



Gemeinde Ferenbalm
Kanton Bern

Schlussbericht Landumlegung Gammern 2011–2022



Inhalt

1. Vorwort des Gemeindepräsidenten	5
2. Einleitung	6
3. Zusammenfassung / Chronologie der Landumlegung	8
4. Landumlegung Gammen	11
4.1 Boden	11
4.2 Landwirtschaft	12
4.3 Bauarbeiten	16
4.4 Natur und Landschaft	32
4.5 Kosten und Finanzierung	35
5. Die Landumlegung Gammen aus Sicht der Projektbeteiligten	36
5.1 Vorstand	36
5.2 Landwirtschaft/Bewirtschafter	37
5.3 Technische Leitung	42
5.4 Schätzungskommission	43
5.5 Aufsichtsbehörde des Kantons Bern	44
5.6 Landumlegungsnotar	45
5.7 BKW Ökofonds	45
6. Organisation und Mitwirkende	46
7. Impressionen vom Abschlussfest	50
Anhang	
A Planbeilagen	
B Chronologie	

Impressum

Schlussbericht Landumlegung Gammen 2011–2022
Herausgeber: Landumlegungsgenossenschaft Gammen
Redaktion: Landumlegungsgenossenschaft Gammen, bbp geomatik ag
Titelbild: Steven D. Trachsel, Gammen
Bild Vorstand: Nina Meyer, Gammen
Gestaltung: Gerber Typo & Grafik, Bern
Druck: Rub Media AG, Wabern
Auflage:

1. Vorwort des Gemeindepräsidenten



Im Namen des Gemeinderates und der Gemeinde Ferenbalm möchte ich allen, die zum Erfolg der Landumlegung Gammen in irgendeiner Weise beigetragen haben, meinen Dank aussprechen.

Geschätzte Landbesitzer

Mit der Genehmigung des Unternehmens und der Statuten der Landumlegungsgenossenschaft Gammen durch den Regierungsrat am 13. Februar 2012 wurde der Grundstein zum Resultat, das sich heute im Gelände präsentiert, gelegt.

In den Jahren zwischen dem Start und dem Abschluss des Projektes der Landumlegung Gammen wurden zahlreiche Stunden dafür eingesetzt, das bestmögliche Resultat für alle Beteiligten zu erreichen. Dass das Erreichen dieses Ziels nicht immer reibungslos verlaufen ist, liegt aufgrund der vielen Akteure im Landumlegungsperimeter auf der Hand. Nebst Partikularinteressen von Einzelnen hatte die Genossenschaft sich auch mit den Interessen der Natur- und Landschaftsschutzes, der Zahlung und Rückzahlung von Entschädigungen für Abwasserbauten oder den Stromleitungen bis hin zur Signalisation der neu entstandenen Flurwege zu beschäftigen.

Das Ziel, das ein Projekt wie die Landumlegung innehat, ist immer das Gleiche. Für die Eigentümer resp. die Bewirtschafter sollen die Grundvoraussetzungen geschaffen werden, damit die zu bewirtschaftenden Flächen möglichst rationell und an einem Ort bearbeitet werden können. In den meisten Fällen wurden die Kulturlandflächen durch Vererbung, Verkauf, etc. immer mehr zerteilt, was eine effiziente Bewirtschaftung je länger je mehr erschwert hat. Diesen Zustand der Zerteilung aufzuheben bedarf einer sorgfältigen und weitsichtigen Planung. Den für die Landumlegung Gammen verantwortlichen Personen darf zweifelsohne zugestanden werden, dass sie

diese Sorgfalt und Weitsicht hatten und haben.

Das Resultat der Landumlegung Gammen spricht für sich. Aus einem Flickenteppich von landwirtschaftlichen Parzellen wurden wieder grösstenteils zusammenhängende Flächen, die für die Bearbeitung einen grossen Mehrwert darstellen.

Trotz aller Vorteile, die für die Eigentümer und Bewirtschafter der Kulturlandflächen entstanden sind, wurden auch für die Natur und ihre Bewohner Orte geschaffen, wo sich diese ungehindert ausbreiten und aufhalten können. Ich denke hier an die Weiher, die unten in der Gammenau entstanden sind, oder an den offenen Wasserlauf zwischen dem Wald gegen Schönenbühl und Gammen, der kurz bevor er zur Gammenau hinunter fliesst in einen kleinen Weiher mündet, den jeweils im Frühjahr die Frösche etc. lautstark in Beschlag nehmen.

Im Namen des Gemeinderates und der Gemeinde Ferenbalm möchte ich allen, die zum Erfolg der Landumlegung Gammen in irgendeiner Weise beigetragen haben, meinen Dank aussprechen.

*Martin Reber
Gemeindepäsident*

2. Einleitung

Landumlegungen oder Gesamtmeliorationen sind umfassende Strukturverbesserungsprojekte zur Erhaltung, Gestaltung und Förderung des ländlichen Raumes und insbesondere der Landwirtschaft.

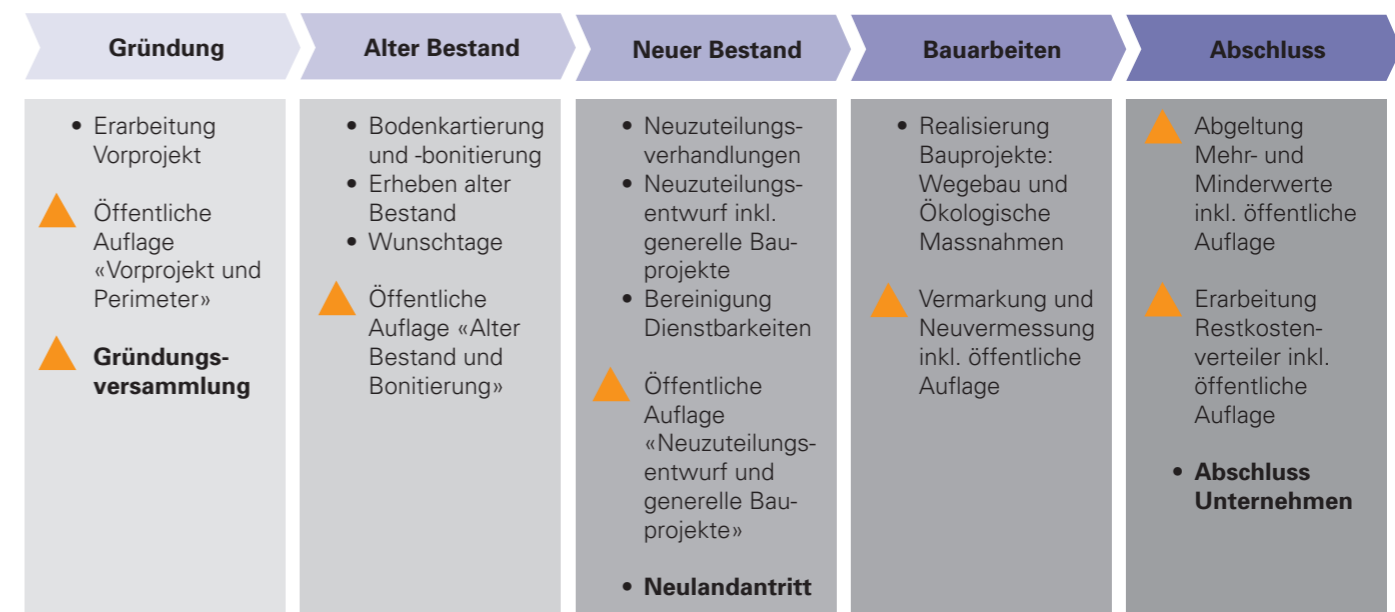
Die Projekte umfassen einerseits planerische Massnahmen zur Neuordnung und Arrondierung des Grundeigentums und der Pachtverhältnisse. Andererseits werden bautechnische Massnahmen zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Infrastrukturanlagen, der Ökologie und des Wasserhaushalts realisiert. Für die Verbesserung der Strukturen im ländlichen Raum ist eine gesamthafte Betrachtungsweise wichtig. Neben den Massnahmen für die Landwirtschaft sind die Raumplanung und der Natur- und Landschaftsschutz einzubeziehen. Der Aspekt Umwelt und Natur hat bei Planungsmassnahmen im ländlichen Raum an Bedeutung gewonnen. Die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit, die Förderung der Biodiversität, die Landschaftspflege oder der Unterhalt des Erholungsraumes sind dabei wichtige Bestandteile. Angestrebt wird abge-

stimmte und integrierte landwirtschaftliche Produktion.

Landumlegungen verlaufen nach klar definierten Phasen ab und stützen sich dabei auf das Gesetz vom 16. Juni 1997 über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen (VBWG; BSG 913.1) und die Verordnung vom 5. November 1997 über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen (VBWW; BSG 913.111) des Kantons Bern. Einer Landumlegung geht jeweils ein Vorprojekt voraus, in welchem der Nutzen und die Umsetzungsmöglichkeiten geprüft und ein Projektperimeter definiert werden. Das Vorprojekt wird mit einer öffentlichen Auflage und einer anschliessenden Abstimmungs- und Gründungsversammlung abgeschlossen. Bei einer erfolgreichen Gründung startet das Unternehmen «Landumlegung».

Die Projektphasen einer Landumlegung sehen wie folgt aus:

In einem ersten Schritt wird der «Alte Bestand» erfasst. Im Rahmen einer Bodenkartierung und einer Bodenbonitierung wird der aktuelle Wert erhoben.



Die Schätzungskommission legt den allgemeinen Abzug und den Verkehrswertfaktor für die späteren Mehr- und Minderzuteilungen fest. Die Erfassung des «Alten Bestandes» ist die Grundlage für alle weiteren vermessungstechnischen und planerischen Arbeiten, um die Neuverteilung des Grundeigentums in die Wege zu leiten. Die Projektphase «Alter Bestand» wird mit einer öffentlichen Auflage abgeschlossen. In der darauffolgenden Projektphase «Neuer Bestand» erarbeiten die technische Leitung und die Schätzungskommission einen Neuzuteilungsentwurf. Dazu führen sie mit allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern individuelle Neuzuteilungsverhandlungen. Dazu werden die generellen Bauprojek-

te wie der Wege- und Wasserbau und die ökologischen Massnahmen geplant. Auch diese Phase wird mit einer öffentlichen Auflage und dem darauffolgenden Neulandantritt abgeschlossen. Die geplanten Bauarbeiten werden in der Projektphase «Bauarbeiten» realisiert. Diese Phase wird mit der anschliessenden Vermarktung und Neuvermessung abgeschlossen. Im Rahmen der «Abschlussarbeiten» werden die Mehr- und Minderwerte abgegolten und der Restkostenverteiler erarbeitet. Für beide Arbeitsschritte wird eine öffentliche Auflage durchgeführt.

Landumlegungen verfolgen die folgenden drei Hauptziele

Landwirtschaft:

Erhalten und fördern einer nachhaltigen Landwirtschaft (ökonomisch, ökologisch, sozial)

Natur- und Landschaftsschutz:

Erhalten, pflegen und aufwerten der Kultur- und Naturlandschaft und Aufwerten des Landschaftsbildes

Raumplanung:

Unterstützung der Realisierung von öffentlichen und privatrechtlichen Anliegen

3. Zusammenfassung Chronologie der Landumlegung

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Ferenbalm hat im August 2008 beschlossen, ein Vorprojekt für eine Landumlegung kombiniert mit der Aufarbeitung der amtlichen Vermessung (Ersterhebung) im Gemeindegebiet «Gammen» in Auftrag zu geben. Die geltende Vermessung in Gammen war zu diesem Zeitpunkt ein grafisches Operat aus dem Jahr 1890.

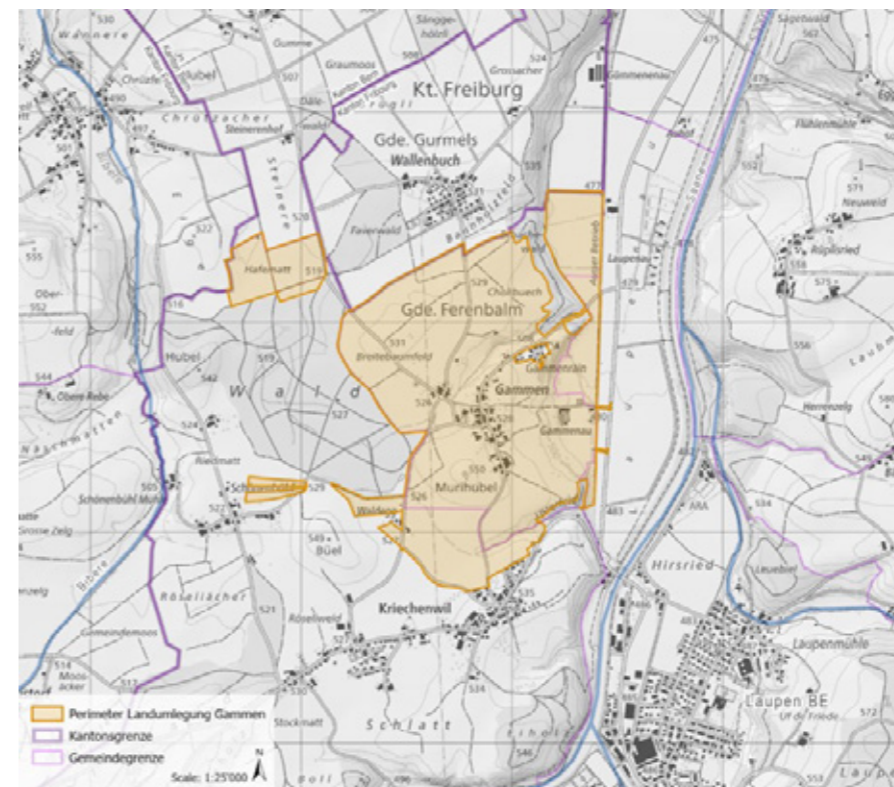


Luftbild Gammen, Quelle:

Das eidgenössische Grundbuch war für dieses Gebiet erst provisorisch eingeführt worden. Durch das alte Vermessungswerk war die Rechtssicherheit am Grundeigentum in Gammen nur beschränkt sichergestellt. Die landwirtschaftlichen Flächen waren ausserdem stark parzelliert und für die Landwirtschaft schlecht erschlossen. Die Grundstücke waren für den Maschineneinsatz zum grössten Teil ungünstig geformt. Bevor eine Neuvermessung durchgeführt werden sollte, schien daher eine Prüfung der Eigentumsverhältnisse und eine Landumlegung sinnvoll. Die Dorfschaft Gammen ist eine Exklave der Einwohnergemeinde Ferenbalm und grenzt an die Gemeinden Kriechenwil, Laupen und den Kanton Freiburg an. Das Dorf ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) eingetragen. Neben dem äusserst qualitätsvollen Ortsbild sind es vor allem die Obstgärten, die das Bild stark mitprägen.

