

# Regierungsratsbeschluss

vom 3. Juli 2018

Nr. 2018/1088

## **Gemeinde Welschenrohr; Güterregulierung, 1. Etappe, vermessungstechnische und planerische Arbeiten, Genehmigung der Akten zu den vorübergehenden Mehr- und Minderwerten ("Baum- und Stangenschätzung") sowie zur Rechtsbereinigung**

---

### **1. Ausgangslage**

Die Flurgenossenschaft Welschenrohr unterbreitet die bereinigten Akten zu den vorübergehenden Mehr- und Minderwerten (sogenannte "Baum- und Stangenschätzung") der Güterregulierung Welschenrohr zur Genehmigung. Die Akten bestehen aus:

- Plan "Vorübergehende Mehr- und Minderwerte", 1:2500, Plan Nr. 23853.000.8a
- Verzeichnis aller bewerteten Objekte, Nr. 23853.000.8b
- Verzeichnis "Vorübergehende Mehr- und Minderwerte (zu Lasten, Abgeltung für Mehrwert)", Nr. 23853.000.8c
- Verzeichnis "Vorübergehende Mehr- und Minderwerte (zu Gunsten, Entschädigung für Wertminderung)", Nr. 23853.000.8d

Gleichzeitig ersucht die Flurgenossenschaft um Genehmigung der bereinigten Akten der Rechtsbereinigung, bestehend aus:

- Plan "Dienstbarkeiten Alter Bestand", 1:2500, Plan Nr. 23853.000.2
- Plan "Dienstbarkeiten Neuer Bestand", 1:2500, Plan Nr. 23853.000.3a
- Verzeichnis der Dienstbarkeiten und Grundlasten, Nr. 23853.000.3b
- Verzeichnis der Vor- und Anmerkungen, Nr. 23853.000.3c
- Verzeichnisse der Dienstbarkeiten und Grundlasten im Neuen Bestand (zu Gunsten Eigentümer), Nr. 23853.000.3d
- Verzeichnisse der Dienstbarkeiten und Grundlasten im Neuen Bestand (zu Lasten Eigentümer), Nr. 23853.000.3e
- Verzeichnisse der Vor- und Anmerkungen im Alten Bestand (pro Eigentümer), Nr. 23853.000.3f
- Verzeichnisse der Vor- und Anmerkungen im Neuen Bestand (pro Eigentümer), Nr. 23853.000.3g

Gestützt auf §§ 42 und 43 der kantonalen Verordnung über die Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft vom 24. August 2004 (Bodenverbesserungsverordnung, BoVO; BGS 923.12) sowie §§ 16 und 29 der Statuten der Flurgenossenschaft Welschenrohr vom 20. April 2005 wurden die aufgeführten Akten vom 17. Januar bis 17. Februar 2014 im Sitzungszimmer der Gemeindeverwaltung Welschenrohr öffentlich aufgelegt. Die Auflage wurde im Anzeiger Thal Gäu Olten, Ausgabe vom 16. Januar 2014 und im Amtsblatt des Kantons Solothurn, Ausgabe vom 17. Januar 2014 publiziert. Zudem erhielten sämtliche Betroffenen den Publikationstext, ihre persönlichen Auszüge und entsprechende Informationsschreiben mit eingeschriebenem Brief. In der Rechtsmittelbelehrung wurde darauf hingewiesen, dass die Publikation auch aufgrund von Artikel 97 des Bundesgesetzes über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (Landwirtschaftsgesetz, LwG; SR 910.1) sowie Artikel 12 und 12a des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (Natur- und Heimatschutzgesetz, NHG; SR 451) erfolge, weil es sich um eine Bundesaufgabe im Sinne von Artikel 2c des NHG handle.

Am 29. Januar 2014 erteilten Vertreter der Schätzungskommission und des bearbeitenden Ingenieurbüros BSB + Partner, Oensingen sowie der Technische Leiter im Aufgelokal Auskünfte. Diese Personen gaben während der übrigen Auflagefrist zusätzlich auch telefonisch Auskunft.

