
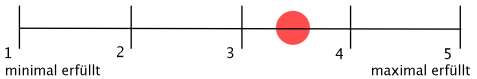

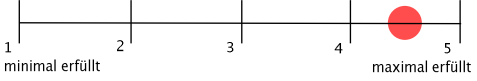

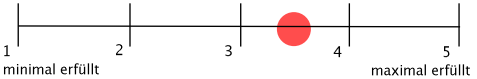
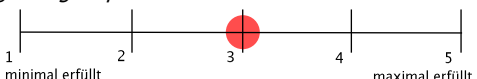


Vertragliche Landumlegung / Schlüsselfaktoren

Checkliste der wichtigsten Schlüsselfaktoren für Zusammenarbeitsformen	
Analysierte Kooperationsform: <i>Vertragliche Landumlegung</i>	
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.	<p>Das Verfahren beruht auf Freiwilligkeit und für jeden Verfahrensschritt muss von allen eine Zustimmung erfolgen. Die eigenen Bedürfnisse werden dadurch sicher berücksichtigt und ein Ausstieg ist möglich.</p>  <p>1 minimal erfüllt 2 3 4 5 maximal erfüllt</p>
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 Partnern sind konstruktive Vorgehensweisen bei Konflikten bekannt.	<p>Aus Gelingen des freiwilligen Verfahrens können Stolz und andauernde soziale Zusammenarbeit resultieren. Das Verfahren verspricht Vorteile gegenüber anderen Landwirten. Beim Ausstieg eines Beteiligten kann ein Imageverlust erfolgen.</p>  <p>1 minimal erfüllt 2 3 4 5 maximal erfüllt</p>
Einfachheit / Verständlichkeit Die Zusammenarbeitsform hat einfache, verständliche Regeln. Die Organisationsform ist einfach. Nur wenige Abmachungen nötig, überschaubare rechtliche Rahmenbedingungen. Bei Fragen stehen kompetente und vertrauenswürdige Auskunftstellen zur Verfügung.	<p>Im übersichtlichen und verständlichen Verfahren werden nur die notwendigen Massnahmen durchgeführt. Zudem kann das Vorgehen schrittweise angegangen werden.</p>  <p>1 minimal erfüllt 2 3 4 5 maximal erfüllt</p>
Schrittweise Einführung, Erprobbarkeit Betriebe können in überschaubarem Rahmen Erfahrung sammeln. Das Vorgehen kann schrittweise umgesetzt werden.	<p>Da für jeden Verfahrensschritt die Zustimmung aller Beteiligten erfolgen muss, kann das Vorgehen gut schrittweise umgesetzt werden.</p>  <p>1 minimal erfüllt 2 3 4 5 maximal erfüllt</p>
Wirtschaftlichkeit, erkennbarer Nutzen Der rational identifizierte Nutzen ist für die beteiligten Betriebe attraktiv und erkennbar. Das potenzielle Risiko einer neuen Kooperation ist den Partnern bekannt und überschaubar.	<p>Das schlanke Verfahren verspricht eine grosse Wirkung bei überblickbaren Kosten. Allerdings besteht die Gefahr, dass das Projekt aufgrund der Freiwilligkeit scheitert. Durch den Eingriff ins Grundeigentum ergeben sich nachhaltige Verbesserungen.</p>  <p>1 minimal erfüllt 2 3 4 5 maximal erfüllt</p>
Geeignete Partner Die Hemmschwelle, um potenzielle Partner anzusprechen ist tief. Es gibt einfache Möglichkeiten, Partner zu finden. Unterschiedliche Haltungen und Werte der beteiligten Betriebe werden identifiziert und bewusst gemacht.	<p>Weil das Verfahren freiwillig ist, kommen Partner mit ähnlichen Bedürfnissen automatisch zusammen.</p>  <p>1 minimal erfüllt 2 3 4 5 maximal erfüllt</p>
Wissen und Fähigkeiten Fehlende Kenntnisse oder Fähigkeiten können ohne grossen Aufwand beschafft oder erarbeitet werden.	<p>Trotz übersichtlichem Verfahren ist eine fachliche Begleitung empfehlenswert.</p>  <p>1 minimal erfüllt 2 3 4 5 maximal erfüllt</p>

Vertragliche Landumlegung / 1 Detailbeschreibung

Definition Vertragliche Landumlegung

Eine Vertragliche Landumlegung hat zum Ziel, die Eigentumsverhältnisse zu arrondieren. Land wird abgetauscht, um Grenzen zu begradigen, Parzellen zusammenzulegen und insgesamt die Bewirtschaftung zu vereinfachen. Im Verfahren integriert sind Grundbuchbereinigungen, Grenzverbesserungen sowie Parzellenvereinigungen. Die Teilnahme an einer Vertraglichen Landumlegung ist freiwillig und erfolgt mittels Vertragsunterzeichnung.

Ökologische Massnahmen (z.B. Vernetzung) oder das Ausdolen von Bächen werden in diesem Verfahren nicht umgesetzt. Die Pachtlandverhältnisse werden bei einer Vertraglichen Landumlegung nicht berücksichtigt, können aber parallel mittels einer Pachtlandarrondierung (siehe: [Pachtlandarrondierung \(→ Link\)](#)) verbessert werden. Im Rahmen einer Vertraglichen Landumlegung werden in der Regel keine Anpassungen an der Infrastruktur vorgenommen (Flurwege, Bewässerungen, Entwässerungen). Diese sollten aber in einem guten Zustand sein. Massnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur oder der Ökologie sind denkbar und können den Beitragssatz von Bund und Kanton erhöhen. Eine Überführung der Weganlagen in das Eigentum der Gemeinde bietet sich im Rahmen einer Vertraglichen Landumlegung ebenfalls an.

