



Arbeitshilfe Baulandumlegung

Ein Verfahren zur Baulandmobilisierung
für die Siedlungsentwicklung nach innen

Baulandumlegung

Impressum

Herausgeber

Kanton Bern
Amt für Geoinformation
Reiterstrasse 11
3011 Bern

und

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Nydegasse 11/13
3011 Bern

Auftragnehmer

ecoptima ag (Federführung)
Spitalgasse 34, Postfach
3001 Bern

office-g gmbh
3302 Moosseedorf

Projektbüro

Astrid Oechslin (Co-Leitung), AGI
Numa Camponovo (Co-Leitung), AGR Kantonsplanung
Philippe Weber, AGR Orts- und Regionalplanung
Martina Waber, AGR Fachbereich Recht

Bearbeitungsteam

Arthur Stierli, Dipl. Geograf, ecoptima ag
Francesca Foletti, Geografin, Raumplanerin MAS ETH, ecoptima ag
Jakob Gillmann, Dipl. Geomatik-Ingenieur FH, office-g gmbh

Datum

April 2018

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| Vorwort | 2 |
| 1 Einleitung | 3 |
| 1.1 Ausgangslage | 3 |
| 1.2 Adressaten und Ziele der Arbeitshilfe | 4 |
| 1.3 Begriffserklärung | 5 |
| 2 Nutzen und Hemmnisse | 7 |
| 2.1 Nutzen | 7 |
| 2.2 Hemmnisse | 7 |
| 2.3 Grenzen | 8 |
| 3 Mögliche Anwendungsfälle und geeignete Verfahren | 9 |
| 3.1 Kontext | 9 |
| 3.2 Überblick über mögliche Anwendungsfälle und entsprechende Verfahren | 9 |
| 3.3 Mögliche Anwendungsfälle – Beispiele | 10 |
| 4 Grenzregulierung | 17 |
| 4.1 Problemstellung und Zweck der Grenzregulierung | 17 |
| 4.2 Verfahren | 17 |
| 4.3 Hinweise für die Praxis | 19 |
| 5 Baulandumlegung | 20 |
| 5.1 Problemstellung und Zweck der Baulandumlegung | 20 |
| 5.2 Umlegungsarten im Überblick | 20 |
| 5.3 Verfahren | 21 |
| 5.4 Hinweise für die Praxis | 24 |
| 6 Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten | 26 |
| 6.1 Problemstellung und Zweck der Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten | 26 |
| 6.2 Verfahren | 26 |
| 6.3 Hinweise für die Praxis | 27 |
| 7 Freihändiger Prozess mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern | 28 |
| 7.1 Problemstellung und Zweck des freihändigen Prozesses mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern | 28 |
| 7.2 Verfahren | 28 |
| 7.3 Hinweise für die Praxis | 30 |
| 8 Anhang | 31 |
| 8.1 Abkürzungsverzeichnis | 31 |
| 8.2 FAQ | 31 |
| 8.3 Baulandumlegungsarten im Vergleich | 33 |
| 8.4 Hilfreiche Links | 34 |
| 8.5 Anlaufstellen | 34 |
| 8.6 Gesetzliche Grundlagen | 34 |
| 8.7 Literatur und Quellenangaben der Beispiele | 34 |

Vorwort

Die Gemeinden stehen heute oft vor der Tatsache, dass sie zwar über unüberbaute Bauzonen verfügen, aber dass dieses Bauland in der vorgegebenen Struktur nicht ohne weiteres überbaubar ist. Dafür können mehrere Gründe verantwortlich sein: Ungünstige Grundstücksformen, komplizierte Eigentumsverhältnisse, Uneinigkeiten über die Nutzungsabsichten oder quer liegende Dienstbarkeiten. Alles Sachverhalte, welche die Behörden womöglich schon nach ersten Sondierungsgesprächen entmutigen. Sie wenden sich von der Planung des betreffenden Areals ab, weil sie glauben, die hemmenden Umstände und Strukturen könnten nicht überwunden werden. Doch dem ist nicht so! Es gibt Instrumente, um auch bei schwierigen Sachverhalten gute Planungen vorantreiben und durchsetzen zu können, nur sind diese bis heute zu wenig bekannt.

Siedlungsentwicklung nach innen ist das Gebot der Stunde. Einzonungen von neuem Bauland sind nur noch in Ausnahmefällen möglich. Bei der Teilrevision des Baugesetzes von 2016 wurde in Art.126a nochmals explizit auf die Baulandumlegung als eine der Möglichkeiten verwiesen, um die Verfügbarkeit von Bauland zu fördern. Dies nehmen nun das Amt für Geoinformation sowie das Amt für Gemeinden und Raumordnung zum Anlass, die Verfahren durch praxisnahe Informationen in Erinnerung zu rufen respektive weiter bekannt zu machen.

Dazu stellt diese Arbeitshilfe die immer noch zu wenig bekannten gesetzlichen Verfahren zur Neuordnung von Grundeigentum der Reihe nach vor. Dass sich einige Methoden auch gegen den Willen von einzelnen Beteiligten durchsetzen lassen, ist oftmals Voraussetzung dafür, dass gute Planungen auch in «Problemgebieten» und bei schwierigen Voraussetzungen umsetzbar sind.

Die Arbeitshilfe will in erster Linie die politischen Gemeindebehörden sowie die Fachleute wie Bauverwalterinnen und Bauverwalter, Planerinnen und Planer, Geometrierinnen und Geometer, Notarinnen und Notare, aber auch betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ermutigen, diese Verfahren zu nutzen.

Wir bedanken uns bei allen, welche an der Erarbeitung dieser Arbeitshilfe mit grosser Fachkompetenz und viel Engagement beteiligt waren und hoffen, dass die Schrift dazu ermutigt, die vorgestellten raumplanerischen Werkzeuge anzuwenden. Sollten nach der Lektüre aber Fragen offen bleiben, gibt es bestimmt Antworten darauf. Fragen Sie ungeniert nach! Die Anlaufstellen sind am Schluss des Dokuments aufgeführt.

Thomas Hardmeier
Vorsteher Amt für Geoinformation

Dr. Daniel Wachter
Vorsteher Amt für Gemeinden und
Raumordnung

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) hat der sorgsame und haushälterische Umgang mit dem Boden noch stärker an Bedeutung gewonnen. Einerseits haben die Kantone und Gemeinden den Auftrag erhalten, die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) gezielt zu fördern. Andererseits bieten die neuen Bestimmungen des teilrevidierten RPG den Kantonen und Gemeinden die nötigen Grundlagen, um eine bessere Nutzung der brachliegenden oder unternutzten Bauzonenflächen sowie eine qualitative Verdichtung der Siedlungsfläche zu erreichen.

Basierend auf den gesetzlichen Grundlagen des Bundes (Raumplanungsgesetz, Raumplanungsverordnung) und dem kantonalen Richtplan sind die Gemeinden im Kanton Bern dazu verpflichtet, eine Gesamtübersicht über ihre vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu erstellen sowie aufzuzeigen, wie diese Potenziale unter Berücksichtigung der Siedlungs- und Wohnqualität mobilisiert werden können.

Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen kommt es oft vor, dass die Parzellen- und Grundeigentümerstrukturen eine optimale Nutzung der eingezonten Flächen erschweren bzw. verhindern und somit die Innenentwicklungspotenziale nicht in der gewünschten Form bzw. im gewünschten Umfang aktiviert werden können. Oft ist zudem die Ausscheidung von öffentlichem Grund für die Erschliessung notwendig.

Der Kanton Bern verfügt mit seinem Baugesetz (Art. 119–126 BauG) und dem Baulandumlegungsdekret (BUD)¹ seit Jahrzehnten über Massnahmen im Sinne von Artikel 15a Absatz 1 RPG² bzw. die gesetzlichen Instrumente zur Umsetzung der bodenrechtlichen Massnahmen im Zusammenhang mit der Baulandmobilisierung. Dabei können je nach Situation folgende Verfahren zur Anwendung gelangen:

- Grenzregulierung
- Baulandumlegung (ggf. mit integrierter Bereinigung von Dienstbarkeiten)
- Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten

Mit der auf den 1. April 2017 im Kanton Bern in Kraft getretenen Baugesetzrevision gewinnt die Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland an Bedeutung. Im neuen Art. 126a BauG wird die Verpflichtung des Bundesrechts wiederholt, die notwendigen Massnahmen zur Baulandmobilisierung zu treffen. In diesem Artikel werden ergänzend zur Baulandumlegung mögliche geeignete Massnahmen aufgeführt.

¹ Wie das Baulandumlegungsdekret, schliesst auch die vorliegende Arbeitshilfe «Baulandumlegung» alle drei Verfahren, d.h. Grenzregulierung, Baulandumlegung und Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten mit ein.

² Art. 15a RPG, SR 700: 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).

BauG**Art. 126a**

¹ Die Gemeinden treffen die notwendigen Massnahmen, damit das Land in Bauzonen überbaut oder zonenkonform genutzt wird.

² Als Massnahmen nach Absatz 1 gelten insbesondere:

- a die Baulandumlegung (Art. 119 ff.),
- b die vertragliche Bauverpflichtung (Art. 126b),
- c die bedingte Einzonung (Art. 126c),
- d die Anordnung der Bauverpflichtung und die zur Durchsetzung nötigen Massnahmen (Art. 126d),
- e der Ausgleich von Planungsvorteilen (Art. 142 ff.).

Je nach Situation führen nicht Baulandumlegungsmassnahmen, sondern andere Massnahmen gemäss Baugesetz wie beispielsweise die vertragliche Bauverpflichtung (Art. 126b BauG) oder die angeordnete Bauverpflichtung mit progressiv ansteigender Lenkungsabgabe (Art. 126d) zum gewünschten Ziel. Solche Massnahmen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Arbeitshilfe.

1.2 Adressaten und Ziele der Arbeitshilfe**Adressaten**

Die vorliegende Arbeitshilfe richtet sich primär

- an die Gemeinden, die u.a. die Aufgabe haben, ihre Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren,
- an die Planungs- und Geometerbüros, die als Vermittler, Botschafter und Überzeuger bezüglich Baulandumlegungs- und Grenzregulierungsverfahren wirken,
- an die Regierungsstatthalterinnen und Regierungsstatthalter, welche gemäss BUD für die Durchführung des Grenzregulierungsverfahrens zuständig sind sowie
- an die Notarinnen und Notare, die bei den hier vorgestellten Verfahren einen wichtigen Beitrag leisten und in der Beratung bei Grundstücksverkäufen mit schwierigen privatrechtlichen Regeln und Erschliessungen umgehen müssen.

