

Flurgenossenschaft Breitenbach-Büsserach

Güterregulierung Breitenbach – Büsserach

Bonitierungsgrundsätze



28.05.2026 | Version 004

Flurgenossenschaft Breitenbach-Büsserach Heiner Studer Bahnhofstrasse 73 9320 Arbon	Verfahrensbegleitung Amt für Landwirtschaft Solothurn Norbert Emch Hauptgasse 72 4509 Solothurn
Schätzungskommission Jakob Eggenschwiler (Präsident) Viktor Marti (Vize-Präsident) Andreas Schwab (Aktuar) Franz Birrer	Technische Leitung BSB + Partner Ingenieure und Planer AG Thomas Niggli Von Roll-Strasse 27 4702 Oensingen

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Bonitierungsanleitung Güterregulierung Breitenbach – Büsserach	66170	15
Koreferat	Datum	Kürzel
Matthias Wyss	22.05.2026	wys
Ablageort	Gedruckt	
https://bsbpartnerch.sharepoint.com/sites/66170GterregulierungBreitenbach-Bsserach/Freigegebene/Dokumente/General/.100 Alter Bestand/.110 Bonitierung/Bonitierungsgrundsätze/Bonitierungsgrundsätze GRBB.docx	08.06.2026	

Änderungsverzeichnis

001	Entwurf z.H. Schätzungskommission	tni	03.03.2026
002	Überarbeitung mit Schätzungskommission	tni	02.04.2026
003	Nach kantonalen Vorprüfung	tni	16.05.2026
004	Definitive Version, Freigabe Schätzungskommission	tni	28.05.2026

Original-Auflageexemplar

**Öffentliche Auflage
vom 12.06.2026 bis 13.07.2026**

zur Einsprache berechtigtes Dokument

Beschlossen von der Schätzungskommission am 3. Juni 2026

Jakob Eggenschwiler, Präsident:

Andreas Schwab, Aktuar:

Freigabe zur Auflage

Amt für Landwirtschaft:

Bestätigung Auflageexemplar (Datum, Stempel, Unterschrift)

Gemeinde Breitenbach

Gemeinde Büsserach

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1.	Aufgabe der Bonitierung	5
1.2.	Zuständige Organe	5
1.3.	Rechtliche Grundlagen	5
2.	Bodenkartierung	5
3.	Bonitierungswert	6
4.	Abzüge und Pauschalbewertungen	7
4.1.	Geländeneigung	7
4.2.	Coupierte Grundstücke	7
4.3.	Waldränder, Hecken, Feld- und Ufergehölze	8
4.4.	Wege und Wegrechte	9
4.5.	Bauland	9
4.6.	Hofraum	9
4.7.	Vernässtes Land	9
4.8.	Gewässer / Gewässerraum	10
4.9.	Wald	10
4.10.	Naturschutzflächen	10
4.11.	Grundwasserschutzzonen	11
4.12.	Belastete Standorte	11
4.13.	Schiessanlagen	11
4.14.	Schadstoffe	11
5.	Mehr- und Minderwerte	12
5.1.	Leitungsstangen	12
5.2.	Schächte	12
5.3.	Erdverlegte Leitungen	13
5.4.	Obstbäume	13
5.5.	Wald	13
5.6.	Verunkrautete Parzellen	13
6.	Bereinigung der Dienstbarkeiten	14
7.	Allgemeiner Abzug	14
8.	Abgeltung Mehr- und Minderzuteilungen	15

1. Einleitung

1.1. Aufgabe der Bonitierung

Die Aufgabe der Bonitierung liegt darin, den Grundbesitz eines jeden beteiligten Grundeigentümers nach einheitlichen und gleichen Grundsätzen zu bewerten, damit im Rahmen der Güterregulierung das Realersatzprinzip gewährleistet ist (jeder erhält für sein Grundeigentum gleichwertigen Ersatz). Dazu werden bei der Bonitierung mittels einer konstanten Bewertung aller Grundstücke im Bezugsgebiet Tauschwerte festgelegt, welche den Wert aus landwirtschaftlicher Sicht widerspiegeln. Diese Tauschwerte ermöglichen, dass gute und weniger gute Böden sowie ebene und geneigte Flächen im Umlegungsverfahren unter Berücksichtigung ihres Wertes gegeneinander ausgetauscht werden können. Die Tauschwerte werden nach einem definierten Punkierungssystem ermittelt und als Bonitierungswerte bezeichnet.