Vertragliche Landumlegungen erfolgen normalerweise flächengleich und ohne Bodenbewertung (Bonitierung / Wiesenkartierung) der einzelnen Grundstücke. Dies reduziert sowohl den zeitlichen als auch den finanziellen Aufwand.

Die Abtausche sind freiwilliger Natur, wobei die Neuzuteilung sowie die übrigen Rechtsbereinigungen mit der Unterzeichnung aller Beteiligten rechtsverbindlich erfolgen. Der neue Zustand nach Durchführung der Vertraglichen Landumlegung wird in einem Neuzuteilungs- und in einem Dienstbarkeitsplan mit den zugehörigen Verzeichnissen dargestellt. Es ist zwingend notwendig, dass alle Grundeigentümer und anderweitig Beteiligte ihre schriftliche Zustimmung erteilen. Die Landumlegung kann bei Bedarf in mehreren Schritten durchgeführt werden.

Ablauf einer Vertraglichen Landumlegung (siehe auch [Pachtlandarrondierung Vorgehen \(PDF\)](#))

1. Vorbereitung

- Orientierungsveranstaltung
- Grundeigentümer- und Flächenverzeichnis aufstellen
- Entscheid Grundeigentümer bzgl. Teilnahme am Projekt: freiwillige Basis
- Festlegung der Neuzuteilungsgrundsätze

2. Bearbeiten Alter Besitzstand

- Erfassen der bisherigen Eigentumsverhältnisse (Eigentum, Pacht, Dienstbarkeiten etc.)
- Zustellung alter Eigentumsverhältnisse zur Kontrolle an die Eigentümer

3. Bearbeiten Neuer Besitzstand

- Wunschentgegennahme
- 1. Entwurf der Neuzuteilung
- Besprechung des Neuzuteilungsentwurfes
- Festlegen der definitiven Neuzuteilung (ggf. in mehreren Schritten)
- Genehmigung Neuzuteilung durch Grundeigentümer
- Abstecken der neuen Parzellengrenzen
- Bereinigung der Dienstbarkeiten (z.B. Weg- und Quellrechte)
- Neuantritt des Eigentums

Grundsätze einer Vertraglichen Landumlegung

Organisation

Bei einer Vertraglichen Landumlegung ist der Beizung eines externen Beraters zu empfehlen. Da es sich bei einer Vertraglichen Landumlegung um einen Eingriff ins Grundeigentum handelt, sind die Grundbuchänderungen zusätzlich durch einen Notar zu beglaubigen. Die neuen Parzellen sind durch einen Geometer zu vermarken und in der Amtlichen Vermessung nachzuvollziehen (Mutation). Sind nur wenige (zwei bis drei) Grundeigentümer an der Vertraglichen Landumlegung beteiligt, ist es möglich, das Verfahren ohne Einbezug weiterer Fachkräfte zu vollziehen.

Den Beteiligten ist freigestellt, ob sie zur Durchführung des Verfahrens eine Genossenschaft gründen möchten (gemäss Obligationenrecht **OR**, Art. 828 ff.); eine Vertragliche Landumlegung ist auch ohne genossenschaftliche Trägerschaft ausführbar. Der Einbezug eines Fachexperten in Sachen Strukturverbesserungen ist bei Vertraglichen Landumlegungen allerdings empfohlen. Insbesondere die Neuzuteilung sollte durch eine neutrale Stelle erfolgen. ([→ Link: Anlaufstellen und Adressen](#))

Analyse IST-Zustand – Alter Besitzstand

Die bestehenden Eigentumsverhältnisse werden in Erfahrung gebracht und planlich festgehalten. Je nach Ausgangslage kann auf eine Beurteilung der Qualität des Grundeigentums mittels einer Bodenbewertung (Bonitierung / Wiesenkartierung) verzichtet werden. Dies beschleunigt das Verfahren zeitlich und spart Kosten ein.

Neuzuteilung – Neuer Besitzstand

Das Grundeigentum im Ausgangszustand wird dem Grundeigentümer nach der Landumlegung in ähnlicher Art (Qualität) und Umfang (Quantität) neugeteilt. Alternative resp. ergänzende Neuzuteilungskriterien können unter Mitwirkung der Beteiligten erarbeitet werden. Gespräche mit den einzelnen Beteiligten zeigen deren Entwicklungsabsichten, zukünftige Betriebsausrichtung sowie die Wünsche betreffend der Neuzuteilung auf. Diese Rückmeldungen werden bestmöglich bei der Arrondierung berücksichtigt. Ziel der Neuzuteilung ist es, möglichst nebeneinanderliegende Parzellen dem gleichen Eigentümer zuzuteilen. Auch die Verschiebung der Flächen in die Nähe des Hofes wird angestrebt.

Abschluss

Nach Abschluss der Neuzuteilung werden die Dienstbarkeiten und Anmerkungen bereinigt. Nicht mehr benötigte Rechte und Lasten können dadurch gelöscht werden, was zu einer Vereinfachung der grundbuchlichen Situation führt. Schlussendlich werden Mehr- oder Minderzuteilungen durch Abgeltungen ausgeglichen und aufstossende Grenzen vermarkt.

