



**Gesamtmelioration Eptingen**

**Information Grundeigentümer**

**Öffentliche Auflage Perimeter**

**Mittwoch, 14. August 2019**



---

# Herzlich Willkommen



# Inhaltsverzeichnis (Block 1: Auflage Perimeter)

---



- **Kurze Zusammenfassung: Warum wollen wir die Gesamtmelioration?**
- **Festlegung des Perimeters**
  - **Grundsätze**
  - **Spezialfälle / Ausnahmen**
- **Gesetzliche Grundlagen/Vorgaben**
  - **Festlegung des Beizugsgebiets (Perimeter)**
  - **Öffentliche Auflage Perimeter**
  - **Meliorationsverfahren**
  - **Nächste Termine / Fragerunde / optional kurze Pause**

# Inhaltsverzeichnis (Block 2: Zusatzinfos GR)

---



- **Entscheid GR Verfahren zur Durchführung der Melioration**
- **Kosten/Finanzierung**
  - **Beiträge Bund/Kanton aktueller Perimeter**
  - **Vorschlag GR zum Beitragssatz Gemeinde**
  - **Grobe Kostenschätzung für Grundeigentümer**
  - **Möglichkeiten zur Steigerung Beitragssatz Bund**
  - **Vorschlag GR zur Verwendung des zusätzlichen Bundesbeitrags**
  - **Verteilung der Restkosten**
- **Generelle Informationen zur Melioration und Perimeter seitens GR**
- **Fragerunde**

# Warum wollen wir die Gesamtmelioration

---



- **Werterhalt von 27 km Flurwegnetz und 34 km Drainage-Hauptleitungen.**
- **Konkurrenzfähige Landwirtschaft**
  - **Erhalten und Fördern einer nachhaltigen Landwirtschaft**
  - **Erhalt der Bodenproduktivität**
- **Schutz vor Naturschäden / Naturgefahren**
- **Ökologische Aufwertung**
- **Gemeinde kann sich 100% der Kosten bei umfassenden Sanierungen an der Infrastruktur nicht leisten.**
- **Durch Beteiligung Bund und Kanton massiv tiefere Kosten für Gemeinde/Grundeigentümer**

# Festlegung Perimeter – Grundsätze

---



- **Bestand Gemeinde Eptingen**
  - Grundstücke sind gut arrondiert und erschlossen
  - Keine eigentliche Landumlegung notwendig
  - Umlegung auf kleinem Raum (z.B. infolge Bachausdolung)
- **Fokus 2. Gesamtmelioration bei Infrastrukturprojekten**
  - Zufahrtsstrassen
  - Drainagen
  - Ausdolung von Bächen
  - Rutschhangsanierungen
  - ....
- **Festlegung Beizugsgebiet**
  - Alle Grundeigentümer werden möglichst gleich behandelt
  - Grundsatzprotokoll zeigt Kriterien für Festlegung des Beizugsgebietes
  - Klarheit für Grundeigentümer wieso in- oder ausserhalb Beizugsgebiet

# Festlegung Perimeter – Grundsätze

---



## Landwirtschaftsgebiet

- **Perimeter umfasst die zu verbessernden Gebiete**
- **Nicht ganzes Gemeindegebiet im Bezugsgebiet**
- **Einbezug des landwirtschaftlich genutzten Gemeindegebiets**
- **Nicht Einbezug des Autobahnbereichs und einzelner gut arrondierte und erschlossenen Grundstücke**
- **Ausserhalb Gemeindegebiet: Einbezug der Gebiete Birchweid und Schmutzbergmatten**

# Festlegung Perimeter – Grundsätze

---



## Abgrenzung zum Wald

- **Einbezug wo:**
  - Arrondierung angezeigt ist
  - Sanierungsbedürftige Landwirtschaftswege oder Entwässerungsleitungen vorhanden sind
- **Möglichst wenige Teilperimeter**
- **Waldbereiche innerhalb von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Perimeter**
- **Abgrenzung von Wald zu Landwirtschaft bei Strassen / Wegen auf Grundstücksgrenze**
- **Bei restlichen Waldrändern technische Abgrenzung**

# Festlegung Perimeter – Grundsätze

---



## Abgrenzung zum Baugebiet

- **Abgrenzung nach Verlauf der Bauzonengrenze gemäss gültigem Zonenplan Siedlung.**
- **Bei unzweckmässigem Verlauf der Zonengrenze / Grundstücke durch Zonengrenze zerschnitten: Zuweisung in Abhängigkeit von:**
  - landwirtschaftlichen Arrondierungsbedarfs (Parzellengrösse, Verteilung Baugebiet I Kulturland, Zweckmässigkeit Zonengrenze)
  - effektiven Arrondierungsmöglichkeiten.

