

Vertragliche Landumlegung / Praxisbeispiele

Vertragliche Landumlegung Steinhof (SO) (2010 – 2012)

(Quelle: Meile, R. (2013): Vertragliche LU Steinhof (SO), Geomatik Schweiz, 111(2013), Heft 12, 660-663)

Ausgangslage

Dem Entscheid, eine Vertragliche Landumlegung durchführen zu wollen, gingen erfolglose Versuche für die Umsetzung einer Gesamtmelioration voran. Letztere konnte jedoch nicht durchgeführt werden, da kein Sanierungsbedarf an den Entwässerungsanlagen bestand und das Wegnetz in gutem Zustand vorhanden war. Die Gemeindefinanzen mussten zudem geschont werden und es waren nicht alle Landwirtinnen und Landwirte einer Landumlegung gegenüber positiv eingestellt.

Schlussendlich haben sich die Beteiligten für das Verfahren der Vertraglichen Landumlegung entschieden. Dieses beruht auf dem Bundesgesetz über die Landwirtschaft (LWG). Das Ziel der Vertraglichen Landumlegung ist, das Eigen- und das Pachtland unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten und der Betriebsstrukturen zu arrondieren. Die Abteilung für Strukturverbesserung des kantonalen Amtes für Landwirtschaft koordinierte und unterstützte das Verfahren.

Das Bezugsgebiet in Steinhof umfasste 130 Hektaren, worin auch 39 Hektaren Wald und drei Hektaren Strassen enthalten waren. Dieser Alte Bestand setzte sich aus 151 Parzellen von insgesamt 28 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zusammen. Nicht miteinbezogen wurden das Baugebiet und diejenigen Flächen, die bereits früher im Rahmen einer Landumlegung einer angrenzenden bernischen Gemeinde melioriert wurden.

Ablauf der Vertraglichen Landumlegung Steinhof (SO)

Einleitend wurden die Grundsätze der Vertraglichen Landumlegung an einer Orientierungsversammlung vorgestellt. Inert zwei Wochen wurden diese Grundsätze durch alle Grundeigentümer/innen unterschrieben, womit das Projekt rechtskräftig gestartet werden konnte. Im Rahmen des Verfahrens wurden allerdings nur planerische und keine baulichen Massnahmen durchgeführt.

Grundsätze der Vertraglichen Landumlegung Steinhof (SO)

- Abtausch nach Fläche ohne Bonitierung.
- Abtausche sind freiwillig.
- Schrittweise Arrondierung von Eigen- und Pachtland nach dem Prinzip, dass alle Beteiligten einem Arrondierungsschritt zustimmen, bevor der nächste angegangen wird.
- Überführung von Wegen, die mehr als einem Grundeigentümer oder der Öffentlichkeit dienlich sind, in das Gemeindeeigentum.
- Bereinigung der Dienstbarkeiten mit der Landumlegung.
- Abgeltung von Mehr- und Minderzuteilungen im Kulturland mit 5.- Fr. pro Quadratmeter.
- Nur aufstossende Grenzen werden vermarkt.

An Wunschtagen konnten die Grundeigentümer/innen für jedes Gewinn einen vorbereiteten Lösungsvorschlag besprechen. Bei Zustimmung zum vorgeschlagenen Tausch wurde die Lösung als Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte festgelegt. Im Falle, dass keine Zustimmung zum Lösungsvorschlag gefunden wurde, musste eine erneute Lösungssuche gestartet und der neue Vorschlag vorgelegt werden. Aufgrund dieser Zusammenarbeit und Gesprächen konnte die definitive Neuzuteilung festgelegt werden. Durch die Lösungsgespräche wurde das Eigenland grösstenteils optimal zusammengelegt, woraufhin einige zusätzliche Grenzbereinigungen vorgenommen wurden. Für das Ausscheiden zweier neuer Wege akzeptierten mehrere Eigentümer und Eigentümerinnen Minderzuteilungen ihrerseits. In Folge der optimal mit dem Eigenland zusammengelegten Pachtlandflächen wurden für alle Bewirtschafteter/innen neue Pachtverträge durch das Bauernsekretariat abgeschlossen. Zusammen mit dem Grundbuchamt wurden die Dienstbarkeiten des Alten Bestandes erhoben und für den neuen Bestand überarbeitet und begründet. Viele Wegrechte und überholte Anmerkungen konnten hierbei gelöscht werden. Zum Abschluss der Neuzuteilung kamen sämtliche Grundeigentümer/innen an einem Stichtag zur Unterzeichnung aller Dokumente zusammen. Von Bedeutung waren der Plan «Neuer Bestand», das Grundeigentümer/innen- und Flächenverzeichnis, der Plan und das Verzeichnis der Dienstbarkeiten sowie der provisorische Kostenverteiler.