Weitere Arrondierungsmöglichkeiten nach Abschluss einer Vertraglichen Landumlegung

Um eine markante Verbesserung der Bewirtschaftungssituation erreichen zu können, ist eine projektnachgelagerte bzw. parallel durchgeführte Pachtlandarrondierung ([→ Pachtlandarrondierung, Detailbeschreibung \(PDF\)](#)) empfehlenswert. So können angrenzend an die neu zugeteilten Eigentumsparzellen zusätzlich auch Pachtlandflächen zugewiesen werden. Daraus resultieren grössere Bewirtschaftungseinheiten, welche bzgl. Grenzlinienführung im Sinne einer effizienten Bewirtschaftung ausgeschieden werden können.

Vor- und Nachteile der Vertraglichen Landumlegung

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> + Möglichkeit der Zusammenlegung von Landparzellen zu grösseren und effizienter bearbeitbaren Bewirtschaftungseinheiten + Freiwilligkeit: Grundeigentümer können zu jedem Neuzuteilungsentwurf Stellung nehmen. Abgelehnte Lösungen werden nicht weiter verfolgt + Kleinflächiger Landabtausch unter wenigen Beteiligten möglich + Effizientere Bewirtschaftungssituation (insbesondere in Kombination mit nachgelagerten Pachtlandarrondierung) + Unkompliziertes und kostengünstiges Verfahren + Schrittweises Vorgehen, übersichtlich und verständlich 	<ul style="list-style-type: none"> - Planungsunsicherheit: Basierend auf dem Grundsatz, dass sämtliche Grundeigentümer und alle weiteren infolge Grundbucheinschreibungen Beteiligten ihre schriftliche Zustimmung erteilen müssen, ist ein erfolgreicher Projektabschluss nicht immer gewährleistet - Im Gegensatz zu anderen Verfahren oftmals kleinflächiger, was ggf. zu geringeren Kantons- und Bundesbeiträgen führt - Gemeinde muss sich nicht an Kosten beteiligen. Kosten zu Lasten Grundeigentümer - Bei komplexen Fällen nicht geeignet, z.B. bei heterogenen Verhältnissen, bei Problemen mit der Infrastruktur, grossen Gebieten - berücksichtigt keine weiteren Interessen, wie die Gemeindeentwicklung oder den Natur-, Landschafts- und Umweltschutz

Rechte und Pflichten Grundeigentümer

Rechte	Pflichten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundeigentümer können über die Teilnahme an einer Vertraglichen Landumlegung frei entscheiden ▪ Trotz schriftlicher Vereinbarung zur Umsetzung einer Vertraglichen Landumlegung besteht keine Pflicht zur Annahme der ausgearbeiteten Neuzuteilung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundstücke, die mit Bundesbeiträgen verbessert worden sind, dürfen innerhalb von 20 Jahren ihrem landwirtschaftlichen Zweck nicht entfremdet werden ▪ Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen nicht in Teilstücke unter 25 Aren geteilt werden ▪ Bei Verletzung des Zerstückelungsverbotes müssen die vom Bund geleisteten Beiträge zurückerstattet und alle verursachten Schäden ersetzt werden

Weitere Links

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

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

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

Vertragliche Landumlegung / 4 Voraussetzungen

Die Hauptvoraussetzung für eine erfolgreiche Vertragliche Landumlegung ist, dass eine konstruktive Zusammenarbeit gewährleistet ist sowie gegenseitiges Vertrauen vorhanden ist. Dies ist besonders wichtig, da es sich um eine freiwillige Zusammenlegung handelt.

Bewirtschaftungsstrukturen

Das Eigenland liegt verzettelt. Die Parzellenstrukturen sind unförmig. Eine Zusammenlegung der Eigentumsflächen ist für eine bessere Bewirtschaftung hilfreich.

Infrastruktur

Es sind keine oder nur wenige bauliche Massnahmen notwendig. Das Flurwegnetz ist ausreichend vorhanden und in einem guten Zustand. Sanierungen an Bewässerungs- und Entwässerungsleitungen sind nicht notwendig. Infrastrukturmassnahmen im Rahmen einer Vertraglichen Landumlegung sind denkbar, jedoch aufgrund der Freiwilligkeit teilweise schwierig umzusetzen.

Anzahl Teilnehmer

Mindestens zwei Bewirtschafter müssen an einer Vertraglichen Landumlegung teilnehmen. Je mehr Bewirtschafter mitmachen, desto grösser sind die Möglichkeiten zur Zusammenlegung und für Abtausche. Damit wächst auch die Erfolgchance der Vertraglichen Landumlegung. Es kann aber niemand zur Teilnahme gezwungen werden.

Zusammenarbeit

Das Verfahren basiert auf Freiwilligkeit. Das heisst, jeder Landwirt kann frei entscheiden, ob er am Verfahren der Vertraglichen Landumlegung teilnehmen will. Sobald das Verfahren begonnen hat, sind die Landwirte voneinander abhängig. Wenn ein Landwirt aus dem Verfahren aussteigt oder die Neuzuteilung partout nicht akzeptieren will, beeinflusst dies den Erfolg der gesamten Vertraglichen Landumlegung, verzögert das Verfahren oder bringt das Projekt gar zum Scheitern. Entsprechend wichtig ist eine gute, konstruktive Zusammenarbeit zwischen den Landwirten und Landwirtinnen, der Technischen Leitung und evtl. auch der Gemeinde. Die Grundeigentümer sollen gemeinsam planen, entscheiden und eine faire Gesprächskultur beachten.

