

Grundsätze Kostenverteiler

Gesamtmelioration Wahlen

Status:	Entwurf
Datum:	1. September 2026

Dokument Information

Versionen

Version	Datum	Bemerkungen
Entwurf	01.09.2026	Entwurf

Informationen zu Dokumentablage

Dokumentinformation	Kostenverteiler_Grundätze_1September 2026
Datum gespeichert	1. September 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 4
1.1 Zuständige Organe 4
1.1.1 Schätzungskommission 4
1.1.2 Technische Leitung 4
1.2 Verfahren 4
1.2.1 Phase 1: Grundsätze für den Kostenverteiler 4
1.2.2 Phase 2: Bewerten der Vor- und Nachteile 4
1.2.3 Phase 3: Schlussabrechnung 4
1.2.4 Mehr-/Minderwerte, Mehr-/Minderzuteilung 5
2. Grundlagen für den Kostenverteiler 6
2.1 Gesetzliche Grundlagen 6
2.2 Definition Restkosten 6
3. Allgemeine Kostenverteilergrundsätze 7
3.1 Aufteilung der Restkosten auf Fläche und Wert 7
3.2 Wert- und Flächenpunkte 7
4. Bewertungskriterien 8
4.1 Punktierung 8
4.1.1 Grundbelastung 8
4.1.2 Arrondierung 9
4.1.3 Grundstückform 10
4.1.4 Wegverhältnisse 11
4.2 Pauschalbeträge 11
4.2.1 Kleinparzellen, Strassen- und Bachparzellen < 10 Aren 12
4.2.2 Besondere Vor- und Nachteile 12
5. Kombiverfahren Amtl. Vermessung – Gesamtmelioration 12
6. Schlussbemerkung 12
7. Genehmigung 13

1. Allgemeines

Zum Abschluss der Gesamtmelioration Wahlen wird der Kostenverteiler durch die Schätzungskommission erstellt. Der Kostenverteiler bezweckt die Verteilung der Restkosten der Gesamtmelioration, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Vor- und Nachteile der GrundeigentümerInnen. Er soll einfach und für alle Betroffenen nachvollziehbar sein.

Als Grundlage für die Berechnung der Restkosten pro Grundeigentümerschaft dient das vorliegende Grundsatzprotokoll.

1.1 Zuständige Organe

1.1.1 Schätzungskommission

Präsident:	Mumenthaler Mathias / 4467 Rothenfluh
Vizepräsident:	Marti Viktor / 4703 Kestenholz
Aktuar:	Hanspeter Jacquemai / 2814 Roggenburg

1.1.2 Technische Leitung

Ingenieur- und Vermessungsbüro Sutter AG
4208 Nunningen

1.2 Verfahren

Die Durchführung der Kostenverteilung erfolgt in 3 Phasen:

1.2.1 Phase 1: Grundsätze für den Kostenverteiler

- Aufstellen der Grundsätze
- Beschlussfassung der Genossenschaftsversammlung

1.2.2 Phase 2: Bewerten der Vor- und Nachteile

- Punktierung und Festlegung der Pauschalbeträge für alle GrundeigentümerInnen resp. Kostenpflichtigen (Ordner mit Punktierungstabellen)
- Öffentliche Auflage der Akten
- Einsprachenerledigung
- Genehmigung der Bewertung durch den Regierungsrat

1.2.3 Phase 3: Schlussabrechnung

Bei Vorliegen der definitiven Restkosten der Gesamtmelioration Wahlen:

- Berechnung der definitiven Kostenanteile aller GrundeigentümerInnen resp. Kostenpflichtigen aufgrund der rechtskräftigen Punktierung und Pauschalbeträge.
- Erstellen und Versand der Schlussrechnung

1.2.4 Mehr-/Minderwerte, Mehr-/Minderzuteilung

Die Mehr-/Minderwerte (Handändernde Bäume, Schächte, Stangen etc.) pro Eigentümerschaft wurden vom 25. März bis zum 25. April 2017 bereits öffentlich aufgelegt und mit RRB Nr. 637 vom 24. April 2018 genehmigt worden. Sie sind rechtskräftig.

Die Mehr-/Minderzuteilung pro Eigentümerschaft wird im Rahmen der öffentlichen Auflage der definitiven Neuzuteilung ausgewiesen und wird zum für die Gesamtmelioration festgesetzten Verkehrswert abgegolten (zu Gunsten oder zu Lasten der Eigentümerschaft bzw. Genossenschaft).

Die Abrechnung der Mehr-/Minderwerte und Mehr-/Minderzuteilung erfolgt zusammen mit der Abrechnung der Restkosten.

