



Kanton Solothurn

Gemeinde

Olten
Wangen b. O.
Rickenbach
Hägendorf
Kappel
Gunzgen

Landumlegung Region Olten

A. Grundsätze für den Kostenverteiler

Heft 'Grundsätze für den Kostenverteiler'

Öffentliche Auflage vom 28.01.2022 - 11.02.2022

Gemeinde:	Ort:	Auflage-Bestätigung: Visum
Wangen bei Olten		

Flurgenossenschaft Landumlegung Region Olten

Der Vizepräsident:

Urs Studer

Der Aktuar:

Lorenz Kissling

Vom Regierungsrat durch Beschluss Nr.

genehmigt

Solothurn:

Staatsschreiber

IG EBWH				
W+H AG INGENIEURE UND PLANER Blümlisalpstrasse 6 · Postfach · 4562 Biberist Tel. 032 671 26 30 admin@w-h.ch w-h.ch	Planen • Messen • Bauen •	Änderungen:	Plan Nr.: 1.610.3101.111.01	
		A:	Datum: 31.12.2021	
		B:	Format:	Gez.:
		C:		

LRO

Flurgenossenschaft Landumlegung Region Olten

Hägendorf
Kappel
Olten
Rickenbach
Wangen bei Olten
Gunzgen

Landumlegung Region Olten

Grundsätze für den Kostenverteiler

IG EBWH

W-H AG

INGENIEURE UND PLANER

Blümlisalpstrasse 6
4562 Biberist

Bitziusstrasse 15
3360 Herzogenbuchsee

www.w-h.ch

Datum	31. Dezember 2021
-------	-------------------

Dok. Nr.	1.610.3101.111.01
----------	-------------------

Verfasser	Reto Meile
-----------	------------

Datei	Grundsätze für den Kostenverteiler.docx
-------	---

Änderungen	Version 11
------------	------------

Druckdatum	31. Dezember 2021
------------	-------------------

Auftraggeber	Flurgenossenschaft Landumlegung Region Olten LRO Vizepräsident Urs Studer Unterdorf 10 4616 Kappel SO
Schätzungskommission	Schätzungskommission Landumlegung Region Olten LRO Präsident Jakob Eggenschwiler Thalstrasse 24 4712 Laupersdorf
Verfahrensleitung	Amt für Landwirtschaft Strukturverbesserungen Alexandra Kaeser (Stellvertreter: Werner Wehrli) Hauptgasse 72 4509 Solothurn
Objekt	Landumlegung Region Olten, Grundsätze für den Kostenverteiler
Projektverfasser	IG EBWH per Adresse W+H AG Reto Meile, Technischer Leiter Blümlisalpstrasse 6 4562 Biberist

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen.....	2
2. Stand der Güterregulierung	5
3. Verfahren	5
4. Definitive Restkosten.....	6
5. Reservebetrag.....	6
6. Massgebende Faktoren.....	6
7. Grundsätze	7
7.1. Allgemeine Grundsätze	7
7.2. Abgeltung der Restkosten über Pauschalbeiträge	8
7.3. Aufteilung der Restkosten auf Bonitätswert und Fläche	9
7.4. Berechnung Wert- und Flächenpunkte.....	9
7.5. Berechnung der Restkosten pro Grundeigentümer	10
7.6. Kostentragung durch Pächter	10
8. Bewertung der Vorteile	11
8.1. Bewertung und Gewichtung	11
8.2. Grundbelastung.....	11
8.3. Arrondierung.....	12
8.4. Grundstücksform	13
8.5. Erschliessung	14
9. Fälligkeit, Zahlungspflicht und Pfandrecht	16

1. Grundlagen

Gesetze, Verordnungen, Weisungen

- Bundesgesetz über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz, LwG; SR 910.1) vom 29. April 1998 (Stand am 1. Januar 2019)
- Verordnung über die Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft (Strukturverbesserungsverordnung, SVV; SR 913.1) vom 7. Dezember 1998 (Stand am 1. Januar 2021)
- Entsprechende Kreisschreiben des Bundesamtes für Landwirtschaft (BLW)
- Landwirtschaftsgesetz des Kantons Solothurn (Landwirtschaftsgesetz, LG; BGS 921.11) vom 4. Dezember 1994 (Stand am 1. Januar 2009)
- Verordnung über die Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft (Bodenverbesserungsverordnung, BoVO; BGS 923.12) vom 24. August 2004 (Stand am 1. Januar 2006)

Güterregulierung Landumlegung Region Olten allgemein (Beschlüsse, Verfügungen)

