



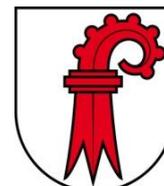
BSB + Partner
Ingenieure und Planer



Blauen



Nenzlingen



Kanton Basel-Landschaft

Gesamtmelioration Blauen

Grundsatzprotokoll Restkostenverteiler

Auflageexemplar

Öffentliche Auflage vom 8. Sept. 2022 bis 7. Okt. 2022

Gemeinderat Blauen

M. Fuchs, Gemeindepräsident:

.....

D. Wey, Gemeindeverwalterin:

.....

Genehmigung Meliorationskommission

A. Aebi, Präsident:

.....

D. Wey, Aktuarin:

.....

Genehmigung Schätzungskommission

T. Ackermann, Präsident:

.....

W. Götz, Aktuar:

.....

Freigabe zur Auflage

LZE / Fachstelle Melioration

.....

Bestätigung Auflageexemplar (Datum, Stempel, Unterschrift)

Gemeinde Blauen

Verfasser

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

Dokumentinfo

Dokument Grundsatzprotokoll Restkostenverteiler	Projektnummer 21162.610	Anzahl Seiten 18
Koreferat Thomas von Arx	Datum 8.12.2021	Kürzel tva
Ablageort K:\Umweltplanung\Blauen BL\21162 GM\21162.600 Schlussarbeiten\10 öffentliche Auflage Restkostenverteiler\Einspracheberechtigt\Grundsatzprotokoll Restkostenverteiler GM Blauen.docx		
gedruckt	31.08.2022	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Entwurf	tni	31.8.2021
002	Besprechung Schätzungskommission	tni	07.9.2021
003	Rückmeldungen LZE	tni	27.11.2021
004	Besprechung SK und LZE	tni	01.12.2021
005	Info MKB	tni	09.12.2021
006	Öffentliche Auflage Freigabe MKB / GR	tni	26.08.2022

Allgemeine Informationen

Auftraggeberin	Einwohnergemeinde Blauen, Gemeinderat Gemeindeverwaltung, 4223 Blauen 061 761 17 73 gemeinde@blauen.ch Einwohnergemeinde Nenzlingen, Gemeinderat Gemeindeverwaltung, 4224 Nenzlingen 061 741 19 08 verwaltung@nenzlingen.ch
Schätzungskommission	Präsident: Thomas Ackermann Fehrenstrasse 78, 4226 Breitenbach 061 781 32 84 Th.Ackermann@hotmail.com
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 AG von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen Thomas Niggli 062 388 38 38 Thomas.Niggli@bsb-partner.ch
Verfahrenskoordination:	Ebenrain-Zentrum für Landwirtschaft, Natur und Ernährung (Ebenrain) Ebenrainweg 27, 4450 Sissach Barbara Meier 061 552 21 91 barbara.meier@bl.ch

Auflageakten

Einspracheberechtigt

- Grundsatzprotokoll Restkostenverteiler GM Blauen (26. August 2022)
- Schätzungsregister pro Ordnungsnummer (mit provisorischen Restkosten)

Orientierend

- Gesamttabelle Restkostenverteiler nach Ordnungsnummern
- Plan mit Altem und Neuem Bestand und Bezugsgebiet
- Grundeigentümer- und Parzellenverzeichnis im Alten und Neuen Bestand

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	6
2	Rechtliche Grundlagen	7
3	Verfahren	8
4	Definition Restkosten	8
5	Restkostenpflichtige Fläche	8
6	Grundsätze	9
6.1	Vorteilsprinzip	9
6.2	Allgemeine Grundsätze	9
6.3	Restkosten zu Lasten der Grundeigentümerschaft	11
6.4	Aufteilung der Restkosten	11
6.5	Wert- und Flächenpunkte	12
6.6	Berechnung der Restkosten pro Grundeigentümerschaft	12
7	Bewertung der Vorteile	13
7.1	Bewertung und Gewichtung	13
7.2	Grundbelastung	13
7.3	Arrondierung	14
7.4	Grundstückform	15
7.5	Erschliessung	16
8	Fälligkeit, Zahlungspflicht und Pfandrecht	17

Anhang 1 Beispiel Schätzungsregister pro Ordnungsnummer (mit provisorischen Restkosten)

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 am 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.