# Festlegung Perimeter –Spezialfälle/Ausnahmen

---



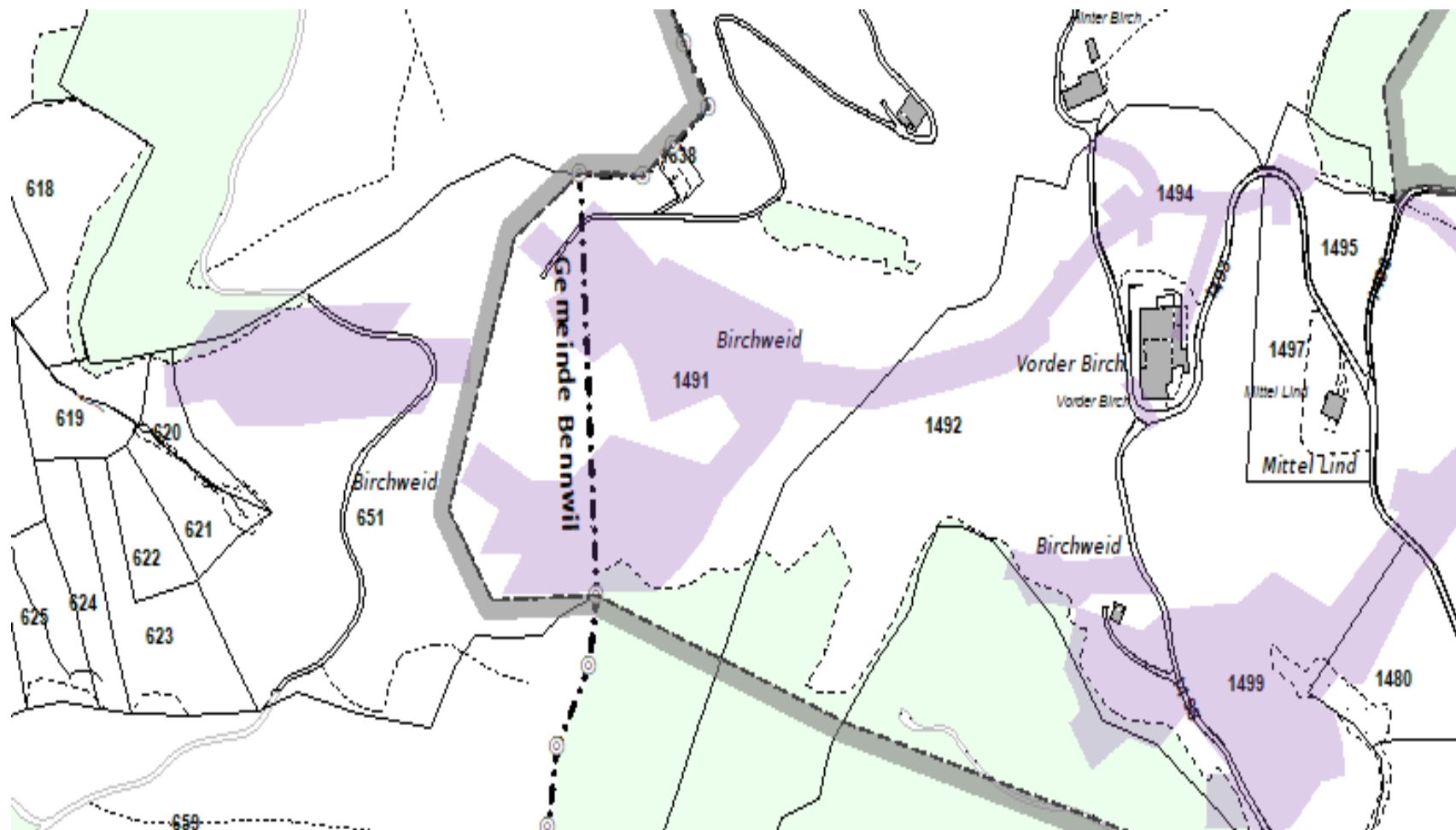
## Flur /Wald

- **Ausnahmen vom Grundsatz «Beizugsgebiet innerhalb Gemeindegebiet»:**
  - Schmutzberg (Läufelfingen)
  - Birchweid (Bennwil)
- **Vorhandene Drainagen mit Entwässerung nach Eptingen**
- **Hofzufahrt über Gemeindegebiet von Läufelfingen (Schmutzberg)**
- **Allfällige Sanierungsmassnahmen nötig**

