

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: 102 (2004)

Heft: 10

Artikel: Landumlegung als Instrument zur Raumsicherung für Fließgewässer

Autor: Angst, R. / Werder, R.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-236173>

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>

Landumlegung als Instrument zur Raumsicherung für Fließgewässer

Mit dem Begriff der Landumlegung oder Melioration sind oft Vorurteile wie Rationalisierung der Landwirtschaft auf Kosten der Natur verbunden. Bis Ende der sechziger Jahre hatten Landumlegungen ihren Schwerpunkt in der Entwicklung und Rationalisierung der Landwirtschaft. Der Aufgabenbereich der Landumlegung hat sich seither gewandelt und erweitert. Mit dem veränderten Zeitgeist haben Ziele wie Naturschutz, Landschaftsschutz, Gewässerschutz und Raumplanung an Bedeutung gewonnen. Mit der hier vorgestellten Landschafts- und Gewässerschutz-Landumlegung Stallikon (LGLU) wurde im Kanton Zürich und wohl auch in der Schweiz das Instrument der landwirtschaftlichen Landumlegung erstmals primär für die langfristige Erhaltung und ökologische Aufwertung einer Flusslandschaft angewendet. Das Projekt hat dadurch Pioniercharakter.

La notion du remaniement parcellaire ou de l'amélioration foncière provoque souvent des préjugés du genre rationalisation de l'agriculture au détriment de la nature. Jusqu'à la fin des années 60, les remaniements parcellaires étaient dictés par le développement et la rationalisation de l'agriculture. La tâche du remaniement parcellaire s'est, depuis, modifiée et élargie. Avec l'évolution des esprits, conformément à notre époque, beaucoup de buts tels que la protection de la nature, du paysage et des eaux ainsi que aménagement du territoire ont gagnés en importance. A Stallikon, avec le remaniement parcellaire combiné à la protection du paysage et des eaux, l'instrument du remaniement parcellaire agricole a pour la première fois été appliqué dans le canton de Zürich et probablement aussi en Suisse avant tout pour le maintien durable et l'amélioration écologique d'un paysage de rivières naturelles. Ceci confère un caractère de pionnier à ce projet.

Il concetto di raggruppamento e di bonifiche fondiarie è spesso correlato a pregiudizi, come la razionalizzazione dell'agricoltura a scapito della natura. Fino alla fine degli anni Sessanta i raggruppamenti mettevano l'accento sullo sviluppo e sulla razionalizzazione dell'agricoltura. Da allora il mandato del raggruppamento è cambiato e si è ampliato. Con il mutare dei tempi hanno preso piede altri obiettivi, come la protezione della natura e del paesaggio, la protezione delle acque e la pianificazione del territorio. Con il presente progetto di Stallikon si è applicato, per la prima volta nel Canton Zurigo e in Svizzera, lo strumento del raggruppamento agricolo per la preservazione durevole e la rivalutazione ecologica di un paesaggio fluviale. Il progetto riveste un carattere pionieristico.

R. Angst, R. Werder

Anlass und Ziel der Landumlegung in Stallikon

Die 25 Kilometer lange Reppisch zwischen Türlerseersee und Limmat ist eines der wenigen naturnah gebliebenen Gewässersysteme des Kantons Zürich. Hier leben immer noch gesamtschweizerisch bedrohte

Tier- und Pflanzenarten wie zum Beispiel Eisvogel, Ringelnatter und Orchideen. Gemäss dem Naturschutz-Gesamtkonzept des Kantons Zürich ist die Reppisch eines der bedeutenden naturnahen Fließgewässer, welches vorrangig zu erhalten und zu fördern ist. Das 1998 abgeschlossene Landschafts-Entwicklungskonzept (LEK) Albis West enthält die Forderung eines nach ökologischen Kriterien bewirt-

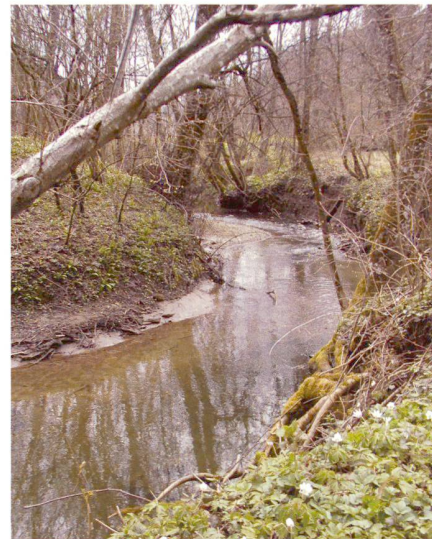


Abb. 1: Die Reppisch ist eines der wenigen auf längeren Strecken naturnah gebliebenen Gewässersysteme im Kanton Zürich.

schafteten zusammenhängenden Raums für die Reppisch. Darin spielt die Vernetzung und Vergrösserung der biologisch und landschaftlich wertvollen Uferzonen eine zentrale Rolle.

