

IV	DETAILS LEISTUNGSBESCHRIEB	3
1.	Phase Grundlagenbeschaffung	3
1.1	Vorarbeiten und Vorbereitungen	3
1.2	Daueraufgaben und Gesamtleitung	3
1.3	Zusätzliche Arbeiten	3
1.4	Nebenkosten	3
1.5	Übernahme und Aufbereitung der Grundlagen zum digitalen Projektraum MM Abtwil 3	3
1.6	Bereinigung des Beizugsgebietes	3
1.7	Neuaufnahmen für die Landumlegung (Meliorationsdetails)	4
1.8	Entwässerungsanlagen	4
1.9	Grundlagen Entwicklungskonzept Landwirtschaft	5
1.10	Grundlagen und alter Bestand "Ökologie und Landschaft"	5
2.	Phase Generelles Projekt	7
2.1	Vorarbeiten /Vorbereitungen	7
2.2	Daueraufgaben / Gesamtleitung	7
2.3	Zusätzliche Arbeiten	7
2.4	Nebenkosten	7
2.5	Entwicklungskonzept Landwirtschaft	7
2.6	Entwicklungskonzept Landschaft	7
2.7	Erarbeitung Generelles Projekt	8
2.8	Kostenvoranschlag	8
2.9	Auflage-, Einsprache- und Beschwerdeverfahren Generelles Projekt	9
3.	Phase Alter Bestand	10
3.1	Vorarbeiten /Vorbereitungen	10
3.2	Daueraufgaben / Gesamtleitung	10
3.3	Zusätzliche Arbeiten	10
3.4	Nebenkosten	10
3.5	Erhebung der beschränkten dinglichen Rechte im Alten Bestand	10
3.6	Bonitierung	10
3.7	Allgemeiner Abzug	11
3.8	Flächen- und Wertberechnung	11
3.9	Entgegennahme der Wünsche der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer	11
3.10	Auflage-, Einsprache- und Beschwerdeverfahren Alter Bestand	11
4.	Phase Neuer Bestand	12
4.1	Vorarbeiten /Vorbereitungen	12
4.2	Daueraufgaben / Gesamtleitung	12
4.3	Zusätzliche Arbeiten	12
4.4	Nebenkosten	12
4.5	Neuzuteilung	12
4.6	Arrondierung der Bewirtschaftungsflächen	12
4.7	Auflage-, Einsprache- und Beschwerdeverfahren Neuzuteilungsentwurf	13
4.8	Besitzeserwerb	13
5.	Phase Amtliche Vermessung	14
6.	Phase Schlussarbeiten	15
6.1	Vorarbeiten /Vorbereitungen	15
6.2	Daueraufgaben / Gesamtleitung	15
6.3	Zusätzliche Arbeiten	15
6.4	Nebenkosten	15

6.5	Mehr- und Minderwerte	15
6.6	Verpflockung / Versicherung / Verifikation.....	15
6.7	Definitive Neuzuteilung	16
6.8	Grundbuchbereinigung; Bearbeitung der beschränkten dinglichen Rechte	16
6.9	Abrechnung der Mehr- und Minderwerte	17
6.10	Restkostenverteiler mit Endabrechnung je Eigentümerin	17
6.12	Genossenschaftsauflösung.....	18
7.	Phase Kulturtechnische Bauarbeiten und ökologische Massnahmen	20
7.1	Vorarbeiten /Vorbereitungen	20
7.2	Daueraufgaben / Gesamtleitung	20
7.3	Zusätzliche Arbeiten	20
7.4	Nebenkosten.....	20
7.5	Projektierung und Bauleitung für kulturtechnische Bauten und ökologische Massnahmen	20
8.	Kulturlandplan	23
8.1	Vorarbeiten /Vorbereitungen	23
8.2	Daueraufgaben / Gesamtleitung	23
8.3	Zusätzliche Arbeiten	23
8.4	Nebenkosten.....	23
8.5	Erstellen des Kulturlandplans für die Gemeinde Abtwil	23

IV Details Leistungsbeschreibung

1. Phase Grundlagenbeschaffung

1.1 Vorarbeiten und Vorbereitungen

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

1.2 Daueraufgaben und Gesamtleitung

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

1.3 Zusätzliche Arbeiten

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

1.4 Nebenkosten

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

1.5 Übernahme und Aufbereitung der Grundlagen zum digitalen Projektraum MM Abtwil

Übernahme der benötigten Daten aus der amtlichen Vermessung.

Übernahme der Daten des öffentlich aufgelegenen Bezugsgebietes aus dem Plan.

Sichtung und Übernahme der relevanten thematischen Datensätze, Inventare, Richtpläne, Konzepte etc.

In dieser Position sind alle Aufwendungen soweit sie nicht in der Position 1.1 enthalten sind einzurechnen.

1.5.1 Ergänzungen

Die vorhandenen AV Grundlagen sind wo nötig, für die Bedürfnisse der GM zu ergänzen und/oder anzupassen.

Notwendige Aufwendungen z.B. allenfalls eine Verdichtung der Fixpunkte für zusätzliche Aufnahmen und Absteckungen für die Arbeiten der Gesamtmelioration in Lage und Höhe ist einzurechnen.

1.6 Bereinigung des Bezugsgebietes

Erstellen des Planes bereinigtes Bezugsgebiet (Bereinigung Details).

Die Mitwirkung der Technischen Leitung zur Behandlung der Einsprache gegen das Bezugsgebiet der Melioration wird nach Aufwand entschädigt.

1.6.1 Perimetermutationen

Parzellen, die über die Perimetergrenze ins Baugebiet reichen (Mischparzellen) sind abzuparzellieren, damit das Siedlungsgebiet separat vermessen werden kann.

1.6.2 Anmerkung des Gebietes der MM Abtwil

Die Anmerkung des in der MM Abtwil beigezogenen Grundeigentums ist für den Eintrag im Grundbuch vorzubereiten.

1.6.3 Beteiligten- und Flächenverzeichnis

Das Beteiligten- und Flächenverzeichnis ist nachgeführt bis 27. März 2009. Es wird in Papierform abgegeben. Im Angebot ist zu berücksichtigen, dass im Beteiligten- und Flächenverzeichnis für die Gründungsversammlung alle Teilparzellen (Anteile der Miterben und Miteigentumsanteile) auf die verschiedenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt worden sind.

1.7 Neuaufnahmen für die Landumlegung (Meliorationsdetails)

Es sind alle für die Bonitierung und die weiteren Arbeiten sowie für die Belange der Ökologie wichtigen und darstellbaren Einzelobjekte und Linienelemente zu erheben und in die Pläne zu übernehmen:

- einzelstehende Wald- und Obstbäume (Hochstamm), Intensivobstanlagen (Niederstamm)
- Spezialkulturen
- Masten, Leitungsstangen, Schächte (ohne Entwässerung, siehe dazu Pos. 1.81)
- ober- und unterirdische Leitungen soweit für die baulichen Massnahmen relevant
- markante Böschungen, Geländebrüche, Terrassierungen
- Feld- und Ufergehölze, Steinhaufen
- evtl. festverlegte Jaucheleitungen

Die bestehenden Wege sind in Lage, Funktion und Zustand aufzunehmen.

Die aufgenommenen Objekte sind im Hinblick auf die Bearbeitung geeignet zu kennzeichnen und strukturiert abzulegen. Bezug und Beschaffung allfällig vorhandener Unterlagen, wie Plan auf Basis der Orthophoto, Bachkataster, Terrainmodell, etc. sind Sache der Beauftragten.