Vom 13. Mai 2019 bis am 12. Juni 2019 erfolgte die öffentliche Auflage des Definitiven Neuen Bestandes, der Grundbuchbereinigung, der Mehr- und Minderwerte und der Mehr- oder Minderzuteilung. Der Regierungsratsbeschluss dieser Auflage datiert vom 11. August 2020.

Mit der laufenden 8. Bauetappe werden 2022 die Bauarbeiten abgeschlossen sein. Somit kann eine zuverlässige Restkostenprognose erstellt und anhand dieser die provisorischen **Restkosten pro Grundeigentümerschaft** berechnet werden.

Als Grundlage für die Berechnung der Restkosten pro Grundeigentümerschaft dient das vorliegende **Grundsatzprotokoll**. Mit diesen Grundsätzen wird aufgezeigt, wie die anfallenden Restkosten nach Abschluss des Werkes verteilt werden.

Die effektive Abrechnung erfolgt erst nach dem Abschluss der GM Blauen basierend auf den definitiven Restkosten - voraussichtlich 2023.

2 Rechtliche Grundlagen

Die Verfahrenskoordination zur Durchführung von Meliorationen liegt beim Kanton. Das Bundesamt für Landwirtschaft 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.

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).
- Landratsbeschluss zur Gesamtmelioration Blauen (LRB vom 24. Juni 2021).
- Regierungsratsbeschluss Generelles Projekt der GM Blauen vom 17. Dezember 2013.
- Regierungsratsbeschluss Alter Bestand der GM Blauen vom 8. April. 2014
- Regierungsratsbeschluss def. Definitiver Neuer Bestandes, Grundbuchbereinigung, Mehr- und Minderwerte und Mehr- oder Minderzuteilung vom 11. August 2020

Stufe Gemeinde:

- Reglement der Gesamtmelioration Blauen (22.09.2009)

3 Verfahren

Das vorliegende Grundsatzprotokoll regelt die Verteilung der Restkosten der Gesamtmelioration Blauen und wird mit der Bewertung der Vorteile und einer provisorischen Restkostenberechnung pro Grundeigentümerschaft öffentlich aufgelegt (§33 LG BL). Nach der Behandlung aller Einsprachen genehmigt der Regierungsrat den Restkostenverteiler.

Wenn nach Abschluss sämtlicher Arbeiten die definitiven Restkosten der Gesamtmelioration bekannt sind und der Restkostenverteiler rechtskräftig ist, werden die von den Kostenpflichtigen effektiv zu übernehmenden Kostenanteile gemäss den genehmigten Grundsätzen und Bewertungen der Vorteile berechnet.

Die Grundsätze, die Punktierung und die Pauschalbeiträge aus der hier vorliegenden Auflage können dann nicht mehr angefochten werden.

4 Definition Restkosten

Die Restkosten setzen sich zusammen aus allen nicht durch Beiträge des Bundes, des Kantons und der Gemeinden Blauen und Nenzlingen gedeckten Kosten der Gesamtmelioration Blauen sowie einem zusätzlichen Reservebetrag (§ 27 Abs. 4 LG BL). Sie sind durch die beteiligten Grundeigentümerschaften im Verhältnis des ihnen erwachsenen Nutzens zu tragen (§27 Abs. 5 LG BL).

Damit die GM Blauen auch nach Abrechnung der effektiven Restkosten für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Auflösung der GM Blauen oder anderen unvorhergesehenen Aufgaben noch über finanzielle Mittel verfügt, wird eine Finanzreserve von CHF 30'000.00 (dreissigtausend) in die Restkosten eingerechnet. Wird diese Reserve nicht aufgebraucht, so geht sie anteilmässig (Fläche im Bezugsgebiet) an die Einwohnergemeinden Blauen und Nenzlingen, mit der Bedingung, dieses Geld für den Unterhalt der von der Gesamtmelioration übernommenen Infrastrukturen (Wege und Drainagen) zu verwenden.

5 Restkostenpflichtige Fläche

Gesamtfläche Bezugsgebiet GM Blauen	382.5 ha
minus Wegareal	9.5 ha
Fläche für Kostenverteiler	373.0 ha
davon Flur	218.0 ha
davon Wald	155.0 ha

6 Grundsätze

6.1 Vorteilsprinzip

Bei der Verteilung der Restkosten wird das Vorteilsprinzip (§ 27 Abs. 5 LG BL) angewandt. Die Grundeigentümerschaften werden entsprechend ihren Vorteilen aus der Gesamtmelioration belastet und nicht nur nach der Fläche ihres Grundeigentums im Bezugsgebiet. Es haben insbesondere die Faktoren «Arrondierung», «Grundstücksform» und «Erschliessung» Einfluss auf die individuelle Belastung der einzelnen Grundeigentümerschaften.

