

Tiefbauamt des Kantons Bern	Projektierung			
Fachordner Wasserbau	380	Landerwerb		
Datum: 04.01.10 / V 1.2/d Revidiert: 01.06.2023	381	Allgemeines/Begriffe	Seite	1

Allgemeines

Bei Wasserbauvorhaben werden regelmässig Grundstücke Dritter für dauerhafte wasserbauliche Massnahmen beansprucht. Dabei muss sichergestellt werden, dass diese wasserbaulichen Bauten, Anlagen und Massnahmen nach ihrer Erstellung unangetastet bleiben, damit sie ihren Zweck dauerhaft erfüllen können. Um dies zu erreichen, müssen die Wasserbauträgerschaften entweder die betroffenen Grundstücke erwerben oder darauf zu ihren Gunsten eine dauernde Dienstbarkeit (Nutzungsrechte / Nutzungsbeschränkungen) errichten. Werden Flächen Dritter nur vorübergehend für die Ausführung des Projekts beansprucht, wie etwa für Baupisten oder Installationsplätze, müssen sie nach Abschluss der Bauarbeiten wieder in den ursprünglichen Zustand, d.h. so wie sie vor Beginn der Bauarbeiten waren, zurückversetzt werden.

Landerwerb durch die öffentliche Hand ermöglicht eine dauerhafte Sicherung der für die Umsetzung von wasserbaulichen Massnahmen erforderlichen Landflächen. Daher sind der Kanton, die Gemeinden und andere wasserbaupflichtige Gemeinwesen an Land interessiert, das im Perimeter von Hochwasserschutzmassnahmen liegt. Nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche 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 Landerwerb sogar zu Zwecken des Realersatzes, wenn das Gesetz einen Anspruch auf Realersatz vorsieht (vgl. Art. 65 BGBB). Einen Anspruch auf Realersatz verleiht im Kt. Bern Art. 15 des Enteignungsgesetzes nur in sehr engen Grenzen. Der Landerwerb und dessen Grösse müssen 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 oder die Gemeinde Bauherrin ist und einen Teil der Kosten trägt. Die Pflicht zum Gewässerunterhalt richtet sich nach Art. 9 WBG. Allenfalls nötige Dienstbarkeiten (Nutzungsrechte / Nutzungsbeschränkungen) zur Sicherstellung des Unterhalts sind entsprechend zu Gunsten der/des Wasserbaupflichtigen einzutragen (Schwellenkorporation, Wasserbauverband, Gemeinde oder Kanton Bern).

Der Wasserbauplan (WBP) ist im Sinne des Baugesetzes (BauG [BSG 721.0]) ein Sondernutzungsplan. In Kombination mit einem korrekten Landerwerbsplan wird mit der Genehmigung des WBP ein Enteignungstitel erwirkt. Demgegenüber kann im Rahmen einer Wasserbaubewilligung (WBB) kein Enteignungstitel erwirkt werden, auch wenn dieser ein sog. Landbedarfsplan beiliegt. Die nötigen Flächen für Eigentumserwerb, dauernde Dienstbarkeiten (Nutzungsrechte / Nutzungsbeschränkungen) oder vorübergehende Beanspruchungen müssen für eine WBB einvernehmlich, freihändig erworben werden.



Tiefbauamt des Kantons Bern	Projektierung			
Fachordner Wasserbau	380	Landerwerb		
Datum: 04.01.10 / V 1.2/d Revidiert: 01.06.2023	381	Allgemeines/Begriffe	Seite	2

Hinweis zur Rodung

Ein Wasserbauplan enthält oft auch Rodungen. Das Rodungsgesuch bzw. -verfahren muss im Rahmen des Wasserbauplanverfahrens direkt mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) behandelt werden. Sind die waldrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, schickt das AWN der Leitbehörde im Wasserbauplanverfahren einen positiven Amtsbericht. Die Rodungsbewilligung wird dann innerhalb des Gesamtentscheids zum Wasserbauplan erteilt.

Die von Rodung betroffenen Flächen sind im Landerwerbsplan je nach Projektmassnahme als Eigentumserwerb, dauernde Dienstbarkeit (Nutzungsrechte / Nutzungsbeschränkungen) oder vorübergehende Beanspruchung auszuweisen. Sind die Flächen korrekt im Landerwerbsplan ausgewiesen, kann ein allfälliger Genehmigungsvorbehalt des AWN wegen fehlender Unterschrift einer Waldeigentümerschaft in der Planerlassverfügung beseitigt werden. Der genehmigte Wasserbauplan verleiht nämlich das Enteignungsrecht, wodurch die Unterschrift der Waldeigentümerschaft ersetzt wird. Es soll aber in jedem Fall zunächst versucht werden, eine gütliche Einigung zu erreichen und die nötigen Unterschriften auf dem Rodungsplan beizubringen.



