



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Willkommen

Zur 4. Generalversammlung der BVG Ehrendingen





Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Traktanden der Generalversammlung 2018:

1. **Begrüßung**
2. Wahl Tagespräsident und Stimmenzähler
3. Protokoll der Generalversammlung vom 30.03.2017
4. Jahresbericht des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2017
6. Wahlen
7. Information der technischen Leitung
8. Verschiedenes



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Traktanden der Generalversammlung 2018:

1. Begrüssung
2. **Wahl Tagespräsident und Stimmenzähler**
3. Protokoll der Generalversammlung vom 30.03.2017
4. Jahresbericht des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2017
6. Wahlen
7. Information der technischen Leitung
8. Verschiedenes



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Traktanden der Generalversammlung 2018:

1. Begrüssung
2. Wahl Tagespräsident und Stimmenzähler
3. **Protokoll der Generalversammlung vom 30.03.2017**
4. Jahresbericht des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2017
6. Wahlen
7. Information der technischen Leitung
8. Verschiedenes



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Traktanden der Generalversammlung 2018:

1. Begrüssung
2. Wahl Tagespräsident und Stimmenzähler
3. Protokoll der Generalversammlung vom 30.03.2017
4. **Jahresbericht des Präsidenten**
5. Jahresrechnung 2017
6. Wahlen
7. Information der technischen Leitung
8. Verschiedenes



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Traktanden der Generalversammlung 2018:

1. Begrüssung
2. Wahl Tagespräsident und Stimmenzähler
3. Protokoll der Generalversammlung vom 30.03.2017
4. Jahresbericht des Präsidenten
- 5. Jahresrechnung 2017**
6. Wahlen
7. Information der technischen Leitung
8. Verschiedenes



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Jahresrechnung 2017

Einnahmen	2017	2016
Grundeigentümerbeiträge	Fr. 0.00	Fr. 12'065.00
Gemeindebeiträge	Fr. 130'000.00	Fr. 100'000.00
Kantonsbeiträge	Fr. 0.00	Fr. 115'000.00
Bundesbeiträge	Fr. 0.00	Fr. 0.00
Drittbeiträge (Zinsen)	Fr. <u>0.00</u>	Fr. <u>0.00</u>
Total Einnahmen	Fr. 130'000.00 =====	Fr. 227'065.00 =====



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Jahresrechnung 2017

Ausgaben

2017

2016

Betriebsaufwand beitragsberechtigt

Vorplanung	Fr. 0.00	Fr. 83'254.25
Grundlagenbeschaffung	Fr. 86'621.25	Fr. 141'977.35
Ausführungskommission	Fr. 13'701.50	Fr. 13'152.00
	Fr. 100'322.75	Fr. 238'383.60

Personalaufwand nicht beitragsberechtigt

Lohnaufwand	Fr. 5'325.30	Fr. 5'624.65
Sozialversicherungsaufwand	Fr. 1'084.30	Fr. 1'094.95
Übriger Personalaufwand	Fr. 1'123.40	Fr. 1'269.20

Sonstiger Betriebsaufw. nicht beitragsberechtigt

Verwaltungsaufwand	Fr. 788.00	Fr. 671.50
Übriger Betriebsaufwand	Fr. 784.60	Fr. 815.10
	Fr. 9'105.60	Fr. 9'475.40

Total Betriebsaufwand

Fr. 109'428.35

Fr. 247'859.00

=====

=====



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Jahresrechnung 2017

Bilanz per 31.12.2017

Aktiven

Flüssige Mittel, KK Raiffeisenbank Lägern-Baregg
Guthaben Verrechnungssteuer

Aktiven

Fr. 203'028.85
Fr. 1.45

Passiven

Passiven

Kreditor Sozialversicherung

- 18.35

Genossenschaftskapital

Einnahmeüberschuss 2015 Fr. 203'271.00
Aufwandüberschuss 2016 - Fr. 20'794.00
Einnahmeüberschuss 2017 Fr. 20'571.65

Fr. 203'048.65

Bilanzsumme

Fr. 203'030.30

Fr. 203'030.30



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Traktanden der Generalversammlung 2018:

1. Begrüssung
2. Wahl Tagespräsident und Stimmenzähler
3. Protokoll der Generalversammlung vom 30.03.2017
4. Jahresbericht des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2017
6. **Wahlen**
7. Information der technischen Leitung
8. Verschiedenes



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Traktanden der Generalversammlung 2018:

1. Begrüssung
2. Wahl Tagespräsident und Stimmenzähler
3. Protokoll der Generalversammlung vom 30.03.2017
4. Jahresbericht des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2017
6. Wahlen
7. **Information der technischen Leitung**
8. Verschiedenes



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Information der technischen Leitung

1. Alter Besitzstand / Bonitierung
 - Ziel und Grundsätze
 - Vorgehen Bodenbewertung
 - Öffentliche Auflage / Auflageakten
 - Beispiel
2. Termine / Stand Generelles Projekt



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Ziel der Bodenbewertung / Bonitierung

Festlegung von **Tauschwerten** für die Grundstücke im Perimeter

Die Bonitierung ist:

- Grundlage der Wertberechnung des Alten Besitzstandes
- Grundlage zur Bemessung der Neuzuteilung
- Grundlage für die in Geld auszugleichenden Wertdifferenzen
- Unabhängig von der Parzellarordnung und Besitzverhältnissen
- Objektiv und basiert auf möglichst nachvollziehbaren, begründbaren Grundsätzen



Grundsätze der Bodenbewertung

- Die Bonitierung stützt sich auf die Bodenpunktzahlen der Bodenkartierung
- Die Tendenzen der Agrarpolitik sind zu berücksichtigen:
 - Niveau der Produktpreise
 - Flächegebundene Direktzahlungen
 - Entwicklung Bewirtschaftungs- und Produktionskosten
- Bewirtschaftungerschwernisse sind zu berücksichtigen:
 - Hangneigung
 - Schattenwurf Wald
 - Etc.



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Methodik

Bodenpunktzahlen



ertragswertbasierte Transformation (2-stufig)

Transformierte Bodenwerte



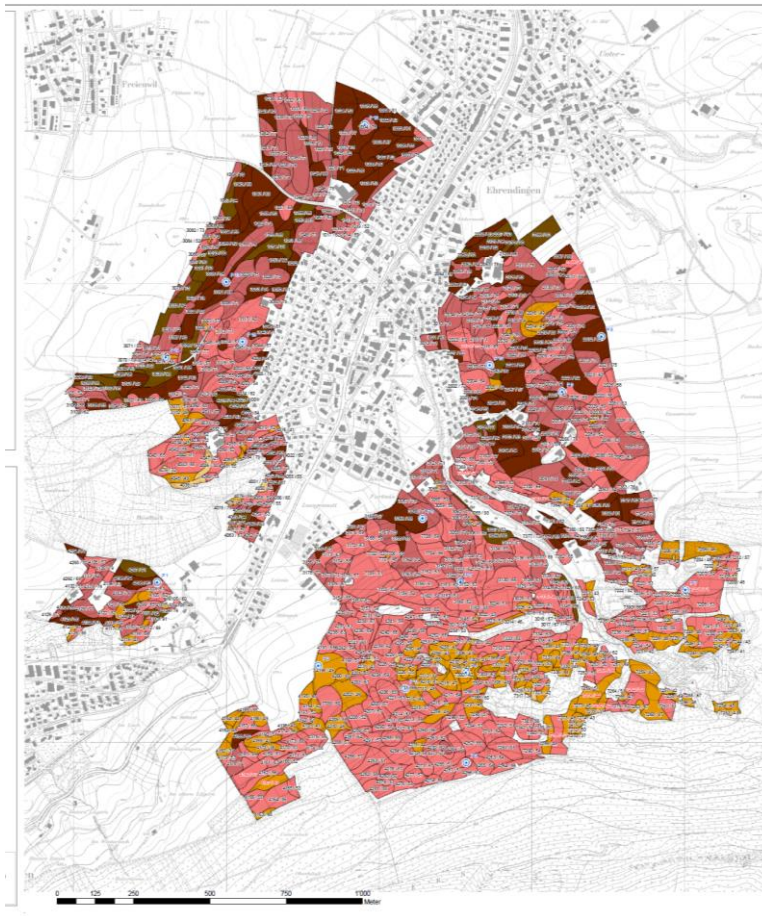
Detailbonitierung

Abzugsbereinigte Bodenwerte /
Bonitätswerte



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen Moderne Melioration

Bodenkarte / Bodenpunktzahlen

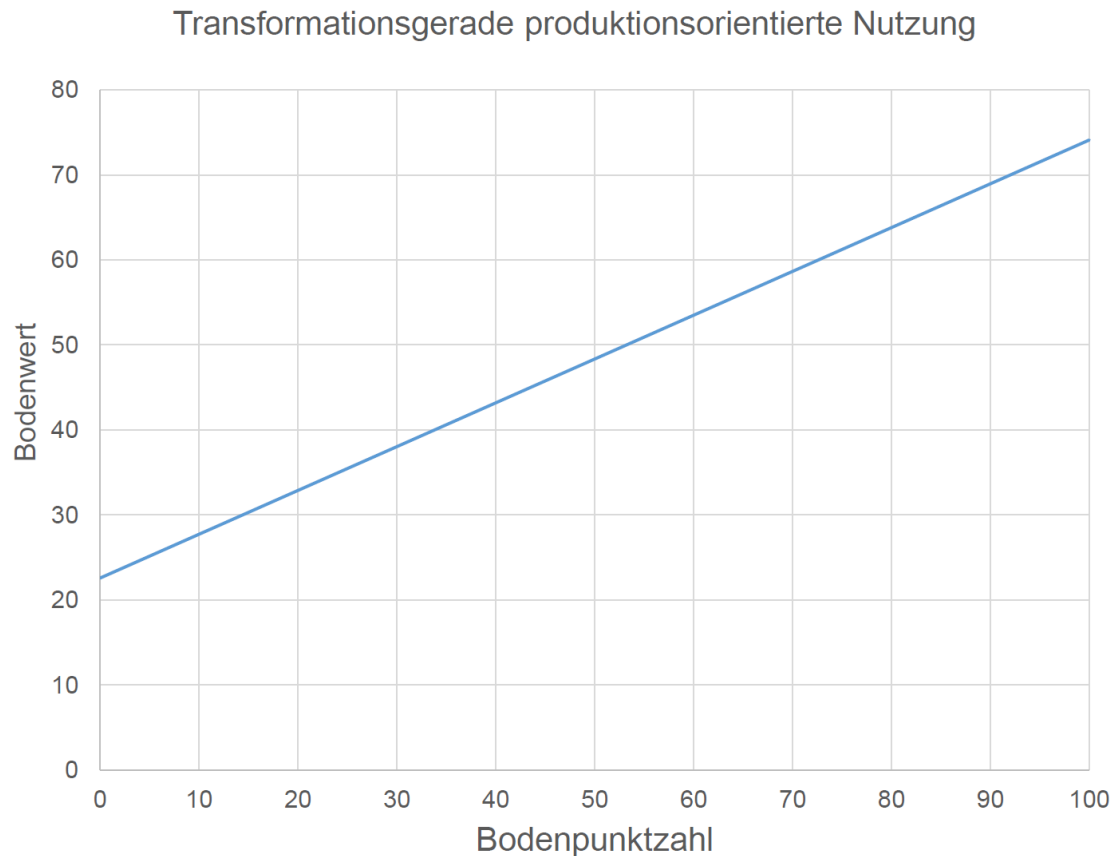




Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Transformierte Bodenwerte (Stufe 1)





Detailbonitierung

Abzüge

- Hangneigung
- Waldanstoss
- Böschungen

Spezielle Objekte

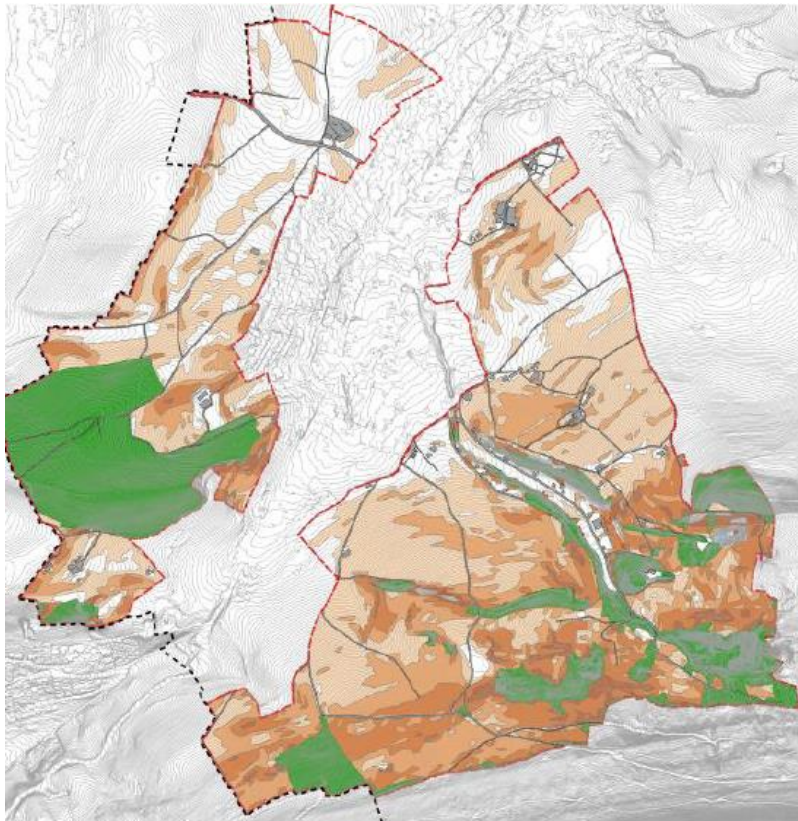
- Hecken und Feldgehölze
- Wald
- Wege
- Gewässer
- Hofraum / Einzelbauten



