

*Neue Fassung
vom 16.10.11*



GEMEINDE WICHTRACH

GEMEINDEPRÄSIDENT

/ah

STADELFELDSTRASSE 20
3114 WICHTRACH

TELEFON 031 780 20 80
TELEFAX 031 780 20 81

PETER LÜTHI

gemeinde@wichtrach.ch
www.wichtrach.ch

Landerwerbs- und Entschädigungsvereinbarung (Entwurf 19.9.11)

Geschäftsbezeichnung

Projektbezeichnung:	Hochwasserschutz Wichtrach, Talibach	Gemeinde:	Wichtrach
Ingenieurbüro:	Emch+Berger AG Bern, Niederlassung Spiez, Seestrasse 7, 3700 Spiez	Pläne:	Talibach 05110-43- Landerwerbsplan 05110-43-28 B Schützenhaus 05110-43-22 B Heiegrabe 05110-43-24 B
Schätzer:	Sigrist agroconsulting, Dorf 7c, 3305 Scheunen		Schätzung 19.7.2011
Genehmigung:	Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern	Datum:	

Vereinbarungsparteien

Gemeinde:	Einwohnergemeinde Wichtrach	Vertretung:	Peter Lüthi, Gemeindepräsident
Landeigentümer:	Paul Gfeller-Hunziker		

Grundstückbezogene Vereinbarungen

1.	Entschädigungen				
	Art der Beeinträchtigung	Lage	Fläche, ca	Fr./m2	Fr. Total ca
a.	Dauernde Abtretung (Realersatz) zum Verkehrswert (Schätzung Sigrist)	Landwirtschaft			
	Von Parz. 157 für RHBW Schützenhaus an Gemeinde		810 m2	5,82	4'714,20
	Von Parz. 157 für RHBW Heiegraben an Gemeinde		530 m2	4,32	2'289,60

	Total an Gemeinde				7'003,80
	Parz. 265 als Realersatz an P. Gfeller		1'774 m2	4,80	8'515,20
	Differenz zugunsten Gemeinde				1'511,40
b.	Duldung (einmalige Entschädigung)	Landwirtschaft			
	Einführung des Interventionsstreifens auf Parzelle 157 (60 BP auf 1,0 m x 1'200m)		1'200 m2	5,40	6'480,00
	Verlagerung Pufferstreifen zufolge Bachentwicklung innerhalb Interventionsstreifen (1,0m x 1'200m)		1'200 m2	1,50	1'800,00
	Bewirtschaftungerschwernis durch Mauer				2'900,00
	Total zugunsten Eigentümer				11'180,00

c.	Vorübergehende Beanspruchung, Ertragsausfall Bauphase	Landwirtschaft		Bezifferung siehe Pt. 3.d.	
	Parzelle 157		7'835 m2		Nach Schätzung

Realersatz und voraussichtliche Entschädigung an Eigentümer (ohne 1.c.)				9'668,60
---	--	--	--	----------

2.	Individuelle projektbezogene Vereinbarungen und Bemerkungen
a.	Grundlage bilden die Protokolle
b.	<p>Eigentumsverhältnisse und Nutzung</p> <p>Die Landfläche für Gewässer- und Böschungsbereiche oder Bepflanzungen gemäss Projekt auf der Parzelle 157 (nach Durchführung des Realersatzes) wird zur Verfügung gestellt, bleibt jedoch im Eigentum des Landeigentümers.</p> <p>Für die Überflutungsfläche gibt es ausserhalb des Gewässerraumes keine Nutzungseinschränkungen (Ausnahme Schiessbetrieb).</p> <p>Der Pächter der Parzelle 157 kann das Gemeindeland entlang des HRBW Schützenhauses zur Bewirtschaftung der Parzelle 157 nutzen.</p>