Im Aufgelokal waren noch weitere, nicht einsprachefähige Informationsakten wie die beiden Informationsschreiben, Adressverzeichnisse, ein Bericht zu den Auflagegegenständen sowie die Abrechnung der Mehr- und Minderzuteilungen einsehbar. Die persönliche Abrechnung der Mehr- und Minderzuteilungen wurde den Betroffenen zudem mit den persönlichen Auszügen aus den Auflageakten zur Information zugesandt.

Bei der Schätzungskommission der Flurgenossenschaft Welschenrohr gingen fristgerecht neun Eingaben ein. Gegen die Auflageakten wurden acht Einsprachen erhoben. Fünf Einsprachen betrafen die vorübergehenden Mehr- und Minderwerte, drei Einsprachen betrafen die Rechtsbereinigung. Ein neuntes Schreiben betraf die nicht einsprachefähige Abrechnung der Mehr- und Minderzuteilungen. Fünf Einsprachen sowie das Schreiben zu den Mehr- und Minderzuteilungen konnten durch die Schätzungskommission gütlich bereinigt werden. Bei drei Einsprachen hat die Schätzungskommission nach erfolglosen Einigungsverhandlungen entschieden. In allen drei Fällen sind die Beschwerdefristen unbenützt verstrichen.

## **2. Erwägungen**

### **2.1 Amtliche Mitwirkung**

Die amtliche Mitwirkung für die Güterregulierung Welschenrohr wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2590/2004 vom 21. Dezember 2004 zugesichert.

### **2.2 1. Etappe "Vermessungstechnische und planerische Arbeiten" (VTA)**

Die 1. Etappe umfasst die vermessungstechnischen und planerischen Arbeiten der Güterregulierung inklusive Kostenverteilung und Abschlussarbeiten. Der alte Bestand und die Bonitierung sind abgeschlossen. Mit Beschluss Nr. 2012/2133 vom 5. November 2012 genehmigte der Regierungsrat die Neuzuteilungsakten sowie den auf den 1. November 2012 festgesetzten Besitzes- und Eigentumsübergang. Inzwischen wurden die neuen Grundstücke vermarktet.

### **2.3 Vorübergehende Mehr- und Minderwerte (Baum- und Stangenschätzung)**

Bewertet wurden nur Objekte, welche in der Neuzuteilung einem neuen Eigentümer zugewiesen wurden (Wechselbestände). Dabei hat die Schätzungskommission zur Bestimmung von Gehölzwerten entsprechend § 41 Absatz 1 BoVO in eigener Kompetenz Forstfachleute beigezogen.

## 2.4 Rechtsbereinigung

Mit Beschluss Nr. 2012/2133 vom 5. November 2012 genehmigte der Regierungsrat die Neuzuteilung der Güterregulierung Welschenrohr und beauftragte das Ingenieur- und Planungsbüro BSB + Partner, Oensingen zusammen mit der zuständigen Amtschreiberei Thal-Gäu die Auflageakten für die Bereinigung der Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen (Rechtsbereinigung) auszuarbeiten.

Das Flurwegnetz und die neuen Grundstücke wurden in der Neuzuteilung aufeinander abgestimmt. Praktisch alle neuen Grundstücke grenzen an eine öffentliche Strasse oder an einen Flurweg. Die Flurwege wurden in der Neuzuteilung mit wenigen Ausnahmen als öffentliche Anlagen ausgeschieden. Damit wurden die Voraussetzungen für eine massive Reduktion von Weg-, Holzabfuhr- und Wenderechten geschaffen. Deshalb konnten in der Rechtsbereinigung sehr viele alte Dienstbarkeiten gelöscht werden. Ebenfalls überprüft und grösstenteils gelöscht wurden seit Jahrzehnten immer wieder auf abparzellierte Grundstücke übertragene Durchleitungsrechte. Die übrigen Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Vor- und Anmerkungen wurden in enger Zusammenarbeit mit der zuständigen Amtschreiberei Thal-Gäu auf ihre weitere Notwendigkeit überprüft und angepasst. Das Amt für Landwirtschaft wirkte bei der Bereinigung der Anmerkungen aus Bodenverbesserungen mit. Insgesamt konnten damit die gegenseitigen Verpflichtungen der Grundeigentümer und die Zahl der Einträge wesentlich reduziert werden. Das Grundbuch wurde damit von einer unübersichtlichen Vielzahl von Eintragungen entlastet.

