Merkblatt

Raumsicherung

Sieben zielführende Werkzeuge
zum Zwecke der Raumsicherung für Gewässerrevitalisierungen

WASSER-AGENDA 21 Forum Chriesbach Überlandstrasse 133 CH-8600 Dübendorf Tel. +41 58 765 54 27 info@wa21.ch www.wa21.ch

Impressum

Herausgeberin
Wasser-Agenda 21

Autorin
Carol Hemund

Leitung
Carol Hemund, Projektleitung (Wasser-Agenda 21), Susanne Haertel-Borer (BAFU), Urs Fischer (Lohner + Partner), Willy Müller (Kanton Bern)

Begleitung
Marc Autenrieth (Kanton Zürich), Gabrielle Bakels (ASTRA), Alexandra Cropt, (Schweizerisch Bauernverband), Roger Dürrenmatt (Kanton Solothurn), Martin Fritsch (Sofies emac AG), Peter Hässig (Hässig Consulting), Willy Jordy (Geobau Ingenieure AG), Norbert Kräuchi (Kanton Aargau), Beat Röösli (Schweizer Bauernverband), Andreas Schild (ehem. BLW), Ulrich von Blücher (BAFU), Sarah Zbinden (Lohner + Parnter)

Zitiervorschlag
Wasser-Agenda 21 (2017): Merkblatt Raumsicherung, Sieben zielführende Werkzeuge zum Zwecke der Raumsicherung für Gewässerrevitalisierungen.

Link
https://plattform-renaturierung.ch/revitalisierung/weitere-informationen-revit/projekt-raumsicherung/

Kontakt
renaturierung@wa21.ch

Merkblätter von Wasser-Agenda 21
Merkblätter von Wasser-Agenda 21 gewährleisten eine gute Praxis und geben Hinweise für einen einheitlichen Vollzug. Sie wurde mit aller Sorgfalt und nach bestem Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann Wasser-Agenda 21 keine Gewähr übernehmen.

Änderungsverzeichnis

Version	Datum	Verfasser	Bemerkungen
1-01	20. Dezember 2017	Carol Hemund	1. Version
1-02	30. August 2022	Stefan Vollenweider	Anpassung Layout

Vorwort

Der Realisierungserfolg zur erfolgreichen Umsetzung der strategischen Revitalisierungsplanung hängt in hohem Masse von sieben Hauptfaktoren ab. Der wohl wichtigste ist jedoch der Raum, die Verfügbarkeit von Raum zur Realisierung von Gewässerrevitalisierungen. Der Begriff Raumsicherung steht im vorliegenden Bericht anders als in Pozzi et al. 2017[1] sowohl für die planerische Sicherung von Raum wie auch für den eigentlichen Landerwerb (Raumbeschaffung).

Ziel des vorliegenden Merkblattes war es, die zielführendsten Werkzeuge zur Raumsicherung für Revitalisierungen zu ermitteln. Dazu wurden Expertenbefragungen (Interviews) mit kantonalen und kommunalen Fachleuten, Ingenieur- und Planungsbüros, Verbänden sowie NGO's durchgeführt und die verschiedenen Vorgehensweisen zusammengetragen.

Daraus ist eine Sammlung von Fallbeispielen entstanden, welche auf der Website www.plattform-renaturierung.ch > Fallbeispiel-Sammlung abrufbar ist. Die Sammlung widerspiegelt den Wissensstand vom September 2017. Sie kann bei Bedarf beliebig erweitert werden. Nachfolgend werden *Fallbeispiele aus dieser Sammlung* in kursiver Schrift hervorgehoben.

Sowohl das Merkblatt als auch die Fallbeispiel-Sammlung richten sich primär an die kantonalen Fachstellen und an Ingenieur- und Planungsbüros, welche als Auftragnehmer Revitalisierungen planen und umsetzen. Beide Produkte sollen insbesondere auch Neuzugänger:innen den Einstieg in die Thematik erleichtern.