1.8 Entwässerungsanlagen

1.8.1 Bestandesaufnahmen

Sichten der vorhandenen Grundlagen, Pläne, Grundbuchanmerkungen etc.,

Subventionierte Drainagesysteme: Nicht georeferenzierte Daten (gescannte Pläne) bei der Abteilung Landwirtschaft - Sektion Strukturverbesserungen. Datenabgabe unentgeltlich.

Ohne Subvention erstellte Drainagesysteme: Sofern Pläne bei Privaten vorhanden, Übernahme der Daten. Falls keine Pläne vorhanden, Felderhebung der Schächte und grösseren Leitungen. (Abrechnung separat nach Aufwand)

Übernahme der relevanten Daten über die Entwässerungen in den digitalen Projektraum MM Abtwil. Digitalisieren der Drainagenetze im Bearbeitungsgebiet (Schächte/Leitungen) für die spätere Ergänzung des GEP ausserhalb Baugebiet.

Felderhebungen / Einmessungen der sichtbaren bzw. einfach freizulegenden Schächte und Spezialbauwerke (Ein- und Auslaufsicherungen, Spezialschächte, Sonderbauwerke etc). Kontrolle der Angaben in den Plänen. Bei Abweichungen von den Planangaben: Erstellung von Schachtprotokollen mit Nummer, Durchmesser Deckel/Schacht, Höhen (Deckel, Sohle, Ein- und Ausläufe), Zustand, Material, geschätztes Erstellungsjahr.

Liste der Entw.-Systeme:

	Name der Entwässerung	Beizugsgebiet	Baujahr	Anzahl Schächte
1	Schürmatt	0.65 ha	1945	5
2	Kramisweid-Klein Felder	2.9 ha	1944	5
3	Krottenweiden-Luterbach		1944	23
4	Kirchmoos	4.6 ha	1944	5
5	Sackbrunnen	2.2 ha	1945	9

6	Moosweid		1945	2
7	Entwässerung Rothenbach	12.12 ha, davon 1.77 ha im Kt. Luzern	1944	24, davon 7 im Kt. Luzern

1.8.2 Beurteilung des Zustandes der Entwässerungen

Ergänzung der Bestandesaufnahmen mit der Befragung der Bewirtschaftenden und der Personen, welche die Entwässerungen unterhalten.

Entscheid vorbereiten, falls überhaupt, wo gespült werden soll. Ev. Vergabe Auftrag Spülen.

Zustandsklassierung der Hauptleitungen und der freigelegten Schachtbauwerke.

Beurteilung der Erneuerungsbedürftigkeit von Saugern und Sammlern.

1.9 Grundlagen Entwicklungskonzept Landwirtschaft

1.9.1 Eigentumsverhältnisse LW-Betriebe

Die Erkenntnisse aus der Vorplanung Abtwil (Beilage 5) zum Bereich Landwirtschaft sind in die Bearbeitung zu übernehmen (Eigentumsverhältnisse; weitere Angaben).

Die Ergebnisse sind als Ausgangslage für die anschliessende Erarbeitung des Entwicklungskonzepts Landwirtschaft (Pos 2.5) mit Plan und Bericht in geeigneter Form zu dokumentieren (vgl. auch SIA-Empfehlung 406 / 5 - 5.3).

1.9.2 Betriebsbefragung im Meliorationsperimeter

(Schritt1 Bericht Vorplanung S.22)

Vorbereitungs- und Anregungsgespräch: Im Meliorationsperimeter hat mit allen 18 Betriebsleitungen das erste Gespräch zur Erhebung der Betriebsdaten stattgefunden (Fragebogen Anhang 7 Vorplanung sowie Beurteilung Anhang 4 Vorplanung, Beilage 5). Zudem wurden die Stärken und Schwächen der Betriebe durch die Befragenden beurteilt. Die Befragungsergebnisse und die vertraglich geregelten Öko-Ausgleichsflächen sind in geeigneter Form in die Darstellungen gemäss 1.9.1 und in den digitalen Projektraum zu übernehmen.

1.9.3 Aufnahme der Pachtland-Situation

Die Pachtlandsituation ist im Meliorationsperimeter (Pos 1.9.3) zu erheben und darzustellen und dient als Grundlage für die optimale Zuteilung des Pachtlandes in der Phase 4.6.

1.10 Grundlagen und alter Bestand "Ökologie und Landschaft"

Das ökologische Bearbeitungsgebiet erstreckt sich über das gesamte Gemeindegebiet.

Übernehmen der Erkenntnisse aus der Vorplanung (Beilage 5) und der Vorgaben aus regionalen und kommunalen Inventaren; Objekte im Feld überprüfen bzw. Auswerten der Orthophoto-Aufnahmen der vorhandenen ökologischen Elemente, inkl. Schutzzonen und schützenswerter Einzelobjekte, allfällige Ergänzungen durch digitale Aufnahmen vor Ort. Erheben, der bereits realisierten Massnahmen und der bestehenden Verträge (siehe auch 1.9.2).

Definieren von Zielen für Fauna und Flora aufgrund Wissen und Vorgaben zur "standortgerechten Pflanzen- und Tierwelt".

1.10.1 Beurteilung der Ausgangslage (alter Bestand Ökologie und Landschaft)

Grundlagen projektbezogen auswerten: Bewerten des aktuellen Zustandes gestützt auf vorliegende wertvolle Objekte sowie hinsichtlich fehlender typischer Fauna und Flora.

Beurteilen, welche Zahlen und Grundlagen schwergewichtig fehlen (Inventare).

Ergänzungserhebungen sowie fehlende Inventarisierungen werden separat in Auftrag gegeben. Einzuzurechnen ist der Koordinationsaufwand sowie die Integration der Daten und Ergebnisse in das Produkt "Ökologie und Landschaft im alten Bestand".

Bewertung der Ausgangslage punkto Vernetzung und Biodiversität (zum späteren Vergleich mit Ökologie und Landschaft im Neuen Bestand).

Beschrieb des heutigen Charakters der Landschaft Abtwils sowie deren charakteristischer Elemente bezüglich Erscheinungsbild und bezüglich Wohlbefinden der Nutzerinnen und Nutzer (Beliebtheit).

Die Ergebnisse sind als Ausgangslage für die anschliessende Erarbeitung des Entwicklungskonzepts Landschaft (Pos 2.6) mit Plan und Bericht als "Ökologie und Landschaft im alten Bestand" in geeigneter Form zu dokumentieren (vgl. auch SIA-Empfehlung 406 / 6 - 6.2).

2. Phase Generelles Projekt

2.1 Vorarbeiten /Vorbereitungen

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

2.2 Daueraufgaben / Gesamtleitung

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

2.3 Zusätzliche Arbeiten

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

2.4 Nebenkosten

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

2.5 Entwicklungskonzept Landwirtschaft

Zusammenfassen der Resultate aus den Gesprächen in einem internen Bericht.

Die Massnahmen, die sich für die Moderne Melioration ergeben werden in einer Planskizze pro Betrieb dargestellt. In diesem Plan werden die Produktionsschwerpunkte und die Flächennutzung pro Betrieb angegeben. Alle notwendigen Anpassungen in Bezug auf Erschliessungen, Drainagen, Wohn- und Ökonomiegebäude etc. werden zudem pro Betrieb aufgelistet.

2.5.1 Betriebsbefragung (Fortsetzung der Pos. 1.9.2)

(Schritte 2 und 3 Bericht Vorplanung S. 22)

Strategie und Ziele festlegen Die Betriebsleiterfamilie erarbeitet die Betriebsstrategie und die Betriebsziele. Mit der Unterstützung durch Fachleute werden die Leitplanken für die zukünftige Entwicklung des Betriebes bestimmt. Dabei geht es insbesondere um die Berücksichtigung der Veränderungen, welche sich mit der Melioration für den Betrieb ergeben.

