

Vereinbarung

zwischen

1. Grundeigentümer Gebiet "Rössler-Bodenacker", nämlich:

1.1 Bürgergemeinde Dulliken, öffentlich-rechtliche Körperschaft, 4657 Dulliken

1.2 Hug Liegenschaften AG, c/o Delbon AG, Bodenackerstr. 51, 4657 Dulliken

1.3 Erbengemeinschaft Marie Suter geb. Wahl, geb. 19.07.1909

- Herr Max Suter, geb. 25.05.1945, verheiratet, von Schnottwil SO, Chaletweg 12, 4600 Olten
- Herr Rudolf Wahl, geb. 17.04.1951, verheiratet, von Dulliken SO, Niggisbergstr. 27, 4656 Starrkirch-Wil
- Frau Dora Buchs, geb. 13.03.1947, verheiratet, von Lenk BE, Wiesenstr. 1b, 5412 Gebenstorf
- Frau Monika Aegerter, geb. 23.08.1948, verheiratet, von Röhrenbach i. E. BE, Falkenweg 8, 4536 Altiswil
- Herr Peter Kyburz, geb. 07.06.1953, verheiratet, von Oberentfelden AG, wohnhaft in Finnland, p. A. Rudolf Kyburz, Neumattstr. 17, 5070 Frick
- Herr Rolf Walther, geb. 09.05.1950, verheiratet, von Oberentfelden AG, Roggenweg 9, 5036 Oberentfelden
- Frau Beatrice Schetter, geb. 02.09.1953, verheiratet, von Dübendorf ZH und Oberentfelden AG, Johannes Beugger-Strasse 112, 8408 Winterthur
- Frau Nadja Rothenbühler, geb. 25.05.1979, verheiratet, von Lauperswil BE und Ochlenberg BE, Könighof 177, 4813 Uerkheim
- Frau Brigitta Sigismondi, geb. 28.03.1952, verheiratet, von Oberentfelden AG, via Zorzi 17, 6900 Paradiso
- Frau Marianne Kundert, geb. 13.01.1952, verheiratet, von Zürich ZH und Miltiödi GL, Oetlisbergstr. 34, 8053 Zürich

- 2 -

- Herr Rudolf Kyburz, geb. 10.03.1951, verheiratet, von Oberentfelden AG, Neumattstr. 17, 5070 Frick
 - Herr Rudolf Suter, geb. 10.10.1950, verheiratet, von Schnottwil LU und Luzern LU, Oberrüti-Allee 14, 6048 Horw
 - Frau Ursula Wahlen, geb. 20.04.1955, geschieden, von Rubigen BE, Gäuggelistr. 42, 7000 Chur
 - Frau Ruth Widmer, geb. 29.03.1948, verheiratet, von Luzern LU und Reiden LU, Stegenstr. 22, 6048 Horw
 - Frau Verena Affolter, geb. 20.01.1945, geschieden, von Gerlafingen SO, General-Guisanstr. 30, 4800 Zofingen
 - Frau Françoise Bingler, geb. 17.05.1954, geschieden, von La Ferrière BE und La Chaux-de-Fonds NE, Im Biel 3, 5014 Gretzenbach
 - Frau Romy Müller, geb. 15.05.1942, verheiratet, von Bibem SO, Paradiesstr. 27, 4573 Lohn-Ammannsegg
 - Frau Elisabeth Süess, geb. 19.03.1946, verheiratet, von Buttisholz LU, Engelbergstr. 40, 4656 Starrkirch-Wil
 - Frau Barbara Bachmann, geb. 02.01.1963, verheiratet, von Hauenstein SO und Schnottwil SO, Alte Landstr. 14, 4658 Däniken
 - Herr Jürg Suter, geb. 11.08.1966, ledig, von Schnottwil SO, Güterstr. 21, 5014 Gretzenbach
 - Herr Kurt Suter, geb. 18.12.1934, verheiratet, von Schnottwil SO, Riggenbachstr. 44, 4600 Olten
 - Herr Walter Suter, geb. 15.10.1937, verheiratet, von Schnottwil SO, Elsastr. 22, 4600 Olten
- alle vertreten laut Generalvollmacht durch die Herren Max Suter und Rudolf Wahl.

1.4 Erbengemeinschaft Marie Bärtschi geb. von Arx, 1891, nämlich:

- Erben des Eduard Bärtschi, geb. 27.04.1921, nämlich:
 - o Frau Susanna Gisi-Bärtschi, geb. 06.10.1950, verheiratet, Mühledorfstr. 58a, 5013 Niedergösgen
 - o Frau Ursula Pfister-Bärtschi, geb. 24.01.1953, verheiratet, Im Gschick 17, 3173 Oberwangen





- Frau Marie Bärtschi geb. Marti, geb. 13.08.1928, nicht verheiratet, von Dulliken SO, Bahnhofstr. 39, 4657 Dulliken
- Erben der Pia Studer geb. Bärtschi, geb. 29.05.1923, nämlich:
 - Frau Pia Maria Küpfer geb. Studer, geb. 23.10.1953, verheiratet, von Lauperswil BE und Kappel SO, Kreuzfeldstr. 23, 4616 Kappel
 - Herr Lorenz Josef Studer, geb. 12.07.1957, verheiratet, von Kappel SO, Kreuzfeldstr. 23, 4616 Kappel
 - Herr Georg Studer, geb. 06.11.1962, verheiratet, von Kappel SO, Rötelstr. 1, 8006 Zürich
 - Herr Johann Lorenz Studer, geb. 10.08.1919, verheiratet, von Kappel SO, Kreuzfeldstr. 23, 4616 Kappel

1.5 Einwohnergemeinde Dulliken, öffentlich-rechtliche Körperschaft, 4657 Dulliken

1.6 Erbengemeinschaft Johann Bärtschi, 1903, nämlich:

- Herr Johann Bärtschi, geb. 14.03.1927, verheiratet, von Dulliken SO, Bahnhofstr. 35, 4657 Dulliken
- Erben des Paul Bärtschi, 1929, nämlich:
 - Frau Beatrice Järmann geb. Bärtschi, geb. 10.06.1956, verheiratet, von Röthenbach i.E., Viefallen, 3718 Kandersteg
 - Frau Brigitta Maria Bärtschi, geb. 23.09.1957, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft lebend, von Dulliken SO, Via Don Torriani 2, 6948 Porza
 - Frau Cécile Dominique Müller geb. Bärtschi, geb. 25.01.1964, verheiratet, von Dulliken SO und Langnau i.E., Bahnhofstr. 33, 4657 Dulliken
- Frau Margrit Käsin geb. Bärtschi, geb. 17.04.1942, verheiratet, von Beckenried NW und Dulliken SO, Weissensteinstr. 48, 4900 Langenthal
- Herr Peter Bärtschi, geb. 04.01.1944, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft lebend, von Dulliken SO, Alte Landstr. 2, 4657 Dulliken

1.7 Erbengemeinschaft Paul Kiefer, 1901, nämlich:

- Frau Rosmarie Schuler geb. Kiefer, geb. 01.07.1933, verheiratet, von Winterthur und Amrisberg AG, Aehrenweg 7, 5430 Wetztingen AG
- Herr Peter Kiefer, geb. 05.05.1936, verheiratet, von Starkkirch-Wil SO, Dorfstr. 6, 4656 Starkkirch-Wil
- Frau Louise-Martha Hostettler geb. Kiefer, geb. 17.10.1938, verheiratet, von Wahlern BE, Altisbergstr. 27, 4562 Biberist

1.8 Erbengemeinschaft Urs Bärtschi, 1937, nämlich:

- Herr Guido Bärtschi, geb. 19.11.1964, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft lebend, von Dulliken SO, Bahnhofstr. 29, 4657 Dulliken
- Herr Theophil Bärtschi, geb. 17.02.1966, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft lebend, von Dulliken SO, Bahnhofstr. 29, 4657 Dulliken
- Frau Ursula Heutschi geb. Bärtschi, geb. 01.08.1967, verheiratet, von Dulliken SO und Balsthal SO, Schachenweg 38, 4657 Dulliken
- Frau Edith Bärtschi, geb. 01.03.1970, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft lebend, von Dulliken SO, Bahnhofstr. 29, 4657 Dulliken
- Frau Sabine Romeo geb. Bärtschi, geb. 30.08.1977, verheiratet, von Dulliken SO, Höhenstrasse Ost 50, 4600 Olten
- Frau Cécilie Bärtschi geb. Müller, geb. 08.12.1942, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft lebend, von Dulliken SO, Bahnhofstr. 29, 4657 Dulliken

1.9 Herr Manfred Lässig, geb. 30.08.1965, ledig, von und in 4657 Dulliken, Nassmattstr. 1

und

2. Einwohnergemeinde Dulliken, öffentlich-rechtliche Körperschaft, 4657 Dulliken

(nachstehend kurz **EWG** genannt)

A. Ingress, Eigentumsbestand, Plangrundlagen

1. Ausgangslage

Die EWG hat im September 2005 den öffentlichen Planungswettbewerb für das Gebiet Rössler/Bodenacker ausgeschrieben. Die bauliche Entwicklung der Gemeinde soll hauptsächlich in diesem rund 98'000 m² grossen und heute überwiegend in der Landwirtschaftszone liegenden Gebiet erfolgen. Den ersten Rang in diesem Wettbewerb belegte das Büro Schneider Landschaftsarchitekten BSLA, Kirchgasse 25, 4600 Olten. Seine Lösung gestaltete vor allem den öffentlichen Raum und beschränkte sich auf wenige und präzise Ordnungsregeln. Dem Büro wurde der Auftrag zur Weiterverfolgung der Wettbewerbslösung mit dem Ziel übertragen, einen bewilligungsfähigen Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan zu erreichen. Diesem sollen ein sinnvoller Landumlegungsvorschlag und ökonomische Grundüberlegungen zum Bau und Unterhalt des öffentlichen Raumes unterlegt werden.