Die Landwirtschaft in Gammen ist geprägt durch vielseitigen Ackerbau, Milch- und Viehwirtschaft. Der Pachtlandanteil von knapp 30 ha im vorgesehenen Landumlegungsperimeter (115 ha), ist mit 30 Prozent hoch. Bemerkenswert ist, dass die meisten Pächter ihren Wohnsitz bzw. das Bewirtschaftungszentrum in Gammen haben. Am 19. September 2011 haben die betroffenen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen an der Abstimmungs- und Gründungsversammlung dem Projekt der Landumlegung Gammen mit einer Fläche von 115 ha mit je einem 80 %-igen Flächen- und Stimmenmehr zugestimmt.

Im Rahmen der Wunschtage und weiterer Abklärungen durch die technische Leitung und die Schätzungskommission wurde der Landumlegungsgenossenschaft eine Perimetererweiterung von +36 % vorgeschlagen, die im Jahr 2013/2014 angenommen und rechtskräftig wurde. Die Landumlegung umfasste infolge dessen insgesamt eine Perimeterfläche von 159.59 ha, 69 Eigentümer/innen und 300 Grundbuchparzellen. Im Frühjahr 2023 konnte die Landumlegung mit der Überführung der Landumlegungsgenossenschaft (LUG) in eine Unterhaltsgenossenschaft abgeschlossen werden.



Perimeter Landumlegung Gammen

Chronologie Landumlegung Gammen:



2013

Die ersten **Wunschtage** fanden im Februar und März 2013 statt. Die Schätzungskommission und die technische Leitung führten insgesamt 52 Einzelverhandlungen durch. Im April 2013 folgten die **Bonitierungsarbeiten** im Feld durch die Schätzungskommission und die technische Leitung. Gestützt darauf wurden die Bonitierungspläne sowie die Wert- und Anspruchsrechnungen für jeden Besitzstand erstellt. An der Hauptversammlung vom 23. Oktober 2013 stimmte die LUG einer **Projekt- und Perimetererweiterung** von rund 40 ha (+36 %) in den Gebieten Waldegg, Hafenmatt sowie Gammenau und Laupenau zu. Von Dezember 2013 bis Januar 2014 erfolgte die öffentliche Auflage der Projekt- und Perimetererweiterung.

2014

Die Projekt- und Perimetererweiterung wurde durch die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Bern am 11. Juni 2014 genehmigt. Das vom Ökologen Dr. Roland Luder erarbeitete **Konzept für die ökologischen Massnahmen** genehmigte die Abteilung Strukturverbesserungen und Produktion des Kantons Bern (ASP) im Juli 2014. Die öffentliche Auflage des alten Bestandes und der Bonitierung fand vom 6. Oktober bis am 4. November 2014 statt. Die Auflage hatte vier Einsprachen zur Folge, die alle im November 2014 durch die Schätzungskommission erledigt werden konnten.

2015

Die Ausarbeitung des Neuzuteilungsentwurfs wurde an die Hand genommen. Die individuellen Neuzuteilungsverhandlungen wurden von Februar bis Mai 2015 durch die Schätzungskommission und die technische Leitung durchgeführt. Anschliessend begannen die Detailpla-

4. Das Projekt

nungen zum neuen Wegnetz und für die ökologischen Massnahmen.

Von April bis Juni 2015 erfolgte die Neuordnung der Dienstbarkeiten und Grundlasten durch den Notar der Landumlegung mit Unterstützung durch die technische Leitung.

2016

Die **öffentliche Auflage des Neuzuteilungsentwurfes und des generellen Bauprojektes Flurwege und Ökomassnahmen** erfolgte vom 10. Februar bis am 10. März 2016. Gegen den Neuzuteilungsentwurf und das generelle Bauprojekt gingen 20 Einsprachen ein. Auf Empfehlung der Landumlegungsorgane beschloss der Vorstand am 19. Mai 2016, den **Antrag auf Neulandantritt** trotz hängiger Beschwerde bei der ASP einzureichen.

Am 9. September 2016 genehmigte die ASP das formelle Gesuch der Landumlegungsgenossenschaft und der Schätzungscommission um Antritt der neuen Besitzstände per 15. November 2016. Es folgte die Verfügung des Neulandantrittes durch die ASP des Kantons Bern an alle Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler der Landumlegungsgenossenschaft.

Am **15. November 2016** erfolgte der **Neulandantritt**.

Im November 2016 wurde auch der **1. Teil des Mehr- und Minderwertausgleiches «Bäume, Hecken und Sträucher»** einzeln verfügt.

2017

Im Januar 2017 wurde die **Ausführung der Bauarbeiten** an die Firma Widmer Traxbetriebe AG in Gümmenen **vergeben**.

Die **noch hängigen Beschwerdeverfahren betreffend den Neuzuteilungsentwurf** und das generelle Bauprojekt Flurwege und Ökomassnahmen

wurden im Februar 2017 von der kantonalen Bodenverbesserungskommission (BVK) entschieden und konnten definitiv abgeschlossen werden.

Am 29. März 2017 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Bern die in diesem Zusammenhang erforderliche **Gemeindegrenzverschiebung** zwischen den Gemeinden Ferenbalm, Kriechenwil und Laupen. Nach Freigabe der Bauarbeiten durch die ASP, **starteten Ende April 2017 die Bautätigkeiten**.

An der Hauptversammlung vom 28. Juni 2017 wurde der Grundsatzentscheid für die **Ausführung und Finanzierung der Erdverlegung von elektrischen Freileitungen** im Rahmen der Landumlegung Gammen gefällt. Im September pflanzte die Landumlegungsgenossenschaft auf freiwilliger Basis **76 Hochstamm-Feldobstbäume**.

2018

Anfang Jahr wurde mit den **Arbeiten für die Erdverlegung der Werkleitungen der BKW Energie AG (BKW) und der Swisscom** begonnen.

Die Umsetzung des Projekts erfolgte zusammen mit der Erneuerung der Trinkwasserleitung Kriechenwil zwischen Juli und Oktober 2018. Vom 12. November 2018 bis am 11. Dezember 2018 fand die **öffentliche Auflage betreffend Mehr- und Minderwerte, 2. Teil «Schächte, Stangen und Masten»** statt. Es gingen zehn Einsprachen ein, die bis im März 2019 erledigt wurden.

2019

Im März 2019 konnte mit den **Vermessungs- und Vermessungsarbeiten im Feld** begonnen werden. Diese wurden im Oktober 2020 abgeschlossen. **Die definitive Bauabnahme fand im Oktober 2019 statt.**

2020

Am 18. Juni 2020 genehmigte die Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion des Kantons Bern die **definitive Neuzuteilung**.

Im Oktober 2020 wurde mit der Ausarbeitung der Grundsätze für den Kostenverteiler begonnen. **Die öffentliche Auflage der Ersterhebung der amtlichen Vermessung** Ferenbalm Los 6, Kriechenwil Los 4 und Laupen Los 4 fand vom 16. November 2020 bis am 18. Dezember 2020 statt. Es gingen keine Einsprachen ein.

2021

Anfang des Jahres wurde der Restkostenverteiler ausgearbeitet. Vom 14. Juni 2021 bis am 13. Juli 2021 erfolgte die **öffentliche Auflage des Restkostenverteilers**. Insgesamt gingen zwei Einsprachen ein, die einvernehmlich erledigt wurden.

2022

Im ersten Halbjahr konnte die Schlussrechnung erstellt werden, die im zweiten Halbjahr durch den Kanton und den Bund genehmigt wurde. Am 16. Oktober 2022 fand das **Abschlussfest** der Landumlegung Gammen statt. Die **Schlussrechnung** wurde von der Hauptversammlung am 1. Dezember 2022 **genehmigt**. Parallel dazu entstanden ein Unterhaltskonzept und Entwürfe für die Statuten und das Reglement der neu zu gründenden Unterhaltsgenossenschaft.

2023

Öffentliche Auflage Unterhaltskostenverteiler. Überführung der Landumlegungsgenossenschaft in eine **Unterhaltsgenossenschaft**.

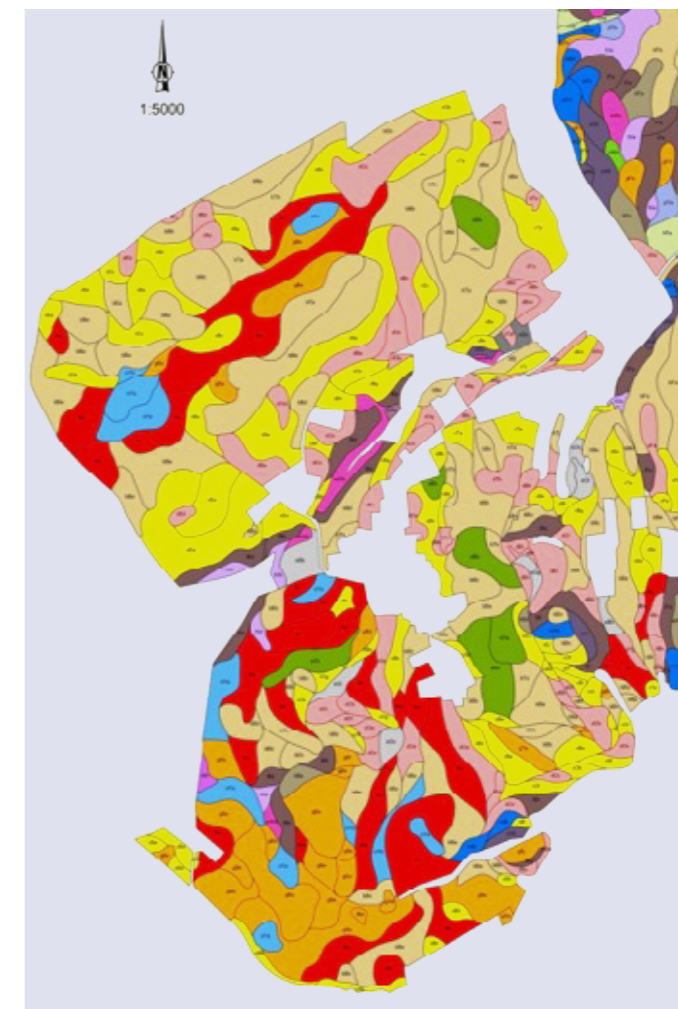
4.1 Boden

Landumlegungen bezwecken Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft und der Waldbewirtschaftung. Die Massnahmen sollen insbesondere die Bewirtschaftung erleichtern, vor Naturereignissen schützen, den ökologischen Wert der Landschaft erhöhen oder die dezentrale Besiedlung aufrechterhalten.

Voraussetzung für alle bodenrelevanten Handlungen sind detaillierte Kenntnisse über die Eigenschaften und die Qualität der Böden. Die Bodenkarte dient als Grundlage für die Bodenbonitierung und die Bewertung des Grundeigentums. Zur Erstellung der Bodenkarte werden die verschiedenen Bodeneigenschaften mit sogenannten Klassenmustern erfasst. Den Auftrag zur Erstellung der Bodenkarte wurde dem Büro BABU GmbH, Büro für Altlasten, Boden und Umwelt in Zürich, erteilt. Wer im November 2012 in Gammen unterwegs war, hat die Bodenkundler Markus Günter und Marco Carrizoni bei ihrer Feldarbeit beobachten können. Es wurden zwölf Gruben ausgehoben und beurteilt. Davon wurden deren zehn als sogenannte Klassenmuster für die Bodenkarte verwendet. Damit verfügte die Landumlegungsgenossenschaft über die Grundlagen für eine objektive Bewertung der Grundstücke.



Grube für die Bodenbeurteilung



Bodenkarte

4.2 Landwirtschaft Bonitierung und alter Bestand

Im «Alten Bestand» wird der Ist-Zustand erfasst und alle Grundlagen für die weiteren vermessungstechnischen und planerischen Arbeiten werden bereitgestellt. Auf der Grundlage der Bodenkartierung erstellen die Schätzungskommission und die technische Leitung die Bonitierung.

