

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: 113 (2015)

Heft: 7

Artikel: Pachtlandarrondierung und Virtuelle Landumlegung : zwei Verfahren
mit Potenzial

Autor: Weber, René

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-513904>

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: 08.02.2025

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

Pachtlandarrondierung und Virtuelle Landumlegung – zwei Verfahren mit Potenzial

Pachtlandarrondierungen und Virtuelle Landumlegungen sind aktuell in aller Munde. Sie haben wie die klassischen Gesamtmeliorationen als primäres Ziel, durch Zusammenlegung der oft zerstreuten Bewirtschaftungseinheiten eine rationellere Bewirtschaftung zu erreichen und damit die Betriebskosten zu senken. In der Schweiz sind sie in grösserem Ausmass noch relativ selten anzutreffen. Bisher wurden Pachtlandarrondierungen auf freiwilliger Basis mit kleineren Landabtauschen oder im Rahmen einer Gesamtmelioration getätigt. Da Gesamtmeliorationen im Schweizer Mittelland weitgehend abgeschlossen sind und sich durch den Strukturwandel die Bewirtschaftungsverhältnisse stetig wandeln, sind einfache und rasche Verfahren eine prüfenswerte Option mit grossem Potenzial.

Dans le domaine des améliorations foncières, la tendance est aux regroupements de terrains affermés et aux remaniements parcellaires virtuels. Comme les améliorations intégrales classiques, leur objectif premier est de rationaliser l'exploitation agricole grâce au regroupement d'unités d'exploitation souvent éparpillées et de réduire ainsi les coûts d'exploitation. Ces deux types de procédure sont encore loin d'être pratique courante en Suisse. Jusqu'à présent, les regroupements de terrains affermés ont été réalisés à titre volontaire sous la forme d'échanges de terres agricoles à petite échelle dans le cadre d'une amélioration foncière intégrale. Les possibilités d'améliorations foncières intégrales sur le Plateau suisse sont pratiquement épuisées. En outre, compte tenu de l'évolution structurelle, les conditions d'exploitation sont en perpétuelle mutation. Aussi les procédures simples et rapides sont-elles devenues une option digne de considération en raison du fort potentiel d'amélioration qu'elles présentent.

I raggruppamenti dei terreni in affitto e le ricomposizioni particellari virtuali sono sulla bocca di tutti attualmente. Analogamente alle miglitorie integrali classiche, sono concepite affinché le unità di gestione spesso frammentate possano essere gestite in maniera più razionale raggruppandole e i costi aziendali diminuiscano di conseguenza. In Svizzera i progetti di ampia portata di questo tipo sono ancora relativamente rari. Finora sono stati attuati raggruppamenti di terreni in affitto su base volontaria attraverso scambi di terreni di minor portata o nel quadro di una miglitoria integrale. Considerato che le miglitorie integrali nell'Altipiano svizzero sono state ampiamente portate a termine e che il cambiamento strutturale trasforma costantemente le condizioni di gestione, procedure semplici e rapide sono un'opzione con potenziale che vale la pena prendere in considerazione.

R. Weber

Systematik

Bei der Thematik der Verbesserung der Bewirtschaftungsverhältnisse können zwei Oberkategorien von Massnahmen definiert werden, nämlich die Bewirt-

schaftungsarrondierung und die Landumlegung.

Die Bewirtschaftungsarrondierung basiert bisher meist auf freiwilliger Basis und lässt das Grundeigentum und die Grunddienstbarkeiten unangetastet, ebenso die Infrastrukturen wie Wege, Bewässerungen oder Entwässerungen.

Das Hauptziel ist die Schaffung von grösseren und besser geformten Bewirtschaftungseinheiten und somit die Senkung der Produktionskosten. Unterformen der Bewirtschaftungsarrondierung sind in erster Linie die Pachtlandarrondierung, aber auch die Virtuelle Landumlegung (D: virtuelle Flurbereinigung) oder Gewannebewirtschaftung.

Die Landumlegung wird im Landwirtschaftsgebiet in der Regel aufgrund von Artikel 703 ZGB (Schweizerisches Zivilgesetzbuch) oder eines Gemeindebeschlusses gegründet. Wo öffentliche Werke oder Nutzungsplanungen die Interessen der Landwirtschaft tangieren, kann die Landumlegung durch den Kanton auch angeordnet werden (Art. 100 LwG). Sie zwingt alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innerhalb eines Perimeters zur Teilnahme. Die Landumlegung greift zentral in die Parzellenstruktur und die Grunddienstbarkeiten ein mit dem Ziel, dauerhaft bessere Bewirtschaftungsstrukturen zu schaffen. Eine Unterform ist die Gesamtmelioration oder früher Güterzusammenlegung (D: Flurbereinigung). Dabei werden auch Infrastrukturen wie das Wegnetz oder Bewässerungs- und Entwässerungsanlagen verbessert. In Baugebieten kommen Quartierpläne zur Anwendung für die Schaffung überbaubarer Parzellen oder Interkommunale Landumlegungen für die Umsetzung einer Nutzungsplanung in einer Region.

