



Gemeinden Wahlen und Laufen



Kanton Basel-Landschaft

## Gesamtmelioration Wahlen

# Grundsatzprotokoll der Bodenbewertung Bonitierungsgrundsätze

Öffentliche Auflage vom 22.3.2010 bis 30.4.2010.

### Technische Leitung:

B. Hänggi, INGE Hänggi/Sutter, Nunningen

### Für die Schätzungskommission

Wahlen, 4.3.10  
(Ort, Datum)

Der Präsident

P. Sprenger

Der Aktuar

Ch. Jäggi

### Für die Meliorationsgenossenschaft

Beschluss vom: 20.6.2009

Der Präsident

H. P. Wagner

Die Aktuarin

H. Kuntz

### Freigabe zur Auflage

Sissach, 4.3.2010

LZE / Fachstelle Melioration

R. Bräu

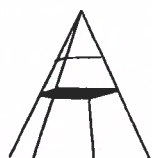
### Bestätigung Auflageexemplar

Wahlen, 8.5.2010  
(Ort, Datum)

Gemeinde

GEMEINDERAT WAHLEN  
Der Präsident: Der Sekretär:

(Stempel, Unterschrift)



BRUNO HÄNGGI AG  
INGENIEUR- UND  
VERMESSUNGSBÜRO

sutter  
Beraten. Planen. Bauen.

oekoskop



# 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 werden kann. 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 eigentlichen 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 §§ 24 und 25 der Genossenschaftsstatuten geregelt:

### Schätzungskommission

Präsident: Paul Sprenger, Breitfeld, 4451 Wintersingen  
Aktuar: Jäggi Christian, Kirchgasse 16, 4105 Biel-Benken  
Mitglied: Martin Berger, Hauptstrasse 19, 4464 Maisprach

### Technische Leitung

Gesamtleiter: Bruno Hänggi, INGE Hänggi/Sutter, Nunningen

### Kantonale Aufsicht

Oberaufsicht: Fachstelle Melioration, Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain  
Wald: Amt für Wald beider Basel

## 1.3. Rechtliche Grundlagen

- Statuten Meliorationsgenossenschaft Wahlen vom 10. November 2007
- 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 Landwirtschaftliche Nutzflächen entlang von Fliessgewässern (Agridea, 2007)

## 2. Bodenkartierung

Als Grundlage für die Bonitierung dienen die von Markus Vogt, Boden + Landwirtschaft Vogt, Rüenberg erarbeiteten Bodenpunktzahlkarten. Mit der Bodenpunktzahl werden 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:

|                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|
| $\text{Bodenpunktzahl minus Summe der Abzüge} = \text{Bonitierungswert}$ |
|--------------------------------------------------------------------------|

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 Punkte 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:

|                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Der Bonitierungswert (Punkte) eines Grundstückes</b> ist die Summe der einzelnen Bonitierungs-Teilabschnitte (m<sup>2</sup>) multipliziert mit ihren jeweiligen Bonitierungswerten.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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 Coupiertheit des Geländes wird zusätzlich ein Abzug bis max. 30 % der Bodenpunktzahl gemacht.

