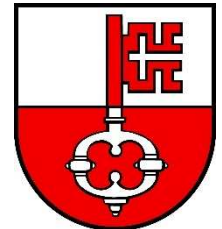


Moderne Melioration Würenlos Neuzuteilung



Technischer Bericht



Exemplar für die Auflage

Brugg, 13. Oktober 2022

IMPRESSUM

Auftragsnummer	1100.1326.3
Auftraggeber	Bodenverbesserungsgenossenschaft Würenlos
Datum	13. Oktober 2022
Datei	H:\200_Projekte\1100\1300\1326_Würenlos Moderne Melioration\02 Planung\04_Neuer_Besitzstand\Bericht\Bericht_Neuzuteilung_Würenlos_Auflage.docx
Seitenanzahl	21
Titelbild	Bietschäre, eigene Aufnahme 2021

VERFASSER

Firma / Organisation	Vorname Name	Se
Steinmann Ingenieure und Planer AG	Rahel Senn	Se

ÄNDERUNGEN

Index	Änderung	Vorname Name	Datum
a	Erstellung	Rahel Senn	10.06.2021
b	Anpassung gem. Vorprüfung	Rahel Senn	13.10.2022
c			
d			
e			

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

I.	EINLEITUNG.....	3
1	Ausgangslage.....	3
1.1	<i>Begründung des Vorhabens</i>	3
1.2	<i>Auftrag und Ziel</i>	3
2	Übersicht über den bisherigen Ablauf der Modernen Melioration Würenlos.....	5
3	Bodenkartierung und Bonitierung	5
3.1	<i>Rebland Bonitierung</i>	6
4	Alter Besitzstand	6
II.	GRUNDLAGEN UND GENERELLES PROJEKT.....	7
1	Landwirtschaftskonzept	7
2	Landschaftsentwicklungskonzept	7
3	Wegnetz	7
4	Entwässerung.....	8
5	Bachöffnung und Gewässerraum	8
5.1	<i>Bachöffnung Zelglibach</i>	8
5.2	<i>Gewässerraum</i>	8
6	Koordination Nutzungsplanung.....	9
III.	GRUNDSÄTZE DER NEUZUTEILUNG.....	10
IV.	NEUZUTEILUNGSENTWURF.....	11
1	Ziele der Neuzuteilung.....	11
2	Ablauf der Neuzuteilung	11
3	Genereller Abzug	11
4	Zuteilungsverzichte.....	12
5	Rebland.....	12
6	Pachtlandarrondierung	12
7	Dienstbarkeitsbereinigung	13
V.	ERFOLGSKONTROLLE.....	14
1	Arrondierung und Infrastruktur.....	14
2	Messbare Ziele durch Zusatzleistungen gemäss Art. 17. Abs. 1 SVV.....	14
VI.	ORGANISATION UND VERFAHREN.....	15

1	Organisation und Beteiligte.....	15
1.1	<i>Terminprogramm Stand 2021</i>	16
VII.	LITERATURVERZEICHNIS.....	17
VIII.	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	17
IX.	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	18
	Anhang A Verfahren Moderne Melioration	A-19

I. Einleitung

Der Bericht dient dem Verständnis der Neuzuteilung der Modernen Melioration (MM) Würenlos. Er beinhaltet die Ziele, die Grundsätze, das Verfahren und das Ergebnis der Neuzuteilung. Des Weiteren werden die Schnittstellen zwischen den vermessungs- und bautechnischen Arbeiten aufgezeigt.

1 Ausgangslage

1.1 Begründung des Vorhabens

In der Gemeinde Würenlos ist die Parzellarvermessung ausserhalb des Baugebietes zu erneuern. Im Zuge dieser Arbeiten bietet sich die Gelegenheit, in den Gebieten, die neu zu vermessen sind, mittels Moderner Melioration die anstehenden Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft und die Umsetzung der Nutzungsplanung Kulturland vorzunehmen. Bereits im Jahre 2001 ist das Projekt Moderne Melioration andiskutiert worden. Die verantwortlichen Entscheidungsträger beschlossen aber, das Projekt zu sistieren. Im Jahre 2010 wurde mittels einer Orientierungsversammlung für die aktiven Landwirte das Projekt neu gestartet. Im Jahr 2011 wurde die Vorplanung zur Durchführung der Modernen Melioration ausgearbeitet. Auf die Vorplanung folgte der positive Vorentscheid der Regierung am 4. April 2012. Mit der Gründungsversammlung am 26. November 2013 wurde die Moderne Melioration beschlossen.

