



Bauamt Pfäffikon  
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon  
Telefon 044 952 51 50  
bauamt@pfaeffikon.ch  
www.pfaeffikon.ch

## Protokoll der offiziellen Orientierungsversammlung zur Gründung der Landumlegungsgenossenschaft Torf-/Giwiggensried, Pfäffikon

<b>Datum/Zeit</b>	31. Oktober 2019, 19.30 – 20.52 Uhr	
<b>Referenten</b>	Lukas Steudler	Bauvorstand Pfäffikon
	Samuel Wegmann	Kanton, ALN, Abt. Wald
	Reto Theiler	Ingesa AG
	Walter Schüepp	Kanton, ALN, Abt. Landwirtschaft
<b>Teilnehmer</b>	ca. 45 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer	
<b>Protokoll</b>	René Iten, Leiter Bauamt	

---

### Traktanden:

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

---

### Verteiler

Das Protokoll wird grundsätzlich nicht verschickt. Auf speziellen Wunsch kann dieses jedoch beim Bauamt in Papierform bestellt werden.

Die PP-Präsentation und das Protokoll werden auf der Homepage der Gemeinde Pfäffikon aufgeschaltet.

[www.pfaeffikon.ch/Verwaltung](http://www.pfaeffikon.ch/Verwaltung) dann Amtliche Publikationen/Landumlegung Torf-/Giwiggensried

---



## 1. Begrüssung und Einführung

---

Pünktlich begrüsst Lukas Steudler alle Anwesenden. Er präsentiert die Traktandenliste und stellt die Referenten des heutigen Abends vor. Er gibt einen kurzen Überblick zur Vorgeschichte sowie zum Sinn und Zweck der heutigen Orientierungsversammlung aus Sicht der Gemeinde Pfäffikon.

## 2. Begründung, Ziele der Massnahmen

---

Samuel Wegmann erklärt, dass über 85 % der „Hosenträger-Parzellen“ kleiner als 50 Aren sind und die Grenzverläufe nicht erkennbar sind. Einen weiteren Konflikt stellt die Wegbenutzung dar, indem die Zufahrten auf den Genossenschaftswegen nicht geregelt sind.

Ziel muss sein, mittels Arrondierung des Grundeigentums eine günstigere Flächenaufteilung nach Ansprüchen festzulegen und die Nutzung der Genossenschaftswege zu regeln.

## 3. Perimeter

---

Reto Theiler weist darauf hin, dass sich das gesamte Gebiet innerhalb der kommunalen Landwirtschaftszone befindet und zudem den überkommunalen Natur- und Landschaftsschutzverordnungen untersteht. Er zeigt auf, wie sich die Gesamtfläche von 73.95 ha zusammensetzt, nämlich aus 28.86 ha Wald- und 45.09 ha Feldfläche. Weiter werden interessante statistische Angaben erläutert die beispielsweise aufzeigen, dass sich die insgesamt 221 Parzellen im Besitz von 73 Eigentümern befindet, dass die kleinste Parzelle eine Fläche von 27 m<sup>2</sup> aufweist und dass die mittlere Parzellenfläche 0.33 ha beträgt. Rund 60 % der Grundeigentümer besitzen somit nur kleine resp. „Kleinstparzellen“.

## 4. Vorstellung des Projektes

---

Reto Theiler zeigt anhand von verschiedenen Grafiken auf, welche Grundlagen in welcher Form für die Planung zur Verfügung stehen. Dabei werden in erster Linie die Daten der amtlichen Vermessung und die Resultate der Konsultativumfrage 2018 genutzt. Nebst dem Eigentümerregister müssen auch Schutzbestimmungen der raumplanerischen Grundlagen berücksichtigt werden. Einen weiteren Bestandteil bilden die Bewirtschaftungsverhältnisse wie auch die bestehende Erschliessung welche grundsätzlich ausreichend ist. Die Benutzung der Genossenschaftswege ist jedoch nicht geregelt, da die meisten Parzellenbesitzer nicht Mitglied der Unterhaltsgenossenschaft Pfäffikon sind.

Weiter zeigt Reto Theiler auf, nach welchen Kriterien die Bodenbonitierung und Waldbewertung vorgenommen werden soll und präsentiert einen Vorschlag für die Besetzung der Bonitierungskommission.

Schliesslich erklärt Reto Theiler anhand einer Grafik ein mögliches Konzept für die Neuzuteilung.