6.2 Allgemeine Grundsätze

Die Restkosten der Gesamtmelioration Blauen werden gemäss den nachfolgenden Grundsätzen auf die einzelnen Grundeigentümerschaften verteilt:

- Die Restkosten sind von den beteiligten Grundeigentümerschaften und den weiteren Pflichtigen im Verhältnis der ihnen erwachsenen Vorteile zu tragen. Diese Vorteile werden von der Schätzungskommission durch den Vergleich des Alten und des definitiven Neuen Bestandes ermittelt. Grundlage für den Vergleich bilden die Kriterien Arrondierung, Grundstücksform und Erschliessung, welche je nach Bedeutung und Kostenverursachung gewichtet werden.
- Die Restkosten der vermessungstechnischen und planerischen Arbeiten werden proportional auch auf die Waldfläche verteilt. Die Restkosten der Waldflächen beinhalten keine Kosten für Bauarbeiten in der Flur. Für die Waldflächen wird eine pauschale Restkostenbeteiligung von CHF 4.00 pro Are erhoben.
- Die Berechnung der individuellen Belastung erfolgt gemäss einem Punktierungssystem, welches die Vorteile aus der Zusammenlegung und dem Wegebau bewertet.
- Massgebend für den Vergleich ist die Anzahl Bewirtschaftungsparzellen der jeweiligen Grundeigentümerschaft und nicht die Anzahl Grundstücke gemäss Grundbuch.
- Bei begründeten Situationen (z.B. bei kleinen Grundstücken, Hausparzellen, etc.) kann die Schätzungskommission für einzelne Grundeigentümerschaften oder Grundstücke auch in der Flur einen Pauschalbeitrag für die Abgeltung der Restkosten festlegen. Als Grundlage für die Festlegung der Höhe des Pauschalbeitrags in der Flur dienen die gesamten Restkosten (inkl. Baukosten) der GM Blauen. Die Pauschale für die Flur wurde bei CHF 25.00 pro Are festgelegt.
Für die Burgerkorporation Blauen (OBG), welche grosse Grundstücke in der Flur in die GM Blauen eingebracht hat und im Neuen Bestand nicht verändert wurden, wurde die Pauschale halbiert und auf CHF 12.50 pro Are festgelegt.

- Eine Grundbelastung für die administrativen Aufwendungen und die Grundlagenerarbeitung der Gesamtmelioration wird allen Grundeigentümerschaften belastet. Ausgenommen davon sind Grundeigentümerschaften mit Abgeltung durch Pauschalbeiträge. Dort ist eine angemessene Beteiligung enthalten.
- Massgebend für die Punktierung oder die Festlegung eines Pauschalbeitrages ist die Situation zum Zeitpunkt der Auflage des Alten Bestandes im Vergleich zur neuen Situation zum Zeitpunkt der provisorischen Kostenverteilung (Januar 2022).
- Bei allfälligen seit der Auflage des Alten und des definitiven Neuen Bestandes vollzogenen Änderungen am Anspruchswert, dem Eigentum oder den Grenzen hat die neue Grundeigentümerschaft jeweils die Rechte und Pflichten von der vorherigen Grundeigentümerschaft übernommen, also auch die Pflicht zur Übernahme der Restkosten.
- Belastet wird, wer zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des vorliegenden «Grundsatzprotokolls Restkostenverteiler» Grundeigentümerin oder Grundeigentümer der betroffenen Grundstücke ist. Ein Kauf (bzw. Verkauf) von Grundeigentum löst keine neue Berechnung der Kostenverteilung aus. Verkäufer und Käufer regeln die Übernahme der Restkosten im Kaufvertrag.
- Die Beiträge der beiden Gemeinden Blauen und Nenzlingen für Planungs- und Verwaltungskosten werden zwischen den Gemeinden anteilmässig auf die Fläche im Bezugsgebiet aufgeteilt (Blauen 93.3%, Nenzlingen 6.7%). Die Beiträge der Gemeinden für die baulichen Massnahmen richten sich nach den effektiv in den Gemeindegebieten durchgeführten Arbeiten.

