Amt ... ng
1. AUG. 1983
Bi → abl.

114/15

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

9. August 1983 Nr. 2247

EG Hochwald: Def. Genehmigung der BLU "Kirchweg/Stockenrain"

Mit Beschluss Nr. 107 vom 11. Januar 1983 hat der Regierungsrat die von der Einwohnergemeinde Hochwald unterbreitete Baulandumlegung "Kirchweg/Stockenrain" grundsätzlich genehmigt.
Die Gemeinde wurde beauftragt, die Baulandumlegung vermarken und vermessen zu lassen; diesem Auftrag ist sie nachgekommen. Der definitiven Genehmigung steht daher nichts mehr im Wege. Die Gebührenbefreiung wurde schon anlässlich der grundsätzlichen Genehmigung ausgesprochen. Eine Genehmigungsgebühr ist ebenfalls schon erhoben worden.

Es wird

beschlossen:

1. Die Baulandumlegung "Kirchweg/Stockenrain" der Einwohnergemeinde Hochwald wird im Sinne von § 21 der Verordnung über Baulandumlegung und Grenzbereinigung vom 10. April 1979, gestützt auf den vorgelegten Plan mit Flächentabelle und Dienstbarkeitenbereinigung definitiv genehmigt.

2. Die Amtschreiberei Dorneck, Dornach, wird beauftragt, den neuen Besitzstand im Grundbuch einzutragen.

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Egger

Verteiler Seite 2

27775 - 100000 - 1982

- Bau-Departement (2) pw/br
- Hochbauamt
- Tiefbauamt
- Rechtsdienst pw
- Amt für Raumplanung (2), mit 1 gen. Plan (Leinwand) und je 1 Flächentabelle und Dienstbarkeitenbereinigung
- Kreisbauamt III, 4143 Dornach, mit 1 gen. Plan und je 1 Flächentabelle und Bereinigung der Dienstbarkeitenbereinigung
- Amtschreiberei Dorneck, 4143 Dornach, mit 1 gen. Plan und je 1 Flächentabelle und Bereinigung der Dienstbarkeitenbereinigung, EINSCHREIBEN
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4146 Hochwald (2), mit 1 gen. Plan und je 1 Flächentabelle und Bereinigung der Dienstbarkeiten, EINSCHREIBEN
- Baukommission der Einwohnergemeinde, 4146 Hochwald
- Ingenieurbüro A. Hulliger, Kreuzweg 15, 4143 Dornach
- Amtsblatt, Publikation des Dispositivs, Ziffer 1

GEMEINDE HOCHWALD BAULANDUMLEGUNG KIRCHRAIN / STOCKENWEG

GB.Nr.:	Dienstbarkeiten und Grundlasten:	Vor-und Anmerkungen:	Bereinigung
3453	a.Recht:Wegrecht zu Lasten Nr.3455 (AP.A.42/1966.Mut.Pl.Nr.4435)	keine eingetragen	Dienstbarkeiten und Grundlasten werden uebertragen auf die gleichen Grundstuecke
	b.Last:Kabelverteilkabine zu Gunsten d.Elektra Birseck,Münchenstein (B.399/1979)		
3074	keine eingetragen	keine eingetragen	
3455	a.Last: Wegrecht zu Gunsten Nr.3453 (AP.A.42/1966.Mut.Pl.4435)	keine eingetragen	
3469	keine eingetragen	keine eingetragen	
3470	keine eingetragen	keine eingetragen	
3326	keine eingetragen	keine eingetragen	
2840	keine eingetragen	keine eingetragen	
2841	keine eingetragen	keine eingetragen	
2843	keine eingetragen	keine eingetragen	
3471	keine eingetragen	keine eingetragen	
3472	keine eingetragen	keine eingetragen	
3559	keine eingetragen	keine eingetragen	
3394	keine eingetragen	keine eingetragen	

Neue Dienstbarkeiten

3326	a. Last 5m Baulinienabstand z. G. Parz. Nr. 2843 und 2841 (Naeherbaurecht)
3470	a. Last 5m Baulinienabstand z. G. Parz. Nr. 2841 (Naeherbaurecht)
2841	a. Recht Naeherbaurecht z. L. Parz. Nr. 3326 und 3470
2843	a. Recht Naeherbaurecht z. L. Parz. Nr. 3326

Grundbuchamt Dornach

L 1130/91

an Vermessungsbüro : Armin Hulliger
Kreuzweg 15
4143 Dornach

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 2247 genehmigt.