### 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 3m 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).

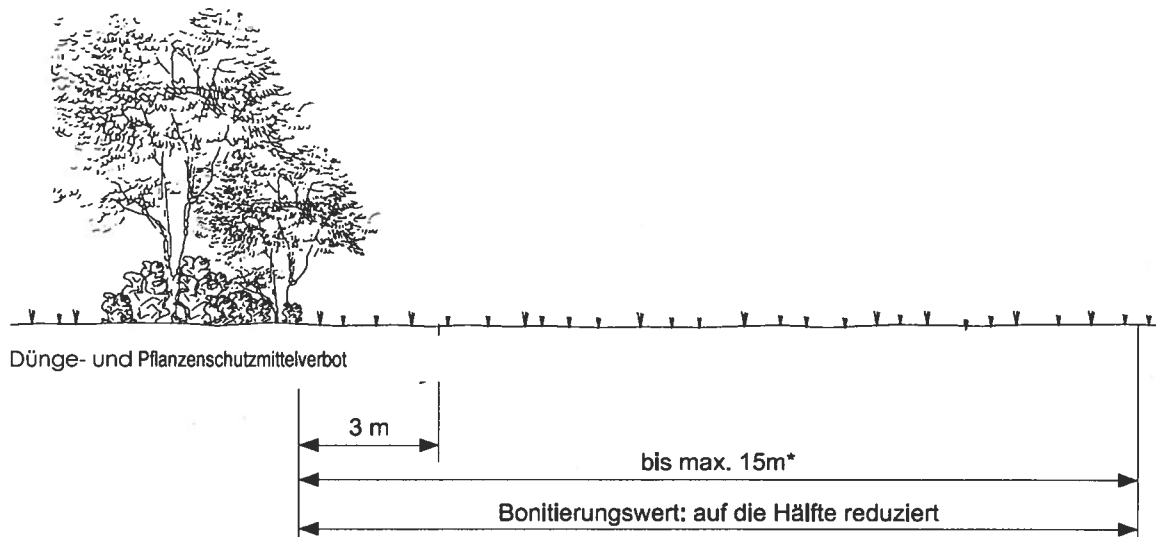
Entlang von Waldrändern wird deshalb der Bonitierungswert auf die Hälfte reduziert. Je nach Exposition sind Streifen von folgenden Breiten zu berücksichtigen:

|                  |                                               |
|------------------|-----------------------------------------------|
| 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 3m breiten Streifen entlang von Waldrändern, Hecken Feldgehölzen berücksichtigt, auf dem ein Verbot von Pflanzenschutzmitteln und ein Düngeverbot besteht.



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 festgelegt.

#### 4.4 Weitere Abzüge

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

## 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. Bauzonen

Bei allfälligen Umlegungen im Baugebiet erfolgt die Bonitierung im Einzelfall anhand der effektiven Nutzungsmöglichkeiten gemäss Zonenplan Siedlung.

## 8. Vernässtes Land

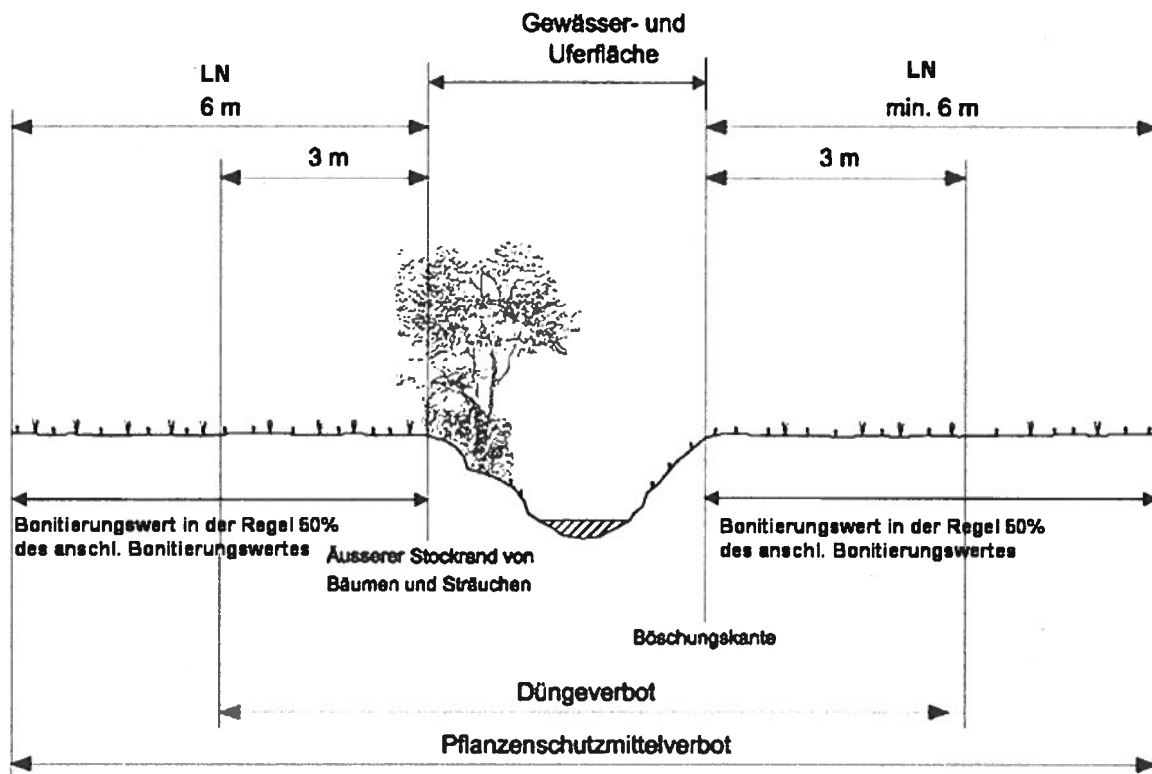
Die Bodenpunktzahl und somit die Bonitierung entspricht den tatsächlichen vernässten Verhältnissen gemäss den bodenkundlichen Aufnahmen (Kap. 0) und hat somit in der Regel keine weiteren Abzüge zur Folge.