## 2.5 Verfahren

Gemäss § 41 Absatz 3 BoVO hat die Schätzungskommission in Zusammenarbeit mit dem Projektverfasser (Technische Leitung) alle Schätzungen durchzuführen und die Neuzuteilung vorzunehmen. Zu den Schätzungen gehören insbesondere die vorübergehenden Mehr- und Minderwerte (Baum- und Stangenschätzung). Die Rechtsbereinigung ist Teil der Neuzuteilung.

Gemäss § 43 Absatz 1 BoVO sind die Neuzuteilungsakten von der Flurgenossenschaft während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Den Beteiligten sind die sie betreffenden Auszüge gemäss § 43 Absatz 3 BoVO zusätzlich zur Präsentation im Aufgelokal auch persönlich zuzustellen.

Einsprachen sind gemäss § 44 Absatz 1 BoVO während der Auflagefrist schriftlich und begründet dem Präsidium der Schätzungskommission einzureichen. Gemäss § 45 BoVO hat die Schätzungskommission die Einsprachen zusammen mit dem Projektverfasser (Technischer Leiter) zu prüfen und legitimierte Einsprechende sowie allenfalls weitere Betroffene anzuhören. Dabei sind gütliche Erledigungen anzustreben. Diese sind zu protokollieren und von den Beteiligten zu unterzeichnen. Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, so hat die Schätzungskommission zu entscheiden. Der Entscheid muss dem Einsprecher schriftlich und begründet sowie mit dem Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit zugestellt werden.

Die Ergebnisse der Einsprachenerledigung sind in den von der Flurgenossenschaft zur Genehmigung eingereichten Akten nachgeführt. Der Vorstand der Flurgenossenschaft Welschenrohr und die Gemeindeverwaltung Welschenrohr haben die eingereichten Original-Auflageakten unterzeichnet und damit deren öffentliche Auflage bestätigt. Der Präsident der Schätzungskommission Welschenrohr hat die Richtigkeit der nachgeführten Unterlagen mit seiner Unterschrift bekräftigt. Somit kann festgestellt werden, dass die Einsprachen rechtsgültig erledigt sind.

Das Verfahren wurde richtig durchgeführt und gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Akten zu den vorübergehenden Mehr- und Minderwerten (sogenannte "Baum- und Stangenschätzung") sowie zur Rechtsbereinigung (Bereinigung der Grunddienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen) der Güterregulierung Welschenrohr können genehmigt werden.

## 2.6 Veränderungsverbot und Verfügungsbeschränkung

Seit der Genehmigung der Neuzuteilung im Jahr 2012 wurden mehrmals Bauwerke der Güterregulierung Welschenrohr gegenüber der ursprünglichen Planung optimiert. Dies hat in einigen Fällen die Neuzuteilung tangiert. Als Folge davon sowie wegen weiterer Einflüsse sind voraussichtlich in nächster Zeit mit einem separaten Regierungsratsbeschluss noch mehrere Änderungen der Neuzuteilung zu genehmigen. Das Veränderungsverbot gemäss § 9<sup>ter</sup> des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes vom 4. Dezember 1994 (Landwirtschaftsgesetz, LG; BGS 921.11) sowie die Verfügungsbeschränkung im Sinne von § 59 BoVO können darum entgegen früherer Absichten zurzeit noch nicht aufgehoben werden. Sie müssen zur Gewährleistung der Rechtssicherheit bis zur Genehmigung der Änderungen der Neuzuteilung aufrecht erhalten bleiben.

## 3. Beschluss

Gestützt auf §§ 47, 62 und 64 der kantonalen Verordnung über die Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft vom 24. August 2004 (Bodenverbesserungsverordnung, BoVO; BGS 923.12)

3.1 Die von der Flurgenossenschaft eingereichten, nachfolgend aufgeführten Akten zu den vorübergehenden Mehr- und Minderwerten (sogenannte "Baum- und Stangenschätzung") der Güterregulierung Welschenrohr mitsamt den Änderungen aus der Einsprachenerledigung werden genehmigt:

- Plan "Vorübergehende Mehr- und Minderwerte", 1:2500, Plan Nr. 23853.000.8a
- Verzeichnis aller bewerteten Objekte, Nr. 23853.000.8b
- Verzeichnis "Vorübergehende Mehr- und Minderwerte (zu Lasten, Abgeltung für Mehrwert)", Nr. 23853.000.8c
- Verzeichnis "Vorübergehende Mehr- und Minderwerte (zu Gunsten, Entschädigung für Wertminderung)", Nr. 23853.000.8d

3.2 Die von der Flurgenossenschaft eingereichten, nachfolgend aufgeführten Akten der Rechtsbereinigung der Güterregulierung Welschenrohr mitsamt den Änderungen aus der Einsprachenerledigung werden genehmigt:

- Plan "Dienstbarkeiten Alter Bestand", 1:2500, Plan Nr. 23853.000.2
- Plan "Dienstbarkeiten Neuer Bestand", 1:2500, Plan Nr. 23853.000.3a
- Verzeichnis der Dienstbarkeiten und Grundlasten, Nr. 23853.000.3b
- Verzeichnis der Vor- und Anmerkungen, Nr. 23853.000.3c
- Verzeichnisse der Dienstbarkeiten und Grundlasten im Neuen Bestand (zu Gunsten Eigentümer), Nr. 23853.000.3d
- Verzeichnisse der Dienstbarkeiten und Grundlasten im Neuen Bestand (zu Lasten Eigentümer), Nr. 23853.000.3e
- Verzeichnisse der Vor- und Anmerkungen im Alten Bestand (pro Eigentümer), Nr. 23853.000.3f
- Verzeichnisse der Vor- und Anmerkungen im Neuen Bestand (pro Eigentümer), Nr. 23853.000.3g

- 3.3 Die Flurgenossenschaft Welschenrohr, bzw. der von ihr gewählte Technische Leiter Urs Schor, eidg. pat. Geometer im Ingenieur- und Planungsbüro BSB + Partner, Oensingen, wird beauftragt, der Amtschreiberei Thal-Gäu alle für die Rechtsbereinigung nötigen Pläne und Verzeichnisse in der verlangten Form und Anzahl zu übergeben und dem Amt für Landwirtschaft, Strukturverbesserungen eine Kopie der von der Amtschreiberei unterzeichneten Empfangsbestätigung zuzustellen.
- 3.4 Die Amtschreiberei Thal-Gäu wird beauftragt, die Rechtsbereinigung unter amtlicher Mitwirkung im Grundbuch gebührenfrei vorzunehmen.



Andreas Eng  
Staatsschreiber

### Verteiler

Amt für Landwirtschaft  
 Amt für Landwirtschaft, Direktzahlungen/Agrardaten  
 Amt für Landwirtschaft, Rechnungswesen  
 Amt für Landwirtschaft, Strukturverbesserungen  
 Amt für Wald, Jagd und Fischerei (3; Abt. Wald, Abt J+F, FK Thal-Gäu)  
 Amt für Gemeinden  
 Bau- und Justizdepartement  
 Amt für Raumplanung, Nutzungsplanung, Natur und Landschaft (3)  
 Amt für Umwelt  
 Amt für Verkehr und Tiefbau (2; Strasseninspektorat, KBA II Olten)  
 Amt für Geoinformation  
 Amt für Denkmalpflege und Archäologie  
 Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof, Wengimattstrasse 2, 4710 Klus-Balsthal **als Auftrag**  
 Amtschreiberei-Inspektorat  
 Soloth. Landwirtschaftliche Kreditkasse, Obere Steingrubenstr. 55, Postfach, 4503 Solothurn  
 Bundesamt für Landwirtschaft, Ländliche Entwicklung, Fachbereich Meliorationen, Schwarzen-  
 burgstrasse 165, 3003 Bern  
 Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, Hauptstrasse 550 4716 Welschenrohr  
 Flurgenossenschaft Welschenrohr, Präsident Benjamin Brunner, Sollmattstrasse 74,  
 4716 Welschenrohr  
 Schätzungskommission der Flurgenossenschaft Welschenrohr, Präsident Jakob Eggenschwiler,  
 Thalstrasse 24, 4712 Laupersdorf  
 BSB + Partner, Ingenieure und Planer, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen