

Regierungsratsbeschluss

vom 1. Dezember 2009

Nr. 2009/2195

Amtliche Mitwirkung, Erwerb von Landwirtschaftsland

Haefely Urs, Oltnenstrasse 1, 4614 Hägendorf

1. Ausgangslage und Gesuch

Haefely Urs, Landwirt, Oltnenstrasse 1, 4614 Hägendorf, stellt das Gesuch um Zusicherung der amtlichen Mitwirkung beim Verkauf von Bauland und bei der Reinvestition eines Teils des Verkaufserlöses in den Erwerb von Landwirtschaftsland sowie beim Tausch von Bauland gegen Landwirtschaftsland in Hägendorf, Gunzgen und Kappel.

1.1 Haefely Urs verkauft:

	Fläche m ²	
ab GB Hägendorf Nr. 369	2'536	Fr. 380'400.--
Total Erlös		Fr. 380'400.--
		=====

1.2 Haefely Urs erwirbt:

	Fläche m ²	
GB Hägendorf Nr. 1208	6'066	Fr. 36'396.00
GB Hägendorf Nr. 268	1'489	Fr. 7'700.00
GB Hägendorf Nr. 46	7'647	Fr. 45'882.00
GB Hägendorf Nr. 109	<u>1'551</u>	<u>Fr. 7'500.00</u>
Total Fläche	16'735	
Total Reinvestition		Fr. 97'478.--
		=====

1.3 Haefely Urs vertauscht an Einwohnergemeinde Hägendorf:

	Fläche m ²	
ab GB Hägendorf Nr. 369	5'900	
ab GB Hägendorf Nr. 369	<u>3'003</u>	
Total Fläche (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)		8'903 m ²
		=====

1.4 Haefely Urs erhält von der Einwohnergemeinde Hägendorf:

	Fläche m ²
GB Hägendorf Nr. 34	3'162
GB Hägendorf Nr. 93	2'232
GB Hägendorf Nr. 94	1'118

GB Hägendorf Nr. 126	4'145
GB Hägendorf Nr. 270	15'623
GB Hägendorf Nr. 276	1'492
GB Hägendorf Nr. 277	1'528
GB Hägendorf Nr. 285	1'626
GB Hägendorf Nr. 282	2'299
GB Hägendorf Nr. 283	670
GB Hägendorf Nr. 287	1'161
GB Hägendorf Nr. 290	7'316
GB Hägendorf Nr. 293	5'782
GB Hägendorf Nr. 297	2'625
GB Hägendorf Nr. 301	1'953
GB Hägendorf Nr. 2179	2'129
GB Hägendorf Nr. 496	1'561
GB Hägendorf Nr. 497	2'438
GB Hägendorf Nr. 501	1'843
GB Hägendorf Nr. 504	3'016
GB Gunzgen Nr. 576	7'869
GB Kappel Nr. 128	1'940
GB Kappel Nr. 547	6'288
GB Kappel Nr. 569	1'286
GB Kappel Nr. 884	4'175
GB Kappel Nr. 2114	225
GB Kappel Nr. 2123	973
GB Kappel Nr. 2136	<u>325</u>

Total Fläche (Landwirtschaftszone)

86'800 m2

=====

2. Erwägungen

2.1 Grundlagen

Die Grundsätze für die amtliche Mitwirkung wurden durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 5717 vom 16. Oktober 1979 festgelegt. Danach ist die amtliche Mitwirkung zuzusichern bei Verkaufsgeschäften und Reinvestitionen sowie bei Tauschgeschäften, wenn diese der bestehenden landwirtschaftlichen Existenz eine betriebliche Verbesserung bringen und zu einer Betriebsarrondierung sowie langfristigen Existenzsicherung beitragen.

2.2 Beurteilung

Zur Bereinigung der stark parzellierten Grundeigentumsverhältnisse und zur Abfederung der Auswirkungen des Strassenbaus Entlastung Region Olten auf die Landwirtschaft wurde im Jahre 2005 die Flurgenossenschaft Landumlegung Region Olten, umfassend die Gemeinden Olten, Wangen bei Olten, Rickenbach, Kappel, Hägendorf und Gunzgen, gegründet. Bestandteil der laufenden Güterregulierung bildet nebst Entflechtung und Arrondierung des Grundeigentums die Aussiedlung des Landwirtschaftsbetriebes von Urs Haefely aus dem Dorfkern von Hägendorf. Zur Optimierung der Ausgangslage für

eine zweckmässige Neuzuteilung und zur Sicherung der für die Aussiedlung notwendigen landwirtschaftlichen Nutzfläche erwarb der Gesuchsteller von der Einwohnergemeinde Hägendorf und 4 weiteren Verpächtern einen grossen Teil seiner Pachtparzellen zu Eigentum.

Bei den von Urs Haefely verkauften resp. vertauschten Grundstücken ab GB Hägendorf Nr. 369 gemäss Ziffer 1.1 und 1.3 handelt es sich um unüberbautes Land, welches vollumfänglich in der Bauzone (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) liegt. Die Parzelle wird der zonenkonformen Nutzung zugeführt und damit der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung definitiv entzogen.

Die vom Gesuchsteller erworbenen Parzellen gemäss Ziffer 1.2 und 1.4 liegen alle in der Landwirtschaftszone und im Bewirtschaftungsbereich des Landwirtschaftsbetriebes von Urs Haefely. Sie wurden durch den Käufer bereits bisher in Pacht bewirtschaftet und werden im Rahmen der laufenden Güterregulierung arrondiert.