Für die Raumsicherung in Ihrem Projekt gibt es nicht DIE beste Methode, meistens ist es eine Kombination aus verschiedenen Instrumenten und Vorgehensweisen. In diesem Bericht werden sieben zielführende Werkzeuge zum Zweck der Raumsicherung für Gewässerrevitalisierungen vorgestellt:

1. Gewässerbezogene Planungsinstrumente
2. Landwirtschaftliche Planungsinstrumente
3. Plangenehmigung
4. Aktive Bodenpolitik
5. Dienstbarkeiten / Nutzungsverträge
6. Entschädigungen
7. Verhandlungen

Bitte beachten Sie, dass generell empfohlen wird, die Grundeigentümer und Bewirtschafter (v.a. Landwirtschaft) in sämtliche Prozesse einzubeziehen.

Weiterführende Literatur oder detaillierte Beschreibungen der Werkzeuge finden Sie unter https://plattform-renaturierung.ch > Mediathek (Stichwort „Raumsicherung").

Eine breite Übersicht zu sämtlichen landschaftspolitischen Instrumenten bietet ausserdem die BAFU-Publikation „Umwelt-Wissen 1611" (Seiten: 54-70, 74-82, 86-90).

[1] Pozzi A., Marti T., Arrigo-Meier S. (2017): Raumsicherung für Revitalisierungen – Erfahrungen und Empfehlungen aus der Praxis in: Ingenieurbiologie 2/2017, S. 10-15.

1 Gewässerbezogene Planungsinstrumente

Planungsinstrumente wie Konzepte, Sach- und Richtplanungen sind Planungen, die grössere zusammenhängende Räume umfassend und weitblickend betrachten, sowohl aus rein fachlicher, aber auch aus Sicht der Betroffenen mittels Partizipation. Sie sensibilisieren die Betroffenen, sind Türöffner und bereiten das Terrain vor. Sach- und Richtplanungen sind „behördenverbindlich“, während Konzepte, wie zum Beispiel Landschaftsentwicklungskonzepte (LEK) oder Gewässerentwicklungskonzepte (GEK), meistens freiwillig und nicht verbindlich sind.

a. Das **LEK** befasst sich mit der Entwicklung einer ganzen Landschaft. Dazu formuliert es Entwicklungsziele und beschreibt entsprechende Massnahmen. Bezogen auf die Gewässer können in einem LEK verfügbare Flächen frühzeitig identifiziert und allenfalls durch eine aktive Bodenpolitik bereits für spätere Massnahmen, wie z.B. die Ausdolung oder Aufwertung von Gewässern, gesichert werden.
b. Ein **GEK** entwickelt mittels Partizipation - auf der Basis eines Fachleitbilds mit fachlichen Zielen und Handlungsempfehlungen - ein Bürgerleitbild mit Zielen und Wünschen der betroffenen Akteure. Zielkonflikte werden nach Möglichkeit bereinigt oder aber explizit darauf hingewiesen. Beide Leitbilder führen zu einem abgeglichenen Konzept mit einem Massnahmenkatalog. Der Prozess selbst, der zum Gesamtkonzept führt, ist zur Verankerung der GEK-Kultur über die Laufzeit hinaus in die Zukunft, ebenso wichtig und wertvoll. Die gemeinsame Unterzeichnung (Commitment) des GEK durch die Akteure ist zu empfehlen und hilfreich für die Umsetzung der Massnahmen in Folgeprojekten.
c. Ein **Sach- oder Richtplan** – wie z.B. ein Gewässerrichtplan (GRP) - fasst im Rahmen einer gesamtheitlichen Betrachtung alle relevanten wasserbaulichen Sichtweisen im Einzugsgebiet eines Gewässers und stellt sie einander gegenüber. Daraus wird der angestrebte Zielzustand definiert und die zum Erreichen dieses Zustandes erforderlichen Massnahmenkonzepte formuliert. Sach- oder Richtplanung können behördenverbindlich sicherstellen, dass die anstehenden Hochwasserschutz- und Gewässerrevitalisierungsaufgaben unter Berücksichtigung des ganzen Einzugsgebiets sowie sämtlicher betroffenen Interessen geplant und innert nützlicher Frist umgesetzt werden können.

