

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL  
DES  
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM  
14. März 1961

Nr. 1483

Mit RRB Nr. 3591 vom 4. Juli 1960 wurde die Baulandumlegung "Wühry" in Nunningen grundsätzlich genehmigt und die Einwohnergemeinde Nunningen angewiesen, die Neuzuteilung zu vermarken und zu vermessen. Die Vermarktungs- und Vermessungsarbeiten sind nunmehr abgeschlossen und der entsprechende Plan und die Tabelle erstellt. Die am 3. März 1961 eingereichten Vorlagen sind geprüft worden und geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Demnach kann die Baulandumlegung "Wühry" in Anwendung von § 29 Abs. 3 des Gesetzes über das Bauwesen und die §§ 5 und 6 der Verordnung über die Umlegung oder Zusammenlegung von Bauland definitiv genehmigt und die Amtschreiberei Thierstein mit der grundbuchlichen Behandlung derselben beauftragt werden.

Es wird

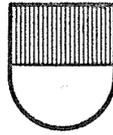
beschlossen:

1. Die Baulandumlegung "Wühry" in Nunningen nach den Vorlagen
  - a) Plan 1:1000 des alten und des neuen Besitzstandes mit Flächentabelle vom Januar 1961
  - b) Verzeichnis über die Bereinigung der Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkung vom 31. März 1960wird genehmigt.
2. Der neue Besitzstand erwächst damit in Rechtskraft.
3. Die Amtschreiberei Thierstein wird beauftragt, den neuen Besitzstand im Grundbuch einzutragen.
4. Das kantonale Vermessungsamt wird beauftragt, den neuen Besitzstand im Vermessungswerk nachführen zu lassen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 20.-- (von der Einwohnergemeinde Nunningen zu bezahlen, Staatskanzlei Nr. 338)NN

Der Staatsschreiber:

Bau-Departement (5)  
Kant. Tiefbauamt (2)  
Kant. Planungsstelle (2), mit 1 genehmigten Plan  
Jur. Sekretär des Bau-Departementes (Fürsprech Sesseli) (2)  
Jur. Sekretär des Bau-Departementes (Dr. Müller) (2)  
Kant. Finanzverwaltung (2)  
Kant. Vermessungsamt (2)  
Kant. Grundbuchinspektorat, Olten (2)  
Amtschreiberei Thierstein, Breitenbach (2), mit 1 genehmigten Plan  
Ammannamt der Einwohnergemeinde Nunningen (3), mit 1 genehmigten Plan  
Herrn Kurt Kradolfer, dipl. Ing. und Grundbuchgeometer, Breitenbach (2)



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL  
DES  
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

4. Juli 1960

Nr. 3591

I. A. Die Einwohnergemeinde Nunningen unterbreitet dem Regierungsrat das Projekt über eine Baulandumlegung im "Wühry" und ersucht um Genehmigung desselben.

Die Baulandumlegung "Wühry" wurde gestützt auf die §§ 27 und 29 des Gesetzes über das Bauwesen vom 10. Juni 1906 und die Verordnung über die Umlegung oder Zusammenlegung von Bauland vom 16. Februar 1954 durchgeführt. Folgende Akten lagen gemäss Publikation im Anzeiger der Amtei Dorneck-Thierstein vom 25. Februar 1960 und im kantonalen Amtsblatt Nr. 9 vom 26. Februar 1960 in der Zeit vom 27. Februar bis 30. März 1960 öffentlich zur Einsicht auf: Perimeter- und Neuzuteilungsplan, Grundeigentümer- und Flächenverzeichnis des alten und des neuen Besitzstandes, Verzeichnis der Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen des alten und des neuen Zustandes. Gegen das Umlegungsprojekt gingen sechs Einsprachen ein, von welchen der Gemeinderat Nunningen am 31. März 1960 die eine teilweise guthiess und die übrigen fünf abwies. Zugleich genehmigte er das gesamte Baulandumlegungsprojekt. Vier Einsprecher unternahmen keine weiteren Schritte mehr. Dagegen erhoben die Herren Theophil Stebler, Landwirt, Nunningen, vertreten durch Herrn Fürsprecher Dr. H. von Ins, Dornach, am 12. April 1960, und Franz Gyr, Landwirt, Nunningen, am 18. April 1960 gegen die Abweisungsbeschlüsse des Gemeinderates beim Regierungsrat Beschwerde.

