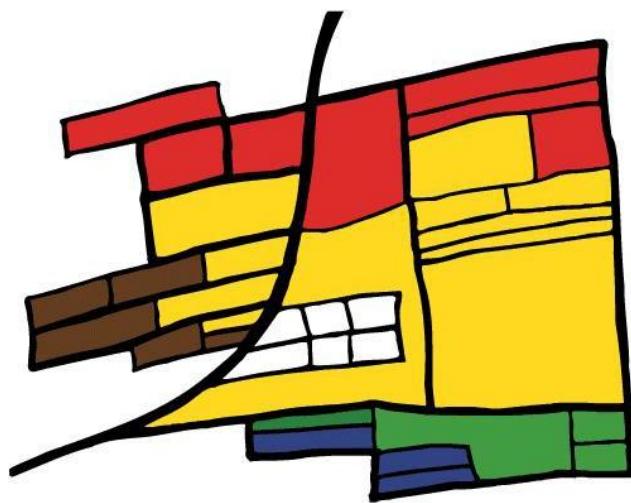


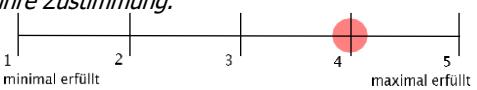
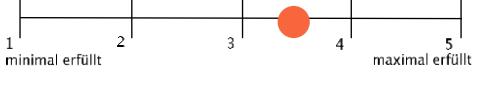
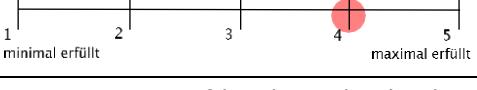
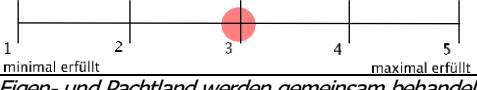
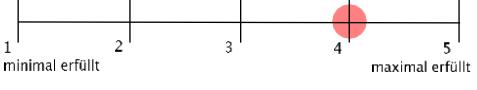
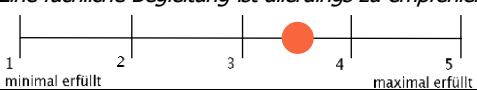
Nutzungsarrondierung

Alle Informationen



Ackermann+Wernli AG

Nutzungsarrondierung / Schlüsselfaktoren

Checkliste der wichtigsten Schlüsselfaktoren für Zusammenarbeitsformen	
Analysierte Kooperationsform: Nutzungsarrondierung	
Erfolgsfaktoren der Zusammenarbeitsform	Bewertung des Schlüsselfaktors für die vorliegende Zusammenarbeitsform
Eigenständigkeit Erlaubt klare Aufgabenteilung und Zuständigkeit. Ermöglicht Spezialisierung. Klare Regelung der Kompetenzen. Hohe unternehmerische Freiheit der beteiligten Betriebe.	- Die Eigenständigkeit ist gewährleistet, da das Verfahren freiwillig und ein Ausstieg möglich ist. Grundeigentümer/innen und Landwirt/innen geben ihre Zustimmung. 
Soziale Anerkennung Der Gewinn aus der Kooperation ist von aussen erkennbar. Der Berufsstolz kann erhalten oder sogar erhöht werden. Der Imageverlust bei Auflösung der Kooperation ist begrenzt und abschätzbar. Den Partnerinnen und Partnern sind konstruktive Vorgehensweisen bei Konflikten bekannt.	- Die Anerkennung der Öffentlichkeit ist gering, da diese keinen direkten Nutzen vom Verfahren hat. - Das Gelingen eines freiwilligen Verfahrens verspricht Stolz und andauernde soziale Zusammenarbeit. 
Einfachheit / Verständlichkeit Die Zusammenarbeitsform hat einfache, verständliche Regeln. Die Organisationsform ist einfach. Nur wenige Abmachungen nötig, überschaubare gesetzliche Rahmenbedingungen. Bei Fragen stehen kompetente und vertrauenswürdige Auskunftsstellen zur Verfügung.	- Die meisten Landwirt/innen haben bereits Erfahrung im Abtausch von Pachtflächen. - In kleinem Rahmen sind die Abtäuschungen des Eigen- und Pachtlandes verständlich und können selbstständig durchgeführt werden. - Es finden keine Änderungen am Grundeigentum statt. 
Schrittweise Einführung, Erprobbarkeit Betriebe können in überschaubarem Rahmen Erfahrung sammeln. Das Vorgehen kann schrittweise umgesetzt werden.	- Der Neuantritt im Verfahren lässt sich nicht schrittweise durchführen. - Als Erprobung dienen lediglich Referenzprojekte. 
Wirtschaftlichkeit, erkennbarer Nutzen Der rational identifizierte Nutzen ist für die beteiligten Betriebe attraktiv und erkennbar. Das potenzielle Risiko einer neuen Kooperation ist den Partner/innen bekannt und überschaubar.	- Eigen- und Pachtland werden gemeinsam behandelt, daraus resultiert ein positiver Arrondierungseffekt. 
Geeignete Partnerinnen und Partner Die Hemmschwelle, um potenzielle Partner/innen anzusprechen ist tief. Es gibt einfache Möglichkeiten, Partner/innen zu finden. Unterschiedliche Haltungen und Werte der beteiligten Betriebe werden identifiziert und bewusst gemacht.	- Weil das Verfahren freiwillig ist, kommen geeignete Partner/innen mit ähnlichen Bedürfnissen automatisch zusammen. 
Wissen und Fähigkeiten Fehlende Kenntnisse oder Fähigkeiten können ohne grossen Aufwand beschafft oder erarbeitet werden.	- Im kleinen Rahmen kann eine Bewirtschaftungsarrondierung selbstständig durchgeführt werden. - Eine fachliche Begleitung ist allerdings zu empfehlen. 

Nutzungsarrondierung / Detailbeschrieb

Definition Nutzungsarrondierung

Unter einer Nutzungsarrondierung wird eine umfassende Zusammenlegung von Eigen- und Pachtland verstanden. Bei dieser Art der Arrondierung handelt es sich um Zusammenlegungen der Bewirtschaftungsfläche; Veränderungen im Bereich des Grundeigentums oder der Grunddienstbarkeiten werden in einer Nutzungsarrondierung nicht behandelt. Das heisst, dass das Eigenland zwar einbezogen wird und womöglich nicht mehr durch die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer selbst bewirtschaftet wird, das Eigentum ändert jedoch nicht. Es werden zudem keine baulichen Massnahmen an der Infrastruktur (Wege, Bewässerungen oder Entwässerungen) vorgenommen. Es besteht die Möglichkeit eine Aufwertung im Bereich der Landschaft (beispielsweise Hecken oder Hochstammbäume) durchzuführen. Das Hauptziel einer Nutzungsarrondierung ist die Schaffung grossflächiger Bewirtschaftungseinheiten, wodurch eine rationellere Bewirtschaftung mit tieferen Produktionskosten erreicht werden kann. Eine Nutzungsarrondierung baut auf freiwilliger Teilnahme auf (Ausnahme Kanton Wallis, siehe [Nutzungsarrondierung Rechtsgrundlagen \(PDF\)](#)). Die Kosten sowie die Umsetzungsdauer sind niedrig resp. kurz, da weder Eigentumsänderungen noch bauliche Massnahmen vorgenommen werden.

Ablauf einer Nutzungsarrondierung (siehe auch Vorgehen)

1. Vorbereitung
 - Orientierungsversammlung
 - Grundeigentümer/innen- und Flächenverzeichnis aufstellen
 - Entscheid Teilnahme an Projekt: freiwillige Basis
 - Festlegung der Neuzuweisungskriterien.
2. Bearbeiten Alter Bestand
 - Erfassen der bisherigen Eigentums- und Pachtverhältnisse (Eigentum, Pacht, Dienstbarkeiten etc.)
 - Zustellung alte Eigentums- und Pachtlandverhältnisse zur Kontrolle an Eigentümer/innen und Pächter/innen.
3. Bearbeiten Neuer Bestand
 - Wunschkennzeichnung
 - 1. Entwurf der Neuzuweisung Pachtland
(Eigenland bleibt im Eigentum, wird aber je nach Lage weiterverpachtet)
 - Besprechung des Neuzuweisungsentwurfes
 - Festlegen der definitiven Neuzuweisung
 - Genehmigung Pachtlandzuweisung durch Grundeigentümer/innen und Pächter/innen
 - Abstecken der neuen Pachtgrenzen
 - Ausarbeitung der Pachtverträge
 - Neuantritt der Pachtverhältnisse mit Antritt der Neuzuweisung.

Grundsätze einer Nutzungsarrondierung

Organisation

Nutzungsarrondierungen werden oftmals durch die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter initiiert. Die Landwirt/innen bringen bei grösseren Vorhaben ihre Bedürfnisse beim Gemeinderat ein. Die Gemeinde kann in diesem Fall die Vorbereitungsarbeiten einleiten.

Bei der Durchführung einer Nutzungsarrondierung bietet es sich an, ab einer gewissen Anzahl Teilnehmerinnen und Teilnehmer und involvierten Parzellen eine Genossenschaft zu gründen, welche den Ablauf der Nutzungsarrondierung koordiniert. Mitglieder der Genossenschaft sind alle Bewirtschafterinnen und Grundeigentümer (im Kanton Wallis nur Bewirtschafter). Es empfiehlt sich, die Neuzuweisung durch eine neutrale Stelle, der Technischen Leitung, durchführen zu lassen. Verschiedene Firmen wie Ingenieurbüros und Beratungsstellen können diese Aufgaben wahrnehmen. ([→ Link](#))

Nutzungsarrondierung Auskünfte) Die Genossenschaft kann über das eigentliche Projektverfahren hinaus bestehen bleiben und Aufgaben in der Sicherungsphase übernehmen (Verwaltung von Pachtverträgen, Regelung des Pachtzins-Zahlungsverkehrs etc.).