# Festlegung Perimeter –Spezialfälle/Ausnahmen



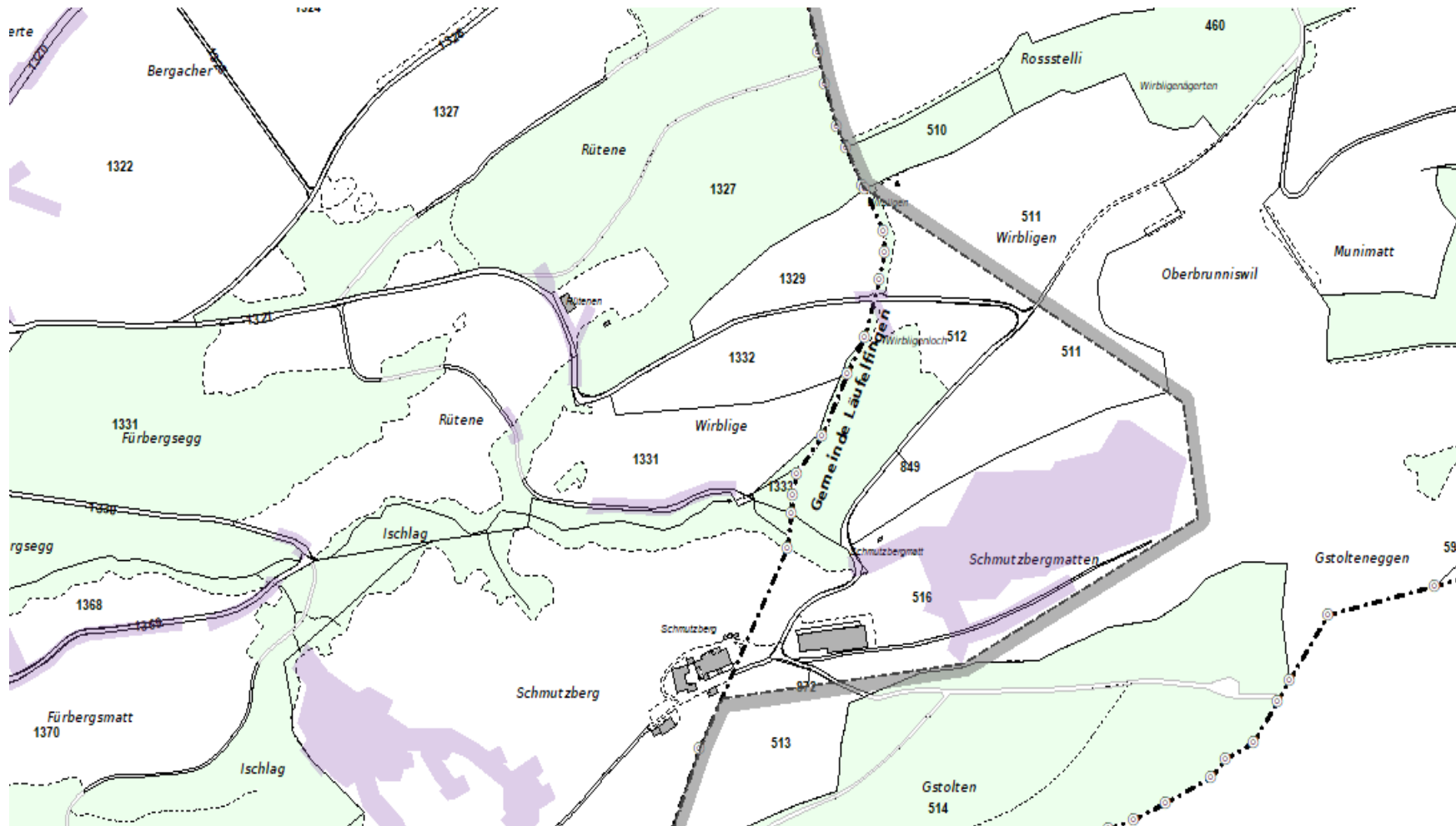
## Birchweid



# Festlegung Perimeter –Spezialfälle/Ausnahmen



## Schmutzberg

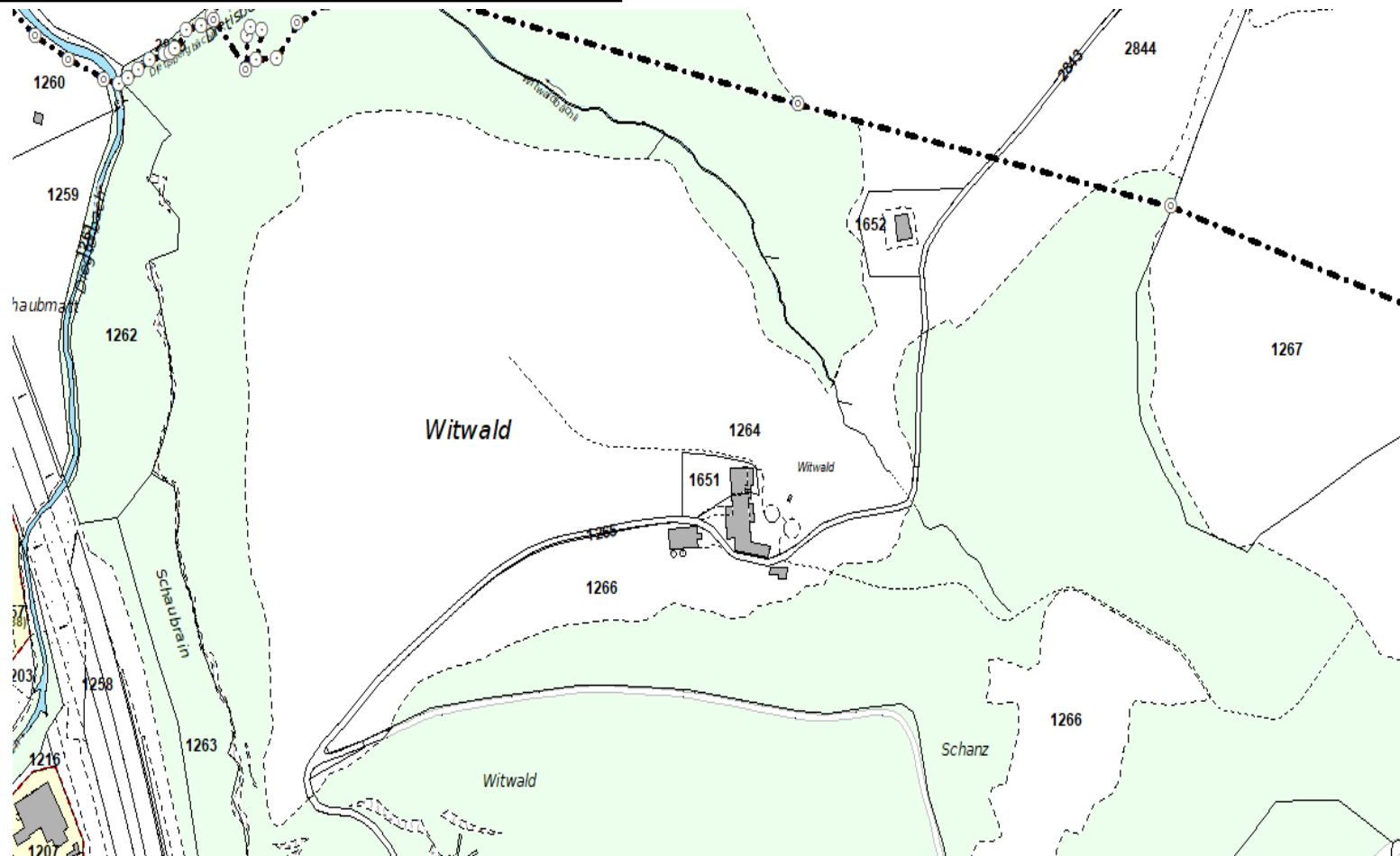


# Festlegung Perimeter –Spezialfälle/Ausnahmen



- **Ausnahmen vom Grundsatz «Einbezug des gesamten landwirtschaftlich genutzten Gemeindegebiets»**

## Zufahrt und Gebiet Hof Wittwald

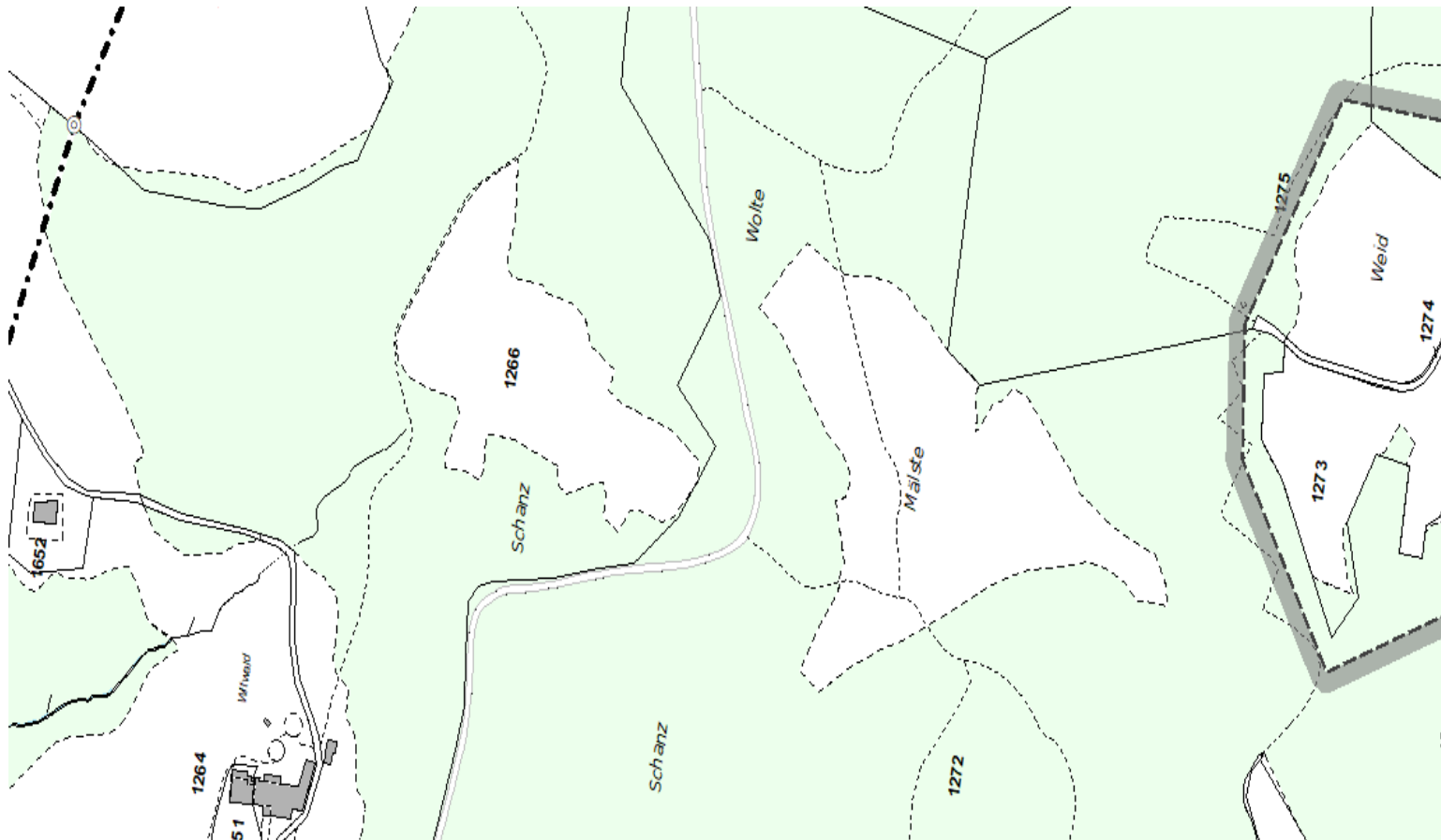


# Festlegung Perimeter –Spezialfälle/Ausnahmen



- **Ausnahmen vom Grundsatz «Einbezug des gesamten landwirtschaftlich genutzten Gemeindegebiets»**

