

ENTWURF

Vom Gemeinderat Pfäfers genehmigt am: _____

Der Gemeindepräsident
Josef Riederer

Der Gemeinderatsschreiber
Stefan Ackermann

Mitwirkung vom _____ bis _____

Auflage vom _____ bis _____

Rechtskräftig: _____

Kanton: St. Gallen		Gemeinde: Pfäfers			
Auftraggeber: Ortsgemeinde Valens – Vasön, 7317 Valens					
Objekt: Melioration Vasön Unterhaltssperimeter (Beitragsplan)					
Bericht, Bewertungsfaktoren und Liste der Anteile der Grundeigentümer					
Hans Nüesch Dipl. Ing. ETH Beratungen		Hintergasse 4 8640 Rapperswil Tel. 055 216 28 18 nueesch.partner@bluewin.ch	Auftragsnummer: 610.11	Aktennummer: 10	
Bearbeitet:	Gezeichnet:	Geprüft:	Format: A 4	Verwendung: Orientierung Mitwirkung	Ausgabedatum: 10.07.2025
19.05.2025 Nü		19.05.2025 Nü			
10.07.2025 Nü		10.07.2025 Nü			

Inhalt

Bericht.....	3
0. Formelles.....	3
1. Aufgabenstellung.....	3
2. Vorgehen	4
3. Unterhaltspereimeter (Beitragsplan)	4
3.1 Perimeterobjekt: Zu unterhaltende Anlagen bisher / neu, insbesondere Unterhaltsstrassen..	4
3.2 Beitragspflichtige Grundstücke (vgl. Plan, Beilage); bisher / neu	4
3.3 Anteile der Grundeigentümer (Liste der Anteile der Grundeigentümer; Anhang 2, Seite 8)....	5
3.4 Ergebnisse.....	6
3.5 Voraussichtlich jährliche Unterhaltskosten.....	6
4. Weiteres Vorgehen.....	6
5. Anhänge und Beilagen	6

Bericht

0. Formelles

Auftraggeber	Ortsgemeinde Valens - Vasön Sekretariat Lavadielstrasse 2 7317 Valens
Auftrag	Melioration Vasön Unterhaltsperimeter (Beitragsplan)
Schätzungsexperte	Hans Nüesch, Dipl. Ingenieur ETH
Bearbeitung durch	Hans Nüesch Beratungen Hintergasse 4 8640 Rapperswil
Auftragsnummer	610.11

Zu diesem Bericht gehören folgende Unterlagen:

- Bewertungsfaktoren für den Perimeter (Erläuterungen), Abkürzungen; Anhang 1; Seite 7
- Unterhaltsperimeter, Liste der Anteile der Grundeigentümer; Anhang 2; Seite 8
- Perimeterplan (Unterhalt) Melioration Vasön; Plan der beitragspflichtigen Grundstücke, 1:3000; Plan Nr. 610.11 / 2025.18.01, 10.07.2025); **ENTWURF**, Beilage

1. Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Valens – Vasön, welche für den Unterhalt der Anlagen der Melioration Vasön (1975 – 1992) zuständig ist, ersucht die Politische Gemeinde Pfäfers den Unterhaltsperimeter zu überarbeiten, weil:

- Die Perimeterumgrenzung und damit die Belastungen der einzelnen Grundstücke durch den Bau von neuen Strassen (Rueboden - Bachberg) nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen.
- Eigentümer von in der Bauzone gelegenen Grundstücken (Dorf Vasön) Gesuche um Entlassung aus dem Unterhaltsperimeter stellten und diese bewilligt wurden. Es soll für alle Grundstücke in der Bauzone die gleiche Regelung gelten.
- Die beschränkt dinglichen Rechte (Anmerkungen) angepasst werden müssen, z. T. wegen Ablauf der gesetzlichen Fristen.
- Für die in den nächsten Jahren vorgesehenen Sanierungen der Wege und Strassen der Unterhaltsverteiler aktuell sein soll.

Die Ortsgemeinde Valens - Vasön hat dem Schätzungsexperten am 01.10.2024 den Auftrag erteilt, den bestehenden Unterhaltsperimeter zu überarbeiten:

- Durchführen der notwendigen Abklärungen
- Bestimmen des Beizugsgebietes (beitragspflichtige Grundstücke)
- Ausarbeiten des Unterhaltsperimeters

Die Politische Gemeinde Pfäfers wurde über das Vorhaben informiert, und sichert ihre Unterstützung im üblichen Rahmen und gemäss der Gesetzgebung zu.

Dem Schätzungsexperten standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

Projektbezogene Grundlagen

- Aktueller Grundbuchplan der Gemeinde Pfäfers (Geoportal SG) (1)
- Aktueller Zonenplan der Gemeinde Pfäfers (Geoportal SG) (2)
- Aktueller Strassenplan der Gemeinde Pfäfers (Geoportal SG) (3)
- Unterhaltsverteiler Melioration Vasön, 24.04.1992, Stand 26.01.2024 (4)

- Umgrenzungsplan Perimetergebiet, zu unterhaltende Anlagen, 14.02.1990 (5)
- Bericht der Perimeterkommission vom 04.01.1990 (6)
- Vereinbarung zwischen der Ortsgemeinde Vasön und der Melioration Vasön über die Durchführung des Unterhaltes an den Meliorationsanlagen vom 12.02.1990 (7)
- Brief der Politischen Gemeinde Pfäfers an die Melioration Vasön betr. Gemeindebeitrag von 30% an die jährlichen Unterhaltskosten vom 31.01.1990 (8)