Bereinigungs- und Umsetzungsgespräche Die Betriebsstrategie und die Ziele werden gemeinsam diskutiert und präzisiert. Zudem werden die aus der Strategie abgeleiteten Massnahmen zu Handen der Meliorationsarbeiten aufgelistet. Bei Bedarf werden auch nicht-bäuerliche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer befragt. Dies vor allem in Bezug auf Zusammenhänge und Bedürfnisse an die kommunale Raumentwicklung.

2.6 Entwicklungskonzept Landschaft

Erstellen des Entwicklungskonzeptes Landschaft in Abstimmung mit dem Entwicklungskonzept Landwirtschaft und dem Wegnetzkonzept über das gesamte Gemeindegebiet.

Fortsetzen der Arbeiten unter Pos. 1.10. Analyse: Bewerten des aktuellen Zustandes, Beurteilen des Entwicklungspotenzials, Aufzeigen von Konflikten.

Ökologische Ziele mit den Zielen des Teils Landschaft ergänzen.

Entwicklungskonzept: Ausgehend von den heutigen und den früheren Werten bzw. aufgrund des vorhandenen naturräumlichen und landschaftlichen Potenzials sind für die regionstypischen naturnahen Lebensräume (in erster Linie Fliessgewässer mit Ufervegetation, Moore, Riedwiesen und Hecken) Aufwertungsmöglichkeiten darzustellen, je nach Flächenbeanspruchung ev. mit Varianten. Dazu gehören:

- Darstellung im M 1:5'000
- Skizzieren notwendiger baulicher und anderer gestalterischer Massnahmen
- Skizzieren der erwarteten naturschutzbiologischen und landschaftlichen Wirkungen unter Berücksichtigung der Naherholungsfunktionen.

Nachvollziehbarer Beschrieb zum Entwicklungskonzept. Bericht und geeignete planliche Darstellung.

2.7 Erarbeitung Generelles Projekt

In der Phase Generelles Projekt hat die Anbieterin die Grundsätze des Generellen Projekts nach Konsultation des kantonalen Vorentscheides und gestützt auf die Vorplanung aufzustellen. Nach der Stellungnahme des Gemeinderates und der Genehmigung durch die Ausführungskommission sind die Meliorationsmassnahmen und kulturtechnischen Arbeiten unter Einbezug aller relevanten Grundlagen zu evaluieren und gemäss den folgenden Ausführungen stufengerecht auszuarbeiten.

Im Meliorationsverfahren Aargau entspricht das Generelle Projekt grundsätzlich der Vorprojekt-Stufe der SIA Empfehlung 406 'Inhalt und Darstellung von Bodenverbesserungsprojekten', die sich auf Art. 4 SIA 103 'Ordnung für Leistungen und Honorare der Bauingenieure' abstützt. Die in der Empfehlung 406 definierten generellen Leistungen 3.4 und 3.5 und die zu erarbeitenden Unterlagen sind in das Angebot einzurechnen. Für Darstellung und Inhalt gelten in der Regel SIA 406 / 7, 7.1 und 7.3. Es ist weniger wichtig, dass alle Details in der Darstellung berücksichtigt werden, sondern vielmehr, dass das generelle Projekt klare Zielsetzungen und umfassende Aussagen in Bezug auf die bedeutsamen Sachverhalte macht.

2.7.1 Wegnetz und Erschliessungen

Die Grundsätze für das Wegnetzkonzept sind gestützt auf die Vorplanung (Kap. 5.2) mit der Ausführungskommission zu diskutieren, allenfalls zu verfeinern. Nach deren Zustimmung ist der Wegnetzentwurf bezüglich Linienführung Wegnetzfunktionen und Ausbaustandard zu erarbeiten. Das vorgeschlagene Wegnetz ist mit den Entwicklungs-Konzepten Landwirtschaft und Landschaft (Pos 2.5 und 2.6) abzustimmen. Allenfalls sind Wegnetz-Varianten zu erarbeiten. Die Massnahmen zum Wegnetz sind nach Neuanlagen/Ausbauten/Wiederinstandstellungen/Urbanisierung zu unterscheiden und übersichtlich z.B. wie in Tabelle 5.1 des Vorplanungsberichtes darzustellen.

2.7.2 Drainagesysteme und Wasserhaushalt

Grundsätze

Gestützt auf alle erarbeiteten Grundlagen und Aussagen aus den Entwicklungskonzepten Landwirtschaft und Landschaft (ökologische Eingriffe in den Wasserhaushalt) sowie der Beurteilung des Zustandes der Drainagesysteme (siehe Pos. 1.8.2) sind die Grundsätze zum Umgang mit den Entwässerungen zu erarbeiten und zu verfeinern.

Massnahmen

Vorschlag für Sanierungsmassnahmen und bauliche Anpassungen bei den bestehenden Gewässern und Entwässerungsanlagen, Aufzeigen von möglichen Renaturierungen inkl. Beurteilung der Machbarkeit.

Bericht und geeignete planliche Darstellung der Situation und der Massnahmen im generellen Projekt (vgl. SIA 406 und Mindestanforderungen gemäss Beilage Auflageakten und Projektdokumentation).

Moos

Konzept zum Wasserhaushalt des Moos als ökologisch aufgewertetes Gebiet. Massnahmen zur ökologischen Aufwertung des Moos. Beurteilung der geplanten Eingriffe in den Wasserhaushalt auf Auswirkungen hinsichtlich unterliegender Gebiete.

2.8 Kostenvoranschlag

Ausarbeiten eines detaillierten Kostenvoranschlages für die Moderne Melioration Abtwil unter Berücksichtigung aller im Rahmen des Meliorationsverfahrens durchzuführenden Arbeiten, differenziert nach Beitragsberechtigung.

2.9 Auflage-, Einsprache- und Beschwerdeverfahren Generelles Projekt

siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen und Beilage 8. Es sind total 12 (**zwölf**) Dossiers einzurechnen.

3. Phase Alter Bestand

3.1 Vorarbeiten /Vorbereitungen

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

3.2 Daueraufgaben / Gesamtleitung

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

3.3 Zusätzliche Arbeiten

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

3.4 Nebenkosten

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

3.5 Erhebung der beschränkten dinglichen Rechte im Alten Bestand

(Rechtsbereinigung §6 - §8 SAR 723.113)

Vor Beginn der Bonitierungsarbeiten werden mit Hilfe des Grundbuchamtes alle wichtigen beschränkten dinglichen Rechte (= Dienstbarkeiten = Rechte und Lasten), Grundlasten, Vor- und Anmerkungen im Meliorationsperimeter erhoben (nachstehend nur noch beschränkte dingliche Rechte genannt).

Die beschränkten dinglichen Rechte, die den Bodenwert beeinflussen, werden in die Bonitierungspläne übertragen.

Anlässlich der Wunschtage legt die Beauftragte mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern örtlich begrenzte, aber nicht vermarktete beschränkte dingliche Rechte in einem Plan fest.

3.6 Bonitierung

Für die Bonitierung gilt als Grundlage die Bonitierungsanleitung des Bundesamtes für Landwirtschaft. Die bestehende Bodenkarte Abtwil (1:5000) wird vorgängig in einem separaten Auftrag verfeinert. Die Übernahme der Ergebnisse (analog zur bisherigen Bodenkarte) ist vom Anbieter in der Phase 1, Pos 1.5 einzurechnen.

