

Tiefbauamt des Kantons Bern	Projektierung			
Fachordner Wasserbau	380	Landerwerb		
Datum: 04.01.10 / V 1.2/d Revidiert:	381	Allgemeines/Begriffe	Seite	1

Allgemeines

Landerwerb durch die öffentliche Hand ermöglicht eine dauerhafte Sicherung des Gewässerraums. Daher ist der Kanton an Land interessiert, das im Perimeter von Hochwasserschutzmassnahmen liegt. Nach dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB [SR 211.412.11]) kann die öffentliche Hand auch Landwirtschaftsland zwecks Erstellung von Wasserbauwerken erwerben, sofern dafür ein Wasserbauplan vorliegt. Möglich ist ein solcher Erwerb sogar für den Landerwerb zu Zwecken des Realersatzes, wenn das Gesetz einen Anspruch auf Realersatz vorsieht (vgl. Art. 65 BGBB). Einen Anspruch auf Realersatz statuiert im Kt. Bern nur Art. 15 des Enteignungsgesetzes in sehr engen Grenzen. Der Landerwerb und dessen Grösse müssen aber durch ein konkretes Vorhaben des Wasserbauträgers begründet werden können. In der Regel genügt ein Wasserbauplan, eine Wasserbaubewilligung oder allenfalls ein Richtplan.

Bei Landerwerb entlang von Gewässern in kantonalem Eigentum geht das erworbene Land an den Kanton über, auch wenn z.B. die Schwellenkorporation Bauherrin ist und einen Teil der Kosten trägt.



Der Wasserbauplan (WBP) ist im Sinne des Baugesetzes (BauG [BSG 721.0]) ein Nutzungsplan. Nur in Kombination mit einem Landerwerbsplan kann mit der Genehmigung des WBP ein Enteignungstitel erwirkt werden. Im Rahmen der Wasserbaubewilligung (WBB) kann mit einem Landbedarfsplan kein Enteignungstitel erreicht werden.

Die wichtigsten Begriffe kurz erklärt

- **Realersatz**

- Unter Realersatz versteht man, dass die öffentliche Hand, die von einem Dritten Land für die Errichtung von Bauwerken beansprucht, diesem keine finanzielle Entschädigung, sondern eine Entschädigung in Form von gleichwertigem Land leistet.
- Weil Fläche und Qualität von ursprünglicher und Realersatzfläche in der Regel unterschiedlich sind, werden die Tauschobjekte vorgängig durch eine neutrale Instanz oder Person bewertet (bonitiert). Diese kann das INFORAMA (Bildungs-, Beratungs- und Tagungszentrum für Land- und Hauswirtschaft) oder eine Person sein, auf die man sich gegenseitig einigt.

- **Überflutungsgebiete**

- Im Überflutungsgebiet gemäss Wasserbauplan hat der Berechtigte Anspruch auf eine angemessene Entschädigung im Überflutungsfall oder auf einen Beitrag an höhere Versicherungsprämien (Art. 39 WBG [BSG 751.11]).
- Die Entschädigungsleistungen können durch einen ausgewiesenen Schätzer ermittelt werden. Die Auszahlung erfolgt durch den Kanton, der bei der Gemeinde einen Anteil von 33 % zurückfordert.

Tiefbauamt des Kantons Bern	Projektierung			
Fachordner Wasserbau	380	Landerwerb		
Datum: 04.01.10 / V 1.2/d Revidiert:	381	Allgemeines/Begriffe	Seite	2

- **Formelle Enteignung**

- Die Gemeinde oder ihre erfüllungspflichtige Schwellenkorporation verfügt mit der rechtskräftigen Genehmigung des Wasserbauplans über das Enteignungsrecht (Art. 26 Abs. 4 WBG [BSG 751.11]).
- Die Enteignung hat grundsätzlich gegen volle Entschädigung (zum Verkehrswert) zu erfolgen. Für die Bemessung der Entschädigung ist dabei „der rechtliche und tatsächliche Zustand im Zeitpunkt des Entscheids der Schätzungskommission massgebend“ (Art. 21 Abs. 1 EntG [SR 711]).
- Das zu erwerbende Land und die darauf stehenden Bauten oder Gebäudereste sind so zu bewerten, wie sie im Erwerbszeitpunkt und damit nach dem Hochwasserereignis tatsächlich vorhanden sind.