1.2 Auftrag und Ziel

Bei einer Melioration steht die Landwirtschaft im Zentrum des Interesses. Mit der Optimierung der Bewirtschaftungsstrukturen und der gleichzeitigen Realisierung von Bodenverbesserungsmassnahmen werden die Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft langfristig verbessert.

Eine Moderne Meliorationen weist neben Zielsetzungen für die Landwirtschaft auch Ziele für den Natur- und Landschaftsschutz, den Boden- und Gewässerschutz sowie für Naturgefahren und die Naherholung auf. Mit dem Generellen Projekt wurde die materielle Abstimmung der verschiedenen Nutzungsinteressen vorgenommen.

Die Neuzuteilung schafft bessere Bewirtschaftungsverhältnisse des Kulturlandes. Die Anzahl der Parzellen wird reduziert und die Parzellenformen werden optimiert.

	Bedürfnisse der Landwirtschaft	Bedürfnisse der Natur und Landschaft	Bedürfnisse der Öffentlichkeit/Bevölkerung
Arrondierung	Schaffung optimaler Voraussetzungen für die effiziente Bewirtschaftung mittels geeigneter Parzellengrößen und –formen.	Erhaltung und Aufwertung der vielfältigen Landschaft und des ökologischen Gleichgewichtes.	Grundlage für die Ablösung der alten Grundbuchvermessung
	Zusammenfassung der kleinen zerstreut liegenden Parzellen zu grösseren Bewirtschaftungseinheiten.	Erhalten von nicht oder nur extensiv genutzten Flächen, (Böschungen, Wegränder, usw.)	Reduktion des Verwaltungsaufwandes
	Zuweisung von landwirtschaftlichen Vorrangflächen ins Eigentum von Landwirten (Nutzungsentflechtung).	Zuweisung der landschaftlich und ökologisch interessanten Flächen mit Schutzauflagen ins öffentliche Eigentum oder ins Eigentum speziell interessierter Privatpersonen.	Erhöhung der Rechtssicherheit der Grundeigentumsverhältnisse
	Verkürzung von Wegdistanzen, Verringerung Treibstoffverbrauch.	Schaffung von Parzellen für bestehende und geplante Ausgleichsflächen.	Nutzungsentflechtung
Erschliessung	Wegnetz an zukünftige Bewirtschaftungsverhältnisse anpassen und auf das Notwendigste reduzieren.	Erhaltung naturnaher Bereiche durch Verzicht auf Erschliessung.	Verbesserung bestehendes Wegnetz für die Naherholung (attraktive Wegverbindungen).
	Ermöglichen grosser Schlaglängen.	Einfügen der Erschliessungsanlagen in die Landschaft durch Berücksichtigung von Topographie und schützenswerten Objekten.	Übergabe von Privatwegen mit öffentlichem Wegrecht ins Gemeindeeigentum.
	Schaffung von Weganlagen, die einen minimalen Unterhalt verursachen.	Vermeidung von langen geraden Wegen.	Gezielter Ausbau und Sicherstellung des regelmässigen Unterhalts.
	Verbesserung bestehendes Wegnetz für die landwirtschaftliche Nutzung, Berücksichtigung der Anforderungen an landw. Fahrzeuge.	Vermeidung von neuen Wegen längs Waldrand und Heckenrändern.	
	Geregelter Unterhalt.	Verhinderung von landwirtschaftsgebietsfremdem Verkehr auf dem Wegnetz.	
Entwässerung	Sanieren von alten Drainagen zur Verbesserung der Bewirtschaftung/ Sicherstellung von Erträgen.	Keine Massnahmen in extensiv genutzten Flächen.	Verbesserung Hochwasserschutz.
	Nassstellen beheben.		
Ökologie/ Landschaft	Entflechtung der Eigentümerinteressen durch Landumlegung.	Erhalt und Verbesserung bestehender Schutzgebiete.	Mehrwert für die Erholung schaffen durch attraktives Landschaftsbild/ erlebbare Landschaft für die Naherholung (Sturkturen, Bachöffnungen).
	Festlegung von ökologischen Ausgleichsmassnahmen unter Berücksichtigung natürlicher und künstlicher Zäsuren in der Flur und von zukünftigen Bewirtschaftungsverhältnissen.	Fehlende Vernetzung der Lebensräume herstellen durch Anlegen neuer Ökoelemente.	
	Erhaltung des fruchtbaren Bodens und keine Beeinträchtigung der Landwirtschaft.	Offenlegung von eingedolten Bächen und Extensivierung des Gewässerraums.	

