



BSB + Partner
Ingenieure und Planer



Blauen



Nenzlingen



Kanton Basel-Landschaft

Gesamtmelioration Blauen

Definitiver Neuer Bestand
Grundbuchbereinigung
Abrechnung Mehr- und Minderwerte
Abrechnung Mehr- und Minderzuteilung

Technischer Bericht

Auflageexemplar

Verfasser

BSB + Partner, Ingenieure und Planer
 Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
 E-Mail: thomas.niggli@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument Technischer Bericht Def. Neuer Bestand	Projektnummer 21421	Anzahl Seiten 17
Koreferat Urs Schor	Datum 12.01.2018	Kürzel us
Ablageort K:\Umweltplanung\Blaue BL\21162 GM\21162.600 Schlussarbeiten\Technischer Bericht Def. Neuer Bestand.docx		
Gedruckt	03.04.2019	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Entwurf	tni	31.1.2018
002	Kant. Vorprüfung	tni	14.5.2018
003	Nach 1. VP (ohne Kosten)	tni	19.2.2019
004	Auflageexemplar	tni	12.4.2019

Allgemeine Informationen

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Blauen, Gemeinderat
Gemeindeverwaltung
061 761 17 73
gemeinde@blauen.ch

Einwohnergemeinde Nenzlingen, Gemeinderat
Gemeindeverwaltung
061 741 19 08
nenzlingen@magnet.ch

Meliorationskommission

Präsident: Alvar Aebi,
Nenzlingerweg 2, 4223 Blauen
061 761 48 05
079 347 61 29
alvar.aebi@bluewin.ch

Technische Leitung

BSB + Partner, Ingenieure und Planer
von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
062 388 38 38

Schätzungskommission

Präsident: Thomas Ackermann
Fehrenstrasse 78, 4226 Breitenbach
061 781 32 84
minoquio@bluewin.ch

Verfahrenskoordination:

Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain (LZE)
Ebenrainweg 27, 4450 Sissach
Barbara Meier
061 552 21 91
barbara.meier@bl.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
2	Auflageakten	6
2.1	Definitiver Neuer Bestand	6
2.2	Grundbuchbereinigung	6
2.3	Abrechnung Mehr- und Minderwerte	7
2.4	Abrechnung Mehr- und Minderzuteilung	7
3	Ziele der Gesamtmelioration	8
4	Meliorationsverfahren	8
4.1	Rechtliche Grundlagen Definitiver Neuer Bestand	8
4.2	Bisherige Verfahrensschritte	9
5	Öffentliche Interessen	10
5.1	Allgemein	10
5.2	Zonenplanung Landschaft	10
5.3	Landwirtschaftliche Aussiedlungen	10
6	Definitiver Neuer Bestand	11
6.1	Vergleich Alter Bestand / Definitiver Neuer Bestand	12
7	Grundbuchbereinigung	13
8	Mehr- und Minderwerte	14
8.1	Obst- und freistehende Hochstammbäume	14
8.2	Wald	14
8.3	Stangen, Masten, Schächte und erdverlegte Leitungen	15
9	Mehr- und Minderzuteilungen	16
10	Schlusswort	17

Beilagen:

- Entschädigungsansätze für elektrische Freileitungen und Masten (SBV, indexiert auf 31.12.2015)
- Entschädigungsansätze für Schächte und erdverlegte Leitungen in landwirtschaftlichen Kulturland (SBV, indexiert auf 31.12.2015)

1 Einleitung

Die Gemeindeversammlungen vom 28. April 2009 in Blauen und 9. Juni 2009 in Nenzlingen haben die Durchführung der Gesamtmelioration Blauen und das Meliorationsreglement beschlossen.

Das Generelle Projekt und der Alte Bestand wurden parallel vom 11. Dezember 2012 bis zum 19. Januar 2013 öffentlich aufgelegt. Der Regierungsratsbeschluss für das Generelle Projekt folgte am 17. Dezember 2013, derjenige für den Alten Bestand vom 8. April 2014.

Der Neue Besitzstand und das Angepasste Generelle Projekt sind vom 14. April 2016 bis 14. Mai 2015 öffentlich aufgelegt. Der Regierungsratsbeschluss beider Auflagen folgte am 30. Mai 2017.

