

Flurgenossenschaft Landumlegung Region Olten

Bonitierungsgrundsätze

Öffentliche Auflage vom 27.11. – 11.12.2006

Flurgenossenschaft Landumlegung Region Olten

Der Präsident:

Der Aktuar:

Schätzungskommission

Präsident: Jakob Eggenschwiler, Thalstrasse 24, 4712 Laupersdorf

Aktuar: Thomas Achermann, Fehrenstrasse 75, 4226 Breitenbach

Paul Sprenger, Breitfeld, 4451 Wintersingen

Mathias Villiger, Pro Natura Solothurn, Baselstrasse 12, 4500 Solothurn

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 Güterregulierung das Realersatzprinzip gewährleistet werden kann.

Es werden Tauschwerte für das ganze Zusammenlegungsgebiet festgelegt, sodass 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 völlige Klarheit herrscht. Vor der eigentlichen Bonitierung sind deshalb Bonitierungsgrundsätze aufzustellen.

2. Bodenkartierung

Als Grundlage für die Bonitierung dienen die vom Kanton Solothurn 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 Reckenholz, wobei die besten Böden mit 100 Punkten bewertet werden.

3. Detailbonitierung

Die Schätzungskommission bestimmt die für die Bewirtschaftung massgeblichen Faktoren (wie Hangneigung, 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 auf den Punkt genau ermittelt, von der Bodenpunktzahl in Abzug gebracht und 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:

$$\text{Bonitierungswert (Punkte) multipliziert mit der Fläche (m}^2\text{) des Bonitierungsabschnittes} = \text{Wert des Bonitierungsabschnittes}$$

4. Abzüge

4.1 Hangneigung

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

Hangneigung	Abzug in %
0 - 7%	0%
8 - 11%	5%
12 - 16%	10%
17 - 19%	15%
20 - 25%	20%
26 - 31%	25%
32 - 40%	30%
über 40%	nach Ermessen

4.2 Coupierte und unförmige Grundstücke

Für die Coupierteit des Geländes wird zusätzlich ein Abzug bis max. 30 % der Bodenpunktzahl gemacht.

Unförmige Grundstücke, die durch die Neuzuteilung neu entstehen oder nicht verbessert werden können (bestehende Strassen, Bachläufe, Böschungen), sind bis maximal 50% abzuwerten.

4.3 Waldränder, Hecken, Feld- und Ufergehölze

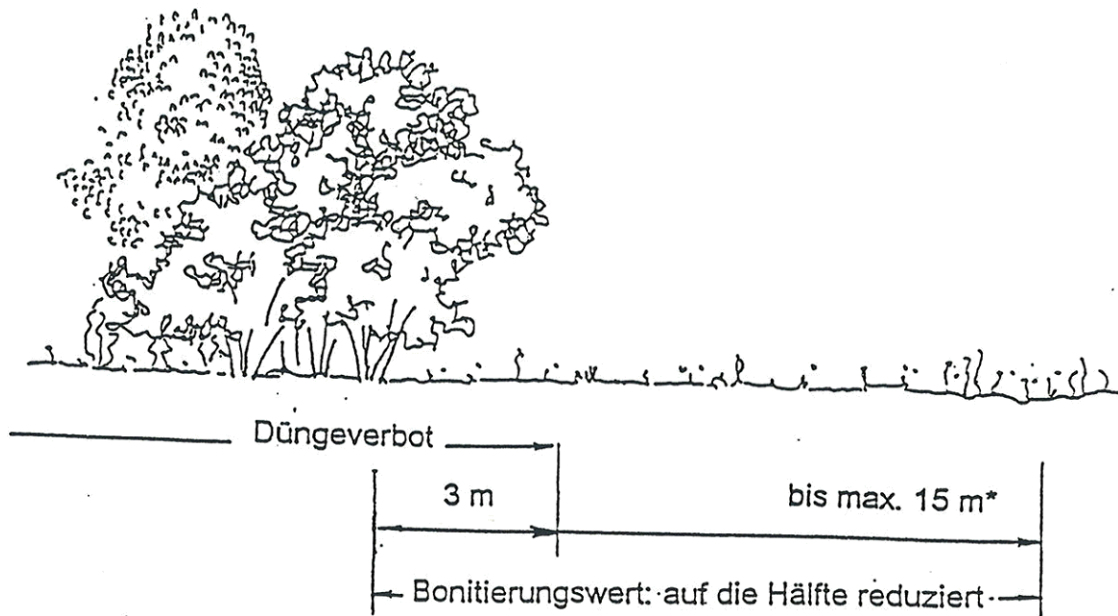
Gemäss Art. 33 der Verordnung über umweltgefährdende Stoffe (StoV vom 9. Juni 1986) gilt für einen Streifen von 3 m Breite entlang von Waldrändern, Hecken, Feld- und Ufergehölzen ein Düngeverbot. Zusätzlich beeinträchtigt der Schatten das Wachstum der Pflanzen und bei Wiesen die Heutrocknung.