Eine in all ihren Auswirkungen richtige und zweckdienliche Bewertung ist nur möglich, wenn über die Grundsätze des anzuwendenden Bonitierungssystem Klarheit herrscht. Vor der Bonitierung werden deshalb die hier vorliegenden Bonitierungsgrundsätze festgehalten.

1.2. Zuständige Organe

Die Zuständigkeit für Bewertungen der Grundstücke im Güterregulierungsverfahren ist im § 41 der Verordnung über die Bodenverbesserung in der Landwirtschaft vom 24. August 2004 (BoVO, BGS 923.12) und in § 21 Abs 1 Bst a), b) und c) der Statuten der Flurgenossenschaft Breitenbach-Büsserach vom 7. Februar 2015 geregelt. Ausgeführt wird die Bonitierung durch die Schätzungskommission der Flurgenossenschaft Breitenbach-Büsserach gemeinsam mit der Technischen Leitung (BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG, Oensingen).

1.3. Rechtliche Grundlagen

- Statuten der FG Breitenbach-Büsserach gemäss Beschluss 1. GV vom 07.02.2015 (Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2016/773 vom 03.05.2016).
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 4. Dezember 1994 (Landwirtschaftsgesetz, BGS 921.11).
- Allgemeine Landwirtschaftsverordnung vom 23. Januar 1996 (ALV; BGS 921.12).
- Verordnung über die Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft vom 24. August 2004 (Bodenverbesserungsverordnung, BoVO; BGS 923.12).

2. Bodenkartierung

Als Grundlage für die Bonitierung dient die 2018 von der Firma «Gasche Bodengutachten GmbH» erarbeitete Bodenkarte. Im Rahmen der Bodenkartierung wird unter anderem die Bodenpunktzahl bestimmt, welche die für das Pflanzenwachstum massgeblichen Bodeneigenschaften bewertet. Die Bewertung erfolgt, unter Berücksichtigung von Laboruntersuchungen, nach den Richtlinien der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (ART). Auf der Bodenkarte werden Flächenteile gleicher Bodenqualität ausgeschieden und jeder Bodenqualität eine Bodenpunktzahl (Maximum 100 Punkte) zugewiesen.

3. Bonitierungswert

Bei der Bonitierung werden auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche zusätzlich zur Bodenqualität Faktoren wie Geländeneigung, Waldrand (Schatten) oder Böschung berücksichtigt, welche für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung hindernd sind. Diese landwirtschaftlichen Limitierungen werden von der Bodenpunktzahl in Abzug gebracht. Liegt zum Beispiel ein Grundstück direkt am Wald, so wird die Bodenpunktzahl auf der Fläche des Schattenwurfs um 50 % reduziert.

Die Abzüge werden auf den Punkt genau ermittelt, von der Bodenpunktzahl in Abzug gebracht und der so berechnete Wert am Schluss auf die nächste 4-er Zahl auf- oder abgerundet. Die Böden werden so in 25 verschiedene Klassen zwischen 4 Punkte und 100 Punkten eingeteilt.

Es gilt:

Bodenpunktzahl minus Summe der Abzüge = Bonitierungswert
--

Beispiel:

Ein Boden wurde bei der Bodenkartierung mit 60 Bodenpunkten bewertet. Auf Grund der Hangneigung wurde bei der Bonitierung 25 % der Bodenpunkte abgezogen. Somit weist der Boden einen «theoretischen Bonitierungswert» von 45 Punkten auf. Durch die Rundung auf die nächste 4-er Zahl beträgt der Bonitätswert des Bodens 44 Punkte.