Solothurn, den 9. Aug 1983

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gerber

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

GEMEINDE HOCHWALD

BLU KIRCHRAIN / STOCKENWEG

F L A E C H E N T A B E L L E (DEFINITIVE WERTE)

5.648.1 d.

14. Febr. 1980

Ing.-und Vermess.büro
Armin Hulliger
4143 Dornach

a. 14. Juni 1982 Jä/mk
b. 5. Oktober 1982 Jä
c. 7. Dezember 1982 Jä
d. 1. Juni 1983 Jä

ALTER BESITZSTAND						NEUER BESITZSTAND					
Eigentümer		GB.No.	Fläche nach Grundbuch m2	Abzugspfl. Fläche im Perimeter m2	Abzug f. neues Wegareal m2	Theoret. Anspruch m2	BLU No.	GB.No.	Zuteilung m2	Mehr - Mind Zuteilung + m2	- m2
Schäfer-Räber Franz	Hochwald	3455	1236	904	23	881		3455	898	17	
Wirth-Steiner Rolf	Hochwald	3453	838	656 1)	17	639		3453	661	22	
Vögtli-Trösch Fritz	Hochwald	3469	1236	1236	32	1204		3469	1667	463	
Vögtli Max Jos.	Hochwald	3470 3326	910 948	1858	48	1810		3470 3326	1062 1182 2244	434	
Gesamteigentum Erben der Vögtli-Kaiser Bertha	Hochwald	2840	875	875	23	852		-	-		852
Vögtli-Vögtli Marie	Hochwald	2841	820	820	21	799		2841	823	24	
Graf-Vögtli Johann	Hochwald	2843	655	655	17	638		2843	662	24	
Nebel-Graf Rudolf	Hochwald	3471	1264	1264	33	1231		3471	1182		49
~~Einfache Gesellschaft:~~ ~~1. Gubler-Brüsch Rudolf~~ ~~2. Gubler-Brüsch Irene~~	~~Reinach~~ ~~Reinach~~	3472	714	714	19	695		3472	653		42
Vögtli-Koller Rudolf	Hochwald	3559	504	504	13	491		-	-		491
Wohlgemuth-Imark André	Hochwald	3394	637	637	17	620		3394	1070	450	
2) Miteigent. am neuen Wegareal: Beteiligte BLU Grundstücke	Kirchrain Stockenrain										
EG Hochwald (bestehendes Wegareal)	Hochwald	Kirchrain Stocken-weg	1 7	8		55 208			55 208		
				10131		10123			10123	1434	1434
			Soll	10123	263						

Berechnung des proezntualen Abzugs:

$$\frac{\text{Neues Wegareal + neg. Flächendifferenz Perimeter}}{\text{Fläche nach Grundbuch - altes Wegareal}} \times 100\% = \frac{54 + 201 + 8}{10131 - 8} \times 100\%$$

Abzug für neues Wegareal, sowie Flächendifferenz = 2.598%

1) Alte Fläche vor BLU Dellenacker II - abgetretene Wegfläche BLU Dellenacker II
673 m2 - 17 m2 = 656 m2

* 2) Diese Miteigentumsanteile sind subjektiv dinglich mit den beteiligten Grundstücken GB No. 3455, 3453, 3469, 3470, 3326, 2840, 2841, 2843, 3471, 3472, 3559 + 3394 zu verbinden.

* Dieser Beschluss wird aufgehoben. Das neue Wegareal wird durch die Einwohnergemeinde Hochwald erworben und gemäss Beitragsplan 5.648.4 sowie Abrechnungstabelle 5.648.5 entschädigt!
Beschluss Gemeindeversammlung vom 24. Nov. 1982

Vom Regierungsrat durch heutigen Beschluss Nr. 2247 genehmigt.
Solothurn, den 9. Aug 1982
Der Staatsschreiber:
Dr. Max Gempeler

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

11. Januar 1983 Nr. 107

Kantonales Amt
13. JAN. 1983
Abt.