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Hangneigung



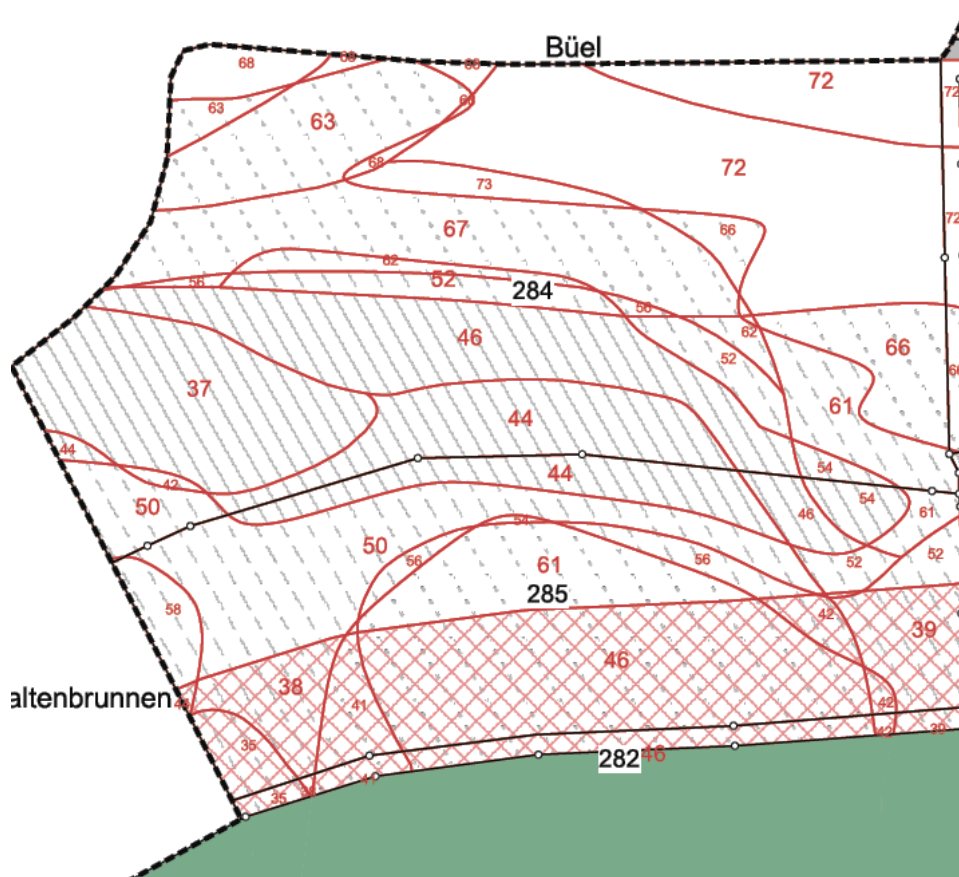
Hangneigung in %	Neigungsabzug in %
Bis 10%	Kein Abzug
10-18%	8
18-25%	15
25-35%	25
35-50%	40
> 50%	60



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Hangneigung



Abzüge

Hangneigung

- <10%
- 10% bis 18%
- 18% bis 25%
- 25% bis 35%
- 35% bis 50%
- >50%




Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration


Waldanstoss und Böschungen



Abzüge

 Waldabstand

25% Abzug auf maximal
Nord: 25 m
Ost / West: 15 m
Süd: 10 m

 Böschungen

70% Abzug



Hecken und Feldgehölz

Hecken (im Kulturlandplan geschützt) werden mit **30 Punkten** bonitiert. Der Schattenwurf wird nicht berücksichtigt.

Feldgehölze mit Tannen oder Bäumen in breiter Reihe werden ebenfalls mit **30 Punkten** bewertet. Der Schattenwurf wird nicht berücksichtigt.



Hecke und Feldgehölz

30 Punkte



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Wald

Allgemeines

Der Bonitierung des Waldbodens kommt im Vergleich zur Flur nur wenig Gewicht zu. Entscheidend für den Wert einer Parzelle ist die Bestockung.

Waldboden

Der Waldboden wird generell mit **10 Punkten** bewertet.

Keine Abzüge

Bestockung

Der Wert der Bestockung wird durch speziell ausgebildete Förster aufgenommen und ist Gegenstand des Arbeitsschrittes Neuer Besitzstand. Die Aufnahme des Holzbestandes erfolgt nur in jenen Flächen, welche den Besitzer wechseln.



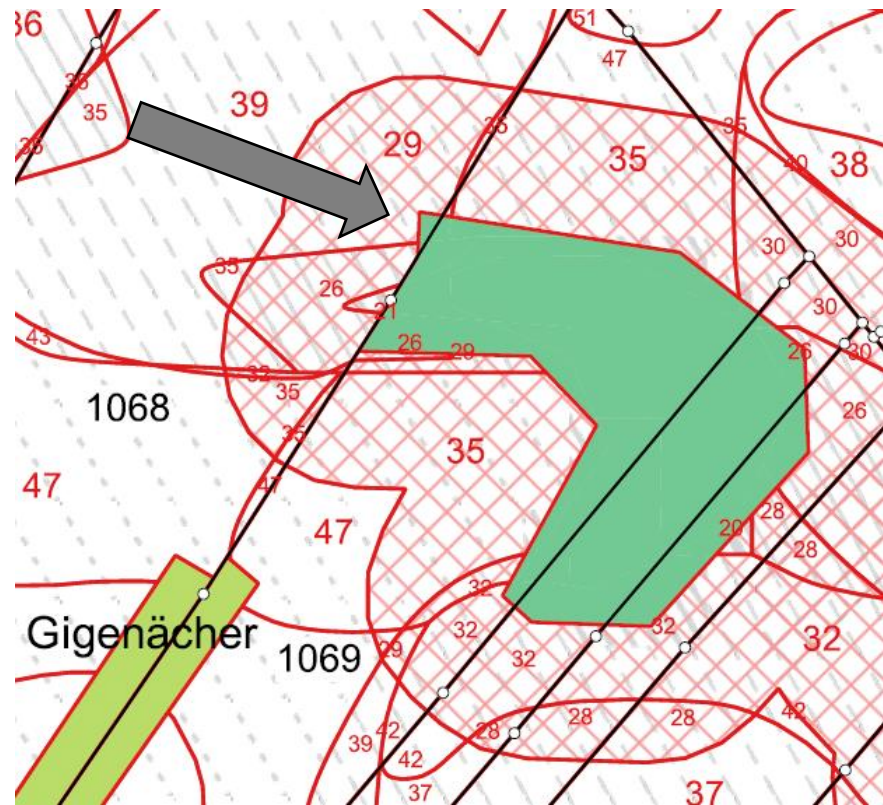
Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Wald