Böden, welche zur landwirtschaftlichen Nutzfläche zählen, erhalten im Minimum einen Bonitierungswert von 20 Punkten.

Der Bonitierungswert gilt jeweils für eine bestimmte Fläche, den sogenannten Bonitierungsabschnitt. Die Bonitierungsabschnitte werden unabhängig von vorhandenen Grundstücksgrenzen festgelegt und so abgegrenzt, dass gleichwertige Böden (gleiche Anzahl Bonitierungspunkte) in Bonitierungsabschnitte zusammengefasst werden.

Die einzelnen Bonitierungs-Teilabschnitte (m ²) multipliziert mit ihren jeweiligen Bonitierungswerten und aufsummiert über ein Grundstück ergibt den Bonitierungswert (Anzahl Punkte) eines Grundstückes.

Die Pläne «Bonitierung Berechnungsgrundlage» zeigen die vorgenommenen Abzüge (und Pauschalen).

Die Pläne «Bonitierung Bonitierungswerte» zeigen die daraus resultierenden Bonitierungsabschnitte mit den entsprechenden Bonitierungswerten.

4. Abzüge und Pauschalbewertungen

4.1. Geländeneigung

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

Neigung	Abzug in %
0.00 – 7.99 %	0 %
8.00 – 11.99 %	5 %
12.00 – 15.99 %	10 %
16.00 – 19.99 %	15 %
20.00 – 25.99 %	20 %
26.00 – 31.99 %	25 %
32.00 – 39.99 %	30 %
über 40.00 %	nach Ermessen; > 30 %

4.2. Coupierte Grundstücke

Für die Coupiertheit des Geländes kann die Schätzungskommission zusätzlich ein Abzug bis max. 30 % machen.

4.3. Waldränder, Hecken, Feld- und Ufergehölze

Die Abgrenzung des Waldes (Waldrand) erfolgt gemäss bewilligtem Vorprojekt der Güterregulierung Breitenbach – Büsserach und wurde vom kantonalen Amt für Wald, Jagd und Fischerei bestätigt.

Der Schatten entlang von Waldrändern, Hecken und Feldgehölzen beeinträchtigt das Wachstum der Pflanzen und bei Wiesen die Heutrocknung. Zudem gilt gemäss Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) in einem Streifen von 3 m Breite entlang von Wald, Hecken und Feldgehölzen ein Verbot von Pflanzenschutzmitteln (ChemRRV Anhang 2.5, Ziff. 1.1c und d) und ein Düngeverbot (ChemRRV Anhang 2.6, Ziff. 3.3.1c).

Entlang von Waldrändern wird der Bonitierungswert auf die Hälfte reduziert. Je nach Exposition werden generell Streifen von folgenden Breiten berücksichtigt:

Nordlage:	Streifenbreite bis maximal 20 m ab Waldrand
Südlage:	Streifenbreite bis maximal 10 m ab Waldrand
Ost- / Westlage:	Streifenbreite bis maximal 15 m ab Waldrand

Entlang von Hecken, Feld- und Ufergehölzen wird auf einer Breite von 5 - 10 Metern der Bonitierungswert auf die Hälfte reduziert

In dieser Reduktion ist auch der Minderwert für den 3 m breiten Streifen entlang von Waldrändern, Hecken Feldgehölzen berücksichtigt, auf dem ein Verbot von Pflanzenschutzmitteln und ein Düngeverbot besteht.

