



BSB + Partner
Ingenieure und Planer



Blauen



Nenzlingen



Kanton Basel-Landschaft

Gesamtmelioration Blauen

Grundsatzprotokoll der Bodenbewertung

Auflageexemplar (orientierender Inhalt)

Öffentliche Auflage vom 14. 4. 2016 bis 14. 5. 2016

Genehmigt mit RRB Nr. 0526 vom 8. 4. 2014

Bestätigung Auflageexemplar (Datum, Stempel, Unterschrift)

Gemeinde Blauen

Gemeinde Nenzlingen

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Aufgabe der Bonitierung	3
1.2	Zuständige Organe	3
1.3	Rechtliche Grundlagen	3
1.4	Arbeitsgrundlagen	4
2	Bodenkartierung	4
3	Detailbonitierung	4
4	Abzüge	5
4.1	Geländeneigung	5
4.2	Oberflächengestaltung	5
4.3	Waldränder, Hecken, Feld- und Ufergehölze	5
4.4	Weitere Abzüge	6
5	Wege und Wegrechte	7
6	Hofraum	7
7	Vernässtes Land	7
8	Gewässer	8
9	Waldparzellen	8
10	Naturschutzflächen	9
11	Grundwasserschutzzone	9
12	Belastete Standorte	9
13	Schiessanlage	9
14	Cadmium	10
15	Mehr- und Minderwerte	10
16	Allgemeiner Abzug	12

1 Einleitung

1.1 Aufgabe der 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.

Eine in all ihren Auswirkungen richtige und zweckdienliche Bewertung ist nur möglich, wenn über die Grundsätze des anzuwendenden Bonitierungssystems Klarheit herrscht. Vor der Bonitierung werden deshalb mit dem vorliegenden Dokument die Bonitierungsgrundsätze festgehalten.

1.2 Zuständige Organe

Die Zuständigkeit für die Schätzungen und Bewertungen im Meliorationsverfahren ist in den §§ 6 und 11 des Reglements Gesamtmelioration Blauen geregelt:

Schätzungskommission

Präsident: Thomas Ackermann, 4226 Breitenbach
Aktuar: Werner Götz, 4497 Rütenberg
Mitglied: Jakob Eggenschwiler, 4712 Laupersdorf

Technische Leitung

Gesamtleiter: Thomas Niggli, BSB+Partner, Ingenieure und Planer,
von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen

Kantonale Aufsicht

Oberaufsicht: Remo Breu Fachstelle Melioration,
Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain, 4450 Sissach
Wald: Amt für Wald beider Basel, Rufsteinweg 4, 4410 Liestal

1.3 Rechtliche Grundlagen

- Reglement Gesamtmelioration Blauen vom 1. Oktober 2009
- Landwirtschaftsgesetz Basel-Landschaft (LG BL, SGS 510) vom 8. Januar 1998
- Verordnung über die Durchführung von Bodenverbesserungen (BoV, SGS 515.11) vom 7. Dezember 2004
- Weisung des Regierungsrates betreffend Schätzungen und Bewertungen sowie Restkostenverteilung bei Felderregulierungen (Gesamtmeliorationen) (SGS 515.12) vom 4. Dezember 1963
- Verordnung zur Reduktion von Risiken beim Umgang mit bestimmten besonders gefährlichen Stoffen, Zubereitungen und Gegenständen (Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung, ChemRRV; SR 814.81) vom 18. Mai 2005
- Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (Direktzahlungsverordnung, DZV; SR 910.13) vom 31. Januar 2008

1.4 Arbeitsgrundlagen

- Grundsätze für die Bewertung von Kulturland und naturnahen Flächen bei Landumlegungen (BLW, VSVAK; Februar 2004)
- Merkblatt Pufferstreifen richtig messen und berechnen (Agridea, 2009)

2 Bodenkartierung

Als Grundlage für die Bonitierung dient die von Thomas Gasche, Horburgstrasse 22, 4057 Basel erarbeitete Bodenkarte. Im Rahmen der Bodenkartierung wird unter anderem die Bodenpunktzahl bestimmt, welche die für das Pflanzenwachstum massgeblichen Bodeneigenschaften bewertet. Die Bewertung erfolgt - unter Berücksichtigung von Laboruntersuchungen - nach den Richtlinien der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (ART), wobei die aus bodenkundlicher Sicht besten Böden mit 100 Punkten bewertet werden.

