Landumlegung Torf- / Giwiggsenriet in Pfäffikon ZH

Orientierungsversammlung vom 31. Oktober 2019

Traktanden	Referent
1. Begrüssung, Einführung	Lukas Steudler, GR
2. Begründung, Ziel der Massnahmen	Samuel Wegmann, ALN
3. Perimeter	Reto Theiler, Ingesa AG
4. Vorstellung des Projektes	Reto Theiler, Ingesa AG
5. Kosten und Finanzen	Reto Theiler, Ingesa AG
6. Ablauf des Unternehmens	Walter Schüepp, ALN
7. Statutenentwurf	Walter Schüepp, ALN
8. Beschlussfassungsmodus und weiteres Vorgehen	Walter Schüepp, ALN
9. Diskussion	Lukas Steudler, GR

1. Begrüssung, Rückblick, Ziel für heute

vor einigen Jahren:	Anfrage der Unterhaltsgen. Pfäffikon-West betreffend Perimetererweiterung, resp. der Fachstelle Naturschutz betreffend einer möglicher Landumlegung
10. Aug. 2017:	1. Vorbesprechung betreffend einer möglichen Landumlegung mit der Gemeinde und dem Kanton Zürich, ALN
29. Nov. 2018:	Informationsveranstaltung
16. Jan. 2019:	Informationsschreiben an die Grundeigentümer
12. Aug. 2019:	Orientierung der Begleitkommission
➔ **Ziel heute:**	Vorprojekt und Statuten erläutern (§ 81 LG) Anregungen entgegennehmen Fragen beantworten

2. Begründung, Ziel der Massnahmen

Begründung, Ziel der Massnahmen

Begründung, Ziel der Massnahmen

Begründung:

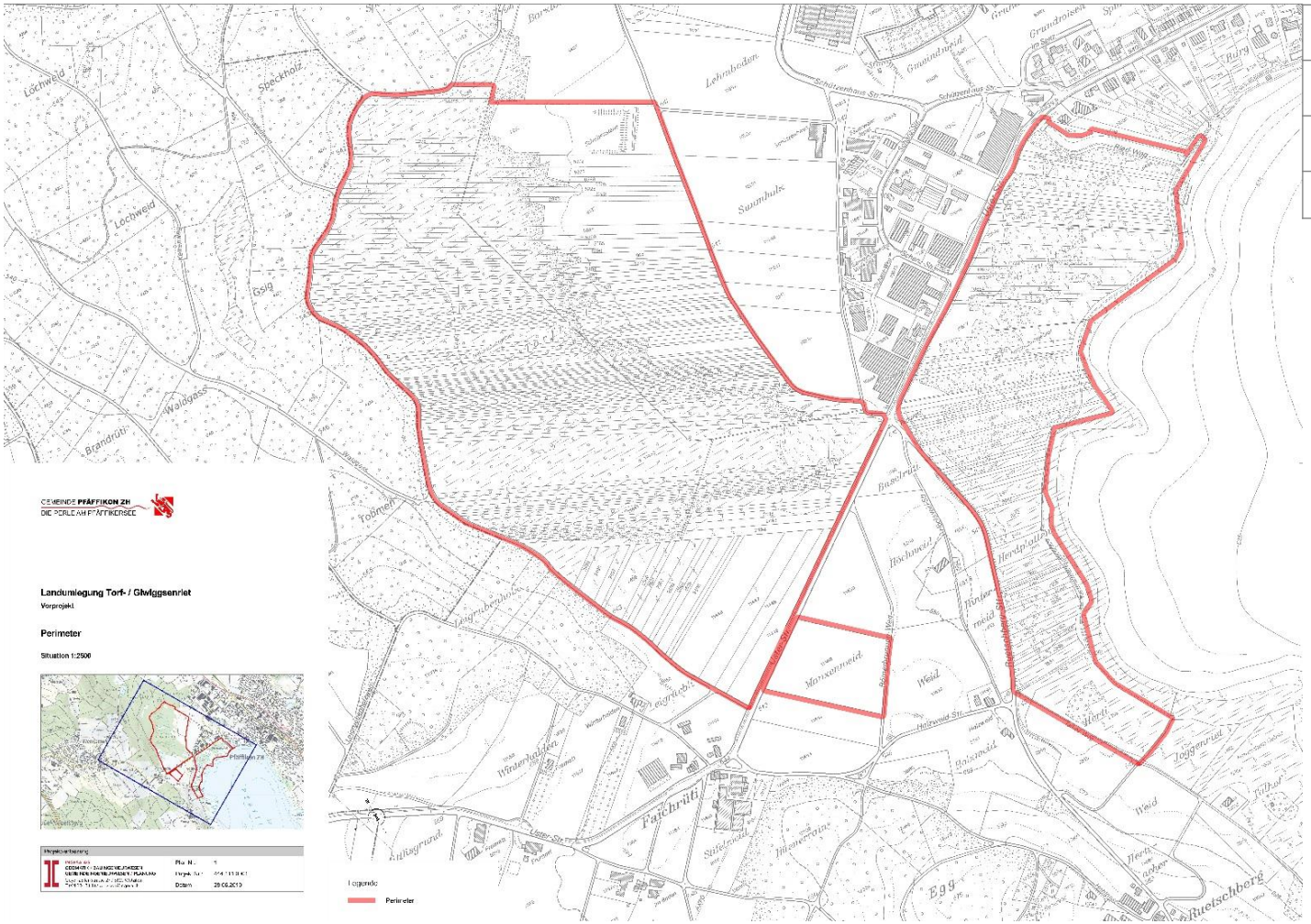
- Sehr starke und ungünstige Parzellierung (über 85% der Parzellen kleiner als 50 Aren)
- Grenzverlauf im Feld und Wald nicht erkennbar
- Zufahrt über Genossenschaftswege ist nicht geregelt

Ziel der Massnahmen:

- Arrondierung des Grundeigentums und Schaffung von grösseren Bewirtschaftungseinheiten
- Entflechtung der Nutzungsinteressen
- Kennzeichnung der Grundstücke durch Vermarkung im Gelände
- Erschliessung über Genossenschaftswege regeln