2 Übersicht über den bisherigen Ablauf der Modernen Melioration Würenlos

Vorplanung	2011
Vorentscheid Regierung	16. April 2012
Gründungsversammlung	26. November 2013
Konstituierungsversammlung	16. Oktober 2014
Grundlagenbeschaffung	Januar – Juni 2017
Bodenkartierung	Januar – Mai 2017
Bonitierung	Juni 2017 – April 2018
Auflage Alter Besitzstand	Juni 2018
Erarbeitung Generelles Projekt	Januar – Juli 2017
Eingabe Generelles Projekt zur Vorprüfung	7. September 2017
Öffentliche Auflage Generelles Projekt	Juni 2019
Regierungsratsbeschluss zum Generellen Projekt	12. August 2020
Änderungsaufgabe gemäss Regierungsratsbeschluss	November 2020
Grundsatzverfügung Bundesamt für Landwirtschaft	17. November 2021

3 Bodenkartierung und Bonitierung

Um eine gerechte Neuverteilung des Eigentums zu erwirken, muss der Wert der Grundstücke im alten Besitzstand klar definiert sein. Mit der Bewertung des Bodens, der sogenannten Bonitierung, werden Tauschwerte festgelegt und die Eigentums-garantie bei der Neuzuteilung wird gewährleistet. Die Bonitierungswerte dienen folglich der Berechnung des Bodenwerts im alten Besitzstand und ebenso der Berechnung der Zuteilungswerte im neuen Besitzstand.

Die Bodenkartierung wurde durch die myx GmbH erstellt und bildet die Grundlage für die Bonitierung. Dabei wurden die Bodeneigenschaften bis zu 1.5 m Tiefe für sämtliche Standortqualitäten des Bezugsgebiets untersucht. Die daraus resultierenden Bodenpunktzahlen beurteilen die Bodeneignung für die Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte.

Der Abtausch des Landes basiert auf dem Ertragswertprinzip. Dieses wird durch die Bodenpunkte der Bodenkartierung nur teilweise berücksichtigt. Damit auch von der Bodenfruchtbarkeit unabhängige Wertbestandteile angemessen berücksichtigt werden können, sind die Punkte gemäss dem Leitfaden vom Bund in betriebswirtschaftlich verzinsbare Ertragswerte transformiert worden.

Darauf folgte die Detailbonitierung, welche anhand der resultierenden Bodenwerte unter Beachtung von Hangneigung, Waldanstoss, begehrte und unbegehrte Lagen und Hecken und Feldgehölzen den Wert des Bodens bestimmen.

Die Reben wurden separat betrachtet. Die detaillierte Erläuterung zur Bonitierung ist der Bonitierungsanleitung (Stahlhut, 2018) zu entnehmen.