Alle Grundeigentümer sind Eigentümer von Grundstücken in diesem Planungssperimeter „Rössler/Bodenacker“. Mit dem zu erarbeitenden Teilzonen- und Erschliessungsplan, dem Gestaltungsplan und der zu erfolgenden Baulandumlegung wird der überwiegende Teil der Grundstücke der Grundeigentümer in das Siedlungsgebiet der EWG eingezont. Die Grundeigentümer sind mit dem Einbezug

ihrer Grundstücke in diesen Planungssperimeter einverstanden und verpflichten sich freiwillig im Sinne eines Beitrages an die durch die Umzonung geschaffenen Mehrwerte, alle Kosten für die Nutzungsplanung, die Baulandumlegung und die Groberschliessung des Siedlungsgebietes „Rössler/Bodenacker“ zu 100% zu bezahlen. Entsprechend schliessen die Grundeigentümer mit der EWG folgende Vereinbarung ab:

2. Eigentumsausweis

Den Grundeigentümern gehören folgende Grundstücke (vgl. Plan „Parzellen 2006“):

Vertragspartei Nr. 1.1:	GB Dulliken Nr. 338
Vertragspartei Nr. 1.2:	GB Dulliken Nr. 342, 352, 353, 889, 1076, 1464

Vertragspartei Nr. 1.3:	GB Dulliken Nr. 345
Vertragspartei Nr. 1.4:	GB Dulliken Nr. 346, 347 und 372
Vertragspartei Nr. 1.5:	GB Dulliken Nr. 337, 348 und 1512
Vertragspartei Nr. 1.6:	GB Dulliken Nr. 350 und 1837
Vertragspartei Nr. 1.7:	GB Dulliken Nr. 370
Vertragspartei Nr. 1.8:	GB Dulliken Nr. 371
Vertragspartei Nr. 1.9:	GB Dulliken Nr. 1244

3. Einbezug der Grundstücke in den Planungssperimeter „Rössler/Bodenacker“

Die Grundstücke gemäss Ziffer 2 hievore bilden den Planungssperimeter „Rössler/Bodenacker“. Die Grundeigentümer sind ausdrücklich einverstanden, dass die Grundstücke in den

- Teilzonen- und Erschliessungsplan
- Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften
- Baulandumlegungsplan

einbezogen werden.

[Ausgenommen davon bleibt GB Dulliken Nr. 370 mit ca. 22'149.2 m² (Geometrausmass vorbehalten) dessen Grenzen, aber nicht die Gesamtfläche, im Zuge der Baulandumlegung verändert werden, aber nicht kostenpflichtig wird und sowohl im Teilzonen- und Erschliessungsplan, als auch im Gestaltungsplan nicht enthalten und im Nichtsiedlungsgebiet (Landwirtschaftszone) verbleibt.

Auch ausgenommen ist GB Nr. 371 von ca. 8'141.39 m² (Geometrausmass vorbehalten), die zwar in den Baulandumlegungsplan mit einbezogen und entsprechend kostenpflichtig wird, aber im Teilzonen- und Erschliessungsplan und entsprechend im Gestaltungsplan nicht enthalten ist und im Nichtsiedlungsgebiet (Reservezone) verbleibt.]

Zusätzlich wird ab GB Dulliken Nr. 354 eine Teilfläche von 2'107.4 m² als zukünftige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in den Planungssperimeter einbezogen. Die Kosten des Erwerbs dieser Teilfläche, wie auch die darauf entfallenden Kosten für die Nutzungsplanung, die Baulandumlegung und die Groberschliessung trägt ausschliesslich die EWG.

4. Vertragsbeilagen

Der vorliegende Vertrag stützt sich auf folgende Beilagen ab

- Baulandumlegungsplan und Neuzuteilungsplan (Beilage 1)
- Flächenausmass Erschliessung nach BLU (Beilage 2)
- Groberschliessung und Erschliessungsprogramm (Beilage 3)
- Teilzonen- und Erschliessungsplan (Beilage 4)
- Baufortschreibungsplan (Beilage 5)
- Plan über Allmenden (Beilage 6)
- Plan über Korridore der Langsamverkehrs-Verbindung (Beilage 7)
- Plan über Aufschüttungen (Beilage 8)
- Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (Beilage 9)
- Verzeichnis über die Lastenbereinigung (Beilage 10)

Werden diese Grundlagen von den amtlichen Stellen nicht genehmigt, fällt der vorliegende Vertrag entschädigungslos dahin.

B. Baulandumlegung

5. Grundlagen und Vorgehen

Grundlage der Baulandumlegung (nachstehend kurz **BLU**) ist der Teilzonen- und Erschliessungsplan und der Gestaltungsplan „Rössler/Bodenacker“. Die BLU besteht in der amtlichen Zusammenlegung und Neuverteilung der Grundstücke der Grundeigentümer. Ziel der BLU ist die Bildung und definitive Zuteilung von Grundstücken in die Bauetappen 1 und 2 des Teilzonen- und Erschliessungsplanes, sowie des Gestaltungsplanes „Rössler/Bodenacker“, die sich zur Überbauung eignen.

Die BLU erfolgt auf ausdrücklichen Wunsch der Grundeigentümer. Entsprechend erklären sie unter sich und gegenüber den zuständigen Instanzen der Einwohnergemeinde Dulliken folgendes:

- Die Grundeigentümer sind anlässlich der durch die Einwohnergemeinde Dulliken im November 2006, am 3.5. 2007, 16.11.2007 und am 28.4.2009 durchgeführten Grundeigentümerorientierungen umfassend informiert, dokumentiert und angehört worden. Sie verzichten auf eine weitere Anhörung vor der behördlichen Anordnung der BLU.
- Die Grundeigentümer nehmen zur Kenntnis, dass der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Dulliken die BLU anordnen und mit der Durchführung die Begleitkommission der Planung „Rössler/Bodenacker“ (zur Zeit sind dies Gemeindepräsident Dr. Theophil Frey, Gemeindevizepräsident Walter Rhiner, Gemeinderat Markus Küpfel, Gemeinderat Patrick Strahm, Präsident der OPLA Walter Balmer, Verwaltungsleiter Andreas Gervasoni und Bauverwalter Markus Fässler) beauftragen wird.
- Die Grundeigentümer nehmen zur Kenntnis und sind ausdrücklich einverstanden, dass sie ab Unterzeichnung dieser Vereinbarung bis zur rechtskräftigen Erledigung der BLU keine rechtlichen und tatsächlichen Änderungen an den in die BLU einbezogenen Grundstücken ohne Zustimmung der durchführenden Behörde (Begleitkommission) vornehmen dürfen und dass dieses Veränderungsverbot im Grundbuch angemerkt wird, wozu sie ihre Ermächtigung zu Handen des Grundbuchamtes erteilen.
- Die Grundeigentümer verzichten ausdrücklich auf eine Bewertung ihrer im BLU-Perimeter liegenden Grundstücke.
- Die in den Baulandumlegungssperimeter einbezogenen Grundstücke der Grundeigentümer haben eine Fläche von ca. 92'131.4 m² inkl. Reservezone resp. ca. 83'990 m² exkl. Reservezone, wobei die Grundeigentümer zur Kenntnis nehmen, dass die Neuvermessung der Grundstücke formal noch nicht genehmigt ist. Davon werden ca. 10'559.3 m² (Geometersmass vorbehalten) für öffentliche Erschliessungsanlagen und andere öffentliche Anlagen benötigt. Die Grundeigentümer sind informiert, dass in dieser Fläche ein Anteil zur Bildung eines Sees mit ca. 4'477.9 m² (Geometersmass vorbehalten), die Erschliessung mit ca. 6'163.8 m² (Geometersmass vorbehalten) und eine allgemeine Fläche mit ca. 2'412.7 m² (Geometersmass vorbehalten) enthalten sind. Diese Landabzüge für öffentliche Erschliessungsanlagen, Allmenden, Grün- und Freizeitanlagen und andere öffentliche Anlagen, die prozentual auf sämtliche Grundstücke umgelegt werden (ca. 15.1% der Gesamtfläche), werden entgegen § 12 lit. b der Verordnung über Baulandumlegung und Grenzberichtigung vom 10.4.1979 **nicht** entschädigt, im Beitragsverfahren den Grundeigentümer aber auch nicht belastet. Die Grundeigentümer nehmen zur Kenntnis und sind einverstanden, dass die EWG Teilflächen dieser Landabzüge an Dritte verkaufen kann. Der Erlös solcher Verkäufe muss in der Abrechnung des Kostenverteilungsplanes BLU ausgewiesen und gutgeschrieben werden. **Die Grundeigentümer erklären sich mit dieser Regelung ausdrücklich**

einverstanden. Die Grundeigentümer anerkennen die Landabzüge ausdrücklich als richtig und für sie verbindlich. Sie verzichten auf eine Auflage des Landabzugsplans durch die durchführende Behörde.

