

LANDERWERBS- UND ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNG 33/32/01

Geschäftsbezeichnung

Projektbezeichnung	Worble, Hochwasserschutz Richigen und Worb Teil 2	Gemeinde	Worb
		Ort, Strasse	Bode
Ingenieurbüro	IG Trio, p. Adr. Schmalz Ingenieur AG Kirchweg 1, 3510 Konolfingen	Plan-Nr.	1241-42
		Landabtretung, Plan-Nr.	3.03

Vereinbarungsparteien

Gemeinde	Einwohnergemeinde Worb	Vertretung	Rolf Stöckli, Bauabteilung
Landeigentümer/in	EG Ernst Hirsbrunner p/A Rosmarie Hirsbrunner-Burren	Gbbl. Nr.	775, 776
Adresse	Worboden 1030 3076 Worb	Telefon	031 838 03 75

Grundstücksbezogene Vereinbarungen

1 Entschädigungen		(BP ... Bodenpunkte; 9=Verkehrswertfaktor von Schätzer festgelegt)			
Art der Beeinträchtigung	Zone	ca. Fläche	Fr./m ²	ca Fr. Total	
a Dauernder Erwerb Parz. 776 81 BP - Wiesland/Acker	Landwirtschaft	40 m ²	7.29	292.00	
b Duldung Parz. 775 86 BP - Gewässer- und Böschungsbereich - Bepflanzung neu	Landwirtschaft 7 Hecken 2 Hochstammbäume	1550 m ²	6.84	10'602.00	
c Vorübergehende Beanspruchung, Ertragsausfall Parz. 775 Schatzung nach Realisierung Parz. 776	Landwirtschaft	1'500 m ² 115 m ²			
Voraussichtliche Entschädigung				10'894.00	

2 Spezielle Vereinbarungen und Bemerkungen	
1.	Die Landfläche für den Flurweg am Ende der Lauigasse wird der Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt abgetreten. Die Landfläche für das Gewässer-, Böschungsbereiche oder Bepflanzung wird gemäss Projekt zur Verfügung gestellt, bleibt jedoch im Eigentum des Landeigentümers.

3 Allgemeine projektbezogene Vereinbarungen und Bemerkungen

0 **Beschrieb:**

Gewässerraum: Der Gewässerraum beinhaltet in der Regel das Gewässer, die Böschung und 3m des Pufferstreifens. Darin gilt ein generelles Bauverbot. Er darf nur extensiv genutzt werden.

1. **Dienstbarkeit für Duldung:**

Bleibt die Landfläche für die Gewässer-, Böschungs- oder Bepflanzungsbereiche gemäss Projekt im Eigentum des Landeigentümers, so wird die Duldung des Gewässers in dieser Grösse mit einem Dienstbarkeitsvertrag und Eintrag im Grundbuch sichergestellt und entschädigt. Nicht aufgenommen wird die Duldung der Bepflanzung. Hierzu bieten die Vertragsparteien bereits heute die Hand.

2. **Entschädigungen:**

Entschädigt werden Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigungen, welche durch das Projekt ausgelöst werden. Die Höhe der Entschädigung ist abhängig vom Ausmass der Beeinträchtigung und wird vom Schätzer festgelegt.

Eine einmalige Entschädigung wird entrichtet, wenn landwirtschaftliche Flächen der bisherigen Nutzung entzogen werden, durch vom Projekt neu oder später gestaltete Gewässer-, Böschungsbereiche oder Bepflanzungen.

Konkret sind dies:

- Gewässer- und Böschungsbereich sowie für neue Böschungen.
- Bei neuen oder verlagerten Pufferstreifen durch Böschungen, Hecken welche über die Interventionslinien hinausragen oder Ufererosionen/Abrisse.