Ziele der AHOP

Die Arbeitshilfe will

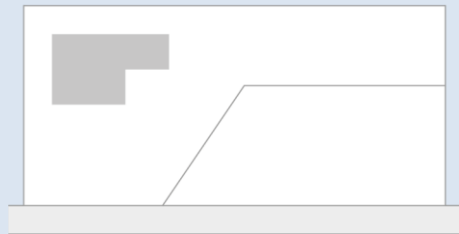
- den Nutzen und die Vorteile einer Grenzregulierung, einer Baulandumlegung bzw. einer Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten aufzeigen und diese Instrumente bekannter machen sowie Hemmnisse abbauen,
- praktikable und nützliche Verfahren für die bessere Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen aufzeigen,
- das Zusammenspiel mit der Überbauungsordnung (UeO) darlegen und
- für die Gesamtentwicklung bereits stark überbauter Gebiete ergänzend einen möglichen freihändigen Prozess mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern darstellen.

1.3 Begriffserklärung

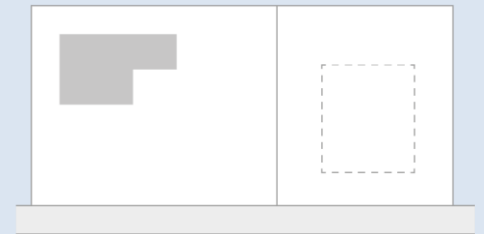
Grenzregulierung

Mit der Grenzregulierung wird der Grenzverlauf zwischen zwei oder mehreren Grundstücken im Interesse einer zweckmässigen Überbauung neu festgelegt. An der **Erschliessung** wird **nichts geändert**.

Ausgangslage



Lösungsansatz



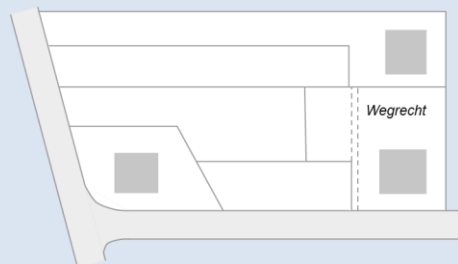
- Sind sich die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einig, kann eine Grenzmutation durchgeführt werden.
- Können sich die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht einigen, kann eine Grundeigentümerin oder ein Grundeigentümer bei der Gemeindebehörde die Durchführung einer **Grenzregulierung** beantragen. Ebenso kann dies der Gemeinderat von Amtes wegen beantragen.

⇒ Siehe auch Kap. 3 (Beispiele) und Kap. 4 (Erläuterungen)

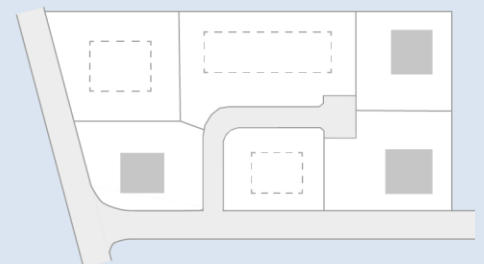
Baulandumlegung

Eine Baulandumlegung kommt in Frage, wenn ungünstige Grundstücksformen eine sinnvolle Überbauung verhindern und die **Erschliessung** des betroffenen Gebiets **neu zu regeln ist**. Bei einer Baulandumlegung können gleichzeitig bestehende Dienstbarkeiten bereinigt werden.

Ausgangslage



Lösungsansatz



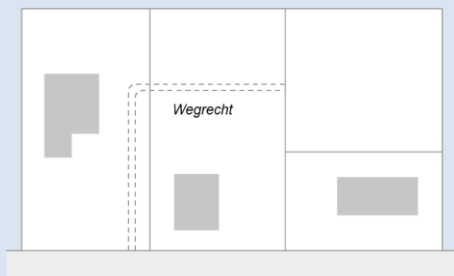
- Können sich alle beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vorbehaltlos auf eine zweckmässige Neuordnung einigen, kann eine **Baulandumlegung nach Vereinbarung** durchgeführt werden.
- Sind einzelne Beteiligte nicht bereit zur Kooperation, so kann die Mehrheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine **Baulandumlegung im Genossenschaftsverfahren** beschliessen.
- Kommt die Gründung einer Umlegungsgenossenschaft nicht zu Stande, obwohl die Durchführung einer Umlegung von überwiegendem öffentlichem Interesse ist, kann eine **Baulandumlegung von Amtes wegen** angeordnet werden.

⇒ Siehe auch Kap. 3 (Beispiele) und Kap. 5 (Erläuterungen)

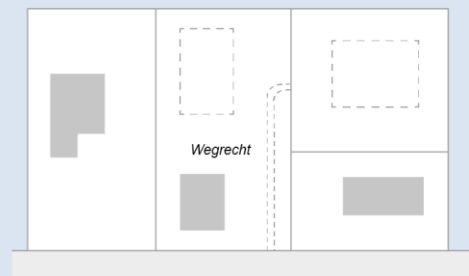
Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten

Die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten kann in Frage kommen, wenn die Grundstücksformen zwar eine zweckmässige Überbauung zulassen würden, aber bestehende Dienstbarkeiten – wie z.B. ein das Grundstück querendes Wegrecht oder Durchleitungsrecht – die rationelle Überbauung behindern oder gar verunmöglichen.

Ausgangslage



Lösungsansatz



- Sind sich die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einig, kann eine öffentliche Beurkundung durchgeführt werden.
- Können sich die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht einigen, kann eine Grundeigentümerin oder ein Grundeigentümer beim Gemeinderat die Durchführung einer **Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten** beantragen. Ebenso kann dies vom Gemeinderat von Amtes wegen eingeleitet werden.

⇒ Siehe auch Kap. 3 (Beispiele) und Kap. 6 (Erläuterungen)

2 Nutzen und Hemmnisse

2.1 Nutzen

BUD-Verfahren generell

- Dank der BUD-Verfahren können zweckmässige Überbauungen mit haushälterischem Bodenverbrauch realisiert werden.
- Zur Überbauung ungeeignete Flächen können durch Umformung und/oder durch die Ablösung oder Verlegung von bestehenden Dienstbarkeiten baureif gemacht werden.
- Ein transparentes Verfahren mit Planaufgaben bzw. Anhörung und Rechtsschutz ist gewährleistet.
- Die Verfahrenskosten für die Privaten sind relativ niedrig.
- Allfällige opponierende Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können die Überbauung zwar verzögern, aber nicht verhindern.
- Der Prozess führt zum Ziel, auch wenn einzelne Beteiligte nicht einverstanden sind oder im Verlauf des Verfahrens aussteigen. Auch unvorhergesehene Änderungen der Eigentumsverhältnisse (z.B. durch einen Todesfall) bringen den Prozess nicht zu Fall.

Baulandumlegung-spezifisch

- Die Bereinigung von Dienstbarkeiten ist gleichzeitig mit der Baulandumlegung möglich.
- Der Landbedarf für öffentliche Anlagen (z.B. Strassen) wird von allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern solidarisch gleichmässig geleistet. Es gibt keine Enteignung.

2.2 Hemmnisse

- Es bestehen Vorurteile bzw. mangelhafte Kenntnisse gegenüber diesen öffentlich-rechtlichen Verfahren bei Bürgerinnen und Bürgern, Behörden, Planerinnen und Planern sowie Notarinnen und Notaren.
 - ⇒ Mit der vorliegenden Arbeitshilfe sollen diese Verfahren breiter bekannt gemacht und die technischen und rechtlichen Vorteile aufgezeigt werden.
- Die Fachleute (Geometerinnen und Geometer, Planerinnen und Planer) haben unterschiedlich viel Erfahrung mit diesen Verfahren.
 - ⇒ In der vorliegenden Arbeitshilfe werden gute Beispiele und Erkenntnisse aus bereits durchgeführten Verfahren zur Verfügung gestellt.
- Insbesondere beim Baulandumlegungsverfahren ist ein starkes Engagement der öffentlichen Hand gefordert.
 - ⇒ In Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen ist generell ein starkes Engagement nötig.

Weitere Vorbehalte bzw. häufig gestellte Fragen aus der Praxis finden sich im Anhang 8.2 «FAQ».

2.3 Grenzen

- Die Verfahren gemäss BUD stossen bei bereits bebauten Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebieten an ihre Grenzen (u.a. Eigentumsgarantie), beispielsweise in Gebieten mit alter Bausubstanz, wo ein Abbruch erforderlich wäre.

⇒ In der vorliegenden Arbeitshilfe wird deshalb ergänzend zu den Verfahren nach BUD ein möglicher freihändiger Prozess aufgezeigt.

3 Mögliche Anwendungsfälle und geeignete Verfahren

3.1 Kontext

Herausforderung
Siedlungsentwicklung
nach innen

Für die künftige räumliche Entwicklung der Gemeinden stellt heute das Vortreiben der Siedlungsentwicklung nach innen eine grosse Herausforderung dar. In diesem Zusammenhang müssen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale erkannt und mobilisiert werden. Die Gemeinden zeigen beispielsweise im Rahmen eines räumlichen Leitbildes, eines räumlichen Entwicklungskonzepts bzw. eines SEin-Konzepts ihre angestrebte Entwicklung auf. Dabei prüfen und definieren sie u.a. Schlüsselgebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen (siehe auch [AHOP SEin](#)).

Gestützt auf eine solche systematische Analyse der Potenziale werden für die Aktivierung der Schlüsselgebiete das Vorgehen sowie die nötigen Umsetzungsverfahren bzw. -instrumente definiert. In Gebieten, in denen die Parzellen- bzw. Grundeigentümerstruktur oder bestehende Dienstbarkeiten die Umsetzung der Entwicklungsabsichten bzw. eine zweckmässige Überbauung erschweren oder verhindern, bieten die Verfahren gemäss BUD den Gemeinden die Möglichkeit, die Mobilisierung der Grundstücke aktiv voranzutreiben.

Aktive Rolle der
Gemeinde

Es ist von grosser Bedeutung, dass die Gemeinde diesbezüglich eine aktive Rolle einnimmt. Dies kann beispielsweise mit der Initiierung von Prozessen und Verfahren, mit Grundeigentümergegesprächen und mit der Information der Öffentlichkeit erfolgen. Dafür kann es zweckmässig sein, in der Gemeinde eine verantwortliche Person («Kümmerer») zu definieren.

