

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: 85 (1987)

Heft: 4

Artikel: Melioration Opfikon : Beispiel einer umfassenden Landumlegung

Autor: Hiestand, O.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-233442>

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: 20.02.2025

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

Melioration Opfikon – Beispiel einer umfassenden Landumlegung

O. Hiestand

Die Planung und Realisierung der Melioration Opfikon ist ein bemerkenswertes Beispiel, wie mit dem vorhandenen gesetzlichen Instrumentarium sowohl den landwirtschaftlichen als auch den weiteren öffentlichen Interessen gedient werden kann.

Dank landwirtschaftsfreundlichen planerischen Entscheiden sind günstige Voraussetzungen für die Entflechtungsumlegung und für die Neuzuteilung geschaffen worden.

Die gegenseitige Landentflechtung, die auf privat-rechtlicher Basis, aber im Rahmen der Melioration durchgeführt wurde, hat wesentlich zur gewünschten, zweckmässigen Bodennutzung beigetragen.

Die Neuzuteilung hat optimale Voraussetzungen für die Bewerbung der Landwirtschaftsfläche in der Gemeinde Opfikon und für die Realisierung der weiteren öffentlichen Interessen gebracht.

La planification et la réalisation de l'aménagement rural d'Opfikon est un exemple remarquable, montrant qu'à l'aide des instruments juridiques existants il est possible de répondre et aux intérêts agronomiques et publics.

Grace à des décisions de planification soutenant l'agronomie, des conditions favorables pour un remaniement de déconcentration et pour une attribution nouvelle ont pu être créés.

La déconcentration du terrain a été réalisé sur une base privée, mais dans le cadre de l'aménagement rural. Elle a contribué en bonne partie à une utilisation appropriée des terres.

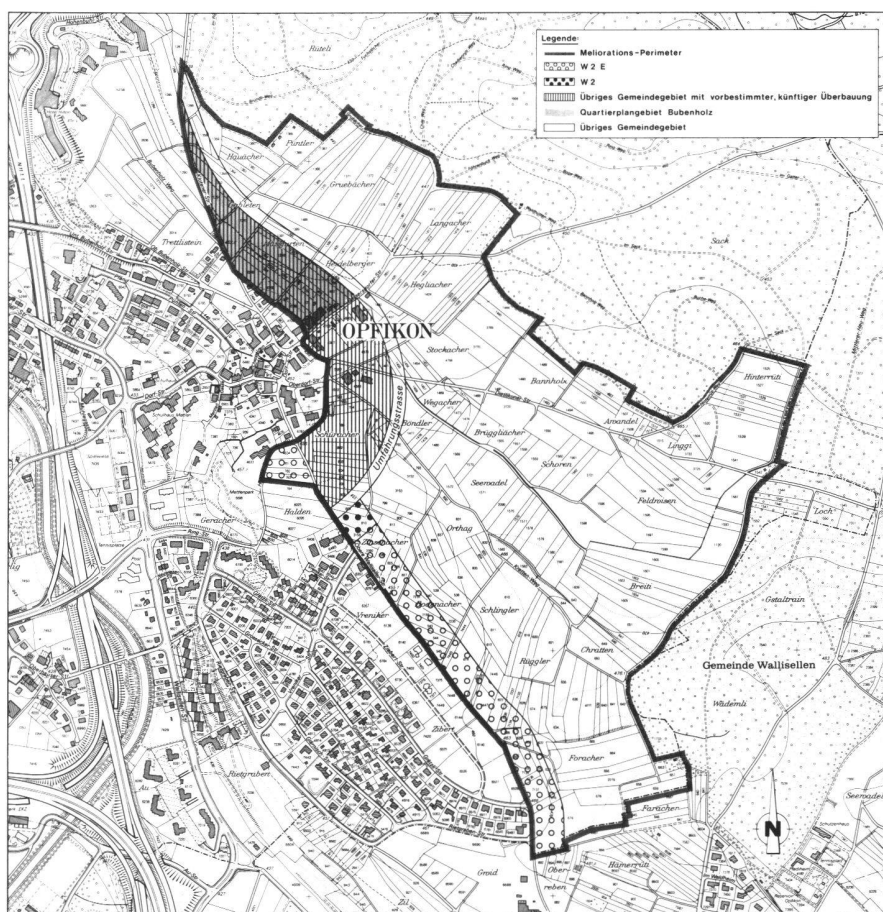
La nouvelle attribution des terres a créé de conditions optimales pour la mise en valeur des surfaces de l'agronomie dans la commune d'Opfikon et la réalisation future d'autres intérêts publics.