Als nächster Schritt der Gesamtmelioration werden nun der «Definitive Neue Bestand», die «Grundbuchbereinigung», die «Abrechnung der Mehr- und Minderwerte» sowie die «Abrechnung der Mehr- und Minderzuteilung» öffentlich aufgelegt.

Im **Definitiven Neuen Bestand** werden die endgültigen Eigentumsgrenzen der GM Blauen dargestellt. Es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber des Neuen Bestandes (RRB 752 vom 30. Mai 2017). Kleinere Anpassungen einzelner Grundstücke wurden aufgrund des festgestellten Waldrandes oder anderen standortspezifischen Gegebenheiten vorgenommen. Ebenso konnten einzelne private Wünsche im Einvernehmen mit den anstossenden Grundeigentümern erfüllt werden.

Mit der **Grundbuchbereinigung** fallen unzählige alte, nicht mehr notwendige Rechte und Lasten aus dem Alten Bestand weg. Neue notwendige Rechte und Lasten, sowie die weiterhin bestehenbleibenden Rechte und Lasten werden mit dem «Definitiven Neuen Bestand» im Grundbuch eingetragen. Die Rechte und Lasten aus dem Alten Bestand werden gelöscht, sofern sie gemäss den Auflageakten nicht auf Parzellen im Neuen Bestand übernommen werden.

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 (gutgeschrieben).

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

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 alle Grundeigentümer eine **Mehr- oder Minderzuteilung** erhalten haben. 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.

2 Auflageakten

2.1 Definitiver Neuer Bestand

Einspracheberechtigt

- Definitiver Neuer Bestand
 - o Plan Nr. 21162.400.13 1:2'500
- Definitiver Neuer Bestand; Besitzstandstabelle
 - o Dokument Nr. 21162.400.14

Einsprachen im Rahmen der vorliegenden öffentlichen Auflage des Definitiven Neuen Bestandes können nur gegen **die Änderungen** des Neuen Bestandes (RRB 752 vom 30. Mai 2017) erhoben werden.

2.2 Grundbuchbereinigung

Einspracheberechtigt

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

Orientierend

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

2.3 Abrechnung Mehr- und Minderwerte

Einspracheberechtigt

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

Orientierend

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

2.4 Abrechnung Mehr- und Minderzuteilung

Orientierend

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

Zur Einsicht aufliegende Akten

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

3 Ziele der Gesamtmelioration

Die Ziele der Gesamtmelioration sind im Detail im Technischen Bericht zum genehmigten Neuen Bestand (RRB 752 vom 30. Mai 2017) erläutert. Es sind dies generell die Erleichterung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, die Klärung der Grundeigentumsverhältnisse, die Sicherung und Aufwertung von Ökologie und Landschaft sowie die amtliche Neuvermessung.

4 Meliorationsverfahren

4.1 Rechtliche Grundlagen Definitiver Neuer Bestand

Die Verfahrenskoordination zur Durchführung von Meliorationen liegt beim Kanton. Das BLW übt gemäss Art. 34 SVV die Oberaufsicht aus.

Stufe Bund:

- Eidgenössisches Landwirtschaftsgesetz (LwG) 29.04.1998, SR 910.1
- Eidgenössische Strukturverbesserungsverordnung (SVV) 07.12.1998, SR 913.1
- Entsprechende Kreisschreiben des BLW.
- Die Leistungen des Bundes ans Werk richten sich nach der Grundsatzverfügung des Bundes vom 15. April 2014.
- Stellungnahme des BLW vom 27. November 2015 zur vorliegenden öffentlichen Auflage.