- Zusicherung der amtlichen Mitwirkung für die Gründung der Flurgenossenschaft Landumlegung Region Olten LRO und die Durchführung der Güterregulierung LRO: RRB Nr. 2005/430 vom 22. Februar 2005
- Gründungsversammlung vom 14. Juni 2005 (Gründungsbeschluss und Beschlussfassung Gründungsakten)
- Kenntnisnahme der erfolgten Gründung der Flurgenossenschaft LRO und Genehmigung der Gründungsakten der Flurgenossenschaft (Beizugsgebiet, Statuten): RRB Nr. 2006/552 vom 20. März 2006
- Genehmigung der Statutenänderung vom 15. März 2006: Verfügung VWD vom 22. März 2006
- Genehmigung der Vergabe der Ingenieurarbeiten LRO und der amtlichen (Zweit-) Vermessung nach Landumlegung: RRB Nr. 2006/610 vom 28. März 2006
- Genehmigung der Statutenänderung vom 2. April 2008: Verfügung VWD vom 20. Juni 2008
- Genehmigung des Vorprojektes mit Technischem Bericht mit Kostenschätzung, Bericht über die Auswirkungen auf die Umwelt (UVB) und definitiver Beurteilung durch die Umweltschutzfachstelle vom 16. Mai 2008: RRB Nr. 2008/1417 vom 19. August 2008: RRB Nr. 2008/1417 vom 19. August 2008
- Grundsatzverfügung BLW Nr. 10031-6-2/0 vom 10. November 2008
- Genehmigung Anpassung Beizugsgebiet (Erweiterungen Gunzgen, Hägendorf und Kappel "Bornchrüz - Hochrüti" sowie Entlassungen "Olten Südwest" und "Bornfeld/Erlimatt": RRB Nr. 2008/1992 vom 18. November 2008
- Genehmigung der Statutenänderung vom 22. April 2009: Verfügung VWD vom 7. Mai 2009 (aktuell gültige Statuten)

- Genehmigung von Änderungen des Bezugsgebietes (Entlassung «Bauzone Hinterfeld Rickenbach» und Erweiterung «Dammweg Hägendorf»), RRB Nr. 2013/1114 vom 18. Juni 2013
- Genehmigung Änderungen des Bezugsgebietes (Erweiterungen «Halbrütiacker Hägendorf» und "Cherliweg Rickenbach"): RRB Nr. 2015/1374 vom 8. September 2015
- Genehmigung Änderung des Bezugsgebietes (Erweiterung «Höhliweg Kappel SO"): RRB Nr. 2016/1207 vom 05. Juli 2016
- Genehmigung 1. Revision des Vorprojektes, Teile Wegebau sowie bauliche Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen (Renaturierung Kleingewässer): RRB Nr. 2016/1650 vom 27. September 2016
- Genehmigung 2. Revision des Vorprojektes, Teil Wegebau und Revision des Vorprojektes, Teil Drainagen: RRB Nr. 2017/1079 vom 26. Juni 2017
- Bauetappen 2 bis 9: Etappenweise Projektgenehmigungen und Beitragszusicherungen mit Regierungsratsbeschlüssen
- Bauetappen 2 bis 9: Etappenweise Beitragsverfügungen des BLW

Güterregulierung LRO, vermessungstechnische und planerische Arbeiten VTA
(1. Etappe)

- Genehmigung der Bonitierungsgrundsätze: RRB Nr. 2007/1057 vom 25. Juni 2007
- Kreditgenehmigung und Beitragszusicherung an die 1. Etappe vermessungstechnische und planerische Arbeiten (VTA): RRB Nr. 2008/1417 vom 19. August 2008
- Kreditgenehmigung und Beitragsverfügung an die 1. Etappe vermessungstechnische und planerische Arbeiten (VTA): BLW Nr. 10031-4-2/1 vom 11. November 2008
- Genehmigung der Akten Detailbonitierung und alter Besitzstand: RRB Nr. 2009/2065 vom 17. November 2009
- Partielle Genehmigung der Neuzuteilungsakten im Gebiet «Bauzone Hinterfeld Rickenbach»: RRB Nr. 2013/1114 vom 18. Juni 2013
- Genehmigung Projekterweiterung und 1. Nachtragskredit sowie der entsprechenden Nachtragsbeiträge an die 1. Etappe VTA: RRB Nr. 2014/1150 vom 01. Juli 2014
- Genehmigung 2. Nachtragskredit sowie der entsprechenden Nachtragsbeiträge an die 1. Etappe VTA: RRB Nr. 2015/1543 vom 19. Oktober 2015
- Genehmigung Nachtragskredit und entsprechender Beiträge an die 1. Etappe VTA: Verfügung BLW Nr. 10031-4-2/1 vom 20. Oktober 2015
- Partielle Genehmigung der Neuzuteilung im Gebiet «Zwischenwassermatt» Kappel: RRB Nr. 2016/1206 vom 05. Juli 2016
- Partielle Genehmigung der Neuzuteilung; Grundeigentum von Haefely Urs (LUID 130), RRB Nr. 2018/829 vom 05. Juni 2018
- Allgemeine Genehmigung der Neuzuteilungsakten: RRB Nr. 2021/1001 vom 05. Juli 2021