Vertrauen

Bei der Vertraglichen Landumlegung ist es nicht möglich, bereits zu Beginn eine Lösung (Neuzuteilung) zu präsentieren. Die notwendigen Grundlagen (Gespräche, Plangrundlagen, IST-Situation) müssen zuerst erhoben werden. In jedem Fall versucht das ausführende Organ die bestmögliche Lösung für alle Beteiligten auszuarbeiten. Die Grundeigentümer werden ins Verfahren einbezogen (Befragung zu Bedürfnissen, zukünftiger Ausrichtung und Wunschzuteilung).

Vorgehen / Ablauf

Für einen erfolgreichen Verfahrensabschluss ist der Planungsprozess inklusive Einbezug der Grundeigentümer von zentraler Bedeutung. Wichtig ist, dass zu Beginn die Ziele zusammen festgehalten werden und eine grobe Analyse der Ist-Situation stattfindet. Die Bedürfnisse, zukünftige Ausrichtung und Wünsche der Eigentümer sind einzuholen. Eine Bodenbewertung ist nicht zwingend notwendig, kann jedoch das Vertrauen in das Verfahren stärken. Bei der Neuzuteilung sind alle massgebenden Faktoren zu beachten und die optimalste Lösung zu suchen. Zudem sind die dinglichen Rechte im Grundbuch zu bereinigen.

Zeit

Eine Vertragliche Landumlegung ist ein verhältnismässig rasches und damit auch günstiges Verfahren der Güterregulierung. Dies aufgrund dessen, dass meistens keine Bodenbewertung durchgeführt und auch keine Infrastruktur- und ökologische Massnahmen umgesetzt werden. Die Planungsdauer kann nicht im Voraus verallgemeinert werden. Es ist sinnvoll für die Analyse der Ist-Situation und der Neuzuteilung genügend Zeit einzurechnen. Es ist jedem gedient, wenn die Planungszeit länger dauert, dafür eine gute Lösung für alle gefunden wird und kein Grundeigentümer aus dem Verfahren aussteigt.

Pachtlandarrondierung

Eine parallel oder nachträglich zum Verfahren durchgeführte Pachtlandarrondierung kann den Erfolg einer Vertraglichen Landumlegung verbessern. Damit wird gewährleistet, dass nicht nur das Eigenland sondern auch die Pachtflächen optimal arrondiert werden. Siehe separates Verfahren Pachtlandarrondierung. (→Link [Pachtlandarrondierung Detailbeschrieb \(PDF\)](#))

Weitere Links

- [Vertragliche Landumlegung Vorgehen \(PDF\)](#)
- [Vertragliche Landumlegung Rechtsgrundlagen \(PDF\)](#)
- [Vertragliche Landumlegung Mögliche Trägerschaft \(PDF\)](#)

Vertragliche Landumlegung / 5 Checkliste Vorgehen

Vertragliche Landumlegung Vorgehen

Die Anzahl der teilnehmenden Grundeigentümer beeinflusst das Vorgehen massgeblich. Finden sich nur wenige Teilnehmer, kann das Verfahren einfach abgewickelt werden. Der Einbezug von Fachleuten (Notar, Geometer) 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 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 Landwirte ergeben und wie das Verfahren in etwa abläuft. Auch wird bereits die Ist-Situation, d.h. die Grundeigentumsflächen pro Grundeigentümer grob zusammengestellt.

Die Bereitschaft der Grundeigentümer 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 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 bestimmen in einem Submissionsverfahren den Technischen Leiter 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 Eigentumssituationen 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 Grundeigentümer nach deren zukünftigen betrieblichen Ausrichtung, Bedürfnissen und Wunschzuteilungen befragt. Unter Berücksichtigung aller Grundlagen, Grundsätze und Wünsche wird vom Technischen Leiter 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 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 Kosten-schätzung. 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 \(→ Link\)](#)

Vertragliche Landumlegung / 2 Rechtsgrundlagen

Übersicht der Gesetzesgrundlagen auf Bundesebene

Bundesrecht	Titel	Wichtigste Artikel
BGBB	Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht	2, 58
DZV	Direktzahlungsverordnung	3,14,63
GeoIG	Bundesgesetz über Geoinformation	29f., 38,
LPG	Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht	nicht relevant
LwG	Bundesgesetz über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz)	93-95, 101,102
OR	Obligationenrecht	828 ff.
Pachtzinsverordnung	Verordnung über die Bemessung des landwirtschaftlichen Pachtzinses	nicht relevant
SVV	Strukturverbesserungsverordnung	14-16, 35
VAV	Verordnung über die amtliche Vermessung	17
ZGB	Zivilgesetzbuch	703

Durchführung Vertragliche Landumlegung

Die Vertragliche Landumlegung ist ein freiwilliges Verfahren; kein Grundeigentümer kann zu einer Beteiligung gezwungen werden. Eine Vertragliche Landumlegung kann durch mehrere Grundeigentümer oder Grundeigentümerinnen schriftlich festgelegt werden (Art. 101, Landwirtschaftsgesetz **LwG**). Die Vereinbarung muss laut demselben Artikel die in der Umlegung einbezogenen Grundstücke bezeichnen sowie die Bereinigung der Grundlasten und die Verteilung der Kosten regeln.

