

**Zeitschrift:** Geomatik Schweiz : Geoinformation und Landmanagement =  
Géomatique Suisse : géoinformation et gestion du territoire =  
Geomatica Svizzera : geoinformazione e gestione del territorio

**Herausgeber:** geosuisse : Schweizerischer Verband für Geomatik und  
Landmanagement

**Band:** 108 (2010)

**Heft:** 7

**Artikel:** Landumlegung Robenhauserriet : ein Feuchtgebiet wird "melioriert"

**Autor:** Bollinger, Fredi

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-236695>

### **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:** 05.01.2025

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

# Landumlegung Robenhauserriet: ein Feuchtgebiet wird «melioriert»

Das Robenhauserriet, ein Flachmoor von nationaler Bedeutung, wies ein äusserst zersückerndes Parzellar mit unsicheren Besitzverhältnissen auf. Im Hinblick auf die amtliche Vermessung und im Interesse des Naturschutzes wurden die rechtlichen Aspekte geklärt, die Zahl der Grundstücke von 800 auf 150 reduziert und die ökologischen Vorrangflächen der öffentlichen Hand oder den ideellen Organisationen zugeteilt. Die Landwirte aus dem Umland profitierten durch eine klare Eigentums- und Verpachtungsregelung und die Sicherstellung der Zufahrten.

*Le Robenhauserriet, un bas-marais d'importance nationale, était constitué d'un patchwork de parcelles extrêmement morcelées dont on ne savait plus exactement qui était propriétaire. Pour les besoins de la mensuration officielle et dans l'intérêt de la protection de la nature, les aspects juridiques ont été clarifiés, le nombre des parcelles a été réduit de 800 à 150 et les surfaces écologiques prioritaires ont été attribuées au secteur public ou à des organisations à but non lucratif. Les agriculteurs du voisinage bénéficient maintenant d'une réglementation claire en matière de propriété et d'affermage et disposent de chemins d'accès reconnus à leurs champs de culture.*

Robenhauserriet, una torbiera bassa di rilevanza nazionale, presentava un tessuto parcellare estremamente frammentato, con rapporti di proprietà non chiari. In vista della Misurazione ufficiale e nell'interesse della protezione della natura si è provveduto a chiarire gli aspetti giuridici, a ridurre il numero dei fondi da 800 a 150 e ad assegnare le superfici più interessanti al settore pubblico o a organizzazioni ideali. Gli agricoltori della zona hanno approfittato di una chiara regola di proprietà e locazione e di garanzie di accesso.

F. Bollinger

## Zerstückelung und herrenlose Parzellen

Das Robenhauserriet, ein Flachmoor von nationaler Bedeutung, liegt am südlichen Ende des Pfäffikersees im gleichnamigen Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) im Zürcher Oberland. Die Riedflächen am See waren für zahlreiche Milchwirtschaftsbetriebe in der Gegend eine begehrte Quelle für Streu und Schilf sowie für Torf als Brennmaterial. Entsprechend gefragt waren daher die Grundstücke und als Folge davon war die Zerstückelung weit fortgeschritten. Die 140 Hektaren auf dem Gemeindegebiet von

Wetzikon waren in 680 Parzellen unterteilt, was durchschnittlich 20 Aren grosse, meist hosenträgerartige Grundstücke ergab.

Lange Zeit störte sich niemand an dieser Situation, auch nicht an einer beachtlichen Unsicherheit betreffend Eigentum. Erst als die amtliche Vermessung durch das Obergericht angeordnet wurde, kam Bewegung in die Sache. Das Liegenschafts- und Servitutenregister des Notariats war unvollständig und der Aufwand für Vermarktung und Vermessung der Grundstücke wäre extrem hoch gewesen und über den subventionsberechtigten Maximalwert hinausgegangen. Das Eigentum konnte flächenmässig in vier ungefähr gleich grosse Kategorien unterschieden werden:

- Parzellen mit bekanntem Eigentümer und bekannter Adresse
- nur dem Namen nach bekannte Eigentümer
- herrenlose Parzellen
- Eigentümer mit Anspruch, aber ohne Lokalisation ihrer Parzelle.