1. Einleitung

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

- die Bewirtschaftung der Grundstücke in Feld oder Wald infolge Zerstückelung, ungeeigneter Form, unzweckmässiger Weg- und Grabenanlage oder sonstwie erheblich erschwert ist,
- sich in Feld oder Wald eine Neuordnung der Grundeigentumsverhältnisse zur Verbesserung der Bewirtschaftung in Verbindung mit andern Gründen aufdrängt, wie solchen der Raumplanung, der Verwirklichung öffentlicher Bauwerke, der Förderung der freiwilligen Entflechtung unterschiedlich nutzbarer Grundstücke oder der Grundbuchvermessung.

Abb. 1: Beizugsgebiet, alter Bestand, Zonenordnung 1961; Reproduziert mit Bewilligung der Eidg. Vermessungsdirektion (V + D) vom 23. 10. 86.



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

Im Rahmen von Güterzusammenlegungen im Kanton Zürich konnten in den vergangenen 20 Jahren unter der Oberleitung des Meliorations- und Vermessungsamtes Umlegungen zur Entflechtung verschiedener Nutzungswünsche in wesentlichem Umfang vorgenommen werden. Im folgenden werden das Beispiel der Güterzusammenlegung Opfikon vorgestellt und einige Folgerungen für ein umfassendes Instrument der Landumlegung gezogen.

2. Das Beizugsgebiet der Landumlegung Opfikon

Die Stadt Opfikon, als Agglomerationsgemeinde der Stadt Zürich, hatte in den letzten Jahren eine so grosse Bautätigkeit aufzuweisen, dass die noch verbliebene Landwirtschaft auf ein kleines Gebiet zurückgedrängt wurde. Dieses Gebiet liegt im östlichen Gemeindeteil von Opfikon und weist im alten Bestand eine auffallend starke Parzellierung auf.

Am 22. März 1976 haben die beteiligten 33 Grundeigentümer der Durchführung einer Güterzusammenlegung im Sinne des zürcherischen Landwirtschaftsgesetzes zugestimmt. Das Beizugsgebiet umfasste rund 80 ha. Davon liegen gemäss bei der Beschlussfassung der Güterzusammen-

Aus dem Merkblatt der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich zur Zonenzuweisung der Landwirtschaftsbetriebe

Mit der strengen Trennung von Bauzonen und Landwirtschaftszonen können sich für die ganz oder teilweise in einer Bauzone liegenden Bauernbetriebe erhebliche Schwierigkeiten ergeben. So ist namentlich ungewiss, ob der bäuerliche Nachfolger den ganz oder teilweise in der Bauzone liegenden väterlichen Betrieb in der Erbteilung zum landwirtschaftlichen Ertragswert übernehmen kann, der allein die bäuerliche Weiterexistenz garantiert.

Kriterien für die Zonenzuweisung

1. Bauzone

Die Bauzone ist unter folgenden Voraussetzungen zweckmässig:

- Der *Landwirtschaftsbetrieb* ist *auslaufend* (keine gesicherte Nachfolge, zu schmale Eigenlandbasis usw.).
- Der *Standort* der Betriebsgebäude ist **unzweckmässig** (Verkehrsverhältnisse, Immissionsprobleme, überwiegende planerische Interessen usw.) oder es ist eine Aussiedlung bereits vorgesehen.

Soweit nur die *Gebäude mit Grundflächen und knappem Umschwung* in die Bauzone einbezogen werden, ergeben sich für den Landwirtschaftsbetrieb unabhängig von den genannten Voraussetzungen in der Regel keine Rechtsnachteile.

2. Reservezone

Die Reservezone empfiehlt sich, wenn der Entscheid für den Eigentümer «nicht reif» ist (offene Nachfolge bei minderjährigen Nachkommen, unsichere Pachtlandverhältnisse usw.).

3. Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone ist die geeignete Zone für Betriebe, deren Fortbestand gesichert erscheint und die den Standort ihrer Gebäude nicht wechseln wollen. Bezüglich Gebäudegrundflächen mit knapp gemessenem Umschwung vgl. die Bemerkung zur Bauzone.