Der Art. 101 Abs. 2 **LwG** legt fest, dass an Stelle der öffentlichen Beurkundung des Vertrags über die Übertragung des Eigentums die Genehmigung der Neuzuteilung durch den Kanton erfolgen darf. Trotz der schriftlichen Vereinbarung zur Umsetzung einer Vertraglichen Landumlegung besteht keine Pflicht zur Annahme der ausgearbeiteten Neuzuteilung. Diese bedarf einer erneuten schriftlichen Genehmigung durch sämtliche Grundeigentümer.

Landwirtschaftsgesetz (**LwG**)

Art. 101 Vertragliche Landumlegungen

1 Mehrere Grundeigentümer oder -eigentümerinnen können schriftlich eine Landumlegung vereinbaren. Die Vereinbarung hat die Grundstücke, die in die Umlegung einbezogen werden sollen, zu bezeichnen sowie die Bereinigung der Grundlasten und die Verteilung der Kosten zu regeln.

2 An die Stelle der öffentlichen Beurkundung des Vertrags über die Übertragung des Eigentums tritt die Genehmigung der Neuzuteilung durch den Kanton. Er darf für solche Landumlegungen keine Handänderungssteuern oder ähnliche Abgaben erheben.

3 Für die Verlegung der Grundpfandrechte gilt Artikel 802 des Zivilgesetzbuches und für die Eintragung im Grundbuch Artikel 954 Absatz 2 des Zivilgesetzbuches.

4 Der Kanton ordnet das weitere Verfahren.

Finanzierung

In der Strukturverbesserungsverordnung (**SVV**, Art. 14) ist definiert, dass für Landumlegungen, Pachtlandarrondierungen und für weitere Massnahmen zur Verbesserung der Bewirtschaftungsstruktur Beiträge von Bund, Kantonen und Gemeinde gewährt werden. Der darauffolgende Artikel 15 konkretisiert die beitragsberechtigten Kosten aus Artikel 14. Beispielsweise sind die Kosten für Projektierung, vermessungstechnische und planerische Arbeiten bei Landumlegungen inklusive Verpflockung und Vermarkung beitragsberechtigt.

In den kantonalen Verordnungen über die Strukturverbesserung wird definiert, welche Dokumente im Hinblick auf die Genehmigung der Landumlegung einzureichen sind.

Strukturverbesserungsverordnung (SVV)**Art. 14 Bodenverbesserungen**

¹ Beiträge werden gewährt für:

- a. Landumlegungen, Pachtlandarrondierungen und weitere Massnahmen zur Verbesserung der Bewirtschaftungsstruktur;
- b. Erschliessungsanlagen wie Wege, Seilbahnen und ähnliche Transportanlagen;
- c. Massnahmen zur Erhaltung und Verbesserung von Struktur und Wasserhaushalt des Bodens;
- d. Wiederherstellung nach Elementarschäden und Sicherung von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen sowie Kulturland;
- e. Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen nach Artikel 18 Absatz 1^{ter} des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz sowie Ersatzmassnahmen nach Artikel 7 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über Fuss- und Wanderwege;
- f. weitere Massnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft oder zur Erfüllung anderer Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung in Zusammenhang mit Massnahmen nach den Buchstaben a–d, insbesondere die Förderung der Biodiversität und der Landschaftsqualität;
- g. naturnahen Rückbau von Kleingewässern im Zusammenhang mit Massnahmen nach den Buchstaben a–d;
- h. Grundlagenbeschaffungen und Untersuchungen in Zusammenhang mit Strukturverbesserungen;
- i. Basiserschliessungen mit Wasser und Elektrizität für Betriebe mit Spezialkulturen und für landwirtschaftliche Siedlungen.
- j. landwirtschaftliche Planungen

² Beiträge für Wasser- und Elektrizitätsversorgungen und für Milchleitungen werden nur im Berg- und Hügellgebiet sowie im Sömmerungsgebiet gewährt.

³ Beiträge werden gewährt für die periodische Wiederinstandstellung von:

- a. Erschliessungsanlagen nach Absatz 1 Buchstabe b;
- b. Anlagen zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserhaushaltes des Bodens nach Absatz 1 Buchstabe c;
- c. Wasserversorgungen nach Absatz 2;
- d. Trockenmauern nach Absatz 1 Buchstabe f, die einer landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

⁴ Für den produzierenden Gartenbau können Beiträge für Massnahmen nach Absatz 1 gewährt werden.

