

Gesamtmelioration / Detailbeschreibung

Definition

Die Gesamtmelioration ist ein Synonym der Begriffe Güterzusammenlegung, Güterregulierung und Moderne Melioration. Art. 11 der Strukturverbesserungsverordnung (SVV) definiert eine Gesamtmelioration als Landumlegung zwecks Arrondierung des Grundeigentums unter freiwilligem Einbezug des Pachtlandes, kombiniert mit Infrastruktur- und Biodiversitätsfördermassnahmen.

Eine Gesamtmelioration ist ein umfassendes Projekt zur Erhaltung, Gestaltung und Förderung des ländlichen Raumes. Sie bezeichnet ein Verfahren zur Verbesserung der Arrondierung der Landwirtschaftsbetriebe, des Wegnetzes, des Boden-Wasserhaushaltes und der Ökologie sowie zur Umsetzung öffentlicher Aufgaben im festgelegten Perimeter. Sie umfasst gemeinschaftliche Massnahmen mit zwei Hauptbereichen innerhalb eines definierten Bezugsgebietes:

- 1) Neuordnung des Grundeigentums, Anpassung der Grundlagen der Raumplanung und der ökologischen Vernetzung; Landumlegung oder Arrondierung in Verbindung mit planerischen, ökologischen und weiteren raumwirksamen Massnahmen.
- 2) Infrastruktur mit kulturtechnischen Bauarbeiten zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (insbesondere im landwirtschaftlichen Kulturland) sowie zur Senkung der Produktionskosten von Landwirtschaftsbetrieben.

Ziele einer Gesamtmelioration

Frühere Meliorationen setzten den Fokus hauptsächlich auf die wirtschaftlichen Zieldimensionen (Rationalisierung, Nahrungsmittelproduktion). Durchgeführt wurden dabei Bacheindolungen, Verstrassungen, Entwässerungen von Nassstandorten und Planierungen.

Heute wird der Zweck einer Gesamtmelioration wie folgt definiert: «Die Gesamtmelioration ist ein Instrument der Bodenverbesserung, welche die Interessen der Neuordnung des Grundeigentums sowie der Bewirtschaftungs- und Pachtverhältnisse vertritt. Fortführend sollen der Neubau und der periodische Unterhalt von der Landwirtschaft dienenden Infrastruktur gewährleistet werden. Dadurch soll eine Verbesserung der Lebens- und Wirtschaftsverhältnisse im ländlichen Raum sowie eine Verbesserung der Betriebsgrundlagen und der Produktionskostensenkung erreicht werden. Zusätzlich werden auch Zielsetzungen ausserhalb der Landwirtschaft definiert. Darunter fallen Natur- und Landschaftschutz, Raumplanung, Freizeit und Tourismus, Wasserbau / Wasserwirtschaft / Hochwasserschutz, Boden- und Gewässerschutz oder Infrastrukturanlagen.»

Zielsystem moderner Meliorationen

Oberziel:		
Erhalten und Fördern des ländlichen Raumes im Hinblick auf die Nutzungs-, Schutz- und Bewahrungsbedürfnisse der Gesellschaft		
Hauptziele	Unterziele	Teilziele
Erhalten und Fördern einer nachhaltigen Landwirtschaft (ökonomisch, ökologisch, sozial)	Erhalten der Bodenproduktivität	Landwirtschaftliche Nutzung der geeigneten Böden erhalten (insbesondere Fruchtfolgeflächen)
		Durchführung notwendiger Entwässerungsmassnahmen prioritärer Landwirtschaftsflächen
		Durchführung notwendiger Bewässerungsmassnahmen prioritärer Landwirtschaftsflächen
	Fördern einer flexiblen und lebensfähigen Betriebsstruktur (Reduktion der Produktionskosten)	Verbessern der Erschließung für die Bewirtschaftung
		Möglichst gute Arrondierung des Eigen- und Pachtlandes
		Grundlagen schaffen zum Erstellen von zweckmäßigen Bauten und Anlagen
	Vermindern von unerwünschten Umwelteinflüssen	Bewirtschaftungsstrukturen schaffen damit zukünftige Bodenschädigungen vermieden werden können
		Durchführung von notwendigen Maßnahmen gegen die vorhandene Bodenverdichtung (Lockerung, Stabilisierung)
		Durchführung von notwendigen Maßnahmen gegen die vorhandene Bodenerosion
	Erhalten, Pflegen und Aufwerten der Kultur- und Naturlandschaft und Aufwerten des Landschaftsbildes	Rahmenbedingungen schaffen zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt (Schutzbereiche)
Erstellen von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere		
Sicherstellen einer ausreichenden Vernetzung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere		
Erhalten der Eigenart der Landschaft		Erhalten und Fördern der Erholungsfunktion
		Erhalten von besonderen, lokalen Bewirtschaftungsformen
		Erhalten von besonderen, lokalen Landschaftselementen
Umsetzen der Anliegen des Gewässerschutzes		Renaturierung von Oberflächengewässern
		Revitalisierung von Oberflächengewässern
		Sicherstellen des Quell- und Grundwasserschutzes
Unterstützen der Realisierung von öffentlichen und privatrechtlichen Anliegen		Grundlagen schaffen zur Sicherstellung einer angepassten, zukunftsfähigen Gemeindeinfrastruktur
	Erhalten der dezentralen Siedlungsstruktur in Randregionen	
	Koordination mit Meliorationsmassnahmen im Wald	
	Umsetzung der Vorgaben der Richt- und Nutzungsplanung	Schutz vor Naturgefahren
		Ermöglichen der Spezialnutzung (z.B. Kiesabbau)
		Eliminierung bzw. Reduzierung von Nutzungskonflikten
	Erleichterung und Erhöhung der Rechtssicherheit im Grundstücksverkehr	Vereinfachung der Pfandtitel
		Vereinfachung und Sicherung der Grundeigentumsverhältnisse
		Vereinfachung und Sicherung der Nutzungsrechtsverhältnisse

