Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Forstwesen = Swiss foresty journal = Journal forestier suisse

Herausgeber: Schweizerischer Forstverein

Band: 102 (1951)

Heft: 10

Artikel: Organisatorisches bei Waldzusammenlegungen im Kanton Zürich

Autor: Steiner, W.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-764695

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 20.02.2026

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

Organisatorisches bei Waldzusammenlegungen im Kanton Zürich

(38.61)

Von *W. Steiner,* Zürich

I. Gesetzliche Grundlagen und deren wichtigste Bestimmungen

Der Kanton Zürich hat für Waldzusammenlegungen keine besondern Vorschriften erlassen, sondern die Bestimmungen des Landwirtschaftsgesetzes vom 24. September 1911 (insbesondere die §§ 101—128, 139—145) und der dazu gehörenden Vollziehungsverordnung vom 29. Juli 1915 (§§ 38—51) für Waldzusammenlegungen sinngemäß anwendbar erklärt.

Normalerweise sind Begehren für Flur- und Waldzusammenlegungen von den Grundeigentümern über den Gemeinderat der Volkswirtschaftsdirektion einzureichen. Die Volkswirtschaftsdirektion ordnet die erforderlichen Erhebungen an über zweckmäßigen Umfang und mutmaßliche Kosten. Die Kosten der Aufstellung des Vorprojektes übernimmt der Staat. Die Einberufung der beschlußfassenden Grundeigentümerversammlung veranlaßt die Volkswirtschaftsdirektion. Die Leitung der Versammlung steht dem Gemeinderat zu. Insofern sich jedoch das Projekt über verschiedene Gemeinden ausdehnt, so ist es Sache des Bezirksrates, die Versammlung zu leiten.

Jeder Grundeigentümer hat, ohne Rücksicht auf den Umfang seines Grundeigentums, eine Stimme. Die Versammlung ist beschlußfähig, wenn mindestens die Hälfte der beteiligten Grundeigentümer anwesend ist.

Der Abstimmungsmodus wird durch das LG wie folgt geregelt:

Eine Abstimmung findet nur statt, wenn ein Antrag auf Nichtausführung des Projektes vorgebracht wird. Ein Projekt gilt nur dann als abgelehnt, wenn die Mehrheit sämtlicher beteiligter Grundeigentümer einem Antrag auf Nichtdurchführung des Unternehmens beistimmt und auf diese Mehrheit zugleich mehr als die Hälfte der Fläche des beteiligten Grundeigentums entfällt.

Das Stimmenmehr errechnet sich nach sämtlichen beteiligten Grundeigentümern, nicht nur nach den an der Versammlung anwesenden, weshalb Abwesende als zustimmend gezählt werden.

An und für sich kann man sich für diese Vetoform nicht begeistern. Man erhält den Eindruck, daß etwas verschleiert werden soll, denn den positiven Sinn muß man selber herausfinden. Ein Nachteil dieser Abstimmungsart besteht darin, daß die Gegner Antrag auf Verwerfung stellen müssen; sie werden daher alle Register ziehen, um nicht zu unterliegen. Diese mit allen Mitteln aufgebauschte Gegenpropaganda ist dem Zusammenlegungsgedanken nicht förderlich. Ich möchte damit aber nicht eine Abänderung des LG antönen, denn viel Gutes könnte durch wenig Besseres gefährdet werden.

Über die Bestimmungen der Kostentragung und der Rechtswirkungen besagt das LG:

Der Staat unterstützt Güterzusammenlegungen mit einem Beitrag von 25—40 % der Gesamtkosten. In den Erwägungen des Beschlusses Nr. 1955 vom 20. Juni 1946 hat der Regierungsrat Beiträge von 35 bis 40 % ins Auge gefaßt, weil für den Wald das Maximum der Subventionen durchaus gerechtfertigt ist, aus folgenden Gründen:

— Großes öffentliches Interesse, Wohlfahrtswirkungen des Waldes;
— Exklusive Kultur und Bewirtschaftung;
— Spät eingehende Erträge;
— Teurerer Straßenbau als im offenen Gelände;
— Fehlen jeder Garantie für Preise und Absatz der Produkte.