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

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 der Reduktion ist auch der Minderwert für einen Streifen von 3 Meter Breite entlang von Waldrändern, Hecken, Feld- und Ufergehölzen berücksichtigt, auf dem ein Düngeverbot besteht (StoV vom 9.6.1986, Änderung vom 16.9.1992).

Bei Neuanpflanzungen ist die Abbonitierung im neuen Besitzstand vorzunehmen. Die Bonitierung der Hecken- und Gehölzfläche erfolgt im neuen Besitzstand.

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.

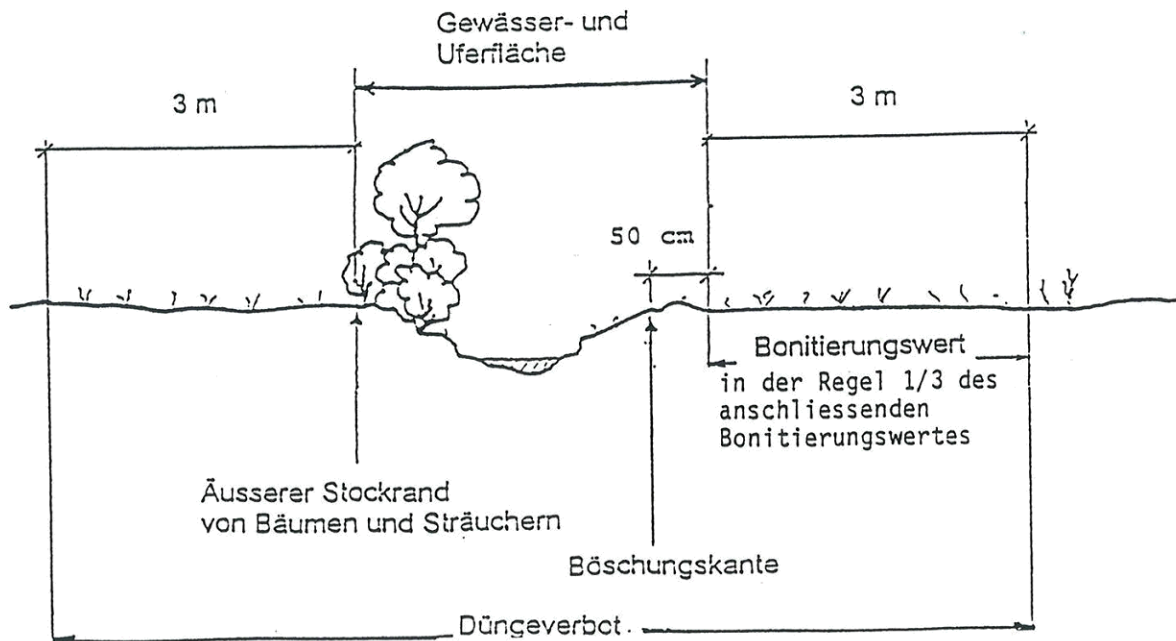
Wegrechte werden im Grundbuch nicht nachgeschlagen, sondern so bewertet, wie sie angetroffen werden.

Bestehende Wege, welche während der Bauphase in Kulturland überführt werden, werden auf max. 80% des anstossenden Landes aufgewertet.

6. Gewässer

Die Gewässer- und Uferflächen werden mit 4 Punkten bonitiert. Zur Gewässer- und Uferfläche gehören die Wasserfläche, das Bachgehölz und/oder die Böschung bis 0.5m über die Böschungskante.

Bei Gehölzfreien Böschungen gilt in einem Streifen von 3.0m Breite ein Düngeverbot (StoV vom 9. Juni 1986, Änderung vom 16. Sept. 1992). Dieser Streifen wird in der Regel mit 1/3 des anschliessenden Bonitierungswertes bonitiert. Entlang von Bachgehölzen wird die Abbonitierung gem. Punkt 4.3 vorgenommen.