- Genehmigung der Abrechnung der vorübergehenden Mehr- und Minderwerte (sogenannte Baum- und Stangenschätzung; Wechselbestände):
RRB Nr. 2021/1001 vom 05. Juli 2021
- Genehmigung der Akten der Rechtsbereinigung:
RRB Nr. 2021/1001 vom 05. Juli 2021
- Inkrafttreten der Amtlichen Vermessung (Zweitvermessung nach Neuzuteilung):
RRB Nr. 2021/1001 vom 05. Juli 2021
- Zusicherung eines ausserordentlichen Beitrags an die 1. Etappe VTA im Zusammenhang mit dem "Pilotprojekt Sanierung Zielbereich Schiessanlage im Güterregulierungsverfahren (Niderfeld Kappel SO)", RRB Nr. 2021/1653 vom 16. November 2021
- Mitteilung Abschluss des Geldausgleichs durch die Flurgenossenschaft LRO am 22. Dezember 2021

2. Stand der Güterregulierung

Nach der öffentlichen Auflage des Neuzuteilungsentwurfes im Jahr 2011 und der öffentlichen Auflage der vorübergehenden Mehr- und Minderwerte im Jahr 2013 sowie abgeschlossener Vermarkung der neuen Grundstücke erhielten die Genossenschaftsmitglieder vom 26. Februar bis 29. März 2021 Einblick in die nachgeführten Unterlagen und den Geldausgleich. Gleichzeitig wurden die Rechtsbereinigung und die amtliche (Zweit-)Vermessung nach Neuzuteilung öffentlich aufgelegt. Die bereinigten Akten wurden am 5. Juli 2021 durch den Regierungsrat genehmigt. Nach acht umfangreichen Bauetappen in den Jahren 2007 bis 2019 wurden die Gesamtkosten für die Güterregulierung überprüft. Der genehmigte, beitragsberechtigte Gesamtkostenrahmen wird eingehalten. Nun erfolgt gestützt auf § 42 Abs. 1 Bst. f der Bodenverbesserungsverordnung die öffentliche Auflage der 1. Phase Kostenverteiler mit den Grundsätzen, der Punktierung, den Pauschalbeiträgen und den provisorischen Restkostentreffnissen für alle Kostenpflichtigen. Den Betroffenen werden ihre persönlichen Auszüge zugestellt. Mit diesen Grundsätzen wird aufgezeigt, wie die anfallenden Restkosten nach Abschluss des Werkes verteilt werden.

3. Verfahren

Die nicht durch Beiträge (Bund, Kanton, Dritte etc.) gedeckten Kosten (= Restkosten) sind auf die beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken zu verteilen. Die Kostenverteilung richtet sich nach den allgemeinen Vorteilen und den besonderen Vor- und Nachteilen, die den Pflichtigen erwachsen. Werkeigentümer und Berechtigte sind bei der Kostenverteilung den Grundeigentümern gleichgestellt. Bisher nicht in die Güterregulierung einbezogene Dritte (Grundeigentümer, Berechtigte, Werkeigentümer, etc.) können ebenfalls zur Restkostentragung herangezogen werden, sofern und soweit ihnen aus der Güterregulierung ein Vorteil erwächst. Sie haben im Rahmen der Kostenverteilung dieselben Rechte wie Genossenschaftsmitglieder.

Die vorliegenden Grundsätze werden in der 1. Phase Kostenverteilung öffentlich aufgelegt.

Wenn nach Abschluss sämtlicher Arbeiten die definitiven Restkosten der Güterregulierung bekannt sind, werden die von den Kostenpflichtigen effektiv zu leistenden Kostenanteile nach den genehmigten Grundsätzen neu berechnet und gestützt auf § 42 Abs. 1 Bst. g der Bodenverbesserungsverordnung (BoVO) in der 2. Phase Kostenverteiler wiederum öffentlich aufgelegt. Die Grundsätze, die Punktierung und die Pauschalbeiträge aus der 1. Phase Kostenverteiler können dann nicht mehr angefochten werden.

