanverfahrens wehrten. Dabei geht es um gutes, ebenes Ackerland, das in den Kriegsjahren unterstützt durch Beiträge von Bund und Kanton entwässert wurde und als Fruchtfolgefläche bezeichnet ist. Die ausgeschiedene Industriezone durchschneidet die schönen Wohnzonen von Wolfhausen mitten durch. Gegen den Vollzug des Quartierplans opponierten deshalb nicht nur die betroffenen Bauern, sondern auch breite Bevölkerungskreise von Wolfhausen.

Wegen der geplanten, sehr kostspieligen Quartierplanerschliessung, die nebst 11 m breiten Quartierstrassen einen Bahngeleiseanschluss und eine Bachverlegung vorsah, wurde der rechtsgültige Quartierplan von den bauwilligen industriellen Eigentümern nicht sofort ausgelöst.

1985 wurde den Beteiligten die Rechnung

für die Quartierplanungskosten präsentiert. Allein für die Landwirte beliefen sich die Planungskosten auf über Fr. 100 000. In der Folge erklärten sich die Bauern bereit, ihr Land auszuzonen, sofern ihnen diese Kosten erlassen würden. Eine Auszonung des ganzen Areals kam jedoch nicht in Frage, da die industriellen Eigentümer das Land seinerzeit als Reserve für ihre Erweiterungsbauten erworben haben und an der Wahrung ihres Besitzstandes festhielten.

Angesichts dieser Interessengegensätze wandte sich der Gemeinderat Bubikon an die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich. Diese war bereit, eine Studie zur Entflechtung von Industrie- und Landwirtschaftszonenland ausarbeiten zu lassen.

## 2. Quartierplanstudie

### 2.1 Auftrag und Zielsetzung

Im Mai 1986 hat die Volkswirtschaftsdirektion der Schweizerischen Vereinigung für Industrie und Landwirtschaft (SVIL), Zürich den Auftrag zu einer «Quartierplanstudie Industrie- und Wohnzone Süd, Wolfhausen» erteilt. Im Auftrag wurde festgehalten:



Abb. 1: Blick auf Wolfhausen, Gemeinde Bubikon (ZH). Das gesamte Kulturland zwischen den bestehenden Häusern und dem Wäldchen war als Industriezone eingezont.



Abb. 2: Alte Zonenordnung. Genehmigter Quartierplan 1979.

Hauptziel der Studie ist es, die Durchführbarkeit einer Revision des rechtsgültigen Quartierplans, den formellen Verfahrensweg und die Lösungsmöglichkeiten skizzenartig aufzuzeigen.

Dabei stehen die folgenden Teilziele im Vordergrund:

a) Die unterschiedlichen Interessen der gewerblich-industriellen und der bäuerlichen Grundeigentümer sollen durch eine in Angriff zu nehmende Landumlegung entflochten werden. Im Ergebnis sollen wesentliche Flächen der bäuerlichen Grundeigentümer im Perimeter des rechtsgültigen Quartierplans an den Rand der bisherigen Bauzone umgelegt und entschädigungslos ausgezont werden können. Die Interessen der gewerblich-industriellen Grundeigentümer, das eigene Bauland als Industrielandreserve zu behalten, sollen gewahrt bleiben. Mit Nutzungskonzentrationen oder durch Austausch zwischen Industrieland und Wohnbauland soll versucht werden, weiteres nichtbäuerliches Industrieland in die Landwirtschaftszone zu überführen.

b) Das ausgezonte Land soll für die landwirtschaftliche Nutzung optimal arrondiert und erschlossen werden. Die kostspielige Quartierschliessung des Industriegebietes soll redimensioniert werden. Insbesondere soll die gemäss bisherigem rechtsgültigem Quartierplan unumgängliche Bachverlegung vermieden werden.

c) Die beim rechtsgültigem Quartierplan aufgelaufenen Administrativkosten für die Bauern von über Fr. 100 000 sollen anderweitig abgedeckt werden können. Ebenso soll die Frage geklärt werden, wer im Fall der vorgesehenen Quartierplanrevision die Planungskosten für die Grundeigentümer übernimmt, welche ihr Land entschädigungslos in eine Landwirtschaftszone umzonen lassen und wer die Kosten der Quartierplanrevision tragen soll.