Analyse IST-Zustand – Alter Bestand

Die bestehenden Eigentums- und Pachtverhältnisse werden in Erfahrung gebracht und festgehalten. Zusätzlich kann bei Bedarf die Qualität der Flächen mittels einer Bodenbewertung (Bonitierung) bzw. einer Wiesenkartierung bewertet werden. Dies ist jedoch nicht zwingend notwendig. Um das Verfahren zeitlich zu beschleunigen und Kosten zu sparen ist auch ein flächenbezogener Ausgleich ohne eigentliche Bodenbewertung denkbar.

Neuzuweisung Pachtland – Neuer Bestand

Grundsätzlich werden die Eigentums- und Pachtflächen im Ausgangszustand dem Bewirtschafter, der Bewirtschafterin in ähnlicher Art (Qualität) und Umfang (Quantität) neuzugewiesen. Das Eigenland bleibt im Besitz des bisherigen Grund-eigentümers/der bisherigen Grundeigentümerin. Jedoch wird das Eigenland bei Bedarf verpachtet und im Gegenzug andere Flächen gepachtet. Gespräche mit den einzelnen Beteiligten zeigen deren Entwicklungsabsichten, zukünftige Betriebsausrichtung sowie die Wünsche betreffend Neuzuweisung auf. Diese Rückmeldungen werden soweit möglich bei der Nutzungsarrondierung berücksichtigt. Ziel der Neuzuweisung ist es, möglichst nebeneinanderliegende Parzellen dem gleichen Bewirtschafter/der gleichen Bewirtschafterin zuzuteilen. Auch die Verschiebung der Pachtflächen in die Nähe des Hofs resp. zum Eigenland wird angestrebt.

Pachtverträge

Die Pachtverträge können bei Pachtlandumlegungen und somit auch beim Verfahren der Nutzungsarrondierung auf den Neuantritt aufgelöst werden (Art. 20, **LPG**). Nach erfolgter Neuzuweisung müssen neue Pachtverträge ausgearbeitet werden. Dabei ist die Bemessung und Festlegung des neuen Pachtzinses ein wichtiger Bestandteil des Vertrages. Grundsätzlich werden die neuen Pachtverträge zwischen Grundeigentümer/innen der Parzellen als Verpächter/innen und den Bewirtschafter/innen als Pächter/innen ausgestellt und folgen dem Pachtgesetz mit einer Vertragsdauer von 6 Jahren. Anstelle dieses Vorgehens kann auch eine Poollösung in Betracht gezogen werden. Diese basiert auf Art. 23 Abs. 1 Bst.c **SVV** der Strukturverbesserungsverordnung. Dabei wird der neue Pachtvertrag nicht direkt zwischen Verpächter/in und Pächter/in abgeschlossen. Zwischen die beiden Parteien wird die Pachtlandgenossenschaft gestellt, welche gegenüber dem Landwirt/der Landwirtin als Verpächterin und gegenüber dem Grundeigentümer/der Grundeigentümerin als Pächterin auftritt. Anstelle der regulären Pachtvertragsdauer von 6 Jahren tritt hier gemäss Art. 23 Abs. c **SVV** eine Dauer von 12 Jahren in Kraft.

Abschluss

Am Ende des Prozesses werden die neu zugewiesenen Pachtflächen auf dem Feld vermarktet. Mit der Unterzeichnung der neuen Pacht- und Pflegeverträge treten die Landwirte die neuen Bewirtschaftungsverhältnisse an.

Vorteile und Nachteile einer Nutzungsarrondierung für Grundeigentümer/innen und Bewirtschafter/innen

Vorteile	Nachteile
<p>Allgemein:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Der Einbezug von Eigen- und Pachtland ermöglicht optimale Arrondierungen. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung wird umfassend verbessert. + Möglichkeit, auch eine Aufwertung im Bereich der Landschaft durchzuführen. + Freiwillige Teilnahme der Grundeigentümer/innen und Pächter/innen (Ausnahme Kanton Wallis). + Kurze Planungsphase. + Kostengünstiges Verfahren. 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Anpassung der AV-Parzellenstruktur / Eigentumsverhältnisse. - Keine baulichen Massnahmen an der Infrastruktur (Flurwege, Bewässerung, Entwässerung).
<p>Für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer</p> <ul style="list-style-type: none"> + Arrondierung greift nicht ins Grundeigentum ein. + Grundeigentümer/innen sind durch das Verfahren nur hinsichtlich des neuen Pachtverhältnisses tangiert. + Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ist über die Vertragsdauer von 6 bzw. 12 Jahren geregelt. + Die sachgemäße Bewirtschaftung kann durch eine Genossenschaft kontrolliert werden → verminderter administrativer Aufwand seitens der Grundeigentümer/innen. + Die Grundeigentümer/innen erhalten einen jährlichen Pachtzins. + Bei einer Poollösung gemäss Strukturverbesserungsverordnung erhalten die Grundeigentümer/innen eine einmalige Entschädigung von bis zu 1'200 Franken pro Hektare, wenn sie ihr Eigenland der Genossenschaft über eine Dauer von 12 Jahren zum Verpachten zur Verfügung stellen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Teilweise Verpachtung von bisher selbstbewirtschaftetem Eigenland an andere Bewirtschafter/innen. Umgekehrt vermehrt Pachtflächen wie Eigenland zu bewirtschaften. - Poollösung mit Genossenschaft: In diesem Fall verliert der Grundeigentümer/die Grundeigentümerin die Möglichkeit, sein/ihr Land einem bestimmten Bewirtschafter zur Pacht zu übertragen. - Ein freiwilliges Verfahren kann ggf. zu unbefriedigenden Resultaten führen, wenn die Grundeigentümer/innen nach erfolgter Neuzuweisung den Neuantritt ablehnen.
<p>Für Bewirtschaftende</p> <ul style="list-style-type: none"> + Die Bewirtschafter und Bewirtschafterinnen haben bei der Neuzuweisung einen Anspruch auf landwirtschaftliche Flächen in gleichem Umfang und gleicher Qualität wie im Altbestand. + Bei Interesse besteht die Möglichkeit, zusätzliche Fläche dazu zu pachten (falls vorhanden). + Eine allfällige Genossenschaft entlastet die Bewirtschafter/innen von administrativen Arbeiten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Poollösung mit Genossenschaft: Keine Möglichkeit, mit spezifischem Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer einen Pachtvertrag auszuarbeiten, d. h. keine Wahl der Zusammenarbeit. - Ein freiwilliges Verfahren kann ggf. zu unbefriedigenden Resultaten führen, wenn Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter nach erfolgter Pachtlandneuzuweisung den Neuantritt ablehnen.

Rechte und Pflichten

Das Eigentum hat aus rechtlicher Sicht immer eine vorrangige Bedeutung gegenüber der Bewirtschaftung. Aus diesem Grund müssen bei Nutzungsarrondierungen immer die Bedürfnisse der Eigentümer und Eigentümerinnen beachtet werden.

Rechte	Pflichten
<p>Für Grundeigentümer/innen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundeigentümer/innen können über die Durchführung der Nutzungsarrondierung entscheiden. ▪ Es ergibt sich keine Änderung am Grundeigentum. ▪ Der Liegenschaftshandel ist wie bis anhin möglich (beispielsweise Verkauf, Vererbung, usw.). ▪ Für die Grundeigentümer/innen besteht keine Kostenbeteiligungen an der Nutzungsarrondierung. ▪ Grundeigentümer/innen erhalten einen Pachtzins über 6 resp. 12 Jahre ▪ Die Landflächen der Eigentümerinnen und Eigentümer werden bewirtschaftet und die sachgemäße Bewirtschaftung wird von der Genossenschaft überwacht (bei Gründung einer Genossenschaft). ▪ Mögliche Entlastung durch Übernahme administrativer Aufgaben durch die Genossenschaft (bei Gründung einer Genossenschaft). ▪ Die Nutzungsarrondierung ist freiwillig (mit Ausnahme des Kantons Wallis). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Nutzungsrecht wird nach der Neuzuweisung der Bewirtschafter-Genossenschaft übertragen (bei Gründung einer Genossenschaft). ▪ Der Grundeigentümer, die Grundeigentümerin hat die Grundstückssteuer selber zu entrichten. ▪ Es muss ein Nachtrag von Eigentumsänderung und Erbgänge im Grundbuch stattfinden.
<p>Für Bewirtschaftende</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewirtschaftende können über die Durchführung der Nutzungsarrondierung entscheiden. ▪ Bewirtschaftende erhalten bei der Neuzuweisung auf Grund der Bodenbonitierung im gleichen Umfang und Wert Bewirtschaftungsflächen zugeteilt wie vor der Arrondierung. ▪ Bei Interesse kann mehr Fläche dazu gepachtet werden (falls vorhanden). ▪ Bewirtschaftende erhalten das Recht, Flächen während 6-12 Jahren zu bewirtschaften, was für sie eine Sicherheit darstellt. ▪ Bewirtschaftungsflächen als ganze Lose können vor Ablauf der 6 resp. 12-jährigen Dauer an die Genossenschaft zurückgegeben werden. ▪ Ein allfälliger Betriebsnachfolger oder -nachfolgerin kann im Normalfall die Flächen vom Vorgänger resp. der Vorgängerin übernehmen. ▪ Die Nutzungsarrondierung ist freiwillig (mit Ausnahme des Kantons Wallis). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bewirtschaftenden müssen eine vollständige und sorgfältige Bewirtschaftung der zugeteilten Landwirtschaftsflächen gewährleisten. ▪ Sie bezahlen Pachtzins (an die Genossenschaft).