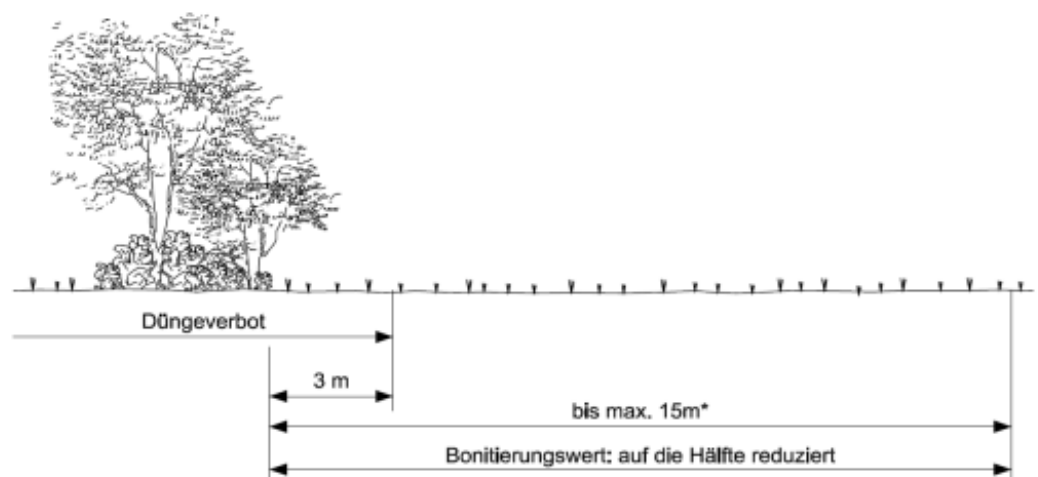


Abbildung 1: Dünge- und Pflanzenschutzmittelverbot entlang von Waldrändern, Hecken und Feldgehölzen

Die Bonitierung der Hecken- und Gehölzfläche wird von der Schätzungskommission festgelegt. Der Bonitierungswert beträgt in der Regel 20 Punkte. Der Holzwert von Wechselbeständen wird nach der Neuzuteilung vom Förster gemeinsam mit der Schätzungskommission festgelegt.

4.4. Wege und Wegrechte

Die Ausdehnung des Strassenareals erfolgt, wo sinnvoll, gemäss der Eigentumsgrenze der Wegparzelle. Wo keine Eigentumsgrenze vorhanden ist, oder diese massgeblich vom Strassenverlauf abweicht, gilt die von der amtlichen Vermessung erfasste Bodenbedeckung. Wo auch keine Bodenbedeckung erfasst ist, oder diese offensichtlich falsch dargestellt ist, wird das Strassenareal ab Luftbild (Swisstopo) erfasst.

Alle eingekofferten Strassen werden mit 4 Punkten bewertet.

Übrige Wege werden von der Schätzungskommission, je nach Zustand, mit dem Minimum von 4 Punkten bis höchstens 80 % des Wertes des anstossenden Landes bewertet. Die Bonitierung dieser Wege erfolgt pauschal.

Wegrechte werden im Grundbuch nicht nachgeschlagen. Die Wege werden so bewertet wie sie angetroffen werden. Die Berücksichtigung und Bereinigung von Wegrechten erfolgt zusammen mit allen anderen Rechten und Lasten (Dienstbarkeiten) zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt.

4.5. Bauland

Bei Änderungen (Ein- und Auszonungen) der Bauzonen zufolge Zonenplanrevision werden neu eingezonte Flächen, gestützt auf § 4 Abs 3 der Statuten der Flurgenossenschaft Breitenbach-Büsserach vom 7. Februar 2015, aus dem Bezugsgebiet entlassen, respektive ausgezonte Flächen in das Bezugsgebiet einbezogen. Für das Verfahren gilt § 35 BoVO.

4.6. Hofraum

Der Hofraum (befestigt oder unbefestigt) von landwirtschaftlichen Betrieben sowie die Umgebung von privaten Liegenschaften werden pauschal mit 40 Punkten bonitiert. Die Ausdehnung des Hofraums wird von der Schätzungskommission festgelegt,

4.7. Vernässtes Land

Der Abzug für vernässtes Land wird von der Schätzungskommission aufgrund der bei der Bonitierung angetroffenen Verhältnissen festgelegt.

