

Regierungsratsbeschluss

vom 29. November 2005

Nr. 2005/2467

Brunnenthal: Ergänzung Zonenreglement (§ 19 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) / Genehmigung / Behandlung der Beschwerde und Feststellung des Enteignungsanspruches

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Brunnenthal unterbreitet dem Regierungsrat eine Ergänzung des Zonenreglements (ZR) zur Genehmigung. § 19 ZR wird mit einem neuen Absatz 3 ergänzt, der wie folgt lautet: „Die Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind gemäss § 34 Abs. 3 PBG der Abtretungspflicht in Sinne von § 42 PBG unterstellt.“

2. Erwägungen

2.1 Verfahren und Beschwerde zur Änderung des Zonenreglementes

Das Zonenreglement der Einwohnergemeinde Brunnenthal wurde im Jahre 1990 vom Regierungsrat genehmigt (mit RRB Nr. 2298 vom 10. Juli 1990). Mit der vorliegenden Ergänzung soll nun die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Anwendung von § 34 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) neu der Abtretungspflicht unterstellt werden.

Die Änderung des Zonenreglements lag in der Zeit vom 23. Dezember 2004 bis zum 23. Januar 2005 öffentlich auf. Während der Auflagezeit ging eine Einsprache ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Brunnenthal (nachfolgend Vorinstanz) hat diese Einsprache am 26. Januar 2005 abgewiesen und die Ergänzung des Zonenreglementes genehmigt.

Gegen den Einsprachentscheid hat Dr. Markus Zingg, Hauptstrasse 109, 3254 Messen, v.d. Dr. Niklaus Studer, Rechtsanwalt und Notar, 2540 Grenchen, beim Regierungsrat mit Schreiben vom 7. Februar 2005 Beschwerde erhoben. Als Begründung bringt er vor, dass die Ergänzung des Zonenreglementes nur und ausschliesslich den Zweck verfolge, das aufgrund des geltenden Reglementes notwendige formelle Enteignungsverfahren zu umgehen. Das Vorgehen der Gemeinde Brunnenthal sei unzulässig und widerspreche sämtlichen rechtsstaatlichen Grundsätzen.

Der Beschwerdeführer äussert sich in der Beschwerdeschrift „vorsorglich“ zu den Voraussetzungen einer formellen Enteignung. Die Frage der erforderlichen gesetzlichen Grundlage sei von Amtes wegen abzuklären. Nach seiner Auffassung sei es nicht zulässig, eine Enteignung zugunsten eines Zweckverbandes auf dem Umweg über eine Ergänzung des Zonenreglementes vorzunehmen. Im Übrigen sei die geplante Enteignung des in Frage stehenden Grundstückes weder im überwiegenden öffentlichen Interesse noch sei sie verhältnismässig. Die Beschwerde sei gutzuheissen unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Mit Schreiben vom 31. März 2005 nimmt die Vorinstanz, v.d. Dr. Ulrich Isch, Rechtsanwalt und Notar, 4574 Nennigkofen, zur Beschwerde Stellung und beantragt deren kostenfällige Abweisung.

Die Vertreter des instruierenden Bau- und Justizdepartementes (BJD) führten am 6. Juni 2005 vor Ort einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch.

Mit Verfügung vom 7. Juni 2005 wurde das Verfahren im Einverständnis mit den Parteien sistiert.

Nach diesem Termin wurden die Unterlagen zu der Anzahl Besucher des Schwimmbades für die Jahre 2002 bis 2004 von der Vorinstanz beim BJD eingereicht. Dem Beschwerdeführer wurde die Möglichkeit gegeben, zu den eingereichten Unterlagen Stellung zu nehmen. Davon hat er mit Schreiben vom 29. August 2005 Gebrauch gemacht. Auf die Anträge sowie auf die Rechtsschriften der Parteien und die mündlichen Äusserungen anlässlich der Parteiverhandlung wird im Einzelnen in den nachstehenden Erwägungen näher eingegangen, soweit dies für den Verfahrensausgang von Bedeutung ist. Im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

2.2 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Nach § 9 Abs. 1 PBG ist die Ortsplanung Sache der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und solche, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) – zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit – eine gewisse Zurückhaltung. Dies entspricht der gängigen Bundesgerichtspraxis. Abgesehen davon, dass er nur bei rechtswidrigen und offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Der Regierungsrat ist gemäss § 18 Abs. 2 PBG auch für die Behandlung allfälliger Beschwerden zuständig.

2.3 Legitimation Beschwerdeführer

Die Beschwerde ist form- und fristgerecht erhoben worden. Der Beschwerdeführer ist formell beschwert. Nach § 12 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (VRG; BGS 124.11) ist zur Verwaltungsbeschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Die Voraussetzungen sind erfüllt. Auf die Beschwerde wird eingetreten.

2.4 Recht- und Zweckmässigkeit der OeBA-Zone und der Reglementsänderung?

2.4.1 Der Beschwerdeführer stellt die Zweckmässigkeit der OeBA-Zone in Frage, so bereits schon in seiner Einsprache vom 19. Januar 2005. In der anstehenden Ortsplanungsrevision werde zu überprüfen sein, ob die OeBA-Zone auf dem Grundstück des Beschwerdeführers überhaupt noch zweckmässig sei. Es gehe nicht an, einen 15-jährigen Zonenplan bzw. das dazugehörige Reglement abzuändern, währenddem parallel eine ordentliche Zonenplanrevision durchgeführt werde.