Beispiele

- LEK: *Sattel*, *Höfen*
- GEK: Alpenrhein (*RHESI*), Kander (*Augand*), Sense, Hasli, Lombach
- GRP: *Kander*, Hasliaare, Schüss

2 Landwirtschaftliche Planungsinstrumente (Landumlegungen, Meliorationen)

a. Die **Landwirtschaftliche Planung (LP)** ist ein Instrument zur besseren Einbindung der landwirtschaftlichen Entwicklungsbedürfnisse in die Raumplanung. Diese Bedürfnisse werden in den einzelnen Regionen mittels LEK’s definiert und die daraus abgeleiteten Massnahmen mit begleitenden Gesamtmeliorationen umgesetzt (BLW, Suissemelio, Geosuisse 2009[2]). Es gibt drei mögliche Auslöser für eine LP:
   - Fall A) Umfassende landwirtschaftliche Strukturverbesserung (z.B. Gesamtmelioration, Projekt zur regionalen Entwicklung PRE)
   - Fall B) Grosses, raumrelevantes Infrastrukturprojekt (z.B. Flussbauprojekte, Bahntrassees, Strassen, Industriekomplexe, touristische Anlagen)
   - Fall C) Übergeordnetes Planungsvorhaben (z.B. 3.te Rhonekorrektion).

[2] BLW, Suissemelio, Geosuisse (2009): Landwirtschaftliche Planung – Position und Entwicklung der Landwirtschaft im Zusammenhang mit raumrelevanten Vorhaben. Broschüre zum detaillierten Bericht. Bundesamt für Landwirtschaft BLW, Schweizerische Vereinigung für ländliche Entwicklung suissemelio, Schweizerischer Verband für Geomatik und Landmanagement geosuisse.

LP's erstrecken sich meist über lange Zeithorizonte (15 Jahre) und die «Land-in-AnspruchNahmen» erfolgen in grossem Umfang (> 400ha). Eine Revitalisierung innerhalb einer LP zu platzieren kann die Raumsicherung erleichtern, weil die Revitalisierungsflächen gegenüber den anderen Landflächen (z.B. Kompensationsflächen Bahn) einen verhältnismässig geringen Anteil ausmachen.

b. Die **Landumlegung (LU)** ist gleichbedeutend mit den Begriffen Bodenverbesserung, Güterzusammenlegung, (Gesamt-) Melioration GM (vgl. suissemelio > Glossar oder wikimelio). Unter Einhaltung der Eigentumsgarantie verbessert eine LU die landwirtschaftliche Infrastruktur (Parzellierung/Arrondierung, Zufahrt). Die LU funktioniert allerdings nur ausserhalb der Bauzone.

   Steht im Rahmen von landwirtschaftlichen Strukturverbesserungen oder grösseren Infrastrukturvorhaben ohnehin eine LU an, bietet sich hier eine gute Möglichkeit zur Raumsicherung für Revitalisierungen (BAFU 2008[3]). Allerdings wird die Einbindung von Revitalisierung in eine GM nur dann empfohlen, wenn es sich um ein grosses Projekt handelt. Die Umsetzung von kleinen Revitalisierungsprojekten funktioniert besser über Genossenschaften.

   Angeordnete LU: Gem. Art. 100 LwG kann eine LU vom Kanton angeordnet werden (vgl. auch Art. 68 GSchG und Art. 20 RPG). In einigen Kantonen können auch die Gemeinden eine LU auslösen. Eine LU kann z.B. von der Gemeinde bei einer Baulandumlegung angegangen werden und ist als Chance wahrzunehmen. Das Verfahren ist zwar lang, da jeder Schritt aufgelegt werden muss, hingegen besteht ein geringeres Risiko, dass das Projekt aufgrund einer einzelnen Person scheitert (Mehrheitsentscheid). Ausserdem werden bei einer durch den Kanton angeordneten GM die Restkosten vom Kanton getragen, wobei dieser allerdings auf die Bauherrschaft verzichten muss. Ein weiterer Vorzug ergibt sich für Drittprojekte (Wasserbau, Bahn oder Strasse) innerhalb einer GM, diese können nämlich nötigenfalls von einem vorzeitigen Baubeginn Gebrauch machen (vorzeitige Besitzzuweisung).