3. Perimeter

Perimeter



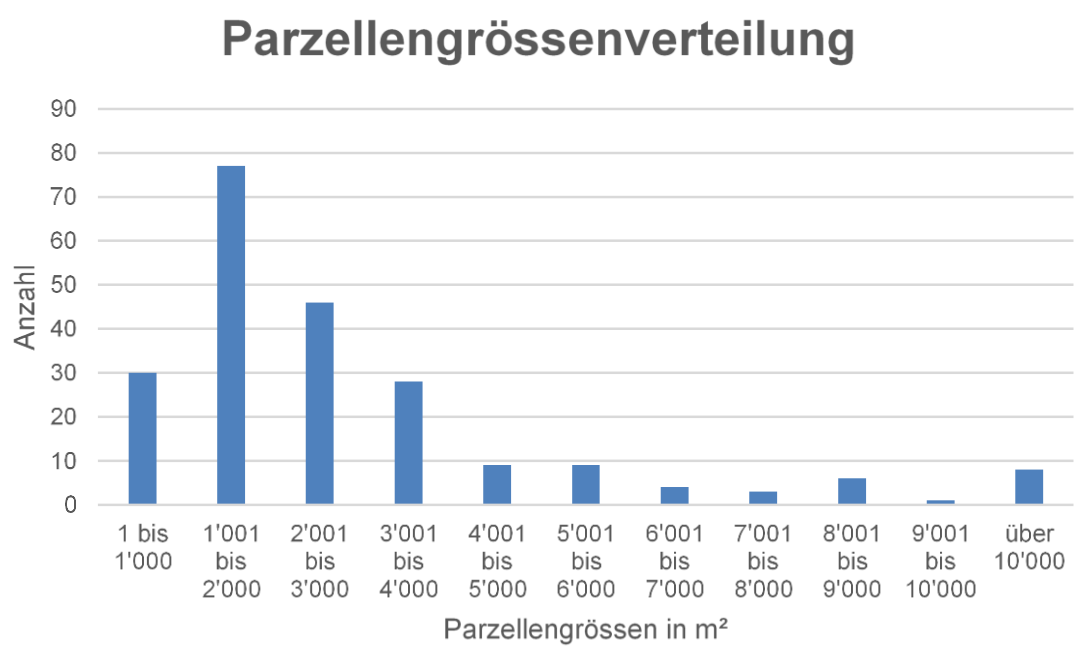
Teilperimeter	Fläche [ha]
Wald	28.86
Feld	45.09
Total	**73.95**

Statistische Angaben zum Perimeter

Thema / Kriterium		Wert	Bemerkungen
Flächen	Perimeterfläche Total [ha]	73.95	100%
	Fläche Wald [ha]	28.86	39%
	Fläche Feld [ha]	45.09	61%
Eigentümer	Eigentümer Total [Anzahl]	73	
	Eigentümer Strassen u. Gewässer [Anzahl]	1	AWEL
	Eigentümer Feld und Wald [Anzahl]	72	
Parzellen	Parzellen Total [Anzahl]	221	
	Parzellen Strassen u. Gewässer [Anzahl]	1	AWEL Parzelle Nr. 10636
	Parzellen Feld und Wald [Anzahl]	220	
Übrige Kennwerte	Parzellen pro Eigentümer [Anzahl]	3.03	Alle Parzellen u. Eigentümer
	Parzellen pro ha [Anzahl]	2.99	
	Mittlere Fläche pro Eigentümer [ha]	1.01	
	Kleinste Parzelle [ha]	0.0027	27 m²
	Grösste Parzelle [ha]	5.35	
	Mittlere Parzellenfläche [ha]	0.33	

Statistische Angaben zum Perimeter

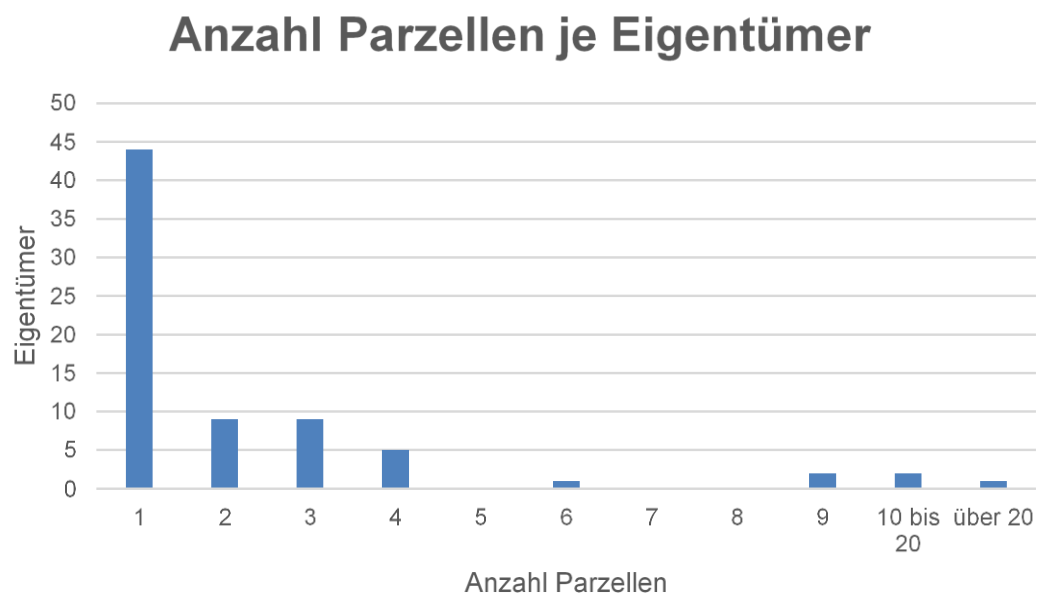
Parzellengrössen	Anzahl	Verteilung
1 bis 1'000 m²	30	
1’001 bis 2'000 m²	77	
2’001 bis 3'000 m²	46	
3’001 bis 4'000 m²	28	
4’001 bis 5'000 m²	9	
5’001 bis 6'000 m²	9	
6’001 bis 7'000 m²	4	
7’001 bis 8'000 m²	3	
8’001 bis 9'000 m²	6	
9’001 bis 10'000 m²	1	
über 10'000 m²	8	



- Ca. 80% aller Grundstücke sind Kleinstparzellen bis 50 Aren

Statistische Angaben zum Perimeter

Parzellen je Eigentümer	Anzahl Eigentümer	Verteilung
1 Parzelle	44	
2 Parzellen	9	
3 Parzellen	9	
4 Parzellen	5	
5 Parzellen	0	
6 Parzellen	1	
7 Parzellen	0	
8 Parzellen	0	
9 Parzellen	2	
10 bis 20 Parzellen	2	
über 20 Parzellen	1	