## 2.2 Vorgehen und Ergebnis der Studie

Da die Realisierbarkeit und der Erfolg der Quartierplanrevision bei Inangriffnahme der Planungsarbeiten sehr ungewiss waren, erschien ein stufenweises Vorgehen

angezeigt. Dadurch war der Abbruch der Planungsübung nach jeder Stufe möglich, und die finanziellen Aufwendungen liessen sich bei einem allfälligen Scheitern in Grenzen halten. Auch war klar ersichtlich, wo die Schwierigkeiten lagen und welche Verbesserungen im Planungsablauf nötig waren.

1. In einer ersten Stufe ging es darum, die anstehenden Probleme und die Randbedingungen zur Revision des Quartierplans abzuklären. Aufgabe des Planers war es, insbesondere von den beteiligten Eigentümern ihre gewünschte, zweckmässige Bodennutzung in Erfahrung resp. bei Erbergemeinschaften auf einen Nenner zu bringen.

Da es sich um ein Gebiet handelt, wo ein rechtsgültiger Quartierplan vorlag, konnten Auszonungen resp. Umzonungen von einer Nutzungszone in eine andere nicht gegen den Willen des Eigentümers erfolgen. Als erstes erfreuliches Ergebnis zeigte sich jedoch, dass über 9 ha von der Industriezone in die Landwirtschaftszone zugewiesen sowie für zwei Eigentümer ein Zonenaustausch Wohnzone–Industriezone resp. Landwirtschaftszone ermöglicht werden können:

- Sämtliche bäuerlichen Grundeigentümer und einige mit der Landwirtschaft verbundene Erbergemeinschaften waren bereit, ihr Eigenland von der Industriezone in eine Landwirtschaftszone umzuzonen.
- Eine zweite Gruppe von Grundeigentümern war bereit, einen Teil ihres in der Industriezone gelegenen Landes in die Landwirtschaftszone umzuzonen.

Für alle diese Grundstücke der beiden genannten Gruppen wurden schriftliche Erklärungen eingeholt. Diese beinhalten das



Abb. 3: Beizugsgebiet Entflechtungs-umlegung. Auszonungswillige Eigentümer mit Entschädigungsverzicht.



**Abb. 4: Eigentümer mit Tauschvertrag. Industriezone – Wohnzone.**

Gesuch um Umzonung der bezeichneten Parzelle von der Bauzone in die Landwirtschaftszone (siehe Abb. 3) und ein Entschädigungsverzicht unter dem Vorbehalt, dass die aufgelaufenen Quartierplanungskosten für die auszuzonenden Flächen anderweitig übernommen werden.

– Bei zwei Erbengemeinschaften wurde ein Landaustausch von der Industriezone in eine Wohnzone in einem Vorvertrag mit jeweils zwei anderen Grundeigentümern abgeschlossen (siehe Abb. 4).

– Die übrigen Eigentümer wollten ihre Parzelle in ungefähr gleicher Lage in der Bauzone behalten.

2. Im zweiten Planungsschritt wurde ein Vorschlag für die Entflechtung der verschiedenen Zonenansprüche und für die Neuzuteilung sowie ein Erschliessungskonzept erarbeitet. Im Ergebnis zeigte es sich, dass auch in technischer Hinsicht eine gute Lösung möglich ist, die den Wünschen der Eigentümer Rechnung trägt. Das Landwirtschaftszone land kann durch ca. 600 m Güterwege optimal genutzt werden. Das auf eine Bautiefe reduzierte Industriezone land kann ab der Oberwolfhausenstrasse, das Wohnzone land ab der Blumenbergstrasse direkt erschlossen werden. Auf die Bachverlegung kann verzichtet werden. Dadurch reduzieren sich die Erschliessungskosten gegenüber dem rechtsgültigen Quartierplan wesentlich.