Nach den Ausführungen des Beschwerdeführers soll die auf gemeindeeigenem Land bestehende Minigolfanlage unter Umständen aufgehoben werden. Mit relativ geringem Aufwand könnte seines Erachtens an dieser Stelle ein genügend grosser Parkplatz erstellt werden. Im Weiteren bestehe im südlichen Teil des Schwimmbadanlage ein grosse Landfläche, welche heute als Spielwiese genutzt werde. Diese Fläche sei nicht zwingend ausschliesslich zur Verwendung als Spielwiese notwendig. In diesem Bereich könnten ohne Weiteres die notwendigen Parkplätze erstellt werden. Diese Lösung sei vom Schwimmbadbetreiber selbst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den Ausbau des Schwimmbades im Sommer 2004 vorgeschlagen worden. Aus diesen Gründen gebe es echte Alternativen. Die Enteignung des Beschwerdeführers sei somit absolut unverhältnismässig. Zudem bestehe ein formelles Angebot von einem privaten Landeigentümer, direkt nördlich angrenzend an das Schwimmbad die nötige Landfläche zur Errichtung von Parkplätzen zu erwerben.

Die Zweckmässigkeit der OeBA-Zone ist zwingende Voraussetzung der umstrittenen Abtretungspflicht nach § 42 PBG. Über die Zweckmässigkeit der bestehenden OeBA-Zone ist bereits jetzt zu befinden, nicht erst bei der anstehenden Ortsplanungsrevision. Es besteht ein grosses Interesse an einer Entscheidung in dieser Sache zum jetzigen Zeitpunkt, denn der nächste Sommer – und damit verknüpft die „Parkplatzfrage“ – kommt bestimmt.

Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so müssen die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden (Art. 21 Abs. 2 RPG). Die in Frage stehende OeBA-Zone wurde im Jahre 1990 anlässlich der letzten Ortsplanungsrevision vom Regierungsrat genehmigt. Vorliegend müssen seit diesem Zeitpunkt tatsächlich erhebliche Änderungen in den rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnissen vorliegen, welche eine Planänderung notwendig machen. Das Grundstück GB Brunnenenthal Nr. 2 gehört dem Beschwerdeführer. Mit einer Fläche von 67 a 95 m² liegt es in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (rechtskräftiger Zonenplan bewilligt mit RRB Nr. 2298 vom 10. Juli 1990). Die restliche Fläche des Grundstückes liegt in der Reservezone für öffentliche Anlagen und für Gewerbe.

Angesichts des bereits seit 1989 jährlich benutzten Parkplatzes in der OeBA-Zone braucht es gewichtige Argumente, um die bisherige Recht- und Zweckmässigkeit der bestehenden OeBA-Zone für die weitere Zukunft in Frage zu stellen. Selbst wenn es in der Tat echte Alternativen gäbe, würde der Regierungsrat die bereits bestehende OeBA-Zone nur dann in eine Landwirtschaftszone überführen, wenn es sich aufgrund der geänderten Verhältnisse nun neu um eine offensichtlich unzweckmässige oder gar rechtswidrige OeBA-Zone handeln würde. Dem ist aber nicht so. Aus raumplanerischen Gründen ist der Standort des bestehenden Parkplatzes neben der Kantonsstrasse bei weitem der beste. Selbst wenn die Minigolfbahn tatsächlich aufgehoben würde, gäben sich beachtliche Schwierigkeiten betreffend der Erschliessung (Zufahrt, Wegfahrt, aufgrund der Topographie, zuwenig Parkplätze). Und schliesslich wäre ein Parkplatz angrenzend an die Badeanstalt (oder gar auf der Liegewiese!) auf der Anhöhe viel exponierter, was raumplanerisch ebenfalls unerwünscht wäre. Angesichts dieser Erwägungen ist die Beibehaltung der bisherigen OeBA-Zone recht- und zweckmässig. Die Beschwerde ist, soweit sie sich gegen die Recht- und Zweckmässigkeit der OeBA-Zone richtet, abzuweisen.

2.4.2 Die Gemeinde Brunnenenthal hat im Jahre 1990 von der Möglichkeit, die dazumal neu geschaffenen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen der Abtretungspflicht zu unterstellen, keinen Gebrauch gemacht, weil dies – nach den Ausführungen der Vorinstanz – schlicht und einfach vergessen worden sei. Die Gemeinde will nun die OeBA-Zone mit der Änderung des Zonen-

reglements der Abtretungspflicht (§ 34 Abs. 3 i.V.m. § 42 Abs. 1 PBG) unterstellen, weil sich eine gütliche Einigung betreffend der Vertragsmodalitäten unter den Parteien schliesslich als unmöglich erwiesen hat.

Der Beschwerdeführer bringt vor, dass mit der Ergänzung des Zonenreglementes das notwendige formelle Enteignungsverfahren umgangen werde. Die diesbezüglichen Befürchtungen des Beschwerdeführers, dass auf dem Wege der Nutzungsplanung die Grundsätze des formellen Enteignungsrechtes umgangen werden könnten, sind unbegründet. Nach § 229 Abs. 3 des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 4. April 1954 (EG ZGB; BGS 211.1) bleibt für die Enteignung zu Wohnbauzwecken sowie zugunsten der Orts-, Regional- und Landesplanung die Spezialgesetzgebung vorbehalten. Im vorliegenden Fall geht es um die Anpassung des Zonenreglementes. Dies hat im dafür vorgesehenen Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff. PBG zu geschehen. Folglich darf, aufgrund des ausdrücklichen gesetzlichen Vorbehaltes, die in Frage stehende Enteignung im Zusammenhang mit der Ortsplanung nur im vorliegenden Verfahren beurteilt werden (vgl. § 73 PBG). Das Verfahren nach der Verordnung über das Enteignungsverfahren vom 28. Oktober 1954 (BGS 212.435.3) kommt, was die §§ 1 bis 4 anbelangt, nicht zur Anwendung. Die erforderliche gesetzliche Grundlage ist in § 34 Abs. 3 i.V.m. § 42 PBG vorhanden. Vorliegend verhält es sich so, dass der Regierungsrat gleichzeitig über die Abtretungspflicht nach § 42 Abs. 1 i.V.m. 34 Abs. 3 PBG als solche (also den Enteignungstitel) und den Umfang und die Rahmenbedingungen des konkreten Enteignungsanspruchs nach § 42 Abs. 2 PBG zu befinden hat.