B. Das für die Beschwerdeinstruktion zuständige Bau-Departement holte hierauf die Vernehmlassung des Gemeinderates Nunningen ein. Ferner fand am 13. Mai 1960 ein Augenschein mit Einigungsverhandlung statt. Anwesend waren die beiden Beschwerdeführer, Herr Johann Stebler, der Sohn des Beschwerdeführers Theophil Stebler, der Gemeindeammann, der Präsident und der Aktuar der Baukommission und zwei Beamte des Bau-Departementes. Herr Gyr zog seine Beschwerde im Verlaufe der Ver-

handlungen zurück. Diese ist daher von der Geschäftskontrolle abzuschreiben. In der Beschwerdesache Stebler konnte indessen keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Zuschrift vom 7. Juni ergänzte Herr Theophil Stebler, nunmehr vertreten durch Herrn Fürsprecher Dr. Otto von Arx, Dornach, seine Beschwerde. Das Bau-Departement holte auch dazu die Vernehmlassung des Gemeinderates Nunningen ein. Dagegen lehnte es das Begehren um erneute Verhandlungen an Ort und Stelle ab, dass der massgebende Sachverhalt durch den Schriftenwechsel, vor allem aber durch den Augenschein und die mündlichen Verhandlungen vom 13. Mai genügend festgestellt worden war.

D. Herr Stebler beantragt in seiner Beschwerde, es sei der Beschluss des Gemeinderates Nunningen vom 31. März 1960 aufzuheben. In Abänderung des Neuzuteilungsplanes sei ihm eine kleine Parzelle mit den darauf befindlichen landwirtschaftlichen Einrichtungen gegenüber seinem Hofe GB Nr. 641 und die Hauptparzelle gegenüber der Hausliegenschaft GB Nr. 2461 seines Sohnes Johann zuzuweisen. Er begründet seinen Antrag im wesentlichen wie folgt:

Das Gebiet "Wühry" werde umgelegt, weil ein neuer Weg den Riesen- mit dem Wühryweg verbinden solle. Es stehe aber noch keineswegs fest, ob diese Wegprojekt von der Gemeinde angenommen werde. Im Falle einer Ablehnung sei die Baulandumlegung illusorisch. Es gehe keineswegs an, eine Landumlegung einfach auf ein vorgeschlagenes Wegprojekt hin durchzuführen. Zuerst müsse die geplante Weganlage von der zuständigen Instanz genehmigt worden sein.

Er werde sein Land auch in Zukunft landwirtschaftlich nutzen. Sein Sohn Johann sei ihm dabei behilflich. Es sei schon längst vereinbart worden, dass Johann dereinst das Grundstück GB Nr. 642 zu Eigentum übernehme. Dessen Hausliegenschaft bilde mit diesem Grundstück indessen heute schon eine wirtschaftliche Einheit. Indem das Landumlegungsprojekt das unmittelbar gegenüber der Hausliegenschaft Nr. 2461 gelegene Land einem andern Grundeigentümer zuteile, werde die wirtschaftliche Einheit zerstört und die Bewirtschaftung wesentlich erschwert.

E. In seinen Vernehmlassungen vom 23. April und 15. Juni 1960 hält der Gemeinderat Nunningen am angefochtenen Beschlusse fest und beantragt Abweisung der Beschwerde, nachdem er den Vorschlag des Beschwerdeführers geprüft, jedoch als unzweckmässig abgelehnt und sich auch selber unter Mithilfe des Projektverfassers vergeblich um eine andere befriedigende Lösung bemüht hatte.

II. Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

### 1. Grundsätzliches

Der Regierungsrat kann Baulandumlegungen nicht frei überprüfen. Wie im Bauplanverfahren bildet die Einwohnergemeinde auch im Baulandumlegungsverfahren die gegebene Planungseinheit und ist in der Planung im Rahmen von Verfassung und Gesetz selbständig (Art. 54 Kantonsverfassung, § 27 Baugesetz). In Uebereinstimmung mit den §§ 216 und 223 des Gemeindegesetzes prüft daher der Regierungsrat Baulandumlegungen sowohl im Genehmigungs- wie im Beschwerdeverfahren nur darauf hin, ob sie der Verfassung, einem Gesetz oder einer Verordnung, einem Reglement oder grundsätzlichen Gemeindebeschluss widersprechen oder ob sie willkürlich sind (vgl. RRB 5135 vom 30.10.56 u.a.).

### 2. Beschwerde Theophil Stebler

a) Herr Theophil Stebler ist als Eigentümer der in die Baulandumlegung "Wühry" einbezogenen Liegenschaft GB Nr. 642 zur Beschwerdeführung legitimiert. Er hat die Beschwerde rechtzeitig erhoben. Es ist deshalb darauf einzutreten.

b) Der Beschwerdeführer wirft dem Gemeinderat vor, die Baulandumlegung "Wühry" genehmigt zu haben, bevor die (im Umlegungsverfahren) projektierte Erschliessungsstrasse vom Riesetten- zum Wühryweg von der zuständigen Instanz angenommen worden sei. Zu prüfen ist demnach, ob der Gemeinderat mit seinem Genehmigungsbeschluss in dieser Hinsicht die gesetzliche Grundlage verlassen habe.

Nach § 27 Abs. 1 des Baugesetzes kann die Gemeindebehörde von sich aus oder auf Begehren von einzelnen Grundeigentümern die Umlegung von ungünstig gruppierten Baulandparzellen durchführen. Als Grundlage zur Umlegung von Baulandkomplexen dient eine Kopie des Ka-

tasterplanes über das betreffende Gebiet, in welchem die ursprünglichen Eigentumsverhältnisse eingetragen sind (§ 29 Abs. 1 Baugesetz). Ein Bebauungsplan, in welchem die projektierten Strassen enthalten sind, wird jedoch nach geltendem Recht nicht vorausgesetzt. Die Baulandumlegung ist ein völlig selbständiges Verfahren. Und weil dieses Verfahren nicht nur die Neueinteilung des Baugrundes, sondern auch die Erschliessung desselben zum Ziele hat, kann darin zweifellos ein zweckmässiges und verkehrssicheres - Wegnetz projektiert werden. Die gesetzliche Grundlage dazu bietet § 27 Abs. 4 des Baugesetzes, wonach das zu Strassen und öffentlichen Anlagen benötigte Land von der Gesamtfläche des Umlegungsgebietes abzuziehen ist. Andererseits muss eine im Baulandumlegungsverfahren projektierte Strasse keineswegs durch die Gemeindeversammlung genehmigt werden. Für die Umlegung von Bauland gilt zwar sinngemäss das Bauplanverfahren. In der Gemeinde ist jedoch nach dem klaren Wortlaut von § 2 der Landumlegungsverordnung letztinstanzlich der Gemeinderat zuständig. Indem der Gemeinderat Nunningen die Baulandumlegung "Wühry" und die damit verbundene Strassenplanung genehmigte, hat er nicht gegen das Gesetz verstossen.

c) Der Beschwerdeführer wendet sich ferner gegen die projektierte Neuzuteilung, welche seinem Sohne Johann eine vernünftige Bewirtschaftung wesentlich erschwere und den rechtlich schützenswerten "Gemütswert" der eingeworfenen Liegenschaft ausser Acht lasse.

Neues Bauland wird meistens zu Lasten des landwirtschaftlichen Bodens erschlossen. Da für die Ueberbauung eine andere Grundstückeinteilung notwendig ist, kann dieser nicht ohne weiteres als Baugebiet dienen. Würde es den einzelnen Eigentümern überlassen, sich auf freiwilliger, rein privatrechtlicher Basis über den allfälligen Abtausch und die Abrundung der Grundstücke zu einigen, so wäre eine starke Verzögerung in der Ueberbauung die Folge, ohne dass in der Regel eine zweckmässige Parzellierung erreicht würde. Das Resultat wäre eine ökonomisch unbefriedigende Quartiergestaltung, bei der auch die Erschliessung durch Strassen auf Schwierigkeiten stossen würde. Hier hilft wirksam nur die Baulandumlegung, die einerseits den Grundeigentümern geeignete Bauplätze verschafft und andererseits der Gemeinde die

Erschliessung technisch und auch finanziell wesentlich erleichtert. Die Baulandumlegung ist nun aber keine Güterzusammenlegung nach Art. 703 ZGB. Sie will nicht die Bewirtschaftung, sondern die Ueberbauung erleichtern. Schon aus dieser allgemeinen Ueberlegung erwiese sich der Einwand des Beschwerdeführers als unbehelflich. Dessen Liegenschaft GB Nr. 642 bietet mit ihrer langen, schmalen, im Westen zugespitzten Form denkbar ungeeignete Ueberbaumungsmöglichkeiten. Sie musste daher umgeformt werden.

