



# 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

<b>Einnahmen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
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>
<b>Total Einnahmen</b>	<b>Fr. 130'000.00</b> =====	<b>Fr. 227'065.00</b> =====



# Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

## Moderne Melioration

### Jahresrechnung 2017

#### Ausgaben

2017

2016

#### Betriebsaufwand beitragsberechtig

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 beitragsberechtig

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 beitragsberechtig

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	Passiven
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel, KK Raiffeisenbank Lägern-Baregg	Fr. 203'028.85	
Guthaben Verrechnungssteuer	Fr. 1.45	
<b>Passiven</b>		
Kreditor Sozialversicherung		- 18.35
<b>Genossenschaftskapital</b>		
Einnahmeüberschuss 2015	Fr. 203'271.00	
Aufwandüberschuss 2016	- Fr. 20'794.00	
Einnahmeüberschuss 2017	Fr. 20'571.65	
		Fr. 203'048.65
<b>Bilanzsumme</b>	<b>Fr. 203'030.30</b>	<b>Fr. 203'030.30</b>
	=====	=====



### 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



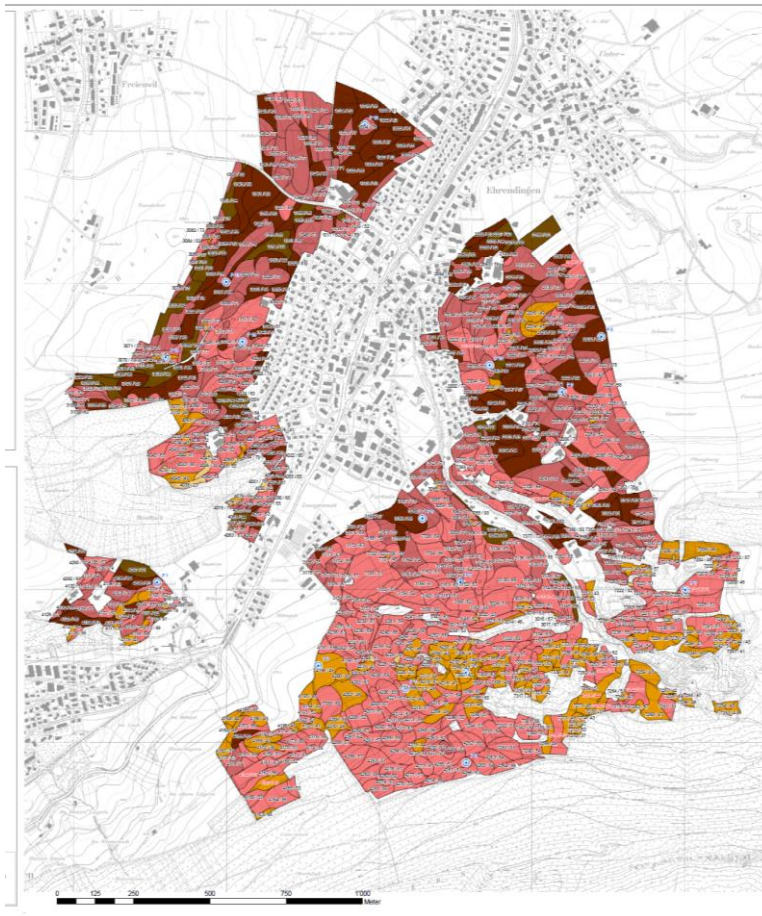
Detailbonitierung

Abzugsbereinigte Bodenwerte /  
Bonitätswerte



# Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen Moderne Melioration

## Bodenkarte / Bodenpunktzahlen



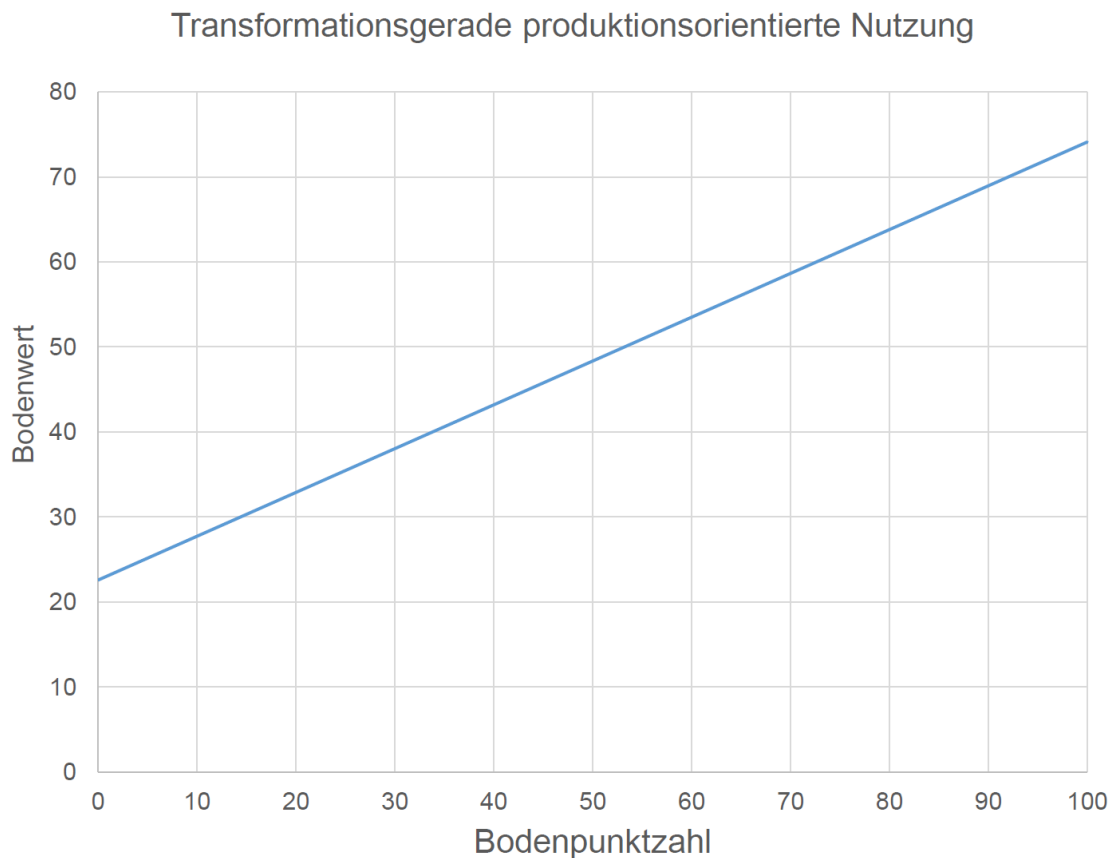




# Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

## Moderne Melioration

### Transformierte Bodenwerte (Stufe 1)





### Detailbonitierung

#### Abzüge

- Hangneigung
- Waldanstoss
- Böschungen

#### Spezielle Objekte

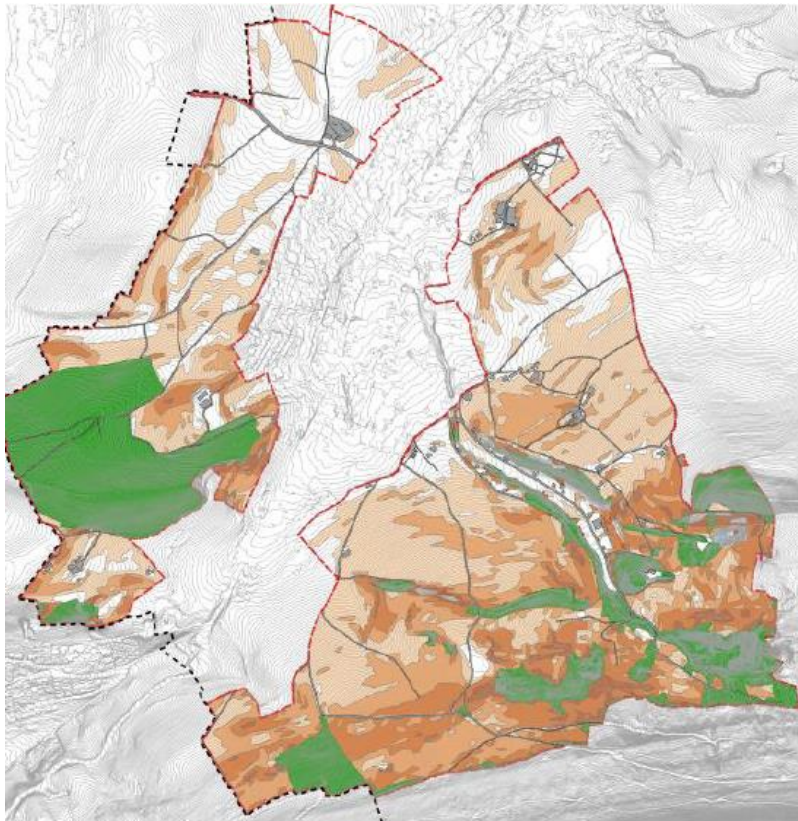
- Hecken und Feldgehölze
- Wald
- Wege
- Gewässer
- Hofraum / Einzelbauten



# Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

## Moderne Melioration

### Hangneigung



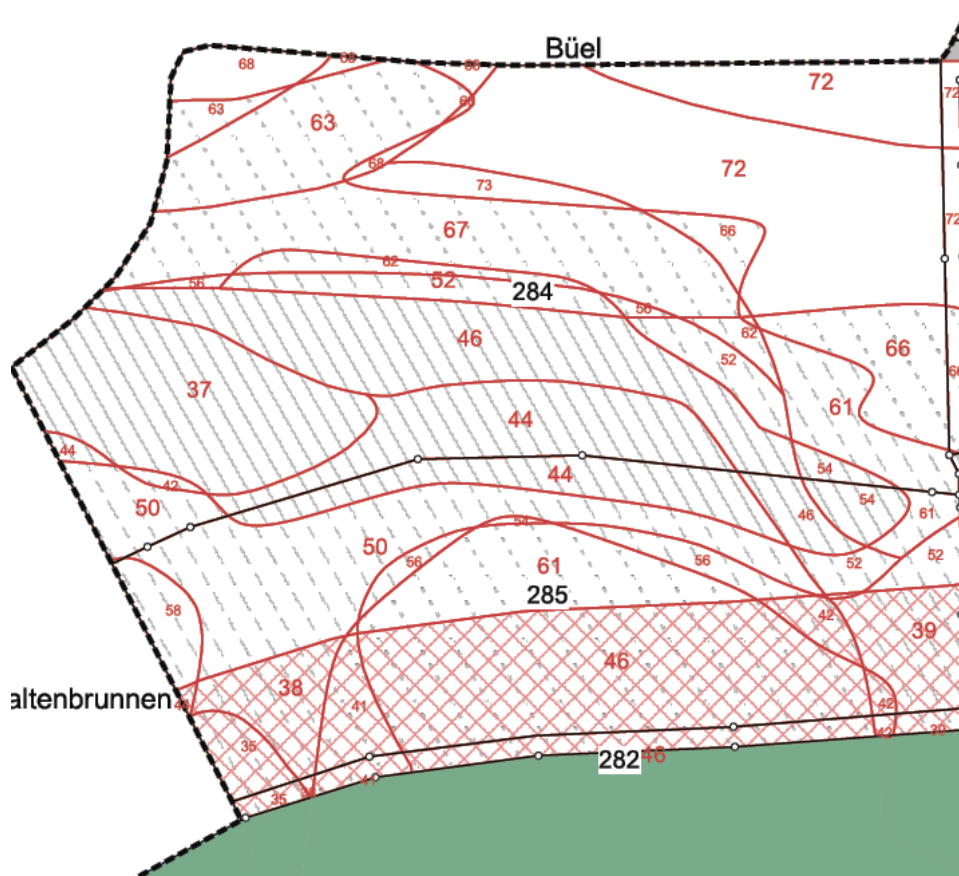
Hangneigung in %	Neigungsabzug in %
Bis 10%	Kein Abzug
10-18%	8
18-25%	15
25-35%	25
35-50%	40
> 50%	60



