

Gesamtmelioration Wahlen

Technischer Bericht

- Definitive Neuzuteilung
- Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte
- Amtliche Vermessung
- Perimeteranpassungen

Auflageexemplar

Projekt: 108.ML.0001
Oktober 2024

Impressum

Büro Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG
Grellingerstr. 21, 4208 Nunningen
Tel. +41 (61) 935 10 20
info@sutter-ag.ch

Autoren DKA, ABR, JSP

Änderungsverzeichnis

Index	Datum	Änderungen	Erstellt	Geprüft	Freigabe
A	Nov. 2023	Erstellung Technischer Bericht	ABR	DKA	DKA

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Auftrag, Ausgangslage und Verfahrensstand	4
2. Rechtliche Grundlagen	5
3. Auflageakten	6
3.1 Definitiver Neuer Bestand	6
3.2 Grundbuchbereinigung	6
4. Definitive Neuzuteilung	7
4.1 Neuzuteilungsvereinbarungen	8
4.2 Massenland	8
4.3 Vergleich Alter Bestand - Definitive Neuzuteilung	10
4.4 Perimeteranpassungen	10
5. Grundbuchbereinigung	11
6. Amtliche Vermessung	12

1. Auftrag, Ausgangslage und Verfahrensstand

Die Gemeindeversammlung vom 8. April 2007 in Wahlen hat die Durchführung der Gesamtmelioration und das Meliorationsreglement beschlossen.

Der alte Bestand wurde vom 22. März 2010 bis zum 30. April 2010 öffentlich aufgelegt.

Das Generelle Projekt wurde vom 23. August bis am 24. September 2010 öffentlich aufgelegt. Der Regierungsratsbeschluss Nr. 0467 für das Generelle Projekt folgte am 20. März 2012, derjenige für den Alten Bestand am 12. Juli 2011 mit RRB Nr. 1053.

Der Neue Besitzstand und das Angepasste Generelle Projekt sind vom 22. April 2013 bis 24. Mai 2013 öffentlich aufgelegt. Der Regierungsratsbeschluss Nr. 0844 beider Auflagen folgte am 26. Mai 2015.

Die Mehr- und Minderwerte (8 Pläne und Ordner mit der Bewertung von Bäumen, Wald, Gebäude, Stangen und Schächte) wurden vom 25. März bis zum 25. April 2017 öffentlich aufgelegt. Der Regierungsratsbeschluss Nr. 637 für dieses Operat erfolgte am 24. April 2018.

Als nächster Schritt der Gesamtmelioration werden nun der «Definitive Neue Bestand», die «Grundbuchbereinigung» sowie die «Amtliche Vermessung» öffentlich aufgelegt.

Damit ist ein wichtiger Meilenstein der GM Wahlen vollbracht und die definitive Neuzuteilung mit der Dienstbarkeitenbereinigung kann nach Rechtskraft dieser Operate im Grundbuch eingetragen werden.

Die Abrechnung der Mehr- und Minderwerte sowie der Mehr- und Minderzuteilung und die Grundbuchbereinigung schliessen den Prozess der Neuverteilung des Grundeigentums der Gesamtmelioration Wahlen ab.

In den nächsten 2 bis 3 Jahren sollen die letzten noch offenen anstehenden Bauetappen (Wahlenbachbrücke, 3-4 Wegstücke, Sanierung der Drainageleitungen und Ausdolung des Riedmettbachs) ausgeführt werden. Als letzter grosser Schritt erfolgt nach Abschluss aller Bauarbeiten, inkl. der beiden Bäche, die Restkostenverteilung der GM Wahlen.

2. Rechtliche Grundlagen

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

Als Grundlage dienen:

- ▶ Eidgenössisches Landwirtschaftsgesetz (LwG) 29.04.1998, SR 910.1
- ▶ Eidgenössische Strukturverbesserungsverordnung (SVV) 07.12.1998, SR 913.1
- ▶ Entsprechende Kreisschreiben des BLW.
- ▶ Vorbescheid Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) vom 24.5.02
- ▶ Grundsatzverfügung Bundesamt für Landwirtschaft vom 13. Juli 2012