3 Detailbonitierung

Die Schätzungskommission bestimmt die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung massgeblichen Faktoren (wie Geländeneigung, Böschung, Waldrand, Gewässerufer usw.) und bringt sie von der Bodenpunktzahl in Abzug.

Es gilt:

Bodenpunktzahl minus Summe der Abzüge = Bonitierungswert
--

Die Abzüge werden gemäss den Erläuterungen in den Kapiteln 4 - 13 auf den Punkt genau ermittelt, von der Bodenpunktzahl in Abzug gebracht und der so berechnete Wert am Schluss auf die nächste 4-er Zahl auf- oder abgerundet. Die Böden werden so in 25 verschiedene Klassen zwischen 4 und 100 Punkte eingeteilt.

Der Bonitierungswert gilt jeweils für eine bestimmte Fläche, den sogenannten Bonitierungsabschnitt. Die Bonitierungsabschnitte werden unabhängig von vorhandenen Grundstücksgrenzen festgelegt, indem gleichwertige Böden in Bonitierungsabschnitte zusammengefasst werden. Es ist Aufgabe der Schätzungskommission, die verschiedenen Böden genügend genau gegeneinander abzugrenzen und Böden mit gleichen Qualitäten und Eigenschaften in Bonitierungsabschnitte zusammenzufassen.

Es gilt:

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

4 Abzüge

4.1 Geländeneigung

Der Geländeneigungsabzug wird in Prozent der Bodenpunktzahl gemäss nachstehender Tabelle bestimmt. Bei Neigungen ab 40% und steilen Böschungen erfolgt der Abzug nach Ermessen der Schätzungskommission.

Neigung	Abzug in %
0 - 7%	0%
8 - 11%	5%
12 - 15%	10%
16 - 19%	15%
20 - 25%	20%
26 - 31%	25%
32 - 40%	30%
über 40%	nach Ermessen; > 30%

4.2 Oberflächengestaltung

Für die Coupierttheit des Geländes (kleinräumige Unebenheiten der Bodenoberfläche) wird zusätzlich ein Abzug bis max. 30% der Bodenpunktzahl gemacht.

Unförmige Grundstücke, die durch die Neuzuteilung neu entstehen (Strassen, Bachläufe, Böschungen) können bis maximal 50% abgewertet werden.

4.3 Waldränder, Hecken, Feld- und Ufergehölze

Der Schatten entlang von Waldrändern, Hecken und Feldgehölzen beeinträchtigt das Wachstum der Pflanzen und bei Wiesen die Heutrocknung. Zudem gilt gemäss Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) in einem Streifen von 3 m Breite entlang von Wald, Hecken und Feldgehölzen ein Verbot von Pflanzenschutzmitteln (Anhang 2.5, Ziff. 1.1c und d) und ein Düngeverbot (Anhang 2.6, Ziff. 3.3.1c).

Entlang von Waldrändern wird deshalb der Bonitierungswert auf die Hälfte reduziert. Je nach Exposition sind Streifen von folgenden Breiten zu berücksichtigen:

Nordlage:	Streifenbreite bis maximal 30 m* ab Waldrand
Südlage:	Streifenbreite bis maximal 10 m* ab Waldrand
Ost- / Westlage:	Streifenbreite bis maximal 20 m* ab Waldrand
	* je nach Höhe der Bäume

Entlang von Hecken, Feld- und Ufergehölzen wird der Bonitierungswert auf die Hälfte reduziert. Je nach Exposition sind Streifen von folgenden Breiten zu berücksichtigen:

Nordlage:	Streifenbreite max. 15 m* ab Heckenrand
Südlage:	Streifenbreite max. 8 m* ab Heckenrand
Ost-/Westlage:	Streifenbreite max. 12 m* ab Heckenrand
	* je nach Höhe der Bäume

In dieser Reduktion ist auch der Minderwert für den 3 m breiten Streifen entlang von Waldrändern, Hecken Feldgehölzen berücksichtigt, auf dem ein Verbot von Pflanzenschutzmitteln und ein Düngeverbot besteht.

