



Gesamtmelioration Rothenfluh

Grundsatzprotokoll der Bodenbewertung Bonitierungsgrundsätze

Öffentliche Auflage:

vom 02.05.2022 bis 31.05.2022

Technische Leitung:

Fabian Vögli, Sutter Ingenieur- und
Planungsbüro AG

Für die Schätzungskommission

Der Präsident
Paul Sprenger

Der Aktuar
Hanspeter Jacquemai

.....
(Ort, Datum)

.....

.....

Für die Meliorationsgenossenschaft
Beschluss vom:

Der Präsident
Mathias Mumenthaler

Der Aktuar
Bruno Erny

.....
(Ort, Datum)

.....

.....

Freigabe zur Auflage

Ebenrain-Zentrum, Fachstelle Melioration
Christian Kröpfl

.....
(Ort, Datum)

.....

Bestätigung Auflageexemplar

Einwohnergemeinde Rothenfluh
Bruno Heinzemann

.....
(Ort, Datum)

.....

1. Einleitung und Grundlagen

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 Bezugsgebiet festgelegt, so dass aus landwirtschaftlicher Sicht gute und weniger gute Böden sowie ebene und geneigte Grundstücke (bei entsprechender Anpassung der Fläche) 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 Genossenschaftsstatuten geregelt:

Schätzungskommission

Präsident: Paul Sprenger, Breitfeld, 4451 Wintersingen
Vizepräsident: Viktor Marti, Oensingerstrasse 11, 4703 Kestenholz
Aktuar: Hanspeter Jacquemai, Roggenburgerstrasse 16, 2813 Ederswiler

Technische Leitung

Gesamtleiter: Fabian Vöggtli, Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG
Gesamtleiter Stv.: Christian Lindenberger, Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG

Kantonale Aufsicht

Oberaufsicht: Christian Kröppli, Ebenrain-Zentrum, Fachstelle Melioration

1.3 Rechtliche Grundlagen

- Statuten der Meliorationsgenossenschaft Rothenfluh, vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 100 vom 23.01.2018
- Landwirtschaftsgesetz Basel-Landschaft (LG BL, SGS 510) vom 8. Januar 1998
- Verordnung über die Durchführung von Bodenverbesserungen (BoV, SGS 515.11) vom 15. Juni 2010
- 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 23. Oktober 2013

1.4 Arbeitsgrundlagen

- Grundsätze für die Bewertung von Kulturland und naturnahen Flächen bei Landumlegungen (BLW, VSVAK; Februar 2004)
- Arbeitshilfe Gewässerraum, Merkblatt D1, Landwirtschaftliche Nutzung im Gewässerraum (Bau- und Umweltschutzdirektion - Amt für Raumplanung, Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion - Ebenrain-Zentrum für Landwirtschaft, Natur und Ernährung; 11. Januar 2019)

- Merkblatt Gewässerraum und Landwirtschaft (erarbeitet von den Bundesämtern für Umwelt (BAFU), Landwirtschaft (BLW) und Raumentwicklung (ARE), in Zusammenarbeit mit den Kantonen; 20. Mai 2014)

2. Bodenkartierung

Als Grundlage für die Bonitierung dienen die von einer ARGE (Vogt Planer, Rünenberg und BABU GmbH, Zürich) erarbeiteten Bodenpunktzahlkarten. Mit der Bodenpunktzahl werden die für das Pflanzenwachstum massgeblichen Bodeneigenschaften bewertet. Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung von Laboruntersuchungen und nach den Richtlinien des Kompetenzzentrum Agroscope des Bundes, 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 Hangneigung, Böschung, Waldrand, Uferbereiche, usw.) und bringt diese von der Bodenpunktzahl in Abzug.

