

Regierungsratsbeschluss

vom 5. Juni 2018

Nr. 2018/829

Gemeinden Hägendorf, Kappel; Landumlegung Region Olten LRO, partielle Genehmigung der Neuzuteilung; Grundeigentum von Haefely Urs [LUID 130]

1. Ausgangslage

Urs Josef Haefely-Spielmann, * 02.11.1957, Landwirt, wohnhaft Oltnerstrasse 1, 4614 Hägendorf ist Eigentümer von Parzellen im Beizugsgebiet der Landumlegung Region Olten (LRO) und somit als Grundeigentümer Nr. 130 [LUID 130] Mitglied der Flurgenossenschaft LRO.

1.1 Gesuch

Die Flurgenossenschaft LRO ersucht um partielle Genehmigung der Neuzuteilungsakten betreffend das Grundeigentum von Urs Haefely [LUID 130] in Hägendorf (Höfer, Höferacker und Wigeracker/Chrüzfeld) sowie in Kappel (Fülerfeld/Einigland und Scheimatten), bestehend aus:

- Situationsplan 1:2000 vom 08. Mai 2018 mit den bereinigten Neuzuteilungsparzellen Zuteilungs-Nrn. (Interims-Nrn.) 1300001, 1300002, 1300003, 1300004 und 1300010 (voraussichtliche definitive Parzellen GB Hägendorf Nrn. 3234, 3235, 3285, 3236 und 3237) sowie 1300014 und 1300020 (voraussichtliche definitive Parzellen GB Kappel Nrn. 2400 und 2401)
- Bereinigte Besitzstandstabelle Neuzuteilungsentwurf Nr. 130 vom 08. Mai 2018 mit den oben genannten Neuzuteilungsparzellen

1.2 Neubau Wohnhaus

Das Wohnhaus des landwirtschaftlichen Gewerbes von Urs Haefely liegt heute noch an der Oltnerstrasse 1 in der Bauzone in Hägendorf. Bereits beim Stallneubau an der Adresse Wigeracker 4, zu Beginn der LRO, war auch der Bau eines Wohnhauses und damit die Aussiedlung des gesamten Landwirtschaftsbetriebes ins Gebiet Wigeracker/Chrüzfeld/Höferacker geplant. Urs Haefely [LUID 130] will nun baldmöglichst die Aussiedlung vervollständigen und auf der Neuzuteilungsparzelle Interims-Nr. 1300004 (voraussichtliche definitive Parzelle GB Hägendorf Nr. 3236,) östlich der Hofzufahrt, sein neues Wohnhaus errichten. Zur Finanzierung ist u. a. die Beilehnung seiner Neuzuteilung nötig.

1.3 Neuzuteilung

Gestützt auf § 43 der kantonalen Verordnung über die Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft vom 24. August 2004 (Bodenverbesserungsverordnung, BoVO; BGS 923.12) sowie § 30 der Statuten der Flurgenossenschaft LRO vom 4. April 2008 wurden die Neuzuteilungsakten über das ganze Beizugsgebiet der LRO vom 2. Mai bis 8. Juni 2011 in allen sechs beteiligten Gemeinden öffentlich aufgelegt. Die Auflage wurde im Anzeiger Thal Gäu Olten, Nr. 17 vom 28. April 2011 und im Amtsblatt des Kantons Solothurn, Ausgaben Nr. 17 vom 29. April 2011 und

Nr. 18 vom 6. Mai 2011 publiziert. Zudem erhielten sämtliche Grundeigentümer die Publikationen und ihre persönlichen Auszüge 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 Art. 2c NHG handle.

Während der Auflagefrist erteilte die Schätzungskommission zusammen mit der Projektleitung der ausführenden Ingenieurgemeinschaft Emch + Berger AG Vermessungen, Solothurn / W+H AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Biberist (IG EBWH) am 10. und 12. Mai 2011 im Auflage-lokal in Wangen bei Olten sowie am 18. und 24. Mai 2011 im Auflagelokal in Kappel Auskünfte.

Gegen die öffentlich aufgelegten Akten wurden fristgerecht 17 Einsprachen erhoben. Davon betraf keine den Neuzuteilungsentwurf von Urs Haefely [LUID 130].

