



## Gesamtmelioration Blauen

p.A. Gemeindeverwaltung Blauen  
Dorfstrasse 15 / 4223 Blauen  
061 761 17 73 / gemeinde@blauen.ch

EINSCHREIBEN

Blauen, 30. April 2019

### Öffentliche Auflagen Gesamtmelioration Blauen

Sehr geehrte Mitglieder der Gesamtmelioration Blauen

Gerne informieren wir Sie über die anstehenden öffentlichen Auflagen der Gesamtmelioration Blauen.

### Öffentliche Auflagen Definitiver Neuer Bestand, Grundbuchbereinigung, Mehr- und Minderwerte und Mehr- oder Minderzuteilung

Nach der regierungsrätlichen Genehmigung des Neuen Bestandes und des Angepassten Generellen Projekts (RRB Nr. 752 vom 30. Mai 2017) findet nun die letzte öffentliche Auflage zum Neuen Bestand statt. Die vorliegende Auflage eröffnet den Grundeigentümern die definitiven Grundstücksgrenzen, die Bereinigung der Einträge der beschränkten dinglichen Rechte im Grundbuch sowie die Abrechnung der Mehr- und Minderwerte und Mehr- und Minderzuteilungen. Des Weiteren liegt orientierend ein Bericht des Ressort Melioration über die Kostensituation der Gesamtmelioration Blauen auf.

Nach dieser Auflage erfolgt zu gegebener Zeit noch die öffentliche Auflage des Restkostenverteilers und die darauffolgende Schlussabrechnung der GM Blauen.

Die Gemeinden Blauen und Nenzlingen legen im Einvernehmen mit dem Ebenrain-Zentrum für Landwirtschaft, Natur und Ernährung und dem Grundbuchamt Arlesheim, gestützt auf Art. 97 des Bundesgesetzes über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (SR 910.1), Art. 12 und 12 a – 12 g des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451) sowie gestützt auf §§ 29a des Landwirtschaftsgesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 8. Januar 1998 (SGS 510) und §§ 16 Absatz 1, 17, 52 Absatz 1 Buchstabe d-f, 70 der Bodenverbesserungsverordnung des Kantons Basel-Landschaft vom 15. Juni 2010 (SGS 515.11) den Definitiven Neuen Bestand inkl. Mehr-/Minderzuteilung der Gesamtmelioration Blauen zusammen mit der Grundbuchbereinigung und den Mehr- und Minderwerten vom 13. Mai bis am 12. Juni 2019 öffentlich auf.

Die Grundeigentümer im Bezugsgebiet werden mit diesem Schreiben schriftlich und eingeschrieben über die Auflage orientiert. Bei gemeinschaftlichem Eigentum sind die Empfänger/innen von Gesetzes wegen verpflichtet, die weiteren Berechtigten rechtzeitig über die öffentliche Auflage zu informieren.

Vom 13. Mai bis am 12. Juni 2019 können Sie auf der Gemeindeverwaltung Blauen zu den ordentlichen Öffnungszeiten Einsicht in die Unterlagen nehmen. Sämtliche Auflageakten finden Sie zudem auf der Homepage der Gemeinde Blauen ([www.blauen.ch](http://www.blauen.ch)).

Verbindlich ist das in der Gemeindeverwaltung Blauen aufliegende Dossier.

## **Informationsveranstaltung**

Am 13. Mai 2019 um 19.00 Uhr findet in der Mehrzweckhalle in Blauen eine Informationsveranstaltung zu den öffentlichen Auflagen mit folgenden Traktanden statt.

- Begrüssung
- Auflageakten Definitiver Neuer Bestand
- Auflageakten Grundbuchbereinigung
- Auflageakten Mehr- und Minderwerte
- Auflageakten Mehr- und Minderzuteilung
- Stand des Verfahrens
- Information Kostenstand
- Stand Baumpflanz- und Pflegeaktion

## **Auskunftserteilung**

Am 23. Mai (16.00 -19.00) und am 4. Juni (17.00 -20.00) geben Ihnen die Fachleute in der Mehrzweckanlage Blauen gerne persönlich Auskunft.