## Waldlichtungen im Gebiet Wittwald



# Festlegung Perimeter –Spezialfälle/Ausnahmen

---



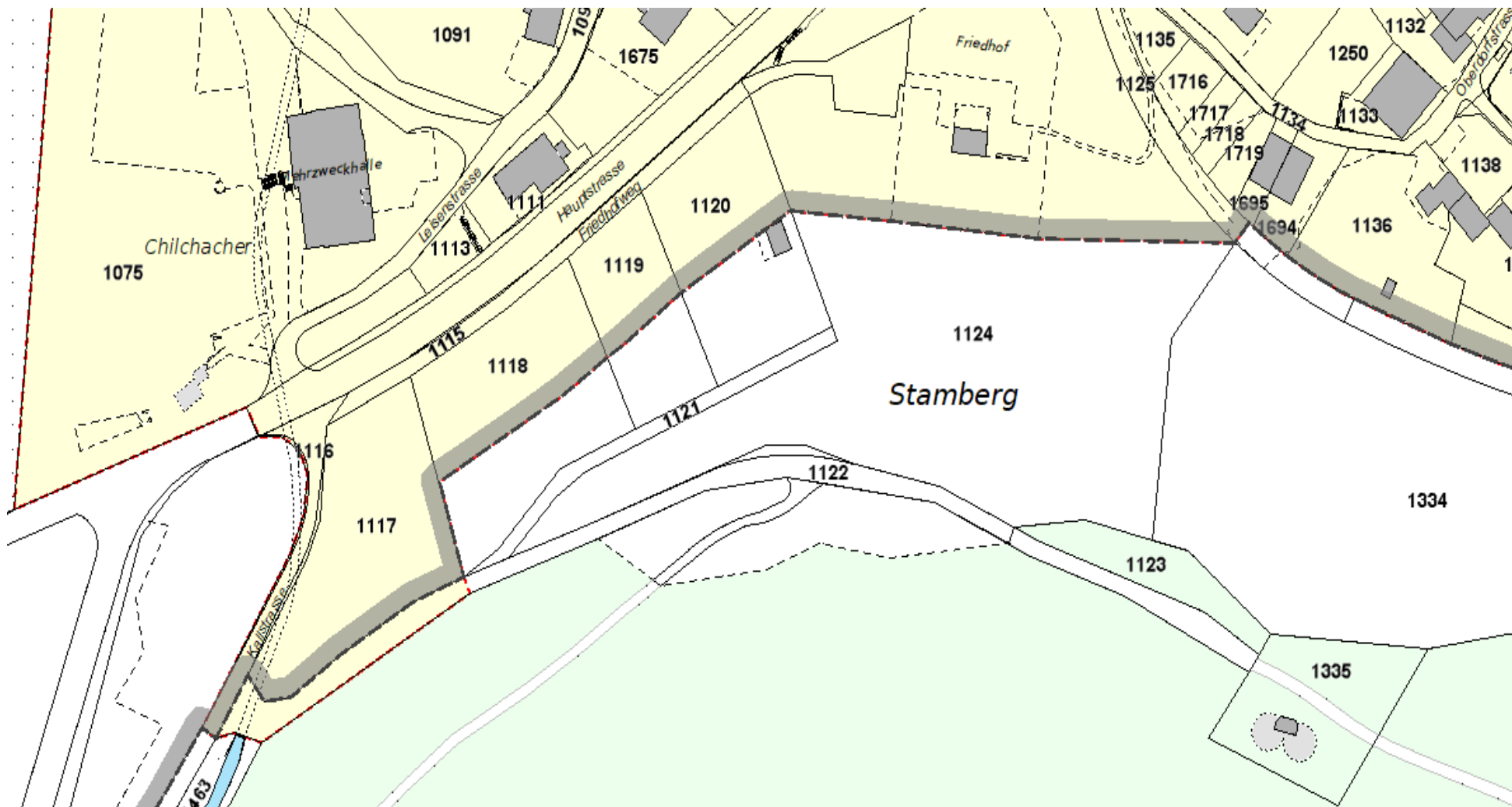
## Siedlungsgebiet Dorf

- **Im Bereich des Siedlungsgebietes wird die Grenze des Bezugsgebiets grundsätzlich auf die Bauzonengrenze gelegt. In einigen Fällen macht jedoch eine Abweichung von diesem Grundsatz Sinn.**

