



25. Sitzung vom 8. November 2021, Geschäft Nr. 427 im Protokoll des Gemeinderates

**427 04.06.1 Landumlegungen, Grenzbereinigungen
Landumlegung Egg / Kostenpflichtanteil / Kreditabrechnung / Ge-
nehmigung**

Ausgangslage

In der Gemeinde Egg waren vor gut 20 Jahren noch grössere Gebiete unvermessen. Das Fehlen der amtlichen Vermessung verhinderte die Einführung des Grundbuches gemäss Eidgenössischem Zivilgesetzbuch (ZGB).

Bei einer vorgängig durchgeführten Landumlegung sinken die Kosten für die Vermessung, weil das Feststellen der Grenzen und die Vermarkungsarbeiten im Rahmen der Landumlegung durch den Bund und den Kanton subventioniert sind und weniger Grenzpunkte vermessen werden müssen.

Mit der Landumlegung werden grössere Bewirtschaftungseinheiten geschaffen, die für die Landwirtschaft günstigere Grundstücksformen und Grenzverläufe aufweisen. Die Gründungsversammlung der Landumlegungsgenossenschaft Egg hat am 13. März 2000 mit einer grossen Mehrheit dem Vorhaben zugestimmt.

Die anfallenden Kosten für die Landumlegung, den Wegebau und die Entwässerungen sind gemäss § 98 Landwirtschaftsgesetz (LG) auch von der Gemeinde mitzutragen.

Kredite

Für den Kostenanteil der Gemeinde an der Landumlegung und Vermarkung bewilligte die Gemeindeversammlung am 26. September 2000 auf Antrag des Gemeinderates einen Kredit über Fr. 360'000. Darin enthalten ist auch der weitere Subventionsbeitrag von 9 % gemäss § 98 LG an die Kosten der Landumlegung. Gleichzeitig bewilligte die Gemeindeversammlung einen Kredit über Fr. 176'000 für die Wegebauarbeiten zu Lasten Konto-Nr. 1.800.5650.01.

Mit Beschluss Nr. 374 vom 2. Dezember 2004 hat der Gemeinderat den Kostenpflichtanteil der Gemeinde für die Wegebauarbeiten von 10.8 % auf 15 % berichtigt und einen Zusatzkredit über Fr. 67'750 als gebundene Ausgabe zu Lasten Konto-Nr. 1.800.5650.01 bewilligt. Mit Beschluss Nr. 408 vom 7. Dezember 2020 hat der Gemeinderat einen Zusatzkredit über Fr. 100'000 als gebundene Ausgabe bewilligt.

Durchgeführte Arbeiten

1. Etappe: Landumlegung

Das Bezugsgebiet der Landumlegung Egg umfasst total 513 Hektaren aufgeteilt auf 579 Parzellen und 179 Eigentümer. Als Vergleich: Die Fläche der Gemeinde beträgt ca. 14.5 Quadratkilometer. Von der Landumlegung Egg waren somit ca. 35 % der Gemeindefläche betroffen.

Das Vorprojekt für die Landumlegung Egg wurde durch das Amt für Landschaft und Natur (ALN) ausgearbeitet und finanziert. Dieses diente für die öffentliche Ausschreibung der Arbeiten. Den Zuschlag erhielt die Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf.



Die Gemeinde Egg hatte im alten Besitzstand keine Grundbuchvermessung, so dass er verpflockt und teilweise vermarktet werden musste. Die öffentliche Auflage des alten Bestandes inklusive Auflage der Bodenbonitierung fand vom 23. Juni bis 22. Juli 2003 statt. Es gingen 14 Einsprachen dagegen ein, welche teilweise durch das Landwirtschaftsgericht behandelt werden mussten.

Der Landschaftsplan mit den ökologischen Massnahmen und das generelle Wegnetz lagen vom 2. März bis 10. April 2002 öffentlich auf. Hiergegen gingen fünf Einwendungen ein.