Diese Ansätze der kantonalen Beiträge sind unter dem Aspekt der seinerzeit nach der ersten Bundesfinanzreform in Aussicht stehenden 37½prozentigen Bundesbeiträge gewürdigt worden. Nach der inzwischen erfolgten Praxis des Bundes, an Waldzusammenlegungen maximal noch 25 % auszurichten, wird die Durchführung teurer Projekte fast unmöglich.

Für die Kosten haften die Grundeigentümer solidarisch. Die Genossenschaft kann sich ihre Ansprüche vom Einzelnen durch die Eintragung eines Pfandrechtes im Grundbuch sichern lassen, das allen andern vertraglich eingegangenen Belastungen vorangeht.

Von der gesetzlichen Bestimmung, die Verteilung der Restkosten auf die einzelnen Grundstücke unter Berücksichtigung des Wertes im neuen Besitzstand erfolgen zu lassen, ist die Praxis abgewichen, und zwar

1. Die Belastung der einzelnen Grundeigentümer erfolgt nach Maßgabe des Nutzens; sie müssen klassifiziert werden.
2. Innerhalb der Klassifikation werden die Kosten verteilt:
   a) zur einen Hälfte im Verhältnis zum Bonitierungswert;
   b) zur anderen Hälfte im Verhältnis zur Fläche des neuen Besitzstandes.

Bei der Klassifikation nach Maßgabe des Nutzens sind vor allem zu berücksichtigen:

1. die Parzellengröße,
2. der Zusammenlegungsgrad,
3. die Parzellenform,
4. die Abfuhr- und Wegverhältnisse,
5. besondere Vor- und Nachteile.

Die Verbesserung der Parzellenform ist von großer Bedeutung.

Beim Zusammenlegungsgrad ist bei der Abwägung der Vorteile zu berücksichtigen, ob die größte Parzelle eines Eigentümers im alten Bestand beispielsweise bereits 80 % oder nur 20 % seiner Gesamtfläche ausmachte.

Wichtig ist vor allem das Gewicht der Vorteile. Sollen die Wegverhältnisse zwei- oder vierfach bewertet werden, wenn man bedenkt, daß der Wegebau in der Regel bis 80 % der Gesamtkosten ausmacht ? Ich halte dafür, daß der Parzellengröße das Gewicht 1, dem Zusammenlegungsgrad das Gewicht 2, der Grundstückform das Gewicht 3 und den Wegverhältnissen das sechsfache Gewicht beizumessen ist. Besondere Vor- und Nachteile wie Aufhebung von Servituten, z. B. Unterhaltspflicht an öffentliche Gewässer usw., sind in Geld zu bewerten.

Sollen nun aber innerhalb der Klassifikation die Kosten je hälftig nur nach dem Bonitierungswert und zur Fläche im neuen Bestand verteilt werden ? Meines Erachtens ist vom Gesamtwert (Holz + Boden) auszugehen, denn der Besitzer älteren Holzes (was sich im Bestandeswert ausdrückt) kommt früher in den Genuß des angelegten Kapitals.

II. Vorgehen beim Aufstellen von Vorprojekten

a) Allgemeines

Hinsichtlich der Dringlichkeit der Durchführung von Privatwaldzusammenlegungen unterscheiden wir vier Kategorien:

1. Bei in Vorbereitung befindlichen landwirtschaftlichen Zusammenlegungen ist der Anschluß der Vorprojekte für Waldzusammenlegungen unter allen Umständen zu bewerkstelligen, um in Gemeinden die Grundbuchvermessung über Wald und offene Flur in einem Zuge vornehmen zu können.
2. Bei bereits beschlossenen und in Durchführung begriffenen Güterzusammenlegungen kommt es sehr darauf an, wie weit das Verfahren in der offenen Flur schon gediehen ist. Der Anschluß der Waldzusammenlegung sollte, wenn irgend möglich, noch vorgenommen werden, sei es durch Perimetererweiterung oder reguläre Beschlußfassung. Psychologisch wird es aber im Stadium der Neuzuteilung nie tunlich sein, an die Grundeigentümer mit einer Waldzusammenlegung zu gelangen, das käme einem Stich in ein Wespennest gleich. Hingegen muß in diesen Fällen ein Vorprojekt für die Waldzusammenlegung so weit ausgearbeitet werden, damit noch rechtzeitig die Straßenanlagen der offenen Flur mit den Anfahrtsstraßen zu den Waldgebieten koordiniert werden können. In dieser Beziehung haben wir Günstiges erreicht in den Gemeinden Elsau und Hausen a. A.
3. In Gemeinden, wo die Güterzusammenlegung der offenen Flur schon abgeschlossen ist, kommt es hauptsächlich auf die Finanzkraft der Grundeigentümer an, ob man an eine Waldzusammenlegung herantreten kann. Es ist zu sagen, daß beim allgemein vorherrschenden Kleinwaldbesitz die Kosten pro Grundeigentümer in ihrer absoluten Höhe nicht mit denen der offenen Flur verglichen