Die Grafik «Formen der Bewirtschaftungsarrondierung und Landumlegung» zeigt die Zuordnung der einzelnen Massnahmen mit der fliessenden Ausrichtung auf Bewirtschaftung und Grundeigentum sowie freiwillige oder zwingende Teilnahme.

Voraussetzung für eine erfolgreiche Bewirtschaftungsarrondierung ist das Vorhandensein zeitgemässer Infrastrukturen sowie die Beteiligung einer Mehrheit der Verpächterinnen und Verpächter.

Die Begriffe der Landumlegung mit ihren Unterformen wie Gesamtmelioration oder Quartierplan sind hinreichend bekannt und deren Verfahren etabliert. Nachfolgend soll deshalb auf die Bewirt-

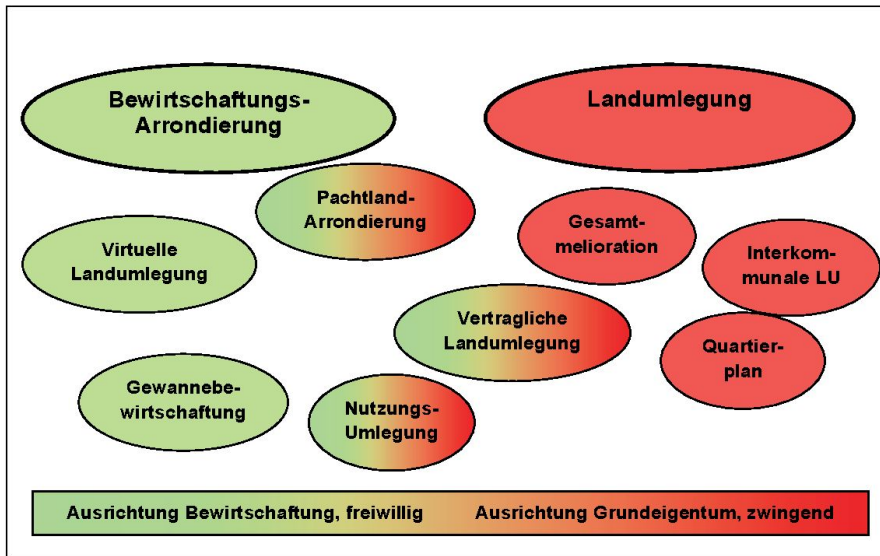


Abb. 1: Formen der Bewirtschaftungsarrondierung und Landumlegung.

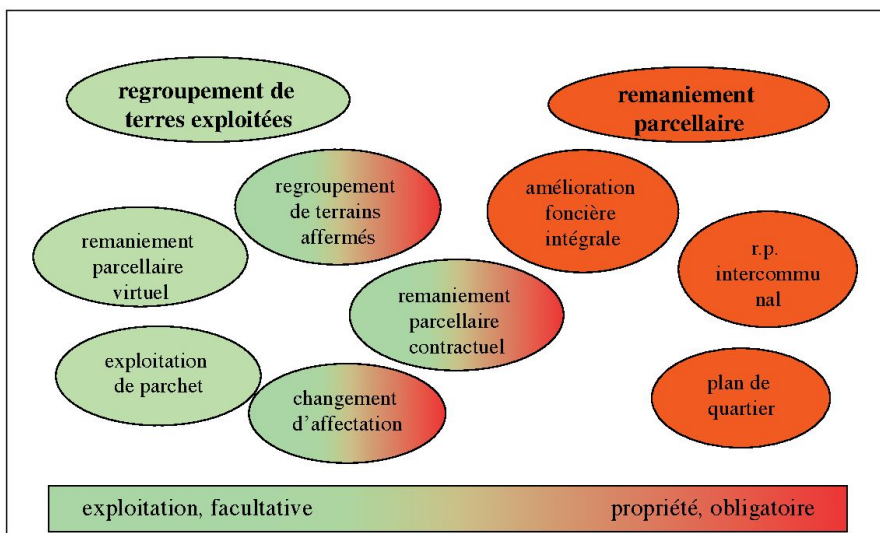


Fig. 1: Formes de regroupement de terres exploitées et de remaniement parcellaire.

schaftungsarrondierung mit zwei ihrer Unterformen – Pachtlandarrondierung und Virtuelle Landumlegung – eingegangen werden.