Im Rahmen einer Ortsplanungsrevision kann die Gemeinde die Perimeter der Gebiete mit einer besonderen baurechtlichen Ordnung (Überbauungsordnung oder Zone mit Planungspflicht) mit Hinweis auf eine Grenzregulierung oder Baulandumlegung definieren und somit die Rahmenbedingungen dafür bereits auf der Planungsstufe schaffen.

Wenn in einem Gebiet eine Bauabsicht die planerischen Zielsetzungen der Gemeinde erschwert oder zu diesen im Widerspruch steht, hat die Gemeinde zudem die Möglichkeit, eine Planungszone zu erlassen. Damit erhält die Gemeinde Zeit, beispielsweise um eine Planung über ein grösseres Gebiet durchzuführen und neue, bessere Grundlagen für die Bebaubarkeit und die Erschliessung des Gebiets zu schaffen.

3.2 Überblick über mögliche Anwendungsfälle und entsprechende Verfahren

Eine Übersicht über mögliche Anwendungsfälle/Ausgangslagen, entsprechende geeignete Verfahren sowie Verweise auf die Kapitel der AHOP, welche diese Verfahren erläutern, ist aus dem nachfolgenden Schema ersichtlich.

| Ausgangslagen | Verfahren | | |
|---|--|---|---|
| | Alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit der Neuordnung einverstanden | Einzelne Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit der Neuordnung nicht einverstanden | |
| nicht / nur teilweise überbautes Gebiet | <p>A) – Ungünstige Grundstücksformen verhindern zweckmässige Überbauung. Die Erschliessung des Gebiets ist gelöst.</p> <p>⇒ Siehe Kap. 3.3, Beispiele A1 und A2</p> | <p>Grenzmutation (durch Nachführungsgeometerin oder Nachführungsgeometer und Notarin oder Notar)</p> | <p>Grenzregulierung ⇒ Siehe Kap. 4</p> |
| | <p>B) – Ungünstige Grundstücksformen verhindern zweckmässige Überbauung Die Erschliessung des Gebiets ist ungelöst.</p> <p>⇒ Siehe Kap. 3.3, Beispiel B1</p> <p>– Die geplante Überbauung einer Parzelle führt zu schlechten Voraussetzungen für die weitere Nutzung des Gebiets. Die Erschliessung des Gebiets ist ungelöst.</p> <p>⇒ Siehe Kap. 3.3, Beispiel B2</p> | <p>Baulandumlegung nach Vereinbarung ⇒ Siehe Kap. 5</p> | <p>Baulandumlegung – mit Genossenschaft – von Amtes wegen ⇒ Siehe Kap. 5</p> |
| | <p>C) – Die Parzellen weisen zwar keine ungünstigen Formen auf, aber bestehende Dienstbarkeiten (z.B. Wegrechte) beeinträchtigen eine zweckmässige Überbauung.</p> <p>⇒ Siehe Kap. 3.3, Beispiel C1</p> | <p>Öffentliche Beurkundung (durch Notarin oder Notar)</p> | <p>Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten ⇒ Siehe Kap. 6</p> |
| stark überbautes Gebiet | <p>D) – Gesamtentwicklung von Parzellen mehrerer Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer</p> <p>⇒ Siehe Kap. 3.3, Beispiel D1</p> | <p>Freihändiger Prozess mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ⇒ Siehe Kap. 7</p> | |

■ Diese Verfahren richten sich nach dem BUD

3.3 Mögliche Anwendungsfälle – Beispiele

Beispiele – mit Angaben zu den entsprechenden geeigneten Verfahren (Grenzregulierung, Baulandumlegung, Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten, freihändiger Prozess mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern) sowie der Verweis auf das Kapitel, welches weiterführende Erläuterungen enthält – sind nachfolgend aufgeführt. Die Beispiele sind als «Muster» zu verstehen.

A) Ungünstige Grundstücksformen – Erschliessung gelöst

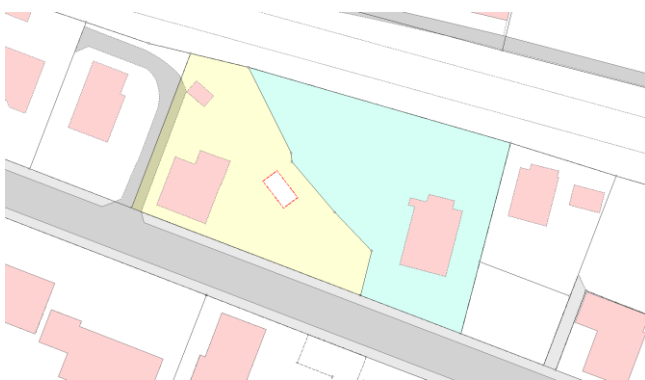
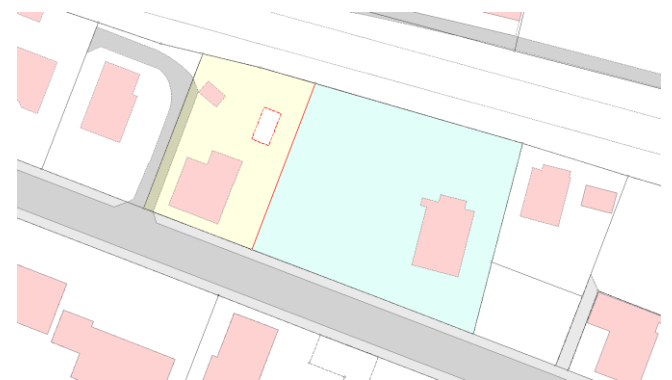
⇒ siehe Kapitel 4 «Grenzregulierung»

A1) Ungünstige Grundstücksformen – Erschliessung gelöst

Ausgangslage/Problemstellung: Eine schiefe Grenze zwischen zwei benachbarten Grundstücken verhindert eine Überbauung der Baulücke zwischen den beiden Hauptgebäuden. Die zwei Grundeigentümer sind sich betreffend einer Neuordnung nicht einig (fiktives Beispiel).

Lösung: Mittels einer Grenzregulierung wird die Grenze begradigt. Weil mit einer flächengleichen Korrektur weder das eine noch das andere Grundstück zweckmässig weiter überbaut werden könnte, wird gleichzeitig eine Fläche von einem Grundstück an das andere übertragen. Dadurch lässt sich die Baulücke zweckmässig schliessen. Für das vom einen auf das andere Grundstück übertragene Land ist die volle Entschädigung zu leisten.

Wichtig: Eine Landabtretung gemäss diesem Beispiel darf max. 300 m² betragen (s. auch Kap. 4.1, S. 17) und kann nur in Ausnahmefällen vollzogen werden. Es ist von Fall zu Fall zu entscheiden, ggf. vom Gericht, ob sie zumutbar ist.

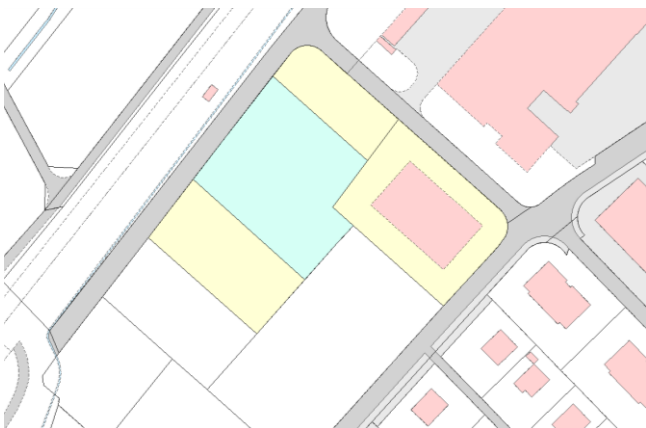
Ausgangssituation**Neue Situation**

A2) Ungünstige Grundstücksformen – Erschliessung gelöst

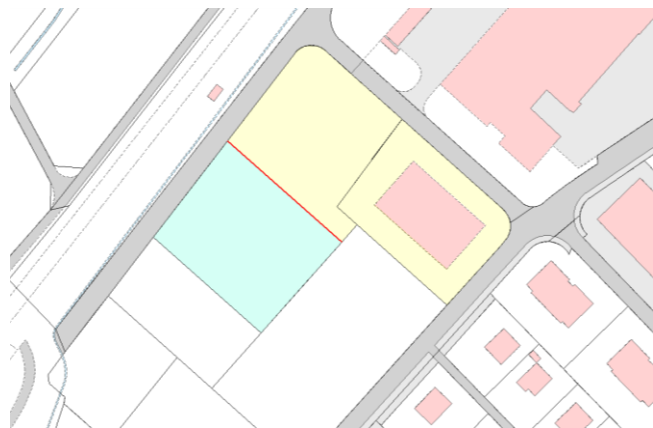
Ausgangslage/Problemstellung: Von drei nebeneinander liegenden Grundstücken sind die beiden äusseren (gelb) im Besitz desselben Grundeigentümers, das dazwischen liegende gehört einem anderen. Die Überbaubarkeit der beiden äusseren Grundstücke ist dadurch sehr eingeschränkt. Der Grundeigentümer des mittleren Grundstücks ist mit einer Grenzkorrektur, welche diese Einschränkung beheben würde, nicht einverstanden (Beispiel Gemeinde Arch).

Lösung: Mit dem Verfahren der Grenzregulierung werden die Grenzen auch gegen den Willen einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers korrigiert. Im vorliegenden Fall dadurch, dass das mittlere Grundstück flächengleich nach Süden «verschoben» wird. Dadurch kommen die ursprünglich äusseren Grundstücke – sowie das Grundstück östlich davon mit dem Gewerbebau, welches dem gleichen Grundeigentümer gehört – neu nebeneinander zu liegen.

Ausgangssituation



Neue Situation



B) Ungünstige Grundstücksformen bzw. Überbauung einer Parzelle führt zu schlechten Voraussetzungen für weitere Nutzung des unüberbauten Gebietes – Erschliessung ungelöst

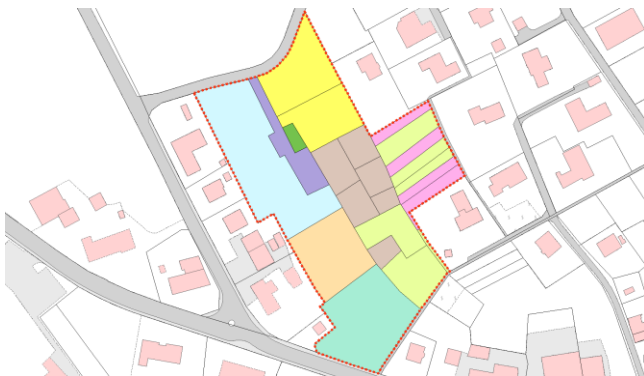
⇒ siehe Kapitel 5 «Baulandumlegung»

B1) Ungünstige Formen und Anordnung der Grundstücke – Erschliessung ungelöst

Ausgangslage/Problemstellung: Eingeschlossen von mehrheitlich überbauten Grundstücken liegt eine Fläche, welche durch viele kleine Parzellen geprägt ist. Diese sind in der bestehenden Form nicht überbaubar. Daneben gibt es auch Grundstücke, welche von ihrer Grösse und Form her zwar überbaubar wären, aber zum Teil nicht erschlossen sind (Beispiel Gemeinde Ins).

Lösung: Die Grundstücke werden neu angeordnet und geformt. Mit einem allgemeinen Landabzug für eine neue Strassenparzelle wird zudem die Erschliessung aller neuen Baufelder sichergestellt. Alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erhalten im neuen Zustand ein überbaubares Grundstück, welches sich im Verhältnis der Flächen oder Werte des alten Besitzstandes bemisst. Es kann zu kleinen Mehr- oder Minderzuteilungen kommen, welche zu entschädigen sind.

Ausgangssituation



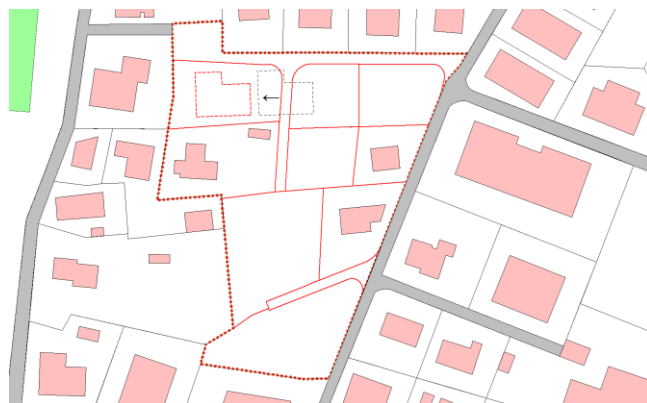
Neue Situation



B2) Geplante Überbauung einer Parzelle führt zu schlechten Voraussetzungen für die weitere Nutzung des unüberbauten Gebietes – Erschliessung ungelöst

Ausgangslage/Problemstellung: Für ein Grundstück, welches von seiner Form her eine Überbauung zulässt und dessen Erschliessung über eine Dienstbarkeit sichergestellt ist, wird ein Baugesuch eingereicht. Bei einer Realisierung des Bauvorhabens gemäss diesem Gesuch wird die Überbauung anderer Grundstücke in der Umgebung erschwert oder verunmöglicht und es entstehen später kaum mehr auffüllbare Baulücken (fiktives Beispiel).

Lösung: Als Erstes wird durch die Gemeinde eine über das einzelne Grundstück hinausgehende Planungszone erlassen. Diese ermöglicht eine zweckmässigere Platzierung des geplanten Gebäudes. Zudem wird das Gebiet ganzheitlich erschlossen und ungünstige Baulücken werden vermieden.

Ausgangssituation**Neue Situation**

C) Bestehende Dienstbarkeiten verhindern
zweckmässige Überbauung

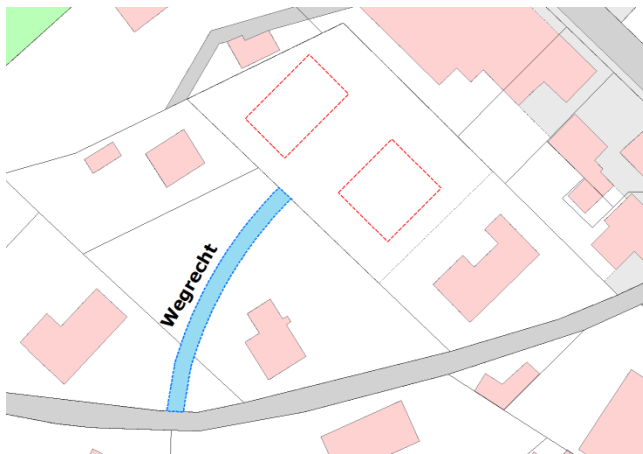
⇒ siehe Kapitel 6 «Ablösung oder
Verlegung von Dienstbarkeiten»

C1) Wegrecht verhindert zweckmässige Überbauung

Ausgangslage/Problemstellung: Die Linienführung eines Wegrechts, welches möglicherweise von einer früheren landwirtschaftlichen Nutzung her stammt, führt derart ungünstig über ein Grundstück, dass dessen bauliche Entwicklung erschwert oder verunmöglicht wird (fiktives Beispiel).

Lösung: Kann diese Situation unter den Nachbarn nicht in einem gütlichen Verfahren bereinigt werden, bietet sich die Ablösung oder Verlegung der Dienstbarkeit gemäss den Bestimmungen im BUD an. Wenn die Dienstbarkeit weiterhin nötig ist, wird sie räumlich verlegt. Falls sie gegenstandslos geworden ist, wird sie aufgehoben.

Ausgangssituation



Neue Situation



D) Gesamtentwicklung von Parzellen mehrerer Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

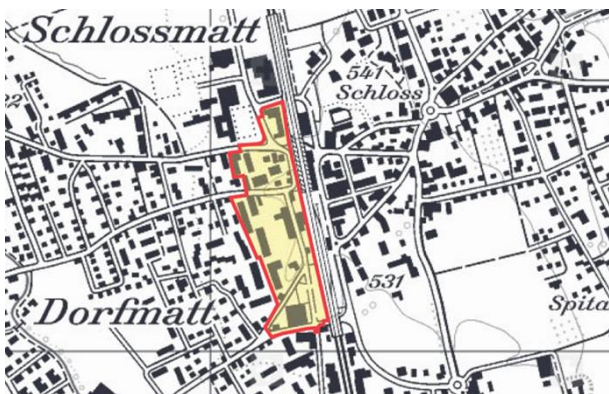
⇒ siehe Kapitel 7 «Freihändiger Prozess mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern»

D1) Gesamtentwicklung von Parzellen mehrerer Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

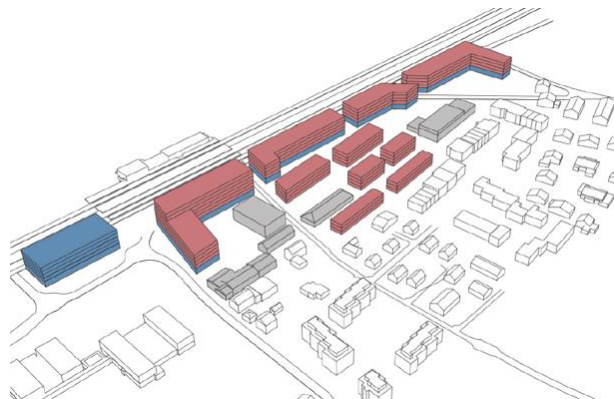
Ausgangslage/Problemstellung: In einem heute bereits bebauten Bahnhofgebiet soll mit einer Gesamtüberbauung über mehrere Grundstücke eine Verdichtung und Umstrukturierung im Bereich Wohnen/Mischnutzung stattfinden (Beispiel Gemeinde Münsingen).

Lösung: Die Gemeinde hat zu einem Teilgebiet eine Vereinbarung (Planungsvertrag) mit einem Investor abgeschlossen. Dieser hat seinerseits Vereinbarungen und Kaufverträge mit den betroffenen Grundeigentümern in diesem Teilgebiet abgeschlossen. Mit diesen Vereinbarungen und der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens wurde die Grundlage für einen Entwicklungsrichtplan über das gesamte Gebiet geschaffen. Dieser wiederum dient als Grundlage für die schrittweise planerische Konkretisierung weiterer Teilbereiche unter Einbezug der Grundeigentümer mit anschließenden Änderungen der baurechtlichen Grundordnung.

Ausgangssituation



Neue Situation



4 Grenzregulierung

4.1 Problemstellung und Zweck der Grenzregulierung

Wenn der Grenzverlauf die vorschriftsgemässe oder zweckmässige Überbauung wenigstens eines der beteiligten Grundstücke erschwert oder verunmöglicht, an der Erschliessung jedoch nichts zu ändern ist, kann eine Grenzregulierung durchgeführt werden. Dabei darf die Überbaubarkeit der weiteren beteiligten Parzellen nicht wesentlich verschlechtert werden (Art. 66 BUD).

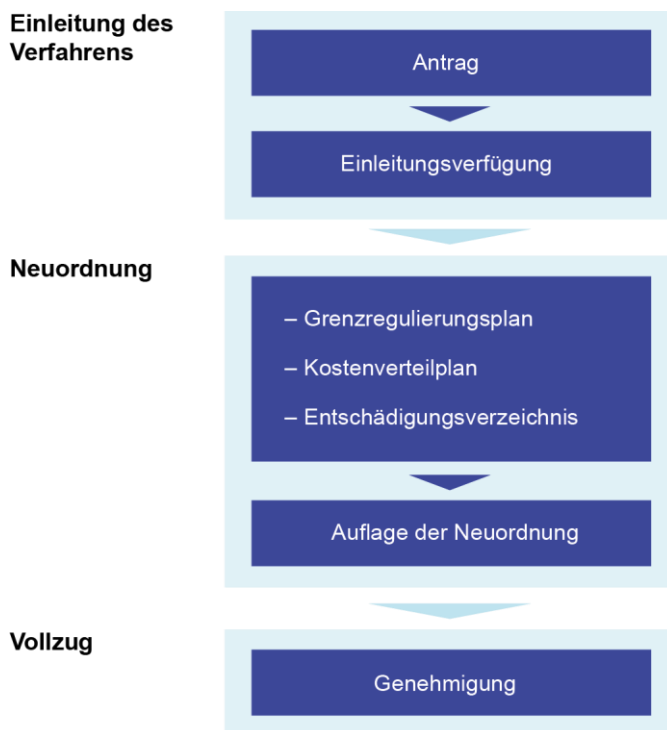
Können sich alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über die Korrektur ihrer Parzellengrenzen einigen, kann die Anpassung mit einer Grenz**mutation** – unter Einbezug der Nachführungsgeometerin oder des Nachführungsgeometers und einer Notarin oder eines Notars – erfolgen. Ist das nicht der Fall, so kann die Anpassung mit einer Grenz**regulierung** gemäss den Bestimmungen im BUD durchgeführt werden.

Die Grenzregulierung wird in der Regel durch Abtausch gleichwertiger Grundstücks-teile durchgeführt. Ein solcher Abtausch kann nach Flächen oder nach Werten erfolgen.

Neben dem wertgleichen Abtausch von Land im nötigen Umfang kann gemäss Art. 10 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) in Ausnahmefällen auch der Zuschlag von höchstens drei Aren Land (300 m²) von einem Grundstück an ein anderes angeordnet werden (siehe dazu Beispiel A1). Dies unter der Bedingung, dass dadurch die Überbaubarkeit wesentlich verbessert wird und die Abtretung für die betroffene Grundeigentümerin oder den betroffenen Grundeigentümer zumutbar ist. Für solche Zuschläge ist volle Entschädigung zu leisten.

4.2 Verfahren

Das Verfahren wird gemäss den Bestimmungen im BUD formell von der zuständigen Regierungsstatthalterin oder vom zuständigen Regierungsstatthalter durchgeführt. Das Verfahren bei der Grenzregulierung ist bedeutend einfacher als bei der Baulandumlegung (siehe auch Kap. 5). Das rechtliche Gehör bleibt für alle Beteiligten gewahrt (Art. 68 Abs.1 BUD).



Im detaillierten [Ablaufschema](#) sind weitergehende Informationen aufgeführt.

Einleitung des Verfahrens

Jede interessierte Grundeigentümerin und jeder interessierte Grundeigentümer kann bei der zuständigen Gemeindebehörde die Durchführung einer Grenzregulierung beantragen (Art. 67 BUD). Der Gemeinderat kann auch von Amtes wegen eine Grenzregulierung beantragen. Die Gemeindebehörde unterbreitet ein solches Gesuch der zuständigen Regierungsrätin oder dem zuständigen Regierungsrat. Diese bzw. dieser erlässt nach Anhörung der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Einleitungsverfügung, in welcher die Grundsätze der Durchführung und die Kostentragung festgelegt werden. Dieser Beschluss ist bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE) des Kantons Bern anfechtbar (Art. 68 BUD).

Neuordnung

Nach Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses erstellt die Regierungsrätin oder der Regierungsrat – unter Mitwirkung der Nachführungsgeometerin oder des Nachführungsgeometers und des Grundbuchamtes – den Grenzregulierungsplan und legt die Entschädigungen und die Kostenverteilung fest (Art. 72 BUD). Gegen den Grenzregulierungsplan, den Kostenverteilplan und das Entschädigungsverzeichnis, welche den Beteiligten zur Einsichtnahme aufgelegt werden, kann innert 30 Tagen bei der zuständigen Gemeindebehörde Einsprache erhoben werden. Die Einspracheverhandlungen werden durch die Regierungsrätin oder den Regierungsrat geführt (Art. 73 BUD).

Vollzug

Anschliessend erlässt die Regierungsrätin oder der Regierungsrat den Genehmigungsbeschluss. Dieser kann mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden. Nach Inkrafttreten des Genehmigungsbeschlusses erfolgt die Anmeldung beim Grundbuch (Art. 74 BUD).

4.3 Hinweise für die Praxis

Die Grenzregulierung ist im Grunde eine «erzwungene» Grenzmutation, die freihändig nicht zustande kommt. Mit ihrer Hilfe kann auf einfache Art und Weise das Grundeigentum so geordnet werden, dass Baulücken optimal genutzt werden können.

Das Verfahren der Grenzregulierung eignet sich **nicht** für das Ausscheiden von gemeinschaftlichen Flächen (z.B. Strassenparzellen). Dafür ist eine Baulandumlegung durchzuführen (siehe auch Kap. 5).

5 Baulandumlegung

5.1 Problemstellung und Zweck der Baulandumlegung

Die Gemeinden haben aufgrund einer Gesamtstrategie u.a. für Schlüsselgebiete bestimmte räumliche Entwicklungsabsichten (siehe dazu auch Kap. 3.1 «Kontext»). Für die Umsetzung solcher Absichten oder generell für die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen kann die Anpassung der Parzellenstruktur notwendig sein. Wenn ungünstige Grundstücksformen eine sinnvolle Überbauung verhindern und – im Unterschied zur Grenzregulierung – die Erschliessung des betroffenen Gebiets neu zu regeln ist, dann kommt eine Baulandumlegung in Frage.

Der Zweck der Baulandumlegung besteht u.a. darin, privatrechtliche Hindernisse, die der Realisierung einer Nutzung entgegenstehen, zu beseitigen.

5.2 Umlegungsarten im Überblick

In Bezug auf die Baulandumlegung bestehen drei Umlegungsarten:

- nach Vereinbarung (Art. 121 BauG und Art. 17–18 BUD)
- mit Genossenschaft (Art. 122 BauG und Art. 19–36 BUD)
- von Amtes wegen (Art. 123 BauG und Art. 37–39 BUD)

Baulandumlegung nach Vereinbarung

Die Baulandumlegung nach Vereinbarung kann zur Anwendung kommen, wenn sich alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in einem bestimmten Umlegungsperimeter vorbehaltlos auf eine Neuordnung einigen können. Der Plan der Neuordnung muss zwingend von allen beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterschrieben werden. Wird eine einzige der nötigen Unterschriften nicht geleistet, scheidet das Verfahren und kommt nicht zum Abschluss. Deshalb eignet sich die Umlegung nach Vereinbarung in der Regel nur für kleine Umlegungsgebiete mit wenigen Beteiligten.

Baulandumlegung im Genossenschaftsverfahren

Diese Art von Baulandumlegung bietet sich an, wenn die für eine Umlegung nach Vereinbarung erforderliche Einstimmigkeit aller beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern nicht gegeben ist. Insbesondere bei grösseren Umlegungsgebieten mit zahlreichen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. bei komplexen Ausgangslagen mit absehbarem Konfliktpotenzial empfiehlt es sich, diese Umlegungsart von Anfang an anzustreben.

Ausser für den erforderlichen Mehrheitsbeschluss für die Gründung der Umlegungsgenossenschaft, verlangt das Verfahren keine weiteren aktiven Zustimmungen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu den einzelnen Verfahrensschritten. Trotzdem können die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihre Rechte wahrnehmen: Einerseits indem sie ihre Vorstellungen und Wünsche ins Verfahren einbringen, andererseits indem sie gegen zur Auflage kommende Akten (Beschlüsse Gründungsversammlung, alter Zustand, Neuordnung, Kostenverteilungsplan) Einsprache erheben können. Diese Einsprachen werden in gesetzlich klar geregelten Verfahren behandelt. Damit besteht die Gewähr, dass die Umlegung letztendlich auch gegen den Willen einzelner Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum angestrebten Abschluss kommt.

Baulandumlegung von Amtes wegen

Die Durchführung einer Baulandumlegung von Amtes wegen stellt den letzten Ausweg dar, wenn die Bemühungen um eine Durchführung im Genossenschaftsverfahren gescheitert sind, weil eine Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Gründung einer Umlegungsgenossenschaft abgelehnt hat. Voraussetzung ist, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Umlegung besteht (z.B. Umstrukturierung und Verdichtung eines für die räumliche Entwicklung einer Gemeinde zentralen Gebiets).

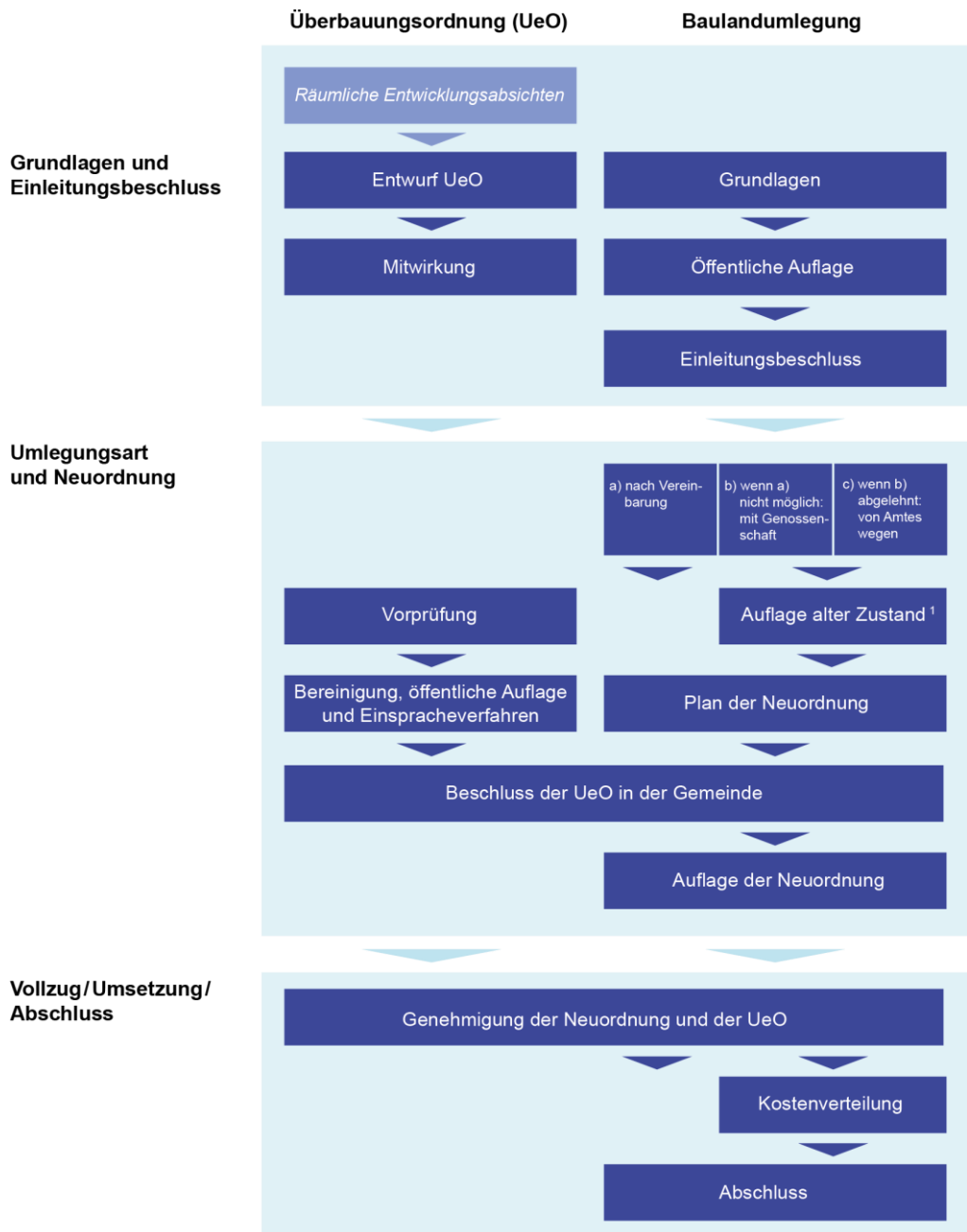
Zum Vergleich der drei Umlegungsarten siehe auch die Tabelle im Anhang (Punkt 8.3).

5.3 Verfahren

5.3.1 Ablauf der Baulandumlegung im Überblick

Nachfolgend ist der Ablauf der Baulandumlegung im Zusammenspiel mit der Überbauungsordnung (UeO)³ schematisch dargestellt:

³ Definition Überbauungsordnung (UeO): Plan, in dem die Gemeinden oder der Kanton näher bestimmen, wie bestimmte Teile des Gemeindegebiets zu überbauen, zu gestalten, freizuhalten oder zu schützen sind. Die Überbauungsordnung wird in Form eines Überbauungsplans mit zugehörigen Überbauungsvorschriften festgelegt. [Art. 89 Abs. 1 des Baugesetzes vom 09.06.1985 (BSG 721.0; BauG)]



¹Wird oft zusammen mit der Auflage der Neuordnung durchgeführt.

Im detaillierten [Ablaufschema](#) sind weitergehende Informationen aufgeführt.

5.3.2 Hauptschritte der Baulandumlegung und Koordination mit der Überbauungsordnung

Mit dem Instrument der UeO können die Gemeinden gezielt Einfluss auf die Gestaltung für die Ortsentwicklung besonders wichtiger Gebiete nehmen. Im Hinblick sowohl auf eine quantitative als auch auf eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen ist es bei der Anwendung dieses Instruments zweckmässig zu prüfen, ob die Baulandumlegung für das Erreichen der angestrebten Entwicklung nützlich sein kann.

Gemäss Art. 119 Abs. 4 BauG ist gleichzeitig mit der Baulandumlegung für das Umlegungsgebiet eine UeO, welche die Erschliessung und die Grundzüge der Überbauung regelt, zu erlassen. Umgekehrt kann auch eine UeO eine Baulandumlegung erfordern (Art. 91a BauG). Baulandumlegung und UeO sind zu koordinieren. Das Beitragsplanverfahren nach Grundeigentümerbeitragsdekret (GDB) des Kantons Bern kann parallel zum Baulandumlegungs- und zum UeO-Verfahren abgewickelt werden. Keine spezielle UeO ist erforderlich, wenn es bereits eine UeO gibt, welche die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt und deren Umsetzung eine Baulandumlegung erfordert, oder wenn es sich um ein Gebiet handelt, das bereits genügend erschlossen ist.

Nachfolgend sind die Hauptschritte der Baulandumlegung und entsprechende Hinweise in Bezug auf die Koordination mit der UeO aufgeführt. Die detaillierten Abläufe der drei Umlegungsarten mit Verweisen auf die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen im BUD sind aus dem entsprechenden detaillierten Ablaufschema ersichtlich.

Grundlagen und Einleitungsbeschluss

Unabhängig von der Art der Baulandumlegung beginnt das Verfahren mit der Beschaffung der Grundlagen für die formelle Fassung des Einleitungsbeschlusses (Art. 13–15 BUD). Dieser kann von der Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, durch Beschluss des Gemeinderates oder durch Anordnung der zuständigen Stelle der BVE gefasst werden.

Als Grundlagen sind der Perimeterplan und ein Bericht über das geplante Vorhaben, welcher über den Zweck der Umlegung, die vorgesehenen Bewertungsgrundsätze (Fläche, Wert) und die voraussichtlichen Kosten orientiert, erforderlich. Falls sich abzeichnet, dass die Einigkeit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht gegeben oder gefährdet ist und deshalb auch eine Umlegung mit Gründung einer Genossenschaft in Frage kommen kann, ist es ratsam, auch einen Statutenentwurf beizufügen. Musterstatuten sind beim Amt für Geoinformation (AGI) erhältlich.

Die Grundlagen werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Auflage muss vorgängig vom AGI bewilligt werden.

Die Gemeinde kann zur Förderung der Umlegung die Kosten für die Beschaffung der Grundlagen bevorschussen oder übernehmen, wenn die Umlegung in ihrem Interesse liegt.

Koordination mit der UeO: Diese Koordination setzt in der Regel ein, wenn der Entwurf der UeO ausgearbeitet wird: Gleichzeitig werden die Grundlagen der Baulandumlegung erarbeitet. Deren öffentliche Auflage kann parallel zum Mitwirkungsverfahren der UeO erfolgen.

Umlegungsart
und Ausarbeitung der
Umlegung

Die Umlegungsart wird definiert. Im Vordergrund stehen die Baulandumlegung mit Genossenschaft (Art. 121 BauG und Art. 19–36 BUD) oder – wenn sich alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einig sind – im Verfahren nach Vereinbarung (Art. 122 BauG und Art. 17–18 BUD). Zu einer Baulandumlegung von Amtes wegen (Art. 123 BauG und Art. 37–39 BUD) kann es erst kommen, wenn vorher die Gründung einer Baulandumlegungsgenossenschaft gescheitert ist.

Je nach gewählter Umlegungsart (Vereinbarung, Genossenschaft, von Amtes wegen) nimmt die Ausarbeitung der Umlegung einen etwas anderen Verlauf an. Während im Verfahren nach Vereinbarung alle Beteiligten den Plan der Neuordnung unterzeichnen, ist in den beiden anderen Verfahren keine direkte Zustimmung nötig. Die Beteiligten können hier ihre Rechte im Rahmen der Planaufgaben mit Einspruchsmöglichkeit geltend machen. Ziel aller Umlegungsarten ist die Erarbeitung einer Neuordnung, die den angestrebten Zielen entspricht.

Koordination mit der UeO: Die UeO wird in der Gemeinde vor Beginn der Auflage des Plans der Neuordnung beschlossen.

Vollzug/Umsetzung/
Abschluss

Die zuständigen Organe entscheiden über allfällige Einsprachen gegen den Plan der Neuordnung. Sind alle Einsprachen erledigt, wird die neue Parzellenordnung von der BVE genehmigt.

Abschliessend erfolgt bei der Umlegung mit Genossenschaft und bei der Umlegung von Amtes wegen die Kostenverteilung (Art. 59 BUD).

Koordination mit der UeO: Die UeO ist in der Regel gleichzeitig mit der Baulandumlegung zu genehmigen. Die Genehmigung der UeO erfolgt durch das AGR und diejenige der Baulandumlegung durch die BVE.

5.4 Hinweise für die Praxis

Baugesuch wird eingereicht – andere Parzellen werden dadurch blockiert

Wenn ein Baugesuch eingereicht wird und das entsprechende Projekt die Überbauung anderer Parzellen blockiert bzw. verhindert (siehe auch Beispiel B2 auf Seite 14), kann die Gemeinde eine Planungszone (Art. 62 BauG) erlassen.

Gegner der Umlegung

Bei grösseren Planungsvorhaben ist es in der Regel so, dass nicht alle beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dem Verfahren vorbehaltlos zustimmen können. Damit werden oft freihändige Verfahren blockiert oder es müssen Konditionen eingegangen werden, die nicht zweckmässig sind.

Die Baulandumlegung mit Genossenschaft ebnet hier den Weg für die Realisierung von guten Planungsverfahren. Dadurch, dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zwar ihre Rechte mittels Mitwirkung oder Einsprache/Beschwerde geltend machen können, aber zu keinem Zeitpunkt aktive Zustimmung durch Unterschrift leisten müssen, führt das Verfahren trotzdem zum Ziel.

Handänderungen im Verlauf des Verfahrens

Ergeben sich im Verlauf eines freihändigen Verfahrens Handänderungen (z.B. Verkauf, Todesfall), kann das gravierende Auswirkungen auf das angestrebte Ziel haben bzw. dieses gar zu Fall bringen. Bei der Baulandumlegung im Genossenschaftsverfahren ist eine solche Auswirkung ausgeschlossen. Die Baulandumlegung wird im Grundbuch auf allen beteiligten Grundstücken angemerkt, so dass alle Rechtsnachfolger automatisch in die Rechte und Pflichten ihrer Vorgänger treten.

Erbengemeinschaften

Mehrere Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an einem Grundstück – z.B. Erbengemeinschaften – sind in der Praxis immer wieder ein besonderes Hindernis für die Realisierung von Planungsvorhaben. Sind gemeinschaftliche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer unter sich nicht einig, werden praktisch alle freiwilligen Vorhaben mit diesem Grundstück verunmöglicht. Ein einzelner ablehnender oder abwesender gemeinschaftlicher Eigentümer eines Grundstücks kann durchaus alle anderen zustimmenden gemeinschaftlichen Eigentümer an diesem Grundstück – und damit natürlich auch die Planungsorgane – in einem freihändigen Planungsverfahren blockieren.

Bei der Baulandumlegung mit Genossenschaft stellt die Uneinigkeit unter gemeinschaftlichen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern weder einen Verhinderungs- noch Verzögerungsfaktor in der Umsetzung des Planungsvorhabens dar. Die Uneinigkeit ist dann nämlich nicht mehr ein Problem der Planungsorgane sondern wird zum alleinigen Problem der Grundeigentümergeinschaft:

- Bei der Gründungsversammlung gelten gemeinsam Berechtigte, die sich nicht einigen können, als zustimmend (Art. 30 Abs. 4 BUD).
- Das Stimmrecht in der Umlegungsgenossenschaft kann von gemeinschaftlichen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eines Grundstücks nur dann ausgeübt werden, wenn sie vereinbaren, wer von ihnen das Stimmrecht ausübt (Art. 19 Abs. 3 BUD).
- Ohne Einigkeit unter den gemeinschaftlichen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ist eine Einsprache gegen Beschlüsse und aufgelegte Dokumente (z.B. Neuordnung) ausgeschlossen, da eine gültige Einsprache von allen gemeinsam Berechtigten (oder einer bzw. einem von ihnen bestimmten Vertreterin bzw. Vertreter) unterzeichnet werden muss.