2. Grundlagen für den Kostenverteiler

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Kostenverteilergrundsätze stützen sich auf folgende Rechtsgrundlagen:

- Landwirtschaftsgesetz des Kantons Basel-Landschaft vom 8. Januar 1998(LG BL)
- Verordnung über die Durchführung von Bodenverbesserungen vom 24. August 2004 (BoVo)
- Weisungen des Regierungsrates betreffend Schätzungen und Bewertungen sowie Restkostenverteilung bei Felderregulierungen (Gesamtmeliorationen) vom 04.12.1963
- Statuten der Gesamtmelioration Wahlen
- Bonitierungsgrundsätze vom 22.3.2010

2.2 Definition Restkosten

Die Restkosten ergeben sich aus allen nicht durch Beiträge des Bundes, des Kantons und der Gemeinden Wahlen und Laufen sowie Dritten (z.B. Stiftungen) gedeckten Kosten der Gesamtmelioration Wahlen (§ 27 Abs. 4 LG BL).

3. Allgemeine Kostenverteilergrundsätze

Die Restkosten sind von den beteiligten GrundeigentümerInnen im Verhältnis der ihnen erwachsenden Vorteile zu tragen (§ 27 Abs.5 LG BL). Sie werden von der Schätzungskommission durch den Vergleich des alten und neuen Besitzstandes ermittelt.

Grundlage für diesen Vergleich bilden vier verschiedene Kriterien, welche je nach Bedeutung und Kostenverursachung gewichtet werden. Die Berechnung erfolgt gemäss dem in Kapitel 4 erläuterten Punktierungssystem. Mit dem Punktierungssystem werden die Vorteile aus der Zusammenlegung, der Vermarkung und dem Wegebau bewertet.

In Spezialfällen ist eine Regelung mit Pauschalbeträgen möglich. Sie werden von der Schätzungskommission festgelegt (siehe Kapitel 4.2).

Massgebend für die Punktierung oder die Festlegung eines Pauschalbetrages ist der Parzellenzustand bei Antritt des Neubesitzstandes (1. August 2016).

Belastet werden die EigentümerInnen, welche zum Zeitpunkt der Auflage des Kostenverteilers im Besitz der Rechte und Pflichten der betreffenden Grundstücke sind.

3.1 Aufteilung der Restkosten auf Fläche und Wert

Vom Total der Restkosten wird zuerst die Summe aller Pauschalbeträge abgezogen. Der verbleibende Betrag wird dann je zur Hälfte auf die Fläche[2] und den Bonitätswert[1] im neuen Bestand verteilt.

- die Hälfte des Betrages auf die Fläche = Flächenbeitrag
- die Hälfte des Betrages auf die Bonitierung = Wertbeitrag

3.2 Wert- und Flächenpunkte

Mit der Bewertung der- Vor und Nachteile der Grundstücksituation einer Grundeigentümerschaft (siehe Kapitel 4) im Neuen Bestand ergibt sich für diese eine Punktierung von mind. 15 bis max. 60 (=Gewichtspunkte)

Der gesamte Bonitätswert sowie die Gesamtfläche im Neuen Bestand einer Grundeigentümerschaft werden mit diesen Gewichtspunkten 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 Grundeigentümerschaften im Beizugsgebiet ergeben das „Total Wertpunkte" sowie das „Total Flächenpunkte".
Dividiert man den Flächenbeitrag bzw. Wertbeitrag (siehe Kapitel 3.1) durch das «Total Flächenpunkte» bzw. das «Total Wertpunkte» so erhält man die Frankenbeträge, welche eine Grundeigentümerschaft pro Wertpunkt oder Flächenpunkt zu bezahlen hat.

1 Bonitätswert = Summe aller Bodenpunkte des neuen Bestandes

2 massgebende Fläche = Fläche im Perimeter abzüglich Flächen die pauschal abgerechnet werden, d.H. öffentliche Strassen und Ökoflächen der Gemeinde

4. Bewertungskriterien

4.1 Punktierung

Unter Berücksichtigung der Verhältnisse im ganzen Perimeter und der betrieblichen Eigenarten, werden die Vor- und Nachteile nach den folgenden vier Kriterien bewertet:

Grundbelastung		10 Punkte	Gewicht 1
Arrondierung	(Tabelle 1)	1 - 10 Punkte	Gewicht 2
Grundstücksform	(Tabelle 2)	1 - 10 Punkte	Gewicht 1
Wegverhältnisse	(Tabelle 3)	1 - 10 Punkte	Gewicht 2

Die Grundbelastung ist für alle Eigentümer gleich (10 Punkte). Die anderen Verbesserungen (Arrondierung, Grundstücksform und Wegverhältnisse) werden zwischen 1 Punkt (keine Verbesserung) und 10 Punkte (vorzügliche Verbesserung) punktiert.

Die vier Kriterien werden entsprechend ihrer Bedeutung unterschiedlich gewichtet.