4. Definitive Restkosten

Die Restkosten setzen sich zusammen aus allen nicht durch Beiträge (Bund, Kanton, Dritte etc.) gedeckten Kosten der Landumlegung Region Olten und einem zusätzlichen Reservebetrag. Die sich so ergebende Summe bildet die nach § 50 BoVO zu verteilenden, nicht durch Beiträge gedeckten Kosten (= Restkosten). Der Reservebetrag dient zur Abfederung von Schätzungsungenauigkeiten bei den Kosten für die Auflösung der Flurgenossenschaft und der Auswirkungen allfälliger Einsprachen.

5. Reservebetrag

Damit die Flurgenossenschaft auch nach der Verteilung und Auflage der effektiven Restkosten für allfällige Aufwendungen im Zusammenhang mit Einsprachen, der Auflösung der Flurgenossenschaft oder anderen unvorhergesehenen Aufgaben noch über einen Reservebetrag verfügt, wird eine Finanzreserve von CHF 50'000.00 (fünfzigtausend) geschaffen. Wird diese Reserve nicht aufgebraucht, so geht der Restbetrag an die Einwohnergemeinden Olten, Rickenbach, Wangen, Hägendorf, Kappel und Gunzgen, mit der Bedingung, dieses Geld für den Unterhalt der von der Güterregulierung übernommenen Infrastrukturen (Wege und Drainagen) zu verwenden. Die Aufteilung des allfälligen Restbetrages unter den Einwohnergemeinden erfolgt im Verhältnis der von ihnen geleisteten Restkostenanteile aus öffentlicher Interessenz.

6. Massgebende Faktoren

Bei der Verteilung der Restkosten wird das Vorteilsprinzip angewandt. Die Grundeigentümer werden nach ihren Vorteilen aus der Güterregulierung belastet und nicht nur nach der Grösse ihrer Fläche im Beizugsgebiet. Es haben insbesondere die Faktoren „Arrondierung“, „Grundstücksform“ und „Erschliessung“ Einfluss auf die individuelle Belastung der einzelnen Grundeigentümer. Zusätzlich kann eine Belastung durch vorgenommene Detailentwässerungen entstehen (z.B. anstelle von Nachbonitierungen etc.).

7. Grundsätze

7.1. Allgemeine Grundsätze

Die Restkosten der Güterregulierung Landumlegung Region Olten werden gemäss den nachfolgenden Grundsätzen verteilt:

- Die Restkosten sind von den beteiligten Grundeigentümern und den weiteren Pflichtigen im Verhältnis der ihnen erwachsenen Vorteile zu tragen. Diese Vorteile werden von der Schätzungskommission durch den Vergleich des alten und neuen Bestandes ermittelt.
- Massgebend für den Vergleich ist die Anzahl Bewirtschaftungsparzellen des jeweiligen Eigentümers und nicht die Anzahl Grundstücke gemäss Grundbuch.
- Grundlage für den Vergleich des Zustandes im alten und neuen Bestand bilden die Kriterien Arrondierung, Grundstücksform und Erschliessung, welche je nach Bedeutung und Kostenverursachung gewichtet werden.
- Die Berechnung der individuellen Belastung erfolgt gemäss einem Punktierungssystem, welches die Vorteile aus der Zusammenlegung und dem Wegebau bewertet.
- Massgebend für die Punktierung oder die Festlegung eines Pauschalbeitrages ist die Situation zum Zeitpunkt der Genehmigung des alten Bestandes im Vergleich zur neuen Situation zum Zeitpunkt der Kostenverteilung.
- Bei allfälligen seit der Genehmigung des alten und des neuen Bestandes vollzogenen Änderungen am Anspruchswert, dem Eigentum oder den Grenzen hat der neue Eigentümer jeweils die Rechte und Pflichten mit übernommen, also auch die Pflicht zur Übernahme der Restkosten.
- Wo durch bauliche Massnahmen der Güterregulierung Wertveränderungen erfolgten und diese nicht durch Nachbonitierungen etc. berücksichtigt wurden, kann die Schätzungskommission die Wertveränderung bei der Verteilung der Restkosten mittels pauschaler Zuschläge bzw. Abzüge von den ermittelten persönlichen Restkostenanteilen berücksichtigen.
- Für die administrativen Aufwendungen der Güterregulierung wird allen Grundeigentümern eine Grundbelastung in Form von Vorteilspunkten belastet. Ausgenommen davon sind Grundeigentümer mit Abgeltung ihrer Restkostenanteile allein durch Pauschalbeträge. In diesen Pauschalen soll eine angemessene Beteiligung an den administrativen Aufwendungen enthalten sein.
- Bei begründeten Einzelfällen (z.B. bei kleinen Grundstücken, Hausparzellen oder bei Grundstücken mit überproportional vielen Grenzzeichen etc.) kann die Schätzungskommission für einzelne Grundeigentümer oder Grundstücke anstelle einer Punktierung einen Pauschalbetrag für die Abgeltung der Restkosten festlegen.
- Ist eine Erfassung der Vor- und Nachteile nicht mit einem Vergleich des alten und neuen Bestandes möglich oder kann der Restkostenanteil nicht über das Punktierungssystem sowie Flächen und Werte des neuen Bestandes gemäss den