# Festlegung Perimeter –Spezialfälle/Ausnahmen



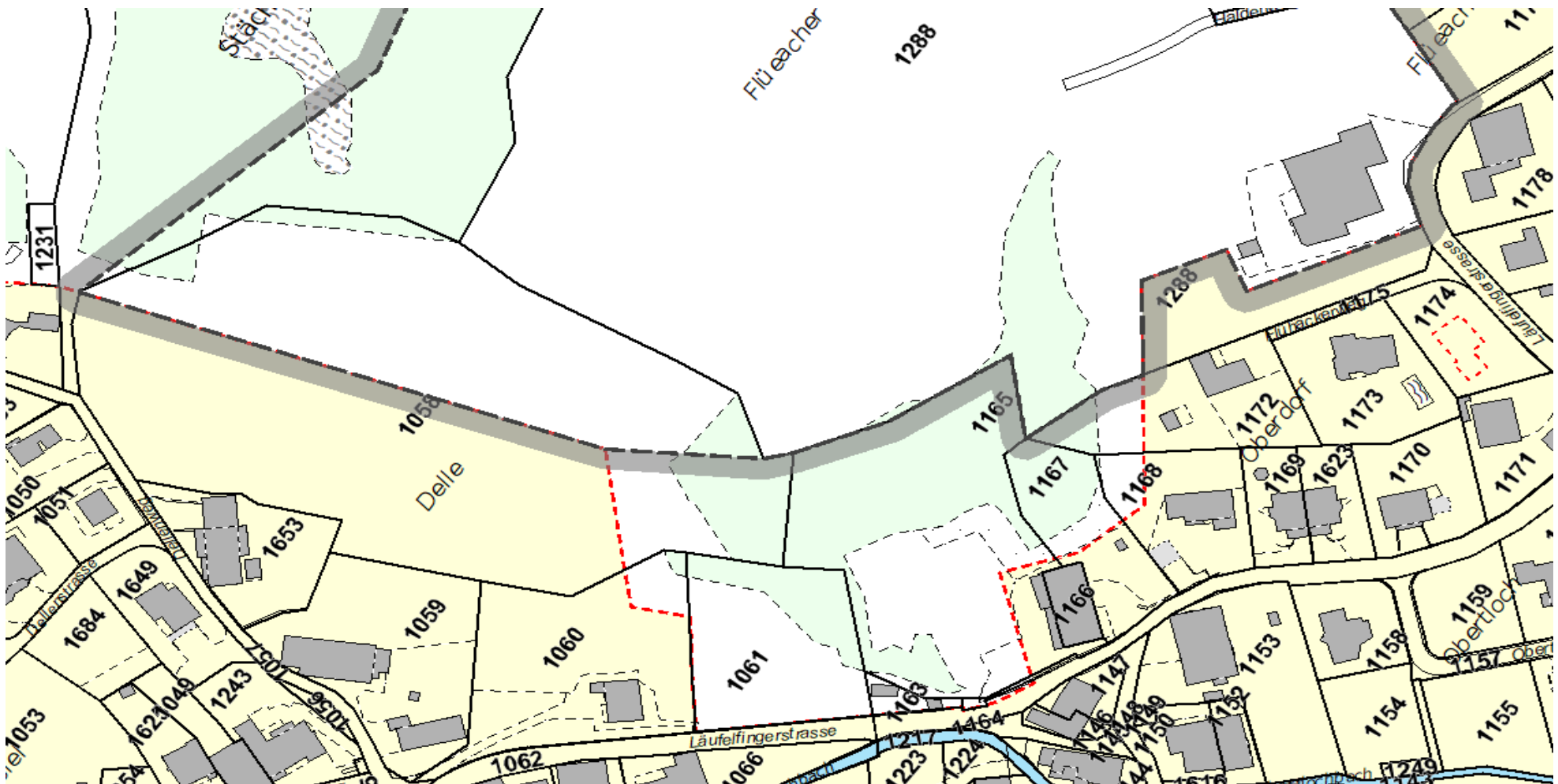
## Stamberg



# Festlegung Perimeter –Spezialfälle/Ausnahmen



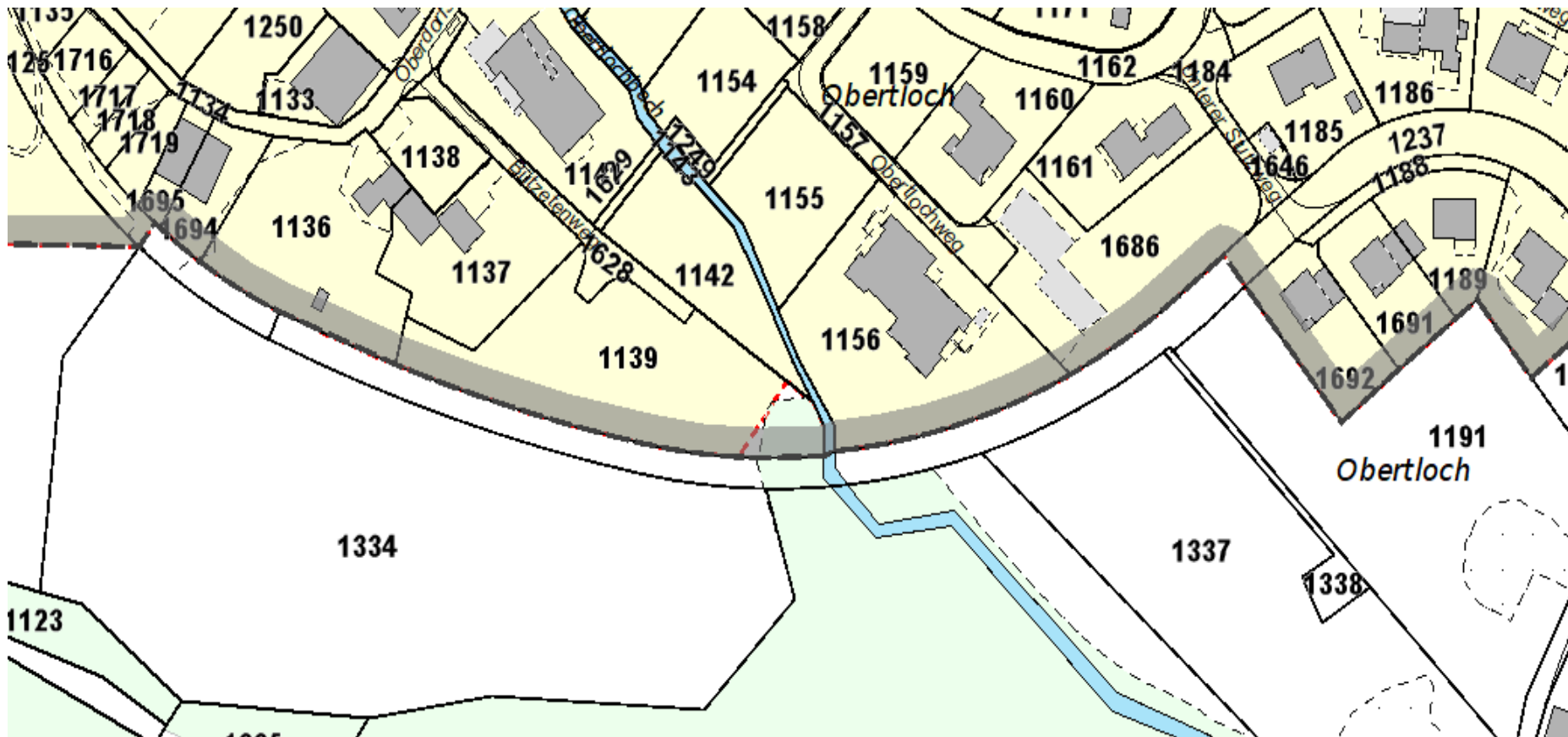
## Delle / Flüeacker



# Festlegung Perimeter –Spezialfälle/Ausnahmen



## Obertloch



# Festlegung des Beizugsgebiets

## Gesetzliche Grundlagen

### Landwirtschaftsgesetz BL (LG BL)

#### § 28 Einleitung des Verfahrens bei Gesamtmeliorationen

Abs. 1 Der Gemeinderat beschliesst den Perimeter im Einvernehmen mit dem LZE und legt ihn während 30 Tagen öffentlich auf. Kommt keine Einigung zustande, entscheidet der Regierungsrat.

#### § 28 Einleitung des Verfahrens bei Gesamtmeliorationen

Abs. 2 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hingewiesen. Sie können innerhalb der Auflagefrist schriftlich und begründet Beschwerde beim Regierungsrat erheben. Der Regierungsrat entscheidet über die Beschwerden und genehmigt den bereinigten Perimeter. Das Verfahren ist unter Vorbehalt von § 20 Absatz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 13. Juni 1988 kostenlos.

# Festlegung des Beizugsgebiets

## Gesetzliche Grundlagen

### Bodenverbesserungsverordnung BL (BoV)

#### § 12 Grundsätze zur Ausscheidung des Beizugsgebietes

- Abs. 1 Das Beizugsgebiet umfasst die Gesamtheit der in eine Bodenverbesserung einbezogenen Grundstücke.
- Abs. 2 Das Beizugsgebiet ist auf natürliche und wirtschaftliche Zusammenhänge sowie auf die raumplanerischen, landwirtschaftlichen und ökologischen Verhältnisse auszurichten.
- Abs. 3 Wird mit einer Bodenverbesserung zusätzlich nichtlandwirtschaftlicher Nutzen geschaffen, ist das Beizugsgebiet entsprechend auszuscheiden, sofern die Personen, welche den Nutzen daraus ziehen, die zusätzlichen Kosten übernehmen.

# Festlegung des Beizugsgebiets

## Gesetzliche Grundlagen

### Einführungsgesetz zum Eidg. Zivilgesetzbuch (EG ZGB)

#### § 143 Bodenverbesserungen im Baugebiet

Liegen sachliche Gründe vor, kann eine Bodenverbesserung Flächen in Bau und Spezialzonen miteinbeziehen. In diesem Fall gelten die Bodenverbesserungsbestimmungen für das Zustandekommen des Unternehmens sowie das weitere Verfahren. In der Regel werden keine staatlichen Beiträge an diese Flächen ausgerichtet.

# Praxis Regierungsrat und Kantonsgericht BL

## Festlegung Beizugsgebiet / Urteil Kantonsgericht v. 15.3.2006

... Das Umlegungsprojekt ist so zu begrenzen, dass der Zweck des Unternehmens optimal erreicht werden kann. Im Interesse der Gesamtmelioration ist es nicht zu vermeiden, dass zum Teil auch Parzellen einbezogen werden, die für sich betrachtet nicht unbedingt einer Umlegung bedürfen. Im vorliegenden Fall wurde der innere Perimeter im Interesse des Gelingens des ganzen Unternehmens sowie optimaler Austausch- und Zusammenlegungsmöglichkeiten an die heute rechtsgültige Bauzonengrenze gelegt. Der Perimeter umfasst folglich die Landwirtschaftszone der Gemeinde ..., womit grössere Lücken mitten im Beizugsgebiet sowie Ausfransungen an der Perimetergrenze vermieden werden können. Es ergibt sich ferner für die technische Bearbeitung der Melioration ein grösserer Spielraum im Hinblick auf die Grenzberichtigungen sowie im Hinblick auf die Auflösung der vielfältigen beschränkten dinglichen Rechte, weshalb das öffentliche Interesse grundsätzlich zu bejahen ist. ... Bestritten wird der Einbezug einzelner Parzellen in den Perimeter, was weitgehend eine Frage der Verhältnismässigkeit bzw. der Notwendigkeit darstellt. ...

### Überprüfung der Notwendigkeit und Verhältnismässigkeit:

- Ist der Einbezug der betreffenden Parzellen geeignet und erforderlich?
- Ist die Verhältnismässigkeit von Eingriffszweck und Eingriffswirkung (Zumutbarkeit des Eingriffs) zu bejahen?