Nach den voranstehenden Ausführungen kann die Unterstellung des Landes der OeBA-Zone unter die Abtretungspflicht nicht begründet bestritten werden: Das mit Bau und Betrieb des Schwimmbades verfolgte öffentliche Interesse kann, weil das entsprechende Land nicht der Gemeinde gehört, nur durchgesetzt werden, wenn ein Enteignungstitel besteht. Recht- und Zweckmässigkeit der OeBA-Zone sind gegeben. Die Ergänzung von § 19 ZR ist zu genehmigen. Es bleiben Umfang und Rahmenbedingungen des Enteignungsanspruches gemäss §§ 34 Abs. 3 i.V.m. 42 Abs. 2 PBG zu prüfen.

2.5 Enteignung zugunsten eines Zweckverbandes unzulässig?

Der Beschwerdeführer rügt ausserdem, dass es nicht zulässig sei, eine Enteignung zugunsten eines Zweckverbandes auf dem Umweg über eine Ergänzung des Zonenreglementes vorzunehmen. Im Ergebnis stellt er somit die Zuständigkeit des potentiellen Enteigners, der Einwohnergemeinde Brunnenhal in Frage.

Im PBG in der Fassung vom 3. Dezember 1978 wurde in den §§ 52 bis 55 aPBG die Aufgaben und die Kompetenzen der Regionalplanungs-Zweckverbände festgehalten. Damals verfügten diese Organisationen noch über die Planungshoheit. Sie waren berechtigt, regionale Nutzungspläne in Form von Zonen- und Erschliessungsplänen zu erlassen. Das Verfahren lehnte sich an die Bestimmungen über die Nutzungspläne der Einwohnergemeinden mit gewissen Besonderheiten an (§ 54 Absätze 1 und 2 aPBG). Diese Bestimmungen wurden aufgehoben mit den Änderungen des PBG vom 17. Mai 1992, welche am 1. Juli 1992 in Kraft getreten sind. Da der Enteignungsanspruch an die OeBA-Zone gekoppelt ist, für welche die Planungshoheit bei der Gemeinde liegt, kann – zumal § 229 Abs. 3 EG ZGB für die Enteignung zugunsten der Orts-, Regional- und Landesplanung die Spezialgesetzgebung, also das PBG vorbehält – nur die Gemeinde enteignen. Im Hinblick darauf, dass der Gemeinde dieses aus der OeBA-Zone fliessende Recht sogar für eine rein kommunale

Anlage zusteht, dürfte eine Enteignung zugunsten regionaler Interessen erst recht nicht zu bestreiten sein. Die Vorinstanz kann – bei Gutheissung des Enteignungsanspruches – dann im Innenverhältnis mit dem Zweckverband Schwimmbad Region Messen alles Weitere regeln. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

2.6 Sind die Voraussetzungen für eine Enteignung erfüllt?

Wie erwähnt, prüft der Regierungsrat das Vorliegen des Enteignungsrechts mit voller Kognition. Nach Art. 36 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV/SR 101) bedarf eine Enteignung einer genügenden gesetzlichen Grundlage, eines überwiegenden öffentlichen Interesses und eines verhältnismässigen Eingriffes. Das Vorliegen des überwiegenden öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit muss anhand eines konkreten, bewilligungsfähigen Projektes dargetan werden. Erst bei Vorliegen des konkreten Projektes kann der Regierungsrat beurteilen, wieviel Land, in welcher Form und allenfalls für welchen Zeitraum von der Gemeinde benötigt wird, um ihre öffentliche Aufgabe wahrzunehmen.

2.6.1 Die gesetzliche Grundlage für eine Enteignung ergibt sich, wie bereits erwähnt, aus § 34 Abs. 3 i.V.m. § 42 PBG. Im Zonenplan können Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen der Abtretungspflicht im Sinne von § 42 PBG unterstellt werden (§ 34 Abs. 3 PBG). Danach haben die Grundeigentümer gegen volle Entschädigung das für öffentliche Anlagen bestimmte Land an das Gemeinwesen abzutreten (§ 42 Abs. 1 PBG). Diese Voraussetzungen sind mit der vorliegenden Genehmigung der Reglementsänderung erfüllt. Bei Streitigkeiten über die Abtretungspflicht nach § 42 Abs. 2 PBG entscheidet der Regierungsrat über die Feststellung des Enteignungsrechts. Die Zuständigkeit des Regierungsrates und eine genügende gesetzliche Grundlage sind somit gegeben.

2.6.2 Ebenso liegt ein konkretes Projekt vor, mehr, seit 1989 wird der “Badiparkplatz” in der OeBA-Zone jeden Sommer für Personal und Badegäste benutzt. Der grundsätzliche Bedarf nach einem Parkplatz ist seit rund 15 Jahren belegt und wird auch von keiner Partei in Frage gestellt.

2.6.3 Der Beschwerdeführer bestreitet unter anderem sowohl das Vorliegen des öffentlichen Interesses als auch der Verhältnismässigkeit.

