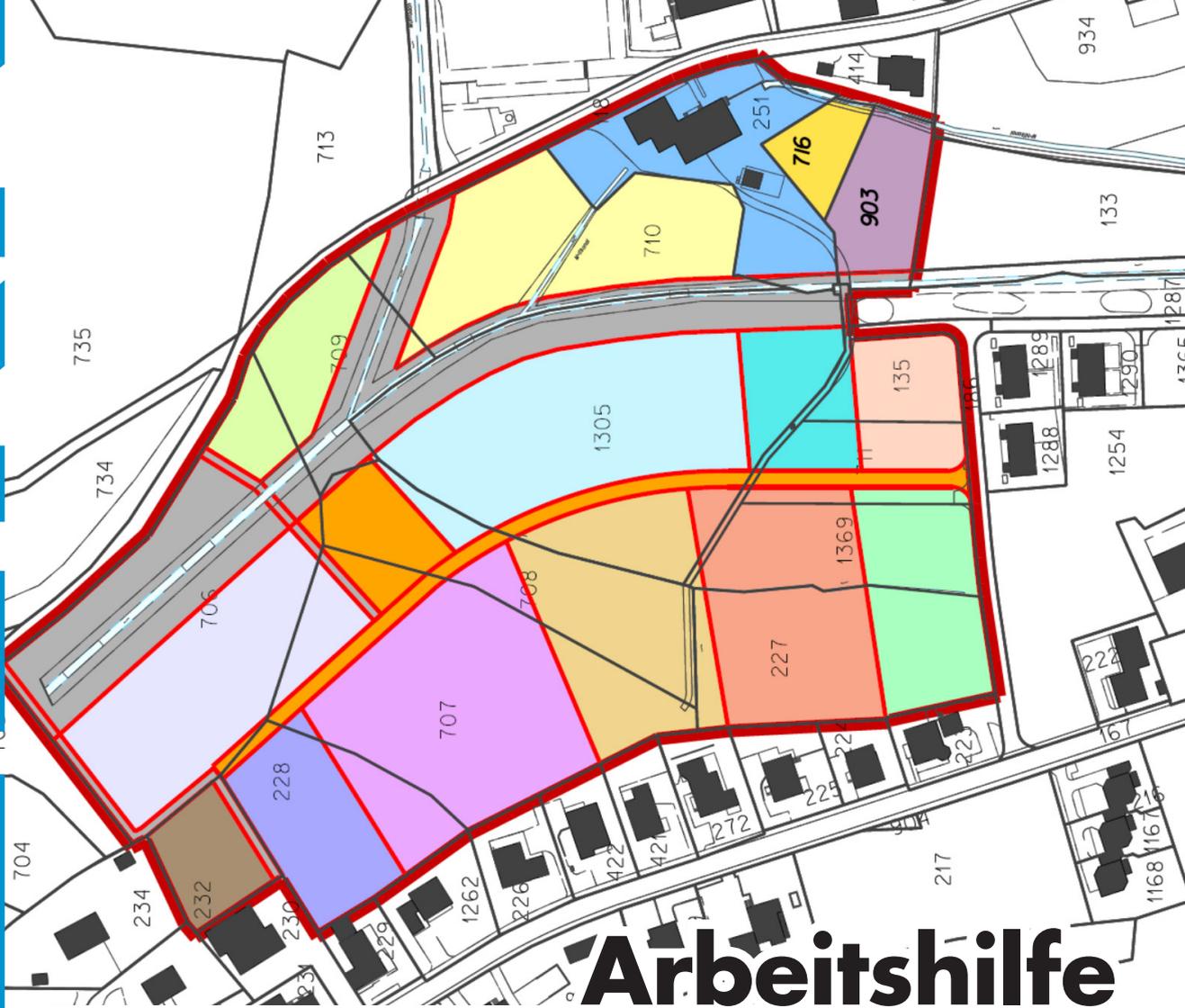


LUZERN



Arbeitshilfe

*Landumlegung und
Ortsplanung*



Herausgabe und Verantwortung:

KANTON LUZERN

Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21

6002 Luzern

Telefon 041 228 51 83

Telefax 041 228 64 93

www.rawi.lu.ch / rawi@lu.ch

Download: <http://www.rawi.lu.ch> > Downloads > Raumentwicklung

Bearbeitung:

Walter Wanner, Pia Wicki, Wanner&Partner AG,
Christoph-Schnyderstrasse 46, 6210 Sursee

Mike Siegrist, Abteilungsleiter rawi, Kantonsplaner
Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern

Joseph Suppiger, Leiter Rechtsdienst BUWD
Bahnhofstrasse 15, 6002 Luzern

Fallbeispiele:

Die Fallbeispiele in Kapitel 2 wurden grösstenteils von Jermann, Ingenieure und Geometer AG, 4144 Arlesheim, zur Verfügung gestellt.

Abbildung Titelseite:

Grundeigentum im neuen Bestand einer Landumlegung

Ausgabe:

März 2014

Vorwort

Die Anforderungen und Schwerpunkte der Raumplanung haben sich in letzter Zeit verschoben, nicht zuletzt auch als Folge der vom Volk am 3. März 2013 angenommenen Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung: Die Siedlungsbegrenzung, die Siedlungsentwicklung nach innen und die Verdichtung sind künftig die prioritären Themen und nicht mehr das Siedlungsflächenwachstum und das „Bauen auf der grünen Wiese“.

Der Kanton Luzern hat schon seit einiger Zeit mit verschiedenen Regelungen im kantonalen Richtplan und mit dem Erfordernis der kommunalen Siedlungsleitbilder wichtige Stossrichtungen festgelegt, um die Siedlungsentwicklung stärker nach innen zu richten und die Potenziale des Bestandes zu nutzen. Das stetige Siedlungsflächenwachstum konnte bislang aber nicht entscheidend gebremst werden. Seit Herbst 2012 hat der Kanton daher seine Strategie der Siedlungsentwicklung präzisiert und insbesondere auch die Thematik der Fruchtfolgeflächen aufgegriffen. Es wird eine bessere Ausnützung der bestehenden Bauzonen angestrebt, der Nutzung von inneren Reserven wird Priorität eingeräumt. Auch die am 1. Januar 2014 in Kraft getretene Revision des Planungs- und Baugesetzes beinhaltet verschiedene Bestimmungen, welche den haushälterischen Umgang mit dem Boden fordern und unterstützen.

Um all diese Zielsetzungen zu verwirklichen, sind umsetzungsorientierte Instrumente gefragt. Es ist ein Anliegen des Kantons, den Gemeinden eine Hilfestellung zur konkreten Umsetzung in der Praxis zu bieten. Der erste Schritt wurde mit der Arbeitshilfe „Siedlungsentwicklung nach innen“ getan. Da die bestehende Parzellen- und Eigentumsstruktur vielfach die optimale Nutzung der Bauzonen behindert, gehört auch die Landumlegung zu den wichtigen Umsetzungsinstrumenten. Die vorliegende Arbeitshilfe „Landumlegung und Ortsplanung“ vertieft und konkretisiert in diesem Sinne die Umsetzung der Arbeitshilfe „Siedlungsentwicklung nach innen“.

Leider kam die Landumlegung im Kanton Luzern bisher kaum zur Anwendung und ist daher ein wenig bekanntes Realisierungsinstrument für eine optimale Umsetzung der Raumplanung. Dabei lässt sich an die landwirtschaftlichen Meliorationen anknüpfen, die in der Schweiz eine lange Tradition haben und ebenfalls mit Landumlegungen verbunden sind. In diversen anderen Kantonen ist die Landumlegung ein etabliertes und anerkanntes Vorgehen zur Bereitstellung und Erschliessung von Bauland, häufig in Kombination mit Gestaltungs- oder Bebauungsplänen. Im Kanton Zürich beispielsweise ist das analoge sogenannte Quartierplanverfahren zur Vorbereitung der Erschliessung und Überbauung von Arealen üblich. Auch andere Kantone wie Basel-Landschaft, Solothurn oder Bern kennen ähnliche Verfahren. In der Westschweiz ist dieses Vorgehen ebenfalls weit verbreitet.

Es bestehen im Kanton Luzern somit auch fast keine praktischen Erfahrungen bei den zuständigen Behörden und involvierten Fachleuten. Die vorliegende Arbeitshilfe soll deshalb vor allem Gemeindebehörden und Raumplanungsfachleute über Anwendungsmöglichkeiten, Vorgehen und Verfahren von Landumlegungen informieren und sie motivieren, dieses für die Raumplanung wichtige Realisierungsinstrument vermehrt einzusetzen.



Regierungsrat Robert Küng

Vorsteher des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes

Inhaltsverzeichnis

Für die eilige Leserin, den eiligen Leser	1
1 Einleitung	3
1.1 Warum eine Landumlegung?	3
1.1.1 Ausgangslage.....	3
1.1.2 Gesetzlicher Auftrag auf Bundesebene	3
1.1.3 Gesetzlicher Auftrag auf Kantonsebene	4
1.1.4 Landumlegung und kantonale Strategie der Siedlungsentwicklung.....	4
1.2 Die Landumlegung im kommunalen Planungsprozess	5
2 Ziel und Zweck der Landumlegung	6
2.1 Einleitung, Überblick	6
2.2 Parzellarneuordnung und Verbesserung der Erschliessungsverhältnisse	6
2.3 Erstellung der Erschliessung und Verbesserung der Parzellarordnung	8
2.4 Flächenbereitstellung für Quartier-Infrastruktur und Gemeinschaftsareale	10
2.5 Landbereitstellung für öffentliche Zwecke, übergeordnete Projekte.....	12
2.6 Entflechtung unterschiedlicher Nutzungsinteressen	13
2.7 Landumlegung im Rahmen einer Quartiersanierung	15
2.8 Landumlegung zur Reduktion von Bauzonen / Nutzungskonzentration	16
2.9 Fazit: Viele Chancen und wenige Risiken der Landumlegung	19
3 Verfahrensarten	21
3.1 Ordentliches Verfahren	21
3.2 Vereinfachtes Verfahren	21
3.3 Grenzregulierung	22
4 Ordentliches Verfahren	24
4.1 Fiktives Fallbeispiel.....	24
4.2 Zuständigkeiten.....	24
4.3 Überblick über Verfahrensschritte, Inhalt, rechtliche Grundlagen	24

4.4	Vorbereitung, Einleitungsentscheid	25
4.4.1	Vorbereitung des Entscheids	25
4.4.2	Festlegung des Landumlegungsgebietes	26
4.4.3	Entscheid durch die Gemeinde	26
4.5	Alter Bestand	27
4.6	Umlegung, Neuzuteilung	28
4.6.1	Vorstudie, Erschliessungs- und Überbauungskonzept.....	28
4.6.2	Koordination der Neuzuteilung mit anderen Planungen	29
4.6.3	Die Neuzuteilung	29
4.6.4	Zuteilungsanspruch	30
4.6.5	Art der Umlegung, Umlegungsmethoden	31
4.6.6	Mehr- und Minderzuteilungen	31
4.6.7	Bereinigung der Rechte	32
4.7	Neuer Bestand, Landumlegungsplan	32
4.7.1	Inhalt des Landumlegungsplans	32
4.7.2	Vorprüfung und Auflage	33
4.7.3	Bestandteile der Auflage	33
4.8	Vollzug, Umsetzung	34
4.8.1	Nutzungsplanung	34
4.8.2	Genehmigung und Vollzug der Landumlegung	35
4.8.3	Finanzielle Regelungen, Kostenverteilung	36
4.9	Zeitlicher Ablauf, Zeitbedarf einer Landumlegung	36
5	Materielle Hinweise	38
5.1	Grundlagen für die Einleitung und Durchführung.....	38
5.1.1	Klärung der raumplanerischen Voraussetzungen	38
5.1.2	Technische Grundlagen	38
5.2	Mitwirkung der Grundeigentümerinnen und -eigentümer, Rechtsschutz.....	39
5.2.1	Mitwirkung	39
5.2.2	Rechtsschutz	39
5.3	Bauten und Anlagen im alten Bestand	40
5.3.1	Bestehende Erschliessungsanlagen.....	40
5.3.2	Bestehende Bauten und Anlagen, Bodenbestandteile	40
5.4	Landumlegung und Eigentumsgarantie	40
5.4.1	Die Eigentumsgarantie.....	40
5.4.2	Die Landumlegung als Eigentumsbeschränkung	40
5.4.3	Landumlegung und Rechtsgleichheitsgebot.....	41

5.5	Umlegungsmethoden, Bodenbewertung	41
5.5.1	Allgemeines	41
5.5.2	Flächenumlegung	42
5.5.3	Flächenumlegung mit Berücksichtigung von Wertunterschieden	42
5.5.4	Wertumlegung	42
5.5.5	Welche Umlegungsmethode ist zweckmässig?	42
5.6	Aspekte der Neuzuteilung	43
5.6.1	Landerwerb, prozentuale Landabzüge	43
5.6.2	Mindestfläche, Auskauf, Zuteilungsvarianten	44
5.7	Koordination mit anderen Planungsinstrumenten	44
5.7.1	Koordinationspflicht	44
5.7.2	Koordination mit Zonenplan (Nutzungsplanung)	45
5.7.3	Koordination mit Bebauungs- oder Gestaltungsplan (Sondernutzungsplanung)	45
5.7.4	Koordination mit Infrastruktur-Projekten	45
5.8	Finanzierung und Kostenverteiler	46
5.8.1	Verteilung der technisch-administrativen Kosten	46
5.8.2	Steuern	47
Anhang 1	48
	Ablaufschema Landumlegung (LU) im ordentlichen Verfahren	48
Anhang 2	49
	Auszug aus Planungs- und Baugesetz	49
	Auszug aus Planungs- und Bauverordnung	53
	Auszug aus Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz	55
	Auszug aus Landwirtschaftsgesetz	56

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Alter Bestand mit Perimeter (rotbraun) und anschauliches Grundeigentum (rot umrandet)	7
Abb. 2: Neuer Bestand, Landumlegungsplan und anschauliches Grundeigentum (rot umrandet)	8
Abb. 3: Alter Bestand mit Perimeter Landumlegung (gelb) und ungenügender Erschliessung	9
Abb. 4: Neuer Bestand mit Erschliessungsstrassen und daran angepasster Parzellierung.....	9
Abb. 5: Alter Bestand (viele schmale Parzellen) mit Teilzonenplan (unterschiedliche Zonen mit differenzierten Dichten).....	10
Abb. 6: Überbauungskonzept.....	11
Abb. 7: Neuer Bestand, Landumlegungsplan mit angepasstem Zonenplan.....	11
Abb. 8: Alter Bestand mit heutigem Gewässerverlauf.....	12
Abb. 9: Neuer Bestand mit ausparzelliertem Gewässerraum (grün)	13
Abb. 10: Alter Bestand mit Eigentumssituation.....	14
Abb. 11: Neuer Bestand mit Anordnung öffentliches und privates Grundeigentum.....	14
Abb. 12: Alter Bestand (breite graue durchgehende Linien) mit überlagerten Baubereichen (rot).....	15
Abb. 13: Neuer Bestand der Parzellierung, abgestimmt auf die Baubereiche.....	16
Abb. 14: Bauzonen vor der Bauzonenreduktion	17
Abb. 15: Grundeigentum vor der Bauzonenreduktion.....	17
Abb. 16: Neue Abgrenzung der Bauzonen	18
Abb. 17: Neue Anordnung des Grundeigentums mit Darstellung der sog. Nutzungskonzentration	19
Abb. 18: Abgrenzung Landumlegungsgebiet und geltende Zonenordnung	26
Abb. 19: Grundeigentum im alten Bestand.....	28
Abb. 20: Erschliessungs- und Überbauungskonzept	29
Abb. 21: Art der Flächenbereitstellung über allgemeinen Abzug	31
Abb. 22: Grundeigentum im neuen Bestand.....	33
Abb. 23: Neue Zonenordnung nach Landumlegung	34

Für die eilige Leserin, den eiligen Leser

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (PBG; SRL Nr. 735), die am 1. Januar 2014 in Kraft getreten ist, wird unter anderem eine Vereinfachung und damit auch eine vermehrte Anwendung des Landumlegungsverfahrens in der Praxis angestrebt. Die Landumlegung dient der Verbesserung der Verfügbarkeit des Baulandes, mit ihr kann dank der Anpassung der Parzellenstruktur die Baureife eines Gebiets erreicht werden. Auch Flächen zur Erschliessung und für Gemeinschaftsanlagen können über eine Landumlegung verfügbar gemacht werden. Dementsprechend nennt auch der Bund im Zusammenhang mit der vom Volk am 3. März 2013 angenommenen Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) die Landumlegung ausdrücklich als Mittel zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (Art. 15a Abs. 1 RPG), zumal gemäss Artikel 9 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) im Zuge einer Landumlegung auch eine Bauverpflichtung statuiert werden kann. Die Landumlegung hat im Kanton Luzern allerdings keine Tradition, weshalb sie mit der erwähnten Vereinfachung des Verfahrens im Rahmen der PBG-Revision für die genannten Zwecke attraktiver gemacht worden ist. Aus den gleichen Gründen wird auch eine bessere Verknüpfung der Landumlegung mit der Nutzungsplanung gefordert (vgl. §§ 65 Abs. 3 und 87 Abs. 2 und 3 PBG).

Für die Einleitung einer Landumlegung gibt es drei Varianten. Die Gemeinde kann von sich aus tätig werden, sie kann vom Regierungsrat dazu verpflichtet werden oder eine Grundeigentümerin oder ein Grundeigentümer kann ein entsprechendes Gesuch stellen (§ 87 Abs. 1 PBG). Nur im letztgenannten Fall kann die Gemeinde einen negativen Einleitungsentscheid fällen.

Um das Instrument Landumlegung zu stärken, genügt es, gleich wie beim Gestaltungsplan, wenn ein überbauungswilliger Grundeigentümer oder eine überbauungswillige Grundeigentümerin bei der Gemeinde ein Gesuch einreicht. Diese hat dann zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Einleitung eines Landumlegungsverfahrens erfüllt sind. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, in jedem Fall auf Gesuch hin eine Landumlegung durchzuführen. Vielmehr hat sie bereits im Rahmen des Einleitungsentscheides nach § 90 PBG zu prüfen und zu entscheiden, ob das Verfahren überhaupt durchgeführt wird. Sollte sie zum Schluss kommen, dass die Voraussetzungen zur Durchführung einer Landumlegung nicht gegeben sind, lehnt sie das entsprechende Gesuch um Durchführung einer Landumlegung - selbstverständlich begründet - ab. Fakultativ kann die Gemeinde in diesem Zeitpunkt, also noch vor dem Einleitungsentscheid, eine Stellungnahme des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes (BUWD) einholen (vgl. § 90 Abs. 2 PBG).

Für eine Landumlegung stellt das PBG die drei folgenden Verfahren mit den zugehörigen Verfahrensschritten zur Verfügung:

a. Ordentliche Landumlegung (ordentliches Verfahren)

- Anstoss: Gemeinde von Amtes wegen, Antrag Grundeigentümerschaft oder Verfügung durch Regierungsrat
- Stellungnahme BUWD auf Ersuchen Gemeinde
- Entscheid Gemeinde zur Einleitung Landumlegungsverfahrens
- Publikation und Mitteilung Entscheid an beteiligte Grundeigentümerschaft
- (Rechtsmittelverfahren beim Kantonsgericht)
- Erarbeitung Landumlegungsplan
- Vorprüfung BUWD
- Auflage- und Einspracheverfahren
- Entscheid Gemeinde über unerledigte Einsprachen und Landumlegungsplan
- Genehmigung Landumlegungsplan durch Regierungsrat (evtl. mit Behandlung von Verwaltungsbeschwerden)

- › (Rechtsmittelverfahren beim Kantonsgericht)
- › (Kostenverteilungsentscheid, wenn nicht mit Landumlegungsentscheid verbunden)
- › Vermarchung, Vermessung, Grundbuchanmeldung

b. Einvernehmliche Landumlegung (vereinfachtes Verfahren)

- › Anstoss: Antrag Grundeigentümerschaft
- › Entscheid Gemeinde zur Einleitung Landumlegungsverfahren
- › Abschluss öffentlich beurkundete Vereinbarung / Landumlegungsplan
- › Landumlegungsentscheid Gemeinde
- › Vermarchung, Vermessung, Grundbuchanmeldung

c. Grenzberreinigung (Grenzregulierung)

- › Anstoss: Gemeinde von Amtes wegen oder Antrag Grundeigentümerschaft (evtl. Verfügung durch Regierungsrat)
- › Anhörung Betroffene
- › Grenzregulierungsentscheid Gemeinde
- › (Rechtsmittelverfahren beim Kantonsgericht)
- › Vermarchung, Vermessung, Grundbuchanmeldung

Eine Landumlegung ist häufig im Hinblick auf die Anpassung von Zonen-, Bebauungs- oder Gestaltungsplänen notwendig, sie kann jedoch oft auch bei bereits rechtskräftigen Nutzungsplänen erforderlich sein. Spätestens wenn eine Sondernutzungsplanung in Angriff genommen wird, sollte immer die Frage der Landumlegung / Grenzregulierung geprüft werden. Eine Koordination von Landumlegungs- und Planungsverfahren gemäss § 87 Absatz 3 PBG kann zwingend erforderlich sein, wenn der Nutzungsplan sonst nur unter erheblichen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten erstellt werden könnte. In diesem Fall ist sicherzustellen, dass die Landumlegung nicht rechtskräftig wird, bevor auch eine Ein- oder Umzonung rechtsgültig wird. Dasselbe gilt sinngemäss auch für andere Projekt- und Bewilligungsverfahren.

Empfehlung

Die fachlich und rechtlich einwandfreie Abwicklung einer konkreten Landumlegung setzt spezifisches Fachwissen voraus. Es ist deshalb zu empfehlen, entsprechende Fachleute mit der technischen und planerischen Abwicklung zu beauftragen. Die vorliegende Arbeitshilfe kann diese fachliche Unterstützung nicht ersetzen, da es nicht möglich ist, alle technischen und rechtlichen Details im nötigen Umfang darzustellen.

1 Einleitung

1.1 Warum eine Landumlegung?

1.1.1 Ausgangslage

Die Bundesverfassung und das Bundesgesetz über die Raumplanung fordern seit langem eine haushälterische Nutzung des Bodens. Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes von 2013 hat diese Forderung noch an Gewicht gewonnen. Die Forderungen nach Beschränkung der Zersiedlung, nach Siedlungsbegrenzung, Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungsverdichtung sind beinahe Allgemeingut geworden.

Hatte in der Vergangenheit die Entwicklung auf der „grünen Wiese“ einen (zu) hohen Stellenwert, muss künftig eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen einen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit der Gemeinden im Kanton Luzern leisten.

Die Umsetzung dieser Anforderungen verlangt auch nach entsprechenden Umsetzungsinstrumenten. Dazu gehören Landumlegung und Flächentausch.

„Landumlegungen und Flächentausche stellen wichtige Instrumente dar, um entwicklungsfähige Parzellenformen und -grössen zu realisieren. Die heutigen Parzellenformen sind das Resultat langer Entwicklungsprozesse, welche von wechselnden Nutzungen und insbesondere von wechselnden Grundeigentumsverteilungen geprägt sind. Kauf und Verkauf von (Teil-)Parzellen sowie Erbteilungen haben Flächenformen entstehen lassen, die eine Entwicklung langfristig behindern oder gar verunmöglichen können. Neben dem Ziel, entwickelbare Parzellenformen zu generieren steht daher vor allem ein Ausgleich der Planungsvorteile und -nachteile im Fokus der Landumlegung und des Flächentausches. Durch das Zusammenlegen und Neuaufteilen von Flächen bzw. den Tausch von Flächen kann die Entwicklung von Grundstücken gefördert werden. Zudem werden komplizierte nutzungsrechtliche Verhandlungen umgangen“ (Infopapier des BUWD zum Thema Baulandverflüssigung vom April 2013).

1.1.2 Gesetzlicher Auftrag auf Bundesebene

Nach Artikel 1 Absatz 1 RPG haben Bund, Kantone und Gemeinden dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Landumlegungen können dazu gemäss Artikel 20 RPG von Amtes wegen angeordnet und durchgeführt werden:

RPG

Art. 20 *Landumlegung*

Die Landumlegung kann von Amtes wegen angeordnet und auch durchgeführt werden, wenn Nutzungspläne dies erfordern.

Im 2013 revidierten Raumplanungsgesetz ist neu folgende Bestimmung enthalten:

RPG

Art. 15a *Förderung der Verfügbarkeit von Bauland*

¹ Die Kantone treffen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen, insbesondere bodenrechtliche Massnahmen wie Landumlegungen (Art. 20).

1.1.3 Gesetzlicher Auftrag auf Kantonsebene

Seit der ebenfalls 2013 erfolgten und anfangs 2014 in Kraft getretenen Revision des Planungs- und Baugesetzes wird in § 38 Absatz 1 die Landumlegung als bodenrechtliche Massnahme zur Sicherstellung der Verfügbarkeit der Bauzonen genannt.

PBG

§ 38 *Verfügbarkeit von Bauland*

¹ Bauzonen sind mit bodenrechtlichen Massnahmen wie Landumlegungen und anderen geeigneten Massnahmen ihrer Bestimmung zuzuführen.

Die Landumlegung wird somit sowohl auf Bundes- wie auf Kantonsebene hinsichtlich der Verbesserung der Verfügbarkeit und zeitgerechten Nutzung der Bauzonen ausdrücklich als Umsetzungsinstrument genannt. Diese Zweckbestimmung hebt auch § 86 PBG hervor.

PBG

§ 86 *Zweck*

¹ Mit der Landumlegung können Grundstücke innerhalb und ausserhalb der Bauzonen in der Weise neu gebildet werden, dass sie sich nach Lage, Form und Grösse für eine recht- und zweckmässige Nutzung eignen.

² Eine solche Landumlegung bezweckt

- a. die Verwirklichung einer den Zielen der Raumplanung besser entsprechenden Nutzung des Bodens,
- b. die im öffentlichen Interesse liegende Sanierung eines überbauten Gebietes,
- c. die Erschliessung von Grundstücken.

1.1.4 Landumlegung und kantonale Strategie der Siedlungsentwicklung

Der Kanton Luzern hat mit verschiedenen Regelungen im kantonalen Richtplan und mit den Vorgaben für die kommunalen Siedlungsleitbilder bereits wichtige Stossrichtungen festgelegt, um die Siedlungsentwicklung stärker nach innen zu richten und die Potenziale des Bestandes zu nutzen. Es wird eine bessere Ausnützung der bestehenden Bauzonen angestrebt und der Nutzung von inneren Reserven Priorität eingeräumt. Um diese Zielsetzungen zu verwirklichen, sind umsetzungsorientierte Instrumente gefragt.

Bereits im kantonalen Richtplan von 2009 ist die Landumlegung als wichtiges Umsetzungsinstrument genannt:

„Die Instrumente der Sondernutzungsplanung (Bebauungsplan, Gestaltungsplan) und der Landumlegung werden gezielt für die Steuerung der Siedlungsentwicklung, die räumlich optimale Anordnung der Erschliessung und die Verbesserung der Parzellenanordnung eingesetzt.

S2-2 Sondernutzungsplanungen und Landumlegung

Die Gemeinden setzen die Sondernutzungspläne (Bebauungsplan, Gestaltungsplan) gezielt ein für

- die Steuerung der Siedlungsentwicklung,
- die Quartiergestaltung inkl. Frei- und Grünräumen,
- die räumlich zweckmässige Anordnung der Erschliessung und
- die Verbesserung der Parzellen- und Eigentumsstruktur

mit dem Ziel, eine optimale und haushälterische Nutzung der Bauzonen sicherzustellen. Die Gemeinden wenden zur Optimierung der Parzellen- und Eigentumsstruktur vermehrt das Instrument der Landumlegung an.“

Auch mit der Optimierung der Bestimmungen zur Landumlegung im Planungs- und Baugesetz und in der zugehörigen Planungs- und Bauverordnung vom 29. Oktober 2013 (PBV;

SRL Nr. 736) im Rahmen der Revision 2013 verdeutlicht der Kanton die Rolle, die der Landumlegung im künftigen kommunalen Planungsprozess zukommen soll.

1.2 Die Landumlegung im kommunalen Planungsprozess

Eine Landumlegung ist nicht an einen besonderen Verfahrensschritt in der kommunalen Raumplanung gebunden. Sie kann bei Bedarf grundsätzlich jederzeit in Angriff genommen werden.

Allerdings ist in § 87 Absatz 2 PBG festgehalten, dass eine Landumlegung in der Regel im Zusammenhang mit der Ausarbeitung oder der Anpassung eines Zonen-, Bebauungs- oder Gestaltungsplanes, eines Strassen- oder Baulinienplanes oder eines Strassen- oder Wasserbauprojektes durchzuführen ist.

§ 87 Abs. 3 PBG hält zudem fest, dass Landumlegungen so weit als möglich mit einem Planungs- oder Bewilligungsverfahren koordiniert werden sollen.

PBG

§ 87 Zuständigkeit und Koordination

¹ Die Gemeinde führt eine Landumlegung von sich aus, auf begründetes Gesuch eines oder mehrerer interessierter Grundeigentümer oder auf Anordnung des Regierungsrates durch.

² Eine Landumlegung ist in der Regel im Zusammenhang mit der Ausarbeitung oder der Anpassung eines Zonen-, Bebauungs- oder Gestaltungsplanes, eines Strassen- oder Baulinienplanes oder eines Strassen- oder Wasserbauprojektes durchzuführen.

³ Sie soll so weit als möglich mit einem Planungs- oder Bewilligungsverfahren koordiniert werden.

Eine Landumlegung soll demnach in der Regel im Zusammenhang mit der Ausarbeitung oder der Anpassung folgender Planungsinstrumente / Planungen erfolgen:

- Zonen-, Bebauungs- oder Gestaltungsplan,
- Strassen- oder Baulinienplan,
- Strassen- oder Wasserbauprojekt.

Eine Landumlegung ist primär im Hinblick auf die Anpassung von Zonen-, Bebauungs- oder Gestaltungsplänen erforderlich. Spätestens wenn ein Gestaltungs- oder Bebauungsplan in Angriff genommen wird, sollte immer die Frage der Landumlegung / Grenzregulierung geprüft werden (vgl. § 38 Abs. 1 PBG). Eine Koordination von Landumlegungs- und Planungsverfahren gemäss § 87 Absatz 3 PBG kann zwingend erforderlich sein, wenn der Nutzungsplan sonst nur unter erheblichen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten erstellt werden könnte.

Dennoch ist es nicht ausgeschlossen, eine Landumlegung im Nachgang zu oder unabhängig von einem der oben genannten Planungsverfahren durchzuführen, falls raumplanerische Gründe dies erfordern sollten.

2 Ziel und Zweck der Landumlegung

2.1 Einleitung, Überblick

Wie bereits vorgängig ausgeführt, liegen die wichtigsten Zweckbestimmungen der Landumlegung im Baugebiet darin, ungünstig parzellierte Grundstücke durch Landabtausch und Neuparzellierung so neu zu ordnen, dass die Erschliessung zweckmässig organisiert werden kann und zur Überbauung geeignete Grundstücke entstehen. Damit werden die Bauzonen tatsächlich baureif und in der Regel auch verfügbar.

Im Folgenden werden anhand einiger konkreter Beispiele unterschiedliche Problemsituationen geschildert und aufgezeigt, wie die Landumlegung als Umsetzungsinstrument massgeblich zur raumplanerisch zweckmässigen Lösung beigetragen hat.

Die Beispiele betreffen Landumlegungen mit folgenden Zweckbestimmungen:

- › Parzellarneuordnung und Verbesserung der Erschliessung ⇒siehe Kapitel 2.2
- › Erstellung der Erschliessung und Verbesserung der Parzellarordnung ⇒siehe Kapitel 2.3
- › Flächenbereitstellung für Quartier-Infrastruktur und Gemeinschaftsareale ⇒siehe Kapitel 2.4
- › Landbereitstellung für öffentliche Werke / übergeordnete Projekte ⇒siehe Kapitel 2.5
- › Entflechtung unterschiedlicher Nutzungsinteressen ⇒siehe Kapitel 2.6
- › Quartiersanierung ⇒siehe Kapitel 2.7
- › Reduktion der Bauzonen / Nutzungskonzentration ⇒siehe Kapitel 2.8

Pro Beispiel wird zuerst die Ausgangslage, der sogenannte „alte Bestand“, textlich und planlich dargestellt. Anschliessend wird die Lösung bzw. die Neuzuteilung als Ergebnis der Landumlegung erläutert. Die Beispiele stammen aus verschiedenen Kantonen.

2.2 Parzellarneuordnung und Verbesserung der Erschliessungsverhältnisse

Ausgangslage

Das Gebiet Unterdorf liegt in der Bauzone. Neben Grundstücken mit älteren Bauten bestehen diverse unüberbaute Parzellen. Diese sind teilweise ungünstig geformt und zudem ist die Erschliessung unzweckmässig bzw. ungenügend (vgl. Abb. 1). Zur Veranschaulichung des „Landumlegungserfolges“ sind sowohl im alten Bestand (Abb. 1) wie auch im neuen Bestand (Abb. 2) die Grundstücke desselben Grundeigentümers rot umrandet.

Der Gemeinderat beschliesst nach Rücksprache mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die Durchführung einer Landumlegung mit folgenden Zielen:

- Verbesserung der Grundstücksformen zu zonengemäss bebaubaren Parzellen
- Bereitstellung einer zweckmässigen Strassenerschliessung
- Landerwerb / Landbereitstellung für den Strassenausbau

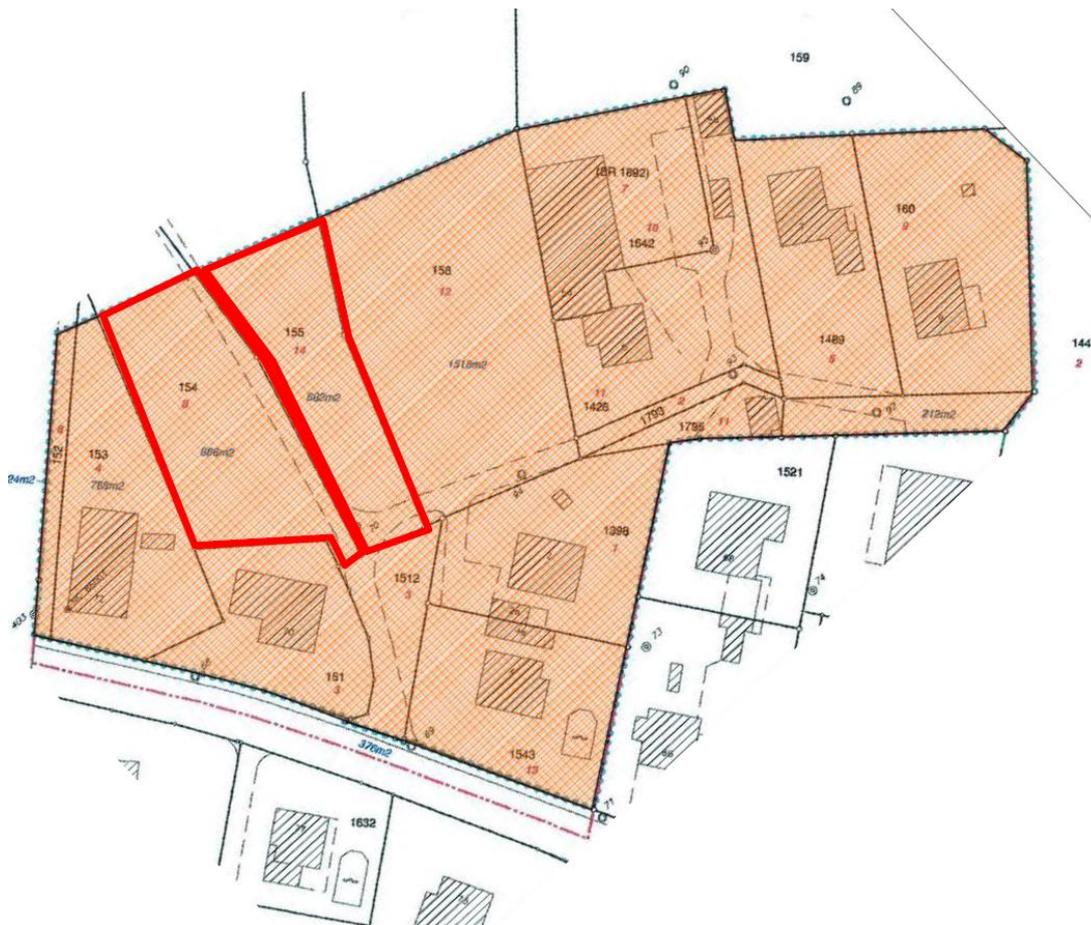


Abb. 1: Alter Bestand mit Perimeter (rotbraun) und anschauliches Grundeigentum (rot umrandet)

Lösung

Durchgeführt wurde ein ordentliches Landumlegungsverfahren, da nicht von vornherein damit gerechnet werden konnte, dass sich alle Grundeigentümerinnen und -eigentümer freiwillig mit einer Landumlegungslösung einverstanden erklären können.

Die Erschliessung des Areals wird zurückhaltend und zonengerecht ausgebaut sowie teilweise neu organisiert. Die Grundstücke werden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Bebauungsstandes neu angeordnet, so dass jedes Grundstück optimal nutzbar ist (vgl. Abb. 2).

Die Neuzuteilung beinhaltet folgende Massnahmen:

- Die Parzellen wurden schwergewichtig am bisherigen Standort neu abgegrenzt. Somit konnte auf eine umfangreiche und differenzierte Bodenbewertung verzichtet werden.
- Die Zufahrtsverhältnisse für hinterliegende Parzellen wurden bereinigt durch die Ausscheidung von zwei Miteigentumsgrundstücken - als Privatstrassen - für die erschlossenen Grundstücke.
- Der Landerwerb für den Strassenausbau erfolgte mit einem allgemeinen Abzug von 7.6 Prozent.

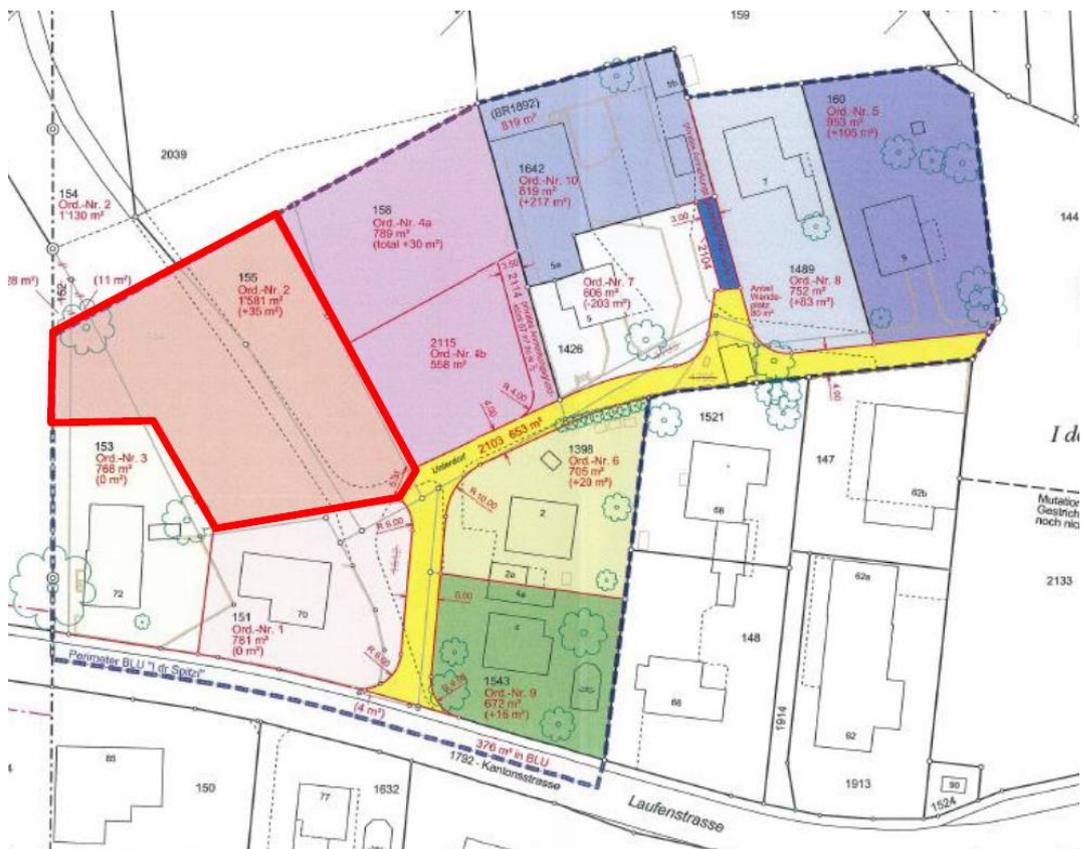


Abb. 2: Neuer Bestand, Landumlegungsplan und anschauliches Grundeigentum (rot umrandet)

2.3 Erstellung der Erschliessung und Verbesserung der Parzellarordnung

Ausgangslage

Die Gemeinde X verfügte in den Gebieten Underholle und Tiergarte über noch ungenutzte Baulandreserven. Die Grundstücke sind bis auf zwei bestehenden Wohngebäude mit der zugehörigen privaten Erschliessungsstrasse ungenügend bis schlecht erschlossen. Es sind keine ausparzellierten Strassen und Wege vorhanden, sondern lediglich Dienstbarkeiten in Form von Geh- und Fahrwegrechten. Zudem sind die Grundstücke von Form und Lage her nur teilweise für eine Überbauung geeignet (vgl. Abb. 3).

Lösung

Im Gebiet der „Underholle“ wurde im Auftrag der Gemeinde eine Vorstudie für eine Landumlegung erarbeitet. Dies führte dazu, dass ein Jahr später auf privater Initiative und Basis eine Landumlegung und erste Neuzuteilungsentwürfe den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vorgestellt wurden. Im weiteren Verlauf konnte keine Einigung mit allen Betroffenen erreicht werden. Später wurde durch die Eigentümerinnen und Eigentümer der Parzellen 766 und 2740 beim Gemeinderat eine öffentlich-rechtliche Baulandumlegung gemäss Planungs- und Baugesetz beantragt. Der Gemeinderat unterstützte den Antrag zur Umlegung und veranlasste die dazu erforderlichen Schritte. Die Durchführung der Landumlegung wurde vom Gemeinderat daraufhin beschlossen.

Die Massnahmen der Landumlegung waren:

- Bereitstellung der Flächen / Landerwerb für die neue Erschliessung über einen allgemeinen prozentualen Abzug
- Verbesserung der Parzellenform, abgestimmt auf die neue Strassenerschliessung und die zonengemässe Überbauung.

Nach der Landumlegung sind die Bauzonen im Gebiet Underholle baureif (vgl. Abb. 4).



Abb. 3: Alter Bestand mit Perimeter Landumlegung (gelb) und ungenügender Erschliessung

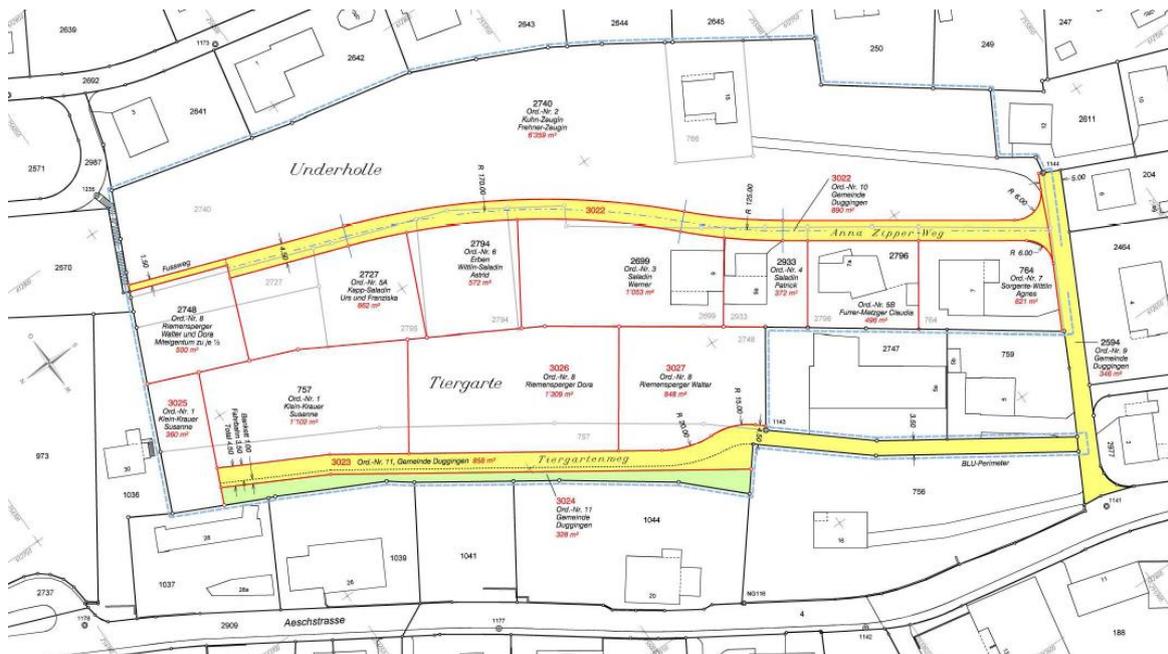


Abb. 4: Neuer Bestand mit Erschliessungsstrassen und daran angepasster Parzellierung

2.4 Flächenbereitstellung für Quartier-Infrastruktur und Gemeinschaftsareale

Ausgangslage

Das Gebiet umfasst rund 9 ha und ist den Bauzonen zugewiesen. Es ist noch weitgehend unüberbaut. Zudem besteht ein Erschliessungs- und Gestaltungskonzept vor allem für die künftigen öffentlichen Räume (vgl. Abb. 5 und 6).

Das Gebiet ist jedoch stark parzelliert, viele Parzellen sind kaum vernünftig überbaubar. Eine Neuordnung der Parzellen ist dringend gefordert. Auf freiwilligem Weg ist eine Lösung kaum zu erreichen, dafür sind zu viele Eigentümerinnen und Eigentümer mit zu unterschiedlichen Interessen betroffen. Deshalb beschliesst der Gemeinderat die Durchführung einer Landumlegung nach dem ordentlichen Verfahren, mit der besonders folgende Ziele verfolgt werden sollen:

- Zusammenlegen der Grundstücke und / oder Verbesserung der Grundstücksformen zu zonengemäss bebaubaren Parzellen
- Bereitstellung der erforderlichen Flächen für die Realisierung der Strassen und Fusswege gemäss Konzept
- Landerwerb / Landbereitstellung für die weiteren allgemeinen und öffentlichen Anlagen und Flächen (Grünräume und Freiflächen, Spielplätze, Gewässerräume etc.)
- Umsetzung der angepassten Zonenordnung.



Abb. 5: Alter Bestand (viele schmale Parzellen) mit Teilzonenplan (unterschiedliche Zonen mit differenzierten Dichten)



Abb. 6: Überbauungskonzept

Lösung

Für die Bearbeitung der Neuzuteilung lag neben dem Teilzonenplan auch ein Überbauungskonzept vor. Die Neuzuteilung wurde dadurch wesentlich bestimmt (vgl. Abb. 7).



Abb. 7: Neuer Bestand, Landumlegungsplan mit angepasstem Zonenplan

Die Neuzuteilung beinhaltet folgende Massnahmen:

- Die Parzellen wurden zonengemäss und abgestimmt auf das Überbauungskonzept zugeteilt. So konnte weitgehend auf eine umfassende, differenzierte Bodenbewertung verzichtet werden.
- Die neuen Strassen und Fusswege wurden als eigene Parzellen ausgeschieden. Die dazu benötigten Flächen wurden über einen unentgeltlichen allgemeinen Abzug beschafft.
- Die Grün- und Freiräume wurden wie die Strassen ebenfalls als eigene Parzellen ausgeschieden. Die quartierinternen Flächen wurden ebenfalls unentgeltlich über den allgemeinen Abzug bereitgestellt.
- Die Gewässerräume am Rand des Quartiers wurden dem Kanton zugewiesen, die dazu erforderlichen Flächen über einen Abzug mit voller Entschädigung erworben.

2.5 Landbereitstellung für öffentliche Zwecke, übergeordnete Projekte

Ausgangslage

Bei der Vorbereitung des Landerwerbs für den Hochwasserschutz am X-bach haben der Gemeinderat und die zuständige Dienststelle für den Landerwerb festgestellt, dass im Teilstück „Unterdorf“ das übliche, ordentliche Landerwerbsverfahren nicht geeignet ist (vgl. Abb. 8).



Abb. 8: Alter Bestand mit heutigem Gewässerverlauf

Die geplante Aufhebung des bisherigen Bachlaufes und die Sicherung des Landes für die neue Linienführung erforderten eine Anpassung der Eigentumsstrukturen. Es wurde entschieden, eine Landumlegung einzuleiten, da dieses Verfahren erlaubt, die betroffenen Grundstücke auch ausserhalb des engeren Gewässerkorridors anzupassen und Nachteile auszugleichen. Für den Hochwasserschutz X-bach Teilstück „Unterdorf“ war ein umfassendes Bachprojekt im Entwurfsstadium vorhanden.

Lösung

Das Bachprojekt wurde für die Zonenplanrevision und die Landumlegung übernommen und bildete die Basis für die Neuzuteilung.

Die Neuzuteilung der Landumlegung umfasste folgende Massnahmen (vgl. Abb. 9):

- Der alte Bachlauf wurde den angrenzenden Parzellen zugewiesen.
- Der Landerwerb für den neuen Bachlauf wurde über einen prozentualen Abzug getätigt, der voll entschädigt werden musste.
- Die Parzellen wurden soweit als möglich am bisherigen Standort optimiert und überbaubar gemacht.

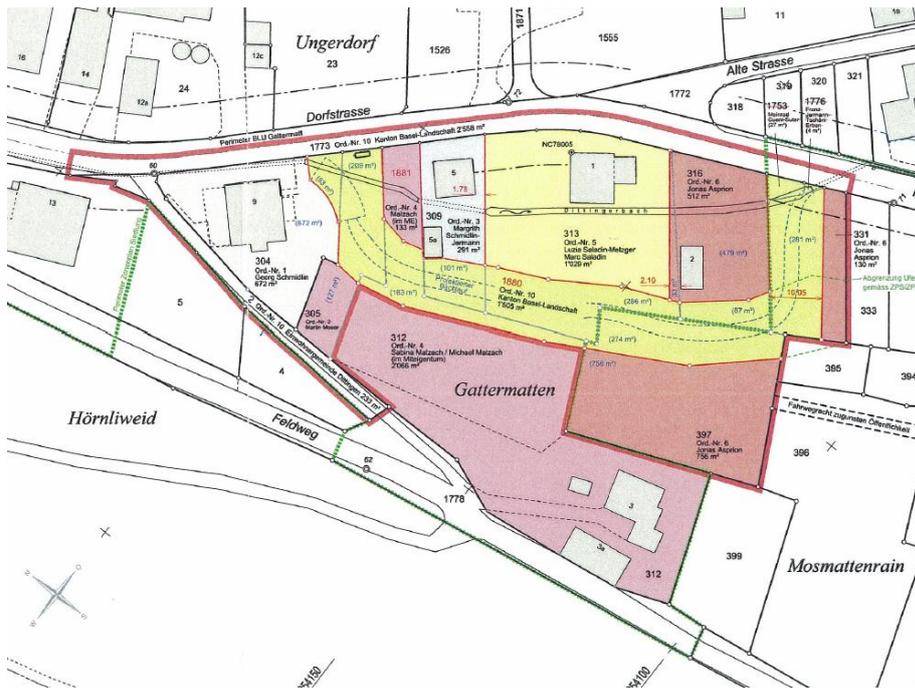


Abb. 9: Neuer Bestand mit ausparzelliertem Gewässerraum (grün)

2.6 Entflechtung unterschiedlicher Nutzungsinteressen

Ausgangslage

Für die Erstellung eines neuen Grundwasserpumpwerks und zur Sicherung der erforderlichen Schutzzonen sollten entsprechende Flächen der Gemeinde als Trägerin der Wasserversorgung zugewiesen werden. Die Gemeinde besitzt Land in der näheren Umgebung, aber (noch) nicht am richtigen Ort (vgl. Abb.10).

Es wurde deshalb die Durchführung einer Landumlegung mit folgender Zielsetzung beschlossen:

- Umlegung und Anordnung des Landes der Gemeinde im Bereich des Grundwasserpumpwerks
- Verbesserung der Parzellarordnung insgesamt und Entflechtung der unterschiedlichen Nutzungsinteressen.

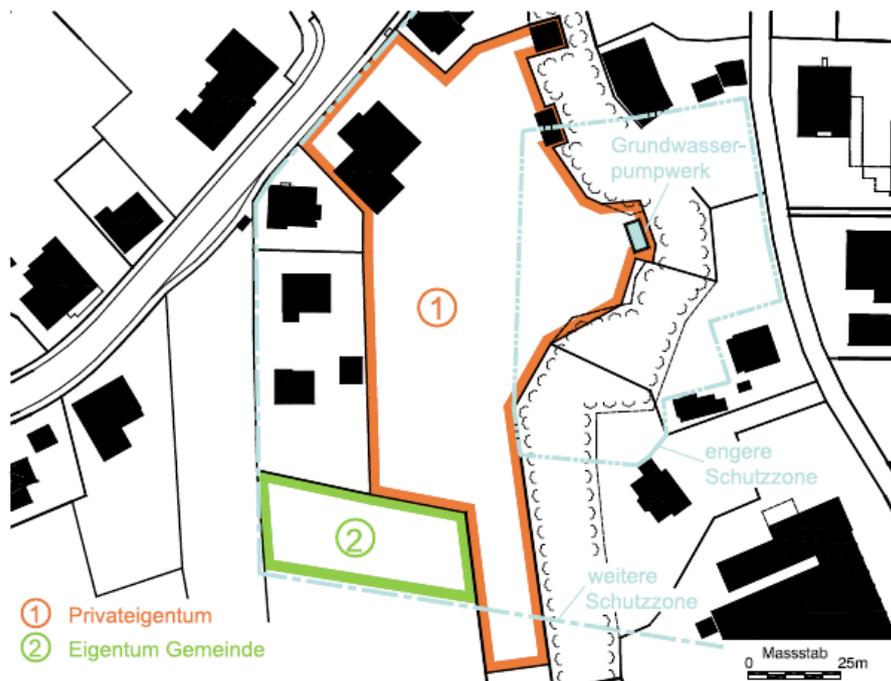


Abb. 10: Alter Bestand mit Eigentumssituation

Lösung

Mit der Neuzuteilung der Landumlegung wurden folgende Massnahmen getroffen (vgl. Abb. 11):

- Die Parzelle der Gemeinde wurde zum Grundwasserpumpwerk verschoben und zur Sicherung der engeren Schutzzone verwendet.
- Die privaten und öffentlichen Nutzungen wurden soweit als möglich eigentumsmäßig getrennt und im Hinblick auf eine optimale künftige bauliche Nutzung angeordnet. Zudem wurde die Erschliessung des Baulandes bereitgestellt.

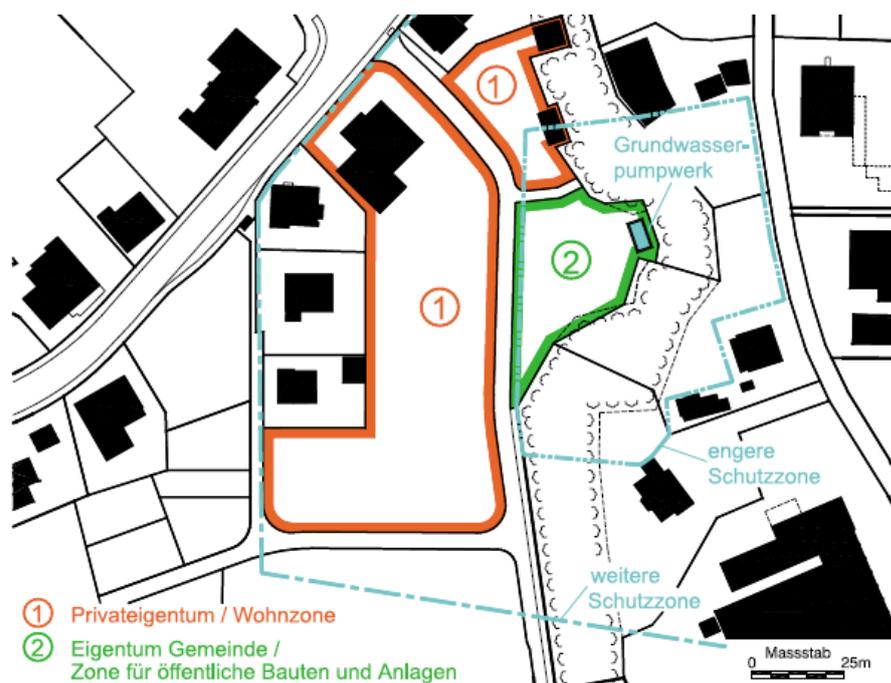


Abb. 11: Neuer Bestand mit Anordnung öffentliches und privates Grundeigentum

2.7 Landumlegung im Rahmen einer Quartiersanierung

Ausgangslage

Das Gebiet „Vorstadt“ ist ein komplett überbautes Gebiet.

Die Liegenschaften sind alt, sanierungsbedürftig und unternutzt. Die Infrastrukturanlagen sind ebenfalls veraltet oder teilweise gar nicht vorhanden.

Mit einer Nutzungsplanung und Landumlegung soll die Grundlage für eine Transformation des Gebietes in ein attraktives, optimal genutztes, städtisches Wohnquartier geschaffen werden. Es besteht ein Entwurf des Bebauungsplans (vgl. Abb. 12).



Abb. 12: Alter Bestand (breite graue durchgehende Linien) mit überlagerten Baubereichen (rot)

Lösung

Mit der Neuzuteilung der Landumlegung wurden folgende Massnahmen getroffen (vgl. Abb. 13):

- Das Grundeigentum wurde neu so geordnet, dass die Überbauung gemäss Bebauungsplan realisierbar wird.
- Ebenso wurden die neuen Erschliessungsflächen / Zufahrten bereitgestellt.
- Die Landumlegung und der Bebauungsplan wurden im Verfahren (Vorprüfung, Auflagen, Genehmigung) koordiniert.

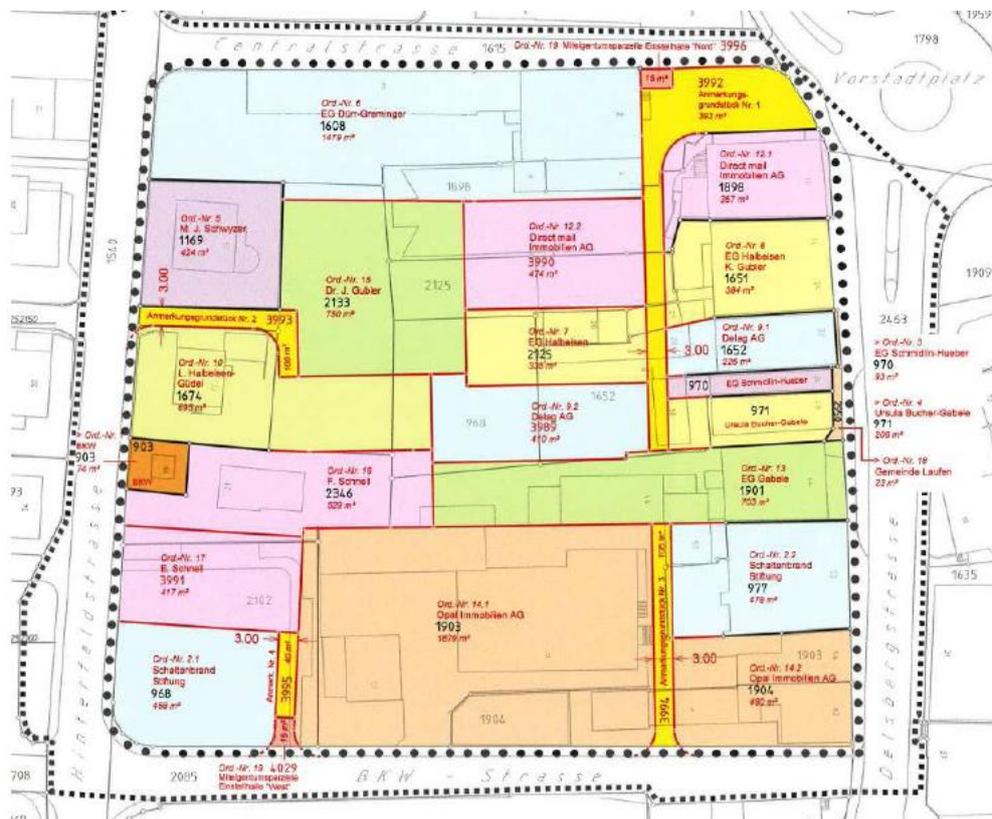


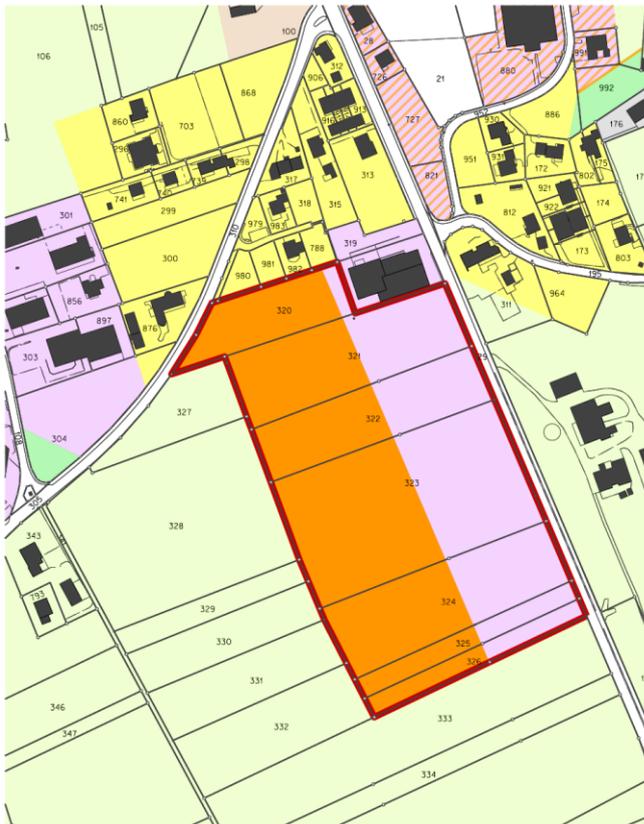
Abb. 13: Neuer Bestand der Parzellierung, abgestimmt auf die Baubereiche

2.8 Landumlegung zur Reduktion von Bauzonen / Nutzungskonzentration

Ausgangslage

Die Landumlegung kann auch für die „solidarische“ Reduktion von Bauzonen oder die Konzentration der zulässigen Nutzungen eingesetzt werden. Dies soll an einem fiktiven Beispiel gezeigt werden. Vergleichbare Situationen sind im Kanton Luzern an verschiedenen Orten vorstellbar.

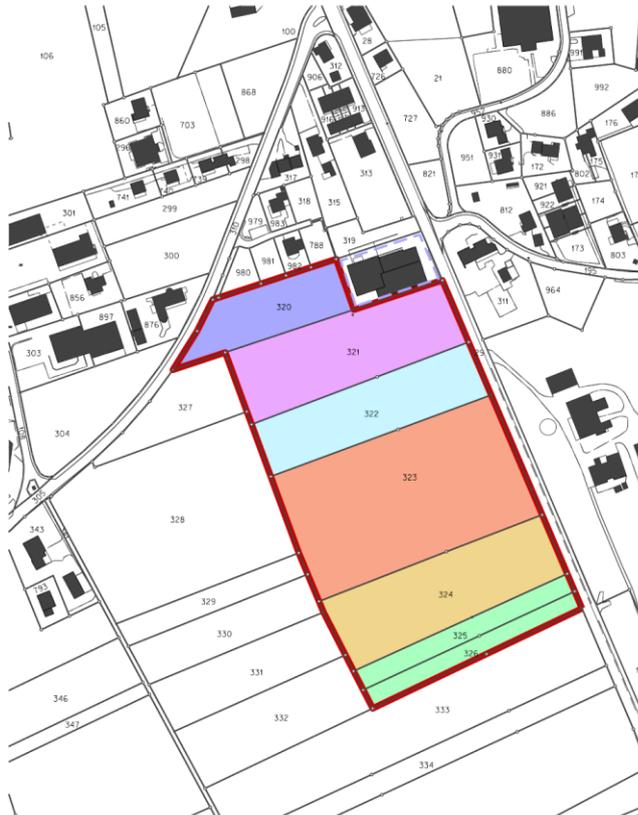
Die Ausgangslage im Beispiel ist gekennzeichnet durch zu grosse Bauzonen am Siedlungsrand, die zudem mehreren Grundeigentümerinnen und -eigentümern gehören (vgl. Abb. 14 und 15).



Alter Bestand, Nutzungsplan

-  Perimeter Landumlegungsgebiet
-  Wohnzone 2
-  Wohnzone 2½
-  Arbeitszone 3
-  Wohn- und Arbeitszone 2
-  Dorfzone
-  öffentliche Zone
-  Grünzone
-  Landwirtschaftszone

Abb. 14: Bauzonen vor der Bauzonenreduktion



Alter Bestand, Eigentumsverhältnisse

-  Perimeter Landumlegungsgebiet
-  Alte Parzellierung mit unterschiedlichem Grundeigentum

Abb. 15: Grundeigentum vor der Bauzonenreduktion

Lösung

Die kommunale Planungsbehörde hat die Aufgabe, die Bauzonen um ca. 60 Prozent zu reduzieren. Dafür stehen im Prinzip zwei Möglichkeiten zur Verfügung:

1. Die Bauzonenfläche kann „einfach“ um 60 Prozent verkleinert werden. Aus Gründen der geordneten Besiedlung soll die Auszonung im südlichen, periphereren Teil erfolgen. Damit werden diejenigen Eigentümerinnen und Eigentümer, deren Grundstücke in der Bauzone verbleiben, bevorzugt gegenüber denjenigen, deren Grundstücke nach der Verkleinerung der Bauzonen nicht mehr zur Bauzone gehören.
2. Die Bauzone wird raumplanerisch neu bestimmt und anschliessend das Eigentum mit einer Landumlegung in der Art neu geordnet, dass jede Eigentümerin und jeder Eigentümer prozentual zum Altbestand gleichviel Grundeigentum sowohl innerhalb wie auch ausserhalb der Bauzonen erhält. Zudem wird mit einer Konzentration der zulässigen Nutzungen der „Bauzonenverlust / Verlust der baulichen Möglichkeiten“ vermindert.

Dieser Lösungsansatz mit Nutzungskonzentration beruht auf folgenden raumplanerischen Massnahmen (vgl. Abb. 16):

- Die zulässigen Nutzungen bzw. die Art und das Mass der Nutzungen in den verkleinerten Bauzonen werden quantitativ bzw. qualitativ gegenüber der geltenden Zonenordnung erhöht: Die bisherige zweieinhalbgeschossige Wohnzone W2½ wird in eine dreigeschossige Wohnzone W3 (AZ von 0.45 auf 0.6 erhöht) und die bisherige reine Arbeitszone Arb 3 wird in eine gemischte Wohn- und Arbeitszone WArb 3 umgezont (diese neue Zone lässt wirtschaftlich bessere Nutzungen zu). Hinweis: Die AZ kann dabei - im Sinne des per 1.1.2014 teilrevidierten PBG - gerade auf die ÜZ umgerechnet bzw. angepasst werden.
- Durch die Erhöhung des Nutzungsmasses der zulässigen Nutzungen gegenüber der bisherigen Zonenordnung um rund 30 Prozent und der Reduktion der Bauzonenflächen um 60 Prozent gehen nur rund 30 Prozent der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten verloren bzw. ein grösserer Teil der bisher möglichen Nutzungen wird auf einer um 60 Prozent verkleinerten Bauzonenfläche konzentriert.
- Die Grundstücke innerhalb der Bauzonen umfassen je 40 Prozent des Altbestandes, diejenigen in der Landwirtschaftszone 60 Prozent.

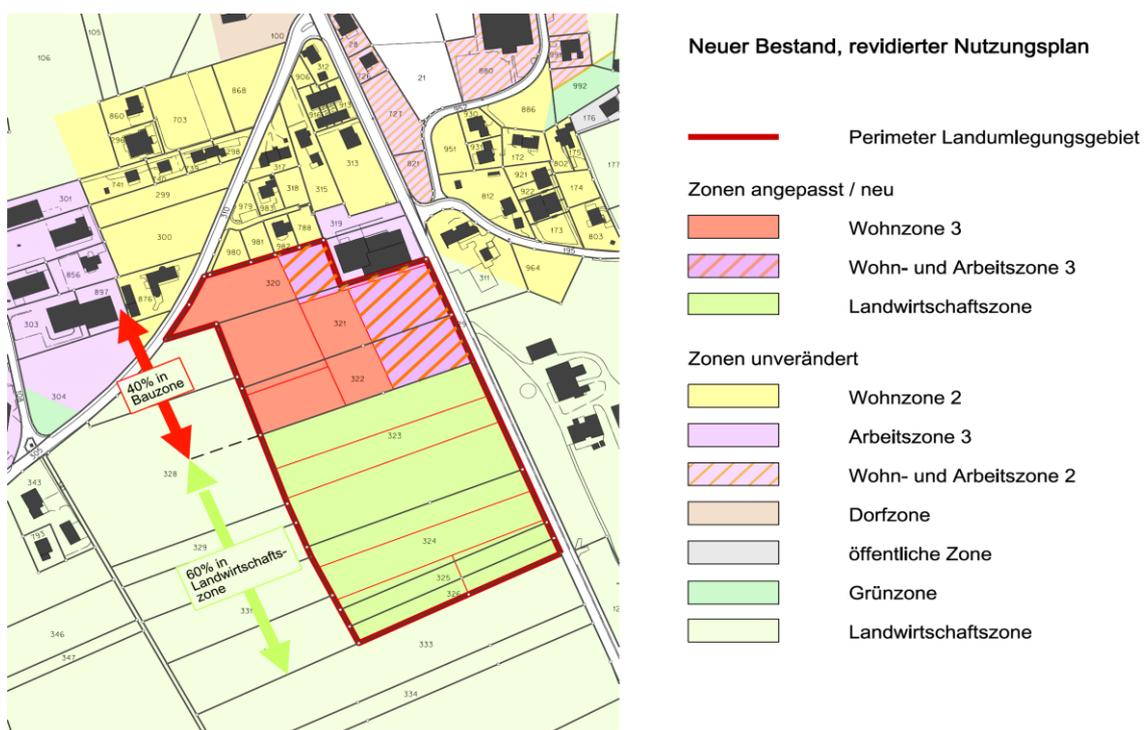


Abb. 16: Neue Abgrenzung der Bauzonen

Bei dieser Landumlegung wird parallel und koordiniert die Nutzungsplanung revidiert. Die Landumlegung und die neue Nutzungsplanung werden miteinander öffentlich aufgelegt, denn die Landumlegung bzw. Neuzuteilung des Grundeigentums ist nur auf der Basis der neuen Zonenordnung akzeptabel. Vor dem Erlass des Landumlegungsplans muss das zuständige Organ die neue Zonenordnung beschliessen. Die Genehmigung des Landumlegungs- und des revidierten Zonenplans durch den Regierungsrat erfolgt miteinander bzw. koordiniert. Wird die Landumlegung im vereinfachten Verfahren durchgeführt, muss die revidierte Zonenplanung vor dem Erlass des Landumlegungsplans durch den Gemeinderat rechtskräftig werden.

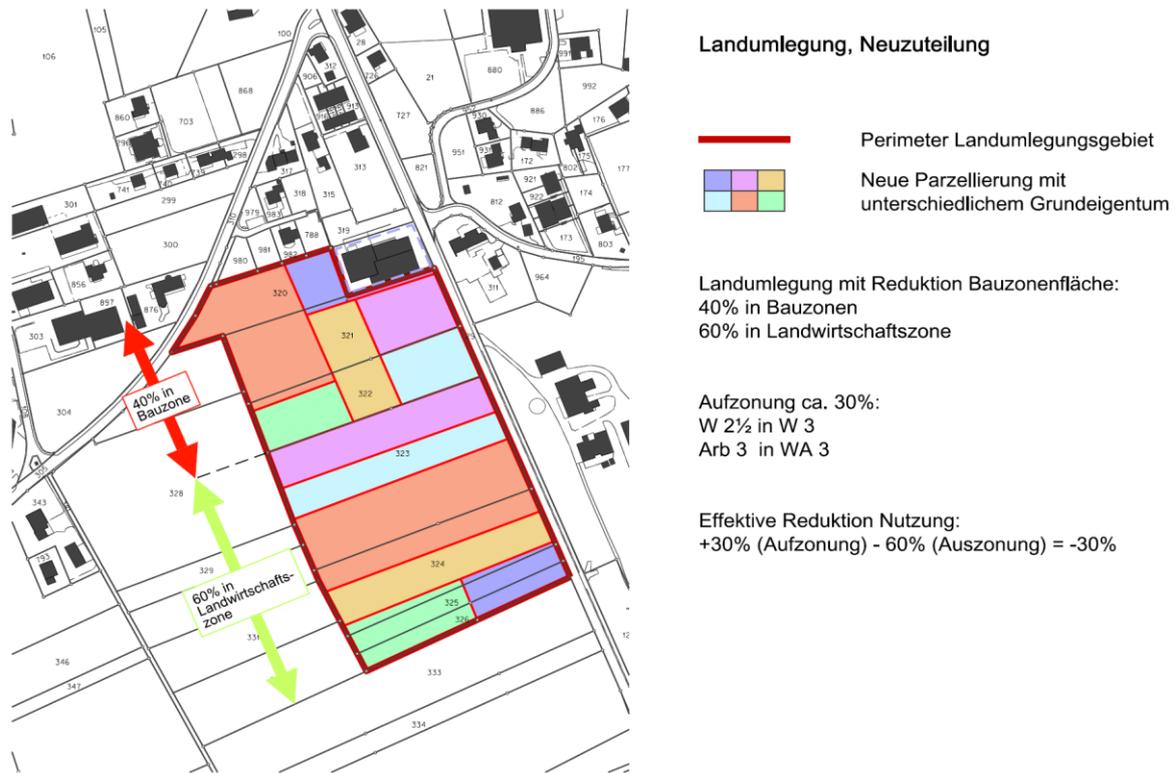


Abb. 17: Neue Anordnung des Grundeigentums mit Darstellung der sog. Nutzungskonzentration

Mit diesem Vorgehen kann die Wahrscheinlichkeit von Entschädigungen infolge von Aus- und Rückzonungen wesentlich reduziert werden: Trotz Reduktion der Bauzonenfläche um 60 Prozent wird das Mass der baulichen Nutzung für alle Eigentümerinnen und Eigentümer „nur“ um ein Drittel verkleinert. Das Bundesgericht hat bereits in mehreren Entscheiden festgehalten, dass die Reduktion der baulichen Nutzung um rund ein Drittel entschädigungslos zu dulden sei.

2.9 Fazit: Viele Chancen und wenige Risiken der Landumlegung

Wie die verschiedenen Fallbeispiele zeigen, bietet das Umsetzungsinstrument Landumlegung vielseitige Möglichkeiten, um zweckmässige Lösungen zur optimalen Nutzung des Bodens und der Bauzonen zu finden:

- Die Landumlegung führt zu einer optimalen, auf den Nutzungszweck ausgerichtete Neuordnung der Grundstücke und Eigentumsverhältnisse.
- Sie ermöglicht zudem die Landbereitstellung für quartierinterne wie auch für übergeordnete öffentliche Projekte.

- Die Landumlegung führt zu solidarischen Lösungen unter den beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümern, indem alle innerhalb des zweckmässig definierten Perimeters zu einer sachgerechten Neuordnung der Grundstücke ihren Beitrag leisten müssen.
- Vor allem hilft die Landumlegung die Bauzonen verfügbar zu machen, indem sie in einem transparenten und wirkungsvollen Verfahren erschlossene und damit baureife und überbaubare Grundstücke bereitstellt.
- Wird die Landumlegung zweckmässig mit Nutzungsplanungsverfahren koordiniert, so können unterschiedliche Nutzungsinteressen entflechtet sowie bei Ein-, Um- und Rückzonungen sinnvolle Lösungen erreicht werden.
- Gewinner einer Landumlegung sind Grundeigentümerinnen und -eigentümer, Gemeinde und Öffentlichkeit. Oft können nur mit einer Landumlegung die Grundlagen für eine optimale, haushälterische Nutzung des Bodens und für die Wahrnehmung öffentlicher Interessen geschaffen werden.

Die Arbeitshilfe will im Folgenden zeigen, warum und wie Landumlegungen effizient durchgeführt werden können und wie mit Hilfe eines geordneten Verfahrens und der Begleitung von Fachleuten allen unterschiedlichen formalen und inhaltlichen Anforderungen Rechnung getragen wird. Mit einer aktiven Mitarbeit sowie über die Mitwirkung und die Rechtsmittel können und sollen die Grundeigentümerinnen und -eigentümer ihre Interessen einbringen und wahrnehmen. Die Landumlegungsverfahren sind oft einfacher, als angenommen wird. Sie können bei entsprechender Verfahrensanordnung auch in angemessener Zeit abgewickelt werden.

Die Risiken von langen Verfahrensdauern können somit insbesondere durch eine umfassende fachspezifische Bearbeitung bzw. Begleitung, durch den transparenten Miteinbezug der betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer und durch ein genügend straffes Vorgehen stark minimiert werden (vgl. auch Kap. 4.9).

Die Kosten einer Landumlegung liegen - gemäss Erfahrungswerten auch aus anderen Kantonen - je nach Schwierigkeitsgrad und Problemstellung sowie Bodenpreis durchschnittlich bei 3 bis 10 Franken pro Quadratmeter Umlegungsfläche. Mit zunehmender Grösse des Umlegungsgebietes nehmen, bedingt durch die gleichbleibenden Fixkosten, die spezifischen Kosten in der Regel ab. Mit rund 1 bis 5 Prozent des Verkehrswertes von unerschlossenem Bauland sind die Kosten in Anbetracht des mit einer Umlegung geschaffenen Mehrwertes bescheiden und vertretbar.

3 Verfahrensorten

Für die Durchführung einer Landumlegung stellt das Planungs- und Baugesetz folgende mögliche Verfahren zur Verfügung:

- Ordentliches Verfahren
- Vereinfachtes Verfahren
- Grenzregulierung

3.1 Ordentliches Verfahren

Aufgrund des Umfangs wird in diesem Kapitel nur zusammenfassend auf das ordentliche Verfahren eingegangen. Im anschliessenden Kapitel 4 wird das Verfahren detailliert behandelt. Massgebend für das ordentliche Landumlegungsverfahren sind die §§ 86 bis 99 PBG.

Trägerschaft der ordentlichen Landumlegung nach dem Planungs- und Baugesetz ist die Gemeinde. Der Gemeinderat entscheidet bei diesem Verfahren über die Durchführung einer Landumlegung. Diesen Entscheid kann er von sich aus fassen, wenn Notwendigkeit und Zweckmässigkeit für eine Landumlegung gegeben sind. Ein Entscheid ist auch auf begründetes Gesuch eines oder mehrerer interessierter Grundeigentümerinnen und -eigentümer oder auf Anordnung des Regierungsrates zu fällen.

Das ordentliche Verfahren verläuft nach einem im Planungs- und Baugesetz geregelten Ablauf mit öffentlicher Auflage und Rechtsmittelverfahren. Den Landumlegungsplan bzw. die Neuzuteilung beschliesst der Gemeinderat. Das ordentliche Verfahren beinhaltet einen gewissen Zwangscharakter und es erlaubt der Gemeinde somit die Durchsetzung öffentlicher Interessen bezüglich Bodenordnung und optimaler Nutzung des Bodens.

3.2 Vereinfachtes Verfahren

Das Planungs- und Baugesetz ermöglicht in § 99a, dass sich die Grundeigentümerinnen und -eigentümer in einem vereinfachten Verfahren einvernehmlich über eine Landumlegung verständigen können.

PBG

§ 99a Vereinfachtes Verfahren

Die Grundeigentümer können sich im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung, die öffentlich zu beurkunden ist, gütlich über eine Landumlegung einigen. In diesen Fällen gilt abweichend von den Bestimmungen in den §§ 90 ff., dass

- a. auf eine Vorprüfung verzichtet werden kann,
- b. bei schriftlicher Zustimmung aller Betroffenen auf die öffentliche Bekanntmachung des Entscheids zur Einleitung des Landumlegungsverfahrens verzichtet werden kann,
- c. bei schriftlicher Zustimmung aller Betroffenen auf die öffentliche Bekanntmachung und die öffentliche Auflage des Landumlegungsplanes verzichtet werden kann,
- d. der Landumlegungsentscheid keiner Genehmigung des Regierungsrates bedarf,
- e. der Entscheid der Gemeinde für das Inkrafttreten der neuen Rechtsverhältnisse massgebend ist.

Dies vereinfacht und verkürzt das gesamte Vorgehen, da auf Auflage- und Genehmigungsverfahren verzichtet werden kann. Es setzt allerdings voraus, dass sich die Eigentümerinnen und Eigentümer über die neue Grundstücksordnung und alle damit zusammenhängenden Bestandteile einigen können.

Gegenüber dem ordentlichen Verfahren entfallen:

- Vorprüfung des Landumlegungsplans durch das BUWD
- Öffentliche Bekanntmachungen / Auflagen des Einleitungsentscheides und des Landumlegungsplans
- Genehmigung des Landumlegungsplans durch den Regierungsrat.

Die privatrechtliche Vereinbarung über die Landumlegung ist öffentlich zu beurkunden. Für das Inkrafttreten der neuen Rechtsverhältnisse ist der Entscheid des Gemeinderats über die Landumlegung massgebend.

Im Gegensatz zum ordentlichen Verfahren lässt sich das vereinfachte Verfahren gemäss § 99a PBG aber nicht durchsetzen. So kann beispielsweise allein die fehlende Unterschrift einer einzelnen Grundeigentümerin oder eines einzelnen Grundeigentümers das Verfahren verhindern.

Es empfiehlt sich deshalb, bei einer freiwilligen Landumlegung nach vereinfachtem Verfahren soweit als möglich die formalen Vorgaben für eine ordentliche Landumlegung zu berücksichtigen, damit nach einem Scheitern des freiwilligen Verfahrens bei Bedarf auf das ordentliche Verfahren „umgeschwenkt“ werden kann.

3.3 Grenzregulierung

Die Grenzregulierung ist eine einfache, wenig komplexe „Landumlegung“. Deren Zweck und die Voraussetzungen dazu sind in § 102 PBG umschrieben.

PBG

§ 102 Zweck und Voraussetzungen

¹ Für ungünstig abgegrenzte Baugrundstücke, die ihrem Flächeninhalt nach überbaubar sind, kann die Gemeinde von sich aus oder auf Gesuch eines oder mehrerer interessierter Grundeigentümer eine Grenzregulierung anordnen.

² Im Rahmen der Grenzregulierung kann der Abtausch von Land in unbedingt benötigtem Umfang und die Abtretung von höchstens 300 m² Land verfügt werden, sofern dadurch die Überbaubarkeit wesentlich verbessert wird. Den andern beteiligten Grundeigentümern darf aus der Grenzregulierung kein nennenswerter Nachteil erwachsen.

Es geht also „nur“ um die Bereinigung und die Verbesserung der Grundstücksformen und nicht um eine neue Anordnung der Grundstücke. Der Gemeinderat kann dieses Vorgehen von sich aus oder auf Gesuch eines oder mehrerer Grundeigentümerinnen und -eigentümer anordnen.

Der flächenmässige Umfang der Grenzänderung bzw. der damit verbundene Landabtausch wird auf das für eine Verbesserung unbedingt nötige Mass beschränkt. Zudem darf im Rahmen einer Grenzregulierung die Abtretung von höchstens 300 m² Land verfügt werden.

Der Wertausgleich in der Grenzregulierung beschränkt sich von vornherein auf Geld. Dinglich Berechtigte, deren Rechte durch die Grenzregulierung beeinträchtigt werden, haben einen Anspruch auf Entschädigung.

PBG**§ 103 Wertausgleich**

¹ Wertänderungen der Grundstücke, die durch die Grenzregulierung entstehen, haben die Eigentümer in Geld auszugleichen.

² Dinglich Berechtigte, deren Rechte durch die Grenzregulierung beeinträchtigt werden, haben einen Anspruch auf Entschädigung.

Das Verfahren wird durch die Gemeinde geführt. Die Eigentümerinnen und Eigentümer werden vor dem Entscheid über die Grenzregulierung zur Stellungnahme eingeladen und können ihre Einwände vorbringen. Die Gemeinde versucht allfällige Einwände gütlich zu lösen.

PBG**§ 104 Verfahren**

¹ Die Gemeinde gibt den Betroffenen Gelegenheit, sich zur vorgesehenen Grenzbereinigung zu äussern. Sie prüft allfällige Einwände und versucht, diese gütlich zu erledigen.

² Die Gemeinde legt die neuen Grenzen, die allfällig zu leistenden Entschädigungen und die Verteilung der Kosten fest.

Mit dem Entscheid der Gemeinde werden die neuen Grenzen, die allenfalls zu leistenden Entschädigungen und die Verteilung der Kosten geregelt. Gegen den Entscheid der Gemeinde ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Kantonsgericht möglich.

Es ist durchaus denkbar, dass eine Grenzregulierung im Hinblick auf eine zonengerechte Erschliessung und Überbauung bereits eine bedeutende Verbesserung gegenüber einer Lösung innerhalb der bestehenden Parzellenstruktur bringt. Eine Grenzregulierung dürfte deshalb in den meisten Fällen auch im Interesse der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer liegen. Um die Durchführung zu erleichtern, empfiehlt es sich, die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer frühzeitig in die Entscheidungsfindung einzubeziehen.

4 Ordentliches Verfahren

4.1 Fiktives Fallbeispiel

Das (fiktive) Fallbeispiel Landumlegung X-Wil, anhand dessen in Kapitel 4 das Landumlegungsverfahren ausführlich dargestellt wird, beruht auf folgender raumplanerischer Ausgangslage:

In der Gemeinde X-Wil sollte ein bereits seit längerer Zeit eingezontes Gebiet baureif und verfügbar gemacht werden, d.h. die ungünstigen Grundstücksformen angepasst und die Erschliessung bereitgestellt werden. Zudem sollte der Landerwerb für die Sicherung des Gewässerraums des am Rande des Gebiets verlaufenden A-Bachs ermöglicht werden.

Es zeigte sich dabei, dass die heutige Zonensituation überprüft sowie die neue Parzellarordnung und die angepasste Zoneneinteilung aufeinander abgestimmt werden sollten.

Der Gemeinderat entschied, nachdem er die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer angehört hatte, die Landumlegung von sich aus einzuleiten und deren Durchführung zu beschliessen.

4.2 Zuständigkeiten

Der Gemeinderat entscheidet über die Durchführung einer Landumlegung. Diesen Entscheid kann er von sich aus fassen, wenn Notwendigkeit und Zweckmässigkeit für eine Landumlegung gegeben sind. Ein Entscheid ist auch auf begründetes Gesuch eines oder mehrerer interessierter Grundeigentümerinnen und -eigentümer oder auf Anordnung des Regierungsrates zu fällen (vgl. § 87 Abs. 1 PBG). Grundeigentümerinnen und -eigentümer haben also das Recht, die Durchführung einer Landumlegung beim Gemeinderat zu beantragen.

4.3 Überblick über Verfahrensschritte, Inhalt, rechtliche Grundlagen

Verfahrensschritte	Inhalt, Bestandteile	Rechtliche Grundlagen
Vorbereitung, Einleitungsentscheid (Kap. 4.4)	Vorbereitung des Entscheids Festlegung des Landumlegungsgebiets (Perimeter) Entscheid durch die Gemeinde	§§ 86, 87, 90 PBG § 24 PBV
Alter Bestand (Kap. 4.5)	Feststellung und Bereinigung alter Bestand	
Umlegung, Neuzuteilung (Kap. 4.6)	Vorstudie betreffend Überbauung und Erschliessung Entwurf des Landumlegungsplans	§§ 92, 93 PBG §§ 25, 27, 28 PBV
Neuer Bestand, Landumlegungsplan (Kap. 4.7)	Vorprüfung, öffentliche Auflage Einsprachenbereinigung	§ 96, 97 PBG

Verfahrensschritte	Inhalt, Bestandteile	Rechtliche Grundlagen
Vollzug, Umsetzung (Kap. 4.8)	Entscheid über und Genehmigung des Umlegungsplans Grundbuchlicher Vollzug, Vermarchung Ausgleichszahlungen Kostenverteilung	§§ 98, 99 PBG §§ 26, 30, 31 PBV
Nach der Landumlegung: Realisierung der Nutzung	Bau der Erschliessungsanlagen etc.	

Im Folgenden wird der Normalablauf einer Landumlegung nach ordentlichem Verfahren anhand des Fallbeispiels dargestellt.

In Kapitel 5 wird - soweit nötig - noch eingehender auf spezifische materielle Aspekte, einzelne Verfahrensschritte und Bestandteile der Landumlegung eingegangen.

4.4 Vorbereitung, Einleitungsentscheid

4.4.1 Vorbereitung des Entscheids

Für den Einleitungsentscheid sind gestützt auf die §§ 86 und 87 PBG folgende Rahmenbedingungen und Grundlagen zu klären bzw. bereitzustellen:

- Begründung und Zweck der Landumlegung
- Festlegung des zweckmässigen Landumlegungsgebietes (Perimeter)
- Koordination mit andern Planungsinstrumenten und Projekten
- Schätzung der ungefähren Kosten für die Grundeigentümerinnen und -eigentümer

PBG

§ 86 Zweck

¹ Mit der Landumlegung können Grundstücke innerhalb und ausserhalb der Bauzonen in der Weise neu gebildet werden, dass sie sich nach Lage, Form und Grösse für eine recht- und zweckmässige Nutzung eignen.

² Eine solche Landumlegung bezweckt

- a. die Verwirklichung einer den Zielen der Raumplanung besser entsprechenden Nutzung des Bodens,
- b. die im öffentlichen Interesse liegende Sanierung eines überbauten Gebietes,
- c. die Erschliessung von Grundstücken.

Der Erfolg der Landumlegung hängt wesentlich von der Information der Grundeigentümerinnen und -eigentümer ab. Die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer sind oft skeptisch wegen des für sie unbekanntem Verfahrens und seiner Komplexität. Es ist deshalb sehr zu empfehlen, vor der Einleitung einer Landumlegung die Betroffenen über den Ablauf, die zu erarbeitenden Planungsunterlagen und den Kostenrahmen eingehend zu informieren, z.B. im Rahmen einer (oder mehrerer) Orientierungsversammlungen.

Da eine Landumlegung einen bedeutenden Eingriff ins Grundeigentum darstellt, sind vor dem Einleitungsentscheid die Voraussetzungen bzw. die Notwendigkeit einer Landumlegung sorgfältig zu klären. Wann soll bzw. kann eine Landumlegung durchgeführt werden (vgl. dazu Kap. 5.1.1)?

Bevor mit dem Einleitungsentscheid des Gemeinderats die Abgrenzung des Landumlegungsgebietes bestimmt wird, sollten die planerischen Massnahmen (Erschliessung, Über-

bauung etc.) mindestens konzeptionell bekannt sein. Es empfiehlt sich deshalb, mittels einer Vorstudie entsprechende grobe konzeptionelle Überlegungen anzustellen. Allenfalls liegen bereits Entwürfe eines Sondernutzungsplans (Bebauungs- oder Gestaltungsplan) vor, die entsprechende Vorgaben und Randbedingungen für die Abgrenzung des Landumlegungsgebietes definieren.

4.4.2 Festlegung des Landumlegungsgebietes

Als Grundlage für den Einleitungsentscheid muss das Landumlegungsgebiet bestimmt sein. In die Landumlegung einzubeziehen sind alle Grundstücke, die für die optimale Zielerreichung notwendig sind bzw. alle diejenigen, die von der Landumlegung profitieren können. Wenn die Landumlegung im Zusammenhang mit einem Bebauungs- oder Gestaltungsplan erfolgt, ist es naheliegend, dass das Landumlegungsgebiet dem Planungsgebiet des Sondernutzungsplans entspricht bzw. zumindest dieses Gebiet vollumfänglich einbezieht.

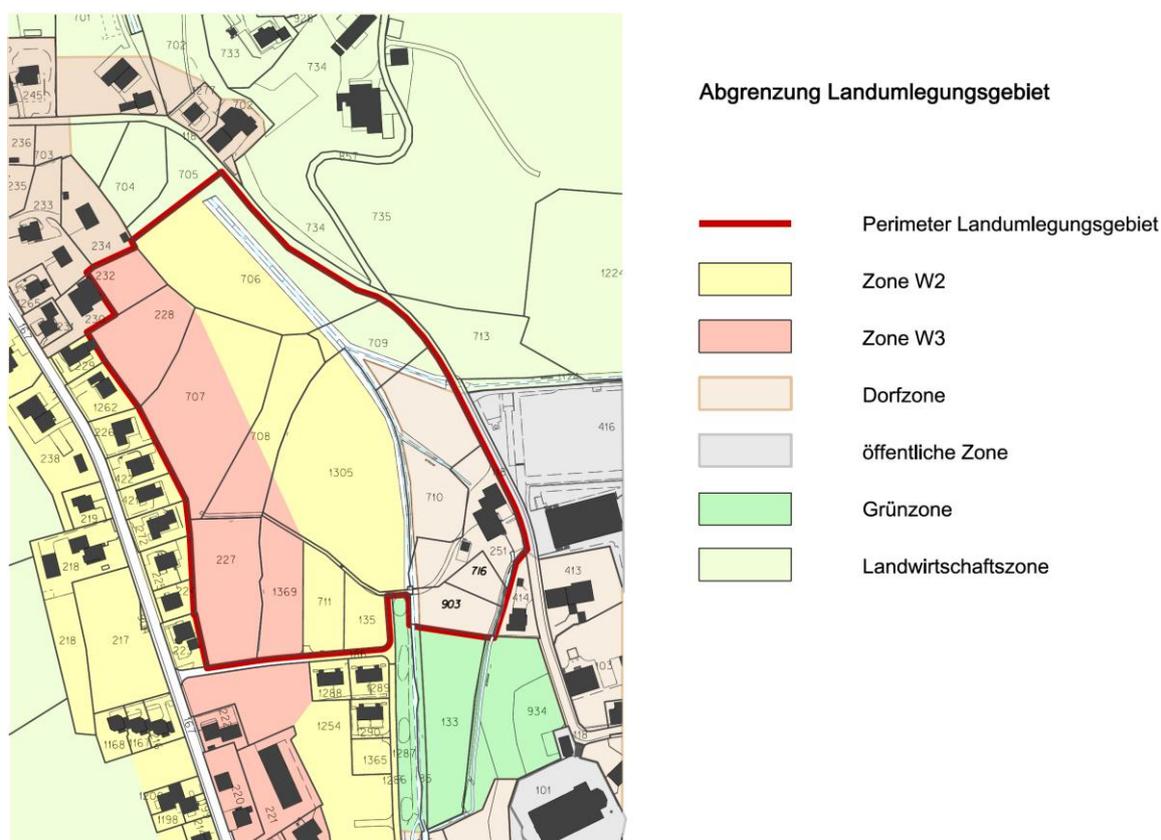


Abb. 18: Abgrenzung Landumlegungsgebiet und geltende Zonenordnung

4.4.3 Entscheid durch die Gemeinde

Die Gemeinde leitet das Landumlegungsverfahren durch einen Entscheid ein. Darin ist gegebenenfalls auch über Gesuche von interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern nach § 87 Absatz 1 PBG zu befinden. Die Gemeinde kann vor dem Entscheid eine Stellungnahme des BUWD einholen.

Im Entscheid ist der Zweck der Landumlegung anzugeben und das Landumlegungsgebiet zu bezeichnen. Der Entscheid ist öffentlich bekannt zu machen und den beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümern schriftlich mitzuteilen.

Die Landumlegung kann mittels einer Planungszone über den Landumlegungsperimeter sichergestellt werden. Mit der Planungszone kann verhindert werden, dass durch Grundeigentümerinnen und -eigentümer noch bauliche oder planerische Vorkehrungen getroffen werden können, die den Erfolg der Landumlegung in Frage stellen (vgl. § 90 Abs. 5 PBG). Zu beachten ist, dass die Planungszone nach zwei Jahren erlischt, wenn der Landumlegungsplan bis dahin nicht öffentlich aufgelegt wird; der Regierungsrat kann diese Frist in begründeten Fällen um höchstens ein Jahr erstrecken (vgl. § 83 Abs. 1 PBG).

PBG**§ 90 Einleitung**

¹ Die Gemeinde leitet die Landumlegung durch einen Entscheid ein. Darin ist gegebenenfalls auch über Gesuche nach § 87 Absatz 1 zu befinden.

² Die Gemeinde kann vor dem Entscheid eine Stellungnahme des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes einholen.

³ Im Entscheid ist der Zweck der Landumlegung anzugeben und das Landumlegungsgebiet zu bezeichnen.

⁴ Der Entscheid ist öffentlich bekannt zu machen und den beteiligten Grundeigentümern mitzuteilen.

⁵ Zur Sicherstellung der Landumlegung kann eine Planungszone erlassen werden. Die §§ 81 bis 85 gelten sinngemäss.

Die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer können den Einleitungsentscheid des Gemeinderats mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht anfechten.

Nachdem der Entscheid zur Einleitung des Landumlegungsverfahrens in Rechtskraft erwachsen ist, teilt die Gemeinde den Entscheid dem Grundbuchamt mit. Dieses merkt allfällige Eigentumsbeschränkungen, die in diesem Entscheid verfügt wurden, im Grundbuch an (§ 24 PBV).

PBV**§ 24 Einleitung, Anmerkung**

Die Gemeinde teilt den Entscheid zur Einleitung des Landumlegungsverfahrens nach dem Eintritt der Rechtskraft dem Grundbuchamt mit. Dieses merkt allfällige Eigentumsbeschränkungen, die in diesem Entscheid verfügt wurden, im Grundbuch an.

4.5 Alter Bestand

Als erster Schritt im Ablauf der Landumlegung ist der sogenannte alte Bestand festzustellen und allenfalls zu bereinigen. Der alte Bestand stellt die grundeigentumsrechtliche Ausgangslage und damit eine entscheidende Grundlage für die Bearbeitung der Neuzuteilung dar. Dazu gehören die Grundeigentumsverhältnisse mit Grenzen und Flächen der Grundstücke sowie die zugehörigen dinglichen Rechte und Lasten aller privaten und öffentlichen Grundstücke.

Zu beachten ist, dass Grundstücke, die nur zum Teil in die Landumlegung einbezogen werden sollen, grundbuchlich in einen Teil innerhalb und einen Teil ausserhalb der Landumlegung aufgeteilt werden müssen.

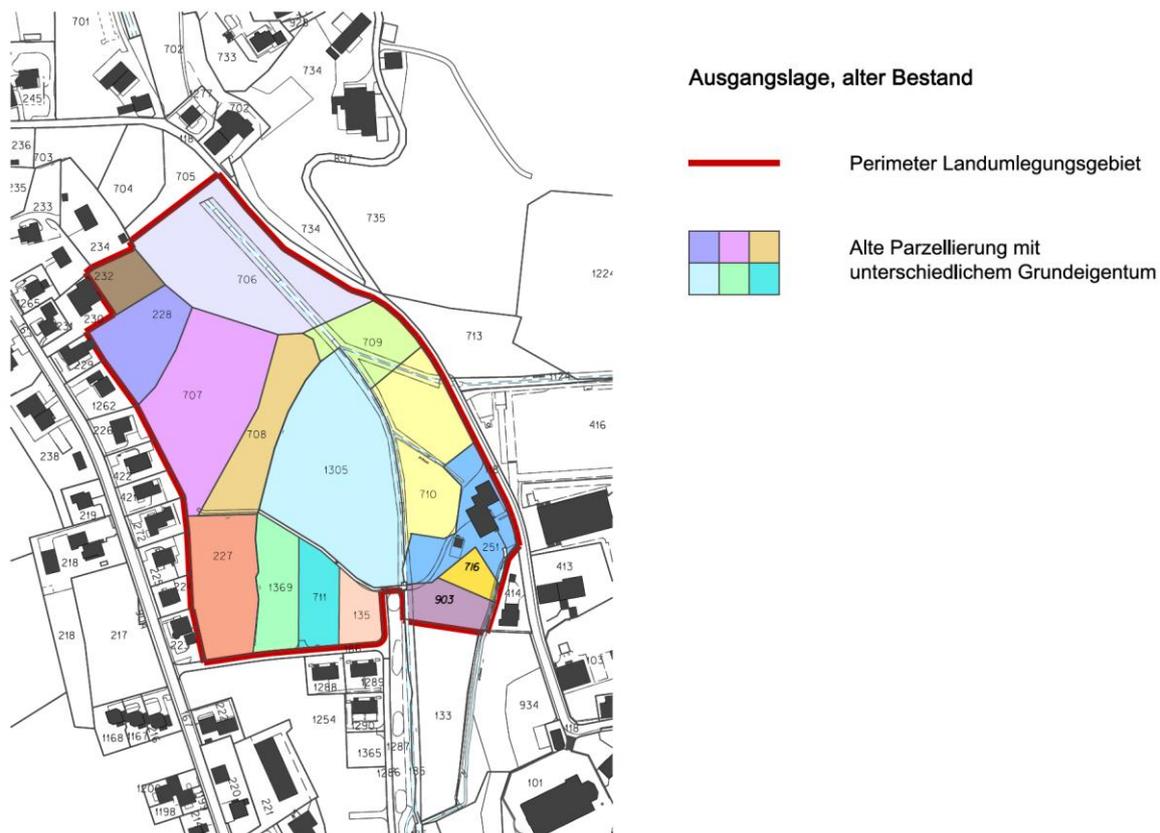


Abb. 19: Grundeigentum im alten Bestand

Der alte Bestand wird in der Regel mit folgenden Unterlagen erfasst und dargestellt:

- › Plan über die Abgrenzung des Landumlegungsgebiets.
- › Auszug aus dem Plan der amtlichen Vermessung mit allen einbezogenen Grundstücken (Grundbuchplan).
- › Eigentums- und Flächenverzeichnis / Verzeichnis der bestehenden Grundstücke.
- › Verzeichnis der eingetragenen Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte sowie der Vormerkungen und Anmerkungen.
- › Bewertung des alten Besitzstandes (zur Bodenbewertung und deren Notwendigkeit vgl. Kap. 5.5.) oder Landpreis (Fr./m²) für die Entschädigung der Mehr- und Minderzuteilungen.

Besonders beurteilt werden müssen bestehende (ausparzellerte) Strassen und Fusswege, die mit der Landumlegung aufgehoben werden sollen, sowie die Bodenbestandteile wie Bauten und Anlagen, Bäume, Einfriedungen und dergleichen (vgl. dazu Kap. 5.3).

4.6 Umlegung, Neuzuteilung

4.6.1 Vorstudie, Erschliessungs- und Überbauungskonzept

Vor der Bearbeitung der Neuzuteilung muss zunächst ein Erschliessungs- und / oder Überbauungskonzept ausgearbeitet werden. Es können insbesondere verschiedene Erschliessungslösungen, Neuzuteilungen und auch Bebauungsmöglichkeiten geprüft und anhand von einheitlichen Kriterien verglichen und beurteilt werden. Dadurch wird es möglich, mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern bereits in einem frühen Stadium über konkrete Massnahmen zu diskutieren. Gleichzeitig können die Anliegen der Grundeigentümerinnen und -eigentümer früh erkannt und allfällige Interessenkonflikte transparent gemacht werden.

Sofern die Landumlegung im Rahmen eines Sondernutzungsplans vorgesehen ist, entspricht das Konzept einem ersten Entwurf des Gestaltungs- oder Bebauungsplans.

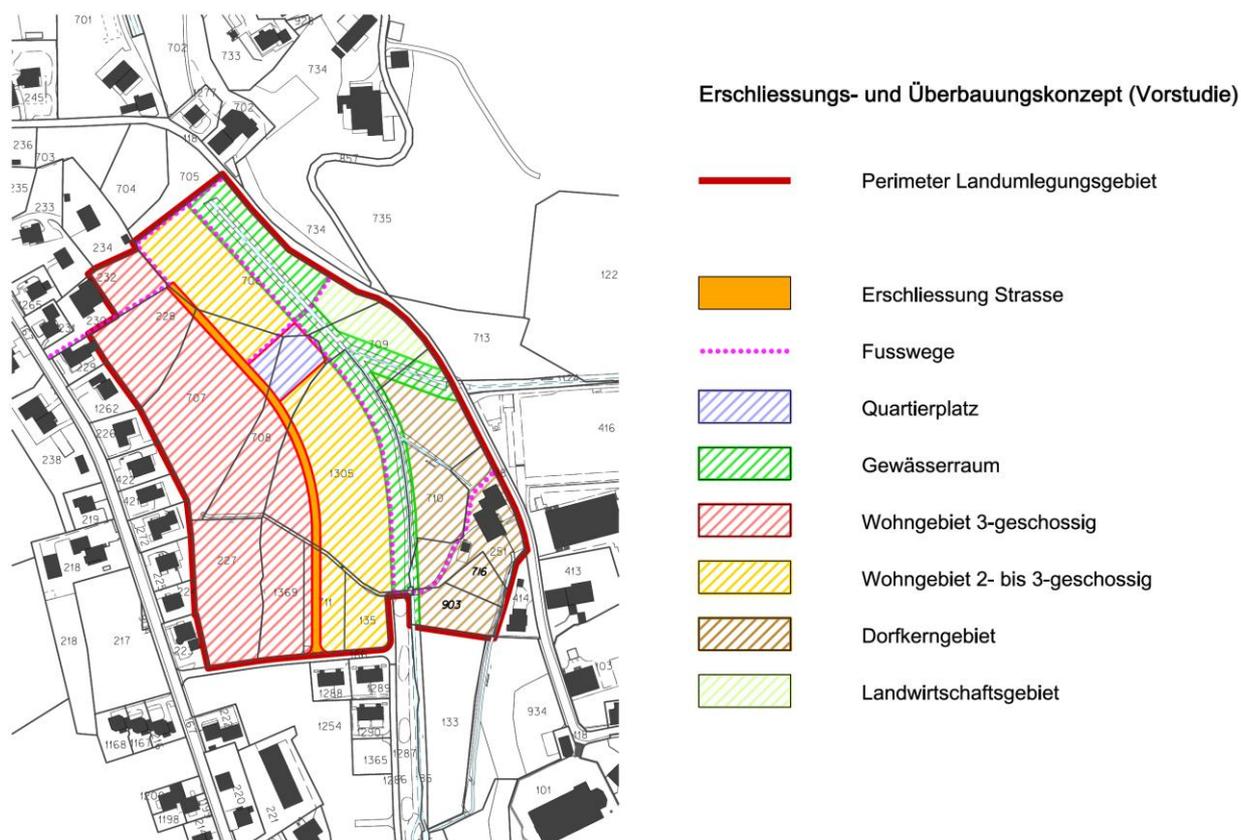


Abb. 20: Erschliessungs- und Überbauungskonzept

4.6.2 Koordination der Neuzuteilung mit anderen Planungen

Sofern die Landumlegung in Kombination mit einer Sondernutzungsplanung erfolgt, kommt bei der Erarbeitung der Neuzuteilung der materiellen Abstimmung mit den Vorgaben des Sondernutzungsplans entscheidende Bedeutung zu. Nur wenn die neue Grundstücksanordnung die bauliche Umsetzung und Realisierung des Sondernutzungsplans ermöglicht, wird der massgebliche Umlegungszweck erfüllt. In diesem Rahmen ist möglicherweise auch eine iterative Annäherung an die optimale Abstimmung zwischen Überbauungsplanung und neuer Parzellarordnung notwendig (vgl. dazu Kap. 5.7).

4.6.3 Die Neuzuteilung

Das Neuzuteilungsprojekt bildet das Kernstück jeder Landumlegung. Die rechtlichen Grundsätze der Neuzuteilung bilden der wertgleiche Realersatz und die proportionale Verteilung (vgl. dazu Kap. 5.4). Es geht zudem darum, die oft divergierenden Interessen zwischen Öffentlichkeit und Privaten, aber auch die privaten Begehren und Wünsche untereinander abzuwägen und angemessen zu berücksichtigen.

Die Grundsätze für die eigentliche Neuordnung der einzelnen Grundstücke, die sogenannte Neuzuteilung, regelt § 93 PBG.

PBG**§ 93 Neuzuteilung und Wertausgleich**

¹ Jeder beteiligte Grundeigentümer erhält einen Anteil an der Verteilungsmasse, der wertmässig dem eingebrachten Land annähernd entspricht. Der Verlust an zuteilungsfähigem Land infolge Ausscheidung von Flächen für Gemeinbedarf ist im Verhältnis der Ausmasse der eingebrachten Flächen anzurechnen.

² Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind mit Geld auszugleichen. Bei Dienstbarkeiten ist ein angemessener Vorteilsbeitrag oder eine Entschädigung zu leisten.

³ Reicht der Anteil eines Grundeigentümers an der Verteilungsmasse zur Bildung eines überbaubaren Grundstückes nicht aus, ist eine entsprechende Geldentschädigung zu entrichten.

4.6.4 Zuteilungsanspruch

Gemäss § 93 Absatz 1 PBG hat jeder Grundeigentümer und jede Grundeigentümerin Anspruch auf Land, das wertmässig dem Anteil des eingebrachten Landes am gesamten Umlegungsgebiet annähernd entspricht. Dabei ist die Abtretung von Land für die Ausscheidung von Flächen für Gemeinbedarf im Verhältnis der Ausmasse der eingebrachten Flächen mitzuberücksichtigen.

Der sogenannte allgemeine Abzug erfolgt von jedem Grundstück in der Regel prozentual, und zwar im Verhältnis der für die gemeinschaftlichen Anlagen erforderlichen Fläche zum gesamten Landumlegungsgebiet:

<i>Alter Bestand - allgemeiner Abzug (in % des alten Bestandes) = Anspruch für Neuzuteilung</i>

Weitere Erläuterungen zur Anwendung des allgemeinen oder prozentualen Abzugs und zu weiteren Aspekten des Realersatzes folgen in Kapitel 5.6.

Im vorliegenden Fallbeispiel werden die Flächen für die Strassenerschliessung und den Quartierplatz prozentual und unentgeltlich, die Flächen für die Ausscheidung des Gewässer- raums und die Erstellung der Fusswege durch das Quartier prozentual und gegen volle Entschädigung abgezogen (vgl. Abb. 21). Der unentgeltliche prozentuale Landabzug erfolgt für Flächen, die ausschliesslich dem Landumlegungsgebiet gemeinschaftlich dienen; der entgeltliche Abzug erfolgt für Flächen, die im übergeordneten kommunalen Interesse benötigt und ausparzelliert werden.

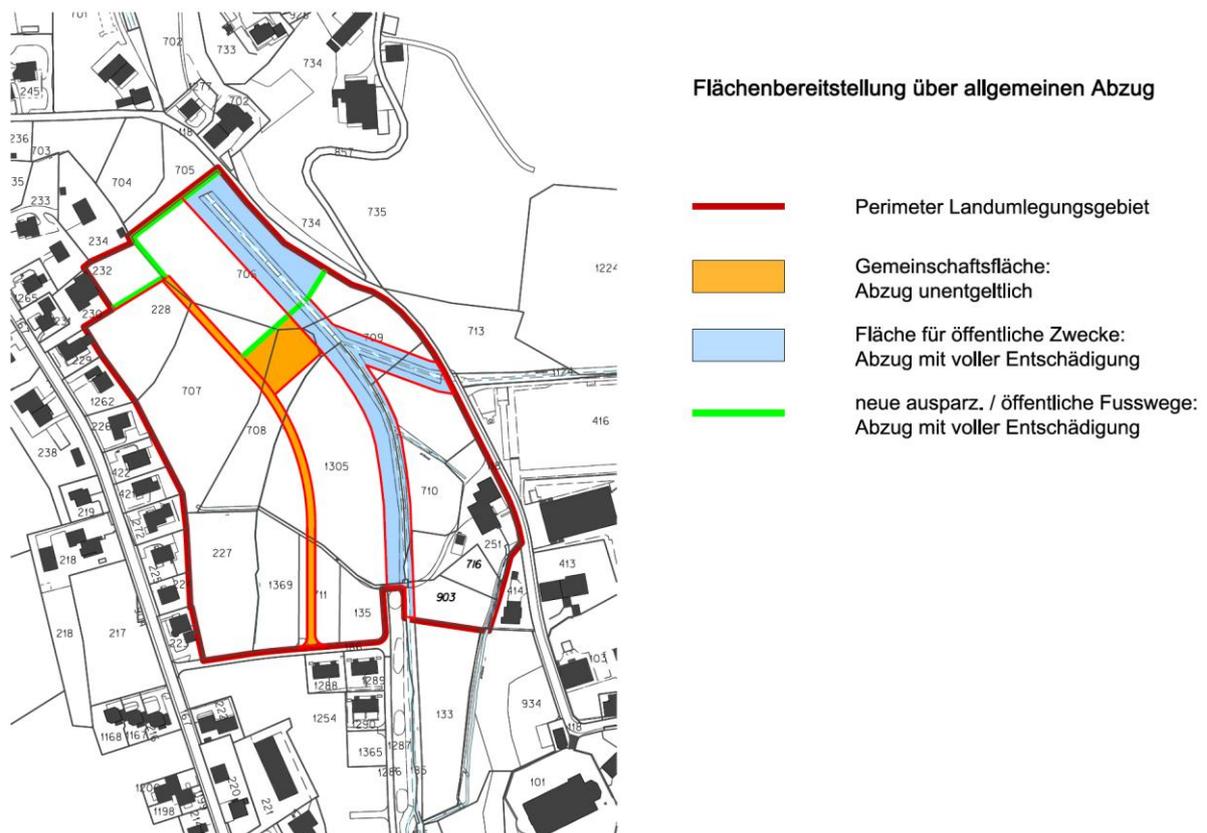


Abb. 21: Art der Flächenbereitstellung über allgemeinen Abzug

4.6.5 Art der Umlegung, Umlegungsmethoden

Die Umlegung des Landes erfolgt in der Regel nur nach Fläche oder nach Fläche unter Berücksichtigung der Wertunterschiede. Möglich ist auch die Umlegung nur nach Werten. Diese Art der Landumlegung findet aber in der Praxis selten Anwendung. Sollten besondere Verhältnisse aber eine Umlegung nach Werten erfordern, z.B. bei einer Landumlegung kombiniert mit einer völlig neu konzipierten Erschliessung, ist vorgängig eine Bewertung der Landflächen vorzunehmen. Die Neuzuteilung hat dann im Verhältnis der Verkehrswerte des Altbestandes zu erfolgen. Weitere Aspekte von Umlegungsmethoden und Bodenbewertung werden in Kapitel 5.5 behandelt.

4.6.6 Mehr- und Minderzuteilungen

Allfällige Abweichungen der Neuzuteilung vom Anspruch ergeben die sogenannten Mehr- und Minderzuteilungen. Obwohl immer eine dem Anspruch entsprechende Zuteilung angestrebt wird, lassen sich in gewissen Fällen Mehr- und Minderzuteilungen nicht vermeiden. Der Wert der Mehr- und Minderzuteilungen ist in Geld auszugleichen. Wesentlich ist, dass mit den effektiven Verkehrswerten gerechnet wird (vgl. § 25 Abs. 1 PBV). Bei länger dauernden Verfahren kann es erforderlich werden, dass die auf den Beginn des Verfahrens bezogenen Bewertungen entsprechend der Wertsteigerung korrigiert werden.

4.6.7 Bereinigung der Rechte

Gemäss § 27 PBV müssen mit der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse auch die auf den alten Grundstücken liegenden Rechte und Pflichten den neuen Verhältnissen angepasst werden.

PBV

§ 27 Bereinigung der Rechte

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen können aufgehoben, geändert oder auf neue Grundstücke verlegt werden. Für die Ordnung der Grundpfandverhältnisse finden die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907, insbesondere die Artikel 802 - 804 und 811, Anwendung.

Aus der Zweckbestimmung der Umlegung ergibt sich, dass Rechte, die eine zonengemässe Nutzung / Überbauung behindern, abgelöst werden sollen.

Die Pfandrechte gehen mit dem Vollzug der Umlegung nach der Regelung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) auf die neuen Grundstücke über.

Bei den Dienstbarkeiten, den vorgemerkten Rechten und den Anmerkungen muss aufgrund der örtlichen und sachlichen Gegebenheiten von Fall zu Fall entschieden werden. Hinfällig gewordene Servitute und Grundlasten sind aufzuheben. Rechte, die eine zonengemässe Überbauung und Nutzung nicht behindern, werden übertragen und angepasst.

4.7 Neuer Bestand, Landumlegungsplan

4.7.1 Inhalt des Landumlegungsplans

Das Resultat der Neuzuteilungsbearbeitung ist der Landumlegungsplan gemäss § 29 PBV.

PBV

§ 29 Landumlegungsplan

Der Landumlegungsplan hat neben der grafischen Darstellung der Neuzuteilung, der Gemeinschaftsanlagen usw. die notwendigen textlichen Ergänzungen über die Eigentümerinnen und Eigentümer der neuen Grundstücke, die Begründung, Änderung oder Löschung beschränkter dinglicher und persönlicher Rechte, die Neuordnung der Grundpfandverhältnisse, die Entschädigungen usw. zu enthalten.

Der Landumlegungsplan stellt auf der Grundlage der Pläne der amtlichen Vermessung Lage und Abgrenzung der neuen Parzellen dar und zwar in der gleichen Genauigkeit, wie die Parzellengrenzen in der amtlichen Vermessung festgehalten sind. Dabei muss der alte Bestand ebenfalls noch sichtbar sein.

Zum Landumlegungsplan gehören auch das Verzeichnis über Grundstücksflächen der neuen Parzellen und allfälliger Mehr- und Minderzuteilungen sowie ein Verzeichnis über die bereinigten und allenfalls neuen Rechte und Pflichten der neuen Grundstücke (vgl. Abb. 22).

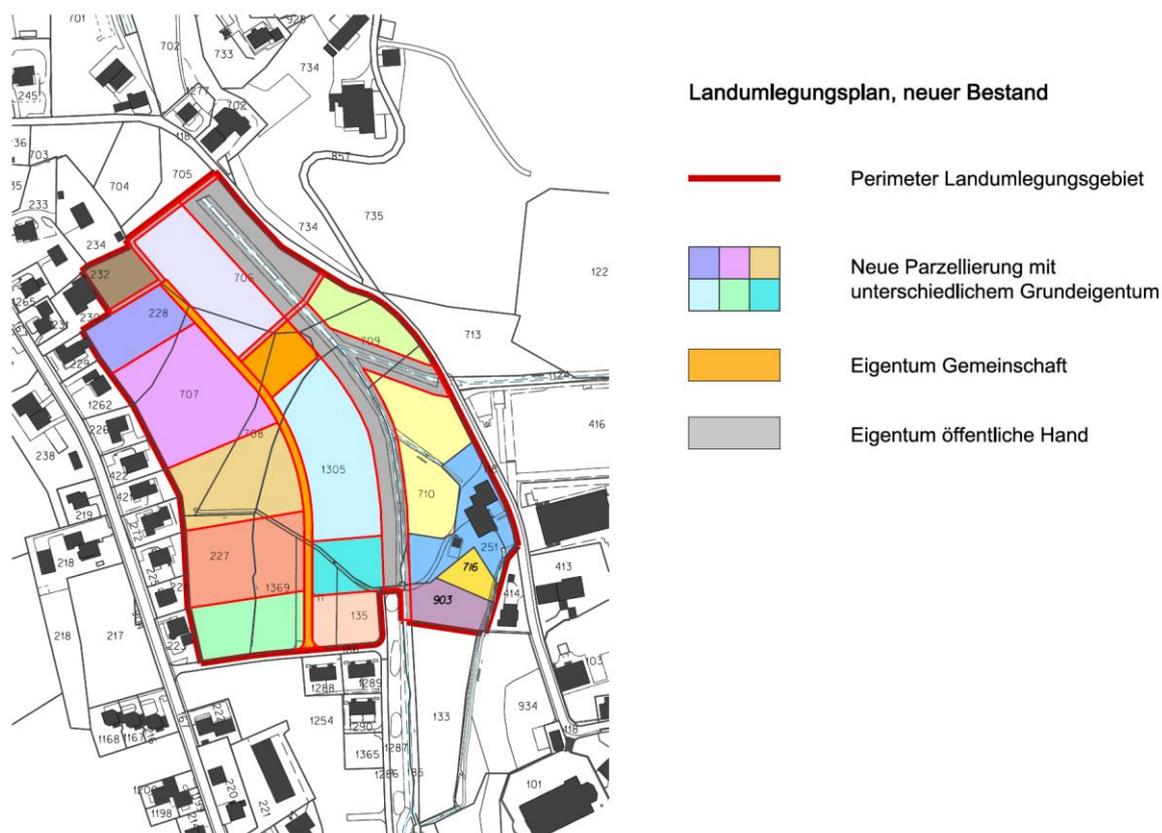


Abb. 22: Grundeigentum im neuen Bestand

4.7.2 Vorprüfung und Auflage

Der Landumlegungsplan ist gemäss § 97 PBG während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und den beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümern mitzuteilen. Vorgängig ist der Plan dem BUWD zur Vorprüfung einzureichen (§ 96 PBG). Im vorliegenden Fallbeispiel ist auch die Änderung des Zonenplans vorzuprüfen.

PBG

§ 96 Vorprüfung

Vor der öffentlichen Auflage des Landumlegungsplanes ist beim Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement ein Vorprüfungsverfahren im Sinn von § 19 Absatz 1 durchzuführen.

§ 97 Auflageverfahren

Der Landumlegungsplan ist öffentlich bekannt zu machen, während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und den beteiligten Grundeigentümern mitzuteilen. Während der Auflagefrist kann mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich bei der angegebenen Stelle Einsprache erhoben werden.

Gegen den Landumlegungsplan bzw. die vorgesehene Neuzuteilung und die weiteren Auflageakten kann bei der Gemeinde Einsprache erhoben werden.

4.7.3 Bestandteile der Auflage

Damit sich die Grundeigentümerinnen und -eigentümer umfassend informieren können, müssen für die öffentliche Auflage des Landumlegungsplans nach § 97 PBG folgende Unterlagen bereitgestellt werden:

Verfahrensgrundlagen

- Verzeichnis der Grundeigentümerinnen und -eigentümer und Grundstücke im Altbestand
- Verzeichnis der eingetragenen Dienstbarkeiten, Grundlasten und Grundpfandrechte sowie der Vormerkungen und Anmerkungen im Altbestand
- Bewertung des alten Besitzstandes (soweit nötig)
- Landpreis (Fr./m²) bei Mehr- und Minderzuteilung
- Abzugssperimeterplan (soweit erforderlich)

Neuzuteilung

- Landumlegungsplan / Neuzuteilungsplan
- Eigentums- und Flächenverzeichnis über die neuen Grundstücke mit Angabe des Anspruchs, der allgemeinen Abzüge und allfälliger Mehr- und Minderzuteilungen
- Geldausgleichs- bzw. Entschädigungstabelle (Abgeltung von Mehr- / Minderzuteilungen)
- Dienstbarkeitenplan und / oder zugehöriges Verzeichnis zum neuen Bestand

Kostenverteilung der technisch-administrativen Kosten der Landumlegung

- Die Kostenverteilung der technisch-administrativen Kosten kann auch erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

4.8 Vollzug, Umsetzung

4.8.1 Nutzungsplanung

Gestützt auf § 87 Absatz 3 PBG ist im vorliegenden Fallbeispiel nebst der öffentlichen Auflage des Landumlegungsplans zeitgleich die Änderung des Nutzungsplans öffentlich aufzulegen, denn es wird insbesondere die Wohnzone W3 etwas vergrößert und innerhalb des Landumlegungsgebiets eine neue Grünzone ausgeschieden. Diese geänderten Zonen sind Grundlage der Neuzuteilung.

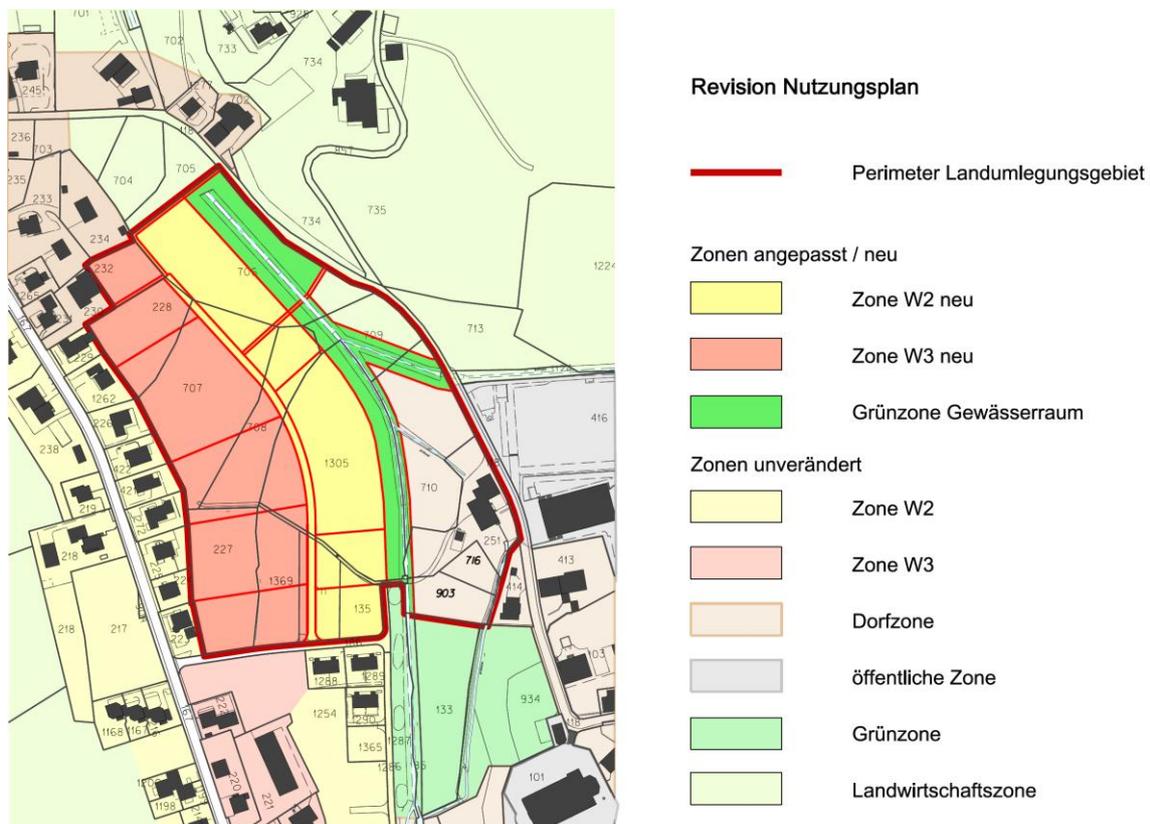


Abb. 23: Neue Zonenordnung nach Landumlegung

Allfällige gegen die Zonenplanänderung eingehende Einsprachen müssen behandelt werden. Anschliessend ist darüber und über die Nutzungsplanungsänderung von den Stimmberechtigten oder dem Parlament der Gemeinde zu beschliessen.

4.8.2 Genehmigung und Vollzug der Landumlegung

Nach der öffentlichen Auflage versucht die Gemeinde, allfällige gegen den Landumlegungsplan eingereichte Einsprachen gütlich zu erledigen. Über nicht gütlich erledigte Einsprachen muss der Gemeinderat in seiner Entscheidung über den Landumlegungsplan befinden. Dieser Entscheid kann erst erfolgen, wenn die mit der Landumlegung koordinierte Nutzungsplanung von den Stimmberechtigten oder dem Parlament der Gemeinde beschlossen ist. Der anschliessende Landumlegungsentscheid des Gemeinderats kann innert 20 Tagen mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden.

Der Regierungsrat hat den Landumlegungsplan zu genehmigen und über allfällig eingereichte Beschwerden zu befinden. Wegen der Pflicht zur Verfahrenskoordination wird der Regierungsrat die Änderung der Nutzungsplanung (Zonenplan) zusammen mit dem Landumlegungsplan genehmigen.

Die neuen Rechtsverhältnisse treten frühestens mit der Genehmigung des Landumlegungsplans durch den Regierungsrat und der rechtskräftigen Erledigung eines allfälligen Plan- oder Bewilligungsverfahrens in Kraft. Die Gemeinde kann einen späteren Zeitpunkt für das Inkrafttreten der neuen Rechtsverhältnisse festlegen.

PBG

§ 98 *Genehmigung, Inkrafttreten*

¹ Die Gemeinde prüft die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen.

² Sie entscheidet über die unerledigten Einsprachen und den Landumlegungsplan. Ihr Entscheid kann innert 20 Tagen mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden.

³ Der Landumlegungsplan bedarf der Genehmigung des Regierungsrates. Mit der Genehmigung ist über allfällige Verwaltungsbeschwerden zu entscheiden.

⁴ Die neuen Rechtsverhältnisse treten frühestens mit der Genehmigung des Landumlegungsplanes durch den Regierungsrat und der rechtskräftigen Erledigung eines allfälligen Plan- oder Bewilligungsverfahrens in Kraft. Die Gemeinde kann einen späteren Zeitpunkt für das Inkrafttreten der neuen Rechtsverhältnisse festlegen.

Die Mutation, d. h. die grundbuchliche Behandlung der neu geformten Grundstücke und die Dienstbarkeitsänderungen erfolgen ohne Mitwirkung der Beteiligten durch Aufträge der Gemeinde an den zuständigen Geometer und danach an das Grundbuchamt.

PBV

Art. 30 *Vermarchung, Vermessung, grundbuchliche Behandlung*

¹ Die Gemeinde lässt den neuen Bestand aufgrund des rechtskräftigen Landumlegungsplans vermarchen und vermessen. Sie meldet die sich aus dem Landumlegungsplan ergebenden Eintragungen, Abänderungen und Löschungen beim Grundbuchamt an.

² Der Anmeldung beim Grundbuchamt sind der Landumlegungsplan, der Entscheid der Gemeinde und im ordentlichen Verfahren der Genehmigungsentscheid des Regierungsrates sowie die Ausweise über die Bezahlung der Entschädigungen gemäss § 93 Absätze 2 und 3 PBG beizulegen.

Damit der Vollzug möglichst rasch eingeleitet werden kann, ist es von Vorteil, wenn der bereinigte Entwurf des Landumlegungsplans bereits den Anforderungen einer definitiven Mutation entspricht. Mutationsakten sind die Mutationstabelle und die Mutationspläne des Geometers mit den neuen Grenzen sowie der Text der geänderten Dienstbarkeiten, Grundlasten sowie An- und Vormerkungen.

4.8.3 Finanzielle Regelungen, Kostenverteilung

Wenn die Landumlegung mit der grundbuchlichen Umsetzung abgeschlossen ist, muss als letzter Verfahrensschritt die Kostenabrechnung und Kostenverteilung vorgenommen werden. Das betrifft einerseits die technisch-administrativen Kosten der Landumlegung gemäss Kostenverteiler, andererseits die Ausgleichszahlungen aus Mehr- und Minderzuteilungen. Die Ausgleichszahlungen werden gemäss § 26 Absatz 1 PBV auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Landumlegungsplans fällig. Es spricht nichts dagegen, die Verfahrenskosten zum gleichen Zeitpunkt in Rechnung zu stellen. Die Ausgleichszahlungen wie die technisch-administrativen Kosten der Landumlegung können direkt den Auflageakten (vgl. Kap. 4.7.3) entnommen werden.

Die technisch-administrativen Kosten der Landumlegung tragen in der Regel die beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümer. Je nach dem öffentlichen Interesse kann auch die Gemeinde einen entsprechenden Kostenanteil übernehmen.

Zu unterscheiden von den technisch-administrativen Kosten der Landumlegung sind die Kosten, die sich aus dem Bau von Erschliessungsanlagen ergeben, die anschliessend an die Landumlegung erstellt werden. Für die Kostenverteilung dieser Erschliessungsanlagen ist die kantonale Perimeterverordnung massgebend.

Bei einer Landumlegung, bei der die Gemeindebehörden mitwirken, fallen keine Handänderungssteuern an. Die Grundstücksgewinnsteuern werden aufgeschoben.

Weitere Informationen zur Finanzierung und Kostenverteilung folgen in Kapitel 5.8.

4.9 Zeitlicher Ablauf, Zeitbedarf einer Landumlegung

Zeitbedarf und zeitlicher Ablauf einer Landumlegung werden einerseits durch die gesetzlich vorgegebenen Verfahrensschritte, andererseits durch den zwingend erforderlichen Einbezug der Grundeigentümerinnen und -eigentümer und die allfällig notwendige Koordination mit anderen Planungsverfahren wie z. B. der Revision des Zonenplans oder einem Bebauungs- oder Gestaltungsplan bestimmt.

Der Zeitbedarf reduziert sich, wenn unter den beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümern ein grundsätzliches Einverständnis über Umfang und Inhalt der Landumlegung besteht oder wenn die Landumlegung nicht mit anderen langwierigen Planungsverfahren abzustimmen ist.

Der Zeitbedarf ist am geringsten, wenn das vereinfachte Verfahren gemäss § 99a PBG zur Anwendung kommen kann (vgl. dazu Kap. 3.2).

Für eine „normale“, durchschnittliche Landumlegung nach ordentlichem Verfahren kann der ungefähre Zeitbedarf für die wichtigsten Schritte wie folgt zusammengestellt werden:

Verfahrensschritte	Zeitbedarf in Monaten	Bemerkungen
Vorbereitung, Einleitungsent- scheid	2 - 4	Bereitstellung der Grundlagen Erste Abklärungen mit Grundeigentümerinnen und - eigentümern Festlegung des Landumlegungsgebiets (Perimeter) Mitteilungen an Grundeigentümerinnen und -eigentümer, Rechtsmittel
Ausarbeitung der Umlegung	3 - 4	Alter Bestand feststellen und bereinigen Vorstudie betr. Überbauung und Erschliessung Entwurf des Landumlegungsplans Mitwirkung / Einbezug Grundeigentümerinnen und -eigentümer
Landumlegungsplan / neuer Bestand	4 - 6	Vorprüfung Öffentliche Auflage (30 Tage) Einsprachenbereinigung, evtl. Anpassungen Land- umlegung
Vollzug, Umsetzung	3 - 4	Entscheid über und Genehmigung des Landumle- gungsplans Grundbuchlicher Vollzug, Vermarchung Kostenverteilung, Ausgleichszahlungen
Bis Übergang Eigentum	12 - 18	
Nach der Landumlegung: Rea- lisierung der Nutzung	laufend	Bau der Erschliessungsanlagen etc.

5 Materielle Hinweise

5.1 Grundlagen für die Einleitung und Durchführung

5.1.1 Klärung der raumplanerischen Voraussetzungen

Da eine Landumlegung einen bedeutenden Eingriff ins Grundeigentum darstellt, sind vor dem Einleitungsentscheid die Voraussetzungen bzw. die Notwendigkeit einer Landumlegung sorgfältig zu klären: Wann soll bzw. kann eine Landumlegung durchgeführt werden? Diese Frage kann am besten anhand der im Bundes- und kantonalen Recht formulierten Ziele und Zweckbestimmungen (vgl. insbesondere §§ 86 und 87 PBG) beantwortet werden.

Eine Landumlegung ist sicher zweckmässig und notwendig, wenn mit anderen bodenordnenden Massnahmen keine den Zielen der Raumplanung entsprechende Nutzung des Bodens erreicht, die Verfügbarkeit der Baulandes nicht sichergestellt oder die Erschliessung und zonengerechte Nutzung von Grundstücken nicht ermöglicht werden kann.

Eine Landumlegung ist primär im Hinblick auf die Anpassung von Zonen-, Bebauungs- oder Gestaltungsplänen erforderlich. Die Landumlegung bei bereits rechtskräftigen Plänen ist eher die Ausnahme, kann jedoch auch hier notwendig sein. Spätestens wenn eine Sondernutzungsplanung in Angriff genommen wird, sollte immer die Frage nach der Notwendigkeit einer Landumlegung oder Grenzregulierung gestellt werden (vgl. § 38 Abs. 1 PBG). Eine Kombination von Landumlegungs- und Planungsverfahren gemäss § 87 Absatz 3 PBG kann zwingend erforderlich sein, wenn der Nutzungsplan sonst nur unter erheblichen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten erstellt werden könnte.

5.1.2 Technische Grundlagen

Für die reibungslose Durchführung der Landumlegung müssen folgende Grundlagen bereitgestellt werden:

Situation:	Plan der amtlichen Vermessung mit eindeutig definierter Abgrenzung des Landumlegungsgebietes und allen Bodenbestandteilen.
Grundstücksverzeichnisse:	Pro Grundstück müssen die Eigentumsverhältnisse, Flächen, Rechte und Lasten etc. dokumentiert sein.
Zonenplan:	Vom zuständigen Organ beschlossener Zonenplan oder zumindest ein Entwurf.
Sondernutzungsplan:	(Entwurf von) Bebauungs- oder Gestaltungsplan oder
Vorstudie / Konzept:	Vorstudie zur Klärung der Randbedingungen für die Landumlegung.
Projekt:	Beispielsweise Strassen- oder Wasserbauprojekt mit Landerwerbsplan.

5.2 Mitwirkung der Grundeigentümerinnen und -eigentümer, Rechtsschutz

5.2.1 Mitwirkung

Der Information und der informellen Mitwirkung der Grundeigentümerinnen und -eigentümer kommt bei Landumlegungen eine entscheidende Bedeutung zu, weil dabei so umfassend ins Grundeigentum eingegriffen wird wie in keinem andern Verfahren in der Raumplanung. Die Mitwirkungsmöglichkeiten der Grundeigentümerinnen und -eigentümer sind im gesamten Verfahren in der Regel wie folgt vorgesehen bzw. geregelt:

- Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer haben das Recht, beim Gemeinderat ein Gesuch um Durchführung einer Landumlegung zu stellen (§ 87 Abs. 1 PBG).
- Der Einleitungsentscheid des Gemeinderats mit der Bezeichnung des Landumlegungsgebiets wird den beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümern zugestellt (§ 90 Abs. 4 PBG). Diese können sich u.a. gegen den Einbezug ihrer Grundstücke in die Landumlegung mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht wehren.
- Für eine optimale Anordnung der neuen Grundstücke ist es in der Regel sinnvoll, dass die Grundeigentümerinnen und -eigentümer ihre Vorstellungen bezüglich Neuordnung des Grundeigentums ins Verfahren einbringen können. Dazu werden zweckmässigerweise Gespräche mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern geführt.
- Die öffentliche Auflage des Landumlegungsplanes nach § 97 PBG erfolgt während 30 Tagen. Sie ist den beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümern schriftlich mitzuteilen. Während der Auflagefrist kann mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich bei der angegebenen Stelle Einsprache erhoben werden.
- Wird die Landumlegung im Zusammenhang mit einer Sondernutzungsplanung (Bebauungs- oder Gestaltungsplan) durchgeführt, ist die Mitwirkung auch in dieser Planung sicherzustellen bzw. mit der Landumlegung zu koordinieren.
- Der Entscheid des Gemeinderats über den Landumlegungsplan kann mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat, die regierungsrätliche Genehmigung des Plans mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht angefochten werden.

5.2.2 Rechtsschutz

Grundsätzlich gilt bei einer Landumlegung, dass den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern für jeden wesentlichen Verfahrensschritt ein Einsprache- und Beschwerderecht zusteht.

So ist der Rechtsschutz bei der Landumlegung - analog zum Bau- und Planungswesen - wie folgt organisiert:

Verfahrensschritt	Rechtsmittel
Einleitungsentscheid bzw. Einbezug eines Grundstücks in die Landumlegung	Verwaltungsgerichtsbeschwerde nach Zustellung des Einleitungsentscheids des Gemeinderats
Alter Bestand und allfällige Bodenbewertungen	Einsprache bei Auflage des Landumlegungsplans an Gemeinde; Verwaltungsbeschwerde gegen Entscheid über Einsprache und Landumlegungsplan; Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen regierungsrätlichen Genehmigungsentscheid
Neuzuteilung samt Entschädigungen für Mehr- und Minderzuteilungen	
Verteilung der technisch-administrativen Kosten	

5.3 Bauten und Anlagen im alten Bestand

5.3.1 Bestehende Erschliessungsanlagen

Besonders beurteilt werden müssen bestehende (ausparzellerte) Strassen und Fusswege, die mit der Landumlegung aufgehoben werden sollen:

- Öffentliche Strassen und Fusswege: Die bisherigen Strassen und Wege werden für die neu erforderlichen öffentlichen Erschliessungsflächen zur Verfügung gestellt. Grundsätzlich sind die Flächen der untergehenden Strassen und Wege den Flächen des neuen Strassen- und Wegnetzes unentgeltlich zuzuschlagen. Dies bedeutet, dass der prozentuale Abzug um das Mass der bestehenden Strassen und Wege kleiner wird.
- Es ist denkbar, dass im neuen Bestand keine oder weniger neue öffentliche Strassenflächen notwendig sind. In diesem Fall gehört die Überschussfläche der Gemeinde und wird zu ihrem Anspruch geschlagen.
- Privatstrassen: Die Privatstrassen sind durch Landabtretungen von einzelnen Grundstücken entstanden. Sollen sie aufgehoben oder verändert werden, so wird die alte Strassenfläche nach dem früheren Abtretungsmodus oder, wo dieser unbekannt ist, proportional zu den berechtigten Flächen den Grundstücken zugeschlagen. Für die neuen Strassen müssen diese dann ebenfalls den vollen prozentualen Abzug leisten.

5.3.2 Bestehende Bauten und Anlagen, Bodenbestandteile

Eine besondere Bedeutung erfahren in allen Landumlegungen die Bodenbestandteile wie Bauten und Anlagen, Bäume, Einfriedungen und dergleichen. Im Prinzip verbleiben die Bodenbestandteile dem jeweiligen Bodeneigentümer oder der -eigentümerin (Art. 667 ZGB).

Bestehende Bauten und Anlagen werden deshalb soweit als möglich belassen, d. h. das zugehörige Grundeigentum wird wieder ganz oder zumindest teilweise an der heutigen Lage angeordnet. Ist dies aus zwingenden Gründen nicht möglich, sind die Bauten und Anlagen und weitere Bodenbestandteile zu Lasten der Landumlegung zu versetzen. Ist auch dies nicht möglich, ist abzuklären, ob der neue Eigentümer oder die neue Eigentümerin an einer Übernahme gegen Entgelt interessiert ist. Findet sich keine solche Lösung, sind die wegfallenden Bauten und Anlagen etc. zu Lasten der Landumlegung zum Verkehrswert zu entschädigen (vgl. § 25 Abs. 1 PBV).

Zur allfällig erforderlichen Bewertung des Bodens und dessen Bestandteile wird auf Kapitel 5.5 verwiesen.

5.4 Landumlegung und Eigentumsgarantie

5.4.1 Die Eigentumsgarantie

Die Eigentumsgarantie ist in Artikel 26 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV; SR 101) ausdrücklich festgehalten. Die Eigentumsgarantie hat unter anderem zur Folge, dass der Entzug oder die Beschränkung von Eigentum nur basierend auf einer gesetzlichen Grundlage, nur im öffentlichen Interesse und nur gegen volle Entschädigung erfolgen darf.

5.4.2 Die Landumlegung als Eigentumsbeschränkung

Die Landumlegung stellt einen Eingriff in das Privateigentum dar.

Aus den aus der Eigentumsgarantie abgeleiteten Grundsätzen ergibt sich, dass sich Landumlegungen als Eigentumsbeschränkungen auf ein Gesetz abstützen und im öffentlichen

Interesse liegen müssen. Zudem besteht eine Entschädigungspflicht, wenn kein voller Realersatz geleistet werden kann.

Die Anforderung einer gesetzlichen Grundlage für die Durchführung von Landumlegungen ist im Kanton Luzern mit den Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz und in der Planungs- und Bauverordnung erfüllt.

Das öffentliche Interesse ist bei Landumlegungen in der Regel grundsätzlich ausgewiesen: Landumlegungen dienen der zweckmässigen, haushälterischen Nutzung des Bodens oder Landumlegungen können für die Verwirklichung von Nutzungsplänen dienlich oder sogar erforderlich sein. Zudem tragen Landumlegungen zur Erhaltung und Stärkung des privaten Grundeigentums bei, indem sie eine optimale Nutzung vielfach erst ermöglichen.

Das aus der Eigentumsgarantie abgeleitete Realersatzprinzip bestimmt, dass ein Eigentümer oder eine Eigentümerin grundsätzlich Anspruch auf Land als rechtsgleichen, zweckgerechten und zumindest wertgleichen Realersatz hat. Nur in Ausnahmefällen sind Geldzahlungen anstelle von Land zulässig. Wenn es aber nicht möglich ist, allen in die Landumlegung einbezogenen Grundeigentümerinnen und -eigentümern zumindest wertgleichen Realersatz zuzuweisen, so sind diese Betroffenen für ihren Wertverlust voll zu entschädigen, hat doch eine solche Minderzuteilung für die Betroffenen die Wirkung einer Enteignung.

Das Realersatzprinzip hat auch zur Folge, dass der Abtausch von Land über verschiedene Zonen hinweg - z. B. von einer Bauzone in die Landwirtschaftszone - nur mit der Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerin oder des betroffenen Grundeigentümers möglich ist.

Die Entflechtung unterschiedlicher Nutzungen mittels Abtausch ist aber auf privatrechtlicher und freiwilliger Basis mit Verträgen immer möglich.

5.4.3 Landumlegung und Rechtsgleichheitsgebot

Das Gebot der Rechtsgleichheit (Art. 8 BV) und das daraus abgeleitete Willkürverbot (Art. 9 BV) bilden eine allgemeine rechtliche Schranke für die Durchführung von Landumlegungen. Die zu beachtenden Grundsätze sind diejenigen des allgemeinen Verwaltungsrechts. Das bedeutet, dass jede sachlich und rechtlich nicht gerechtfertigte Besser- oder Schlechterstellung einzelner Grundeigentümerinnen und -eigentümer vermieden werden muss. Dieser Grundsatz ist vor allem im Rahmen der Neuzuteilung, also bei der Zuweisung der neu gebildeten Grundstücke von Bedeutung. Für die Umlegungsverfahren heisst der Grundsatz der Rechtsgleichheit zudem, dass Grundeigentümerinnen und -eigentümern das rechtliche Gehör zu gewähren ist, damit sie ihre Wünsche und Anliegen zeitgerecht einbringen können. Diese Wünsche und Anliegen sind durch die Organe (Gemeinderat, Fachperson) und die Aufsichtsbehörden der Landumlegung zu berücksichtigen.

5.5 Umlegungsmethoden, Bodenbewertung

5.5.1 Allgemeines

Die Umlegung kann auf verschiedene Weise erfolgen. Das Realersatzprinzip, das bestimmt, dass jede Eigentümerin und jeder Eigentümer grundsätzlich Anspruch auf flächengleichen und / oder wertgleichen Landersatz hat, ist bei der Umlegung auf jeden Fall zu gewährleisten.

Für die Umlegung stehen drei verschiedene Methoden zur Verfügung:

- Umlegung nach Fläche (Flächenumlegung),
- Umlegung nach Fläche, aber in gleicher oder gleichwertiger Lage (Flächenumlegung mit Berücksichtigung von Wertunterschieden) oder
- Zuteilung einer gleichwertigen Parzelle (Wertumlegung).

5.5.2 Flächenumlegung

Die Neuverteilung erfolgt im Verhältnis zur Fläche im alten Bestand. Diese Verteilungsart eignet sich bei gleichartigen Verhältnissen im ganzen Landumlegungsgebiet. Bei der Flächenumlegung erübrigt sich eine generelle Bodenbewertung.

Die reine Flächenumlegung ist vor allem bei einfachen Verhältnissen denkbar. Das heisst, das ganze Umlegungsgebiet liegt zumindest in der gleichen (Bau-)Zone und die weiteren wertrelevanten Bedingungen sind gleich(-wertig).

5.5.3 Flächenumlegung mit Berücksichtigung von Wertunterschieden

Diese Verteilungsart empfiehlt sich, wenn wegen der gegebenen Verhältnisse der Bodenwert innerhalb des Umlegungsgebietes variiert. Den Ungleichheiten in den Bodenwerten muss bei der Neuzuteilung Rechnung getragen werden.

Bei einer Flächenumlegung mit Berücksichtigung von Wertunterschieden ist eine Bodenbewertung für das ganze Landumlegungsgebiet erforderlich.

5.5.4 Wertumlegung

Wenn die Grundstücke infolge besonderer Verhältnisse (zulässige Nutzung, Bauvorschriften, Erschliessung usw.) erhebliche Wertunterschiede aufweisen, kommt mit Vorteil die Neuverteilung nach effektiven Verkehrswerten zur Anwendung.

Bei einer reinen Wertumlegung ist eine umfassende Bewertung in zwei Phasen erforderlich: Eine Bewertung des alten Bestandes (Situation vor der Neuzuteilung) und eine Bewertung des Bodens nach der Neuzuteilung. Diese Umlegungsmethode steht bei solchen Landumlegungen im Vordergrund, bei denen mit der Umlegung gleichzeitig die gesamte Erschliessung neu geplant oder geändert wird (z. B. im Rahmen eines Bebauungs- oder Gestaltungsplans) und bei denen hohe Bodenwerte im Spiel sind.

5.5.5 Welche Umlegungsmethode ist zweckmässig?

Die Methoden unterscheiden sich darin, dass die Neuzuteilung nach Fläche objektiv und messbar nachgewiesen werden kann, während diejenige nach Werten von einer Verkehrswertschätzung des alten Besitzstandes abhängt. Die Umlegung nach Werten ist aufwändig.

Dort, wo sich durch Lage, Nutzung oder andere Eigentumsbeschränkungen wertmässig keine oder nur minime Unterschiede zwischen den Parzellen nachweisen lassen, sollte eine Umlegung nach Fläche erfolgen.

Sofern hingegen wertmässig bedeutende Unterschiede zwischen den einzelnen Parzellen bestehen, zum Beispiel bei unterschiedlichen Bauzonen, dürfte die Umlegung mit Berücksichtigung der Werte die richtige Methode sein.

Bei einer Umlegung nach Werten ist in der Regel der Verkehrswert massgebend. Im Einverständnis mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern können auch andere Bewertungsmethoden angewendet werden, z. B. nach der möglichen Ausnutzung oder nach der Zonenart.

Die Art der Bodenbewertung ist abhängig von der gewählten bzw. erforderlichen Umlegungsmethode. Für die Umlegung selbst sind nicht zwingend Verkehrswerte sondern „nur“ Tauschwerte erforderlich, dagegen muss der Ausgleich von Mehr- und Minderzuteilungen oder die Abtretung von Flächen für öffentliche Zwecke immer auf der Basis des Verkehrswertes erfolgen (§§ 92 Abs. 2 und 93 Abs. 2 PBG, § 25 PBV).

PBV

§ 25 *Massgebender Wert*

¹ Für die Schätzung der innerhalb und ausserhalb der Bauzonen liegenden Grundstücke, Bauten, Bäume und anderer Grundstücksbestandteile, die in das Umlegungsverfahren einbezogen sind, ist der Verkehrswert massgebend.

² Der Verkehrswert bestimmt sich nach den Nutzungsmöglichkeiten gemäss rechtskräftigem Nutzungsplan. Wird eine Landumlegung im Hinblick auf einen neuen oder anzupassenden Nutzungsplan durchgeführt, bestimmt er sich nach den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten.

5.6 Aspekte der Neuzuteilung

5.6.1 Landerwerb, prozentuale Landabzüge

Eine Landumlegung bietet die grosse Chance, die solidarische Landbereitstellung für den „quartierinternen“ Gemeinbedarf und / oder für übergeordnete öffentliche Zwecke mit einem sogenannten allgemeinen prozentualen Abzug (vgl. §§ 92 und 93 Abs. 1 PBG) zu regeln.

PBG

§ 92 *Ausscheidung von Flächen für Gemeinbedarf*

¹ Von den in die Landumlegung einbezogenen Grundstücken können die Flächen für Verkehrsanlagen, Spielplätze, Freizeitanlagen und weitere den gemeinsamen Bedürfnissen des Landumlegungsgebietes dienende Anlagen ausgeschieden werden. Diese Flächen sind den beteiligten Grundeigentümern je nach Interesse zu gemeinschaftlichem Eigentum zuzuweisen, soweit sie nicht dem Gemeinwesen abzutreten sind.

² Die Abtretung von Flächen oder Rechten zu öffentlichen Zwecken ist nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes zu entschädigen, wenn keine gütliche Einigung erzielt werden kann.

Im Rahmen der Landumlegung werden in der Regel Flächen für Erschliessungs- und Quartieranlagen ausgeschieden. Dies liegt im gemeinsamen Interesse der Grundeigentümerinnen und -eigentümer. Sofern diese Anlagen im überwiegenden Masse dem Umlegungsgebiet dienen, werden diese Flächen durch einen prozentualen Abzug von der Einwurfsfläche resp. vom Einwurfswert (alter Bestand) abgezogen. Diese Abzüge sind unentgeltlich.

Gemäss § 92 Absatz 1 PBG gehen diese gemeinsamen Anlagen in der Regel zu Miteigentum an die beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümer über. Dies liegt meist auch im Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer, sind doch damit auch die Fragen der Zuständigkeit für Unterhalt und Erneuerung geklärt.

Neben den Landabzügen für Anlagen, die dem Umlegungsgebiet direkt dienen, kann für Gemeinwesen zusätzlich Land zu öffentlichen Zwecken über einen allgemeinen Abzug erworben werden. Die Bedingungen dafür sind neben der gesetzlichen Grundlage ein ausgewiesenes öffentliches Interesse. Es ist zudem klar, dass diese Landabzüge für allgemeine öffentliche Interessen / Projekte wie z. B. kantonale oder kommunale Strassen oder Wege,

Gewässerausbauten etc. zum Verkehrswert entschädigt werden müssen (vgl. § 92 Abs. 2 PBG).

5.6.2 Mindestfläche, Auskauf, Zuteilungsvarianten

Grundsätzlich hat jeder Eigentümer und jede Eigentümerin Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks (Realersatzprinzip). Dieser Anspruch gilt aber nur so weit, als der Zweck der Umlegung, nämlich die Schaffung von baureifen Parzellen, erreicht wird. Die eingeworfene Parzelle darf, ohne die Qualität als Baugrundstück zu verlieren, ein gewisses Mindestmass an Fläche nicht unterschreiten. Ist die Parzelle zu klein, muss sie zulasten der Landumlegung ausgekauft werden. An Stelle des Realersatzes tritt die Entschädigung (vgl. § 93 Abs. 3 PBG). Die Mindestfläche hängt wesentlich von den Zonenvorschriften ab. Sie lässt sich aus der Nutzungsziffer (Überbauungsziffer), der Gebäudehöhe und den Abstandsvorschriften annähernd ermitteln. Vor dem Auskauf sind auch andere Lösungsmöglichkeiten wie die Bildung von gemeinschaftlichem Eigentum durch Zusammenlegen mehrerer Grundstücke, eine Aufstockung durch Mehrzuteilung usw. in Betracht zu ziehen. Dies sieht § 28 PBV ausdrücklich vor. Die Zuteilung von gemeinschaftlichem Eigentum oder Stockwerkeigentum setzt aber die Zustimmung der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer voraus.

PBV

§ 28 Gemeinschaftliches Eigentum, Stockwerkeigentum

Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerinnen und Eigentümer kann gemeinschaftliches Eigentum geteilt oder in Form von Miteigentum oder Stockwerkeigentum neu gebildet werden, wenn es dem Zweck der Landumlegung dient.

5.7 Koordination mit anderen Planungsinstrumenten

5.7.1 Koordinationspflicht

§ 87 Absatz 3 PBG verlangt ausdrücklich, dass die Landumlegung soweit als möglich mit einem Planungs- oder Bewilligungsverfahren koordiniert werden soll. Wird die Landumlegung in Verbindung mit einer Revision des Zonenplans, einem Sondernutzungsplan (Gestaltungs- oder Bebauungsplan) oder einem Projekt (beispielsweise im Strassen- oder Wasserbau) durchgeführt, so ist mit diesen Planungen sowohl eine formale als auch eine inhaltliche Abstimmung erforderlich.

Da sowohl bei der Landumlegung wie auch bei den anderen Planungen vielfach der Regierungsrat Genehmigungs- bzw. Bewilligungsbehörde ist, drängt sich die Koordination auch aufgrund von § 192a PBG und § 61 PBV (Leitverfahren und Leitbehörde bzw. Koordination) auf. Insbesondere abzustimmen sind die Vorprüfung beim Kanton, die öffentlichen Auflagen und die Genehmigungsentscheide. Bei Durchführung der Landumlegung kombiniert mit einem Zonenplanverfahren oder mit einer Sondernutzungsplanung sollen die Vorprüfung und die öffentliche Auflage zeitlich parallel erfolgen.

Der Beschluss des Gemeinderats über den Landumlegungsplan kann bei einer koordinierten Revision des Zonenplans bzw. eines Bebauungsplans erst erfolgen, nachdem das zuständige Organ den Zonen- oder Bebauungsplan beschlossen hat. Die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgt gemeinsam in einem koordinierten Entscheid.

Die inhaltliche Koordination betrifft vor allem die grundeigentumsrelevanten Belange der Planungen und Projekte, z. B. den Landerwerb oder die Abstimmung von Zonengrenzen und geplanten Überbauungen mit den neuen Grundstücksgrenzen.

5.7.2 Koordination mit Zonenplan (Nutzungsplanung)

Bezüglich Koordination zwischen Zonenplanung und Landumlegung sind zwei Fälle denkbar: Landumlegung ohne Änderung des rechtsgültigen Zonenplans und Landumlegung kombiniert mit einer Revision des Zonenplans.

Grundsätzlich setzt der Entscheid über den Landumlegungsplan einen rechtskräftigen Zonenplan voraus. Im oben erstgenannten Fall bietet dies keine Probleme, da der rechtsgültige Zonenplan unverändert bleibt. Im zweiten Fall muss vor dem abschliessenden Entscheid über den Landumlegungsplan die Revision des Zonenplans vom zuständigen Organ beschlossen sein. Dies ist vor allem deshalb nötig, weil eine Landumlegung zweck- und rechtsgleichen Realersatz gewährleisten muss, der massgeblich von der Zonenzuordnung der Grundstücke abhängig ist.

Die Bedeutung der Zonenzugehörigkeit der Grundstücke wird auch aus der Bestimmung über den für die Landumlegung massgebenden Bodenwert in § 25 Abs. 2 PBV ersichtlich. Nutzungsplanung und Landumlegung müssen daher im Verfahren aufeinander abgestimmt werden.

5.7.3 Koordination mit Bebauungs- oder Gestaltungsplan (Sondernutzungsplanung)

In § 65 Absatz 3 PBG wird ausdrücklich festgehalten, dass Bebauungs- oder Gestaltungspläne Landumlegungen oder Grenzregulierungen vorsehen können. Die kantonale Gesetzgebung geht somit davon aus, dass erforderliche Landumlegungen und Grenzbereinigungen bei geplanten Erschliessungen und Überbauungen mit der Sondernutzungsplanung (Bebauungs- oder Gestaltungspläne) zu koordinieren oder in diese einzubeziehen sind.

Empfehlung

Aus verfahrensrechtlichen Gründen ist es sinnvoll, einen Gestaltungsplan primär mit einer einvernehmlichen Landumlegung nach dem vereinfachten Verfahren (gemäss § 99a PBG) oder mit einer Grenzregulierung (gemäss §§ 102 ff. PBG) zu kombinieren. Soll eine ordentliche Landumlegung mit einem Sondernutzungsplan kombiniert werden, so ist dafür mit Vorteil der Bebauungsplan zu wählen. Da sowohl beim Bebauungsplan wie bei der ordentlichen Landumlegung die Gemeinde Planungsträgerin ist, kann die Verfahrenskoordination auf einfache Art und Weise sichergestellt werden. Umgekehrt ist es nicht ausgeschlossen, dass eine Zonenplanrevision oder ein Bebauungsplan mit einer einvernehmlichen Landumlegung kombiniert wird.

5.7.4 Koordination mit Infrastruktur-Projekten

Wird eine Landumlegung im Hinblick auf die Realisierung eines Projektes (z. B. im Strassen- oder Wasserbau) zwecks Landerwerbs und Neuordnung der betroffenen Grundstücke durchgeführt, ist eine enge Koordination mit der Ausarbeitung des entsprechenden Projektes erforderlich. Für die Neuzuteilung und Anordnung der neuen Grundstücke in der Landumlegung (Landumlegungsplan) muss eine bezüglich Flächenbereitstellung / Landerwerb fundierte Planung vorliegen. Beim Strassenbau kann dies auch ein Strassenplan gemäss § 63 des Strassengesetzes vom 21. März 1995 (StrG; SRL Nr. 755) sein.

5.8 Finanzierung und Kostenverteiler

5.8.1 Verteilung der technisch-administrativen Kosten

Die technisch-administrativen Kosten (Verfahrenskosten) für die Landumlegung tragen in der Regel die beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümer.

PBG

§ 99 Kosten

¹ Die Kosten der Landumlegung kann die Gemeinde soweit den Beteiligten überbinden, als ihnen Vor- und Nachteile erwachsen.

² Über die Verteilung der Kosten nach Absatz 1 ist zusammen mit dem Landumlegungsplan oder später separat zu entscheiden.

Über die von den Grundeigentümerinnen und -eigentümern zu tragenden Kosten ist ein Kostenverteiler zu erstellen. Die Kostenverteilung erfolgt entsprechend der Vor- und allenfalls Nachteile, die der einzelne Grundeigentümer und die einzelne Grundeigentümerin aus der Landumlegung erfährt.

Über diesen Kostenverteiler kann direkt zusammen mit dem Landumlegungsplan entschieden werden. Erfolgt die Kostenverteilung nicht zusammen mit dem Landumlegungsentscheid, richtet sich das Vorgehen nach § 31 Absatz 3 PBV.

PBV

§ 31 Kosten

¹ Die Gemeinde arbeitet einen Kostenverteiler aus, nötigenfalls getrennt für die Kosten

- a. der Ausscheidung von Flächen für Gemeinbedarf gemäss § 92 PBG,
- b. des Verfahrens.

² Als Beteiligte im Sinn von § 99 PBG gelten auch Eigentümerinnen und Eigentümer von ausserhalb des Landumlegungsgebietes gelegenen Grundstücken, sofern ihnen aus der Landumlegung ein Vorteil erwächst.

³ Sofern die Kosten nicht im Rahmen des Landumlegungsentscheids verlegt werden, gilt das Folgende:

- a. Der Kostenverteiler ist den beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümern bekannt zu geben.
- b. Gegen den Kostenverteiler kann innert 30 Tagen schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- c. Die Gemeinde entscheidet über die Einsprachen, sofern sie nicht gütlich erledigt werden können.
- d. Die Kostenbeiträge werden 30 Tage nach ihrer rechtskräftigen Festsetzung fällig. Sie sind ab diesem Zeitpunkt zu 5 Prozent zu verzinsen.

Es gilt festzuhalten, dass die Entschädigungen für Mehr- und Minderzuteilungen, für allfällige Abtretungen von Flächen für Gemeinbedarf und für allfällige andere Mehr- und Minderwerte aus der Landumlegung nichts mit den Kosten des technisch-administrativen Verfahrens zu tun haben. Die oben genannten Entschädigungen werden gemäss den Ergebnissen der Neuzuteilung ermittelt und sind deshalb von den Verfahrenskosten klar zu trennen, auch wenn sie allenfalls in der gleichen Kostenverteilertabelle aufgeführt werden.

PBV**§ 26 Fälligkeit von Ausgleichszahlungen**

¹ Ausgleichszahlungen für Mehr- oder Minderwerte, die nicht durch Boden ausgeglichen werden können, für unüberbaubare Grundstücke und für andere Vor- und Nachteile im Sinn von § 93 PBG werden auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Landumlegungsplanes fällig. Sie sind der Gemeinde zuhanden der Berechtigten zu bezahlen.

² Die Ausgleichszahlungen sind ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit zu 5 Prozent zu verzinsen.

³ Ergeben sich bei der Vermessung Korrekturen im Landumlegungsplan, entscheidet die Gemeinde über Nach- und Rückforderungen.

Zu unterscheiden von den Verfahrenskosten der Landumlegung und den Entschädigungen als Folge der Umlegung sind die Kosten, die sich aus dem Bau von Erschliessungsanlagen ergeben, die im Anschluss an die Landumlegung erstellt werden. Für die Kostenverteilung dieser Erschliessungsanlagen ist die kantonale Perimeterverordnung massgebend.

5.8.2 Steuern

Gemäss Artikel 11 Absatz 2 WEG dürfen für Baulandumlegungen und Grenzregulierungen, die von einer Behörde begleitet werden, keine Handänderungssteuern oder ähnliche Abgaben erhoben werden. Dieser Grundsatz ist auch in § 3 des Gesetzes über die Handänderungssteuer vom 28. Juni 1983 (HStG; SRL Nr. 645) festgehalten.

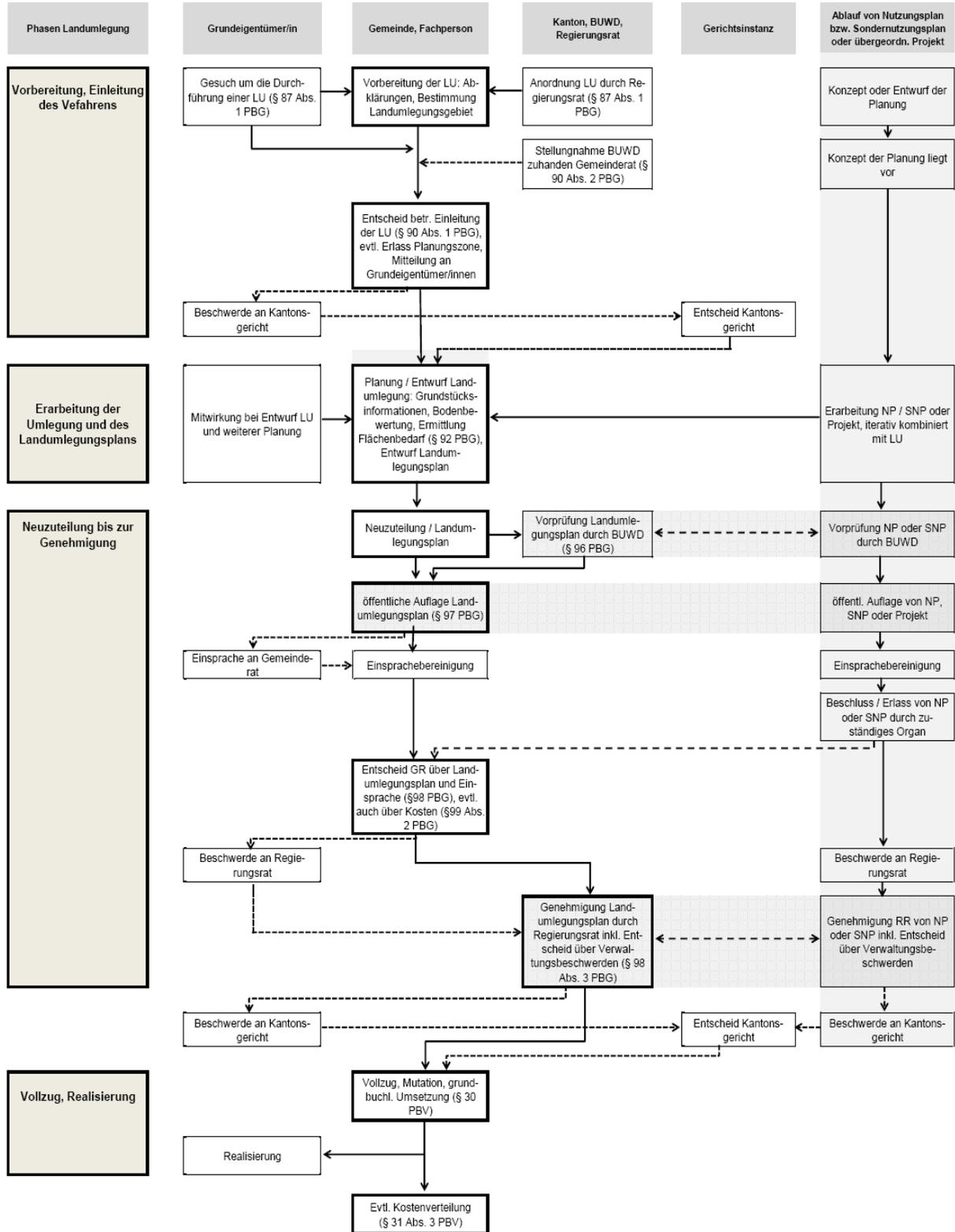
Grundstückgewinnsteuern werden gemäss § 4 des Gesetzes über die Grundstücksgewinnsteuern vom 31. Oktober 1961 (GGStG; SRL Nr. 647) bei Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen im Enteignungsverfahren oder bei drohender Enteignung aufgeschoben.

Diese gesetzlichen Vorgaben gelten sowohl für Landumlegungen nach dem ordentlichen wie nach dem vereinfachte Verfahren und für die Grenzregulierung.

Anhang 1

Ablaufschema Landumlegung (LU) im ordentlichen Verfahren

Koordination mit Nutzungsplan (NP) oder Sondernutzungsplan (SNP)



Anhang 2

Auszug aus Planungs- und Baugesetz

5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

§ 38 *Verfügbarkeit von Bauland*

¹ Bauzonen sind mit bodenrechtlichen Massnahmen wie Landumlegungen und anderen geeigneten Massnahmen ihrer Bestimmung zuzuführen.

² Die Gemeinde schliesst mit interessierten Grundeigentümern Verträge ab über die Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland, die Etappierung und die Realisierung von neuen Baugebieten und die Folgen der nicht zeitgerechten Realisierung.

³ Kommt keine vertragliche Einigung zustande, kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, nach acht Jahren seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 17. Juni 2013 oder seit Rechtskraft späterer Einzonungen ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben. Über die Höhe des Verkehrswertes entscheidet im Streitfall die Schätzungskommission. Die Gemeinde räumt den Grundeigentümern vorgängig mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone ein.

⁴ Auf diesem Weg erworbenes Land ist so bald als möglich, in der Regel in einem ausschreibungsähnlichen Verfahren, seiner Bestimmung zuzuführen.

⁵ Erweist sich die Bauzone nicht mehr als recht- oder zweckmässig, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Kaufrechts gemäss Absatz 3 das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten.

⁶ Der Regierungsrat kann Ausführungsvorschriften erlassen.

6. Sondernutzungspläne

§ 65 *Zweck*

¹ Bebauungs- und Gestaltungspläne bezwecken namentlich die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung und des Konzepts für die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen sowie die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebietes.

² Sie müssen eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene, der Wohnqualität und der effizienten Nutzung der Energie in besonderem Mass Rechnung zu tragen.

³ Bebauungs- und Gestaltungspläne können Landumlegungen und Grenzregulierungen vorsehen.

⁴ Sie können vorschreiben, dass wichtige Fusswegverbindungen innerhalb des Plangebietes öffentlich begehbar sein müssen.

⁵ Der Regierungsrat regelt das Nähere zur Form und zum Inhalt der Bebauungs- und Gestaltungspläne in der Verordnung.

I. Landumlegung

§ 86 *Zweck*

¹ Mit der Landumlegung können Grundstücke innerhalb und ausserhalb der Bauzonen in der Weise neu gebildet werden, dass sie sich nach Lage, Form und Grösse für eine recht- und zweckmässige Nutzung eignen.

² Eine solche Landumlegung bezweckt

- a. die Verwirklichung einer den Zielen der Raumplanung besser entsprechenden Nutzung des Bodens,
- b. die im öffentlichen Interesse liegende Sanierung eines überbauten Gebietes,
- c. die Erschliessung von Grundstücken.

§ 87 *Zuständigkeit und Koordination*

¹ Die Gemeinde führt eine Landumlegung von sich aus, auf begründetes Gesuch eines oder mehrerer interessierter Grundeigentümer oder auf Anordnung des Regierungsrates durch.

² Eine Landumlegung ist in der Regel im Zusammenhang mit der Ausarbeitung oder der Anpassung eines Zonen-, Bebauungs- oder Gestaltungsplanes, eines Strassen- oder Baulinienplanes oder eines Strassen- oder Wasserbauprojektes durchzuführen.

³ Sie soll so weit als möglich mit einem Planungs- oder Bewilligungsverfahren koordiniert werden.

§§ 88 und 89 (aufgehoben)

§ 90 *Einleitung*

¹ Die Gemeinde leitet die Landumlegung durch einen Entscheid ein. Darin ist gegebenenfalls auch über Gesuche nach § 87 Absatz 1 zu befinden.

² Die Gemeinde kann vor dem Entscheid eine Stellungnahme des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes einholen.

³ Im Entscheid ist der Zweck der Landumlegung anzugeben und das Landumlegungsgebiet zu bezeichnen.

⁴ Der Entscheid ist öffentlich bekannt zu machen und den beteiligten Grundeigentümern mitzuteilen.

⁵ Zur Sicherstellung der Landumlegung kann eine Planungszone erlassen werden. Die §§ 81 - 85 gelten sinngemäss.

§ 91 (aufgehoben)

§ 92 *Ausscheidung von Flächen für Gemeinbedarf*

¹ Von den in die Landumlegung einbezogenen Grundstücken können die Flächen für Verkehrsanlagen, Spielplätze, Freizeitanlagen und weitere den gemeinsamen Bedürfnissen des Landumlegungsgebietes dienende Anlagen ausgeschieden werden. Diese Flächen sind den beteiligten Grundeigentümern je nach Interesse zu gemeinschaftlichem Eigentum zuzuweisen, soweit sie nicht dem Gemeinwesen abzutreten sind.

² Die Abtretung von Flächen oder Rechten zu öffentlichen Zwecken ist nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes zu entschädigen, wenn keine gütliche Einigung erzielt werden kann.

§ 93 *Neuzuteilung und Wertausgleich*

¹ Jeder beteiligte Grundeigentümer erhält einen Anteil an der Verteilungsmasse, der wertmässig dem eingebrachten Land annähernd entspricht. Der Verlust an zuteilungsfähigem Land infolge Ausscheidung von Flächen für Gemeinbedarf ist im Verhältnis der Ausmasse der eingebrachten Flächen anzurechnen.

² Durch Boden nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind mit Geld auszugleichen. Bei Dienstbarkeiten ist ein angemessener Vorteilsbeitrag oder eine Entschädigung zu leisten.

³ Reicht der Anteil eines Grundeigentümers an der Verteilungsmasse zur Bildung eines überbaubaren Grundstückes nicht aus, ist eine entsprechende Geldentschädigung zu entrichten.

§§ 94 und 95 (aufgehoben)**§ 96** *Vorprüfung*

Vor der öffentlichen Auflage des Landumlegungsplanes ist beim Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement ein Vorprüfungsverfahren im Sinn von § 19 Absatz 1 durchzuführen.

§ 97 *Auflageverfahren*

Der Landumlegungsplan ist öffentlich bekannt zu machen, während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und den beteiligten Grundeigentümern mitzuteilen. Während der Auflagefrist kann mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich bei der angegebenen Stelle Einsprache erhoben werden.

§ 98 *Genehmigung, Inkrafttreten*

¹ Die Gemeinde prüft die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen.

² Sie entscheidet über die unerledigten Einsprachen und den Landumlegungsplan. Ihr Entscheid kann innert 20 Tagen mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden.

³ Der Landumlegungsplan bedarf der Genehmigung des Regierungsrates. Mit der Genehmigung ist über allfällige Verwaltungsbeschwerden zu entscheiden.

⁴ Die neuen Rechtsverhältnisse treten frühestens mit der Genehmigung des Landumlegungsplanes durch den Regierungsrat und der rechtskräftigen Erledigung eines allfälligen Plan- oder Bewilligungsverfahrens in Kraft. Die Gemeinde kann einen späteren Zeitpunkt für das Inkrafttreten der neuen Rechtsverhältnisse festlegen.

§ 99 *Kosten*

¹ Die Kosten der Landumlegung kann die Gemeinde soweit den Beteiligten überbinden, als ihnen Vor- und Nachteile erwachsen.

² Über die Verteilung der Kosten nach Absatz 1 ist zusammen mit dem Landumlegungsplan oder später separat zu entscheiden.

§ 99a Vereinfachtes Verfahren

Die Grundeigentümer können sich im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung, die öffentlich zu beurkunden ist, gütlich über eine Landumlegung einigen. In diesen Fällen gilt abweichend von den Bestimmungen in den §§ 90 ff., dass

- a. auf eine Vorprüfung verzichtet werden kann,
- b. bei schriftlicher Zustimmung aller Betroffenen auf die öffentliche Bekanntmachung des Entscheids zur Einleitung des Landumlegungsverfahrens verzichtet werden kann,
- c. bei schriftlicher Zustimmung aller Betroffenen auf die öffentliche Bekanntmachung und die öffentliche Auflage des Landumlegungsplanes verzichtet werden kann,
- d. der Landumlegungsentscheid keiner Genehmigung des Regierungsrates bedarf,
- e. der Entscheid der Gemeinde für das Inkrafttreten der neuen Rechtsverhältnisse massgebend ist.

§ 100 Ergänzendes Recht

Der Regierungsrat regelt das Nähere mit Verordnung.

§ 101 (aufgehoben)

II. Grenzregulierung

§ 102 Zweck und Voraussetzungen

¹ Für ungünstig abgegrenzte Baugrundstücke, die ihrem Flächeninhalt nach überbaubar sind, kann die Gemeinde von sich aus oder auf Gesuch eines oder mehrerer interessierter Grundeigentümer eine Grenzregulierung anordnen.

² Im Rahmen der Grenzregulierung kann der Abtausch von Land in unbedingt benötigtem Umfang und die Abtretung von höchstens 300 m² Land verfügt werden, sofern dadurch die Überbaubarkeit wesentlich verbessert wird. Den andern beteiligten Grundeigentümern darf aus der Grenzregulierung kein nennenswerter Nachteil erwachsen.

§ 103 Wertausgleich

¹ Wertänderungen der Grundstücke, die durch die Grenzregulierung entstehen, haben die Eigentümer in Geld auszugleichen.

² Dinglich Berechtigte, deren Rechte durch die Grenzregulierung beeinträchtigt werden, haben einen Anspruch auf Entschädigung.

§ 104 Verfahren

¹ Die Gemeinde gibt den Betroffenen Gelegenheit, sich zur vorgesehenen Grenzbereinigung zu äussern. Sie prüft allfällige Einwände und versucht, diese gütlich zu erledigen.

² Die Gemeinde legt die neuen Grenzen, die allfällig zu leistenden Entschädigungen und die Verteilung der Kosten fest.

Auszug aus Planungs- und Bauverordnung

III. Landumlegung

§ 24 *Einleitung, Anmerkung*

Die Gemeinde teilt den Entscheid zur Einleitung des Landumlegungsverfahrens nach dem Eintritt der Rechtskraft dem Grundbuchamt mit. Dieses merkt allfällige Eigentumsbeschränkungen, die in diesem Entscheid verfügt wurden, im Grundbuch an.

§ 25 *Massgebender Wert*

¹ Für die Schätzung der innerhalb und ausserhalb der Bauzonen liegenden Grundstücke, Bauten, Bäume und anderer Grundstücksbestandteile, die in das Umlegungsverfahren einbezogen sind, ist der Verkehrswert massgebend.

² Der Verkehrswert bestimmt sich nach den Nutzungsmöglichkeiten gemäss rechtskräftigem Nutzungsplan. Wird eine Landumlegung im Hinblick auf einen neuen oder anzupassenden Nutzungsplan durchgeführt, bestimmt er sich nach den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten.

§ 26 *Fälligkeit von Ausgleichszahlungen*

¹ Ausgleichszahlungen für Mehr- oder Minderwerte, die nicht durch Boden ausgeglichen werden können, für unüberbaubare Grundstücke und für andere Vor- und Nachteile im Sinn von § 93 PBG werden auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Landumlegungsplanes fällig. Sie sind der Gemeinde zuhanden der Berechtigten zu bezahlen.

² Die Ausgleichszahlungen sind ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit zu 5 Prozent zu verzinsen.

³ Ergeben sich bei der Vermessung Korrekturen im Landumlegungsplan, entscheidet die Gemeinde über Nach- und Rückforderungen.

§ 27 *Bereinigung der Rechte*

Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen können aufgehoben, geändert oder auf neue Grundstücke verlegt werden. Für die Ordnung der Grundpfandverhältnisse finden die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907, insbesondere die Artikel 802–804 und 811, Anwendung.

§ 28 *Gemeinschaftliches Eigentum, Stockwerkeigentum*

Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerinnen und Eigentümer kann gemeinschaftliches Eigentum geteilt oder in Form von Miteigentum oder Stockwerkeigentum neu gebildet werden, wenn es dem Zweck der Landumlegung dient.

§ 29 *Landumlegungsplan*

Der Landumlegungsplan hat neben der grafischen Darstellung der Neuzuteilung, der Gemeinschaftsanlagen usw. die notwendigen textlichen Ergänzungen über die Eigentümerinnen und Eigentümer der neuen Grundstücke, die Begründung, Änderung oder Löschung beschränkter dinglicher und persönlicher Rechte, die Neuordnung der Grundpfandverhältnisse, die Entschädigungen usw. zu enthalten.

§ 30 *Vermarchung, Vermessung, grundbuchliche Behandlung*

¹ Die Gemeinde lässt den neuen Bestand aufgrund des rechtskräftigen Landumlegungsplans vermarchen und vermessen. Sie meldet die sich aus dem Landumlegungsplan ergebenden Eintragungen, Abänderungen und Löschungen beim Grundbuchamt an.

² Der Anmeldung beim Grundbuchamt sind der Landumlegungsplan, der Entscheid der Gemeinde und im ordentlichen Verfahren der Genehmigungsentscheid des Regierungsrates sowie die Ausweise über die Bezahlung der Entschädigungen gemäss § 93 Absätze 2 und 3 PBG beizulegen.

§ 31 *Kosten*

¹ Die Gemeinde arbeitet einen Kostenverteiler aus, nötigenfalls getrennt für die Kosten

- a. der Ausscheidung von Flächen für Gemeinbedarf gemäss § 92 PBG,
- b. des Verfahrens.

² Als Beteiligte im Sinn von § 99 PBG gelten auch Eigentümerinnen und Eigentümer von ausserhalb des Landumlegungsgebietes gelegenen Grundstücken, sofern ihnen aus der Landumlegung ein Vorteil erwächst.

³ Sofern die Kosten nicht im Rahmen des Landumlegungsentscheids verlegt werden, gilt das Folgende:

- a. Der Kostenverteiler ist den beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümern bekannt zu geben.
- b. Gegen den Kostenverteiler kann innert 30 Tagen schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.
- c. Die Gemeinde entscheidet über die Einsprachen, sofern sie nicht gütlich erledigt werden können.
- d. Die Kostenbeiträge werden 30 Tage nach ihrer rechtskräftigen Festsetzung fällig. Sie sind ab diesem Zeitpunkt zu 5 Prozent zu verzinsen.

Auszug aus Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz

2. Abschnitt: Umlegung von Bauland und Grenzregulierung

Art. 7 Grundsatz

Ist die Erschliessung und die Überbauung eines Gebiets für den Wohnungsbau oder die Erneuerung von Wohnquartieren wegen ungünstiger Grundstückgrössen und -grenzen erschwert, so ist durch Umgestaltung der Grundstücke nach Form, Grösse und Gruppierung oder durch Grenzregulierung eine rationelle Überbauung zu ermöglichen.

Art. 8 Erschliessungs- und Neuordnungsumlegung

¹ Die Umlegung von überbauten und nicht überbauten Grundstücken wird eingeleitet auf Beschluss der zuständigen kantonalen Behörden oder durch Beschluss der Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer, der mehr als die Hälfte des betroffenen Gebiets gehört.

² Die Kantone können die Befugnis zur behördlichen Anordnung der Landumlegung den Gemeinden erteilen; sie können ferner die Anforderungen an den Beschluss der beteiligten Grundeigentümer auf Einleitung der Umlegung erleichtern.

Art. 9 Bauverpflichtung

¹ Werden die Eigentumsverhältnisse nach Artikel 8 neu geordnet, so kann die Zuteilung der Grundstücke mit der Auflage verbunden werden, dass die Grundstücke in einer für den Eigentümer zumutbaren Frist überbaut oder für Zwecke, die der Überbauung dienen, zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung).

² Die Bauverpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 10 Grenzregulierung

¹ Wird die zweckmässige Überbauung eines Grundstückes oder einer Gruppe von Grundstücken infolge ungünstigen Grenzverlaufs erschwert oder verunmöglicht, so können die interessierten Eigentümer die Mitwirkung der Eigentümer der anstossenden Grundstücke bei der Grenzverbesserung verlangen.

² Im Rahmen einer solchen Grenzregulierung kann der Abtausch von Land im unbedingt nötigen Umfang und die Abtretung von höchstens drei Aren Land verlangt werden, sofern dadurch die Überbaubarkeit wesentlich verbessert wird und der Abtausch oder die Abtretung für den betroffenen Eigentümer nicht unzumutbar erscheint.

³ Die Kantone können die Durchführung von Grenzregulierungen von Amtes wegen anordnen. Sie können die gleiche Befugnis den Gemeinden übertragen.

Art. 11 Zuständigkeit und Verfahren

¹ Das kantonale Recht ordnet Zuständigkeit und Verfahren sowie im Rahmen des Bundesrechtes die materiellen Grundsätze für die Umlegung von Bauland und die Grenzregulierung. Es stellt die Durchführung der Bauverpflichtung sicher und regelt den Rechtsschutz.

² Für Baulandumlegungen und Grenzregulierungen nach den Artikeln 8 - 10 dürfen keine Handänderungssteuern oder ähnliche Abgaben erhoben werden.

Auszug aus Landwirtschaftsgesetz

2. Abschnitt: Anschluss weiterer Werke, Landumlegungen

.....

Art. 100 *Angeordnete Landumlegungen*

Die kantonale Regierung kann Landumlegungen anordnen, wo Interessen der Landwirtschaft durch öffentliche Werke oder Nutzungsplanungen tangiert werden.

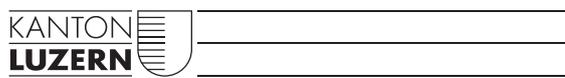
Art. 101 *Vertragliche Landumlegungen*

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.



**Bau-, Umwelt- und
Wirtschaftsdepartement**

Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern

Ausgabe: März 2014