3.6.1 Aufstellen der Bonitierungsanleitung

In den Bonitierungsgrundsätzen oder der Bonitierungsanleitung werden die Regeln für die Behandlung der unterschiedlichen Bewertungsfaktoren aufgelistet. In dieser Position sind alle Aufwendungen einzurechnen, welche durch die Beauftragte erbracht werden: Teilnahme an den Sitzungen, Instruktionen, Erstellung Dokument usw., zusammen mit dem zuständigen Organ der Genossenschaft und der Aufsichtsbehörde.

3.6.2 Durchführung der Bonitierung

Die Beauftragte stellt die notwendigen Plangrundlagen zur Verfügung inkl. die Auswertung der Hangneigungen aus dem vorhandenen digitalen Höhenmodell, unterstützt die Ausführungskommission bei den Aufnahmen, überträgt die Ergebnisse der Detailbonitierung auf den Feldplan und erstellt den bereinigten Auflageplan im Massstab 1:1000.

Die Ergebnisse der Bonitierung werden anlässlich einer Feldbegehung den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern präsentiert und erläutert.

Berücksichtigung der Abgeltung von Leistungen zugunsten der Öffentlichkeit in der Bonitierung

Die Bonitierung erfolgt anhand der Bodenkartierung, nach der Bonitierungsanleitung und unter Berücksichtigung der Nutzungsplanung Kulturland sowie der Ökoflächen. Die Berücksichtigung von speziellen Bewirtschaftungsformen zur Berechnung der Ertragswerte durch Transformationen, basierend auf Zahlenmaterial zur Abgeltung ökologischer Leistungen, ist

nicht vorgesehen. Sollte sich im Rahmen der Anpassung der Bonitierungsanleitung an die lokalen Verhältnisse diesbezüglicher Bedarf zeigen, würde ein separater Auftrag vergeben.

3.7 Allgemeiner Abzug

Im Zusammenhang mit der Landbeschaffung für gemeinschaftliche Anlagen, Anlagen Dritter und ökologischer Werke, ermittelt die Beauftragte die Werte differenziert nach Verwendungszweck für die allgemeinen Abzüge. Die erforderlichen Abklärungen, Koordinationsarbeiten und Berechnungen pro Grundeigentümerin und Grundeigentümer sind in diese Position einzurechnen.

3.8 Flächen- und Wertberechnung

Die im Grundbuch eingetragenen Flächen unterscheiden sich von den berechneten Grundstücksflächen aus der numerisierten AV. Beim Verschnitt dieser Flächen mit der Bonitierung müssen die Werte auf die Grundbuchflächen ausgeglichen werden. Der Anspruchswert im Alten Bestand jeder Grundeigentümerin errechnet sich als Wertsumme aller ihrer Grundstücke minus den allgemeinen Abzug. Diese Grundlagen werden pro Eigentümerin in der Besitzstandstabelle Alter Bestand zusammengestellt.

3.9 Entgegennahme der Wünsche der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

Entgegennahme der Wünsche und Vorstellungen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer für die Zuteilung des Landes inkl. Organisation, Einladung, Ausarbeiten eines Fragebogens, strukturierte Dokumentation, etc.

Die Beauftragte nimmt an allen Wunschtagen (Leitung: Präsident Ausführungskommission) mit sämtlichen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zur technischen Beratung teil und hält die Wünsche in Übersichtsplänen in geeignetem Massstab fest.

Es sind sämtliche Arbeiten einzurechnen, welche für die Sichtung und lagemässige Zuordnung und Darstellung der eingegangenen Grundeigentümergehenwünsche erforderlich sind.

3.10 Auflage-, Einsprache- und Beschwerdeverfahren Alter Bestand

siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen 5.5 und Beilage 8.

4. Phase Neuer Bestand

4.1 Vorarbeiten /Vorbereitungen

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

4.2 Daueraufgaben / Gesamtleitung

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

4.3 Zusätzliche Arbeiten

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

4.4 Nebenkosten

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

4.5 Neuzuteilung

4.5.1 Neuzuteilungsentwurf

Die Beauftragte erarbeitet zusammen mit der Ausführungskommission die spezifischen Grundsätze und Kriterien für die Zuteilung des Grundeigentums.

Die Beauftragte hat die Zuteilungswünsche der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die Pachtlandverhältnisse sowie die Zusammenlegungsmöglichkeiten für jede einzelne Eigentümerin unter Beachtung der jeweiligen Besonderheiten sorgfältig zu prüfen. Zusammen mit der Berücksichtigung der nichtlandwirtschaftlichen Interessen, ist nach dem Grundsatz des Realwertersatzes eine möglichst optimale Arrondierung der Landwirtschaftsbetriebe anzustreben. Der "erste spruchreife" Entwurf der Neuzuteilung wird mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern besprochen.

Der vorgelegte Neuzuteilungsentwurf ist zusammen mit der Ausführungskommission zu optimieren. Allenfalls erforderliche Variantenvorschläge und zusätzliche Wunschtage sind einzurechnen. Ebenfalls in den Kosten enthalten sind die Vorstellung des Neuzuteilungsentwurfes sowie der Aufwand zur Bereinigung nach Verhandlungen mit betroffenen eidgenössischen und kantonalen Amtsstellen.

In diese Projektphase gehört zudem die Orientierung der Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter sowie der Verpächterinnen und Verpächter über Beitragszahlungen für Extensivflächen durch die Abteilung Landwirtschaft des Kantons und die Agrofutura.

Der Bericht zum Neuzuteilungsentwurf enthält die Erläuterung des Neuzuteilungsentwurfes und alle für das Verständnis von Plänen und Tabellen notwendige Angaben; den Beschrieb aller für die Neuzuteilung relevanten Randbedingungen, Sachverhalte und Massnahmen insbesondere in den Bereichen Raumplanung, Landwirtschaft, Natur und Landschaft und Umweltschutz. Er beschreibt die Umsetzung und das Vorgehen zur Sicherung des ökologischen Ausgleichs, gibt einen Überblick über noch offene Bauarbeiten und Kosten (Weg-/Wasserbautabelle) und enthält den Vergleich mit den festgelegten Gesamtkosten.

Hinweis:

Für den Entwurf der Neuzuteilung sind die Bauprojekte der neuzuteilungsbedingten Wege, Entwässerungsanlagen und weiterer baulicher Anlagen in Lage und Höhe zu projektieren.

Die entsprechenden Projektierungsarbeiten sind in den Positionen der kulturtechnischen Bauarbeiten (Phase 7) einzurechnen.

4.6 Arrondierung der Bewirtschaftungsflächen

4.6.1 Neuordnung des Pachtlandes infolge Neuzuteilung Basisarbeiten

Als Folge der Neuzuteilung ist auch das Pachtland neu zu ordnen. Der Ablauf ist nicht festgelegt. Einzurechnen ist die Aufnahme der Pachtlandsituation zu einem festen Zeitpunkt

(z.B. während Aufnahme alter Bestand oder Wunschtage), Ausarbeiten eines Vorgehensvorschlages aufgrund der Situation in Abtwil, Festlegen des Vorgehens bezüglich Pacht mit der Ausführungskommission, Realisierung des Vorschlages sowie das Festhalten der Pachtflächen vor Abschluss der Melioration.

Preisbildendes Element: Anzahl Pachtparzellen im Alten Bestand.

4.6.2 Verhandlungen und Verträge aufgrund eines Zuteilungsvorschlages

Sollte das vereinbarte Vorgehen den Zuteilungsentwurf für das gesamte Pachtland beinhalten, sind die notwendigen Aufwendungen für die Zuteilung, das Führen der Verhandlungen und das Vorbereiten der neuen Pachtverträge in diese Position einzurechnen.