Weitere Links

- Nutzungsarrondierung Vorgehen (PDF)
- Nutzungsarrondierung Praxisbeispiel (PDF)
- Nutzungsarrondierung Anlaufstellen und Adressen (→ Link)

Nutzungsarrondierung / Voraussetzungen

Voraussetzungen für eine erfolgreiche Nutzungsarrondierung

Die Hauptvoraussetzung für eine erfolgreiche Nutzungsarrondierung ist, dass mehrere Landwirtinnen und Landwirte ihre Bewirtschaftungsverhältnisse von Eigen- und Pachtland freiwillig verändern und damit verbessern wollen. Dies erfordert die Bereitschaft, das eigene Eigentum durch einen Kollegen oder eine Kollegin bewirtschaften zu lassen. Eine konstruktive Zusammenarbeit sowie gegenseitiges Vertrauen ist daher bei der Ausarbeitung einer Nutzungsarrondierung besonders wichtig.

Pachtverhältnisse

Die bestehenden Bewirtschaftungsstrukturen genügen den ökonomischen Anforderungen der modernen Landwirtschaft nicht mehr. Trotz gegebenenfalls bereits durchgeföhrter Güterregulierung sind sowohl die Pachtparzellen wie auch die Parzellen im Eigentum der Landwirte und Landwirtinnen ungünstig verteilt. Der Arbeits- und Zeitaufwand für die Bewirtschaftung der Flächen und die jeweiligen Fahrten sind hoch. Pacht- und Eigenland der Beteiligten sind ungünstig gelegen (grosse Distanz zum Bewirtschaftungsstandort).

Eigenland

Die Lage des bewirtschafteten Eigenlandes ist ungünstig und soll ins Verfahren einbezogen werden. Die Bewirtschaftung des Eigenlandes kann im Verfahren mit der Nutzungsarrondierung optimiert werden.

Flurwegnetz

Im Rahmen der Nutzungsarrondierung sind keine Anpassungen am Flurwegnetz vorgesehen. Deshalb muss im Ausgangszustand ein den Bedürfnissen angepasstes Flurwegnetz bestehen. Zudem sollte das gesamte Flurwegnetz einen guten baulichen Zustand aufweisen.

Bewässerungssysteme

Die Erstellung bzw. Sanierung von Bewässerungssystemen ist nicht vorgesehen. Die Infrastruktur sollte intakt vorliegen.

Zusammenarbeit

Die Nutzungsarrondierung ist in den meisten Kantonen ein freiwilliges Verfahren (Ausnahme Kanton Wallis). Das heisst, jeder Landwirt, jede Landwirtin kann frei entscheiden, ob er oder sie am Verfahren teilnehmen will. Die Hauptvoraussetzung besteht somit darin, genügend Landwirt/Innen zu finden, die sich an einer Nutzungsarrondierung beteiligen wollen. Eine maximale Optimierung der Bewirtschaftungssituation erfordert, dass so viele Eigentümer/innen und Bewirtschafter/innen wie möglich am Vorhaben beteiligen (z. B. ein ganzes Gemeindegebiet).

Sobald das Verfahren einer Nutzungsarrondierung begonnen hat, sind alle Beteiligten voneinander abhängig. Steigt jemand vor dem Neuantritt aus dem Verfahren aus oder akzeptiert die Neuzuweisung nicht, hat dies Auswirkungen auf alle übrigen Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Deswegen ist es wichtig, dass die Beteiligten gemeinsam planen, entscheiden und eine faire Gesprächskultur beachten. Zudem ist das Vertrauen in die Trägerschaft sowie das ausführende Organ jederzeit aufrechtzuhalten.

Vertrauen

Zu Beginn des Verfahrens ist es meistens nicht möglich, bereits die Lösung (Neuzuweisung) zu präsentieren; die notwendigen Grundlagen müssen zuerst erhoben werden. Darauf aufbauend können erste Varianten der Pachtlandarrondierung ausgearbeitet werden. In jedem Fall versucht das ausführende Organ, die bestmögliche Lösung für alle Beteiligten auszuarbeiten. Aus diesem Grund werden die Beteiligten immer in den Prozess mit einbezogen (Befragung zu Bedürfnissen, zur zukünftigen Ausrichtung und zur Wunschzuteilung). Das angestrebte Ziel ist, dass die Pachtflächen eines Pächters, einer Pächterin in Fläche und Qualität in etwa gleich bleiben wie vorher. Daneben erfordert die Fremdbewirtschaftung von Eigenland ein Vertrauen in das Können der Kollegen und Kolleginnen.

Vorgehen / Ablauf

Der Erfolg einer Nutzungsarondierung ist abhängig vom Vorgehen und Ablauf der Planung. Die Rahmenbedingungen sowie Kosten und das Vorgehen müssen geklärt resp. bestimmt und die Ziele der Pachtlandarondierung definiert werden. Die Ausgangslage (IST-Situation) ist in einem ersten Schritt genau zu eruieren. Die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter sind bereits bei diesem Schritt in die Planung einzubeziehen. Insbesondere die Bedürfnisse, zukünftige Ausrichtung und Wünsche der Bewirtschafter/innen sind einzuholen. Es kann notwendig sein, ein Landwirtschaftliches Entwicklungskonzept (LdwK) zu erstellen. Dies ist ein Instrument, das die zukünftigen Betriebskonzepte und die dazugehörigen Entwicklungsstrategien entwickelt und formuliert. Eine Bodenbewertung (Bonitierung / Wiesenkartierung) kann helfen, die Qualität der Pachtflächen zu bestimmen. Diese Bewertung ist nicht zwingend notwendig, kann jedoch das Vertrauen in den Planungsprozess stärken. Bei der anschliessenden Neuzuweisung sind alle massgebenden Faktoren zu beachten und die optimalste Lösung zu suchen. Der Einbezug einer erfahrenen Technischen Leitung ist hier hilfreich.

Zeit

Eine Nutzungsarondierung ist verglichen mit anderen Arondierungsverfahren ein günstiges und schnelles Verfahren. Die Dauer, welche ein Bewirtschaftungsarondierungsverfahren zu dessen Realisierung benötigt, kann jedoch nicht verallgemeinert werden. Es ist sinnvoll, der Eruierung der Ist-Situation sowie der Neuzuweisung genügend Rechnung zu tragen und entsprechend genügend Zeit einzurechnen. Es ist für alle Beteiligten zielführender, wenn die Planungszeit zwar länger dauert, dafür aber eine von allen Beteiligten getragene Lösung gefunden wird.

Weitere Links

- Nutzungsarondierung Vorgehen (PDF)
- Nutzungsarondierung Rechtsgrundlagen (PDF)
- Nutzungsarondierung Mögliche Trägerschaft (PDF)

Nutzungsarrondierung / Rechtsgrundlagen

Übersicht der Gesetzesgrundlagen auf Bundesebene

Bundesrecht	Titel	Wichtigste Artikel
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht	12
DZV	Direktzahlungsverordnung	3,14,63
GeoIG	Bundesgesetz über Geoinformation	A1: 2.4a.4, 2.5.4 29f., 38,
LPG	Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht	alle
LwG	Bundesgesetz über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz)	93-95, 102,
OR	Obligationenrecht	828 ff.
Pachtzinsverordnung	Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses	alle
SVV	Strukturverbesserungsverordnung	5, 14, 23, 25
VAV	Verordnung über die amtliche Vermessung	17
ZGB	Zivilgesetzbuch	703

Rechtliche Definition Pacht

Ein Pachtverhältnis besteht darin, dass sich die Grundeigentümerin/der Grundeigentümer - also die Verpächterin/der Verpächter – verpflichtet, dem Pächter/der Pächterin ein Gewerbe oder ein Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung zu überlassen. Im Gegenzug muss die Bewirtschafterin oder der Bewirtschafter dafür einen Zins bezahlen (Art. 4, **LPG**). Das Pachtverhältnis besteht für einzelne Grundstücke sechs Jahre lang (Art. 7, **LPG**). Wenn die Verpachtung aus einem Pachtlandpool heraus erfolgt, beträgt die Pachtdauer zwölf Jahre (Art. 23 Abs. 1 Bst.c, **SVV**). Die Kündigung des Pachtverhältnisses muss schriftlich und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr erfolgen (Art. 16, **LPG**).

Rahmenbedingungen der Pacht

Pachtzins:

Im **LPG** und in der Pachtzinsverordnung (**PZV**) ist die Höhe des Pachtzinses gesetzlich vorgegeben. Sie beruht auf dem Basispachtzins, welcher den örtlichen Verhältnissen und den betriebsbezogenen Zuschlägen angepasst wird. Massgeblich bestimend für den Basispachtzins sind der landwirtschaftliche Ertragswert sowie eine Standortbewertung. Merkblätter zur Berechnung des Pachtzinses werden von den Kantonen veröffentlicht.

Pacht- und Vertragsdauer:

Die vorgeschriebene Mindestpachtdauer von sechs Jahren muss eingehalten werden (**LPG**, Art. 7ff). Um eine langfristige Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe sowie der ökologischen Begleitmassnahmen zu gewähren, kann die Mindestvertragsdauer überschritten werden.

Durchführung Nutzungsarrondierung

Im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (**ZGB**) wird in Artikel 703 definiert, dass die Durchführung einer Bodenverbesserung für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in einem Beizugsgebiet verpflichtend sein kann. Dies ist der Fall, wenn bei der Beschlussfassung mehr als die Hälfte der Grundeigentümer/innen, denen zugleich mehr als die Hälfte des beteiligten Bodens gehört, dem Unternehmen zustimmen. Auch wenn die Nutzungsarrondierung nicht explizit in Artikel 703 **ZGB** aufgeführt wird, lässt sie sich begrifflich doch diesem Artikel zuordnen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der Formulierung «u. dgl.», die dahingehend interpretiert werden kann, dass ähnliche Vorhaben auch erfasst sind. Absatz 2 hält fest, dass die Kantone das Verfahren regeln. Da sich das Verfahren von demjenigen der Güterzusammenlegung unterscheidet, sind die Grundsätze in einem kantonalen Gesetz zu regeln. In den meisten kantonalen Gesetzgebungen sind keine abschliessenden Verfahrensvorschriften für die Gründung und Unterstützung von Nutzungsarrondierungen festgehalten worden. Deshalb ist die Beteiligung an einer Nutzungsarrondierung in diesen Kantonen freiwillig. Eine Ausnahme bildet der Kanton Wallis (siehe Gesetzgebung Kanton Wallis).

Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB), Artikel 703

Art. 703¹B. Beschränkungen / V. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen / 2. Bodenverbesserungen

¹ Können Bodenverbesserungen, wie Gewässerkorrektionen, Entwässerungen, Bewässerungen, Aufforstungen, Weganlagen, Güterzusammenlegungen u. dgl. nur durch ein gemeinschaftliches Unternehmen ausgeführt werden, und hat die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer, denen zugleich mehr als die Hälfte des beteiligten Bodens gehört, dem Unternehmen zugestimmt, so sind die übrigen Grundeigentümer zum Beitritt verpflichtet. Die an der Beschlussfassung nicht mitwirkenden Grundeigentümer gelten als zustimmend. Der Beitritt ist im Grundbuch anzumerken.

² Die Kantone ordnen das Verfahren. Sie haben insbesondere für Güterzusammenlegungen eine einlässliche Ordnung zu treffen.

³ Die kantonale Gesetzgebung kann die Durchführung solcher Bodenverbesserungen noch weiter erleichtern und die entsprechenden Vorschriften auf Baugebiete und Gebiete mit dauernden Bodenverschiebungen anwendbar erklären.

Genossenschaft

Für eine Nutzungsarrondierung kann es von Vorteil sein, eine Genossenschaft als Vermittler zwischen Verpächter/innen und Pächter/innen einzusetzen. Eine solche übernimmt Teile oder die Gesamtheit der Verträge in einem Perimeter, verwaltet sie und gibt sie in Unterpacht weiter. Fortführend wird auch der Zinsfluss garantiert und für eine sachgemäße Bewirtschaftung gesorgt.

Statuten einer Genossenschaft:

Die Statuten der Genossenschaft richten sich im Rahmen einer Nutzungsarrondierung nach den Vorgaben des Obligationenrechtes (OR, Art. 832 und 833). Die Statuten regeln die Zielsetzung, die Organe, die Stimmrechte und die Finanzen der Genossenschaft. Weiterführend können individuelle Bedürfnisse und Anforderungen mit besonderen Bestimmungen festgelegt werden. Dies kann beispielsweise im Bereich der Pachtdauer geschehen. In den Statuten kann beispielsweise ein flexibles Stufenmodell mit den drei verschiedenen Laufzeiten verankert werden. Ebenfalls Spielraum kann in der Regelung von Betriebsnachfolgen gegeben werden. Da es bei einer Betriebs- oder Bewirtschaftungsnachfolge zu Konflikten bezüglich der Aufnahme des neuen Mitglieds in die Genossenschaft kommen kann, ist es möglich, im Sinne einer geordneten Betriebsübergabe in den Statuten eine automatische Mitgliedschaft der Nachfolgerinnen und Nachfolger einzufügen. Die Auflösung der Genossenschaft sowie die Abänderung der Statuten ist gemäss Obligationenrecht auch möglich (OR, Art. 888; Art 911).

Finanzierung

Die Finanzierung der Arrondierungsverfahren ist jeweils ein entscheidendes Kriterium. In der Strukturverbesserungsverordnung (SVV, Art. 14 Abs. 1 Bst. a) ist definiert, dass für Landumlegungen, Pachtlandarrondierungen und für weitere Massnahmen zur Verbesserung der Bewirtschaftungsstruktur Beiträge von Bund, Kantonen und Gemeinde gewährt werden. Der Artikel 23 SVV konkretisiert die anrechenbaren Kosten aus Artikel 14.

Strukturverbesserungsverordnung (SV)

Art. 14 Unterstützte Massnahmen

1 Finanzhilfen werden für folgende Massnahmen gewährt:

- a. Meliorationen: Gesamtmeiliorationen, Landumlegungen, Pachtlandarrondierungen und weitere Massnahmen zur Verbesserung der Bewirtschaftungsstruktur;
- b. der Landwirtschaft dienende Transportinfrastrukturen: Erschliessungsanlagen wie Wege, Seilbahnen und ähnliche Transportanlagen;
- c. Anlagen und Massnahmen im Bereich des Bodens und des Wasserhaushalts wie Bewässerungen, Entwässerungen und Verbesserungen von Bodenstruktur und -aufbau;
- d. Basisinfrastrukturen im ländlichen Raum wie Wasser- und Elektrizitätsversorgungen und Anschlüsse der Grundversorgung im Fernmeldewesen an fernmeldetechnisch nicht erschlossenen Orten.

2 Massnahmen nach Absatz 1 Buchstabe a sind ausschliesslich gemeinschaftliche Massnahmen. Massnahmen nach Absatz 1 Buchstaben b–d können einzelbetriebliche oder gemeinschaftliche Massnahmen sein.

3 Einzelbetrieblich sind Massnahmen, die überwiegend einem einzelnen Betrieb zugutekommen.

4 Gemeinschaftlich sind Massnahmen, die mehreren Betrieben zugutekommen sowie Massnahmen für Sömmerrungsbetriebe.

5 Umfassende gemeinschaftliche Massnahmen sind gemeinschaftliche Massnahmen, die sich zusätzlich auf ein natürlich oder wirtschaftlich abgegrenztes Gebiet erstrecken und den ökologischen Ausgleich und die Vernetzung von Biotopen fördern. Diese Voraussetzung gilt als erfüllt bei:

- a. Gesamtmeiliorationen mit Biodiversitätsfördermassnahmen;
- b. Massnahmen nach Absatz 1, in deren Bezugsgebiet eine Gesamtmeilioration nicht angezeigt ist, die aber einen erheblichen Abstimmungsbedarf erfordern, mindestens von regionaler Bedeutung für die Landwirtschaft sind und Biodiversitätsfördermassnahmen beinhalten.

6 Bauten und Anlagen in der Bauzone werden nicht unterstützt; ausgenommen sind der Landwirtschaft dienende Infrastrukturen, die zwingend in oder angrenzend an Bauzonen realisiert werden müssen.

7 Investitionskredite werden nur in Form von Bau- und Konsolidierungskrediten gewährt.

Art. 23 Anrechenbare und nicht anrechenbare Kosten

1 Zusätzlich zu den Kosten nach Artikel 10 sind folgende Kosten anrechenbar:

- a. Kosten für den Landerwerb im Zusammenhang mit begleitenden Massnahmen nach Artikel 15 bis zum achtfachen landwirtschaftlichen Ertragswert;
- b. Kosten für vermessungstechnische Arbeiten bei Landumlegungen einschliesslich Verpflockung und Vermarkung, soweit diese Arbeiten den Minimalanforderungen des Bundes entsprechen und für die Erkennung und Bewirtschaftung der neuen Parzellen notwendig sind;
- c. eine einmalige Entschädigung bis höchstens 1200 Franken pro Hektar an Verpächter und Verpächterinnen für die Erteilung des Rechts an eine Pachtlandorganisation zur Weitergabe des Pachtlandes, sofern das Pachtland 12 Jahre zur Verfügung gestellt wird.

2 Nicht anrechenbar sind insbesondere:

- a. Kosten infolge nicht projekt- oder fachgemäß ausgeführter Arbeiten;
- b. Kosten infolge offensichtlich unsorgfältiger Projektierung, mangelhafter Bauleitung oder nicht bewilligter Projektänderungen;
- c. Kosten für den Landerwerb, die nicht unter Absatz 1 Buchstabe a fallen;
- d. Entschädigungen an Beteiligte für Durchleitungs- und Quellrechte, Wegrechte und Ähnliches sowie Kultur- und Inkonvenienzentschädigungen;
- e. Kosten für den Erwerb von beweglichem Inventar und von Inneninstallationen sowie für Betrieb und Unterhalt;
- f. Verwaltungskosten, Sitzungsgelder, Versicherungsprämien und Zinsen;
- g. bei Elektrizitätsversorgungen der Netzkostenbeitrag für den Anschluss an das vorgelagerte Verteilnetz.

3 Bei An schlüssen der Grundversorgung im Fernmeldewesen an fernmeldetechnisch nicht erschlossenen Orten sind nur die Kosten anrechenbar, die nach Artikel 18 Absatz 2 der Verordnung vom 9. März 20079 über Fernmelddienste von den Kunden und Kundinnen übernommen werden müssen.

4 Bei Entwässerungsanlagen und der Verbesserung von Bodenstruktur und -aufbau ist höchstens der achtfache landwirtschaftliche Ertragswert des Grundstücks anrechenbar.

Art. 25 Beitragssätze

1 Es gelten folgende maximale Beitragssätze in Bezug auf die anrechenbaren Kosten:

	Prozent
a. für umfassende gemeinschaftliche Massnahmen:	
1. in der Talzone	34
2. in der Hügelzone und in der Bergzone 1	37
3. in den Bergzonen II - IV	40
b. für gemeinschaftliche Massnahmen	
1. in der Talzone	27
2. in der Hügelzone und in der Bergzone 1	30
3. in den Bergzonen II - IV	33
c. für einzelbetriebliche Massnahmen	
1. in der Talzone	20
2. in der Hügelzone und in der Bergzone 1	23
3. in den Bergzonen II - IV	26

2 Für Wiederherstellungen nach Elementarschäden und für periodische Wiederinstandstellungen gelten die Beitragssätze nach Absatz 1 Buchstabe b.

3 Zur administrativen Vereinfachung kann der Beitrag auch als Pauschale festgelegt und ausgerichtet werden. Diese darf nicht höher sein als der Beitrag nach Absatz 1.