Stufe Kanton:

- Landwirtschaftsgesetz des Kantons BL (LG BL) 08.01.1998, SGS 510 (Stand 01.01.2015)
- Verordnung über die Durchführung von Bodenverbesserungen (BoV) 15.10.2010, SGS 515.11 (Stand 01.01.2014)
- Weisung des Regierungsrats betreffend Schätzungen und Bewertungen sowie Restkostenverteilung bei Felderregulierungen (Gesamtmeliorationen) 04.12.1963, SGS 515.12 (Stand 01.07.2013)
- Landratsbeschluss zur Gesamtmelioration Blauen (LRB vom 23. März 2006).
- Regierungsratsbeschluss Generelles Projekt der GM Blauen vom 17. Dezember 2013.
- Regierungsratsbeschluss Alter Bestand der GM Blauen vom 8. April. 2014
- Regierungsratsbeschluss Neuer Bestand und Angepasstes Generelles Projekt vom 30. Mai 2017
- Kantonale Mitberichte vom 18. Mai 2018 (Amt für Geoinformation) sowie 21. Juni 2018, 14. März und 26. März 2018 (Grundbuchamt) zum Definitiven Neuen Bestand, der Grundbuchbereinigung, der Abrechnung Mehr- und Minderwerte und der Abrechnung Mehr- und Minderzuteilung.
- Prüfungsbericht Fachstelle Melioration vom 27. Juni 2018 und 26. März 2019

4.2 Bisherige Verfahrensschritte

Der Gemeinderat von Blauen hat 2002 eine Vorstudie Gesamtmelioration Blauen in Auftrag gegeben. Gestützt auf die Ergebnisse der Vorstudie hat der Gemeinderat am 15. Dezember 2004 beschlossen, die Gesamtmelioration als Gemeindewerk durchzuführen. Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft hat am 23. März 2006, gestützt auf den RRB Nr. 1793 vom 8. November 2005, einen Kantonsbeitrag beschlossen.

Der Gemeinderat von Blauen hat an der Orientierungsversammlung vom 22. Mai 2007 die Bevölkerung über die Gesamtmelioration informiert.

Die Gemeindeversammlungen vom 28. April 2009 (Blauen) und 9. Juni 2009 (Nenzlingen) haben die Durchführung der GM Blauen und das Meliorationsreglement beschlossen.

Im Dezember 2010 wird das Büro BSB + Partner mit der Projektleitung der Gesamtmelioration beauftragt.

Das Generelle Projekt und der Alte Bestand wurden parallel vom 11. Dezember 2012 bis zum 19. Januar 2013 öffentlich aufgelegt.

Am 17. Dezember 2013 genehmigte der Regierungsrat das Generelle Projekt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2084.

Am 8. April 2014 genehmigte der Regierungsrat den Alten Bestand mit Regierungsratsbeschluss Nr. 0526.

Der Neue Besitzstand und das Angepasste Generelle Projekt sind vom 14. April 2016 bis 14. Mai 2015 öffentlich aufgelegt. Der Regierungsratsbeschluss beider Auflagen folgte am 30. Mai 2017.

Der Kanton Basel-Landschaft hat im Prüfungsbericht vom 27. Juni 2018 und 26. März 2019 die öffentliche Auflage der vorliegenden Auflagegegenstände freigegeben.

Die öffentliche Auflage zum Definitiven Neuen Bestand, der Grundbuchbereinigung, der Abrechnung Mehr- und Minderwerte und der Abrechnung Mehr- und Minderzuteilung findet vom 13. Mai 2019 – 12. Juni 2019 statt.

Neuantritt, Vermarkung des Definitiven Neuen Bestandes

Die Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion legte den Antritt des Neuen Bestandes (Neuantritt) auf Antrag der Vollzugskommission auf den 1. Oktober 2016 fest.

Die Vermarkung begann unmittelbar danach oder erfolgt nach Abschluss der Bauarbeiten im Rahmen der Gesamtmelioration. Die Ränder der Flurwege werden nicht vermarkt (Ausnahme: aufstossende Parzellengrenzen). Die Parzellengrenzen der Flurwege liegen je nach Wegbreite rund 50 cm ausserhalb der befestigten Fahrbahnoberfläche (Hartbelag oder Mergel). Diese Flächen werden als Bankette bezeichnet und liegen innerhalb der Wegparzelle. Sie gehören zum Strassenkörper und schützen die Tragschicht mit Fahrbahnoberfläche vor Zerstörung.

5 Öffentliche Interessen

5.1 Allgemein

Die Gesamtmelioration Blauen hat die raumwirksamen Vorgaben und Interessen von Bund, Kanton und Einwohnergemeinden zu berücksichtigen.

