

Vereinbarung

im Zusammenhang einer Bodenaufwertung und Kompensation von Fruchtfolgeflächen (FFF)
auf einer Teilfläche von Grundstück GB Neuendorf Nr. 587

zwischen dem

«Kanton Solothurn¹»

nachfolgend **FFF-Bauherrschaft** genannt.

und

Bürgergemeinde Neuendorf²

nachfolgend **Grundeigentümerin** genannt.

Solothurn, _____._____.2025 / Neuendorf, _____._____.2025

¹ Werkhofstrasse 5, 4509 Solothurn, Tel. 032 627 24 47

² Widenfeldweg 1, 4623 Neuendorf, Tel. 062 398 04 74

Ausgangslage, Zweck und Gegenstand

Die vorliegende Vereinbarung bildet die Grundlage für die Planung, die Bewilligung und die Umsetzung der Bodenverbesserung einer Teilfläche von GB Neuendorf Nr. 587 zum Zweck der Fruchtfolgeflächenkompensation. Die Vereinbarung definiert die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien. Anhang 1 enthält zusätzlich die den landwirtschaftlichen Bewirtschaftern von der Grundeigentümerin zu überbindenden Rechte und Pflichten.

Eine Teilfläche des genannten Grundstücks erfüllt aktuell die Anforderungen an die Qualität von Fruchtfolgeflächen (FFF) aufgrund von früheren Beeinträchtigungen nicht und ist im kantonalen FFF-Inventar nicht als Fruchtfolgefläche erfasst. Die Fläche eignet sich gemäss Abklärungen zur Aufwertung durch ein Bodenaufwertungsprojekt.

Die FFF-Bauherrschaft beabsichtigt, dass die Bodeneigenschaften der Teilfläche des Grundstücks GB Neuendorf Nr. 587 in einem Bodenaufwertungsprojekt verbessert werden, der Boden damit die Qualitätsanforderung an eine FFF erfüllt und hierdurch eine bauliche Beanspruchung von FFF an einem anderen Standort kompensiert werden kann.

Die erforderlichen Massnahmen des Bodenaufwertungsprojekts (fortan Kompensationsprojekt) können dem Massnahmenblatt in Anhang 2 entnommen werden. Es handelt sich um eine bodenkundliche Einschätzung. Die konkreten baulichen Massnahmen bedürfen einer Baubewilligung.