Pachtlandarrondierung

Die in einem Perimeter vorhandenen Pachtflächen werden angrenzend an das Eigenland der Landwirtinnen und Landwirte verschoben. Die weitest gehende Form ist die Arrondierung des Pachtlandes und des Eigenlandes zu optimalen Bewirtschaftungseinheiten ohne Rücksichtnah-

me auf das Grundeigentum (Beispiel VS, Bewirtschaftungsarrondierung Lötschental). Eine geeignete Pachtlandorganisation (z.B. Pachtgenossenschaft) koordiniert die Pachtlandabtauche. Nach der Auflösung bisheriger Pachtverträge wird idealerweise über einen Pool das Pachtland neu zugeteilt. Denkbar ist auch die Ergänzung der bisherigen Pachtverträge mit einer Klausel zur Unterverpachtung. Im Rahmen einer konventionellen Gesamtmelioration ist seit 1. Januar 2014 der Einbezug des Pachtlandes bei der Sprechung von Investitionshilfen – Beiträ-

ge und Investitionskredite – vorgeschrieben (Art. 11 Abs. 2 Bst. a Strukturverbesserungsverordnung SVV). Dabei soll die Zuteilung des Grundeigentums der Verpächterinnen und Verpächter angrenzend an dasjenige der Pächterinnen und Pächter erfolgen. Zusätzlich ist – vor allem bei einem hohen Pachtlandanteil – eine wie oben beschriebene selbstständige Pachtlandarrondierung innerhalb einer Gesamtmelioration anzustreben. Die Abgabe des Pachtlandes an eine Pachtlandorganisation kann dabei freiwillig erfolgen. Die «Neuzuteilung» des Pachtlandes geschieht in der Regel nach den Grundsätzen der Neuzuteilung des Grundeigentums, d.h. die Pachtflächen einer Pächterin oder eines Pächters bleiben in Fläche und Qualität in etwa gleich wie vorher, werden jedoch so weit als möglich angrenzend an ihr Grundeigentum zugeteilt.

Eine zentrale Frage bei einer eigenständigen Pachtlandarrondierungen ausserhalb einer Gesamtmelioration ist, ob die Gründung einer Organisation dem Verfahren gemäss Artikel 703 ZGB unterstellt werden kann, womit alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter in einem Perimeter zu einem Beitritt und der Durchführung der Pachtlandarrondierung verpflichtet werden können. Der Erfolg einer Pachtlandarrondierung könnte damit wesentlich gesteigert werden, da er unmittelbar vom Beteiligungsgrad abhängt.

Das BLW hat dazu juristische Abklärung vorgenommen, die folgende Resultate ergeben haben:

- Artikel 703 ZGB lässt sich für Pachtlandarrondierungen anwenden, dies auch für den zwingenden Einbezug des Pachtlandes im Rahmen einer Gesamtmelioration;
- Die Zustimmung der Mehrheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen zugleich mehr als die Hälfte des beteiligten Bodens gehört, ist erforderlich (Art. 703 Abs. 1 ZGB);
- Die Kantone können die Durchführung weiter erleichtern (Art. 703 Abs. 3 ZGB);

- Die Grundsätze sind in einem kantonalen Gesetz zu regeln, u.a. Gründung Pachtlandorganisation, Zuweisung der Pachtverhältnisse mit Verfügung, Rechtsweg, Sicherung des Arrondierungserfolges;
- Bei einem freiwilligen Verfahren erfolgt die Gründung einer Genossenschaft nach dem Obligationenrecht (Art. 828 – 926 OR). Die Statuten sollen durch die zuständige kantonale Stelle genehmigt werden, die Finanzaufsicht soll geregelt und der Fortbestand der Genossenschaft gesichert sein.

Gestützt auf die juristischen Abklärungen wird den Kantonen empfohlen, im Rahmen von geplanten Revisionsarbeiten ebenfalls Verfahrensvorschriften für die Gründung und Unterstützung von Pachtlandarrondierungen in die kantonale Ausführungsgesetzgebung einfließen zu lassen. Inspirierende Vorlagen dazu gibt es z.B. im Kanton Wallis (Art. 62 a-e VLER). Die im Verfahren notwendige Auflösung der bestehenden Pachtverhältnisse ermöglicht Artikel 20 des Bundesgesetzes

Precision Farming

Precision Farming kann einen Beitrag leisten bei einer gemeinsamen Bewirtschaftung durch mehrere Landwirtinnen und Landwirte. Es handelt sich dabei jedoch nicht um eine Form der Bewirtschaftungsarrondierung, sondern um einen Beitrag zur genaueren Verteilung des Aufwandes und des Ertrages. Mit einer digitalen Kataster- und Bodenkarte sowie einem nach Koordinaten und GPS gesteuerten Einsatz von Saatgut, Dünger, Pflanzenschutzmittel, Wasser etc. kann der Aufwand und Ertrag pro Flächeneinheit gemessen und unter den Beteiligten aufgeteilt werden. Überschneidende Behandlungen der Flächen können vermieden werden. Dabei werden Ressourcen geschont, die Umweltbelastung reduziert und die Erträge gesteigert. Der Einsatz von Precision Farming ist hauptsächlich bei grossen Bewirtschaftungsflächen sinnvoll und lohnend.

