

Regierungsratsbeschluss

vom 26. Januar 2015

Nr. 2015/107

Gemeinde Dulliken: Vertragliche Landumlegung (VLU) Dulliken Ost, Zusicherung der amtlichen Mitwirkung

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Dulliken ersucht mit Schreiben vom 2. Oktober 2014 um Zusicherung der amtlichen Mitwirkung für eine vertragliche Landumlegung im Gebiet Dulliken Ost.

Gemäss kantonalem Richtplan 2000 und Entwurf des neuen Richtplans ist in der Gemeinde Dulliken eine Güterregulierung zur Arrondierung des Grundeigentums und zur Sanierung der landwirtschaftlichen Infrastruktur (Wegnetz, Drainagen) nötig. In den letzten Jahrzehnten blieben verschiedene Aktivitäten zur Gründung der dafür üblichen Flurgenossenschaft erfolglos.

In Dulliken muss der Hochwasserschutz für Teile des Dorfes verbessert werden. Nach Variantenstudien und mehreren, letztlich erfolglosen Realisierungsversuchen, soll in nächster Zeit der heute eingedolte Mülibach östlich des Dorfes mindestens teilweise offen geführt werden. Dafür ist Landerwerb im Landwirtschaftsgebiet östlich des Dorfes nötig.

Im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision 2006 beauftragte die Einwohnergemeinde Dulliken im Herbst 2008 die Firma Schneider Landschaftsarchitekten BSLA, Olten mit ergänzenden Arbeiten (Landwirtschaftsinventar, Klärung der Zonenzuweisung dreier Höfe im Siedlungsraum, ergänzende Aussagen zum Kiesabbaugelände Hard östlich des Dorfes, Präzisierung des Fruchtfolgeflächenplans). Die landwirtschaftlich relevanten Teile des Auftrages wurden in engem Kontakt mit dem Amt für Landwirtschaft ausgeführt. Das Ergebnis zeigte deutlich, dass den Landwirtschaftsbetrieben im Dorfgebiet Dulliken keine Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden können und dass sich die Nutzungsinteressen östlich des Dorfes stark überschneiden. Bereits damals äusserte der Landwirt Urs Wyss die Absicht, seinen Betrieb in nächster Zeit auszusiedeln. Der Ergänzungsbericht schlug dafür einen Standort östlich des Dorfes vor. Am 12. März 2009 stellte das Amt für Raumplanung fest, dass die ergänzenden Unterlagen nachvollziehbar und gut dargestellt seien, das Vorgehen zur Klärung der Zonenzuweisung von drei Höfen im Dorf ebenfalls nachvollziehbar und korrekt sowie die unveränderten Zonenzuweisungen zweckmässig seien. Es wurde festgelegt, dass die Präzisierung des Aussiedlungsstandortes für den Hof Wyss in einem separaten Verfahren mit den Instrumenten der Güterregulierung zu erfolgen habe und der im Ergänzungsbericht vorgeschlagene Standort dafür kein Präjudiz darstellen dürfe.

Im Jahr 2012 reichte Urs Wyss das Vorprojekt für eine landwirtschaftliche Aussiedlung auf eigenem Land östlich des Dorfes ein. Bei der Vorprüfung zeigten sich schon bald für den Eigentümer allein nicht lösbare Konflikte mit anderen Interessen. Auf Anregung des Amtes für Landwirtschaft beauftragte die Einwohnergemeinde Dulliken daraufhin das solothurnische Bauernsekretariat mit einer einfachen landwirtschaftlichen Planung. Diese ergab nur noch beim Landwirtschaftsbetrieb Wyss Bedarf für eine Aussiedlung. Die parallel dazu in der kantonalen Verwaltung und unter Beizug des Kiesabbaubetriebes durchgeführte Standortevaluation ergab ebenfalls nur einen einzigen zweckmässigen und bewilligungsfähigen Standort. Er liegt am Nordrand der Terrasse östlich des Dorfes nahe einem Waldrand und ist ohne Fahrten durch Wohngebiete

erreichbar. Nur geringe Teile des stark parzellierten Areals befinden sich im Eigentum von Urs Wyss.