Art. 15 Beitragsberechtigte Kosten von Bodenverbesserungen

¹ Bei Bodenverbesserungen nach Artikel 14 Absätze 1 und 2 sind die folgenden Kosten beitragsberechtigt:

- a. Baukosten inklusive mögliche Eigenleistungen und Materiallieferungen;
- b. Kosten für Projektierung und Bauleitung;
- c. Kosten für vermessungstechnische und planerische Arbeiten bei Landumlegungen inklusive Verpflockung und Vermarkung, soweit diese den Minimalanforderungen des Bundes entsprechen und für die Erkennung und Bewirtschaftung der neuen Parzellen notwendig sind;
- d. Kosten für den Landerwerb im Zusammenhang mit dem naturnahen Rückbau von Kleingewässern nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe g und bei umfassenden gemeinschaftlichen Massnahmen für die Schaffung ökologischer Vernetzungen, wobei ein Erwerbspreis bis maximal zum achtfachen Ertragswert berücksichtigt wird;
- e. Kosten für die Nachführung der amtlichen Vermessung im Zusammenhang mit Massnahmen nach Artikel 14 Absatz 1 Buchstaben b–g;
- f. Gebühren aufgrund von Bundesgesetzen;
- g. eine einmalige Entschädigung bis höchstens 1200 Franken pro Hektar an Verpächter und Verpächterinnen für das Recht zur Weitergabe des Pachtlandes durch eine Pachtlandorganisation, sofern das Pachtland 12 Jahre zur Verfügung gestellt wird.

Sicherung und Unterhalt der subventionierten Massnahmen

Eine Vertragliche Landumlegung findet hauptsächlich aufgrund der Tatsache statt, dass Parzellen im Verlauf der Zeit aufgeteilt wurden. Beispielsweise werden Landparzellen vererbt und die Flächen werden unter den Erbberechtigten aufgeteilt (Realteilung). Damit der Bund sich und seine Investitionen schützen und deren langfristige Effektivität garantieren kann, ist im Landwirtschaftsgesetz (**LwG**) festgelegt, dass keine Grundstücke, die mit Bundesbeiträgen verbessert worden sind, innerhalb von 20 Jahren ihrem landwirtschaftlichen Zweck entfremdet werden dürfen. Zudem darf Boden, welcher Gegenstand einer Güterzusammenlegung war, nicht wieder zerstückelt werden (Art. 102 **LwG**). Unabhängig von einer durchgeführten Landumlegung dürfen landwirtschaftliche Grundstücke zudem nicht in Teilstücke unter 25 Aren geteilt werden (**Bäuerliches Bodenrecht BG**, Art. 58).

Bei Verletzung dieses Zerstückelungsverbotes müssen laut Art. 102 LwG die vom Bund geleisteten Beiträge zurückerstattet und alle verursachten Schäden ersetzt werden. Ebenso können Verstösse gegen das Zerstückelungsverbot für die vom Kanton und den Gemeinden geleisteten Beiträge behandelt werden (siehe kantonale Gesetzgebungen).

Landwirtschaftsgesetz (**LwG**)

Art. 102 **Verbot der Zweckentfremdung und der Zerstückelung**

¹ Grundstücke, Werke und Anlagen sowie landwirtschaftliche Gebäude, die mit Bundesbeiträgen verbessert worden sind, dürfen während 20 Jahren nach der Schlusszahlung des Bundesbeitrages ihrem landwirtschaftlichen Zweck nicht entfremdet werden, zudem darf Boden, welcher Gegenstand einer Güterzusammenlegung war, nicht zerstückelt werden.

² Wer das Verbot der Zweckentfremdung oder der Zerstückelung verletzt, hat die vom Bund geleisteten Beiträge zurückzuerstatten und allen verursachten Schaden zu ersetzen.

³ Der Kanton kann Ausnahmen vom Zweckentfremdungs- und Zerstückelungsverbot bewilligen, wenn wichtige Gründe vorliegen. Er entscheidet, ob die geleisteten Beiträge ganz oder teilweise zurückzuerstatten sind oder ob auf eine Rückerstattung verzichtet wird.

Weitere Links

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

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

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

Vertragliche Landumlegung / 6 Zeitdauer

Zeitdauer einer Vertraglichen Landumlegung

Wirkungsdauer

Die Vertragliche Landumlegung behält ihre Wirkung für eine lange Zeit, da Änderungen am Grundbesitz vorgenommen werden und das Verfahren deshalb im Grundbuch verankert ist. Das Resultat kann nur durch anderweitige Verpachtung oder Verkauf verschlechtert werden.

Umsetzungsdauer

Vertragliche Landumlegungen können im Vergleich zu anderen Strukturverbesserungsmassnahmen relativ schnell umgesetzt werden. Auf eine detaillierte und aufwändige Bonitierung (Bodenbewertung) wird in der Regel verzichtet. Da bauliche Massnahmen im Rahmen von Vertraglichen Landumlegungen nur bedingt umgesetzt werden, ist mit keinen oder verhältnismässig geringen Bauzeiten zu rechnen. Erste Beispiele zeigen, dass die Vorbereitung für eine Vertragliche Landumlegung ca. ein Jahr und die anschliessende Durchführung ebenfalls ein Jahr dauert. Grossen Einfluss auf die effektive Zeitdauer haben:

- die Neuzuteilungskriterien, respektive die dafür notwendigen Erhebungen / Bodenbewertungen
- die Auflageverfahren für Altbestand, Neuzuteilung und Kostenverteiler mit dem Einverständnis und entsprechend notwendiger Unterzeichnung sämtlicher beteiligter Grundeigentümer
- Kompromissbereitschaft der Grundeigentümer

Grundsätzlich kann die Realisierungsdauer einer solchen Landumlegung nicht verallgemeinert werden. Jedes Projekt funktioniert individuell und wird von externen Faktoren beeinflusst, wie beispielsweise Einwendungen / Rückweisung des Entwurfes.