# 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.





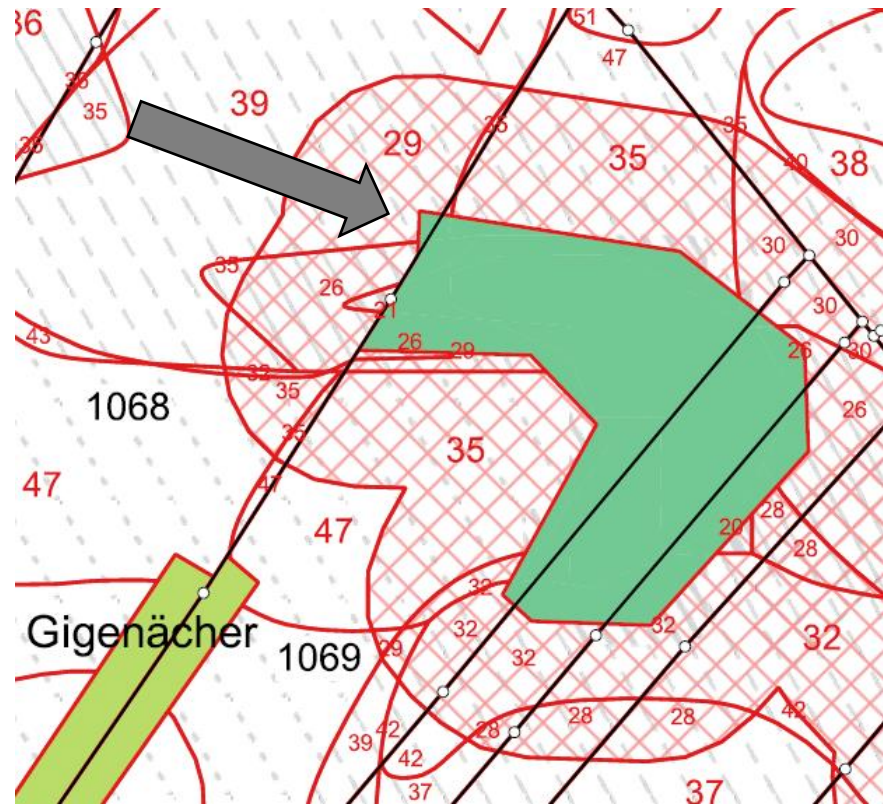
# Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

## 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



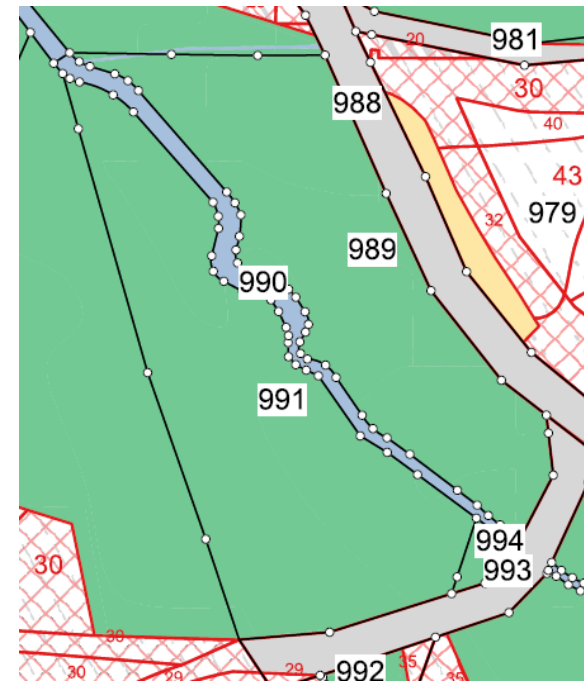


# Bodenverbesserungsgenossenschaft Ehrendingen

## Moderne Melioration

### Gewässer

Bäche und Weiher werden mit  
**0 Punkten** bonitiert.



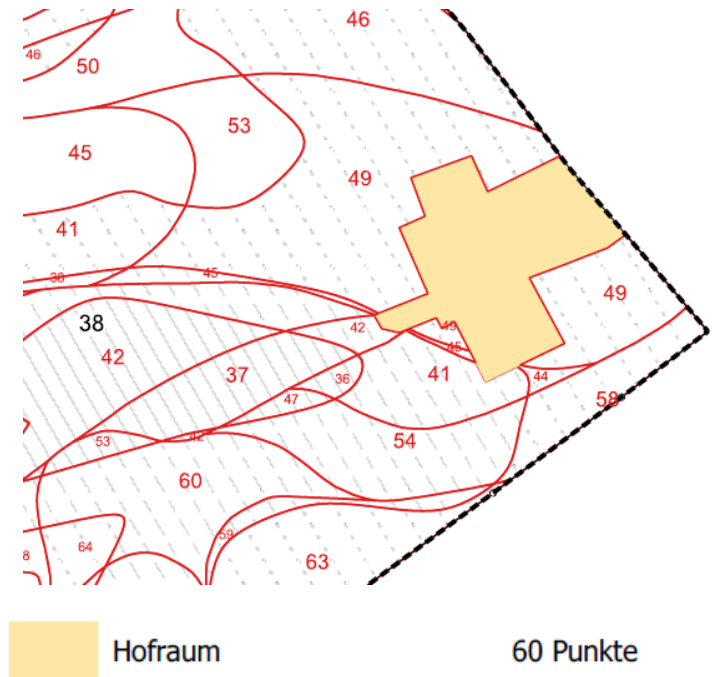
 Gewässer 0 Punkte



### 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):

- Grundeigentümerverzeichnis
- 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							
	18.38	1	Geissberg	Wald	18.37	10.00000	184
				<b>Total Parzelle</b>	<b>18.37</b>		<b>184</b>
	26.47	1	Geissberg	Acker, Wiese, Weide	2.13	31.03340	66
				Wald	24.36	10.00000	244
				<b>Total Parzelle</b>	<b>26.49</b>		<b>310</b>
	16.30	1	Chalberweid	Hofraum	13.40	60.00000	804
				Wald	2.91	10.00000	29
				<b>Total Parzelle</b>	<b>16.31</b>		<b>833</b>
<b>Zusammenzug Parzellen</b>					<b>61.17</b>		<b>1'327</b>
<b>Zusammenzug Nutzungsart</b>							
				Acker, Wiese, Weide	2.13		66
				Hofraum	13.40		804
				Wald	45.64		457
<b>Total Eigentümer</b>					<b>61.17</b>		<b>1'327</b>



# 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							
	18.38	1	Geissberg	Wald	18.37	10.00000	184
				<b>Total Parzelle</b>	<b>18.37</b>		<b>184</b>
	26.47	1	Geissberg	Acker, Wiese, Weide	2.13	31.03340	66
				Wald	24.36	10.00000	244
				<b>Total Parzelle</b>	<b>26.49</b>		<b>310</b>
	16.30	1	Chalberweid	Hofraum	13.40	60.00000	804
				Wald	2.91	10.00000	29
				<b>Total Parzelle</b>	<b>16.31</b>		<b>833</b>
<b>Zusammenzug Parzellen</b>					<b>61.17</b>		<b>1'327</b>
<b>Zusammenzug Nutzungsart</b>							
				Acker, Wiese, Weide	2.13		66
				Hofraum	13.40		804
				Wald	45.64		457
				<b>Total Eigentümer</b>	<b>61.17</b>		<b>1'327</b>



# 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>
<i>* Nr. &gt; 100'000: Parzelle von Freienwil</i>							
	18.38	1	Geissberg	Wald	18.37	10.00000	184
				<b>Total Parzelle</b>	<b>18.37</b>		<b>184</b>
	26.47	1	Geissberg	Acker, Wiese, Weide	2.13	31.03340	66
				Wald	24.36	10.00000	244
				<b>Total Parzelle</b>	<b>26.49</b>		<b>310</b>
	16.30	1	Chalberweid	Hofraum	13.40	60.00000	804
				Wald	2.91	10.00000	29
				<b>Total Parzelle</b>	<b>16.31</b>		<b>833</b>
<b>Zusammenzug Parzellen</b>					<b>61.17</b>		<b>1'327</b>
<b>Zusammenzug Nutzungsart</b>							
				Acker, Wiese, Weide	2.13		66
				Hofraum	13.40		804
				Wald	45.64		457
				<b>Total Eigentümer</b>	<b>61.17</b>		<b>1'327</b>





