



def. Landumlegung
113/5

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES

30. MAI 1975				
				PAI

DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

27. Mai 1975

Nr. 3106

Mit Beschluss Nr. 540 vom 28. Januar 1975 hat der Regierungsrat die von der Einwohnergemeinde Gempen unterbreitete Baulandumlegung "Im Baumgarten" grundsätzlich genehmigt. Die Gemeinde wurde beauftragt, die Landumlegung vermessen und vermarken zu lassen; diesem Auftrag ist sie nachgekommen. Der definitiven Genehmigung steht daher nichts im Wege. Die Gebührenbefreiung wurde schon anlässlich der grundsätzlichen Genehmigung ausgesprochen. Eine Genehmigungsgebühr ist ebenfalls schon erhoben worden.

Es wird

beschlossen:

1. Die Baulandumlegung "Im Baumgarten" der Einwohnergemeinde Gempen wird im Sinne von § 5 der Verordnung über die Umlage oder Zusammenlegung von Bauland, gestützt auf den vorgelegten Plan mit Flächentabelle und Bereinigung der Dienstbarkeiten definitiv genehmigt.
2. Die Amtschreiberei Dorneck, Dornach, wird beauftragt, den neuen Besitzstand im Grundbuch einzutragen.
3. Die Genehmigungsgebühr und die Publikationskosten werden, weil bereits mit Regierungsratsbeschluss Nr. 540 vom 28. Januar 1975 erhoben, nicht mehr berechnet.

Der Staatsschreiber

Dr. Max Geyer

Ausfertigungen Seite 2

Bau-Departement (4) mit Akten pk

Hochbauamt (3)

Tiefbauamt (2)

Amt für Raumplanung (2), mit 1 gen. Plan (Leinwand)

1 Flächentabelle und Bereinigung der Dienstbarkeiten
(folgt später)

Jur. Sekretär des Bau-Departementes (pw)

Amtschreiberei Dorneck, Dornach, mit 1 gen. Plan,

1 Zuteilungstabelle und Bereinigung der Dienstbarkeiten

Kreisbauamt III, Dornach, mit 1 gen. Plan, 1 Flächentabelle und
Bereinigung der Dienstbarkeiten (folgt später)

Ammannamt der Einwohnergemeinde 4149 Gempen, mit 1 gen. Plan,

1 Flächentabelle und Bereinigung der Dienstbarkeiten
(folgt später)

Baukommission der Einwohnergemeinde 4149 Gempen

Ingenieur- und Vermessungsbüro A. Hulliger, 4143 Dornach (2)

Amtsblatt, Publikation von Ziffer 1 des Dispositivs



grundsätzl. genehm.
113/5

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

28. Januar 1975

Amt für Raumplanung	
E	29. JAN. 1975
Nr. 540	
VOM LI	

I.

Die Einwohnergemeinde Gempen legt dem Regierungsrat die Baulandumlegung "Im Baumgarten" zur grundsätzlichen Genehmigung vor. Die Umlegungsakten wurden vom 23. November - 22. Dezember 1973 öffentlich aufgelegt. Gegen die Auflage erhoben vier Grundeigentümer Einsprache. Die Entscheide des Gemeinderates wurden von den Herren R. Häring-Isler, Gempen, und F. Zimmerli-Silbernagel, Allschwilerstrasse 114, Basel, rechtzeitig an den Regierungsrat weitergezogen. Die Eingabe des Herrn Häring konnte nicht als Beschwerde betrachtet werden, weil der Gemeinderat von Gempen keinen Beschluss gefasst hatte, sondern die Wahl dreier Varianten dem Einsprecher überliess. Es wurde dennoch eine Verhandlung durchgeführt, um der Gemeinde unter anderem das Verfahren und das weitere Vorgehen bekannt zu machen. In der Zwischenzeit hat der Gemeinderat entschieden und die Variante 3 als in Ordnung betrachtet. Gegen diesen Entscheid führte Herr Häring keine Beschwerde mehr an den Regierungsrat.

Die Beschwerde Zimmerli ist im folgenden zu behandeln. Beamte des Bau-Departementes führten mit dem Beschwerdeführer am 2. Oktober 1974 im Beisein von Vertretern der Gemeinde (Herren Balzli und Gerber) sowie dem Büro Hulliger (Herr Jäger) einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. Dem Beschwerdeführer wurden die Vor- und Nachteile aufgezeigt, die er mit und ohne Baulandumlegung hat bzw. erhält. Er stellte einen Rückzug der Beschwerde in Aussicht. Es wurde ihm dazu eine Frist eingeräumt. Herr Zimmerli teilte dem Regierungsrat mit, dass er die Beschwerde zurückziehe unter der Bedingung, dass ihm

der öffentliche Abzug für die zweite Strasse erlassen werde. Auf solche Bedingungen kann jedoch nicht eingetreten werden. Entweder wird die Beschwerde bedingungslos zurückgezogen oder sie ist zu entscheiden.