Mitte 2003 erfolgte die schriftliche Wunschsäusserung für die Neuzuteilung. Diese wurden nach Möglichkeit berücksichtigt. Zur Beschaffung der für die neuen Feldwege benötigten Flächen wurden den Eigentümern 0.8 % von ihrem Anspruch am alten Besitzstand im Feld abgezogen. Vom 25. Juni bis 16. Juli 2007 erfolgte die öffentliche Auflage des Neuzuteilungsentwurfes. Es gingen 43 Einsprachen ein. Diese konnten grösstenteils auf dem Verhandlungsweg bereinigt werden. Lediglich drei Eigentümer verlangten die Beurteilung durch das Landwirtschaftsgericht.

Im Frühling 2010 bestand mit der Ortsentwicklung die Absicht, im Gebiet der Usterstrasse in Esslingen ein Gewerbegebiet einzuzonen. Diese Absicht blockierte das Landumlegungsverfahren im Gebiet Niederesslingen. Vom Vorstand der Landumlegungsgenossenschaft wurde daraufhin beschlossen, die Neuzuteilung ohne das Gebiet Niederesslingen voranzutreiben und einen Besitzesantritt in den Gebieten Eichholz bis Rotblatt sowie Vollikon zu verfügen. Für das erwähnte Gebiet wurde der Antritt des neuen Besitzstandes von der Baudirektion des Kantons Zürich auf den 1. März 2011 festgesetzt.

Die Schätzung der 106 Obstbäume, welche den Eigentümer wechselten, wurde am 6. und 7. April 2011 durchgeführt. Die 20 Waldbäume wurden durch den Förster bewertet. Die Resultate der Baumschätzung wurden den betroffenen Grundeigentümern direkt zugestellt. Es gingen zwei Einsprachen gegen die Baumschätzung ein. Diese konnten jedoch einvernehmlich erledigt werden.

Nachdem von der geplanten Einzonung an der Usterstrasse abgesehen wurde, konnte die öffentliche Auflage des Neuzuteilungsentwurfs im Gebiet Niederesslingen vom 15. Juni bis 4. Juli 2011 durchgeführt werden. Es gingen neun Einsprachen dagegen ein. Diese konnten auf dem Verhandlungsweg bereinigt werden. Der Besitzesantritt des Teilgebiets Niederesslingen konnte wegen der Kündigungszeiten der Pachtverträge von der Baudirektion des Kantons Zürich erst auf den 30. November 2013 festgesetzt werden.

Für die Einführung des Grundbuches musste ebenfalls eine Servitutenbereinigung durchgeführt werden. Dazu war in den Jahren 2014 bis 2017 eine intensive Zusammenarbeit mit dem Notariat und Grundbuchamt Uster erforderlich. Die Auflage der Servitutenbereinigung sowie der Stangen-, Schacht- und Durchleitungsschädigungen erfolgte vom 7. März bis 5. April 2018. Während der öffentlichen Auflage sind insgesamt 14 Einsprachen gegen die Servitutenbereinigung und ein Antrag auf Korrektur eingegangen. Diese konnten allesamt einvernehmlich erledigt werden.

Auf Antrag des Vorstandes der Landumlegungsgenossenschaft Egg hat das Amt für Landschaft und Natur am 14. November 2018 den Eigentumsübergang der neu zugeteilten Grundstücke im Landumlegungsgebiet auf den 19. November 2018 verfügt. Mit der Verfügung des Eigentumsantrittes wurde auch die amtliche Vermessung rechtsgültig.

Im Rahmen der Landumlegung wurden umfangreiche ökologische Massnahmen umgesetzt. Es wurden vor allem auf gemeindeeigenen Parzellen verschiedene qualitativ hochwertige ökologische Auf-



wertungsprojekte (Weiher, revitalisierte Bäche u.a.) durchgeführt. Der Anteil an erhaltenswerten Lebensräumen konnte durch die Landumlegung beibehalten werden. Bei den Hochstamm-Obstgärten konnte der Bestand gar deutlich vergrössert werden. Die ökologischen Flächen sind praktisch zu hundert Prozent über die kommunale Schutzverordnung oder einen Naturnetzvertrag mittel- bis langfristig gesichert.