3.	Allgemeine projektbezogene Vereinbarungen und Bemerkungen						
a.	Beschrieb:						
	<table border="1"> <tr> <td>Gewässerraum</td> <td>Der Gewässerraum darf nur extensiv genutzt werden. Er enthält die Wasserfläche, den Interventionsstreifen und den Pufferstreifen. Der Pufferstreifen beträgt beidseitig je 6 m, gemessen ab der Böschung an der Mittelwasserstandslinie. Da der Bach sich innerhalb der Interventionslinie entwickeln kann, kann dies zu einer Verlagerung des Pufferstreifens führen.</td> </tr> <tr> <td>Interventionsstreifen</td> <td>Innerhalb des Gewässerraumes sind beidseitig Interventionslinien rechtsgültig ausgedehnt (Wasserbaugesetzgebung). Zwischen den Interventionslinien darf sich der Bach mit Bepflanzung entwickeln. Sobald die Ufererosion die Interventionslinien überschreitet, wird diese bis auf die Interventionslinie mit Massnahmen zurück gesichert. Die Breite des Interventionsstreifens beträgt 3 m (1,5 m ab Bachachse oder bei einer Bachbreite von 1m je Seite 1 m). Die Bepflanzung erfolgt im Interventionsstreifen.</td> </tr> <tr> <td>Überflutungsfläche</td> <td>Die maximale Überflutungsfläche auf Grund des RHBW Schützenhaus wird im Plan „Schützenhaus“ 05110-43-22 B ausgedehnt. Diese Fläche ist massgebend für die Beurteilung allfälliger Bodenqualitätsverschlechterung. Für die Beurteilung der Entschädigung im spezifischen Überflutungsfall muss die gesamte unmittelbar betroffene Kulturfläche einbezogen werden.</td> </tr> </table>	Gewässerraum	Der Gewässerraum darf nur extensiv genutzt werden. Er enthält die Wasserfläche, den Interventionsstreifen und den Pufferstreifen. Der Pufferstreifen beträgt beidseitig je 6 m, gemessen ab der Böschung an der Mittelwasserstandslinie. Da der Bach sich innerhalb der Interventionslinie entwickeln kann, kann dies zu einer Verlagerung des Pufferstreifens führen.	Interventionsstreifen	Innerhalb des Gewässerraumes sind beidseitig Interventionslinien rechtsgültig ausgedehnt (Wasserbaugesetzgebung). Zwischen den Interventionslinien darf sich der Bach mit Bepflanzung entwickeln. Sobald die Ufererosion die Interventionslinien überschreitet, wird diese bis auf die Interventionslinie mit Massnahmen zurück gesichert. Die Breite des Interventionsstreifens beträgt 3 m (1,5 m ab Bachachse oder bei einer Bachbreite von 1m je Seite 1 m). Die Bepflanzung erfolgt im Interventionsstreifen.	Überflutungsfläche	Die maximale Überflutungsfläche auf Grund des RHBW Schützenhaus wird im Plan „Schützenhaus“ 05110-43-22 B ausgedehnt. Diese Fläche ist massgebend für die Beurteilung allfälliger Bodenqualitätsverschlechterung. Für die Beurteilung der Entschädigung im spezifischen Überflutungsfall muss die gesamte unmittelbar betroffene Kulturfläche einbezogen werden.
Gewässerraum	Der Gewässerraum darf nur extensiv genutzt werden. Er enthält die Wasserfläche, den Interventionsstreifen und den Pufferstreifen. Der Pufferstreifen beträgt beidseitig je 6 m, gemessen ab der Böschung an der Mittelwasserstandslinie. Da der Bach sich innerhalb der Interventionslinie entwickeln kann, kann dies zu einer Verlagerung des Pufferstreifens führen.						
Interventionsstreifen	Innerhalb des Gewässerraumes sind beidseitig Interventionslinien rechtsgültig ausgedehnt (Wasserbaugesetzgebung). Zwischen den Interventionslinien darf sich der Bach mit Bepflanzung entwickeln. Sobald die Ufererosion die Interventionslinien überschreitet, wird diese bis auf die Interventionslinie mit Massnahmen zurück gesichert. Die Breite des Interventionsstreifens beträgt 3 m (1,5 m ab Bachachse oder bei einer Bachbreite von 1m je Seite 1 m). Die Bepflanzung erfolgt im Interventionsstreifen.						
Überflutungsfläche	Die maximale Überflutungsfläche auf Grund des RHBW Schützenhaus wird im Plan „Schützenhaus“ 05110-43-22 B ausgedehnt. Diese Fläche ist massgebend für die Beurteilung allfälliger Bodenqualitätsverschlechterung. Für die Beurteilung der Entschädigung im spezifischen Überflutungsfall muss die gesamte unmittelbar betroffene Kulturfläche einbezogen werden.						