Mit seiner Eingabe verlangt der Beschwerdeführer erneut, dass er aus der Baulandumlegung ausgeklammert werde, und begründet dies damit, er hätte keine Vorteile aus der Baulandumlegung zu ziehen, sondern hätte nur Nachteile, indem er mehr Land abtreten müsse als andere Teilnehmer aufgrund ihrer eingeworfenen Grundstücksfläche. Zudem weist er noch auf Rechtsungleichheiten hin, wie er sich ausdrückt. Den Grundstücken nördlich und südlich seines Grundstückes sei richtigerweise nur die Verbreiterung der Strasse im Westen angelastet worden. Sein Grundstück werde jedoch noch zusätzlich belastet.

Mit einer Baulandumlegung wird bezweckt, ungünstig gruppierte Baulandparzellen zu günstig oder wenigstens zu besser gruppierten Baulandparzellen umzuformen. Dieser Zweck wurde sicher im vorliegenden Fall erreicht. Das Grundstück liegt teilweise in der Bauverbotszone, im sogenannten Waldabstand von 30 Meter. Es kann also zu mehr als der Hälfte aus diesem Grunde gar nicht überbaut werden. Die Bauverbotszone wird durch die Baulandumlegung zwar nicht aufgehoben, wohl aber der gestaffelte Verlauf der Grenze. Durch diese Neuzuteilung am gegebenen Ort erhält das Grundstück einen gradlinigen Verlauf der Grenze, was für eine spätere Ueberbauung einen erheblichen Vorteil darstellt. Dadurch, dass die Grenze begradigt wird, ist es möglich, einen guten Baukubus auf das Grundstück zu stellen, was ohne diese Grenzkorrektur nicht verwirklicht werden könnte, da in der östlichen Ecke des Grundstückes auf drei Seiten hin der minimale Grenzabstand einzuhalten wäre. Von einem Nachteil kann daher nicht die Rede sein. Aus diesem Grunde kann das Grundstück nicht aus der Baulandumlegung entlassen werden.

Der zweite von Herrn Zimmerli angeführte Grund ist nicht stichhaltig und entspricht nicht den Tatsachen. Nach seiner Darstellung müssten die südlich und nördlich liegenden Grundstücke

überhaupt nichts an den öffentlichen Abzug leisten. Das Grundstück 1471 liege zum grössten Teil in der Waldabstandszone und sei bereits überbaut. Mit einer Baulandumlegung könnte überhaupt nichts erreicht werden. Es gäbe keine bessere Bauparzelle. Eine Zuteilung andernorts wäre wegen Ueberbauung gar nicht möglich. Darum müsste die Parzelle 1471 aus der Baulandumlegung ausgeklammert bleiben.

Indessen ist festzuhalten: Die Parzellen 1475 und 1476 wurden als eine Parzelle und als überbaut betrachtet. Alle überbauten Parzellen wurden mit weniger Abzug belastet als die unüberbauten. Alle gleichen Tatsachen wurden gleich behandelt. Es liegt daher keine rechtsungleiche Behandlung vor. Ob aber wegen des öffentlichen Abzuges ein Unterschied zwischen überbauten und unüberbauten Grundstücken gerechtfertigt ist, kann im vorliegenden Fall offenbleiben und ist nicht zu entscheiden. Es stimmt übrigens nicht, dass der ganze Abzug von 39 m² vom östlichen Teil des Grundstückes erfolgen muss. Die 39 m², die für das öffentliche Strassenareal benötigt werden, verteilen sich wie folgt: Ca. 22 m² Land werden für den Ausbau der Strasse westlich der Liegenschaft des Beschwerdeführers gebraucht, die restlichen ca. 17 m² müssen als Ausgleich für den öffentlichen Abzug angesehen werden, der für die zweite Strasse innerhalb des Umlegungssperimeters gebraucht wird. Alle andern an die westliche Strasse anstossenden Grundbesitzer leisten übrigens auch einen Abzug an die zweite Strasse, und zwar aufgrund ihrer in die Baulandumlegung eingeworfenen Parzellenfläche. Auch hier erfolgt keine rechtsungleiche Behandlung.

Ferner wird vom Beschwerdeführer noch vorgebracht: Weil sein Grundstück praktisch keinen Vorteil erfahre, sei es aus der Baulandumlegung auszuklammern. Diese Ansicht sei auch vom Büro Hulliger bestätigt worden. Diese Interpretation sei in ähnlichen Situationen durch den Rechtsdienst des Bau-Departementes gemacht worden.