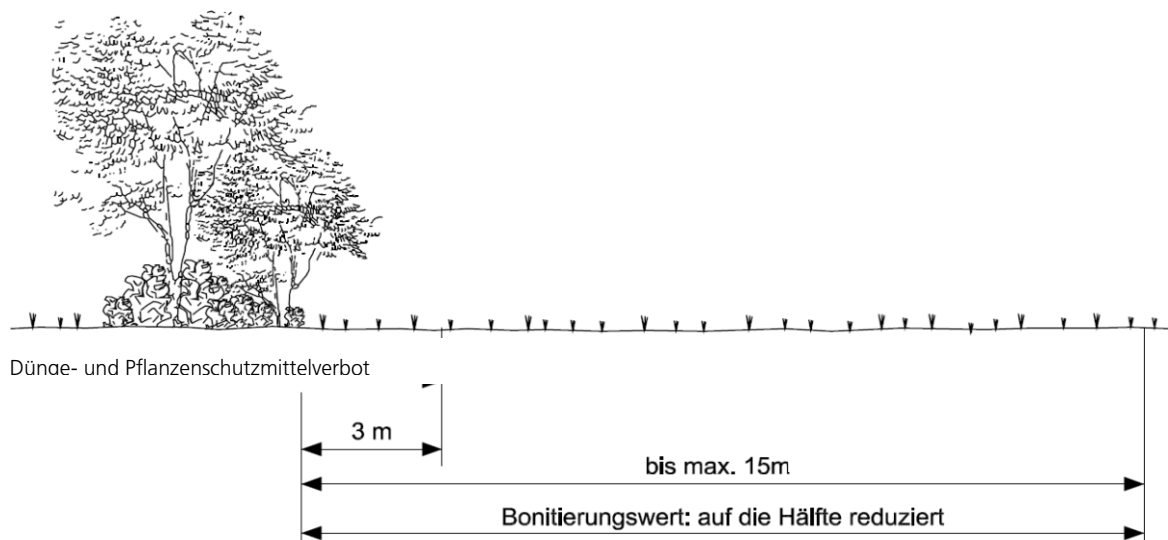


Abbildung 1: Dünge- und Pflanzenschutzmittelverbot entlang von Waldrändern, Hecken Feldgehölzen

Die Bonitierung der Hecken- und Gehölzfläche wird von der Schätzungskommission festgelegt. Der Bonitierungswert beträgt in der Regel 8 Punkte. Der Holzwert von Wechselbeständen wird vom Förster gemeinsam mit der Schätzungskommission festgelegt.

4.4 Weitere Abzüge

Distanzen, Höhendifferenzen und lokale Klimaverhältnisse werden in der Bonitierung nicht berücksichtigt. Allfällig grössere Differenzen zwischen altem und neuem Besitzstand können im Kostenverteiler berücksichtigt werden.

5 Wege und Wegrechte

Eingekofferte Strassen im Besitz der öffentlichen Hand werden mit 4 Punkten bewertet. Übrige Wege werden je nach Zustand mit dem Minimum von 4 Punkten bis höchstens 80% des Wertes des anstossenden Landes bewertet. Bestehende Wege, welche während der Bauphase in Kulturland überführt werden, werden auf max. 80% des anstossenden Landes aufgewertet.

Wegrechte werden im Grundbuch nicht nachgeschlagen, sondern so bewertet, wie sie angetroffen werden. (Die Berücksichtigung und Bereinigung dieser Rechte und Lasten erfolgt zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt).

6 Hofraum

Der Hofraum wird mit 40 Punkten bonitiert.

7 Vernässtes Land

Die Bodenpunktzahl und somit die Bonitierung entspricht den tatsächlichen vernässten Verhältnissen.

Bestehende Entwässerungsleitungen werden saniert, sofern die Sanierung zweckmässig, verhältnismässig und umweltverträglich ist.

Neue Entwässerungsleitungen werden nur gebaut, wenn sie ebenfalls zweckmässig, verhältnismässig und umweltverträglich sind.

Die Vorteile aus dem Bau und der Erneuerung von Entwässerungsanlagen werden in der Regel durch Nachbonitierungen bestimmt.