In der Beschwerdebegründung vom 9. März 2005 wird angeführt, dass nicht das volle Eigentum verlangt werden darf, wenn zur Verwirklichung des zu erreichenden Zweckes der zwangsweise Erwerb einer Dienstbarkeit genügen würde. Der in Frage stehende Parkplatz werde nur vom 15. Mai bis 15. September jeden Jahres benötigt. Das öffentliche Interesse an der Nutzung des Grundstückes als Parkplätze für das Schwimmbad bestehe folglich höchstens während der Dauer von vier Monaten jährlich. Ausserdem werde eine weitaus grössere Fläche enteignet, als bis heute für die Parkplätze des Schwimmbades benötigt werde. Ausserdem sei festzuhalten, dass das von der Gemeinde beanspruchte Areal seit jeher von der öffentlichen und privaten Hand und vom Beschwerdeführer gemeinsam genutzt worden seien. Die geplante Enteignung sei aus diesen Gründen völlig unverhältnismässig.

Der Betrieb der Badeanstalt dauert in der Regel jährlich vom 15. Mai bis 15. September. Bei der Erteilung des Enteignungsrechts darf nur in dem Umfange enteignet werden, wie es für die Zweck-erfüllung der öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Bauten notwendig ist. Dies gilt in räumlicher als auch in zeitlicher Hinsicht.

2.6.4 Zuerst gilt es das Vorliegen eines Enteignungsanspruches in zeitlicher Hinsicht zu prüfen:

Die Vorinstanz benötigt das in Frage stehende Grundstück zur Erreichung des angestrebten Zwecks zweifellos jedes Jahr nur in den Monaten Mai bis und mit September. Somit fällt eine formelle Enteignung im Sinne des Landerwerbs von vorneherein ausser Betracht. Anlässlich des Augenscheines und der Parteiverhandlung wurde den Parteien vom zuständigen Juristen des BJD deshalb die Frage gestellt, ob es denn auch denkbar wäre, auf dem Grundstück (zwangsweise) eine Dienstbarkeit, ein Baurecht oder dgl. zu begründen anstelle des vollständigen Eigentumsübergangs. Die Vorinstanz würde dieses Vorgehen im Sinne eines Kompromisses begrüessen. Der Rechtsanwalt des Beschwerdeführers und der Beschwerdeführer selbst führten aus, dass eine solche Lösung denkbar wäre. Allerdings koppelten sie eine solche Vorgehensweise an die Bedingung, dass im Falle der Wiedereröffnung des Restaurantes der „Badiparkplatz“ weiterhin als Parkplatz für die Besucher des Restaurantes zur Verfügung stünde. Das erwähnte, aber nicht mehr betriebene (früher bewilligte) Restaurant steht im Eigentum des Beschwerdeführers (GB Messen Nr. 300) auf der anderen Strassen- seite vom „Badiparkplatz“. Für den Beschwerdeführer gilt als Punkt von zentraler Wichtigkeit ebenfalls das Einhalten von Ruhe, Ordnung und Sauberkeit auf dem Parkplatz.

Betreiber des Schwimmbades ist der öffentlich-rechtliche Zweckverband Schwimmbad Region Messen. Es ist offenkundig, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse an einem Badiparkplatz und an einer klaren, langfristigen und dinglichen Regelung besteht. Das Vorliegen des öffentlichen Interesses ist klarerweise für die jeweilige Dauer der Badesaison zu bejahen. Um der Einwohnergemeinde Brunnenthal bzw. dem jeweiligen Betreiber des Schwimmbades einen gewissen Handlungsspielraum zu bewahren, rechtfertigt es sich, das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses für den Zeitraum von Anfangs Mai bis Ende September jährlich, für insgesamt 5 Monate pro Jahr zu bejahen. So kann der jeweilige Betreiber des Schwimmbades je nach Wetterlage und je nachdem, wie die Wochenenden datumsmäßig liegen, die Eröffnung bzw. die Schliessung des Badebetriebes mit einer gewissen Flexibilität (auch kurzfristig) planen.

Sowohl die allfällige Eröffnung des Restaurantes des Beschwerdeführers als auch die Frage, ob die OeBA-Zone überhaupt der Nutzung des Restaurantes dienen dürfe, sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens, sondern sind zum gegebenen Zeitpunkt im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Aber selbst wenn die Restaurantparkplätze auf der OeBA-Zone bewilligt würden, sprechen die diesbezüglichen privaten Interessen des Beschwerdeführers nicht dagegen, für die Dauer von jeweils 5 Monaten ein öffentliches Interesse im obigen Sinn zu bejahen. Führt er selbst aus, dass eine Doppelnutzung (Badiparkplätze und Restaurantparkplätze) möglich wäre, also seine Interessen dadurch nicht beeinträchtigt würden.

Die entsprechenden Vorbringen des Beschwerdeführers gegen die Enteignung des vollen Eigentums werden insofern gutgeheissen, als das öffentliche Interesse als auch die Verhältnismässigkeit eines Enteignungsanspruches nur für die Dauer von 5 Monaten zu bejahen ist.

2.6.5 Es bleibt zu prüfen, in welchem räumlichen Umfang die zwangsweise Errichtung einer Dienstbarkeit einem erheblichen öffentlichen Interesse entspricht und als verhältnismässig gilt.

Der Beschwerdeführer bringt vor, dass nicht die angebehrte Fläche von insgesamt 6000 m², sondern lediglich die bekieste Fläche von 4000 m² für den Parkplatz notwendig sei, um den Badebetrieb zu gewährleisten.