- Die Grundeigentümer erklären, dass sie umfassend Zuteilungswünsche für die Neuzuteilung der Grundstücke äussern konnten. Sie sind mit der Neuzuteilung gemäss Baulandumlegungs- und Neuzuteilungsplan 1:2000 vom **11.9.2007** (Beilage 1) vorbehaltlos einverstanden. Er wird von ihnen unterzeichnet.

Dengemäss erhalten die Grundeigentümer folgende neue Grundstücke:

Vertragspartei Nr. 1.1:	neu GB Dulliken Nr. 2559 / 2563 / 2564 / 2565 / 2571 (rot angefarbte Fläche)
Vertragspartei Nr. 1.2:	neu GB Dulliken Nr. 889 / 2566 / 2567 (grau angefarbte Fläche)
Vertragspartei Nr. 1.3:	neu GB Dulliken Nr. 2576 (violett angefarbte Fläche)
Vertragspartei Nr. 1.4:	neu GB Dulliken Nr. 2552 / 2554 / 2555 / 2558 / 2560 / 2562 / 2569 (hellgelb angefarbte Fläche)
Vertragspartei Nr. 1.5:	neu GB Dulliken Nr. 2568 (bordeaux angefarbte Fläche)
Vertragspartei Nr. 1.6:	neu GB Dulliken Nr. 2553 / 2556 / 2557 / 2570 / 2573 / 2577 (grün angefarbte Fläche)
Vertragspartei Nr. 1.7:	neu GB Dulliken Nr. 2572 (gelb angefarbte Fläche)
Vertragspartei Nr. 1.8:	best. GB Dulliken Nr. 371 (orange angefarbte Fläche)
Vertragspartei Nr. 1.9:	best. GB Dulliken Nr. 1244 (hellblau angefarbte Fläche)

Die Grundeigentümer anerkennen die Neuzuteilung der Grundstücke ausdrücklich als richtig und für sie verbindlich. Sie verzichten auf eine Auflage des Neuzuteilungsplans durch die durchführende Behörde.

Durch diese Neuzuteilung entstehen keine Mehr- oder Minderwerte oder Mehr- oder Minderzuteilungen. Es findet kein Geldausgleich statt und es werden keine Entschädigungen ausgerichtet. Die Grundeigentümer erklären sich mit dieser Regelung ausdrücklich einverstanden.

Im Zuge der BLU fand eine Lastenbereinigung der Grundstücke statt, die durch die Amtschreiberei Olten-Gösgen vorbereitet wurde. Dabei liess die EWG auch die Grundpfandverschreibungen auf den einzelnen Grundstücken, die im Rahmen des Beitragsplanverfahrens Wasserleitung „Bodenacker-Hardstrasse“ für die gestundeten Perimeterbeiträge eingetragen wurden, löschen. Die Grundeigentümerin 1.2 erhält die von ihr im Rahmen des Beitragsplanverfahrens tatsächlich bezahlten Beiträge, samt einem Zins von 2,5% von der EWG innert 30 Tagen nach Genehmigung der Vereinbarung durch die zuständigen Behörden der EWG zurückbezahlt.

Die Grundeigentümer nehmen zur Kenntnis, dass in Übereinstimmung mit den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes die Planungskorridore für eine 2m breite Langsamverkehrs-Verbindung (vgl. Beilage 7) mit einem öffentlichen Wegrecht belegt sind, das im Grundbuch als Wegdienbarkeit z.G. der EWG eingetragen wird.

Die Grundeigentümer anerkennen das Verzeichnis über die Lastenbereinigung (Beilage 10) mit ihrer Unterschrift als richtig und für die neu zuzuteilenden Grundstücke als verbindlich. Sie verzichten auf eine Auflage des Neuzuteilungsplans durch die durchführende Behörde und auf Entschädigungsbegehren, die aus den aufgehobenen oder abgeänderten Rechte allfällig entstehen könnten.

Die Grundeigentümer nehmen weiter zur Kenntnis, dass die Kosten der definitiven Vermarkung der Grundstücke zu ihren Lasten gehen.

6. Randmutationen

Vom vorliegenden Vertrag sind folgende Randmutationen nicht erfasst:
Grenzbereinigung Parzelle 1450 (Veräusserung ab Eigentum Bürgergemeinde Dulliken: Neu GB 2565)



7. Kosten der BLU

Die Grundeigentümer wurden an den Grundeigentümerorientierungsversammlungen informiert, dass die Kosten der BLU in der Grössenordnung von 5 Franken pro m² einbezogene Grundstückfläche (= eingebrachtes Land) betragen werden.

Nach Rechtskraft des Baulandumlegungsplanes wird die durchführende Behörde den Kostenverteilungsplan anhand der tatsächlich angefallenen Rechnungen ausarbeiten. Sie legt diesen Kostenverteilungsplan während 30 Tagen öffentlich zur Einsichtnahme auf. Gegen den Kostenverteilungsplan ist das Rechtsmittel der verwaltungsrechtlichen Klage (vgl. Ziffer 25 nachfolgend) gegeben. Die Auflage und das Rechtsmittel sind zu publizieren.

Die Kosten der BLU werden durch die EWG bevorschusst und gestundet. Einzelheiten sind in Ziffer 19. ff nachstehend geregelt.

Schuldner der Kosten der BLU sind die Grundeigentümer.

C. Teilzonen- und Erschliessungsplan, sowie Gestaltungsplan „Rössler/Bodenacker“

8. Nutzungsplan

Ziel der Nutzungsplanung ist die Erarbeitung des Teilzonen- und Erschliessungsplanes, sowie des Gestaltungsplanes „Rössler/Bodenacker“ mit Sonderbauvorschriften und ihre Genehmigung durch die kantonalen Behörden. Durch diese Nutzungsplanung werden die Grundstücke gemäss Ziffer 2 hievore als Siedlungsgebiet eingezont (ausgenommen bleiben die 2 Teilflächen von GB Dulliken Nr. 370 und 371 und dazu tritt die Teilfläche ab GB Dulliken Nr. 354).

Die Nutzungsplanung teilt dieses Siedlungsgebiet gemäss Abs. 1 hievore in zwei Bauetappen auf:

Die Grundeigentümer erklären sich mit der Zuordnung ihrer Grundstücke in die beiden Bauetappen gemäss Beilage Nr. 1 ausdrücklich einverstanden. Dies gilt insbesondere für die Vertragspartei Nr. 2,

die eine Zuordnung aller ihrer Grundstücke, wie sie ihr in der BLU neu zugeteilt wurden, in die Bauetappe 2 wünschte.

Die Nutzungspläne werden nach Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung vom Gemeinderat der EWG während 30 Tagen öffentlich aufgelegt, unter Nennung des dagegen möglichen Rechtsmittels.

Die Nutzungspläne treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses durch den Regierungsrat im Amtsblatt in Kraft.

9. Kosten der Nutzungsplanung

Die gesamten Kosten der Nutzungsplanung (inkl. die Kosten des Planungswettbewerbes von CHF 66'896.85), wie sie gemäss dem von der Gemeindeversammlung der EWG am 11.9.2006 genehmigten Vorgehenskonzept entstehen werden, werden durch die Grundeigentümer zu 100% bezahlt.

Die Kosten werden auf die als Bauland (1. + 2. Etappe) eingezeichneten Grundstücke gemäss Beilage 2 verteilt und zwar proportional zur einbezogenen Grundstücksfläche ohne Berücksichtigung der Ausnützung der einzelnen Grundstücke. Gemäss heutigem Kenntnisstand betragen die Kosten der Nutzungsplanung in der Grössenordnung von CHF 5.-- pro m² eingebrachtes Land.

Die EWG wird über die Kosten der Nutzungsplanung einen Kostenverteilungsplan anhand der tatsächlich angefallenen Rechnungen erstellen. Sie legt diesen Kostenverteilungsplan während 30 Tagen öffentlich zur Einsichtnahme auf. Gegen den Kostenverteilungsplan ist das Rechtsmittel der verwaltungsrechtlichen Klage (vgl. Ziffer 25 nachfolgend) gegeben. Die Auflage und das Rechtsmittel sind zu publizieren.

Die Kosten der Nutzungsplanung werden durch die EWG bevorschusst und gestundet. Einzelheiten sind in Ziffer 19 ff. nachstehend geregelt.

Schuldner der Kosten dieser Nutzungsplanung sind die Grundeigentümer.

