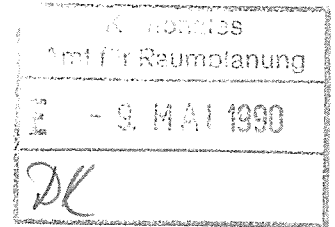




# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 7. Mai 1990

NR. 1548



**EG Zullwil: Genehmigung der Grundlagen für die Baulandumlegung  
und des Strassen- und Baulinienplanes "Grabenacker-  
Olter" / Abweisung einer Beschwerde**

Die Einwohnergemeinde Zullwil unterbreitet die zur Durchführung der Baulandumlegung "Grabenacker-Olter" notwendigen Unterlagen nach § 10 BLU-V (Darstellung des Altbestandes und Reglement über die speziellen Bedingungen) sowie den Strassen- und Baulinienplan "Grabenacker-Olter" zur Genehmigung.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

## 1. Strassen- und Baulinienplan

Im Zusammenhang mit der Baulandumlegung musste auch die Erschliessung überprüft werden. Die beiden mit RRB 1063 vom 28. Februar 1978 genehmigten Erschliessungstrassen im Baulandumlegungsgebiet eignen sich für eine gute Neuverteilung der Parzellen nicht und werden etwas nach Norden verschoben, um eine vernünftige Neuzuteilung vornehmen zu können. Die neuen Erschliessungspläne für dieses Gebiet lagen in der Zeit vom 21. September bis 20. Oktober 1987 öffentlich auf. Gegen die Erschliessung ist eine Einsprache eingereicht worden, die teilweise gutgeheissen wurde, was zur Folge hat, dass die Linienführung im Bereiche der Parzelle Nr. 814 entgegen dem Auflageplan wieder um wenige Meter nach Süden verschoben wird. Diese Verschiebung hat für die noch durchzuführende Neuverteilung der Parzellen keine Folgen.

Die vorliegende Erschliessung kann als recht- und zweckmässig bezeichnet und daher vom Regierungsrat genehmigt werden.

## 2. Baulandumlegung

### I.

Die Unterlagen für die Durchführung der Baulandumlegung "Grabenacker-Olter" sind vom 21. September bis 20. Oktober 1987 öffentlich ausgeschrieben worden. Während dieser Frist sind 9 Einsprachen eingereicht worden. Auf 4 konnte der Gemeinderat nicht eintreten, da sie sich bereits auf eine mögliche Neuzuteilung bezogen, die aber nicht Gegenstand dieses Verfahrens bildet. Von den restlichen 5 Einsprachen wurde 1 wieder zurückgezogen, 1 teilweise gutgeheissen und 3 wurden abgewiesen.

Gegen den abweisenden Entscheid des Gemeinderates haben beim Regierungsrat Beschwerde eingereicht:

- Urs Helfenfinger, Grabenacker 197, Zullwil
- Einfache Gesellschaft Helfenfinger, Zullwil, bestehend aus Franz, Guido, Reinhold und Urs Helfenfinger
- Einfache Gesellschaft Helfenfinger, Zullwil, bestehend aus Franz, Reinhold und Urs Helfenfinger
- Walter Helfenfinger, Zullwil
- Firma Helfenfinger AG, Zullwil

alle vertreten durch den erstgenannten Beschwerdeführer (mit Vollmacht).

1. Die Beschwerdeführer sind Grundeigentümer im und anschliessend an das Gebiet, welches durch die Baulandumlegung umgestaltet werden soll, und vom Entscheid des Gemeinderates berührt, so dass grundsätzlich darauf einzutreten ist.
2. Am 7. März 1988 führte das Bau-Departement mit Urs Helfenfinger und Gemeindevertretern in Anwesenheit des die Baulandumlegung betreuenden Ingenieurbüros eine Parteiverhandlung durch.