Ziffern 7.3ff hiernach verteilt werden, so kann die Schätzungskommission einen Pauschalbetrag als Anteil an den Restkosten festlegen.

- Belastet wird, wer am Stichtag gemäss Ziffer 9 hiernach Eigentümer der betroffenen Grundstücke ist (Fälligkeit gemäss BoVO § 52 Abs. 1). Dies gilt sinngemäss auch für mit Restkosten Belastete ohne Grundeigentum im Bezugsgebiet (Berechtigte, Werkeigentümer, Grundeigentum ausserhalb des Bezugsgebietes etc.)

7.2. Abgeltung der Restkosten über Pauschalbeiträge

Restkostenanteile der Standortgemeinden aus öffentlicher Interessenz

Die Güterregulierung LRO verfolgt nebst landwirtschaftlich begründeten Zwecken auch weitergehende gesellschaftliche Ziele. Sie erfüllt Aufgaben, die sonst die lokalen Gemeinwesen allein oder fallweise im Verbund untereinander erledigen und finanzieren müssten.

Die Einwohnergemeinden im Bezugsgebiet der LRO leisten als öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaften keine Gemeindebeiträge à fonds perdu an die Güterregulierung. Die öffentliche Interessenz der lokalen Gebietskörperschaften ist darum bei der Restkostenverteilung noch zu berücksichtigen.

Die Einwohnergemeinden beteiligen sich aus öffentlicher Interessenz mit total CHF 700'000.-- an den Restkosten. Die Berechnung der Beiträge erfolgt über die Weglängen, welche im öffentlichen Interesse sind. Die Klassierung der Wege (öffentliches / privates Interesse) und die Kostenbeteiligung wurde den Einwohnergemeinden im Herbst 2019 erläutert und mit Schreiben vom 16. Januar 2020 mit entsprechenden Berechnungsbeilagen durch die LRO schriftlich mitgeteilt. Die Beträge der Einwohnergemeinden sind wie folgt:

○ Gunzgen	(LUID 991)	CHF	113'809
○ Hägendorf	(LUID 992)	CHF	98'854
○ Kappel SO	(LUID 993)	CHF	222'147
○ Stadt Olten	(LUID 994)	CHF	39'669
○ Rickenbach	(LUID 995)	CHF	142'687
○ <u>Wangen b. Olten</u>	<u>(LUID 996)</u>	<u>CHF</u>	<u>82'834</u>
Total		CHF	700'000

Mit den obigen Pauschalbeiträgen aus öffentlicher Interessenz ist auch der Restkostenanteil für das Grundeigentum der Einwohnergemeinden im öffentlichen Gemeingebrauch abgegolten. Die Restkostenanteile für das Grundeigentum im freien Vermögen der Einwohnergemeinden werden wie bei anderen Grundeigentümern durch Punktierung nach dem Vorteilsprinzip ermittelt.

7.3. Aufteilung der Restkosten auf Bonitätswert und Fläche

Von den gesamten Restkosten werden die folgenden Beträge in Abzug gebracht:

- Restkosten, deren Übernahmen mit direkt Betroffenen bereits vereinbart wurden und die in der zu verteilenden Restkostensumme nicht mehr enthalten sind
- Pauschalbeiträge (Vorteile, die mit Pauschalbeiträgen eingeschätzt werden)
- Pauschalbeiträge aus besonderen Vor- und Nachteilen
- Pauschalbeiträge der Einwohnergemeinden aus öffentlicher Interessenz gemäss Ziffer 7.2 hiervor

Der danach verbleibende Betrag ergibt die weiter zu verteilenden Restkosten der Flurgenossenschaft (Restkosten FG). Diese werden je zur Hälfte auf den entsprechenden Bonitätswert (Gesamter Bonitätswert im Perimeter minus mit Pauschalbeiträgen abgeholte Bonitätswerte) und die entsprechende Fläche (Gesamtfläche Perimeter minus mit Pauschalbeiträgen abgeholte Flächen) im neuen Bestand verteilt.