Entschädigungsberechnung:

Minderwerte wegen Nutzungseinschränkungen errechnen sich grundsätzlich wie folgt:

- Bei Gewässer- und Böschungsbereich sowie neue Bewirtschaftungswege:
Differenz „Bodenpunkt bisher“ – 10 BP (neu für Gewässer) multipliziert mit Verkehrswertfaktor 9.
Bestehende Böschungsminderwerte sind in dieser Vereinbarung noch nicht berücksichtigt.
- Bei neuen Pufferstreifen:
Differenz zwischen einer getreidebetonten Fruchtfolge (Mittel) und einer extensiven Wiesennutzung (Talzone), kapitalisiert mit 3.5%. Der Pufferstreifen wird generell mit CHF 1.50/m² entschädigt.

Zu rekultivierende Flächen werden im selben Sinne gegen gerechnet.

Zum Zeitpunkt des Vereinbarungsabschlusses wird die Entschädigung auf der Basis des heute bekannten Projektes geschätzt. Nach der Realisierung werden die landwirtschaftlichen Nachteile abschliessend durch eine unabhängige Fachperson, nach den Richtlinien des Schweizerischen Bauernverbandes, Brugg, definitiv ermittelt. Der Schätzung werden die „Objektprotokolle für Land Ertragswert“ der Amtlichen Bewertung der Steuerverwaltung zugrunde gelegt.

3. **Böschungsgestaltung und Bepflanzung:**

Flache Bachböschungen haben eine Neigung aufzuweisen (zur Zeit max. 50%), damit diese nach heutiger Praxis als landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) anerkannt werden können.

- Die Vorgaben des Projektes bezüglich Dichte der Hecken und Ufergehölze werden eingehalten. Über den Projektperimeter betrachtet sind gesamthaft 1/3 der Uferlängen zu bepflanzen.
- Die Heckenzusammensetzung der neu zu pflanzenden Hecken entspricht der ÖQV-Qualität. Auf Schwarzdorn wird verzichtet.
- Die exakte Lage der zusätzlichen Pflanzungen wird vor Ausführung mit dem Grundeigentümer abgesprochen. Bestehende Drainagen werden geschont. Die Wünsche der Grundeigentümer werden soweit berücksichtigt, wie diese mit dem Projekt und den Auflagen vereinbart werden können.

4. **Drainagen:**



- Die Lage und Höhe der Drainagen sind weitgehend unbestimmt. Die Lage der zu berücksichtigenden Drainagen sind vom Grundeigentümer vor Baubeginn zu markieren.
- Die Funktion der Drainagen im heutigen Umfang wird weiterhin angestrebt. Eine mangelnde Funktionstauglichkeit aufgrund des Gewässers ist zu melden.
- Wo Wasserbauarbeiten erfolgen und Anpassungen erforderlich sind, werden die geringfügigen Anpassungen an Drainageeinleitungen im Arbeitsbereich des Wasserbaus vom Projekt übernommen.
- Die Gemeinde erklärt sich bereit, nach Fertigstellung der Arbeiten, die von den Landwirten bis zum Abschluss der lokalen Arbeiten bekannt gegebenen Drainagen im Gewässerraum in den Plan des ausgeführten Werkes aufzunehmen und dem Kanton zur nachträglichen Bewilligung einzureichen. Die Arbeiten müssen koordiniert erfolgen. Die Kosten für die Erfassung und Bewilligung wird vom Projekt getragen.