Eine erste Begehung fand im Perimeter der Landumlegung Gammen bereits im November 2012 statt, im April 2013 wurden dann während zwei Wochen die Bewertungen im Feld vorgenommen. Als Folge der Projekt- und Perimetererweiterung im Umfang von 40 ha (+36 %) in den Gebieten Waldegg, Hafematt sowie Gammenau und Laupenau, war im Mai 2014 eine weitere Feldbegehung erforderlich.

Die Landumlegung Gammen verfügte im «Alten Bestand» über eine Perimeterfläche von 159.59 ha (inkl. Perimetererweiterung), 300 Grundbuchparzellen, 69 Eigentümer und Eigentümerinnen und insgesamt 153 Bewirtschaftungsparzellen.

Mit einem digitalen Verschnitt der alten Grundstücke mit der Bonitierung, wurde der Tauschwert für jede einzelne Parzelle berechnet. Der allgemeine Abzug wurde auf 3 % (mit allfälligen Ausnahmen) und der Verkehrswertfaktor auf Fr. 7.– bei einem maximalen Bodenwert von 100 Punkten festgelegt. Der Verkehrswertfaktor dient dem späteren Ausgleich von Mehr- und Minderzuteilungen durch Geld im Vergleich zum Anspruch.

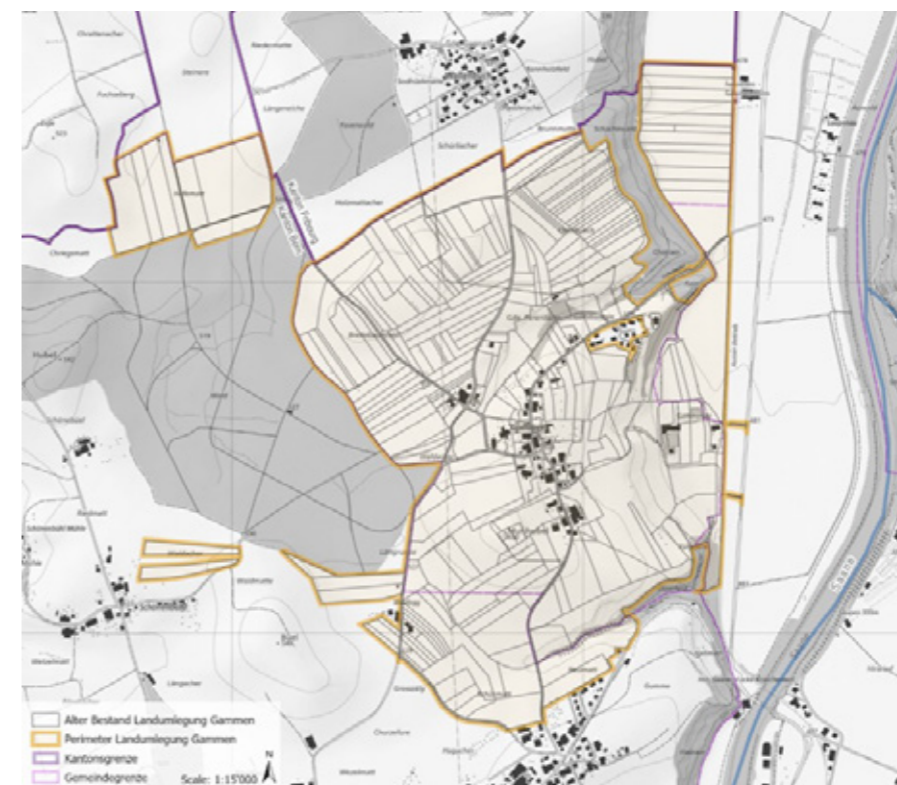


Bonitierung im Feld durch die Schätzungskommission und die technische Leitung

Die öffentliche Auflage «Alter Bestand + Bodenbonitierung» hat vom 6. Oktober bis am 4. November 2014 stattgefunden. Die Auflage hatte vier Einsprachen zur Folge, welche alle einvernehmlich im November 2014 erledigt werden konnten. Somit konnte das Auflageverfahren Ende November 2014 definitiv abgeschlossen werden. Mit dem Abschluss des «Alten Bestandes» konnte eine verbindliche Grundlage für die Erarbeitung des Neuzuteilungsentwurfes geschaffen werden.

Neuer Bestand

Neben den Grundlagen aus dem alten Bestand, bildeten auch die Erkenntnisse aus den sogenannten Wunschtagen aus den sogenannten Wunschtagen einen wichtigen Bestandteil für die Erarbeitung des Neuzuteilungskonzeptes. Die Eigentümer/innen hatten bei dieser Besprechung die Möglichkeit, ihre Wünsche und Vorstellungen für die Neuzuteilung des Grundeigentums der Schätzungskommission und der technischen Leitung mitzuteilen. Die ersten Wunschtage wurden bereits im Februar und März 2013 durchgeführt. Die Schätzungskommission und die technische Leitung führten mit den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen insgesamt 52 Einzelbesprechungen durch. Dadurch erhielten sie einen Überblick über die Erwartungen an die Landumlegung, aber auch über Verflechtungen



Alter Bestand Landumlegung Gammen

	Alter Bestand	Neuer Bestand
Perimeterfläche	159.59 ha	159.59 ha
Anzahl Besitzstände (Eigentümer)	69	61
Anzahl Grundbuchparzellen Total	300	144
Kulturland, Hofraum	283	108
Strassen, Wege, Kanal	13	29
Wald, Hecken	2	7
Selbständige Quellenrechte	2	0
Anzahl Bewirtschaftungseinheiten (WE) <small>(für die Gesamtheit aller Haupt-, Nebenerwerbs- und Pachtbetriebe, aufgrund der aktuellen Grundbuchparzellierung)</small>	153	22

und allfällige Konflikte, die es mit der Landumlegung zu lösen galt. An den individuellen Neuzuteilungsverhandlungen von Februar bis Mai 2015 wurden mit allen Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen die Neuzuteilungsfragen geklärt und verhandelt. Das Neuzuteilungskonzept musste unter Berücksichtigung der Anspruchswerte aus dem alten Bestand, dem Wegebau und dem Konzept der ökologischen Massnahmen laufend angepasst werden.

Sobald das neue Parzellennetz vorlag, erfolgte die Neuordnung der Dienstbarkeiten und Grundlasten durch den Landumlegungsnotar und die technische Leitung.

Die öffentliche Auflage des «Neuzuteilungsentwurfes und des generellen Bauprojektes Flurwege + Ökomassnahmen» erfolgte vom 10. Februar bis am 10. März 2016. Gegen den Neuzuteilungsentwurf und das generelle Bauprojekt gingen 20 Einsprachen ein. Die geringe Anzahl Einsprachen kann auf das ausgewogene Projekt zurückgeführt werden und ist als Erfolg zu werten. Im Februar 2017 konnten die zwei aus den Einsprachen resultierenden Beschwerdeverfahren mit je einem Entscheid der kantonalen BVK abgeschlossen werden. Trotz hängiger Beschwerdeverfahren beschloss der Vorstand der Landumlegungsgenossenschaft im Mai 2016 den Antrag für den **Neulandantritt per 15. November 2016** einzureichen. Diesem Antrag entsprach die ASP im September 2016. Der Neulandantritt erfolgte damit rund fünf Jahre nach der Gründungsversammlung.

Mit der Neuzuteilung konnten die Anzahl Grundbuchparzellen von 300 im alten Bestand auf 108 im neuen Bestand gesenkt werden. Die Bewirtschaftungseinheiten reduzierten sich von 153 auf 22.

Mit dem definitiven Abschluss der Beschwerdeverfahren gegen den Neuzuteilungsentwurf und das generelle Bauprojekt im Februar 2017 und nach der Freigabe der Bauarbeiten durch die ASP konnten **Ende April 2017 die Bautätigkeiten starten**. Die im Rahmen des Detailprojekts erarbeiteten Massnahmen im Wege- und Gewässerbau wurden umgesetzt. Im Oktober 2019 konnten die Bauarbeiten erfolgreich abgeschlossen werden. Weitere Details zu den Bautätigkeiten werden im Kapitel 4.3 beschrieben.

Neuvermessung und Abschlussarbeiten

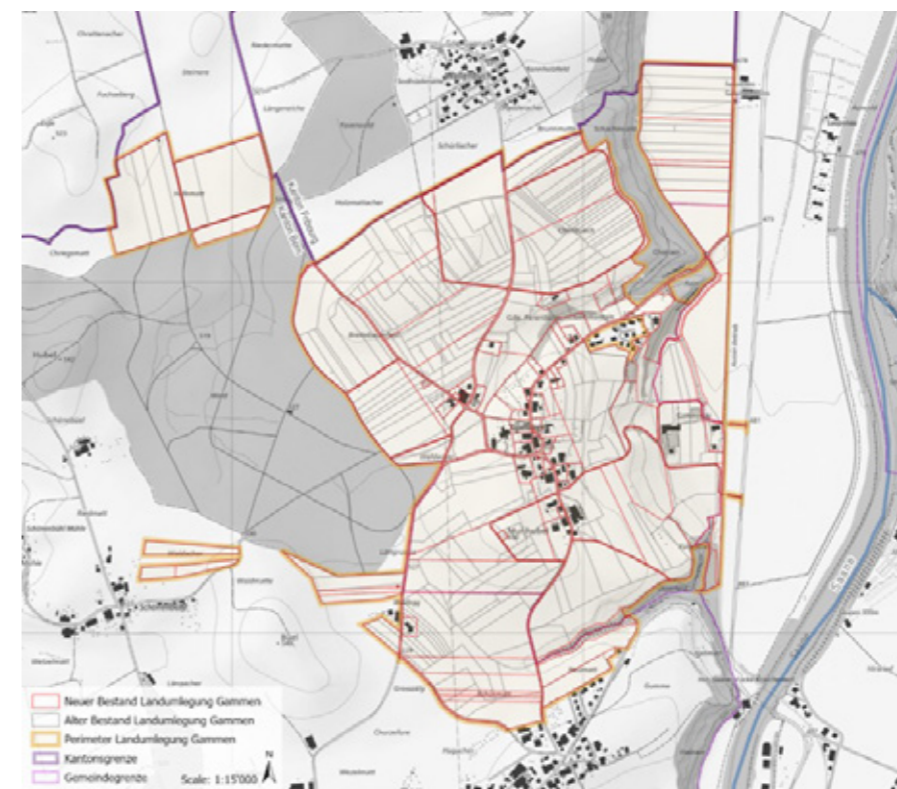
Die Landumlegung Gammen wurde im kombinierten Verfahren Landumlegung und **Neuvermessung** durchgeführt. Das heisst, dass nach der Umlegung auch eine Neuvermessung stattfand. Die Vermarkungs- und Vermessungsarbeiten im Feld starteten nach dem Abschluss des Wegebbaus im März 2019. Die öffentliche Auflage der Ersterhebung der amtlichen Vermessung Ferenbalm Los 6, Kriechenwil Los 4 und Laupen Los 4 hat vom 16. November 2020 bis 18. Dezember 2020 stattgefunden. Dagegen sind keine Einsprachen eingereicht worden. Zu den Abschlussarbeiten einer Landumlegung gehören unter anderem die Schätzung von **Mehr- und Minderwerten** für Bäume, Schächte, Stangen und Masten und deren Ausgleich. Nach dem Abschluss einer ersten Etappe, welche nur die handändernden Bäume betraf, wurden in einer zweiten Etappe die handändernden Schächte, Gittermasten und die zahlreichen Holzstangen ausgeglichen. Das spezielle Verkabelungsprojekt der Erdverlegung der Werkleitungen von BKW und Swisscom wird im Kapitel 4.3 Bauarbeiten genauer erläutert.



Neulandtritt am 15. November 2016

Mit dem **Kostenverteiler** wurden die von den beteiligten Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen zu tragenden Restkosten errechnet. Die Restkosten ergeben sich aus dem Total aller subventionsberechtigten und nicht-subventionsberechtigten Aufwendungen des gesamten Unternehmens, abzüglich der Beiträge von Bund, Kanton, Gemeinden und allfälligen Dritten. Als oberster Grundsatz bei der Erstellung des Kostenverteilers gilt, dass die Restkosten von den einzelnen Grundeigentümern im Verhältnis der ihnen aus dem Unternehmen erwachsenen Vorteile zu tragen sind. Für die Vorteilsermittlung wurde ein Vergleich des alten und neuen Bestandes anhand folgender Kriterien durchgeführt: Arrondierung, Parzellenform, Wegverhältnisse und besondere Vor- und Nachteile.

Als oberster Grundsatz bei der Erstellung des Kostenverteilers gilt, dass die Restkosten von den einzelnen Grundeigentümern im Verhältnis der ihnen aus dem Unternehmen erwachsenen Vorteile zu tragen sind.



Neuer Bestand Landumlegung Gammen

Vom 14. Juni 2021 bis am 13. Juli 2021 erfolgte die **öffentliche Auflage des Restkostenverteilers**. Insgesamt gingen zwei Einsprachen ein, die einvernehmlich erledigt wurden. Im ersten Halbjahr 2022 konnte die Schlussrechnung erstellt werden, die im zweiten Halbjahr 2022 durch den Kanton und den Bund genehmigt wurde. Am 16. Oktober 2022 fand das **Abschlussfest** der Landumlegung Gammen statt. Die **Schlussrechnung** wurde von der Hauptversammlung am 1. Dezember 2022 **genehmigt**.

Parallel dazu entstanden ein Unterhaltskonzept und Entwürfe für die Statuten und das Reglement der neu zu gründenden Unterhaltsgenossenschaft.