6 Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten

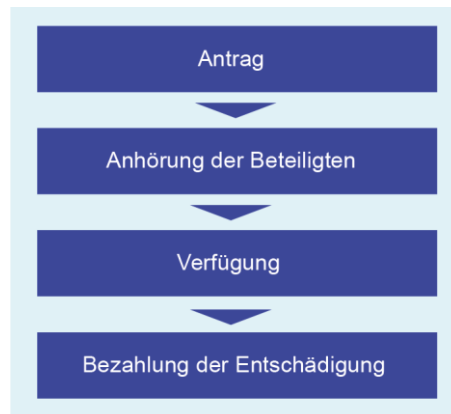
6.1 Problemstellung und Zweck der Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten

Bestehende Dienstbarkeiten können einen grossen Einfluss auf die bauliche Nutzbarkeit eines Grundstücks haben. Obwohl existierende Grundstücksformen zwar eine zweckmässige Überbauung zulassen würden, kann es durchaus vorkommen, dass bestehende Dienstbarkeiten – wie z.B. ein das Grundstück querendes Wegrecht oder ein Durchleitungsrecht für die Wasserversorgung – die rationelle Überbauung behindern oder gar verunmöglichen.

Die Ablösung oder Verlegung solcher Dienstbarkeiten kann hier Abhilfe schaffen. Falls dies unter den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern nicht einvernehmlich möglich ist, steht das Verfahren über die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten zur Verfügung, welches sich nach den rechtlichen Bestimmungen im Baugesetz (Art. 126 BauG) und im Baulandumlegungsdekret (Art. 75–78 BUD) richtet. Demgemäss können Dienstbarkeiten, die zwingenden Bauvorschriften widersprechen oder solche, die eine im öffentlichen Interesse notwendige rationelle Nutzung des Bodens verunmöglichen abgelöst oder verlegt werden (Art. 75 BUD).

6.2 Verfahren

Das Verfahren bei der Ablösung oder Verlegung einer Dienstbarkeit sieht im Überblick wie folgt aus:



Das Verfahren wird vom Gemeinderat auf Antrag einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers oder von Amtes wegen eingeleitet. Der Gemeinderat trifft nach Anhörung der Beteiligten die Ablösungs- oder Verlegungsverfügung. Gegen die Verfügung kann Beschwerde bei der Regierungsratsstatthalterin oder beim Regierungsratsstatthalter erhoben werden (Art. 76 BUD).

Der oder die Dienstbarkeitsberechtigte ist nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen zu entschädigen. Die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer des dienenden Grundstücks hat einen seinem Vorteil entsprechenden Beitrag an die Entschädigung zu leisten. Im Streitfall entscheidet der Enteignungsrichter (Art. 77 BUD).

6.3 Hinweise für die Praxis

Mit der Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten können beispielsweise Baulücken geschlossen und Flächen besser ausgenutzt werden.

7 Freihändiger Prozess mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern

7.1 Problemstellung und Zweck des freihändigen Prozesses mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern

Die Verfahren gemäss BUD stossen bei Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebieten, welche bereits mehrheitlich überbaut sind, u.a. aufgrund der Eigentumsgarantie, an ihre Grenzen. So ist beispielsweise die Umwandlung von Alleineigentum in Miteigentum nur mit Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer möglich oder auch ein Abbruch bestehender Bauten zugunsten einer neuen Gesamtüberbauung ist mit dem BUD allein nicht durchsetzbar.

7.2 Verfahren

Bei solchen Gebieten steht ein Weg über Grundeigentümergegespräche mit Anstrengung einer einvernehmlichen Lösung (z.B. mit Vereinbarungen) im Vordergrund. Im Rahmen dieser Gespräche können u.a. die Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, eine allfällige Verkaufs- oder Umlegungsbereitschaft geklärt und der Zeithorizont der Weiterentwicklung des Areals abgeschätzt werden.

Qualitätssichernde Verfahren wie Workshop- oder Testplanungsverfahren ermöglichen einen adäquaten Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

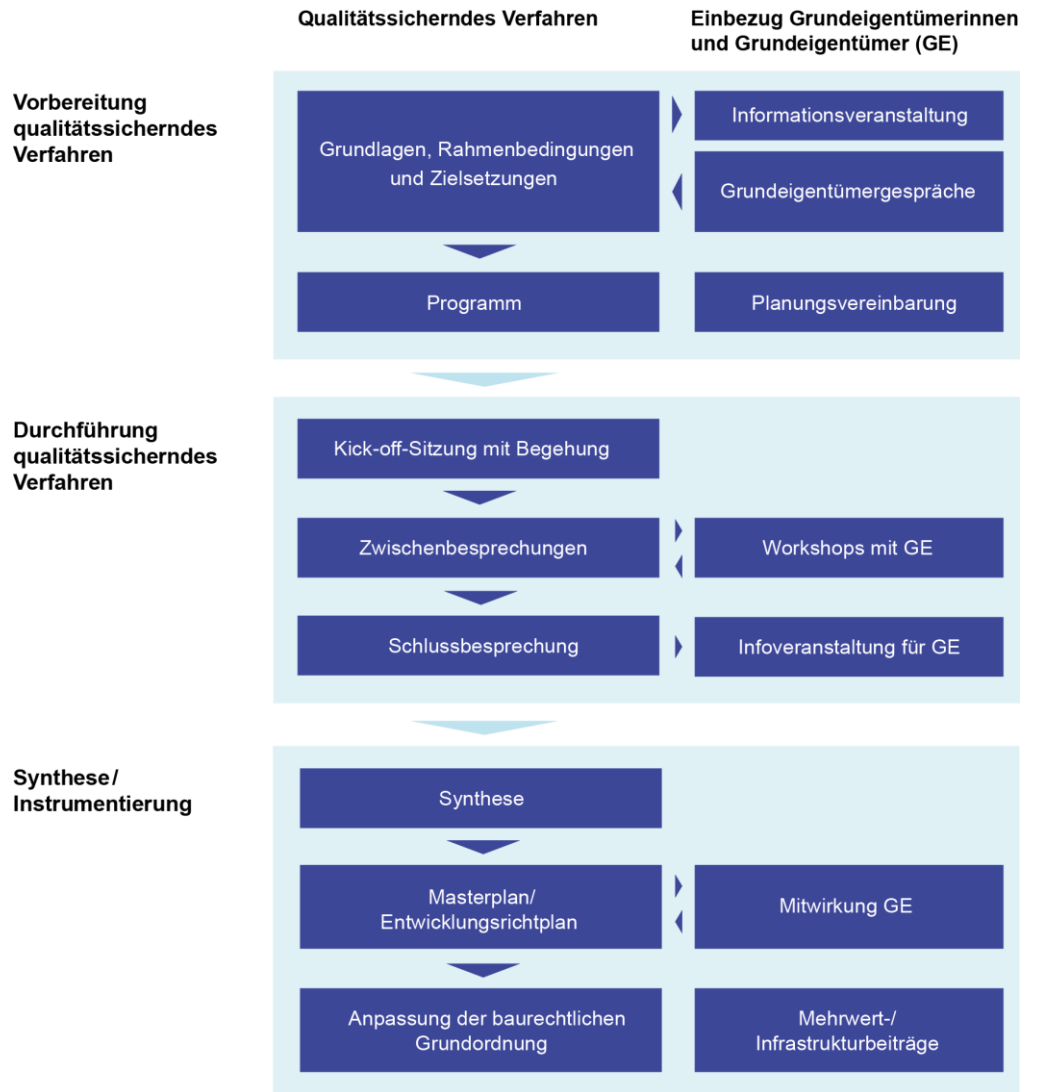
Qualitätssichernde Verfahren

Insbesondere bei komplexen Aufgabenstellungen, bei denen verschiedene Rahmenbedingungen noch zu klären sind (z.B. die Transformation eines strategisch bedeutenden Areals) lassen sich optimale Lösungen nur finden, wenn mehrere Möglichkeiten, Strategien und Massnahmen in Varianten erarbeitet werden. Dies kann mittels qualitätssichernder Verfahren in Anlehnung an die anerkannten SIA-Verfahren (z.B. Workshops, Testplanungen) erreicht werden.

Wichtige Merkmale dieser Verfahren sind:

- Als Grundlage für das Verfahren wird ein Programm mit Angaben u.a. zum Ablauf, zu den Rahmenbedingungen, zur Aufgabenstellung und zu den abzugebenden Unterlagen aufgestellt.
- Das Verfahren wird durch ein Begleitgremium betreut. Darin sind die öffentliche Hand und i.d.R. auch Private (z.B. (wichtige) Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer) vertreten.
- Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer bilden eines oder mehrere grundsätzlich interdisziplinär zusammengesetzte Planerteams.
- Die Teams präsentieren dem Begleitgremium ihre (Zwischen)Ergebnisse im Rahmen von Zwischenbesprechungen und einer Schlussbesprechung. Das Begleitgremium beurteilt die Zwischenergebnisse und gibt Empfehlungen zu Handen der Weiterbearbeitung ab.

Ein entsprechender Prozess kann beispielsweise wie folgt aussehen:



Vorbereitung
qualitätssicherndes
Verfahren

Im Rahmen dieses Schrittes werden als Erstes die Grundlagen, die Rahmenbedingungen und die Zielsetzungen zusammengetragen und die Anforderungen geklärt. Anschliessend wird das Programm des Verfahrens mit Angaben insbesondere zur Ausgangslage und zu den Zielsetzungen, zur Aufgabenstellung und zu den Rahmenbedingungen erarbeitet.

Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer: Parallel zu diesen Vorbereitungsarbeiten können die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beispielsweise zu einer Veranstaltung eingeladen werden, an der sie über die Ausgangslage, das Vorhaben und das Vorgehen informiert werden. Anschliessend können ihre Vorstellungen und Absichten mit ihren Grundstücken im Rahmen von Einzelgesprächen abgefragt werden. Dabei kann auch die Bereitschaft zu Veränderungen der Parzellenstruktur ein Thema sein. Die wichtigsten Erkenntnisse fliessen in das Programm des Verfahrens ein. Am Anfang des Prozesses kann es zweckmässig sein, eine Planungsvereinbarung mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern abzuschliessen.

Durchführung
qualitätssichernden
Verfahren

In diesem Schritt werden durch eines oder mehrere Planerteams Varianten für die künftige Entwicklung des Gebiets aufgezeigt.

Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer: Im Rahmen der Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens können die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer z.B. im Rahmen von Workshops – an denen die Zwischenergebnisse besprochen werden – einbezogen werden.