Abbildung: Zielsystem Gesamtmelioration Gerwig und Tutkun (2001)

Ablauf einer Gesamtmelioration

1. Vorbereitung
 - Vorplanung prov. Festlegung des Perimeters
 - Öffentliche Auflage
 - Orientierungsveranstaltung
 - Gründerversammlung (beschlussfassende Grundeigentümersammlung)
2. Bearbeiten Alter Besitzstand
 - Erfassen der bisherigen Eigentumsverhältnisse
 - Bodenbewertung, Flächen-, Wert- und Anspruchsberechnung
 - Öffentliche Auflage Alter Besitzstand
3. Ausarbeitung Generelles Projekt
 - Massnahmen dokumentieren (bauliche Anpassungen, ökologische Massnahmen, weitere räumliche Strukturen)
 - Öffentliche Auflage
 - Genehmigung Kanton / Bund
4. Bearbeiten Neuer Besitzstand
 - Wunschentgegennahme
 - 1. Entwurf der Neuzuteilung / Besprechung des Neuzuteilungsentwurfes mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern
 - Öffentliche Auflage Neuzuteilungsentwurf inkl. Berechnung Mehr- und Minderwerte
 - Erledigung Einsprachen
 - Genehmigung Neuzuteilungsentwurf
 - Antritt Neuer Besitzstand
5. Evtl. Pachtlandarrondierung

Grundsätze einer Gesamtmelioration

Organisation

Oft werden Gesamtmeliorationen durch die Gemeinde initiiert, indem sie einen konkreten Auftrag zur Vorplanung erteilt und vorfinanziert. Der Gemeinderat erhält den Auftrag z. B. durch einzelne Landwirtinnen und Landwirte, welche ihre Bedürfnisse über die Landwirtschaftskommission der Gemeinde einbringen.

Bei einer Gesamtmelioration wird in jedem Fall eine Genossenschaft gegründet, eine sogenannte Bodenverbesserungs- (BVG) oder Flurgenossenschaft. Die Koordination des Verfahrens wird durch eine von der Genossenschaft gewählte Ausführungskommission (Vorstand) sichergestellt. Ein Beizug einer Technischen Leitung als Fachexpertin oder Fachexperte ist für die Durchführung des Verfahrens notwendig. Verschiedene Firmen wie Ingenieurbüros und Beratungsstellen können diese Aufgaben wahrnehmen (→ [Link Kontaktliste](#)). Die Genossenschaft kann über das eigentliche Projektverfahren hinaus bestehen bleiben und Aufgaben in der Sicherungsphase übernehmen (Überwachung Bauarbeiten, resp. Garantearbeiten, Regelung und Durchführung des Unterhalts, evtl. Verwaltung von Pachtverträgen, etc.).

Analyse IST-Zustand – Alter Besitzstand

Der Alte Besitzstand definiert die Grundeigentumssituation in der Ausgangslage. Dies erfolgt anhand von Grundbuchinformationen und den Daten der amtlichen Vermessung. Zusätzlich müssen für eine allfällige Pachtlandarrondierung auch die Bewirtschaftungsverhältnisse im Beizugsgebiet erhoben werden. Für eine Wirkungsanalyse hinsichtlich Ökologie ist eine Aufnahme der aktuellen ökologischen Situation (Entwicklungskonzept Landschaft) notwendig.

Generelles Projekt

Im Generellen Projekt werden die Massnahmen der multifunktionalen Gesamtmelioration umfassend dokumentiert. Neben den notwendigen baulichen Anpassungen (Flurwegnetz, Drainagen) sind auch die baulichen ökologischen Massnahmen dargestellt.