Rechte und Pflichten

1. Die FFF-Bauherrschaft erhält mit der vorliegenden Vereinbarung von der Grundeigentümerin das Recht, ab einer rechtskräftigen Bewilligung, die im Massnahmenblatt in Anhang 2 bezeichneten Flächen der Teilfläche des Grundstücks GB Neuendorf Nr. 587 uneingeschränkt für das oben genannte Kompensationsprojekt zu nutzen und entsprechende bauliche Massnahmen vorzunehmen. Dieses Recht erlischt nach Abschluss der Folgebewirtschaftung und einer definitiven Anerkennung als FFF durch die zuständige kantonale Behörde.
2. Die Grundeigentümerin stellt der FFF-Bauherrschaft die vorgesehene Teilfläche des Grundstücks GB Neuendorf Nr. 587 unentgeltlich für das Kompensationsprojekt zur Verfügung.
3. Die FFF-Bauherrschaft erhält das Recht, sich die aufgewertete Fläche bei Bauprojekten, welche FFF beanspruchen und der Kompensationspflicht unterstehen, anrechnen zu lassen. Auch wenn die FFF-Bauherrschaft nur Teilflächen für eigene Zwecke (Erfüllung der Kompensationspflicht) beansprucht, muss sie die gesamte Fläche vollständig aufwerten. Sie kann das überschüssige Kompensationsrecht, das nicht für eigene Kompensationspflichten beansprucht wird, frei weiterveräußern.
4. Wenn die FFF-Bauherrschaft die Fläche nicht wie vorgesehen für eigene Zwecke (Erfüllung der Kompensationspflicht) beansprucht, erhält sie das Recht, diese Vereinbarung auf Dritte zu übertragen. An wen sie die Vereinbarung überträgt, hat sie in Absprache mit der Grundeigentümerin festzulegen.
5. Die Grundeigentümerin erteilt der FFF-Bauherrschaft das Recht, das Land nach Ankündigung und in Absprache mit dem Bewirtschafter zu betreten und die für das Projekt erforderlichen Bodenaufnahmen zu machen (inkl. Baggerverschlüsse).
6. Die Bewirtschafter sind durch die Grundeigentümerin über die Bodenaufwertung zu informieren. Die Grundeigentümerin legt in den ab 2027 geltenden Pachtverträgen fest, dass die Bewirtschafter die erforderlichen Vorbereitungs- und Umsetzungsarbeiten sowie die Folgebewirtschaftung für das Kompensationsprojekt zu dulden haben. Anhang 1 des vorliegenden Vertrags ist Bestandteil der Pachtverträge (ab 2027) der Bürgergemeinde Neuendorf für die betroffene Fläche. Darin werden die Rechte und Pflichten sowie die Entschädigungen der Bewirtschafter für Ertragsausfall und Mehraufwände geregelt.
7. Mit dieser Vereinbarung wird die FFF-Bauherrschaft ermächtigt, als bevollmächtigte Vertretung der Grundeigentümerin, diese in Rechtsverfahren aus Uneinigkeit mit dem Bewirtschafter zu vertreten. Diese Vertretung bezieht sich ausschliesslich auf Rechtsfragen im Zusammenhang mit diesem Kompensationsprojekt. Die Grundeigentümerin ist anzuhören.
8. Die FFF-Bauherrschaft leistet Gewähr, dass das Kompensationsprojekt folgende Fristen einhält:
 - maximal 3 Jahre ab Unterzeichnung der Vereinbarung bis zur Einreichung des Baugesuchs
 - maximal 6 Jahre ab Bewilligung des Baugesuchs bis zum Abschluss der Bauarbeiten (nicht Teil der Frist ist die Folgebewirtschaftung)In begründeten Fällen kann bei beiden Fristen je eine einmalige Verlängerung vereinbart werden.
9. Die Bodenarbeiten sind so zu planen und durchzuführen, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung möglichst wenig beeinträchtigt wird. Sollten länger andauernde Unterbrüche während der Bauphase unabdingbar sein, sind vorgängig die bereits von Bodenarbeiten betroffenen Bewirtschaftungsflächen fertigzustellen. Die FFF-Bauherrschaft erklärt sich bereit, das Kompensationsprojekt abzuschliessen, auch wenn aus heute unvorhersehbaren Gründen eine Umsetzung (bzw. die Aufhebung der FFF-Kompensation) nicht mehr zwingend ist.
10. Die FFF-Bauherrschaft erhält mit dieser Vereinbarung das Recht, auf eigenes Verlangen und Kosten, eine Dienstbarkeit betreffend Recht zur Bodenaufwertung und lastend auf dem Grundstück GB Neuendorf Nr. 587 im Grundbuch eintragen zu lassen. Diese Vereinbarung gilt als Einverständniserklärung. Für die Einräumung des Rechts wird keine Entschädigung bezahlt.