Gesetzliche und weitere Grundlagen

- Strassengesetz, 732.1 (SG), insbesondere Art. 56 (Perimeter) und Art. 77 und 78 (Kostenverlegungsverfahren), sowie Art. 33bis (Anhörung und Mitwirkung), Art. 41 (Auflage)
- Kurzkomentar zum Strassengesetz zu Art. 56 (Perimeter), 12.06.1988
- Wegleitung für die Erarbeitung von Strassenperimetern, Beda Lengwiler, Kirchberg, 31.10.2005
- Landwirtschaftsgesetz, 910.1 (Bund), insbesondere Art. 102 (Verbot von Zweckentfremdung und der Zerstückelung), Art. 103 (Unterhalt und Bewirtschaftung) und Art. 104 (Grundbuchanmerkung)
- Strukturverbesserungsverordnung, 913.1 (Bund), insbesondere Art. 62 (Grundbuchanmerkung bei Beiträgen) und 68 (Ausnahmen vom Zerstückelungsverbot)
- Meliorationsgesetz, 633.1 (SG), insbesondere Art. 27 und 39
- Vollzugsverordnung zum Meliorationsgesetz, 633.11 (SG), insbesondere Art. 33 (Neuordnung der beschränkten dinglichen Rechte) und 34 (Unterhalt)

Die eingeklammerten Ziffern im nachfolgenden Text verweisen auf diese Grundlagen.

2. Vorgehen

Der Schätzungsexperte hat folgende Arbeiten ausgeführt:

- Studium der Akten, Abklärungen, Besprechungen
- Bestimmen der beitragspflichtigen Grundstücke (bisher / neu)
 - Bestimmen der zusätzlichen Grundstücke, welche neu in den Unterhaltsperimeter aufgenommen werden sollen.
 - Bestimmen der Grundstücke oder Teilgrundstücke, welche in der Bauzone liegen und deshalb aus dem Unterhaltsperimeter entlassen werden können.
 - Überprüfen des bisherigen Unterhaltsperimeters auf Vollständigkeit und Aktualität
- Ausarbeiten des (neuen) Unterhaltsperimeters

Grundsätze der Überarbeitung

- Das Berechnungsprinzip wurde beibehalten (6)
- Grundstücke oder Teilgrundstücke, welche sich in rechtskräftigen Bauzonen befinden, sollen aus dem Perimeter entlassen werden, falls sie die Anlagen nicht mehr benützen.

3. Unterhaltsperimeter (Beitragsplan)

3.1 Perimeterobjekt: Zu unterhaltende Anlagen bisher / neu, insbesondere Unterhaltsstrassen

- **Bisherige** zu unterhaltende Anlagen (vgl. Plan, Beilage)
 - Rüttenenstrasse, Gemeindestrasse 3. Klasse Nr. 342, 5 Grundstücke, Vättnerstrasse bis Bösgaden, total ca. 1'700 m
 - Ruebodenweg, Gemeindestrasse 3. Klasse Nr. 341, 1 Grundstück, Dörflistrasse bis Läuibach, total ca. 1'700 m
 - Zaunpflicht entlang der Langwiesstrasse, nicht im Plan eingezeichnet
- **Neu** zu unterhaltende Anlagen (vgl. Plan, Beilage)
 - Rueboden - Bachberg, Gemeindestrasse 3. Klasse Nr. 340, kein eigenes Grundstück; Läuibach bis Grenze Grundstück Nr. 226 (OG Valens – Vasön) und Grundstück Nr. 104 (Kühne Ruedi), ca. 850 m

3.2 Beitragspflichtige Grundstücke (vgl. Plan, Beilage); bisher / neu

- Die beitragspflichtigen Grundstücke sind:
 - Gemäss bisherigem Unterhaltsperimeter (4)
- Neu beitragspflichtige Grundstücke (TF = Teilfläche), total 17 Grundstücke
 - Grundstücke Nr.: 106, 100, 104, 103, 227, 109, 110, 1950, 239, 237, 238, 97, 102, 413, 111, 230 (TF), 226 (TF).