Am 12. Januar 2016 bewilligte das Amt für Landwirtschaft in Absprache mit dem Bundesamt für Landwirtschaft eine von der Flurgenossenschaft LRO unter der Bezeichnung «Zweitumlegung Halbrütiacker Hägendorf» beantragte partielle Überarbeitung des Neuzuteilungsentwurfes. Anlass für das Gesuch zur Projektänderung waren eine teilweise veränderte Ausgangslage sowie die Möglichkeit zur weiteren Optimierung wichtiger Aspekte der Güterregulierung. Anstelle einer öffentlichen Auflage bezeugten alle Betroffenen ihr Einverständnis mit den Änderungen des Neuzuteilungsentwurfes durch Unterschrift der Akten. Die Ergebnisse der «Zweitumlegung Halbrütiacker» sind in den Genehmigungsakten vom 08. Mai 2018 berücksichtigt.

1.4 Nutzungsübergang

Das Reglement für den Nutzungsübergang wurde zusammen mit den Neuzuteilungsakten der LRO öffentlich aufgelegt. Gegen das Reglement wurden keine Einsprachen erhoben. Entsprechend erfolgte der Bewirtschaftungsantritt (Übergabe zur Nutzung) der neuen Grundstücke im ganzen Beizugsgebiet der LRO am 1. November 2011. Der Regierungsrat hat das Reglement für den Nutzungsübergang zusammen mit anderen Akten der LRO am 18. Juni 2013 mit Beschluss Nr. 2013/1114 rückwirkend genehmigt.

Der Nutzungsübergang vom ursprünglichen Neuzuteilungsentwurf zur «Zweitumlegung Halbrütiacker» erfolgte 2016, unmittelbar nach der letzten Unterschrift der Änderungsakten.

1.5 Vorübergehende Mehr- und Minderwerte ("Baum- und Stangenschätzung")

Die vorübergehenden Mehr- und Minderwerte ("Baum- und Stangenschätzung") wurden vom 18. September bis 2. Oktober 2013 öffentlich aufgelegt. Gegen die öffentlich aufgelegten Akten wurden acht Einsprachen erhoben. Davon betraf keine den Alten Bestand oder den Neuzuteilungsentwurf von Urs Haefely [LUID 130].

Die «Zweitumlegung Halbrütiacker» hatte keine Auswirkungen auf die öffentlich aufgelegten, vorübergehenden Mehr- und Minderwerte. Diese gelten weiterhin unverändert.

2. Erwägungen

2.1 Neuzuteilungsentwurf

Die zuständige Schätzungskommission erarbeitete zusammen mit der beauftragten Ingenieurgemeinschaft EBWH den Entwurf zur Neuzuteilung. Die Grundeigentümer wurden von der

Schätzungskommission zu – teils mehreren – Wunschtagen eingeladen. Die kantonalen Ämter für Raumplanung, für Wald, Jagd und Fischerei, für Verkehr und Tiefbau sowie für Umwelt haben zum Neuzuteilungsentwurf Stellung genommen. Im Neuzuteilungsentwurf sind die Parzellen mit auf die Eigentümer-Nummern (LUID) bezogenen Interims-Nummern bezeichnet. Die definitive Nummerierung der neuen Parzellen erfolgt mit der amtlichen Vermessung.

2.2 Partielle Inkraftsetzung der Neuzuteilung

Zur Finanzierung des neuen Wohnhauses muss das Grundeigentum des Landwirtschaftsbetriebes belehnt werden. Die Belehnungsgrenze basiert auf der Schätzung des Ertragswertes der zum Landwirtschaftsbetrieb gehörenden Grundstücke. Der Ertragswert der zusammengelegten neuen Grundstücke liegt dabei systembedingt und richtigerweise deutlich höher als der Ertragswert des zersplitterten alten Bestandes. Für die Ertragswertschätzung sind demnach bei Bedarf im Bezugsgebiet der LRO die neu zugeteilten Grundstücke zu berücksichtigen. Damit auf den neu zugeteilten Grundstücken Grundpfandrechte errichtet werden können, müssen diese zudem rechtskräftig sein.

Zurzeit ist beim Verwaltungsgericht noch eine Beschwerde gegen den Neuzuteilungsentwurf der LRO hängig, die jedoch weder den alten Bestand noch den Neuzuteilungsentwurf von Urs Haefely [LUID 130] betrifft. In diesem laufenden Beschwerdeverfahren sind noch weitere Rechtsmittel gegeben. Das weitere Abwarten eines allgemein genehmigungsfähigen, bereinigten Neuzuteilungsentwurfes könnte darum zu unzumutbaren Verzögerungen des von Urs Haefely geplanten Wohnbaus führen. Eine partielle, auf die Grundstücke des Eigentümers Urs Haefely [LUID 130] beschränkte Inkraftsetzung der Neuzuteilung ist darum dringend nötig. Die Grundstücke von Urs Haefely bleiben weiterhin Teil der Landumlegung Region Olten.