Verantwortlichkeiten und Kostenübernahme Planung, Bau sowie Folgebewirtschaftung

11. Die Grundlage für das Kompensationsprojekt sind einerseits der «Kantonale Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Kompensation FFF» mit SBV (RRB Nr. 2019/923 vom 11. Juni 2019) sowie die parallel erfolgten bodenkundlichen Aufnahmen mit Festlegung der Bodenverbesserungsmassnahmen zum Erreichen der FFF-Qualität durch die Gasche-Bodengutachten GmbH (vgl. Massnahmenblatt in Anhang 2).
12. Sämtliche sich aus dem Kompensationsprojekt ergebenden Kosten für Planung, Gebühren, Bauarbeiten, Aufwände im Rahmen von Einsprachen, Beschwerden bezüglich Baugesuch, etc. gehen vollständig zu Lasten der FFF-Bauherrschaft. Dies gilt auch für die Abgeltungen an die Pächter betreffend landwirtschaftlichem Ertragsausfall und Mehraufwand aufgrund des Projektes (inkl. Folgebewirtschaftung).
13. Die Grundeigentümerin hat alle Vorkehrungen zu unterlassen, welche dieser Vereinbarung zuwiderlaufen und ist im zumutbaren Rahmen zur Schadensminderung verpflichtet.
14. Die FFF-Bauherrschaft kennt den Zustand der aufzuwertenden Flächen (vgl. Plan im Massnahmenblatt in Anhang 2). Die FFF-Bauherrschaft hat die Flächen besichtigt und diese ausführlich geprüft und erklärt, vom aktuellen Zustand des Bodens, inklusive Altlastenrechtlicher Beurteilung, soweit bekannt, Kenntnis zu haben. Jegliche Gewährleistungspflicht der Grundeigentümerin für bisher nicht bekannte Sachmängel in Bezug auf die Bodeneigenschaften wird ausdrücklich wegbedungen.
15. Ein Teil des FFF-Kompensationsfläche des Grundstücks GB Neuendorf Nr. 587 liegt im kantonalen Kataster der belasteten Standorte. Die Altlastenrechtliche Voruntersuchung ist abgeschlossen, und der Standort ist als «belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig» bewertet (Standortnummer 22.077.0004A).
Gemäss der kantonalen Verwaltung (AfU) dürfen Bodenaufwertungen auf belasteten Standorten erfolgen, bei denen kein Sanierungsbedarf nach Altlasten-Verordnung (AltIV; SR 814.680) vorliegt. Eine Bodenaufwertung auf GB Neuendorf Nr. 587 ist folglich möglich.
Die Bodenaufwertung muss die Anforderungen von Art. 3 AltIV erfüllen: Der Standort darf durch das Vorhaben nicht sanierungsbedürftig werden. Der Umgang mit allfälligen verschmutztem Aushub richtet sich nach der Abfallverordnung (VVEA, SR 814.600). Kosten, die durch dessen Verwertung/Entsorgung entstehen (z.B. Deponiekosten) gehen zu Lasten der FFF-Bauherrschaft (sog. Bauherrenlast).
16. Das gesamte Planungs- und Bewilligungsverfahren wird von der FFF-Bauherrschaft durchgeführt. Mit dieser Vereinbarung wird die FFF-Bauherrschaft ermächtigt, als bevollmächtigte Vertretung in allen Belangen des Baubewilligungs- und Einspracheverfahrens gegenüber den zuständigen Amtsstellen und Dritten aufzutreten. Sämtliche Korrespondenz, die Entscheideröffnung und die Gebührenrechnungsstellung erfolgen an die bevollmächtigte Person (FFF-Bauherrschaft). Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, die erforderlichen Gesuche, insbesondere das Baugesuch, mitzuunterzeichnen und der FFF-Bauherrschaft eine entsprechende Vollmacht auszustellen. Die FFF-Bauherrschaft haftet während der Bauphase für gesetzliche Haftpflichtansprüche, die sich aus dem Kompensationsprojekt ergeben.
17. Die FFF-Bauherrschaft setzt die Grundeigentümerin und die Pächter über die Auflagen in den das Kompensationsprojekt betreffenden Bewilligungen in Kenntnis. Die FFF-Bauherrschaft leistet ihrerseits Gewähr, die in der Baubewilligung verfügten Auflagen bei Realisierung des Kompensationsprojekts zu berücksichtigen und volumägnlich einzuhalten. Für allfällige Kosten, die sich aus der Nichteinhaltung von Auflagen während der Bauphase des Kompensationsprojekts ergeben, haftet die FFF-Bauherrschaft. Bei Verstößen gegen Auflagen durch die Grundeigentümerin oder die Pächter besteht die Möglichkeit des Regresses.
18. Die FFF-Bauherrschaft verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass die aufgewertete Fläche die Anforderungen an die Qualität von FFF nach Abschluss der Folgebewirtschaftung volumägnlich erfüllt. Falls nach Abschluss der Folgebewirtschaftung weitere Massnahmen notwendig sind (z.B. aufgrund ungenügender Sorgfalt beim Bodeneinbau oder nachträglichem Einbau eines Entwässerungssystems) und diese nicht auf eine nachweislich falsche Folgebewirtschaftung zurückzuführen sind, sind diese durch die FFF-Bauherrschaft zu tragen.