   Vertragliche Freihändige/Freiwillige LU: Gem. Art. 101 LwG können mehrere Grundeigentümer eine LU schriftlich vereinbaren (z.B. Gründung einer Genossenschaft); dieses Vorgehen erfordert indes die Zustimmung aller Eigentümer, d.h. jeder einzelne Grundeigentümer entscheidet über das Zustandekommen des Projekts.

Beispiele

- LP: *3. Rhonekorrektion*, *HWS Linth 2000*, *RHESI (GEK Alpenrhein)*
- LU: *Herzogenbuchsee-Önzberg*, *Altache*, *Luterbach-Oberburg*

3 **Plangenehmigung** (grundeigentümerverbindlich)

Mit einem Plangenehmigungsverfahren erfolgt eine grundeigentümerverbindliche Raumsicherung. Vergleichbar mit einem Sondernutzungsplan werden für Grundstücke mit dem Plangenehmigungsverfahren spezifische Planwerke erlassen, die Art, Mass und Gestaltung der wasserbaulichen Nutzung festlegen, meistens in Kombination mit einer Baubewilligung. In der Regel wird im Plangenehmigungsverfahren auch der Aspekt „Land und Rechte" geregelt.

Für den Landerwerb ist dabei grundsätzlich nach dem Kaskaden-Prinzip vorzugehen: freihändiger Landerwerb > Landumlegung > Enteignung. Die Enteignung – obwohl vielfach der einfachste Weg mit einer Festlegung des Landpreises durch eine Schatzungskommission – kann jedoch bei Revitalisierungen nicht das Ziel sein und ist nur als letztes Mittel einzusetzen. Um eine Enteignung zu legitimieren, braucht es ein übergeordnetes öffentliches Interesse und einen politischen Willen, diese umzusetzen. Daher ist der Fokus auf den freihändigen Landerwerb und die Landumlegung zu setzten.

---

[3] BAFU 2008: Auendossier: Faktenblätter. Red.: Auenberatungsstelle, Hrsg.: Bundesamt für Umwelt BAFU, 2001-2008. Faktenblatt 9 Auen und Raumsicherung.

Beispiele

- Sondernutzungsplan: *Moosbach (Überbauungsordnung)*
- Wasserbauplanverfahren: *Werdenberger Binnenkanal*, *HWS Bödeli*
- Sondernutzungsplan: *Haslibach (Quartierplanverfahren)*

4 **Aktive Bodenpolitik** (proaktive Raumsicherung)

a. Erfolgt ein Revitalisierungsprojekt auf dem Grundeigentum der **öffentlichen Hand**, ist eine Realisierung oft viel einfacher möglich. Das gleiche gilt, wenn die öffentliche Hand Realersatz für einen direkten Landabtausch oder für eine Landumlegung anbieten kann. Um das Abtauschen/Einbringen von Grundeigentum der öffentlichen Hand zu ermöglichen, ist jedoch – unter Berücksichtigung des BGBB (u.a. Art. 62h) – eine aktive Bodenpolitik mit einer (längerfristigen) Grundeigentumsstrategie notwendig. Zum Beispiel:

   - Reservieren von bereits im Grundeigentum der öffentlichen Hand befindenden Grundstücken als potenzielle Realersatzflächen;
   - Strategisches Erwerben und Arrondieren von Flächen, die später als Realersatzflächen wieder abgegeben oder in eine Landumlegung eingeworfen werden können (nicht an ein Projekt oder an einen Standort gebunden);
   - Strategisches Erwerben resp. vorzeitiger Landkauf und Arrondieren von Flächen im Hinblick auf ein Projekt / auf einen Standort bezogen (allerdings müssen für den Erwerb von Landwirtschaftsland in der Regel entsprechende Planungen vorliegen, z.B. eine Richtplanung);
   - Bereitstellen von finanziellen Mitteln («Kriegskasse») für eine aktive Bodenpolitik.

b. Nicht nur die öffentliche Hand, sondern auch **NGOs und Ökofonds** können eine aktive Bodenpolitik zu Gunsten von Revitalisierungsprojekten betreiben. Allerdings gilt es auch in diesen Fällen das BGBB zu berücksichtigen. Ökofonds können zwar kein Grundeigentum besitzen, jedoch ist es möglich, dass sie Land zum Zweck von Revitalisierung zu Handen eines Dritten erwerben oder den Landerwerb mitfinanzieren.