6.3 Restkosten zu Lasten der Grundeigentümerschaft

Zuzüglich zu den prozentualen Beiträgen von Bund, Kanton und Gemeinden an die beitragsberechtigten Kosten der Gesamtmelioration übernimmt die Gemeinde Blauen pauschal Kosten von CHF 68'000.00 (Gemeindebeschluss vom 8. Dezember 2021) für Arbeiten, welche im Interesse der Gemeinde ausgeführt wurden. Ausserdem übernimmt die Gemeinde Blauen die Restkosten (= Gesamtkosten minus Beiträge Bund und Kanton) der Entsorgung des PAK-belasteten Belages des Blattenwegs (Weg Nr. 20.2).

Zusätzlich werden die nach diesem Pauschalbeitrag noch verbleibenden, nicht beitragsberechtigten Kosten zur Hälfte von der Gemeinden Blauen übernommen (Gemeindebeschluss GV Blauen vom 8. Dezember 2021 sowie Gemeindebeschluss GV Nenzlingen vom 9. Juni 2009).

Die nach Abzug der Beiträge von Bund, Kanton und Gemeinden verbleibenden Kosten (Restkosten) der Gesamtmelioration sind von den Grundeigentümerschaften zu übernehmen.

6.4 Aufteilung der Restkosten

Die Berechnung der Restkosten zu Lasten der Grundeigentümerschaft werden je zur Hälfte auf den entsprechenden Bonitätswert in Neuen Bestand (Gesamter Bonitätswert im Beizugsgebiet minus Bonitätswerte von eventuellen mit Pauschalbeiträgen abgegoltene Parzellen) und die entsprechende Fläche (Gesamtfläche Beizugsgebiet minus mit Pauschalbeiträgen abgegoltene Flächen) im Neuen Bestand der einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern verteilt. Die Restkosten werden ohne Berücksichtigung der Gemeindegrenzen von Blauen und Nenzlingen verteilt.

50% der Restkosten zur Verteilung auf die Bonitierung	=	gesamter Wertbeitrag
50% der Restkosten zur Verteilung auf die Fläche	=	gesamter Flächenbeitrag

6.5 Wert- und Flächenpunkte

Mit der Bewertung des Vorteils der Grundstücksituation einer Grundeigentümerschaft im Neuen Bestand ergibt sich für diese eine Gewichtung des gesamten Grundeigentums von mind. 14 bis max. 100 Gewichtungspunkte (= Gewichtungsfaktor 0.14 - 1.00). Die Gewichtungspunkte werden immer auf eine ganze Zahl gerundet.

Der gesamte Bonitätswert sowie die Gesamtfläche im Neuen Bestand einer Grundeigentümerschaft werden nun mit dem «Gewichtungsfaktor» multipliziert. Dies ergibt das Total der Wertpunkte (bei der Bonität) und der Flächenpunkte (bei der Fläche) pro Grundeigentümerschaft.

Die Summe der Wert- und Flächenpunkte aller mit Punkten bewerteten Grundeigentümerschaften im Bezugsgebiet (ohne jene mit Pauschalbeiträgen) ergeben das «Total Wertpunkte GM Blauen» sowie das «Total Flächenpunkte GM Blauen».

Beispiel:

Eine Grundeigentümerschaft mit Parzellen von total 4'000 m² und 160'000 Bonitätspunkten im Neuen Bestand erhält in der Gewichtung 60 von max. 100 Punkten (Gewichtungsfaktor 0.60). Dies ergibt somit für sein Grundeigentum 2'400 Flächenpunkte und 96'000 Wertpunkte.

6.6 Berechnung der Restkosten pro Grundeigentümerschaft

Wertbeitrag pro Grundeigentümerschaft in Franken:

$$\text{Restkosten pro Wertpunkt} = \frac{\frac{1}{2} \text{ der Restkosten}}{\text{Total Wertpunkte GM}} = xy \text{ Fr. pro Wertpunkt}$$

$$\text{Wertbeitrag} = \text{Restkosten pro Wertpunkt} \times \text{Total Wertpunkte}$$

Flächenbeitrag pro Grundeigentümerschaft in Franken:

$$\text{Restkosten pro Flächenpunkt} = \frac{\frac{1}{2} \text{ der Restkosten}}{\text{Total Flächenpunkte GM}} = xy \text{ Fr. pro Flächenpunkt}$$

$$\text{Flächenbeitrag} = \text{Restkosten pro Flächenpunkt} \times \text{Total Flächenpunkte}$$

Total Restkosten pro Grundeigentümerschaft

Wenn keine besonderen Pauschalbeiträge definiert sind, ergeben sich die totalen Restkosten pro Grundeigentümerschaft aus der Summe des Wertbeitrags und des Flächenbeitrags.