Vor der Landumlegung hatte die Reppisch im Bereich der Gemeinde Stallikon grösstenteils nur eine unvermarktete Parzelle, d.h. nur die eigentliche Gewässersohle war im Eigentum des Kantons. Um den Raumbedarf für die Erfüllung der ökologischen Funktionen und des Hochwasserschutzes sicherzustellen, sollte eine grosszügige, durchgehende Gewässerparzelle geschaffen werden, der so genannte «Ökokorridor Reppisch».

Als in Stallikon und Wettswil a.A. angrenzend an den Reppischbereich ohnehin eine autobahnbedingte Landumlegung und eine Waldzusammenlegung im Gang waren, sprang das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich (AWEL) auf das laufende Verfahren auf. Der Regierungsrat ordnete 1999 den Teilperimeter der Landschafts- und Gewässerschutz-Landumlegung Stallikon an. Folgende Ziele sollten damit erreicht werden:

- Landbeschaffung für die Reppisch: Ausscheidung eines Ökokorridors mit Gewässersohle, Böschung, Ufergehölz

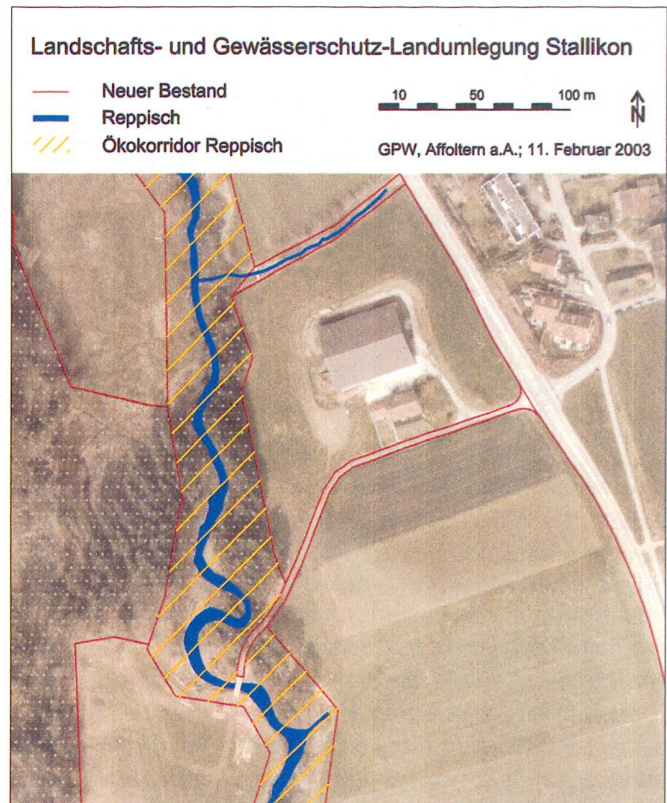
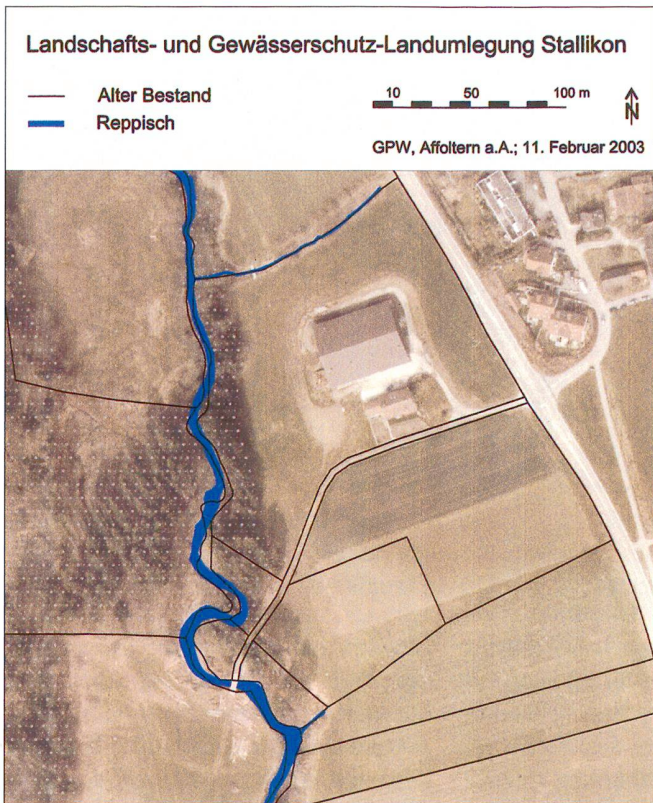


Abb. 2: Situation vor der Landumlegung: Die Reppisch hatte eine unvermarktete Parzelle (nur Gewässersohle), welche auf weiten Strecken nicht mehr mit dem aktuellen Verlauf übereinstimmte.