Für Fragen stehen Ihnen folgende Personen zur Verfügung:

- Barbara Meier (Fachstelle Melioration, 061 552 21 91)
- Thomas Ackermann (Präsident Schätzungskommission, 061 781 32 84)
- Thomas Niggli / Thomas Ackermann (Technische Leitung BSB+Partner, 062 388 38 33)

Zum besseren Verständnis der öffentlichen Auflage erläutert ein Technischer Bericht die wesentlichen Inhalte der Auflage.

## **Rechtsmittelbelehrung**

Die betroffenen Gemeinden Blauen und Nenzlingen, die von der Auflage betroffenen Grundeigentümer/innen im Meliorationsperimeter, Personen, die ein schutzwürdiges Interesse geltend machen können, kantonale Organisationen der Landwirtschaft und des Naturschutzes, sofern sie seit mindestens fünf Jahren als juristische Person bestehen, sowie nach Bundesgesetz legitimierte Organisationen des Natur- und Heimatschutzes, des Umweltschutzes und der Wanderwege können gestützt auf § 29a Abs. 3 und § 32 des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes Einsprache gegen die Auflageakten erheben.

Einsprachen sind schriftlich, begründet, rechtsgültig unterzeichnet und eingeschrieben innert der Auflagefrist bis spätestens am 12. Juni 2019 (Poststempel) zu richten an:

Gemeindeverwaltung Blauen  
GM Blauen Einsprache öfftl. Auflage  
Dorfstrasse 15  
4223 Blauen

# **Auflageakten Definitiver Neuer Bestand, Grundbuchbereinigung, Mehr- und Minderwerte und Mehr- oder Minderzuteilung**

## **Definitiver Neuer Bestand**

### **Einspracheberechtigt**

- Definitiver Neuer Bestand
  - Plan Nr. 21162.400.13
- Definitiver Neuer Bestand; Besitzstandstabelle
  - Dokument Nr. 21162.400.14

Der Neue Bestand ist bereits rechtskräftig (RRB 752 vom 30. Mai 2017). Deshalb können nur noch Einsprachen gegen geänderte Grenzverläufe (Inhalt öffentliche Auflage des Definitiven Neuen Bestands) erhoben werden.

## **Grundbuchbereinigung**

### **Einspracheberechtigt**

- **Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte** (Plan)
  - Plan Nr. 21162.607.01 1:2'500
- **Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte**, Vor- und Anmerkungen im Neuen Bestand
  - Dokument Nr. 21162.607.02
- **Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte**, Dienstbarkeiten und Grundlasten im Neuen Bestand
  - Dokument Nr. 21162.607.03

### **Orientierend**

- **Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte**, Vor- und Anmerkungen / Zusammenstellung (orientierend)
  - Dokument Nr. 21162.607.04
- **Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte**, Dienstbarkeiten und Grundlasten / Zusammenstellung (orientierend)
  - Dokument Nr. 21162.607.05

## Abrechnung Mehr- und Minderwerte

### Einspracheberechtigt

- **Mehr- und Minderwerte** Wechselbestände
  - Plan Nr. 21162.604.10 1:2'500 (ganzes Meliorationsgebiet)
  - Plan Nr. 21162.604.11 1:1'000 (Gebiet Oberfeld)
- **Mehr- und Minderwerte** Wechselbestände;  
Verzeichnis aller bewerteten Objekte
  - Dokument Nr. 21162.604.12
- **Mehr- und Minderwerte** Wechselbestände,  
Mehr- und Minderwerte «zu Gunsten» pro Eigentümer
  - Dokument Nr. 21162.604.13
- **Mehr- und Minderwerte** Wechselbestände,  
Mehr- und Minderwerte «zu Lasten» pro Eigentümer
  - Dokument Nr. 21162.604.14

### Orientierend

- **Mehr- und Minderwerte** total,  
Abrechnung Mehr- und Minderwerte und Mehr- oder Minderzuteilung pro Eigentümer
  - Dokument Nr. 21162.604.16