Die Restkosten von Entwässerungen, welche dem allgemeinen Werk dienen, werden vom Werk übernommen. Restkosten von Entwässerungsanlagen welche privaten Nutzen hervorbringen, gehen zu Lasten der Nutzniesser (Eigentümer nach der Neuzuteilung).

8 Gewässer

Die Gewässerflächen werden mit 4 Punkten bonitiert. Zur Gewässerfläche gehören die Wasseroberfläche bei mittlerem Wasserstand und jene Böschungsflächen, die nicht zur landwirtschaftlichen Nutzfläche LN gemäss Direktzahlungsverordnung (DZV) zählen.

Bei gehölzfreien Böschungen gilt in einem Streifen von 3.0 m Breite ein Dünge- und Pflanzenschutzmittelverbot (ChemRRV). Zusätzlich besteht gemäss der Direktzahlungsverordnung (DZV) entlang von Oberflächengewässern auf den ersten 6.0 m ein Verbot von Pflanzenschutzmitteln.

Diese Streifen werden in der Regel mit der Hälfte des anschliessenden Bonitierungswertes bonitiert. Entlang von Bachgehölzen (Ufergehölzen) wird die Abbonitierung gemäss Punkt 4.3 vorgenommen.

Zur Definition der Landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN) entlang von Gewässern gilt das Merkblatt: Pufferstreifen - richtig messen und bewirtschaften (Agridea 2009). Der Raumbedarf für die Fliessgewässer wird gemäss der Wegleitung des Bundesamts für Umwelt ausgedrückt. Die Flächen innerhalb dieses Raumbedarfs können an einem Landwirt verpachtet werden und sind gemäss den geltenden Vorschriften zu bewirtschaften.

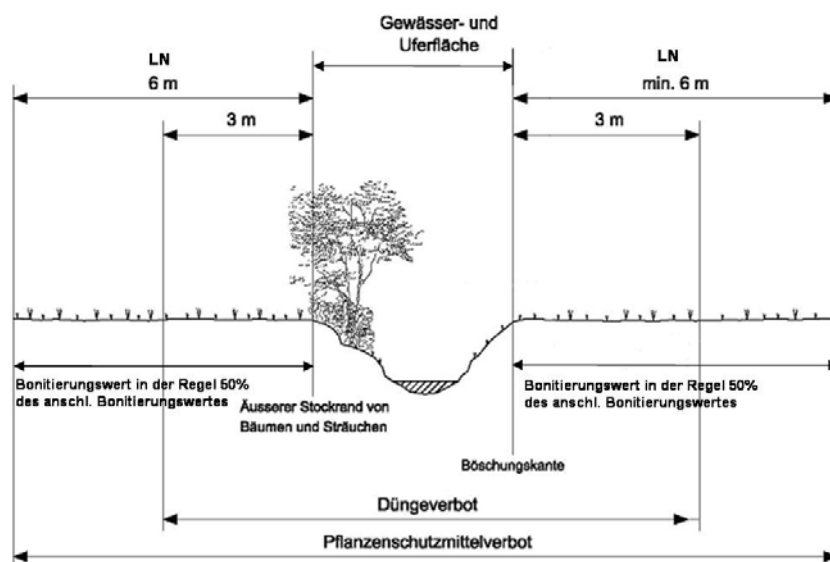


Abbildung 2: Situation bei einer Böschung mit einer Neigung, die grösser als 50% ist

9 Waldparzellen

Die Waldparzellen werden nur auf Wunsch der betroffenen Grundeigentümer zusammengelegt. Im Rahmen der Gesamtmelioration wird aber eine Entflechtung zwischen Wald- und Landwirtschaftsparzellen vorgenommen. Bestehende Grenzen im Wald werden nicht neu vermarktet.

Der Bonitierungswert von Wald- und anderen Gehölzflächen wird von der Schätzungskommission festgelegt und beträgt in der Regel 8 Punkte. Der Holzwert von Wechselbeständen wird nach der Neuzuteilung vom Förster gemeinsam mit der Schätzungskommission festgelegt.

10 Naturschutzflächen

Bestehende Naturschutzflächen sind nach Ermessen der Schätzungskommission zu bonitieren; in der Regel zu einem Drittel Bonitierungswert des angrenzenden Kulturlandes.