Die Vorinstanz hält dem entgegen, dass die gesamte Fläche von 6000 m² zwingend notwendig sei, um auch an diversen Spitzentagen über genügend Parkplätze zu verfügen. Dies ergebe sich auch aus den seinerzeit mit dem Beschwerdeführer abgeschlossenen Verträgen, die von jenem unterzeichnet worden seien (Dienstbarkeitsvertrag über 4000 m² und Mietvertrag über die restlichen 2000 m²). In den Akten findet sich ein Vertrag über die Errichtung einer unselbständigen Baurechtsdienstbarkeit vom 1. September 1994. Baurechtsgeber war unter anderem der heutige Beschwerdeführer, Baurechtsnehmerin war die Genossenschaft Schwimmbad Messen, 3254 Messen. Jener Baurechtsdienstbarkeitsvertrag wurde auf die Dauer von 50 Jahren (bis 2044), für die (bekieste) Fläche von 4000 m² und bezogen auf die Person der Baurechtsnehmerin (unselbständig) abgeschlossen. Nach dem Konkurs dieser Genossenschaft (Untergang der Dienstbarkeit) wurde das Areal während weiteren sechs Jahren ohne förmliche Vertragsgrundlage im Einvernehmen mit dem Beschwerdeführer als Grundeigentümer weitergenutzt. Ebenfalls aus dem Jahre 1994 datiert ein Mietvertrag über die Restfläche von 2000 m² (unbekiest), welcher für die Dauer von zehn Jahren abgeschlossen und im Grundbuch eingetragen worden ist.

Die Vorinstanz hat verschiedene Fotografien zu den Akten gegeben, auf denen ersichtlich ist, dass nicht nur auf der bekieste Fläche von 4000 m² parkiert wird, sondern an Tagen mit hoher Besuchszahl die angrenzende Fläche von 2000 m² ebenfalls benötigt wird.

Gleichzeitig mit der Sistierung des Verfahrens (am 7. Juni 2005) wurde die Vorinstanz dazu eingeladen, schriftlich über die Besucherzahlen des Schwimmbades Messen während den letzten Jahren Auskunft zu geben. Am 24. Juni 2005 hat die Vorinstanz diese Unterlagen eingereicht, welche dem Beschwerdeführer mit Verfügung vom 25. Juli 2005 gleichzeitig mit der Aufhebung der Verfahrenssistierung zur Kenntnis gebracht worden sind. Innert der verlängerten Frist hat der Beschwerdeführer zu den Unterlagen mit Schreiben vom 29. August 2005 Stellung genommen. Darin hält er fest, dass Sinn und Zweck der einverlangten Besucherzahlen war, den Parkplatzbedarf zu berechnen. Die eingereichten Unterlagen würden diesen Anforderungen nicht genügen. Einerseits seien sämtliche Seiten in der Weise abgedeckt, dass nur die Spalte „Anzahl Besucher pro Tag“ ersichtlich seien. Die Vorinstanz solle doch sämtliche Zahlen offenlegen. Im Weiteren sei nicht ersichtlich, welche Besucher mit dem Fahrrad, welche zu Fuss kommen würden. Mit der bewussten Unterscheidung der Aufteilung von Kindern und Erwachsenen bezüglich der Eintritte werde zweifellos ein überhöhter Bedarf an Parkplätzen vorgetäuscht. Im Weiteren sei zu berücksichtigen, dass die Parkplätze im Verlaufe des Tages mehrfach benutzt würden. Diverse Besucher bleiben nur am Morgen, nur über Mittag oder nur am Nachmittag oder am Abend. Eine weitere Vergrösserung der Parkplätze entspreche weder dem objektiven Bedarf noch sei dies rechtlich begründbar. Es könne nicht angehen, dass von der öffentlichen Hand Land beansprucht werde, welches (seit jeher und ausschliesslich) privat genutzt werde, sei es für Obstbaumanlagen, Privatparkplätze oder Abstellplätze für Abfallcontainer. Es sei auf die persönlichen Bedürfnisse des Beschwerdeführers Rücksicht zu nehmen.

Die übrigen Spalten der Erhebung sind vom zuständigen Juristen des instruierenden BJD und ohne Wissen der Vorinstanz abgedeckt worden. Die übrigen Spalten „Eintritt CHF“, „Minigolf CHF“, „Spiele, Kästli CHF“ und „Total CHF“ haben mit der Berechnung der erforderlichen Parkplätze nichts zu tun und werden beim Entscheid auch nicht berücksichtigt. Daraus sind jeweils nur die Tageseinnahmen pro betreffende Spalte und das Total der Einnahmen ersichtlich.

Im Weiteren ist festzuhalten, dass der Betreiber des Schwimmbades aufgrund keiner gesetzlichen Vorschrift dazu angehalten werden kann, eine Statistik zu führen, welche auch den strengen Anfor-

derungen des Beschwerdeführers genügt. An dieser Stelle darf zusätzlich mit Deutlichkeit darauf hingewiesen werden, dass die ausgeschiedene OeBA-Zone bereits seit Jahren der privaten Nutzung durch den Beschwerdeführer entzogen ist, insofern es sich um baubewilligungspflichtige Bauten oder Anlagen handelt. Nur öffentliche oder öffentlichen Zwecken dienende Bauten dürfen in der OeBA-Zone erstellt werden. Dies scheint der Beschwerdeführer bezüglich der auch für ihn schon lange geltenden und zulässigen Nutzung zu verkennen.

Aus den eingereichten Unterlagen für die Jahre 2001, 2002, 2003 und 2004 ergibt sich folgendes Bild: Der Monat September ist der besucherschwächste Monat und für die Ermittlung der Anzahl Parkplätze nicht relevant. Je nach Spätsommer ergeben sich Besucherzahlen von höchstens rund 100, 110 Besuchern.

Im Mai gibt es schon grössere Unterschiede, was den Besucherstrom anbelangt: Die Spanne reicht von keinem Eintritt bis zu 410 (Mai 2004), 307 (Mai 2003), 135 (Mai 2002) und 735, 524 und 382 Eintritte (Mai 2001).

Im Monat Juni waren z.B. folgende Höchstbesucherzahlen ersichtlich: 750, 711 und 577 Eintritte im Jahr 2004; 1239, 1137 und 1078 nebst neun anderen Tagen mit mehr als 700 Besuchern im Jahr 2003; 1335, 1157 und 1021 im Jahr 2002; 720, 678 und 500 im Jahr 2001.

