

Vertragliche Landumlegung / Checkliste Vorgehen

Vertragliche Landumlegung Vorgehen

Die Anzahl der teilnehmenden Grundeigentümer beeinflusst das Vorgehen massgeblich. Finden sich nur wenige Teilnehmerinnen und Teilnehmer, kann das Verfahren einfach abgewickelt werden. Der Einbezug von Fachleuten (Notar/in, Geometer/in) ist jedoch aufgrund der Veränderung des Eigentums in jedem Fall notwendig.

Untenstehend wird das Vorgehen für umfangreichere Vertragliche Landumlegungen gemäss dem Ablaufschema der SIA 406 im Grundsatz beschrieben. Begrifflichkeiten und Verfahren unterscheiden sich teilweise je nach Kanton. Die beschriebenen Verfahrensschritte haben orientierenden Charakter und müssen nicht zwingen eingehalten bzw. umgesetzt werden.

Vorstudie

Aufgrund der Initiative zur Durchführung einer Vertraglichen Landumlegung, welche meist von den Landwirten und Landwirtinnen kommt, wird eine Informationsveranstaltung für die Beteiligten durchgeführt. Dabei wird aufgezeigt, welches die allgemeinen Zielsetzungen einer Vertraglichen Landumlegung sind, nach welchen Grundsätzen die Neuzuteilung erfolgen soll, welche Vorteile sich für die Landwirt/innen ergeben und wie das Verfahren in etwa abläuft. Auch wird bereits die Ist-Situation, d. h. die Grundeigentumsflächen pro Grundeigentümer/in grob zusammengestellt.

Die Bereitschaft der Grundeigentümer/innen zur Teilnahme / Durchführung ist mittels der Unterzeichnung einer Grundsatzvereinbarung schriftlich festzuhalten. Diese Vereinbarung entspricht in stark reduzierter und vereinfachter Form etwa den Statuten einer ordentlichen Bodenverbesserungsgenossenschaft.

Es steht den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern offen, eine Genossenschaft nach Obligationenrecht (OR) zu gründen und die Verfahrenskoordination sowie die Ausarbeitung der Neuzuteilung einem durchführenden Organ zu delegieren. Unabhängig davon bleibt die zwingende Unterzeichnung des abschliessenden Neuzuteilungsentwurfes bestehen. Die Genossenschaft resp. die beteiligten Grundeigentümer/innen bestimmen in einem Submissionsverfahren die Technische Leitung des Vorhabens.

Das Ziel der Vorstudie ist es, einen Auftrag zu formulieren, den Perimeter festzulegen, einen skizzenhaften Übersichtsplan mit den Projektideen und Lösungsvarianten aufzuzeigen sowie einen groben Kostenvoranschlag zu erstellen. Zudem werden in einem technischen Bericht die Dringlichkeit des Vorhabens sowie die Massnahmen selbst bewertet. Die Behörden (Bund, Kanton und Gemeinde) werden über das Vorhaben informiert. Sie geben Rückmeldung zur Subventionsberechtigung, zum provisorischen Beitragssatz und allfälligen Auflagen.

Vorprojekt / vermessungstechnische Arbeiten

Im Rahmen des Vorprojekts werden die Grundlagen erhoben, detailliert analysiert und schriftlich festgehalten. Die Ausgangslage wird aufgenommen, indem die bisherigen Eigentumsituationen und die Bewirtschaftungslage erhoben werden. In diesem Zusammenhang werden die Dienstbarkeiten des Alten Besitzstandes aufgenommen. In der Regel wird keine Bodenbewertung durchgeführt, da der Abtausch oft flächenbasiert erfolgt. Eine Bodenbewertung kann bei Bedarf jedoch stattfinden. Der Besitzstand muss von allen Beteiligten akzeptiert werden (Vertrag, Auflage).

Nach diesem Schritt kann mit der Ausarbeitung der Neuzuteilung begonnen werden. Dafür werden die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nach deren zukünftigen betrieblichen Ausrichtung, Bedürfnissen und Wunschzuteilungen befragt. Unter Berücksichtigung aller Grundlagen, Grundsätze und Wünsche wird von der Technischen Leitung ein erster Neuzuteilungsentwurf erstellt. Da die Vertragliche Landumlegung darauf basiert, dass die Beteiligten für jeden Schritt ihr Einverständnis geben müssen, sind oft mehrere Entwürfe notwendig, bis die definitive Neuzuteilung festgelegt werden kann. Die Neuzuteilung wird somit schrittweise konkretisiert und schliesslich festgelegt.

Nach Ablauf der Auflagefristen kommen alle Grundeigentümer/innen an einem Stichtag zusammen und unterzeichnen die definitive Neuzuteilung. Die signierten Dokumente müssen anschliessend vom Regierungsrat genehmigt werden. Im Zuge der definitiven Neuzuteilung wird auch eine Dienstbarkeitsbereinigung durchgeführt und im Grundbuch angepasst.

Die neu ausgeschiedenen Parzellengrenzen müssen im Rahmen der amtlichen Vermessung (AV) aufgenommen und öffentlich aufgelegt werden.

Das Vorprojekt beinhaltet einen Bericht mit Informationen zu den einzelnen Verfahrensschritten und bereinigter Kostenschätzung. Verzeichnisse und Pläne der alten und neuen Besitzstände sind Teil der Abgabe an den Bund. Der Bund fällt anschliessend einen Grundsatzbeschluss (Subventionsberechtigung) und bestimmt einen Beitragssatz.

Abschluss

In Zusammenhang mit der Schlussabrechnung wird ein definitiver Kostenverteiler erstellt. Diese Verteilung muss wiederum von allen Beteiligten mittels Unterzeichnung genehmigt werden. Schlussendlich kann der Eigentums- und Bewirtschaftungsantritt der Neuzuteilung stattfinden.

Weiteres Vorgehen

Um den Arrondierungserfolg zusätzlich zu erhöhen, empfiehlt sich die Durchführung einer Pachtlandarrondierung (parallel oder nachgelagert zur Vertraglichen Landumlegung). Dazu wird ebenfalls der bisherige Pachtzustand erhoben und entsprechend der Neuzuteilung der Vertraglichen Landumlegung optimiert.

Weitere Links

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

→ [Vertragliche Landumlegung Anlaufstellen und Adressen \(→ Link\)](#)