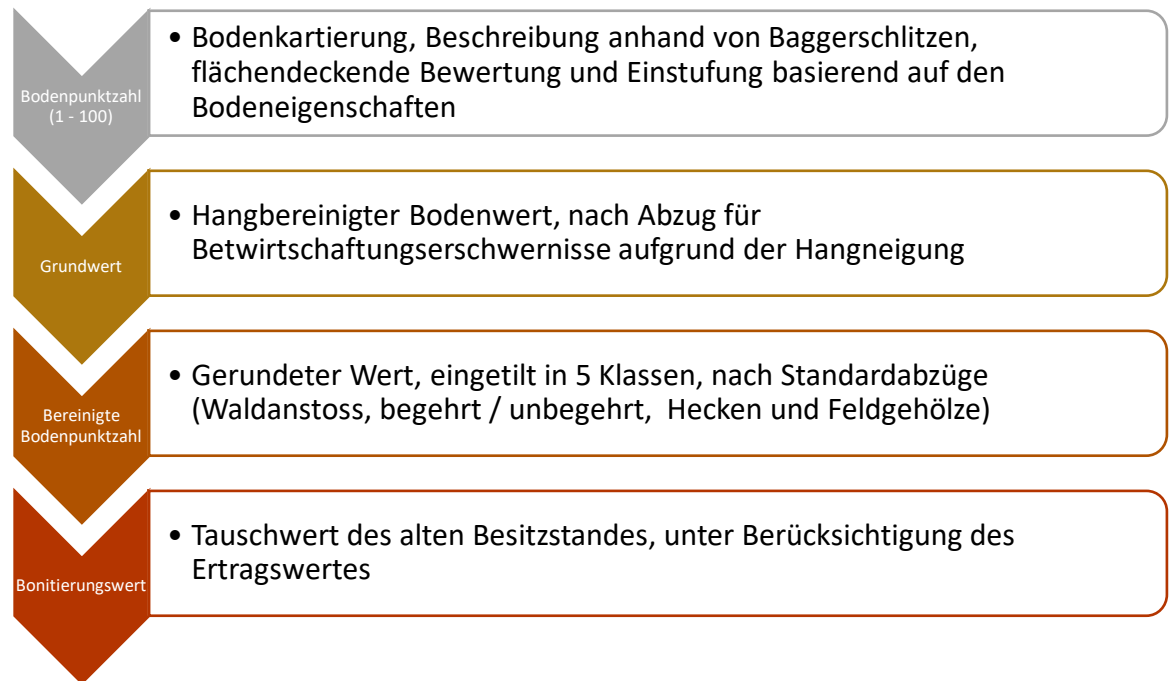


Abbildung 1: Verfahren der Bodenkartierung und Bonitierung

3.1 Rebland Bonitierung

Im Ackerland basiert der Tauschwert auf dem Ertragswert. Dies ist nicht übertragbar auf die Reben, da es sich hier nicht um konventionelle Landwirtschaft handelt. Daher wird der Abtauschwert lediglich auf die Bodenkarte gestützt. Der Abzug infolge Hangneigung wird im Rebgebiet nicht angewendet, der Waldabzug hingegen analog zur Flur.

Im Falle eines Abtausches muss die Anlage durch einen Experten bewertet werden.

4 Alter Besitzstand

Der alte Besitzstand beschreibt den Ist-Zustand vor der Neuordnung des Kulturlandes. Es wird eine tabellarische und kartographische Darstellung der Ausgangssituation aufgezeigt. Es werden die Parzellennummern, -flächen, -Bonitierungen und Grundeigentümer in verschiedenen sortierten Registern zusammengefasst. Der Alte Besitzstand wurde im Juni 2018 öffentlich aufgelegt.

II. Grundlagen und Generelles Projekt

Die im Generellen Projekt beschriebenen Massnahmen bilden Rahmenbedingungen für die Neuzuteilung. Sie werden im Folgenden beschrieben.

1 Landwirtschaftskonzept

Das Landwirtschaftskonzept (LdwK) beschreibt die persönlichen Verhältnisse und angestrebte Betriebsentwicklung der betroffenen Betriebsleitenden. Dafür wurden im Februar 2017 Gespräche mit den Betriebsleitenden geführt, ein Fragebogen ausgefüllt und ein Bericht verfasst. Der Bericht und der Fragebogen zeigen auf, welche Unternehmensziele und -strategien die Betriebsleitenden haben und weist konkret geplante Massnahmen aus. Das LdwK wurde vom Landwirtschaftliche Zentrum Liebegg durch Jörg Mühlebach erarbeitet und dient als massgebende Grundlage für die Neuzuteilung.

2 Landschaftsentwicklungskonzept

Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) wurde durch die Firma SKK Landschaftsarchitekten AG in Wettingen erarbeitet. Durch das LEK sollen bestehende Werte im Bereich Natur und Landschaft erhalten, naturnahe Flächen aufgewertet und vernetzt, Bäche ausgedehnt, fachgerechte Pflege auch langfristig gesichert und die Landschaft für die Erholungsnutzung attraktiver gestaltet werden. Für die Definition der Massnahmen hat die BVG Rahmenbedingungen vorausgesetzt. Die Massnahmen zu Gunsten Natur und Landschaft sollen prioritär dort realisiert werden, wo aufgrund natürlicher Verhältnisse weniger intensive Bewirtschaftung stattfinden kann. Des Weiteren sollen die topographischen Verhältnisse, sowie das zukünftige Wegnetz bei der Massnahmenplanung berücksichtigt werden.

Die daraus entstandenen Massnahmen wurden in das Generelle Projekt mit einbezogen und bilden einen wesentlichen Bestandteil davon. Die Elemente werden im Kulturlandplan und in der BNO verankert.

3 Wegnetz

Das Flurwegnetz in der Gemeinde Würenlos wird regelmässig unterhalten. Trotzdem weisen einige Wege starke Abnutzungen auf und müssen neu instand gestellt werden. Die Massnahmen betreffend dem Wegnetz werden im Generellen Projekt zur Modernen Melioration Würenlos definiert.

Durch die MM sollen Problemstellen im Wegnetz und Erschliessungsdefizite gelöst werden. Alle Landwirtschaftsbetriebe werden durch einen befestigten Weg erschlossen, welcher in das Eigentum der Gemeinde übergeht. Des Weiteren sollen alle bewirtschaftbaren Flächen über Flurwege im Eigentum der Gemeinde erschlossen werden. Die bereits bestehenden Wege werden den heutigen Anforderungen gerecht ausgebaut (Verstärkung der Fahrbahn, zusätzliche Entwässerungsmassnahmen oder auch Vergrösserungen des Freiraumprofils).