Es gilt der Grundsatz:

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

Bei der Detailbonitierung durch die Schätzungskommission kommt in der Regel folgendes Verfahren zur Anwendung:

- Grundlage bildet die Bodenpunktzahl aus der Bodenkartierung, welche durch die Schätzungskommission auf ein Vielfaches der Zahl 4 gerundet wird.
- Danach erfolgen die Abzüge gemäss den nachfolgenden Kapiteln 4.1 (Hangneigung) und 4.2 (Geomorphologie), wobei auch diese Abzüge ausschliesslich durch Vielfache der Zahl 4 zum Ausdruck gebracht werden.
- Kommen schliesslich noch Abzüge gemäss den nachfolgenden Kapiteln 4.3 bis 13 zur Anwendung, so wird das Ergebnis nach dem Abzug (beispielsweise Halbierung der Punktzahl bei entsprechendem Schattenwurf) immer auf das nächste Vielfache der Zahl 4 **aufgerundet**. Bei sich überlagernden Abzügen kommt nur der betraglich grössere Abzug zur Anwendung.
- Als Ergebnis der Bonitierung durch die Schätzungskommission resultiert eine flächendeckende Einteilung der Böden in 25 verschiedene Klassen zwischen 4 und 100 Punkten.

Ausnahmsweise Abweichungen von diesem Verfahren liegen im Ermessen der Schätzungskommission.

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 der Grundsatz:

$\text{Der Bonitierungswert [Punkte] eines Grundstückes ist die Summe der einzelnen Bonitierungs-Teilabschnitte [Fläche in m}^2\text{] multipliziert mit ihren jeweiligen Bonitierungsclassen.}$
--

4. Abzüge

4.1 Abzug für Hangneigung

Der Hangneigungsabzug wird in Prozent der Bodenpunktzahl gemäss nachstehender Tabelle bestimmt. Bei Hangneigungen ab 40% und steilen Böschungen erfolgt der Abzug nach Ermessen der Schätzungscommission.

Hangneigung	Abzug
0 - 7%	0%
8 - 11%	5%
12 - 15%	10%
16 - 19%	15%
20 - 25%	20%
26 - 31%	25%
32 - 40%	30%
über 40%	mehr als 30%, nach Ermessen

4.2 Abzug aufgrund der Geomorphologie

Je nach Grad der Kupierung des Geländes wird zusätzlich ein Abzug bis maximal 30% der Bodenpunktzahl verrechnet.

4.3 Abzug bei Waldrändern, Hecken, Feld- und Ufergehölzen

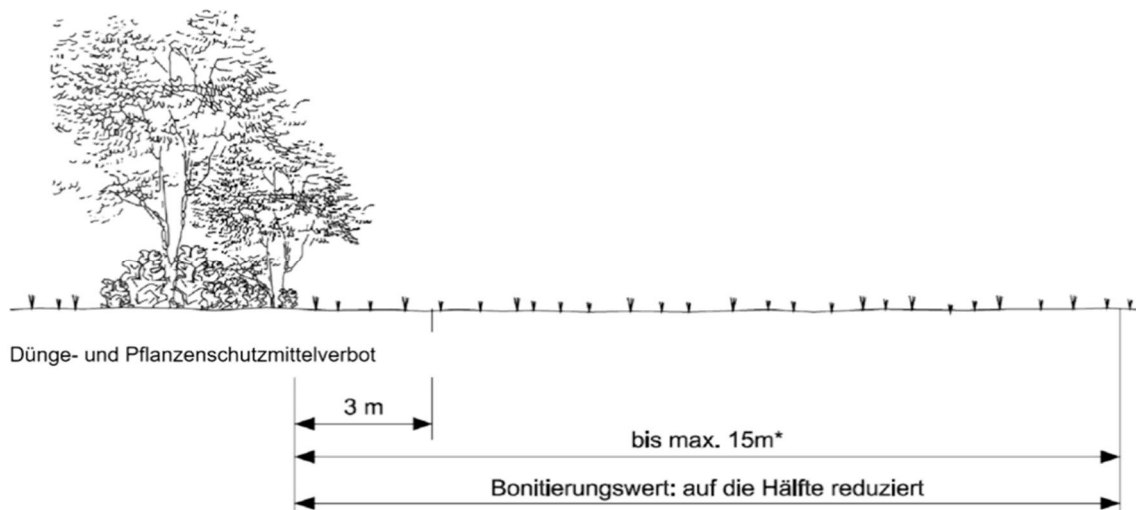
Der Schattenwurf entlang von Waldrändern, Hecken, Feld- und Ufergehölzen beeinträchtigt das Wachstum der Pflanzen und verlängert bei Mähwiesen auch den Dörrprozess von Silage und Heu. Zudem gilt gemäss Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) in einem Streifen von 3m Breite entlang von Waldrändern, Hecken, Feld- und Ufergehölzen 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 die Bonitierungsklasse auf die Hälfte reduziert. Je nach Exposition sind Streifen von folgenden Breiten zu berücksichtigen:

- Nordlage: Streifenbreite bis maximal 30m ab Waldrand, je nach Höhe der Bäume
- Südlage: Streifenbreite bis maximal 10m ab Waldrand, je nach Höhe der Bäume
- Ost- / Westlage: Streifenbreite bis maximal 20m ab Waldrand, je nach Höhe der Bäume

Entlang von Hecken, Feld- und Ufergehölzen wird die Bonitierungsklasse auf die Hälfte reduziert. Je nach Exposition sind Streifen von folgenden Breiten zu berücksichtigen:

- Nordlage: Streifenbreite max. 15m ab Heckenrand, je nach Höhe der Gehölze
- Südlage: Streifenbreite max. 8m ab Heckenrand, je nach Höhe der Gehölze
- Ost- / Westlage: Streifenbreite max. 12m ab Heckenrand, je nach Höhe der Gehölze



Die Bonitierung der Hecken- und Gehölzfläche wird von der Schätzungskommission festgelegt. Die Bonitierungsklasse beträgt in der Regel 8 Punkte. Der Holzwert von Wechselbeständen wird im Rahmen der Mehr- und Minderwerte festgelegt. Aus Kostengründen wird nur ausnahmsweise ein Forstorgan beigezogen.

4.4 Weitere Abzüge

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

5. Bewertung von Wegen und Wegrechten

Ausgeköfferte Strassen im Eigentum 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 und -lasten werden im Zuge der Bonitierung nicht im Grundbuch 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 von der Schätzungskommission in seiner Ausdehnung festgelegt und 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 von vernässtem Land entspricht den tatsächlichen Verhältnissen gemäss den bodenkundlichen Aufnahmen (Kap. 2) und hat somit in der Regel keine weiteren Abzüge zur Folge.

Eigentlich drainierte aber durch defekte Drainagen vernässte Gebiete werden nicht herabbonitiert. Drainagen werden saniert, sofern die Sanierung zweckmässig, verhältnismässig und umweltverträglich ist. Undrainierte, vernässte Gebiete, welche im weiteren Projektverlauf erstmals drainiert werden, werden im Ermessen der Schätzungskommission aufbonitiert.

9. Gewässer

9.1 Eigentliche Gewässerflächen

Die Gewässerflächen werden mit 4 Punkten bonitiert. Zur Gewässerfläche gehört die Wasseroberfläche. Zu den Fliessgewässern zu zählen sind die öffentlichen Gewässer gemäss Wasserbaukataster.

9.2 Uferbereiche und Gewässerraum

Mit der Änderung des Gewässerschutzgesetzes und der Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 1. Januar 2011 respektive 4. Mai 2011 verpflichtet der Bund die Kantone, für oberirdische Gewässer einen Gewässerraum auszuscheiden. Solange für ein Gewässer kein Gewässerraum ausgeschieden ist, gelten entlang des Gewässers die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Zuständigkeit für die Gewässerraumauscheidung liegt für Gewässer ausserhalb der Bauzonen beim Kanton, welcher den Gewässerraum in Form von kantonalen Nutzungsplänen ausscheidet.

Zum Zeitpunkt der Bonitierung werden in Rothenfluh noch keine Gewässerräume rechtskräftig ausgeschieden sein. Die für die Gesamtmelioration Rothenfluh relevanten Gewässerräume liegen allerdings im Entwurf vor (kantonale Nutzungspläne Gewässerraum Los 2 – oberes Baselbiet; Mitwirkung abgeschlossen, öffentliche Auflage nach Abschluss Bundesgerichtsverfahren zu Los 1). Es ist deshalb sinnvoll, wenn für die Bonitierung diese im Entwurf vorliegenden Geometrien der Gewässerräume beigezogen werden.