Preisbildendes Element: Anzahl neue Pachtverträge.

4.7 Auflage-, Einsprache- und Beschwerdeverfahren Neuzuteilungsentwurf

siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen und Beilage 8. Es sind je 5 Dossiers einzurechnen.

4.8 Besitzesantritt

4.8.1 Arbeiten für die Besitzeseinweisung

Auf Verfügung der Aufsichtsbehörde begleitet die Anbieterin den provisorischen sowie den definitiven Antritt des neuen Besitzstandes und berät die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter bezüglich Bewirtschaftung des Gewannes und dessen Erreichbarkeit. Die entsprechenden Leistungen sind im Angebot einzurechnen.

4.8.2 Aufzeigen der Bewirtschaftungseinheiten

Für die Bewirtschaftung des neu zugeteilten Eigen- und Pachtlandes sind die wesentlichen Bewirtschaftungsgrenzen im Feld zu kennzeichnen.

5. Phase Amtliche Vermessung

Die Ersterhebung Los 3 in der Gemeinde Abtwil erstreckt sich auf das gesamte Gemeindegebiet, die Bauzone ausgeschlossen (AV Los 2) und umfasst ca. 394 ha.

Die amtliche Vermessung Los 3 (Katastererneuerung und Parzellarvermessung) ist Teil dieser Ausschreibung. Mit den Arbeiten der Katastererneuerung und der Parzellarvermessung wird zum Zeitpunkt der Vermarktungsverpflöckung der Neuzuteilung der Modernen Melioration Abtwil begonnen. Leistung und Preis des Los 3 vereinbart das Kantonale Vermessungsamt mit der Auftragnehmerin zu marktüblichen Preisen.

Den Vertrag zur Ausführung der amtlichen Vermessung schliessen das Departement Volkswirtschaft und Inneres des Kantons Aargau und die in dieser Offerte bezeichnete Anbieterin ab.

Die Vermessungsarbeiten im Rahmen der Gesamtmelioration sind gemäss den Vorschriften der amtlichen Vermessung auszuführen.

6. Phase Schlussarbeiten

6.1 Vorarbeiten /Vorbereitungen

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

6.2 Daueraufgaben / Gesamtleitung

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

6.3 Zusätzliche Arbeiten

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

6.4 Nebenkosten

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

6.5 Mehr- und Minderwerte

6.5.1 Aufnahme und Bestimmen der Mehr- und Minderwerte

Nach dem Abstecken des Neuen Bestandes werden alle Mehr- und Minderwerte, welche den Besitzer wechseln, aufgenommen, geschätzt und pro Grundeigentümerschaft zusammengestellt.

Als Mehrwerte/Minderwerte zu berücksichtigen sind handändernde Gebäude, allenfalls Obstbäume, Obst-Anlagen, Waldbestände, Spezialkulturen, Ökoflächen, Verunkrautungen, usw.

6.5.2 Auflage-, Einsprache- und Beschwerdeverfahren der Mehr- und Minderwerte

siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen und Beilage 8

6.6 Verpflockung / Versicherung / Verifikation

Verpflocken und Vermarken umfasst das gesamte Bezugsgebiet der MM Abtwil inklusive Kantons- und Gemeindegrenze am Perimeterrand.

6.6.1 Vermarktungskonzept, Verpflockung und Versicherung

Die vermessungstechnische Projektleitung entwirft ein Vermarktungskonzept und holt nach Rücksprache mit der Ausführungskommission die Zustimmung der Sektion Strukturverbesserung sowie des kantonalen Vermessungsamtes ein.

Nach der Genehmigung des Neuzuteilungsentwurfes werden alle Parzellen der gerechneten digitalen Neuzuteilung verpflockt.

Der Steinsatz (Arbeit, Transport und Materialkosten) der neuen Grenzpunkte und die baulichen Arbeiten zur Entfernung alter Grenzpunkte sind zu gegebener Zeit separat auszusprechen. Sie hängen massgeblich vom Vermarktungskonzept ab und sind deshalb nicht Gegenstand der vorliegenden Ausschreibung.

6.6.2 Öffentliche Auflage oder Verfügung der Vermarktungspläne mit Einsprachefrist

Es wird während des Projektes entschieden, ob die Vermarktungspläne öffentlich aufgelegt werden oder die persönlichen Auszüge mit Einsprachefrist den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zugestellt werden. Der Rechtsmittelweg bleibt derselbe.

6.6.3 Verifikation und Bereinigung

Die Versicherung der Grenzpunkte erfolgt nach den Vorschriften der amtlichen Vermessung. Die Arbeiten werden von der Sektion Strukturverbesserungen verifiziert. Alle hierfür erforderlichen Aufwendungen, insbesondere die Bereinigung der in der Verifikation festgestellten Mängel sind in das Angebot einzurechnen.

6.7 Definitive Neuzuteilung

6.7.1 Plan "Definitive Neuzuteilung"

Im Plan definitive Neuzuteilung sind über das gesamte Bezugsgebiet die tatsächlichen rechtlichen Grundeigentumsverhältnisse abgebildet:

- der neue Bestand nach Erledigung der letzten Beschwerde betreffend Neuzuteilung sowie
- die vermarkten und vermessenen Parzellen nach Abschluss aller Bauarbeiten.

Es sind Übersichtspläne in den Massstäben 1:2'500 und 1:5'000 anzufertigen, in welchen alle definitiven neuen Parzellen samt Grundbuch-Grundstücksnummern einzutragen sind. Alle Kosten, welche aus der Umarbeitung der digitalen Daten und den Ausdruck auf geeignete Planträger entstehen, sind einzurechnen.

Sämtliche Veränderungen (Entlassungen, Einbezug von Grundeigentum) am Bezugsgebiet sind auf einem separaten Plan nachzuführen.

6.7.2 Definitive Flächen und Werteberechnung

Die Ebene Liegenschaften aus der AV (definitives rotes Netz) verschnitten mit der nachgeführten Ebene Bonitierung (nachgeführtes grünes Netz) ergibt die Werte der definitiven Neuzuteilung. Die sich daraus ergebenden Flächen und Werte sind pro Parzelle, getrennt nach Hauptnutzungen darzustellen.

6.7.3 Definitive Neuzuteilungstabelle, Grundbuchnachweis

In diese Position sind sämtliche Aufwendungen für die Erstellung der definitiven Neuzuteilungstabelle pro Grundeigentümerschaft und jede einzelne ihrer Parzellen und nach den vorhandenen Hauptnutzungen einzurechnen.

Für jede Grundeigentümerschaft ist der Grundbuchnachweis mit Übersichtsplan zur Gegenüberstellung des Alten und Neuen Bestandes anzufertigen. Der Übersichtsplan hat alle Parzellen im Alten und im Neuen Bestand in geeigneter Form aufzuzeigen.

6.7.4 Koordination mit Grundbuchverfahren

Generalanmeldung beim Grundbuchamt. Die Anbieterin stellt dem Grundbuchamt den Grundbuchnachweis in analoger Form zur Verfügung. Zusätzlich ist der kantonalen Meliorationsaufsicht ein bereinigtes Dossier aller Akten des Grundbuchplanes zu übergeben. Die entsprechenden Aufwendungen sind in das Angebot einzurechnen.

6.8 Grundbuchbereinigung; Bearbeitung der beschränkten dinglichen Rechte

Der Begriff 'beschränkte dingliche Rechte' wird hier synonym verwendet für 'Dienstbarkeiten' und 'Rechte und Lasten'.