Monat Juli: 1017, 831 und 770 Eintritte im Jahr 2004; 807, 782 und 763 Eintritte (2003); 812, 715 und 681 Eintritte (2002); 913, 829 und 875 Eintritte (2001).

Im Monat August schliesslich gab es folgende Höchstbesucherzahlen: 1203, 1091 und 782 (Jahr 2004); 1213, 1156 und 1024 (2003); 781, 403 und 302 (2002); 1112, 1012, 841 und 751 (2001).

Es ist unbestritten, dass an einer geordneten Verkehrs- bzw. Parkplatzsituation ein erhebliches öffentliches Interesse besteht. Für den geregelten Betrieb eines Schwimmbades ist ein genügend grosser Parkplatz, insbesondere für die Spitzentage des jeweiligen Sommers, von existentieller Bedeutung. Ebenfalls besteht ein grosses öffentliches regionales Interesse an der Erhaltung des Schwimmbades Messen, welches ohne die erwähnten Spitzentage mit den entsprechenden Einnahmen (Eintritte, Konsumation, Kästlivermietung etc.) mittelfristig wohl kaum weiterbestehen könnte. Aus dieser Betrachtungsweise müssen auch an Spitzenbesuchertagen genügend Parkplatzmöglichkeiten vorhanden sind, damit die Badegäste auf dem angrenzenden landwirtschaftlichen (und unbefestigten) Boden nicht „wildparkieren“. Aus der Sicht der Verkehrssicherheit ginge es ebenfalls nicht an, dass an gewissen Tagen, an welchen mehr Parkplätze als auf der heute bekiesten Fläche (4000 m²) benötigt werden, entlang oder auf der Kantonsstrasse parkiert würde.

Für die Ermittlung des Parkplatzbedarfes ist § 42 KBV anwendbar. Zu Bauten und baulichen Anlagen sind die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen. Wo die Gemeinde keine kommunale Regelungen getroffen haben, kommen die im Anhang IV zur KBV angeführten Richtwerte für die Ermittlung der notwendigen Abstellplätze zur Anwendung. Gibt es im Anhang IV keine Richtwerte, wie dies bei einem Freibad der Fall ist, kommen ergänzend die entsprechenden Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) zur Anwendung.

Vorliegend kommt unter anderem die Norm SN 640 290 (Grenzbedarf, reduzierter Bedarf, Angebot) zur Anwendung. Danach beträgt der Parkplatzbedarf bei Freibädern ein Parkplatz pro 3 bis

6 Besucher (Ziff. 5: Sportanlagen, b. Schwimmbäder). Vorliegend wäre es vertretbar, einen Parkplatz auf 3 Besucher als notwendig zu erachten. Aufgrund der örtlichen Lage ergeben sich keine Hinweise darauf, dass der Personenwagenverkehr wenigstens teilweise durch den öffentlichen Verkehr aufgefangen werden könnte. Sogar wenn aufgrund von Fussgängern und Zweiradfahrern, welche das Freibad besuchen, und aufgrund der Mehrfachnutzung ein reduzierter Bedarf von einem Parkplatz auf 4 Besucher zur Anwendung käme, ergäbe dies, umgerechnet auf die Tage mit sehr hohem Besucheraufkommen, bei 1000 Eintritten 250 Parkplätzen, bei 1100 Eintritten 275 Parkplätze und bei 1200 Besuchern dann 300 notwendige Parkplätze. Beim Faktor 5 Besucher/1 Parkplatz ergäben sich rund 240 Parkplätze auf 1200 Besucher. Die Frage, wie viele Besucher auf einen Parkplatz anzurechnen sind, kann indessen aufgrund der folgenden Ausführungen offen gelassen werden.

Zieht man die Norm SN 640 291 (Geometrie) bei, ergibt sich bei einem senkrecht parkierten Fahrzeug ein Raumbedarf von 2,5 Metern Breite und 5 Metern Länge. Mit einer optimalen Aufteilung der Fläche des bekiesten Grundstückes (4000 m²) und unter der zusätzlichen Voraussetzung, dass diese Fläche geteert und markiert wäre und keine Hochstamm-bäume vorhanden wären, würde dies die Anzahl von rund 180 Parkplätzen ergeben. Die zusätzliche Fläche mit rund 2000 m² würde nach dieser Einteilung Platz bieten für rund 100 Parkplätze. Dies ergäbe ein Parkplatztotal von rund 280 Parkplätzen. Im vorliegenden Fall wird die tatsächliche Anzahl der Parkplätze jedoch deutlich geringer sein, ist doch der bekieste Platz nicht markiert. Erfahrungsgemäss wird so zum Parkieren mehr Platz beansprucht.