3. Die Beschwerdeführer verlangen, die Teilparzellen 158, 159 und 161, die bereits teilweise im Baugebiet liegen und mit diesen Flächen auch an der Baulandumlegung beteiligt sind, seien einzuzonen.

Die Parzelle 158 gehört den beiden Schwestern Silvia Ackermann-Ankli und Erika Borer-Ankli, die Parzelle 161 Anton Häner sowie die Parzelle 159 der einfachen Gesellschaft Helfenfinger, bestehend aus Franz, Guido, Reinhold und Urs.

Einzonungen sind Gegenstand von Ortsplanungen und nicht Gegenstand des vorliegenden Baulandumlegungsverfahrens; öffentlich aufgelegt wurden denn auch nur die Abgrenzung des Baulandumlegungsgebietes und die Aenderung des bestehenden Erschliessungsplanes in diesem Gebiet. Auf das Begehren um Einzonung dieser Parzellen kann somit nicht eingetreten werden.

4. Weiter verlangen die Beschwerdeführer, ihnen sei zuzusichern, dass nach der Neuzuteilung der Parzellen 174 und 175 auf die Zonengrenze und zugleich Grundstücksgrenze zu Parzelle 173 gebaut werden könne.

Die beiden Parzellen 174 und 175 gehören der einfachen Gesellschaft Helfenfinger, bestehend aus Franz, Reinhold und Urs, und befinden sich innerhalb des Baugebietes und des Baulandumlegungsgebietes, während die Parzelle 173 sich im Eigentum von Urs Helfenfinger und ausserhalb der Bauzone und somit auch ausserhalb des Baulandumlegungsgebietes befindet.

Was die Beschwerdeführer verlangen, gehört ins eigentliche Neuzuteilungsverfahren, das anschliessend an diese Verfahren durchgeführt werden muss. Auf dieses Begehren kann somit ebenfalls nicht eingetreten werden.

Es ist aber angezeigt, hier den Hinweis anzubringen, dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, direkt auf die Zonengrenze zu bauen, sofern zwischen der Zonen- und der Grundstücksgrenze der vorgeschriebene ordentliche Grenzabstand eingehalten wird, oder - wenn dies nicht der Fall ist - sich die beiden Grundeigentümer über das entsprechende Näher- oder Grenzbaurecht, das im Grundbuch einzutragen ist, verständigen.

5. Schliesslich verlangen die Beschwerdeführer noch, dass auch die Parzelle 203 (Firma Helfenfinger AG) und die Parzelle 204 (Walter Helfenfinger) ganz und nicht nur teilweise in den Baulandumlegungsperimeter einbezogen werden.

Auf dieses Begehren ist einzutreten.

Die Parzellen 203 liegt am Kappenmattweg und ca. 90 m westlich des vorgesehenen Baulandumlegungsgebietes, das durch den Olterweg begrenzt ist. Bei dieser Situation kommt ein Einbezug dieser Parzelle in das Baulandumlegungsgebiet nicht in Frage.

Die Parzelle 204 befindet sich teils westlich teils östlich des Olterweges. Der östliche Teil dieser Parzelle befindet sich im Baulandumlegungsgebiet. Wenn dem Begehren stattgegeben würde, müssten mindestens 8 weitere, teilweise überbaute Parzellen westlich des Olterweges und östlich des Kappenmattweges einbezogen werden, nämlich GB 203, 202, 791, 200 196, 856, 824 und teilweise auch 194.

Der Einbezug all dieser Parzellen würde die Durchführung der Baulandumlegung erschweren, insbesondere deshalb, weil die Frage abzuklären wäre, ob die Parzellen 204 mit der gesamten, nach Abzug der für das Strassenareal benötigten Fläche (ca. 9.5 %), übrigbleibenden Fläche von ca. 16,5 a nun ganz östlich oder ganz westlich oder wiederum teils westlich und teils östlich des Olterweges zugeteilt werden

soll und wie gross die Parzellen (Mehr- oder Minderzuteilung nötig) auszuscheiden wären.