Die wichtigsten Begriffe kurz erklärt

- **Eigentumserwerb**

Das sind alle Flächen, welche die Wasserbauträgerschaft von der bisherigen Eigentümerschaft in ihr Eigentum übernimmt.

- **Dauernde Dienstbarkeit (Nutzungsrechte / Nutzungsbeschränkungen)**

Das betrifft alle Flächen mit Einrichtungen oder Massnahmen auf fremdem Grund, die im Eigentum der bisherigen Eigentümerschaft verbleiben, die aber zu einer Eingriffsintensität führen, welche die bisherige Nutzung / Funktionalität des Grundeigentums ändert.

Das können beispielsweise sein:

- **Bauliche Massnahmen** (= Anbringen, Einbauen von künstlichen Einrichtungen)
- **Terrainverändernde Massnahmen** (= Aufschüttung oder Abtragung von Erdreich sowie Rückbau von bestehenden künstlichen Einrichtungen)
- **Pflanzliche Massnahmen** (= als Wiederherstellung oder Ersatz für wasserbaubedingte Eingriffe in geschützte Bestände)
- **Alle weiteren Massnahmen**, welche die jeweiligen Eigentümerschaften dauernd zu dulden haben und die sie nicht verändern dürfen.

Wie das Eigentum an Flächen können auch die Dienstbarkeiten im Härtefall im Wasserbauplanverfahren enteignet werden, sofern keine einvernehmliche Lösung möglich ist. Nach Abschluss des Projekts schliessen die Parteien einen Dienstbarkeitsvertrag ab und es erfolgt ein entsprechender Eintrag im Grundbuch.

Tiefbauamt des Kantons Bern	Projektierung			
Fachordner Wasserbau	380	Landerwerb		
Datum: 04.01.10 / V 1.2/d Revidiert: 01.06.2023	381	Allgemeines/Begriffe	Seite	3

Der «Eigentumserwerb» und die «dauernde Dienstbarkeit» (Nutzungsrechte / Nutzungsbeschränkungen) schliessen sich gegenseitig aus. Auf der gleichen Fläche kann es also nur Eigentumserwerb oder die Errichtung einer Dienstbarkeit geben, aber nie beides zusammen.

- **Vorübergehende Beanspruchung**

Das betrifft alle Flächen, die nur vorübergehend, für die Realisierung des Wasserbauvorhabens beansprucht werden. Das Land bleibt im Eigentum der bisherigen Grundeigentümerschaft. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden alle Anlagen und Installationen zurückgebaut und der Ursprungszustand wiederhergestellt.

Denkbar sind beispielsweise Baupisten, Lagerplätze, Installationsflächen, vorübergehend eingerichtete Ausweichstellen oder während des Baus umgelegte Verkehrswege.

- **Realersatz**

Unter Realersatz versteht man, dass die öffentliche Hand, die von Dritten Land für die Errichtung von Bauwerken beansprucht, diesen keine finanzielle Entschädigung, sondern eine Entschädigung in Form von gleichwertigem Land leistet.



Weil die Qualität von beanspruchten Flächen und der 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 die berechtigte Person Anspruch auf eine angemessene Entschädigung im Überflutungsfall oder auf einen Beitrag an höhere Versicherungsprämien (Art. 39 WBG [BSG 751.11]).

Die geschuldeten Entschädigungsleistungen können durch ausgewiesene Schätzer bzw. Schätzerinnen ermittelt werden. Die Auszahlung erfolgt durch den Kanton, der bei der Gemeinde einen Anteil von 33 % zurückfordert.

- **Formelle Enteignung**

Die Gemeinde, der Gemeindeverband oder die 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 zum Zeitpunkt des Entscheids der Schätzungskommission massgebend“ (Art. 21 Abs. 1 EntG [SR 711]).

Tiefbauamt des Kantons Bern	Projektierung			
Fachordner Wasserbau	380	Landerwerb		
Datum: 04.01.10 / V 1.2/d Revidiert: 01.06.2023	381	Allgemeines/Begriffe	Seite	4

Das zu erwerbende Land und die darauf stehenden Bauten oder Gebäudereste sind so zu bewerten, wie sie zum Erwerbszeitpunkt und damit z. B. nach dem Hochwasserereignis tatsächlich vorhanden sind.

