



BSB + Partner
Ingenieure und Planer



Blauen



Nenzlingen



Kanton Basel-Landschaft

Gesamtmelioration Blauen

Bericht Alter Bestand

Auflageexemplar (orientierender Inhalt)

Bestätigung Auflageexemplar

Gemeinde

(Ort und Datum)

(Stempel und Unterschrift)

Inhaltsverzeichnis

1	Vermessungstechnische Grundlagen	3
2	Perimeteranpassung	4
3	Anspruchswert Alter Bestand	4
3.1	Bonitierung	4
3.2	Berechnung	5

1 Vermessungstechnische Grundlagen

Wichtige Grundlage für die Erhebung des Alten Bestandes bildet die überlieferte und dokumentierte Beschreibung des Grundeigentums im Grundbuch und in der amtlichen Vermessung, welche ihrerseits Teil des Grundbuches ist und die jeweiligen Abgrenzungen des Grundeigentums geometrisch im Plan für das Grundbuch beschreibt und festhält. Basis des heutigen Grundbuches in Blauen ist die alte kantonale Katastervermessung von 1845, welche damals für die Zwecke der Steuererhebung erstellt wurde und vor den heute geltenden Gesetzesnormen für Grundbuch und Vermessung (ZGB, 1912) entstand. Durch das erbrechtliche Prinzip der Realteilung erfuhren die damals erhobenen Grundeigentumsverhältnisse im Laufe der Zeit viele Teilungen und Änderungen, was den heute unbefriedigenden Parzellierungszustand zur Folge hat und auch die Qualität der Vermessung und Pläne laufend verschlechterte.

Die Dokumentation der Grenzverläufe erfolgte damals durch Vermessung vor Ort und zeichnerischer Darstellung auf Kartonplänen im Massstab 1:1'000 oder 1:2'000. Erst in den Jahren 2002-2004 wurden die alten 150-jährigen Kartonpläne durch ein digitales Abbild ersetzt. Dieses basiert aber nicht auf neuen Vermessungen im Gelände sondern bildet lediglich die alten Pläne digital ab, so dass die Qualität der dargestellten Information durch den Zerfall der Pläne sich nicht mehr weiter verschlechtert. Die Daten dieses digitalen Abbildes der alten Katasterpläne beschreiben heute den Grenzverlauf der Grundstücke in informatikgerechter Form und mit diesen Daten lassen sich heute die notwendigen Berechnungen für den gerechten Tausch, bzw. die Umlegung des Grundeigentums innerhalb der Gesamtmelioration Blauen ausführen.

Im Teilgebiet der Gemeinde Nenzlingen präsentiert sich die Lage gleich wie in Blauen, mit dem einzigen Unterschied, dass dort die Pläne nicht auf einer Vermessung von 1845 beruhen sondern einer neueren Vermessung von 1971-1974.

Aufgrund der dargestellten Entstehungsgeschichte der Vermessungsgrundlagen wird ersichtlich und plausibel, dass die damaligen Vermessungsinstrumente und –methoden sowie die damals eingesetzten vereinfachten Berechnungsverfahren gegenüber heute in ihrer Genauigkeit deutlich eingeschränkt und reduziert waren. Dies hat zur Folge, dass sich die heute aus dem Abbild der Pläne berechneten Flächen (technische Flächen) zu den Flächenangaben im Grundbuch unterscheiden. Das ist ein normaler Zustand, da die Möglichkeiten und damit die Genauigkeit der Flächenberechnung früher sehr beschränkt waren. Damals liessen sich die Flächen in wirtschaftlicher Weise nur mittels vereinfachter grafischer Verfahren (Planimeter) umsetzen. Differenzen zwischen den heute aus digitalen Daten berechneten Flächen und den Flächenangaben im Grundbuch sind also innerhalb gewisser Genauigkeits- und Toleranzgrenzen völlig normal. Auch können einige grössere Differenzen auftreten aufgrund von Fehlern in der Flächenbestimmung bei der damaligen Bearbeitung oder aufgrund der für die angewendeten Bestimmungsverfahren ungünstig geformten Grundstücke. Leider sind gerade die im Umlegungssperimeter häufig vorkommenden schmalen und langgezogenen Grundstücke für die damals verwendeten grafischen und halbgrafischen Flächenbestimmungsverfahren problematisch und können zu sehr ungenauen Resultaten führen. Diese Tatsache der beschränkten Genauigkeit der alten Flächenbestimmungen führte auch dazu, dass der Gesetzgeber im ZGB die Flächenangabe im Grundbuch nicht garantiert, diese also nur informativen Charakter hat und somit nicht verbindlich ist und in der Folge daraus keine Rechtswirkung hat.

Rechtlich verbindlich ist jedoch der auf dem Grundbuchplan geometrisch dargestellte Grenzverlauf. Ist also dieser Grenzverlauf richtig wiedergegeben ist der Flächeninhalt eine Folge davon. Diese Fläche kann heute aus den dargestellten und digital erfassten Grenzlinien mathematisch korrekt berechnet werden.

Bei der Landumlegung werden für die Wertberechnung der Grundstücke die technischen Flächen, welche sich aus den dargestellten Grenzverläufen ableiten verwendet und nicht die alten Grundbuchflächen. Die Differenzen zu diesen Grundbuchflächen werden aber ausgewiesen, überprüft und bei grossen Differenzen auf grobe Fehler hin kontrolliert. Die Entstehung der Flächen für die Berechnung der Anspruchswerte ist durch die Verwendung der technischen Flächen jederzeit klar dokumentiert, nachvollziehbar und durch die geometrische Darstellung der Grenzen kontrollierbar.

Da die Flächen der offenen Flur und die Waldflächen bei der Berechnung des Anspruchswertes bezüglich des allgemeinen Abzuges unterschiedlich behandelt werden, ist die richtige Erfassung des Waldrandes zur Abgrenzung dieser Flächen von Bedeutung. Aus diesem Grund und weil die Waldränder auf den alten Plänen kaum mehr aktuell sind, wurden die Waldränder mittels neuer Messungen vor Ort und aufgrund von Luftbildern neu erhoben. Bei dieser Arbeit wirkten auch die kantonalen Forstorgane mit. Sie legten den Waldrand vor Ort fest und kontrollierten die eingemessenen und digital erfassten, aktuellen Waldränder. Die Abgrenzungen der übrigen Bodenbedeckung, wie Strassen, Hecken, Gewässer, etc. wurden im Rahmen der amtlichen Vermessung bereits aktualisiert, mittels fotogrammetrischer Methode, basierend auf Luftbildern.

2 Perimeteranpassung

Im Rahmen der Erarbeitung des Generellen Projektes wurde die Notwendigkeit von zwei Perimeteranpassungen ersichtlich. Beide Anpassungen sind kleine Erweiterungen des Perimeters auf Grund von geplanten Bauvorhaben. Die Anpassungen sind im Plan Wegnetz und Wasserhaushalt (BSB+Partner 2012) ersichtlich. Die Perimetererweiterungen sind in den Auflageakten des Alten Bestands berücksichtigt.

3 Anspruchswert Alter Bestand

3.1 Bonitierung

Die Hauptaufgabe der Bonitierung ist es, den Grundbesitz eines jeden beteiligten Grundeigentümers nach den gleichen Grundsätzen zu bewerten, damit im Rahmen der Gesamtmelioration das Realersatzprinzip gewährleistet ist. Es werden Tauschwerte für das ganze Zusammenlegungsgebiet festgelegt, so dass aus landwirtschaftlicher Sicht gute und weniger gute Böden, ebene und geneigte Grundstücke gegeneinander ausgetauscht werden können. Die ermittelten Tauschwerte werden als Bonitierungswerte bezeichnet.

Die Ermittlung des Bonitierungswertes erfolgt folgendermassen:

1. Die von 2010 bis 2011 durchgeführte Bodenkartierung vom Büro Thomas Gasche dient als erste Grundlage zur Berechnung der Anspruchswerte. Die Bodenkartierung ermittelt die Qualität des Bodens. Dabei spielen Faktoren wie die Körnung, die pflanzennutzbare Gründigkeit, der Wasserhaushalt, der Skelettgehalt, der pH-Wert und das Bodengefüge eine wichtige Rolle. Auf der Bodenkarte wird jedem Boden eine Bodenpunktzahl (Maximum 100 Punkte) zugewiesen.
2. Als zweiter Schritt werden mit der Bonitierung die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung massgeblichen Faktoren wie Geländeneigung, Waldrand (Schatten), Böschung oder Nähe zu Gewässern von der Bodenpunktzahl in Abzug gebracht. Liegt zum Beispiel ein Grundstück direkt am Wald, so wird auf der Fläche des Schattenwurfs 50% des Bonitierungswertes abgezogen. Die Regeln für die Abzüge sind im Bericht „Grundsatzprotokoll für die Bodenbewertung“ (BSB + Partner 2011) definiert. Die Bonitierung wurde im Herbst 2011 von der Schätzungskommission gemeinsam mit der Technischen Leitung durchgeführt.

3.2 Berechnung

Für jedes Grundstück im Bezugsperimeter wird ein Anspruchswert berechnet. Dabei wird die Grundstücksfläche [m^2] mit dem Bonitierungswert [Punkte / m^2] multipliziert.

Es gilt:

Bonitierungswert = Bodenpunktzahl minus Summe der Abzüge

und

Der Bonitierungswert (Punkte) eines Grundstückes ist die Summe der einzelnen Bonitierungs-Teilabschnitte (m^2) multipliziert mit ihren jeweiligen Bonitierungswerten.
--

und

Der Anspruchswert eines Eigentümers im Alten Bestand ist die Summe der Bonitierungswerte aller seiner Grundstücke.

Thomas Niggli
Technischer Leiter

Oensingen 7. November 2012