Bestehende Entwässerungsleitungen werden saniert, sofern die Sanierung zweckmässig, verhältnismässig und umweltverträglich ist.

Neue Entwässerungsleitungen werden gebaut, wenn sie zweckmässige, verhältnismässige und umweltverträgliche Ergänzungen zu bestehenden Entwässerungssystemen darstellen.

Restkosten der Sanierung der Entwässerungsleitungen von bestehenden «öffentlichen» Drainagenetzen werden mit dem allgemeinen Restkostenverteiler der Güterregulierung Breitenbach-Büsserach abgerechnet.

Die Standortgemeinden überarbeiten/erarbeiten bis zu Beginn der Bauphase der Güterregulierung Breitenbach-Büsserach das kommunalen Flurreglement neu. Die Zuständigkeiten für den zukünftigen Unterhalt u.a. der Drainagen sind in diesem Reglement zu regeln.

4.8. Gewässer / Gewässerraum

Die Gewässer- und Uferflächen werden gemäss der vorliegenden amtlichen Vermessung mit 4 Punkten bonitiert. Kleine Bäche, welche in der amtlichen Vermessung als Linien geführt werden, haben keine Gewässerfläche. Böschungflächen (inkl. kleine Bäche), die nicht zur landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN) gemäss Direktzahlungsverordnung (DZV) zählen, werden ebenfalls mit 4 Punkten bewertet.

Bei gehölzfreien Böschungen gilt in einem Streifen von 3.0 m Breite ein Dünge- und Pflanzenschutzmittelverbot (ChemRRV). Zusätzlich besteht gemäss der Direktzahlungsverordnung (DZV) entlang von Oberflächengewässern auf den ersten 6.0 m ein Verbot von Pflanzenschutzmitteln.

Bei landwirtschaftlicher Nutzfläche wird entlang von Gewässern der Bonitierungswert auf einer Breite von 3 Meter um die Hälfte reduziert.

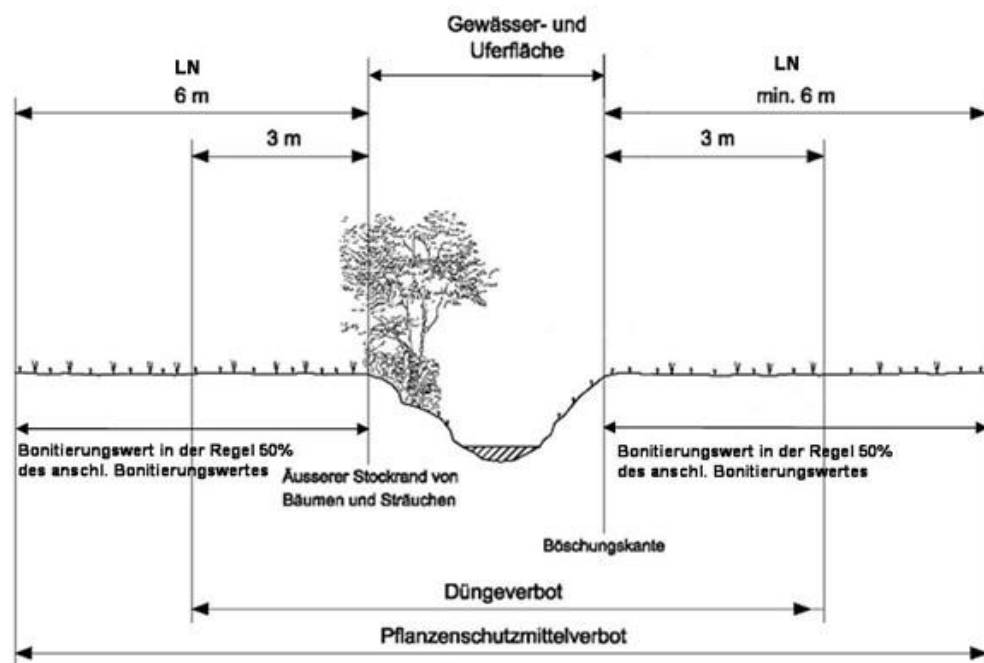


Abbildung 2: Situation bei einer Böschung mit einer Neigung, die grösser als 50 % ist.