19. Die Grundeigentümerin ihrerseits hat dafür zu sorgen, dass die Massnahmen der Folgebewirtschaftung eingehalten werden. Sie verpflichtet die Pächter in den Pachtverträgen, die Folgebewirtschaftung richtig umzusetzen. Die Pachtverträge sehen vor, dass die Bewirtschafter gegenüber der FFF-Bauherrschaft für Schäden aufgrund einer falschen Folgebewirtschaftung (insbesondere bei Verstöße gegen die Auflagen) haften. Änderungen der vorgegebenen Bewirtschaftung dürfen nur mit Einwilligung der FFF-Bauherrschaft und im Einverständnis der bodenkundlichen Baubegleitung erfolgen. Es ist Sache der Grundeigentümerin, die Bewirtschafter über die Auflagen zur Folgebewirtschaftung zu informieren und eine korrekte Umsetzung der Massnahmen durchzusetzen. Bei Verstößen gegen Auflagen durch die Bewirtschafter räumt die Grundeigentümerin der FFF Bauherrschaft das Recht ein, gegen die Bewirtschafter vorzugehen (Regress).
20. Nach abgeschlossener Folgebewirtschaftung steht das Grundstück der Grundeigentümerin und den Pächtern wiederum vollumfänglich zur bestimmungsgemässen Nutzung zur Verfügung. Auch die Gefahrtragung geht an die Grundeigentümerin vollumfänglich zurück, sofern sie nicht schon bei dieser verblieben ist.

Schlussbestimmungen

21. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, alle Bestimmungen dieses Vertrags ihren Rechtsnachfolgern (insbesondere den landwirtschaftlichen Bewirtschaftern) zu überbinden. Zusammen mit dieser Übertragung sind die Rechtsnachfolger zur Weiterübertragung zu verpflichten, und zwar unter Androhung der Schadenersatzfolge im Unterlassungsfall.
22. Sämtliche Änderungen, Ergänzungen oder Zusätze dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für diese Schriftlichkeitsabrede.
23. Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung ungültig sein oder ungültig werden, berührt dies die Gültigkeit der Vereinbarung nicht. Für diesen Fall vereinbaren die Parteien, die ungültige Bestimmung durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen, welche dem Willen der Parteien am nächsten kommt.
24. Diese Vereinbarung wird dem Schweizerischen Recht unterstellt. Zuständig für Streitigkeiten aus dem vorliegenden Vertrag ist das Gericht am Ort des Grundstücks.
25. Die vorliegende Vereinbarung wird 2-fach ausgefertigt.

Die Parteien

FFF-Bauherrschaft
vertreten durch Gabriel Zenklusen

Ort/Datum

Grundeigentümerschaft
vertreten durch Pascal Heim und Evelin Schuhmacher

Ort/Datum

Anhänge:

- Anhang 1: Vereinbarung Bewirtschaftende
- Anhang 2: Massnahmenblatt (Plan und Beschrieb provisorische Bodenverbesserungsmassnahmen aufgrund bodenkundlicher Vorabklärungen)