	Alter Bestand			Neuer Bestand		
	Fläche [ha]	Anzahl Parzellen [Stück]	Mittlere Parzellengröße	Fläche [ha]	Anzahl Parzellen [Stück]	Mittlere Parzellengröße [ha]
3 Landwirtschaftsbetriebe der Gemeinde Steinhof	51.19	75 (100%)	0.68	51.69	20 (27%)	2.58

Tab. 2: Arrondierungserfolg Landwirtschaftsbetriebe (Eigenland).



Abb: Vertragliche Landumlegung Steinhof. Links: alter Bestand, rechts: definitive Neuzuteilung

Kosten und Finanzierung

Durch die Vertragliche Landumlegung entstanden im Vergleich zu anderen möglichen Landumlegungsarten nur geringe Gesamtkosten von 149'361 Franken. Die Hauptkosten entstanden durch die Arbeiten des Ingenieurbüros und des Bauernsekretariates. Bund und Kanton beteiligten sich an diesen Kosten. Die Restkosten, welche nach Abzug der Beitragszahlungen von Bund und Kanton geleistet wurden, beliefen sich auf 29 767.00 Franken. Dieser Betrag wurde nach einem auf die Verfahrensgrundsätze abgestützten Schlüssel auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verteilt. Im Kostenteiler berücksichtigt wurden eine Pauschale pro Grundeigentümer/in, die Anzahl Parzellen des Alten Bestandes, die Vermarktung, die Vorteile der Arrondierung sowie die Mehr- und die Minderzuteilung.

Zusammenstellung der Finanzierung

Leistungen / Arbeiten	Kosten
Amt für Landwirtschaft Kanton Solothurn (35%, inkl. Fr. 10'000 für Pilotprojekt)	Fr. 50'936.-
Bundesamt für Landwirtschaft (31%)	Fr. 36'258.-
Amt für Geoinformation Kanton Solothurn (Beitrag zur Grenzberreinigung)	Fr. 32'400.-
Grundeigentümerbeiträge (= Restkosten) ca. Fr. 230.-/ha bzw. ca. Fr. 1'060.-/Eigentümer	Fr. 29'767.-
Total Beiträge	Fr.149'361.-

Zusammenstellung der Kosten

Leistungen / Arbeiten	Kosten
Vermessungstechnische und planerische Arbeiten	Fr.133'139.-
Mitwirkung Bauernsekretariat (inkl. Pachtverträge)	Fr. 15'639.-
Diverses	Fr. 583.-
Gesamtkosten	Fr. 149'361.-
Spezifische Kosten	ca. Fr. 1'150/ ha

Vertragliche Landumlegung Reiden (2009 - 2017)

(Quelle: Trigonet AG, Baselstrasse 59, 6252 Dagmersellen)

Ausgangslage:

Das Landwirtschaftsgebiet in Reiden rund um den Dorfteil Reidermoos umfasst rund 236 ha und verfügt über viele Parzellen. Eine Gesamtmelioration konnte nicht durchgeführt werden, da kein Mehrheitsbeschluss erreicht wurde. Viele Grundeigentümer/innen und Bewirtschafter/innen wünschten sich jedoch Landumlegungen für eine bessere Bewirtschaftung. Aus diesem Grund kam das Instrument der freiwilligen Vertraglichen Landumlegung zum Zuge. Von den 75 möglichen Eigentümerinnen und Eigentümern beteiligten sich 47 mit einer Gesamtfläche von zirka 218 ha und 211 Parzellen. Flächenmässig war die Einwohnergemeinde Reiden die grösste beteiligte Eigentümerin.