10. Erschliessung des Siedlungsgebietes „Rössler/Bodenacker“

Der Plan Groberschliessung und Erschliessungsprogramm (Beilage 3) unterscheidet zwischen

- Groberschliessung des Siedlungsgebietes „Rössler/Bodenacker“ und
- Feinerschliessung des Siedlungsgebietes „Rössler/Bodenacker“

11. Groberschliessung

Die Groberschliessung versorgt das Siedlungsgebiet „Rössler/Bodenacker“ mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen. Darunter fallen:

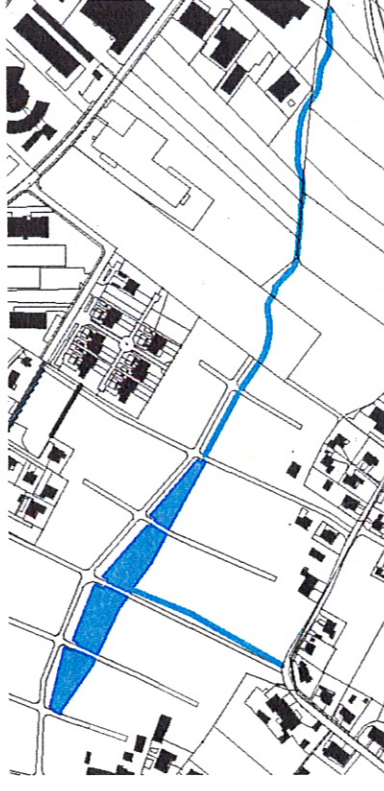
- Hauptachse der Strassen
- See
- Versorgungsleitungen für Trink-, Brauch- und Löschwasser und die öffentliche Beleuchtung sowie Abwasserleitungen
- Gewässerschutzmassnahmen

Die Groberschliessung wird, nachdem die Nutzungspläne rechtskräftig sind, von der EWG ausgeführt. Der See und die Gewässerschutzmassnahmen und die Hauptachsen der Strassen und die Versorgungsleitungen, die in die 1. Bauetappe zu liegen kommen, werden gesamthaft und in einem Zug realisiert. Die Hauptachsen und Versorgungsleitungen, die in die 2. Bauetappe zu liegen kommen, werden nach Auslösen dieser Etappe durch die EWG ausgeführt.

12. Kosten der Groberschliessung

- 12.1 Kosten des Sees, der Geländeaufschüttungen und der Gewässerschutzmassnahmen

Die gesamten Kosten der Erstellung des Sees, der Geländeaufschüttungen (Beilage 8) und für die Gewässerschutzmassnahmen (vgl. kantonalen Gestaltungsplan) werden durch die Grundeigentümer zu 100% bezahlt.



See mit Zu- und Ablauf durch den Müllbach

Die Kosten werden auf die als Bauland (1. + 2. Etappe) eingezonten Grundstücke gemäss Beilage 2 verteilt und zwar proportional zur einbezogenen Grundstücksfläche ohne Berücksichtigung der Ausnützung der einzelnen Grundstücke. Gemäss heutigem Erkenntnisstand betragen die Baukosten ca. CHF 48.—pro m² (Kostenstand 2007).

Die EWG wird über die Kosten der Erstellung des Sees, der Geländeaufschüttungen und für die Gewässerschutzmassnahmen einen Kostenverteilungsplan anhand der tatsächlich angefallenen Rechnungen erstellen. Sie legt diesen Kostenverteilungsplan während 30 Tagen öffentlich zur Einsichtnahme auf. Gegen den Kostenverteilungsplan ist das Rechtsmittel der verwaltungsrechtlichen Klage (vgl. Ziffer 25 nachfolgend) gegeben. Die Auflage und das Rechtsmittel sind zu publizieren.

Die Einwohnergemeinde wird beim Bund und Kanton Gesuche zwecks Subventionierung der Gewässerschutzmassnahmen beantragen. Sämtliche ausbezahlten Subventionsbeiträge werden der Kostenabrechnung gutgeschrieben. Gemäss heutigem Wissenstand der EWG können die Subventionen in der Grössenordnung von CHF 6.— pro m² betragen.

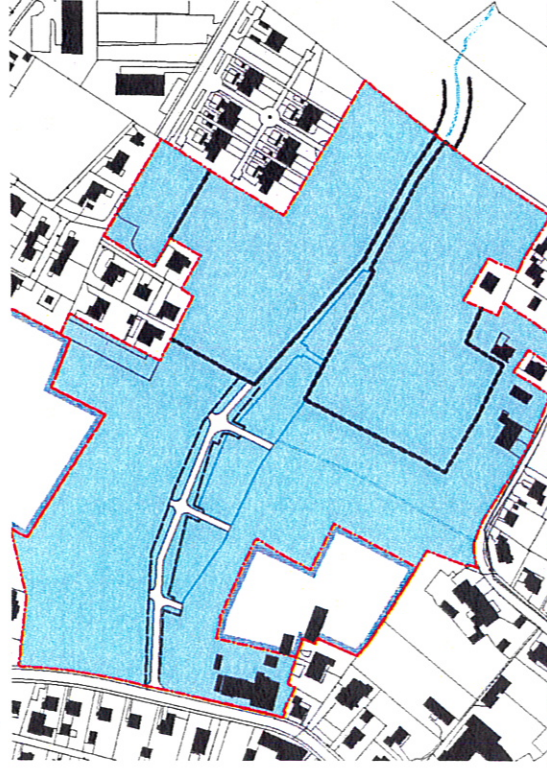
1

Die Kosten der Erstellung des Sees, der Geländeaufschüttungen und der Gewässerschutzmassnahmen werden durch die EWG bevorsusst und gestundet. Einzelheiten sind in Ziffer 19 ff. nachstehend geregelt.

Schuldner dieser Kosten sind die Grundeigentümer.

12.2 Kosten der Hauptachse der Strassen und der Versorgungsleitungen in der Bauetappe 1

Die gesamten Kosten der Erstellung dieser Erschliessungsanlagen werden durch die Grundeigentümer, die Grundstücke gemäss Baulandumlegungsplan in dieser 1. Bauetappe besitzen, zu 100% bezahlt.



Groberschliessung: Strassenzug der 1. Etappe [Neue Version durch D. Schneider einzusetzen.]

Diese Kosten werden auf die Grundstücke gemäss Baulandumlegungsplan 1. Bauetappe proportional zu ihrer Grundstücksfläche verteilt, ohne Berücksichtigung der Ausnützung der einzelnen Grundstücke. Gemäss heutigem Kenntnisstand betragen die Kosten dieser Erschliessungsanlagen in der Grössenordnung von CHF 28.-- pro m².

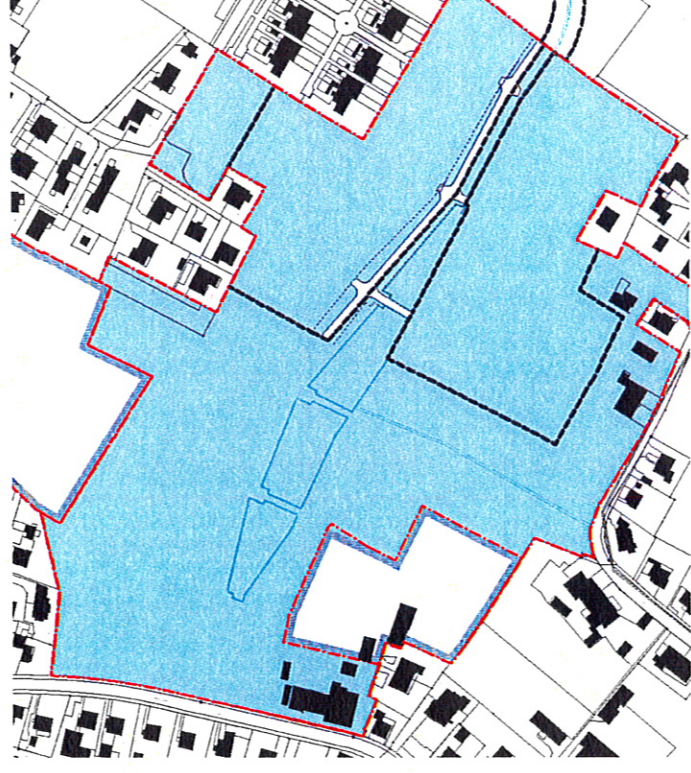
Nach Abschluss der Erstellung dieser Erschliessungsanlagen wird die EWG einen Kostenverteilungsplan anhand der tatsächlich angefallenen Rechnungen ausarbeiten. Sie legt diesen Kostenverteilungsplan während 30 Tagen öffentlich zur Einsichtnahme auf. Gegen den Kostenverteilungsplan ist das Rechtsmittel der verwaltungsrechtlichen Klage (vgl. Ziffer 25 nachfolgend) gegeben. Die Auflage und das Rechtsmittel sind zu publizieren.

Die Kosten der Erschliessung werden durch die EWG bevorsusst und gestundet. Einzelheiten sind in Ziffer 19 ff. nachstehend geregelt.

Schuldner dieser Kosten sind die Grundeigentümer.

12.3 Kosten der Hauptachse der Strassen und der Versorgungsleitungen in der Bauetappe 2

Die gesamten Kosten der Erstellung dieser Erschliessungsanlagen werden durch die Grundeigentümer, die Grundstücke gemäss Baulandumlegungsplan in dieser 2. Bauetappe besitzen, zu 100% bezahlt.



Groberschliessung: Strassenzug der 2. Etappe [Neue Version durch D. Schneider einzusetzen.]

Diese Kosten werden auf die Grundstücke gemäss Baulandumlegungsplan 2. Bauetappe proportional zu ihrer Grundstücksfläche verteilt, ohne Berücksichtigung der Ausnützung der einzelnen Grundstücke. Gemäss heutigem Erkenntnisstand betragen die Kosten dieser Erschliessungsanlagen in der Grössenordnung von CHF 28.-- pro m².

