

**Zeitschrift:** Geomatik Schweiz : Geoinformation und Landmanagement =  
Géomatique Suisse : géoinformation et gestion du territoire =  
Geomatica Svizzera : geoinformazione e gestione del territorio

**Herausgeber:** geosuisse : Schweizerischer Verband für Geomatik und  
Landmanagement

**Band:** 111 (2013)

**Heft:** 12

**Artikel:** Vertragliche Landumlegung Steinhof (SO)

**Autor:** Meile, R.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-358233>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 02.02.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Vertragliche Landumlegung Steinhof (SO)

Nach einigen erfolglosen Versuchen, in der Solothurner Gemeinde Steinhof eine Güterregulierung durchzuführen, wurde eine Alternative zum komplexen und lange dauernden ordentlichen Verfahren gesucht. Gewählt wurde schliesslich die Vertragliche Landumlegung. Schon zwei Jahre nach der ersten Informationsveranstaltung mit den Grundeigentümern konnte sie mit einem beachtlichen Arrondierungserfolg abgeschlossen werden. Durch schlankes und effizientes Vorgehen fielen die Kosten wesentlich tiefer aus als üblich. Die gesetzten Ziele wurden erreicht. Das Verfahren verlangte aber von allen Beteiligten ein überdurchschnittliches Engagement.

*Après quelques tentatives infructueuses pour mener à bien une amélioration intégrale dans la commune soleuroise de Steinhof, une alternative a été cherchée à la procédure ordinaire, complexe et de longue durée. Finalement le remaniement parcellaire contractuel a été choisi. Deux ans déjà après la première séance d'information avec les propriétaires fonciers, ce processus a abouti sur un regroupement parcellaire important. Grâce à une procédure simple et efficiente, les coûts ont été nettement plus bas que d'habitude. Les objectifs fixés ont été atteints. Cette procédure a cependant exigé un engagement particulier de la part de toutes les personnes concernées.*

Dopo alcuni tentativi falliti di realizzare un raggruppamento di terreni nel Comune di Steinhof nel Canton Soletta, si è cercata un'alternativa alla complessa e prolungata procedura ordinaria. Infine si è deciso per la ricomposizione particellare per contratto. Già due anni dopo la prima riunione informativa con i proprietari fondiari è stato possibile conseguire un notevole successo nella ricomposizione. Con una procedura snella ed efficiente i costi si sono ridotti notevolmente rispetto a quelli usuali. Gli obiettivi fissati sono stati raggiunti. La procedura però ha richiesto a tutte le parti coinvolte un impegno superiore alla media.

auch noch Zweitregulierungen erlebt. Das auf einem Moränenhügel liegende Steinhof war schliesslich im Bezirk Wasseramt die letzte Gemeinde ohne umfassende Güterregulierung. Nur ein vernässtes Teilgebiet von Steinhof war in eine Berner Melioration einbezogen worden. Seit 1980 führten deshalb das Bauernsekretariat und das Amt für Landwirtschaft Gespräche mit dem Gemeinderat und organisierten Informationsanlässe für die Landwirte. Beides brachte keine Fortschritte. Auch nach dem Angebot des Kantons zur Unterstützung bei den Vorbereitungsarbeiten im Jahr 2008, konnte sich die Gemeinde nicht für eine Güterregulierung entscheiden. Die Gründe und Argumente waren vielfältig: kein Sanierungsbedarf bei den Entwässerungsanlagen, genügendes Wegnetz in gutem Zustand, Schonen der Gemeindefinanzen, nicht alle Landwirte sind positiv eingestellt etc.

Schliesslich hat der Projektleiter und Geometer Reto Meile vom Ingenieurbüro W+H AG, Biberist, im Zusammenhang mit der amtlichen Vermessung Ende 2010 einen Vorschlag für die Arrondierung von Parzellen sowie Anpassung der Weggrenzen an die aktuelle Lage der Wege ausgearbeitet.