Tab. 1: Kriterien für die Zonenzuweisung.

legung rechtsgültigem Zonenplan ca. 6.0 ha in der Bauzone, die restliche Fläche im Übrigen Gemeindegebiet, wobei ein Teil dieses UeG als Zone mit vorbestimmter künftiger Überbauung bezeichnet war. Im Nordwesten des Bezugsgebietes liegt das sog. Quartierplangebiet Bubenholz.

3. Die Revision der Ortsplanung

Zur Gewährleistung der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie müssen im Zeitpunkt der Neuzuteilung rechtskräftige Zonenordnungen vorliegen. Es war deshalb ein dringendes Erfordernis, die aus dem Jahr 1961 stammende Ortsplanung Opfikon zu überprüfen und den evtl. veränderten Gegebenheiten anzupassen. Zwar sah der Gesamtplan 1978 des Kantons Zürich keine Baugebietsreduktion vor. Der politische Wille der Bevölkerung von Opfikon, die Bauzonen zugunsten der Landwirtschaft und der Erholung zu redimensionieren, blieb jedoch nicht ohne Auswirkungen auf die Nutzungsplanung. Diese Bestrebungen wurden auch in Erwägung der Kriterien für die Zonenzuweisung der Landwirtschaftsbetriebe gemäss Tab. 1 von den Landwirtschaftsvertretern aktiv unterstützt.

Die in den Jahren 1976 – 1984 durchgeführte Revision der Ortsplanung brachte

für die Melioration folgende wichtige Ergebnisse (siehe Abb. 1 und 2):

- Die geplante Ringstrasse wurde endgültig fallengelassen.
- Das sogenannte UeG mit vorbestimmter künftiger Überbauung bleibt definitiv Landwirtschaftsgebiet.
- Das sogenannte QP-Gebiet Bubenholz wurde dem Landwirtschaftsgebiet zugeordnet.
- Das im Perimeter liegende Bauzonenland bleibt Baugebiet.
- Die Hofliegenschaften der langfristig verbleibenden aktiven Landwirten, zum Teil mit recht grossem Umschwung, sollen ebenfalls der Landwirtschaftszone zugeteilt werden.

4. Die Entflechtungs-umlegung

Im Rahmen der Güterzusammenlegung Opfikon versteht man unter Entflechtungs-umlegung den Austausch von Bauland gegen Landwirtschaftszonenland und umgekehrt. Die Entflechtung bezweckt, den interessierten Eigentümern Land in der Zone zuzuteilen, die ihren Wünschen bezüglich Nutzung entspricht.

Das Meliorationsrecht schreibt nicht vor, auf welche Art und Weise die Entflechtung durchzuführen sei. Die Wahl der Methode

bleibt in den Schranken des geltenden Rechts frei. Hingegen ist in § 16 der Statuten der Meliorationsgenossenschaft Opfikon festgehalten: «Im Sinne des Realersatzes erhält jeder Grundeigentümer eine Zuteilung, die seinem Altbesitz im Landwirtschaftsgebiet und in den Bauzonen entspricht. Abtausch der Zonenansprüche zwischen Landwirtschaftsgebiet und Bauzonen können nur unter Zustimmung der Eigentümer erfolgen.»

Gemäss § 91 Abs. 3 LG sollen solche Entflechtungen besonders gefördert werden, und der Vorstand der Meliorationsgenossenschaft hat dafür folgendes Vorgehen gewählt:

1. Die Grundeigentümer werden eingeladen, ihre Entflechtungswünsche bezüglich Baugebiet und Nichtbaugebiet dem Vorstand zu melden (Kreisschreiben und persönliche Befragung).
2. Der ausführende Ingenieur bringt Abtauschangebot und -nachfrage in Übereinstimmung durch
 - Schätzung der Verkehrswerte für die Abtauschflächen als Verhandlungsbasis für die Tauschpartner.
 - Neutrale Beratung der Abtauschwilligen.

3. Privatrechtlicher Tauschvertrag zwischen zwei Abtauschwilligen.

Der Vollzug des Tauschgeschäftes zwischen Kulturland und Bauland im Perimeter erfolgte erst mit der Neuzuteilung. Tauschgeschäfte zwischen Kulturland und Bauland ausserhalb des Perimeters wurden sofort vollzogen, damit der neue Baulandbesitzer rechtmässiger Eigentümer wird und sofort bauen kann.