EG Hochwald: Grundsätzliche Genehmigung der Baulandumlegung "Kirchweg/Stockenrain"

Die Einwohnergemeinde Hochwald unterbreitet die Baulandumlegung "Kirchweg/Stockenrain" zur grundsätzlichen Genehmigung. Mit RRB 6963 vom 8. Dezember 1981 wurden die Grundlagen nach § 10 BLU-V genehmigt. Aufgrund dieser Unterlagen nahm die Gemeinde die Neuzuteilung der Grundstücke vor. Gegen die Neuzuteilung ging eine Einsprache ein, welche jedoch wieder zurückgezogen wurde. Alle Grundeigentümer haben der Neuzuteilung unterschriftlich zugestimmt, so dass der Gemeinderat die Baulandumlegung am 22. November 1982 genehmigen konnte.

Formell und materiell ist gegen die Neuzuteilung nichts einzuwenden, so dass die Baulandumlegung genehmigt werden kann.

Es wird

beschlossen:

1. Die Baulandumlegung "Kirchweg/Stockenrain" der Einwohnergemeinde Hochwald wird grundsätzlich genehmigt.

2. Die Einwohnergemeinde Hochwald wird beauftragt, die in Ziffer 1 genannte Baulandumlegung vermarken und vermessen zu lassen. Es sind 4 Pläne (1 Plan in reissfester Ausführung) und 4 Eigentümer-

27775 - 100 000 - 1982

und Flächentabellen und 4 Dienstbarkeitenverzeichnisse im alten und neuen Zustand dem Regierungsrat zur definitiven Genehmigung zu unterbreiten.

3. Für die durch das Unternehmen bedingten grundbuchlichen Eintragungen, Aenderungen und Löschungen werden keine Grundbuch- und andere Amtschreibereigebühren und für die Eigentumsübertragungen keine Handänderungsgebühren erhoben.

4. Ueber die Erhebung einer Kapitalgewinnsteuer entscheiden die zuständigen Steuerbehörden.

Genehmigungsgebühr	Fr. 200.--	(Kto. 2000-431.00)
Publikationskosten	Fr. 18.--	(Kto. 2020-435.00)
(zahlbar innert 30 Tagen)	Fr. 218.--	(Staatskanzlei Nr. 370 ES)

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gygi

Bau-Departement, 3
Rechtsdienst, pw, mit Akten
Tiefbauamt
Hochbauamt
Amt für Raumplanung, 3
Steuerverwaltung
Steuerkommission Dorneck, Amthaus, 4143 Dornach
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung
Kreisbauamt III, 4143 Dornach
Amtschreiberei Dorneck, 4143 Dornach
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4146 Hochwald
Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4146 Hochwald, 2,
Einzahlungsschein, Einschreiben
Ingenieurbüro A. Hulliger, Kreuzweg 15, 4143 Dornach

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

8. Dezember 1981 Nr. 6963

EG Hochwald: Genehmigung der Grundlagen für die Baulandumlegung "Kirchrain/Stockenweg"

Die Einwohnergemeinde Hochwald unterbreitet die für die Baulandumlegung "Kirchrain/Stockenweg" notwendigen Unterlagen nach § 10 BLU-V (Darstellung des Altbestandes und Reglement über die speziellen Bedingungen) zur Genehmigung.

Diese lagen ordnungsgemäss vom 1. bis 30. Dezember 1980 öffentlich auf. Während dieser Frist sind 2 Einsprachen eingereicht worden, die der Gemeinderat jedoch abgewiesen hat. Gegen den ablehnenden Entscheid des Gemeinderates haben die Grundeigentümer

- R. Wirth-Steiner, Stockenweg 277, Hochwald, und
- F. Schäfer-Räber, Stockenweg 266, Hochwald

beim Regierungsrat Beschwerde eingereicht.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I

1. Die beiden Beschwerdeführer sind Grundeigentümer im Gebiet, welches durch eine Baulandumlegung umgestaltet

27247 - 100000 - 1981

werden soll, und vom Entscheid des Gemeinderates berührt. Sie sind zur Beschwerde legitimiert. Auf die rechtzeitig eingereichten Beschwerden ist deshalb einzutreten.
Beide Beschwerdeführer haben die gleichlautende Beschwerde eingereicht, so dass sich rechtfertigt, diese auch gemeinsam zu behandeln.