Waldabgrenzung

Neu: Statischer Waldbegriff



Wald

10 Punkte



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Wege

Ausbaustandard	Eigentum	Bewertung
Belags- und Kieswege	Öffentlich	0
Ausparzellierte, nicht mehr wahrnehmbare Wege	Öffentlich	Angrenzender Wert
Belags- und Kieswege	Privat	Angrenzender Wert
Hofzufahrten, Platz in „Hofnähe“	Privat	60 Punkte
Rückgebaute Wege		80-100% des angrenzenden Wertes



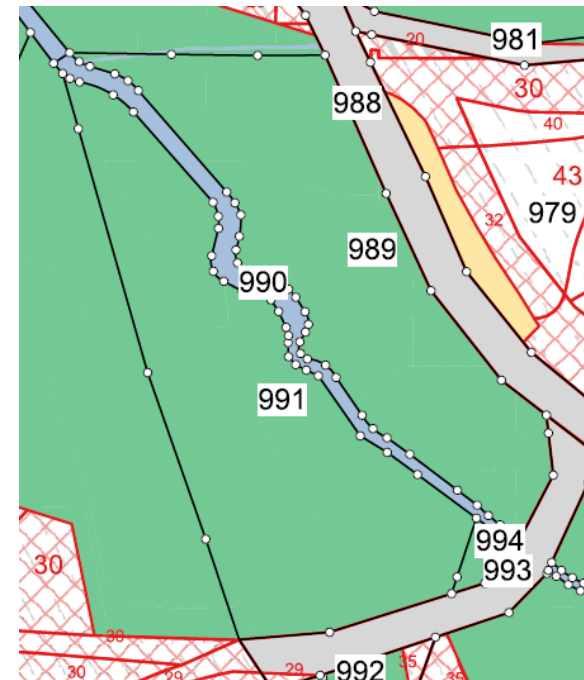


Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Gewässer

Bäche und Weiher werden mit
0 Punkten bonitiert.



 Gewässer 0 Punkte



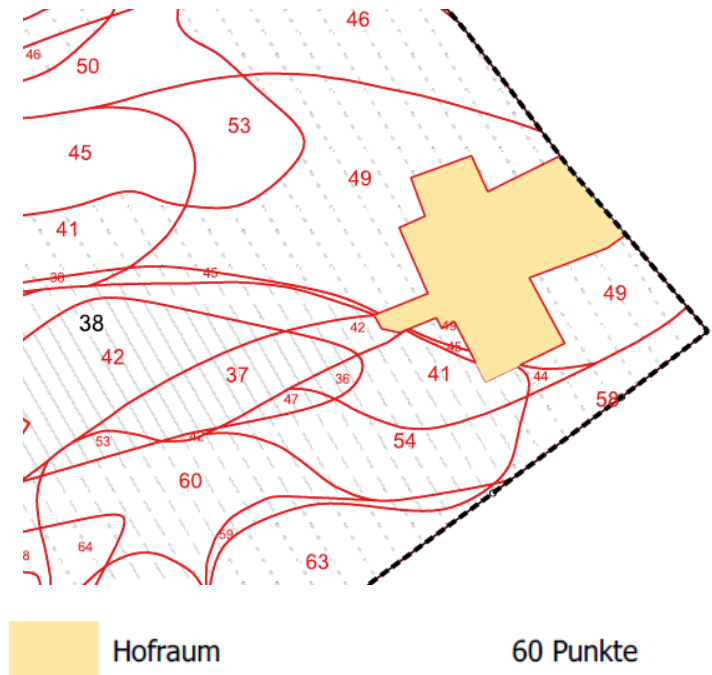
Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Hofraum / Einzelbauten

Der Hofraum wird mit **60 Punkten** bewertet.

Der Hofraum entspricht der Restfläche, die nicht als landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) gilt und auch nicht anderweitig separat bewertet wird.





Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Mehr- und Minderwerte

- Schätzung von Kulturen, Feldobstbäumen
- Dienstbarkeiten
- Mittlere Bewirtschaftungsdistanzen
- Unförmige Bewirtschaftungseinheiten
- Begehrte, Unbegehrte Lagen



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Öffentliche Auflage Alter Besitzstand

Öffentliche Auflage: **3. April** bis **2. Mai 2018**


Gemeindekanzlei Ehrendingen, Gemeindehaus Unterdorf, Brunnenhof 6

Auflageakten:

- Bonitierungsanleitung
- Bonitierungspläne 1:1000, Nr. 1-4 und 6-13
- Besitzstandstabellen
- Bonitierungsregister

Weitere Akten (zur Orientierung):

- Grundeigentümlerverzeichnis
- Unterlagen der Bodenkartierung inkl. Pläne 1:5000
- Übersichtsplan Bezugsgebiet 1:5000
- Pläne Feldbegehung
- Detaillierte Werteliste

Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen	Kanton Aargau
Moderne Melioration Alter Besitzstand	
Bonitierungsanleitung	
Öffentliche Auflage vom:	3. April 2018 bis: 2. Mai 2018
Beschlossen von der Ausführungskommission:	13. März 2018
Der Präsident: Jakob Baumann	Die Aktuarin: Priska Bernet
Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde:	
<small>Drugg, 13. März 2018 / FS</small>	



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Beispiel Tabelle Alter Besitzstand

Parzelle*	Fläche Grundbuch Aren	Plan	Flurname	Nutzungsart	Technische Fläche alter Bestand Aren	Mittlere Bonitierung GIS Berechnung	Bonitäts- wert
* Nr. > 100'000: Parzelle von Freienwil							
1405	18.38	1	Geissberg	Wald	18.37	10.00000	184
Total Parzelle					18.37		184
1406	26.47	1	Geissberg	Acker, Wiese, Weide	2.13	31.03340	66
				Wald	24.36	10.00000	244
Total Parzelle					26.49		310
1407	16.30	1	Chalberweid	Hofraum	13.40	60.00000	804
				Wald	2.91	10.00000	29
Total Parzelle					16.31		833
Zusammenzug Parzellen					61.17		1'327
Zusammenzug Nutzungsart							
				Acker, Wiese, Weide	2.13		66
				Hofraum	13.40		804
				Wald	45.64		457
Total Eigentümer					61.17		1'327



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Beispiel Tabelle Alter Besitzstand

Parzelle*	Fläche Grundbuch Aren	Plan	Flurname	Nutzungsart	Technische Fläche alter Bestand Aren	Mittlere Bonitierung GIS Berechnung	Bonitäts- wert
* Nr. > 100'000: Parzelle von Freienwil							
1405	18.38	1	Geissberg	Wald	18.37	10.00000	184
				Total Parzelle	18.37		184
1406	26.47	1	Geissberg	Acker, Wiese, Weide	2.13	31.03340	66
				Wald	24.36	10.00000	244
				Total Parzelle	26.49		310
1407	16.30	1	Chalberweid	Hofraum	13.40	60.00000	804
				Wald	2.91	10.00000	29
				Total Parzelle	16.31		833
Zusammenzug Parzellen					61.17		1'327
Zusammenzug Nutzungsart							
Acker, Wiese, Weide					2.13		66
Hofraum					13.40		804
Wald					45.64		457
Total Eigentümer					61.17		1'327



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Beispiel Tabelle Alter Besitzstand

Parzelle*	Fläche Grundbuch Aren	Plan	Flurname	Nutzungsart	Technische Fläche alter Bestand Aren	Mittlere Bonitierung GIS Berechnung	Bonitäts- wert
* Nr. > 100'000: Parzelle von Freienwil							
1405	18.38	1	Geissberg	Wald	18.37	10.00000	184
				Total Parzelle	18.37		184
1406	26.47	1	Geissberg	Acker, Wiese, Weide	2.13	31.03340	66
				Wald	24.36	10.00000	244
				Total Parzelle	26.49		310
1407	16.30	1	Chalberweid	Hofraum	13.40	60.00000	804
				Wald	2.91	10.00000	29
				Total Parzelle	16.31		833
Zusammenzug Parzellen					61.17		1'327
Zusammenzug Nutzungsart							
Acker, Wiese, Weide					2.13		66
Hofraum					13.40		804
Wald					45.64		457
Total Eigentümer					61.17		1'327



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Beispiel Tabelle Alter Besitzstand

Parzelle*	Fläche Grundbuch Aren	Plan	Flurname	Nutzungsart	Technische Fläche alter Bestand Aren	Mittlere Bonitierung GIS Berechnung	Bonitäts- wert
* Nr. > 100'000 Parzelle von Freienwil							
1405	18.38	1	Geissberg	Wald	18.37	10.00000	184
				Total Parzelle	18.37		184
1406	26.47	1	Geissberg	Acker, Wiese, Weide	2.13	31.03340	66
				Wald	24.36	10.00000	244
				Total Parzelle	26.49		310
1407	16.30	1	Chalberweid	Hofraum	13.40	60.00000	804
				Wald	2.91	10.00000	29
				Total Parzelle	16.31		833
Zusammenzug Parzellen					61.17		1'327
Zusammenzug Nutzungsart							
				Acker, Wiese, Weide	2.13		66
				Hofraum	13.40		804
				Wald	45.64		457
				Total Eigentümer	61.17		1'327



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Beispiel Tabelle Alter Besitzstand