Gesetzliche Verankerung im Kanton Wallis

Die beiden wichtigsten Gesetzesgrundlagen für die Nutzungsarrondierung im Kanton Wallis sind das kantonale Gesetz über die Landwirtschaft und die Entwicklung des ländlichen Raumes (**GLER**) und dessen Verordnung (**VLER**). Das **GLER** und das **VLER** des Kantons Wallis bilden dabei eine in der Schweiz zurzeit einzigartige gesetzliche Grundlage auf Kantonsebene für die Pachtland- und die Nutzungsarrondierung. Für Pachtland- und Nutzungsarrondierungen gelten die gleichen auf Bundesebene gegebenen Bestimmungen wie für eine Gesamtmeilioration. Das Verfahren wird ausdrücklich an das Vorgehen in gewöhnlichen Landumlegungen (Gesamtmeilioration) angelehnt (Art. 62c, **VLER**). Dies bedeutet, dass eine Arrondierung durchgeführt wird, wenn mehr als die Hälfte der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit dem Besitz von mehr als der Hälfte der Landflächen im Perimeter dem Unternehmen zugestimmt haben. In diesem Fall sind alle Grundeigentümer/innen und Bewirtschafter/innen im Beizugsgebiet verpflichtet, dem Unternehmen beizutreten (**ZGB** Art. 703). Bei grossem öffentlichem Interesse kann eine Nutzungsarrondierung zudem vom Regierungsrat angeordnet werden. Vorteil ist die rechtlich klar definierte Regelung der Rechte und Pflichten aller Beteiligten (Wunschäusserung, Einsprachen, Kostenverteiler usw.). Als nachteilig könnte sich die Anlehnung an das Landumlegungsverfahren eventuell hinsichtlich Flexibilität, Dauer und Kosten des Verfahrens erweisen (z.B. in Bezug auf Duldungspflicht einer 12-jährigen Verpachtung nach Art. 62d, **VLER**).

Verordnung über die Landwirtschaft und die Entwicklung des ländlichen Raumes (VLER**) des Kantons Wallis, Artikel 62c**

Art. 62c Verfahren

¹ Mit Ausnahme der im vorliegenden Abschnitt ausdrücklich aufgeführten Bestimmungen, ist das Verfahren das gleiche wie bei den gewöhnlichen Landumlegungen.

² Die detaillierten Bestimmungen zur Realisation der Pachtlandarrondierung sind im Vorprojekt zu bezeichnen, welches als Grundlage für die Abstimmung dient.

Weitere Links

- Nutzungsarrondierung Vorgehen (PDF)
- Nutzungsarrondierung Konfliktregelung (PDF)
- Nutzungsarrondierung Anlaufstellen und Adressen (→ Link)

Nutzungsarrondierung / Mögliche Trägerschaft

Als Trägerschaft einer Nutzungsarrondierung kommen die Landwirtinnen und Landwirte selbst, die Gemeinde oder eine Genossenschaft in Frage. Wenn die Initiative zu einer Projektdurchführung von den Bewirtschaftenden selbst kommt, ist die Trägerschaft prinzipiell die Gemeinschaft aller Beteiligten. In der Regel kann die Trägerschaft und deren Funktion aber auch an die Gemeinde oder an eine Pachtlandgenossenschaft delegiert werden. Im Falle, dass die Gemeinde sich als Initiantin präsentiert, ist sie direkt Trägerin der Nutzungsarrondierung. Sie finanziert normalerweise die Voruntersuchung und entscheidet aufgrund der Ergebnisse über die Fortführung und die Finanzierung des Projektes.

- **Landwirte und Landwirtinnen**

Grund für die Umsetzung einer Nutzungsarrondierung ist hauptsächlich die unbefriedigende Bewirtschaftungssituation. Diese ist Anlass zur Lösungsfindung im Kreise der Landwirte und Landwirtinnen. So wird häufig im kleineren Rahmen eine Arrondierung des Eigen- und Pachtlandes unter ein paar Bewirtschafter/innen initiiert und umgesetzt. Eine Nutzungsarrondierung kann jedoch nicht nur unter den Bewirtschafter/innen stattfinden; es müssen immer alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in das Projekt mit einbezogen werden. Die Trägerschaft setzt sich somit aus sämtlichen Grundeigentümern und Bewirtschaftern zusammen. Werden weder administrative noch verfahrenstechnisch komplexe Massnahmen getroffen, können die Neuzuweisungsarbeiten ohne Hilfe eines Technischen Büros erledigt werden.

- **Gemeinde**

Die Gemeinde als Trägerschaft hat den Vorteil, dass auf bestehenden Strukturen aufgebaut werden kann. Sie kann wichtige Verwaltungsaufgaben (Kassier, Aktuar, etc.) effizient wahrnehmen. In gewissen Fällen kann die Gemeinde sowohl als Initiantin des Projekts, als auch als verfahrenstechnische und finanzielle Trägerin fungieren. Häufig delegiert die Gemeinde die Ausführung der Arbeiten, insbesondere die Neuzuweisung an ein sog. Durchführendes Organ. Dieses kann aus Vertretern der Grundeigentümer/innen bzw. Bewirtschafter/innen, der Gemeinde und der Technischen Leitung (externer Fachexperte/externe Fachexpertin) bestehen.

- **Genossenschaft**

Bei der Durchführung einer Nutzungsarrondierung mit zahlreichen Teilnehmer/innen (Eigentümer/innen und Bewirtschafter/innen) bietet sich die Möglichkeit an, eine Genossenschaft zu gründen. Diese besteht aus sämtlichen involvierten Grundeigentümer/innen und Pächter/innen. Die Genossenschaft wählt die Ausführungskommission. Diese koordiniert das Verfahren unter Mitarbeit und Aufsicht der Technischen Leitung und berät über die von der Technischen Leitung ausgearbeiteten Neuzuweisungsentwürfe. Zudem kann sie weitere Aufgaben übernehmen, wie z. B. die Kontrolle der Bewirtschaftung nach erfolgter Neuzuweisung, die Verwaltung der Pachtzinse, die Schlichtung von Streitfällen und die Zuteilung freiwerdender Flächen.

Das Pachtland kann im Rahmen einer sogenannten Poollösung gemäss Strukturverbesserungsverordnung (SVV Art. 23 Abs. 1) neu zugewiesen werden. Dies bedeutet, dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihr Land an die Genossenschaft verpachten und dieses nun von der Genossenschaft mit einer Unterpacht weitergegeben wird. Ebenfalls läuft die Abwicklung der Pachtzinse über die Genossenschaft. Gemäss SVV Art. 23 Abs. 1 verpachten die Grund- eigentümer/innen ihr Land für 12 Jahre an die Genossenschaft. Dadurch profitieren sie von einer einmaligen Entschädigung von bis zu Fr. 1 200.- pro ha.

Vorteile der Bildung einer Genossenschaft

Die Genossenschaft erleichtert den Bewirtschafter/innen die vertraglichen Regelungen, welche diese ansonsten privat mit den Grundeigentümer/innen abzuschliessen hätte. Zudem können durch die einheitlichen Regelungen über das gesamte Bezugsgebiet transparente Lösungen erzielt und dadurch der Gefahr von Bevorteilungen entgegengewirkt werden. Im Fall eines Konfliktes kann die zwischengeschaltete Genossenschaft zudem als neutrale Vermittlerin und Problemlöserin agieren. Durch die professionelle und effiziente Verwaltung des gesamten Pachtlandes profitiert der Bewirtschafter/innen außerdem von einem reduzierten Verwaltungsaufwand. Schlussendlich besteht die Möglichkeit, in den Statuten der Genossenschaft die Nachführung oder die Nachfolgeregelung festzulegen.

Nachteile der Bildung einer Genossenschaft

Durch die Bildung einer Genossenschaft steigt der Bedarf nach personeller Ausstattung sowie finanziellen Grundlagen und es wird ein erhöhtes Engagement aller Beteiligten für den Betrieb der Genossenschaft notwendig. Fortführend werden die Pachtflächen durch die Vermittlungsstelle als Unterpacht weitergegeben. Dies benötigt jeweils das Einverständnis aller beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Weitere Links

- Nutzungsarrondierung Vorgehen (PDF)
- Nutzungsarrondierung Rechtsgrundlagen (PDF)
- Nutzungsarrondierung Anlaufstellen und Adressen (→ Link)

Nutzungsarrondierung / Checkliste Vorgehen

Das Vorgehen einer Nutzungsarrondierung ist abhängig von der Grösse des Vorhabens. Sind nur wenige Eigen- und Pachtflächen beteiligt, kann das Verfahren ohne Einbezug externer Fachleute, kantonaler Behörden oder Bund durchgeführt werden. Die unten hervorgehobenen Verfahrensschritte sollten aber in jedem Fall beachtet werden (siehe auch Ablauf im Detailbeschrieb).

Im Folgenden wird das Verfahren für umfangreiche Vorhaben unter Gründung einer Genossenschaft (z. B. ganzes Gemeindegebiet) gemäss den Projektphasen der SIA 406 im Grundsatz beschrieben. Die Begrifflichkeiten und Verfahren unterscheiden sich teilweise je nach Kanton. Die beschriebenen Verfahrensschritte haben orientierenden Charakter und müssen nicht zwingend eingehalten bzw. umgesetzt werden.

Vorstudie

Nach der Initiative / Idee der Trägerschaft oder Gemeinde eine Nutzungsarrondierung durchzuführen sollte eine Analyse der Gesamtsituation stattfinden. Diese dient dazu zu prüfen, ob das Verfahren der Nutzungsarrondierung geeignet ist, oder ein anderes Landumlegungsverfahren in Betracht gezogen werden sollte (siehe auch Eintrittskriterien). Eine Zusammenstellung folgender Grundlagen kann zur ersten Abschätzung der Eignung einer Nutzungsarrondierung dienen (nicht abschliessend):

- Eigentums- und Pachtverhältnissen inkl. Pachtlandanteil;
- Landwirtschaftliche Verhältnisse (z. B. Aufgabe eines Betriebes, Bewässerungs-/Entwässerungssysteme);
- Natur und landschaftliche Verhältnisse (Bäche, Flurwegnetz, etc.);
- Raumplanerische Grundlagen z. B. Richtplan, Nutzungsplanung.