Der zukünftige Gewässerraum, beziehungsweise die Gewässerparzelle im Neuen Bestand soll grundsätzlich der öffentlichen Hand zugeteilt werden.

4.9. Wald

Der Bonitierungswert von Waldflächen beträgt pauschal 8 Punkte.

4.10. Naturschutzflächen

Bestehende Naturschutzflächen können von der Schätzungskommission pauschal bonitiert werden.

4.11. Grundwasserschutzzonen

In den vorhandenen Zonen I, II und III sind nach Ermessen der Schätzungskommission Bonitätsabzüge entsprechend den Wertverminderungen, die durch die aktuell gültigen Nutzungsbeschränkung entstehen, vorzunehmen. Die Schätzungskommission legt den genauen Wert aufgrund der Einschränkungen gemäss gültigem Schutzzonenreglement und -plan und in Abhängigkeit der angetroffenen Situation fest.

Zone	Bewertung
S I	Pauschal 4 Punkte
S II	0 bis 50 % Abzug
S III	0 bis 20 % Abzug

4.12. Belastete Standorte

Flächen, welche im kantonalen Verzeichnis der schadstoffbelasteten Böden aufgeführt sind, werden nach Ermessen der Schätzungskommission pauschal bonitiert.

4.13. Schiessanlagen

Im Bereich des direkten Schussfeldes erfolgt eine Reduktion des Bonitierungswertes von 30%.

4.14. Schadstoffe

Schadstoffe im Boden wurden in der Bodenkartierung (2018) nicht systematisch untersucht und haben keinen Einfluss auf die Bewertung des Alten Bestandes und Neuen Bestandes. Ausnahme bilden die Flächen, welche im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (siehe Kapitel 4.12) abgebildeten sind.

5. Mehr- und Minderwerte

Die Mehr- und Minderwerte bezeichnen den Wert des Holzbestandes, der Hochstammbäume sowie Entschädigungen von Stangen und Schächte auf den Grundstücken, welche den Eigentümer gewechselt haben.

Mehr- und Minderwerte werden nicht durch die Bonitierung erfasst. Nach genehmigter Neuzuteilung werden die Mehr- und Minderwerte ermittelt, öffentlich aufgelegt und danach mit Geld ausgeglichen. Mit der Abrechnung werden diese Werte dem alten Grundeigentümer gutgeschrieben (oder belastet) und dem neuen Grundeigentümer belastet (gutgeschrieben). Die Bewertung und die Abrechnung «Mehr- und Minderwerte» erfolgt nur auf Flächen mit einem Eigentumswechsel.

5.1. Leitungsstangen

Bei Stangen mit einem Dienstbarkeitsvertrag wird die ausgerichtete Entschädigung pro rata (d.h. unter Berücksichtigung der Vertragsdauer) abgerechnet. Die berechnete Entschädigung wird dem alten Grundeigentümer belastet und dem neuen Grundeigentümer gutgeschrieben. Wo möglich sind mit den Werkeigentümern der Leitungen pauschale Lösungen anzustreben, beziehungsweise neue Dienstbarkeitsverträge abzuschliessen.

Stangen ohne Dienstbarkeitsvertrag werden nicht berücksichtigt. Es ist Sache der neuen Grundeigentümerschaft des Grundstücks mit dem Werkeigentümer der Leitung eine Vereinbarung zu finden. In begründeten Härtefällen kann die Schätzungskommission der neuen Grundeigentümerschaft eine pauschale Entschädigung, zu Lasten der Güterregulierung, zusprechen.