Bodenkartierung und Bonitierung

Um Land abzutauschen wird ein Tauschwert benötigt, der den Vergleich verschiedener Landparzellen ermöglicht. Dieser Tauschwert ist das Resultat aus einer Bewertung des Bodens hinsichtlich dessen landwirtschaftlicher Nutzbarkeit. Es

erfolgt eine flächendeckende Bewertung und Einstufung des Bodens aufgrund der Eigenschaften, die das Pflanzenwachstum beeinflussen. Im gesamten Projektperimeter werden dazu Bodenproben genommen und anhand verschiedener Kriterien wie beispielsweise Humusgehalt, Körnung, Feuchtigkeit, usw., analysiert. Zur Bonitierung der Flächen werden zusätzliche Kriterien wie Hangneigung, Schattenwurf von angrenzenden Waldflächen, Grundstücksform, Gräben usw. in die Bewertung integriert. Des Weiteren wird der Ertragswert aufgrund der heute möglichen Nutzung erfasst und in der Bonitierung berücksichtigt. Das Resultat einer solchen Aufnahme ist ein Plan, auf welchem der landwirtschaftliche Nutzwert des Bodens (Bonitierung) festgehalten wird.

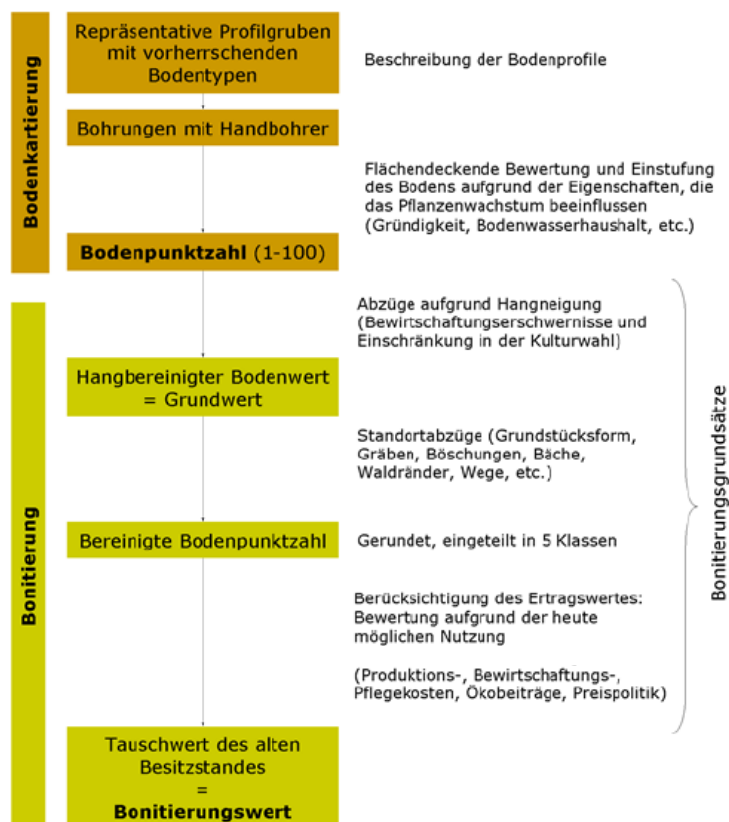


Abbildung: Beispiel Verfahren der Bodenkartierung und Bonitierung (Quelle: Ackermann + Wernli AG)

Neuzuteilung – Neuer Besitzstand

Ziel der Neuzuteilung ist es, grössere Parzellen mit einer für die Bewirtschaftung geeigneten Form zu erreichen. Dabei sollen alle Grundstücke desselben Eigentümers/derselben Eigentümerin möglichst zusammengelegt werden und nahe am Betriebsstandort liegen. Grundsätzlich werden die Flächen der Grundeigentümerin/dem Grundeigentümer in ähnlicher Art (Qualität) und Umfang (Quantität) neu zugeteilt. Alternative Neuzuweisungskriterien können unter Mitwirkung der Beteiligten erarbeitet werden. Gespräche mit den einzelnen Beteiligten zeigen deren Entwicklungsabsichten, zukünftige Betriebsausrichtung sowie Wünsche betreffend Neuzuteilung und Anteil Ökoflächen auf. Diese Rückmeldungen werden soweit möglich bei der Neuzuteilung berücksichtigt.

Pachtlandarrondierung

Zum Zweck der Optimierung des Arrondierungserfolges kann das Pachtland in die Überlegungen der Neuzuteilung miteinbezogen werden. Aus diesem Grund ist die Pachtlandarrondierung immer häufiger fester Bestandteil einer Gesamtmelioration. Dieser Teil des Verfahrens ist jedoch für die Grundeigentümer freiwillig (siehe Detailbeschreibung Pachtlandarrondierung).