2.3 Veränderungsverbot

Gemäss § 9ter des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes vom 4. Dezember 1994 (LG; BGS 921.11) und § 28 der genehmigten Statuten der Flurgenossenschaft LRO sind während der Durchführung der Güterregulierung tatsächliche Änderungen an Grundstücken, aber auch das baubewilligungspflichtige Erstellen von Bauten aller Art, nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde gestattet. Zuständige Behörde ist das Amt für Landwirtschaft.

Die Erteilung der Ausnahmegewilligung für das neue Wohnhaus kann, im Zuge des Bewilligungsverfahrens für Bauten ausserhalb Bauzone, aus heutiger Sicht in Aussicht gestellt werden.

2.4 Verfügungsbeschränkung

Gemäss § 59 BoVO sind ab Beginn der Zuteilungsverhandlungen Veräusserungen von Grundstücken nur mit Zustimmung des Amtes statthaft. Zur Sicherung der Koordination mit der Güterregulierung ist diese Verfügungsbeschränkung nun auch auf den neuen Grundstücken (Interims-Nrn. 1300001, 1300002, 1300003, 1300004, 1300010, 1300014 und 1300020) anzumerken.

2.5 Nachführung

Die Akten und Daten der Güterregulierung und der amtlichen Vermessung werden während der Dauer der LRO von den Beauftragten der LRO nachgeführt. Der Auftrag des Nachführungsgeometers Armin Weber, Lerch Weber AG in Trimbach, ruht während dieser Zeit.

Im Bereich des Neuzuteilungsgrundstückes Interims-Nr. 130004 erfolgen in nächster Zeit durch den Neubau des Wohnhauses wesentliche Veränderungen. Diese Veränderungen sind in den beiden Operaten "Güterregulierung LRO" und "Amtliche Vermessung" übereinstimmend nachzuführen. Aus ökonomischen Gründen und damit dem Nachführungsgeometer Armin Weber beim Abschluss der LRO konsistente Unterlagen und Daten übergeben werden können, muss die

Verantwortung für die Nachführung im Bereich der zu genehmigenden neuen Grundstücke weiterhin bei den Beauftragten der Flurgenossenschaft LRO bleiben.

2.6 Formelles

Die Neuzuteilungspartellen Interims-Nrn. 1300001, 1300002, 1300003, 1300004, 1300010, 1300014 und 1300020 sind durch öffentliche Auflage formell richtig zustande gekommen. Die Erledigung der Einsprachen gegen den Neuzuteilungsentwurf und die seitherigen weiteren Verfahrensschritte der LRO befindet sich in der Endphase. Es kann festgehalten werden, dass weder die alten noch die neuen Grundstücke von Urs Haefely [LUID 130] direkt oder indirekt von Einsprachen oder Pendenzen aus den bisherigen Verfahrensschritten der LRO betroffen sind.

Das Amt für Landwirtschaft beantragt die partielle Genehmigung der Neuzuteilungsakten betreffend die neuen Grundstücke von Urs Haefely [LUID 130] entsprechend dem Gesuch der Flurgenossenschaft LRO. Gemäss § 64 Absatz 1 BoVO erwerben die Beteiligten das Eigentum an den ihnen zugeteilten Grundstücken unabhängig von der Eintragung im Grundbuch mit der Genehmigung der Neuzuteilung durch den Regierungsrat. Die neuen Grundstücke von Urs Haefely [LUID 130] bleiben Bestandteile der LRO und nehmen am weiteren Güterregulierungsverfahren, insbesondere an der Rechtsbereinigung und an der Kostenverteilung, teil.

Die amtliche Mitwirkung wurde dem Verfahren der LRO bereits mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2005/430 vom 22. Februar 2005 zugesichert.

Der Nutzungsübergang des neuen Bestandes ist bereits am 01. November 2011 erfolgt.