Beispiele

- Öffentliche Hand: *Sanierung Hagneck Kanal*, *Revitalisierung Biber*, *Ausdolung Nidergraben*, *Rheinhölzle*
- NGO (zusammen mit Kanton): *Auenrenaturierung Chly Rhy*

5 Dienstbarkeiten / Nutzungsverträge

Wenn der Landerwerb zum Eigentum als absolutes dingliches Recht aus verschiedenen Gründen nicht zur Diskussion steht, kann der sogenannte Erwerb beschränkter dinglicher Rechte allenfalls zum Ziel führen. Eine anderweitige Nutzung, z.B. als Gewässerraum im eigentlichen Sinne, wird durch eine Dienstbarkeit (Servitut) geregelt, die im Grundbuch öffentlich gemacht werden muss (Art. 730 ff ZGB).

a. Der **Dienstbarkeitsvertrag** dient zur Errichtung einer Dienstbarkeit im Grundbuch und muss gemäss Grundbuchverordnung (GBV) gewisse Anforderungen erfüllen:
   - Bezeichnung der Vertragsparteien (Angaben gemäss Art. 51 GBV)
   - Bestimmen des belasteten Grundstückes und des berechtigten Grundstückes oder der berechtigten Person
   - Beschreibung des Rechts (Dulden oder Unterlassen!)
   - Eventuell Regelung über Unterhalt (ansonsten gilt Art. 741 ZGB)
   - Eventuell Lokalisierung in Planbeilage
   - Vereinbarung über Eintragung im Grundbuch
   - Vereinbarung über Entschädigungen (für Rechtseinräumung und/oder für Rechtsausübung)
   - Regelung bezüglich Übernahme der Notariats-/Grundbuchgebühren
   - Grundbuchanmeldung

b. Ein Nutzungsvertrag der nur zwischen vereinbarten Vertragspartnern gültig ist, bedarf keines Grundbucheintrags ist aber deswegen nicht allgemein gültig und verbindlich. Beim Pachtvertrag überlässt der Verpächter dem Pächter eine nutzbare Sache resp. ein nutzbares Recht gegen Zahlung eines Entgelts (Pachtzins).

c. Die Bewirtschaftungsverträge können in Ergänzung zum Servitut zur Anwendung kommen. Sie entschädigen Leistungen für die Biodiversität und basieren entweder auf dem Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) oder dem Landwirtschaftsgesetz (LwG) und der Direktzahlungsverordnung (DZV). Mit der Revision des Gewässerschutzgesetzes 2011 (GSchG) werden die Flächen im ausgeschiedenen Gewässerraum, welche neu extensiv zu bewirtschaften sind, durch Beiträge nach LwG zusätzlich entschädigt (Direktzahlungen[4]).

Beispiele

- *Dienstbarkeitsvertrag Önz, Heimenhausen*
- *HWS Schönried*
- *HWS Worble*

6 Entschädigungen

Die gesicherte Finanzierung eines Projekts ist eine Grundvoraussetzung für die Akzeptanz durch die betroffenen Akteure. Sie umfasst sämtliche finanziellen Leistungen von Bund, Kanton (Programmvereinbarungen, Direktzahlungen, etc.) und Dritten. Während den Landverhandlungen kann sich herausstellen, dass allenfalls zusätzlich besondere Leistungen notwendig sind.