Grundbuchbereinigung

Abgestützt auf die Neuzuteilung wird eine Bereinigung der beschränkt dinglichen Rechte, Dienstbarkeiten sowie Vor- und Anmerkungen durchgeführt. Durch die Dienstbarkeitenbereinigung werden die Rechtsgeschäfte erleichtert und der Verwaltungsaufwand reduziert.

Restkostenverteiler

Die Kosten der Gesamtmelioration entstehen aus folgenden Projektteilen: Bauarbeiten, ökologische Massnahmen, die eigentliche Landumlegung, Administration der Ausführungskommission der BVG, technische Arbeiten, usw. Die Kosten

einer Gesamtmelioration werden mehrheitlich durch die Subventionen von Bund, Kanton und Gemeinde getragen. Die Genossenschafter und Genossenschafterinnen übernehmen die verbleibenden Restkosten. Diese werden nach dem Vorteilsprinzip auf die Grundeigentümer/innen verteilt, wobei vor allem die Kriterien Arrondierung und Erschliessung zur Anwendung kommen.

Die Erfahrung zeigt, dass die Restkosten im Vorfeld einer Gesamtmelioration intensiv diskutiert werden. Bei der Durchführung des Restkostenverteilers am Ende des Unternehmens herrscht jedoch meist eine hohe Akzeptanz gegenüber der Aufteilung der Restkosten auf die Grundeigentümer/innen nach dem Vorteilsprinzip.

Vorteile und Nachteile einer Gesamtmelioration

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> + Arrondierung über grosses Beizugsgebiet möglich. + Auch bei komplexen Verhältnissen anwendbar. + Einbezug von baulichen Massnahmen an Infrastruktur (Wegnetz, Entwässerung, Bewässerung etc.) zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten. + Einbezug Interessen der Gemeindeentwicklung (Natur-, Landschafts – und Umweltschutz, Raumplanung). + Bodenbewertung (Bonitierung) zur Qualitätsbestimmung des Besitzstandes. + Neuordnung des Grundeigentums: Zusammenlegung von Landparzellen sowie Anpassung der Parzellenstruktur zu grösseren und effizienteren Bewirtschaftungseinheiten. + Insgesamt effizientere Bewirtschaftungssituation und Senkung der Produktionskosten von Landwirtschaftsbetrieben. + Langfristige Wirkungsdauer. + Planungssicherheit: Klare rechtliche Vorgaben vorhanden inkl. Verpflichtung zur Teilnahme und Neuantritt, d. h. zum Vorteil der Gemeinschaft ist der Einfluss eines Einzelnen kleiner. + Anschliessende Pachtlandarrondierung möglich. 	<ul style="list-style-type: none"> - Teuerstes Instrument der Bodenverbesserung; Kostenverteiler Bund, Kanton, Gemeinde und Grundeigentümer/innen. - Lange Verfahrensdauer. - Verpflichtende Teilnahme der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Rechte und Pflichten Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Rechte	Pflichten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundeigentümer/innen können an Gründungsversammlung über die Durchführung einer Gesamtmelioration abstimmen. ▪ Die Grundeigentümer/innen haben bei der Neuzuteilung einen Anspruch auf landwirtschaftliche Flächen in gleichem Umfang und gleicher Qualität wie im Alten Besitzstand. ▪ Die Genossenschafter/innen wirken formell und informell am Projekt mit (z. B. Wunschgespräche Neuzuteilung oder Einsprachen). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wenn mehr als die Hälfte der Grundeigentümer/innen, welche mehr als die Hälfte des Bodens in einem definierten Beizugsgebiet besitzen, der Durchführung einer Gesamtmelioration zustimmen, sind alle anderen Grundeigentümer/innen zur Teilnahme an der Landumlegung verpflichtet. ▪ Geringfügige Mehr- oder Minderzuteilungen können durch finanzielle Ausgleichsmittel beglichen werden. ▪ Boden, welcher Gegenstand einer Güterzusammenlegung war, darf nicht wieder zerstückelt werden. ▪ Grundstücke, die mit Bundesbeiträgen verbessert worden sind, dürfen innerhalb von 20 Jahren ihrem landwirtschaftlichen Zweck nicht entfremdet werden. ▪ Die Kosten einer Gesamtmelioration werden mehrheitlich durch die Subventionen von Bund, Kantonen und Gemeinden getragen. Die verbleibenden Restkosten sind von den Genossenschafter/innen zu tragen.

Weitere Links

→ [Gesamtmelioration Vorgehen \(PDF\)](#)

→ [Gesamtmelioration Praxisbeispiel \(PDF\)](#)

→ [Gesamtmelioration Anlaufstellen und Adressen \(→ Link\)](#)