Dem Notariat war es nicht möglich, Licht ins Dunkel zu bringen. Es erachtete deshalb eine Landumlegung als einfachste Möglichkeit, das Problem zu lösen. Hinzu kam, dass die Fachstelle Naturschutz wie auch die ideellen Organisationen, die über beachtliche Flächen verfügten, ihr Eigentum arrondieren und die wertvollsten Teile des Riedes am Seeufer belegen wollten. Die noch verbliebenen Selbstbewirtschaftler waren ebenfalls an einer Klärung des Eigentums interessiert. Da eine Abstimmung für die Durchführung einer Landumlegung aufgrund der unbekanntem Eigentümer, die ja gemäss Artikel 703 des Zivilgesetzbuches (ZGB) als Zustimmung geegolten hätten, zu einer Farce geworden wäre, beantragte die kantonale Abteilung Landwirtschaft dem Regierungsrat die Anordnung des Verfahrens. Dieser genehmigte im November 2004 das Unternehmen und bewilligte an die Kosten einen Beitrag von 50%. Eine Genossenschaftsgründung erfolgte später durch Annahme der Statuten.

## Bereinigung des Eigentums und Sicherung der ökologischen Beiwirtschaftung

Ziel dieser so genannten vereinfachten Landumlegung war vorab die Schaffung einer vereinfachten Parzellarordnung und die Sicherstellung des Eigentums. Insbesondere sollten dem Naturschutz die ökologischen Vorrangflächen zugeteilt und der Besitz der öffentlichen Hand durch Kauf und Zuweisung der herrenlosen Grundstücke erweitert werden. Auch sollte die lückenlose Pflege des Riedes durch die ansässigen Landwirte gewährleistet und durch die Fachstelle Naturschutz überwacht werden. Letztlich war auch vorgesehen, die Freizeitaktivitäten zu ka-



Abb. 1 und 2: Robenhauserriet mit Blick gegen Osten (links) und gegen Westen (rechts).

nalisieren und die Erschliessungswege zu reduzieren.

Die Landumlegung wurde in Kombination mit der amtlichen Vermessung durchgeführt. Die Kosten wurden gesamthaft auf Fr. 440 000 veranschlagt, davon lediglich Fr. 50 000 für bauliche Massnahmen. Als erstes galt es, den herrenlosen Parzellen nachzugehen. Mit etlichen Nachforschungen gelang es, die «Unbekannten» auf rund 17% der Fläche zu reduzieren. Auf eine eigentliche Vermessung des alten Bestandes wurde verzichtet. Die Grenzen wurden älteren Plänen entnommen, wobei sichtbare Marken im Rahmen der Festlegung des Fixpunktnetzes eingemessen wurden. Trotz einiger Unsicherheiten ergab sich nur im Falle einer unauffindbaren Parzelle eine gravierende Einsprache.

Die Bonitierung erfolgte für das Riedgebiet nach einem vereinfachten Verfahren. Es wurden vier Klassen ausgedient:

- ohne Hindernisse, mit Traktor und Ladewagen befahrbar (20 Punkte)
- Hindernisse wie Sträucher und Gräben, eingeschränkte Befahrbarkeit (15 Punkte)
- viele Kleinstrukturen, Mahd nur mit Motormäher, teilweise Handarbeit (12 Punkte)
- Schwingrasenflächen, hauptsächlich Handarbeit (10 Punkte).

Die wenigen ackerbaren Flächen wurden nach der Bonitierungsrichtlinie aufgrund der Bodenqualität im Rahmen von 1 bis

100 Punkten bewertet. Der Verkehrswertfaktor wurde auf das Neunfache des Bonitierungswertes festgelegt, dies um dem bisher offerierten Preis der Naturschutzfachstelle von Fr. 1.50/m<sup>2</sup> zu entsprechen. Ein allgemeiner Abzug musste nicht vorgenommen werden. Es erfolgten nur zwei unbedeutende Einsprachen. Hingegen wurde in dieser Phase das Beizugsgebiet um rund 20 Hektaren Richtung Norden bis an den Chämtnerbach erweitert, um eine Landausscheidung für dessen hochwassersicheren Ausbau zu ermöglichen. Damit stieg die Zahl der beigezogenen Parzellen auf 788, diejenige der Eigentümer auf 217.