3. In einer weiteren Stufe musste abgeklärt werden, wer die bisherigen Planungskosten und die Kosten der neuen Landumlegung übernimmt.

a) Die Gemeindeversammlung Bubikon hat am 22. April 1987 einen Kredit von 153 000.– Franken für die Übernahme

der hängigen Planungskosten für jene Eigentümer, die ihr Land entschädigungslos auszonieren lassen, genehmigt. Von den verbleibenden Baulandeigentümern lag zu dieser Zeit die Bereitschaft vor, die alten Planungskosten zu tragen.

b) Dank einem einfachen Planungsverfahren (siehe Punkt 4) und zu erwartenden Beiträgen aus Meliorationskrediten präsentierten sich die Kosten der neuen Landumlegung für die Eigentümer auf einem tragbaren Mass.

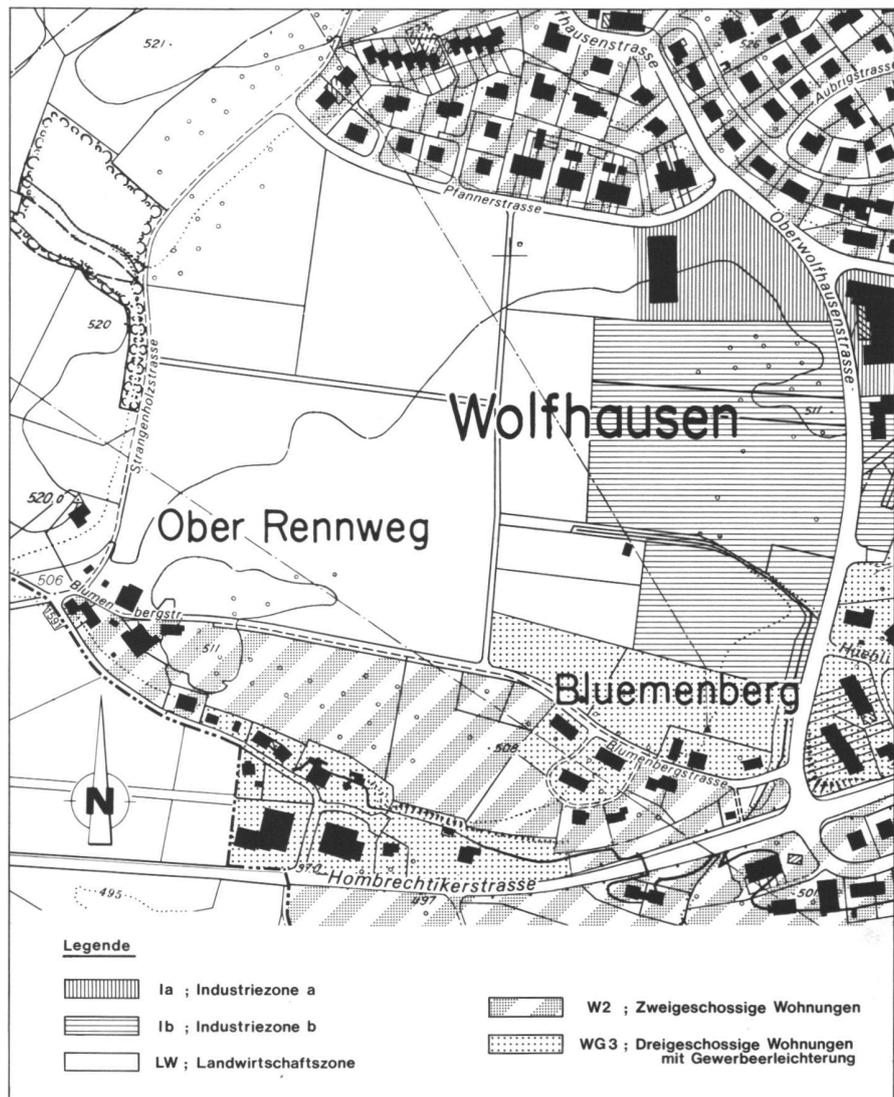
4. Die Klärung der Frage, nach welchem rechtlichen Verfahren die Quartierplanrevision resp. die Entflechtungsumlegung durchgeführt werden soll, lief parallel zu den aufgezeigten Planungsstufen Punkte 1–3. Das geltende kanton-zürcherische Recht kennt zwei Arten von Landumlegungsverfahren, nämlich das Quartierplanverfahren gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Güterzusammenlegung gemäss Landwirtschaftsgesetz (LG). Der Quartierplan ist grundsätzlich auf Bauzonen zu beschränken. Eine