Als Tauschpartnerin der meisten Tauschgeschäfte trat die Stadt Opfikon auf. Diese hatte ein spezielles Interesse, möglichst viel Bauland im Bauzonenperimeter zu erhalten. Gleichzeitig war die Stadt Opfikon bestrebt, möglichst viel UeG-Land zu kaufen, um noch genügend Fläche für den stadt-eigenen Landwirtschaftsbetrieb und für die verschiedenen öffentlichen Interessen zu haben.

Nach der Gründung der Meliorationsgenossenschaft haben zehn Grundeigentümer ihren ganzen Landbesitz im Perimeter verkauft oder gegen Bauland ausserhalb des Bezugsgebietes abgetauscht. Die Meliorationsgenossenschaft umfasst deshalb bei Auflage des Neuzuteilungsentwurfs lediglich noch 23 Mitglieder.

Tabelle 2 gibt Auskunft über die von den Landwirten Nr. 4, 54, 86 und von der Stadt Opfikon getätigten Landgeschäfte. Insbesondere ist daraus ersichtlich, dass die drei langfristig aktiven Landwirte ihre Eigenlandbasis in der Landwirtschaftszone um 4.42 ha resp. 3.57 ha resp. 0.98 ha vergrössern konnten.

Total wurden in diesem kleinen Gebiet rund 50 Rechtsgeschäfte getätigt. Mit Käufen, Verkäufen und Tausch von Bauland im Perimeter oder Bauland ausserhalb

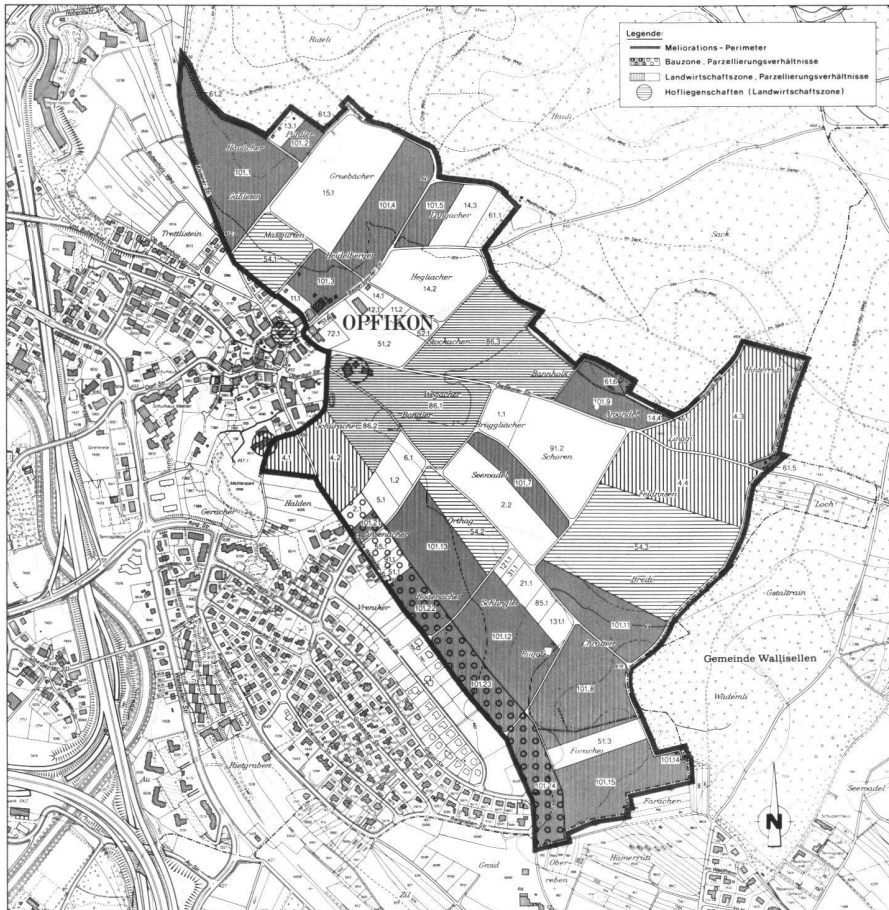


Abb. 2: Neuer Bestand, Zonenordnung 1985. Reproduziert mit Bewilligung der Eid. Vermessungsdirektion (V + D) vom 23. 10. 86.

Perimeter gegen Landwirtschaftszonenland im Perimeter oder umgekehrt sowie komplizierten Dreieckstauschen wurde den Eigentümern die gewünschte Nutzungsmöglichkeit verschafft.