Insgesamt werden rund 1'500 m des Wegnetzes zurückgebaut. Dafür werden rund 1'600 m neue Wege erstellt, welche bessere Gewannformen und bessere Erschliessungssituationen ermöglichen. Somit wird nur geringfügig zusätzliche Fläche durch Wege befestigt.

4 Entwässerung

Die Entwässerungsleitungen im Perimeter der MM wurden im Rahmen der Erarbeitung des Generellen Projekts gespült und mittels Kanal-TV aufgenommen. Die Leitungen weisen häufig Kalkablagerungen auf. Punktuell sind Leitungsbrüche oder Verstopfungen festgestellt worden. Für 16 Leitungsstränge werden Sanierungsmassnahmen (Teilersatz, punktuelle Reparaturen und entfernen der Kalkablagerungen) definiert. Des Weiteren werden 13 beschädigte Schächte saniert, respektive ersetzt.

5 Bachöffnung und Gewässerraum

Gemäss dem Generellen Projekt und dem LEK sind ökologische Aufwertungsmassnahmen von Fliessgewässern geplant.

5.1 Bachöffnung Zelglibach

Der Zelglibach wird südlich der SBB- Gleise auf einer Länge von rund 120 m ausgedolt. Die gesamte Gewässerparzelle, inkl. Gewässerraum von mindestens 11 m wird dem Kanton Aargau zugeteilt.

5.2 Gewässerraum

Furtbach

Der Furtbach wird im Rahmen der Revitalisierungsplanung des Kantons Aargau (Abteilung Landschaft und Gewässer ALG) revitalisiert. Diese Revitalisierung ist ein eigenständiges Projekt und liegt über ca. 1 km Länge im Meliorationsperimeter. Im Rahmen der MM werden die für dieses Projekt notwendigen Flächen umgelegt, so dass das Projekt realisiert werden kann. Dadurch gehen rund 2 Hektaren frucht-

barste Ackerböden (FFF Qualität) verloren. Jedoch bezweckt das Projekt nebst Aufwertung des Fliessgewässers auch die Verbesserung des Hochwasserschutzes und Aufwertungen im Bereich der Naherholung.

Schwarzenbach

Der Oberlauf des Schwarzenbachs tangiert den östlichen Rand des Meliorationsperimeters. Die Gewässerparzelle wird hier verbreitert, sodass der gesamte Gewässerraum in das Eigentum des Kantons Aargau übergeht. Dies entspricht einer extensivierten Fläche von ca. 13 Aren.

6 Koordination Nutzungsplanung

Die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung verläuft parallel zur Melioration Würenlos. Vom 15. Juli bis zum 30. August 2021 liegen die Entwürfe mit Erläuterungen auf der Bauverwaltung Würenlos auf.

Die landschaftlichen und ökologischen Massnahmen aus der Melioration sind zwingend über die Instrumente der Nutzungsplanung rechtsbeständig zu sichern. Aus diesem Grund werden folgende Massnahmen aus dem Generellen Projekt in den Kulturlandplan aufgenommen:

- Revitalisierung des Furtbachs: Eintrag des Gewässerraums von 37.5 m
- Ausdolung und Gewässerraum Zelglibach
- Biotop Bietschäre (entsprechende Schutzziele und -massnahmen in §36 BNO)
- 11 neu anzulegende Hecken
- Bewegliche Elemente (Acker- und Wiesenrandstreifen, Bunt- und Rotationsbrachen) in der offenen Ackerbaulandschaft (entsprechende Sicherung in §27 Abs. 5 BNO)
- Landschaftsprägende Einzelbäume an Kreuzungspunkten des neuen Wegnetzes (insgesamt 11 Bäume im Kulturlandplan eingezeichnet)
- Hochstammobstbaumbestände schützen und überalterte Bestände ersetzen

III. Grundsätze der Neuzuteilung

Die Grundsätze der Neuzuteilung sind im Landwirtschaftsgesetz (LwG) des Kantons Aargau festgehalten (Aargau, 2021)

§23 Grundsätze der Neuzuteilung

¹Die Neuzuteilung und die Nutzungsplanung sind aufeinander abzustimmen.

²Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer haben Anspruch auf neue Grundstücke, deren Wert im gleichen Verhältnis zum Gesamtwert des entsprechenden Perimeters steht wie derjenige der eingeworfenen Grundstücke.

