

Raumbeschaffung für Revitalisierungen

am Beispiel der Landumlegung Oberburg - Mattenhof

Donnerstag, 3. März 2016

Ausgangslage

Im Dorfgebiet von Oberburg kommt es immer wieder zu Überflutungen. Bei Starkregen können die Wassermassen des Luterbachs nicht schadlos abgeleitet werden.

Seit dem Bau des Poldersystems im Underbärgetal (Gemeinde Burgdorf), mit Drosselung des Chrouchtalbachs auf eine Wassermenge von ca. 3 m³/s, ist es in der Regel der Luterbach der unterhalb des Zusammenflusses mit dem Chrouchtalbach Probleme bietet.

Warum eine Landumlegung?

Die betroffenen Grundeigentümer haben Gewähr, dass das Flurwegnetz und die Parzellen optimal den neuen Gegebenheiten angepasst werden.

Die Grundeigentümer erhalten eine Neuzuteilung, die wertmässig ihrem „Alten Bestand“ entspricht.

Andere Möglichkeiten: Landerwerb im Rahmen des Wasserbauplans durch freihändigen Kauf, Grenzvereinbarungen, Abtausch und (in letzter Konsequenz) Enteignungen.

Eigentumsverhältnisse

Der provisorisch ausgeschiedene Perimeter der LU Oberburg - Mattenhof umfasst total 107 Parzellen (Teilparzellen) die im Besitz von 42 Grundeigentümern sind. Die Eigentumsverhältnisse von 8 ausgewählten Grundeigentümern sind im Plan Eigentumsverhältnisse dargestellt.

Ökologie

Der Chrouchtalbach fliesst heute auf der ganzen Länge parallel zur Krauchthalstrasse. Die Linienführung ist schnurgerade, eine Bestockung fehlt fast gänzlich. Ebenfalls der Luterbach fliesst vom Mattehof bis zum Zusammenfluss mit dem Chrouchtalbach parallel zur Zimmerbergbergstrasse und anschliessend parallel zur Krauchthalstrasse. Beim Luter- und Chrouchtalbach sind die erforderlichen Gewässerraumbreiten nicht vorhanden.

Gemäss verbindlichem Wasserbauplan und Wasserbaubewilligung sind folgende Gewässerraumbreiten festgelegt worden:

Gewässerrevitalisierung Luterbach

Gewässerraumbreite: 20 m

Gewässerrevitalisierung Chrouchtalbach

Gewässerraumbreite: ca. 14 m ohne Uferweg

Hochwasserrückhaltebecken Luterbach

Ebenfalls im Bereich des neuen Hochwasserrückhaltebeckens sind ökologische Massnahmen vorgesehen. Die Aufwertungsmassnahmen können dem verbindlichen Wasserbauplan entnommen werden.

Perimeter

Der vorliegende Perimeter wurde in Absprache mit der Schwellenkorporation Oberburg, der Abteilung Strukturverbesserungen und Produktion und dem Obergeringenieurkreis IV ausgearbeitet.

Der Perimeter umfasst die für die Realisierung der Wasserbauprojekte benötigten Parzellen und berücksichtigt die eigentumsrechtlichen Verflechtungen.

Perimeterfläche

Perimeterfläche Gemeinde Oberburg:	90'16'54 m ²
Perimeterfläche Gemeinde Burgdorf:	5'45'74 m ²
Perimeterfläche total:	95'62'28 m ²

Anzahl Parzellen

Anzahl Parzellen inkl. Teilparzellen auf dem Gemeindegebiet von Oberburg:	99
Anzahl Parzellen inkl. Teilparzellen auf dem Gemeindegebiet von Burgdorf:	8
Anzahl Parzellen inkl. Teilparzellen im Perimeter:	107

Anzahl Grundeigentümer

Anzahl Grundeigentümer im Perimeter:	42
--------------------------------------	----

Ziele der Landumlegung

Mit der Landumlegung soll das benötigte Land für die geplanten Massnahmen bereitgestellt werden:

- **Hochwasserschutz und Gewässerrevitalisierung Luterbach**
Abschnitt Hochwasserrückhaltebecken Luterbach - Hänzirain, inklusive Verlegung Luterbachstrasse
- **Gewässerrevitalisierung Chrouchtalbach**
Abschnitt Gemeindegrenze Burgdorf - Einmündung Luterbach
- **Verkehrssanierung Krauchthalstrasse Oberburg (Kantonsstrasse)**

Die Realisierung dieser Massnahmen benötigt eine Landfläche von ca. 5 Hektaren.

Ein allfälliger Landbedarf für das Ausscheiden eines Überflutungsgebietes im Hochwasserrückhaltebecken ist nicht eingerechnet.