5. Die Neuzuteilung

Abbildung 2 gibt Auskunft über die Neuzuteilung. Das Weg- und Grabennetz und der Anspruchswert bildeten die technische Grundlage für die Ausarbeitung des Neuzuteilungsentwurfs. Im Rahmen dieser Grundlage wurden bei der Neuzuteilung die bekannten, stichwortartig angeführten Grundsätze beachtet: Realersatzprinzip, zongerechte Zuteilung, Zuteilungswunsch des Eigentümers, Arrondierung, Kulturzonen und Betriebsrichtung, Verkehrslage, Interesse der Öffentlichkeit, Pachtland.

Besondere Hinweise zur

– Zuteilung an die langfristig aktiven Landwirte:

a) Eigentümer Nr. 4:

Bei Parzelle Nr. 4.1 handelt es sich um Bauzonenland, das angrenzend an seine Hofliegenschaft liegt und dem Eigentümer aus seinem Baulandanspruch wunschgemäss zugeteilt wurde. Der Eigentümer hat eine Erklärung unterzeichnet, dass Parzelle Nr. 4.1 und seine Hofliegenschaft künftig der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Damit ist die Erhaltung dieses Betriebsstandorts mit samt Umschwung und die Beziehung Hof-Weideland langfristig gesichert. Bei den Parzellen 4.3 und 4.4 handelt es sich um Ackerland im Bereich des Schwerpunkts seines alten Besitzes.

b) Eigentümer Nr. 54:

Parzelle Nr. 54.1 soll dem Betrieb als nahes Weideland dienen. Im Rahmen einer privaten Landumlegung soll von seiner Hofliegenschaft her noch ein direkter Zugang zu diesem Weideland gesichert werden. Parzelle Nr. 54.2 enthält seine bisherige Obstbaumanlage und ist Land, das sich für Intensivkulturen eignet. Parzelle Nr. 54.3 ist ackerbauulich nutzbar.

c) Eigentümer Nr. 86

Mit vorliegender Zuteilung wurde eine wunschgemässe, optimale Arrondierung erzielt.

– Zuteilung an Eigentümerin Nr. 101, Stadt Opfikon:

Mit vorliegender Zuteilung können die verschiedenen Interessen der Stadt Opfikon der Realisierung zugeführt werden.

Parzelle Nr. 101.1 soll zum Teil der Erstellung von Familiengärten dienen.

Parzelle Nr. 101.3 enthält den stadteigenen Landwirtschaftsbetrieb.

Parzellen Nrn. 101.4 und 101.5: Ein Teil der Fläche liegt in der Grundwasserschutzzone mit Einschränkung über die

Parzellierungsverhältnisse einzelner Eigentümer			
	Nummer, Eigentümer	Wirtschaftsparzellen	
		alt	neu
	4	22	2
	54	12	3
	86	14	1
	101 Stadt Opfikon	39	9

Statistische Angaben		Alter Bestand		Neuer Bestand	
		Feld (UeG)	Bauzone	Feld UeG)	Bauzone
Zusammenlegungsgebiet in ha:					
Privat (inkl. Holzcorporation)		48.44	1.35	47.41	1.35
Stadt		24.20	4.00	25.33	4.00
Total (ohne Strassen und Wege)		72.64	5.35	72.74	5.35
Zahl der Grundeigentümer:	Total:	33	6	23	6
Anzahl Wirtschaftsparzellen:	privat	116	7	29	5
	Stadt	34	5	7	2
	Total	150	12	36	7
Mittlere Parzellengrösse in Aren	privat	41.7		163.6	
	Stadt	71.2		361.4	

Partie rédactionnelle

Grund-eigentümer	Bestand 1978: UeG QP Bubenholz Total Ar	Kauf	Entflechtung	Bestand 1984 Ar
Nr. 4	386.00 30.19			
Landwirtschaftszone	416.19	52.24	390.05	858.48
Bauzone im Perimeter	98.53		– 46.90	51.63*
Bauzone ausserhalb Perimeter			– 19.80	
Nr. 54	525.24 45.29			
Landwirtschaftszone	570.53	29.26	327.65	927.44
Bauzone im Perimeter	63.01		– 63.01	0
Nr. 86				
Landwirtschaftszone	845.20	13.77	84.40	943.37
Bauzone ausserhalb Perimeter			– 11.10	
Nr. 101, Stadt Opfikon	2313.93 262.98			
Landwirtschaftszone	2576.91	577.20	– 733.79	2420.32
Bauzone im Perimeter	102.29	156.95	141.06	400.30

* Umwandlung in Landwirtschaftszone

Tab. 2: Bilanz für drei Landwirte und Stadt Opfikon

Verwendung von Kunstdünger, Jauche, Mist und Spritzmitteln.