- **Materielle Enteignung**

Blosse Eigentumsbeschränkungen – wenn der Eigentümerschaft 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 Landwertes 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: 01.06.2023	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 und allfälliger anderer Restriktionen (z.B. Gewässerraum) 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 und deshalb entschädigungslos hinzunehmen ist.

Tiefbauamt des Kantons Bern	Projektierung			
Fachordner Wasserbau	380	Landerwerb		
Datum: 04.01.10 / V 1.2/d Revidiert: 01.06.2023	383	Vorgehen	Seite	2

Vorgehen für den Landerwerb

Damit der Landerwerb in der Bewilligungsphase bis zum Abschluss möglichst reibungslos abläuft, ist folgendes Vorgehen empfohlen:

- Die betroffenen Grundeigentümerschaften sind frühzeitig in das Projekt einzubeziehen (Orientierung über vorgesehene Massnahmen, verschiedene Rechtserwerbsarten bezüglich der Flächen des Landerwerbsplans, Verfahren etc.)
- Vor der Genehmigung, resp. spätestens vor Baubeginn schliesst die Wasserbauträgerschaft mit den betroffenen Grundeigentümerschaften soweit möglich Landerwerbsvereinbarungen ab. Diese umfassen die je nach konkretem Fall zutreffenden Arten der drei möglichen Rechtserwerbsarten (Eigentumserwerb, dauernde Dienstbarkeit (Nutzungsrechte / Nutzungsbeschränkungen), vorübergehende Beanspruchung), die zu entrichtenden Entschädigungen sowie die Entschädigungszeitpunkte und allenfalls weitere projektbezogene Abmachungen. Dieses Dokument ersetzt nicht den Grundbucheintrag, sondern dient vor der Auflage als rechtlich nicht bindende Absichtserklärung der Unterzeichnenden und als Grundlage für das weitere Vorgehen. Nach der Auflage hat die Vereinbarung den Charakter eines bindenden Enteignungsvertrags, der aber in aller Regel auch noch in einen notariellen Vertrag umgesetzt und im Grundbuch eingetragen werden muss. Ist vor der Genehmigung der Abschluss von Landerwerbsverhandlungen nicht oder nur in einzelnen Fällen möglich, können diese Verhandlungen auch nach der Genehmigung durchgeführt werden. Erfolgreiche Verhandlungen vor der Genehmigung haben den Vorteil, dass sie oft Einsprachen vermeiden oder bereits erhobene Einsprachen bereinigen können. Kann auch nach der Genehmigung keine Vereinbarung abgeschlossen werden, ist das Enteignungsverfahren einzuleiten. Dieses sollte spätestens 4 – 6 Monate vor Baubeginn eingeleitet werden.
- Nach Umsetzung des Projekts führt das zuständige Geometerbüro das Vermessungswerk nach und bestimmt die tatsächliche Grösse der Flächen «Eigentumserwerb» und «dauernde Dienstbarkeit (Nutzungsrechte / Nutzungsbeschränkungen)».
- Ein Notariatsbüro erstellt auf Basis dieser Vermessung und der Landerwerbsvereinbarungen die Verträge betreffend Eigentumserwerb bzw. Errichtung von Dienstbarkeiten (Nutzungsrechte / Nutzungsbeschränkungen) und meldet diese dem Grundbuch zur Eintragung an.
- Erst in dieser Phase können allfällige Landumlegungen berücksichtigt und durchgeführt werden.
- Das Grundbuchamt trägt die Eigentumserwerbe und Dienstbarkeitserrichtungen (Nutzungsrechte / Nutzungsbeschränkungen) im Grundbuch ein.



Tiefbauamt des Kantons Bern	Projektierung			
Fachordner Wasserbau	380	Landerwerb		
Datum: 04.01.10 / V 1.2/d Revidiert: 01.06.2023	383	Vorgehen	Seite	3

Für die vorübergehende Landbeanspruchung (z.B. für Installationsflächen, Zufahrten, Anpassungsflächen etc.) wird in der Praxis nur dann eine Entschädigung ausgerichtet, wenn dadurch ein Schaden oder eine wesentliche Beeinträchtigung resultiert (z.B. Ertragseinbusse auf Landwirtschaftsland oder Wegfall eines Parkplatzes in der Bauzone). In allen anderen Fällen ist keine Entschädigung geschuldet, das Gelände wird aber durch die Bauherrschaft auf Kosten des Projekts wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt.