Für die jeweilige Nutzung müssen die erforderlichen Parkplätze vorhanden sein. Zu der jeweiligen Nutzung gehören insbesondere bei einem Freibad ebenfalls die erwähnten Tage mit dem höchsten Besucheraufkommen. Dass die zwangsweise Errichtung einer Dienstbarkeit auf die angebehrte grösere Fläche (4000 m² und die 2000 m²) weder objektiv noch rechtlich begründbar ist, trifft nicht zu. Der Beschwerdeführer selbst hat über die zusätzliche Fläche von 2000 m² mit dem seinerzeitigen Betreiber des Schwimmbades 1994 einen Mietvertrag abgeschlossen. Wenn er nun vorbringt, dass dies gar keinem Bedürfnis entspricht, mutet das mehr als seltsam an. Auch die Tatsache, dass der Beschwerdeführer am 1. September 1994 noch Hand bot zu einer unselbständigen Bau-rechtsdienstbarkeit von 50 Jahren Dauer, die infolge Konkurses der Genossenschaft Schwimmbad Messen vor dem 1. September 2044 erloschen ist, steht der zwangsweisen Errichtung einer Dienstbarkeit nicht im Weg. Berücksichtigt man zudem die eigenen privaten Interessen des Beschwerdeführers (Doppelnutzung Badiparkplätze und Restaurantparkplätze), so sollte ein genügend grosser Parkplatz doch auch und vor allem in seinem eigenen Interesse liegen. Angesichts der aktuellen Ausgangslage, dass heute keine raumplanerische Grundordnung gilt, welche für den Beschwerdeführer die Berechtigung zum Bauen auf dem fraglichen Grundstück einschliesst, darf abschliessend nur noch eine Schlussfolgerung gezogen werden: Die zwangsweise Errichtung einer Dienstbarkeit auf den 6000 m² Land für die Dauer von jeweils 5 Monaten pro Jahr (anfangs Mai bis Ende September) liegt im überwiegenden öffentlichen Interesse und ist verhältnismässig.

2.7 Zwangsweise Errichtung einer unselbständigen Dienstbarkeit

Die Dienstbarkeiten können nach der Art der Bestimmung des Berechtigten in Grunddienstbarkeiten und Personaldienstbarkeiten eingeteilt werden. Die Grunddienstbarkeiten stehen dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstückes zu (Art. 730 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 [SR 210; ZGB}). Die Personaldienstbarkeiten hingegen stehen einer bestimmten Person zu (Art. 781 ZGB). Zur zweiten Gruppe gehören auch die sogenannten irregulären

Personaldienstbarkeiten. Diese persönlichen Dienstbarkeiten stehen regelmässig einer bestimmten natürlichen (oder juristischen) Person zu, sind an diese Person gekettet und richten sich in ihrem Inhalt nach deren Bedürfnissen. Vorliegend macht es Sinn, zu Gunsten der Einwohnergemeinde Brunnenenthal und zulasten des Grundstücks GB Brunnenenthal Nr. 2, im Eigentum des Beschwerdeführers stehend, zwangsweise eine Baurechtsdienstbarkeit zu errichten mit folgendem Inhalt:

- Die Baurechtsdienstbarkeit zulasten von GB Brunnenenthal Nr. 2 besteht im Bereich der bekiesten Fläche (4000 m²), wie sie auf dem seinerzeit beigelegten Situationsplan bei der Errichtung der unselbständigen Baurechtsdienstbarkeit vom 1. September 1994 mit der Genossenschaft Schwimmbad Messen dargestellt worden ist (rot eingezeichnet).
- Die Baurechtsdienstbarkeit zulasten von GB Brunnenenthal Nr. 2 besteht ebenfalls auf dem grün eingezeichneten Bereich des oben erwähnten seinerzeit beigelegten Situationsplanes (2000 m²).
- Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, in diesen Bereichen einen Parkplatz für ihre Schwimm- und Sportanlage zu errichten und beizubehalten.
- Die Baurechtsdienstbarkeit wird als irreguläre Personaldienstbarkeit erklärt. Die Einwohnergemeinde Brunnenenthal kann die Baurechtsdienstbarkeit übertragen oder veräussern, soweit dies der Zweck der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zulässt. Sie kann unter den gleichen Voraussetzungen ebenfalls Dritte obligatorisch zur Nutzung des Grundstücks berechtigen. Insbesondere gilt dies im Verhältnis zum Zweckverband Schwimmbad Region Messen.
- Die Baurechtsdienstbarkeit besteht für die Dauer von 50 Jahren, gerechnet ab Rechtskraft dieses Entscheides.

Die Amtschreiberei Region Solothurn wird darum ersucht, den entsprechenden Eintrag zum gegebenen Zeitpunkt auf dem Grundbuchblatt GB Brunnenenthal Nr. 2 vorzunehmen. Nach § 13 der Verordnung über das Enteignungsverfahren hat der Enteigner alle Gebühren und Auslagen (wie für Bewilligung der Enteignung, Aufbewahrung und Auszahlung der Entschädigungen, Grundbucheintragungen) zu tragen. Die entsprechenden Gebühren der Amtschreiberei Region Solothurn sind folglich von der Einwohnergemeinde Brunnenenthal zu bezahlen.

Können sich die Parteien im weiteren Verfahrensverlauf über die Entschädigung nicht einigen, ist die Entschädigung von der Kantonalen Schätzungskommission festzulegen (§ 43 Abs. 1 PBG). Dies ist, um die diesbezüglichen vorhandenen Unsicherheiten der Parteien zu beseitigen, auch möglich, wenn gegen die zwangsweise Errichtung der Dienstbarkeit beim Kantonalen Verwaltungsgericht keine Beschwerde erhoben würde.

Abschliessend wird festgestellt, dass die Vorinstanz, die Einwohnergemeinde Brunnenenthal, den Anspruch auf die Enteignung im dargelegten räumlichen und zeitlichen Umfang hat.

2.8 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Trotz des Verfahrensausgangs wird der Beschwerdeführer nur teilweise kostenpflichtig. Die Beschwerde ist, was die Vorbringen gegen die Recht- und Zweckmässigkeit der OeBA-Zone und die

Reglementsänderung anbelangt, abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat die Verfahrenskosten, was die Nutzungsplanung im Sinne von §§ 15 ff. PBG betrifft, zu tragen (§ 101 der Zivilprozessordnung vom 11. September 1966, ZPO/ BGS 221.1). Diesbezüglich wird ihm, angesichts des Verfahrensausganges, keine Parteientschädigung ausgerichtet. Die Verfahrenskosten betragen Fr. 1'500.-- und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 800.-- verrechnet.