Mit der Neuzuteilung konnte die Zahl der Parzellen um 630 und diejenige der Eigentümer dank der «Nullzuteilungen» um 100 reduziert werden. Die 33 herrenlosen Parzellen mit einer Fläche von vier Hektaren gingen gemäss Gesetz an den Kanton Zürich. Dem Naturschutz konnten die ökologischen Vorrangflächen wunschgemäss zugeteilt werden. Die Gemeinde Wetzikon verzichtete auf Streuegebiete und behielt nur Infrastrukturparzellen wie Strandbad oder Parkplatz. Einzelne Selbstbewirtschafter erhielten eine beachtliche Mehrzuteilung. Die 33 eingegangenen Einsprachen konnten gütlich erledigt werden. Für die Ver-

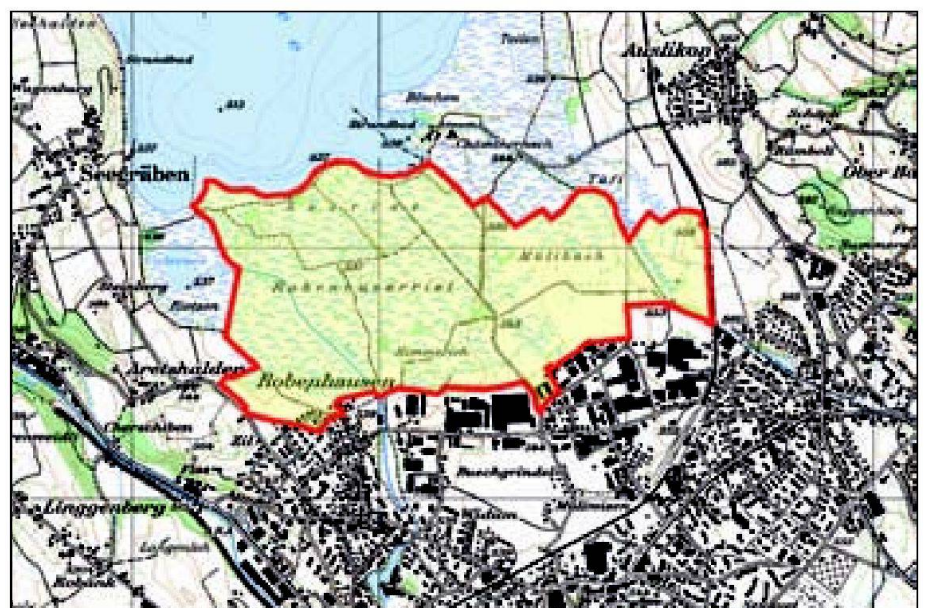


Abb. 3: Perimeter Landumlegung Robenhauserriet.

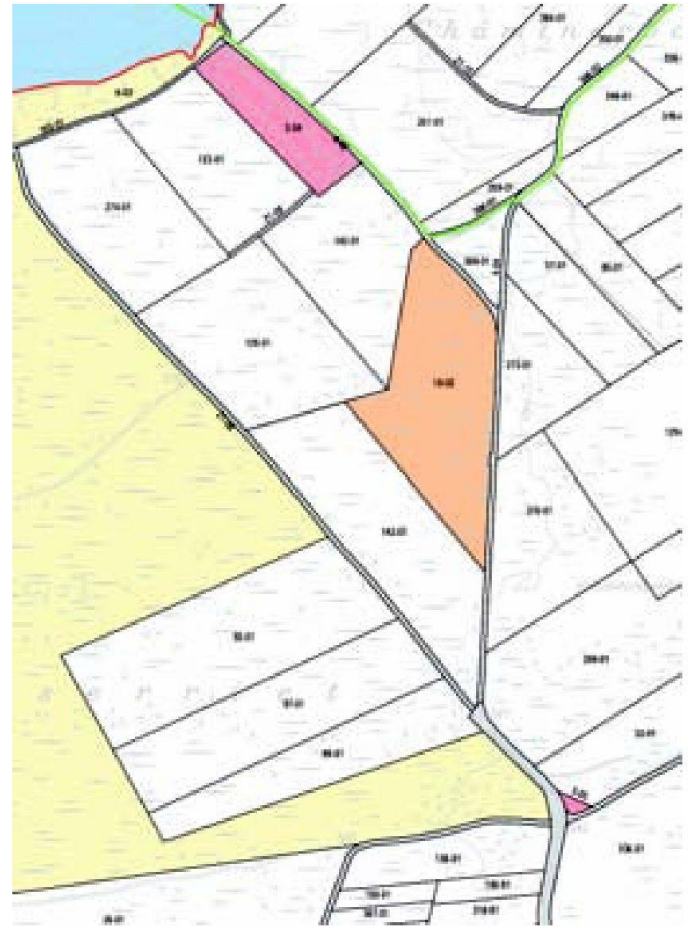
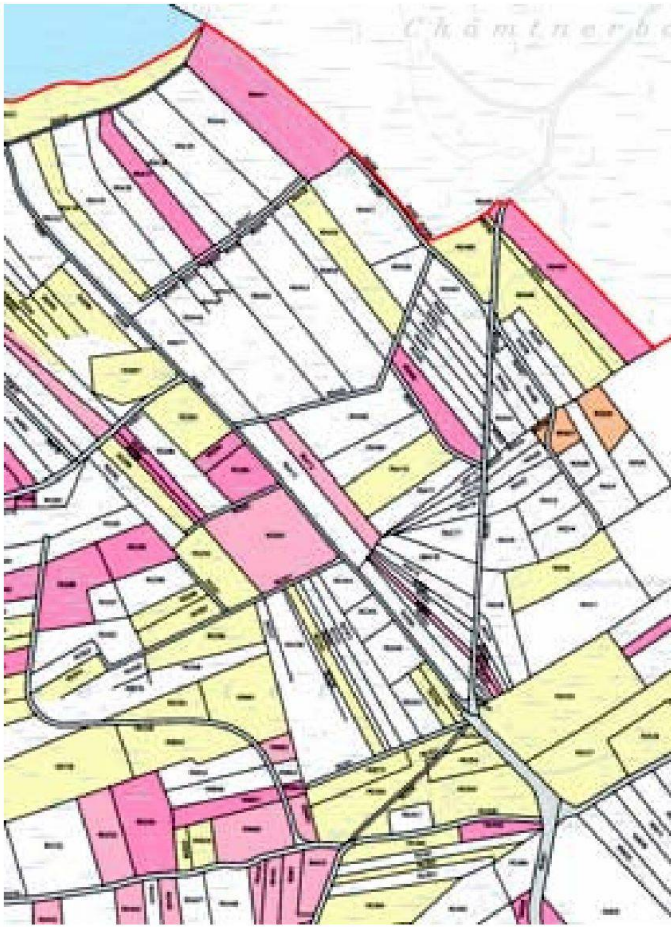


