

## Meliorationsgenossenschaft Rothenfluh

### Gesamtmelioration Rothenfluh

#### Alter Bestand

Auflageexemplar (orientierende Beilage)

Öffentliche Auflage: von 02.05.2022 bis 31.05.2022

Projekt: 055.ML.0013  
21.02.2022

## Impressum

Büro **Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG**  
Hauptstr. 52, 4153 Reinach  
Tel. +41 (61) 935 10 20  
[info@sutter-ag.ch](mailto:info@sutter-ag.ch)

Autoren Fabian Vögli, Christian Lindenberger

## Änderungsverzeichnis

Index	Datum	Änderungen	Erstellt	Geprüft	Freigabe
A	21.02.2022	Entwurf	FVO		
B	25.02.2022	Prüfung		CLI	
C	25.02.2022	Freigabe			FVO

## Verteiler

- ▶ Meliorationsgenossenschaft Rothenfluh, Vollzugskommission
- ▶ LZE, Christian Kröpfl, zur Vorprüfung
- ▶ Dossier Planaufgabe alter Bestand, orientierende Beilage

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Grundlagen</b>	<b>4</b>
1.1 Vorangegangene Produkte und Ergebnisse	4
1.2 Vermessungstechnische Grundlage	4
1.2.1 Historische Herleitung	4
1.2.2 Interpretation	4
1.3 Bedeutung und Konsequenzen für die Bonitierung	5
<b>2. Anpassungen am Bezugsgebiet</b>	<b>5</b>
<b>3. Anspruchswert Alter Bestand</b>	<b>5</b>
3.1 Grundsätze	5
3.2 Bonitierung	6
3.3 Berechnung	6

# 1. Grundlagen

## 1.1 Vorangegangene Produkte und Ergebnisse

- Bezugsgebiet, Plan Nr. 080.001.004-1, vom Regierungsrat genehmigt am 05.06.2012
- Vorstudie, Koch + Partner / Agrofutura, 29.09.2009
- Bodenkartierung, ARGE Vogt Planer, Rünenberg und BABU GmbH, Zürich, 28.06.2019
- Bonitierungsgrundsätze, Bestandteil der vorliegenden Auflage

## 1.2 Vermessungstechnische Grundlage

### 1.2.1 Historische Herleitung

Die Erstvermessung Los 1 der Gemeinde Rothenfluh fand zwischen 1908 und 1912 statt. Darin wurde in der ganzen Gemeinde der vermessungstechnische halbgraphische Standard (HG) erarbeitet und damit grafische Pläne gemäss den eidgenössischen Vorschriften erstellt. Die provisorische Numerisierung des Feld- und Waldgebiets wurde mit dem Los 7 zwischen 1999 und 2001 durchgeführt (AV93, 1. Etappe), das Bezugsgebiet der GM Rothenfluh liegt aktuell in diesem Stand vor.

2014 wurde die periodische Nachführung (PNF) der Informationsebenen «Bodenbedeckung und Einzelobjekte» (BB/EO) durchgeführt. Darin wurden im Gebiet ausserhalb des Baugebiets (Feld- und Waldgebiet) namentlich das Wegenetz und die oberirdisch fliessenden Gewässer über das Orthofoto und die LIDAR-Daten (2012) neu erfasst. Der Wald wurde mit dem Amt für Wald beider Basel neu bestimmt und in der AV übernommen.

### 1.2.2 Interpretation

Aufgrund der dargestellten Entstehungsgeschichte der Vermessungsgrundlage wird ersichtlich und plausibel, dass die damaligen Vermessungsinstrumente und –methoden sowie die damals eingesetzten, vereinfachten Berechnungsverfahren gegenüber heute in ihrer Genauigkeit deutlich eingeschränkt waren. Hinzu kommt, dass die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung nur auf der Digitalisierung der alten Grundbuchpläne basieren und nicht anhand der früheren Aufnahmen berechnet wurden. Dies hat zur Folge, dass sich die heute aus dem Abbild der Pläne berechneten Flächen (technische Flächen) zu den Flächenangaben im Grundbuch unterscheiden. Das ist ein zu erwartender Zustand, Differenzen zwischen den heute aus digitalen Daten berechneten Flächen und den Flächenangaben im Grundbuch sind also innerhalb gewisser Genauigkeits- und Toleranzgrenzen hinzunehmen.