- Ca. 60% der Grundeigentümer sind im Besitz von nur einer (Kleinst)Parzelle
- 11 private Grundeigentümer sowie das ALN und Pro Natura besitzen Grundstücke in beiden Teilperimetern

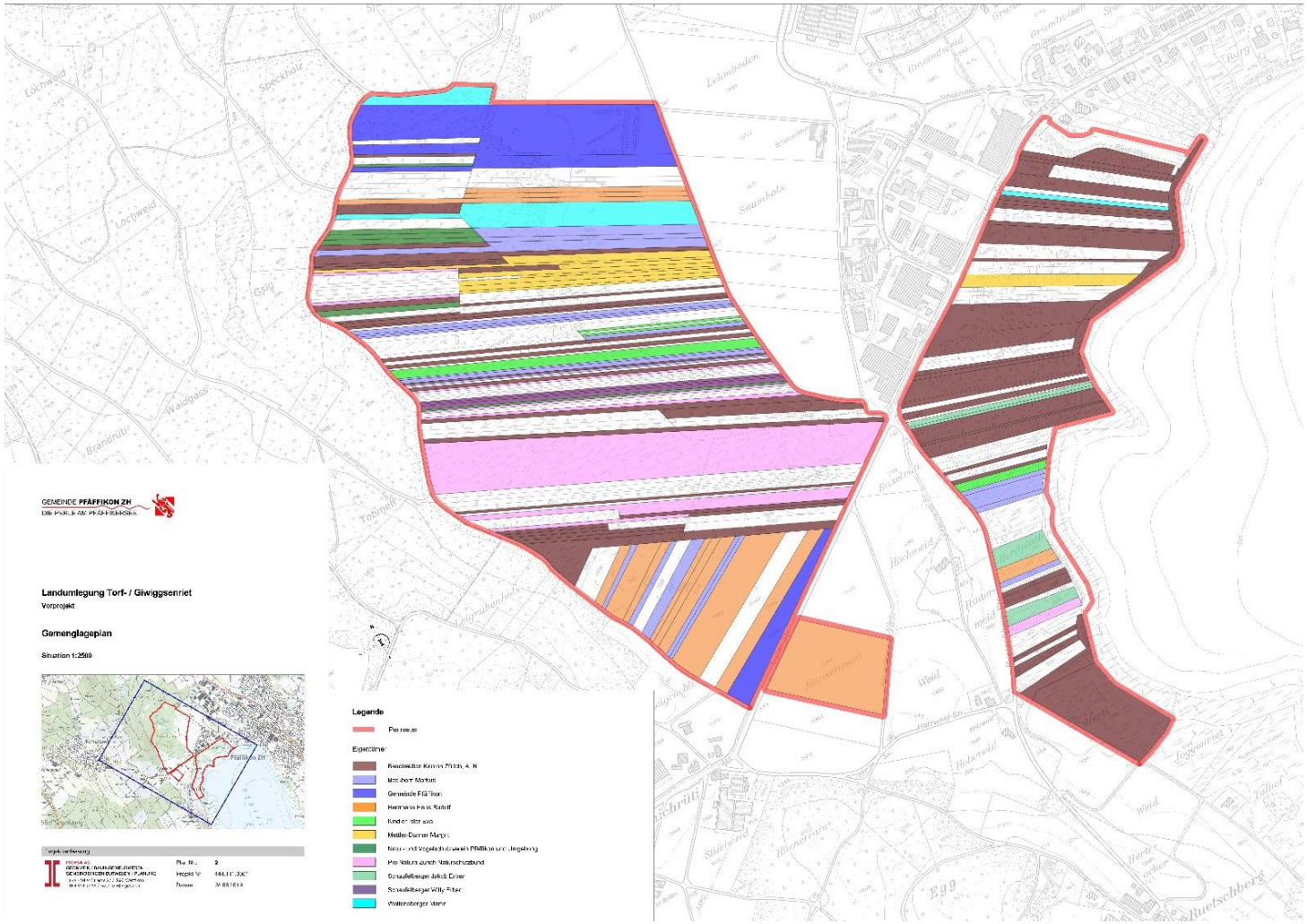
4. Vorstellung des Projektes

Vorstellung des Projektes

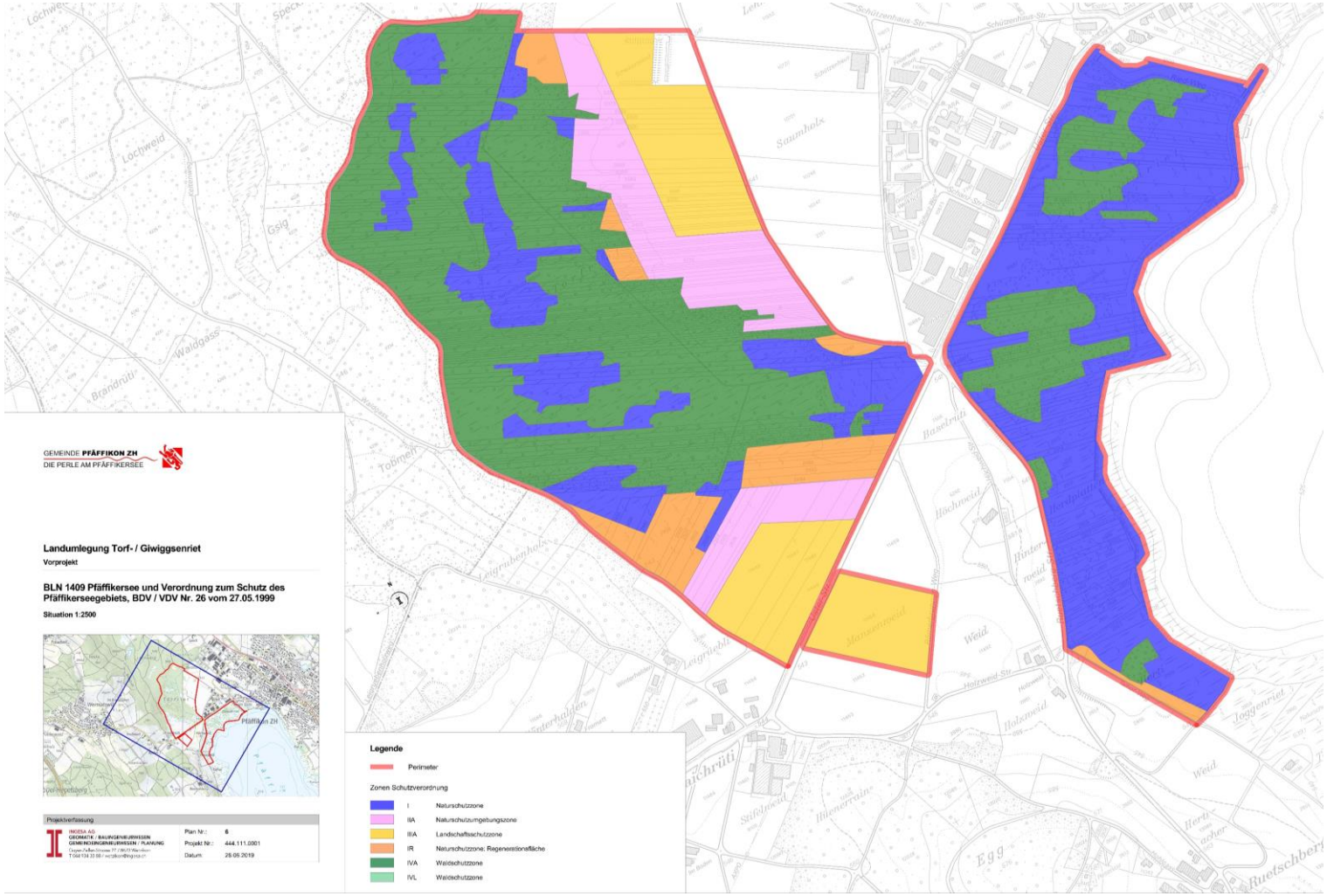
Grundlagen:

- Amtliche Vermessung
- Konsultativumfrage 2018
- Eigentümerregister
- Raumplanerische Grundlagen
- Bewirtschaftung
- Bestehende Erschliessung

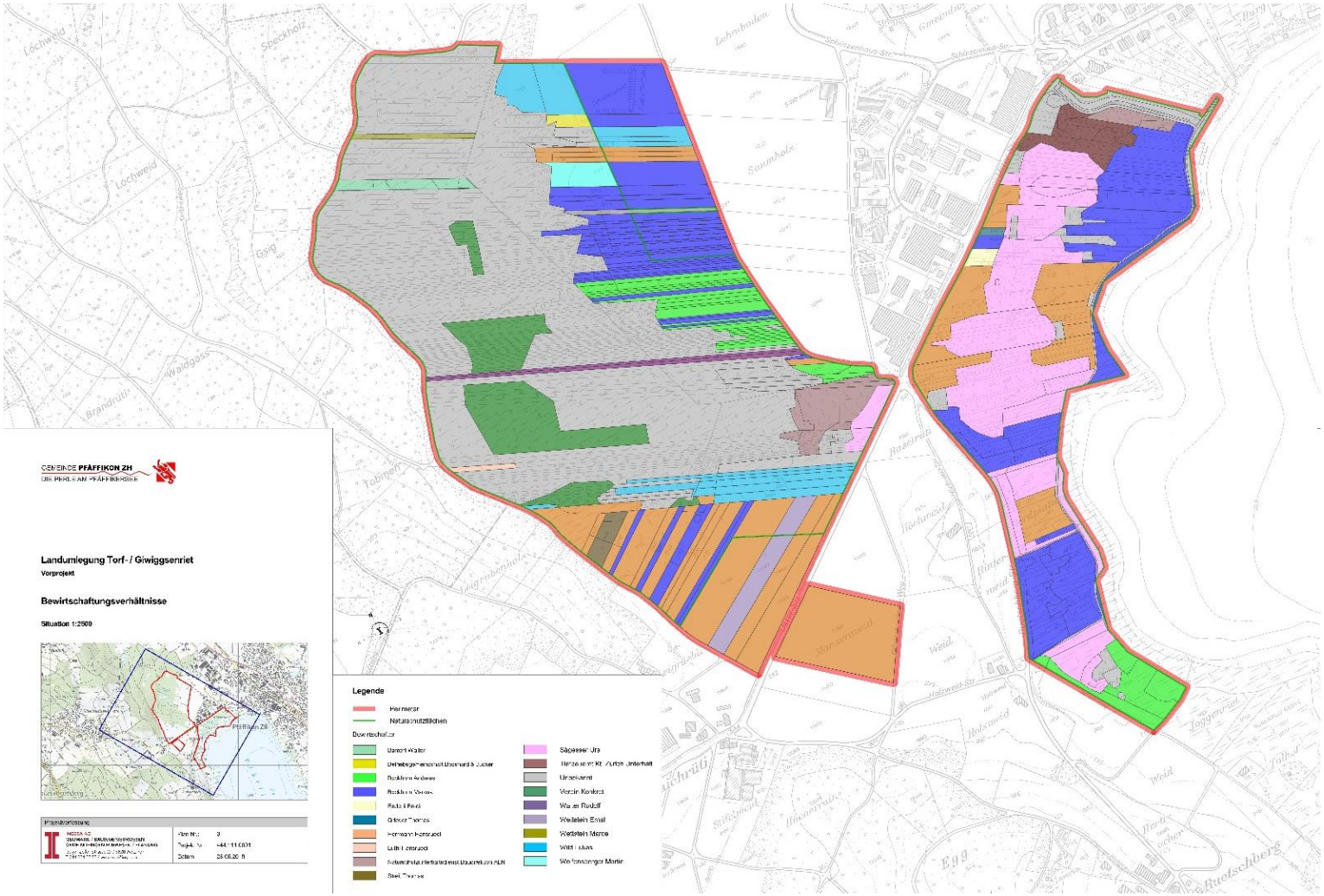
Grundeigentumsverhältnisse



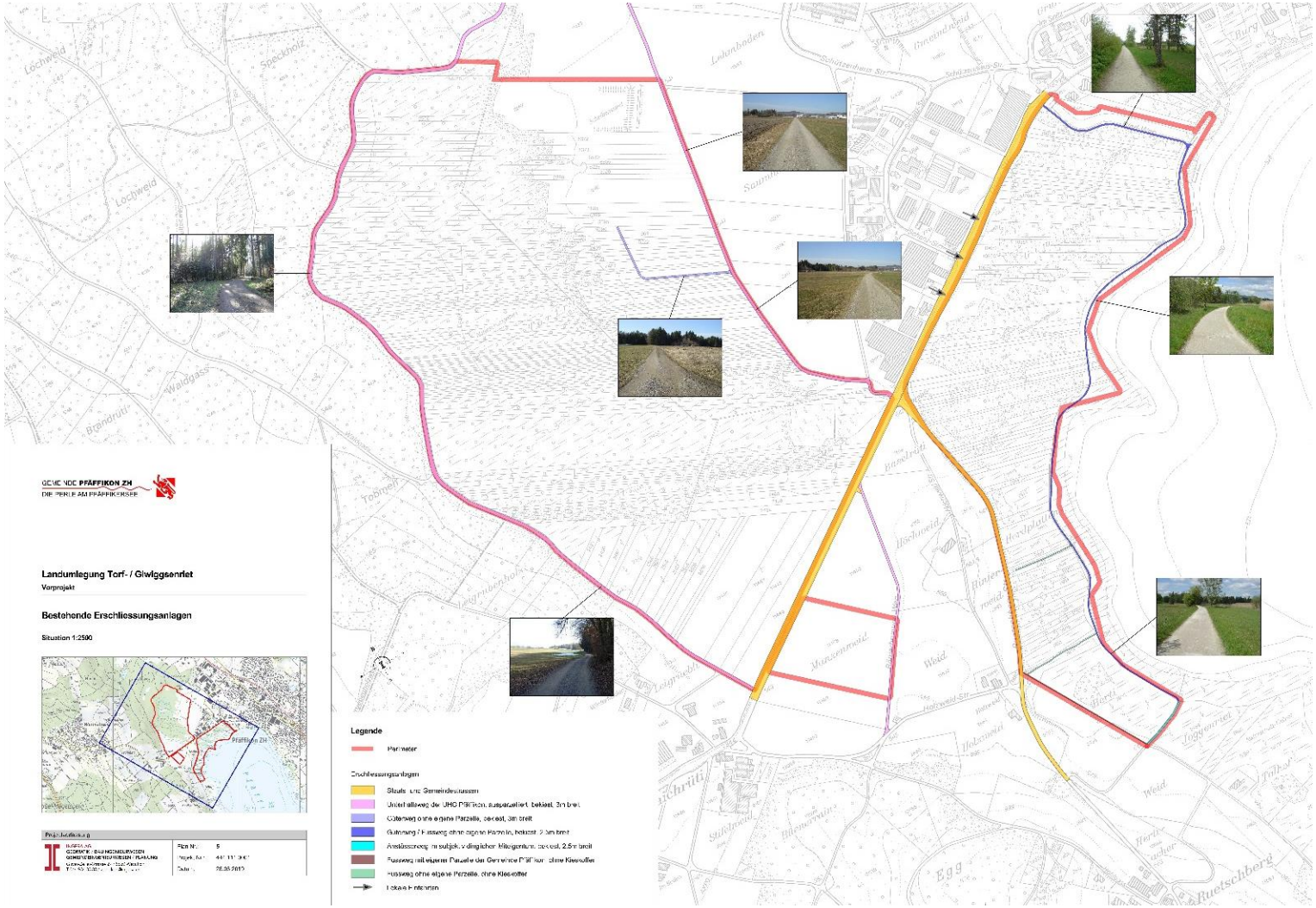
Raumplanerische Grundlagen: SVO Pfäffikersee