Weitere Links

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

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

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

Vertragliche Landumlegung / 7 Mögliche Trägerschaft

Mögliche Trägerschaft einer Vertraglichen Landumlegung

Landwirte

Da das Verfahren auf Freiwilligkeit beruht und deshalb sämtliche Verfahrensschritte von den beteiligten Grundeigentümern privatrechtlich durch Unterzeichnung genehmigt werden müssen, können die Landwirte als Trägerschaft handeln. Eine Vertragliche Landumlegung kommt ohne genossenschaftliche Trägerschaft aus. An ihrer Stelle werden Grundsatzvereinbarungen von allen Beteiligten unterzeichnet. Darin sind jegliche Bestimmungen zu Projekt, technischer Leitung und Durchführungsbestimmungen enthalten.

Die Koordination (amtliche Begleitung) des Verfahrens kann durch die zuständige kantonale Fachstelle übernommen werden. Die Koordination durch die Gemeinde oder durch eine gewählte Begleitkommission wäre jedoch ebenfalls denkbar. Für die Durchführung ist der Beizug eines Technischen Leiters (Fachexperte) empfehlenswert.

Genossenschaft

Den Beteiligten ist freigestellt, ob sie eine Genossenschaft gründen möchten (gemäss Obligationenrecht **OR**, Art. 828 ff.). Diese wählt eine Ausführungskommission, welche einen Technischen Leiter engagiert. In diesem Fall koordiniert anstatt der Gemeinde / Amtsstelle die Ausführungskommission der Genossenschaft die Vertragliche Umlegung. Nebst der klar definierten Leitung hat die Genossenschaft auch den Vorteil, dass neben der Grundsatzvereinbarung anderweitige Bestimmungen in den Genossenschaftsstatuten definiert werden können.

Weitere Links

- [Vertragliche Landumlegung Vorgehen \(PDF\)](#)
- [Vertragliche Landumlegung Rechtsgrundlagen \(PDF\)](#)
- [Vertragliche Landumlegung Anlaufstellen und Adressen \(→ Link\)](#)

Vertragliche Landumlegung / 8 Konfliktregelung

Kritische Situationen in Vertraglichen Landumlegungen 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 oder 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 Verfahrensteilnehmern als auch zwischen den Teilnehmern und einem allfällig dafür eingesetzten durchführenden Organ (Ausführungskommission einer Genossenschaft zur Umsetzung einer Vertraglichen Landumlegung, Gemeinde, etc.)

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

- **Offenheit:** Die Teilnehmer einer Vertraglichen Landumlegung müssen ihre Wünsche und Meinungen ehrlich und verständlich ins Verfahren einbringen können.

Konfliktpotential:

- (Eindruck der) Ungleichbehandlung im Rahmen der Neuzuteilung
→ zu geringe bzw. nicht an die Betriebsbedürfnisse angepasste Neuzuteilung
→ Neuzuteilung 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, Neuzuteilungskriterien, etc.
- Ganz grundsätzlich: Faire Gesprächsführung beachten (siehe auch [Website Konflikttheorie \(→ Link\)](#))

- **Freiwilligkeit:** Sowohl die Teilnahme am Verfahren als auch der schlussendliche Antritt des Neuen Besitzstandes sind freiwillig – niemand kann dazu gezwungen werden.

Konfliktpotential:

- Nichtantritt der zugewiesenen Flächen - Ausstieg von Teilnehmern und dadurch automatisch schlechtere Lösung für die verbleibenden Teilnehmern.
- Einzelne können versuchen, als Preis für ihre Zustimmung persönliche Forderungen durchzusetzen.

Gegenmassnahmen:

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

- **Dauer des Verfahrens:** Die Vertragliche Landumlegung beruht darauf, dass alle Grundeigentümer die Neuzuteilung akzeptieren und dies durch Unterzeichnung eines privatrechtlichen Vertrages amtlich machen.

Konfliktpotential:

- Unzufriedenheit mit der Verfahrensdauer aufgrund von Überarbeitungen und Anpassungen des Neuzuteilungsentwurfes.
- Planungsunsicherheit bezüglich der zukünftigen Bewirtschaftungsweise.

Gegenmassnahmen:

- Information zu Beginn des Verfahrens hinsichtlich der geplanten Zeit- und Terminplanung.
- Vermeidung von unnötigen Überarbeitungsrunden durch Gespräche mit den Beteiligten.
- Aufzeigen von Kompromisslösungen und der Konsequenzen aus zusätzlichen Anpassungsrunden.

- ... und viele weitere

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

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

Beratungsangebote für Konfliktmanagement: [Vertragliche Landumlegung, Anlaufstellen und Adressen \(→ Link\)](#)

Vertragliche Landumlegung / 9 Ausstiegsmodalitäten

Aussteigen aus einer Vertraglichen Landumlegung

Vertragliche Landumlegungen erfolgen meist auf freiwilliger Basis; das zwingende Verfahren, welches in Artikel 703 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches definiert wird, findet bei einer Vertraglichen Landumlegung kaum Anwendung. Deshalb ist der Austritt, respektive das Verweigern der Teilnahme während des Verfahrens für die Grundeigentümer und die Bewirtschafter möglich. Wenn eine Vertragliche Landumlegung zustande kommt, wird in der Regel vom Technischen Leiter respektive vom durchführenden Organ eine privatrechtliche Vereinbarung aufgesetzt, wodurch sich die Teilnehmer nach ihrer freiwilligen Zusage zur Teilnahme verpflichten. Erfolgt diese Zusage, müssen sowohl die Bewirtschafter wie auch die Grundeigentümer die Neuzuteilung 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 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 der Genossenschaft

Wird eine öffentlich-rechtliche Genossenschaft gegründet, gelten die Regeln des Obligationenrechts. Die Bodenverbesserungsgenossenschaft sollte erst dann aufgelöst werden, wenn das Ziel des Unternehmens erreicht ist. Die Auflösung der Genossenschaft sowie die Abänderung der Statuten ist grundsätzlich jederzeit 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).