An einer Orientierungsveranstaltung werden alle Beteiligten, d. h. Bewirtschafter/innen und Grundeigentümer/innen über das Vorhaben informiert. Aufgrund der zusammengetragenen Grundlagen werden Bewirtschaftungs- und eventuell Landschaftspläne (Hecken, extensive Bewirtschaftung, Basis Nutzungsplanung Kulturland) resp. Flächenverzeichnisse erstellt. Sowohl Eigentümer/innen als auch Bewirtschafter/innen können mit Hilfe dieser Grundlagen entscheiden, ob sie sich am Projekt beteiligen wollen. Dadurch kann das Bezugsgebiet festgelegt werden.

In einer Versammlung der Teilnehmenden kann die Genossenschaft gegründet werden. Auch die Organe (Ausführungs- und Rechtsprüfungskommission) werden gewählt sowie die Statuten beschlossen. Die Ausführungskommission bestimmt in einem öffentlichen Submissionsverfahren die Technische Leitung des Unternehmens.

Das Ziel der Vorstudie ist es, einen Auftrag zu formulieren. Im Rahmen der Vorstudie soll ein Übersichtsplan mit skizzhafter Darstellung der Projektideen und Varianten ausgearbeitet werden. Eine grobe Kostenschätzung, die Dringlichkeiten, die Interessen und die Bewertung der Massnahmen werden in einem technischen Bericht erläutert. Die Behörden (Bund und Kanton) werden über das Vorhaben informiert. Sie geben Rückmeldung zur Subventionsberechtigung, provisorischem Beitragssatz, allfälligen Auflagen sowie generelle Anregungen.

Vorprojekt / vermessungstechnische Arbeiten

Im Rahmen des Vorprojekts werden weitere Grundlagen erhoben, detaillierter analysiert und schriftlich festgehalten. Die Ziele werden konkretisiert; zum Beispiel aufgeteilt in Landwirtschaft und Landschaft. Zudem werden die notwendigen Massnahmen festgehalten.

Der Alte Bestand wird detailliert erhoben. Das heisst, der Ist-Zustand nach rechtlicher Ausgangssituation (Pachtverträge) wird tabellarisch und kartographisch festgehalten. Eine Bodenbewertung oder eine Wiesenkartierung zur Bestimmung des Tauschwertes kann durch Bodenfachleute vorgenommen werden. Die Nutzungsarrondierung kann jedoch auch ohne Bewertung stattfinden und ein rein flächengleicher Abtausch vorgenommen werden. Der Alte Bestand muss von den Beteiligten akzeptiert werden (z. B. Auflageverfahren, Vertrag). Die Pachtverträge werden aufgelöst. Nach diesen Schritten kann mit der eigentlichen Neuzuweisung begonnen werden. Dafür werden die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter über deren zukünftigen Bewirtschaftungsweisen sowie Wünsche befragt. Die Zuweisungsgrundsätze werden durch die Kommission und die Technische Leitung unter Mitwirkung der Bewirtschafter/innen / interessierten Eigentümer/innen festgelegt. Unter Berücksichtigung aller Grundlagen, Grundsätze und Wünsche wird von der Technischen Leitung ein erster Neuzuweisungsentwurf erstellt. Dieser wird mit den Beteiligten besprochen und anschliessend bereinigt. Es wird festgehalten, dass die Beteiligten die Neuzuweisung akzeptieren (z. B. Auflage oder Unterschrift eines privatrechtlichen Vertrages / Vereinbarung). Die neuen Pachtflächengrenzen werden vermarkt. Zudem werden neue Pacht- und Pflegeverträge erstellt und unterzeichnet. Nach diesem Schritt können die Pachtverhältnisse neu angetreten werden.

Das Vorprojekt beinhaltet einen Bericht mit Informationen zu den einzelnen Verfahrensschritten und bereinigter Kostenschätzung. Verzeichnisse und Pläne der alten und neuen Zustände sind Teil der Abgabe an den Bund.

Der Bund wird anschliessend einen Grundsatzbeschluss (Subventionsberechtigung) fällen und den Beitragssatz bestimmen.

Projekt / Submission

Da bei einer Nutzungsarrondierung im Normalfall keine baulichen Massnahmen vorgesehen sind, sind weder ein Detailprojekt noch ein Submissionsdossier auszuarbeiten.