Parzelle Nr. 101.7 umfasst den offenen Seewadelgraben. Auf dessen Länge von ca. 300 m soll ein Schutzgebiet von ca. 20 m Breite ausgeschieden werden.

Parzelle Nr. 101.8: In diesem Gebiet liegt der regional festgelegte Aussichtspunkt. Parzelle Nr. 101.9: Entlang dem Waldrand sollen kleine Rastflächen und Feuerstellen für den Erholungssuchenden geschaffen werden.

Parzellen Nrn. 101.11, 12, 13 und 15: Umfassen Land, das der Landwirtschaft vollumfänglich zur Verfügung gestellt wird.

Parzelle Nr. 101.21: W2-E-Zonenland. Parzellen 101.22, 23 und 24: W2-Zonenland, das angrenzend an das der Stadt zugeteilte Landwirtschaftszonenland zugeteilt wurde, und gemäss der Planungsabsicht der Stadt Opfikon zumindest mittelfristig der Landwirtschaft ebenfalls zur Verfügung gestellt wird.

6. Pachtland

Der grösste Teil des Pachtlandes gehört der Stadt Opfikon. Sie hat auf den Zeitpunkt des Neuantritts die bestehenden Pachtverträge aufgelöst. Die städtischen Behörden haben die Neuverteilung des Pachtlandes so vorgenommen, dass eine optimale Arrondierung von Eigenland und Pachtland erzielt wird und jeder aktive Landwirt eine hinreichende Bewirtschaftungsfläche erhält.

7. Einige Folgerungen

Das Beispiel Opfikon zeigt, dass das Verfahren der Güterzusammenlegung gemäss zürcherischem Landwirtschaftsgesetz bei günstigen Verhältnissen auch der Nutzungsentflechtung im Sinne von Art. 20 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) dienstbar gemacht werden kann.

In Opfikon bestand ein grosses und ausgewogenes Interesse am Tausch von Bauland gegen Landwirtschaftszonenland und umgekehrt. Deshalb spielte das Prinzip des zonenungleichen Realersatzes und der Freiwilligkeit. Es ist auch zu beachten, dass Entflechtungsumlegungen u.U. nicht am Tausch beteiligte aktive Landwirte wegen Pachtlandverlusten in ihrer Existenz gefährden können oder einen zusätzlichen Nachfragedruck auf das nur im beschränkten Mass vorhandene Landwirtschaftsland erzeugen. Diese Gefahr bestand in Opfikon nicht, da alle langfristig aktiven Landwirte von der Entflechtung profitierten. Zudem war die Stadt Opfikon, als grösste Verpächterin bereit, durch Neuverteilung des Pachtlandes evtl. Pachtlandverluste auszugleichen.

Die Nutzungsentflechtung in Opfikon war eingebettet in das Verfahren der landwirtschaftlichen Güterzusammenlegung und konnte durchgeführt werden, weil die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer dem Verfahren nach Landwirtschaftsgesetz zustimmte. Ausserhalb des Güterzusammenlegungsverfahrens ist jedoch bereits die Einleitung von Landumlegungen erschwert.

Vor allem im Hinblick auf die Gemeinden mit abgeschlossener Güterzusammenlegung stellt sich deshalb die Frage, ob die vorhandene gesetzliche Regelung zur Lösung der raumplanerischen Aufgaben, wie Entflechtung von Bauland und Kulturland, Kieslandentflechtungen, Realisierung öffentlicher Werke, Reduktion zu grosser Bauzonen etc., genügt.

Gemäss den Bestimmungen des zürcherischen LG (§§ 78 und 79) kann beispielsweise ein vereinfachtes Landumlegungsverfahren von Amtes wegen angeordnet werden. Es bedarf jedoch der näheren Abklärung, welche Verfahrensprobleme bei der praktischen Durchführung auftreten können. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob ergänzende gesetzliche Bestimmungen notwendig sind, ob am Prinzip der freiwilligen Entflechtung in jedem Fall festzuhalten sei und wie die Kostenregelung erfolgen soll.

Adresse des Verfassers:

Othmar Hiestand, dipl. Kulturing. ETH, Adjunkt beim Meliorations- und Vermessungsamt des Kantons Zürich, CH-8090 Zürich