

# Optimale Landnutzung dank Landumlegung

**Der Aargau hat genügend Baulandreserven, und trotzdem ist die Verfügbarkeit von Bauland in einzelnen Gemeinden nicht ausreichend. Hortungen, ungenügende Vorbereitung der Erschliessung sowie schlecht oder nicht überbaubare Parzellenformen sind meistens die Gründe. Die Baulandumlegung ist eines der Instrumente, um «Rohbauland» in baureifes Land zu überführen. Zu diesem Thema gibt es jetzt eine Broschüre der Abteilung Raumplanung.**

Neben der einfachen Grenzbereinigung ist die Baulandumlegung ein Verfahren, um Bauland optimal für die künftige Nutzung aufzubereiten. Sie hat das Ziel, unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und -eigentü- mer zweckmässige Parzellenformen zu

**Marco Peyer**  
Abteilung Raumplanung  
062 835 32 90

schaffen  
und Land  
für die Er-  
schliessung  
der Grund-

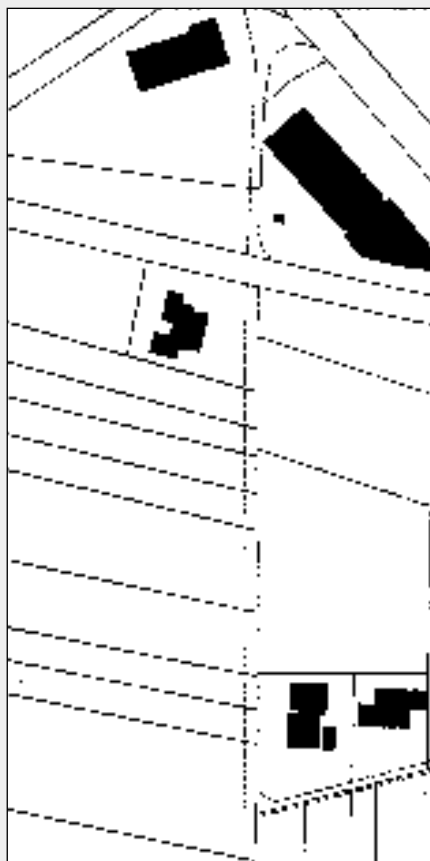
stücke bereitzustellen. Am Ende des Verfahrens gibt es lauter Gewinner: Das Bauland gewinnt an Wert, und es werden die Voraussetzungen geschaffen, die Bauzone haushälterisch zu nutzen.

## Wozu eine Landumlegung?

Die Parzellierung von Feldern und Äckern erfolgte früher traditionell beim Erbgang nach landwirtschaftlichen Kriterien. Die Folge davon sind häufig lang gezogene, schmale, so genannte «Hosenträgerparzellen». Aber auch die Entwicklung im Dorf kann durch Abtretungen von Land oder durch Überbauung zu unförmigen Grundstücksformen und Restparzellen führen, die nicht vernünftig überbaubar sind. Obwohl einer Bauzone zugewiesen, können diese Parzellen nur mittels einer Landumlegung oder einer Grenzbereinigung zur Baureife geführt werden.

Damit beim Bau neuer Strassen, Fusswege, Werkleitungen usw. die einzelnen Parzellen nicht zerstückelt und ungleichmässig belastet werden, lohnt es sich, die Erschliessungsplanung mit einer Landumlegung zu kombinieren. Bei der Neuordnung wird bei sämtlichen Grundstücken prozentual zur Parzellengrösse Land für den Bau der neuen Erschliessungsanlagen abgezogen. Danach wird der verbleibende Anspruch entsprechend der Anzahl Grundeigentümer neu verteilt. Die

gleichmässige Belastung der einzelnen Grundstücke verhindert unnötige Streitigkeiten und Bauverzögerungen. Mittels Landumlegung lassen sich durch Zusammenlegung und Neuverteilung von Grundeigentum Teilgebiete sichern, die im öffentlichen Interesse stehen. Beispielsweise könnte die Umgebung eines Grundwasserpumpwerks als eigenständige Parzelle der Einwohnergemeinde zugeteilt werden. Die unterschiedlichen Nutzungen (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Wohnzone) werden so klarer getrennt. Den beteiligten Grundeigentümern wird Realersatz oder – wo nicht möglich – ein Geldausgleich für den Landabzug angeboten. Die Nutzungsentflechtung kann auch bei ökologischen Ausgleichsflächen, Schutzobjekten usw. eine gute Lösung sein.



Der Vorher-Nachher-Vergleich zeigt die Wirkung der Landumlegung.

Grafik: Koch+Partner, Laufenburg



Bei dieser Bachöffnung wurde eine separate Bachparzelle ausgeschieden und in das Eigentum des Kantons überführt.

Grafik: Koch+Partner, Laufenburg

## **D**er gesetzliche Auftrag

Nach Artikel 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben Bund, Kanton und Gemeinde dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Landumlegungen können dabei von Amtes wegen, also durch den Gemeinderat oder durch den Regierungsrat, angeordnet werden (Art. 20 RPG).

Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) schreibt in den Bestimmungen zum Erschliessungsrecht für Wohnzonen im Grundsatz vor, dass bei ungünstigen Grundstücksgrössen und -grenzen durch Landumlegungen oder Grenzberichtigungen überbaubare Grundstücke zu schaffen sind (Art. 7 ff.). Die Landumlegung kann sogar mit der Auflage verbunden werden, dass zugeteilte Grundstücke in einer für die Eigentümer zumutbaren Frist überbaut oder für eine Überbauung zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung mit Anmerkung im Grundbuch).

Mit der Revision des kantonalen Baugesetzes (BauG) im Jahre 1994 wurde auch die Verordnung über Landumlegung, Grenzberichtigung und Enteignung (LEV) in Kraft gesetzt. Die Voraussetzungen für die Durchführung einer Landumlegung sowie die entsprechenden Verfahrensschritte werden darin ausführlich behandelt.

## **V**orurteile und Realität

Gegenüber Landumlegungen werden immer wieder Vorbehalte geltend gemacht. Das Verfahren sei kompliziert und benötige viel Zeit. Dieser Umstand ist mit ein Grund, warum nicht selten ausgedehnte Bauflächen über längere Zeit brach liegen, d.h. nicht überbaut werden. In Wirklichkeit sind diese Vorurteile meistens unbegründet: Mit der Revision des kantonalen Baugesetzes und den entsprechenden An-

schlussenerlassen wird die Landumlegung klar in einzelne Planungsschritte gegliedert und damit überschaubarer gemacht.

Die revidierten Rechtsgrundlagen (BauG, LEV) schlagen im Gegensatz zu den alten Bestimmungen vor, Sondernutzungsplanung und Landumlegung soweit möglich zu koordinieren, d.h. gleichzeitig durchzuführen (kombiniertes Verfahren). Bei der eigentlichen Landumlegung besteht zudem neu die Möglichkeit, die einzelnen Verfahrensschritte zusammenzulegen bzw. gemeinsam zur Auflage zu bringen. Diese beiden Neuerungen bieten Gewähr, dass vor allem kleinere Landumlegungen innert nützlicher Frist abgewickelt werden können.

Durchgeführte Landumlegungen zeigen, dass die effektiven Umlegungskosten, je nach Bodenpreis, Schwierigkeitsgrad und Problemstellung, durchschnittlich bei drei bis fünf Franken pro Quadratmeter Umlegungsfläche liegen. Mit zunehmender Perimeterfläche nehmen, bedingt durch die gleich bleibenden Fixkosten, die spezifischen Kosten in der Regel ab. Mit rund ein bis zwei Prozent des Verkehrswerts von unerschlossenem Bauland sind die Kosten in Anbetracht des mit einer Umlegung geschaffenen Mehrwerts äusserst bescheiden.

### Zwecke der Landumlegung (gemäss § 72 Abs. 1 BauG)

Die Landumlegung besteht im Zusammenlegen und Neuverteilen von Grundstücken. Sie hat zum Ziel,

- a) die Nutzungsplanung und ihren Vollzug zu ermöglichen oder zu erleichtern;
- b) Grundstücke zu formen, die sich für die vorgesehene Nutzung eignen;
- c) das Land auszuscheiden, das für die Bedürfnisse des Umlegungsgebietes, namentlich für Erschliessungsanlagen, benötigt wird;
- d) für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Werke Land auszusondern, soweit entweder aufgrund des Einwurfs von Land durch das Gemeinwesen oder der für das Werk angeordneten Enteignung ein Zuteilungsanspruch besteht.

## Hauptschritte

Eine Landumlegung erfolgt in vier Hauptschritten, die jeweils mit einer öffentlichen Auflage von 30 Tagen Dauer verbunden sind. Diese bietet den betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümern die Möglichkeit, mitzuwirken und gegebenenfalls gegen die Beschlüsse und Grundlagen Einsprache zu erheben.

- **Einleitung des Verfahrens:**  
Die Landumlegung setzt einen rechtskräftigen Zonenplan voraus. Wird mit der Landumlegung gleichzeitig eine Sondernutzungsplanung durchgeführt oder muss durch die Landumlegung ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan geändert werden, so sind diese beiden Verfahren parallel einzuleiten. Mit den direkt betroffenen Grundeigentümern sind daher nicht nur Zuteilungsvarianten, sondern auch Erschliessungsabsichten zu diskutieren. Dieses Vorgehen bietet Gewähr, dass die Planung auch den Vorstellungen der Grundeigentümer entspricht.  
In Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat ist zu entscheiden, ob die Einleitung des Verfahrens durch ihn selbst oder durch Mehrheitsbeschluss der Grundeigentümer er-

folgt. Ist der Einleitungsbeschluss gefasst, wird er zusammen mit einem Perimeterplan, einem Verzeichnis der Grundstücke und einem Bericht über die Landumlegung öffentlich aufgelegt.