Abb. 3: Situation nach der Landumlegung: Der 20–60 m breite Ökokorridor ermöglicht die Erhaltung und Förderung des ökologisch und landschaftlich wertvollen Reppischbereichs.

und mindestens 4–5 m breitem Pufferstreifen

- Entflechtung Grundeigentum: Minimierung des Flächenverlustes der Landwirte durch Umlegung des Grundeigentums des Kantons an die Reppisch
- Aktiver Landkauf: Kauf der wenig ertragreichen Landstreifen entlang der Reppisch zu fairen Preisen
- Verbesserung der landwirtschaftlichen Strukturen durch Arrondierungen
- Ermöglichung von Pflege und Unterhalt des Ökokorridors durch Landwirte
- Hochwasserschutz durch Landausscheidung anstatt bauliche Massnahmen: Der Reppisch kann mehr Dynamik zugestanden werden.

Trägerschaft und Finanzierung

Zur Nutzung der Synergien wurden die drei Landumlegungen in Stallikon und

Wettswil a.A. vereint, Trägerschaft der Landumlegung ist die Meliorationsgenossenschaft Wettswil a.A.–Stallikon. Die Kosten des Teilperimeters «Landschafts- und Gewässerschutz-Landumlegung Stallikon» von rund 1 Million Franken werden ausschliesslich durch den Kanton (AWEL) getragen, für die Grundeigentümer entstehen keine Kosten.

Erfolg versprechender Projektablauf

Das Bezugsgebiet erstreckt sich von Gamlikon bis zur Gemeindegrenze von Birmensdorf und umfasst alle Parzellen direkt an der Reppisch und einige anschliessende Parzellen, die zweckmässigerweise in die Landumlegung einbezogen wurden.

Im Dezember 2000 erfolgte die öffentliche Auflage des alten Bestandes mit Besitzstand, Bodenbewertungen im Feld

und Wald, Bestandesbewertung im Wald und Waldrandfeststellung. Gleichzeitig mit der Aufarbeitung des alten Bestandes wurden mit allen Grundeigentümern erste Gespräche geführt. Der Präsident der Meliorationsgenossenschaft erläuterte dabei die verschiedenen Möglichkeiten der Umlegung und erste Wünsche wurden entgegengenommen.

Im Wald wurden Boden- und Holzwert mit denselben konventionellen Verfahren wie in den beiden andern Teilperimetern der Landumlegung bestimmt. Die Bodenbewertung Feld im Teilperimeter LGLU erfolgte hingegen nicht nach gängigen Bonitierungsverfahren, sondern nach einem angepassten, vereinfachten Bewertungsverfahren. Dabei wurde in drei Bereiche unterschieden: Bachböschungen, anschliessender Pufferstreifen von 3 m Breite und angrenzendes Kulturland. Für Bachböschungen und Pufferstreifen wurde ein einheitlicher Preis festgelegt. Für



Abb. 4: Der Ökokorridor Reppisch (rote Linien) umfasst Gewässersohle, Böschung, Ufergehölz und einen mindestens 4–5 m breiten Pufferstreifen.

Abb. 5: Aufgrund des Bewirtschaftungs- und Pflegeplans ausgelichteter Bereich, der einen gut besonnten Bachabschnitt und einen durchlässigen Korridor ergibt.

das Kulturland wurde die Bodenqualität anhand der Bodenkarte des Kantons Zürich und Vergleichswerten der benachbarten Landumlegung Stallikon bewertet und in einen Tauschwert in Fr./m² umgerechnet. Da im Ökokorridor nicht überall Realersatz angeboten werden konnte oder oft ein Abtausch nicht sinnvoll erschien, war der Kanton am Landkauf interessiert. Um für die Landwirte einen Anreiz zu schaffen, das benötigte Land für den Ökokorridor an den Kanton abzutreten, erklärte sich das AWEL bereit, einen Bonus auszuzahlen. Dabei wurde der Tauschpreis um 25%, mindestens aber um 1 Franken erhöht (Tab. 1). Allfälliger Bestandeswert von Holz und hoher Bonitätswert des Waldbodens wurden separat berechnet.