2. Erwägungen

2.1 Gemeinde und Bezugsgebiet

Die Gemeinde Dulliken umfasst 603 ha. Davon sind 201 ha Wald und Gehölze, 233 ha Landwirtschaftsflächen, 165 ha Siedlungsflächen und 4 ha unproduktive Flächen.

Das vorgesehene Bezugsgebiet der vertraglichen Landumlegung (VLU) Dulliken Ost umfasst rund 50 ha Landwirtschaftsland (inkl. Wege) mit 70 Parzellen von 30 Eigentümern. Es ist kein Einbezug von Wald vorgesehen. Sofern und soweit zweckmässig, wären im allseitigen Einvernehmen der Betroffenen auch Tauschvereinbarungen über das Bezugsgebiet hinaus möglich. Umgekehrt müssen nicht zwingend alle Parzellen im Bezugsgebiet in die Tauschvereinbarungen einbezogen werden. Das Bezugsgebiet ist also in beschränktem Rahmen flexibel. Die effektiv bearbeiteten Grundstücke und Flächen können darum erst am Schluss des Verfahrens festgestellt werden.

2.2 Ziele

Ziele der freiwilligen vertraglichen Landumlegung Dulliken Ost sind die Verbesserung der Eigentums- und Bewirtschaftungsverhältnisse sowie die Bereinigung der Rechte unter Berücksichtigung der übrigen Interessen im Gebiet. Der Land- und Rechtserwerb für den Hochwasserschutz und den Gewässerraum, für Wegparzellen und zur Realisierung von Elementen des Gesamtplanes soll durch Verlegen des Eigentums der Einwohnergemeinde in die dafür benötigten Flächen erfolgen. Nicht mehr nötige Wegparzellen werden aufgehoben und privat zugeteilt. Durch Arrondierung des Grundeigentums von Urs Wyss am evaluierten Aussiedlungsstandort wird die Aussiedlung des Landwirtschaftsbetriebes ermöglicht. Im Ergebnis soll möglichst jede Parzelle an eine öffentliche Wegparzelle grenzen. Eine über die minimalen Anforderungen der Vermessungsrichtlinien hinausgehende Vermarkung der neuen Grundstücke erfolgt nur auf Verlangen der neuen Eigentümer. Anschliessend wird die amtliche (Zweit-)Vermessung durchgeführt. Baumassnahmen sind in der VLU Dulliken Ost nicht vorgesehen.

2.3 Verfahren

Gestützt auf die überschaubaren Verhältnisse, die Vorgaben der Richt- und der Nutzungsplanung sowie die positiven Stellungnahmen der betroffenen kantonalen Stellen und des Bundesamtes für Landwirtschaft soll eine „vertragliche Landumlegung“ im Sinne von Art. 101 des Bundesgesetzes über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (LwG; SR 910.1) mit Arrondierung des Pachtlandes und Rechtsbereinigung durchgeführt werden. Vorgesehen ist schrittweises Vorgehen. An die Stelle der bei Flurgenossenschaften üblichen öffentlichen Auflage der Akten tritt dabei die schriftliche Zustimmung der jeweils Betroffenen zu den einzelnen Tauschschritten. Die Genehmigung der Akten erfolgt gestützt auf das kantonale Landwirtschaftsgesetz vom 4. Dezember 1994 (LG; BGS 921.11) und die kantonale Verordnung über die Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft (Bodenverbesserungsverordnung) vom 24. August 2004 (BoVO; BGS 923.12) durch den Regierungsrat. Der Regierungsratsbeschluss dient als Grundlage für die Umsetzung und den Eintrag der Ergebnisse unter amtlicher Mitwirkung ins Grundbuch.

Die Einwohnergemeinde will allfällige bauliche Massnahmen zur periodischen Wiederinstandstellung (PWI) bzw. zur Sanierung von Flurwegen und Drainagen losgelöst von der VLU Dulliken Ost zu gegebener Zeit separat angehen. In der VLU Dulliken Ost sind darum keine Baumassnahmen vorgesehen.