Diese Darlegungen sind unbegründet: Erstens erfährt das Grundstück, wie oben dargelegt, einen Vorteil und zweitens sind diese Aussagen seine Behauptungen und können nicht belegt werden. Das Büro Hulliger wurde anlässlich des durchgeführten Augenscheines aufgefordert, diese Behauptungen mit Schriftstücken (Entscheide oder schriftliche Auskünfte) zu beweisen, was bis heute unterblieben ist. Auf Erklärungen privater und sachlich nicht zuständiger Personen oder Stellen kann sich aber ein Betroffener nicht stützen. Die Erklärungen würden in diesem Falle als nicht abgegeben gelten. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet; sie ist abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat eine Entscheidgebühr von 100 Franken, inkl. Kosten, zu bezahlen. Diese ist mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

II.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Die zur Genehmigung notwendigen und öffentlich aufgelegten Unterlagen sind dem Regierungsrat vollständig unterbreitet worden (Pläne alter und neuer Besitzstand, Tabellen der Neuzuteilung und der Dienstbarkeiten). Der grundsätzlichen Genehmigung steht daher nichts mehr im Wege, da sie zweckmässig ist. Es tritt die übliche Gebührenbefreiung ein.

Es wird

beschlossen:

1. Die Baulandumlegung "Im Baumgarten" der Einwohnergemeinde Gempfen wird grundsätzlich genehmigt.
2. Die Einwohnergemeinde Gempfen wird angewiesen, die Baulandumlegung vermessen und vermarken zu lassen und dem Bau-Departement je vier auf Leinwand aufgezeichnete Pläne sowie je vier Zuteilungs- und Dienstbarkeitentabellen mit dem Gesuch um definitive Genehmigung einzureichen.
3. Die Beschwerde des Herrn Fritz Zimmerli wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.

4. Der Beschwerdeführer hat eine Entscheidgebühr von 100 Franken zu bezahlen; diese wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
5. Für die durch das Unternehmen erforderlichen grundbuchlichen Eintragungen, Abänderungen und Löschungen werden keine Amtschreibereigebühren und für die Eigentumsübertragungen keine Handänderungsgebühren erhoben.
6. Ueber die Erhebung der Kapitalgewinnsteuer entscheidet die zuständige Steuerbehörde.

Fritz Zimmerli-Silbernagel, Basel

Entscheidgebühr Fr. 100.-- verrechnet mit Kostenvorschuss
=====

Ammannamt Gempen

Genehmigungsgebühr Fr. 150.--
Publikationskosten Fr. 18.--

Fr. 168.-- (Staatskanzlei Nr. 74) RE
=====

Der Staatsschreiber

Bau-Departement pw (3), mit Akten Dr. Max G...
Rechtsdienst (4)
Tiefbauamt (2)
Hochbauamt (2)
Amt für Raumplanung
Finanzverwaltung
Steuerverwaltung (2)
Kreisbauamt III Dornach
Amtschreiberei 4143 Dornach
Ammannamt der Einwohnergemeinde 4149 Gempen (2), mit Rechnung
Baukommission 4149 Gempen
Geometerbüro Hulliger, 4143 Dornach
Fritz Zimmerli-Silbernagel, Allschwilerstrasse 114,
4000 Basel EINSCHREIBEN
W. Zimmermann-Meier, Sisgaustrasse 3, 4000 Basel

1. The first part of the document is a letter from the President of the United States to the Congress, dated January 3, 1862. It is a very important document, as it contains the President's views on the state of the Union and the progress of the war.

2. The second part of the document is a report from the Secretary of the War Department, dated January 10, 1862. It contains a detailed account of the military operations of the Army during the year 1861, and a statement of the resources of the War Department.

3. The third part of the document is a report from the Secretary of the Navy Department, dated January 10, 1862. It contains a detailed account of the operations of the Navy during the year 1861, and a statement of the resources of the Navy Department.

4. The fourth part of the document is a report from the Secretary of the Department of the Interior, dated January 10, 1862. It contains a detailed account of the operations of the Department during the year 1861, and a statement of the resources of the Department.

5. The fifth part of the document is a report from the Secretary of the Department of the Treasury, dated January 10, 1862. It contains a detailed account of the operations of the Department during the year 1861, and a statement of the resources of the Department.

6. The sixth part of the document is a report from the Secretary of the Department of the State, dated January 10, 1862. It contains a detailed account of the operations of the Department during the year 1861, and a statement of the resources of the Department.

7. The seventh part of the document is a report from the Secretary of the Department of the War, dated January 10, 1862. It contains a detailed account of the operations of the Department during the year 1861, and a statement of the resources of the Department.

8. The eighth part of the document is a report from the Secretary of the Department of the Navy, dated January 10, 1862. It contains a detailed account of the operations of the Department during the year 1861, and a statement of the resources of the Department.

9. The ninth part of the document is a report from the Secretary of the Department of the Interior, dated January 10, 1862. It contains a detailed account of the operations of the Department during the year 1861, and a statement of the resources of the Department.

10. The tenth part of the document is a report from the Secretary of the Department of the Treasury, dated January 10, 1862. It contains a detailed account of the operations of the Department during the year 1861, and a statement of the resources of the Department.