- Diese Grundstücke liegen im Einzugsbereich des Weges Rueboden – Bachberg und bilden die Erweiterung um die Gebiete „Bachberg“, Vasöner Älpli im Westen, und „Rueboden, KSL“, „Dreher“ im Süden.
- Grundeigentümer mit den grössten Grundstücken sind OG Valens – Vasön (Vasöner Älpli und Rueboden) und Kühne Ruedi (Bachberg).
- Neue Grundeigentümer sind:
 - Kraftwerke Sarganserland (KSL) mit den Grundstücken Nr. 111, 413
 - Kühne - Kühne Werner, Tschenner 7, 7317 Vasön mit Grundstück Nr. 106
 - Alle übrigen „neuen“ Grundstücke gehören Grundeigentümern, welche bereits Liegenschaften im bisherigen Unterhaltssperimeter besitzen.
- Grundstücke, welche aus dem Unterhaltssperimeter entlassen werden können, total 31 Grundstücke
 - In **rechtskräftigen Bauzonen** (Dorf Vasön) gelegene Grundstücke oder Teilgrundstücke Nr. 1998, 1949 (TF), 1993 (TF), 1981, 1953, 1994 (TF), 1954, 1977, 1988, 1955 (TF), 1991 (TF), 2139, 2243, 1983, 1992 (TF), 2140, 2232, 1985, 1980, 1997, 1571, 1995, 1996, 1986, 1979, 1987, 1982, 1948 (TF), 2043, 1984, 1978 (TF).
 - Von diesen 31 Grundstücken, verbleiben 8 mit Teilflächen (Landwirtschaftszone, Wald) im Unterhaltssperimeter.
 - Auf diesen Grundstücken können die Anmerkungen bzgl. der Melioration gelöscht, bzw. teilgelöscht werden.
- Grundstücke, welche im bisherigen Unterhaltssperimeter fehlten, total 2 Grundstücke
 - Grundstücke Nr. 1935 (TF), 1969.
- Gebäude mit vertraglichen Regelungen
 - Auf dem Grundstück Nr. 226 (Rueboden, OG Valens – Vasön) befindet sich ein Druckbrecher der Wasserkorporation Pfäfers. Da kein Baurecht besteht, wird ebenfalls eine vertragliche Regelung über Benützung und Entschädigung vorgeschlagen.
- Weitere Grundstücke (nicht im Unterhaltssperimeter enthalten) mit vertraglichen Regelungen:
 - Das Grundstück Nr. 229 (Alp Findels, OG Pfäfers) benützt die Ruebodenstrasse als Zugang zur Alp Findels. Benützung und Entschädigung werden vertraglich geregelt.
 - Das Grundstück Nr. 215 (Alp Ladils, OG Vättis) benützt die Ruebodenstrasse als Zugang zur Alp Ladils. Benützung und Entschädigung werden vertraglich geregelt.

3.3 Anteile der Grundeigentümer (Liste der Anteile der Grundeigentümer; Anhang 2, Seite 8)

- Die drei Bewertungsfaktoren sind (**vgl. Bewertungsfaktoren (Erläuterungen); Anhang 1, Seite 7**):

Grundstücksfläche oder Teilfläche eines Grundstücks innerhalb des Unterhaltssperimeters (Flächenmass in m²). Bei den Zonenflächen sowie den anderweitig genutzten Flächen entspricht die angegebene Teilfläche den Angaben aus dem Geoportal (1,2).

Bei Wohnhäusern wird in der Landwirtschaftszone mit einer Teilfläche von 300 -700 m² gerechnet, bei Ställen und ähnlichen Gebäuden mit 300 - 800 m².

Nutzungs- (Vorteils-) Faktor: Faktor für den Vorteil oder relativen Mehrwert, den eine Teilfläche des Grundstücks durch die Erschliessung erfährt, je nach Nutzungsart: Wiese: 0.010, Wald: 0.003, Weide 0.005, unproduktive Flächen, wie Strassen, Gewässer, Fels 0.000, Reservoir 0.400, Bauten in der Landwirtschaftszone (Wohnhäuser, Ställe, u.a.) 0.400.

Die sich im Gebiet Langwies befindenden Grundstücke Nr. 2026, 2027 und 2037, sowie das Grundstück Nr. 2042 (ARA), welche im aktuellen Zonenplan der Zone ueG zugeteilt sind, wurden wie Grundstücke in der Landwirtschaftszone bewertet, da die Revision der Zonenplanung zur Zeit im Gang ist und eine Umzonung in die Landwirtschaftszone geplant ist.

Interessenfaktor: Faktor je nach Lage des Grundstückes zu einer Unterhaltsstrasse. Falls ein Grundstück oder eine Teilfläche über eine andere Strasse (Gemeindestrasse 1. oder 2. Klasse) erschlossen ist, beträgt der Interessenfaktor 0.100. Waldflächen haben in der Regel nur den halben Wert. Die Festlegung des Interessenfaktors erfolgte nach dem Prinzip des bisherigen Unterhaltssperimeters (6).

- Berechnung
 - **Punkte pro Teilfläche = Produkt aus den oben genannten drei Faktoren**
 - **Prozente pro Teilfläche = Punkte pro Teilfläche / Punkttotal x 100 %**
 - **Prozente pro Grundstück = Summe der Prozente pro Teilfläche desselben Grundstücks**

- **Prozente pro Eigentümer = Summe der Prozente der Grundstücke desselben Eigentümers**

3.4 Ergebnisse

- Die Belastungen für die einzelnen Grundeigentümer sind ähnlich wie heute, bei vielen etwas tiefer.
- Höhere Belastungen haben die Anlieger am Bachbergweg (Läuibach – Bachberg): OG Valens – Vasön, Ruedi Kühne, KSL (neu).

3.5 Voraussichtlich jährliche Unterhaltskosten

- Bis jetzt wurden nur Beiträge für kleinere Unterhaltsarbeiten eingezogen.
- Ziel ist es, dass jedes Jahr mindestens Fr. 10'000 eingezogen werden kann. Es soll eine Rücklage gebildet werden, um künftige Sanierungen finanzieren zu können.
- Die Politische Gemeinde Pfäfers beteiligt sich mit 30% daran (8).