Synthese/
Instrumentierung

In diesem Schritt erfolgt die Synthese des qualitätssichernden Verfahrens. Anschliessend kann beispielsweise ein Masterplan oder ein Entwicklungsrichtplan über das Gebiet erarbeitet werden. Ein solches Instrument dient als Grundlage für die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung (z.B. ZPP, UeO).

Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer: Diese können beispielsweise im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung eines Entwicklungsrichtplans und der Anpassung der baurechtlichen Grundordnung ihre Stellungnahme abgeben.

7.3 Hinweise für die Praxis

Bei solchen qualitätssichernden Verfahren ist der frühzeitige Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von grosser Bedeutung. Wichtig ist auch, dass die Bevölkerung bei Meilensteinen (z.B. Start, Ergebnisse des Verfahrens) in geeigneter Weise informiert wird.

Für die Vorbereitung und Durchführung eines Workshop-/Testplanungsverfahrens und der anschliessenden Synthese (ohne Instrumentierung) ist mit einer Dauer von ca. 10 bis 12 Monaten zu rechnen.

Um die notwendige Verbindlichkeit zu erreichen, sind die Ergebnisse aus einem solchen Verfahren in einem öffentlich-rechtlichen Instrument (z.B. Zonenplan und Baureglement, UeO) einfließen zu lassen.

8 Anhang

8.1 Abkürzungsverzeichnis

| | |
|------|---|
| AGI | Amt für Geoinformation |
| AGR | Amt für Gemeinden und Raumordnung |
| AHOP | Arbeitshilfe Ortsplanung |
| BauG | Baugesetz des Kantons Bern |
| BLU | Baulandumlegung |
| BUD | Baulandumlegungsdekret |
| BVE | Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion |
| FAQ | Frequently asked questions |
| GDB | Grundeigentümerbeitragsdekret |
| JGK | Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion |
| RPG | Raumplanungsgesetz |
| UeO | Überbauungsordnung |
| WEG | Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz |

8.2 FAQ

Allgemein

Gibt es eine Übersicht der unüberbauten Bauzonen?

Der Kanton unterhält ein umfassendes Angebot an Geodaten und Karten im [Geoport des Kantons Bern](#). Das AGR hat in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die unüberbauten Bauzonen erhoben und führt diese jährlich nach. Diese Daten sind in einer [Spezialkarte zur Siedlungsentwicklung nach innen](#) inkl. unüberbauter Bauzonen im Geoport veröffentlicht. Weiter Kartenangebote sind auf den regionalen Geoportalen zu finden (www.be-geo.ch).

Grenzregulierung

Können die Gemeinden eigene Bauvorhaben durch eine Grenzregulierung ermöglichen?

Jede Grundeigentümerin und jeder Grundeigentümer kann das Verfahren beantragen, sofern dadurch eine bessere Überbaubarkeit gewährleistet wird. Auch wenn die Gemeinde keinen Wohnungsbau betreibt, kann sie z.B. eine Schulhauserweiterung durch eine Grenzregulierung realisieren.

Gibt es «freiwillige Grenzregulierungen» analog zur Umlegung nach Vereinbarung?

Wollen alle Betroffenen an einer gemeinsamen Lösung aktiv mitwirken, empfiehlt sich der Weg über eine privatrechtliche Mutation. Eine vorgängige Beratung durch eine Notarin oder einen Notar und durch die Nachführungsgeometerin oder den Nachführungsgeometer ist zu empfehlen.

Baulandumlegung

Wie hoch sind die Kosten einer Baulandumlegung und wie werden sie verteilt?

Die Kosten für die Baulandumlegung liegen weit unter der durch sie verursachten Wertsteigerung des Bodens. Die an der Umlegung beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben für die Kosten aufzukommen, welche unter ihnen in der Regel entsprechend der zugeteilten Grundstücksfläche verteilt werden. Unterschiedlichen aus der Umlegung erwachsenden Vorteilen wird dabei natürlich Rechnung getragen.

Um den Start einer Umlegung zu erleichtern, kann die Gemeinde für die Kosten der Vorarbeiten Vorschüsse leisten.

Kann zwischen den Verfahren der Baulandumlegung gewechselt werden?

Das ist grundsätzlich möglich. Entsteht beispielsweise in einer Baulandumlegung mit Genossenschaft im Verlauf des Verfahrens Einstimmigkeit, so kann sie im Verfahren nach Vereinbarung fortgesetzt und beendet werden. Dadurch wird das Verfahren natürlich beschleunigt.

Ebenso ist es möglich von einem Verfahren nach Vereinbarung in ein Verfahren mit Genossenschaft zu wechseln, wenn die nötige Einstimmigkeit nicht mehr gegeben ist. Dazu muss allerdings zuerst eine Genossenschaft gegründet werden.

Ist die Baulandumlegung nicht dermassen kompliziert, dass sie innert nützlicher Frist nicht zum Ende kommt?

Die Baulandumlegung ist das Instrument, welches die nötigen Neuordnungen des Grundeigentums zum Ziel hat. Die einzelnen Verfahrensschritte sind im Baulandumlegungsdekret genau geregelt. Das Verfahren hat klare rechtliche Rahmenbedingungen, die zu einer grundeigentümerverbindlichen Regelung führen.

Selbstverständlich bleibt im Verfahren das rechtliche Gehör der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu jedem Zeitpunkt gewahrt. Je nachdem, ob die Rechtsmittel jeweils bis zur letzten gerichtlichen Instanz ausgeschöpft werden oder nicht, ist der zeitliche Ablauf dementsprechend länger oder kürzer. Immerhin ist zu sagen, dass die Alternative zu einem eventuell längeren Verfahren wohl das Scheitern des entsprechenden Planungsvorhabens wäre.

Wie lange dauert eine Baulandumlegung?

Es kommt, wie bereits oben dargelegt, in erster Linie darauf an, wieviel Opposition dem Verfahren erwächst und inwiefern die vorhandenen Rechtsmittel ausgeschöpft werden.

Da bei einer Baulandumlegung nach Vereinbarung naturgemäss keine Gegnerschaft vorhanden ist, kann die Umlegung auch entsprechend schnell umgesetzt werden (innerhalb ca. 4–6 Monaten).

Bei einer Baulandumlegung im Genossenschaftsverfahren gibt es in der Regel Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die mit dem Vorhaben nicht einverstanden sind. Es ist deshalb mit Einsprachen und Beschwerden zu rechnen, welche bearbeitet werden müssen. Das beansprucht Zeit und kann das Verfahren empfindlich verzögern. Dementsprechend wichtig ist es, dass die mit der Durchführung der Umlegung betrauten Stellen (Umlegungsausschuss, technische Leiterin oder technischer Leiter, Notarin oder Notar) gut zusammenarbeiten. In der Praxis hat es Baulandumlegungen im Genossenschaftsverfahren gegeben, welche in zwei Jahren zur angestrebten Neuzuteilung führten (Zeit von der Gründungsversammlung der Genossenschaft bis zur Genehmigung der Neuordnung).

8.3 Baulandumlegungsarten im Vergleich

| | Nach Vereinbarung (Art. 17–18 BUD) | Im Genossenschaftsverfahren (Art. 19–36 BUD) | Von Amtes wegen (Art. 37–39 BUD) |
|--|--|--|---|
| Durchführung | – einstimmig | – mehrheitlich | – angeordnet |
| Bearbeiter | – Planerin oder Planer – Notarin oder Notar – Geometerin oder Geometer | – Planerin oder Planer/technische Leiterin oder technischer Leiter – Notarin oder Notar – Geometerin oder Geometer – Umlegungsausschuss | – Gemeinde – AGI – Planerin oder Planer/technische Leiterin oder technischer Leiter – Notarin oder Notar – Geometerin oder Geometer – Umlegungsausschuss |
| Rechtliche Form | – einfache Gesellschaft | – öffentlich-rechtliche Genossenschaft mit notwendigen Organen | |
| Auflagen vor Verfahrensbeschluss (BUD Art. 13) | – Perimeter – Technischer Bericht – evtl. Statuten | – Perimeter – Statuten – Technischer Bericht | |
| Gesetzliche Auflagegegenstände | – In der Regel keine | – Beschluss der Gründungsversammlung – alter Zustand mit Bewertung – Mitwirkungsauflage Zuteilungsentwurf – Plan der Neuordnung – Kostenverteilungsplan | – alter Zustand mit Bewertung – Mitwirkungsauflage Zuteilungsentwurf – Plan der Neuordnung – Kostenverteilungsplan |
| Anfechtbare Entscheide | – In der Regel keine | – Gründungsbeschlüsse (Art. 31 BUD) – Alter Besitzstand und Bewertung (Art. 55 BUD) – Plan der Neuordnung (Art. 55 BUD) – Kostenverteilungsplan (Art. 58 BUD) | – Alter Besitzstand und Bewertung (Art. 55 BUD) – Plan der Neuordnung (Art. 55 BUD) – Kostenverteilungsplan (Art. 58 BUD) |

8.4 Hilfreiche Links

- Internetseite BVE: www.be.ch/blu
- Internetseite AGR: www.be.ch/sein

8.5 Anlaufstellen

AGI
 Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
 Amt für Geoinformation
 Reiterstrasse 11
 3011 Bern
 Tel.: 031 633 33 11
 E-Mail: landumlegung@bve.be.ch

AGR
 Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion
 Amt für Gemeinden und Raumordnung
 Nydegasse 11/13
 3011 Bern
 Tel.: 031 633 77 30
 E-Mail: info.agr@jgk.be.ch

8.6 Gesetzliche Grundlagen

- Bundesebene
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, SR 700) Art. 15a und Art. 20
 - Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG, SR 843) Art. 7 bis 11
 - Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB, SR 210) Art. 703

- Kantonale Ebene
- Baugesetz (BauG, BSG 721.0) Art. 119 bis 126
 - Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten (BUD, BSG 728.1)

8.7 Literatur

- Kanton Aargau, Landumlegung im Überblick, Ein Weg zur optimalen Landnutzung, Mai 2000
- Kanton Bern, Siedlungsentwicklung nach innen: Arbeitshilfe, April 2016
- Kanton Bern, Siedlungsentwicklung nach innen: Gute Beispiele aus Berner Gemeinden, Dezember 2014
- Kanton Luzern, Arbeitshilfe Landumlegung und Ortsplanung, März 2014
- Kanton Zürich, Merkblatt Quartierplan, April 2015
- [Waadtländische Praxis](#) (nur in französischer Sprache verfügbar)