Nach Absprache mit dem zuständigen Grundbuchamt, wie bei der Dienstbarkeitsbereinigung vorzugehen sei, werden die bestehenden Dienstbarkeiten, Rechte und Lasten im alten Bestand erhoben und bereinigt, und mit dem Neuzuteilungsentwurf aufgelegt.

Die Nachführung der Dienstbarkeiten bis zur Generalanmeldung im Grundbuch ist einzurechnen.

6.8.1 Definitiver Plan und bereinigtes Verzeichnis der beschränkten dinglichen Rechte

Basierend auf den Ergebnissen der Einsprache-Erledigung der Auflage Dienstbarkeitsbereinigung und den später errichteten freiwilligen Vereinbarungen sind die neu geordneten und bereinigten beschränkten dinglichen Rechte in einem Plan und Verzeichnis in geeigneter Form darzustellen und in die Generalanmeldung des neuen Bestandes beim Grundbuchamt zu integrieren.

Es sind alle Aufwendungen einzurechnen, welche sich aus Mitwirkung und Koordinationsfunktion ergeben.

6.8.2 Auflage der beschränkten dinglichen Rechte

siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen und Beilage 8.

6.9 Abrechnung der Mehr- und Minderwerte

Handändernde Mehr- und Minderwerte (Bonitätswerte, Holzwerte, Gebäude und ökologische Werte, Lasten) werden in Geld ausgeglichen.

6.10 Restkostenverteiler mit Endabrechnung je Eigentümerin

6.10.1 Grundsätze für den Kostenverteiler

In Zusammenarbeit mit der Ausführungskommission erarbeitet die Beauftragte die Grundsätze für die Restkostenverteilung. In diese Position sind sämtliche Aufwendungen einzurechnen, welche die Beauftragte bis zur Genehmigung der Grundsätze durch die Genossenschaftsversammlung auszuführen hat: Teilnahme an den Sitzungen, Instruktionen, Erstellung Dokumente, Abgabe Unterlagen digital und auf Papier in 3-facher Ausführung, usw.

6.10.2 Geldausgleich

In diese Position sind sämtliche Aufwendungen für die Erstellung des Geldausgleichs einzurechnen. Abgerechnet werden die Mehr- und Minderzuteilungen auf der Besitzstandstabelle definitive Neuzuteilung, wenn die Ergebnisse der Neuerhebung vorliegen. Zwischenabrechnungen sind möglich und werden nach Aufwand vergütet.

Aufgrund der Zuteilungsunterschiede aus Anspruch und definitiver Neuzuteilung ist der Geldausgleich je Eigentümerin zu ermitteln und tabellarisch festzuhalten.

6.10.3 Provisorische Endabrechnung je Eigentümerin

Es sind die sich aus der Melioration ergebenden Restkosten gemäss den Grundsätzen für den Kostenverteiler pro Grundeigentümerin zu ermitteln und in Tabellenform auszuweisen.

In einem weiteren Schritt sind die Werte des Geldausgleichs und allfällige zusätzliche Gut- oder Lastschriften wie Abschlagszahlungen (Teilzahlungen oder Akontobeiträge) zu berechnen und darzustellen.

6.10.4 Bereinigung Akten / Pläne

Der definitive Restkostenverteiler samt Geldausgleichstabelle wird zuhanden der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Genossenschaft und der Aufsichtsbehörde bereitgestellt.

6.10.5 Grundlagen Subventions-Schlussrechnungen

Für die Subventions-Schlussrechnung erstellt die Anbieterin in Zusammenarbeit mit der Aufsichtsbehörde (SSV) einen Vorgehensvorschlag inkl. Kostenaufstellung über alle noch nicht ausgeführten Arbeiten bis zur Auflösung der Bodenverbesserungsgenossenschaft.

6.10.6 Definitive Endabrechnung je Eigentümerin

Nach der Genehmigung der Subventions-Schlussrechnung über die Gesamtmelioration durch die Subventionsbehörden und nach Auszahlung der noch ausstehenden Subventionen durch Bund, Kanton und Gemeinde erstellt die Beauftragte die definitive Endabrechnung zuhanden der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Darin aufzunehmen sind nach Rücksprache mit der Auftraggeberin auch alle ausserhalb der Subventions-Abrechnung anfallenden Kosten. Es sind sämtliche Listen und Tabellen auszuarbeiten, die über die Belastung jeder einzelnen Grundeigentümerin und deren geleisteten Teilzahlungen (Arenbeiträge) Auskunft geben.

6.10.7 Auflage Restkostenverteiler

siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen

6.11.1 Umsetzungsgrad Entwicklungskonzept Landwirtschaft

Die Beauftragte hat in dieser Position die Aufwendungen für eine Beurteilung der Meliorations-Massnahmen (Vergleich Parzellierung Alter/Neuer Bestand, Aussiedlungen, Betriebs-

vergleich/Nutzungsvergleich, etc.) und die entsprechende Dokumentation in das Angebot einzurechnen.

Es soll aufgezeigt werden, welche strategischen Ziele und dazugehörenden Massnahmen im Landwirtschaftlichen Entwicklungskonzept aus Sicht der Betriebe umgesetzt worden sind.

Abgabe des umgesetzten Entwicklungskonzepts Landwirtschaft inkl. Vergleich (3 Dossiers + druckfähige digitale Version).

6.11.2 Umsetzungsgrad Entwicklungskonzept Landschaft

Aufgrund der umgesetzten Massnahmen ist der Neue Bestand Ökologie und Landschaft in geeigneter Form aufzuzeigen. Neben der Bezeichnung und Lage der Objekte soll erkennbar sein, welche primären Wirkungen beabsichtigt sind (Angaben aus dem Entwicklungskonzept Landschaft).

Die Beauftragte hat im Sinne einer Erfolgskontrolle in geeigneter Form (Bericht und Plan, Register, etc.) den ökologischen Ausgangszustand (Pos. 1.10) und die Situation nach Umsetzung der ökologischen Massnahmen miteinander zu vergleichen und die Veränderungen und Verbesserungen aufzuzeigen. Die Wertung aus ökologischer Sicht soll primär die beiden Aspekte Vernetzung und Biodiversität (so weit möglich) berücksichtigen.

Der Umsetzungsgrad des Entwicklungskonzeptes ist grob zu beurteilen sowie visuell vereinfacht darzustellen, der verbleibende Handlungsbedarf im Bereich Ökologie / Landschaft nach Abschluss der Modernen Melioration ist aufzuzeigen.

Abgabe des neuen Bestandes Ökologie und Landschaft, des Entwicklungskonzepts Landschaft inkl. Erfolgskontrolle (3 Dossiers + druckfähige digitale Version).

6.11.3 Pläne des ausgeführten Werkes

Erstellen der Pläne des ausgeführten Werkes inkl. Abgabe der Pläne in Papierform (in vier Dossiers) an Gemeinde, Genossenschaft, SSV (2 Expl.) und digital auf Datenträger (Datenformat: pdf oder dwg oder anderes Format nach Absprache mit der zuständigen Stelle beim Kanton (SSV).

6.11.4 GEP ausserhalb Baugebiet

Drainagen Datenübergabe für GEP Abtwil. Datenabgabeformat mit MSL Muri vereinbaren.

6.11.5 Regelung Eigentum, Betrieb und Unterhalt

Unter dieser Position sind folgende Leistungen zu erbringen:

Den Entwurf des Reglementes über Eigentum, Betrieb und Unterhalt der Wege und Entwässerungsanlagen bringt die Sektion Strukturverbesserungen ein. Dieses Reglement ist mit den übrigen Einrichtungen zu ergänzen. Es ist eine Übersicht über die im laufenden Projekt errichteten Unterhalts- und Pflege-Regelungen (inklusive beteiligte Parteien) der ökologischen Massnahmen (Öko-Ausgleichs-Verträge, öffentlicher Unterhalt, etc.) zu erstellen. Die diesbezüglich fehlenden Regelungen sind zu erarbeiten, inklusive entsprechender Darstellung.