Die Nutzung ist dabei wie folgt geplant:

A (gelb)	Landwirtschaft,
B (grün)	Wald,
C (blau)	Naturschutz,
D (rot)	Kleinstparzellen

## 5. Kosten und Finanzen

---

Reto Theiler gibt einen Überblick zu den Kosten und Finanzen, die basierend auf Erfahrungszahlen aus dem Verfahren Robenhausen/Wetzikon erarbeitet wurden. Gemäss Kostenschätzung

ergeben sich Gesamtkosten von ca. Fr. 241'000.00. Nach Abzug der Beiträge von Bund, Kanton und der Gemeinde Pfäffikon verbleiben Restkosten zu Lasten der Grundeigentümer von ca. Fr. 64'000.00. Hergeleitet aus dem Nutzen der Landumlegung für die Naturschutzinteressen erhöht das ALN, Fachstelle Naturschutz seinen Anteil an den Restkosten gemäss den Bestimmungen im Vorprojekt. Somit ergeben sich für die restlichen Grundeigentümer durchschnittliche Restkosten von ca. Fr. 7.95/a für Wald- und ca. Fr. 4.50/a für Feldflächen.

## **6. Ablauf des Unternehmens**

---

Walter Schüepp erläutert den geplanten Ablauf der in 4 Etappen erfolgen soll. In einer 1. Etappe soll im Frühjahr 2020 die Gründung der Genossenschaft erfolgen. Nach der anschliessenden Ingenieurssubmission sollen Projektbereinigungen und Bewilligungsverfahren durchgeführt werden. In der 2. Etappe soll der definitive Perimeter festgelegt und die Bonitierung des aktuellen Bestands aufgenommen werden. In dieser Phase haben die Grundeigentümer dann die Möglichkeit ihre Wünsche für Neuzuteilungen zu äussern. In der 3. Etappe sollen der Neuzuteilungsentwurf, die definitive Neuzuteilung und der Besitzantritt erfolgen. Ebenso sollen in dieser Phase die Servitutsbereinigungen und Eigentumsübertragungen vollzogen werden. In der 4. Etappe werden die Arbeiten wie Vermarktung, Mutationen, Abrechnungen und Regelungen für den Unterhalt ausgeführt, womit das Unternehmen anschliessend abgeschlossen werden kann.

## **7. Statutenentwurf**

---

Walter Schüepp erläutert kurz die wichtigsten Punkte des Statutenentwurfs.

## **8. Beschlussfassungsmodus/weiteres Vorgehen**

---

Walter Schüepp zeigt den Ablauf der Beschlussfassung gemäss §52 des Landwirtschaftsgesetzes auf. Nach der Orientierungsversammlung sollen das bereinigte Vorprojekt und der Statutenentwurf aufgelegt werden. Danach soll eine Gründungsversammlung einberufen werden und der Durchführungsbeschluss öffentlich aufgelegt werden. Danach müssen die Statuten noch durch den Regierungsrat genehmigt werden. Die Anforderungen an die Stellvertretung an der Gründungsversammlung werden den anwesenden Grundeigentümern ebenfalls ausführlich erläutert.

## **9. Diskussion**

---

Nach den umfassenden Einführungsreferaten übernimmt Lukas Steudler die Führung der Diskussion und erteilt das Wort den anwesenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern:

Frage: Margrit Mettler erkundigt sich, ob sie Anrecht auf ihr bisheriges Grundstück habe.  
Antwort: Reto Theiler verneint und verweist auf die Möglichkeit zur Wunschäusserung. Es kann zum jetzigen Zeitpunkt kein Versprechen betreffend der Neuzuteilung abgegeben werden.

Auf die Frage wie die Bonitierung genau erfolgen soll, erläutert Reto Theiler den Ablauf und die Grundsätze der vereinfachten Bonitierung im Detail.

Frage: Richard Hangartner fragt an, warum Gebiete die bereits früher an einer Landumlegung beteiligt waren, erneut kostenpflichtig sein sollen.  
Antwort: Reto Theiler bestätigt, dass dies ein Fehler im Vorprojekt sei und für die Auflage des Vorprojektes noch bereinigt werden müsse. Dadurch ändern sich die durchschnittlichen Restkosten pro Are für alle Grundeigentümer.

Frage: Was passiert, wenn das Unternehmen abgelehnt würde.

Antwort: Reto Theiler erklärt, dass dann alles so bleiben wie es heute ist. Die nicht geregelten Zufahrtsberechtigungen über die Genossenschaftswege müssten dann durch eine Perimetererweiterung der Unterhaltsgenossenschaft Pfäffikon geklärt werden.

Frage: Richard Hangartner fragt an, ob nach der definitiven Neuteilung die Verordnung zum Schutz des Pfäffikersees angepasst werden müsste?

Antwort: Martin Graf bestätigt, dass die bestehende Verordnung zum Schutz des Pfäffikersees infolge der Landumlegung nicht angepasst werden müsste.

Frage: Herr und Frau Cassis fragen an, wie mit bestehenden Hütten, Schöpfen, etc. umgegangen würde.

Antwort: Reto Theiler erläutert, dass dieser Punkt erst im Rahmen der Neuzuteilung geregelt werden könne.

Für das Protokoll

René Iten  
Leiter Bauamt