werden können, was einem Entschluß zur Durchführung von Waldzusammenlegungen eher förderlich sein sollte. Eine Entspannungspause für Nerven und Geldsack der Grundeigentümer wird in der Regel einer Waldzusammenlegung förderlich sein. Ganz abgesehen davon, daß nachher mit Grundeigentümern, die das Wesen und die Vorteile einer Güterzusammenlegung erfahren haben, rascher zum Ziel zu kommen ist. Man hüte sich, nur auf die hörbare Stimmung von Grundeigentümern abzustellen. Miesmacher, Unzufriedene und scheinbar Benachteiligte wird es nach jeder Güterzusammenlegung geben, und deren Gegenpropaganda gegen weitere Zusammenlegungen im Walde ist oft recht kräftig. Die Zufriedenen schweigen, sie gehen nicht aus sich heraus, sie wollen dem Nachbar nicht noch Öl ins Feuer werfen, um ihn in seiner Einstellung zu bekräftigen, daß natürlich nur jene an einer Waldzusammenlegung interessiert sein können, denen es bei der Güterzusammenlegung schon zu gut gegangen ist.

4. Bei neuen in Angriff zu nehmenden Vorprojekten für Flurverbesserungen in Gemeinden ist es heute selbstverständlich, daß nur ein gemeinsames Vorgehen von Forstwirtschaft und Landwirtschaft zu umfassenden Verbesserungen führen kann. Aufeinander abgestimmte Weganlagen, der ganze Aufruhr bei den Grundeigentümern, die Neuzuteilung usw., Härten in der offenen Flur und anderseits im Walde, können sehr oft in vorbildlicher Weise durch Mehr- oder Minderzuteilungen am einen oder anderen Ort ausgeglichen werden.

b) Arbeitsteilung bei der Aufstellung von Vorprojekten

Die Regierung hat in jedem Fall zu entscheiden, ob der Wald zusammenlegungsbedürftig ist. Mitentscheidend für diese Frage sind nebst der Parzellierung auch die Wegverhältnisse. Die Abklärung dieser Frage muß auf zuverlässigen Unterlagen geschehen. Ist man zum voraus von der Zusammenlegungsbedürftigkeit überzeugt, so stellt sich die Frage: Sollen die planlichen Unterlagen nur krokiert oder gleich mit dem Meßtisch erstellt werden? Es sind die Vor- und Nachteile abzuwägen.

Gute Krokiaufnahmen genügen für die Aufstellung von Vorprojekten; der größte Vorteil liegt in den billigeren Erstellungskosten. Der schwerwiegendste Nachteil ist der unsichere Nachweis über den flächenmäßigen Besitz der Grundeigentümer. Die Erhebungen der Zirkamaße aus den Grundprotokollen ist zeitraubend.

Meßtischaufnahmen sind teuer; alle Berechnungen basieren aber auf sicheren Unterlagen. Die Flächenmaße stehen fest; die Abstände projektierter Weganlagen können richtig beurteilt werden, und die planlichen Unterlagen sind nach der Beschlußfassung zur Durchführung des Projektes bereits vorhanden.

Heute sind im Kanton Zürich Bestrebungen im Gange, daß über Waldgebiete, wo Meßtischaufnahmen als Unterlagen für die Vorprojekte erstellt worden sind, Handänderungen der Grundstücke von den Notariaten dem Geometerbüro zwecks Nachführung der Besitzesverhältnisse gemeldet werden.