Bei der Landumlegung werden für die Wertberechnung der Grundstücke die alten Grundbuchflächen verwendet – also nicht die technischen Flächen, da sich die technischen Flächen aus den provisorisch numerisierten Daten ableiten. Die Differenzen zu diesen Grundbuchflächen werden aber ausgewiesen und wurden auch überprüft; die Differenzen liegen innerhalb der vermessungstechnischen Toleranzen.

## 1.3 Bedeutung und Konsequenzen für die Bonitierung

- Der Vermessungsstandard in Rothenfluh ist «provisorisch nummerisiert», die Daten sind also digitalisiert ab Plänen und nicht aus Aufnahmen berechnet. Die Grundbuchflächen stimmen nicht mit den aus den Koordinaten berechneten (technischen) Flächen überein.
- Die Abweichungen zwischen den Grundbuchflächen und den technischen Flächen der einzelnen Grundstücke liegen alle innerhalb der gängigen Toleranzen der amtlichen Vermessung.
- Bei der Wertberechnung wurden die technischen Flächen (aus den Grundbuchplänen der provisorischen Numerisierung) auf die Grundbuchflächen proportional ausgeglichen.

## 2. Anpassungen am Bezugsgebiet

Anpassungen am Bezugsgebiet (Perimeter der Gesamtmelioration) wurden keine vorgenommen, es gilt weiterhin das Bezugsgebiet gemäss RRB vom 05.06.2012.

## 3. Anspruchswert Alter Bestand

### 3.1 Grundsätze

Es wird auf die Bonitierungsgrundsätze verwiesen, welche rechtsverbindlicher Bestandteil der vorliegenden Auflage sind.

## 3.2 Bonitierung

Die Hauptaufgabe der Bonitierung ist es, den Grundbesitz eines jeden beteiligten Grundeigentümers (Ordnungsnummer) nach den gleichen Grundsätzen zu bewerten, damit im Rahmen der Gesamtmelioration das Realersatzprinzip gewährleistet ist. 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.

Als wichtigste Grundlage der Bonitierung diene die Bodenkartierung (ARGE Vogt Planer, Rünenberg und BABU GmbH, Zürich, 28.06.2019), wobei hier die Bodenmächtigkeit als ein wichtiges Kriterium erwähnt werden kann. Die Bodenkartierung gibt die Qualität des Bodens wieder. Dabei spielen Kriterien wie die Körnung, die pflanzennutzbare Gründigkeit, der Wasserhaushalt, der Skelettgehalt, der pH-Wert und das Bodengefüge eine wichtige Rolle. Auf der Bodenkarte wird jedem in sich homogenen Areal eine Bodenpunktzahl (maximal 100 Punkte) zugewiesen.

Als zweiter Schritt werden mit der Bonitierung die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung massgeblichen Faktoren wie Geländeneigung, Waldrand (Schatten), Böschung oder Nähe zu Gewässern von der Bodenpunktzahl in Abzug gebracht. Liegt zum Beispiel ein Grundstück direkt am Wald, so wird auf der Fläche des Schattenwurfs ein entsprechender Betrag abgezogen. Die Regeln für die Abzüge sind in den Bonitierungsgrundsätzen definiert. Die Bonitierung wurde durch die Schätzungskommission in Begleitung der technischen Leitung durchgeführt.

## 3.3 Berechnung

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, wobei absolute Abzüge ausschliesslich durch Vielfache der Zahl 4 zum Ausdruck gebracht werden und prozentuale Abzüge immer auf das nächste Vielfache der Zahl 4 aufgerundet werden. 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:

Der Bonitierungswert [Punkte] eines Grundstückes ist die Summe der einzelnen Bonitierungs-Teilabschnitte [Fläche in m<sup>2</sup>] multipliziert mit ihren jeweiligen Bonitierungsklassen.

Schliesslich entsteht für jeden Eigentümer (für jede Ordnungsnummer) ein Anspruchswert, der Anspruchswert ist die Summe der Bonitierungswerte aller seiner Grundstücke.