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 für den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Entlang von Ufergehölzen (Bachgehölzen) wird die Abbonitierung gemäss Kapitel 4.3 vorgenommen.

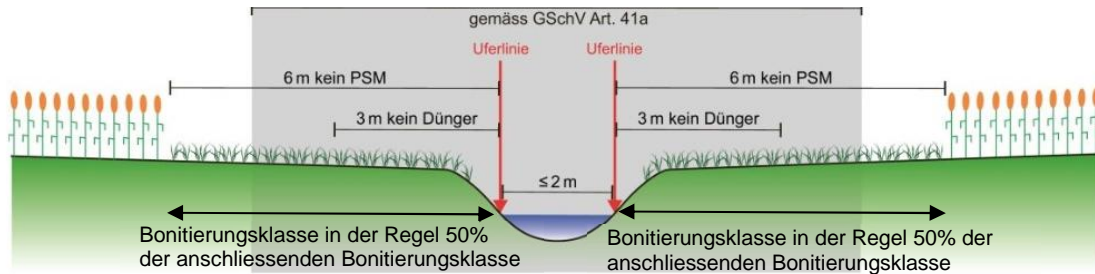
9.3 Bonitierung des Uferbereichs

9.3.1 Datengrundlage

Als Grundlage wurden die Daten aus der entsprechenden kantonalen Nutzungsplanung der Gewässerräume bezogen. Dieses kantonale Nutzungsplanverfahren ist zum Zeitpunkt der Bonitierung inhaltlich zwar abgeschlossen, allerdings ist das Beschluss- und Genehmigungsverfahren zu diesem Zeitpunkt noch hängig. Dennoch besteht eine hohe Planungssicherheit, weshalb die Schätzungskommission die entsprechenden Gewässerräume im Rahmen der Bonitierung für verbindlich ansieht. Die Gewässerräume wirken sich vor allem entlang der Ergolz auf die Bonitierung aus, wie die nachfolgenden Abbildungen in den Kapiteln 9.3.2 und 9.3.3 zeigen.

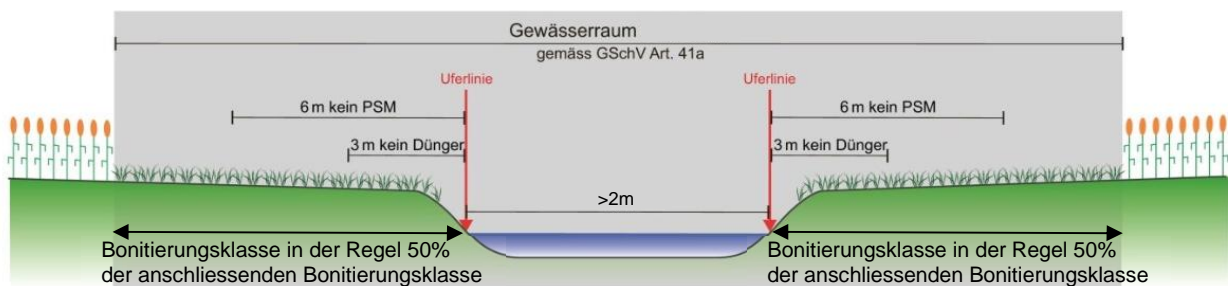
9.3.2 Bonitierung des Uferbereichs bei kleinen Fliessgewässern

Bei kleineren Fliessgewässern (Wasserfläche $\leq 2\text{m}$) überragt der mit dem Verbot für den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln belegte Bereich den geplanten Gewässerraum. Es wird beidseitig ein 6m breiter Streifen mit einer Bonitierungsklasse von 50% der anschliessenden Bonitierungsklasse bonitiert:



9.3.3 Bonitierung des Uferbereichs bei grösseren Fliessgewässern

Bei grösseren Fliessgewässern, was beispielsweise die Ergolz über weite Strecken ist, ist einzig der geplante Gewässerraum für die Bonitierung massgebend, da dieser die anderen Einschränkungen räumlich überragt. Die Fläche des projektierten Gewässerrands wird mit einer Bonitierungsklasse von 50% der anschliessenden Bonitierungsklasse bonitiert:



10. Waldparzellen

Die Bonitierungsklasse von Wald- und anderen Gehölzflächen wird von der Schätzungskommission festgelegt und beträgt in der Regel 8 Punkte. Der Holzwert von Wechselbeständen wird im Rahmen der Mehr- und Minderwerte festgelegt. Aus Kostengründen wird nur ausnahmsweise ein Forstorgan beigezogen.