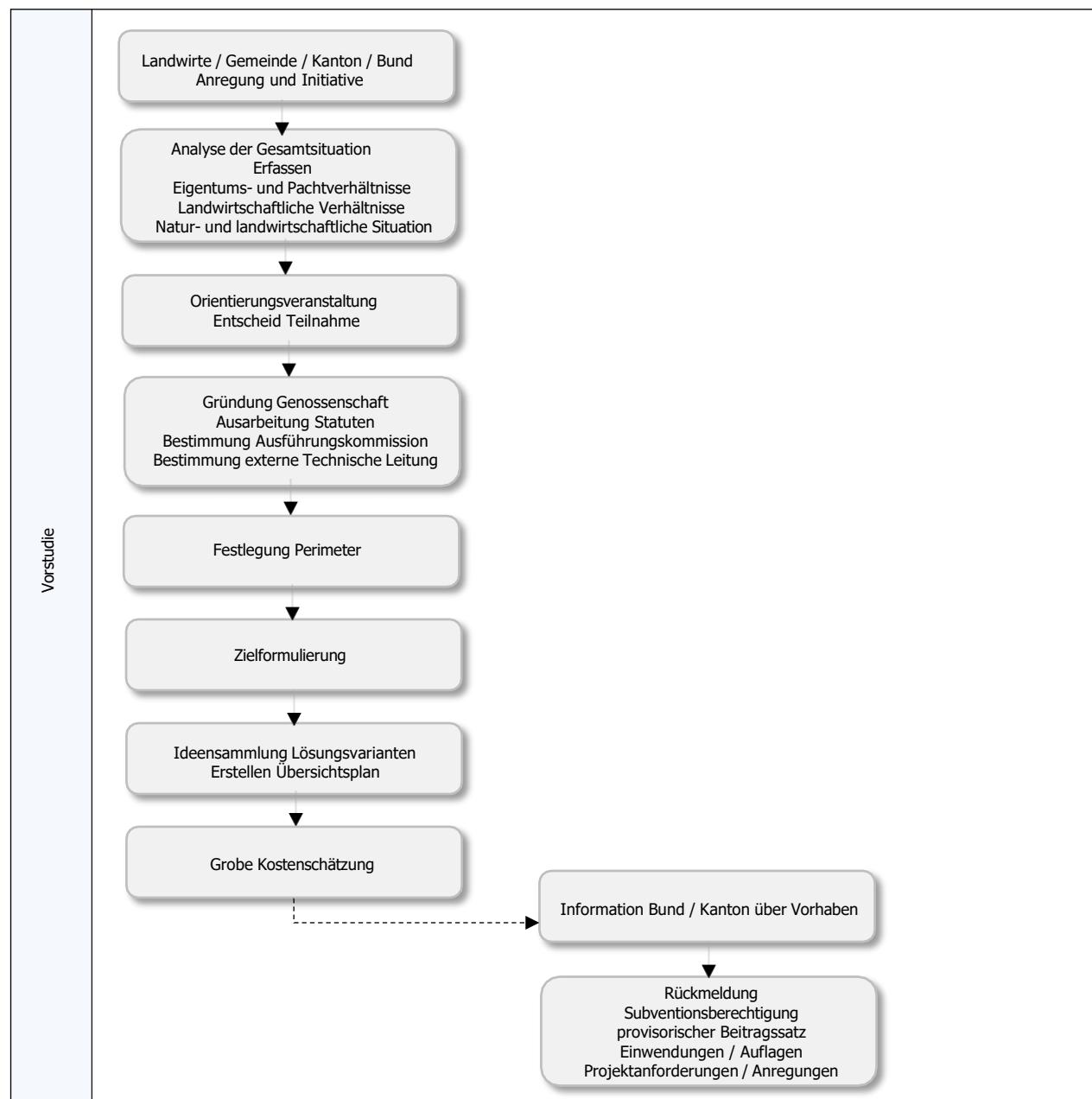
Abschluss

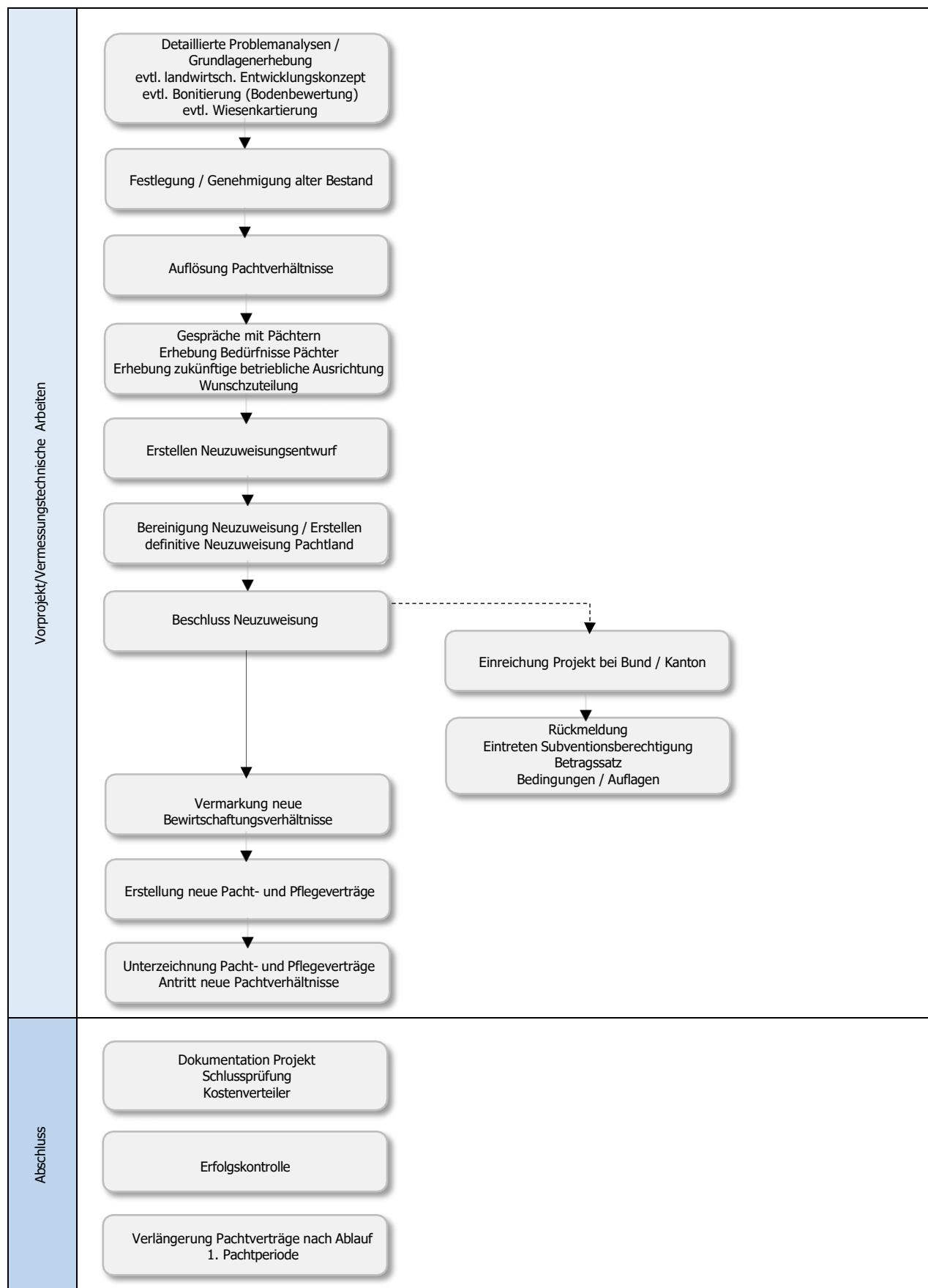
Es sind alle Unterlagen und Richtlinien für den Betrieb und Unterhalt zusammen zu tragen und eine Schlussabrechnung zu erstellen. Eine Erfolgskontrolle sowie der Unterhalt des neuen Zustands werden durchgeführt. Nach Ablauf der ersten Pachtperiode werden die Verträge verlängert.

Weitere Links

- Nutzungsarrondierung Praxisbeispiele (PDF)
- Nutzungsarrondierung Anlaufstellen und Adressen (→ Link)

Nutzungsarroundierung – Vorgehensschema





Stand: 15.10.2016

Nutzungsarrondierung / Zeitdauer

Zeitdauer einer Nutzungsarrondierung

Die Realisierungsdauer eines Landumlegungsverfahrens kann nicht verallgemeinert werden. Ebenso schwierig ist es, die Wirkungsdauer - also die Zeit, in der die Wirkung der Arrondierung erhalten bleibt - zu bestimmen. Es lassen sich aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituationen, der individuellen Entwicklungen und Inhalte während der Erarbeitung sowie der unterschiedlich intensiven Mitarbeit der Beteiligten keine generellen Aussagen machen. Jedes Projekt funktioniert individuell und wird von externen Faktoren - wie beispielsweise Einwendungen oder Wechsel des Eigentums - beeinflusst, welche das Verfahren verzögern können.

Wirkungsdauer

Die gesetzlichen Grundlagen des Bundes sehen eine Mindestlaufzeit von 6 Jahren für Nutzungsarrondierungen vor (Pachtgesetz). Nach Ablauf der ersten Pachtdauer ändern die Bewirtschaftungsverhältnisse kaum, da häufig kein Anlass zur Kündigung besteht. Bei der Neuzuteilung des Pachtlandes aus einem Pachtlandpool werden die Pachtverträge auf eine Mindestdauer von 12 Jahren ausgestellt. In diesem Fall werden die Eigentümer/innen und Verpächter/innen vom Bund mit einer einmaligen Abfindung von bis 1 200 Franken pro Hektar entschädigt.

Die Dauer von 6 resp. 12 Jahren ist eine Sicherheit für die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter. Dadurch wird sichergestellt, dass sie ihre Anbauflächen nicht nach kurzer Zeit wechseln müssen. Für den Bund bedeuten Pachtverträge von 12 Jahren einen stärkeren Schutz seiner Investitionen im Rahmen einer Nutzungsarrondierung. In begründeten Fällen können auch vor Ablauf der Dauer von 12 Jahren Änderungen vorgenommen werden. Zum Beispiel, wenn sich in der Betriebsphase mögliche Nachbesserungen zeigen.

Gibt jemand seinen Landwirtschaftsbetrieb auf, können die zur Verfügung stehenden Flächen unter den verbleibenden Bewirtschafter/innen aufgeteilt werden. Es wird kein Bewirtschafter resp. keine Bewirtschafterin verpflichtet, die 6 resp. 12 Jahre weiter zu bewirtschaften, wenn er oder sie das vollständige Los der Pachtgenossenschaft zurückgibt. Dieser Umstand ist vor allem für Bewirtschafter/innen relevant, die bei Beginn der Arrondierung kurz vor der Pensionierung stehen und keinen Betriebsnachfolger/keine Betriebsnachfolgerin haben.

Umsetzungsduer

Nutzungsarrondierungen können im Vergleich zu anderen Strukturverbesserungsmassnahmen schnell umgesetzt werden. Sowohl die Bauzeiten für Infrastrukturprojekte als auch die Neuparzellierung entfallen. Zudem kann in der Regel auf eine detaillierte Bodenbewertung (Bonitierung) verzichtet werden; der Abtausch erfolgt flächengleich. Erste Beispiele zeigen, dass die Vorbereitung für eine Nutzungsarrondierung ca. ein Jahr und die anschliessende Durchführung ca. zwei Jahre dauern. Grossen Einfluss auf die effektive Zeitdauer haben:

- die Neuzuteilungskriterien, respektive die dafür notwendigen Erhebungen / Bonitierungen;
- die Auflageverfahren für Altbestand, Neuzuweisung und Kostenverteiler;
- Externe Einflüsse wie allfällige Einsprachen oder Meinungsverschiedenheiten unter den Beteiligten.

Weitere Links

- Nutzungsarrondierung Vorgehen (PDF)
- Nutzungsarrondierung Praxisbeispiele (PDF)
- Nutzungsarrondierung Anlaufstellen und Adressen (→ Link)

Nutzungsarrondierung / Konfliktregelung

Kritische Situationen in Nutzungsarrondierungen und Gegenmassnahmen

Wo Menschen zusammen arbeiten, kann vieles schief gehen: Es werden Fehler gemacht oder Erwartungen enttäuscht, es kommt zu Meinungsverschiedenheiten und Missverständnissen, etc. Das ist normal und kein Grund zur Besorgnis – aber es ist sehr wichtig, dass die Verfahrensteilnehmer in solchen Momenten richtig reagieren und verhindern, dass aus kleinen Missgeschicken kostspielige Fehlentwicklungen, aus unterschiedlichen Lagebeurteilungen chronische Streitereien entstehen.

Dazu braucht es eine gesunde Gesprächskultur: Die Fähigkeit, auch kritische Punkte fair und respektvoll vorzubringen und die Bereitschaft, sich gegenseitig ernsthaft zuzuhören. Das gilt sowohl im Gespräch unter den Verfahrensteilnehmer/innen, als auch zwischen den Teilnehmer/innen und einem allfällig dafür eingesetzten durchführenden Organ (Ausführungskommission einer Genossenschaft zur Umsetzung einer Nutzungsarrondierung, Gemeinde, etc.).

Es lohnt sich zudem, mögliche Konfliktherde frühzeitig anzusprechen und schon im Voraus Massnahmen für eine allfällig notwendige Krisenbewältigung zu vereinbaren. **Typische Eskalationsrisiken** gibt es für Nutzungsarrondierungen bezüglich:

- **Offenheit:** Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer (Pächter/innen und Verpächter/innen) einer Nutzungsarrondierung müssen ihre Wünsche und Meinungen ehrlich und verständlich ins Verfahren einbringen können.

Konfliktpotential:

- Eindruck der Ungleichbehandlung im Rahmen der Neuzuweisung
→ zu geringe bzw. nicht an die Betriebsbedürfnisse angepasste Neuzuweisung
→ Neuzuweisung weist nicht die gleiche Qualität auf wie der Altbestand.
- Eindruck der Ungleichbehandlung im Rahmen einer allfälligen Bodenbewertung
→ eigenes Land zu schlecht bewertet – Land der Anderen zu gut bewertet.
- Eindruck der fehlenden Mitwirkungsmöglichkeit
→ Wünsche und Bedürfnisse finden keine oder zu geringe Beachtung
→ Kritik am Verfahren findet keine oder zu geringe Beachtung.

Gegenmassnahmen:

- Frühe und intensive Mitwirkung der Teilnehmenden am Verfahren.
- Schriftliches Festhalten von gemeinsam erarbeiteten Grundsätzen hinsichtlich der Durchführung des Verfahrens → Bodenbewertungskriterien, Neuzuweisungskriterien, etc.
- Ganz grundsätzlich: Faire Gesprächsführung beachten (siehe auch → [Link Website Konflikttheorie](#)).