In dieser Situation kann es als erwiesen betrachtet werden, dass der Einbezug der Teilparzelle 204 (westlich Olterweg) für sich allein und mit allen andern zwischen Olterweg und Kappenmattweg liegenden oben erwähnten Parzellen die Baulandumlegung wesentlich erschweren würde, weshalb die Gemeinde - gestützt auf § 7 Abs. 2 BLU-V - die westliche Teilfläche von GB 204 zu Recht aus dem Baulandumlegungssperimeter ausgeklammert hat. Zudem kann die Baulandumlegung ohne diese Teilparzelle zweckmässig durchgeführt werden, so dass auch aus dieser Sicht (§ 7 Abs. 1 BLU-V) der Einbezug nicht nötig ist.

Ferner besteht die Möglichkeit, westlich des Olterweges und östlich des Kappenmattweges später eine separate Baulandumlegung, sofern die Parteien sich nicht über einen Abtausch oder eine neue Grenzziehung selber verständigt haben, zweckmässig durchzuführen.

Die Beschwerde ist deshalb kostenfällig abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

## II.

Die Darstellung des Altbestandes kann somit, da sie zweck- und rechtmässig ist, genehmigt werden.

Zum Reglement über die speziellen Bedingungen ganz allgemein und dessen - aufgrund eines Einspracheentscheides durch den Gemeinderat vorgenommenen - Ergänzung von Ziffer 7 ist folgendes zu bemerken:

1. Die Quadratmeterentschädigungen (Ziffer 2 und 5) für die Mehr- und Minderzuteilungen und den öffentlichen Abzug sind bei der

Schätzungskommission angefochten worden. Weil der Entscheid der Schätzungsinstanz (Schätzungskommission und auf Beschwerde hin das Verwaltungsgericht) aber nur gegenüber den Eigentümern, welche die Entschädigungen angefochten haben, Gültigkeit haben wird, bleiben rechtlich die Ansätze der Quadratmeterentschädigungen für diejenigen, die dagegen keine Einsprache und keine Beschwerde erhoben haben, gültig.

Die Ziffern 2 und 5 können somit genehmigt werden (§ 16 Abs. 2 BLU-V). Nach dem Urteil der Schätzungsinstanzen ist eine zusätzliche Genehmigung durch den Regierungsrat nicht notwendig.

2. Ziffer 7 des Reglementes lautet wie folgt:

"Ueberbaute Grundstücke, die im BLU-Perimeter liegen, werden nicht mit den vollen Baulandumlegungskosten belastet. Für die Kostenreduktion wird eine Parzellengrösse von max. 600 m<sup>2</sup> angenommen. Die Reduktion der Baulandumlegungskosten beträgt 66.66 %. 2/3 dieser Kosten werden von der Gemeinde, 1/3 von den Grundeigentümern übernommen."

§ 92 Abs. 1 BauG hingegen lautet:

"Die Kosten .... sind den Beteiligten nach den Vorteilen, die ihnen erwachsen, aufzuerlegen."

Ziffer 7 des Reglementes steht erstens im Widerspruch zu § 92 Abs. 1 BauG und zweitens sind sowohl die Fixierung auf 600 m<sup>2</sup> Fläche pro überbaute Parzelle bei der Reduktion als auch die Höhe dieser Reduktion generell - ohne Ueberprüfung im Einzelfall - von 2/3 Umlegungskosten willkürlich.

Ziffer 7 des Reglementes ist aus diesem Grunde von der Genehmigung auszunehmen.

3. Justin Jeger, Olter 141, Zullwil, als Eigentümer der Parzelle 814, erhob beim Gemeinderat Einsprache u.a. mit dem Begehren,

ihn von den Baulandumlegungskosten zu befreien. Der Gemeinderat hiess dieses Begehren gut (litera c des Gemeinderatsentscheides) und entschied folgendes:

"Es wird beschlossen, dass die Parzelle 814 nicht belastet wird mit den Baulandumlegungskosten. Dieser Beschluss wird als Ausnahmebeschluss, in Ergänzung der Bestimmungen in Ziffer 7 der speziellen Bedingungen, gefasst."