3. Beschluss

Gestützt auf §§ 7 ff. LG sowie §§ 47, 59 und 64 BoVO:

- 3.1 Die von der Flurgenossenschaft LRO eingereichten, nachstehend aufgeführten Neuzuteilungsakten betreffend die neuen Grundstücke von Urs Haefely [LUID 130] werden genehmigt:
 - Situationsplan 1:2000 vom 08. Mai 2018 mit den bereinigten Neuzuteilungspartellen Zuteilung-Nrn. (Interims-Nrn.) 1300001, 1300002, 1300003, 1300004 und 1300010 in Hägendorf sowie 1300014 und 1300020 in Kappel
 - Bereinigte Besitzstandstabelle Neuzuteilungsentwurf Nr. 130 vom 08. Mai 2018 mit den oben genannten Neuzuteilungspartellen
- 3.2 Die Neuzuteilungsgrundstücke mit den Interims-Nrn. 1300001, 1300002, 1300003, 1300004, 1300010, 1300014 und 1300020 werden genehmigt. Der Eigentumsübergang erfolgt unabhängig von der Eintragung im Grundbuch mit dem heutigen Datum. Zur Sicherung der Koordination im Güterregulierungsverfahren gilt die Verfügungsbeschränkung gemäss § 59 BoVO auch für die genannten Neuzuteilungsgrundstücke (bis zur Aufhebung der Verfügungsbeschränkung für das gesamte Bezugsgebiet der LRO).
- 3.3 Die Amtschreiberei Olten-Gösigen wird beauftragt, die neuen Rechtsverhältnisse und die Anmerkungen "Landumlegung LRO RRB Nr. 2006/552, RRB 2018/829", "Mitglied der Flurgenossenschaft LRO" und "Verfügungsbeschränkung § 59 BoVO" bei den genehmigten Neuzuteilungsgrundstücken Interims-Nrn. 1300001, 1300002, 1300003, 1300004, 1300010, 1300014 und 1300020 unter amtlicher Mitwirkung gebührenfrei einzutragen. Der Vollzug ist dem Amt für Landwirtschaft schriftlich zu bestätigen.

- 3.4 Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, dem betroffenen Grundeigentümer Urs Haefely [LUID 130] und der Amtschreiberei Olten-Gösgen je ein Exemplar der genehmigten Akten zuzustellen.
- 3.5 Die Ingenieurgemeinschaft Emch + Berger AG Vermessungen, Solothurn / W+H AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Biberist (IG EBWH) wird beauftragt der Amtschreiberei Olten-Gösgen, nach durchgeführter amtlicher Vermessung, die für den Eintrag ins Grundbuch notwendigen Akten und Pläne zu übergeben. Die Zuständigkeit für Nachführungsarbeiten der amtlichen Vermessung bleibt für die genehmigten Neuzuteilungsgrundstücke Interims-Nrn. 1300001, 1300002, 1300003, 1300004, 1300010, 1300014 und 1300020 bis zur Übergabe des Gesamtoperates LRO an den Nachführungsgeometer Armin Weber, Lerch Weber AG in Trimbach, bei der IG EBWH.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Verteiler

Amt für Landwirtschaft
 Amt für Landwirtschaft, Boden-/Pachtrecht, Landw. Hochbau
 Amt für Landwirtschaft, Rechnungswesen
 Amt für Landwirtschaft, Strukturverbesserungen
 Amt für Wald, Jagd und Fischerei (3) (Abt. Wald; Abt. J+F; FK Olten-Gösgen)
 Amt für Gemeinden
 Bau- und Justizdepartement
 Amt für Umwelt
 Amt für Denkmalpflege und Archäologie
 Amt für Finanzen
 Amtschreiberei-Inspektorat
 Solothurnische Landwirtschaftliche Kreditkasse, Obere Steingrubenstrasse 55, 4503 Solothurn
 Schätzungskommission der Flurgenossenschaft Landumlegung Region Olten, Präsident Jakob Eggenschwiler, Thalstrasse 24, 4712 Laupersdorf (3)
 Gemeindepräsidien der Einwohnergemeinden Wangen bei Olten, Stadt Olten, Rickenbach, Hägendorf, Kappel, Gunzgen
 Vermessungs- und Ingenieurbüro Lerch Weber AG, Nachführungsgeometer Armin Weber, Einschlagweg 47, 4632 Trimbach
 Bundesamt für Landwirtschaft, Ländliche Entwicklung, Bern

Versand durch Amt für Landwirtschaft (25 RRB mit [9] genehmigten Akten)
 Flurgenossenschaft Landumlegung Region Olten, Präsident Max Züllli, Gemeindeverwaltung, Dorfstrasse 65, 4612 Wangen bei Olten (15) [1]
 Amt für Geoinformation (1) [1]
 Amt für Raumplanung; Nutzungsplanung, Natur und Landschaft (3) [1]
 Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten **als Auftrag** (1) [1]
 Ingenieurgemeinschaft EBWH (2) [2] p. A. W+H AG, Blümlisalpstrasse 6, 4562 Biberist
 Urs Haefely, Oltnerstrasse 1, 4614 Hägendorf (3) [3]