## Abrechnung Mehr- und Minderzuteilung

### Orientierend

- **Mehr- oder Minderzuteilung** Mehr- oder Minderzuteilung Definitiver Neuer Bestand pro Eigentümer
  - Dokument Nr. 21162.604.15
- **Mehr- und Minderwerte** total,  
Abrechnung Mehr- und Minderwerte und Mehr- oder Minderzuteilung pro Eigentümer
  - Dokument Nr. 21162.604.16

## Zusätzliche zur Einsicht aufliegende Akten

- **Eigentümerverzeichnis Alter Bestand**
  - Dokument Nr. 21162.300.01
- **Parzellenverzeichnis Alter Bestand**
  - Dokument Nr. 21162.300.02
- **Stand der Vermarkung (Materialisierung)**
  - Plan Nr. 21162.600.4
- **Grundsatzprotokoll der Bodenbewertung**
  - Dokument: Grundsatzprotokoll der Bodenbewertung

## **Erläuterungen Definitiver Neuer Bestand**

Der Definitive Neue Bestand wird im Plan Nr. 21162.400.13 dargestellt und in der Besitzstandstabelle (Dokument Nr. 21162.400.14) behandelt.

Der Definitive Neue Bestand weist keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Neuen Bestand (RRB 752 vom 30. Mai 2017) auf. Anpassung an den effektiven Waldrand, an neu gebaute Wege oder andere standortspezifische Gegebenheiten sowie private Wünsche haben aber zu kleinen Anpassungen der Grundstücksgrenzen geführt.

Bei den wenigen grösseren Anpassungen wurden die betroffenen Grundeigentümer kontaktiert und deren schriftliches Einverständnis eingeholt. Kleinere Anpassungen erfolgen ohne schriftliches Einverständnis. Die Meliorationskommission Blauen informierte die Grundeigentümer vor der öffentlichen Auflage.

### **Massenland**

Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf die Zuteilung von Massenland für Private. Mit dem Massenland wurden zuerst gemeinschaftliche Interessen realisiert (Wegebau, Ökovernetzung, Erhalt Obstbäume etc.). Nach der Berücksichtigung der öffentlichen Interessen wurden im Neuen Bestand vier Massenlandparzellen mit einer Gesamtfläche von 8'008m<sup>2</sup> ausgewiesen. Davon waren 2'741 m<sup>2</sup> Wald.

Diese vier Parzellen wurde gemäss den festgelegten Grundsätzen der Schätzungskommission und entsprechend dem bürgerlichen Bodenrecht verteilt und mit den entsprechenden Nachbargrundstücken vereinigt.

Grundsätze der Zuteilung von Massenland

1. Anstossende, offiziell anerkannte Selbstbewirtschafter
2. Anstossende private Grundeigentümer
3. In der Nähe wirtschaftende, offizielle Selbstbewirtschafter im Sinne der Arrondierung von Bewirtschaftungsflächen
4. Gemeinde

## **Erläuterungen Grundbuchbereinigung**

Die Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte ist im Plan Nr. 21162.607.01 dargestellt und in den Dokumenten Nrn. 21162.607.02 / .03 / .04 / .05 behandelt.

### **Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte**

Mit dem Definitiven Neuen Bestand wird auch festgelegt, wie im Grundbuch eingetragene beschränkte dingliche Rechte (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen) zu behandeln sind (Übertragen bzw. Nichtübertragen in den Definitiven Neuen Bestand) und welche Rechte und Lasten im Definitiven Neuen Bestand allenfalls neu zu begründen sind. Beschränkte dingliche Rechte aus dem Alten Bestand, welche nicht in den einspracheberechtigten Auflageakten der Grundbuchbereinigung eingetragen sind, gehen unter.