7 Bewertung der Vorteile

7.1 Bewertung und Gewichtung

Unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Bezugsgebiet werden die Vorteile nach den folgenden vier Kriterien bewertet und gewichtet:

					Minimum
Grundbelastung		10 Punkte	x	Gewicht 1	10
Arrondierung	(Tabelle 1)	1 bis 10 Punkte	x	Gewicht 2	2
Grundstücksform	(Tabelle 2)	0 bis 10 Punkte	x	Gewicht 2	1
Erschliessung	(Tabelle 3)	0 bis 10 Punkte	x	Gewicht 5	1
					14

Die Grundbelastung ist für alle Eigentümerschaften gleich (10 Punkte).

Die Verbesserungen der Arrondierung, wird zwischen 1 Punkt (keine Verbesserung) und 10 Punkten (vorzügliche Verbesserung) punktiert.

Die Verbesserungen der Grundstückform und der Erschliessung aller Grundstücke einer Grundeigentümerschaft werden zwischen 0 Punkten (keine Verbesserung) und 10 Punkten (vorzügliche Verbesserung) punktiert. Beide Kriterien werden mit mindestens einem Gewichtspunkt bewertet.

Die vier Kriterien werden entsprechend ihrer Bedeutung unterschiedlich gewichtet. So wird die Verbesserung der Wegverhältnisse mit dem höchsten Gewicht von 5 bewertet. Dies auf Grund der Tatsache, dass eine gute Erschliessung der Parzellen die wichtigste, aber auch kostenaufwendigste Verbesserung ist.

7.2 Grundbelastung

Die Grundbelastung für die administrativen Aufwendungen und die Grundlagenerarbeitung der Gesamtmelioration sind für alle Grundeigentümerschaften gleich (10 Punkte). Ausgenommen davon sind diejenigen mit Pauschalbeiträgen. Dort ist eine angemessene Beteiligung im Pauschalbeitrag enthalten.

7.3 Arrondierung

Massgebend ist der Vergleich der Anzahl Bewirtschaftungsparzellen im Neuen und im Alten Bestand. Die Bewertung mit Punkten erfolgt gemäss untenstehender Tabelle.

Benachbarte Parzellen der gleichen Grundeigentümerschaft werden als eine Bewirtschaftungsparzelle gezählt. Eine Trennung durch Flurwege bewirkt nicht zwingend eine Vergrösserung der Parzellenzahl. Es liegt im Ermessen der Schätzungskommission, welche Wege eine Trennung bewirken und welche nicht.

Im Neuen wie im Alten Bestand ist auf die gleiche Weise auszuzählen. Bei besonderen Fällen beurteilt die Schätzungskommission, ob eine oder mehrere Parzellen vorliegen.

Bei Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen mit pauschaler Bewertung, wird die Arrondierung nicht bewertet. Eine angemessene Beteiligung ist im Pauschalbeitrag enthalten.

Tabelle 1: Bewertung der Arrondierung

Punkte	Arrondierung	Anzahl Bewirtschaftungsparzellen „Neuer Bestand : Alter Bestand“						
		1:1	2:2	3:3	4:4	5:5	6:6	7:7
1	keine							
2	bescheid.			3:4	4:5	5:6	6:7	7:8-9
3	mittlere		2:3	3:5	4:6	5:7-8	6:8-10	7:10-11
4	mittlere	1:2	2:4	3:6	4:7	5:9-10	6:11-12	7:12-14
5	gute		2:5	3:7	4:8-9	5:11-12	6:13-15	7:15-17
6	gute	1:3	2:6	3:8	4:10-12	5:13-16	6:16-19	7:18-23
7	sehr gute	1:4	2:7-8	3:9-11	4:13-15	5:17-20	6:20-24	7:24-29
8	sehr gute	1:5	2:9-10	3:12-14	4:16-19	5:21-25	6:25-30	7:30-35
9	vorzügliche	1:6	2:11-12	3:15-17	4:20-23	5:26-30	6:31-35	7:36-40
10	vorzügliche	1:>6	2:>12	3:>17	4:>23	5:>30	6:>35	7:>40