Bereits unter Ziffer 2 dieses Beschlusses wurde festgehalten, dass Ziffer 7 des Reglementes gesetzwidrig und willkürlich ist.

Im vorliegenden Fall als Einzelfall wird zusätzlich noch eine weitergehende Ausnahme dieser willkürlichen und gesetzwidrigen Bestimmungen stipuliert, indem der betreffende Grundeigentümer sogar von allen Baulandumlegungskosten befreit wird, ohne überhaupt zu überprüfen, ob aus der Baulandumlegung diese Parzelle nicht dennoch Vorteile zieht. Immerhin besteht auf dieser Parzelle ein im Grundbuch eingetragenes Wegrecht, das nach dem Bau der Erschliessungsstrasse nicht mehr nötig ist und deshalb mit der Neuzuteilung im Rahmen der sogenannten Dienstbarkeitenbereinigung aufgehoben (so wenigstens die Auskunft der Gemeinde und des Planers an der Parteiversammlung) werden soll. Somit entfällt diese Belastung des Grundstückes, so dass auch dieser Parzelle durch die Baulandumlegung Vorteile erwachsen. Wie gross jedoch dieser Vorteil ist, ist im Entschädigungsverfahren nach Abschluss der Baulandumlegung (= definitive Genehmigung) festzulegen und zu entscheiden. Die Betreffnisse werden dannzumal 30 Tage öffentlich aufzulegen sein. Sie können nicht im Grundlagenverfahren festgelegt werden.

4. Die beabsichtigte Nichtgenehmigung von Ziffer 7 der speziellen Bedingungen machte die Gewährung des rechtlichen Gehörs der betroffenen Grundeigentümer notwendig.

- Paul Ackermann nahm dazu materiell keine Stellung sondern erwähnte nur nebenbei, dass er dagegen Einsprache erhebe, ohne diese jedoch zu begründen. Die als "Einsprache" bezeichnete Eingabe ändert deshalb nichts daran, dass die Bestimmung (=Ziffer 7 der speziellen Bedingungen) rechtswidrig ist und nicht genehmigt werden kann.
- Justin Jeger wehrt sich gegen die geplante Nichtgenehmigung des Ergänzungsbeschlusses des Gemeinderates zu Ziffer 7.

Die vorgebrachten Argumente vermögen indessen nicht, die Bedenken gegen eine Genehmigung zu zerstreuen. Der Regierungsrat hat die Grundlagen für die Durchführung einer Baulandumlegung zu genehmigen; zu diesen Grundlagen gehört nach § 10 BLU-V auch das Reglement über die speziellen Bedingungen, zu deren Inhalt u.a. auch die Bestimmungen über die Kostenverteilung gehören. Dabei hat er von Amtes wegen die vom Gemeinderat erlassenen Bestimmungen daraufhin zu überprüfen, ob sie den Bestimmungen des Baugesetzes und der Verordnung über Baulandumlegung und Grenzbereinigung entsprechen oder widersprechen. Dem Baugesetz und der Verordnung entsprechende Bestimmungen hat er zu genehmigen, ihnen widersprechende jedoch aufzuheben bzw. nicht zu genehmigen; dies unabhängig davon, ob eine solche Bestimmung zum vorneherein im Reglement vom Gemeinderat erlassen oder erst auf Einsprache hin im vorgesehenen Verfahren beschlossen wurde.