5.2. Schächte

Schächte, die nicht dem jeweiligen Grundstück oder einem anderen Grundstück des gleichen Eigentümers dienen, sind soweit diese bekannt sind, wie folgt zu entschädigen:

Bei Schächten mit einem Dienstbarkeitsvertrag wird die ausgerichtete Entschädigung pro rata (d.h. unter Berücksichtigung der Vertragsdauer) abgerechnet. Die berechnete Entschädigung wird dem alten Grundeigentümer belastet und dem neuen Grundeigentümer gutgeschrieben. Wo möglich sind mit den Werkeigentümern der Schächte pauschale Lösungen anzustreben, beziehungsweise neue Dienstbarkeitsverträge abzuschliessen.

Schächte ohne Dienstbarkeitsvertrag werden nicht berücksichtigt. Es ist Sache der neuen Grundeigentümerschaft des Grundstücks mit dem Werkeigentümer der Leitung eine Vereinbarung zu finden. In begründeten Härtefällen kann die Schätzungskommission der neuen Grundeigentümerschaft eine pauschale Entschädigung, zu Lasten der Güterregulierung, zusprechen.

5.3. Erdverlegte Leitungen

Bei Leitungen mit Dienstbarkeitsvertrag wird die ausgerichtete Entschädigung pro rata (d.h. unter Berücksichtigung der Vertragsdauer) abgerechnet. Wo möglich sind mit den Werkeigentümern der Leitungen pauschale Lösungen anzustreben, beziehungsweise neue Dienstbarkeitsverträge abzuschliessen.

Leitungen ohne Dienstbarkeitsvertrag werden nicht berücksichtigt. Es ist Sache der neuen Grundeigentümerschaft des Grundstücks mit dem Werkeigentümer der Leitung eine Vereinbarung zu finden.

In begründeten Härtefällen kann die Schätzungskommission der neuen Grundeigentümerschaft eine pauschale Entschädigung, zu Lasten der Güterregulierung, zusprechen.

5.4. Obstbäume

Die Bewertung der Obstbäume, welche die Eigentümerschaft wechseln, erfolgt nach der Genehmigung des Neuen Bestandes durch die Schätzungskommission. Die Bewertung erfolgt gemäss Anleitung «Bewertung der Obstkultur» von Agroscope (Stand September 2023).

Die Flurgenossenschaft übernimmt die Entschädigung von Bäumen, wenn diese auf Grund von neuen Flurwegen oder neuen Eigentumsgrenzen entfernt werden müssen. Bei neuen Wegen sowie bei neuen Eigentumsgrenzen gilt ein Abstand von höchstens 3 m ab der Eigentumsgrenze.

5.5. Wald

Bei Eigentumswechsel von Wald, wird der Holzwert vor der Auflage der Neuzuteilung vom Förster gemeinsam mit der Schätzungskommission festgelegt und als Mehr- und Minderwert ausgewiesen.

5.6. Verunkrautete Parzellen

Für stark verunkrautete Parzellen können im ersten Jahr nach dem Neuantritt dem alten Grundeigentümer Belastungen in Geld auferlegt werden. Diese Belastungen des alten Grundeigentümers werden dem neuen Grundeigentümer gutgeschrieben.

Die Beurteilung einer allfälligen Verunkrautung erfolgt durch die Schätzungskommission.

6. Bereinigung der Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten werden in der Bonitierung nicht berücksichtigt.

Wegfallende Dienstbarkeiten werden nicht bewertet.

Bleibende Dienstbarkeiten, z.B. Brunnstuben, können als Mehr- und Minderwerte abgerechnet und in Geld ausgeglichen werden. Die Höhe der Abgeltung wird von der Schätzungskommission festgelegt.

Neue Dienstbarkeiten werden von der Schätzungskommission einzeln beurteilt.

Nach, aufgrund allfälliger Beschwerden, bereinigter Neuzuteilung wird die Bereinigung der Dienstbarkeiten öffentlich aufgelegt und wo notwendig danach mit Geld ausgeglichen.