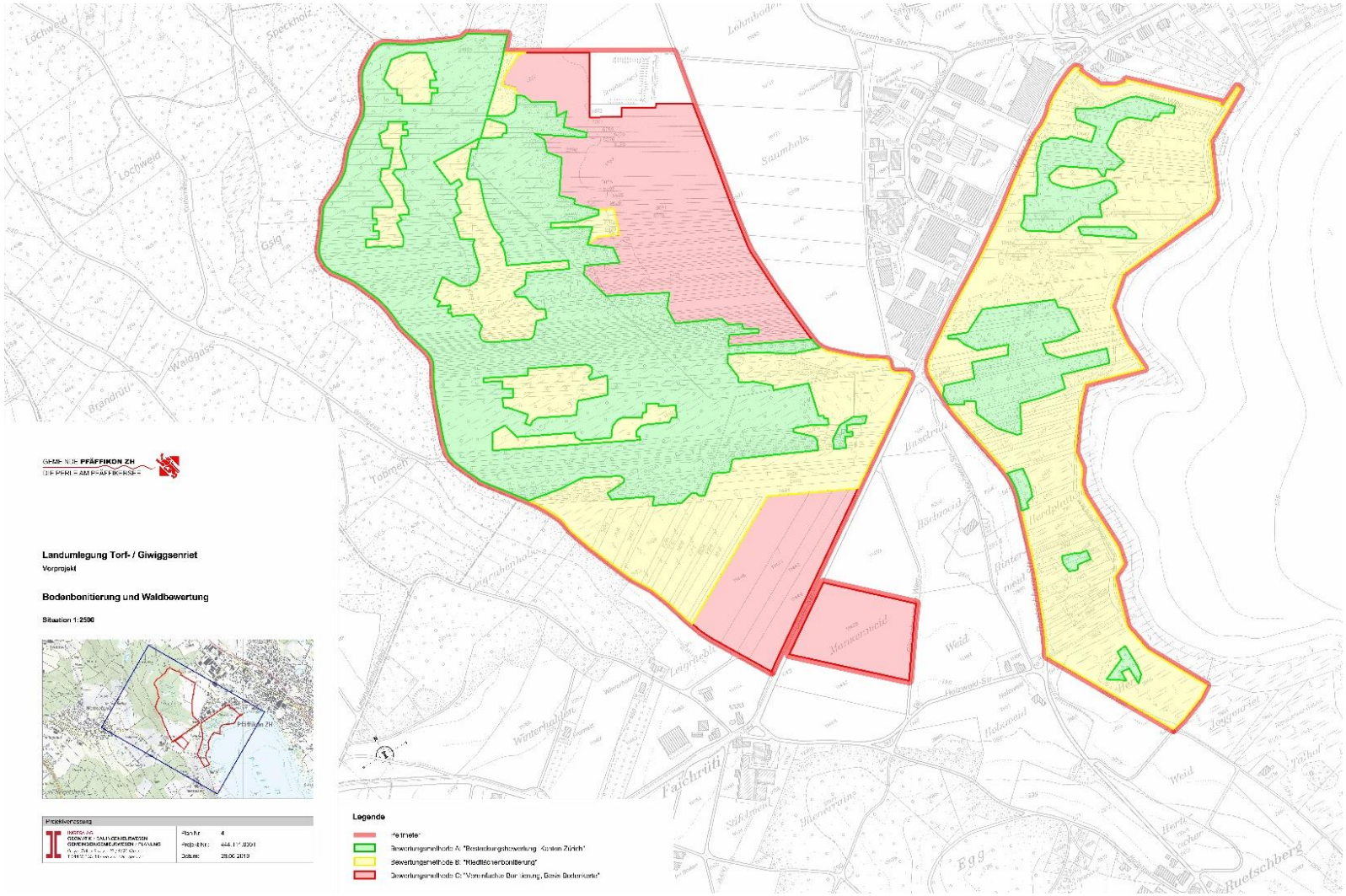
Bewirtschaftungsverhältnisse



Bestehende Erschliessung



Bodenbonitierung und Waldbewertung



Bodenbonitierung und Waldbewertung

Vorschlag für Besetzung der Bonitierungskommission gemäss Beschluss der Vorprojektkommission vom 12.08.2019:

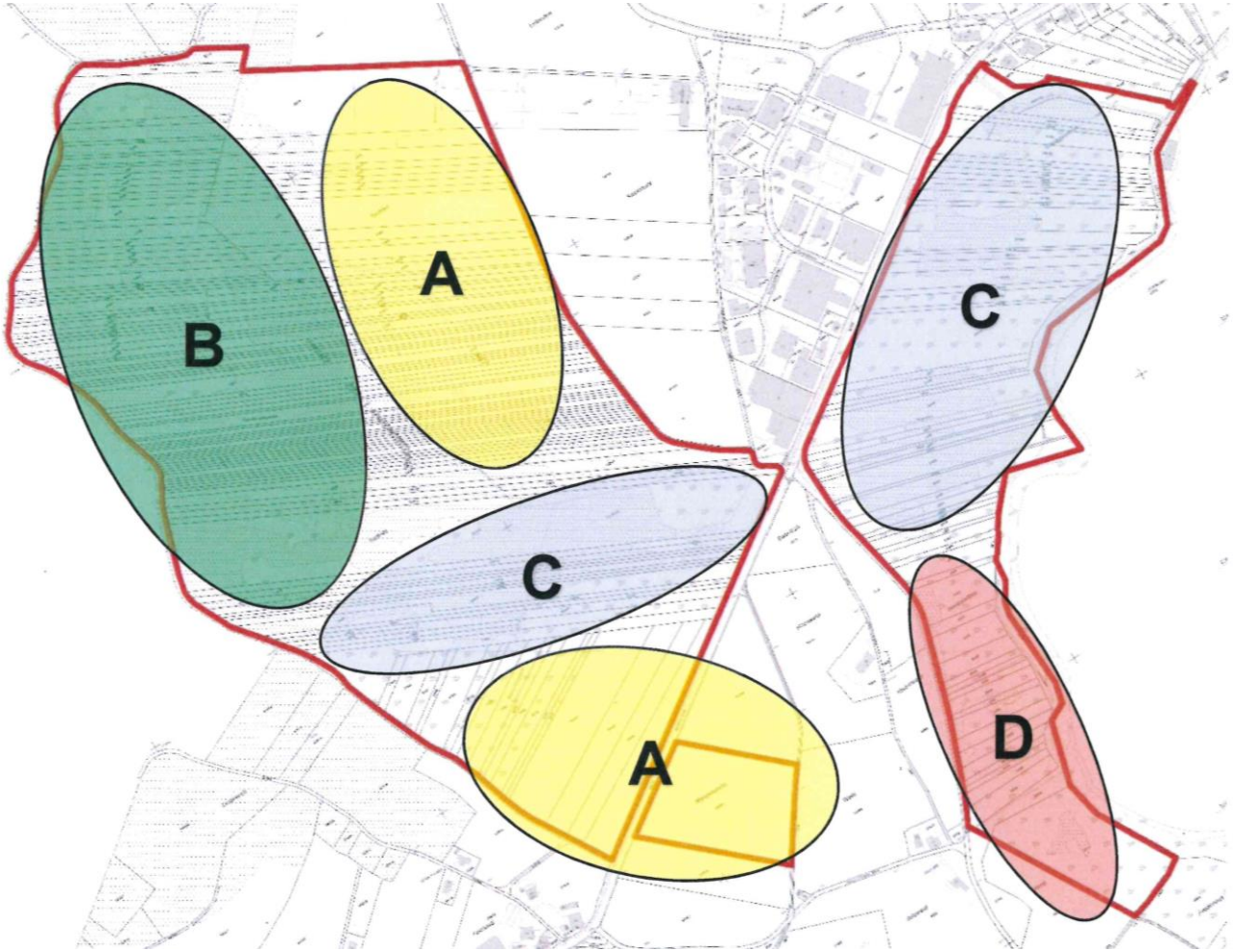
Gebiet B, Riedflächenbonitierung (gelb):

- **Präsident (extern), 1 Vertreter ALN / Naturschutz, 1 lokaler Boniteur**

Gebiet C, landwirtschaftliche Nutzflächen (rot):

- **Präsident (extern), 1 Vertreter ALN / Landwirtschaft, 1 lokaler Boniteur**

Konzept Neuzuteilung



5. Kosten und Finanzen

Kostenschätzung

Pos.	Leistungsbeschrieb / Teilgebiet	Kostenschätzung [ca. Fr.]
1	Projektgrundlagen	2‘000.00
2	Gesamtkoordination	18‘000.00
3	Alter Bestand und Bewertungen	38‘000.00
4	Neuzuteilung	92‘000.00
5	Absteckung und Vermarkung	56‘000.00
6	Abschlussarbeiten	15‘000.00
1-6	**Total Landumlegung bb**	**221‘000.00**
7	**Verwaltung, Zinsen, Entschädigungen nb**	**20‘000.00**
1-7	**Gesamttotal Kostenschätzung Landumlegung**	**241‘000.00**

Beitragssätze

Teilgebiet	Bund	Kanton	Gemeinde	Total
Landumlegung Feld	27%	50%	15%	92%
Landumlegung Wald	0%	50%	15%	65%
Verpflockung u. Vermarkung Feld	27%	45%	15%	87%
Verpflockung u. Vermarkung Wald	0%	45%	15%	60%