5.	<p>Unterhalt und Pflege: Grundsatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Wasserbaupflicht liegt gemäss kantonaler Gesetzgebung bei der Gemeinde. Der Unterhalt und die Pflege des Gerinnes und der vom Projekt ergänzten Bestockung erfolgt gemäss projektbezogenem Unterhalts- und Pflegekonzept im Auftrag und in der Verantwortung der Gemeinde. • Die Gemeinde ist interessiert, die Unterhalts- und Pflegearbeiten im Rahmen eines Leistungsvertrages mit Qualitätsmanagement, durch eine ortsansässige Körperschaft verbindlich ausführen zu lassen. Als Grundlage der Entgeltung dient die Berechnung für ausserlandwirtschaftliche Arbeiten der Agroscope Reckenholz-Tänikon (ART). Der Tarif wird je nach Arbeitsart festgesetzt. <p>Gewässer: Wesentliche Schäden am Gerinne, ausgelöst durch Hochwasserereignisse werden anschliessend, im Rahmen der Wiederherstellungsarbeiten behoben. Allgemeine Auflandungen werden im gesetzlich festgelegten Zeitfenster August/September beseitigt.</p> <p>Bepflanzung: Die Bewirtschaftung des Gewässerraums erfolgt nach den gültigen ÖQV-Vorgaben. Das extensive Grasland wird durch den Grundeigentümer/Pächter gemäht. Die Heckenpflege wird durch die Gemeinde oder im Auftrag der Gemeinde durch die ortsansässige Körperschaft nach ÖQV-Vorgaben ausgeführt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit der Entschädigung für Gewässer und Böschungsbereich ist die Bepflanzungsentwicklung auf diesen Flächen zu ermöglichen. Die Grundeigentümer verpflichten sich, die Bepflanzungsentwicklung wohlwollend zu dulden, und nichts zu unternehmen, was der artgerechten Entwicklung der Pflanzungsarten im vorgegebenen Rahmen entgegen steht. • Der Grundeigentümer/Pächter kann die extensive Wiese und Hecke bei der DZV und ÖQV-V anmelden. In diesem Rahmen werden Beiträge ausbezahlt. • Die Anmeldung nach ÖQV-Qualität ist ebenfalls möglich. Eine Hecke mit ÖQV-Qualitätsbeiträgen ist durch den Landwirt selbst zu pflegen. • Fallen in ferner Zukunft die DZV und ÖQV-V Beiträge von Bund und Kanton weg, ist die Bewirtschaftung durch die Gemeinde neu zu regeln.
6.	<p>Beeinträchtigung DZV/ÖQV: Die Bauherrschaft meldet der KUL (über den Ackerbaustellenleiter) vor Ausführung die Beeinträchtigungen der jeweiligen ökologischen Ausgleichsflächen. Durch das Projekt ausgelöste Beitragsreduktionen werden entschädigt.</p>
7.	<p>Realersatz: In Ergänzung zu den Entschädigungen will die Gemeinde für die Beanspruchung von Flächen entlang der Gewässer Realersatz anbieten, wo gemeindeeigene Grundstücke vorhanden sind und diese für eine Neuzuteilung frei sind oder zukünftig frei werden. Das Angebot muss lage- und größenmässig aus landwirtschaftlicher Sicht zweckmässig sein. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Regierungstatthalteramts.</p>

4 Allgemeine Bestimmungen	
a.	Die Zustimmung erfolgt zur pfandfreien Abtretung, zum sofortigen Baubeginn und zum Abschluss eines späteren Kauf- bzw. Dienstbarkeitsvertrages.
b.	Allfällige, geschuldete Vermögensgewinnsteuern müssen auf Grund der gesetzlichen Grundlagen vom Verkäufer übernommen werden.
c.	Die Vereinbarung wird im Sinne von Art. 35 EntG unter androhender Enteignung abgeschlossen. Die baurechtliche Nutzung der abzutretenden Fläche (Bruttogeschossfläche gemäss gültiger Ausnutzungsziffer) bleibt der Stammparzelle erhalten. Dies wird auf geeignete Weise vertraglich sichergestellt.
d.	Die Handänderungskosten (Vermessung, Vermarchung, Notar und Grundbuch) gehen zulasten der Baurechnung des Projektes.
e.	Der/die Landeigentümer/in verpflichtet sich, diese Vereinbarung auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen mit der Verpflichtung, diese auch auf allfällige spätere Rechtsnachfolger zu übertragen.