# Praxis Regierungsrat und Kantonsgericht BL

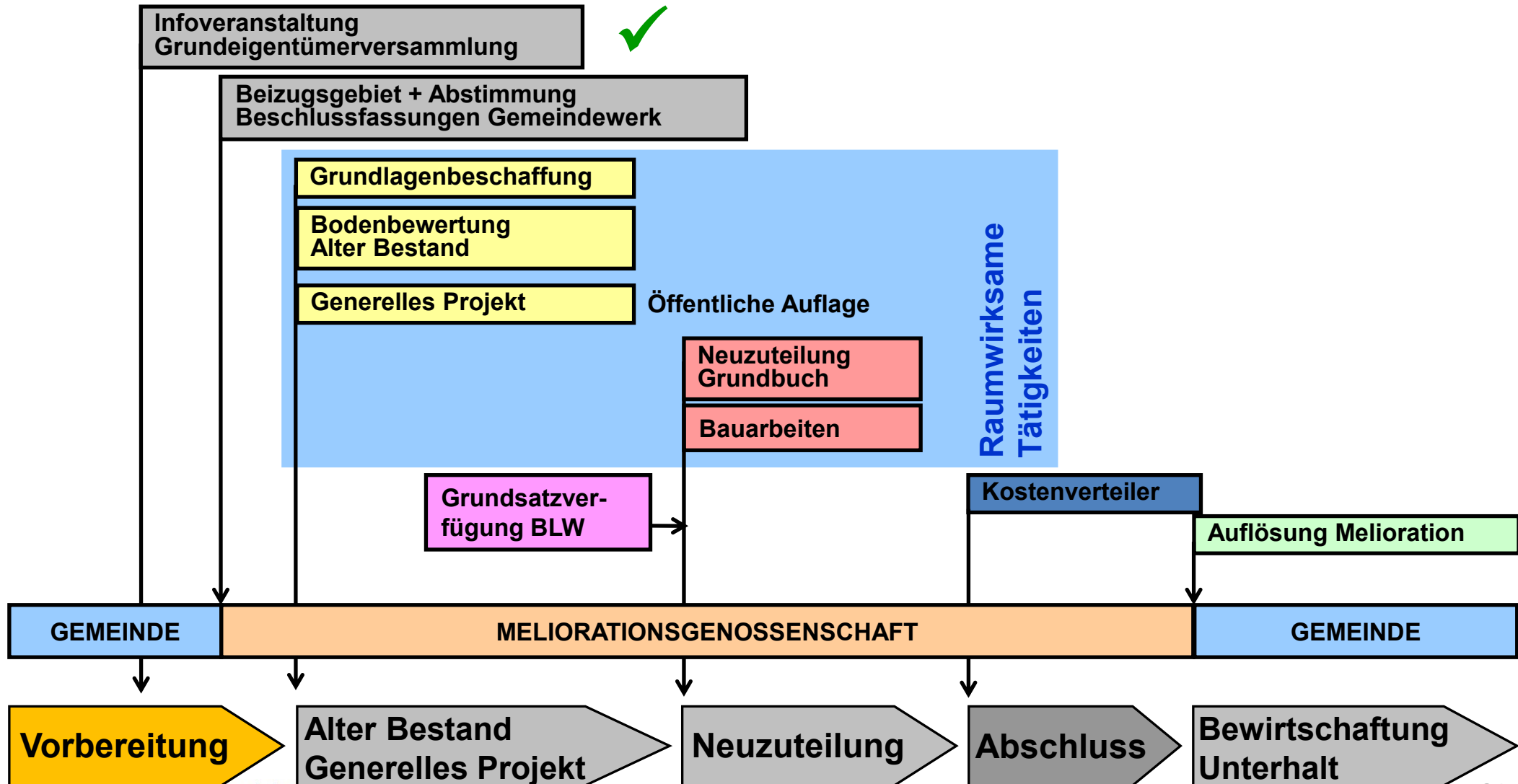
## Festlegung Beizugsgebiet / Urteil Kantonsgericht v. 15.3.2006

... Somit kann festgehalten werden, dass die Festlegung des inneren und äusseren Perimeters zumindest nicht willkürlich erfolgt ist. Das Beizugsgebiet umfasst primär die heutige Landwirtschaftszone der Gemeinde ... Dabei ist die innere Perimetergrenze hauptsächlich an die bis heute rechtsgültige Bauzonengrenze gelegt worden, was eine sinnvolle Grenzziehung darstellt, zumal diese Vorgehensweise eine rechtsgleiche Behandlung aller Parzellen garantiert. Von wenigen Ausnahmen abgesehen, in denen die betreffenden Parzellen mehrheitlich in der Bauzone lagen und somit aus dem Perimeter entlassen wurden, sind alle sich in der Landwirtschaftszone befindenden Parzellen in das Beizugsgebiet einbezogen worden. Inwiefern der planfestsetzenden Behörde eine rechtsungleiche Behandlung bei der Perimeterfestlegung vorgeworfen werden kann, ist bei dieser Vorgehensweise nicht ersichtlich.

# Ablauf Perimeterauflage



# Meliorationsverfahren



## Nächste Termine und Fragerunde

- **Öffentliche Auflage Perimeter vom 15. August bis 14. September 2019 (Gemeindeverwaltung und Homepage)**
- **Auskunftserteilung für Grundeigentümer:**
  - Donnerstag, 22. August 2019, 14:30 bis 16:00 Uhr
  - Mittwoch, 4. September 2019, 19:30 bis 21:00 Uhr
- **Beschwerdefrist Stichtag: Samstag, 14. September 2019**

# Fragen und optional kurze Pause

# Entscheid GR Verfahren Melioration

---



**Festlegung des Verfahrens: Gemäss §21 der Bodenverbesserungsverordnung (BoV) legt der Gemeinderat das Verfahren fest**

- **Der GR hat sich anlässlich der Sitzung vom 27. Mai 2019 für die Durchführung der Melioration im Gemeindeverfahren entschieden.**
- **Folgende Gründe waren für den Entscheid ausschlaggebend:**
  - Ein Grossteil der sanierungsbedürftigen Infrastruktur ist in der Verantwortlichkeit der Gemeinde (Strassen, Drainagen)
  - Knapp 3/4 der Grundeigentümer kommen aus Eptingen
  - Keine grossen Landumlegungen nötig, da bereits abgeschlossen
  - Nicht beitragsberechtigzte Verwaltungskosten (Kommission und Nebenkosten) können von der Gemeinde übernommen werden (Entscheid EGV nötig!)

# Kosten / Finanzierung

---



## Beiträge Bund/Kanton basierend auf aktuellem Perimeter

- **Der Kantonsbeitrag beträgt 38.1 % und der Bundesbeitrag mind. 38.1% (Mittelwert aus Perimeteranteil Hügelizeone 37% und Anteil Bergzone II 40%, vgl. SVV Art. 14 Abs. 1)**
- **Total mindestens 76.2% Beitrag von Bund/Kanton**
  
- **Achtung: je nach Einsprachen und Änderungen am Perimeter können sich obige Beitragssätze noch ändern**