Nun will freilich der Beschwerdeführer bzw. sein Sohn das zugewiesene Grundstück - wenigstens vorläufig - nicht als Bauland, sondern als Kulturland nutzen. Diesem Umstand ist jedoch ebenfalls Rechnung getragen worden. Die streitige Zuteilungsparzelle liegt, lediglich durch den Riesettenweg getrennt, direkt gegenüber dem Hofe des Beschwerdeführers und nur ca. 25 m von der Hausliegenschaft seines Sohnes entfernt. Sie ist ferner zum grösseren Teil mit der vom Beschwerdeführer eingeworfenen Liegenschaft Nr. 642 identisch. Der angerufene "Gemütswert" ist daher berücksichtigt worden. Schliesslich enthält die Zuteilungsparzelle eine Zufahrt und verschiedene, dem Beschwerdeführer gehörende landwirtschaftliche Einrichtungen, unter anderem eine Mistgrube und einen Heuschuppen. Es ist daher nicht glaubhaft, dass sie nur unter wesentlich erschwerten Bedingungen bewirtschaftet werden kann. Jedenfalls darf nicht auf Willkür geschlossen werden, nur weil dem Beschwerdeführer nicht direkt gegenüber der Hausliegenschaft des Sohnes Johann eine Parzelle zugewiesen worden ist. Man kann in diesem Zusammenhang nicht von einer Zerstörung der wirtschaftlichen Einheit sprechen. Gehört es doch nicht unbedingt zum Wesen einer landwirtschaftlichen Betriebseinheit, dass zwischen den einzelnen Parzellen ein enger territorialer Zusammenhang besteht.

d) Da die projektierte Neuzuteilung in guten Treuen nicht als willkürlich erscheint, braucht hier auf den Zuteilungsvorschlag des Beschwerdeführers (kleines Dreieckgrundstück mit den landwirtschaftlichen Einrichtungen gegenüber dem Hofe Nr. 641, Hauptgrundstück gegenüber der Hausliegenschaft Nr. 2461) nicht mehr näher eingetreten zu werden. Dieser Vorschlag wäre ohnehin mit dem Gemeinderat abzuleh-

nen, weil für diesen Fall einem andern Eigentümer unmittelbar hinter Mistgrube und Heuschuppen Bauland zugewiesen werden müsste, wobei auch ein Ausbau der Mistgrube die wohnhygienischen Verhältnisse nicht wesentlich verbessern könnte.

Dass die Liegenschaft GB Nr. 642 in das Landumlegungsverfahren einbezogen worden ist, wird vom Beschwerdeführer nicht gerügt. Eine solche Rüge hielte übrigens einer Prüfung nicht stand. Wie dem Perimeterplan unschwer zu entnehmen und durch den Augenschein bestätigt worden ist, könnte das an sich einheitliche Baugebiet "Wühry" ohne diese Liegenschaft nicht zweckmässig erschlossen und neu eingeteilt werden.

c) Es darf behauptet werden, dass sowohl der Projektverfasser, die Baukommission und der Gemeinderat Nunningen wie das Bau-Departement als Instruktionsbehörde ernsthaft und sachlich nach einer Lösung der Streitfrage geforscht haben. Dem Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör ist dabei vorschriftsgemäss stattgegeben worden. Dass dessen Rechtsvertreter am Augenschein vom 13. Mai nicht teilnahm, hat sich auf die Sachfrage bestimmt nicht nachteilig auswirken können. Das Beschwerdeverfahren in Verwaltungssachen ist kein Parteiprozess, in welchem auf Grund der Parteivorbringen und nach Massgabe der durch die Parteien angebotenen Beweismittel entschieden wird. In Verwaltungssachen gilt die Offizialmaxime. Es kommt daher nicht ausschlaggebend darauf an, was die Interessenten vortragen, sondern auf das Ergebnis der amtlichen Untersuchung und die Folgerungen, die nach pflichtgemässer administrativer Abwägung aller Verhältnisse daraus gezogen werden können.

Die Beschwerde ist als unbegründet abzuweisen.