Güterzusammenlegung kann gemäss § 76 LG durchgeführt werden, wenn a) die Bewirtschaftung der Grundstücke in Feld und Wald infolge Zerstückelung, ungeeigneter Form, unzweckmässiger Weg- und Grabenanlage oder sonstwie erheblich erschwert ist.

b) sich in Feld oder Wald eine Neuordnung der Grundeigentumsverhältnisse zur Verbesserung der Bewirtschaftung in Verbindung mit anderen Gründen aufdrängt, wie solchen der Raumplanung der Verwirklichung öffentlicher Bauwerke, der Förderung der freiwilligen Entflechtung unterschiedlich nutzbarer Grundstücke oder der Grundbuchvermessung.

Gemäss § 50 LG kann das Beizugsgebiet sämtliche Grundstücke umfassen, welche für die zweckmässige Durchführung des Unternehmens notwendig sind.

Nach § 78 des zürcherischen LG kann ein vereinfachtes Landumlegungsverfahren angewendet werden. «Diese umfasst im wesentlichen eine Landumlegung. Bau-liche Massnahmen werden nur soweit durchgeführt, als sie zur Erschliessung



**Abb. 5: Neue Zonenordnung 20.4.1988, Neuzuteilung. Erschliessungskonzept.**

und landwirtschaftlichen Nutzung notwendig sind».

Für den Entscheid, das vereinfachte Verfahren nach Landwirtschaftsgesetz für die Durchführung zu wählen, waren folgende Gründe massgebend:

a) Das Landumlegungsverfahren nach LG scheint im Vergleich zum QP-Verfahren nach PBG ein einfacheres Verfahren zu sein. Verschiedene Planungsstufen können beim vereinfachten Verfahren nach LG zusammengefasst werden. Für die Realisierbarkeit war eine rasche Durchführung nötig.

b) Das MEVA hat im Rahmen von Gesamtmeliorationen grosse Erfahrung mit Entflechtungsumlegungen gesammelt. Insbesondere das Beispiel der Melioration Opfikon (siehe Veröffentlichung VPK Nr. 4/87) zeigt, dass das Verfahren der Güterzusammenlegung gemäss zürcherischem LG auch der Nutzungsentflechtung im Sinne von Art. 20 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) dienstbar gemacht werden kann.

c) Die Durchführung nach LG liess Beiträge aus Meliorationskrediten erwarten. Da die Eigentümer z.T. alte Planungskosten zu bezahlen hatten, waren Beiträge von Bund und Kanton sehr erwünscht, damit die neuen Umlegungskosten auf ein tragbares Mass gesenkt werden konnten.

### 3. Realisierung

Die Studie hat die Realisierbarkeit der Quartierplanrevision aufgezeigt.

Für das Bezugsgebiet wurde deshalb ein Vorprojekt mit Perimeterplan, Statutenentwurf und Finanzierungsplan erarbeitet. Am 6. Juli 1987 haben die beteiligten Grundeigentümer die Durchführung der Landumlegung Wolfhausen mit folgenden Ergebnissen beschlossen:

Zahl der beteiligten Grundeigentümer	16	
Persönlich anwesend oder rechtsgültig mit Vollmacht vertreten	13	(81%)
Abwesende	3	(19%)

#### Abstimmungsergebnis

	Eigentümer		Fläche	
	Zahl	%	Aren	%
Annahme	16	100	1660.5	100
Verwerfung	—	—	—	—

In der Folge haben Bund und Kanton das Landumlegungsprojekt genehmigt und Beiträge zugesichert. Aufgrund der vorliegenden Verträge und Verzichtserklärungen und einer zusätzlichen Wunschsäusserung konnte die definitive Neuzuteilung und Zoneneinteilung ausgearbeitet werden. Die öffentliche Auflage der Neuzuteilung fand vom 4. bis 23. Dezember 1987 statt. Eine Einsprache erforderte lokale Anpassungen der Zuteilung. Der Eigentumsantritt an allen neu zugeteilten Grundstücken im Bezugsgebiet der Landumlegungsgenossenschaft Wolfhausen konnte durch die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich per 18. April 1988 verfügt werden.