R. Meile

### Ausgangslage

Die Solothurner Gemeinde Steinhof im Bezirk Wasseramt ist vollständig vom Kanton Bern umschlossen. Sie umfasst 163 ha; davon 48 ha Wald. In Steinhof wohnen 150 Personen. Drei Familienbetriebe bewirtschaften 77 ha landwirtschaftliche Nutzfläche und halten 115 Grossvieheinheiten. Nebst Ackerbau und Rindviehmast werden jährlich 400 000 kg Milch produziert. Am 1. Januar 2012 hat die Gemeinde Steinhof mit der nächstgelegenen Solothurner Gemeinde Aeschi fusioniert. Fast alle Wasserämter-Gemeinden haben mit Güterregulierungen (Meliorationen) umfangreiche Entwässerungsanlagen gebaut. Einige haben mit der «Bahn 2000»



Abb. 1: Steinhof, Ortsteil der Gemeinde Aeschi (SO).



Abb. 2: «Grosse Fluh», erratischer Block des eiszeitlichen Rhonegletschers.

Für die Umsetzung wurde das Verfahren der Vertraglichen Landumlegung nach dem Bundesgesetz über die Landwirtschaft (LwG) gewählt. Das Solothurnische Bauernsekretariat hat das Projekt fachlich und agronomisch begleitet. Das Verfahren wurde von der Abteilung Strukturverbesserungen des kantonalen Amtes für Landwirtschaft koordiniert und unterstützt.

## Rechtsgrundlage und Verfahren

Das grundsätzlich freiwillige Verfahren nach Art. 101 LwG setzt für jeden Schritt

die schriftliche Zustimmung aller Beteiligten voraus. Als Basis für die vertragliche Landumlegung wurden darum zuerst Grundsätze erarbeitet. Sie ersetzen teilweise die Statuten der bei Güterregulierungen üblichen Flurgenossenschaften. Die wichtigsten Grundsätze lauteten:

- Abtausch nach Fläche ohne Bonitierung der Grundstücke.
- Abtausche sind freiwillig.
- Schrittweise Arrondierung von Eigen- und Pachtland nach den Prinzipien «ein Gewinn nach dem anderen» und «Arrondierung eines Gewannes jeweils erst, wenn alle daran Beteiligten ihr zustimmen können».

- Überführung von Wegen, die mehr als einem Grundeigentümer und/oder der Öffentlichkeit dienen, ins Eigentum der Gemeinde.
- Bereinigung der Dienstbarkeiten mit der Landumlegung.
- Abgeltung von Mehr- und Minderzuteilungen im Kulturland mit Fr. 5.00 pro m<sup>2</sup>, im Wald mit Fr. 1.00 pro m<sup>2</sup>.
- Es werden nur aufstossende Grenzen vermarktet.

Die Grundsätze wurden an einer Orientierungsversammlung vorgestellt. Innert zwei Wochen wurden diese durch alle Grundeigentümer unterschrieben.

## Raumplanung, Natur- und Umweltschutz

Dass nur planerische und keine baulichen Massnahmen vorgesehen waren, hat die Zustimmung der Ämter für Raumplanung, für Wald Jagd und Fischerei sowie für Umwelt erleichtert. Die Neuzuteilung ermöglicht nebst einer wirtschaftlicheren auch eine schonendere Bewirtschaftung der erosionsanfälligen Böden. Die bestehenden Bewirtschaftungsvereinbarungen des kantonalen Ressourcenprogrammes Boden nach Art. 77a LwG und des ÖQV-Vernetzungsprojektes Wasseramt wurden der Neuzuteilung angepasst.