# Kosten / Finanzierung

---



## Vorschlag GR zum Beitragssatz Gemeinde

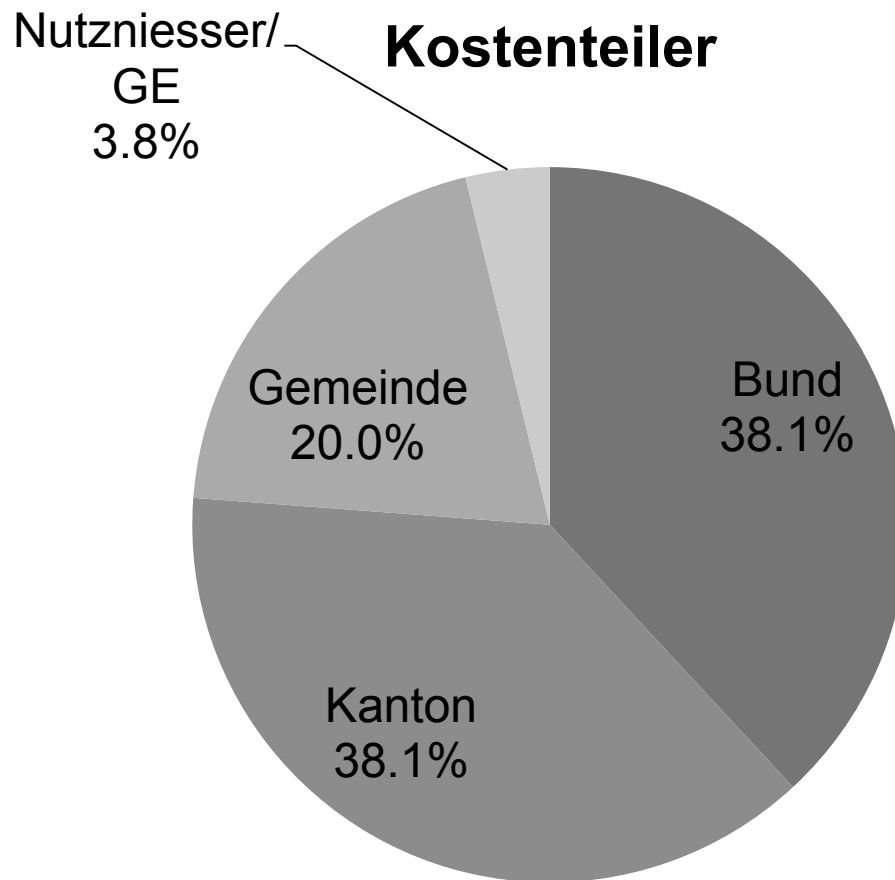
- **Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 12. August 2019 einen Beitragssatz von 20% beschlossen und wird diesen der EGV vorlegen.**
- **Folgende Gründe waren für den Entscheid ausschlaggebend:**
  - Ein Grossteil der sanierungsbedürftigen Infrastruktur ist in der Verantwortlichkeit der Gemeinde (Strassen, Drainagen)
  - Es sind bereits Rückstellungen in der Höhe von CHF 1'100'000 für das Projekt Melioration vorhanden
  - Aufgrund der langen Projektlaufzeit (> 10 Jahre) kann der restliche Betrag in moderaten Summen über die Laufzeit des Projekts budgetiert werden.
  - Grundeigentümer, welche nicht gross von der Melioration profitieren, sollen nicht über Gebühr belastet werden.
  - «Gut Schweizerische Kompromisslösung»

# Kosten / Finanzierung

---



## Grobe Kostenschätzung für Grundeigentümer



# Kosten / Finanzierung



## Grobe Kostenschätzung für Grundeigentümer

- Kostenschätzung für Vermessung, Verwaltung und Nutzungsplanung basierend auf Vorstudie
- Kosten Verwaltung und Nutzungsplanung (nicht beitragsberechtigt) übernimmt Gemeinde
- Kostenschätzung Melioration Fr. 10'000'000 (Vorstudie: Fr. 8'860'000 + 13%)

	Bund		Kanton		Gemeinde		Nutzniesser /Grundeigentümer		Total
	Anteil	Fr.	Anteil	Fr.	Anteil	Fr.	Anteil	Fr.	Fr.
<b>Melioration</b>	<b>38.1%</b>	<b>3'810'000</b>	<b>38.1%</b>	<b>3'810'000</b>	<b>20.0%</b>	<b>2'000'000</b>	<b>3.8%</b>	<b>380'000</b>	<b>10'000'000</b>
Vermessung	25.0%	80'000	25.0%	80'000	25.0%	80'000	25.0%	80'000	320'000
Verwaltung					100.0%	240'000			240'000
Nutzungsplanung					100.0%	80'000			80'000
<b>Total</b>		<b>3'890'000</b>		<b>3'890'000</b>		<b>2'400'000</b>		<b>460'000</b>	<b>10'640'000</b>
							<b>pro Hektare</b>	<b>620.9</b>	
							<b>pro Are</b>	<b>6.2</b>	
							<b>pro m2</b>	<b>0.06</b>	

# Kosten / Finanzierung

---



## Möglichkeiten zur Steigerung des Beitragssatzes Bund

- **Zusatzbeiträge des Bundes können bei optimaler Planung (Ökologische Projekte, Erhalt Fruchtfolgeflächen und topographischen Schwierigkeiten) bis auf max. 50% steigen**
- **Die entsprechenden Massnahmen im Generellen Projekt werden mit Zusatzprozenten je nach Umfang bewertet (1-3 Prozent)**

# Kosten / Finanzierung

---



## Vorschlag GR zur Verteilung allfälliger zusätzlichen Bundesbeiträge

- **Der GR hat an der Sitzung vom 12. August 2019 beschlossen, dass allfällige zusätzliche Bundesbeiträge folgendermassen aufgeteilt werden:**
  - $\frac{3}{4}$ -Anteil der zusätzlichen Beiträge zugunsten der Gemeinde
  - $\frac{1}{4}$ -Anteil der zusätzlichen Bundesbeiträge zugunsten Nutzniesser/GE
- **Folgende Gründe waren für den Entscheid ausschlaggebend:**
  - Die Gemeinde beteiligt sich mit einem «stolzen» Betrag inkl. dem nicht beitragsberechtigten Posten Verwaltung (Kommissionen und Nebenkosten). Dafür soll sie bei den zusätzlichen Bundesbeiträgen mehr profitieren.
  - Der Beitragssatz für die Nutzniesser/GE soll nicht auf 0% sinken können. Verhinderung von Kostenüberschreitung aufgrund «Wunschkonzert» und Fairness gegenüber Einwohner in der Bauzone.
  - «Gut Schweizerische Kompromisslösung»
- **Entscheid EGV nötig**

# Kosten / Finanzierung



## Vorschlag GR zur Verteilung allfälliger zusätzlichen Bundesbeiträge

### Beispiel mit Zusatzbeiträgen Bund 45%

	Bund		Kanton		Gemeinde		Nutzniesser /Grundeigentümer		Total
	Anteil	Fr.	Anteil	Fr.	Anteil	Fr.	Anteil	Fr.	Fr.
<b>Melioration</b>	<b>45.0%</b>	<b>4'500'000</b>	<b>38.1%</b>	<b>3'810'000</b>	<b>14.8%</b>	<b>1'480'000</b>	<b>2.1%</b>	<b>210'000</b>	<b>10'000'000</b>
Vermessung	25.0%	80'000	25.0%	80'000	25.0%	80'000	25.0%	80'000	320'000
Verwaltung					100.0%	240'000			240'000
Nutzungsplanung					100.0%	80'000			80'000
<b>Total</b>		<b>4'580'000</b>		<b>3'890'000</b>		<b>1'880'000</b>		<b>290'000</b>	<b>10'640'000</b>
							<b>pro Hektare</b>	<b>391.4</b>	
							<b>pro Are</b>	<b>3.9</b>	
							<b>pro m2</b>	<b>0.04</b>	

# Kosten / Finanzierung



## Direktvergleich

### Ohne zusätzliche Bundesbeiträge

	Bund		Kanton		Gemeinde		Nutzniesser /Grundeigentümer		Total
	Anteil	Fr.	Anteil	Fr.	Anteil	Fr.	Anteil	Fr.	Fr.
<b>Melioration</b>	<b>38.1%</b>	<b>3'810'000</b>	<b>38.1%</b>	<b>3'810'000</b>	<b>20.0%</b>	<b>2'000'000</b>	<b>3.8%</b>	<b>380'000</b>	<b>10'000'000</b>
Vermessung	25.0%	80'000	25.0%	80'000	25.0%	80'000	25.0%	80'000	320'000
Verwaltung					100.0%	240'000			240'000
Nutzungsplanung					100.0%	80'000			80'000
<b>Total</b>		<b>3'890'000</b>		<b>3'890'000</b>		<b>2'400'000</b>		<b>460'000</b>	<b>10'640'000</b>
							<b>pro Hektare</b>	<b>620.9</b>	
							<b>pro Are</b>	<b>6.2</b>	
							<b>pro m2</b>	<b>0.06</b>	