Im Kostenverteiler wird vor der Gewichtung auf ganze Punkte gerundet.

Die Punktierung entfällt für:

Spezialzuteilungen öffentliche Eigentümer (Staat, Gemeinde, usw., insbesondere für Strassen- und Bachparzellen)

4.1.1 Grundbelastung

Mit der Grundbelastung werden alle nicht direkt auftragsbezogenen Kosten (Grundlagenbeschaffung, Landwirtschaft Vorplanung, Naturinventar, Vorprojekt, Verwaltungskosten, Abschlussarbeiten, Bankzinsen usw.) verteilt. Die Grundbelastung wird gemäss dem Grundgedanken einer Genossenschaft solidarisch auf alle GrundeigentümerInnen aufgeteilt und mit 10 Punkten belastet.

4.1.2 Arrondierung

Massgebend ist der Vergleich der Parzellenzahl im neuen und im alten Besitzstand. Die Bewertung der Bewirtschaftungsparzellen mit Punkten erfolgt gemäss Tabelle 1.

Benachbarte Parzellen der gleichen Grundeigentümerschaft werden als eine Bewirtschaftungsparzelle gezählt. Eine Trennung durch Flurwege bewirkt keine Vergrösserung der Parzellenzahl.

Waldparzellen im alten und neuen Besitzstand werden nicht berücksichtigt bzw. mitgezählt.

Im neuen wie im alten Besitzstand ist auf gleiche Weise auszuzählen. In besonderen Fällen muss die Schätzungskommission beurteilen, ob eine oder mehrere Parzellen vorliegen (z.B. bei einer Trennung durch die Kantonsstrasse oder bei Parzellen, die sich nur noch an einer Ecke berühren).

Die so ermittelten Punkte werden mit dem Gewicht 2 multipliziert.

Tabelle 1 Bewertung der Arrondierung

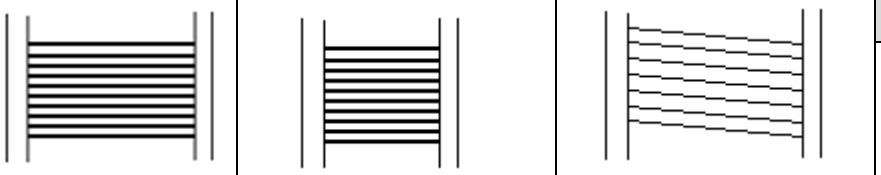
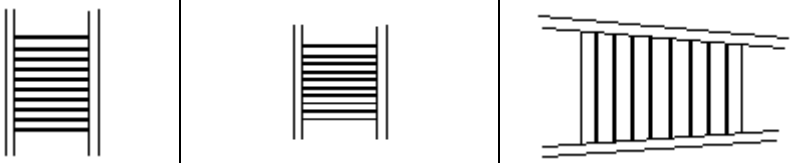
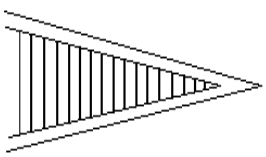
Punkte	**Arrondierung**	**Anzahl Bewirtschaftungsparzellen neu : alt**						
1	gleiche	1 : 1	2 : 2	3 : 3	4 : 4	5 : 5	6 : 6	7 : 7
2								
3	mittlere	1 : 2	2 : 3	3 : 4 - 5	4 : 5 – 7	5 : 6 - 8	6 : 7	7 : 9
4			2 : 4 - 5	3 : 6 - 7	4 : 8 – 9	5 : 9 - 12	6 : 8 - 10	7 : 10 - 14
5	gute	1 : 3	2 : 6 - 7	3 : 8 - 9	4 : 10 - 12	5 : 13 - 15	6 : 11 - 15	7 : 15 - 17
6		1 : 4	2 : 8 - 9	3 : 10 - 12	4 : 13 - 15	5 : 16 - 19	6 : 16 - 19	7 : 18 - 25
7	sehr gute	1 : 5	2 : 10 - 12	3 : 13 - 15	4 : 16 - 18	5 : 20 - 23	6 : 20 - 24	7 : 24 - 29
8		1 : 6 - 7	2 : 13 - 15	3 : 16 - 18	4 : 19 - 21	5 : 24 - 27	6 : 25 - 30	7 : 30 - 35
9	Vorzüglich	1 : 8 - 9	2 : 16 - 18	3 : 19 - 21	4 : 22 - 24	5 : 28 - 31	6 : 31 - 35	7 : 36 - 40
10		1 : 10 - 13	2 : 19 - 21	3 : 22 - 24	4 : 25 - 27	5 : 32 - 36	6 : 36 - 40	

4.1.3 Grundstückform

Im neuen und im alten Besitzstand erhält jede Bewirtschaftungsparzelle aufgrund der Grundstücksform 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 des Grundeigentümers 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 Grundstücksform.
Im Minimum beträgt die Punktzahl = 1.