Beiträge und Restkosten

Pos.	Leistungsbeschrieb / Teilgebiet	Beiträge [Fr.]	Restkosten [Fr.]	Total [Fr.]
1	Projektgrundlagen	1‘600	400	2‘000
2	Gesamtkoordination	14‘700	3‘300	18‘000
3	Alter Bestand und Bewertung	31‘000	7‘000	38‘000
4	Neuzuteilung	75‘000	17‘000	92‘000
5	Absteckung und Vermarkung	43‘000	13‘000	56‘000
6	Abschlussarbeiten	12‘000	3‘000	15‘000
7	Verwaltung, Zinsen, Entschädigungen	0	20‘000	20‘000
1-7	**Total**	**177‘300**	**63‘700**	**241‘000**

Kostenverleger Restkosten

Kostenaufteilung konventionell	Wald	Feld	Total
Gesamtfläche [ar]	2‘866	4‘509	7‘395
Restkosten [Fr.]	39‘000	24‘700	63‘700
Durchschnittliche Restkosten [Fr./ar]	13.51	5.48	

Aufgrund des deutlich überdurchschnittlichen Nutzens der Landumlegung für die Naturschutzinteressen übernimmt die Fachstelle Naturschutz des Kantons Zürich einen prozentual höheren Anteil der Restkosten, womit sich für die restlichen Grundeigentümer mittlere Restkosten von Fr. 7.95 im Wald und Fr. 4.50 im Feld ergeben.

Restkosten andere Grundeigentümer ohne FNS	**Wald**	**Feld**	**Total**
Gesamtfläche andere Grundeigentümer ohne FNS [ar]	2‘211.30	3‘331.40	5‘542.70
Verbleibende Restkosten [Fr.]	17‘580	15‘020	32‘599
Durchschnittliche Restkosten andere Grundeigentümer [Fr./ar]	**7.95**	**4.50**	

Amtliche Vermessung

- Liegt gemäss aktuellen Vorgaben mit Stand AV93 und Bezugsrahmen LV95 vor
- Die Projekte der periodischen Nachführung PNF 2015 bis 2018 sind abgeschlossen, aber noch nicht vollständig verifiziert
- Die Parzelleninformationen liegen in digitaler Form vor
- ÖREB-Kataster ist öffentlich
- Die Nachführungskosten der Landumlegung sind durch die Gemeinde zu tragen (mit Beiträgen von Bund und Kanton)

Kostenstelle	Beitragssatz [%]	Kosten [Fr.]
Bund	25	6‘250
Kanton	40	10‘000
Gemeinde Pfäffikon (Restkosten)	35	8‘750
Total Amtliche Vermessung	**100**	**25‘000**

6. Ablauf des Unternehmens

Ablauf des Unternehmens

1. Etappe: Einleitung

- Gründung Genossenschaft (geplant Frühjahr 2020)
- Ingenieursubmission
- Projektbereinigung, Bewilligungsverfahren

2. Etappe: Alter Bestand

- Definitiver Perimeter
- Erhebung Alter Bestand
- Bodenbonitierung und Waldbewertung (vereinfacht)
- Wunschäusserung

Ablauf des Unternehmens

3. Etappe: Neuer Bestand

- Neuzuteilungsentwurf
- Definitive Neuzuteilung
- Besitzesantritt
- Servitutenbereinigung
- Eigentumsübertrag

4. Etappe: Abschlussarbeiten

- Verpflockung, Vermarkung
- Kostenverleger, Abrechnung
- Amtliche Vermessung (Mutation)
- Regelung des Unterhaltes

7. Statutenentwurf

Statutenentwurf

Art. 1

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke im Beizugsgebiet des Landumlegungsunternehmens "Torfriet" bilden eine öffentlich-rechtliche Genossenschaft gemäss § 49 Abs. 2 des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes vom 2. September 1979 (LG) mit dem Namen LANDUMLEGUNGSGENOSSENSCHAFT "TORFRIET" und Sitz in Pfäffikon.

Art. 3

Die Organe der Genossenschaft sind die Genossenschaftsversammlung, der Vorstand und die Rechnungsrevisoren.

Art. 4

Der Genossenschaftsversammlung als oberstem Organ der Genossenschaft obliegen

1. die Festsetzung der Statuten;
2. die Wahl des Vorstandes, eingeschlossen des Präsidenten sowie der Rechnungsrevisoren;
3. die Wahl der Bonitierungskommission;
4. die Beschlussfassung über Projekterweiterungen, welche die durchschnittliche Belastung der Grundeigentümer wesentlich erhöhen;
5. die Liquidation der Genossenschaft, sofern der Unterhalt der erstellten Anlagen anderweitig sichergestellt ist.

Statutenentwurf

Art. 6

Bei Beschlüssen der Genossenschaft und bei Wahlen entscheidet die Mehrheit der Stimmenden.

Art. 7

Der Vorstand besteht einschliesslich des Präsidenten aus mindestens 3 Mitgliedern. Der Gemeinderat Pfäffikon entsendet einen Vertreter in den Vorstand der Genossenschaft.

Er besorgt sämtliche Angelegenheiten, die nicht einem anderen Organ übertragen sind; insbesondere obliegen ihm die Leitung des Unternehmens, die übrige Geschäftsführung und die Vertretung der Genossenschaft auch vor Behörden und Gerichten.

Er kann im Interesse des Unternehmens Grundstücke kaufen und verkaufen und Pachtverträge abschliessen.

Der Vorstand orientiert die Genossenschaftsmitglieder periodisch in geeigneter Weise über den Stand des Unternehmens.

Statutenentwurf

Art. 9

Der Präsident, oder bei dessen Verhinderung der Vizepräsident, leitet die Genossenschaftsversammlung und die Vorstandssitzungen. Er überwacht sämtliche Geschäfte des Vorstandes sowie die Ausführung des Unternehmens.

Der Präsident, der Vizepräsident und ein weiteres Vorstandsmitglied sind je zu zweien kollektiv zeichnungsberechtigt.

Der Aktuar führt das Protokoll und besorgt die schriftlichen Arbeiten des Vorstandes.

Die Gemeindeverwaltung besorgt das Aktuariat und die Rechnungsführung. Der Aktuar führt das Protokoll und erledigt die schriftlichen Arbeiten des Vorstandes.
Der Kassier besorgt die Rechnungsführung. Der Kassier hat mit dem Präsidenten oder dem Vizepräsidenten zusammen rechtsverbindliche Unterschrift im Zahlungsverkehr.
Der Kassier hat mit dem Präsidenten oder Vizepräsidenten zusammen rechtsverbindliche Unterschrift im Zahlungsverkehr.