Bereinigung der vorgeschlagenen Massnahmen und Reglemente mit den Beteiligten, Umsetzungs-Koordination der bereinigten Massnahmen mit Bereitstellung von umsetzungsgerechten Unterhaltsplänen und -Verzeichnissen (mit Darstellung nach Eigentum, Unterhaltspflicht, Periodizität der Massnahmen und weiterer geeigneter Kriterien) und Betriebs- und Unterhaltsanleitungen (Bewirtschaftungs- und Pflegepläne).

6.12 Genossenschaftsauflösung

6.12.1 Unterlagen für die Archivierung

Die Beauftragte übergibt alle für die Archivierung und Weiterbearbeitung relevanten Akten und digitalen Daten in strukturierter Form der Meliorationsgenossenschaft bzw. den jeweiligen Werken und den betroffenen Gemeinden.

Die Beauftragte und die Bodenverbesserungsgenossenschaft übergeben die bereinigten Dossiers und alle wichtigen digitalen Daten den Aufsichtsbehörden. Die Originalakten werden bei den Aufsichtsbehörden archiviert.

6.12.2 Schlussbericht

Die Beauftragte erstellt in enger Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin und den Aufsichtsbehörden einen Schlussbericht über die ausgeführten Arbeiten der Bodenverbesserungsgenossenschaft. Dieser Schlussbericht hat den Leistungsausweis der Gesamtmelioration in geeigneter Form auszuweisen (z.B. Arrondierung Alter und Neuer Bestand für ausgewählte Grundeigentümer, Massnahmen Entwässerung und Wege, Ökologie, etc.)

Einzurechnen sind sämtliche Bearbeitungskosten (Abgabe 3 Dossiers + druckfähige digitale Version).

7. Phase Kulturtechnische Bauarbeiten und ökologische Massnahmen

7.1 Vorarbeiten /Vorbereitungen

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

7.2 Daueraufgaben / Gesamtleitung

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

7.3 Zusätzliche Arbeiten

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

7.4 Nebenkosten

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

7.5 Projektierung und Bauleitung für kulturtechnische Bauten und ökologische Massnahmen

Als massgebendes Pflichtenheft gilt in erster Linie jenes der alten Honorarordnung für kulturtechnische Bauarbeiten, Ergänzungsblätter zur SIA Ordnung 103, Ausgabe 1984 (SIA 103/HO 5/84). Ergänzungen und Präzisierungen zu den Positionen sind im nachfolgenden Beschrieb enthalten.

Die kulturtechnischen Bauarbeiten inkl. die ökologischen Baumassnahmen werden in mehreren Arbeitsphasen (bezeichnet als Bauetappen resp. Baulose) nach Massgabe des Fortschrittes der Landumlegung durchgeführt und abgerechnet. Geschätzt, Wegebau 1, höchstens 2 Etappen; ökologische Baumassnahmen und wasserbauliche Arbeiten in Bauetappe(n) enthalten. Die Honoraransätze werden festgelegt und bleiben unverändert, auch wenn die Gesamtbausumme ändert oder die Anzahl Bauetappen.

Für die Submission schreibt die Beauftragte die Bauarbeiten gemäss Submissionsdekret Kanton AG im Auftrag der Ausführungskommission aus. Die notwendigen Arbeiten sowie die Bereitstellung der Unterlagen für die Bewilligungs- und Baugesuchsverfahren, inkl. Profilierung der Bauwerke gemäss Baugesetz, sind in die Honoraransätze einzurechnen.

Die Anbieterin führt die Feldbegehungen mit den Unternehmern durch und berät die Bodenverbesserungsgenossenschaft bei der Vergabe der Arbeiten.

Die Beauftragte übernimmt die Bauleitung für die Bauarbeiten und rechnet mit den Bauunternehmungen ab. Die Aufwendungen der Bauleitung für die korrekte Umsetzung der baulichen Massnahmen (Beizug von Spezialisten für ökologische Baubegleitung, bodenkundliche Baubegleitung, Koordination mit den zuständigen kantonalen Fachstellen, Abstimmung mit den zuständigen Gemeindebehörden) und die sich daraus ergebenden absehbaren Erschwernisse bei der Ausführung sind im Honorarprozentsatz zu berücksichtigen.

7.5.1 Wegebau

Die Leistungsanteile q für kulturtechnische Bauarbeiten richten sich nach Art. 7.8.3 der alten SIA 103/HO 5/84.

Der Schwierigkeitsgrad n nach der alten SIA 103/HO 5/84 wird wie folgt festgelegt:

- für Wegebau $n = 0,8$
- für Rekonstruktion von Drainagen $n = 1,0$.

Für die Projektierung werden die Projekte in drei Hauptkategorien eingeteilt:

7.5.1.1 Neue Wege (vollständige Detailprojekte)

Inhalt vollständige Detailprojekte, minimal:

Etappenübersicht 1:5'000, Situation 1:1'000, Längenprofile und Querprofile, Normalprofile, spez. Pläne von Kunstbauten, Dimensionierung Vertikalaufbau der Wege, statische und hydraulische Berechnungen, technischer Bericht, Kostenvoranschlag, Kopie Vergabeofferte Bauarbeiten.

Leistungsanteile $q = 94 \%$, mit Längen- und Querprofilen.

Wenn Vereinfachungen bei Wegachsen, bei Längenprofilen und Querprofilen gemacht werden, sind die Leistungsanteile q entsprechend zu reduzieren.

7.5.1.2 Bestehende zu verbessernde Wege (vereinfachte Wegprojekte)

Inhalt vereinfachte Wegprojekte, minimal:

Etappenübersicht 1:5'000, Situation 1:1'000 / 1:2'500 mit eingetragenen Längsgefällen, typische Querprofile wo nötig, Normalprofile, Dimensionierung Vertikalaufbau der Wege, technischer Bericht, Kostenvoranschlag, Kopie Vergabeofferte Bauarbeiten.

Leistungsanteile $q = 74 \%$, ohne Längen- und Querprofile.

Vereinfachte Projekte müssen trotzdem eine ausreichende Beurteilung der technischen Aspekte und der umweltrelevanten Einflüsse der Bauwerke erlauben. Im Zweifelsfall ist in Absprache mit der Sektion Strukturverbesserungen zu entscheiden, ob ein vollständiges oder vereinfachtes Projekt zu erarbeiten ist.

7.5.1.3 Wiederinstandstellung der Verschleisschicht

Etappenübersicht 1:5'000

technischer Bericht, Kostenvoranschlag, Kopie Vergabeofferte Bauarbeiten

7.5.1.4 Urbarisierung

Rückbau eines bestehenden Weges und Rekultivierung.

7.5.2 Entwässerung / Wasserbau

7.5.2.1 Offenlegung / Aufweitung / Renaturierung Gewässer

Die hier einzurechnenden Leistungen umfassen die Massnahmen an den Entwässerungsanlagen und den übrigen Gewässern und Wasserläufen im Bezugsgebiet inklusive bauliche Eingriffe zur Aufwertung des Moos.

7.5.2.2 Rekonstruktion von Drainagen (Sanierung Haupt- und Sammelleitungen sowie Neubau und Ersatzbauten)

Projektierung von Sanierungsmassnahmen (Fräsen, örtliche Sanierung etc.) von bestehenden Haupt- und Sammelleitungen und Schächten.