Die Hälfte der Restkosten FG zur Verteilung auf die Bonitierung = gesamter Wertbeitrag.
Die Hälfte der Restkosten FG zur Verteilung auf die Fläche = gesamter Flächenbeitrag.

7.4. Berechnung Wert- und Flächenpunkte

Mit der Bewertung des Vorteils der Grundstücksituation eines Grundeigentümers im neuen Bestand (gemäss den Bewertungsfaktoren von Kap. 6) ergibt sich für jeden Grundeigentümer eine Gewichtung seines gesamten Grundeigentums von mind. 14 bis max. 100 Punkte (= Gewichtungsfaktor 0.14 - 1.00).

Der gesamte Bonitätswert sowie die Gesamtfläche im neuen Bestand eines Grundeigentümers werden nun mit dem „Gewichtungsfaktor“ multipliziert. Dies ergibt das Total der Wertpunkte (bei der Bonität) und der Flächenpunkte (bei der Fläche) pro Grundeigentümer.

Die Summe der Wert- und Flächenpunkte aller mit Punkten bewerteten Grundeigentümer im Bezugsgebiet (ohne jene mit Pauschalbeiträgen) ergeben das „Total Wertpunkte GR“ sowie das „Total Flächenpunkte GR“.

Beispiel:

Ein Eigentümer mit Parzellen von total 4'000m² und 160'000 Bonitätspunkten im neuen Bestand erhält in der Gewichtung 60 von max. 100 Punkten (Gewichtungsfaktor 0.60). Dies ergibt somit für sein Grundeigentum 2'400 Flächenpunkte und 96'000 Wertpunkte.

7.5. Berechnung der Restkosten pro Grundeigentümer

Wertbeitrag pro Eigentümer in Franken:

$$\text{Restkosten pro Wertpunkt} = \frac{\frac{1}{2} \text{ der Restkosten FG}}{\text{Total Wertpunkte GR}} = \text{CHF pro Wertpunkt}$$

$$\text{Wertbeitrag} = \text{Restkosten pro Wertpunkt} * \text{Total Wertpunkte pro Eigentümer}$$

Flächenbeitrag pro Eigentümer in Franken:

$$\text{Restkosten pro Flächenpunkt} = \frac{\frac{1}{2} \text{ der Restkosten FG}}{\text{Total Flächenpunkte GR}} = \text{CHF pro Flächenpunkt}$$

$$\text{Flächenbeitrag} = \text{Restkosten pro Flächenpunkt} * \text{Total Flächenpunkte pro Eigentümer}$$

Total Restkosten pro Eigentümer

Wenn keine besonderen Pauschalbeiträge definiert sind, ergeben sich die totalen Restkosten pro Eigentümer aus der Summe des Wert- und des Flächenbeitrages.

7.6. Kostentragung durch Pächter

Nichtselbstbewirtschaftende Eigentümer, welche ihr Land nach dem Bewirtschaftungsantritt des neuen Bestandes mit einem Pachtvertrag von mindestens 18 Jahren (3 Pachtperioden) an einen selbstbewirtschaftenden Landwirt verpachten, werden zu Lasten des Pächters von den Kosten befreit.

Bei kürzeren Pachtvereinbarungen von minimal 12 Jahren (2 Pachtperioden) werden die Restkosten zu Lasten des Pächters reduziert.

Aktuelle Abklärungen der Schätzungskommission haben keine Pachtverträge mit einer Dauer von mehr als 6 Jahren ergeben.

8. Bewertung der Vorteile

8.1. Bewertung und Gewichtung

Unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Bezugsgebiet und den betrieblichen Eigenarten werden die Vorteile nach den folgenden vier Kriterien bewertet und gewichtet:

Grundbelastung		10 Punkte	x	Gewicht 1
Arrondierung	(Tabelle 1)	1 bis 10 Punkte	x	Gewicht 2
Grundstücksform	(Tabelle 2)	1 bis 10 Punkte	x	Gewicht 2
Erschliessung	(Tabelle 3)	1 bis 10 Punkte	x	Gewicht 5

Die Verbesserungen (Arrondierung, Grundstückform und Erschliessung) werden zwischen 1 Punkt (keine Verbesserung) und 10 Punkten (vorzügliche Verbesserung) punktiert. Ausnahmen: Hausgrundstücke können bei den Kriterien "Grundstücksform" und "Erschliessung" mit maximal 11 Punkten eingestuft werden.

Die vier Kriterien werden entsprechend ihrer Bedeutung unterschiedlich gewichtet. So wird die Verbesserung der Wegverhältnisse mit dem höchsten Gewicht von 5 bewertet. Dies aufgrund der Tatsache, dass eine gute Erschliessung der Parzellen die wichtigste, aber auch kostenaufwendigste Verbesserung ist.

Im Kostenverteiler werden nur ganze Punkte ausgewiesen (Auf- bzw. Abrundungen).

8.2. Grundbelastung

Die Grundbelastung ist für alle Eigentümer gleich (10 Punkte). Ausgenommen davon sind die Grundeigentümer mit Pauschalbeiträgen; bei diesen ist eine angemessene Beteiligung an den administrativen Aufwendungen der Güterregulierung im Pauschalbeitrag enthalten.

8.3. Arrondierung

Massgebend ist der Vergleich der Anzahl Bewirtschaftungsparzellen im neuen und im alten Bestand. Die Bewertung mit Punkten erfolgt gemäss untenstehender Tabelle. Benachbarte Parzellen des gleichen Eigentümers werden als eine Bewirtschaftungsparzelle gezählt. Eine Trennung durch Flurwege bewirkt keine Vergrösserung der Parzellenzahl, die Kantonsstrasse sowie ausgeschiedene Gewässer jedoch schon. Im neuen wie im alten Bestand ist auf die gleiche Weise auszuzählen. Bei besonderen Fällen beurteilt die Schätzungskommission, ob eine oder mehrere Parzellen vorliegen. Die Arrondierung wird bei allen Eigentümern im Minimum mit 1 Punkt bewertet.

Tabelle 1: Bewertung der Arrondierung

Pkt.	Arrondierung	Anzahl Bewirtschaftungsparzellen «neuer Bestand: alter Bestand»						
		1:1	2:2	3:3	4:4	5:5	6:6	7:7
1	keine	1:1	2:2	3:3	4:4	5:5	6:6	7:7
2	bescheidene			3:4	4:5	5:6-7	6:7-8	7:8-10
3	mittlere		2:3	3:5	4:6-7	5:8-9	6:9-11	7:11-13
4	mittlere	1:2	2:4	3:6	4:8	5:10	6:12	7:14
5	gute		2:5	3:7	4:9	5:11-12	6:13-15	7:15-17
6	gute	1:3	2:6	3:8	4:10-12	5:13-16	6:16-17	7:18-23
7	sehr gute	1:4	2:7-8	3:9-11	4:13-15	5:17-20	6:18-20	7:24-29
8	sehr gute	1:5	2:9-10	3:12-14	4:16-19	5:21-25	6:21-30	7:30-35
9	vorzügliche	1:6	2:11-12	3:15-17	4:20-23	5:26-30	6:31-35	7:36-40
10	vorzügliche	1:7-9	2:13-15	3:18-22	4:24-26	5:31-35	6:36-40	7:41-45

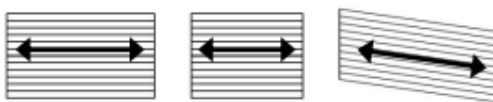



8.4. Grundstücksform


Im alten und im neuen Bestand erhält jede Bewirtschaftungsparzelle aufgrund der Grundstücksform gemäss untenstehender Tabelle eine Anzahl Punkte. Diese Punkte werden mit der Fläche der betreffenden Bewirtschaftungsparzellen multipliziert. Die Punkte aller Bewirtschaftungsparzellen eines Eigentümers 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 (neuer minus alten Bestand) für die Bewertung der Grundstücksform. Die Grundstückform wird bei allen Eigentümern im Minimum mit 1 Punkt bewertet.

Beispiel:

Die gewichtete Beurteilung der Grundstücksformen aller Bewirtschaftungsparzellen eines Eigentümers ergibt im alten Bestand eine mittlere Punktzahl von 5, im neuen Bestand eine mittlere Punktzahl vom 8. Die Differenz von 3 Punkten wird für die Berechnung des Gewichtungsfaktors verwendet.