Parzelle*	Fläche Grundbuch Aren	Plan	Flurname	Nutzungsart	Technische Fläche alter Bestand Aren	Mittlere Bonitierung GIS Berechnung	Bonitäts- wert
* Nr. > 100'000: Parzelle von Freienwil							
1405	18.38	1	Geissberg	Wald	18.37	10.00000	184
				Total Parzelle	18.37		184
1406	26.47	1	Geissberg	Acker, Wiese, Weide	2.13	31.03340	66
				Wald	24.36	10.00000	244
				Total Parzelle	26.49		310
1407	16.30	1	Chalberweid	Hofraum	13.40	60.00000	804
				Wald	2.91	10.00000	29
				Total Parzelle	16.31		833
Zusammenzug Parzellen					61.17		1'327
Zusammenzug Nutzungsart							
Acker, Wiese, Weide					2.13		66
Hofraum					13.40		804
Wald					45.64		457
Total Eigentümer					61.17		1'327



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Beispiel Tabelle Alter Besitzstand

Parzelle*	Fläche Grundbuch Aren	Plan	Flurname	Nutzungsart	Technische Fläche alter Bestand Aren	Mittlere Bonitierung GIS Berechnung	Bonitäts- wert
* Nr. > 100'000: Parzelle von Freienwil							
1405	18.38	1	Geissberg	Wald	18.37	10.00000	184
Total Parzelle					18.37		184
1406	26.47	1	Geissberg	Acker, Wiese, Weide	2.13	31.03340	66
				Wald	24.36	10.00000	244
Total Parzelle					26.49		310
1407	16.30	1	Chalberweid	Hofraum	13.40	60.00000	804
				Wald	2.91	10.00000	29
Total Parzelle					16.31		833
Zusammenzug Parzellen					61.17		1'327
Zusammenzug Nutzungsart							
				Acker, Wiese, Weide	2.13		66
				Hofraum	13.40		804
				Wald	45.64		457
Total Eigentümer					61.17		1'327



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Beispiel Tabelle Alter Besitzstand

<i>Parzelle*</i>	<i>Fläche Grundbuch Aren</i>	<i>Plan</i>	<i>Flurname</i>	<i>Nutzungsart</i>	<i>Technische Fläche alter Bestand Aren</i>	<i>Mittlere Bonitierung GIS Berechnung</i>	<i>Bonitäts- wert</i>
1405	18.38	1	Geissberg	Wald	18.37	10.00000	184
Total Parzelle					18.37		184
1406	26.47	1	Geissberg	Acker, Wiese, Weide	2.13	31.03340	66
				Wald	24.36	10.00000	244
Total Parzelle					26.49		310
1407	16.30	1	Chalberweid	Hofraum	13.40	60.00000	804
				Wald	2.91	10.00000	29
Total Parzelle					16.31		833
Zusammenzug Parzellen					61.17		1'327

* Nr. > 100'000: Parzelle von Freienwil

Zusammenzug Nutzungsart		
Acker, Wiese, Weide	2.13	66
Hofraum	13.40	804
Wald	45.64	457
Total Eigentümer	61.17	1'327



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Öffentliche Auflage Alter Besitzstand

Öffentliche Auflage: **3. April** bis **2. Mai 2018**

Gemeindekanzlei Ehrendingen, Gemeindehaus Unterdorf, Brunnenhof 6

- *Montag, 8:30 bis 11:30 Uhr und 14:00 bis 18:30 Uhr*
- *Dienstag bis Freitag, 8:30 bis 11:30 Uhr und 14:00 bis 16:30 Uhr*

Auskunftszeiten:

- *Donnerstagabend 5. April 2018 von 17:00 bis 20:00 Uhr*
- *Samstagsmorgen 14. April 2018 von 9:00 bis 11:30 Uhr*



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Ablauf- / Terminplan Gesamtprojekt

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Alter Besitzstand, Generelles Projekt - Bonitierung Wertberechnung (Auflage April 18) - Generelles Projekt (Auflage Herbst 18)	■								
		◆							
			◆						
Bearbeitung Neuzuteilung, Dienstbarkeitsbereinigung				■					
Vermarkung, Parzellarvermessung						■			
Geldausgleich, Kostenverteiler								■	
Wegebau, Entwässerung (3 Etappen)				■					
Abschlussarbeiten								■	



Traktanden der Generalversammlung 2018:

1. Begrüssung
2. Wahl Tagespräsident und Stimmenzähler
3. Protokoll der Generalversammlung vom 30.03.2017
4. Jahresbericht des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2017
6. Wahlen
7. Information der technischen Leitung
8. **Verschiedenes**



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Ende



Verordnung über die Strukturverbesserungen (VSV)

§ 22 Bewertung

¹ Die Bewertung der Grundstücke erfolgt auf Grund der natürlichen Nutzungseignung unter angemessener Berücksichtigung des Ertragswerts. Nutzungseinschränkungen werden bei der Neuzuteilung berücksichtigt.