## Alter Bestand

Das Bezugsgebiet umfasste 130 ha, inkl. 39 ha Wald und 3 ha Strassen, mit 151

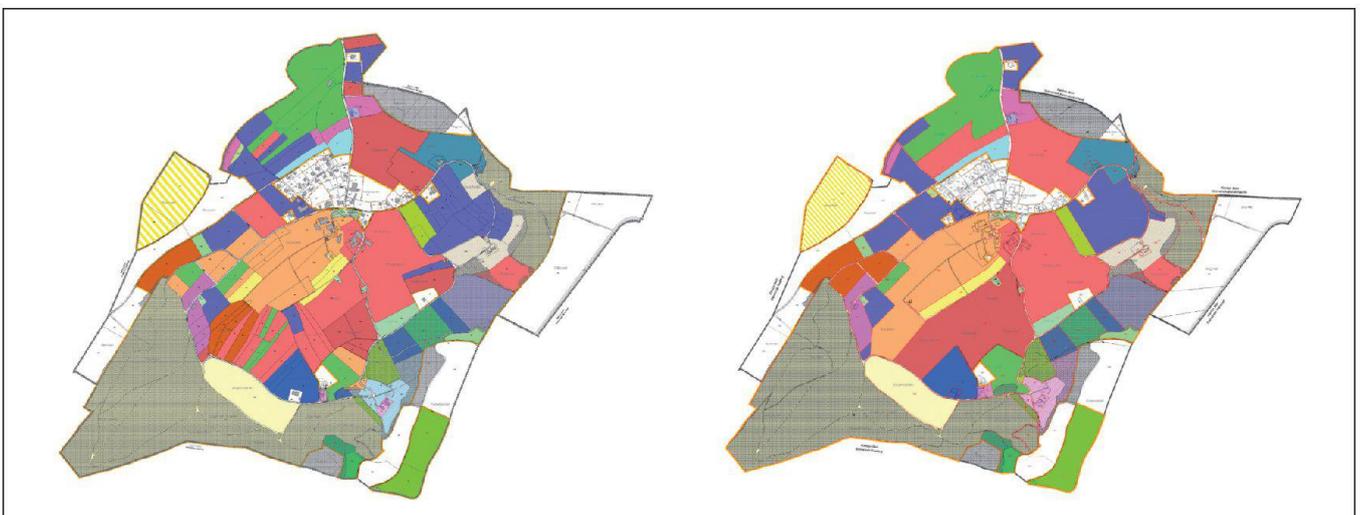


Abb. 3: links: alter Bestand, rechts: definitive Neuzuteilung.

	Alter Bestand	Neuer Bestand
Grösse des Zusammenlegungsbereichs	130 ha	130 ha
Anzahl Grundeigentümer	28	28
Anzahl Parzellen	151 (100%)	71 (47%)
Mittlere Parzellengrösse	0.86 ha	1.83 ha

Tab. 1: Arrondierungserfolg.



Abb. 4: Unterzeichnung der definitiven Neuzuteilung.

Parzellen und 28 Grundeigentümern. Nicht einbezogen wurden das Baugebiet und bereits früher im bernischen Verfahren meliorierte Flächen.

### Wunschtag

Am ersten Wunschtag wurde mit den Grundeigentümern für jedes Gewinn ein vorbereiteter Lösungsvorschlag besprochen. Stimmten die Beteiligten dem Tausch zu, so wurde dieser als Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte umge-

setzt. Konnte ein Eigentümer nicht zustimmen, so wurde nach einer neuen Lösung gesucht und diese erneut vorgelegt.

### Definitive Neuzuteilung

Ziel der Vertraglichen Landumlegung war, Eigen- und Pachtland unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten und Betriebsstrukturen zu arrondieren. Das Eigenland konnte zu einem grossen Teil optimal zusammengelegt werden. Zu-

sätzlich wurden diverse Grenzvereinbarungen erreicht. Es wurde kein allgemeiner Abzug gemacht. Für das Ausscheiden zweier neuer Wege akzeptierten mehrere Eigentümer Minderzuteilungen.

### Dienstbarkeiten

Aus dem Grundbuch wurden in Zusammenarbeit mit dem Grundbuchamt die Dienstbarkeiten des Alten Bestandes erhoben, für den Neuen Bestand überarbeitet und falls nötig neu begründet. Es konnten viele Wegrechte und überholte Anmerkungen gelöscht werden. Die Dienstbarkeiten im Neuen Bestand wurden in einem Plan dargestellt.

### Pachtlandarrondierung

Das Pachtland wurde möglichst mit dem Eigenland arrondiert. Das Bauernsekretariat hat für alle Bewirtschafter neue Pachtverträge erstellt.

### Unterzeichnung

#### der definitiven Neuzuteilung

Zum Abschluss haben sämtliche Grundeigentümer an einem Stichtag den Plan Neuer Bestand, das Grundeigentümer- und Flächenverzeichnis, den Plan und das Verzeichnis der Dienstbarkeiten sowie den provisorischer Kostenverteiler unterzeichnet. Nebst dem Projektverfasser waren auch zwei Vertreter des Grundbuchamtes Region Solothurn anwesend.

### Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten von Fr. 149 361 ergaben sich hauptsächlich aus den Arbeiten des Ingenieurbüros sowie den Aufwendungen des Bauernsekretariates. Die Restkosten von Fr. 29 767 wurden nach einem Schlüssel, der sich auf die Verfahrensgrundsätze stützte, auf die

	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).

Leistungen / Arbeiten	Kosten
Vermessungstechnische und planerische Arbeiten	Fr. 133 139
Mitwirkung Bauernsekretariat (inkl. Pachtverträge)	Fr. 15 639
Diverses	Fr. 583
<b>Gesamtkosten</b>	<b>Fr. 149 361</b>
<b>Spezifische Kosten</b>	<b>ca. Fr. 1150/ ha</b>

Tab.3: Zusammenstellung der Kosten.

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. 1060/Eigentümer	Fr. 29 767
<b>Total Beiträge</b>	<b>Fr. 149 361</b>

Tab. 4: Zusammenstellung der Beiträge.

Datum	Meilensteine
11. Januar 2011	Informationsveranstaltung
März bis Aug. 2011	4 Wunschtage
15. Dezember 2011	Unterzeichnung der definitiven Neuzuteilung
28. Februar 2012	Genehmigung der Neuzuteilung durch den Regierungsrat
16.2.–17.3. 2012	Öffentliche Auflage amtliche Vermessung
März / April 2012	Pachtland-Arrondierung
Oktober 2012	Schlussabrechnung und definitiver Kostenverteiler
1. November 2012	Eigentums- und Bewirtschaftungsantritt Neuer Bestand
3. Dezember 2012	Abschluss und Schlussitzung

Tab. 5: Ablauf/Meilensteine.

Grundeigentümer verteilt. Dabei wurden als Faktoren berücksichtigt: Vorteil Arrondierung, Pauschale pro Grundeigentümer, Pauschale pro Parzelle Alter Bestand, Vermarkung sowie Mehr- und Minderzuteilung.

Der Kostenverteiler war für die Grundeigentümer einfach zu verstehen und wurde gut akzeptiert.

### Fazit

- Das bemerkenswert kurze Verfahren dauerte nur zwei Jahre.
- Die Durchführung gleichzeitig mit der amtlichen Neuvermessung erwies sich als ideal (alter Bestand vorhanden, aber noch nicht vermarktet; Beiträge an Bereinigung der Grenzen).

- Mit Fr. 1150/ha ist das Verfahren sehr kostengünstig.
- Die kurze Verfahrensdauer mit einschneidenden Entscheidungen beim Grundeigentum und Pachtland führte zu einer ausserordentlichen Beanspruchung der Beteiligten.
- Alle operativ Tätigen, insbesondere die Verfahrens- und Projektleitung, benötigen hohes Verhandlungsgeschick sowie überdurchschnittliches Engagement und müssen sehr gut zusammenarbeiten.
- Freiwilligkeit und die Notwendigkeit, in allen Punkten Konsens zu erzielen, stellen hohe Anforderungen an die Kompromissfähigkeit.
- Rechtliche Durchsetzungsmöglichkeiten fehlen. Einzelne können darum versuchen, als Preis für ihre Zustimmung persönliche Forderungen durchzusetzen. Bei solchen Blockaden bleibt als letztes Mittel nur die Ausgrenzung aus dem Verfahren.
- Baumassnahmen, insbesondere neue Weganlagen, wären schwer realisierbar.
- In Steinhof wurden schliesslich die Ziele Arrondierung Eigen- und Pachtland, Bereinigung von Grenzen und Dienstbarkeiten, Anpassen von Bewirtschaftungsvereinbarungen sowie Vermarkung der neuen Grundstücke sehr gut erreicht.

Für die Zukunft der aktiven Landwirte in Steinhof sind nun günstige Voraussetzungen geschaffen worden, um die Bewirtschaftung zu erleichtern sowie die Produktionskosten zu senken.

Reto Meile  
Ingenieurbüro W+H AG  
CH-4562 Biberist  
reto.meile@w-h.ch