f.	Die genauen Flächenmasse und die Qualität (Bodenpunkte und Hangneigung) werden nach dem Abschluss der Bauarbeiten durch den Nachführungsgeometer und dem unabhängigen Schätzer ermittelt. Für die Entschädigung sind die durch den Nachführungsgeometer und den Schätzer ermittelten Masse und Qualitätsfestlegung verbindlich.
g.	Die Wiederherstellungs- und Anpassungsarbeiten (Vorplätze, Grünflächen, Gartenmauern, Zäune usw.) in der bisherigen Ausführungsart gehen zulasten der Baurechnung des Projektes. Details werden kurz vor Arbeitsausführung gemeinsam besprochen und festgelegt. Brauchbares Material wird wiederverwendet. Fällt eine Uebermenge an Humus an, liegt die Entscheidung beim Eigentümer, was mit diesem Humus weiter geschehen soll. Der Unterhalt dieser Anlageteile bleibt weiterhin beim Grundeigentümer.
h.	Zu entfernende Pflanzen (Bäume und/oder Sträucher) werden vor Baubeginn in Anwesenheit der Vereinbarungsparteien, nötigenfalls unter Beizug einer Fachperson, abgeschätzt. Das Schätzungsprotokoll bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung. Die Entschädigung, das Versetzen oder ein Realersatz werden im Rahmen der gemeinsamen Schätzung festgelegt. Das Holz einzelner Bäume steht in gefällttem Zustand zur Verfügung des Landeigentümers.
i.	Ertragsausfälle werden zum geeigneten Zeitpunkt in Anwesenheit der Vereinbarungsparteien, nötigenfalls unter Beizug einer Fachperson, nach den Richtlinien des Schweizerischen Bauernverbandes in Brugg festgelegt.
j.	Durchleitungsrechte, Rechte für Schächte, Verteilkästen, Kandelaber, Verkehrssignale usw. im Baugebiet, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten erforderlich sind, werden aufgrund der Erschliessungspflicht der öffentlichen Hand grundsätzlich entschädigungslos eingeräumt. Ausnahmen sind fallweise zu prüfen und gemäss Praxis der Gemeinde Worb zu bewerten. Im landwirtschaftlichen Kulturland werden die Richtlinien des Schweizerischen Bauernverbandes in Brugg angewandt.
k.	Bei Beträgen über CHF 1'000.00 wird eine erste Teilzahlung (ca. 50% der voraussichtlichen Gesamtentschädigung) ab Baubeginn bzw. am Tag der Inanspruchnahme fällig. Der Restbetrag wird, ohne Verzinsung, spätestens bei der Verurkundung der Handänderung zur Zahlung fällig.
l.	Nutzen und Schaden beginnen der Bauherrschaft ab Baubeginn.
m.	Der beiliegende Planausschnitt ist integrierender Bestandteil dieser Vereinbarung, und wird von den Parteien unterzeichnet.
n.	Die Genehmigung dieser Vereinbarung durch die zuständigen Organe der Gemeinde Worb bleibt vorbehalten.

Zustimmungen

4	Vertragsparteien	Datum	Unterschrift	
	Grundeigentümer/in	20. 12. 2011	P. Hirsbrunn	
	Infrastrukturkommission Worb	14. 12. 2011	Der Präsident: 	Der Sekretär: i.V. 

Genehmigungsvermerke

	Gemeinderat Worb		Der Präsident:	Der Sekretär:
--	------------------	--	----------------	---------------

Verteiler:

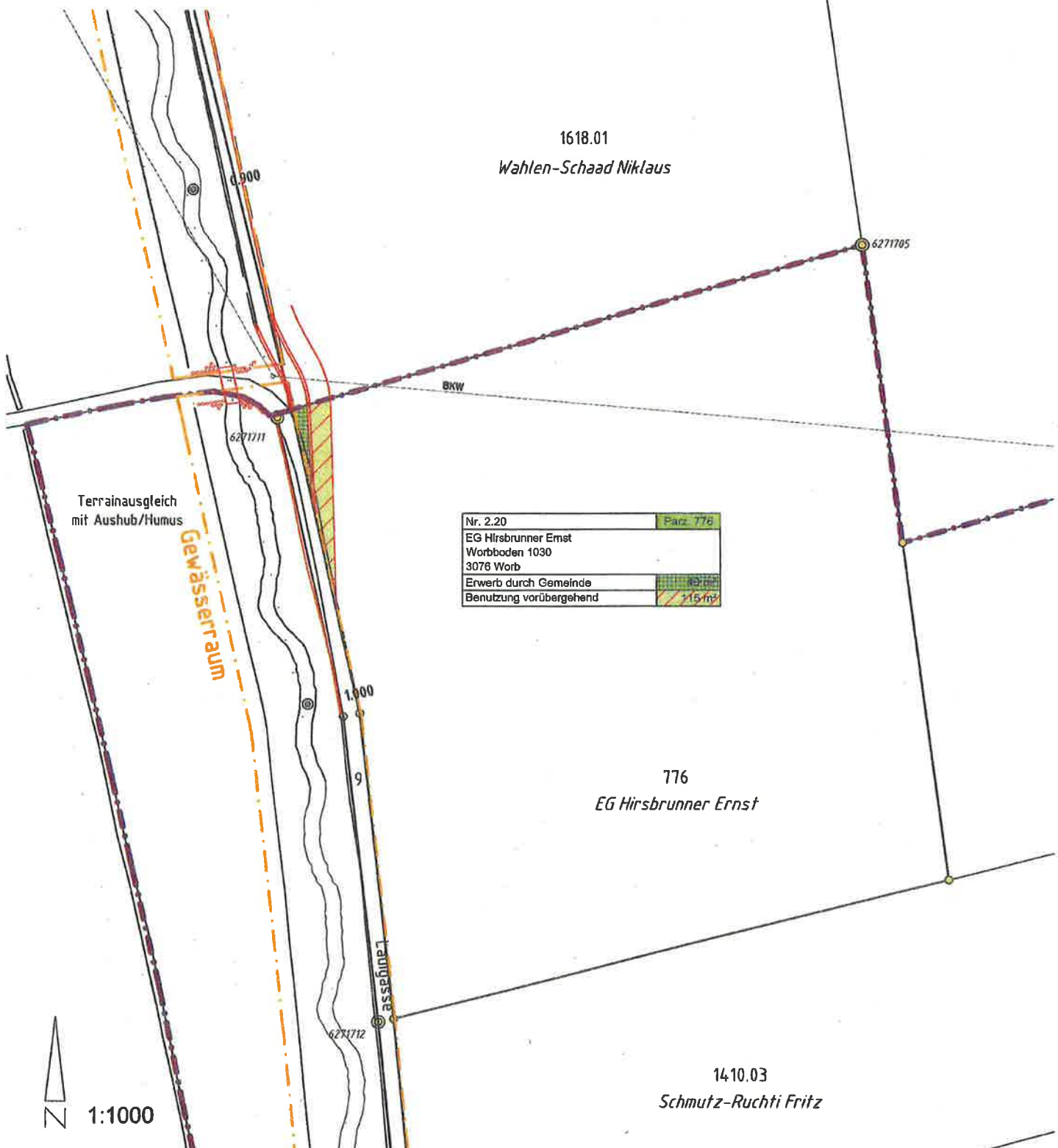
- Grundeigentümer/in
- Einwohnergemeinde Worb, Bauabteilung
- Ingenieurbüro
- Jurist/Notar

Worb, 16. November 2011 Ha

L:\3 Bauabteilung\33 Tiefbau\33 32 01 Worble\Wasserbauplan Worble\5 Landerwerb und Entschädigung\LEV Teil 2\Abschnitt 1\Entwürfe Sept2011\LEV EG Hirsbrunner Parz
775,776 Nov11.doc

WORB

Worble, Hochwasserschutz Richigen und Worb,
 Teil 2 Abschnitt 1
 Landerwerb Parz. 776, Nr. 2.20



Nr. 2.20	Parz. 776
EG Hirsbrunner Ernst	
Worbboden 1030	
3076 Worb	
Erwerb durch Gemeinde	80 m ²
Benutzung vorübergehend	115 m ²

N
 1:1000

Vertragsparteien	Datum	Unterschrift
Grundeigentümer/in	20.12.2011	<i>[Signature]</i>
Infrastrukturkommission Worb	14.12.2011	Der Präsident: <i>[Signature]</i>
		Der Sekretär: <i>[Signature]</i>