Es gelten grundsätzlich:

- Die kantonalen Mitberichte zum genehmigten Generellen Projekt (2013), welche im vorliegenden Projekt berücksichtigt sind und auch für die Umsetzung massgeblich sind.
- Die Grundsatzverfügung des Bundes vom 15. April 2014.
- Die kantonalen Mitberichte zum Neuen Bestand / Anpassung des Generellen Projektes (2015), welche im vorliegenden Projekt berücksichtigt sind.
- Prüfungsbericht Fachstelle Melioration Kanton BL vom 27. Juni 2018 und 26. März 2019.

5.2 Zonenplanung Landschaft

Die Einwohnergemeinde Blauen ist die zuständige Behörde für die Durchführung der amtlichen Vermessung und der kommunalen Nutzungsplanung, insbesondere für die Zonenplanung Landschaft und den kommunalen Strassennetzplan.

Im Rahmen der Neuzuteilung ist es für die Grundeigentümer wichtig zu wissen, welche Eigentumsbeschränkungen bezüglich Landschaft und Ökologie sie auf den neuen Grundstücken zu erwarten haben. Der Zonenplan Landschaft zeigt die Gebiete mit Schutzstatus. Mit der Strassennetzplanung legt die Gemeinde die Funktion und den Ausbaustandard der einzelnen Wege fest.

Der Zonenplan Landschaft (inkl. Zonenreglement) wurde 2016 öffentlich aufgelegt und mit RRB Nr. 821 vom 13. Juni 2017 genehmigt.

5.3 Landwirtschaftliche Aussiedlungen

Im Rahmen der Gesamtmelioration Blauen haben 3 Landwirtschaftsbetriebe ihr Interesse an einer Aussiedlung angemeldet. Wie weit diese Absichten tatsächlich realisiert werden, bedarf weiterer Abklärung (Baubewilligungsverfahren) und ist nicht Bestandteil der Auflage des definitiven Neuen Bestandes. Im Plan Definitiver Neuer Bestand (Plan Nr. 21162.400.13) sind die 3 Standorte informativ eingetragen.

6 Definitiver Neuer Bestand

Der Definitive Neue Bestand wird im Plan Nr. 21162.400.13 dargestellt und in 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 oder andere standortspezifische Gegebenheiten sowie private Wünsche haben zu Anpassungen der Grundstücksgrenzen geführt. Bei grösseren Anpassungen wurden die betroffenen Grundeigentümer kontaktiert und deren schriftliches Einverständnis eingeholt. Kleinere Anpassungen erfolgen ohne schriftliches Einverständnis. Die Meliorationskommission Blauen informiert die Grundeigentümer vor der öffentlichen Auflage.

Vereinzelte Handänderungen wurden ebenfalls berücksichtigt, wobei dadurch immer eine Vereinfachung des Grundeigentums erreicht wurde.

Neuzuteilungsvereinbarungen

Seit der Auflage des Neuen Bestandes haben verschiedene Grundeigentümer die Absicht zum Verkauf ihrer Liegenschaft bekundet. Mit den Neuzuteilungsvereinbarungen konnten sich Grundeigentümer eine „Nullzuteilung“ für den Definitiven Neuen Bestand wünschen. Sie verzichteten somit auf ihren Anspruch. Die so verkauften Bonitätspunkte wurden dem Käufer zugeteilt. Die Möglichkeit von «Neuzuteilungsvereinbarungen» läuft mit der öffentlichen Auflage des Definitiven Neuen Bestandes ab.

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 (ON 349) mit einer Gesamtfläche von 8'008m² ausgewiesen. Davon waren 2'741 m² Wald.

Diese vier Parzellen wurde gemäss den festgelegten Grundsätzen der Schätzungskommission und entsprechend dem bäuerlichen 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

6.1 Vergleich Alter Bestand / Definitiver Neuer Bestand

Mit dem Definitiven Neuen Bestand hat sich die Anzahl Parzellen und die Anzahl Grundeigentümer gegenüber dem Neuen Bestand 2016 nicht verändert.

Der Vergleich Alter Bestand mit dem Definitiven Neuen Bestand zeigt den Arrondierungserfolg der GM Blauen. Die statistischen Zahlen des Alten Bestandes entsprechen der öffentlichen Auflage des Alten Bestandes mit Regierungsratsbeschluss vom 8. April 2014. Vom Beginn der GM Blauen bis zur öffentlichen Auflage des Alten Bestandes sind bereits zahlreiche Vereinfachungen der Grundeigentümerstruktur erfolgt. Diese sind hier nicht berücksichtigt.