³Geringfügige Mehr- und Minderzuteilungen können in Geld ausgeglichen werden.

⁴Die neuen Grundstücke sind in ähnlicher Lage und Beschaffenheit zuzuteilen wie die eingeworfenen.

⁵Mehr- und Minderwerte sind in Geld auszugleichen

Des Weiteren hat die Ausführungskommission weitere Grundsätze und Rahmenbedingungen geschaffen:

- Anliegen der Betriebe, Landwirtschaftskonzept
- Landschaftskonzept
- Generelles Projekt
- Spezialkulturen
- Rebkataster
- Rechte und Lasten

Die Zuteilungswünsche der Grundeigentümer wurden im Winter 2020 gesammelt und sind so weit umsetzbar in die Neuzuteilung eingeflossen.

IV. Neuzuteilungsentwurf

1 Ziele der Neuzuteilung

Die Ziele der Neuzuteilung werden folgendermassen beschrieben:

- Reduktion der Parzellenzahl im Perimeter
- Steigerung der Parzellengrössen
- Arrondierung des Eigenlands
- Arrondierung des Pachtlands
- Kürzere Wegdistanzen
- Sicherung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten
- Reduktion der Dienstbarkeiten

2 Ablauf der Neuzuteilung

Der Neuzuteilungsentwurf wurde unter Berücksichtigung des LdwK, des LEK, der Zuteilungswünsche sowie der Bonitierung und Betriebsstandorte innerhalb einer Kleinen Kommission erstellt. Die Kleine Kommission schliesst betroffene Landwirte aus und ermöglicht somit eine komplett unparteiische Neuordnung des Kulturlandes. Die Kleine Kommission setzt sich aus dem Präsidenten der Bodenverbesserungsgenossenschaft, Jakob Baumann, Stefan Schuhmacher (Externer Experte Landwirtschaft) und der Technischen Leitung zusammen.

In der Kleinen Kommission wird der erste Neuzuteilungsentwurf erarbeitet, durch die Ausführungskommission gutgeheissen und eine erste Information an die Grundeigentümer gesendet. Dieser Entwurf wird mit den Grundeigentümern besprochen und gemäss den Gesprächen angepasst. Weitere kleinere Anpassungen wurden zwischen den Grundeigentümern und der Technischen Leitung besprochen und angepasst. Diese zusätzliche Arbeit wird angeboten, um möglichst wenig Einsprachen zu generieren.

Es folgt das Gesuch an die Landwirtschaft Aargau und das Bundesamt für Landwirtschaft für die Freigabe zur öffentlichen Auflage, die Organisation der öffentlichen Auflage und die Informationsveranstaltung. Ferner folgt das Abstecken der Grenzrichtungen.

3 Genereller Abzug

Die Parzellenbreiten der Flurwege wurde durchgehend auf 4 m angesetzt. Bereits bestehende Wegparzellen, welche breiter oder gleich breit wie 4 m sind, werden

nicht verändert. Die Parzellenbreite wird in Kurven und Kreuzungsbereichen dem entsprechend grösseren Platzbedarf angepasst. Durch die im Generellen Projekt neu definierten Wegverbindungen und die aufzuhebenden Wege beläuft sich der durch die Ausführungskommission genehmigte generelle Abzug auf rund 1.25 %.

4 Zuteilungsverzichte

Die BVG und die Technische Leitung haben die Grundeigentümer wiederholt darauf aufmerksam gemacht, dass einzelne Kleinstparzellen, kleinere Besitzstände an die BVG verkauft werden können. Der Wert der eingeworfenen Parzellen wird anhand der Bonität und des Verkehrswertfaktor 12.5 berechnet. Basierend auf der «Vereinbarung über einen Neuzuteilungsverzicht», welche von der BVG und den verkaufswilligen Grundeigentümern unterzeichnet wird, werden die eingeworfenen Besitzstände zu verwendbarem Massenland. Einerseits wird dadurch vermieden, dass bei der Neuzuteilung weiterhin Kleinstparzellen ausgeschieden werden müssen. Andererseits kann den aktiven Landwirten aus Würenlos eine Mehrzuteilung gewährt werden, ohne dass andere Grundeigentümer eine Minderzuteilung erfahren. Die BVG hat bis hin zur Neuzuteilung rund 24'340 Bonitätspunkte erworben.

Die Ausführungskommission hat beschlossen, 60 % der erworbenen Bonitätspunkten auf die aktiven Würenloser Landwirte zu verteilen. Die Aufteilung wurde gemäss der Fläche gewichtet, welche die Landwirte in die Melioration eingeworfen haben.