Nach § 11 der Verordnung über das Enteignungsverfahren werden die Kosten des Einigungs- und Schätzungsverfahrens vom Enteigner getragen. Dies hat vorliegend zur Folge, dass unabhängig vom Verfahrensausgang die Einwohnergemeinde Brunnenenthal die Verfahrenskosten zu tragen hat, welche durch das Enteignungsverfahren entstanden sind. Diese Kosten belaufen sich auf Fr. 1'500.-- . Ausserdem hat der Enteigner dem Enteigneten eine Parteientschädigung auszurichten. Nach § 181 des Gebührentarifs vom 24. Oktober 1979 (GT/BGS 615.11) setzt die Beschwerdeinstanz im Verwaltungsbeschwerdeverfahren die Parteientschädigung nach dem Umfang der Bemühungen, der Wichtigkeit und Schwierigkeit der Sache und den Vermögensverhältnissen der Parteien in einer Pauschalsumme fest. Der Regierungsrat erachtet eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1'000.-- als angemessen.

3. Beschluss

- 3.1 Es wird festgestellt, dass die OeBA-Zone recht- und zweckmässig ist.
- 3.2 Die Ergänzung des Zonenreglements (§ 19 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) der Einwohnergemeinde Brunnenenthal ist recht- und zweckmässig und wird genehmigt.
- 3.3 Es wird festgestellt, dass die Einwohnergemeinde Brunnenenthal einen Enteignungsanspruch in der Form einer irregulären dauernden Baurechtsdienstbarkeit hat.
- 3.4 Die Amtschreiberei Region Solothurn wird beauftragt, zum gegebenen Zeitpunkt im Grundbuch zulasten GB Brunnenenthal Nr. 2 eine Baurechtsdienstbarkeit, wie in den Erwägungen 2.7 ausgeführt, einzutragen.
- 3.5 Die entsprechenden Gebühren der Amtschreiberei Region Solothurn sind von der Einwohnergemeinde Brunnenenthal zu bezahlen.
- 3.6 Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit sie nicht gegen die Übertragung des vollen Eigentums gerichtet ist.
- 3.7 Die Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der Reglementsänderung betragen Fr. 1'500.-- und sind vom Beschwerdeführer zu tragen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 800.-- verrechnet. Die restlichen Fr. 700.-- sind innerhalb von 30 Tagen fällig.
- 3.8 Parteientschädigung im Zusammenhang mit der Beschwerde gegen die Reglementsänderung wird keine ausgerichtet.
- 3.9 Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'500.-- im Zusammenhang mit der Feststellung des Enteignungsanspruches sind von der Einwohnergemeinde Brunnenenthal zu tragen.

- 3.10 Die Einwohnergemeinde Brunnenthal hat dem Beschwerdeführer für das Verfahren im Zusammenhang mit der Feststellung des Enteignungsanspruches eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1'000.-- auszurichten.
- 3.11 Alle bisherigen Reglemente, soweit sie der vorliegend genehmigten Ergänzung des Reglementes widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.12 Die Einwohnergemeinde Brunnenthal wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. März 2005 noch drei mit den Genehmigungsvermerken und den Unterschriften der Gemeinde versehene Ergänzungen des Zonenreglements zuzustellen.
- 3.13 Die Einwohnergemeinde Brunnenthal hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 500.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 523.-- zu bezahlen.

K. Konrad Schwaller

Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Brunnenthal, 3307 Brunnenthal

Genehmigungsgebühr:	Fr.	500.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
		<u>Fr. 523.--</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Brunnenthal, 3307 Brunnenthal

(v.d. Dr. Ulrich Isch, Rechtsanwalt, Bürenstrasse 104, 4574 Nennigkofen)
(betr. Feststellung des Enteignungsrechts)

Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	<u>1'500.--</u>	(KA 431032/A 80614)
--	-----	-----------------	---------------------

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungsstellung durch Staatskanzlei

Kostenrechnung Dr. Markus Zingg, Hauptstrasse 109, 3254 Messen,

(v.d. Dr. Niklaus Studer, Rechtsanwalt, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen)

Kostenvorschuss:	Fr. 800.--	(Fr. 800.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten inkl. Ent-		KA 431032/A 80614 umbuchen)
scheidgebühr:	Fr. 1'500.--	
Restbetrag:	<u>Fr. 700.--</u>	(KA 431032/A 80614)
Zahlungsart:	Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen	
	Rechnungsstellung durch Staatskanzlei	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2005/12)

Bau- und Justizdepartement tw

Bau- und Justizdepartement, Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (2), mit 1 gen. Ergänzung Zonenreglement (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amt für Finanzen, zum Umbuchen (2)

Amtschreiberei Region Solothurn, Grundbuchamt

Amtschreiberei Region Solothurn, mit 1 gen. Ergänzung Zonenreglement (später)

Sekretariat der Katasterschätzung

Kantonale Finanzkontrolle

Dr. Ulrich Isch, Rechtsanwalt und Notar, Bürenstrasse 104, 4574 Nennigkofen (**lettre signature**)

Dr. Niklaus Studer, Rechtsanwalt und Notar, Dammstrasse 14, Postfach 1057, 2540 Grenchen (2),
mit Rechnung (**lettre signature**)

Einwohnergemeinde Brunnenthal, 3307 Brunnenthal, mit 1 gen. Ergänzung Zonenreglement (später)
und mit 2 Rechnungen

Baukommission der Einwohnergemeinde Brunnenthal, 3307 Brunnenthal

Zweckverband Schwimmbad Region Messen, z.Hd. Bernhard Jöhr, Mühleacker 65, 4588 Ober-
ramsern (lediglich z.K.)

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Brunnenthal: Ge-
nehmigung Ergänzung Zonenreglement (§ 19 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)