Öffentliche Auflage Unterhaltskostenverteiler. Überführung der Landumlegungsgenossenschaft in eine Unterhaltsgenossenschaft.

- Abschlussverfahren
- Gesamtkosten
- Gesamt Restkosten, Anteil Promille, Anteil Pauschale

Anlässlich der Offertbegehung waren 15 Unternehmungen anwesend. Acht Unternehmungen zeigten Interesse an der Teilnahme an der Ausschreibung.

4.3 Bauarbeiten

4.3.1. Allgemeines

Mit der Neuzuteilung der Flächen wurde unter Berücksichtigung der künftigen Nutzung, der Gefälleverhältnisse und der abflussrelevanten Einzugsgebietsflächen die Erschliessung der Gewanne angepasst und bei Bedarf ergänzt. Untergeordnete Verbindungswege wurden neu erstellt und einige Verbindungswege angepasst. Das bestehende Wegnetz (Verbindungsstrassen und -wege) wurde abgesehen von wenigen lokalen Anpassungen unverändert übernommen. Gegenüber dem Auflageprojekt wurden einige Wege mit zu erwartenden Erosionsproblemen als Rasengitterspurweg ausgeführt, respektive mit Monophalt 16-Belag. Diverse Geländeanpassungen wurden mit A- und B-Bodenmaterial ausgeführt, welches beim Wegebau als Überschuss anfiel. Drei grössere Terrainanpassungen wurden nach FSK Richtlinie abgedeckt und anschliessend wieder instand gestellt. Die Terrinauffüllung «Hole» ergab dabei hinsichtlich des Bodenwasserhaushalts einige Schwierigkeiten. In der «Wasserlandschaft» (Gammenrain / Laupenau) wurde das vorliegende Alluvialkies zu Koffermaterial Kiessand II gebrochen, wobei der gebrochene Kies eine sehr gute Siebkurve aufwies (Kriterium KS I erfüllt). Für die Abdichtung der Teiche wurde bindiges Aushubmaterial von ausserhalb des Perimeters zugeführt. Während der Ausführung wurde noch die Verkabelung der Freileitungen mit Rückbau der Holzmasten der BKW als Nachtragsprojekt aufgenommen.

4.3.2. Ausschreibung und Vergabe der Bauarbeiten

Die Arbeiten wurden öffentlich mit spezifischen Eignungskriterien (Güterwegebau, Rekultivierung, Personal und Maschinenpark, Maximalanteil Leistungserbringung von Unterakkordanten 33 %) ausgeschrieben. Anlässlich der Offertbegehung waren 15 Unternehmungen anwesend. Acht Unternehmungen zeigten Interesse an der Teilnahme an der Ausschreibung. Die Bauherrschaft konnte im Einvernehmen mit der Subventionsbehörde aus zwei Angeboten das günstigere der Firma Widmer Traxbetrieb AG Gümme- nen berücksichtigen. Als Zuschlagskriterien wurden nebst dem Preis (60 %), den Regieansätzen (10 %), den Objektreferenzen (25 %) auch die Lehrlingsausbildung (5 %) berücksichtigt. Mit der bodenkundlichen Baubegleitung wurde die Firma CSD Ingenieure beauftragt. Für die Spülbohrungen und Schutzrohr- einzugsarbeiten wurde von drei Anbietern die Firma Bieri Leitungsbau GmbH Schangnau beauftragt.

4.3.3. Chronologie der Bauarbeiten

Juli 2015	Sondagen in der Wasserlandschaft, Abklärung der Kiesverfügbarkeit
Januar 2016	Anfrage BKW Ökofonds
Oktober 2015	Bereinigung mit OIK II Wasserbau
November 2015	Bereinigungen mit dem Amt für Naturförderung
Oktober 2016	Ausschreibung der Tiefbauarbeiten
Dezember 2016	Vergabe der Tiefbauarbeiten
Februar 2017	Vorgezogene Aushubarbeiten bei gefrorenem Boden Teich Füllgere
Ab Mai 2017	Kiesaufbereitung Wasserlandschaft, Rückbau Wege, Rekultivierungen, Rohbau Kies- und Belagswege, Terrainanpassungen
Ab Februar 2018	Wasserbau, Terrainanpassungen
Ab Mai 2018	Belagsarbeiten, Fertigstellung Kieswege
Ab August 2018	Grabenloses Einpflügen, Spülbohrungen
Ab September 2018	Strom- und Trinkwasserverbindung Gammen – Waldegg – Kriechenwil
November 2018	Abnahme Bodenschutz mit AWA und CSD
November 2018	Begutachtung der Ausführung der Kieswege, Abnahme der Belagswege
Februar 2019	Fertigstellung der Wasserlandschaft
April 2019	Nachträgliche Leitungssanierung Füllgere
April 2019	Busch- und Heckenpflanzungen mit Jungjägern in der Laupenau und mit der Bevölkerung von Gammen am Lättbächli.
Mai 2019	Definitive Abnahme der Wege- und Wasserbauarbeiten

4.3.5. Projektanpassungen

Nebst einigen Terrainanpassungen ist besonders das Verkabelungsprojekt zu erwähnen, welches erst im Laufe der Bauarbeiten mit einer Erweiterung der Bauetappe zur Finanzierung und Ausführung gelangte.

4.3.4. Ausführungsumfang (Vergleich Projekt / Ausführung)

	Total Subv. Projekt	Total Ausführung	Differenz (A-P)
ACT 16/22 (3.0 m) Typ 5 (ohne Einlenker und lokalen Erosionsschutz)	282	368	86
Rasengitterspurweg Typ 4	0	68	68
Mergelweg Typ 3	186	0	-186
Kiesweg Typ 2	3316	3468	1250
Befestigter Grasweg Typ 1	1920	938	-982
Gesamtlänge (m)	5704	4842	-862
Rückbau bestehender Wege	2050	2168	148



Einleitung

Die ökologischen Baumassnahmen beinhalten die Wiederherstellung bestehender Gewässerläufe, teils verlandet und austrocknend, sowie die Neuerstellung von mehreren stehenden Gewässern. In den Bereichen extensiver Flächen um Gewässer wird der Oberboden abgetragen und zur Rekultivierung von Altwegen eingesetzt. Bollensteine und Altholz (Strünke) werden punktuell aufgeschichtet zur Schaffung von Lebensräumen für Amphibien und Reptilien.

Als Schwerpunkte und in Verbindung mit der Längsvernetzung des Rainbächlis sind nebst den Massnahmen der Landumlegung auch wasserbauliche Massnahmen im Kontext vorgesehen, welche im Sinne einer Kostenoptimierung parallel ausgeführt werden sollen. Es sind dies die Bachumlegung und Ausdolung in der Wasserlandschaft Laupenau sowie die Aufwertung des Halimattkanals auf Gemeindegebiet Laupen einerseits und die Vernetzung des Rainbächli auf Gemeindegebiet Ferenbalm andererseits.

Der BKW Ökofonds unterstützte die Massnahmen der Landumlegung Gammern mit Beschluss vom 16. Januar 2017 und der Gemeinde Laupen (Wasserbau Laupen und Ferenbalm) mit Beschluss vom 17. Juli 2018.

An den Beschluss vom 16. Januar 2017 war die Bedingung der Ausdolung des Abschnittes Rainbächli zwischen Waldrand und Geschiebesammler geknüpft. Dieser Abschnitt ist Bestandteil des Beschlusses vom 17. Juli 2018. Die Bauarbeiten im Rahmen der Landumlegung sowie die Bauarbeiten im Rahmen des Wasserbaubewilligungsverfahrens sind zu 100 % ausgeführt worden.

Die **Kostenzusammenstellung** für die ökologischen Massnahmen im Rahmen der Landumlegung Gammern und des Wasserbaus der Gemeinde Laupen sieht gemäss Bericht vom 22. November 2016 wie folgt aus:

Massnahmen LU Gammern		Bruttokosten	Restkosten
A1	Rainbächli, Teich mit Retention, Amphibien und Kleinsäugerdurchlass	70 000.–	21 000.–
A2	Rainbächli, Ausdolung mit Restwasserglunggen	85 000.–	25 500.–
B	Wasserlandschaft	155 000.–	46 500.–
D	Cheibegrabe	20 000.–	6 000.–
E	Teiche Füllgere, Freiholzen Riedfläche	15 000.–	4 500.–
F	Hangwassertümpel Hinderfeld	Später (3 000.–)	später
Total mit MWST:		345 000.–	103 500.–
Massnahmen Wasserbau		Bruttokosten	Restkosten
C	Wasserbau EG Laupen	175 000.–	35 000.–
Z	Rainbächli Vernetzung, Wasserbau EG Ferenbalm	80 000.–	80 000.–
Total mit MWST:		255 000.–	115 000.–
Total Massnahmen im Perimeter LU Gammern:		600 000.–	218 500.–

Die **Kostenzusammenstellung** für Aufwertungen im Rahmen des Wasserbaus gemäss dem Gesuch vom 8. Juni 2018 (Halimattkanal, Rainbächli) basierend auf der Wasserbaubewilligung vom 5. April 2018 sieht wie folgt aus:

Massnahmen Wasserbau	Bruttokosten	Restkosten
Aufwertung und Vernetzung Halimattkanal, Wasserbau EG Laupen	190 000.–	19 255.–
Rainbächli Vernetzung, Wasserbau EG Ferenbalm*	145 000.–	33 974.–
Total mit MWST:	335 000.–	53 229.–

* Dieser Betrag war im Gesuch der LU Gammern mit Bruttokosten von Fr. 80 000.– ohne Kostenbeteiligung seitens Wasserbau OIK II und Renaturierungsfonds des Kantons Bern bereits enthalten. Die erforderliche Verlegung der Linienführung (auf die linke anstatt die rechte Strassenseite, Ausserbetriebnahme der Bachleitung) hatte Mehrkosten in der Grössenordnung von Fr. 65 000.– zur Folge, die im Wasserbauprojekt berücksichtigt sind.

Ausführungskosten

	Bruttokosten	Restkosten
Massnahmen der Landumlegung Gammen gemäss provisorischer Bauabrechnung (Details siehe Beilage)	300012.–	90 004.–*
Massnahmen Wasserbau gemäss Abrechnung Wasserbau Halimattkanal und Rainbächli Vernetzung, Basis Wasserbaubewilligung vom 5. April 2018	240453.–	33 244.–**
Total mit MWST:	540897.–	53 229.–

* Fr. 90 055.– zu 60 %:

** Projektkosten, Stand Abrechnung am 13. Januar 2020:

Kantonsbeitrag Wasserbau:

Voraussichtlicher Beitrag Renaturierungsfond:

Ziel Restkosten Gemeinde Laupen 5 % von Fr. 150 000.–:

Antrag Kostenbeteiligung BKW Ökofonds

Fr. 54 002.–

Fr. 240 453.–

Fr. 181 575.–

Fr. 25 634.–

Fr. 7 500.–

Fr. 25 744.–

Unterhalt

Der Unterhalt der **Gewässer** wird durch die jeweilige Standortgemeinde gemäss Art. 9 und 10 des Gesetzes vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz, WBG; BSG 751.11) durchgeführt.

Unterhaltungspflichtig sind namentlich:

A1 und A2	Rainbächli
C	Rainbächli Abschnitt Wasserlandschaft
D	Cheibegrabe
Z	Rainbächli Abschnitt Ferenbalm Vernetzung
Halimattkanal	Abschnitt Gemeinde Laupen

Der Unterhalt erfolgt gemäss Merkblatt «Unterhalt von Wiesenbächen», d. h. in Abschnittslängen bis 50 m, maximal 1/3 pro Jahr, Mäharbeiten, Entkrauten im August und September mit Sense oder Balkenmäher.

Am Halimattkanal sind zur Orientierung längs alle 50 m Pflöcke als Abschnittsgrenzen gesetzt worden.



Krautsaum 1/3 jeweils 50 m Länge, im 2019 letztes Mal gemulcht, ab 2020 Unterhalt gemäss Merkblatt.

Abschnittsgrenze

2019 Biberdamm

Der Unterhalt der **Wasserlandschaft B** erfolgt durch die Landumlegungs- bzw. Unterhaltsgenossenschaft Gammen, die mit der Landeigentümerin, der Bürgergemeinde Laupen, eine Unterhaltsvereinbarung abschliesst.

Die **Kleinstrukturen E, F** sowie die Hecken werden nach den Vorgaben der DZV durch die jeweiligen Grundeigentümer respektive Bewirtschafter unterhalten.



A1) Rainbächli (Lättbach)

A2) Rainbächli (Lättbach) Waldacker

Die Massnahmen wurden im Sommer 2017 ausgeführt. Die Kontrolle auf Neophyten erfolgte im Juli 2018 erstmals. Erfreulicherweise waren nur wenige Goldruten aufgekommen. Auf das Berufkraut muss speziell geachtet werden. Im Frühjahr 2019 wurde die Bepflanzung mit einheimischen Heckenpflanzen im Sinne einer Grossaktion mit Jägern und der Dorfbevölkerung von Gammen durchgeführt. Im Jahr 2019 erfolgte der erste Schnitt der Ruderalflächen im Rahmen der DZV durch den Eigentümer.



B) Wasserlandschaft Laupenau

Die Materialverschiebungen sowie das lagenweise Einbringen von dichtem Schüttmaterial waren im Sommer 2018 weitgehend fertiggestellt, die definitive Ausgestaltung im Beisein der KARCH (Sarah Althaus) erfolgte im Herbst 2018. Im September 2019 fand die erste Absenkung des südlichen Weihers statt. Es konnten über ein Dutzend Fische über die Entleerung in den Halimattkanal abschwimmen. Weiter wurden diverse Neophyten (Goldrute, Sommerlieder und einjähriges Berufkraut) sowie Schilfrhizome des Rohrkolbens flächig ausgerissen.