Die Aufstellung von Vorprojekten bedingt von Anfang an eine enge Zusammenarbeit zwischen kantonalem Meliorations- und Vermessungsamt, Oberforstamt, Kreisforstamt sowie beauftragtem privatem Geometerbüro. Von Vorteil ist es, wenn ein Funktionär mit der Aufsicht über Waldzusammenlegungen betraut wird und so Kontakt mit allen an der Aufstellung von Vorprojekten und der Durchführung von Waldzusammenlegungen interessierten Kreisen erhält und seine Erfahrungen bei weiteren Projekten verwerten kann.

Die Arbeitsteilung bei Vorprojekten ist ungefähr wie folgt:

Die Aufnahme des alten Bestandes sowie sämtliche Verzeichnisse werden vom beauftragten Geometerbüro erstellt.

Die generellen Wegnetze im Walde werden in der Regel von Forstorganen zum mindesten in engster Zusammenarbeit mit dem Geometerbüro entworfen.

Die Festlegung des provisorischen Perimeters erfolgt auf Grund eines Vorschlages vom Geometer, der den Beizug der Gebiete auf Grund seiner erworbenen Kenntnisse bei der Aufnahme der Besitzesverhältnisse gut beurteilen kann. Mitbestimmend sind auch die generellen Weganlagen.

Für den Kostenvoranschlag hat der Geometer die Unterlagen zu beschaffen. Die vermessungtechnischen Kosten werden in Verbindung mit dem Vermessungsamt überprüft. Die Fragen billigerer und einfacherer vermessungstechnischer Aufnahmemethoden, mit Rücksicht auf den im Verhältnis zum Holzwert nur wenig in Betracht fallenden Bodenwert und die Anwendung gerecht werdender Zuschläge für erschwerte Aufnahmen im Walde, stehen dabei immer wieder zur Diskussion. Die Kostenerhebungen für den Wegebau sind vom Geometer zusammenzustellen und von den Forstorganen zu überprüfen. Wo sich bei gemischten Unternehmen die Interessen der offenen Flur und die des Waldes bei Weganlagen berühren, werden die Kostenanteile mit den leitenden Ingenieuren des Meliorationsamtes provisorisch auseinandergehalten, wobei die Flächen der offenen Flur voll genommen und die im Einzugsgebiet liegenden Waldflächen im Mittel mit einem Viertel eingesetzt werden. Die Aufstellung des Finanzierungsplanes erfolgt durch das Oberforstamt.

Den Kreisforstämtern steht vor allem die propagandistische Auswertung der Vorprojekte, insbesondere die Orientierung der Grundeigentümer zu.

c) Orientierung und Beschlußfassung der Grundeigentümer

Nachdem ein Vorprojekt im Entwurf vorliegt, ist es von Vorteil, die Behörden, Verbände, politischen Parteien usw. der betreffenden Gemeinde zu orientieren. Wenn immer möglich soll dann aus interessierten Kreisen eine vorbereitende Kommission bestellt werden, die das weitere Vorgehen, wie Aufstellung von Statuten und die beschlußfassende Versammlung vorbereiten soll. Sie kann unter Umständen auch zur Prüfung und Abklärung von Vorschlägen betreffend das Projekt beigezogen werden.

III. Einiges aus der Durchführungspraxis

1. Die generellen Preise für die Holzarten werden von den Forstorganen aufgestellt und sind von der Kommission und den Grundeigentümern zu genehmigen. Grundsätzlich neigen wir dazu, den Waldwert aller Grundstücke im alten Bestand zu ermitteln und nicht nur denjenigen der abzutauschenden. Wir sind auch der Auffassung, daß die Verkehrswerte der Waldparzellen zu bestimmen sind und die Berechnungen nicht nur auf einem supponierten Preisniveau basieren sollen. Für käufliche Parzellen haben wir so von Anfang an den Wert, und für Holzmassenunterschiede werden die abgebenden Grundeigentümer im Abtausch richtig entschädigt. Die Waldwertberechnungen werden durch Forstorgane vorgenommen und dem Geometer zur weiteren Verarbeitung übergeben.