Die technische Leitung ist einer ausgewiesenen Fachperson zu übertragen. Weitere Fachleute werden nach Bedarf zugezogen (z. B. Notar, Ortsplaner).

Der Gemeinderat bzw. die Grundeigentümer übertragen sodann die Durchführung der Baulandumlegung einer Ausführungskommission.

- **Verfahrensgrundlagen:**  
Die notwendigen Grundlagen werden in Paragraph 7 der LEV genannt. Sie umfassen detaillierte Verzeichnisse, Grundsätze für die Verteilung der übrig bleibenden Fläche (Perimeterfläche abzüglich Erschliessungsfläche), die Bewertung des alten Besitzstandes (soweit nötig) und die Festsetzung der für Geldausgleich und Entschädigungen massgebenden Landpreise.

- **Neuzuteilung:**  
In dieser Phase wird der so genannte Umlegungsplan erarbeitet. Er besteht gemäss Paragraph 8 der LEV aus einem Zuteilungsplan, einem Umlegungsverzeichnis, einem Dienstbarkeitenplan und einer Geldausgleichs- und Entschädigungstabelle. Die Ausarbeitung der Neuzuteilung erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen den Grundeigentümern, der Ausführungskommission und der technischen Leitung. Der rechtskräftige Umlegungsplan bildet die Grundlage für die anschliessende Grundbuchvermessung.

- **Kostenverteilung:**  
Der letzte Verfahrensschritt führt erfahrungsgemäss am wenigsten zu Problemen, sofern von Anfang klare Belastungsgrundsätze (z. B. der Gemeindeanteil) definiert und auf die zu entstehenden Kosten hingewiesen wurden. Dabei werden die Kosten des Verfahrens den Beteiligten nach Massgabe der ihnen erwachsenen Vor- und Nachteile auferlegt.

## Verfahrensbeschleunigung

Kleinere Landumlegungen mit entsprechend geringer Anzahl an Grundeigentümern oder solche, bei welchen schon zu Beginn grosse Einigkeit besteht, erlauben nach Paragraph 14, Absatz 1 der LEV (vereinfachtes Verfahren), mehrere öffentliche Auflagen gleichzeitig durchzuführen. Aufgrund dieser Verfahrensbeschleunigung lassen sich die öffentlichen Auflagen bestenfalls auf eine einzige Gesamtauflage reduzieren. Mit diesem bedeutenden Zeitgewinn können anstehende Bauvorhaben natürlich auch früher realisiert werden.



*Dank einer Landumlegung konnte dieses Grundwasserpumpwerk in Sisseln einer eigenständigen Parzelle der Einwohnergemeinde zugeteilt werden.*

*Foto: Abteilung Raumplanung, Marco Peyer*



*In Eiken ist die Erschliessungsplanung mit einer Landumlegung kombiniert worden.*

*Foto: Abteilung Raumplanung, Marco Peyer*

## **H**inweise für die Praxis

Auslöser einer Landumlegung ist nicht selten ein Baugesuch in einer nicht oder nur unvollständig erschlossenen Bauzone. Dabei kann das Landumlegungsverfahren wie folgt eingeleitet werden:

- durch Beschluss der Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer, der mehr als die Hälfte des in die Umlegung einzubeziehenden Landes gehört;
- durch Beschluss der Eigentümer von wenigstens zwei Dritteln dieses Landes;
- durch Verfügung des Gemeinderates.

Die Öffentlichkeitsarbeit ist für die betroffene Bevölkerung sehr bedeutend und soll Vertrauen in das Unternehmen schaffen. Bei Landumlegungen, die möglicherweise auch landwirtschaftliche Betriebsflächen beinhalten, sind die Auswirkungen für die betroffenen Landwirte aufzuzeigen. Fragen zu Steuern und Abgaben, Gewinnbeteiligung nach erfolgtem Abtausch, Grundpfandrechte, Gewinnanteile von Miterben müssen anlässlich einer oder mehrerer Orientierungsversammlungen geklärt werden.

Weitere Hinweise für die Praxis enthält die Broschüre «Landumlegung im Überblick – ein Weg zur optimalen Landnutzung». Sie ist erhältlich bei der Abteilung Raumplanung des Baudepartementes und kann auch im Internet eingesehen werden unter der Adresse «[www.ag.ch/raumplanung](http://www.ag.ch/raumplanung)».



Die Broschüre «Landumlegung im Überblick – ein Weg zur optimalen Landnutzung» ist zum Preis von 10 Franken bei folgender Adresse erhältlich:

Baudepartement  
Abteilung Raumplanung  
Entfelderstrasse 22 (Buchenhof)  
5001 Aarau  
Tel. 062 835 32 90  
e-mail: [umwelt.aargau@ag.ch](mailto:umwelt.aargau@ag.ch)