- **Materielle Enteignung**

- Blosser Eigentumsbeschränkungen – wenn dem Eigentümer also das Eigentum nicht entzogen wird – sind in der Regel nicht entschädigungspflichtig. Ein Bauverbot auf Land, das keiner Bauzone zugewiesen ist, kann also in der Regel entschädigungslos angeordnet werden. Erst wenn die Eigentumsbeschränkungen so intensiv sind, dass sie „einer (formellen) Enteignung gleichkommen“, ist eine Entschädigung aus materieller Enteignung geschuldet. Das kann beispielsweise für ein Bauverbot zutreffen, das für erschlossenes und baufreies Land in der Bauzone angeordnet wird.
- Liegt eine materielle Enteignung vor, so ist volle Entschädigung geschuldet. Die Entschädigung entspricht der Differenz des Landes vor und nach der Anordnung der die materielle Enteignung bewirkenden Eigentumsbeschränkung.

- **Polizeilich begründete Eigentumsbeschränkungen**

- Keine materielle Enteignung stellen insbesondere Eigentumsbeschränkungen dar, die dem Schutz des Grundeigentums selbst dienen (sogenannte polizeiliche Eigentumsbeschränkungen). Ein Bauverbot in einem Gefahrengebiet bewirkt also keine materielle Enteignung.



Tiefbauamt des Kantons Bern	Projektierung			
Fachordner Wasserbau	380	Landerwerb		
Datum: 04.01.10 / V 1.2/d Revidiert:	382	Bemessungsgrundsätze	Seite	1



in Erarbeitung

Tiefbauamt des Kantons Bern	Projektierung			
Fachordner Wasserbau	380	Landerwerb		
Datum: 04.01.10 / V 1.2/d Revidiert:	383	Vorgehen	Seite	1

Landverluste

Bei Landverlusten, die durch die Ausweitung des Flussbetts während eines Hochwassers entstanden sind, besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Vergütung, denn durch die Überflutung bzw. Erosion geht auch das Grundeigentum unter (Art. 66 Abs. 1 ZGB [SR 210]). Falls die betroffenen Flächen im Rahmen eines Hochwasserschutzprojekts mit übergeordnetem öffentlichem Interesse benötigt werden, muss ein Landerwerb stattfinden. Hierfür ist eine Entschädigung zu bezahlen, die dem effektiven Wert unter Berücksichtigung seiner Gefährdung entspricht.

Schutz- oder Gefahrengebiete in der Landwirtschafts- oder Bauzone

Das Ausscheiden von Schutz- oder Gefahrengebieten in der Landwirtschaftszone ist eine polizeiliche Massnahme und ist grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen. Die ausgeschiedene Zone, welche nicht von zusätzlichen Massnahmen des aktiven Hochwasserschutzes zum Schutz anderer überlagert wird, dient einzig den Betroffenen und ist somit nicht in öffentlichem Interesse.



Wenn im Sinne des passiven Hochwasserschutzes in einem Baugebiet mit einer Schutz- oder Gefahrenzone dafür gesorgt wird, dass gefährdete Gebiete nicht überbaut werden, ohne dass zusätzliche Massnahmen des aktiven Hochwasserschutzes getroffen werden, ist auch in der Bauzone davon auszugehen, dass das verfügte Bauverbot einzig dem Schutz der Betroffenen dient und damit keine übergeordneten öffentlichen Interessen verfolgt werden.