7.4 Grundstückform

Im Alten und im Neuen Bestand erhält jede Bewirtschaftungsparzelle aufgrund der Grundstückform gemäss untenstehender Tabelle eine Anzahl Punkte. Diese Punkte werden mit der Fläche der betreffenden Bewirtschaftungsparzellen multipliziert. Die Punkte aller Bewirtschaftungsparzellen einer Grundeigentümerschaft zusammengezählt und durch die Totalfläche dividiert ergibt die mittlere Punktzahl. Die Differenz der mittleren Punktzahl im Neuen und im Alten Bestand ergibt die zu berücksichtigende Punktzahl (Neuer minus Alter Bestand) für die Bewertung der Grundstückform.

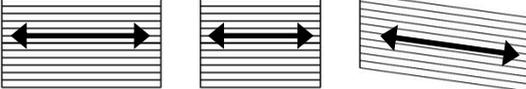
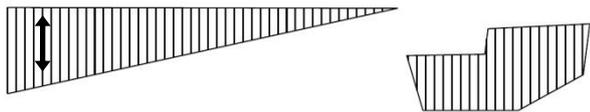
Die Grundstückform wird bei allen Grundeigentümerschaften, ausgenommen bei pauschal bewerteten, im Minimum mit 1 Gewichtspunkt bewertet.

Bei Grundeigentümerschaften mit pauschaler Bewertung, wird die Grundstückform nicht bewertet. Eine angemessene Beteiligung ist im Pauschalbeitrag enthalten.

Beispiel:

Die gewichtete Beurteilung der Grundstückformen aller Parzellen eines Grundeigentümers ergibt im Alten Bestand eine mittlere Punktzahl von 5, im Neuen Bestand eine mittlere Punktzahl vom 8. Die Differenz von 3 Punkten wird für die Berechnung des Gewichtungsfaktors verwendet.

Tabelle 2: Bewertung der Grundstückform

Punkte	
11	Hausgrundstücke
8 – 10	 Quadrat-, rechteck-, parallelogrammförmige Grundstücke
6 – 9	 Trapez- und quadratförmige Grundstücke von kurzer Furchenlänge
4 – 6	 Trapez mit Abkehr
1 - 4	 Unförmige Grundstücke

↔ Bewirtschaftungsrichtung

7.5 Erschliessung

Für die Punktierung des Wegnetzes ist in der Regel nur die Qualität des Weges entlang der Parzelle massgebend. Im Neuen und im Alten Bestand erhält jede Bewirtschaftungsparzelle entsprechend ihrer Erschliessung gemäss untenstehender Tabelle eine Anzahl Punkte. Diese Punkte werden mit der Fläche der betreffenden Bewirtschaftungsparzelle multipliziert. Die Punkte aller Bewirtschaftungsparzellen einer Grundeigentümerschaft zusammengezählt und durch die Totalfläche dividiert ergibt die mittlere Punktzahl. Die Differenz der mittleren Punktzahl im Neuen und im Alten Bestand ergibt die zu berücksichtigende Punktzahl für die Bewertung der Erschliessung.

Die Erschliessung wird bei allen Grundeigentümerschaften, ausgenommen bei pauschal bewerteten, im Minimum mit 1 Gewichtspunkt bewertet.

Bei Grundeigentümerschaften mit pauschaler Bewertung, wird die Erschliessung nicht bewertet. Eine angemessene Beteiligung ist im Pauschalbeitrag enthalten.

Beispiel: Die gewichtete Beurteilung der Erschliessung aller Parzellen einer Grundeigentümerschaft ergibt im Alten Bestand eine mittlere Punktzahl von 3, im Neuen Bestand eine mittlere Punktzahl von 7. Die Differenz von 4 Punkten wird für die Berechnung des Gewichtsfaktors verwendet.