2.4 Detailregelungen; Trägerschaft; Orientierung und Rückmeldungen der Grundeigentümer

Als Umsetzungsbestimmungen wurden vom Bauernsekretariat Solothurn im Auftrag der Einwohnergemeinde in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Landwirtschaft „Grundsätze“ für die freiwillige „Vertragliche Landumlegung (VLU) Dulliken Ost“ ausgearbeitet. Trägerin des Verfahrens ist gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 26. Mai 2014 die Einwohnergemeinde Dulliken. Die Grundeigentümer im geplanten Beizugsgebiet wurden am 17. Juni 2014 an einer Versammlung über die Veranlassung, das Vorhaben, das Verfahren und die geschätzten Kosten orientiert. Mit der Einladung wurden ihnen auch die „Grundsätze“ zur Unterschrift und Rücksendung an die Gemeindeverwaltung bis 31. Juli 2014 zugestellt. Sie enthalten auch die Regeln für die Kostenverteilung.

Gestützt auf den hohen Anteil positiver Rückmeldungen und die Lage der entsprechenden Grundstücke sowie auf das Grundeigentum und die öffentlichen Interessen der Einwohnergemeinde im Beizugsgebiet beschloss der Gemeinderat Dulliken am 22. September 2014 das Verfahren durchzuführen und um amtliche Mitwirkung gemäss § 8 LG nachzusuchen.

Am 20. Oktober 2014 hat der Gemeinderat von Dulliken den für die Landzuteilung wichtigen Variantenentscheid zur offenen Linienführung des Mülibaches im Beizugsgebiet getroffen.

2.5 Kostenschätzung und Finanzierung

Zuhanden der Orientierungsversammlung wurden die Kosten für die vertragliche Landumlegung inklusive Mitwirkung des Bauernsekretariates bei den Tauschverhandlungen und die anschliessende amtliche Zweitvermessung aufgrund von Erfahrungswerten auf rund 150'000 Franken geschätzt. Rücksprachen mit dem kantonalen Amt für Geoinformation sowie dem Bundesamt für Landwirtschaft liessen nach Abzug der voraussichtlichen Kantons- und Bundesbeiträge Restkosten von zirka 55'000 Franken erwarten. Der später gefällte Variantenentscheid Hochwasserschutz erhöht die Komplexität der Landumlegung und damit voraussichtlich auch die Kosten etwas. Bei der Submission wird die ergänzte Ausgangslage berücksichtigt. Gestützt auf die Vergabeofferten wird zu gegebener Zeit ein bereinigter Kostenvoranschlag erstellt und mit dem Beitragsgesuch und dem Gesuch um Genehmigung der Arbeitsvergebungen eingereicht.

Der Gemeinderat von Dulliken hat am 26. Mai 2014 für die VLU Dulliken Ost inklusive Vorabklärungen (Kosten zirka 20'000 Franken) einen Bruttokredit von 170'000 Franken beschlossen.

Die nach Abzug der Kantons- und Bundesbeiträge verbleibenden Restkosten werden gemäss den in den Grundsätzen für die VLU Dulliken Ost festgelegten Regeln verteilt.

2.6 Gesamtbeurteilung

Notwendigkeit, Zweckmässigkeit und Ziele der geplanten Landumlegung waren in den kantons-internen Beurteilungen und bei entsprechenden Kontakten des Amtes für Landwirtschaft mit dem Amt für Geoinformation (AGI), dem Amt für Raumplanung (ARP) und dem Amt für Umwelt (AfU) unbestritten. Das Amt für Geoinformation will die amtliche Zweitvermessung nach der VLU Dulliken Ost seinerseits mit einem Beitrag unterstützen. Die kantonale Unterstützung vorausgesetzt, ist das Bundesamt für Landwirtschaft bereit, an das Vorhaben den üblichen Bundesbeitrag zu gewähren. Das Vorhaben ist geeignet, die bestehenden Nutzungskonflikte zur allgemeinen Zufriedenheit zu lösen. Das Amt für Landwirtschaft beurteilt das Vorhaben als zweck- und verhältnismässig und beantragt die amtliche Mitwirkung gemäss § 8 LG zuzusichern.