C) Ausdolung Rainbächli innerhalb Perimeter Landumlegung Gammen

Die Strassenunterquerung U-Natur im Anschlussbereich des Halimattkanals.



E) Laupenau Füllgere

Die zwei Teiche wurden im Februar 2017 erstellt, mit Bereitstellung einer Streuefläche im Umfang von 38 Aren. Der nördliche Teich wird mit Hangwasser gespiesen und ist ganzjährig wasserführend, der südliche Teich kann je nach Saison vom Bach gespiesen und insbesondere auch vollständig trockengelegt werden.

D) Cheibegrabe

Das Ausdolen und Neuanlegen des Cheibegrabens ab der markanten Eiche bis und mit Anschluss an die Wasserlandschaft konnte im Frühjahr 2018 umgesetzt werden. Bis dahin waren keine Neophyten festgestellt worden.



F) Hangwassertümpel Hinderfeld / Gammenau

Bei den Bauarbeiten konnte ein Hangwasseraustritt festgestellt werden, der offengelegt und über ein Jahr beobachtet wurde. Im Frühjahr darauf konnten mit Einverständnis des Landeigentümers zwei hangparallele kleine Tümpel erstellt werden. Die zwei Flachtümpel werden bei anhaltender Trockenheit austrocknen.



Halimattkanal Aufwertung (Nord)

Die Aufwertung des Kanals (anstatt Betonbretter neu Kiesbett mit Strukturelementen) konnte im Frühsommer 2018 realisiert werden. Die Bepflanzung erfolgte im Frühjahr 2019. Im Bereich der Graströckungsanlage sind rechtsufrig grössere Goldrutenbestände vorhanden. Diese werden seit August 2018 durch den Werkhof Laupen ausgerissen. Im Frühjahr 2019 wurden zudem selektiv einheimische Büsche zum Bestand hinzugesetzt. Das Unterhaltskonzept wird ab 2020 auch unterhalb des Renaturierungsabschnitts durch den Werkhof der Gemeinde Laupen umgesetzt.



Halimattkanal Aufwertung und Ausdolungen (Süd)

Die Verlandungen wurden entfernt und die eingedolten Abschnitte freigelegt.

Rainbächli Vernetzung, Einwohnergemeinde Ferenbalm

*Markus Brügger
dipl. Kulturingenieur ETH
Teilprojekt Bau*

4.4 Natur und Landschaft

Bei der Landumlegung Gammen galt es, auch landschaftliche und ökologische Ziele zu erreichen. Das Dorf Gammen ist im ISOS verzeichnet. In diesem Zusammenhang kommt u.a. den Obstgärten eine grosse Bedeutung zu. Im Landumlegungsperimeter gibt es neben einem kleinen Feuchtgebiet und einem kleinen Trockenstandort keine Lebensräume, die in nationalen oder regionalen Inventaren verzeichnet sind. Es bestehen aber dennoch wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere, wie z.B. der Lättbach und der Cheibe-grabe mit angrenzenden Ufergehölzen, einige Einzelbäume und Hecken im Kulturland sowie Waldränder mit ökologisch wertvollen Übergängen vom Wald ins Kulturland. Die Landwirte erbringen den ökologischen Leistungsnachweis, indem sie u.a. einen Teil des Kulturlands als Biodiversitätsförderflächen bewirtschaften. Sie beteiligen sich zudem am kantonalen Projekt zur ökologischen Vernetzung im Kulturland. Es wurde darauf geachtet, dass die ökologischen Ziele der Landumlegung mit diesem Projekt übereinstimmen. Als eines der Ziele ist festgelegt, dass mindestens 12 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche aus Biodiversitätsförderflächen bestehen soll.



*Freigelegter Oberlauf des Lättbachs im Westen des Dorfs Gammen mit Flachteich als Lebensraum für Amphibien und Libellen. Ausgangszustand (oben) und Zustand am Ende der Bauphase im Jahr 2018 (unten).
Quelle: map.geo.admin.ch.*



Bei der Landumlegung Gammen ging es einerseits darum, die besonderen Qualitäten des Landschaftsbilds und wertvolle Naturflächen zu erhalten und aufzuwerten. Andererseits wurden einige neue Akzente gesetzt: Entlang den neuen Bewirtschaftungswegen wurden zwölf markante Einzelbäume angepflanzt. In der Laupenau wurde eine Wasserlandschaft mit mehreren Teichen geschaffen, welche vor allem als Fortpflanzungsgewässer für Amphibien und Libellen dienen. Auf ökologisch wertvollen Flächen auf feuchtem Untergrund am Lättbach und am Halimattkanal wurden die zum Problem gewordenen Bäume und Büsche entfernt, so dass sie wieder als extensiv genutzte Wiesen oder als Streueflächen genutzt werden können und für die Landwirtschaft erhalten bleiben. Zur Stützung des landschaftlich wertvollen Baumbestands im Dorf Gammen und in seiner Umgebung konnten interessierte Eigentümer kostenlos junge Hochstammobstbäume beziehen. Sie machten rege Gebrauch davon. Im Zusammenhang mit der betrieblichen Biodiversitätsförderung wurden mit der Landumlegung günstige Voraussetzungen für extensiv genutzte Wiesen entlang von Waldrändern und Gewässern geschaffen. Im weit offenen Kulturland wurden mehrere extensiv zu nutzende Vernetzungstreifen festgelegt und mit entsprechenden Anmerkungen im Grundbuch gesichert.

*(oben) Neu angelegte Wasserlandschaft in der Laupenau (Zustand im April 2019).
(unten) Neu gepflanzte Hochstammobstbäume.*

Die ökologischen Massnahmen der LUG bestehen grundsätzlich aus Flächen und Objekten, die im Rahmen des ökologischen Leistungsnachweises der Landwirtschaftsbetriebe angerechnet werden können. Bei der Neuzuteilung wurde angestrebt, die für die Natur wichtigen Flächen und Objekte gleichmässig auf die Landwirtschaftsbetriebe zu verteilen oder schlecht bonitierte Flächen als Mehrzuteilung an daran interessierte Landwirte zu vergeben. Für den Fortbestand der mit der Landumlegung erhaltenen und neu geschaffenen Flächen und Objekte für die Natur wird entscheidend sein, dass die Flächen sachgerecht genutzt und gepflegt werden. Soweit diese Aufgaben nicht den einzelnen Landwirten obliegen, werden sie von der Landumlegungs-genossenschaft übernommen und richten sich nach einem dafür ausgearbeiteten Pflegeplan.



Neu gepflanzter Einzelbaum am Rand von neuen Bewirtschaftungswegen.

Dr. Roland Luder, Biologe
Ökologie

4.5 Kosten und Finanzierung

Aufwand subventionberechtigte Kosten	Kosten SFr.
Technische Leitung	
Projektleitung	
Alter Bestand (ohne Neuvermessung)	
Generelle Projekte	
Neuer Bestand (ohne Neuvermessung)	
Abschlussarbeiten	
Vermarktung	
Zusatzprojekte	

Weitere Projektbeteiligte	
Bodenkartierung	
Notar	
Ökologie	
Schätzungskommission	
Wegebau inkl. Projektleitung & Bauleitung	
Landerwerb	
Zusatzprojekte, Diverses	
Total subventionsberechtigte Kosten	

Kostenstruktur des Projekts	Kosten SFr.
Voraussichtliche Gesamtkosten	2 565 000
Kosten pro Hektare	16 030
Subventionen Bund und Kanton	1 565 000
Gemeindebeitrag pauschal	200 000
Beitrag BKW-Oekofonds pauschal	65 000
Beiträge Dritter an Erdverlegung Mittelspannungsleitung	73 000
Beiträge der Grundeigentümer an die Erdverlegung Mittelspannungsleitung	66 300
Voraussichtliche Restkosten	595 700
Durchschnittliche Restkosten pro Hektare	3 720

5. Die Landumlegung Gammen aus Sicht der Projektbeteiligten

5.1 Vorstand

Landumlegungsgenossenschaft

Ein wichtiges agrarpolitisches Ziel ist die Erhaltung und Förderung des ländlichen Raumes und insbesondere der Landwirtschaft. Die Landumlegung soll mithelfen, die Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Landwirtschaft zu schaffen.

Die längst fällige Landumlegung in Gammen anzugehen, hatte verschiedene Auslöser. Einer davon war die Situation der Landwirtschaft in den 1990er Jahren. Grosse Teile der landwirtschaftlichen Flur waren stark parzelliert und die Grundstücke waren für die Bewirtschaftung ungünstig gelegen. Auch die Flurstrassen waren für eine moderne Landwirtschaft ungenügend. Die Güterzusammenlegungen in den anderen Teilen der Gemeinde Ferenbalm waren bereits zwischen 1962 und 1979 durchgeführt worden. Damals entschied sich jedoch die Mehrheit der Bevölkerung von Gammen gegen eine Landumlegung. Im Jahr 2006 äusserten einige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aus Gammen den Wunsch nach einer Landumlegung und das Thema wurde wieder aktuell. Die Gemeinde Ferenbalm verfügte ausserdem für das Dorf Gammen über ein total veraltetes Messwerk, das erneuert werden musste. Im Laufe der anschliessenden Diskussionen gelangten die Beteiligten zum Schluss, dass es sinnvoll wäre, diese Aufgaben gemeinsam anzugehen.

Das Geometerbüro Bichsel Bigler Partner AG erarbeitete daraufhin unter der Leitung von Hermann Bigler ein Vorprojekt. Dieses wurde im Juni 2011 öffentlich aufgelegt. An der Abstimmungs- und Gründungsversammlung im September 2011 wurde die Landumlegung beschlossen, die Landumlegungsgenossenschaft Gammen gegründet und der Vorstand gewählt und eingesetzt. Der Startschuss war damit erfolgt.

Nach der Gründungsversammlung konnten die Arbeiten zügig vorangetrieben werden. Es folgte die Vergabe der technischen Leitung, der Bodenkartierung und der ökologischen Arbeiten. Im Frühjahr 2013 fanden die sogenannten Wunschtage und die Bodenkartierung statt. Bald zeigte sich, dass eine Erweiterung des Ursprungsperrimeters (115 ha) von Vorteil wäre. Dafür musste der neue Perimeter (160 ha) jedoch gut zwei Jahre nach der Gründung nochmals aufgelegt und genehmigt werden. Im November 2016 fand schliesslich der Neulandtritt statt. Danach wurden Wege, Teiche und Bäche gebaut. Nach längeren Verhandlungen mit der BKW konnte zudem ein Projekt und ein Finanzierungsplan für die Erdverlegung der Mittelspannungsleitung und für die Entfernung von rund 100 Holzstangen im Perimeter ausgearbeitet und umgesetzt werden, was zu Erleichterungen für die Bewirtschafter und einer Verbesserung des Landschaftsbildes führte. Nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgte schliesslich die Ersterhebung der amtlichen Vermessung. In Zukunft werden die erstellten Werke unterhalten werden müssen. Zu diesem Zweck wird die Landumlegungsgenossenschaft in eine Unterhaltsgenossenschaft überführt.

Ein wichtiges agrarpolitisches Ziel ist die Erhaltung und Förderung des ländlichen Raumes und insbesondere der Landwirtschaft. Die Landumlegung soll mithelfen, die Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Landwirtschaft zu schaffen.

Ich bin nach dem Abschluss der Landumlegung und mehr als fünf Jahre nach dem Neulandtritt überzeugt, dass sich das gemeinsame Werk gelohnt hat und der Erhaltung und Förderung des ländlichen Raumes dient. Zum Schluss möchte ich allen Beteiligten danken, der Gemeinde Ferenbalm, dem Kanton Bern (ASP), den Vorstandsmitgliedern, der Schätzungskommission, dem Notar und der technischen Leitung für die kompetente Planung und Umsetzung. Die Zusammenarbeit war stets konstruktiv und vertrauensvoll. Ein grosses Dankschön gebührt auch allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern für ihre Geduld und das grosse Verständnis, das sie den teilweise massiven Eingriffen in ihr Grundeigentum entgegengebracht haben.

*Ulrich Rohrbach
Präsident der
Landumlegungsgenossenschaft*

5.2 Bewirtschafter, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

Philipp Grau hat mit verschiedenen (ehemaligen) Bewirtschaftern bzw. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die folgenden Interviews geführt:

Interview mit Hans Spack:

«Es hat geheissen, es müsse sein. So stimmte ich auch zu» antwortet Hans Spack (HaS) auf meine erste Frage. Er ist seit 14 Jahren nicht mehr aktiver Landwirt und bald 80 Jahre alt. Er wohnt in seinem Bauernhaus mitten im Dorf und erinnert sich gerne an die Zeit, als die Milch noch mit Hund und Karren in die Käserei gebracht wurde.

Welche Erinnerungen erwachen, wenn du an die Anfänge des Landumlegungsverfahrens denkst?

HaS: «An die erste Versammlung im Schulhaus Gammen erinnere ich mich sehr genau. Es war der 40. Geburtstag von Erhard Hurni. Da wurde orientiert. Ich habe vor 14 Jahren meine Landwirtschaft aufgegeben und Hof und Land verpachtet. Der Kanton wollte unser Land neu vermessen und das war auch richtig so. Das Land wurde schon vor der Landumlegung abgetauscht und zu grösseren Stücken zusammengelegt. Nur wussten die Jungen nicht mehr genau, wo welcher Grenzstein und welche Grenzen sind».