Wird eine Entschädigung ausgerichtet, wird in der Landwirtschaftszone der Ertragsausfall übernommen (z.B. Schätzung durch INFORAMA), in der Bauzone der tatsächlich entstandene Schaden (z.B. Mietzinsausfall bei einem vermieteten Parkplatz). In besonderen Fällen (z.B. langjährige Nutzung eines Installationsplatzes) kann eine Entschädigung auch in Prozent des Verkehrswerts ermittelt werden. Praxismässig wird als Prozentsatz der auf der Webseite des Bundesamts für Wohnungswesen publizierte hypothekarische Referenzzins gewählt.



Kann im freihändigen Landerwerbsverfahren keine gütliche Einigung erzielt werden, besteht mit dem genehmigten Wasserbauplan ein Enteignungstitel. Das bedeutet, dass das Enteignungsrecht für die im Wasserbauplan präzise bezeichneten Flächen für den Eigentumserwerb und für den Erwerb von anderen dinglichen Rechten (dauernde Dienstbarkeiten (Nutzungsrechte / Nutzungsbeschränkungen)) sowie vorübergehende Beanspruchungen 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: 01.06.2023	384	Unterlagen	Seite	1

Ausgangslage

Der Erwerb bzw. die Sicherung der nötigen Rechte an betroffenen Grundstücken oder Grundstücksflächen wird im Landerwerbsplan geregelt. Dieser ist notwendiger Bestandteil aller Wasserbaupläne, welche für ihre Umsetzung Land von Dritten in Anspruch nehmen. Wasserbaupläne sind Sondernutzungspläne, die mit ihrer Genehmigung das Enteignungsrecht verleihen. Damit kann ein rechtskräftiger Plan auch dann durchgesetzt und für die Zukunft gesichert werden, wenn der Erwerb der nötigen Rechte mit einer Grundeigentümerschaft nicht einvernehmlich geregelt werden kann.

Der Landerwerbsplan muss die von der Wasserbauträgerschaft benötigten Rechte präzise bezeichnen. Es ist darzustellen, an welchen Grundstücken bzw. Grundstücksflächen das Eigentum erworben wird, auf welchen eine dauernde Dienstbarkeit (Nutzungsrechte / Nutzungsbeschränkungen) errichtet und welche nur vorübergehend beansprucht werden sollen. Der Muster Landerwerbsplan bildet das ab (vgl. Muster des Landerwerbsplans in Kapitel 730.5). Auch Geländemodellierungen mit einer wasserbaulichen Funktion bedürfen einer dauernden Dienstbarkeit!



Parteien

In den Landerwerbsvereinbarungen werden folgende Parteien unterschieden:

- die aktuelle Eigentümerschaft der betroffenen Parzellen. Ebenso zu berücksichtigen sind allfällige Pächterinnen bzw. Pächter, Baurechtsnehmende etc., da sie in den ihnen eingeräumten Nutzungsrechten durch die Landbeanspruchung ebenfalls betroffen werden.
- die Wasserbauträgerschaft (Schwellenkorporation, Gemeindeverband, Gemeinde oder Kanton).

Der Landerwerbsplan regelt nur, aber zwingend das, was für die Umsetzung der geplanten wasserbaulichen Massnahmen unter den aktuellen Eigentumsverhältnissen nötig ist.

Landumlegungen/-abtausch unter Dritten, die z.B. der Verbesserung oder gerechteren Umsetzung des Projekts dienen, aber für dessen wasserbauliche Ausführung **nicht zwingend nötig sind, gehören nicht in den Landerwerbsplan.**

Sind solche Landumlegungen/-abtausch für die Ausführung des Projekts jedoch zwingend nötig, müssen die entsprechenden Flächen entweder **von der Wasserbauträgerschaft vor der Planaufgabe erworben werden oder sind die Flächen im Landerwerbsplan als Erwerb der Wasserbauträgerschaft vorzusehen**, damit sie später den Betroffenen zugeteilt werden können.

Tiefbauamt des Kantons Bern	Projektierung			
Fachordner Wasserbau	380	Landerwerb		
Datum: 04.01.10 / V 1.2/d Revidiert: 01.06.2023	384	Unterlagen	Seite	2

Zuteilungen oder Verteilung des Landes unter Dritten werden in einer späteren Phase durchgeführt. Sie können dem Wasserbauplandossier als separater Plan bzw. als orientierende Unterlage beiliegen.