Nach Abschluss der Erstellung dieser Erschliessungsanlagen wird die EWG einen Kostenverteilungsplan anhand der tatsächlich angefallenen Rechnungen ausarbeiten. Sie legt diesen Kostenverteilungsplan während 30 Tagen öffentlich zur Einsichtnahme auf. Gegen den Kostenverteilungsplan ist das Rechtsmittel der verwaltungsrechtlichen Klage (vgl. Ziffer 25 nachfolgend) gegeben. Die Auflage und das Rechtsmittel sind zu publizieren.

Die Kosten der Erschliessung werden durch die EWG bevorschusst und gestundet. Einzelheiten sind in Ziffer 19 ff. nachstehend geregelt.

Schuldner dieser Kosten sind die Grundeigentümer.

- 12.4 Die Grundeigentümer erklären sich mit den vertraglichen Regelungen gemäss Ziffer 12.1 - 12.3 und ihren Kostenfolgen ausdrücklich einverstanden.

13. Feinerschliessung

Die Feinerschliessung stellt den Anschluss der einzelnen Grundstücke bzw. Gruppen von Parzellen (Baufelder) an die Groberschliessungsanlagen sicher. Der Baufortschreibungsplan (Beilage 5) zeigt auf, wann mit der Erschliessung der einzelnen Baufelder gerechnet werden kann.

Die Feinerschliessung wird von der EWG ausgeführt.

Gerät die EWG mit ihrer Erschliessungspflicht der einzelnen Baufelder in Verzug, so sind die Grundeigentümer befugt, die Erschliessung zu bevorschussen. Sie wird in jedem Fall von der EWG ausgeführt.

14. Kosten der Feinerschliessung

Die gesamten Kosten der Feinerschliessung sind durch die Grundeigentümer zu 100% zu bezahlen.

Die Kosten der Feinerschliessung werden durch die EWG bevorschusst und gestundet. Einzelheiten sind in Ziffer 19 ff nachstehend geregelt.

Da die Kosten der Groberschliessung (Ziffer 11 + 12 hievor) von der Gesamtheit der Grundeigentümer getragen werden, wird bei Grundstücken, die an die Hauptstränge der Strassen angrenzen, bei der Verlegung der Kosten der Feinerschliessung keine Winkelhalbierende zwischen den sich kreuzenden Erschliessungsanlagen gebildet. Diese sogenannten Eckgrundstücke sind mit der gesamten Fläche in den Perimeter der Feinerschliessung einzubeziehen.

Im übrigen richtet sich die Verteilung der Kosten für die Feinerschliessung nach der kantonalen Verordnung und dem kommunalen Reglement der EWG über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren. Für den Rechtsweg gilt Ziffer 25 nachstehend.

Schuldner der Kosten der Feinerschliessung ist der Eigentümer des bevorteilten Grundstückes im Zeitpunkt der Beitragsverfügung.

Die Grundeigentümer erklären sich mit dieser Regelung ausdrücklich einverstanden.

15. Kosten der Gebäudeerschliessung

Hauszufahrten und Hausanschlussleitungen und damit verbundene Kosten, Gebühren und Abgaben sind nicht Gegenstand der vorliegenden Vereinbarung.

D. Allgemeine Bestimmungen

16. Allmendflächen





Gemäss Gestaltungsplan (Beilage 9) und dem Plan „Allmenden“ (Beilage 6) liegen innerhalb der Grenzen der Grundstücke der Grundeigentümer Allmendflächen. Diese verbleiben im Eigentum der Grundeigentümer, sind aber der Öffentlichkeit, mit den nachstehenden Einschränkungen, frei zugänglich.

Gemäss Sonderbauvorschriften obliegt der EWG der Bau, der Unterhalt und die Pflege sämtlicher Allmendflächen. Bei der Allmend Typ A kann pro 50 m² Allmendfläche 1 Autoabstellplatz geschaffen werden, bei der Allmend Typ B 1 Autoabstellplatz pro 25 m² Allmendfläche.

Die Grundeigentümer und ihre Rechtsnachfolger haben das Recht, bei der Überbauung der Grundstücke die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, wie sie von den Baubehörden festgelegt werden, auf der zu ihrem Grundstück gehörenden Allmendfläche gemäss den Vorgaben in den Sonderbauvorschriften (Typ A 1 Autoabstellplatz pro 50 m² Allmendfläche, Typ B 1 Autoabstellplatz pro 25 m² Allmendfläche) zu errichten und ausschliesslich zu benutzen. Die Beseitigung oder Zweckänderung solcher Autoabstellplätze bedarf der Bewilligung der Baubehörde der EWG. Sie schreibt Art und Ausgestaltung solcher privat benutzter Autoabstellplätze vor. Die Erstellung obliegt dem privaten Nutzer. Er trägt die entsprechenden Kosten.

Baut die EWG in der Allmendfläche öffentlich benutzbare Autoabstellplätze, nimmt sie Rücksicht auf die Zu- und Ausfahrten zu den Gebäuden auf den Grundstücken.

17. Überbrückung Mülibach

Die Vertragspartei 1.6 als Eigentümerin von neu GB Dulliken Nr. 2573 und ihre Rechtsnachfolger haben das Recht von der Erschliessungsstrasse über die Uferzone Gewässer/Bach ihr Grundstück mittels Bau einer oder mehrerer Brücken zu erschliessen. Die Kosten der Brücken gehen zu ihren Lasten. Die Baubehörde der EWG schreibt Art und Ausgestaltung der Brücken vor.

18. Zugänglichkeit und Unterhalt der privaten Seeanteile

Diese Einzelheiten legt die Baubehörde der EWG in den Baubewilligungen für die einzelnen Grundstücke mit privatem Seeanteil verbindlich fest.

19. Bevorschussung, Stundung und Rückzahlung

Gemäss Ziffer 7, 9, 12 und 14 werden die Kosten für die Baulandumlegung (inkl. Vermessung des Neubestandes), für die Nutzungsplanung, für die Grob- und Feinerschliessung von der EWG vorab bezahlt.

Die von der EWG bevorschussten Kosten gemäss Abs. 1 hievore werden gemäss den nachstehenden Bedingungen zur Zahlung fällig:

19.1 Kosten der BLU (inkl. Vermessung des Neubestandes)

Diese Kosten sind bei der ersten teilweisen oder der ganzen Veräusserung oder bei teilweiser oder ganzer Überbauung der Grundstücke, wie sie den Grundeigentümern gemäss Ziffer 5 hievore neu zugeteilt wurden, zu 100% (samt Zins) zur Rückzahlung an die EWG fällig, spätestens aber 5 Jahre nachdem der Kostenverteilungsplan gemäss Schlussabrechnung für die BLU gemäss Ziffer 7 hievore in Rechtskraft erwachsen ist.

Tritt der Zahlungsgrund gemäss Abs. 1 hievore ein, erhält der einzelne Grundeigentümer von der EWG für den geschuldeten Betrag eine definitive Beitragsverfügung zugestellt, die innert 30 Tagen nach Erhalt zu bezahlen ist.

19.2 Kosten der Nutzungsplanung

Diese Kosten sind bei der ersten teilweisen oder der ganzen Veräusserung oder bei teilweiser oder ganzer Überbauung der Grundstücke, die durch die Nutzungsplanung in die Bauebenen gemäss Beilage Nr. 4 eingezont wurden, zu 100% (samt Zins) zur Rückzahlung an die EWG fällig, spätestens aber 5 Jahre nachdem der Kostenverteilungsplan gemäss Schlussabrechnung für die Nutzungsplanung gemäss Ziffer 9 hievore in Rechtskraft erwachsen ist.

Tritt der Zahlungsgrund gemäss Abs. 1 hievore ein, erhält der einzelne Grundeigentümer von der EWG für den geschuldeten Betrag eine definitive Beitragsverfügung zugestellt, die innert 30 Tagen nach Erhalt zu bezahlen ist.

19.3 Kosten der Groberschliessung

19.3.1 Kosten des Sees, der Geländeaufschüttungen und der Gewässerschutzmassnahmen

19.3.1.1 Für Grundstücke, die in der 1. Bauetappe liegen

Diese Kosten sind bei teilweiser oder ganzer Veräusserung oder bei teilweiser oder ganzer Überbauung eines Grundstückes jeweils für jenen Anteil, der auf die veräusserte oder überbaute Fläche fällt, zu 100% (samt Zins) zur Rückzahlung an die EWG fällig, spätestens aber 10 Jahre nachdem der Kostenverteilungsplan gemäss Schlussabrechnung für die Erstellung der Hauptachsen der Strassen und der Versorgungsleitungen in der 1. Bauetappe gemäss Ziffer 19.3.2.1 hienach in Rechtskraft erwachsen ist.

Tritt der Zahlungsgrund gemäss Abs. 1 hievorein, erhält der einzelne Grundeigentümer von der EWG für den geschuldeten Betrag eine definitive Beitragsverfügung zugestellt, die innert 30 Tagen nach Erhalt zu bezahlen ist.

19.3.1.2 Für Grundstücke, die in der 2. Bauetappe liegen

Die Kosten des Sees, der Geländeaufschüttungen und der Gewässerschutzmassnahmen fallen für diese Grundstücke mit der Auslösung des Baufortschrittes 2. Etappe gemäss Beilage Nr. 9 an.