Tiefbauamt des Kantons Bern	Projektierung			
Fachordner Wasserbau	380	Landerwerb		
Datum: 04.01.10 / V 1.2/d Revidiert:	383	Vorgehen	Seite	2

Nachfolgend ist das Vorgehen für den Landerwerb zusammengefasst dargestellt:

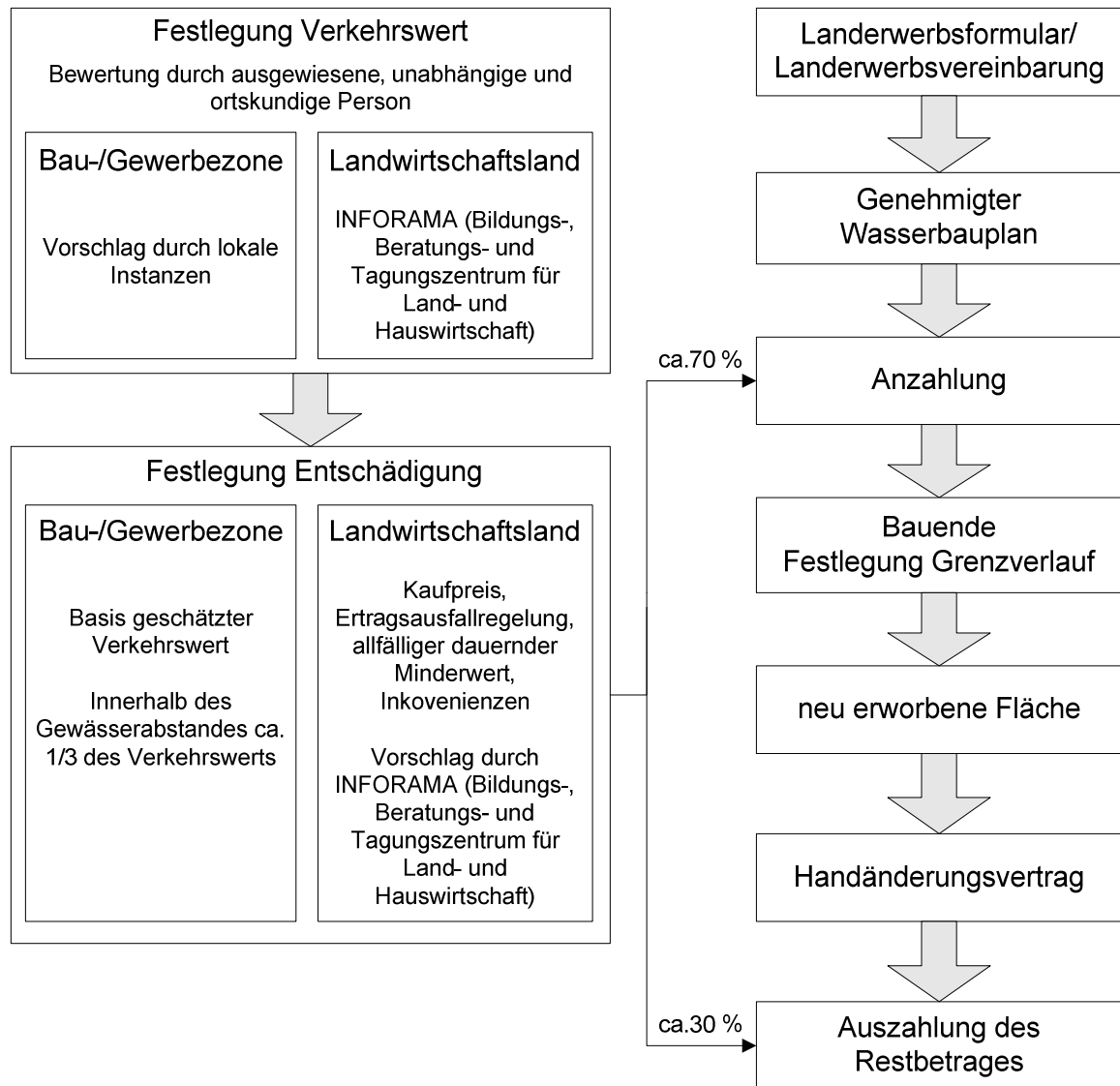


Abb. 383-1: Ablauf für den Landerwerb (freihändiges Verfahren)