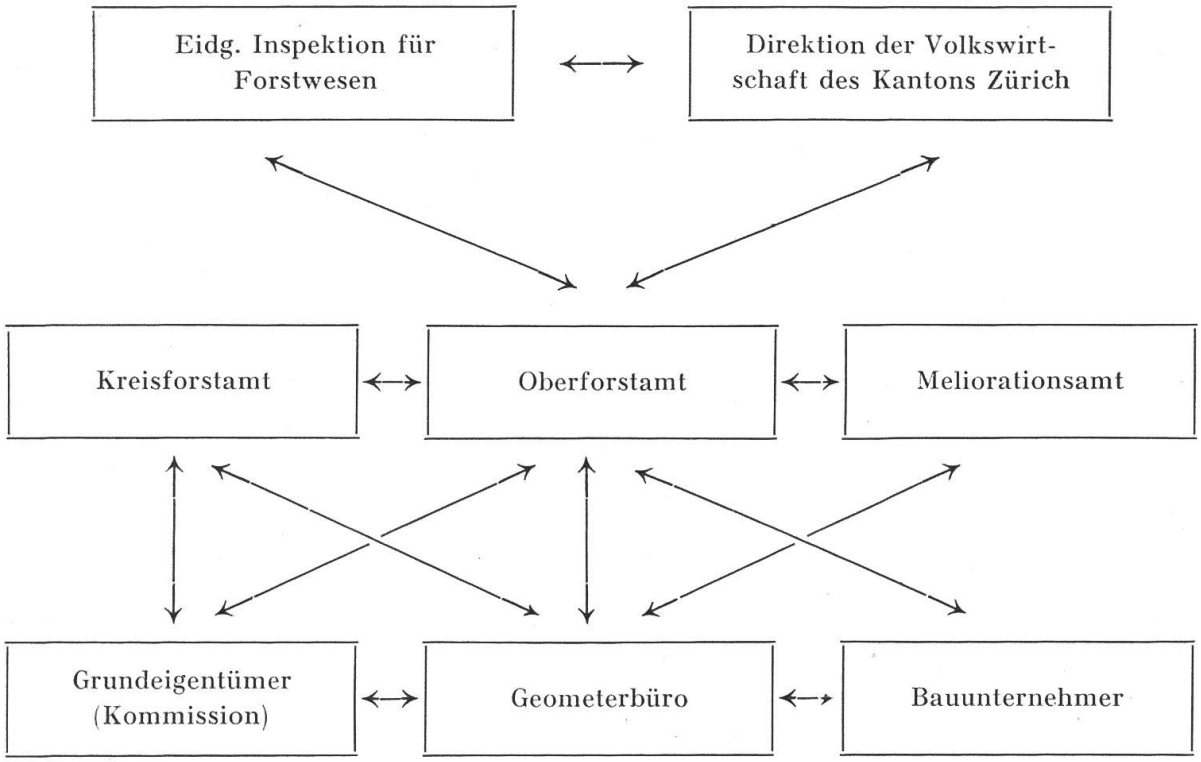
Bei der Bodenbonitierung ist die Mitwirkung des Geometers erforderlich; er hat die nötigen Aufnahmen und Berechnungen zu erstellen.

2. Nach der Auflage und Einspracheerledigung des alten Besitzstandes, womit eine erste Etappe erledigt ist, erfolgt die Absteckung der Wegachsen, die Anzeichnung und Auskluppierung der Wegaushiebe und deren Wertberechnung, womit der genaue prozentuale Wertabzug vom Bestandeswert für gemeinsame Anlagen erfolgen kann.

Anfallendes Holz in den Wegzügen wird genossenschaftlich gefällt und verkauft, womit eine richtige Verwertung der Sortimente und damit auch bessere Erlöse erzielt werden.

3. Beim Zuteilungsverfahren zielen wir darauf hin, den Grundeigentümern grundsätzlich die gleiche Produktionsbasis, d. h. flächenmäßig gleich viel wieder zuzuteilen und die vergänglichen Bestandeswertunterschiede möglichst in Geld auszugleichen. Diese Methode findet beim kleinen Waldflächenbesitz unserer Bauernsame meist Anklang. Den Aufzahlungen sind aber von Fall zu Fall Grenzen gesetzt, so daß die Zuteilung oft auf eine Kombination von Flächen- und Wertausgleich hinausläuft.

Schema des nötigen geschäftlichen Verkehrs bei Waldzusammenlegungen



IV. Schlußwort

Ende September 1951 sind im Kanton Zürich Vorprojekte in 21 Gemeinden mit einer Waldfläche von 3140 ha und mutmaßlichen Kosten im Betrage von 6 000 000 Franken in Bearbeitung. In zehn Gemeinden mit einer Waldfläche von 1285 ha sind Vorprojekte im Kostenvoranschlag von 2 500 000 Franken bereitgestellt. In Durchführung begriffen sind Waldzusammenlegungen in vier Gemeinden mit 664 ha im Kostenvoranschlag von 968 000 Franken. Zukünftig werden noch mindestens 2500 ha zu bearbeiten sein.