Welche besonderen Ereignisse/Erlebnisse kommen dir in den Sinn, wenn du an die Landumlegung denkst?

HaS: «Die Erweiterung des Perimeters habe ich nicht verstanden und war klar dagegen. Ich habe an zwei Standorten Land, welches bereits arrondiert wurde und an dem sich nichts geändert hat».

Bald steht das Verfahren vor dem Abschluss. Was sagst du zur Situation, wie sie sich heute präsentiert?

HaS: «Es ist etwas wert. Die Marksteine sind sehr hilfreich und zeigen auf, was wem gehört. Es ändert alles sehr schnell und niemand weiss so recht, wohin das führt. Alles ist viel grösser. Ich habe das ganze Wegnetz erst zum Teil mit meinem Traktor abgefahren. Ich habe noch ohne Subventionen gewirtschaftet und meine Erzeugnisse zu einem guten Preis verkauft. In den vergangenen Jahren hat ein Preiszerfall stattgefunden. Was der Bund heute gibt, wird von den Grossisten genommen».

«Es hat geheissen, es müsse sein. So stimmte ich auch zu»

Interview mit Regula Nussbaum Tschirren:

«Wir sind Löle, haben wir uns nicht der Umlegung von Ferenbalm-Wallenbuch angeschlossen», zitiert Regula Nussbaum Tschirren (RNT) ihren Grossvater. Mit dieser Erinnerung ist Regula von Beginn weg überzeugt bei der Landumlegung Gammen dabei. Sie ist ebenfalls Landbesitzerin, die ihr Land verpachtet, und war eine der Initiantinnen, bei der Gründung der LUG dabei und anfangs als Sekretärin im Vorstand.

Welche Erinnerungen erwachen, wenn du an die Anfänge des Landumlegungsverfahrens denkst?

RNT: «Nach der Orientierungsversammlung im Schulhaus Gammen war ich noch stärker der Überzeugung, dass es richtig ist, diese Landumlegung durch-

zuführen und ich erkannte, was mein Grossvater damals gemeint hatte. Nach der offiziellen Versammlung wurde wohl am anschliessenden Geburtstagsfest des Bewirtschafters des aktuell grössten Landwirtschaftsbetriebs in Gammen noch einiges diskutiert. Leider konnte ich da nicht mit von der Partie sein, weil ich ein Kind zu stillen hatte. Auf der einen Seite gab es eine gewisse Dringlichkeit, sollte doch unser Dorf neu vermessen werden, und andererseits war da auch Skepsis. Ich fand die Landumlegung eine sehr gute Sache, die ich unbedingt unterstützen wollte. So konnte ich die Anfrage von Anita Küttel, aktiv mitzumachen, nicht ausschlagen. In der Folge leistete ich auch einiges an Überzeugungsarbeit. Die Materie hat mich sehr interessiert und ich fand das Vorhaben mega spannend.

Unser Dorf zählt immer weniger aktive Landwirte. Aktuell ist das Land noch im Besitz der Einwohner von Gammen. Ich bezweifle, dass das Resultat das gleiche wäre, wenn Erben, die keinen Bezug zu unserem Dorf haben, die wesentlichen Entscheide getroffen hätten.»

Welche besonderen Ereignisse/Erlebnisse kommen dir in den Sinn, wenn du an die Landumlegung denkst?

RNT: «Die Verteilung des Pachtlandes war eine ganz aussergewöhnliche und bewegende Sache. Alle Verpächter haben sich an einen Tisch gesetzt und zwei Varianten für die Verpachtung des Landes ausgearbeitet. Beratend stand uns der Präsident der Schätzungskommission zur Seite. Ich setzte mich für eine konsequent transparente und gerechte Verteilung ein. Auch was die Höhe des Pachtzinses betrifft, konnten wir uns einigen. So waren die Ängste, Land zu verlieren, unbegründet. Ich wusste, dass es machbar ist, ohne Verluste. Alle hielten sich an die Abmachungen und das Land ist im Besitz der Dörfler geblieben. Das ist in keiner Weise selbstverständlich und macht unsere Dorfgemeinschaft aus. Gammen hat dieses Generationenprojekt gemeistert, ohne dass es zu einer Spaltung des Dorfes kam. Natürlich erinnere ich mich auch an die Gründungsversammlung im Restaurant Biberenbad, an die ersten Vorstandssitzungen und die Protokolle, welche ich als Sekretärin verfasst habe.»

Bald steht das Verfahren vor dem Abschluss. Was sagst du zur Situation, wie sie sich heute präsentiert?

RNT: «Unser Dorf, unsere Landschaft und Landwirtschaft haben gewonnen. Es ist sehr bereichernd und ein schönes Gefühl, wenn ich beim Friedhof von Gammen stehe und mein Land an einem Stück sehe und überblicken kann. Die grossen Parzellen entsprechen der Art und Weise, wie man heute Landwirtschaft betreibt. Die Zeiten, als ich noch mit dem Schaber im Rübenbitz unterwegs war, sind vorbei. Unser Dorf hat die Grundlage für das Bestehen einer zukunftsorientierten Landwirtschaft geschaffen. Wenn ich mit unserem Hund auf den neu geschaffenen Wegen unterwegs bin, erfreue ich mich an den vielen ökologischen Elementen, welche geschaffen wurden. Es ist schön, an den Bach- und Teichlandschaften und an den besonderen Wiesenstreifen entlang zu spazieren. Es sind viele Orte und Nischen entstanden, die die Landschaft aufwerten. Ich finde, wir können stolz auf diese Landumlegung sein und ich bin sicher, mein Grossvater wäre es auch!»

«Unser Dorf, unsere Landschaft und Landwirtschaft haben gewonnen.»

Interview mit Walter Rentsch:

«Unsere Väter haben es vereselt und die Chance verpasst, an der Landumlegung von Ferenbalm-Wallenbuch mitzumachen», erzählt mir Walter Rentsch (WR) im Gespräch über die Entstehung der Landumlegung Gammen. Er ist Gründungsmitglied der Landumlegung, Landwirt im Ruhestand und Landbesitzer, der sein Land verpachtet.

Welche Erinnerungen erwachen, wenn du an die Anfänge des Landumlegungsverfahrens denkst?

WR: «An die erste Orientierungsversammlung im Schulhaus Gammen erinnere ich mich gut. Hermann Bigler referierte und zeigte auf, wie dieses Verfahren abläuft. Es bestand eine gewisse Dringlichkeit, da Gammen noch nicht digital vermessen war. Die Gemeinde hätte dies ohnehin für das Dorf machen müssen und beteiligte sich mit 200 000 Franken an diesem Werk. Ein Besuch in Münchenwiler überzeugte die Beteiligten und ich war immer der Meinung, dass dies geschehen müsste. Ich sah die Notwendigkeit, wenn ich auch nicht mehr aktiv als Landwirt tätig war. So zog ich mich dann zugunsten eines aktiven Landwirtes zurück und überliess das Geschehen dem neu gebildeten Vorstand. Es ist positiv zu beobachten, dass es neben den aktiven Landwirten auch andere Leute gibt, die

sich für dieses Werk engagieren und wir mit Ueli Rohrbach einen Präsidenten, der nicht in Gammen wohnt, gewinnen konnten.»

Welche besonderen Ereignisse/Erlebnisse kommen dir in den Sinn, wenn du an die Landumlegung denkst?

WR: «Die Wunschtag und das erste Gespräch mit der Schätzungskommission waren für mich einschneidend. Da musste ich eine bittere Pille schlucken. Meine Wünsche wurden leider gar nicht berücksichtigt. Ich akzeptierte dies schliesslich zugunsten der Gemeinschaft und auch eines friedlichen Zusammenlebens im Dorf.»

Bald steht das Verfahren vor dem Abschluss. Was sagst du zur Situation, wie sie sich heute präsentiert?

WR: «Meine Grundeinstellung war immer positiv und ich habe alle Schritte unterstützt, auch wenn es aus finanzieller Sicht diverse Kritiker gab. Es ist eine gute Sache und kostet etwas. Wobei aus meiner Sicht die Finanzen aus dem Ruder gelaufen sind. Wenn ich bedenke, was ich nun pro Hektare zu bezahlen habe, entspricht dies in keiner Weise dem, was uns Hermann Bigler damals in Aussicht gestellt hat. Da kamen im Laufe des Verfahrens immer neue kostentreibende Aspekte dazu.

Ich hätte mir von Beginn an mehr Transparenz gewünscht. Mein Land muss ich mehr als zehn Jahre verpachten, bis ich die Kosten, welche mir anfallen, wieder erwirtschaftet habe.

Trotzdem sehe ich heute die positiven Werte, die grossen Parzellen, das gute Wegnetz und die verschiedenen Ökoelemente. Für eine moderne Landwirtschaft mit grossen Maschinen musste man das machen. Es ist ein Gemeinschaftswerk und es beeindruckt mich, wie viele verschiedene Leute sich dafür einsetzten und engagierten.»

«Meine Grundeinstellung war immer positiv und ich habe alle Schritte unterstützt.»

Interview mit Heinz Spack:

«Manchmal war es mir schon etwas gschmuech, nicht genau zu wissen, wo die Grenzen meiner Felder, die ich bewirtschaftete, verlaufen», meint Heinz Spack (HeS) auf meine Frage nach besonderen Erinnerungen. Er bewirtschaftet einen grossen Ackerbaubetrieb im Nebenerwerb. Hauptsächlich arbeitet er als Geschäftsleiter bei der Trocknungsanlage Laupenau. Für diesen Betrieb hat er ein Biozertifikat erstellen lassen und gehört damit zu den Pionieren in dieser Branche.

Welche Erinnerungen erwachen, wenn du an die Anfänge des Landumlegungsverfahrens denkst?

HeS: «Anfangs war ich sehr skeptisch. An der ersten Orientierungsversammlung im Schulhaus Gammen vermochten mich die Fachleute nicht zu überzeugen. Ich konnte mir nicht vorstellen, wie das genau ablaufen sollte. Die Ungewissheit war sehr gross und ich fragte mich, ob wir das wirklich in Angriff nehmen sollten. Hinzu kam, dass ich bereits da wusste, dass ich keine Nachfolge für meinen Betrieb haben würde.»

Welche besonderen Ereignisse/Erlebnisse kommen dir in den Sinn, wenn du an die Landumlegung denkst?

HeS: «Die Wunschtage und das Vorsprechen bei der Schätzungscommission erlebte ich als sehr emotional. Diese ‚Einzelabschlachtung‘ fand ich sehr schwierig und ich hätte mir gewünscht, direkt mit den anderen Landbesitzern offen über die Zuteilung sprechen zu können. Für mich ist ein solcher Prozess ein Geben und Nehmen und es braucht auch eine gewisse Grosszügigkeit. Für einen Vorteil hier übernehme ich da einen Nachteil. Schliesslich habe ich dann drei Mal anderes Land erhalten. Einschneidend und bedeutend für unsere Landumlegung war der Entschluss der nicht aktiven Landbesitzer, wie sie ihr Pachtland verteilen würden. Sie haben dafür gesorgt, dass alle aktiven Landwirte wieder so viel Pachtland erhielten, wie sie vor der Umlegung hatten. Und sie haben auch bewirkt, dass es nicht erneut zu einer Zerstückelung der Parzellen kam. Solches Verhalten ist einmalig und sucht Seinesgleichen.»

«Manchmal war es mir schon etwas gschmuech, nicht genau zu wissen, wo die Grenzen meiner Felder, die ich bewirtschaftete, verlaufen.»

Bald steht das Verfahren vor dem Abschluss. Was sagst du zur Situation, wie sie sich heute präsentiert?

HeS: «Heute bin ich begeistert und froh, dass wir diesen Schritt gewagt haben. Meine anfängliche Skepsis war rückblickend unbegründet. Bezüglich der Grenzverläufe brauche ich mir keine Sorgen mehr zu machen. Die Eigentumsverhältnisse sind wieder klar. Auch dadurch hat mein Land an Wert gewonnen. Ich könnte es einfacher verpachten oder gar verkaufen. Der Zustand vor dem Landumlegungsverfahren war eigentlich nicht mehr tragbar.»

Wo siehst du die grössten Veränderungen? Welche Auswirkungen haben diese aus deiner Sicht?

HeS: «Die grossen Parzellen und das Wegnetz sind auffallend. Meine 28 Parzellen sind zu 6 grossen zusammengewachsen. Dadurch wird die Bewirtschaftung viel einfacher, rationeller und schliesslich viel günstiger. Auch der Lohnunternehmer, der die Saat und die Ernte für mich ausführt, kann mir ein besseres Angebot machen. So sind die Saat und Ernte von sechs bis sieben Hektaren Weizen an einem Stück möglich. Die Landumlegung hat die Voraussetzungen für eine zukunftsgerichtete Landwirtschaft geschaffen.»

Interview mit Erhard Hurni:

«Als es nach der ersten Orientierungsversammlung an meinem 40. Geburtstag lange Zeit ruhig blieb, dachte ich, das Projekt sei gestorben. Und das war mir eigentlich recht so. Heute, ich bin nun 55, sehe ich die Sache anders und es ist gut, wie es ist», erzählt mir Erhard Hurni am Küchentisch. Er ist einer der Landbesitzer und aktiver Landwirt im Haupterwerb. Er ist im Vorstand der Landumlegungsgenossenschaft und war auch in deren Baukommission. Vorstandsarbeit kennt er von der Käseingenossenschaft Kriechenwil-Gammen, wo er seine Milch abliefern. Er ist einer, der weiss, wovon er spricht, wenn es um Landwirtschaft geht.