Zahlreiche Grundstücke sind auf Grund von querenden öffentlichen Strassen in Teilgrundstücke unterteilt worden. So sind zwar im Grundbuch „nur“ 1'327 Grundstücke aufgeführt, jedoch entsprechen diese 1'572 Teilgrundstücken.

Tabelle 1: Vergleich Anzahl Eigentümer Alter und Definitiver Neuer Bestand

	Eigentümer	Grundstücke im Grundbuch			Teilgrundstücke		
	Anzahl	Anzahl	%	Ø / Eigt.	Anzahl	%	Ø / Eigt.
Alter Bestand	279	1'327	100%	4.8	1'572	100%	5.6
Def. Neuer Bestand (2018)	223	351	26%	1.6	351	22%	1.6
Änderung AB / DNB	-56	-976	-74%	-3.2	-1'213	-77%	-4.0

Das von Bund und Kanton geforderte quantitative Arrondierungsziel von Faktor 3 (dreimal weniger Parzellen) ist klar erfüllt. Die Neuzuteilung weist rund 4.5-mal weniger Parzellen auf, als Teilgrundstücke im Alten Bestand vorhanden waren. Schliesst in dieser Berechnung die 116 Grundeigentümer mit nur einer einzigen Parzelle vor und nach Neuzuteilung aus, ist der Faktor sogar 6.2.

Ebenfalls nicht berücksichtigt sind die Parzellen eines gleichen Eigentümers, welche „nur“ durch einen öffentlichen Weg geteilt sind.

Tabelle 2: Vergleich Flächenbezug, ohne Wegparzellen

	Ø Fläche pro Eigentümer [Aren]	Ø Fläche pro Parzelle [Aren]
Alter Bestand	137	29
Def. Neuer Bestand (2018)	171	109
Änderung AB DNB	+34	+80

Die eher geringe Vergrößerung der durchschnittlichen Fläche pro Parzelle (+80 Aren) kann mit den zahlreichen Eigentümern mit „nur“ einer Parzelle im Alten Bestand erklärt werden. Hier ist keine Vergrößerung der Parzelle möglich.

7 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 wurde 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 zu begründen sind.

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 wurde 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

Im Bezugsgebiet der Güterregulierung sind nur wenige Vormerkungen im Grundbuch eingetragen. 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. 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.

8 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 (gutgeschrieben).

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

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

8.1 Obst- und freistehende Hochstammbäume

Obstbäume und andere freistehende Hochstammbäume, die den Besitzer wechseln, wurden von der Schätzungskommission vor Ort bewertet.

Von insgesamt 1000 Hochstammbäumen haben rund 650 den Eigentümer gewechselt. Der Durchschnitt aller bewerteten Bäume ergibt Fr. 31.- pro Baum.

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

8.2 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.

Mit folgenden vier Kriterien wurde der Wald bewertet: Topographie (10%), Erschliessung (30%), Standortgüte (10%) und Holzwert (50%). Für die Bewertung wurden gleichwertige Flächen (Polygone) bestimmt und für die vier Kriterien Noten von 1 (schlecht) – 5 (sehr gut) vergeben.

Die Durchschnittsnote pro Polygon wurde anschliessend mit dem Grundeigentum «verschnitten» und so für jede Parzelle berechnet.

Die gesamte Waldfläche der GM Blauen beträgt ca. 155 ha, davon haben 76 ha den Eigentümer gewechselt (Wechselbestand). Waldflächen, aus dem Verschnitt Alter Bestand/ Definitiver Neuer Bestand/Eigentumswechsel kleiner als 5 m² sind, wurden nicht berücksichtigt.

Der Preis des Holzwertes variiert entsprechend der vier Kategorien von null Franken bis maximal zwei Franken pro m². Der gesamte Holzwert des Wechselbestandes beträgt 265'000.- Franken, dies entspricht durchschnittlich 35 Rappen pro m².

8.3 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.