Damit die Wege der Landumlegungsgenossenschaft Egg nur von den Berechtigten benutzt werden dürfen, wurden beim Bezirksgericht Uster Fahrverbote beantragt. Das Bezirksgericht hat mit Urteil vom 20. November 2019 die beantragten Fahrverbote gutgeheissen. Die Tafeln wurden zwischenzeitlich aufgestellt.

Der Kostenverleger und die Abrechnung der Verfahrenskosten lagen vom 11. Mai bis 9. Juni 2020 öffentlich auf. Es wurden keine Einsprachen dagegen erhoben. Vom 14. Juni bis 13. Juli 2021 fand die öffentliche Auflage der Unterhaltsordnung statt. Dagegen sind vier Einsprachen eingegangen, welche allesamt erledigt werden konnten.

Am 26. August 2021 hat die Landumlegungsgenossenschaft Egg ihre letzte Genossenschaftsversammlung abgehalten. Diese hat die Auflösung der LUG und die Abtretung der Anlagen an die Unterhaltsgenossenschaft Egg beschlossen. Die Unterhaltsgenossenschaft Egg hatte am 23. Juli 2020 an ihrer Generalversammlung der Übernahme der Anlagen der LUG Egg bereits zugestimmt.

Der Regierungsrat hat mit Beschluss vom 16. Juni 2021 die Abrechnung der Landumlegungsgenossenschaft Egg genehmigt.

In der ersten Etappe (Landumlegung) sind Gesamtkosten von Fr. 1'189'485.90 für die Umlegungsarbeiten und Fr. 672'148.95 für die Verpflockung und Vermarkung (Total Fr. 1'861'634.85) entstanden. Davon hat die Gemeinde einen Beitrag von 15 % für die Umlegungsarbeiten und 21 % für die Verpflockung und Vermarkung zu leisten. Dies entspricht total Fr. 319'574.20.

Die restlichen Kosten wurden vom Bund, dem Kanton sowie den Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn getragen.

2. Etappe: Wegebau

Für die bessere Arrondierung der Landwirtschaftsbetriebe mussten neue Wege gebaut und bestehende Wege verbessert werden, um sie den heute in der Landwirtschaft gängigen Maschinen anzupassen. Das generelle Wegbauprojekt ist durch die Gossweiler Ingenieure AG in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Landschaft und Natur (ALN) und dem Ökologie-Büro Quadra GmbH ausgearbeitet und auf die ökologische Begleitplanung sowie den Landschaftsplan abgestimmt worden. Es lag vom 2. März bis 10. April 2002 öffentlich auf. Der Regierungsrat genehmigte das Projekt mit Beschluss Nr. 1522 vom 22. Oktober 2003.



Nach der öffentlichen Submission wurden die Wegebauarbeiten an die Firma Grimm und Schmid AG, Grüningen vergeben. Sie dauerten vom Winter 2010/2011 bis in den Herbst 2017. Einzelne Nachbesserungen und Ergänzungsarbeiten erfolgten bis im August 2018. Die Wegebauarbeiten umfassten insgesamt:

3325 m	neue Kieswege
565 m	Belagswege
985 m	Rasenwege
6590 m	Nachbekiesungen bestehender Wege
1415 m	Rückbau alter Wege
1807 m	Sickerleitungen
349 m	Wasserableitungen

Im Zusammenhang mit dem Wegebau wurden auch die ökologischen Massnahmen am Letzi-, Rälliker-, Bluntschli-, Eichholz- und Vollikerbach sowie in den Gebieten Reinerberg und Hüttenacher umgesetzt.

Die Schlussabnahme erfolgte am 28. November 2017. Die effektiven Baukosten betragen Fr. 1'558'956.50 (inkl. MwSt.). Gemäss § 98 LG muss die Gemeinde 15 % an diesen Kosten übernehmen. Dies ergibt einen Betrag von Fr. 233'843.50.

Die restlichen Kosten wurden vom Bund (35 %), dem Kanton (44 %) sowie den Genossenschafterinnen und Genossenschäftern (6 %) getragen.