7. Vernässtes Land

Die Bodenpunktzahl und somit die Bonitierung entspricht den tatsächlichen vernässten Verhältnissen.

Bestehende Entwässerungsleitungen werden saniert, sofern die Sanierung zweckmässig, verhältnismässig und umweltverträglich ist. Die entsprechenden Restkosten werden demjenigen Grundeigentümer belastet, der die Entwässerung verlangt.

8. Bauland und Hofraum

8.1 Bauland

Bei einem Abtausch – ob innerhalb der Bauzone oder mit Land in der Landwirtschaftszone – muss das Abtauschverhältnis von Fall zu Fall im Einvernehmen mit den zwei Parteien festgelegt werden.

8.2 Hofraum

Der Hofraum wird mit 40 Punkten bonitiert.

9. Waldparzellen

Die Waldparzellen werden in der Regel nicht zusammengelegt. Im Rahmen der Güterregulierung werden die alten Grenzen und teilweise auch der neue Waldrand vermarktet.

Wo der Waldrand oder kleinere Gehölze abgetauscht werden müssen, wird die Bonitierung nachgeholt und mit dem neuen Besitzstand aufgelegt. Der Bonitierungswert wird von der Schätzungskommission festgelegt und beträgt in der Regel die Hälfte des angrenzenden Kulturlandes vor Abzug des Waldschatteneinflusses.

10. Naturschutzflächen

Bestehende Naturschutzflächen sind nach Ermessen der Schätzungskommission zu bonitieren; in

der Regel zu einem Drittel Bonitierungswert des angrenzenden Kulturlandes. Neu zu schaffende Naturschutzflächen werden im neuen Besitzstand ebenfalls nach Ermessen der Schätzungskommission, in der Regel zu einem Drittel Bonitierungswert bewertet. Die Abbonitierung wird, soweit es sich um verfahrensbedingte Ausgleichsmassnahmen handelt, von der Flurgenossenschaft über den allgemeinen Abzug getragen. Weitergehende Abbonitierungen müssen vom Verursacher getragen werden.

11. Mehr- und Minderwerte

Folgende Mehr- und Minderwerte werden nicht durch die Bonitierung erfasst. Sie werden pauschal mit Geld ausgeglichen.

11.1 Leitungsstangen

Sie sind nach folgenden Ansätzen zu bewerten:

Stangen und Masten mit Dienstbarkeitsverträgen, werden unter Berücksichtigung der Vertragsdauer, bewertet.

Übrige Stangen und Masten werden nach Ermessen der Schätzungskommission, im Minimum jedoch mit Fr. 100.-/Stange, abgegolten.

Die Entschädigung wird dem alten Grundeigentümer belastet, dem neuen Grundeigentümer gutgeschrieben.

11.2 Obstbäume

Obstbäume werden aufgrund des tatsächlichen Zustandes nach der Flugschrift der Eidg. Forschungsanstalt Wädenswil bewertet.

Die Flurgenossenschaft übernimmt nur Bäume, wenn sie wegen neuen Wegen entfernt werden müssen oder im Bereich von neuen Grenzen stehen. Bei neuen Wegen gilt ein Abstand von höchstens 3 Metern vom Wegrand. Bei neuen Grenzen gilt ein Abstand von 2 Metern.

11.3 Schächte

Schächte, die den jeweiligen Grundstücken nicht dienen, sind wie folgt zu entschädigen:

	<u>Ebenerdige</u>	<u>Überragende</u>
- Weideland	Fr. 100.-	Fr. 300.-
- Ackerland	Fr. 200.-	Fr. 600.-

Die Entschädigung wird dem alten Grundeigentümer belastet, dem neuen Grundeigentümer gutgeschrieben.

12.4 Dienstbarkeiten

Wegfallende Dienstbarkeiten werden nicht bewertet. Bleibende Dienstbarkeiten, z.B. Brunnstuben, die den neuen Grundeigentümer belasten und in der Bonitierung nicht berücksichtigt sind, werden in Geld als Minderwerte dem alten Grundeigentümer belastet und dem neuen Grundeigentümer gutgeschrieben.

12.5 Verunkrautung

Für stark verunkrautete Parzellen können nach dem Neuantritt dem alten Grundeigentümer Belastungen in Geld festgelegt werden. Diese Belastung wird dem neuen Grundeigentümer gutgeschrieben.