b.	<p>Dienstbarkeit und Duldung:</p> <p>Die Nutzung von Teilen der Parzelle 157 als Überflutungsfläche wird mit einem Dienstbarkeitsvertrag und Eintrag im Grundbuch sichergestellt.</p> <p>Der Pächter kann den Gewässerraum bei der DZV und ÖQV-V anmelden. Die Anmeldung nach ÖQV-Qualität ist ebenfalls möglich.</p> <p>Ist dies der Fall, hat der Grundeigentümer die Bepflanzungsentwicklung wohlwollend zu dulden.</p>
c.	<p>Überflutungsfläche:</p> <p>Die Nutzung der Überflutungsfläche kann zu Beeinträchtigungen führen. Es werden deshalb folgende Massnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nach der Genehmigung des Wasserbauprojektes wird auf Kosten der Gemeinde für die Überflutungsfläche eine Bodenkarte erstellt (Feststellung des Ist-Zustandes). Stellt der Grundeigentümer eine nachhaltige Veränderung der Bodenqualität fest, erfolgt auf Antrag des Grundeigentümers eine Überprüfung der Bodenqualität, Kosten gehen zulasten der Gemeinde. Bei festgestellter Verminderung der Bodenqualität erfolgt die Entschädigung nach Absatz 3.d. nachstehend. • Unmittelbar nach einer Überflutung veranlasst die Gemeinde die Schätzung des Kulturschadens sowie der weiteren Wiederherstellungsmassnahmen durch die Beratungsstelle des INFORAMA. Diese Instanz kann zur Schätzung der Wiederherstellungsmassnahmen bei Bedarf weitere Sachverständige beiziehen. Die Kosten der Schätzungen trägt die Gemeinde. • Andere Schäden, die nicht unmittelbar einer bestimmten Überflutung zugeordnet werden können, (zum Beispiel Verunkrautung) sind der Gemeinde zu melden. Die Beurteilung erfolgt durch die Beratungsstelle des INFORAMA. Die Kosten trägt die Gemeinde.
d.	<p>Entschädigungen:</p> <p>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.</p> <p>Eine einmalige Entschädigung wird entrichtet, wenn landwirtschaftliche Flächen durch vom Projekt neu oder später gestaltete Gewässer, Bepflanzungen oder Beeinträchtigungen durch Rückhaltebauwerke der bisherigen Nutzung entzogen werden.</p> <p>Konkret sind dies:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bewirtschaftungserschweris durch Mauer, ermittelt durch Schätzer . - Gewässer- und Böschungsbereich im Interventionsstreifen ohne Wasserfläche. Die Bodenpunktzahl gemäss amtlicher Schätzung beträgt vor Einbezug in den Interventionsstreifen im Mittel 70 Pte. Nach dem Einbezug in den Interventionsbereich vermindert sich der Wert auf 10 Pte. Entschädigungsberechtigt sind somit 60 Pte x Faktor 9 ergibt einen Entschädigungssatz von Fr. 5,40 / m2. - Veränderung der Pufferzone zufolge Bachentwicklung innerhalb der Interventionslinie. Die Berechnung des Entschädigungsansatzes erfolgt aus der Differenz zwischen einer getreidebetonten Fruchtfolge (Mittel) und einer extensiven Wiesennutzung (Talzone), kapitalisiert mit 3.5%, was einen Ansatz von generell Fr. 1,50/m2 ergibt. <p>Bei festgestellter Verminderung der Bodenqualität nach Absatz 3.c. berechnet sich die Entschädigung wie folgt: Verminderte Bodenpunktzahl x Faktor 9 (Bsp: Verminderte Bodenpunktzahl 10 Punkte x Faktor 9 ergibt Fr. --.90 /m2).</p> <p>Die landwirtschaftlichen Nachteile werden abschliessend durch eine unabhängige Fachperson, nach den aktuellen Richtlinien des Schweiz. Bauernverbandes, Brugg, definitiv ermittelt. Der Schätzung werden die „Objektprotokolle Ertragswert Land“ der Amtlichen Bewertung der Steuerverwaltung und/oder die Bodenkarte zugrunde gelegt.</p>
e.	<p>Böschungsgestaltung und Bepflanzung:</p> <p>Innerhalb der Interventionslinie auf der Westseite des Baches sind zwischen den Bauwerken Heiegraben und Schützenhaus Bepflanzungen zur Bachbeschattung vorgesehen mit folgenden Richtwerten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - niederwüchsige Büsche - alle ca. 50 m 5 – 7 Pflanzungen - die Wahl der Standorte sowie der Pflanzen erfolgt abschliessend durch den Leiter des Fachausschusses Landschaftsentwicklung der Gemeinde Wichtrach zusammen mit einem Vertreter des Landbesitzers - Das Bachprofil ist zu erhalten (keine Anrisse). <p>Die Pflege der Bepflanzung erfolgt im Rahmen des Unterhaltsplanes Talibach.</p>