Interview mit Bruno Aecherli und Hans Estermann: Was war der Auslöser für die Vertragliche Landumlegung? (YouTube)



Interview mit Bruno Aecherli und Hans Estermann: Wie viele Eigentümer, Bewirtschafter und Parzellen waren beteiligt? (YouTube)

Ablauf der Vertraglichen Landumlegung 2009 -2017:

1. Vorstudie: Initial – und Vorbereitungsphase
2. Vorprojekt: Grundlagenerarbeitung, Prüfungsprozess Gemeinde, Kanton und Bund, Genehmigung
3. Realisierung:
 - a. 1. Etappe Landumlegung: Aufnahme «Alter Bestand» (Digitalisierung Grundbuch-Einführungspläne, Übernahme Bodenwerte); Erarbeitung der Neuzuteilung / Vertrag (Grobentwurf, Verhandlungen mit Grundeigentümer/innen, Bereinigung der dinglichen, vor- und angemerkten Rechte, Regelung der Abgeltung Mehr- und Minderzuteilungen, Verteilung der Kosten); Genehmigung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements; Anmeldung «Neuer Bestand» im Grundbuch, Regelung der Pachtverhältnisse; Verpflockung und Antritt des neuen Bestandes.
 - b. 2. Etappe Infrastrukturelle Massnahmen / Vermarktung: Erarbeitung der wege- und wasserbaulichen sowie ökologischen Massnahmen (z. B. Projektierung Entwässerungssystem Moosmatte inkl. Erschliessung, Wanderwegnetz und ökologische Begleitmassnahmen); Umsetzung bauliche Massnahmen; Vermarktung.
 - c. 3. Etappe Amtliche Vermessung, Ersterhebung



Interview mit Bruno Aecherli und Hans Estermann: Wie lief die Bodenbewertung ab? (YouTube)



Interview mit Bruno Aecherli und Hans Estermann: Wie lange haben Planung und Durchführung gedauert? (YouTube)

Neuer Bestand:

Die Anzahl Parzellen konnte von 211 auf 102 reduziert werden. Die durchschnittliche Parzellengrösse vergrössert sich von 1.03 ha auf 2.14 ha. Aufgrund dessen verkleinert sich auch die durchschnittliche Anzahl Parzellen je Eigentümer/in von 4.5 auf 2.2. Die Grenzpunkte können auf der Allmend (Aebnet) massiv verringert werden; sind es bis heute rund 130 Stück, werden es in Zukunft noch 90 Stück sein. Heute existieren 54 Parzellen, neu werden es noch 25 sein. Eine ähnliche Verbesserung konnte auch im Gebiet Stumpfen und Moosmatte erzielt werden.



Interview mit Bruno Aecherli und Hans Estermann: Was war der grösste Nutzen der Vertraglichen Landumlegung? (YouTube)



Abb: Ausschnitt Vertragliche Landumlegung Reiden. links: alter Bestand, rechts: neuer Bestand

Kosten und Finanzierung:

Gemäss Kostenschätzung von 2012 betrug die Kosten für die Grundlagenetappe rund 60'000 Fr. und die 1. Etappe Landumlegung belief sich auf rund 230'000 Fr. Die grössten Kosten verursachten dabei die infrastrukturellen Massnahmen, insbesondere die wasserbaulichen mit 770'000 Fr. Dies ergibt eine Gesamtsumme von rund 1'060'000 Fr. Hinzu kommen die Kosten für die amtliche Vermessung (170'000 Fr.). Somit beläuft sich das Projekt auf rund 1'230'000 Fr. exkl. MWSt. Die Kostengenauigkeit liegt bei $\pm 30\%$, da insbesondere im Gebiet Moosmatte das Vorgehen noch nicht klar war. Bund, Kanton und Gemeinde beteiligen sich an der Realisierung; für die Grundlagenetappe wurde ein Beitragsatz seitens Bund (25 %) und Kanton (30 %) zugesichert. Die amtliche Vermessung wird von Bund und Kanton mit einem Beitrag von 80 % der subventionsberechtigten Kosten unterstützt.



Interview mit Bruno Aecherli und Hans Estermann: Wie sieht es mit den Kosten aus? (YouTube)

Weitere Links

→ [Vertragliche Landumlegung Vorgehen \(PDF\)](#)

→ [Vertragliche Landumlegung Voraussetzungen \(PDF\)](#)

→ [Vertragliche Landumlegung Detailbeschreibung \(PDF\)](#)

→ [Interview mit Bruno Aecherli und Hans Estermann: Ganze Playlist \(YouTube\)](#)