5 Rebland

Die Parzellen mit bestehenden Rebhäusern werden analog zum alten Bestand wieder zugeteilt. Auch die durch die Grundeigentümer selbst bewirtschaftete Parzellen werden wieder gleich dem alten Besitzstand zugeteilt. Der grösste Teil der Rebanlagen besteht aus Terrassen, welche durch einen Winzer bewirtschaftet werden und auch denselben gehören. Dadurch kann die Zuteilung basierend auf den Bonitätswerten erfolgen. Es ist gemäss vorliegender Neuzuteilung im Rebland keine zusätzliche Bewertung durch einen Experten notwendig.

6 Pachtlandarrondierung

Gemäss Art. 11 Abs. 2 Strukturverbesserungsverordnung des Bundes (SVV) muss bei einer Arrondierung des Grundeigentums zwingend das Pachtland mitberücksichtigt werden. Die Landwirte sollen nach der Pachtlandarrondierung etwa gleich viel Pachtland bewirtschaften können, wie im alten Besitzstand

Für den Pachtlandarrondierungsentwurf wurden im Oktober 2022 die aktuellen Pachtverhältnisse erhoben und ein Vorschlag erarbeitet. Der Vorschlag wird bei der öffentlichen Auflage der Neuzuteilung als Orientierungsinhalt beigelegt. Der Entwurf hat keine rechtsbindende Wirkung. Es handelt sich lediglich um eine Visualisierung, welche darstellt, wie die Bewirtschaftung in Zukunft aussehen könnte. Den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern steht es weiterhin frei, ihre Pächter eigenständig zu wählen.

7 Dienstbarkeitsbereinigung

Bei der Neuzuteilung werden die wichtigsten Dienstbarkeiten bereinigt. Davon betroffen sind insbesondere Fuss- und Fahrwegrechte, welche aufgrund der Neuordnung des Landes wegfallen werden. Die Bereinigung der Dienstbarkeiten wird gemeinsam mit der Neuzuteilung öffentlich aufgelegt.

V. Erfolgskontrolle

1 Arrondierung und Infrastruktur

Thema	Ziel	vorher	nachher	Fazit
Parzellen	Reduktion der Anzahl	482	199	- 59 %
	Steigerung der Grösse	Mittelwert: 38 Aren	Mittelwert: 86 Aren	+ 226 %
	Arrondierung Eigenland	Lediglich 1 landwirtschaftlicher Betrieb hat Grundeigentum arrondiert	Arrondierung aller Betriebe erfolgreich	
	Arrondierung Pachtland	Verteilt im gesamten Perimeter	Mit Idee des Pachtlandarrondierungsentswurfs haben alle Landwirte wieder ca. gleich viel Pachtland, welches bestmöglich arrondiert ist	
Erschliessung	Kürzere Wegdistanzen	Aufgrund schlechter Arrondierung sehr lange Wege	Wird nach rechtskräftiger Neuzuteilung definiert	
	Reduktion der Dienstbarkeiten	Viele isolierte Parzellen, welche nur über Dienstbarkeiten erschlossen sind	Keine isolierten Parzellen mehr ausser Parzelle Fischerei.	
Betriebe	Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten	Nicht gewährleistet	gewährleistet	

2 Messbare Ziele durch Zusatzleistungen gemäss Art. 17. Abs. 1 SVV

Die im Generellen Projekt ausgearbeiteten und festgelegten Ziele werden in der Neuzuteilung berücksichtigt und umgesetzt. Das LEK bildet die namhafte Grundlage für die Ziele von Natur und Landschaft. Beispielhaft dafür sind die erweiterten Gewässerparzellen des Furt- und Schwarzenbachs, die Bereitstellung der Gewässerparzelle zur Öffnung des Zelglibachs und die Ausscheidung der Parzelle für die Erweiterung des Biotops im Gebiet Bietschäre.

Ebenso wurde das Landwirtschaftskonzept als Grundlage der Neuzuteilung hinzugezogen, um die Entwicklungs- und Unternehmensziele der aktiven würenloser Landwirte zu gewährleisten.

VI. Organisation und Verfahren

1 Organisation und Beteiligte

Im Rahmen regelmässiger Sitzungen der Ausführungskommission von November 2014 bis Oktober 2022 wurde die Planungsvorlage für das Generelle Projekt und die Neuzuteilung unter der Führung der technischen Leitung sowie der Unterstützung weiteren Beteiligten ausgearbeitet.