- ▶ 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)
- ▶ RRB Nr. 1795 vom 8.11.05 mit Landratsvorlage 'Beitrag des Kantons Basel-Landschaft an die Gesamtmelioration Wahlen' vom 8. November 2005
- ▶ Beitrag des Kantons Basel-Landschaft an die Gesamtmelioration Wahlen: Landratsvorlage - Beitragsbeschluss Landrat vom 23. März 2006
- ▶ Teilzonenplan Abbau- und Deponiezone ‚Müsch‘, Plan 1:2'000, genehmigt mit RRB Nr. 689 vom 2.5.2006
- ▶ Regierungsratsbeschluss Nr. 1053 Alter Bestand der GM Wahlen vom 12. Juli 2011
- ▶ Beitrag des Kantons Basel-Landschaft an die Bachausdolungen in der Gesamtmelioration Wahlen: Landratsvorlage - Beitragsbeschluss Landrat vom 14. Juni 2012
- ▶ Genehmigung Generelles Projekt GP10 durch Regierungsrat, RRB Nr. 467 vom 20. März 2012
- ▶ Regierungsratsbeschluss Nr. 0844 Neuer Bestand und Angepasstes Generelles Projekt vom 26. Mai 2015
- ▶ Prüfungsbericht Fachstelle Melioration vom 2. Mai 2024

3. Auflageakten

3.1 Definitiver Neuer Bestand

Einspracheberechtigt

- Plan Nr. 108.ML.0001 / 6.7, Übersichtsplan 1:2'500
- Dokument Nr. 108.ML.0001 / 6.7, *Besitzstandstabellen Neuer Bestand*

Einsprachen im Rahmen der vorliegenden öffentlichen Auflage des Definitiven Neuen Bestandes können nur gegen **die Veränderungen** gegenüber dem «Neuen Bestandes» des Neuzuteilungsentwurfes (RRB 844 vom 26. Mai 2015, RRB 1763 vom 12.12.2017 sowie Urteil Kantonsgericht Nr. 810 15 157 vom 9. November 2016) erhoben werden.

3.2 Grundbuchbereinigung

Einspracheberechtigt

- Plan Nr. 108.ML.0001 / 6.8, Übersichtsplan 1:2'500
- Dokument Nr. 108.ML.0001 / 6.8, *GM_Wahlen_Bereinigung_DB_neuer Bestand_Verzeichnis_20250717*

Orientierend

- ▶ Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte
 - Dokument Nr. 108.ML.0001 / 6.8, *GM_Wahlen_Eigentümerliste_neuer Bestand_20250717*
 - Dokument Nr. 108.ML.0001 / 6.8, *GM_Wahlen_Bereinigung_DB_alter Bestand_Verzeichnis_20250717*

3.3 Perimeteranpassung

Einspracheberechtigt

- Plan Nr. 108.ML.0001 / 6.7, Übersichtsplan 1:2'500 Neuzuteilung mit Perimeteranpassungen
- Detailpläne Perimeteranpassungen PA / a-e, 1;500

3.4 Amtliche Vermessung

Einspracheberechtigt

- Pläne für das Grundbuch Wahlen
Nr. 1-7, 1:500, Siedlungsgebiet (Teilgebiete im Perimeter)
Nr. 8-18, 1:1'000, Feldgebiet (Teilgebiete im Perimeter)
Nr. 19, 1:2'000, Waldgebiet (Teilgebiete im Perimeter)
- Liegenschaftsbeschrieb der betroffenen Grundstücke

- Pläne für das Grundbuch Laufen
Nr. 24 + 42, 1:1'000, Feldgebiet (Teilgebiete im Perimeter)
- Liegenschaftsbeschrieb der betroffenen Grundstücke

4. Definitive Neuzuteilung

Der Definitive Neue Bestand wird mit dem Plan *Nr. 108.ML.0001 / 6.7, Übersichtsplan 1:2'500* dargestellt und in den Besitzstandstabelle des Neuen Bestandes behandelt.

Der Definitive Neue Bestand weist keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Neuen Bestand (RRB 884 vom 26. 05 2015, RRB 1763 vom 12.12.2017, KG 810 15 157 vom 9.11.2016) auf. Private Wünsche sowie Projektanpassungen (Wegebau, Bachausdolungen) haben aber zu gewissen Anpassungen der Grundstücksgrenzen geführt. Bei grösseren Anpassungen wurden die betroffenen Grundeigentümer kontaktiert und deren schriftliches Einverständnis eingeholt. Kleinere Anpassungen erfolgten ohne schriftliches Einverständnis

Einige Handänderungen (Zukäufe, Erbgänge) seit der Auflage des Neuen Bestandes haben ausserdem weitere Zusammenlegungen von Parzellen ermöglicht.

Gegen die Änderungen des rechtskräftigen Neuen Bestandes kann im Rahmen dieser Auflage Einsprache erhoben werden.