Landerwerbsplan und Erwerb von dinglichen Rechten

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

- Eigentumserwerb
- Dauernde Dienstbarkeit (Nutzungsrechte / Nutzungsbeschränkungen)
 - Enteignung von Rechten (EntG Art. 4 [SR 711])
 - Dienstbarkeiten (z. B. Geländemodellierungen, Niederhaltezone, Aufforstungen, Wegrechte)
 - Bau- oder Nutzungsbeschränkungen
 - Bauverbotslinie
 - Neue Einzelbäume und Bepflanzungen
 - Etc.
- Vorübergehende Beanspruchungen für z.B.
 - Installations- und Lagerflächen
 - Zwischendeponien
 - Baupisten
 - Anpassungsflächen
 - Etc.



Landerwerbsverzeichnis

Das zum Landerwerbsplan gehörende Landerwerbsverzeichnis muss folgende Angaben enthalten:

Flächenaufteilung nach:

- Eigentumserwerbsflächen:
 - benötigte Gesamtfläche einer Parzelle für die geplante Massnahme
- Flächen, welche mit dauernden Dienstbarkeiten (Nutzungsrechte / Nutzungsbeschränkungen) belegt werden
- Vorübergehend beanspruchte Flächen

Ausdehnung und Genauigkeit von Flächen

Das Wasserbaugesetz des Kantons Bern akzeptiert gewisse Toleranzen für die Ausführung von Wasserbauprojekten (Art. 20 WBV [BSG 751.111.1]), ohne dass eine Projektänderung eingereicht werden muss. Die örtliche Lage ist aber so genau wie möglich anzugeben.

Tiefbauamt des Kantons Bern	Projektierung			
Fachordner Wasserbau	380	Landerwerb		
Datum: 04.01.10 / V 1.2/d Revidiert: 01.06.2023	384	Unterlagen	Seite	3

Die zulässigen Abweichungen bei der Ausführung betragen:

- ausserhalb des Siedlungsbereiches: in der Längsrichtung ± 25 Meter, quer zum Gewässer ± 5 Meter;
- innerhalb des Siedlungsbereiches: in der Längsrichtung ± 5 Meter, quer zum Gewässer ± 1 Meter.

Diese Toleranzen gelten nicht für den Landerwerb (Art. 20 Abs. 4 WBV [BSG 751.111.1]), also die Landbeanspruchung in jeder Form (Eigentumserwerb, dauernde Dienstbarkeit (Nutzungsrechte / Nutzungsbeschränkungen), vorübergehende Beanspruchung).

Planungsbüros müssen also die nötigen Flächen im Landerwerbsplan so gross ausscheiden, dass auch die zulässigen Toleranzen in der Ausführung umfasst sind. Denn für den Eintrag im Grundbuch bzw. für die Durchsetzung auch gegen den Willen der Grundeigentümerschaft können die betroffenen Flächen (Eigentumserwerb, dauernde Dienstbarkeit (Nutzungsrechte / Nutzungsbeschränkungen), vorübergehende Beanspruchung) zwar kleiner sein als im genehmigten Landerwerbsplan, aber nie grösser.



In vielen Fällen kann zudem aus sachlichen Gründen nicht die volle Toleranz ausgeschöpft werden, da das für die betroffene Grundeigentümerschaft unverständlich oder unzumutbar wäre. Deshalb gilt: Je einschneidender eine Massnahme für die Grundeigentümerschaft ist, desto präziser soll der Landerwerbsplan sein (möglichst: Verzicht auf Toleranzen).

Hinweis zur Wasserbaubewilligung: lediglich Landbedarfs-, aber kein Landerwerbsplan

Der Landbedarfsplan ist eine Beilage der Wasserbaubewilligung (WBB) und weist denselben Inhalt auf wie der Landerwerbsplan. Mit dem Landbedarfsplan kann allerdings kein Enteignungstitel erworben werden. Die nötigen Flächen für Eigentumserwerb, dauernde Dienstbarkeiten (Nutzungsrechte / Nutzungsbeschränkungen) oder vorübergehende Beanspruchungen müssen für eine WBB einvernehmlich, freihändig erworben werden.

Technischer Bericht

Das Thema Landerwerb ist Bestandteil des technischen Berichts. Das entsprechende Kapitel soll die Grundsätze und die Bedeutung der verschiedenen Flächen im Landerwerbsplan darstellen. Weiter sind die jeweiligen projektspezifischen Massnahmen auszuführen (vgl. Fachordner Wasserbau, Kapitel 373 „6. Projektbeschreibung / Massnahmenplanung“).

- „Erläuterungen zum Muster Landerwerbsplan“ und „Muster Landerwerbsplan“ Kap. 730.5