Welche Erinnerungen erwachen, wenn du an die Anfänge des Landumlegungsverfahrens denkst?

EHu: «An meinem 40. Geburtstag war die erste Orientierungsversammlung im Schulhaus Gammen. Fast alle Landbesitzer, zum Teil mit Vertretungen, waren da. Schade, konnten wir alle weiteren Versammlungen nicht auch noch im Schulhaus im Dorf abhalten. Viele von uns haben schliesslich dort die Schulbank gedrückt. An die Ausführungen und Erklärungen von Hermann Bigler, dem Ingenieur von bbb, erinnere ich mich sehr gut. Er erläuterte eindrücklich, wie sich dereinst die neuen Parzellen ins Gelände einfügen würden. Danach war es ruhig, nichts weiter geschah. Ich dachte, die Sache sei gestorben und mir war das recht so. Ich war eher dagegen, weil wir im Dorf untereinander schon früh begonnen hatten, Parzellen abzutauschen und so schon vor Beginn der Landumlegung recht gut arrundierte Parzellen bewirtschaften konnten.»

Jetzt steht das Verfahren vor dem Abschluss. Was sagst du zur Situation, wie sie sich heute präsentiert?

EHu: «Es ist eine gute Sache und stimmt für mich zu 100 Prozent. Die Landumlegung ist ein Jahrhundertprojekt und ich bin überzeugt, dass sich die Investitionen gelohnt haben. Der Weg zu dem, was wir heute haben, war steinig und es war zuweilen ein rechtes Gestümm und sehr emotional. Rund um all die Ämter und Fachstellen hat sich ein grosses und teures System aufgebaut. Von diesem Projekt haben viele Leute profitiert, die mit Landwirtschaft direkt wenig zu tun haben. Die grossen Felder zu bewirtschaften, bereitet jedoch Freude und ist viel einfacher. So bereue ich keinen Franken, den ich investiert habe.»

Was hat dich bewogen, aktiv an dieser Unternehmung teilzunehmen?

EHu: «Hermann Bigler meinte, dass ich als einer der grösseren Bewirtschafteter und aktiver Landwirt unbedingt an diesem Verfahren teilhaben müsse. So habe ich bei den Vorbereitungsarbeiten mitgemacht und auch im Vorstand als Beisitzer und in der Baukommission mitgewirkt. Eine zusätzliche Motivation war, dass die Zukunft unseres Betriebes aus heutiger Sicht klar ist. Schliesslich machte ich auch mit, weil ich nicht zu jenen gehören will, die sich öffentlich nicht exponieren und dann doch alles besser wissen. Es ist einfacher, vor der Käseerei oder im kleinen Kreis im Gespräch etwas zu kritisieren, als an einer Versammlung die eigene Meinung zu vertreten.»

Wo siehst du die grössten Veränderungen? Welche Auswirkungen haben sie aus deiner Sicht?

EHu: «Die grossen Parzellen, die ich heute bewirtschaften kann, sind ein riesiger Vorteil. Man kann die teuren Maschinen effizienter einsetzen. Das Bewirtschaften von kleinen Parzellen ist aufwändiger, braucht mehr Zeit und verursacht mehr Kosten. Heute hat der Lohnunternehmer nur noch eine Anfahrt und kann etwas günstiger arbeiten. Auch die Administration bei der IP-Anmeldung ist schneller gemacht. Und dann sind da noch die Strom-Stangen, die nun weg sind. Das ist wohl das Nonplusultra. Weil die erste Offerte der BKW viel zu teuer war, war ich erst nach den Nachverhandlungen für dieses Projekt. Zum Glück hat die BKW ein besseres Angebot gemacht und die Stangen sind nun weg.»

Welche besonderen Ereignisse/Erlebnisse kommen dir in den Sinn, wenn du an die Landumlegung denkst?

EHu: «Das war der Tag, an dem der Vorstand mit Traktor und Wagen die Sondierlöcher besuchte und wir einen tiefen Einblick in unsere Böden erhielten. Dies hätten eigentlich alle Landeigentümer sehen sollen. Was ‚gutes‘ Land ist, kann sehr verschieden betrachtet werden. Die Bonitierung ist einfach eine Sichtweise. Da war fortschrittliches Denken gefordert und Kulanz gefragt. Dann war da die Bewirtschaftung nach dem Neulandantritt. Zum ersten Mal fuhr ich mit Pflug, Egge und Sämaschine über die alten Parzellengrenzen. Das war ein ganz spezieller Moment. Auch der neue Blick auf unsere Landschaft ist besonders. Geländesprünge erscheinen plötzlich ganz anders, weil sie in einer anderen Richtung in der Parzelle liegen.»

«Es ist eine gute Sache und stimmt für mich zu 100 Prozent. Die Landumlegung ist ein Jahrhundertprojekt und ich bin überzeugt, dass sich die Investitionen gelohnt haben.»

Welche Bedeutung hat diese Landumlegung für die Zukunft der Landwirtschaft und der Landschaft in Gammen?

EHu: «Dieses Projekt und der Zeitpunkt seiner Ausführung prägen die Geschichte unseres Dorfes. Hätten unsere Väter das schon vor 40 Jahren mit den anderen in der Gemeinde an die Hand genommen, wäre unsere Landschaft heute eine andere. Damals wurden die Grundsätze für eine Landumlegung in Bezug auf Gewässer, Ökoflächen und -elemente sowie Strassenführung anders gewichtet. Die Beziehung zu Grund und Boden ist heute eine andere als damals. Nun sind die Besitzverhältnisse klargestellt und festgehalten. Es ist eine Investition, die Hand und Fuss hat. Unsere Nachfolger haben neben dem grossen Nutzen aber auch eine Last zu übernehmen. So ist eine Unterhaltsgenossenschaft zu gründen und es sind die Kosten für den Unterhalt zu bezahlen. Ich bin gespannt, wie sich das entwickeln wird. Am Beispiel der Käseingenossenschaft erlebe ich, wie wichtig Genossenschaftsarbeit ist und wie schwierig es gleichzeitig ist, Leute zu finden, die aktiv mitwirken und Arbeiten übernehmen.»

Philipp Grau
Kassier der
Landumlegungsgenossenschaft

Über die Jahre entstand ein Arbeitsumfeld, welches es dem Vorstand, der Schätzungskommission, der Aufsichtsbehörde und den weiteren Projektbeteiligten ermöglichte, zielorientiert, kooperativ und respektvoll mehrheitsfähige Lösungen zu entwickeln.

5.3 Technische Leitung

Die «technische Leitung» leitet das Unternehmen im Sinne eines Projektleiters. Sie ist verantwortlich für die zweckmässige, effiziente und gesetzeskonforme Durchführung des Unternehmens. Sie ist für die Überwachung der Termine und der Projektkosten zu Händen des Vorstandes sowie für die Koordination der verschiedenen am Projekt Beteiligten und der Arbeiten verantwortlich. In ihrer Rolle ist sie auch dafür verantwortlich, dass organisatorische und bauliche Aspekte des Projektes aufeinander abgestimmt werden und stellt sicher, dass die Genossenschaft, der Vorstand und die Schätzungskommission wie auch die Leitbehörde die notwendigen Entscheide fällen. Das Vorprojekt wurde durch Hermann Bigler (Pat. Ingenieur-Geometer) von der Bichsel Bigler Partner AG ausgearbeitet. Basierend auf diesem Vorprojekt wurde die Genossenschaft erfolgreich gegründet und anschliessend das Pflichtenheft für die Ingenieurarbeiten ausgearbeitet. Das im Mai 2012 durchgeführte Submissionsverfahren für das Hauptprojekt führte zum Vergabeentscheid durch den Vorstand an das Büro Bichsel Bigler Partner AG. Als technischer Leiter für die Landumlegung wurde Bruno Kiener (Dipl. Ing. FH) eingesetzt; Markus Brügger (dipl. Kulturingenieur ETH) stand dem technischen Leiter als Unterakkordant für alle bautechnischen Belange zur Seite. Als Landumlegungsgeometer mit Geometer-Patent wurde Alfred Bichsel eingesetzt. Somit konnte der technische Leiter ab August 2012 offiziell mit seinen Arbeiten für die Landumlegung starten.

Über die Jahre entstand unter der Führung des technischen Leiters ein Arbeitsumfeld, welches es dem Vorstand, der Schätzungskommission, der Aufsichtsbehörde und den weiteren Projektbeteiligten ermöglichte, zielorientiert, kooperativ und respektvoll mehrheitsfähige Lösungen zu entwickeln. Durch die Phasen «Alter Bestand», «Generelles Projekt» und einen grossen Teil der Phase «Neuer Bestand» führte Bruno Kiener mit viel Engagement. Leider war es ihm aus gesundheitlichen Gründen nicht möglich, das Unternehmen abzuschliessen. Im Frühling 2018 übernahm Stephan Tschudi von der bbb geomatik ag die Funktion des technischen Leiters und des Landumlegungsgeometers. Er wurde in dieser Funktion durch Dominique Kröppli als Projektleiterin und soweit möglich auch weiterhin von Bruno Kiener im Hintergrund stark unterstützt. Gemeinsam konnten sie die Phasen «Neuer Bestand», «Amtliche Vermessung» und «Abschlussarbeiten» abschliessen und in der Phase «Realisierung Bautechnische Arbeiten» den Unterakkordanten tatkräftig unterstützen. Mit der Transformation der Landumlegungsgenossenschaft in eine Unterhaltsgenossenschaft geht auch die Verantwortung des technischen Leiters zu Ende. Zuvor müssen aber noch die notwendigen Dokumente zum Unterhalt der Weganlagen und der ökologischen Baumassnahmen und die dazu notwendigen finanziellen Grundlagen geschaffen werden.

*Stephan Tschudi
Technischer Leiter*

5.4 Schätzungskommission

Die Schätzungskommission als Organ der Bodenverbesserungsgenossenschaft hat die mit der Gesamtmelioration zusammenhängenden Bewertungen, Schätzungen und die Festsetzung von Entschädigungen vorzunehmen. Sie berät den Projektleiter in landwirtschaftlichen Fragen und erarbeitet den Restkostenverteiler. Schliesslich hat sie in erster Instanz über Einsprachen bei öffentlichen Auflagen zu entscheiden. Die Berücksichtigung der Ökologisierungsaufgaben und Wünsche der Beteiligten im Perimeter erforderten auch bei der Landumlegung Gammern viel Arbeit zur Lösungsfindung. Es galt immer wieder, die Interessen der Landwirtschaft und der Ökologie zu diskutieren und für alle Beteiligten eine befriedigende Lösung zu erarbeiten. Das erforderte, insbesondere von den Landbewirtschaftern, ein grosses Entgegenkommen.

Die Bonitierung

Eine wichtige Aufgabe ist die Bonitierung – von Grund und Boden werden die Tauschwerte für das ganze Landumlegungsgebiet so festgelegt, dass Landflächen mit unterschiedlicher Lage und Bodeneigenschaften wertgleich gegeneinander ausgetauscht werden können. Die Bewertung gewährleistet das Realersatzprinzip bei der Neuzuteilung. Daneben bildet sie auch die Grundlage zur Bemessung aller in Geld auszugleichenden Restdifferenzen zwischen dem alten und dem neuen Bestand. Die Bonitierung stützt sich auf eine Bodenkartierung, die nach wissenschaftlichen Grundsätzen von Bodenkundlern (Pedologen) erstellt wurde und folgende Punkte berücksichtigt:

- Wasserhaushalt
- Pflanzennutzbare Gründigkeit
- Skelettgehalt (Steine)
- Gefüge der Ackerkrumme

Wunschstage / Zuteilungsverhandlungen Neuzuteilung

Die Schätzungskommission führte nach der Bodenbewertung als Vorbereitung für die Neuzuteilung die sogenannten «Wunschstage» durch. Jeder Grundeigentümer und jede Grundeigentümerin wurde nach seinen/ihren Wünschen zu Eigenland, Pachtland, betrieblicher Ausrichtung etc. befragt. Auf Grund dieser Informationen wurde in Zusammenarbeit mit dem technischen Leiter ein Neuzuteilungsentwurf erstellt, der öffentlich aufgelegt wurde. Nach Erledigung der Einsprachen wurden die Neuzuteilungen rechtskräftig. Anschliessend konnten die Bauarbeiten beginnen, für den Wasserbau, den Wegebau und die Massnahmen für die Ökologie.

Kostenverteiler

Die Restkosten, die der Genossenschaft nach Abzug aller Subventionen von Bund, Kanton und Gemeinde verbleiben, hat die Schätzungskommission, mittels Kostenverteiler, auf die Grundeigentümer aufgeteilt. Dazu musste ein nachvollziehbarer Verteilschlüssel gefunden werden, bei dem die einzelnen Grundeigentümer entsprechend dem Vorteil, der ihnen aus der Gesamtmelioration erwachsen ist, einzuschätzen waren. Hierfür wurden Kostenverteilergrundsätze erarbeitet, die zusammen mit den Kostenverteilertabellen und den dazugehörigen individuellen Angaben öffentlich aufgelegt wurden. Die Ermittlung dieser Vorteile basiert auf folgenden Kriterien:

- Arrondierung (Parzellen alt, neu)
- Parzellenform (alt, neu)
- Erschliessung (Wegverhältnisse alt, neu)
- besondere Vorteile

Im Weiteren gab es Spezialfälle und Regelungen mit Pauschalbelastung. Der Umstand, dass kein einziger Landwirt gegen den Restkostenverteiler Einsprache erhoben hat, zeigt, dass mit diesem grossen Werk eine gute Grundlage für eine leistungsfähige und ökologische Landwirtschaft entstanden ist.