Swisscom

Die Stangen und Leitungen der Swisscom wurden grossmehrheitlich um das Jahr 1970 gebaut. In der Regel wurde die Belastung der Grundstücke mit diesen Stangen und Leitungen innerhalb einer Durchleitungsvereinbarung mit einer Laufzeit von 50 Jahren entschädigt. Diese Vereinbarungen sind somit etwa im Jahr 2012 ausgelaufen. Nach Auskunft Swisscom wurden diese Vereinbarungen bei Handänderungen nie auf die neuen Eigentümer übertragen. Des weiteren ist es kaum mehr möglich die Verträge in den analogen Archiven der Swisscom mit vernünftigen Aufwand zu finden. Aus diesen Gründen wird auf den Geldausgleich bei Vereinbarungen zu Swisscom-Leitungen- und Stangen/Masten verzichtet.

Transitgas AG

Die in den Vereinbarungen zum Bau der Transitgas-Leitungen festgelegten und ausbezahlten Beiträge werden proportional zur noch ausstehenden Laufzeit an die neuen Landeigentümer übertragen.

BKW

Die wenigen im Bezugsgebiet liegenden Stangen und Stangenleitungen der BKW werden 2017/2018 praktisch alle erdverlegt (Gebiet Bielägere, Räbe, Ussefeld). Im Rahmen dieser Erdverlegung muss die BKW neue Durchleitungsvereinbarungen erstellen. Bei bestehenbleibenden Stangen, welche wie die Swisscomleitungen etwa um 1970/1980 errichtet wurden, wird auf einen Geldausgleich verzichtet.

Schächte

Viele Schächte sind überdeckt und bilden kein oder nur ein kleines Hindernis für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Entschädigungen für neue Schächte sind im Dokument «Entschädigungsansätze für Schächte und erdverlegte Leitungen in landwirtschaftlichen Kulturland (SBV, indexiert auf 31.12.2015) » beschrieben. Bei einem Eigentumswechsel von bestehenden Schächten ist die Situation komplizierter. Wann wurde der Schacht gebaut, wurde damals eine Entschädigung bezahlt, wie hoch war diese und wie lange war die Laufzeit der Entschädigung, sind seither schon anderer Eigentumswechsel erfolgt?

Auf Grund dieser Sachlage hat die Schätzungskommission entschieden, dass für Schächte in Wechselbeständen kein finanzieller Ausgleich stattfindet. Grundeigentümer mit Schächten auf ihrem Eigentum, ob Wechselbestand oder nicht, sollten Kontakt mit dem Werk aufnehmen.

9 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 alle Grundeigentümer eine **Mehr- oder Minderzuteilung** erhalten haben. Der Bestand von rund 1'000 Hochstammbäumen im Bezugsgebiet ist eine der Hauptursachen für Mehr- und Minderzuteilungen. Die Hochstammbäume stehen sehr konzentriert im Oberfeld und können nicht versetzt werden.

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 Wunschtage mit den Grundeigentümern besprochen und von ihnen akzeptiert.

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

10 Schlusswort

Mit der öffentlichen Auflage des Definitiven Neuen Bestand ist ein wichtiger Meilenstein der GM Blauen vollbracht. Die gleichzeitige Abrechnung der Mehr- und Minderwerte sowie der Mehr- und Minderzuteilung und die Grundbuchbereinigung schliessen den Prozess der Neuverteilung des Grundeigentums der Gesamtmelioration Blauen ab.

In den nächsten 3 bis 4 Jahren sollen die beiden noch offenen Bauetappen (Strängefeld und Schlussetappe) ausgeführt werden. Als letzter grosser Schritt erfolgt nach Abschluss aller Bauarbeiten die Restkostenverteilung der GM Blauen.

Die Schätzungskommission und die Technische Leitung sind überzeugt, dass der Neue Bestand der GM Blauen bestmöglich realisiert wurde. Zahlreiche komplizierte Eigentumsverhältnisse wurden aufgelöst oder vereinfacht. Für die Landwirtschaft bedeutet die Arrondierung des Eigentums eine wesentliche Vereinfachung und somit auch Verbesserung der Bewirtschaftung. Eine Besichtigung vor Ort zeigt dies eindrücklich!

BSB + Partner, Ingenieure und Planer

Thomas Niggli

Urs Schor

Oensingen, 12. April 2019