Tabelle 3: Bewertung der Erschliessung

Punkte			
a. Gute Erschliessung			
11	Hausgrundstück		
6	Staatstrasse		
10	Belagsweg / Betonspurweg		
8	Kiesweg		
6	Rasenweg		
b. Mittlere Erschliessung			
7	Belagsweg / Betonspurweg		
5	Kiesweg		
3	Rasenweg		
c. Schlechte Erschliessung			
4	Belagsweg / Betonspurweg		
3	Kiesweg		
2	Rasenweg		
1	d. Nicht erschlossen		

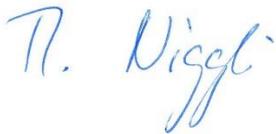
8 Fälligkeit, Zahlungspflicht und Pfandrecht

Für die Schlussabrechnung mit den Grundeigentümerschaften werden die bisher geleisteten Akontozahlungen (ohne Zins) an die durch sie zu leistenden Restkosten angerechnet. Je nachdem erhalten die Eigentümer eine Schlussrechnung oder, wenn sie bereits zu viel bezahlt haben, eine Rückerstattung.

Allfällige Fehlbeträge aus der definitiven Endabrechnung der GM Blauen werden den Grundeigentümerschaften im Verhältnis ihrer Beteiligung an den Gesamten Restkosten nachbelastet.

Für die Restkosten der Bodenverbesserung besteht zu Gunsten der durchführenden Körperschaft ein gesetzliches Grundpfandrecht, ohne Eintragung im Grundbuch und allen anderen Pfandrechten vorgehend, (§148 EG ZGB).

BSB + Partner, Ingenieure und Planer



Thomas Niggli

Oensingen, 26. August 2022

Anhang 1

Gesamtmelioration Blauen

Eigentum Nr. **XX**

Kostenverteiler, Schätzungsregister pro Ordnungsnummer

Eigentum: **Hans Muster**

1. Abgeltung der Restkosten über Pauschalbeitrag

	Betrag CHF/Are	Fläche in Aren	Belastung CHF
Restkostenanteil Wald (pro Are Wald im Neuen Bestand)	4.00	80.00	320.00
Restkostenanteil Flur ¹ (pro Are Flur im Neuen Bestand)	25.00	0.00	0.00
Summe der Restkosten über Pauschalbeitrag			320.00

2. Abgeltung der Restkosten über Punktierung

			Punkte	Gew.	Gew-Pkt.
2.1 Gewichtungspunkte			10	1	10
2.1.1 Grundbelastung					
2.1.2 Grundbelastung					
Anzahl Bewirtschaftungsparzellen	alt	neu	Note		
	6	2	6	6	2
2.1.3 Grundstücksform					
Grundstückform-Note (im Minimum 1 Pkt. gewichtet)	alt	neu	Diff.		
	4.00	5.00	1.0	1.00	2
2.1.4 Erschliessung					
Erschliessungs-Note (im Minimum 1 Pkt. gewichtet)	alt	neu	Diff.		
	4.00	4.00	0.0	1.00	5
Total Gewichtungspunkte					25

2.2. Flächenbeitrag

a	b	a x b	c	a x b x c
Gesamtfläche ² in m2 Neuer Besitzstand	Gewichtungsfaktor Gewichtungspunkte / 100	Total Flächenpkt.	ca CHF pro Flächenpkt.	Total Flächen- beitrag ca. CHF
20'000	0.25	5'000	0.30	1'500.00

2.3. Wertbeitrag

a	b	a x b	c	a x b x c
Gesamter Bonitätswert ³ Neuer Besitzstand	Gewichtungsfaktor Gewichtungspunkte / 100	Total Wertpunkte	ca CHF pro Wertpunkte	Total Wert- beitrag ca. CHF
1'000'000	0.25	250'000	0.005	1'250.00

3. Zusammenfassung

	CHF
Restkostenanteil Wald (pro Are Wald im Neuen Bestand)	320.00
Restkostenanteil Flur ¹ (pro Are Flur im Neuen Bestand)	0.00
Flächenbeitrag	1'500.00
Wertbeitrag	1'250.00
Provisorische Restkosten	3'070.00
Geleistete Akonto-Teilzahlungen per 31.01.2022	2'500.00

1 Flur = Fläche im Neuen Bestand minus Waldfläche

2 Gesamtfläche = Fläche im Neuen Bestand minus alle Pauschalflächen

3 Gesamter Bonitätswert = Summe Bonitätswert aller Flächen im Neuen Bestand ohne Pauschalflächen