Projektierung von neuen Drainageleitungen (selektive Fassung von Wasseraufstössen, etc.) und Ersatzbauten bei nicht mehr sanierbaren bestehenden Drainagesystemen.

7.5.2.3 Ökologische Massnahmen

In diese Position ist der Aufwand für die Projektierung (vergl. Beschreibung unter Pos 7.5) jener raumwirksamen ökologischen Massnahmen (Hecken, Biotope, Extensivflächen, etc.) im Anschluss an die Genehmigung des Generellen Projektes / Entwicklungskonzept Landschaft auszuweisen, die keinen unmittelbaren Zusammenhang mit wegebaulichen oder gewässerbaulichen Massnahmen haben.

In das Angebot einzurechnen ist der Beizug von Spezialisten und die Koordination mit den zuständigen kantonalen Fachstellen wie Naturschutz, Forstwirtschaft, etc. Die ökologischen Massnahmen sind in der Darstellung und in den Kosten zu differenzieren nach Ersatzmassnahmen (zwingend gemäss NHG, mit Bezug zur Massnahmenursache) und nach zusätzlichen Aufwertungsmassnahmen gemäss Entwicklungskonzept Landschaft.

Der Koordinationsaufwand für die Vertragsausarbeitung im Rahmen des Programms naturnahe Bewirtschaftung oder anderer Programme sowie weiterer administrativer Aufwand für die Unterhaltsregelung der ökologischen Massnahmen (Verträge, Reglemente, etc.) ist in Kap. 6.11.5 beschrieben und in die entsprechenden Positionen einzurechnen.

8. Kulturlandplan

8.1 Vorarbeiten /Vorbereitungen

(siehe auch III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

Die Gesamtrevision des Kulturlandplans erstreckt sich auf das gesamte Gemeindegebiet. Soweit nicht in den Grundlagen bereits erfasst sind hier folgende Leistungen einzurechnen:

- Übernahme der relevanten Daten aus dem Meliorationsprojekt sowie
- Beschaffen weiterer Grundlagen für den Kulturlandplan ausserhalb des Meliorationsperimeters.

8.2 Daueraufgaben / Gesamtleitung

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

8.3 Zusätzliche Arbeiten

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

8.4 Nebenkosten

(siehe III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen)

8.5 Erstellen des Kulturlandplans für die Gemeinde Abtwil

Revision des Kulturlandplans und der Bau- und Nutzungsordnung (Teil Kulturland) gemäss § 22 - 28 BauG (SAR 713.100). Nach Erledigung der Einwendungen durch den Gemeinderat, Erstellen des definitiven Kulturlandplans und der Nutzungsvorschriften für die öffentliche Auflage.

Keine digitale Datenabgabe. Datenübertragung via Plan.

Es soll grundsätzlich nach den kantonalen Richtlinien für die Nutzungsplanung vorgegangen werden. Demzufolge sind möglichst frühzeitig die kantonalen Grundlagen gemäss Richtlinie 1.1 bei der Abteilung Raumentwicklung einzufordern. Die Gesamtrevision des Kulturlandplans ist beitragsberechtigt. Die Antragstellung für Subventionen gemäss Richtlinie 1.2 an die Abteilung Raumentwicklung hat zu erfolgen, bevor die Arbeiten in Angriff genommen werden.

Richtlinie 1.1: Kantonale Grundlagen

Die Abteilung Raumentwicklung stellt der Gemeinde im Rahmen der Beratung nach § 23 BauG eine erläuternde Übersicht über die kantonalen Grundlagen zur Verfügung, damit diese in der Nutzungsplanung korrekt umgesetzt werden können. Die kantonalen Grundlagen sind zu Beginn der Planung bei der Abteilung Raumentwicklung anzufordern. Die Richtlinie orientiert über den Zweck und die Anforderungen an Planungsgrundlagen.

Anzahl Seiten: 2

Erscheinungsjahr: 2010

Richtlinie 1.2: Kantonale Beiträge / Subventionsgesuch

Planungen der Gemeinden, welche die berührten kantonalen Interessen umsetzen, werden durch den Kanton gestützt auf § 13 des Baugesetzes (BauG) sowie § 2 des Dekrets über die Beiträge an die Raumplanung vom 15. November 1994 (Beitragsdekret) finanziell unterstützt. Die Vorlage für die Subventionsabrechnung erleichtert die Kostenzusammenstellung nach Abschluss der Planung.

Anzahl Seiten: 3 / Beilagen: Gesuchsformular, Übersicht Arbeitsschritte

Erscheinungsjahr: 2010

Richtlinie 1.3: Information und Mitwirkung

Die Information und Mitwirkung (Art. 4 RPG, § 3 BauG) dient dazu, die Anliegen der Bevölkerung in die Planung aufzunehmen. Ein sorgfältig durchgeführtes Mitwirkungsverfahren hilft, zeit- und kostenintensive Rechtsmittelverfahren zu vermeiden, das Verfahren insgesamt kurz zu halten und die Planung breit abzustützen. Die gewonnenen Erkenntnisse sind für die wei-

tere Planung erfahrungsgemäss gewinnbringend. Die Richtlinie orientiert über Form und Durchführung der Mitwirkung.

Anzahl Seiten: 2

Erscheinungsjahr: 2010

Richtlinie 1.4: Kantonale Vorprüfung

Die Vorprüfung dient der Abstimmung der Nutzungsplanung der Gemeinde mit den kantonalen Anforderungen, damit das beschliessende Gemeindeorgan und die Genehmigungsbehörde über eine ausgereifte, widerspruchsfreie und rechtmässige Vorlage entscheiden können. Die Richtlinie orientiert über den Ablauf und die notwendigen Vorprüfungsunterlagen.

Anzahl Seiten: 2 / Beilage: Begleitblatt Vorprüfungsunterlagen

Erscheinungsjahr: 2010

Richtlinie 1.5: Öffentliche Auflage und Einwendungen

Ein korrekt durchgeführtes Auflage- und Einwendungsverfahren trägt wesentlich zur Wahrung der Interessen und zu einem raschen Verfahren bei. Die Richtlinie 1.5 zeigt die notwendigen Schritte auf und enthält einen Mustertext für die Publikation.

Anzahl Seiten: 2 / Beilage: Mustertext für die Publikation

Erscheinungsjahr: 2010

Richtlinie 1.6: Allgemeine Nutzungsplanung: Beschluss, Rechtsschutz und Genehmigung

Der Beschluss der Gemeindeversammlung, das Beschwerde- und das Genehmigungsverfahren sind an verfahrensrechtliche Rahmenbedingungen gebunden, die in jedem Fall eingehalten sein müssen. Die Richtlinie 1.6 erläutert die notwendigen Schritte und enthält Mustertexte sowie ein Formular für die Genehmigungseingabe.

Anzahl Seiten: 3 / Beilagen: Mustertext für Einwendungsentscheid, Mustertext für Publikation, Begleitformular für Genehmigungseingabe

Erscheinungsjahr: 2010

Koordination mit der Neuzuteilung

Die Nutzungsplanung Kulturland und die Neuzuteilung sind so aufeinander abzustimmen, dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beim Neuzuteilungsentwurf wissen, welche Nutzungsmöglichkeiten und Eigentumsbeschränkungen auf den neu zugeteilten Flächen bestehen werden (gemeinsame öffentliche Auflage der Neuzuteilung und der revidierten Nutzungsplanung). Dadurch wird eine optimale Verfahrenskoordination sicher gestellt.

8.5.1 Auflage Kulturlandplan

siehe auch III Leistungsbeschreibung wiederkehrende Leistungen