## **Dienstbarkeiten, Grundlasten**

Die im Grundbuch eingetragenen rund 3'200 Dienstbarkeiten und Grundlasten wurden von der technischen Leitung einzeln beurteilt. In den meisten Fällen sind dies Weg-, Fahr- oder Durchleitungsrechte und einige Wasserrechte. Die bisher vorhandenen Weg- und Fahrrechte sind praktisch alle durch die Neuzuteilung nicht mehr notwendig und werden deshalb im Grundbuch gelöscht. In wenigen Fällen werden auf Wunsch von Eigentümern, zur verbesserten Erschliessung, neue Wegrechte errichtet. Eingetragene Wasser- und Durchleitungsrechte, etc. wurden praktisch ausnahmslos von den alten auf die neuen Grundstücke, respektive von den alten auf die neuen Eigentümer übertragen, da sie auf Wunsch der Eigentümer weiterbestehen.

## **Vor- und Anmerkungen**

Bei den rund 1'900 Anmerkungen handelt es sich fast ausschliesslich um Anmerkungen infolge von Bodenverbesserungen oder anderen Massnahmen mit landwirtschaftlichen Beiträgen. In Zusammenarbeit mit dem LZE und dem Grundbuchamt wurden die Vor- und Anmerkungen einzeln beurteilt. Weiterhin gültige Anmerkungen wurden auf die neuen Grundstücke übertragen. Im Bezugsgebiet der Gesamtmelioration sind nur wenige Vormerkungen im Grundbuch eingetragen. Alle Vormerkungen, deren Frist abgelaufen ist, sind in den Auflageakten nicht aufgelistet und werden im Rahmen der Eintragung der Neuzuteilung im Grundbuch von Amtes wegen gelöscht.

## **Grundbucheintrag der beschränkten dinglichen Rechte**

Neue notwendige Rechte und Lasten, sowie die weiterhin bestehenbleibenden Rechte und Lasten werden mit dem «Definitiven Neuen Bestand» im Grundbuch eingetragen.

## **Erläuterungen Mehr- und Minderwerte**

Die **Mehr- und Minderwerte** bezeichnen den Wert des Holzbestandes, der Hochstammbäume sowie der Stangen und Schächte auf den Grundstücken welche den Eigentümer gewechselt haben. Mit der Abrechnung werden diese Werte dem alten Grundeigentümer gutgeschrieben (oder belastet) und dem neuen Grundeigentümer belastet (oder gutgeschrieben).

Die Bewertung und die Abrechnung der «Mehr- und Minderwerte» erfolgt nur bei den Wechselbeständen (Eigentümerwechsel).

Die erfassten Mehr- und Minderwerte sind im Plan Nr. 21162.604.10 /.11 dargestellt und in den Dokumenten Nrn. 21162.604.12 / .13 / .14 / .16 behandelt.

## **Obst- und andere freistehende Hochstammbäume**

Von insgesamt 1'000 Obst- oder anderen freistehenden Hochstammbäumen haben rund 650 den Eigentümer gewechselt. Diese wurden von der Schätzungskommission vor Ort bewertet. Der Durchschnitt aller bewerteten Bäume ergibt Fr. 31.- pro Baum.

Eigentümer können den Wert ihrer Bäume in den Auflageakten «Abrechnung Mehr- und Minderwerte» einsehen.

## Wald

Der Holzwert wurde in Form des erntekostenfreien Erlöses bewertet, das heisst der Erlös aus dem Holzverkauf minus den Aufwand für die Ernte. Für die Bewertung der Waldflächen wurde der Förster beigezogen.

Die vier Kriterien, Topographie (10%), Erschliessung (30%), Standortgüte (10%) und Holzwert (50%) flossen in die Bewertung des Waldwertes ein.

Die gesamte Waldfläche der GM Blauen beträgt 155 ha, davon haben 76 ha den Eigentümer gewechselt (Wechselbestand). Waldflächen, aus dem Verschnitt Alter Bestand/ Definitiver Neuer Bestand welche kleiner als 5 m<sup>2</sup> sind, wurden nicht berücksichtigt.