3. Etappe: Entwässerungen

Im Rahmen der Landumlegung Egg wurden die Genossenschafterinnen und Genossenschäftern mit dem Kreisschreiben Nr. 13 vom 1. Oktober 2013 aufgefordert, bestehende Vernässungen zu melden und allfällig vorhandene Drainagepläne der Landumlegungsgenossenschaft auszuhändigen. In der Folge wurden sechs Drainageprojekte erarbeitet. Diese lagen vom 7. März bis 5. April 2018 auf. Mit Verfügung vom 24. September 2018 hat das Amt für Landschaft und Natur das Entwässerungsprojekt der Landumlegungsgenossenschaft Egg genehmigt. Die Zusicherung der Bundessubventionen ist am 14. Oktober 2018 eingegangen.

Bei den Massnahmen handelt es sich um den Ersatz oder geringfügige Erweiterungen von bestehenden Drainagesystemen im Umfang von rund 805 m. Sie dienen der Sicherung und dem Erhalt von Fruchtfolgeflächen. Die Leitungen wurden in mehreren Etappen von Frühling bis Herbst 2019 mittels Bagger und mit örtlich angepassten Kiesfiltern in den Boden verlegt.

Die Realisierung der Drainageprojekte ist mit Gesamtkosten von Fr. 101'008.55 inkl. MwSt. auftragsgemäss erfolgt. Die Leitungen wurden im Gemeinde-GIS erfasst. Mit Vorstandsbeschluss der Landumlegungsgenossenschaft an der 51. Sitzung vom 21. Oktober 2019 wurde die Bauabrechnung für die Drainagearbeiten abgenommen.

Die betroffenen Genossenschafterinnen und Genossenschäftern übernehmen 6 % (Fr. 6'060.50) der Kosten. Der Bund subventioniert die Drainagearbeiten zu 35 % (Fr. 35'353.00), der Kanton zu 44 % (44'443.75) und die Gemeinde muss gemäss § 98 LG 15 % übernehmen. Dies ergibt eine Beteiligung von insgesamt Fr. 15'151.30 für die Gemeinde.



Zusammenstellung

1. Gesamtkosten

1.1	1. Etappe: Landumlegung		Fr.	1'861'634.85
	a) Umlegungsarbeiten	Fr.	1'189'485.90	
	b) Verpflockung und Vermarkung	Fr.	672'148.95	
1.2	2. Etappe: Wegebau		Fr.	1'558'956.50
1.3	3. Etappe: Entwässerungen		Fr.	101'008.55
	Total		Fr.	3'521'599.90

2. Anteilmässige Beiträge Gemeinde

2.1	Landumlegung		Fr.	319'574.20
	a) Umlegungsarbeiten	(15 % von Fr. 1'189'485.90)		
	b) Verpflockung und Vermarkung	(21 % von Fr. 672'148.95)		
2.2	Wegebauarbeiten	(15 % von Fr. 1'558'956.50)	Fr.	233'843.50
2.3	Entwässerungen	(15 % von Fr. 101'008.55)	Fr.	15'151.30
	Total		Fr.	568'569.00

3. Bewilligte Kredite (Konto Nr. 1.800.5650.01 resp. 1.8120.5660.0030)

3.1	Gemeindeversammlungsbeschluss vom 26.09.2000 für Kostenanteil an Landumlegung und Vermarkung		Fr.	360'000.00
3.2	Gemeindeversammlungsbeschluss vom 26.09.2000 für Kostenanteil an Wegebauarbeiten		Fr.	176'000.00
3.3	Gemeinderatsbeschluss vom 2.12.2004 für Berichtigung Kostenpflichtanteil Wegebauarbeiten		Fr.	67'750.00
3.4	Gemeinderatsbeschluss vom 7.12.2020 für Zusatzkredit		Fr.	100'000.00
	Total		Fr.	703'750.00