Mit Gesagtem ist versucht worden, aus dem ganzen Komplex der Vorbereitungen und Durchführungen von Waldzusammenlegungen im Kanton Zürich Wesentliches bekanntzugeben. Das praktische Vorgehen ist außer den gesetzlichen Bestimmungen zum Glück noch nicht reglementiert. Die ganze Entwicklung befindet sich noch in Fluß, und es wird kaum je nach einem gewissen Schema vorgegangen werden können.

Anhang

Kostenverteilung bei Waldzusammenlegungen

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat mit Beschluß vom 20. Juni 1946 die im *Gesetz betreffend die Förderung der Landwirtschaft* enthaltenen Bestimmungen für Güterzusammenlegungen für das Verfahren von Waldzusammenlegungen *sinngemäß als anwendbar erklärt.*

Über die Kostentragung besagt dieses Gesetz, daß *an Verbesserungen der Flureinteilung der Staat Beiträge von 25—40 %* der subventionierbaren Gesamtkosten ausrichtet. Die Subventionsleistungen an Waldzusammenlegungen haben in gleichem Sinne wie bei landwirtschaftlichen Parzellenzusammenlegungen zu erfolgen. *Für den Wald ist das Maximum* der Subvention durchaus gerechtfertigt aus folgenden Gründen:

1. Großes öffentliches Interesse.
2. Extensive Kultur.
3. Spät eingehende Erträge.
4. Teurer Straßenbau.
5. Fehlen jeder Garantie für Preise und Absatz.
6. Geringe Staatsunterstützungen für ordentliche Waldverbesserungen.

Im Kanton Zürich sind daher vom Regierungsrat Beiträge von 35—40 % ins Auge gefaßt worden. Dieser Ansatz ist seinerzeit auch in Anlehnung an den nach der ersten Bundesfinanzreform zu erwarten gewesenen maximalen Bundesbeitrag von 37½ % festgesetzt worden. Zum Glück ist der Kanton der nachfolgenden nochmaligen Reduktion von maximalen Bundesbeiträgen an Waldzusammenlegungen um einen weiteren Viertel nicht gefolgt. Wir rechnen heute im Kanton Zürich mit folgenden Subventionsansätzen:

Bund	25 %
Kanton	35—40 %
Total	60—65 %

Unser *Landwirtschaftsgesetz führt über die Verteilung der Restkosten* aus: « Die Verteilung der Kosten auf die einzelnen Grundstücke erfolgt unter Berücksichtigung des neuen Besitzstandes *im Verhältnis des Wertes, mit welchem* die Grundstücke bei der Neueinteilung in Betracht kommen.

Den Pflichtigen sind wenn nötig Teilzahlungen zu bewilligen. Für die Kosten des Unternehmens haften die beteiligten Grundeigentümer der ganzen Flur solidarisch. Für den Konstenanteil eines Beteiligten (mit Einschluß der Geldentschädigungen für kleine Wertunterschiede) kann die Kommission auf seinen Grundstücken zu ihren Gunsten ein Pfandrecht im Grundbuch eintragen lassen, welches allen anderen vertraglich eingegangenen Belastungen vorangeht. »

Ich möchte wiederholen, daß das Gesetz die Verteilung der Restkosten nur im Verhältnis des Wertes vorsieht!

Die sich über Jahrzehnte ausdehnende Entwicklung der *Praxis* unseres Meliorationsamtes *ist von diesem Grundsatz abgewichen,* indem in den Statuten neuerer Unternehmungen festgelegt wird:

« Die nach Abzug der Beiträge auf die Grundeigentümer entfallenden Restkosten werden im Sinne des Landwirtschaftsgesetzes nach folgenden Grundsätzen verlegt:

1. Die Belastung der einzelnen Grundeigentümer erfolgt nach *Maßgabe des Nutzens,* der den Beteiligten aus dem Unternehmen erwächst (Klassifikation).
2. Innerhalb dieser Klassifikation werden die Kosten verlegt:
   a) zur einen Hälfte im Verhältnis zum Bonitierungswert der neuen Grundstücke;
   b) zur andern Hälfte im Verhältnis zur Fläche des neuen Besitzstandes. »

Die Grundeigentümer sollen also im Rang ihrer Zahlungsverpflichtungen klassifiziert werden. Ich erlaube mir nun in der Folge, meine Ansichten darüber zu entwickeln.