Der Preis des Holzwertes variiert entsprechend den vier Kategorien von null Franken bis maximal zwei Franken pro m<sup>2</sup>. Der gesamte Holzwert des Wechselbestandes beträgt 265'000.- Franken, dies entspricht 35 Rappen pro m<sup>2</sup>.

## Stangen, Masten, Schächte und erdverlegte Leitungen

Grundsätzlich liegt es in der Verantwortung der privaten Grundeigentümer Kontakt mit dem Betreiber des betroffenen «Werks» aufzunehmen und die Entschädigungsfrage zu diskutieren. Die Entschädigungen für Leitungsstangen, Masten, Schächte und erdverlegte Leitungen wurden von der Schätzungskommission festgelegt. Genauere Ausführungen dazu finden sich im Technischen Bericht der öffentlichen Auflage.

## Erläuterungen Mehr- und Minderzuteilungen

Die erfolgte Mehr- und Minderzuteilung im Definitiven Neuen Bestand und deren Abrechnung sind in den Dokumenten Nrn. 21162.604.15 / .16 behandelt. Konkrete Zuteilungswünsche, sowie äussere Gründe (z.B. Hochstammbäume, Anpassung an die Amtliche Vermessung oder die Vereinfachung der Parzellenform) haben dazu geführt, dass mit der Neuzuteilung Grundeigentümer eine **Mehr- oder Minderzuteilung** erhalten haben. Der Bestand von rund 1'000 Hochstammbäumen im Bezugsgebiet ist eine der Hauptursachen für Mehr- und Minderzuteilungen. Weitere Gründe sind die vorhandenen, naturräumlichen Gegebenheiten (Topographie, Bäche, Waldränder), das bestehende Wegnetz, verschiedene historische oder raumplanerische „Vorgeschichten“ sowie Optimierung der ökologischen Massnahmen.

Begünstigt wurde die Möglichkeit der Mehrzuteilung durch den Kauf von «Massenland» der Gemeinde Blauen von privaten Grundeigentümern. Dieses zusätzliche Massenland war eine grosse Erleichterung bei der Erarbeitung des Neuen Bestandes.

Gemäss den Grundsätzen der Neuzuteilung wurde das Realersatzprinzip, wenn immer möglich eingehalten. Die Mehr- und Minderzuteilungen wurden im Rahmen der Wunschtagte mit den Grundeigentümern besprochen.

Mehr- und Minderzuteilungen werden mit Abrechnung der Mehr- und Minderwerte in Franken verrechnet. Ein Bonitätspunkt entspricht 6 Rappen

In der Beilage erhalten Sie Informationen zu Ihrem persönlichen Eigentum im Definitiven Neuen Bestand. Ein Auszug ihrer persönlichen Betreffnisse der Grundbuchbereinigung (beschränkte dingliche Rechte) liegt nicht bei, da diese nicht pro Grundeigentümer vorliegen. Diese Akten sind jedoch wie auf Seite 1 und 2 beschrieben für Sie einsehbar.

Wir bitten Sie, die öffentlich aufgelegten Akten einzusehen und bei Unklarheiten von den angebotenen Auskunftserteilungen Gebrauch zu machen.

Freundliche Grüsse

### **Gemeinde Blauen**

Präsident



Dieter Wissler

Verwalterin



Daniela Wey

### **Meliorationskommission**

Präsident



Alvar Aebi

Beilage:

- Besitzstandstabelle Definitiver Neuer Bestand (Dokument Nr. 21162.400.14)
- Mehr- und Minderwerte, Wechselbestände «zu Gunsten» pro Eigentümer (Dokument Nr. 21162.604.13)
- Mehr- und Minderwerte, Wechselbestände «zu Lasten» pro Eigentümer (Dokument Nr. 21162.604.14)
- Mehr- oder Minderzuteilung Definitiver Neuer Bestand pro Eigentümer (Dokument Nr. 21162.604.15)
- Mehr- und Minderwerte total, Abrechnung der Mehr- und Minderwerte und der Mehr- oder Minderzuteilung pro Eigentümer (Dokument Nr. 21162.604.16)