Kanton Bern

Gemeinde Mooswil

Baulandumlegung Neumatt

**BERICHT ÜBER DAS VORHABEN**

**Allgemeines**

Der Gemeinderat von Mooswil beabsichtigt, das Gebiet Neumatt der Überbauung zuzuführen. Die bestehende Struktur der Grundstücke erschwert resp. verunmöglicht jedoch eine geordnete und mit dem Boden haushälterisch umgehende Bebauung. Deshalb sieht der Gemeinderat vor, die Grundstücke mit einer Baulandumlegung neu zu ordnen und zweckmässig zu erschliessen.

Die Abgrenzung des Umlegungsgebietes ist im Perimeterplan Neumatt dargestellt. Der gesamte Perimeter beinhaltet eine Fläche von 12'670 m2.

Die Baulandumlegung richtet sich nach folgenden gesetzlichen Grundlagen des Kantons Bern:

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

Detaillierte Informationen über das Verfahren können im Weiteren der Arbeitshilfe Baulandumlegung vom April 2018 entnommen werden, welche auf der Homepage des Amts für Geoinformation (AGI) heruntergeladen werden kann.

**Zweck der Umlegung**

Wie eingangs erwähnt, bezweckt die vorgesehene Baulandumlegung das Gebiet Neumatt einer rationellen Überbauung zuzuführen. Dabei werden die Grundstücke neu geformt und es wird für deren Erschliessung eine Quartierstrasse ausgeschieden. Das hierzu notwendige Land wird mit einem prozentualen Abzug an den bestehenden Grundstücksflächen bereitgestellt. Im neuen Zustand werden alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer über zweckmässig bebaubares und erschlossenes Bauland verfügen.

Infolge der ungünstigen Grundstücksformen, der fehlenden Erschliessung und einer noch ausstehenden Planung konnten bisher in der Neumatt keine Bauten erstellt werden. Das Gebiet wurde daher mit einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) belegt, welche die Erarbeitung einer Überbauungsordnung vorsieht. Diese wird parallel zur Baulandumlegung erarbeitet und die beiden Verfahren werden abschliessend gemeinsam genehmigt werden. Die Perimeter von Baulandumlegung und Überbauungsordnung sind deckungsgleich.

**Umlegungsverfahren**

Es wird eine Baulandumlegung nach Vereinbarung angestrebt. Diese verlangt die Zustimmung aller Grundeigentümer. Sollte diese einvernehmliche Variante nicht zielführend sein, müsste eine Umlegungsgenossenschaft gegründet werden. Aus diesem Grund werden die Statuten für eine allfällige Genossenschaft vorsorglich ebenfalls aufgelegt.

**Bewertungsgrundsätze**

Es wird eine Umlegung nach Flächen vorgeschlagen. Dabei wird davon ausgegangen, dass das Land im ganzen Umlegungsgebiet gleichwertig ist.

Die Gesamtheit der Flächen der am Umlegungsverfahren beteiligten Grundstücke bildet rechnerisch die Umlegungsmasse.
Von der Umlegungsmasse wird das für die Erschliessung notwendige Land mit einem prozentualen Abzug bereitgestellt.
Nicht in die Umlegungsmasse einbezogen wird die Fläche des bereits bestehenden Weges auf den Grundstücken 4382 und 595.

Alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben Anspruch auf die Zuteilung eines zweckmässig überbaubaren Grundstücks in gleicher oder gleichwertiger Lage.

Allfällige Mehr- und Minderzuteilungen werden in Geld ausgeglichen.

**Kostenvoranschlag**

Für die Durchführung der Baulandumlegung werden folgende Kosten veranschlagt:

Erarbeitung der Neuzuteilung durch technischen Leiter Sfr. 25'000.—

Erarbeitung der Neuzuteilung durch Notar Sfr. 15'000.—
(inkl. Kosten Grundbuchamt)

Vermarkung und Vermessung Sfr. 15'000.—

Rundung + MwSt. 7.7% Sfr. 5'000.—

**TOTAL Sfr. 60'000.—**

Der Kostenvorschlag geht davon aus, dass die Umlegung im Verfahren nach Vereinbarung durchgeführt werden kann. Sollte eine Baulandumlegung im Genossenschaftsverfahren nötig werden, werden zusätzliche Kosten anfallen.

Die Kosten werden entsprechend der neu zugeteilten Grundstücksflächen verteilt. Allfälligen aus der Umlegung erwachsenden Vor- und Nachteilen wird Rechnung getragen.

Für die Verteilung der Umlegungskosten nicht in Betracht kommt die Fläche des bereits bestehenden Weges auf den Grundstücken 4382 und 595, sowie die der Einwohnergemeinde Mooswil zugeteilten Flächen für die Erschliessungsanlagen.

Die Umlegungskosten pro m2 im neuen Zustand betragen gemäss obiger Kostenschätzung ca. 5.00 Franken.

Mooswil, 00. 00. 0000

Musterbüro AG
Hanspeter Muster