- **Sorgfalt:** Zu den Pflichten der Pächterinnen und Pächter gehört der sorgfältige Umgang mit dem Pachtgegenstand. Sie haben gemäss Landwirtschaftlichem Pachtgesetz (LPG Art. 21 ff.) für eine nachhaltige Ertragsfähigkeit des Bodens zu sorgen. Speziell bei Nutzungsarrondierungen ist diesem Punkt grosse Bedeutung beizumessen. Oftmals wird Eigenland, welches jahrelang durch den Grundeigentümer/die Grundeigentümerin bewirtschaftet wurde, nach der Arrondierung durch einen neuen Bewirtschafter/eine neue Bewirtschafterin gepachtet. Dieser Wechsel birgt zusätzliches Konfliktpotenzial, wenn das Land nicht mit der gleichen Sorgfalt bewirtschaftet wird wie bis anhin. Häufig besteht eine emotionale Bindung aufgrund von vergangenen Ereignissen und Erinnerungen. Diesem Tatbestand ist entsprechend Rechnung zu tragen.

Konfliktpotential:

- Pfuscherei, Missachtung von Abmachungen und Ratschlägen, Intoleranz, Besserwisserei.
- Verpassen von Schadensmeldungen, Verschleppen von Pflegemassnahmen.
- Übertriebene Genauigkeit, unterschiedliche Qualitätsstandards usw.

Gegenmassnahmen:

- sich offen über Arbeitsqualität austauschen, die gemeinsame Verbesserung suchen, Verfahren und Pflegeroutinen vereinbaren und umsetzen;
- Ggf. Delegation der Kontrolle der fachgerechten Bewirtschaftung an die Genossenschaft, die Gemeinde (Landwirtschaftskommission) oder eine dritte neutrale Stelle.

- **Freiwilligkeit:** Sowohl die Teilnahme am Verfahren, als auch der schlussendliche Antritt der neuen Pachtflächen ist freiwillig – niemand kann dazu gezwungen werden.

Konfliktpotential:

- Nichtantritt der zugewiesenen Flächen - Ausstieg von Teilnehmerinnen und Teilnehmern und dadurch automatisch schlechtere Lösung für verbleibende Teilnehmer/innen.
- Einzelne können versuchen, als Preis für ihre Zustimmung persönliche Forderungen durchzusetzen.

Gegenmassnahmen:

- Frühe und intensive Mitwirkung der Teilnehmer/innen in der Ausarbeitung des Neuzuteilungsentwurfes
- Gemeinsame Erstellung einer privatrechtlichen Vereinbarung zur Regelung sämtlicher Verfahrensschritte, insbesondere den Antritt der neuen Pachtflächen.
- Ausschluss nicht kooperativer Teilnehmer/innen zu Gunsten einer erfolgreichen Teillösung.

- ... und viele weitere

Diese Streitpunkte können natürlich auch kombiniert auftreten – und wenn das Vertrauen einmal getrübt ist, kommen schnell weitere Krisenfelder dazu und eine Eskalation ist möglich. Darum gilt: Konflikte immer ohne Aufschub so schnell und vollständig wie möglich ansprechen und klären!

Weitere Informationen zum Konfliktmanagement allgemein: → [Website Konflikttheorie \(→ Link\)](#)

Beratungsangebote für Konfliktmanagement in Nutzungsarrondierung: → [Anlaufstellen und Adressen \(→ Link\)](#)

Nutzungsarrondierung / Ausstiegsmodalitäten

Ausstiegsmodalitäten in einer Nutzungsarrondierung

Die Nutzungsarrondierungen erfolgen in den meisten Kantonen auf freiwilliger Basis. Das zwingende Verfahren, welches in Artikel 703 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (**ZGB**) definiert wird, findet bei einer Nutzungsarrondierung keine Anwendung. Deshalb sind der Austritt, respektive das Verweigern der Teilnahme am Verfahren für die Grundeigentümer/innen und die Bewirtschafter/innen möglich. Wenn eine Pachtlandarrondierung zustande kommt, wird in der Regel von der Technischen Leitung, respektive vom durchführenden Organ eine Vereinbarung aufgesetzt, wodurch die Teilnehmerinnen und Teilnehmer nach ihrer freiwilligen Zusage zur Teilnahme verpflichtet werden. In diesem Fall müssen sowohl die Bewirtschafter/innen wie auch die Grundeigentümer/innen die Neuzuweisung des Pachtlandes mindestens für die Wirkungsdauer von 6 (resp. 12 Jahren bei Genossenschaftsverteilung) akzeptieren. Falls kein solcher Vertrag aufgesetzt wird, ist es den beteiligten Personen jederzeit möglich, aus dem Planungsprozess auszusteigen oder den Neuantritt der Pachtflächen zu verweigern.

Das oberste Ziel aller Beteiligten ist es, möglichst viele Landwirte und Landwirtinnen für eine Teilnahme zu begeistern und Ausstiege aus dem Verfahren zu vermeiden. Durch eine gute Planung, eine optimale Lösung für alle sowie eine gute konstruktive Zusammenarbeit werden diese Ziele in der Regel erreicht.

Auflösung des Pachtvertrags

Im Normalfall findet eine Verpachtung der neuzugeteilten Pachtlandparzellen auf eine Dauer von mindestens sechs Jahre statt (Art. 7, **LPG**). Im darauffolgenden Artikel wird die Fortsetzung der Pacht wie folgt geregelt: Der Pachtvertrag gilt für weitere sechs Jahre, wenn er auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und nicht ordnungsgemäss gekündigt worden ist. Ebenfalls gilt dies für den Fall, dass die Pachtdauer nach Ablauf der bestimmten Zeit stillschweigend fortgesetzt wird.

Die Beendigung der Pacht ist mit einer schriftlichen Kündigung unter Einhaltung der Kündigungsfrist von einem Jahr zu vollziehen. Ist vertraglich nichts anderes vereinbart, kann nur auf den ortsüblichen Frühjahrs- oder Herbsttermin gekündigt werden. Wenn die Erfüllung des Vertrags für eine Partei aus wichtigen Gründen unzumutbar geworden ist, so kann sie die Pacht auf den folgenden Frühjahrs- oder Herbsttermin mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten schriftlich kündigen (Art. 17, **LPG**). Für den Fall, dass eine Pächterin oder ein Pächter den Betrieb oder die Bewirtschaftung aufgeben möchte, ist der Verpächter/die Verpächterin frei, den neuen Pächter/die neue Pächterin selbst zu bestimmen, sofern keine Genossenschaftslösung (Poollösung) gewählt wurde.

Auflösung der Genossenschaft

Wird eine öffentlich-rechtliche Genossenschaft gegründet, gelten die Regeln des Obligationenrechts. Die Bodenverbesserungsgenossenschaft sollte erst aufgelöst werden, wenn das Ziel des Unternehmens erreicht ist. Die Auflösung der Genossenschaft, sowie die Abänderung der Statuten ist jedoch grundsätzlich möglich (**OR**, Art. 888; Art. 911). Die Genossenschaft wird durch den Beschluss der Generalversammlung aufgelöst (**OR**, Art. 911). Es bedarf hierfür 2/3 der abgegebenen Stimmen (**OR**, Art. 888).

Ausstiegsmodalitäten Kanton Wallis

Anders als in den übrigen Kantonen steht die Freiwilligkeit nicht mehr im Vordergrund. Vielmehr wird das Verfahren ausdrücklich an das Vorgehen in gewöhnlichen Landumlegungen (Gesamtmelioration) angelehnt (Art. 62c, **VLER**). Dies bedeutet, dass eine Nutzungsarrondierung durchgeführt wird, wenn mehr als die Hälfte der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit dem Besitz von mehr als der Hälfte der Landflächen im Perimeter dem Unternehmen zugestimmt haben. In diesem Fall sind alle Grundeigentümer/innen und Bewirtschafter/innen im Beizugsgebiet verpflichtet, dem Unternehmen beizutreten (**ZGB** Art. 703). Bei grossem öffentlichen Interesse kann eine Nutzungsarrondierung zudem vom Regierungsrat angeordnet werden. Aufgrund dieser kantonalen Gesetzgebung können im Wallis weder die Grundeigentümer/innen noch die Bewirtschafter/innen ihre Teilnahme am Verfahren sowie den Antritt des neuen Besitzstandes verweigern. Die einzige Möglichkeit ist, nach Ablauf der Pachtdauer den Pachtvertrag zu kündigen. Dies muss nach den Vorgaben, welche der Artikel 16 des Bundesgesetzes über die Landwirtschaft (**LPG**) vorgibt, geschehen. Eine vorzeitige Kündigung des Pachtvertrages ist nur dann möglich, wenn die Erfüllung des Vertrages aus wichtigen Gründen unzumutbar geworden ist.

Die Bodenverbesserungsgenossenschaft kann laut Artikel 43 der Verordnung über die Landwirtschaft und die Entwicklung des ländlichen Raumes (**VLER**) des Kantons Wallis einzig aufgelöst werden, wenn das Ziel des Unternehmens erreicht ist. Dieses wird wie folgt definiert: «Ziel des Unternehmens ist die Vollendung der Arbeiten und ihre offizielle Anerkennung; die Eintragung der dinglichen Rechte im Grundbuch, die Verteilung und Zahlung der Kosten, die Regelung

von Unterhalt und Betrieb des Werkes, die Erledigung der Beschwerden und die Löschung der gesetzlichen Grundpfandrechte.»

Im darauffolgenden Artikel im **VLER** des Kantons Wallis wird die amtliche Auflösung der Bodenverbesserungsgenossenschaft beleuchtet. Wenn die Genossenschaft zahlungsunfähig ist, die für das gute Funktionieren erforderlichen Organe nicht mehr bestellt werden können oder diese schwerwiegend ihre Pflichten vernachlässigen, kann der Staatsrat die notwendigen Massnahmen ergreifen um das Ziel des Unternehmens zu verwirklichen oder die Auflösung der Genossenschaft und die Verteilung der Kosten von Amtes wegen vornehmen.

Weitere Links

→ Nutzungsarrondierung Rechtsgrundlagen (PDF)

→ Nutzungsarrondierung Anlaufstellen und Adressen (→ Link)