7. Allgemeiner Abzug

Der Allgemeine Abzug dient der Beschaffung der erforderlichen Landfläche für gemeinschaftliche Anlagen wie Wege, ökologische Ersatz- und Ausgleichmassnahmen oder zur Erleichterung der Neuzuteilung. Er beschränkt sich auf die Fläche der offenen Flur. Die im Bezugsgebiet einbezogenen Waldflächen sind nicht vom Allgemeinen Abzug betroffen. Der Allgemeine Abzug wird im Alten Bestand allen Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen abgezogen. Mit dem Allgemeinen Abzug kann die Güterregulierung Breitenbach - Büsserach sicherstellen, dass sie über die notwendige Landfläche verfügt, um ihre vorgegebenen Aufgaben wahrzunehmen.

Der Allgemeine Abzug hat verschiedene Verwendungszwecke:

- Beschaffung der notwendigen Landfläche für das neue Wegnetz. Das gesamte neue Wegnetz soll im Neuen Bestand in das Eigentum der Einwohnergemeinden übergeben werden. Die Gemeinden übernehmen die Wege «kostenlos» müssen jedoch zukünftig den Unterhalt der Flurwege gewährleisten. Neben den neuen Wegen, trägt auch die Verbreiterung der bestehenden Wege zum Allgemeinen Abzug bei.
- Beschaffung der notwendigen Landfläche für ökologische Ersatz- und Ausgleichmassnahmen. Bund und Kanton knüpfen ihre Beiträge für die Güterregulierung Breitenbach - Büsserach an ökologische Ersatz- und Ausgleichmassnahmen. Diese benötigen teilweise Land, welches der öffentlichen Hand zugeteilt wird.
- Reserve für die Erarbeitung der Neuzuteilung. Mit der Neuzuteilung sollen möglichst sinnvolle Eigentumsgrenzen gemacht werden. Dass diese Flächen im Neuen Bestand nicht zu 100 % dem Anspruch aller Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen dienen, liegt in der Natur der Sache. Solche Mehr- und Minderzuteilungen werden monetär abgerechnet.

Eine genaue Bestimmung des Allgemeinen Abzugs ist erst möglich, wenn der Alte Bestand, also der Bonitätswert aller Grundstücke, erarbeitet ist und wenn das Wegnetz und die ökologischen Massnahmen definitiv bestimmt sind.

Im Vorprojekt wurde eine Allgemeiner Abzug zwischen 2.0 und 3.0 Prozent berechnet.

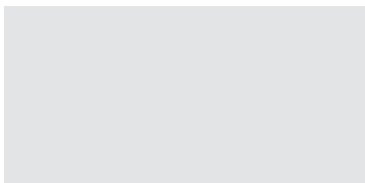
Der exakte allgemeine Abzug wird von der Schätzungskommission mit der öffentlichen Auflage des Alten Bestandes festgelegt.

8. Abgeltung Mehr- und Minderzuteilungen

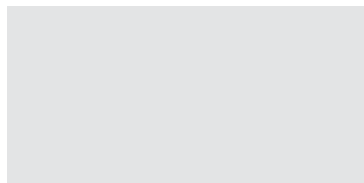
Die Schätzungskommission legt mit der öffentlichen Auflage des Alten Bestandes den monetären Wert eines Bonitätspunktes fest.

Mit diesem Faktor werden Mehr- und Minderzuteilungen im Neuen Bestand abgerechnet.

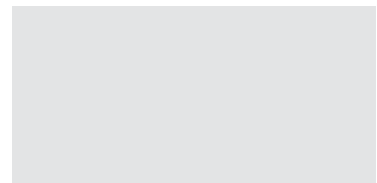
Ebenfalls werden mit diesem Faktor Landkäufe durch die Flurgenossenschaft Breitenbach-Büsserach sowie «Nullzuteilungsvereinbarungen» der Flurgenossenschaft mit Grundeigentümerschaften abgerechnet.



Jakob Egenschwiler
Präsident
Schätzungskommission



Andreas Schwab
Aktuar
Schätzungskommission



Thomas Niggli
Technische Leitung
BSB + Partner