2. Beschwerden Wirth und Schäfer

a) Die beiden Grundeigentümer verlangen, ihre Grundstücke seien aus dem Umlegungsgebiet zu entlassen, da daraus kein Vorteil entstehe. Zudem seien die Grundstücke überbaut und könnten nur in eine Baulandumlegung einbezogen werden, wenn es für die zweckmässige Durchführung der Baulandumlegung nötig sei (Hinweis auf § 7 Abs. 2 BLU-V). Und dies sei nicht der Fall. Der Stockenweg sei bis nördlich ihrer Grundstücke ausgebaut und geteert; sie seien somit völlig erschlossen. Es bestehe somit kein "Niemandsland" mehr zwischen Strasse und ihren Grundstücken. Mehr- oder Minderzuteilungen seien auch nicht mehr möglich und der Gemeinde-Ausschuss für Baulandumlegungen sei ebenfalls für eine Entlassung aus dem Umlegungsgebiet.

b) Die Beschwerden sind aus folgenden Gründen abzulehnen: Der Einwand, dass die Beschwerdeführer nur Nachteile aus der Baulandumlegung ziehen, ist nicht richtig. Mit der Baulandumlegung werden nicht nur Grundstücke und Grundstücksteile sowie Grenzen

verändert sondern eben auch Rechte und Lasten bereinigt. Auf dem Grundstück 3455 ist ein Wegrecht zu Gunsten des Grundstückes 3453 eingetragen. Diese Last kann jetzt in diesem Baulandumlegungsverfahren von Amtes wegen abgelöst und aufgehoben werden, weil das Wegrecht nicht mehr benötigt wird, da die Grundstücke direkt von einer öffentlichen Strasse her erschlossen werden. Den Beschwerdeführern entstehen aus dieser Dienstbarkeitenbereinigung keine zusätzlichen Kosten im Gegensatz zur privatrechtlichen Bereinigung. Die Dienstbarkeit wäre vom Zivilrichter aufzuheben, was den beiden Grundeigentümern vermehrte Gerichtskosten verursachen würde.

Auch wenn aus der Umlegung die Beschwerdeführer keinen direkten Vorteil ziehen würden, könnten die Grundstücke nicht aus dem Umlegungsperimeter entlassen werden. Es kann bei der Festsetzung des Umlegungsgebietes nicht auf die Interessen eines einzelnen oder weniger Eigentümer abgestellt werden; es müssen immer die Interessen eines ganzen Umlegungsgebietes berücksichtigt werden. Ob dabei die Grundstücke überbaut sind oder nicht, spielt keine Rolle. Die Vorschrift, dass überbaute Grundstücke dann einzubeziehen sind, wenn sie zur zweckmässigen Umlegung des Gebietes notwendig sind, kann nur dann spielen, wenn sich diese Grundstücke am Rand des Umlegungsgebietes befinden, aber insbesondere dann nicht, wenn in unmittelbarer Umgebung noch Parzellen sind, die von der Form und Breite her nicht überbaut werden können. Es

sind dies die sogenannten "Hosenträgerparzellen". Im vorliegenden Fall betrifft dies die Grundstücke GB Nr. 2840, 2841 und 2843.
Dazu kommt noch, dass die Beschwerdeführer übersehen, dass eine Baulandumlegung auch dann durchgeführt werden kann, wenn nur das Land für eine oder mehrere Strassen erworben werden soll, und nicht nur dann, wenn die Grundstücke einer Umlegung bedürfen, um sie überbauen zu können. (§ 83 Abs. 2 lit. c BauG)