Verteilung der Restkosten

An Parzellenzusammenlegungen werden nie alle Eigentümer gleichermaßen interessiert sein, da nicht alle denselben Nutzen daraus ziehen. Die Kosten sollen daher nach Maßgabe des Nutzens verteilt werden. Für jeden Grundeigentümer ist der

Nutzeffekt auf lange Sicht im neuen gegenüber dem alten Besitzstand abzuwägen, wobei folgende Punkte zu berücksichtigen sind:

1. Parzellengröße

Je nachdem im alten Zustand die größte Parzelle eines Wáldeigentümers bereits 80 % oder nur 20 % seiner Gesamtwaldfläche ausmacht, wird er verschieden stark an der Zusammenlegung interessiert sein. Es scheint mir daher angebracht, auch dieser Tatsache Rechnung zu tragen.

Vorschlag:

Punktwertung	Fläche der größten Parzelle eines Eigentümers in % seiner Gesamtfläche im alten Bestand
0	100
1	80 und mehr
2	60 und mehr
3	40 und mehr
4	20 und mehr
5	bis 19

2. Zusammenlegungsgrad

Je größer der Unterschied zwischen der Parzellenzahl im neuen Bestand gegenüber derjenigen im alten ist, desto mehr darf der Eigentümer an die Kostentragung herangezogen werden.

Vorschlag:

Punktwertung	Verhältniszahl $= \frac{\text{neue Parzellenzahl}}{\text{alte Parzellenzahl}}$
0	1
2	0,8 und mehr
4	0,6 und mehr
6	0,4 und mehr
8	0,2 und mehr
10	bis 0,19

3. Grundstückform

Auch wenn sich die Parzellenzahl im neuen gegenüber dem alten Bestand nicht wesentlich ändern würde, spielt doch die neue Grundstückform gegenüber früher oft eine bedeutende Rolle.

Vorschlag:

Grundstückform		Punktbewertung
gleich		0
verbessert:	wenig	3
	ziemlich	6
	wesentlich	9
	stark	12
	maximal	15

4. Zufahrts- und Wegverhältnisse

Diesem Faktor ist großes Gewicht beizumessen.

Vorschlag:

Wegverhältnisse		Punktbewertung	
(schlechter)			(Abzug)
gleich		0	(0)
verbessert:	wenig	4	(6)
	ziemlich	8	(12)
	wesentlich	12	(18)
	stark	16	(24)
	maximal	20	(30)

Eventuell ist diesem Faktor das Gewicht der in Klammern angegebenen Zahlen beizumessen.

5. Besondere Vor- und Nachteile

Servitutsablösung usw. sind in absoluten Beträgen einzuschätzen.

Die Beimessung des Punktgewichts obgenannter vier Faktoren ist von großer Wichtigkeit. Es wird ratsam sein, die Punktgewichte in einem gewissen Verhältnis der Vermessungskosten und Straßenbaukosten abzuwägen und nicht einfach auf die Gesamtkosten.

Auf Grund des angeführten Vorgehens bei der Punktbewertung sollte nun eine dem Rechtsempfinden des Grundeigentümers entsprechende Rangierung in der Kostentragung möglich sein.

Sollen nun aber die Kosten

a) nur nach der Fläche
b) nach dem Gesamtwert (Holz + Boden) der Parzellen
c) nach dem Bonitierungswert (Boden)

verteilt werden?

aa) Die Fläche ist maßgeblich bei den Kosten der Versteinung und Vermessung der Parzellen zu berücksichtigen.

bb) Besitzer von Althölzern kommen sofort in den Genuß rationeller, neuer Weganlagen (sofortige Verzinsung des angelegten Kapitals)! Es ist daher gegeben, das Alter des Bestandes, d. h. den Holzwert einer Parzelle zu berücksichtigen.

cc) Die Bodengüte beeinflußt die Produktion und damit die Wirtschaftsintensität (Holzerei und Abfuhr, stärkere Benützung der Weganlagen). Der Bodenbonitierungswert würde sich nebst der Fläche eher für einen Verleger der Unterhaltskosten eignen.