Art. 12

Die Bonitierungskommission setzt sich aus 3 mehrheitlich auswärtigen Mitgliedern zusammen.
Der Vorstand kann die Bonitierungskommission nach Bedarf ergänzen.

Statutenentwurf

Art. 15

Vor der Erstellung des Neuzuteilungsentwurfes wird den beteiligten Grundeigentümern Gelegenheit zur Wunschäusserung geboten.

Art. 19

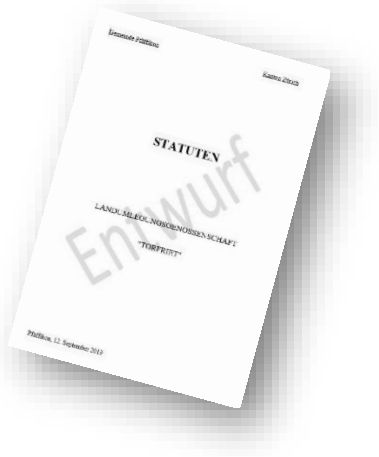
Die Grundeigentümer verzichten auf eine Entschädigung für das Betreten ihres Landes und für Ablagerungen (Röhren, Aushubmaterial usw.) auf demselben während der Bauzeit sowie für allfällige dadurch bedingte Reparaturarbeiten. Für Schäden, welche durch grössere Ablagerungen während längerer Zeit entstehen, sind die Grundeigentümer oder Pächter hingegen angemessen zu entschädigen.

Art. 20

Folgende Akten sind gemäss § 87 LG während zwanzig Tagen öffentlich aufzulegen:

- Alter Besitzstand, Massstab 1:1’000
- Bodenbonitierung und Waldbewertung
- Neuzuteilungsentwurf
- Servitutenbereinigung
- Kostenverleger.

Statutenentwurf



Art. 21

Die Mitglieder verpflichten sich:

a) von der Statutengenehmigung an bis zum Übergang des Eigentums an den neu zugeteilten Grundstücken, Handänderungen, die Errichtung von Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Begründung von Kaufs-, Rückkaufs- und Vorkaufsrechten nur nach eingeholter Bewilligung des Vorstandes vorzunehmen;

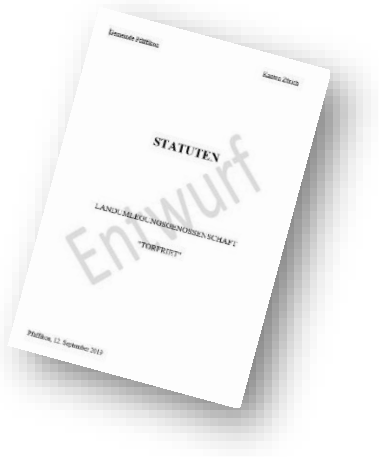
Art. 22

Die Grundeigentümer sind verpflichtet, Akontozahlungen bis zur Höhe der auf ihr Grundeigentum gemäss Finanzierungsplan entfallenden durchschnittlichen Kosten zu leisten.

Art. 23

Die nach Abzug der Beiträge (Bund, Kanton, Gemeinde, evtl. weitere Beiträge) auf die Grundeigentümer entfallenden Restkosten werden durch den Vorstand nach Massgabe des Nutzens, verlegt.

Statutenentwurf



Art. 27

Nach Abschluss der Landumlegung werden alle Anlagen und deren Unterhalt nach Massgabe der §§ 100 – 107 LG einer Unterhaltsorganisation übertragen.

Art. 29

Vorliegende Statuten werden von der heutigen Gründungs- und Genossenschaftsversammlung beschlossen. Sie treten am heutigen Tag in Kraft. Damit ist die Rechtspersönlichkeit der Landumlegungsgenossenschaft "Torfriet" entstanden.

Die Statuten treten vorbehältlich der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Sie können nur mit Genehmigung des Regierungsrates ausser Kraft gesetzt werden. Änderungen bedürfen der Genehmigung durch das Amt für Landschaft und Natur.

8. Beschlussfassungsmodus und weiteres Vorgehen

Beschlussfassung

- Orientierungsversammlung
- Auflage des bereinigten Vorprojektes und des Statutenentwurfs
- Gründungsversammlung
- Öffentliche Bekanntmachung des Durchführungsbeschlusses
- RRB (Genehmigung Statuten)

Beschlussfassung, Modalitäten

§ 52 Landwirtschaftsgesetz (LG)

- Wenn die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer, denen zugleich mehr als die Hälfte des beteiligten Bodens gehört, zustimmt
- An der Beschlussfassung nicht mitwirkende Grundeigentümer gelten als zustimmend

Beschlussfassung, Stellvertretung

Anforderungen an die Stellvertretung bei Gründungsversammlungen

Vertretener Eigentümer/ Vertretenes Eigentum	Vertreter	Schriftliche Vollmacht	Beglaubigung
Natürliche Personen	Ehegatten	Nein	Nein
	übrige Familienangehörige	Ja	Ja
	Gesetzlicher Vertreter handlungsfähiger Personen	Nein	Nein
	Drittperson	Ja	Ja
Miteigentum	Miteigentümer	Ja, von mindestens der Mehrheit der Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt	Nein
	Drittperson	Ja, dito	Ja
Gesamteigentum	Beteiligter	Ja, unterzeichnet von allen Gesamteigentümern	Nein
	Drittperson	Ja, dito	Ja
Erbengemeinschaft	Miterbe	Ja, unterzeichnet von allen Miterben	Nein
	Drittperson	Ja, dito	Ja

Die Anforderungen für die Stellvertretung bei weiteren Eigentumsformen wie einfache Gesellschaften, Firmen, Verein, etc. können angefragt werden.

Beschlussfassung, Auflagen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

- Zweckentfremdungsverbot (§141 LG)
- Bewirtschaftungspflichtung (§143 LG, nur Feld)
- Teilungsbeschränkung (§144 LG)
- Unterhalts- und Wiederaufbaupflicht (§145 LG)
- Rückerstattungspflicht für Subventionen (§154 Abs. 2 LG)

Weiteres Vorgehen

- Beurteilung der Rückmeldungen aus der Orientierungsversammlung
- Information der beteiligten Grundeigentümer über Auflage und Einsprachemöglichkeiten zum Beizugsgebiet (Frühjahr 2020)
- Gründungsversammlung
- Einsprachen Erledigung

9. Diskussion, Fragen