4. Weiteres Vorgehen

- Beratung und Besprechung mit OG Valens - Vasön, Gemeinde Pfäfers, Grundbuchamt Bad Ragaz und Landwirtschaftsamt SG am 03.04.2025
- Orientierung der Grundeigentümer am 15.05.2025
- Durchführen des Mitwirkungsverfahrens gem. Strassengesetz, ca. August 2025
- Genehmigung durch Gemeinderat, inkl. Ausserkraftsetzung des bisherigen Unterhaltspimeters
- Auflage und Rechtsverfahren
- Bereinigen der Servitute (Anmerkungen)
- Rechtskraft

5. Anhänge und Beilagen

- Anhang 1: Bewertungsfaktoren (Erläuterungen)
- Anhang 2: Berechnung (Liste der Anteile der Grundeigentümer)
- Beilage: Perimeterplan (Unterhalt) Melioration Vasön 1:3000, Stand 10.07.2025

Rapperswil, 19.05.2025 / 10.07.2025
610.11/10 Nü

Der Schätzungsexperte:

Nüesch

Hans Nüesch, Dipl. Ingenieur ETH

Nutzungs- (Vorteils-) Faktor		
Nutzung	Mass	Faktor
Landwirtschaftszone L	Wohnhaus 300 - 700 m2	0.400
Landwirtschaftszone L	Stall 300 - 800 m2	0.400
Landwirtschaftszone L	Remise, Garage 100 - 200 m2	0.400
Wiese	Fläche (m2)	0.010
Weide (Alpgebiet)	Fläche (m2)	0.005
Wald	Fläche (m2)	0.003
Wald	Gebäude KSL 800 m2	0.400
Wald, Wiese	Reservoir 100 m2	0.400
Unproduktiv (Str., Gewässer, Fels, u. a.)	Fläche (m2)	0.000
Interessenfaktor		Faktor
Sondernutzung (ARA)		1.000
<u>Mit direktem Anstoss an eine Unterhaltsstrasse</u>		
Wiese, Gebäude	bis	0.500
Wald, in der Regel die Hälfte	bis	0.250
<u>Anstoss an Unterhaltsstrasse 50 m oder weiter entfernt</u>		
Wiese, Gebäude	bis	0.400
Wald, in der Regel die Hälfte	bis	0.200
Vorwiegend anderweitige Erschliessung (Gemeindestrasse 1. oder 2. Klasse)		0.100
Unproduktiv (Strassen, Gewässer, Fels, u.a.)		0.000
Abkürzungen		
Alleineigentum AE		
Miteigentum ME		
Teilfläche TF		
Erbengemeinschaft EG		
Aktiengesellschaft AG		
Besondere Rechtsform BesR		
Baurecht BR		
Gemeindestrasse GS		
Gemeindeweg GW		
Unproduktiv Unprod		
Wald Wa		
Landwirtschaftszone L		

Liste der Anteile der Grundeigentümer
Unterhaltssperimeter Melioration Vasön
Stand 10.07.2025; Anhang 2

Eigentümer	Eigentumsform	Neu im Perim.	Teilfläche TF	Grundstück	Kulturart	Grundstückfläche	Perimeterfläche	Nutzungsart	Teilfläche	Nutzungsfaktor	Interessenfaktor	Punkte	% pro Teilfläche	% pro Grundstück	% pro Eigentümer
Kühne Hannes und Lara, Döflistrasse 1b, 7317 Vasön	ME		TF	1949	Wald	1762	189	Wa	189	0.003	0.1	0.06	0.0011	0.0011	0.00
Broger Verena, Döflistrasse 13, 7317 Vasön	AE		TF	1993	Wiese	2004	1272	L	1272	0.01	0.3	3.82	0.0773	0.0773	0.08
Fust Martha, Döflistr. 14, 7317 Vasön				1971	Stall	30194	30194	L	500	0.4	0.2	40.00	0.8107	1.9666	6.22
					Wiese			L	13586	0.01	0.35	47.55	0.9638		
					Wald			Wa	15792	0.003	0.2	9.48	0.1920		
					Unprod				316	0	0	-	0.0000		
				2016	Stall	4639	4639	L	500	0.4	0.2	40.00	0.8107	0.9480	
					Wiese			L	3265	0.01	0.2	6.53	0.1324		
					Wald			Wa	809	0.003	0.1	0.24	0.0049		
					Unprod				65	0	0	-	0.0000		
				2021	Wiese	8853	8853	L	8226	0.01	0.1	8.23	0.1667	0.3999	
					Wald			Wa	485	0.003	0.1	0.15	0.0029		
					Dep.			L	142	0.4	0.2	11.36	0.2302		
				1964	Stall	33540	33540	L	500	0.4	0.5	100.00	2.0268	2.9066	
					Wiese			L	4486	0.01	0.5	22.43	0.4546		
					Wald			Wa	27967	0.003	0.25	20.98	0.4251		
					Unprod				587	0	0	-	0.0000		
Kühne Werner und Ursula, Tschenner 7, 7317 Vasön	ME			1957	Wiese	7122	7122	L	1397	0.01	0.4	5.59	0.1133	0.1809	0.18
					Wald			Wa	5565	0.003	0.2	3.34	0.0677		
					Unprod				160	0	0	-	0.0000		
Kühne - Kühne Werner, Tschenner 7, 7317 Vasön	AE	neu		106	Weide	19793	19793	L	8642	0.005	0.1	4.32	0.0876	0.1040	0.10
					Wald			Wa	2696	0.003	0.1	0.81	0.0164		
					Unprod				8455	0	0	-	0.0000		
Kühne Roger, Döflistrasse 21, 7317 Vasön	AE		TF	1994	Stall	10648	9857	L	800	0.4	0.2	64.00	1.2972	2.2150	7.70
					Wiese			L	9057	0.01	0.5	45.29	0.9179		
				1961	Stall	70878	70878	L	500	0.4	0.5	100.00	2.0268	4.0326	
					Wiese			L	12072	0.01	0.5	60.36	1.2234		
					Wald			Wa	51466	0.003	0.25	38.60	0.7823		
					Unprod				6840	0	0	-	0.0000		
				1938	Wiese	23214	23214	L	6598	0.01	0.3	19.79	0.4012	0.5506	
					Wald			Wa	16386	0.003	0.15	7.37	0.1495		
					Unprod				230	0	0	-	0.0000		
				1939	Stall (2)	9182	9182	L	500	0.4	0.1	20.00	0.4054	0.8974	
					Wiese			L	8054	0.01	0.3	24.16	0.4897		
					Wald			Wa	258	0.003	0.15	0.12	0.0024		
					Unprod.				370	0	0	-	0.0000		

Liste der Anteile der Grundeigentümer
Unterhaltspemeter Melioration Vasön
Stand 10.07.2025; Anhang 2

Eigentümer	Eigentumsform	Neu im Perim.	Teilfläche TF	Grundstück	Kulturart	Grundstückfläche	Perimeterfläche	Nutzungsart	Teilfläche	Nutzungsfaktor	Interessenfaktor	Punkte	% pro Teilfläche	% pro Grundstück	% pro Eigentümer
Willi Carmen, Dörflistrasse 24, 7317 Vasön	AE		TF	1978	Stall	13486	12781	L	500	0.4	0.2	40.00	0.8107	1.8696	2.68
					Remise			L	200	0.4	0.2	16.00	0.3243		
					Wiese			L	12081	0.01	0.3	36.24	0.7346		
					1958 Wiese	8497	8497	L	1662	0.01	0.4	6.65	0.1347	0.2179	
					Wald			Wa	6835	0.003	0.2	4.10	0.0831		
					476 Wiese	5944	5944	L	5944	0.01	0.3	17.83	0.3614	0.3614	
					1990 Wiese	4658	4658	L	3604	0.01	0.3	10.81	0.2191	0.2288	
					Wald			Wa	1054	0.003	0.15	0.47	0.0096		
Kühne Ruedi, Langwiesstrasse 4, 7317 Vasön	AE			2026	Wohnhaus	18001	18001	L	300	0.4	0.1	12.00	0.2432	1.5505	17.08
					Stall			L	800	0.4	0.1	32.00	0.6486		
					Remise (2)			L	400	0.4	0.1	16.00	0.3243		
					Wiese			L	16501	0.01	0.1	16.50	0.3344		
					1976 Wohnhaus	53243	53243	L	300	0.4	0.1	12.00	0.2432	1.6013	
					Stall			L	600	0.4	0.1	24.00	0.4864		
					Remise			L	200	0.4	0.1	8.00	0.1621		
					Wiese			L	27689	0.01	0.1	27.69	0.5612		
					Wald			Wa	24385	0.003	0.1	7.32	0.1483		
					Unprod.				69	0	0	-	0.0000		
					2001 Stall	11364	11364	L	600	0.4	0.4	96.00	1.9458	2.8184	
					Wiese			L	10764	0.01	0.4	43.06	0.8727		
					2007 Wiese	1649	1649	L	1649	0.01	0.4	6.60	0.1337	0.1337	
					1966 Wald	3748	3748	Wa	3540	0.003	0.3	3.19	0.0646	0.0646	
					Unprod.				208	0	0	-	0.0000		
					2025 Wiese	8680	8680	L	6199	0.01	0.1	6.20	0.1256	0.1383	
					Wald			Wa	2086	0.003	0.1	0.63	0.0127		
					Unprod.				395	0	0	-	0.0000		
					2008 Stall	17415	17415	L	600	0.4	0.4	96.00	1.9458	2.9938	
					Wiese			L	12291	0.01	0.4	49.16	0.9965		
					Wald			Wa	4244	0.003	0.2	2.55	0.0516		
					Unprod.				280	0	0	-	0.0000		
					1972 Stall	13900	13900	L	600	0.4	0.5	120.00	2.4322	3.2434	
Wiese			L	6893	0.01	0.5	34.47	0.6985							
Wald			Wa	6178	0.003	0.3	5.56	0.1127							
Unprod.				229	0	0	-	0.0000							
1965 Wiese	50796	50796	L	8157	0.01	0.5	40.79	0.8266	1.5727						
Wald			Wa	40901	0.003	0.3	36.81	0.7461							
Unprod.				1738	0	0	-	0.0000							
fehlend im best. Perim.		neu	TF	1935	Wald	56934	46673	Wa	46391	0.003	0.2	27.83	0.5642	0.5642	
					Unprod.				282	0	0	-	0.0000		
		neu		100	Weide	4875	4875	L	450	0.005	0.1	0.23	0.0046	0.0310	
					Wald			Wa	4356	0.003	0.1	1.31	0.0265		
					Unprod.				69	0	0	-	0.0000		

Liste der Anteile der Grundeigentümer
Unterhaltssperimeter Melioration Vasön
Stand 10.07.2025; Anhang 2

Eigentümer	Eigentumsform	Neu im Perim.	Teilfläche TF	Grundstück	Kulturart	Grundstückfläche	Perimeterfläche	Nutzungsart	Teilfläche	Nutzungsfaktor	Interessenfaktor	Punkte	% pro Teilfläche	% pro Grundstück	% pro Eigentümer
		neu		104	Geb. (5)	246564	246564	L	500	0.4	0.1	20.00	0.4054	2.1413	
					Weide			L	119011	0.005	0.1	59.51	1.2061		
					Wald			Wa	87144	0.003	0.1	26.14	0.5299		
					Unprod.				39909	0	0	-	0.0000		
		neu		103	Weide	11438	11438	L	2323	0.005	0.1	1.16	0.0235	0.0597	
					Wald			Wa	5946	0.003	0.1	1.78	0.0362		
					Unprod.				3169	0	0	-	0.0000		
		neu		227	Wald	28280	28280	Wa	27525	0.003	0.1	8.26	0.1674	0.1674	
					Unprod.				755	0	0	-	0.0000		
Perko Brigitta, Badriebstrasse 1a, 7310 Bad Ragaz	AE			1937	Stall	30341	30341	L	400	0.4	0.4	64.00	1.2972	2.0900	2.09
					Wiese			L	6671	0.01	0.4	26.68	0.5408		
					Wald			Wa	20719	0.003	0.2	12.43	0.2520		
					Unprod.				2551	0	0	-	0.0000		
Kühne Johann und Margot Duonigstrasse 22, 7317 Valens	ME			2037	Wohnhaus	407	407	L	300	0.4	0.1	12.00	0.2432	0.2454	0.25
					Wiese			L	107	0.01	0.1	0.11	0.0022		
Kühne - Zimmermann Clemens, Langwiesstr.1, 7317 Vasön	AE			2027	Wohnhaus	38551	38551	L	300	0.4	0.1	12.00	0.2432	1.7242	1.72
					Stall			L	800	0.4	0.1	32.00	0.6486		
					Remise			L	200	0.4	0.1	8.00	0.1621		
					Wiese			L	31618	0.01	0.1	31.62	0.6408		
					Wald			Wa	4830	0.003	0.1	1.45	0.0294		
					Unprod.				803	0	0	-	0.0000		
Kühne Matthias, Weiligstrasse 54, 7310 Bad Ragaz	AE			2018	Wiese	50544	50544	L	24608	0.01	0.4	98.43	1.9950	2.2886	2.33
					Wald			Wa	24135	0.003	0.2	14.48	0.2935		
					Unprod.				1801	0	0	-	0.0000		
		neu		109	Wald	4750	4750	Wa	4750	0.003	0.1	1.43	0.0289	0.0289	
		neu		110	Wald	2637	2637	Wa	2637	0.003	0.1	0.79	0.0160	0.0160	
Kühne Josef Erbegemeinschaft p. A. Kühne Lydia, Dörflistrasse 9, 7317 Vasön	EG			1941	Wald	46841	46841	Wa	38381	0.003	0.2	23.03	0.4668	0.4668	5.16
					Unprod.				8460	0	0	-	0.0000		
				1960	Wiese	8535	8535	L	1683	0.01	0.4	6.73	0.1364	0.5429	
					Reservoir			L	100	0.4	0.4	16.00	0.3243		
					Wald			Wa	6752	0.003	0.2	4.05	0.0821		
				1959	Stall	9840	9840	L	500	0.4	0.3	60.00	1.2161	1.7840	
					Wiese			L	9340	0.01	0.3	28.02	0.5679		
			TF	1955	Stall	19240	19081	L	700	0.4	0.3	84.00	1.7025	2.3617	
					Wiese			L	15906	0.01	0.2	31.81	0.6448		
					Wald			Wa	2363	0.003	0.1	0.71	0.0144		
					Unprod.				112	0	0	-	0.0000		
Broder Sara, Kühne Severin, Dörflistrasse 9, 7317 Vasön	ME		TF	1991	Wiese	2082	1380	L	1372	0.01	0.3	4.12	0.0834	0.0835	0.08
					Wald			Wa	8	0.003	0.15	0.00	0.0001		
Kühne Stephan, Bühlstr. 28, 8112 Otelfingen BR 8019	AE			2084	Wohnhaus	353	353	L	300	0.4	0.4	48.00	0.9729	0.9761	0.98
					Wiese			L	53	0.01	0.3	0.16	0.0032		

Liste der Anteile der Grundeigentümer
Unterhaltssperimeter Melioration Vasön
Stand 10.07.2025; Anhang 2