Tabelle 2: Bewertung der Grundstücksform

Punkte	
11	Hausgrundstücke
8 – 10	 Quadrat-, rechteck-, parallelogramm-förmige Grundstücke
6 – 9	 Trapez- und quadratförmige Grundstücke von kurzer Furchenlänge
4 – 6	 Trapez mit Abkehr
1 - 4	 Unförmige Grundstücke

 Bewirtschaftungsrichtung

8.5. Erschliessung

Für die Punktierung des Wegnetzes ist in der Regel nur die Qualität des Weges entlang der Bewirtschaftungsparzelle massgebend. Im neuen und im alten Bestand erhält jede Bewirtschaftungsparzelle entsprechend ihrer Erschliessung gemäss untenstehender Tabelle eine Anzahl Punkte. Diese Punkte werden mit der Fläche der betreffenden Bewirtschaftungsparzelle multipliziert. Die Punkte aller Bewirtschaftungsparzellen eines Eigentümers 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 Erschliessung wird bei allen Eigentümern im Minimum mit 1 Punkt bewertet.

Die Schätzungskommission kann in begründeten Fällen wesentliche Verbesserungen der Basiserschliessung und Mischformen der Parzellenerschliessung durch Punkte-zuschläge oder –abzüge berücksichtigen.

Beispiel:

Die gewichtete Beurteilung der Erschliessung aller Bewirtschaftungsparzellen eines Eigentümers ergibt im alten Bestand eine mittlere Punktzahl von 3, im neuen Bestand eine mittlere Punktzahl von 7. Die Differenz von 4 Punkten wird für die Berechnung des Gewichtsfaktors verwendet.

Tabelle 3: Bewertung der Erschliessung

Punkte			
	a. <u>Gute Erschliessung</u>		
11	Hausgrundstück		
6	Staatstrasse		
10	Belagsweg / Betonspurweg		
8	Kiesweg		
6	Rasenweg		
	b. <u>Mittlere Erschliessung</u>		
7	Belagsweg / Betonspurweg		
5	Kiesweg		
3	Rasenweg		
	c. <u>Schlechte Erschliessung</u>		
4	Belagsweg / Betonspurweg		
3	Kiesweg		
2	Rasenweg		
1	d. <u>Nicht erschlossen</u>		

9. Fälligkeit, Zahlungspflicht und Pfandrecht

Der definitive Kostenverteiler (Kostenverteiler 2. Phase gemäss BoVO § 42 Abs. 1 Bst. g) wird nach Abschluss aller Bauarbeiten sowie nach Inkrafttreten des neuen Bestandes, der vorübergehenden Mehr- und Minderwerte (sog. Baum- und Stangenschätzung), des Geldausgleichs, der Rechtsbereinigung sowie des Kostenvertailers Phase 1 erstellt.

Fälligkeit und Zahlungspflicht sind in § 52 Absatz 1 BoVO geregelt: "Zahlungspflichtig gegenüber der Genossenschaft ist, wer im Zeitpunkt der Fälligkeit Eigentum an den mit der Zahlungspflicht belasteten Grundstücken hat."

Mit der öffentlichen Auflage der 2. Phase des Kostenvertailers werden die Schlussabrechnungen an alle Kostenpflichtigen versandt. Darin werden die von der Flurgenossenschaft als «Arebeiträge» zw. als «ausserordentliche Beiträge à Konto Kostentreffnis» einverlangten Akontozahlungen angerechnet.

Stichtag für die Fälligkeit gemäss § 52 Absatz 1 BoVO ist das Datum der Schlussabrechnung. Die Zahlungsfrist beträgt 60 Tage und beginnt am Stichtag. Die Schlussrechnung ist innert der Zahlungsfrist zu begleichen, auch wenn eine dagegen erhobene Einsprache oder Beschwerde noch nicht abschliessend entschieden wurde. Für verspätete Zahlungen gilt der von der Generalversammlung der Flurgenossenschaft beschlossene Verzugszins von 5%.

Zuviel bezahlte Restkosten werden innert 30 Tagen nach Ablauf der Zahlungsfrist bzw. nach rechtskräftigem Abschluss von Rechtsverfahren zinslos zurückerstattet, sofern der Flurgenossenschaft von den Betroffenen rechtzeitig die dafür nötigen Informationen zur Zahlungsverbinding bekannt gegeben werden.

Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken, die für die Schlusszahlungen Darlehen aufnehmen müssen, können zur Sicherung des Gläubigers ein gegenüber allen anderen eingetragenen Belastungen vorrangiges Pfandrecht ins Grundbuch eintragen lassen (BoVO § 53 Abs. 1).

Ort, Datum: Laupersdorf, 31.12.2021

Für die Schätzungskommission



Jakob Eggenschwiler
Präsident



Thomas Ackermann
Aktuar