Eine **Entschädigung** ist eine Leistung, insbesondere eine Geldleistung, die zum Ausgleich erlittener Nachteile oder Einschränkungen geleistet wird. Während der Begriff des Schadensersatzes den zivilrechtlichen Ausgleich für solche Einbußen beschreibt, die im privaten Rechtsverkehr entstanden sind, pflegt man mit dem Begriff der Entschädigung vor allem den Ausgleich für Nachteile durch die öffentliche Hand zu verstehen (WIKIPEDIA: 31.8.2017)

a. **Inkonvenienzen**: Darunter werden verschiedene Leistungen zusammengefasst. Sie stellen Ersatz für mittelbaren Schaden dar, d.h. weitere vermögenswirksame Nachteile, die nicht in der Entschädigung für das Grundstück inbegriffen sind. Darunter fallen bspw. Umzugskosten, Ersatz für erschwerte Bearbeitung einer landwirtschaftlichen Fläche (wesentlich längerer Anfahrtsweg) oder Ertragseinbussen.

b. **Umgang mit nicht entschädigungspflichtigen Einschränkungen** (s.h. Willi et al. 2015[5])
Führen Wasserbauprojekte zu Nutzungs- oder Bewirtschaftungseinschränkungen jenseits der Schwelle einer materiellen Enteignung, so ist z.T. in kantonalen Wasserbauverordnungen eine angemessene Entschädigung für nachweisliche Vermögenseinbussen (o.ä.) vorgesehen.
In vielen Fällen ist es bei nicht entschädigungspflichtigen Nutzungs- und Bewirtschaftungseinschränkungen möglich, dem Grundeigentümer mit geringem Aufwand in angemessenem Verhältnis zur Einschränkung entgegen zu kommen.
Mögliche Formen des Entgegenkommens sind beispielsweise:

- Finanzieller Art: Angemessene, einmalige finanzielle Entschädigungen für nachweisliche Vermögenseinbussen oder ähnliche Nachteile.
- Verbesserungen am Grundstück: Sind im Rahmen des Wasserbauprojekts oder anderweitig Geländemodellierungen im betroffenen Bereich erforderlich, so kann in diesem Rahmen ggf. auch mit verhältnismässigem Aufwand eine Verbesserung des Geländes für den von der Einschränkung betroffenen Grundeigentümer erreicht werden, z.B. durch Geländemodellierung oder Beseitigung oder

[4] Zahlungen, die unabhängig von der Produktion z.B. aufgrund der bewirtschafteten Fläche erfolgen (vimentis.ch)
[5] Willi C., Holthausen N., Deublein und Bernhard I. (2015): Lösungsansätze zur Sicherung von Flächen für Hochwasserkorridore. Leitfaden. Bundesamt für Umwelt BAFU, Kanton Nidwalden, Kanton Thurgau.

Zurverfügungstellung von Aushub-Material aus dem erworbenen Land. Weitere Beispiele sind eine angemessene Unterstützung bei der Umlegung von Zufahrtswegen oder die Beseitigung alter, nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Bauten, sofern dies im Verhältnis zur Einschränkung steht.

– Naturalien: Wenn beispielsweise im Rahmen des Wasserbauprojekts auch Bäume auf dem erworbenen Land zu fällen sind, kann den Betroffenen bei Interesse das Holz überlassen werden.

Mit solchen Massnahmen kann die Akzeptanz des umzusetzenden Projekts unter Umständen. deutlich erhöht werden. So können ggf. Einsprachen vermieden und damit der Genehmigungsprozess deutlich vereinfacht und beschleunigt werden.

Beispiele

– Bodenverbesserung: *HWS u. Revit Ernetschwilerbach*
– Entschädigung Rückhalteflächen: *HWS Unteres Gürbetal*, *HWS Worble*
– Entschädigung Unterhalt: *HWS Worble*

7 Verhandlungen

Der Verhandlungsprozess ist eine wichtige Phase bei der Raumsicherung. Er wird als projektüberspannendes Element verstanden und hier ebenfalls als Werkzeug zur Raumsicherung dargestellt. Nachfolgend werden verschiedene Faktoren aufgelistet, welche Raumsicherungsverhandlungen begünstigen und ganz allgemein die Umsetzung von Revitalisierungsprojekten erfolgreich machen können (vgl. auch Mobiliar Lab 2015[6]):

a. **Sensibilisierung:** Kann übergeordnet (ganze Bevölkerung) oder spezifisch bei einzelnen Akteuren stattfinden; beginnt jedoch bereits lange vor dem eigentlichen Verhandlungsgespräch. Gute Hilfsmittel sind Vorzeigeprojekte oder Infoveranstaltungen, an welchen z.B. Landwirte aus ihrer Sicht referieren (Erfahrungsaustausch). Sensibilisierung kann auch bereits an der Basis einsetzen indem z.B. ein Modul zu Revitalisierungen in die Grundausbildungen der Wasserbauer und der Landwirte integriert wird.