Ausführungskommission

- Jakob Baumann Villigen, Präsident, Vorsitz
- Nico Kunz Würenlos, Vizepräsident, Delegierter des Gemeinderats
- René Markwalder Vertretung ansässiger Landwirt
- Ernst Moser Vertretung ansässiger Landwirt
- Martin Willi Vertretung ansässiger Landwirt
- Stefan Schuhmacher Siglistorf, externes Mitglied
- Priska Bernet Aktuarin
- Walter Schneider Kassier, Vertreter Naturschutz

Vertretung Bauverwaltung Gemeinde Würenlos

- Markus Roth Bauverwalter Gemeinde Würenlos

LEK

- Nico Lehmann SKK, Wettingen

LdwK

- Jörg Mühlebach Landwirtschaftliches Zentrum Liebegg

Vertretung DFR

- Thomas Herren Vertretung Sektion Strukturverbesserung, Kanton Aargau
- Maëlle Mühlethaler Vertretung Sektion Strukturverbesserung, Kanton Aargau
- Claudio von Felten Vertretung Sektion Strukturverbesserung, Kanton Aargau
- Gerhard Schnetzer Vertretung Sektion Strukturverbesserung, Kanton Aargau

Technische Leitung

- Fiona Stahlhut Steinmann Ingenieure und Planer AG (bis 2019)
- Markus Tschann Steinmann Ingenieure und Planer AG
- Rahel Senn Steinmann Ingenieure und Planer AG (ab 2019)

Im Rahmen mehrerer Begehungen wurden Vertreter der kantonalen Abteilungen Landwirtschaft sowie Landschaft und Gewässer in die Planung einbezogen.

1.1 Terminprogramm Stand 2021

Prozess	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Grundlagenbeschaffung, Generelles Projekt, Alter Besitzstand														
Entwicklungskonzept Landwirtschaft			■											
Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)		■	■											
Spülen & Aufnahmen Drainagen		■												
Bodenkartierung		■	■											
Alter Besitzstand, Auflage, Einsprachen			■	■	■									
Generelles Projekt, Auflage, Einsprachen	■	■	■	■	■	■								
Generelles Projekt Genehmigung Regierungsrat /Grundsatzverfügung Bund							◆							
Planerische Arbeiten, Parzellarvermessung														
Bearbeitung Neuzuteilung,Auflage, Einsprachen						■	■	■	■	■				
Dienstbarkeitsbereinigung,Auflage, Einsprachen						■	■	■	■	■				
Neuantritt									◆					
Vermarktung, Parzellarvermessung, Auflage, Einsprachen									■	■	■	■		
Bearbeitung Geldausgleich, Mehr- und Minderwerte, Auflage, Einsprachen												■	■	
Bearbeitung Kostenverteiler, Auflage, Einsprachen												■	■	
Bauarbeiten inkl. Auflage														
1. Etappe									■	■				
2. Etappe										■	■	■		
3. Etappe													■	■
Abschlussarbeiten, Abschluss													■	■

Bearbeitung
 Auflage, Einsprachen
 Meilenstein

VII. Literaturverzeichnis

Aargau, K. (9. Juli 2021). *Gesetzessammlungen ag*. Von Gesetzessammlungen ag:
https://gesetzessammlungen.ag.ch/app/de/texts_of_law/910.200/versions/2698
abgerufen

Stahlhut, F. (2018). *Bonitierungsanleitung Moderne Melioration Würenlos*. Brugg: Steinmann
Ingenieure und Planer AG.

VIII. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Verfahren der Bodenkartierung und Bonitierung6

IX. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

- AGIS *Aargauisches Geografisches Informationssystem (Kantonales Geoportal)*
- BauG *Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19.01.1993 (Stand 01.05.2017)*
- BGBB *Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1994*
- BNO *Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Würenlos vom 26.10.2000*
- BVG *Bodenverbesserungsgenossenschaft*
- DZV *Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft vom 23. Oktober 2013*
- FWG *Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985*
- GschG *Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1994*
- GSchV *Gewässerschutzverordnung vom 28.10.1998*
- LdwK *Landwirtschaftsentwicklungskonzept*
- LEK *Landschaftsentwicklungskonzept*
- LN *Landwirtschaftliche Nutzfläche*
- LWG *Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998*
- LwG AG *Landwirtschaftsgesetz des Kantons Aargau vom 13. Dezember 2011*
- NHG *Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966*
- OR *Obligationenrecht vom 30. März 1911*
- RPG *Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979*
- SVV *Verordnung über die Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft vom 7. Dezember 1998*
- USG *Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983*
- VSV *Verordnung über die Strukturverbesserung vom 23. Mai 2012*
- ZGB *Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907*

Anhang A Verfahren Moderne Melioration