Weitere Links

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

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

Vertragliche Landumlegung / 3 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 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 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. Innerhalb zwei Wochen wurden diese Grundsätze durch alle Grundeigentümer 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 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 Grenzvereinigungen vorgenommen wurden. Für das Ausscheiden zweier neuer Wege akzeptierten mehrere Eigentümer Minderzuteilungen ihrerseits. In Folge der optimal mit dem Eigenland zusammengelegten Pachtlandflächen wurden für alle Bewirtschafter 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 an einem Stichtag zur Unterzeichnung aller Dokumente zusammen. Von Bedeutung waren der Plan „Neuer Bestand“, das Grundeigentümer- und Flächenverzeichnis, der Plan und das Verzeichnis der Dienstbarkeiten sowie der provisorische Kostenverteiler.

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

Tab. 2: Arrondierungserfolg Landwirtschaftsbetriebe (Eigenland).

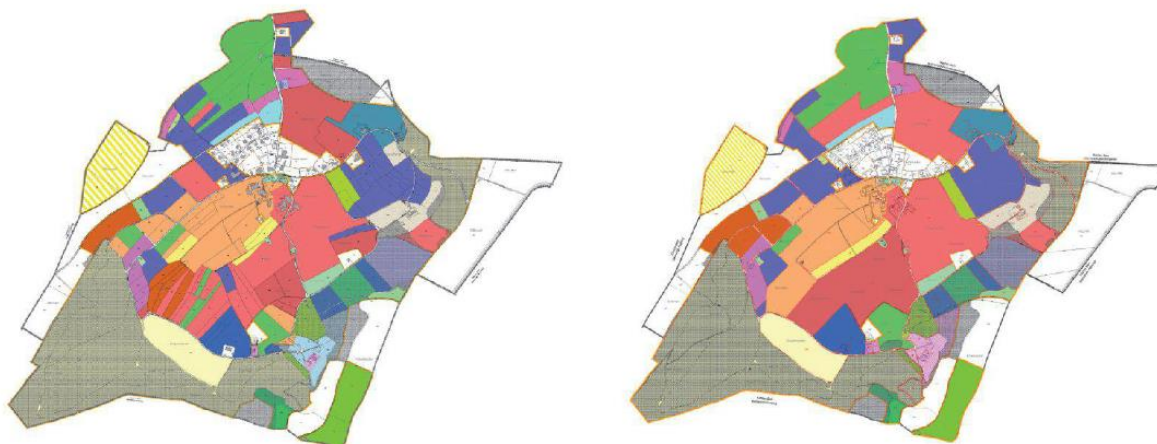


Abb 1: Vertragliche Landumlegung Steinhof. Links: alter Bestand, rechts: definitive Neuzuteilung

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 Franken. Dieser Betrag wurde nach einem auf die Verfahrensgrundsätze abgestützten Schlüssel auf die Grundeigentümer verteilt. Im Kostenteiler berücksichtigt wurden eine Pauschale pro Grundeigentümer, die Anzahl Parzellen des Alten Bestandes, die Vermarkung, 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 Grenzbereinigung)	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 und Bewirtschafter wünschten sich jedoch Landumlegungen für eine bessere Bewirtschaftung. Aus diesem Grund kam das Instrument der freiwilligen Vertraglichen Landumlegung zum Zuge. Von den 75 möglichen Eigentümern beteiligten sich 47 Eigentümer mit einer Gesamtfläche von zirka 218 ha und 211 Parzellen. Flächenmässig war die Einwohnergemeinde Reiden die grösste beteiligte Eigentümerin.

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 Grundeigentümern, 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 / Vermarkung: Erarbeitung der wege- und wasserbaulichen sowie ökologischen Massnahmen (z.B. Projektierung Entwässerungssystem Moosmatte inkl. Erschliessung, Wanderwegnetz und ökologische Begleitmassnahmen); Umsetzung bauliche Massnahmen; Vermarkung
 - c. 3. Etappe Amtliche Vermessung, Ersterhebung

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 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 Stumpen und Moosmatte erzielt werden.



Abb 2: Ausschnitt Vertragliche Landumlegung Reiden. links: alter Bestand, rechts: neuer Bestand

Kosten und Finanzierung:

Gemäss Kostenschätzung von 2012 betrugen 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 Beitragssatz seitens Bund (25%) und Kanton (30 %) zugesichert. Die amtliche Vermessung wird von Bund und Kanton mit einem Beitrag von 80% der subventionsberechtigten Kosten unterstützt.

Weitere Links

- [Vertragliche Landumlegung Vorgehen \(PDF\)](#)
- [Vertragliche Landumlegung Voraussetzungen \(PDF\)](#)
- [Vertragliche Landumlegung Detailbeschrieb \(PDF\)](#)