über die landwirtschaftliche Pacht (LPG). Neben den rechtlichen Fragen ist auch zu überlegen, mit welchen finanziellen Anreizen eine Pachtlandarrondierung – sei es innerhalb einer Gesamtmelioration oder als eigenständiges Verfahren – gefördert werden kann. In einigen Kantonen bestehen im Rahmen von Gesamtmeliorationen Möglichkeiten, dass die Restkosten der Verpächterinnen und Verpächter vom Unternehmen oder von der Gemeinde übernommen werden. Die Grundlage für einen weiteren Anreiz stellt die Strukturverbesserungsverordnung (Art. 15 Abs. 1 Bst. g SVV), indem die Kosten einer einmaligen Entschädigung an Verpächterinnen und Verpächter bis 1'200 Franken pro Hektar mit öffentlichen Beiträgen unterstützt werden können, sofern das Pachtland während zwölf Jahren einer Pachtlandorganisation übertragen wird.

Virtuelle Landumlegung

Die beiden Begriffe Virtuelle Landumlegung und Gewannebewirtschaftung sind grundsätzlich gleichbedeutend. Mehrere Landwirtinnen und Landwirte schliessen sich zu einer gemeinsamen Bewirtschaftung eines oder mehrerer Gewanne (durch Wege oder natürliche Grenzen umrandete Fläche) zusammen. Bei der Bewirtschaftung bleiben Parzellen- und Pachtgrenzen unbeachtet. Maschinen, Arbeit sowie Saatgut, Dünger, Pflanzenschutzmittel etc. werden gemeinsam eingesetzt. Die Anschaffung eines gemeinsamen Maschinenparks und/oder der Aufbau einer bäuerlichen Selbsthilfeorganisation tragen zusätzlich zur Senkung der Produktionskosten bei.

Aufwand und Ertrag werden unter den Beteiligten aufgeteilt. Dazu sind folgende Möglichkeiten vorhanden:

- Aufteilung nach Fläche (Pachtland und Eigentum);
- Aufteilung nach Bonitierungswert (geschätzter Ertrag pro Fläche);
- Messung des Aufwandes und des Ertrages der einzelnen Parzell- oder Pachteinheiten durch GPS-unterstützte Technologie (GPS: Global Positioning Sys-

tem), dies hauptsächlich, wo Precision Farming angewendet wird (s. Kasten).

Günstiger und schneller?

Oft hört man die Behauptung, die Bewirtschaftungsarrondierungen – Pachtlandarrondierungen oder Virtuelle Landumlegungen – seien günstiger und schneller umzusetzen als die kostenintensiven und lange andauernden Gesamtmeliorationen. Diese Aussage muss jedoch relativiert werden, da die beiden Instrumente in den Massnahmen und Auswirkungen völlig unterschiedlich und deshalb nicht vergleichbar sind. Im Gegensatz zu den Bewirtschaftungsarrondierungen werden in Gesamtmeliorationen die Infrastrukturen umfassend erneuert sowie Biodiversitätsmassnahmen und die Vernetzung von Biotopen gefördert. Öffentliche Anliegen können elegant realisiert werden. Die Arrondierung und Sicherung des Grundeigentums ist langfristig gewährleistet. Bewirtschaftungsarrondierungen stellen jedoch eine interessante und – bei vorhandenem guten Willen – eine rasch und einfach durchführbare Alternative dar, die sich lohnt, in Zukunft vermehrt einzusetzen.

Links:

- Kreisschreiben BLW, 08.09.2010, 4/10 Pachtlandarrondierung
- ▶ www.suissemelio.ch > Dokumentation > Kreisschreiben BLW
- Bewirtschaftungsarrondierung Löt-schental VS
- ▶ www.suissemelio.ch > Dokumentation > Referate
- Wegleitung und Schlussbericht zur freiwilligen Bewirtschaftungsarrondierung Zuzgen AG
- ▶ www.suissemelio.ch > Dokumentation > Publikationen > Meliorationen

René Weber
Bundesamt für Landwirtschaft
Fachbereich Meliorationen
CH-3003 Bern
rene.weber@blw.admin.ch