Mit den vorstehend aufgeführten Verkauf-, Kauf- und Tauschgeschäften kann der Eigenlandanteil des Betriebes Haefely massiv vergrössert und damit die Existenzfähigkeit verbessert und gesichert werden. Insbesondere kann mit dem zur Verfügung stehenden Eigenland das Hofareal der landwirtschaftlichen Aussiedlung arrondiert und den Anforderungen eines modernen Betriebes entsprechend gestaltet werden.

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung können die Kosten für den Erwerb des Landwirtschaftslandes gemäss Ziffer 1.2 zum Betrieb von Urs Haefely unter amtlicher Mitwirkung anerkannt werden. Der Reinvestition eines Teils des Erlöses aus dem Verkauf von Bauland kann daher im Sinne von § 8 des Kantonalen Landwirtschaftsgesetzes (BGS 921.11) bis zum Betrage von 97'478 Franken die amtliche Mitwirkung zugesichert werden.

Ebenso kann dem Tauschwettauf einer Teilparzelle in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gegen die Grundstücke gemäss Ziffer 1.4 die amtliche Mitwirkung zugesichert werden. Das Tauschverhältnis Bauzone zu Landwirtschaftsland ist unter Berücksichtigung der bereits erbrachten und noch zu erbringenden Leistungen der Einwohnergemeinde Hägendorf und des Ertragswertes des Landwirtschaftslandes in einer Vereinbarung zwischen den Tauschpartnern festgelegt worden.

Für eine allfällige Reinvestition des verbleibenden Verkaufserlöses im Betrage von 282'922 Franken in den Erwerb von weiterem Landwirtschaftsland hat Urs Haefely erneut ein Gesuch einzureichen.

3. Handänderungssteuer, Amtschreiberei- und Grundbuchgebühren

3.1 Aufgrund der Zusicherung der amtlichen Mitwirkung durch den vorliegenden Beschluss ist Urs Haefely als Erwerber der Parzellen gemäss Ziffer 1.2 bis zur Höhe des Kaufpreises im Betrage von 97'478 Franken und als Erwerber der Parzellen gemäss Ziffer 1.4 im Rahmen der Tauschverträge von den Handänderungssteuern sowie den Amtschreiberei- und Grundbuchgebühren befreit.

3.2 Da die Bodenverbesserungsverordnung auf den Erwerb von Grundstücken in der Bauzone nicht anwendbar ist, bewirkt die vorliegende Zusicherung für die Erwerber der Teilparzellen ab GB Hägendorf Nr. 369 keine Befreiung von den Handänderungssteuern sowie den Amtschreiberei- und Grundbuchgebühren.

- 3.3 Bereits geleistete Zahlungen (Handänderungssteuern, Amtschreiberei- und Grundbuchgebühren) sind dem Gesuchsteller, Urs Haefely, zurückzuerstatten. Geschuldet bleiben die Auslagen der Amtschreiberei.

4. **Beschluss**

Gestützt auf § 8 des Kantonalen Landwirtschaftsgesetzes vom 4. Dezember 1994 (BGS 921.11)

- 4.1 Für die Reinvestition eines Teils des Erlöses aus dem Verkauf einer Bauparzelle in Hägendorf in den Erwerb der Landwirtschaftsparzellen GB Hägendorf Nr. 1208, 268, 46 und 109 im Halte von 16'735 m² wird Urs Haefely, Hägendorf, bis zum Betrage von 97'478 Franken und für den tauschweisen Erwerb der Parzellen GB Hägendorf Nr. 34, 93, 94, 126, 270, 276, 277, 285, 282, 283, 287, 290, 293, 297, 301, 2179, 496, 497, 501 und 504, GB Gunzgen Nr. 576 sowie GB Kappel Nr. 128, 547, 569, 884, 2114, 2123 und 2136 im Halte von 86'800 m² die amtliche Mitwirkung zugesichert.
- 4.2 Die vorliegende Zusicherung der amtlichen Mitwirkung bezieht sich lediglich auf die Reinvestition eines Teils des Verkaufserlöses bis zum Betrage von 97'478 Franken in den Erwerb von Landwirtschaftsland sowie den tauschweisen Erwerb der Landwirtschaftsparzellen; nicht aber auf den Erwerb der Teil-Parzellen in der Bauzone in Hägendorf.
- 4.3 Über die Besteuerung des Grundstückgewinnes entscheidet die Veranlagungsbehörde.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Verteiler

Volkswirtschaftsdepartement

Amt für Landwirtschaft

Amt für Landwirtschaft (2, ka)

Amt für Finanzen

Kantonale Finanzkontrolle

Kantonales Steueramt, Rechtsdienst, Schanzenmühle, Werkhofstrasse 29c, 4509 Solothurn (2)

Kantonales Steueramt, Abteilung Nebensteuern, Schanzenmühle, Werkhofstrasse 29c, 4509 Solothurn

Veranlagungsbehörde, Grundstückgewinne, Schanzenmühle, Werkhofstrasse 29c, 4509 Solothurn

Veranlagungsbehörde Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten

Zentrale Dienste, Rötistrasse 4, 4501 Solothurn

Solothurnisches Bauernsekretariat, Obere Steingrubenstrasse 55, 4503 Solothurn

Präsidium der Einwohnergemeinde Hägendorf, 4614 Hägendorf

Haefely Urs, Landwirt, Oltnenstrasse 1, 4614 Hägendorf