11. Naturschutzflächen

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

12. Grundwasserschutzzone

12.1 Grundsatz

In den Zonen S I, S II und S 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. Es gelten folgende Richtwerte (alte Schutzzonenvorschriften sind zu interpretieren):

Zone:	Bewertung / Abzüge:
S I	Bewertung pauschal: 4 Punkte
S II	Abzug: 10 bis 50%
S III	Abzug: 0 bis 12%

12.2 Umgang mit in Planung befindlichen Schutzzonenvorschriften

Befinden sich Schutzzonenvorschriften in Planung, so werden diese nicht berücksichtigt. Ein allfälliger Ausgleich nach rechtskräftiger Anpassung der Schutzzonenvorschriften während dem Meliorationsverfahren findet über die Mehr- und Minderwerte statt.

13. Belastete Standorte

13.1 Grundsatz

Flächen, welche im Kataster belasteter Standorte Basel-Landschaft eingetragen sind, werden nach Ermessen der Schätzungskommission bonitiert. Grundsätzlich wird die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit des Bodens berücksichtigt; Ablagerungen im Untergrund werden entsprechend nur dann einbezogen, wenn sie die Ertragsfähigkeit des Bodens beeinflussen.

13.2 Schiessanlagen

Das diesen Bonitierungsgrundsätzen zugrundeliegende Bezugsgebiet (RRB Nr. 897 vom 05. Juni 2012) umfasst keine in Betrieb befindlichen Schiessanlagen. Allerdings ist der Standort einer früheren Schiessanlage innerhalb des Bezugsgebietes bekannt. Dieser Standort gilt gemäss Kataster der belasteten Standorte als belastet und sanierungsbedürftig. Das genaue Ausmass wird im Rahmen der Bonitierung von der Schätzungskommission in Zusammenarbeit mit dem Kanton Basel-Landschaft (AUE) festgelegt. Dabei können die entsprechenden Bereiche den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Festlegung der Bereiche erfolgt gemäss der Wegleitung «Bodenschutz- und Entsorgungsmassnahmen bei 300m-Schiessanlagen» des Bundesamtes für Umwelt vom Oktober 1997.

14. Mehr- und Minderwerte

Unter die Mehr- und Minderwerte fallen alle Faktoren, 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 (Feldscheunen, Weideställe, Bienenhäuser, usw.)
- Naturobjekte, Flächen des ökologischen Ausgleichs
- Stützen von Freileitungen (Kommunikation und Stromversorgung)
- gefasste Quellen, Brunnenstuben, Schächte und Bodenleitungen (exkl. Drainagen)

- Weg- und Durchleitungsrechte usw.
- Kultur- und Bewirtschaftungszustand (nur ausnahmsweise)
- Werte für nichtlandwirtschaftliche Nutzungen (Sondernutzungen)
- rechtskräftige Anpassungen an Schutzzonenvorschriften für Grund- und Quellwasser

Die Schätzung der Mehr- und Minderwerte erfolgt grundsätzlich erst nach Antritt des neuen Bestandes und nur dann, 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.

15. Allgemeiner Abzug

Land, welches für allgemeine Anlagen der Gesamtmelioration Rothenfluh (Wege, Gewässer, ökologischer Ausgleich, usw.) benötigt wird, 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. Dies führt zu einer Reduktion der Restkosten, wovon sämtliche Genossenschafter profitieren.

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

Der Allgemeine Abzug wird durch die Schätzungskommission gemeinsam mit der technischen Leitung während des Verfahrens entsprechend den gegebenen Verhältnissen ermittelt und im Rahmen des generellen Projektes öffentlich aufgelegt.