Ziel: Wertgleiche Neuzuteilung für alle betroffenen Grundeigentümer.

Massnahmen

- Bodenbewertung (Bonitierung)
- Ausscheiden der benötigten Landflächen für die geplanten Wasserbaumassnahmen
- Verkehrssanierung Krauchthalstrasse Oberburg (Kantonsstrasse)
- Anpassen der Grundstücke an die neue Situation (Neuzuteilung)
- Pachtlandarrondierungen
- Anpassen des Flurwegnetzes an die neue Situation (Wegebau)
- Rekultivierung wegfallender Flurwege
- Abschätzen von Mehr- und Minderwerten (Bäume, Masten, Stangen, Schächte, Brunnstuben, usw.)
- Abgeltung von Nutzungsbeschränkungen und Bewirtschaftungsbehinderungen (Dämme, Böschungen)
- Neuregelung der Dienstbarkeiten und Grundlasten
- Vermarchung mit anschliessender Neuvermessung

Landkäufe

Im Rahmen vorgezogener Grundeigentümergegespräche konnte die Schwellenkorporation Oberburg verschiedene Land- und Waldparzellen erwerben.
Die Schwellenkorporation (Eigentümerin Nr. 24) besitzt aktuell 16 Parzellen im Perimeter mit einer **Totalfläche von 7.7 Hektaren**.

Benötigte Landflächen für:

- Realisierung Hochwasserrückhaltebecken Luterbach
- Gewässerrevitalisierung Luterbach
- Gewässerrevitalisierung Chrouchtalbach
- Verkehrssanierung Krauchthalstrasse

Totaler Landbedarf: ca. 5.0 Hektaren

Geschätzter Landbedarf für den Wegebau im LU-Perimeter ca. 1.0 Hektare

Fazit

Die Schwellenkorporation Oberburg besitzt genügend Land.
Die geplanten Massnahmen können ohne **allgemeinen Abzug** realisiert werden.

Kostenschätzung

Bruttokosten pro Hektare aufgrund ausgeführter Meliorationen

Nur für die Landumlegung und die dadurch verursachten Anpassungen, **ohne** Neuvermessung.

Die Kosten können am besten aufgrund von Erfahrungswerten ermittelt werden, z.B. über **Bruttokosten** pro Hektare.

Perimetergrösse: ca. 95 Hektaren

Bruttokosten pro Hektare (ha) von ausgeführten Landumlegungen / Gesamtmeliorationen (ohne Neuvermessung)

	Bruttokosten pro ha	Perimeterfläche in ha
Gesamtmelioration Krauchthal (1980 - 2001)	17'600.-	885
Gesamtmelioration Höfen (1986 - 2001)	14'500.-	430
Gesamtmelioration OHB (1991 - 2003)	15'700.-	396

(OHB = Oppligen-Herbligen-Brenzikofen)

Annahme

Sämtliche Bachausbauten inkl. Uferwege gehen zulasten der Wasserbauprojekte.
Die Bruttokosten pro Hektare können am ehesten mit der Gesamtmelioration Höfen verglichen werden (Wegebaumelioration ohne Bachausbauten).

Bruttokosten pro Hektare: ca. Fr. 16'000.-

Kostenschätzung für die Landumlegung Oberburg – Mattenhof:

95 Hektaren x Fr. 16'000.- = **ca. Fr. 1.5 Mio.**

Finanzierung

Die Kosten der **Landumlegung** von ca. Fr. 1.5 Mio. werden voraussichtlich zu 2/3 von Bund und Kanton (Wasserbau- und Strukturverbesserungskredite) getragen.
Die Restkosten von ca. 1/3 werden von der Schwellenkorporation Oberburg übernommen.

Die Massnahmen gemäss **Wasserbau- und Strassenplan** werden zu ca. 2/3 (Wasserbaukredite) von Bund und Kanton und zu ca. 1/3 von der Schwellenkorporation Oberburg getragen.

Den betroffenen Grundeigentümern erwachsen keine Restkosten aus der Landumlegung (angeordnete Landumlegung, Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern).

Die Kosten für die Verkehrssanierung Krauchthalstrasse Oberburg (Kantonsstrasse) trägt der Kanton Bern und die Einwohnergemeinde Oberburg.

Fazit

Mit einer Landumlegung können die benötigten Landflächen für die geplanten Hochwasserschutzmassnahmen am effizientesten bereitgestellt werden. Die Grundeigentümer im Perimeter erhalten in der Regel eine wertgleiche Neuzuteilung. Sie profitieren von einem neuen Flurwegnetz und besseren Parzellenformen. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird das ganze Perimetergebiet vermarcht und neu vermessen.