Bei reinen landwirtschaftlichen Zusammenlegungen werden die Kosten, wie früher schon gesagt, zur einen Hälfte im Verhältnis zur Fläche der neuen Grundstücke, zur anderen Hälfte im Verhältnis zum Bonitierungswert der neuen Grundstücke verlegt.

Wenn dem vorgenannten Punkt *bb)* nicht Rechnung getragen werden soll, wäre das auch für Waldzusammenlegungen eine gangbare Lösung. Da sich aber der Parzellenwert hauptsächlich im Holzwert ausdrückt, und sich dieser mit dem Alter des Bestandes erhöht, komme ich, um die oft recht beträchtlichen Parzellenwertunterschiede nicht allzu stark, aber doch ins Gewicht fallen zu lassen, zum Schluß:

Die Restkosten zu $^3/_4$ im Verhältnis zur Fläche der neuen Grundstücke, zu $^1/_4$ im Verhältnis zum Parzellenwert der neuen Grundstücke zu verteilen (wobei es ratsam sein wird, nicht die Gesamtkosten aufzuteilen, sondern eine Trennung zwischen Vermessungskosten und Straßenbaukosten vorzunehmen).

$$\text{Flächenpunktpreis} = \frac{\text{3/4 der Restkosten}}{\text{Summe aller Resultate aus Fläche} \times \text{Punktzahl jedes einzelnen Eigentümers}}$$

Kostentragung pro Besitzer = Punktzahl × Flächenpunktpreis.

$$\text{Wertpunktpreis} = \frac{\text{1/4 der Restkosten}}{\text{Summe aller Resultate aus Fläche} \times \text{Punktzahl jedes einzelnen Eigentümers}}$$

Kostentragung pro Eigentümer = Punktzahl × Wertpunktpreis.

Schema:

	Gewicht	Punktzahl	bei 6 Klassen
I. a) Parzellengröße	1	0— 5	0, 1, 2, 3, 4, 5
b) Zusammenlegungsgrad	2	0—10	0, 2, 4, 6, 8, 10
c) Grundstückform	3	0—15	0, 3, 6, 9, 12, 15
II. d) Zufahrts- und Wegverhältnisse .	6	0—30	0, 6, 12, 18, 24, 30
			evtl. fließende Übergänge

Résumé

L'organisation pour les remaniements parcellaires forestiers dans le canton de Zurich

Dans cet exposé consacré à l'étude des caractères essentiels des procédés appliqués dans le canton de Zurich pour le regroupement des forêts, l'auteur insiste en particulier sur les bases servant à l'attribution nouvelle des parcelles et à la répartition des frais.

Ainsi on tend à attribuer aux propriétaires les mêmes moyens de production, donc la même surface qu'auparavant; les différences de valeur sont compensées en argent. C'est cette méthode qui recueille le plus facilement l'adhésion des paysans en général petits propriétaires forestiers. Toutefois les possibilités financières des intéressés étant souvent limitées, il faut arriver quelques fois à une combinaison de la compensation en argent et en surface.

Si la loi zurichoise sur l'agriculture prévoit que la répartition des frais — après la déduction des subventions — doit se réaliser proportionnellement à la valeur des nouvelles propriétés, la pratique a dû appliquer un autre procédé, fondé sur les principes suivants:

1° Les charges imposées à chaque propriétaire sont proportionnelles aux avantages qu'il retire de l'entreprise. C'est pourquoi il faut procéder à une classification tenant compte de la grandeur, du nombre et de la forme des nouvelles parcelles par rapport aux anciennes, ainsi que du réseau de chemins.

2° Dans le cadre de cette classification, le solde des frais est réparti par moitié en fonction de la valeur des nouvelles parcelles, l'autre moitié proportionnellement à la surface de la nouvelle propriété.

Afin que les différences existant entre la valeur des parcelles ne pèsent pas trop dans la balance, l'auteur propose que le solde des frais soit réparti par ¾ en proportion de la surface et par ¼ en proportion de la valeur; il convient toutefois de faire une distinction dans cette répartition entre les frais de mensuration et ceux qui résultent de la construction des chemins.

Ed. Rieben