Eigentümer	Eigentumsform	Neu im Perim.	Teilfläche TF	Grundstück	Kulturart	Grundstückfläche	Perimeterfläche	Nutzungsart	Teilfläche	Nutzungsfaktor	Interessenfaktor	Punkte	% pro Teilfläche	% pro Grundstück	% pro Eigentümer
Kühne Peter, Kuhgaden 1, 7317 Vasön	AE			2013	Wohnhaus	10166	10166	L	300	0.4	0.2	24.00	0.4864	2.1710	2.22
					Stall			L	600	0.4	0.2	48.00	0.9729		
					Remise			L	100	0.4	0.2	8.00	0.1621		
					Wiese			L	9037	0.01	0.3	27.11	0.5495		
					Unprod.				129	0	0	-	0.0000		
					Wiese	1571	1571	L	1571	0.01	0.1	1.57	0.0318	0.0318	
					Wald	3154	3154	Wa	2902	0.003	0.1	0.87	0.0176	0.0183	
Geb.			Wa	100	0.003	0.1	0.03	0.0006							
Unprod.				152	0	0	-	0.0000							
Kühne Philipp, Stadelstrasse 3, 7317 Valens	AE			1989	Wiese	1655	1655	L	1655	0.01	0.3	4.97	0.1006	0.1006	0.15
				2011	Wiese	2320	2320	L	2320	0.01	0.1	2.32	0.0470	0.0470	
Kühne Reto, Dörflistrasse 11, 7317 Vasön	AE		TF	1992	Wiese	1353	825	L	825	0.01	0.2	1.65	0.0334	0.0334	0.03
Kressig Josef, Wassen 15, 7315 Vättis	AE			1945	Wiese	6168	6168	L	2443	0.01	0.1	2.44	0.0495	0.0607	0.06
					Wald			Wa	3677	0.003	0.05	0.55	0.0112		
					Unprod.				48	0	0	-	0.0000		
Nigg Hanspeter, Valenserstr. 21, Valens	AE			1940	Stall	108123	108123	L	500	0.4	0.2	40.00	0.8107	2.5429	2.54
					Stall			L	300	0.4	0.2	24.00	0.4864		
					Wiese			L	11321	0.01	0.3	33.96	0.6884		
					Wald			Wa	61110	0.003	0.15	27.50	0.5574		
					Unprod.				34892	0	0	-	0.0000		
Ortsgemeinde Valens-Vasön	BesR			1967	Wiese	29356	29356	L	4308	0.01	0.4	17.23	0.3493	0.6508	21.69
					Wald			Wa	24798	0.003	0.2	14.88	0.3016		
					Unprod.				250	0	0	-	0.0000		
				1943	Wiese	28597	28597	L	6664	0.01	0.4	26.66	0.5403	0.8029	
					Wald			Wa	21598	0.003	0.2	12.96	0.2627		
					Unprod.				335	0	0	-	0.0000		
				1942	Wald	17340	17340	Wa	14598	0.003	0.15	6.57	0.1331	0.1331	
					Unprod.				2742	0	0	-	0.0000		
				2023	Kiesgrube	2165	2165		559	0.01	0.2	1.12	0.0227	0.0320	
					Wald			Wa	1529	0.003	0.1	0.46	0.0093		
					Unprod.				77	0	0	-	0.0000		
				1962	Wiese	41540	41540	L	632	0.01	0.4	2.53	0.0512	0.3975	
					Wald			Wa	28475	0.003	0.2	17.09	0.3463		
					Unprod.				12433	0	0	-	0.0000		
				1970	Wald	9523	9523	Wa	9262	0.003	0.2	5.56	0.1126	0.1126	
					Unprod.				261	0	0	-	0.0000		
				1944	Stall	19483	19483	L	400	0.4	0.3	48.00	0.9729	1.4708	
Wiese			L		11132	0.01	0.2	22.26	0.4513						
Wald			Wa		7669	0.003	0.1	2.30	0.0466						
Unprod.					282	0	0	-	0.0000						

Liste der Anteile der Grundeigentümer
Unterhaltssperimeter Melioration Vasön
Stand 10.07.2025; Anhang 2

Eigentümer	Eigentumsform	Neu im Perim.	Teilfläche TF	Grundstück	Kulturart	Grundstückfläche	Perimeterfläche	Nutzungsart	Teilfläche	Nutzungsfaktor	Interessenfaktor	Punkte	% pro Teilfläche	% pro Grundstück	% pro Eigentümer
				1975	Stall	17817	17817	L	400	0.4	0.3	48.00	0.9729	1.4268	
					Wiese			L	10193	0.01	0.2	20.39	0.4132		
					Wald			Wa	6699	0.003	0.1	2.01	0.0407		
					Unprod.				525	0	0	-	0.0000		
				2034	Wiese	258330	258330	L	34308	0.01	0.4	137.23	2.7815	7.9124	
					Wald			Wa	210961	0.003	0.4	253.15	5.1310		
					Unprod.				13061	0	0	-	0.0000		
				2022	Unprod.	3554	3554	GS 2. Kl.	3554	0	0	-	0.0000	0.0000	
				2035	Unprod.	1460	1460	GS 3. Kl.	1460	0	0	-	0.0000	0.0000	
				2003	Unprod.	2055	2055	GS 3. Kl.	2055	0	0	-	0.0000	0.0000	
				2004	Unprod.	1907	1907	GS 3. Kl.	1907	0	0	-	0.0000	0.0000	
				2036	Unprod.	938	938	GS 3. Kl.	938	0	0	-	0.0000	0.0000	
				2019	Unprod.	241	241	GS 3. Kl.	241	0	0	-	0.0000	0.0000	
				1956	Unprod.	8088	8088	GS 3. Kl.	8088	0	0	-	0.0000	0.0000	
				2031	Unprod.	416	416	GW 2. Kl.	416	0	0	-	0.0000	0.0000	
		neu	TF	230	Geb. (3)	1013427	659370	L	500	0.4	0.1	20.00	0.4054	5.5595	
					Weide			L	283167	0.005	0.1	141.58	2.8697		
					Wald			Wa	375703	0.003	0.1	112.71	2.2845		
		neu		1950	Weide	33531	33531	L	154	0.005	0.1	0.08	0.0016	0.0871	
					Wald			Wa	14076	0.003	0.1	4.22	0.0856		
					Unprod.				19301	0	0	-	0.0000		
		neu		239	Wald	3706	3706	Wa	3706	0.003	0.1	1.11	0.0225	0.0225	
		neu		237	Weide	23945	23945	L	180	0.005	0.1	0.09	0.0018	0.1251	
					Wald			Wa	20272	0.003	0.1	6.08	0.1233		
					Unprod.				3493	0	0	-	0.0000		
		neu		238	Wald	13019	13019	Wa	10717	0.003	0.1	3.22	0.0652	0.0652	
					Unprod.				2302	0	0	-	0.0000		
		neu		97	Weide	3996	3936	L	2400	0.005	0.1	1.20	0.0243	0.0266	
					Wald			Wa	371	0.003	0.1	0.11	0.0023		
					Unprod.				1165	0	0	-	0.0000		
		neu	TF	226	Stall	1252450	254000	L	500	0.01	0.1	0.50	0.0101	2.8663	
					Weide			L	86853	0.005	0.2	86.85	1.7604		
					Wald			Wa	153547	0.003	0.1	46.06	0.9336		
					Reservoir			Wa	100	0.4	0.2	8.00	0.1621		
					Unprod.				13000	0	0	-	0.0000		