### 3. Genehmigung der Baulandumlegung.

Die Baulandumlegung "Wühry" liegt im öffentlichen Interesse.

Sie ist vorschriftsgemäss durchgeführt worden. Publikation, öffentliche Planaufgabe, Einsprachenbehandlung und Genehmigung durch den Gemeinderat sind ordnungsgemäss erfolgt. Die im Einspracheverfahren beschlossenen Abänderungen des Neuzuteilungsplanes sind nur von untergeordneter Bedeutung und im Einverständnis der betroffenen

Grundeigentümer vorgenommen worden. Von einer erneuten öffentlichen Auflegung des Projektes kann daher abgesehen werden. Mit Brief vom 3. Mai 1960 bestätigt der Amtschreiber von Thierstein, dass die Bereinigung der Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen im Einvernehmen mit dem Grundbuchamt entworfen worden sei und mit Eintritt der Rechtskraft der Baulandumlegung grundbuchlich behandelt werden könne. Die vorgesehene Vereinigung von einigen, an den Perimeter grenzenden Liegenschaften wird im Interesse einer Entlastung des Grundbuches vom Regierungsrat empfohlen.

Der Neuzuteilungsplan ist von der kantonalen Planungsstelle unter dem planerischen Gesichtspunkt einer Willkürkontrolle unterworfen und in Ordnung befunden worden.

Die Baulandumlegung "Wühry" kann daher genehmigt werden. Da im Flächenverzeichnis vorläufig nur Zirkamasse enthalten sind, kann die Genehmigung vorläufig nur grundsätzlich erfolgen. Die Einwohnergemeinde Nunningen ist einzuladen, die Baulandumlegung "Wühry" zu vermarken und zu vermessen und dem Regierungsrat alsdann zur definitiven Genehmigung im Sinne von § 5 der Verordnung über die Umlegung oder Zusammenlegung von Bauland vorzulegen.

Entschädigungsansprüche, die im Zusammenhang mit der Baulandumlegung gestellt werden, wie z.B. die Abgeltung für Uebernahme oder Verlust von Obstbäumen sind mangels einer gütlichen Einigung gegebenenfalls im ordentlichen Schätzungsverfahren abklären zu lassen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerde des Herrn Franz Gyr vom 18. April 1960 gegen den Beschluss des Einwohnergemeinderates Nunningen vom 31. März 1960 wird infolge Rückzug von der Geschäftskontrolle abgeschrieben.

2. Die Beschwerde des Herrn Theophil Stebler, vertreten durch Herrn Fürsprecher Dr. Otto von Arx, vom 12. April 1960 gegen den Beschluss des Gemeinderates Nunningen vom 31. März 1960 wird abgewiesen.

3. Die vom Gemeinderat Nunningen am 31. März 1960 beschlossene Baulandumlegung "Wühry" wird grundsätzlich genehmigt.

4. Die Einwohnergemeinde Nunningen wird eingeladen, die Baulandumlegung "Wühry" zu vermarken und zu vermessen und dem Regierungsrat alsdann zur definitiven Genehmigung im Sinne von § 5 der Baulandumlegungsverordnung vorzulegen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 20.-- (durch die Einwohnergemeinde Nunningen zu bezahlen)  
Staatskanzlei Nr. 806 NN

Beschwerdeentscheidgebühr: Fr. 20.-- (durch Herrn Theophil Stebler, Landwirt, Nunningen, zu bezahlen)  
Staatskanzlei Nr. 807 NN

Der Staatsschreiber:

*H. Schmid*

Bau-Departement (5)  
Kant. Tiefbauamt (2)  
Kant. Planungsstelle (2)  
Jur. Sekretär beim Bau-Departement, Dr. Müller (2), mit Akten  
Kant. Finanzverwaltung (2)  
Kant. Vermessungsamt (2)  
Kant. Grundbuchinspektorat Olten (2)  
Amtschreiberei Thierstein, Breitenbach  
Ammannamt der EG Nunningen (2), mit Akten  
Baukommission Nunningen (2)  
Herrn Kurt Kradolfer, Dipl.-Ing. und Grundbuchgeometer,  
Breitenbach (2)  
Herrn Dr. H. von Ins, Fürsprecher und Notar, Dornach  
Herrn Franz Gyr, Landwirt, Nunningen  
Herrn Dr. Otto von Arx, Fürsprecher und Notar, Dornach (2),  
mit Akten NN