

**Zeitschrift:** Geomatik Schweiz : Geoinformation und Landmanagement =  
Géomatique Suisse : géoinformation et gestion du territoire =  
Geomatica Svizzera : geoinformazione e gestione del territorio

**Band:** 109 (2011)

**Heft:** 10

**Artikel:** Landmanagement im Spannungsfeld der Region Olten

**Autor:** Keck-Hellemann, P.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-236821>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 17.11.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Landmanagement im Spannungsfeld der Region Olten

Um die Stadt Olten von ihrer unhaltbaren Verkehrssituation zu entlasten, haben die Solothurner Stimmberechtigten dem Projekt «Entlastung Region Olten» (ERO) 1997 zugestimmt. Das Projekt sieht eine Entlastungsstrasse von Olten bis Rickenbach vor. Sie durchschneidet die Gemeinden Olten, Wangen und Rickenbach auf einer Länge von 4.1 km und beansprucht Landwirtschaftsland. Nebst dem eigentlichen Strassenareal (Gemeinde Rickenbach) besteht ein wesentlicher Landbedarf für die umfangreichen ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen mit der Revitalisierung der Dünnern (ca. 4 ha). Ausserdem tangiert das Projekt ERO das Betriebszentrum eines aktiven Landwirtschaftsbetriebes; dieser muss an einem anderen Standort neu angesiedelt werden.

*Afin de décharger la ville d'Olten de son intenable situation du trafic les Soleurois ont accepté en 1997 par une votation populaire le projet visant à délester la région d'Olten, «Entlastung Region Olten» (ERO). Le projet prévoit une route de délestage d'Olten à Rickenbach. Elle traverse les communes d'Olten, Wangen et Rickenbach sur une longueur de 4,1 km en utilisant des terres agricoles. A part l'emprise du tracé à proprement parler (commune de Rickenbach) il existe un important besoin de surface pour les volumineuses mesures écologiques et de compensation, notamment pour la revitalisation de la Dünnern (env. 4 ha). En outre le projet ERO touche le centre économique d'une exploitation agricole; celle-ci devra être relogée sur un nouvel emplacement.*

Per sgravare la città di Olten dalla sua insostenibile situazione di traffico, nel 1997 gli elettori solettesi hanno approvato il progetto «Sgravio della regione di Olten» (ERO). Il progetto prevede una strada alternativa che va da Olten a Rickenbach, passando per i comuni di Olten, Wangen e Rickenbach, che si estende su 4.1 km e necessita di terreno agricolo. Oltre al campo stradale (comune di Rickenbach) sussiste un fabbisogno di terreno per cospicue misure ecologiche sostitutive e compensative della rivalizzazione nell'area di Dünnern (ca. 4 ha). Inoltre, il progetto ERO tange il centro operativo di un'azienda agricola attiva che deve essere insediata altrove.

*P. Keck-Hellemann*

Durch das Projekt ERO wurde von verschiedenen kantonalen Behörden die Durchführung einer Landumlegung vorgeschlagen. Die betroffenen Gemeinden haben sich ebenfalls dafür ausgesprochen, denn die Eigentumsverhältnisse im Bezugsgebiet sind sehr zerstückelt und das bestehende Wegnetz entspricht nicht mehr den Anforderungen einer modernen Landwirtschaft.

Für die Landumlegung Region Olten (LRO) wurde das Landwirtschaftsgebiet der be-

troffenen Gemeinden Olten, Wangen b.O. und Rickenbach einbezogen. Da zahlreiche der betroffenen Landeigentümer auch in den angrenzenden Gemeinden Hägendorf und Kappel Land besitzen und andererseits Bewirtschafteter aus Hägendorf und Kappel ebenfalls Parzellen in den direkt betroffenen Gemeinden bewirtschaften oder besitzen, wurde dieses Landwirtschaftsland ebenfalls in die Umlegung einbezogen. Mit wenigen Ausnahmen wurden somit alle Flächen, welche sich in der Landwirtschaftszone befinden, in das Bezugsgebiet aufgenommen. Später wurde wegen des 6-

Streifen-Ausbaus der A1 zusätzlich ein Teil der Landwirtschaftszone der Gemeinde Gunzgen in das Bezugsgebiet aufgenommen. Somit erstreckt sich die Landumlegung über die Landwirtschaftszone der sechs Gemeinden Rickenbach, Olten, Kappel, Hägendorf, Gunzgen und Wangen b.O. und beinhaltet eine Fläche von 500 ha. Die Flurgenossenschaft mit 300 Eigentümern, denen ca. 1000 Parzellen gehören, wurde im Jahr 2005 gegründet. Im Bezugsgebiet sind 21 aktive Landwirte.

## «Speckgürtel» im Spannungsfeld der Stadt Olten

### Spannungsfeld der Interessen

Eine Besonderheit der LRO ist, dass sehr viele unterschiedliche Interessen auf die Landumlegung einwirken. Speziell sind die Interessen des Projektes «Entlastung Region Olten», die damit zusammenhängenden Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen (AEM) sowie der Segelflugplatz, die grosse Gewässerschutzzone und der Raumbedarf für die Fliessgewässer zu erwähnen. Ausserdem besteht ein Bedarf an Flächen für den 6-Streifen-Ausbau der Autobahn A1 und den Wildtierkorridor, der als Ausgleichsmassnahme geplant wurde. Ebenfalls einbezogen werden muss die nationale Veloroute und die Aus-siedlung eines Hofes. Zwischen diesen Interessen gilt es abzuwägen und Kompromisse zu finden, um doch noch alle Stakeholder zufrieden zu stellen. Es muss aufgepasst werden, dass die Landwirtschaft, der eigentlich das Hauptinteresse gelten sollte, dabei nicht an den Rand gedrängt wird.

### Generelle Problemanalyse

Da das Projekt ERO der eigentliche Auslöser der Landumlegung ist, haben die Eigentümer und auch die Einwohnergemeinden teilweise das Gefühl, dass ihnen diese Umlegung vom Kanton oder von der Stadt Olten aufgezwungen wurde. Sie unterscheiden nicht zwischen Gegner der Umfahrung Olten und Gegner der Landumlegung. Dadurch ist die Kompromiss-

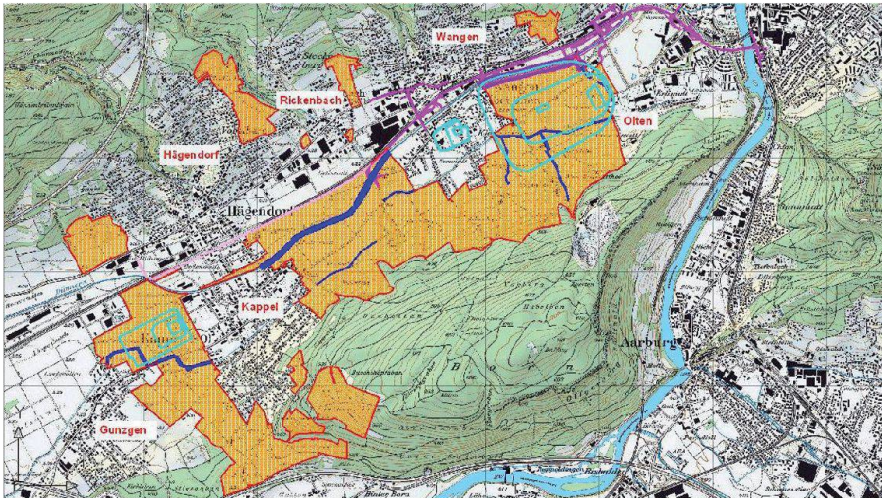


Abb. 1: Bezugsgebiet der Landumlegung Region Olten (LRO).

bereitschaft der Eigentümer und der Gemeinden oft eingeschränkt.

Die einzelnen Einwohnergemeinden sind mit jeweils einem Vertreter im Vorstand der Landumlegung eingebunden, aber es besteht trotzdem kein enger Kontakt zu den Gemeindebehörden, da manche Vertreter nicht direkt im Gemeinderat oder in einer Kommission Einsitz haben.

Im Bezugsgebiet sind die Landwirtschaftszonen der sechs Gemeinden zusammengefasst. Das bedeutet, dass sechs verschiedene Zonenplanungen bestehen, die sehr unterschiedlich sind. Es gibt dadurch auch viele Arten von Konflikten und Spekulationen entlang der Bauzonengrenzen. Keine der involvierten Gemeinden hat bereits ein räumliches Leitbild oder eine andere langfristige Planung der Gemeindeentwicklung.

In der Gemeinde Rickenbach war sogar während der Phase des Alten Bestandes und des Neuzuteilungsentwurfs eine Neueinzonung pending. Es war höchst umstritten, wie viel Land wirklich eingezont werden wird. Der Entscheid erfolgte erst kurz vor der Auflage des Neuzuteilungsentwurfs.

Zu der ganzen Problematik der kleineren Gemeinden kommt die Entwicklungsproblematik der Stadt Olten. Diese hat kaum mehr Möglichkeiten für Neueinzonungen und sorgt damit zusätzlich für Spekulationen in der noch verbleibenden Landwirtschaftszone.

## Analyse der speziellen Problemkreise

### Problemkreis 1: Hauptspekulationsgebiet

In diesem Problemkreis blockiert die Spekulation auf Einzonung die gesamte Landumlegung. Die Parzellen sind direkt an der Bauzonengrenze und sind meist schon einseitig durch eine Strasse erschlossen. Zum Teil mussten die Eigentümer hier angeblich schon Perimeterbeiträge bezahlen. Meist befinden sich in diesen Lagen wenige Landwirte sondern private Eigentümer, oft auch Auswärtige.

Die Problematik verstärkt sich dadurch, dass die Einwohnergemeinden keine Anhaltspunkte zur zukünftigen Entwicklung geben können. In der Gemeinde Kappel wurde sogar während den Wunschtagen mit einer Ausnahme der gesamte Gemeinderat neu gewählt.

Es gibt einige Eigentümer, die mehrere Parzellen besitzen, die man zusammenlegen könnte und sollte. Auch einige Landwirte besitzen hier Parzellen und möchten diese auch behalten anstatt diese in Hofnähe zu arrondieren.

### Lösungsansätze

Hauptziel der Landumlegung ist, eine möglichst effiziente Bewirtschaftung zu erreichen. Um das in diesem «Speckgürtel» zu ermöglichen, konnten wir uns folgende Lösungsansätze vorstellen:

- **Bonitierungszuschlag für Spekulationsgebiete:**

Die betroffenen Gebiete werden höher bewertet, um einen Anreiz zu bieten für den Wechsel in das «normale» Gebiet.

- **Langfristig kommunale Planung:**

Es wird mit der zuständigen Einwohnergemeinde abgeklärt, welche Gebiete in welcher Reihenfolge eingezont werden sollen. Somit können Gebiete, welche nicht in den nächsten Revisionen eingezont werden, besser arrondiert werden.

- **Interkommunale Landumlegung:**

Gemeinden können gebietsübergreifend Bauzonen ausscheiden. Dieser Ansatz müsste jedoch bereits im Vorfeld der Landumlegung ablaufen.

- **Pachtlandarrondierung und minimale Zusammenlegung:**

Über die Pachtlandumlegung kann wenigstens die Bewirtschaftung optimiert werden. Einzelne willige Eigentümer können ihr Land zusammenlegen. Möglichkeit einer Pachtgenossenschaft prüfen, damit die Verhandlungen mit den Verpächtern erleichtert werden.

### Gewählte Lösung und Resultat

#### *Pachtlandarrondierung und minimale Zusammenlegung:*

Über die – leider freiwillige – Pachtlandumlegung kann wenigstens die Bewirtschaftung optimiert werden. Einzelne Eigentümer konnten ihr Land zusammenlegen. Statt alt 48 Parzellen sind neu 41 Grundstücke. Das Pachtland konnte mehrheitlich arrondiert werden, aber durch die Freiwilligkeit waren einige schwierige Verhandlungen mit den Eigentümern notwendig.

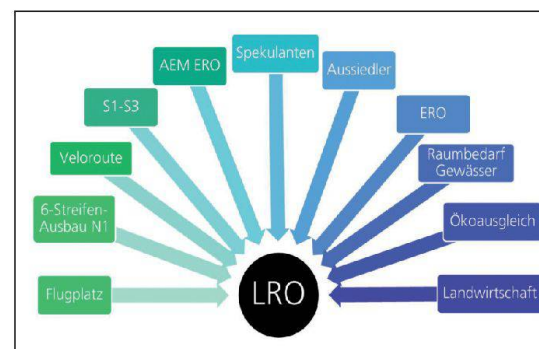


Abb. 2: Spannungsfeld der Interessen.

## Problemkreis 2:

### Pendente Neueinzonungen

Die Gemeinde Rickenbach stellte 2008 den Antrag, Neueinzonungen auf der Ostgrenze gegen Wangen vorzunehmen. Dies führte zu einem Hin und Her zwischen der Einwohnergemeinde Rickenbach und den kantonalen Ämtern. Früher sollte dieses Gebiet einmal als Siedlungstrenngürtel bezeichnet worden sein. Über längere Zeit war nicht klar, welches Gebiet genau eingezont werden kann. Diese Unsicherheit blockierte in diesem Teilgebiet die Umlegung und führte dazu, dass kein Eigentümer zu einer Verschiebung seines Eigentums bereit war.

### Lösungsansätze

- *Abwarten bis Zonengrenze definitiv:*  
Mit dieser Lösung wäre die ganze restliche Landumlegung blockiert worden, deshalb wurde sie von uns nicht favorisiert.
- *Landumlegung weitermachen, betroffene Parzellen ausklammern:*  
Alle betroffenen Parzellen strikte ausklammern, also exakt so belassen wie im Alten Bestand.

### Gewählte Lösung und Resultat

*Landumlegung weitermachen, betroffene Parzellen ausklammern:*

Im Verlauf der Verhandlungen zeichnete sich eine wahrscheinliche Einzonungslösung ab. Nur die betroffenen Parzellen konnten damit strikte ausgeklammert werden, also exakt so belassen werden wie im Alten Bestand. Die führte zu keiner Landumlegung, aber mit der Einzonung fallen die betroffenen (Teil-)Parzellen sowieso aus dem Bezugsgebiet und müssen allenfalls mit einer separaten Bauumlegung arrondiert werden.

## Problemkreis 3:

### Zonenübergreifende Parzellen

In den Gemeinden Hägendorf und Rickenbach gibt es am Rande der Bauzone viele Parzellen, die sich zum Teil in der Bauzone und zum Teil in der Landwirtschaftszone befinden. Da wenige Eigentümer mehrere solche Parzellen besitzen, war unser Ziel, wenigstens ihre schmalen

Streifen in der Landwirtschaftszone zusammenzufassen, um eine minimale Arrondierung zu erreichen. Allerdings wünschten sich die Eigentümer statt Streifen lieber eine Form für eine Bauparzelle.

### Lösungsansätze

Hier gibt es grundsätzlich die gleichen Lösungsmöglichkeiten wie bei Kreis 1:

- Bonitierungszuschlag
- Pachtlandarrondierung

### Gewählte Lösung und Resultat

Es wurde auch hier die Lösung mit einer freiwilligen Pachtlandarrondierung gewählt. Einige Parzellen vom gleichen Eigentümer wurden zusammengelegt, um eine minimale Arrondierung zu erreichen. Allerdings war ein Eigentümer mit der Verschiebung seiner Parzelle um ca. 17 m nicht einverstanden. Im Moment ist dies die einzige Einsprache, welche als Beschwerde zum Regierungsrat weitergezogen wurde.

## Problemkreis 4:

### Allgemeine Spekulationsgebiete

Hier handelt es sich vor allem um Gebiete, die vor einigen Jahrzehnten bereits eingezont waren. Bei den Eigentümern besteht zum Teil Wut über den damals bezahlten hohen Kaufpreis. Sie wollen deshalb keinesfalls von der bisherigen Lage abweichen, ausser wenn sie noch näher an die Bauzone gelegt würden.

### Lösungsansätze

Hier gibt es grundsätzlich die gleichen Lösungsmöglichkeiten wie bei Kreis 1:

- Bonitierungszuschlag
- Pachtlandarrondierung

Allerdings ist hier die Höhe des Bonitierungszuschlages noch viel schwieriger zu bemessen. Es handelt sich nämlich auch um Parzellen, die etwas weiter von der heutigen Bauzonengrenze entfernt liegen. Manche dieser Flächen werden nach heutigen Massstäben vermutlich nicht so bald eingezont werden.

### Gewählte Lösung und Resultat

Es wurde auch hier die Lösung mit einer

freiwilligen Pachtlandarrondierung gewählt mit minimaler Arrondierung.

## Reflexion Lösungsansätze

### Bonitierungszuschlag

Wenn die Lösung mit Bonitierungszuschlag gewählt werden soll, muss dies schon vor der Auflage der Bonitierungsgrundsätze entschieden werden. Eine spätere Neuauflage der Grundsätze hätte eine (Teil-) Neuauflage des Alten Bestandes zur Folge und würde die Landumlegung stark verzögern und die Eigentümer zusätzlich verunsichern.

Problematisch ist hier die Bestimmung der Höhe des Zuschlages; die Wahrscheinlichkeit einer Einzonung müsste bewertet werden. Evtl. wäre dies zusammen mit einer langfristigen Planung der Gemeinde möglich. Es wird aber sicher immer Ungerechtigkeiten geben.

Um die Ungerechtigkeiten zu minimieren, wäre die Schaffung eines «Ausgleichspools» möglich: Wenn in den nächsten Jahren Parzellen eingezont würden, müsste ein Teil des Profits in einen Pool wandern, der die nicht berücksichtigten Parzellen entschädigt. Dies ist nur ein Gedankenanstoss und keine fertig durchdachte Lösung.

### Langfristige Planung Bauzonen

Die Behinderung der Landumlegung durch Spekulationen könnte verhindert werden, wenn eine langfristige Planung der Bauzonen durch die Gemeinden ersichtlich wäre. Es ist deshalb sinnvoll, die Einwohnergemeinden intensiver in die Landumlegung einzubeziehen und sie zu motivieren, langfristig zu planen. Sie könnten dies zum Beispiel mit einem räumlichen Leitbild tun. Es sollte auch angestrebt werden, die Landumlegung mit der Ortsplanungsrevision zu kombinieren, falls dies zeitlich irgendwie möglich ist. Eine Vorstellung der Einwohnergemeinden über ihre konkrete Entwicklung könnte viel Unsicherheiten und Ärger ersparen. Hier sei auch noch das Thema Mehrwertabschöpfung erwähnt. Vielleicht könnten so Baulandspekulationen, die eine Landumlegung blockieren, abgefedert werden.

## Interkommunale Landumlegung (IKLU)

Es ist wichtig, die Gemeinden in die Landumlegung einzubeziehen und ihre Beziehung untereinander zu fördern. Allerdings ist das ein langfristiges Unterfangen und kann nicht im Rahmen einer Landumlegung gelöst werden. Falls schon gute Beziehungen bestehen, könnte die Interkommunale Landumlegung (IKLU) neue Möglichkeiten bieten, um die langfristige Entwicklung mehrerer Gemeinden zu steuern.

## Pachtlandarrondierung

Die Pachtlandarrondierung ist ein sinnvolles Werkzeug, um die Bewirtschaftung trotz unbeweglicher Eigentümer sinnvoll zu regeln. Da sie im Kanton Solothurn nur freiwillige ohne Gesetzesgrundlagen ist, braucht es insbesondere von den Verpächtern und der Schätzungscommission

viele Verhandlungen, um ein gutes Resultat zu erreichen. Oft ist zudem die Erhebung des Alten Bestandes des Pachtlandes mit Unter- und Unterunterpachten schwierig.

Es wäre viel einfacher, wenn eine Pachtgenossenschaft gegründet würde, die den gesamten «Speckgürtel» pachtet und diesen dann an die Bewirtschafter sinnvoll verteilt. Als Anreiz bietet der Bund sogar eine finanzielle Entschädigung, wenn der Eigentümer sich verpflichtet, über 18 Jahre lang sein Land der Genossenschaft zu verpachten.

## Fazit

Die folgenden Punkte sind meiner Meinung nach für eine Landumlegung im «Speckgürtel» unbedingt zu beachten, um zu einer sinnvollen Lösung für alle Beteiligten zu gelangen.

- Lösungsvarianten schon im Vorprojekt diskutieren und mit der Schätzungscommission und dem Vorstand festlegen. Allenfalls an einer GV darüber abstimmen lassen.
- Intensiven Kontakt zu Gemeinden aufbauen (Vertrauen aufbauen).
- Information der betroffenen Eigentümer intensivieren.
- Neue Instrumente zur Regionalen Zusammenarbeit entwickeln und fördern (unabhängig von Landumlegung).
- Langfristige Raumplanung der Gemeinden fördern.
- Thema «Mehrwertabschöpfung» weiter verfolgen.

Petra Keck-Hellemann  
Dipl. Kultur-Ing. ETH/SIA  
W+H AG  
Blümlisalpstrasse 6, CH-4562 Biberist  
petra.keck@w-h.ch



Online Shop  
www.allnav.com

allnav ag  
Ahornweg 5a  
5504 Othmarsingen  
www.allnav.com

Tel. 043 255 20 20  
Fax 043 255 20 21  
allnav@allnav.com

Geschäftsstelle in Deutschland: D-71522 Backnang  
Succursale allnav CH Romande: CH-1891 Vérossaz



## NEU! Trimble Tablet

mit CAD Funktionalität und integrierter Kamera



Skizzieren



CAD



Volumen