11 Grundwasserschutzzone

In den Zonen I, II und III sind nach Ermessen der Schätzungskommission Bonitätsabzüge entsprechend den Wertverminderungen, die durch die Nutzungsbeschränkung entstehen, vorzunehmen.

Die Schätzungskommission legt den genauen Wert aufgrund des Schutzzonenreglementes und in Abhängigkeit der betroffenen Situation fest.

Zone	Abzüge
S I	pauschal 4 Punkte
S II	10 bis 50%
S III	0 bis 20%

12 Belastete Standorte

Alle belasteten Standorte sind im Kataster der belasteten Standorte (KbS) erfasst und im GeoView BL öffentlich einsehbar. Sie werden nach Ermessen der Schätzungskommission bonitiert.

13 Schiessanlage

Die Schiessanlage Blauen ist vom Kanton Basel-Landschaft in den Kataster der belasteten Standorte Böden aufgenommen worden. Das genaue Ausmass der verschiedenen Bereiche wird im Rahmen der Bonitierung von der Schätzungskommission in Zusammenarbeit mit dem Kanton Basel-Landschaft festgelegt. Dabei können die entsprechenden Bereiche den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Festlegung der Bereiche erfolgt gemäss der Wegleitung „Bodenschutz- und Entsorgungsmassnahmen bei 300m-Schiessanlagen“ des Bundesamtes für Umwelt vom Oktober 1997.

Falls der alte Eigentümer keine Entschädigung erhalten hat, erfolgt die Reduktion nur für den neuen Besitzstand. Die Differenz der Abbonitierung hat die Einwohnergemeinde zu tragen.

Falls aus Sichtgründen keine hohen Kulturen angebaut werden dürfen, kann die Schätzungskommission zusätzliche Abzüge vornehmen. Die Einschränkungen sind im Rahmen der Bereinigung der Dienstbarkeiten zu regeln.

In der Schiesszone mit Gefahrenbereich beträgt die Reduktion 30% des Bonitierungswertes und umfasst folgende Fläche:

Beim Schiessstand	Breite der Schusslinie
Beim Scheibenstand	Breite der Schusslinie plus beidseitig 60 m

14 Cadmium

Die Böden im Perimeter der GM Blauen weisen natürlicherweise erhöhte Gehalte an Cadmium auf. Dieses Schwermetall kann Anbauprodukte (z.B. Brotweizen) belasten. Der Kanton Basel-Landschaft hat 2004 eine Empfehlung für die betroffenen Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter publiziert. Darin wird ein Verzicht auf den Anbau von Brotweizen in Risikogebieten empfohlen und gleichzeitig auf die Eigenverantwortung zur Selbstkontrolle der Bewirtschafter hingewiesen. Die Risikogebiete werden mit der Bonitierung um 10% des vorgegebenen Bodenwertes abgewertet.

15 Mehr- und Minderwerte

Folgende Mehr- und Minderwerte werden nicht durch die Bonitierung erfasst. Sie werden pauschal mit Geld ausgeglichen.

Leitungsstangen

Sie sind nach folgenden Ansätzen zu bewerten:

Stangen und Masten mit Dienstbarkeitsverträgen werden, unter Berücksichtigung der Vertragsdauer, bewertet.

Übrige Stangen und Masten werden nach Ermessen der Schätzungskommission, im Minimum jedoch einmalig mit Fr. 100.-- pro Stange, abgegolten.

Die Entschädigung wird dem alten Grundeigentümer belastet, dem neuen Grundeigentümer gutgeschrieben.

Obstbäume

Obstbäume werden aufgrund des tatsächlichen Zustandes nach der Flugschrift 61 der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Obst-, Wein- und Gartenbau Agroscope Wädenswil (FAW), heute Forschungsanstalt Agroscope Changins-Wädenswil (ACW) bewertet.

Die Flurgenossenschaft übernimmt nur Bäume, wenn sie wegen neuen Wegen entfernt werden müssen oder im Bereich von neuen Grenzen stehen. In Übereinstimmung mit den §§ 131.3 und 134.1 EG ZGB gelten hierfür folgende Abstände: Bei neuen Wegen gilt ein Abstand von höchstens vier Metern vom Wegrand. Bei neuen Eigentumsgrenzen gilt ein Abstand von höchstens sechs, bei offenen Baumgärten und Pflanzplätzen zwei Meter. Sind beide Eigentümer mit dem Erhalt des Baumes einverstanden, so muss dieser nicht gefällt werden.