4.	<u>Bisherige Zahlungen</u> (Konto Nr. 1.800.5650.01 resp. 1.8120.5660.0030)	
4.1	21.08.2000	Fr. 40'000.00
4.2	12.11.2001	Fr. 100'000.00
4.3	19.08.2002	Fr. 150'000.00
4.4	10.03.2003	Fr. 50'000.00
4.5	07.01.2016	Fr. 210'000.00
4.6	19.01.2017	Fr. 20'000.00
4.7	01.02.2018	Fr. 20'000.00
4.8	07.12.2020	Fr. 100'000.00
	Total	Fr. 690'000.00
5.	<u>Kreditabrechnung</u>	
5.1	Total bewilligte Kredite	Fr. 703'750.00
5.2	Total Beiträge Gemeinde	Fr. 568'569.00
	Total Kreditunterschreitung	Fr. 135'181.00

Gemäss obiger Zusammenstellung sind gegenüber dem bewilligten Kredit von insgesamt Fr. 703'750 Minderaufwendungen von Fr. 135'181 (Fr. 703'750 – Fr. 568'569) für die Gemeinde entstanden.

In der ersten Etappe der Landumlegung kam es zu einer Kostenüberschreitung infolge des langwierigen Prozesses. Zusätzlich wurde eine dritte Etappe (Entwässerungen) beschlossen, an welche die Gemeinde ebenfalls den gesetzlichen Mindestbeitrag von 15 % leisten musste. Dies hat zu Mehrkosten geführt. Im Rahmen der Genehmigung der Abrechnung durch den Regierungsrat wurde jedoch der Beitragssatz der Gemeinde für die erste Etappe von 24 % auf 21 % (Verpflockung und Vermarkung) respektive 15 % (Landumlegung) reduziert. Dadurch hat sich der Gemeindebeitrag um rund Fr. 120'000 verringert.

Die Rückzahlung an die Gemeinde infolge der bisherigen Zahlungen über Fr. 121'431 (Fr. 690'000 – Fr. 568'569) erfolgt nach der Genehmigung der Abrechnung durch die Gemeindeversammlung.

Erwägungen

Nach mehr als 20 Jahren konnte die Landumlegung Egg am 26. August 2021 die Schlussversammlung durchführen und sämtliche Anlagen der Unterhaltsgenossenschaft Egg übergeben. Es liegt nun ein aktualisiertes, flächendeckendes digitales Vermessungswerk vor, die Wege sind in gutem Zustand und der Unterhalt der Anlagen ist geregelt. Dank der Landumlegung konnten namhafte Bundes- und Staatsbeiträge eingeholt werden, womit das ganze Werk kostengünstig durchgeführt werden konnte.



Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Abrechnung des Kostenpflichtanteils der Politischen Gemeinde Egg an der Landumlegung Egg mit Gesamtkosten über Fr. 568'569 (inkl. MwSt.) und einer Kreditunterschreitung von Fr. 135'181 wird genehmigt.
2. Die nach der Genehmigung der Schlussrechnung durch die Gemeindeversammlung in Aussicht gestellte Rückzahlung über Fr. 121'431 zu Gunsten Konto Nr. 1.8120.5660.0030 wird verdankt.
3. Ziffern 1 und 2 stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Geschäfts durch die Gemeindeversammlung.
4. Dieser Beschluss ist öffentlich.
5. Mitteilung an:
Bau und Sicherheit
 - Baudirektion Kanton Zürich, ALN Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Landwirtschaft, Walter Schüepp, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich
 - Landumlegungsgenossenschaft Egg, Werner Schärer, Furgasse 18, 8712 Stäfa
 - Unterhaltsgenossenschaft Egg, Dominik Reichmuth, Vorderer Radrain 11, 8132 Egg
 - Gossweiler Ingenieure AG, Andreas Frei, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
 - Kanzlei (Gemeindeversammlung)
 - Finanzverwaltung gem. Disp. Ziffer 2 (1.8120.5660.0030)
 - 27.05.0 Landumlegungsgenossenschaft
 - 04.06.1 Landumlegung Egg

rru

8132 Egg

Gemeinderat Egg

Der Präsident:

Der Schreiber:

Tobias Bolliger

Tobias Zerobin

Versand: **12. Nov. 2021**