Mit der vorliegenden Baulandumlegung werden nun beide genannten Zwecke verfolgt, nämlich die Grundstücke überbaubar oder besser überbaubar zu machen sowie das Land für das Strassenareal zu erwerben. Die Strasse "Stockenweg" ist - wie die Beschwerdeführer richtig bemerken - zwar schon ausgebaut, aber das Land für das Strassenareal gehört noch nicht der Gemeinde. Es ist immer noch zum Teil Bestandteil der privaten Grundeigentümer. Durch den Ausbau der Strasse entstanden folgende Situationen: Bei verschiedenen Grundstücken muss die Gemeinde Land erwerben, bei andern Grundstücken entstehen Flächen zwischen Strasse und grundbuchlichen Grundstücksgrenzen, die dann niemandem gehören. Es ist das sogenannte "Niemandsland", das irgend einem Grundeigentümer zugeteilt werden muss. Das naheliegendste ist es dann, dem direkten Anstösser dieses Land zuzuteilen, was am einfachsten mit einer Baulandumlegung möglich ist. In diesem Zusammenhang sind die Mehr- oder Minderzuteilungen für die Grundstücke der Beschwerdeführer möglich und durchaus zumutbar. Es stimmt somit auch nicht, dass

die Grundstücke durch die Baulandumlegung "Dellenacker II" mit definitiven Grenzen versehen worden sind. Bei Grundstück 3453 wurde zwischen Stockenweg und Josengartenweg eine benötigte Fläche von 17 m2 nicht durch die Baulandumlegung "Dellenacker II" der Gemeinde übertragen, sondern es brauchte dazu eine sogenannte Randmutation, die ausserhalb des Verfahrens, aber gleichzeitig, durchgeführt wurde.
Bei all diesen Ueberlegungen kann auch keine Rolle spielen, dass der bestehende Baulandumlegungsausschuss die Ausklammerung der Grundstücke aus dem Baulandumlegungsgebiet befürwortet. Es ist eben nicht auf subjektive Ueberlegungen und Motive abzustellen, sondern einzig darauf, ob eine Baulandumlegung - welcher Art sie auch immer ist - objektiv richtig und zweckmässig durchgeführt werden kann, wenn einzelne Grundstücke nicht einbezogen werden sollen. Und dies trifft hier zu.

Die Einwendungen der Beschwerdeführer sind somit unbegründet. Die Beschwerden sind kostenfällig abzuweisen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Grundlagen (Darstellung des Altbestandes und Reglement über die speziellen Bedingungen) für die Durchführung der Baulandumlegung "Kirchrain/Stockenweg" der Einwohnergemeinde Hochwald werden genehmigt.

2. Die Beschwerden Wirth und Schäfer, beide Hochwald, werden abgewiesen.

3. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) einen Anteil von je 150 Franken zu bezahlen, welcher mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet wird.

4. Die Einwohnergemeinde Hochwald wird beauftragt, aufgrund von § 87 Abs. 3 BauG das Veränderungsverbot unter Beilage des Altbestandes im Grundbuch anmerken zu lassen.

R. Wirth-Steiner, Hochwald

Kostenvorschuss:	Fr. 150.--	(v. Kto. 18-600 auf
Anteil Kosten:	Fr. 150.--	Kto. 2010-230 umbuchen)
	Fr. -.--	

F. Schäfer-Räber, Hochwald

Kostenvorschuss:	Fr. 150.--	(v. Kto. 18-600 auf
Anteil Kosten:	Fr. 150.--	Kto. 2010-230 umbuchen)
	Fr. -.--	

Einwohnergemeinde Hochwald

Genehmigungsgebühr:	Fr. 100.--	(Kto. 2010-230)
zahlbar innert 30 Tagen		(Staatskanzlei Nr. 1161) ES

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gygax

Verteiler Seite 7

- Bau-Departement (3)
- Rechtsdienst (pw), mit Akten
- Amt für Raumplanung (2)
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (3)
- Baukommission der Einwohnergemeinde, 4146 Hochwald
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4146 Hochwald, mit Einzahlungsschein/EINSCHREIBEN
- Herrn R. Wirth-Steiner, Stockenweg 277, 4146 Hochwald, EINSCHREIBEN
- Herrn F. Schäfer-Räber, Stockenweg 266, 4146 Hochwald, EINSCHREIBEN
- Ingenieurbüro A. Hulliger, Kreuzweg 15, 4143 Dornach