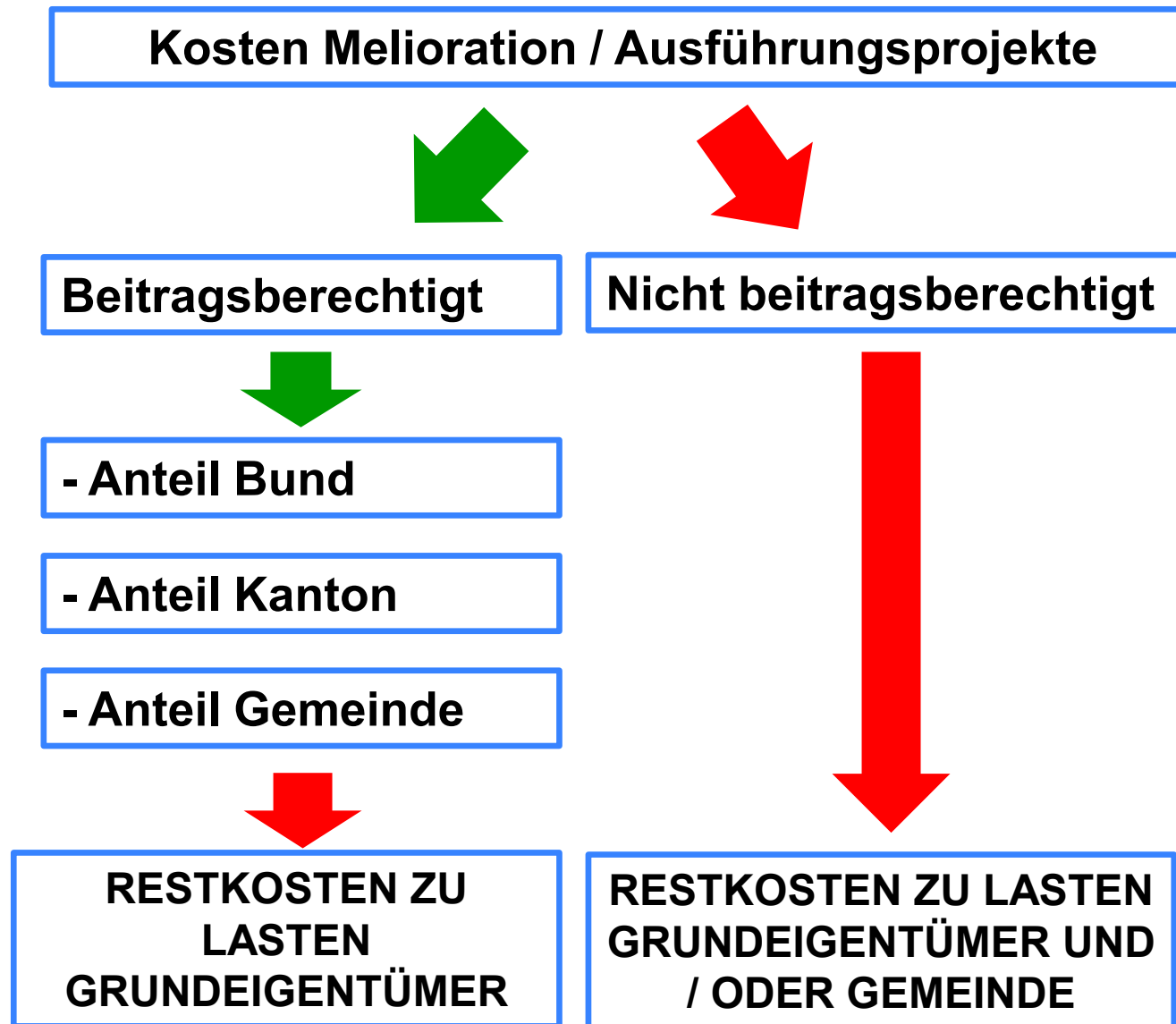
### Mit zusätzlichen Bundesbeiträgen

	Bund		Kanton		Gemeinde		Nutzniesser /Grundeigentümer		Total
	Anteil	Fr.	Anteil	Fr.	Anteil	Fr.	Anteil	Fr.	Fr.
<b>Melioration</b>	<b>45.0%</b>	<b>4'500'000</b>	<b>38.1%</b>	<b>3'810'000</b>	<b>14.8%</b>	<b>1'480'000</b>	<b>2.1%</b>	<b>210'000</b>	<b>10'000'000</b>
Vermessung	25.0%	80'000	25.0%	80'000	25.0%	80'000	25.0%	80'000	320'000
Verwaltung					100.0%	240'000			240'000
Nutzungsplanung					100.0%	80'000			80'000
<b>Total</b>		<b>4'580'000</b>		<b>3'890'000</b>		<b>1'880'000</b>		<b>290'000</b>	<b>10'640'000</b>
							<b>pro Hektare</b>	<b>391.4</b>	
							<b>pro Are</b>	<b>3.9</b>	
							<b>pro m2</b>	<b>0.04</b>	

# Kosten / Finanzierung



## Verteilung der Restkosten





**Wie werden die Restkosten zwischen den Nutzniessern (Grundeigentümer) aufgeteilt?**

- **Die Restkosten werden unter Berücksichtigung des Nutzens verteilt. Hierfür können Akonto-Zahlungen (Arenbeiträge) eingefordert werden** (§27, Absatz 5, Landwirtschaftsgesetz)

**→ Es zahlen nicht alle Grundeigentümer gleich viel, sondern entsprechend wie stark sie profitieren (z.B. neue Hofzufahrt, Wasserversorgung, neue Drainagen etc.).**

# Generelle Informationen zur Melioration und Perimeter seitens GR

---



- Nur Grundeigentümer im Perimeter profitieren von den Beiträgen, alles ausserhalb des Perimeters ist nicht beitragsberechtigt.
- Da die Gesamtmelioration ein langfristiges Projekt ist (>10 Jahre) kann es für unschlüssige Grundeigentümer Sinn machen im Perimeter zu sein, obwohl aktuell vielleicht noch kein Bedarf notwendig ist. Was ist z.B. in 5 Jahren?
- Bietet die optimale Plattform für eine Diskussion über die zukünftige Gestaltung des landw. Raums und der Infrastruktur (z.B. Wie viele und in welchem Ausbaustandard benötigen wir Strassen, Trinkwasser, Ökologische Massnahmen etc.)
- Falls die Gesamtmelioration zustande kommt, wird die finanzielle Priorität diesem Projekt zukommen. Das heisst, Investitionen ausserhalb des Perimeters (landw. Zone) werden nicht prioritär behandelt.
- Der Gemeinderat möchte alle Beteiligten ins Boot holen → Die Grundeigentümer deren Unterstützung eine Voraussetzung ist, damit die Melioration überhaupt gemacht werden kann, sowie die Einwohnergemeinde, welche die nötigen Geldmittel spricht.
- Ohne rechtsgültigen Perimeter gibt es keine Gesamtmelioration → Alle alternativen Massnahmen sind für die Nutzniesser/GE und Gemeinde teurer.



# Fragerunde



**Herzlichen Dank für die  
Teilnahme**