Die ausgewiesenen Mehr-/Minderzuteilungen werden erst mit dem Restkostenverteiler abgerechnet. Dabei werden die unter «Mehr-/Minderwerte» angegebenen Werte mit dem Verkehrswertfaktor 6 multipliziert. Den daraus resultierenden Franken-Betrag hat im Falle einer Minderzuteilung die Eigentümerschaft zu Gute. Im Falle einer Mehrzuteilung schuldet die Eigentümerschaft den Betrag der Genossenschaft.

4.1 Neuzuteilungsvereinbarungen

Seit der Auflage des Neuen Bestandes haben verschiedene Grundeigentümer die Absicht zum Verkauf ihres Besitzstandes (neu zugeteilte Kulturlandparzelle) bekundet. Mit den Neuzuteilungsvereinbarungen konnten sich Grundeigentümer in bestimmten Fällen 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.

4.2 Massenland

Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf die Zuteilung von Massenland für Private. Mit dem Massenland wurden zuerst gemeinschaftliche Interessen realisiert (Wegebau, Ökovernetzung, etc.).

Nach der Berücksichtigung der öffentlichen Interessen wurden im Neuen Bestand 14 Massenlandparzellen ausgewiesen, für welche die Gesamtmelioration keine Verwendung hat.

Diese 14 Parzellen wurden zum Verkauf ausgeschrieben und gemäss, den an der Genossenschaftsversammlung vom 25. März 2017 beschlossenen Grundsätzen, den Interessenten zugeteilt. Wo möglich wurden sie mit den Nachbargrundstücken vereinigt.

Grundsätze der Zuteilung von Massenland

1. Verkauf an direkt anstossende Eigenlandparzellen aktiver, vom Ebenrain anerkannter Landwirtschaftsbetriebe mit der Bedingung, das Land mit dem Eigenland zu vereinen und unter Berücksichtigung der erfolgten Minderzuteilung von Eigen- plus Pachtland.
2. Verkauf an nicht direkt anstossende, vom Ebenrain anerkannter Landwirtschaftsbetriebe, unter der Berücksichtigung der erfolgten Minderzuteilung von Eigen- plus Pachtland.
3. Verkauf an direkt anstossende Landeigentümer ohne Landwirtschaftsbetriebe mit der Bedingung, das Land mit dem Eigenland zu vereinen.
4. Verkauf an nicht direkt anstossende Landeigentümer ohne Landwirtschaftsbetriebe.

4.3 Vergleich Alter Bestand - Definitive Neuzuteilung

Der Vergleich Alter Bestand mit dem Definitiven Neuen Bestand zeigt den Arrondierungserfolg der GM Wahlen.

Die statistischen Zahlen des definitiven Neuen Bestandes fallen etwas tiefer aus, als die des Neuen Bestandes, da seit dessen Auflage noch Verkäufe und einige Parzellenvereinigungen stattgefunden haben.

Die statistischen Zahlen des Alten Bestandes entsprechen der öffentlichen Auflage des Alten Bestandes, mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1053 vom 12. Juli 2011. Vom Beginn der GM Wahlen bis zur öffentlichen Auflage des Alten Bestandes sind bereits zahlreiche Vereinfachungen der Grundeigentümerstruktur erfolgt. Diese sind hier nicht berücksichtigt.

Tabelle 1: Vergleich Alter Bestand – Definitiver Neuer Bestand

Eigentümer - Parzellen

	Eigentümer	Grundstücke im Grundbuch		Ø Parz. /
	Anzahl	Anzahl		Eigent.
Alter Bestand	281	1'119	100.0%	3.98
Def. Neuer Bestand	236	418	37.4%	1.77
Änderungen	- 45	- 701	- 62.6%	- 2.21

Das Grundbuch wies im Alten Bestand 1'119 Parzellen aus. Die zu bearbeitende Grundstückszahl ist tatsächlich aber weit höher, da viele Parzellen im Bezugsgebiet von Feldwegen zerschnitten jedoch im Grundbuch als nur eine Parzelle beschrieben sind. Die Beurteilung des Zusammenlegungserfolgs ist daher auf alle Parzellenteile abzustellen. Die tatsächliche Parzellenzahl betrug 1'372. Diese konnte im Rahmen der Gesamtmelioration um den Faktor 3.2 verringert werden.

4.4 Perimeteranpassungen

Am Perimeter der Gesamtmelioration besteht an einigen Orten kleinflächiger Anpassungsbedarf. Auslöser für die Anpassungen sind v.a. raumplanerische Gründe (Anpassung an Bauzone) oder Anpassungen der amtlichen Vermessung (Parzellenmutationen am Rand des Perimeters). Anlässlich der 17. Genossenschaftsversammlung vom 23.11.2023 wurden die Anpassungen den Eigentümern vorgestellt und von der Versammlung genehmigt.