Ein Gemeinderatsbeschluss, der übergeordnetem Recht widerspricht, ist aufzuheben; ein solcher Aufhebungs- bzw. Nichtgenehmigungsbeschluss ist - entgegen der Auffassung von Werner Jeger - sehr wohl für den Gemeinderat verbindlich. Die Genehmigung des Reglementes über die speziellen Bedingungen zur Durchführung einer Baulandumlegung ist nämlich konstitutiv und nicht bloss deklaratorisch. Erst mit der Genehmigung durch den Regierungsrat tritt das entsprechende Reglement in Kraft.

Der Regierungsrat stellt fest, dass auch die Ergänzung zu Ziffer 7 gesetzwidrig und willkürlich ist. Diese Zusatzbestimmung kann somit nicht genehmigt werden; der Beschluss des Gemeinderates in dieser Hinsicht ist aufzuheben.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Kosten des Verfahrens mit einer Entscheidgebühr im Betrage von 600 Franken haben die Beschwerdeführer zu bezahlen.
3. Der Strassen- und Baulinienplan "Grabenacker-Olter" der Einwohnergemeinde Zullwil wird genehmigt.
4. Die Einwohnergemeinde Zullwil wird verhalten, dem Amt für Raumplanung noch 3 Exemplare des geänderten und genehmigten Erschliessungsplanes (1 Plan reissfest) - versehen mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde und den Unterschriften von Ammann und Gemeindeschreiberin - bis zum 31. Mai 1990 zuzustellen.
5. Die Darstellung des Altbestandes für die Durchführung der Baulandumlegung "Grabenacker-Olter" der Einwohnergemeinde Zullwil wird genehmigt.
6. Das Reglement über die speziellen Bedingungen für die Durchführung der Baulandumlegung "Grabenacker-Olter" der Einwohnergemeinde Zullwil wird mit Ausnahme von Ziffer 7 und der Ergänzung zu Ziffer 7 genehmigt.

7. Die Gemeinderatsbeschlüsse betreffend Ziffer 7 und der Ergänzung zu Ziffer 7 des in Ziffer 6 erwähnten Reglementes werden hiermit aufgehoben.
8. Die Einwohnergemeinde Zullwil wird beauftragt, aufgrund von § 87 Abs. 3 BauG das Veränderungsverbot unter Beilage der Darstellung des Altbestandes im Grundbuch anmerken zu lassen.

Der Staatsschreiber

*Dr. K. Fuchs*

Kostenrechnung Urs Helfenfinger, Zullwil

Verfahrenskosten inkl.

Entscheidunggebühr:

zahlbar innert

30 Tagen

Fr. 600.--

=====

(Kto. 2000.431.00)

(Staatskanzlei Nr.130)

ES

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Zullwil

Genehmigungsgebühr:

Publikationskosten:

Fr. 300.--

Fr. 23.--

Fr. 323.--

=====

(Kto. 2000.431.00)

(Kto. 2020.435.00)

(Staatskanzlei Nr.131)

(Kto.Krt. 111.38)

Bau-Departement pw/ss (2) (Akten-Nr. 87/226)

Rechtsdienst pw (2)

Departementssekretär

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Amt für Raumplanung (2), mit 1 genehmigten Erschliessungsplan,  
reissfest (später)

Katasterschätzung (2)

Kreisbauamt III, 4143 Dornach

Amtschreiberei Thierstein, 4226 Breitenbach, mit 1 genehmigten  
Erschliessungsplan (später)

Baukommission der Einwohnergemeinde, 4234 Zullwil

Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4234 Zullwil (2), mit 1 genehmigten  
Erschliessungsplan (später), mit Belastung im Kontokorrent (einschreiben)

Urs Helfenfinger, Grabenacker 197, 4234 Zullwil, mit Einzahlungsschein (einschreiben)

Paul Ackermann, Olterweg 176, 4234 Zullwil (einschreiben)

Werner Jeger, Bernstr. 7, 3175 Flamatt (einschreiben)

**Amtsblatt, Publikation:**

"Einwohnergemeinde Zullwil:

Der Strassen- und Baulinienplan "Grabenacker-Olter" wird genehmigt."