2.7 Anmerkungen im Grundbuch

Damit die noch zu bestimmende Projektleitung während den Tauschverhandlungen rechtzeitig über private Grundbuchgeschäfte orientiert wird, sind bei allen Grundstücken im Bezugsgebiet die Anmerkungen „Landumlegung Dulliken Ost RRB Nr. 2015/107“ und „Verfügungsbeschränkung § 59 BoVO“ nötig. Die weiteren Anmerkungen (Zweckentfremdungsverbot, Zerstückelungsverbot, Bewirtschaftungspflicht und Rückerstattungspflicht) werden erst mit der Genehmigung der vertraglichen Landumlegung verfügt und auf den neuen Grundstücken eingetragen.

3. **Beschluss**

Gestützt auf § 8 ff. des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes vom 4. Dezember 1994 (LG; BGS 921.11) und die Verordnung über die Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft vom 24. August 2004 (BoVO; BGS 923.12):

- 3.1 Für die Durchführung der vertraglichen Landumlegung Dulliken Ost wird die amtliche Mitwirkung zugesichert.
- 3.2 Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, die projekt- und sachgemässe Ausführung des Vorhabens zu überwachen und der Amtschreiberei nach Genehmigung der Arbeitsvergebung die Adresse der beauftragten Projektleitung (Geometer) bekannt zu geben.
- 3.3 Für Arbeitsvergebungen gelten das Gesetz über öffentliche Beschaffungen (Submissionsgesetz; BGS 721.54) und die Verordnung über öffentliche Beschaffungen (Submissionsverordnung; BGS 721.55). Die Arbeitsvergebungen sind zusammen mit dem darauf basierenden Kostenvoranschlag und dem Beitragsgesuch zu gegebener Zeit zur Genehmigung einzureichen.
- 3.4 Mit den Arbeiten der Landumlegung darf erst aufgrund einer Bewilligung des Amtes für Landwirtschaft begonnen werden.
- 3.5 Der Neuzuteilungsentwurf und die Pachtlandarrondierung als Ergebnis aller Tauschvereinbarungen sind dem Amt für Landwirtschaft zur Genehmigung vorzulegen. Allfälliges etappenweises Vorgehen zur Fixierung von Zwischenergebnissen ist mit dem Amt für Landwirtschaft abzusprechen.
- 3.6 Die Vermarkung der neuen Grundstücke hat nach den Vermessungsvorschriften zu erfolgen.
- 3.7 Nach der Vermarkung ist im Bezugsgebiet die amtliche (Zweit-)Vermessung durchzuführen. Für allfällige isolierte Tauschgrundstücke ausserhalb des Bezugsgebietes ist das Vorgehen jeweils mit dem Amt für Landwirtschaft abzusprechen. Dieses hat das Amt für Geoinformation und die zuständige Amtschreiberei zu konsultieren.
- 3.8 Die Frist für die Ausführung der Arbeiten und die Vorlage der Schlussabrechnung wird mit der Beitragzusicherung festgelegt.

- 3.9 Die Amtschreiberei Olten-Gösgen wird beauftragt unter amtlicher Mitwirkung bei den Grundstücken im Bezugsgebiet die Anmerkungen „Vertragliche Landumlegung Dulliken Ost RRB Nr. 2015/107“ und „Verfügungsbeschränkung § 59 BoVO“ im Grundbuch Dulliken gebührenfrei einzutragen. Der Vollzug ist dem Amt für Landwirtschaft zu bestätigen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Verteiler

Volkswirtschaftsdepartement
Amt für Landwirtschaft
Amt für Landwirtschaft, Rechnungswesen
Amt für Landwirtschaft, Strukturverbesserungen
Amt für Wald, Jagd und Fischerei
Amt für Gemeinden
Bau- und Justizdepartement
Amt für Geoinformation
Amt für Raumplanung
Amt für Umwelt
Amt für Verkehr und Tiefbau
Finanzdepartement
Amt für Finanzen
Kantonale Katasterschätzung
Kantonale Finanzkontrolle
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4657 Dulliken
Bauernsekretariat, Obere Steingrubenstrasse 55, Postfach 63, 4500 Solothurn
Schneider, Raumentwicklung und Städtebau, Herr Daniel Schneider, Fährweg 31, 4600 Olten
Bundesamt für Landwirtschaft, Fachbereich Meliorationen, 3003 Bern

Versand durch Amt für Landwirtschaft

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Olten (mit Beilage der Liste der Grundstücke im Bezugsgebiet)