## 9. Gewässer

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

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



## 10. Waldparzellen

Die Waldparzellen werden nur auf Wunsch der betroffenen Grundeigentümer zusammengelegt. Im Rahmen der Gesamtmelioration werden die alten Grenzen und teilweise auch der neue Waldrand 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 festgelegt.

## 11. Naturschutzflächen

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

## 12. 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 angetroffenen Situation fest.

| Zone         | Abzüge   |
|--------------|----------|
| S I und S II | 10 – 50% |
| S III        | bis 12%  |

## 13. Belastete Standorte

Flächen welche auf dem kantonalen Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden aufgeführt sind, werden nach Ermessen der Schätzungskommission bonitiert.

## 14. Abbau- und Deponiezone Müsch

Die Bonitierung des Gebietes innerhalb des Teilzonenplanes „Abbau- und Deponiezone Müsch“ erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

Das bereits wieder rekultivierte Gebiet wird wie die übrigen Flächen der Gesamtmelioration Wahlen bonitiert.

Für das zur Zeit im Abbau stehende und das noch nicht abgebaute Gebiet wird generell ein Bonitierungswert von 80 Punkten festgelegt.

Die Verträge betreffend Lehmabbau und Auffüllung werden durch die ZZ Wancor AG, Althardstrasse 5, 8105 Regensdorf mit den GrundeigentümerInnen gemäss altem Besitzstand abgeschlossen. Somit bleiben die Abbau- und Auffüllungsrechte auch nach dem Antritt des neuen Besitzstandes bei den GrundeigentümerInnen gemäss altem Besitzstand. Diese Rechte werden im Rahmen der Dienstbarkeitenbereinigung im Grundbuch eingetragen.

Dokumente Abbau- und Deponiezone Müsch:

Teilzonenplan Abbau- und Deponiezone Müsch (Lehmabbau, Inertstoffdeponie) vom 28.11.2005

Lehmabbauverträge

Verträge über die Begründung der Auffüllrechte

Entscheid BUD Nr. 511, 19.12.08 (Betriebsbewilligung für die Inertstoffdeponie)

## 15. Mehr- und Minderwerte

Unter den Mehr- und Minderwerten werden alle Faktoren erfasst, welche unabhängig von der Bodenbonitierung zu bewerten sind und dem Geldausgleich (Restkostenverteiler) unterstehen.

Dazu gehören insbesondere:

Obst- und Zierbäume, Beerenkulturen, Holzbestände (Wald) und andere mehrjährige Kulturen  
Gebäude (z. Bsp. Feldscheunen, Weideställe, Bienenhäuschen)  
Naturobjekte, Flächen des ökologischen Ausgleichs  
Stangen, Masten und Freileitungen  
gefasste Quellen, Brunnenstuben, Schächte 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

(Statuten MG Wahlen, § 36)

Das für allgemeine Anlagen der Gesamtmelioration Wahlen 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 Genossenschaft im Rahmen der Subventions-Schlussabrechnung angerechnet. Das führt zu einer Reduktion der Restkosten, wovon sämtliche Genossenschafter profitieren.

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

Der Allgemeine Abzug wird durch die Schätzungskommission gemeinsam mit der Technischen Leitung während des Verfahrens gemäss den gegebenen Verhältnissen ermittelt.

Wahlen, 20.6.2009 / 22.3.2010

Rektifikat betr. Nummerierung und §§ / FM, 15.6.2010, R. Breu