Schächte

Schächte sind wie folgt einmalig zu entschädigen:

	Ebenerdige	Überragende
- Weideland	Fr. 100.--	Fr. 300.--
- Ackerland	Fr. 200.--	Fr. 600.--

Die Entschädigung wird dem alten Grundeigentümer belastet, dem neuen Grundeigentümer gutgeschrieben.

Dienstbarkeiten

Wegfallende Dienstbarkeiten werden nicht bewertet. Bleibende Dienstbarkeiten, z.B. Brunnstuben, die den neuen Grundeigentümer belasten und in der Bonitierung nicht berücksichtigt sind, werden in Geld als Minderwerte dem alten Grundeigentümer belastet und dem neuen Grundeigentümer gutgeschrieben.

Verunkrautung

Die Schätzungskommission kann für stark verunkrautete Parzellen bei Neuantritt dem alten Grundeigentümer eine Belastung in Geld festlegen. Diese Belastung wird dem neuen Grundeigentümer gutgeschrieben.

Bauliche Massnahmen

Bauliche Massnahmen, welche bleibende Mehr- oder Minderwerte verursachen, sind in einer Nachbonitierung zu berücksichtigen.

Die Mehr- und Minderwerte werden nach der Neuzuteilung
ermittelt und öffentlich aufgelegt

Weiter können unter anderem folgende Mehr- und Minderwerte durch die Schätzungskommission geltend gemacht werden:

- Zierbäume, Einzelbäume, Beerenkulturen
- Gebäude (Feldscheunen, Weideställe, Bienenhäuschen usw.)
- Naturobjekte, Flächen des ökologischen Ausgleichs
- Wegkreuze
- gefasste Quellen, Brunnenstuben und Bodenleitungen (exkl. Drainagen)
- Weg- und Durchleitungsrechte usw.
- Kulturen- und Bewirtschaftungszustand (nur ausnahmsweise)
- Werte für nichtlandwirtschaftliche Nutzungen (Sondernutzungen)

Die Schätzung der Mehr- und Minderwerte erfolgt normalerweise erst nach Antritt des neuen Bestandes und nur, wenn die Objekte zufolge der Neuzuteilung ihren Eigentümer wechseln. Für den Austausch der Mehr- und Minderwerte werden zur gegebenen Zeit (falls notwendig unter Beizug ausgewiesener Fachleute) spezielle Grundsätze aufgestellt. Es erfolgt eine öffentliche Auflage der Mehr- und Minderwerte.

16 Allgemeiner Abzug

Das für allgemeine Anlagen der Gesamtmelioration Blauen wie Wege, Gewässer und ökologischen Ausgleich notwendige Land wird durch einen angemessenen entschädigungslosen prozentualen Abzug im alten Bestand bereitgestellt.

Allfällige Meliorationsbeiträge an den Landerwerb der öffentlichen Hand für den naturnahen Rückbau von Kleingewässern und für die Schaffung ökologischer Vernetzungen gemäss SVV Art. 15 Abs. 1 d werden der Melioration im Rahmen der Subventions-Schlussabrechnung angerechnet. Das führt zu einer Reduktion der Restkosten, wovon sämtliche Grundeigentümer profitieren.

Zur gleichzeitigen Verwirklichung öffentlicher Aufgaben, die nicht der Gesamtmelioration Blauen dienen, sind zusätzliche prozentuale Wertabzüge zulässig. Die begünstigte Institution entschädigt der Melioration Blauen diese Wertabzüge zum Verkehrswert.

Der Allgemeine Abzug betrifft nur die offene Flur (im Wald wird kein Allgemeiner Abzug getätigt) und wird durch die Schätzungskommission gemeinsam mit der Technischen Leitung während des Verfahrens gemäss den gegebenen Verhältnissen ermittelt, und im Rahmen des Generellen Projektes öffentlich aufgelegt.

Thomas Niggli
Technischer Leiter

Oensingen, November 2012