Bei der Wunschäusserung hatte jeder Grundeigentümer die Gelegenheit, auf einem Fragebogen und bei einem Gespräch mit dem Zuteilungsingenieur seine Wünsche anzubringen. Dabei wurde auf die spezielle Situation jedes Grund-

eigentümers eingegangen. Das AWEL legte seinen Landbedarf für die Reppisch nach den Richtlinien des Bundes (Raumbedarf für Fließgewässer, Schlüsselkurve) fest. Für eine durchschnittliche Gewässerbreite von 4–5 m resultiert ein minimaler Landbedarf von 30–35 m, um den Raumbedarf für den Hochwasserschutz und die Erfüllung der ökologischen Funktionen sicherzustellen.

Nach der Auswertung der Wünsche wurden die neuen Grenzen für den Öko-Korridor mit jedem Anstösser gemeinsam vor Ort festgelegt und verpflockt. Dabei wurde die Reppisch auf der ganzen Länge von einem Vertreter des AWEL, dem Zuteilungsingenieur und dem jeweiligen Grundeigentümer abgesprochen. Der Vertreter des AWEL und der Grundeigentümer legten mit Jalons ihre Wunschgrenze fortlaufend fest, nach zum Teil ausführlichen Diskussionen einigte man sich über die definitive Grenze. So konnte überall eine einvernehmliche Lösung gefunden werden, mal musste der Grund-

eigentümer nachgeben, mal der Vertreter des AWEL.

Mit diesem aussergewöhnlichen Verfahren, das nicht dem üblichen Ablauf einer Neuzuteilung entspricht, wurden sehr gute Erfahrungen gemacht. Der Grundeigentümer hatte nicht erst bei der Auflage die Möglichkeit, mit einer Einsprache mitzureden, sondern wurde vor der Auflage des Neuzuteilungsentwurfes konkret in die Grenzziehung miteinbezogen. Dadurch konnte viel Vertrauen aufgebaut und es konnten überall zweckmässige Lösungen gefunden werden. Die Auflage des Neuzuteilungsentwurfes im Dezember 2001 führte denn auch zu keiner einzigen Einsprache gegen den Ökokorridor!

Gute Gesprächskultur

Das komplexe Projekt mit vielen Einflussgrössen stellte an alle Beteiligten grosse Anforderungen. Anfänglich konnte sich kaum jemand vorstellen, wie alle Forderungen und dazu noch die Bedürfnisse der Landwirtschaft auf der Basis freiwilliger Vereinbarungen unter einen Hut zu bringen wären. Vorbilder, an denen man sich hätte orientieren können, waren nicht bekannt, da im Kanton Zürich und wohl auch landesweit zum erstenmal ein solches Werk auf der Basis freiwilliger Vereinbarungen zustande gekommen ist. Die Umsetzung der Projektideen erfor-

	Abtausch	Verkauf (inkl. Bonus)
Bachböschungen	1.00 Fr./m ²	2.00 Fr./m ²
Pufferstreifen 3 m	2.50 Fr./m ²	3.50 Fr./m ²
Kulturland angrenzend	3.50 – 7.00 Fr./m ²	4.50 – 8.75 Fr./m ²

Tab. 1: Vereinfachtes Bewertungsverfahren für Landabtausch oder -verkauf.

derte viele intensive, häufig direkt im Gelände geführte Gespräche zwischen Projektverantwortlichen und betroffenen Landwirten. Nach anfänglich verbreiteter Skepsis, in Anbetracht der komplizierten Forderungspalette verständlich, fanden sich schliesslich sämtliche Beteiligten bei einer gemeinsamen Lösung. Auch die vielen Einzelprobleme, die sich bei der praktischen Ausgestaltung stellten, konnten alle gütlich geregelt werden. Die Grundeigentümer wurden laufend mittels Kreisschreiben, Versammlungen oder Gesprächen über Verfahren, Kosten, Bewirtschaftung etc. orientiert. Dieser Prozess erwies sich als sehr fruchtbar. Letztlich ist es der Bereitschaft der betroffenen Landwirte und Landbesitzer zu aktivem Mitwirken zu verdanken, dass der Ökokorridor als erfreuliches Gemeinschaftswerk geschaffen werden konnte. Ohne diesen unmissverständlichen Willen zum Aufbruch in eine für die Landwirte unsichere Zukunft wäre dieses Projekt nicht zu einem guten Ende gekommen. Den betroffenen Landwirten wurde im Verlauf der Projektumsetzung einiges an Wandlungsfähigkeit und Offenheit gegenüber ungewohnten Ideen und Lösungen abverlangt.