Abb. 4 und 5: Alter und neuer Bestand Landumlegung Robenhauerriet (Eigentümer: gelb = Kanton, orange = Naturschutzorganisationen, rot = Gemeinde Wetzikon).

pachtung führte die Fachstelle Naturschutz eine Umfrage bei den Bewirtschaftern durch und konnte so für Gerechtigkeit sorgen, wie auch geeignete Pächter aussuchen. Für die Vermarkung der Grenzen wurden meterhohe Eichenpfähle versetzt, die aber nicht zu hoch sein durften, um den Greifvögeln keinen Anreiz zu bieten. Das Wegnetz wurde gestrafft und mit den grösseren Parzellen überbrückt sich manche frühere Zufahrt. In der Randzone gegenüber dem Baugebiet



Abb. 6: Vermarkung der Grenzen mit gut sichtbaren Eichenpfählen.

mussten bei den Gartenparzellen klare Abgrenzungen vorgenommen werden, um eine «kalte» Ausdehnung des Baulandes zu verhindern. Im Bereich des Chämtnerbachs wurde dem Kanton der gewünschte Streifen für den Ausbau zugewiesen, teilweise zum Leidwesen einiger Camper, die ihren Wohnwagen umplatzieren mussten.

Obwohl für das ganze Gebiet eine Schutzordnung bestand, wurde eine landschaftspflegerische Begleitplanung erstellt. Diese deckte denn auch alte Mängel auf die es zu beheben galt, wie Materialdeponien, Schrebergärten, störende Trampelpfade oder eine ans Ried angrenzende Drainage. Da letztere für das Ackerland erhalten bleiben sollte, wurde die Vorflut direkt an die Meteorwasserkanalisation der Stadt Wetzikon angeschlossen, was Kosten von Fr. 150 000 und eine Projekterweiterung nach sich zog. Das verbleibende Wegnetz

wurde mit bescheidenen Mitteln ausgebessert.

## Fazit

Das Ziel der Landumlegung Robenhauerriet wurde unter Einhaltung des Kostenvoranschlags vollumfänglich erreicht. Die Riedflächen und damit die Vielfalt dieses Feuchtbiotops sind nun nachhaltig geschützt. Die umliegenden Landwirte sichern eine ökologische Bewirtschaftung, erzielen durch die Pflege einen Nebenverdienst und die Freizeitaktivitäten sind in geordnete Bahnen gelenkt – alles in allem ein gelungenes Beispiel für eine ökologische Melioration.

Fredi Bollinger  
Amt für Landschaft und Natur Kt. Zürich  
Abteilung Landwirtschaft/Meliorationen  
Walcheplatz 2  
8090 Zürich  
alfred.bollinger@bd.zh.ch