Dannzumal sind die Kosten bei teilweiser oder ganzer Überbauung eines Grundstückes jeweils für jenen Anteil, der auf die veräusserte oder überbaute Fläche fällt, zu 100% (samt Zins) zur Rückzahlung an die EWG fällig, spätestens aber 10 Jahre nachdem der Kostenverteilungsplan gemäss Schlussabrechnung für die Erstellung der Hauptachsen der Strasse und der Versorgungsleitungen in der 2. Bauetappe gemäss Ziffer 19.3.2.2 hienach in Rechtskraft erwachsen ist.

Tritt der Zahlungsgrund gemäss Abs. 1 hievorein, erhält der einzelne Grundeigentümer von der EWG für den geschuldeten Betrag eine definitive Beitragsverfügung zugestellt, die innert 30 Tagen nach Erhalt zu bezahlen ist.

19.3.2 Kosten der Hauptachsen der Strassen und der Versorgungsleitungen für Trink-, Brauch- und Löschwasser, die öffentliche Beleuchtung sowie für die Abwasserleitungen

19.3.2.1 Für Grundstücke, die in der 1. Bauetappe liegen

Diese Kosten sind bei teilweiser oder ganzer Veräusserung oder bei teilweiser oder ganzer Überbauung eines Grundstückes jeweils für jenen Anteil, der auf die veräusserte oder überbaute Fläche fällt, zu 100% (samt Zins) zur Rückzahlung an die EWG fällig, spätestens aber 5 Jahre nachdem der Kostenverteilungsplan gemäss Schlussabrechnung für die Hauptachsen der Strassen und für die Versorgungsleitungen in der 1. Bauetappe gemäss Ziffer 12.2 hievorein in Rechtskraft erwachsen ist.

Tritt der Zahlungsgrund gemäss Abs. 1 hievorein, erhält der einzelne Grundeigentümer von der EWG für den geschuldeten Betrag eine definitive Beitragsverfügung zugestellt, die innert 30 Tagen nach Erhalt zu bezahlen ist.

19.3.2.2 Für Grundstücke, die in der 2. Bauetappe liegen

Die Kosten für die Hauptachsen der Strassen und für die Versorgungsleitungen entstehen mit ihrer Erstellung nach der Auslösung des Baufortschrittes 2. Etappe gemäss Beilage Nr. 9.

Dannzumal sind die Kosten bei teilweiser oder ganzer Überbauung eines Grundstückes jeweils für jenen Anteil, der auf die veräusserte oder überbaute Fläche fällt, zu 100% (samt Zins) zur Rückzahlung an die EWG fällig, spätestens aber 5 Jahre nachdem der Kostenverteilungsplan gemäss Schlussabrechnung für die Hauptachsen der Strassen und für die Versorgungsleitungen in der 2. Bauetappe gemäss Ziffer 12.3 hievorein in Rechtskraft erwachsen ist.





Tritt der Zahlungsgrund gemäss Abs. 1 hievor ein, erhält der einzelne Grundeigentümer von der EWG für den geschuldeten Betrag eine definitive Beitragsverfügung zugestellt, die innert 30 Tagen nach Erhalt zu bezahlen ist.

19.4 Kosten der Feinerschliessung

Diese Kosten sind bei der ersten teilweisen oder der ganzen Veräusserung oder bei teilweiser oder ganzer Überbauung der Grundstücke, die durch die Feinerschliessung die volle Baureife erhalten haben, zu 100% (samt Zins) zur Rückzahlung an die EWG fällig, spätestens aber 5 Jahre nachdem der einzelne Kostenverteilungsplan gemäss Schlussabrechnung für die Feinerschliessung gemäss Ziffer 14 hievor in Rechtskraft erwachsen ist.

Tritt der Zahlungsgrund gemäss Abs. 1 hievor ein, erhält der einzelne Grundeigentümer von der EWG für den geschuldeten Betrag eine definitive Beitragsverfügung zugestellt, die innert 30 Tagen nach Erhalt zu bezahlen ist.

20. Zins

Die von der EWG bevorschussten Beträge sind von den Grundeigentümern ab Inkrafttreten der einzelnen Kostenverteilungspläne zu verzinsen und zwar jeweils für das ganze Jahr zum Zinssatz für 10-jährige Bundesobligationen, wie er am 1. Börsentag im Juli des entsprechenden Jahres gilt.

21. Sicherheit für Bevorschussungen

Die EWG wird nach Inkrafttreten der einzelnen Kostenverteilungspläne (BLU, Nutzungsplanung, Grob- und Feinerschliessung) für die den Grundeigentümer bevorschussten Beträge im Grundbuch ein Pfandrecht gemäss § 284 und § 285 des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches auf den den Grundeigentümer neu zugeordneten Grundstücken eintragen lassen.

Die Grundeigentümer erteilen mit Unterzeichnung dieser Vereinbarung ihre ausdrückliche Ermächtigung zur Eintragung dieser Pfandrechte. Sie sichern der EWG ihre Mitwirkung bei der Eintragung der Pfandrechte im Grundbuch zu.

22. Handänderungen

Handänderungen der Grundstücke bewirken keinen Schuldnerwechsel für die gemäss Ziffer 7, 9 und 12 von der EWG bevorschussten und gestundeten Kosten.

23. Vermarkung

Die Kosten der Vermarkung der einzelnen Grundstücke durch den Geometer werden durch die Grundeigentümer bezahlt.

24. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so sind sie durch wirksame Bestimmungen zu ersetzen, deren Zweck dem ursprünglich verfolgten Zweck am nächsten kommt. Entsprechendes gilt im Falle von Lücken in diesem Vertrag.

25. Gerichtsstandsklausel und Verfahren

Alle sich aus oder im Zusammenhang mit der vorliegenden Vereinbarung ergebenden Streitigkeiten, einschliesslich solcher über ihr gültiges Zustandekommen, ihre Rechtswirksamkeit, ihre Abänderung, Ergänzung oder Auflösung und über die Kostenverteilungspläne (BLU, Nutzungsplankosten, Kosten der Grob- und Feinerschliessung) werden durch das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn entschieden. Die Rechtshängigkeit eines Verfahrens tritt mit Einreichung der verwaltungsrechtlichen Klage (§ 60 ff VRG) beim Verwaltungsgericht ein. Für das Prozessverfahren gilt das Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15.11.1970 (BSG 124.11).

26. Genehmigung durch EWG und Anmerkung

Die vorliegende Vereinbarung tritt nach Unterzeichnung durch die Grundeigentümer in Kraft, wenn sie durch die zuständigen Behörden der EWG genehmigt ist. Die Vereinbarung wird auf sämtlichen Grundstücken gemäss Baulandumlegungsplan unter dem Stichwort „Vereinbarung vom ... 2009 mit besonderen Bestimmungen“ angemerkt. Die Kosten der Anmerkung bezahlen die Grundeigentümer.

Wird die Vereinbarung durch die kommunalen Instanzen nicht genehmigt, fällt sie für alle Parteien entschädigungslos dahin.

27. Erfüllungsort

Ausschliesslicher Erfüllungsort für sämtliche Verpflichtungen der Grundeigentümer ist **Dulliken**.

28. Anzahl Ausfertigungen

Alle in den Ziffern 1.1 bis 1.9 aufgeführten Personen erhalten eine Ausfertigung der vorliegenden Vereinbarung (Fassung 11.5.2009), samt einer Zustimmungserklärung. Diese ist unterzeichnet und mit der Beglaubigung einer Urkundsperson versehen der EWG einzureichen. Nach Vorliegen sämtlicher Zustimmungserklärungen ist die EWG für die Genehmigung durch die zuständigen Behörden verantwortlich. Sobald die Genehmigung vorliegt, erhalten alle Vertragsparteien eine entsprechende Bestätigung der EWG zugestellt.