b. **Akteuranalyse**: Mittels ganzheitlicher Betrachtung alle Akteure erfassen; Kritiker möglichst früh identifizieren und entsprechende Gegenargumente zusammentragen (Willi u. Pütz 2014[7])

c. **Vorbereitung**: Es lohnt sich Verhandlungsgespräche gut vorzubereiten:

   – Argumente zusammenstellen
   – mögliche Einwände vorbeugen
   – klare Spielregeln festlegen
   – Verfahrenskenntnisse gewährleisten (BVU Aargau 2015[8])
   – Synergien nutzen und Win-Win-Situationen schaffen (→ Betroffene zu Gewinnern machen)
   – Verhandlungskompetenz sicherstellen (z.B. Kurs, Coaching-/Mentoring-Ausbildung)

d. **Vertrauensperson**: Die Vertrauensperson ist der Schlüsselfaktor zum Erfolg. Bestenfalls wird der Verhandlungsprozess von einer Person geleitet oder begleitet, welche lokal sehr gut akzeptiert und verankert ist (z.B. Gemeindepräsident, Landwirt, etc.); d.h. die Person bringt Lokalkenntnisse mit, pflegt die Kontakte und Beziehungen und verfügt über die nötigen Kompetenzen wie Respekt, Empathie und Geduld.

e. **Verhandlungsgespräch**: Das Vorgehen der Situation anpassen, d.h. Wunschtage und Vertragsverhandlungen auf Landeigentümer zuschneiden. Folgendes Vorgehen hat sich als sehr sinnvoll erwiesen: Nach einer (1) Terminumfrage und einigen Fragen zum Betrieb folgt am Verhandlungstag zuerst eine (2) Vorbereitung des Landeigentümers auf das Gespräch, danach findet das (3) eigentliche Gespräch statt und zwar offen, ehrlich

---

[6] Mobiliar Lab (2015): Erfolgsfaktoren für Hochwasserschutzprojekte (26.9.2017)
[7] Willi C. und Pütz M. (2014): Management von Raumnutzungskonflikten. Ein Leitfaden aus dem WSL -Programm „Raumansprüche von Mensch und Natur“. WSL Ber. 19: 33 S.
[8] BVU Aargau (2015): Grundsätze für den Landerwerb im Landwirtschaftsgebiet.

und auf gleicher Augenhöhe. Wird der Eingeladene (4) unmittelbar nach dem Gespräch noch einmal kurz beschäftigt (z.B. Sichtung eines Orthophotos), bleibt ihm das Gespräch eher in guter Erinnerung.

f. **Mediation**: Bei ersten Anzeichen eines Konflikts resp. einer verfahrenen Situation wird empfohlen eine neutrale Drittperson resp. einen Mediator beizuziehen (je früher desto besser)

g. **Partizipation**: Die verschiedenen Akteure in den Planungsprozess einbeziehen; Meinungen einholen und noch unklare Angaben auch als solche deklarieren.

h. **Finanzierungssicherheit**: Fördert die Akzeptanz, beschleunigt den Verhandlungsprozess und macht die Raumsicherung überhaupt erst möglich. Ein bewährtes Hilfsmittel ist der Kostenteiler, welcher in den Verhandlungsgesprächen als solides Pro-Argument eingesetzt werden kann. Verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten werden unter G aufgeführt.

Beispiele:

- Sensibilisierung: *Spitalgraben*
- Vertrauensperson: *Ernetschwilerbach*, *HWS Linth 2000*, *HWS Worble*
- Vorbereitung: *Sanierung Hagneck Kanal*, *Werdenberger Binnenkanal*
- Mediation: *Auenrenaturierung Chly Rhy*
- Partizipation: *HWS Bödeli*, *RHESI (GEK Alpenrhein)*