Allen Beteiligten ganz herzlichen Dank – es war wirklich schön mit ihnen zu arbeiten.

*Hansueli Aeschbacher
ehem. Präsident der Schätzungskommission*

In Gammen gelang es, eine öffentliche Diskussion der Vor- und Nachteile einer Landumlegung in Gang zu setzen und die Mehrheit der Grundeigentümer zu überzeugen.

5.5 Aufsichtsbehörde des Kantons Bern

Die Durchführung einer Güterzusammenlegung ist eine herausfordernde und verantwortungsvolle Aufgabe. Vielfach braucht es den externen Anstoss der kantonalen Behörde oder eines Ingenieurs, damit die Gemeindebehörden und ein Initiativkomitee aus der Landwirtschaft die Entschlossenheit finden, die Gründung einer Landumlegungsgenossenschaft voranzutreiben. Es brauchte sehr viel Mut seitens der Initianten, sich zu exponieren und eine Zusammenlegung zu thematisieren. Eine solche ist mit Kosten verbunden und greift einschneidend in das Grundeigentum ein. Doch in Gammen gelang es, eine öffentliche Diskussion der Vor- und Nachteile in Gang zu setzen und die Mehrheit der Grundeigentümer zu überzeugen. Eine ähnliche Rolle musste der Vorstand der Genossenschaft nach der Gründung des Vorhabens einnehmen: Vorne hin stehen, informieren, vermitteln, Entscheide fällen und das Vertrauen der Grundeigentümer gewinnen und wahren. Die personelle Kontinuität des Vorstandes ist ein Hinweis darauf, dass dessen Vertreter ihrer Arbeit mit hoher Identifikation, in Würde und mit hohem Verantwortungsbewusstsein nachgekommen sind. Sie haben das ihnen entgegengesetzte Vertrauen verdient. Für den Erfolg war es ebenfalls von Bedeutung, dass die Gemeinde Ferenbalm die Landumlegung moralisch und finanziell unterstützt hat und somit die Arbeit der Landwirte anerkennt und schätzt und sich für sie auch eine prosperierende Zukunft wünscht. Dies war ein wichtiges Signal.

Die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen haben mit grosser Mehrheit dem Abenteuer zugestimmt. Sie haben sich auf eine lange Reise begeben, deren Ausgang sich erst mit dem Vorliegen des Neuzuteilungsentwurfes, also erst Jahre nach dem Reiseantritt zeigen würde. Bis dahin hatte wohl so mancher und manche unruhige Nächte gehabt. Das ist nachvollziehbar, schliesslich gibt man sein Grundeigentum in die Hände der Genossenschaft und muss darauf vertrauen, dass man es in jener Form zurückerhält, die einem vorschwebte.

Das Werk ist vollbracht. Der technischen Leitung und der Schätzungskommission sind eine Neuzuteilung und eine Erschliessung gelungen, die sowohl für das einzelne Individuum annehmbar und praktikabel, aber auch für die Gemeinschaft ausgeglichen und zweckdienlich sind. Zum Gelingen beigetragen haben Grundeigentümer, Bewirtschafter und die Gemeinde, also die Akteure vor Ort. Dafür sei ihnen ganz herzlich gedankt.

Bund und Kanton haben die Kosten wesentlich mitgetragen, in der Überzeugung, dass die Bewirtschafter mit den neuen Eigentumsverhältnissen deutlich weniger Betriebskosten und Arbeitsdruck haben werden. Die Landwirtschaft bleibt damit auch für künftige Generationen eine attraktive Perspektive.

*Stefan Kempf
Projektleiter, Amt für Landwirtschaft und Natur*

5.6 Landumlegungsnotar

Anlässlich der Hauptversammlung vom 18. November 2018 habe ich das Amt des Landumlegungsnotars von meinem Büropartner Fritz Schwegler übernommen.

Die Aufgabe des Landumlegungsnotars lag darin, die an den Grundstücken vorhandenen Rechte und Lasten an den neuen Bestand anzupassen. Dazu wurden zunächst alle im Perimeter liegenden Grundstücke mitsamt Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen anhand der Grundbuchdaten erfasst und in Form eines Verzeichnisses öffentlich aufgelegt.

Darauf basierend hat mein Vorgänger in Zusammenarbeit mit der technischen Leitung diejenigen Rechte und Lasten ausfindig gemacht, die ihre Bedeutung verloren haben und im Grundbuch gelöscht werden konnten. Dabei trugen die neuen Grenzverläufe und die neu gebauten Wege wesentlich dazu bei, dass die im Grundbuch als Recht oder als Last verzeichneten «Wegrechte» von vorher insgesamt 2 597 Eintragungen auf neu 27 Eintragungen abgenommen haben.

Bei den im Grundbuch verbleibenden Rechte und Lasten musste der örtliche und persönliche Bezug der jeweiligen Rechtsverhältnisse bestimmt werden, um die Eintragungen korrekt auf die Grundstücke im neuen Bestand zu übertragen. Die in den Jahren 2012 bis 2020 aufgetretenen rechtlichen Veränderungen (Veräusserungen, Erbschaften, Dienstbarkeitserrichtungen) sowie die Ergebnisse aus den Einspracheverhandlungen wurden dabei fortlaufend berücksichtigt.

Zur Regelung der erdverlegten BKW-Leitung und zur Sicherstellung einzelner privater Rechtsverhältnisse sind im Rahmen der Landumlegung auch neue Dienstbarkeiten entstanden.

Über die im neuen Besitzesstand geltenden Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen wurden allgemeinverbindliche Bestimmungen erlassen. Mit Verweis auf das nachgeführte Dienstbarkeitsverzeichnis und zwei Dienstbarkeitspläne sind darin alle für den grundbuchlichen Vollzug erforderlichen Angaben enthalten.

Nach der Genehmigung der Landumlegung durch die Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion des Kantons Bern vom 18. Juni 2020 erfolgte die Anmeldung des neuen rechtlichen Bestands am 17. August 2020 beim Grundbuchamt Bern-Mittelland (Beleg 2020/11462).

Mit der Landumlegung Gammen ging die Zahl der im Perimeter vorhandenen Grundstücke von 292 auf 139 zurück. Die verbleibenden grösseren Grundstücke lassen sich nicht nur besser landwirtschaftlich nutzen. Indem weniger Grundstücke vorhanden sind und nun bereinigte Grundbucheintragungen bestehen, gestaltet sich auch die rechtliche Bewirtschaftung des Grundeigentums einfacher.

Dank der guten Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen (Technische Leitung, Vorstand, Schätzungskommission, ASP) konnte die notarielle Arbeit mit Erfolg abgeschlossen werden. Einen besonderen Dank möchte ich Herrn Antonio Caccivio von der ASP aussprechen.

*Michael Aebersold
Landumlegungsnotar*

Dank der guten Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen (Technische Leitung, Vorstand, Schätzungskommission, ASP) konnte die notarielle Arbeit mit Erfolg abgeschlossen werden.

5.7 BKW Ökofonds

Im Rahmen des Landumlegungsverfahrens sah das ökologische Konzept vor, einen Anteil von Biodiversitätsförderflächen BFF von 12 % zu erreichen, was einer Fläche von mehr als 18 ha entspricht. Darin enthalten sind verschiedene aquatische Massnahmen. Die nicht durch Bund, Kanton oder Fonds gedeckten Kosten waren mit mehr als Fr. 200 000.– veranschlagt. So beschloss die Landumlegungsgenossenschaft Gammen, den Ökofonds der BKW Energie AG um finanzielle Unterstützung zu bitten.

Dieser wurde im Jahr 2000 im Rahmen der Zertifizierung des Wasserkraftwerkes Aarberg ins Leben gerufen. An das Strom-Label «naturemade star» des Vereins für umweltgerechte Energie (VUE) sind verschiedene Bedingungen geknüpft: Die Produktionsanlage muss strenge Umweltstandards erfüllen und pro verkaufte kWh dieses Ökostroms ist ein Fonds für ökologische Aufwertungsmassnahmen mit einem Rappen zu speisen. Der BKW Ökofonds engagiert sich schwergewichtig bei der Renaturierung von Gewässern und der Schaffung wertvoller natürlicher Lebensräume. Die in der Landumlegung Gammen realisierte Aufwertung und Schaffung von Gewässern entsprach den inhaltlichen Zielen des Ökofonds und wurde daher finanziell unterstützt. In den ersten 20 Jahren konnte der BKW Ökofonds zur Umsetzung von rund 250 Projekten beitragen.

Ziele im Bereich Gewässerbau waren die vollständige Längsvernetzung von Halimattkanal (1230 m) und Rainbächli (1400 m) und dessen Anbindung über die Wasserlandschaft Laupenau. Durch die komplette Ausdolung der Gewässer und durch die Renaturierung der Bachläufe mit der Anlage von Ufergehölzen und dem Einbau von zusätzlichen Strukturelementen sollten die bestehenden Gewässer aufgewertet werden. In zwei Gesuchen an den Ökofonds wurden folgende Ziele definiert:

- Vollständige Längsvernetzung und Aufwertung der bestehenden Gewässer, Rückbau aller Eindolungen,
- Aufwertung Halimattkanal,
- Längsvernetzung Rainbächli,
- Umbau Biberfalle Gammenrain,
- Ausdolung Rainbächli Gammenrain,
- Sanierung und Neubau von drei grösseren Biotopen, resp. Feuchtgebieten.

Dank der finanziellen und beratenden Unterstützung des BKW Ökofonds konnten alle notwendigen Massnahmen zur Erreichung dieser Ziele ohne Wenn und Aber umgesetzt werden. Das Rainbächli ist nun auch im untersten Teil beim Gammenrain ein offener Bachlauf, unterquert die Strasse als solchen und läuft durch die neu entstandene Wasserlandschaft, bevor es in den Halimattkanal mündet. Der Kies- und Schlammesammler konnte so umgebaut werden, dass er keine Biberfalle mehr darstellt. Auch der Lättbach unterquert nun die Strassen als offener Bachlauf, womit die Längsvernetzung mit dem Rainbächli, dem Feuchtgebiet und dem Teich in der «Brügglimatt» in Gammen sichergestellt ist.

Die in der Landumlegung Gammen realisierte Aufwertung und Schaffung von Gewässern entsprach den inhaltlichen Zielen des Ökofonds und wurde daher finanziell unterstützt.

Auch der Cheibegrabe und der Halimattkanal konnten durch Renaturierungsmassnahmen aufgewertet werden. Letzterer ist nun auf einer Gesamtlänge von mehr als 1200 m ein offener Bachlauf und alle 5 bis 10 m wurden zusätzliche Strukturelemente eingebaut. Neben der grossen Wasserlandschaft (40 Aren) wurde auch in der Füllgere ein zusätzlicher Teich gebaut. Im Perimeter der Landumlegung Gammen präsentiert sich heute bei den Gewässern ein erfreuliches Bild. Bereits sind bezüglich Flora und Fauna erste positive Auswirkungen ersichtlich. In der Wasserlandschaft tummeln sich viele Amphibien und Insekten (u.a. konnten bereits mehr als 20 Libellenarten gesichtet werden). Auch die Pflanzenwelt entwickelt sich prächtig. In einem Unterhaltskonzept wurden überdies Massnahmen festgelegt, die bereits jetzt konsequent umgesetzt werden. Fleissige Hände kümmern sich zur Unterstützung des bewirtschaftenden Landwirts um die Beseitigung der unerwünschten und schädlichen Neophyten. Der BKW Ökofonds hat zusammengefasst ein Projekt unterstützt, das bereits heute Vorbildcharakter hat.

*Philipp Grau
Kassier der
Landumlegungsgenossenschaft*

6. Organisation und Mitwirkende

Vorstand Landumlegungsgenossenschaft Gammen und weitere Organe

Präsident	Ulrich Rohrbach
Vizepräsident	Ernst Herren
Kassier	Philipp Grau
Sekretärin	Regula Nussbaum-Tschirren (bis 2015) Daniela Liechti (ab 2015)
Beisitzer	Erhard Hurni Peter Wyss
Vertreter Gemeinderat	Alexander Remund (bis 2018)
Ferenbalm	Daniel Stooss (ab 2019)
Schätzungs- kommission	Hansueli Aeschbacher (bis 2023) Hans Brügger Jörg Schnyder Fritz Holzer
Notar	Fritz Schwegler (bis 2018) Michael Aebersold (ab 2018)
Ökologe	Dr. Roland Luder
Technische Leitung	bbp geomatik ag: Alfred Bichsel (bis 2018) Bruno Kiener (bis 2018) Stephan Tschudi (ab 2016) Dominique Kröpfl (ab 2018)
Teilprojekt Bau	Markus Brügger
Aufsichtsbehörde	Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern, Abteilung Strukturverbesserungen und Produktion: Heinz Baldinger (bis 2011) Stefan Kempf
Rechnungsrevisoren	Bendicht Berger Beat Schweizer Patrick Rebsamen

Anhang

- A Planbeilagen
- B Chronologie



Vorstand der Landumlegungsgenossenschaft Gammen mit dem Präsidenten der Schätzungskommission.

7. Impressionen vom Abschlussfest