* * *

1

13.05.2009

Planung Rössler/Bodenacker Dulliken

Flächenausmass Erschliessung nach BLU

neu

Bestand

GB Nr.	Eigentümer	Fläche 2006 m2	Fläche 2006 m2** (CAD)	davon Bauland m2	davon Bauland davon Bauland %	See, öffentl.	Erschliess. öffentl.	Allgemeine Flächen	Abzüge % (CAD)	SOLL CAD	dato PLANSOLL	Bilanz CAD	davon Bauland m2	davon Bauland in Prozenten	1. Etappe nach BLU in Prozenten	2. Etappe nach BLU in Prozenten
338	Bürgergemeinde Dullik	12'453.00	12'438.60	-	-				84,904	10'560.92	10'583.82	22.90	10'583.82	100.00	6'564.15	4'019.67
342/352/353/889/1076/1464	Hup Liegenschaften AG	12'495.00	12'778.60	4'891.00	38.53				84,904	10'849.60	10'864.14	14.54	10'864.14	100.00	2'356.30	8'507.84
345 Suter	Marie	1'890.00	1'922.30	690.00	36.51				84,904	1'632.12	1'636.82	4.70	1'636.82	100.00	1'436.82	-
346/347/372 Bärtschi Marie		12'836.00	12'968.70	5'610.00	43.71				84,904	11'011.00	10'976.10	-34.90	10'976.11	100.00	9'438.02	1'538.09
346/347/372 Bärtschi Eduard																
346/347/372 Studer Johann																
346/347/372 Kupfer Pia																
346/347/372 Studer Lorenz																
346/347/372 Studer Georg																
348/337/1512 Theophil EWG Dulliken		6'262.00	6'229.70	4'629.00	73.92				84,904	5'289.29	5'219.25	-70.04	5'219.25	100.00	4'491.72	727.53
350/1837 Bärtschi Johann																
350/1837 Järnmann Beatrice																
350/1837 Kaeslin Margrit Maria																
350/1837 Bärtschi Peter																
350/1837 Bärtschi Brigita																
350/1837 Müller Cécile																
354 Wyss Max		8'133.00	-	5'256.00	64.63				84,904	11'274.12	11'274.31	0.19	11'274.30	100.00	8'748.72	2'525.58
354 Brugnoli Margrith																
354 Wyss Anna			8'111.50													
370 Kieler Peter																
370 Schuler Rosemarie																
370 Hostettler Lies		21'949.00	22'234.30													
371 Bärtschi Cécile																
371 Bärtschi Edith																
371 Bärtschi Guido		9'566.00	9'564.80						84,904	8'120.94	8'141.39	20.45				
371 Romeo Sabine Andrea																
371 Bärtschi Theophil																
371 Heutschi Ursula																
1244 Lässig Manfred		716.00	715.80	390.00	54.47				84,904	607.75	606.89	-0.86	606.89	100.00	606.89	-
1244																
Total Flächen		68'310.00	60'332.30	26'722.00	39.12	1'982.82	5'839.62	2'412.65	83.035							
BLU ohne Reservezone																
BLU mit Reservezone		99'825.00	69'897.10	26'722.00		1'982.82	6'155.89	2'412.65	84.904	56'893.74	56'921.68	27.94	48'780.29		32'189.11	17'318.71
Gesamtperimeter																
Rössler-Bodenacker		99'825.00	100'242.90			2'168.09	9'174.03	2'412.65	86.279							

total aller Abzüge*
Kontrolle

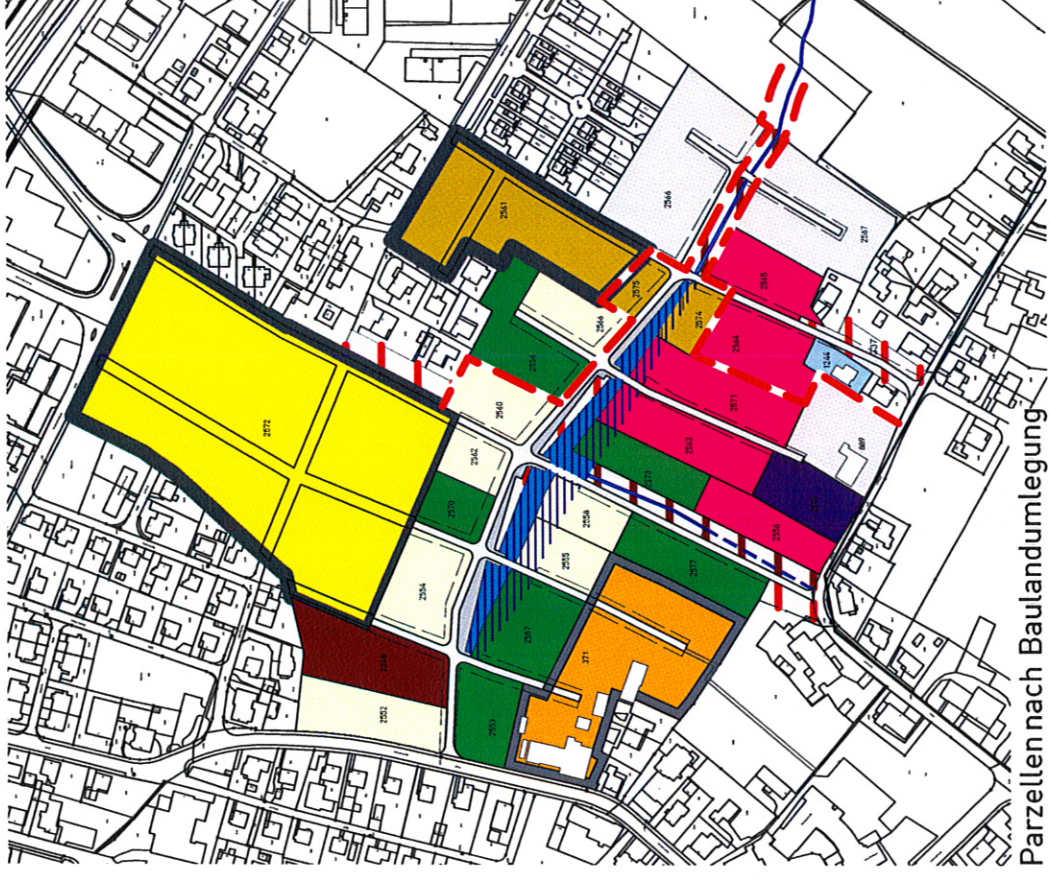
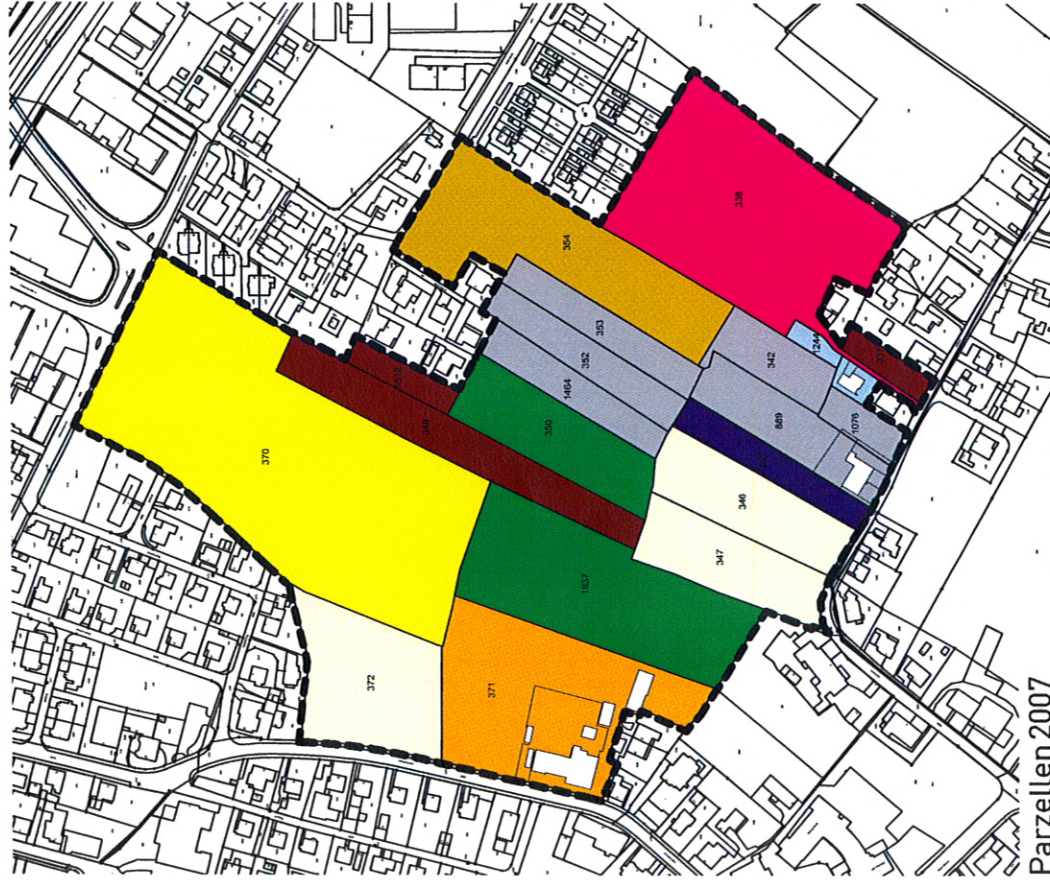
10'551.36

15.10 %

Abzüge in %

- BLU ohne Reservezone 16.96 %
- BLU mit Reservezone 15.10 %
- Gesamtperimeter
- Rössler-Bodenacker 13.72 %

Schneider Landschaftsarchitekten BSIA
Kirchgasse 25
4600 Olten



V E R E I N B A R U N G

zwischen

Einwohnergemeinde Dulliken, öffentlich-rechtliche Körperschaft, 4657 Dulliken

- EWG -

und

Erbengemeinschaft Urs Bärtschi, 1937, nämlich:

- Herr Guido Bärtschi, geb. 19.11.1964, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft lebend, von Dulliken SO, Bahnhofstr. 29, 4657 Dulliken
- Herr Theophil Bärtschi, geb. 17.02.1966, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft lebend, von Dulliken SO, Bahnhofstr. 29, 4657 Dulliken
- Frau Ursula Heutschi geb. Bärtschi, geb. 01.08.1967, verheiratet, von Dulliken SO und Balsthal SO, Schachenweg 38, 4657 Dulliken
- Frau Edith Bärtschi, geb. 01.03.1970, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft lebend, von Dulliken SO, Bahnhofstr. 29, 4657 Dulliken
- Frau Sabine Romeo geb. Bärtschi, geb. 30.08.1977, verheiratet, von Dulliken SO, im Bifang 18, 4657 Dulliken
- Frau Cäcilie Bärtschi geb. Müller, geb. 08.12.1942, nicht verheiratet und nicht in eingetragener Partnerschaft lebend, von Dulliken SO, Bahnhofstr. 29, 4657 Dulliken

- Erbengemeinschaft -

* * *

I. Präambel

1. Die Erbengemeinschaft ist Eigentümerin von GB Dulliken Nr. 371. Dieses Grundstück wird in den Baulandumlegungsplan "Rössler-Bodenacker" miteinbezogen und entsprechend kostenpflichtig. Das Grundstück ist aber nicht mit in den Teilzonen- und Erschliessungsplan und entsprechend auch nicht in den Gestaltungsplan "Rössler-Bodenacker" miteinbezogen. Es bleibt im Nichtsiedlungsgebiet (Reservezone).
2. Die Erbengemeinschaft hat mit der EWG diesbezüglich eine Vereinbarung über diese Baulandumlegung "Rössler-Bodenacker" abgeschlossen.
3. Die Parteien schliessen zusätzlich zur vorbezeichneten Vereinbarung die vorliegende Vereinbarung ab, welche für den Fall der Einzonung von GB Dulliken Nr. 371 in die Bauzone oder bei Veräusserung des Grundstückes GB Dulliken Nr. 371 durch die Erbengemeinschaft an einen Käufer gelten soll, der den Landwirtschaftsbetrieb nichtw eiterführen wird.