# 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							
	18.38	1	Geissberg	Wald	18.37	10.00000	184
				<b>Total Parzelle</b>	<b>18.37</b>		<b>184</b>
	26.47	1	Geissberg	Acker, Wiese, Weide	2.13	31.03340	66
				Wald	24.36	10.00000	244
				<b>Total Parzelle</b>	<b>26.49</b>		<b>310</b>
	16.30	1	Chalberweid	Hofraum	13.40	60.00000	804
				Wald	2.91	10.00000	29
				<b>Total Parzelle</b>	<b>16.31</b>		<b>833</b>
<b>Zusammenzug Parzellen</b>					<b>61.17</b>		<b>1'327</b>
<b>Zusammenzug Nutzungsart</b>							
				Acker, Wiese, Weide	2.13		66
				Hofraum	13.40		804
				Wald	45.64		457
				<b>Total Eigentümer</b>	<b>61.17</b>		<b>1'327</b>



# 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							
	18.38	1	Geissberg	Wald	18.37	10.00000	184
				<b>Total Parzelle</b>	<b>18.37</b>		<b>184</b>
	26.47	1	Geissberg	Acker, Wiese, Weide	2.13	31.03340	66
				Wald	24.36	10.00000	244
				<b>Total Parzelle</b>	<b>26.49</b>		<b>310</b>
	16.30	1	Chalberweid	Hofraum	13.40	60.00000	804
				Wald	2.91	10.00000	29
				<b>Total Parzelle</b>	<b>16.31</b>		<b>833</b>
<b>Zusammenzug Parzellen</b>					<b>61.17</b>		<b>1'327</b>
<b>Zusammenzug Nutzungsart</b>							
				Acker, Wiese, Weide	2.13		66
				Hofraum	13.40		804
				Wald	45.64		457
<b>Total Eigentümer</b>					<b>61.17</b>		<b>1'327</b>



# 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							
	18.38	1	Geissberg	Wald	18.37	10.00000	184
				<b>Total Parzelle</b>	<b>18.37</b>		<b>184</b>
	26.47	1	Geissberg	Acker, Wiese, Weide	2.13	31.03340	66
				Wald	24.36	10.00000	244
				<b>Total Parzelle</b>	<b>26.49</b>		<b>310</b>
	16.30	1	Chalberweid	Hofraum	13.40	60.00000	804
				Wald	2.91	10.00000	29
				<b>Total Parzelle</b>	<b>16.31</b>		<b>833</b>
<b>Zusammenzug Parzellen</b>					<b>61.17</b>		<b>1'327</b>
<b>Zusammenzug Nutzungsart</b>							
				Acker, Wiese, Weide	2.13		66
				Hofraum	13.40		804
				Wald	45.64		457
<b>Total Eigentümer</b>					<b>61.17</b>		<b>1'327</b>



# 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
	18.38	1	Geissberg	Wald	18.37	10.00000	184
				<b>Total Parzelle</b>	<b>18.37</b>		<b>184</b>
	26.47	1	Geissberg	Acker, Wiese, Weide	2.13	31.03340	66
				Wald	24.36	10.00000	244
				<b>Total Parzelle</b>	<b>26.49</b>		<b>310</b>
	16.30	1	Chalberweid	Hofraum	13.40	60.00000	804
				Wald	2.91	10.00000	29
				<b>Total Parzelle</b>	<b>16.31</b>		<b>833</b>
<b>Zusammenzug Parzellen</b>					<b>61.17</b>		<b>1'327</b>

\* Nr. > 100'000: Parzelle von Freienwil

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



# 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								■	



# 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

Ende





## Verordnung über die Strukturverbesserungen (VSV)

### § 22 Bewertung

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

<sup>2</sup> Bonitierungsanleitung, Bonitätsgrenzen und Bonitätswerte sind öffentlich aufzulegen.