Die so ermittelten Punkte werden mit dem Gewicht 1 multipliziert.

Tabelle 2 Bewertung der Grundstücksform und Grundstückslänge

Punkte	Form	
10	*Hofparzelle, gesamte Fläche wird berücksichtigt*	
8		Grundstücksläge ab 200m Quadrat- Rechteck- Parallelogramm- Förmige Grundstücke
6		Grundstückslänge bis 200m Trapez- Quadrat- Förmige Grundstücke von kurzer Furchenlänge
4		Trapez mit Abkehr
2		Unförmige Grundstücke Dreiecke

4.1.4 Wegverhältnisse

Für die Punktierung des Wegnetzes ist in der Regel nur die Qualität des Weges entlang der Parzelle massgebend.

Im neuen und im alten Besitzstand erhält jede Bewirtschaftungsparzelle entsprechend ihrer Erschliessung eine Anzahl Punkte gemäss untenstehender Tabelle. 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 so ermittelten Punkte werden mit dem Gewicht 2 multipliziert.

Mit der Neuzuteilung muss jede Parzelle erschlossen sein. Sollte die Erschliessung im Nachgang zur Neuzuteilung negativ beeinflusst worden sein, ist dies beim Restkostenverteiler nicht zu berücksichtigen.

Tabelle 3 Bewertung der Wegverhältnisse

Punkte	Erschliessung	
10	*Hofparzelle*	*a.) Sehr gute Erschliessung*
10	*Belagsstrasse*	*b.) Gute Erschliessung (Weg auf 2 Seiten)*
8	*Kiesweg*	
6	*Rasenweg*	
4	*Staatsstrasse*	
7	*Belagsweg*	*c.) Mittlere Erschliessung (Weg einseitig, stirnseitig)*
5	*Kiesweg*	
4	*Staatsstrasse*	
2	*Belagsweg* *Kiesweg* *Rasenweg*, *Wegrecht*	d.) Schlechte Erschliessung (längsseitig, punktuell)
1		e.) Nicht erschlossen

4.2 Pauschalbeträge

Wo aus der Anwendung des Punktierungssystems unverhältnismässige Ergebnisse resultieren, erfolgt die Bewertung mit Pauschalbeträgen (in Franken). Diese werden durch die Schätzungskommission festgelegt.

4.2.1 Kleinparzellen

Kleine Parzellen, die nicht oder nur wenig verändert wurden, werden nur für die Vermarkung und die Administration belastet.

Pauschalbeitrag pro Parzelle	CHF 230.00

Fällt mit der ordentlichen Berechnung die Kostenbeteiligung des Grundeigentümers unter den Pauschalbeitrag, so wird der Pauschalbeitrag verrechnet.

4.2.2 Besondere Vor- und Nachteile

Nachstehende besondere Vor- und Nachteile können nicht durch das Punktierungssystem erfasst werden:

- Mehr- oder Minderwerte nach abgeschlossenen Bauarbeiten, z.B. neue Böschungen, eingeebnete Gräben, Verstossen von Böschungen, Urbarisierungen und Entwässerungen, soweit diese Verbesserungen nicht mit einer Aufbonitierung berücksichtigt wurden.
- Ausscheiden von Staatsstrassen- und Bachparzellen zu Gunsten des Kantons.
- Zuteilung von Siedlungsstandorten

Diese besonderen Vor- und Nachteile werden als Pauschalbeträge erfasst. Die definitiven Pauschal-Belastungen erfolgen in Phase 2 des Kostenverteilers.

5. Kombiverfahren Amtl. Vermessung – Gesamtmelioration

Die Kosten der Amtlichen Vermessung werden durch den Bund, Kanton und die Einwohnergemeinde getragen.

6. Schlussbemerkung

Nach der Genehmigung der Grundsätze (Phase 1) folgt die Ausarbeitung und Öffentliche Auflage der Ermittlung der Flächen- und Wertpunkte (Phase 2) aller GrundeigentümerInnen.

Wenn die definitiven Restkosten der Gesamtmelioration bekannt sind, werden in Phase 3 die definitiven Kostenanteile pro Eigentümerschaft berechnet. Basierend darauf, werden– unter Berücksichtigung der geleisteten Teilzahlungen resp. Vorauszahlungen – die Schlussrechnungen erstellt und allen GrundeigentümerInnen zugestellt.

7. Genehmigung

Namens	Ort Datum
Der Projektleiter Ing.- und Vermessungsbüro Sutter AG Dominik Kägi	
	Nunningen, den
Die Schätzungskommission Präsident Mathias Mumenthaler	
	Wahlen, den
Die Schätzungskommission Aktuar	
	Wahlen, den
Beschlossen durch die Vollversammlung	Wahlen, den