Bei vorübergehender Landbeanspruchung kann für spezielle Flächen (Installationsflächen, Zufahrten, ...) eine Entschädigung von rund 3 % des Verkehrswerts (Ansatz Hypothekarzins) pro Jahr vergütet werden. Bei Landwirtschaftsland wird in der Regel der Ertragsausfall (Beizug INFORAMA) pro Jahr entschädigt.

Vorübergehend beanspruchte Flächen im unmittelbaren Baustellenbereich werden nach den Arbeiten durch die Bauherrschaft wieder in Ordnung gebracht. Eine diesbezügliche Entschädigung ist in der Regel nicht geschuldet, da diese Bauarbeiten ja nicht zuletzt auch im Interesse der direkten Anstösser erfolgen.

Tiefbauamt des Kantons Bern	Projektierung			
Fachordner Wasserbau	380	Landerwerb		
Datum: 04.01.10 / V 1.2/d Revidiert:	383	Vorgehen	Seite	3

Kann im freihändigen Landerwerbsverfahren keine gütige Einigung erzielt werden, besteht mit dem genehmigten Wasserbauplan ein Enteignungstitel. Das bedeutet, dass das Enteignungsrecht für die im Wasserbauplan präzise bezeichneten Flächen erteilt ist. Für das Verfahren des Eigentumsübergangs und die Festsetzung sowie Auszahlung der Entschädigung ist das kantonale Enteignungsgesetz (EntG [BSG 711.0]) massgebend.



Tiefbauamt des Kantons Bern	Projektierung			
Fachordner Wasserbau	380	Landerwerb		
Datum: 04.01.10 / V 1.2/d Revidiert:	384	Unterlagen	Seite	1

Landerwerbsplan (Bestandteil des Wasserbauplans)

Der Landerwerbsplan wird auf der Basis des Projektplans (Situation mit eingetragenen Massnahmen) erstellt. In diesem sind parzellenweise darzustellen:

- Erwerbsflächen
- vorübergehender Landerwerb (Installations- und Lagerflächen, Zwischendeponien, Transportpisten, ...)
- Zuteilungsflächen (Realersatzflächen)
- Abbruch von Gebäuden (ev. Enteignung vertikal)
- Enteignungen von Rechten (EntG Art. 4 [SR 711])
- Dienstbarkeiten (z. B. Aufforstungen)
- Baubeschränkungen, Nutzungsbeschränkungen
- Bauverbotslinie
- neue Einzelbäume und Bepflanzungen



Landerwerbstabelle

Die zum Landerwerbsplan gehörende Landerwerbstabelle muss folgende Angaben enthalten:

- Flächenaufteilung nach Erwerbsflächen, Zuteilungsfläche und der totalen Fläche
- Erwerbsflächen:
 - benötigte Gesamtfläche einer Parzelle für die geplante Massnahme
 - Unterteilung der Erwerbsflächen nach Kulturarten: Feld (F), Wald (W) und Weg (We)

Dies erleichtert die Landerwerbsverhandlung (differenzierter m²-Preis für die unterschiedlichen Flächenarten)
- Zuteilungsflächen:
 - Ersatzflächen
 - Entschädigungsflächen
- Fläche Total (Entspricht der Differenz aus Zuteilungsfläche und Erwerbsfläche)
- Vorübergehend beanspruchte Flächen
- Erwerb von Dienstbarkeiten
- Abbruch von Gebäuden

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Flächen approximativ berechnet sind und die definitive Vermessung erst nach der Bauausführung erfolgt.

➤ Beispiel Landerwerbsplan (inkl. Landerwerbstabelle) Kap. 730.5