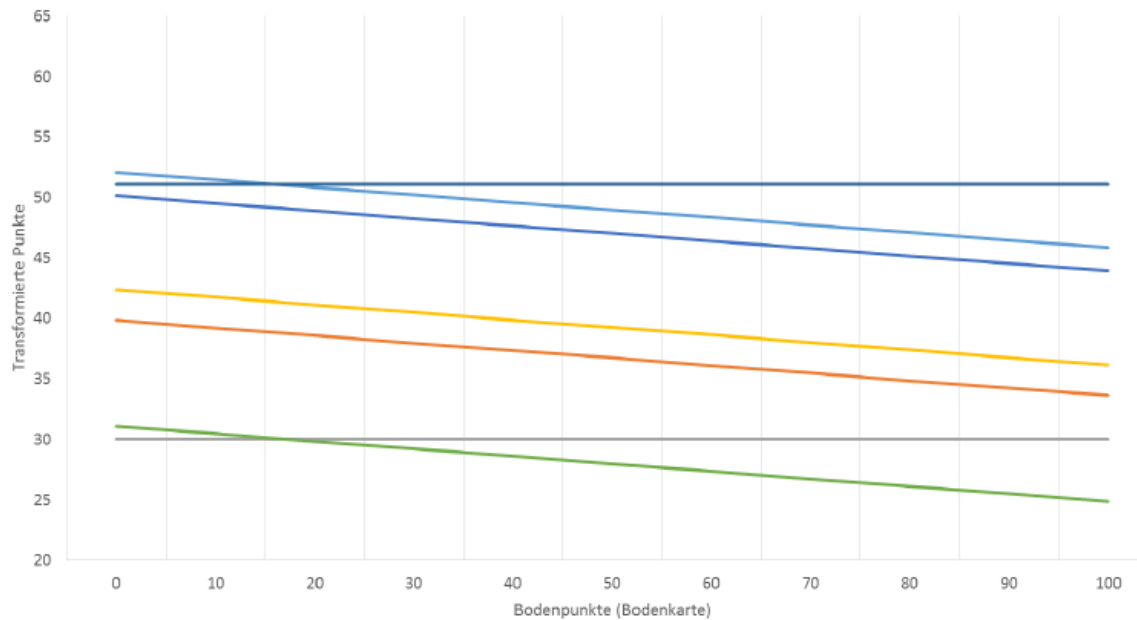
² Bonitierungsanleitung, Bonitätsgrenzen und Bonitätswerte sind öffentlich aufzulegen.



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Transformierte Bodenwerte (Stufe 2)



- Extensiv genutzte Wiese mit Vernetzungsfunktion
- Fromentalwiese ungedüngt
- Hecke
- Kleinstrukturen auf wenig produktivem Standort
- Magerwiese mit zwei Schnitten
- Rückführungsfläche in Fromentalwiese
- Streuwiese



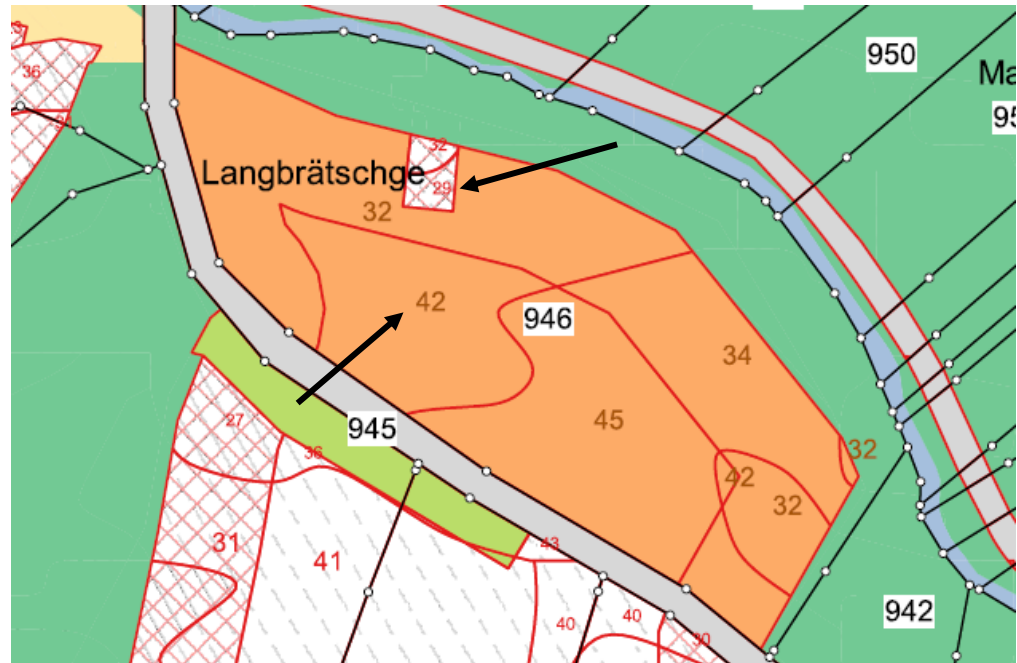
Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

Transformierte Bodenwerte (Beispiel)

Bonitierungsflächen

- 54 Acker, Wiese, Weide
- 54 ökologischer Wert



Produktionsorientierter Bodenwert	Ökolog. Nutzung?	Ökologischer Wert	Bodenwert	Hangabzug	Waldabzug	Bodenwert final
46	Extens. Wiese	49	49	15 %	0 %	42
46	Kleinstruktur	39	46	15 %	25 %	29



Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

Moderne Melioration