Liste der Anteile der Grundeigentümer
Unterhaltssperimeter Melioration Vasön
Stand 10.07.2025; Anhang 2

Eigentümer	Eigentumsform	Neu im Perim.	Teilfläche TF	Grundstück	Kulturart	Grundstückfläche	Perimeterfläche	Nutzungsart	Teilfläche	Nutzungsfaktor	Interessenfaktor	Punkte	% pro Teilfläche	% pro Grundstück	% pro Eigentümer	
Politische Gemeinde Pfäfers, Hintergasse 4, 7312 Pfäfers	BesR			2042	ARA	497	497	L	497	0.4	1	198.80	4.0293	4.0293	4.03	
					Wiese			L								
					2012	Unprod.	6150	6150	GS, 2. Kl.	6150	0	0	-	0.0000		0.0000
					1925	Unprod.	2628	2628	GS, 2. Kl.	2628	0	0	-	0.0000		0.0000
				TF	1257	Unprod.	19831	4720	GS, 2. Kl.	4720	0	0	-	0.0000		0.0000
			2022	Unprod.	3554	3554	GS, 2. Kl.	3554	0	0	-	0.0000	0.0000			
Steinbacher Adrian, Jerellien 11, Bad Ragaz	AE			2000	Stall	15634	15634	L	500	0.4	0.5	100.00	2.0268	2.6145	3.46	
					Wiese			L	4165	0.01	0.5	20.83	0.4221			
					Wald			Wa	10893	0.003	0.25	8.17	0.1656			
					Unprod.				76	0	0	-	0.0000			
					2002	Wiese	4914	4914	L	4914	0.01	0.5	24.57	0.4980		0.4980
					2014	Magazin	1509	1509	L	400	0.4	0.1	16.00	0.3243		0.3468
						Wiese			L	1109	0.01	0.1	1.11	0.0225		
Steinbacher Manfred, Jerellien 11, Bad Ragaz	AE			1968	Stall	28214	28214	L	600	0.4	0.3	72.00	1.4593	2.6606	2.70	
					Wiese			L	18407	0.01	0.3	55.22	1.1192			
					Wald			Wa	8993	0.003	0.15	4.05	0.0820			
					Unprod.				214	0	0	-	0.0000			
				neu	1969	Wiese	100	100	L	100	0.01	0.3	0.30	0.0061		0.0061
				neu	102	Wald	5550	5550	Wa	5456	0.003	0.1	1.64	0.0332		0.0332
						Unprod.				94	0	0	-	0.0000		
Steinbacher Paul, Dörflistr. 16, 7317 Vasön	AE			2017	Wiese	4043	4043	L	4026	0.01	0.3	12.08	0.2448	0.2448	7.31	
					Unprod.			L	17	0	0	-	0.0000			
					2010	Stall	10727	10727	L	500	0.4	0.2	40.00	0.8107		1.4281
						Wiese			L	10154	0.01	0.3	30.46	0.6174		
						Unprod.			L	73	0	0	-	0.0000		
					1952	Stall	19972	19972	L	500	0.4	0.5	100.00	2.0268		2.6307
						Wiese			L	3617	0.01	0.5	18.09	0.3666		
						Wald			Wa	15609	0.003	0.25	11.71	0.2373		
						Unprod.				246	0	0	-	0.0000		
					1951	Wiese	19208	19208	L	8723	0.01	0.5	43.62	0.8840		1.0411
						Wald			Wa	10337	0.003	0.25	7.75	0.1571		
						Unprod.				148	0	0	-	0.0000		
					2020	Remise	2432	2432	L	200	0.4	0.1	8.00	0.1621		0.2228
						Wiese			L	1396	0.01	0.2	2.79	0.0566		
						Wald			Wa	666	0.003	0.1	0.20	0.0040		
				Unprod.				170	0	0	-	0.0000				