Die Gemeindeversammlung Bubikon hat die Zonenplanänderung am 20. April 1988 beschlossen (siehe Abb. 5).

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat die Zonenplanänderung am 24. August 1988 genehmigt.

Als Ergebnis der Landumlegung und der neuen Zonenordnung können definitiv 9,7 ha aus der Bauzone in die Landwirtschaftszone umgeteilt werden.

In Absprache mit den Bewirtschaftern wurde der Bewirtschaftungsantritt auf den 1. November 1988 festgesetzt. Im Oktober 1988 wurden die neuen Grenzen und Wege abgesteckt. Anschliessend erfolgte der Bau der neuen Güterwege und die Vermarkung. Die Landumlegung soll im Sommer 89 mit der Auflage des Kostenverlegers abgeschlossen werden.

### 4. Beurteilung und Folgerungen

Das Beispiel der Entflechtungsumlegung Wolfhausen zeigt, dass die Interessenentflechtung zwischen Bauzone und Landwirtschaftszone, einerseits dem Anliegen der Kulturlanderhaltung andererseits der besseren Verfügbarkeit von Bauland dienen kann. Dies bedingt jedoch, dass die Grundeigentümerverhältnisse berücksichtigt werden, dass die Landumlegung und die Anpassung der Zonengrenzen zu den unerlässlichen Mitteln einer Neuordnung der Verhältnisse und Interessen gehören. Ein rein passives Einholen von Entschädigungsverzicht führt in den wenigsten Fällen (nämlich nur dann, wenn die Parzelle «günstig liegt») zum Ziel.

Das vereinfachte Landumlegungsverfahren nach zürcherischem Landwirtschafts-

gesetz ist geeignet, um raumplanerische Aufgaben, wie Entflechtung von Bauland und Kulturland, Reduktion von grosser Bauzonen, Kieslandentflechtungen, Realisierung öffentlicher Werke etc. lösen zu können.

§ 76 lit. b des Landwirtschaftsgesetzes sieht eine Güterzusammenlegung neben der Verbesserung der bäuerlichen Bewirtschaftungsverhältnisse auch aus Gründen der Raumplanung, d.h. zur Verbesserung der Nutzungsordnung, vor. § 78 LG ermöglicht es, in räumlich beschränkten Bereichen, wo beispielsweise die Zonenordnung verbessert werden muss, ein vereinfachtes Verfahren zu wählen. Dies kann, wenn die Grundeigentümer einen ablehnenden Beschluss gefasst haben, vom Regierungsrat angeordnet werden. Artikel 20 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sieht die Anordnung einer Landumlegung durch die Behörde ausdrücklich vor, wenn Nutzungspläne dies erfordern.

Da es im vorliegenden und in ähnlichen Fällen ja um ein raumplanerisches Anliegen geht, wäre es denkbar, Art. 20 RPG in Verbindung mit § 78 LG anzuwenden, um Verbesserungen der Parzellarordnung und der Nutzungsordnung im selben Vorgang vollziehen zu können. Vorprojekte gemäss LG werden jetzt schon vom Kanton Zürich durchgeführt und finanziert. Es wäre sinnvoll, auch Durchführbarkeitsstudien gleichsam auf der Vorprojektstufe durch das Meliorations- und Vermessungsamt durchführen zu lassen. Wenn während den Abklärungen eine Mehrheit für die Durchführung sich bildet, kann wie im vorliegenden Fall das Umlegungsverfahren durch einen Beschluss der Grundeigentümer eingeleitet werden. Wenn die Interessengegensätze jedoch eine Lösung auf diesem Weg nicht zulassen, wäre unter der Voraussetzung, dass raumplanerische Anliegen verfolgt werden gestützt auf Art. 20 RPG in Verbindung mit § 78 bzw. 79 LG auch eine Anordnung durch die kantonale Behörde denkbar.

Adresse der Verfasser:

Othmar Hiestand, Kulturingenieur ETH  
Adjunkt beim MEVA des Kantons Zürich  
CH-8090 Zürich

Hans Bieri, dipl. Architekt ETH  
Geschäftsführer der SVIL  
CH-8023 Zürich