Im Auflageplan des definitiven neuen Bestandes sind die Anpassungen (PA / a bis PA / e) dargestellt. Auf Grund der relativ kleinen Anpassungen sind den Auflageakten Detailpläne der jeweiligen Veränderungen beigelegt.

5. Grundbuchbereinigung

Die Bereinigung der beschränkten dinglichen Rechte wird im Plan Nr. 108.ML.0001 / 6.8, *Übersichtsplan 1:2'500* dargestellt und in einem zugehörigen Dokument behandelt.

Mit dem definitiven neuen Bestand wurde auch festgelegt, wie die im Grundbuch eingetragenen beschränkten dinglichen Rechte (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor und Anmerkungen) zu behandeln (Übertragen bzw. Nichtübertragen in den Definitiven Neuen Bestand) sind und welche Rechte und Lasten im definitiven neuen Bestand allenfalls neu zu begründen sind.

Dienstbarkeiten, Grundlasten

Die im Grundbuch eingetragenen rund 1'300 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. Dies ist auch der Fall, wenn neue Parzellen durch keinen öffentlichen Weg erschlossen sind. 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.

Die Dienstbarkeiten im Lehmabbaugelände der Firma Zürcher Ziegeleien AG hat man speziell bereinigt. Bei abgebauten und bereits rekultivierten Flächen wurde auf eine Übertragung des Lehmabbaurechts auf den definitiven neuen Bestand verzichtet und die Dienstbarkeiten gelöscht. Auf dem übrigen Gebiet wurden die Dienstbarkeiten auf die neuen Parzellen übertragen.

Die Betreiber diverser Kabelleitungen (Primeo Energie, BKW Energie und Swisscom) wurden kontaktiert, um allfällige Bereinigungen oder Ergänzungen durchführen zu können. Daraus ergaben sich keine nennenswerten Veränderungen.

Einige wenige private Eigentümer haben sich gemeldet, um ihre Leitungen mit dem Verfahren der Gesamtmelioration im Grundbuch eintragen zu lassen.

Vormerkungen

Im Grundbuch Wahlen sind im Perimeter der Gesamtmelioration rund 270 Vormerkungen eingetragen. Bei den Vormerkungen handelt es sich in der Regel um Pfandrechte des BGGB oder um Kaufrechte. Vormerkungen wurden einzeln beurteilt und wo möglich, bereinigt. Etwas weniger als die Hälfte der Vormerkungen konnte in Absprache mit dem Grundbuchamt gelöscht werden, da die Frist abgelaufen war oder sie nicht mehr benötigt wurden.

Die übrigen Vormerkungen wurden auf die definitiven Neuzuteilungspartellen der betroffenen Eigentümer übertragen.

Anmerkungen

Die Anmerkung «Gesamtmelioration Wahlen a) Mitgliedschaft» der Parzellen im alten Bestand, wurde auf sämtliche Parzellen im definitiven neuen Bestand übertragen. Die Übertragung erfolgte in Globo ohne Angabe der Herkunft der Anmerkung.

Etwa 100 Anmerkungen befassten sich mit Kantonsbeiträgen und deren Rückerstattungsfristen. Diese Anmerkungen wurden, sofern die Fristen noch nicht abgelaufen sind, auf den definitiven neuen Bestand übertragen.

Im Gebiet Weihern musste das Anmerkungsgrundstück Nr. 276 neu verteilt werden. Das ursprünglich mit 5 Parzellen (1441 - 1445) subjektiv verbundene Grundstück, ist mit der neuen Zuteilung des definitiven Bestandes nur noch mit 4 Parzellen zu je $\frac{1}{4}$ verbunden. (1444, 1445, 3360 und 3361). Die Eigentümer wurden über das geplante Vorgehen informiert und werden ebenfalls über die öffentliche Auflage angeschrieben.

Eine erste Vorprüfung der Akten fand in der Zeit vom November 2021 bis März 2022 statt. Die zweite Vorprüfung fand in der Zeit Januar 2023 bis Juni 2023 statt. Die Bemerkungen des Grundbuchamtes wurden im Nachgang eingearbeitet.

Die Freigabe der Akten durch das Grundbuchamt in Arlesheim erfolgte am 15.02.2024.

6. Amtliche Vermessung

Siehe Dokument «Technischer Bericht_Wahlen_Los6_7_25.pdf