Bewirtschaftungs- und Pflegeplan

Die Lebensräume des Ökokorridors weisen zusammen mit den Seitenbächen und den im Umfeld vorhandenen Ried- und Magerwiesen und Gehölzbeständen eine hohe Strukturvielfalt auf. Um die Qualitäten für die Zukunft zu erhalten und zu fördern, ist eine gezielte und angemessene Bewirtschaftung und Pflege unerlässlich.

In den Jahren 2001/2002 wurde durch Daniel Winter (AquaTerra, Dübendorf) ein Bewirtschaftungs- und Pflegeplan erarbeitet. Dabei wirkten die verantwortlichen kantonalen Amtsstellen, der Vorstand der Landumlegungsgenossenschaft, Vertreter der Gemeinde Stallikon und die ehemaligen und künftigen Grundeigentümer und Bewirtschafter mit.



Abb. 6: Die arten- und struktureichen Krautsäume entlang der Gehölzränder sollen gefördert werden.

Die Umsetzung der Massnahmen erfolgt in enger Zusammenarbeit mit lokalen Landwirten, der Gemeinde und den zuständigen Forstorganen. Eine eigens ins Leben gerufene Arbeitsgemeinschaft mit Vertretern des AWEL, der Gemeinde, der Forstorgane, der Grundeigentümer und der Bewirtschafter sowie des Naturschutzes beschliesst jährlich die zu treffenden Arbeiten. So ist der Ökokorridor Reppisch nicht ein Werk von Vorschriften und Verboten, sondern ein von breiten Kreisen getragenes gemeinsames Werk. Mit einem gleichzeitig erarbeiteten Vernetzungsprojekt nach Ökoqualitätsverordnung (ÖQV) wird die Vernetzung der Lebensräume an der Reppisch mit den umliegenden Gebieten unterstützt. Die Bewirtschafter können dadurch, nebst der Entschädigung für die Pflegemassnahmen, von den ÖQV-Beiträgen profitieren.

Fazit

Mit der Landumlegung konnte ein sehr grosszügiger Öko-Korridor mit einer Breite von 20–60 m ausgeschieden werden, was die ursprünglichen Erwartungen deutlich übertrifft. Die betroffenen Land-

wirte haben, optimal arrondiert, wieder ihre Landanteile und können vom Kanton die Flächen entlang der Reppisch zurückerpachten und als beitragsberechtigte Öko-Ausgleichsflächen im Sinne des Landwirtschaftsgesetzes angeben. Die Landwirtschaft profitiert auch von der Tatsache, dass wenig fruchtbares Land entlang der Reppisch abgegeben und dafür im Landumlegungsverfahren Realersatz angeboten werden konnte.

Für die Bewirtschaftung und Pflege des Ökokorridors wurde mit der Arbeitsgemeinschaft eine breit abgestützte Lösung gefunden. Die meisten Arbeiten werden von ortsansässigen Landwirten ausgeführt und vom Kanton entschädigt. Die Anstösser sind von ihrer früheren Unterhaltspflicht am Flusslauf befreit, der Hochwasserschutz braucht nur noch im Ausnahmefall durch bauliche Eingriffe zu erfolgen, wenn die Reppisch die Gewässerparzelle zu verlassen droht.

Die Idee des Ökokorridors wurde inzwischen auf eine weitere, separate Landumlegung im südlichen Gemeindegebiet von Stallikon, zwischen Gamlikon und der Gemeindegrenze zu Aeugst a.A., ausgedehnt. Mit Abschluss dieses Verfahrens wird der Ökokorridor mit rund zehn Kilometern Länge auf dem gesamten Gemeindegebiet von Stallikon realisiert sein, er betrifft damit einen markanten Teil des gesamten Renaturierungskonzeptes für die Reppisch zwischen Türlerseersee und Limmat. Das Werk ist eine im Dienste der Allgemeinheit erbrachte Leistung, gilt doch das in der Nähe von Zürich gelegene Reppischtal auch als Naherholungsraum von unschätzbarem Wert.

Richard Angst
Dipl. Kulturing. ETH
Geiger, Püntener + Werder
CH-8910 Affoltern a.A.
richard.angst@alumni.ethz.ch

Ruedi Werder
Dipl. Kulturing. ETH
Geiger, Püntener + Werder
CH-8910 Affoltern a.A.
werder@gpw.ch