f.	<p>Unterhalt und Pflege:</p> <p>Grundsatz: Die Wasserbaupflicht liegt gemäss kantonaler Gesetzgebung bei der Gemeinde. Der Unterhalt und die Pflege des Baches und der vom Projekt ergänzten Bestockung erfolgt gemäss projektbezogenem Unterhalts- und Pflegekonzept im Auftrag und in der Verantwortung der Gemeinde.</p> <p>Für die Mitwirkung bei diesen Arbeiten erfolgt die Berechnung für ausserlandwirtschaftliche Arbeiten der Agroscope Reckenholz-Tänikon (ART). Der Tarif wird je nach Arbeitsart festgesetzt.</p> <p>Gewässer: Die Einhaltung der Interventionslinien wird nach Bedarf mit GPS lagemässig kontrolliert. Bei Überschreiten der Interventionslinie wird der Bachverlauf korrigiert und die Böschungen stabilisiert.</p> <p>Wesentliche Schäden im Perimeter definiert durch 3.a., ausgelöst durch Hochwasserereignisse (zum Beispiel Ablagerungen, Abtragungen), werden behoben. Dabei gilt für die Entschädigung der mitwirkenden Landwirte Abs. 6 der Wegleitung für Schätzung von Kulturschäden des Schweiz. Bauernverbandes.</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 nach ÖQV-Vorgaben ausgeführt.</p> <p>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.</p> <p>Fallen in ferner Zukunft die DZV und ÖQV-V Beiträge von Bund und Kanton weg, ist die Bewirtschaftung durch die Gemeinde neu zu regeln.</p>
g.	<p>Beeinträchtigung DZV/ÖQV:</p> <p>Die Bauherrschaft meldet der KUL (über den Ackerbaustellenleiter) vor Ausführung die Beeinträchtigungen der jeweiligen ökologischen Ausgleichsflächen. Durch das Projekt ausgelöste Beitragsreduktionen werden entschädigt.</p>

4.	<p>Allgemeine Bestimmungen</p>
a.	<p>Die Zustimmung erfolgt zur pfandfreien Abtretung, zum sofortigen Baubeginn und zum Abschluss eines späteren Kauf- bzw. Dienstbarkeitsvertrages.</p>
b.	<p>Die Handänderungskosten (Vermessung, Vermarchung, Notar und Grundbuch) gehen zulasten der Bau-rechnung des Projektes.</p>
c.	<p>Der/die Landeigentümer/in verpflichtet sich, diese Vereinbarung auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen mit der Verpflichtung, diese auch auf allfällige spätere Rechtsnachfolger zu übertragen.</p>
d.	<p>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 unabhängigen Schätzer ermittelten Masse und Qualitätsfestlegung verbindlich.</p>
e.	<p>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.</p> <p>Der Unterhalt dieser Anlageteile bleibt weiterhin beim Grundeigentümer.</p>
f.	<p>Ertragsausfälle werden zum geeigneten Zeitpunkt in Anwesenheit der Vereinbarungsparteien, nötigenfalls unter Beizug einer Fachperson, nach den aktuellen Richtlinien des Schweiz. Bauernverbandes in Brugg festgelegt.</p>
g.	<p>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 Wichtrach zu bewerten. Im landwirtschaftlichen Kulturland werden die Richtlinien des Schweiz. Bauernverbandes in Brugg angewandt.</p>
h.	<p>Bei Beträgen über CHF 1'000.00 wird eine erste Teilzahlung (ca. 50% der voraussichtlichen Gesamtschädigung) ab Baubeginn bzw. am Tag der Inanspruchnahme fällig. Der Restbetrag wird, ohne Verzinsung, spätestens bei der Verurkundung der Handänderung zur Zahlung fällig.</p>

i.	Nutzen und Schaden beginnen der Bauherrschaft ab Baubeginn.
k.	Der beiliegende Planausschnitt ist integrierender Bestandteil dieser Vereinbarung, und wird von den Parteien unterzeichnet.
l.	Die Genehmigung dieser Vereinbarung durch die zuständigen Organe der Gemeinde Wichtrach bleibt vorbehalten.

Zustimmungen

5	Vertragsparteien	Datum	Unterschrift
	Grundeigentümer/in		
	Gemeinderat Wichtrach		Der Präsident: Der Sekretär:

Verteiler:

- Grundeigentümer/in
- Einwohnergemeinde Wichtrach
- Ingenieurbüro
- Jurist/Notar