II. Kosten Baulandumlegung

4. In Ergänzung zu Ziffer 3 und 19.1 sowie in entsprechender Abänderung der Vereinbarung zwischen der Erbengemeinschaft und der EWG über das Gebiet "Rössler-Bodenacker" vereinbaren die Parteien, dass die Erbengemeinschaft die Kosten der Baulandumlegung, die auf Fr. 5.-- pro m2 (Kos-tenbasis 2007) geschätzt werden, erst bei der Einzonung von GB Dulliken Nr. 371 in die Bauzone zu bezahlen hat.

2

Die Kosten der Baulandumlegung, die durch die EWG gestundet werden, müssen durch die Erbengemeinschaft **nicht verzinst** werden.

5. Die Kosten der Baulandumlegung sind spätestens 1 Jahr nach rechtsgültiger Einzonung von GB Dulliken Nr. 371 in die Bauzone durch die Erbengemeinschaft zu bezahlen. Ab dem Zeitpunkt der rechtsgültigen Einzonung von GB Dulliken Nr. 371 sind die gestundeten Kosten durch die Erbengemeinschaft zu verzinsen.

III. Kosten der Nutzungsplanung und der Groberschliessung

6. Wie in der Vereinbarung zwischen der Erbengemeinschaft und der EWG betreffend Gebiet "Rössler-Bodenacker" festgehalten, hat die Erbengemeinschaft an die Kosten der Nutzungsplanung, des Gestaltungsplans und der Groberschliessung des Gebietes "Rössler-Bodenacker" keine Beiträge zu entrichten.

7. Hingegen hat die Erbengemeinschaft bei einer allfälligen Einzonung des Grundstückes GB Dulliken Nr. 371 in die Bauzone die Kosten der Feinerschliessung des Grundstücks GB Dulliken Nr. 371 allein zu tragen. An diese Kosten werden allenfalls bereits früher entrichtete Erschliessungsbeiträge, die die Erbengemeinschaft der EWG bezahlt hat, angerechnet. Sodann ist hierbei zu berücksichtigen, dass ein Teil des Grundstücks GB Dulliken Nr. 471 nach dem heute geltenden Zonenplan bereits der Bauzone zugehörig ist, d.h. dieser Teil des Grundstücks ist von einer künftigen Perimeterbeitragspflicht auszunehmen.

IV. Zonenzugehörigkeit GB Dulliken Nr. 371

8. Gemäss Erschliessungsprogramm des Gebietes "Rössler-Bodenacker" gehört GB Dulliken Nr. 371 der Reservezone an.
 9. Die EWG ist nicht befugt, für GB Dulliken Nr. 371 ohne ausdrückliches schriftliches Begehren der Erbengemeinschaft eine Veränderung der Zonenzugehörigkeit zu veranlassen.
- Die Erbengemeinschaft kann, wenn GB Dulliken Nr. 371 nicht mehr landwirtschaftlich beansprucht wird (beispielsweise bei einer Aussiedelung des Hofes), der EWG ihren Wunsch um Umzonung des Grundstückes unterbreiten. Die EWG ist bereit, eine solche im Zug einer Zonenplanrevision zu prüfen.

V. Realersatz

10. Die EWG ist bereit, im Falle der Veräusserung des Grundstückes GB Dulliken Nr. 371 durch die Erbengemeinschaft für denjenigen Teil des Grundstückes, welcher in der Reservezone liegt, Realersatz im Sinne von Art. 60 lit. c des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (SR 211.412.11) zu leisten, sofern der Realersatz vom zuständigen Amt für Landwirtschaft des Kantons Solothurn als Voraussetzung für die Bewilligung der Veräusserung des Grundstückes betrachtet wird.
11. Das von der EWG bei Eintreten von Ziffer 10 als Realersatz zur Verfügung gestellte Land muss annähernd gleichwertig wie derjenige Teil des Grundstückes GB Dulliken

Nr. 371, welcher in der Reservezone liegt, sein. Die Bewertung erfolgt in quantitativer und qualitativer Hinsicht anhand der Normen der Schätzungsanleitung gemäss Artikel 2 bzw. Anhang 1 der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.110) durch einen vom Amt für Landwirtschaft des Kantons Solothurn ernannten Schätzungsexperten.

12. Allfällige Wertdifferenzen dürfen 15 % des vom Schätzungsexperten festgelegten Wertes nicht überschreiten und können von der EWG zuhanden der Erbengemeinschaft mit Geld ausgeglichen werden.

VI. Allgemeine Bestimmungen

13. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam oder nichtig sein, so wird die Geltung der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. An die Stelle der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen soll eine dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung entsprechend wirksame Bestimmung treten.

14. Aenderungen dieser Vereinbarung sind nur in Schriftform gültig.

15. Der Abschluss und der Vollzug der von der Erbengemeinschaft unter heutigem Datum sowie unter Anbringung des entsprechenden Vorbehalts unterzeichneten Vereinbarung zwischen der Erbengemeinschaft und der EWG betreffend Gebiet "Rössler-Bodenacker" steht unter dem Vorbehalt des Abschlusses und Vollzugs der vorliegenden Vereinbarung, d.h. das ganze oder teilweise Dahinfallen der erstenen

Vereinbarung bewirkt automatisch das Dahinfallen der vorliegenden (Zusatz-) Vereinbarung und vice versa.

16. Die vorliegende Vereinbarung tritt nach Unterzeichnung durch die Erbengemeinschaft in Kraft, wenn sie durch die zuständigen Behörden der EWG genehmigt ist. Wird die Vereinbarung durch die kommunalen Instanzen nicht bis spätestens 31. Dezember 2009 genehmigt, fällt die Vereinbarung für alle Parteien ebenso entschädigungslos dahin wie die Vereinbarung zwischen der Erbengemeinschaft und der EWG betreffend Gebiet "Rössler-Bodenacker".

17. Die vorliegende Vereinbarung ist im Doppel ausgefertigt. Je ein Exemplar ist für die EWG und die Erbengemeinschaft bestimmt.

* * *

Dulliken, _____	_____	Guido Bärtschi
Dulliken, _____	_____	Theophil Bärtschi
Dulliken, _____	_____	Ursula Heutschi-Bärtschi
Dulliken, _____	_____	Edith Bärtschi
Dulliken, _____	_____	Sabine Romeo-Bärtschi

12

Dulliken, _____	_____
	Cäcilie Bärtschi-Müller
Dulliken, _____	_____
	Einwohnergemeinde Dulliken

V E R E I N B A R U N G

zwischen

Einwohnergemeinde Dulliken, öffentlich-rechtliche Körperschaft, 4657 Dulliken

- EWG -

und

Herrn Manfred Lässig, geb. 30. August 1965, nicht verheiratet, von und in 4657 Dulliken, Nassmattstr. 1

- Lässig -

* * *

I. Präambel

1. Lässig ist Eigentümer von GB Dulliken Nr. 1244 mit einer Grundstücksfläche gemäss Grundbuch von 716m², wovon heute 390m² rechtsgültig eingezont sind.

2. Lässig hat mit der EWG eine Vereinbarung über das Gebiet "Rössler-Bodenacker" abgeschlossen, die eine Baulandumlegung dieses Gebietes, die Folgen des Erlasses eines Teilzonen- und Erschliessungsplanes und eines Gestaltungsplanes vorsieht und die dabei anfallenden Kosten aufteilt und regelt.

3. Lässig wird nach der vorgesehenen Baulandumlegung ein arrondiertes Grundstück GB Dulliken Nr. 1244 mit einer Grundstücksfläche von 606,89m², die vollständig in der Bauzone liegen, besitzen.

4. Lässig hat, im Gegensatz zu den übrigen in den Perimeter "Rössler-Bodenacker" einbezogenen Grundeigentümer keine Möglichkeit, durch Verkauf von Bauland die anfallenden Kosten der Baulandumlegung, der Nutzungsplanung, des Gestaltungsplanes und der Groberschliessung abzudecken.

5. Die Parteien schliessen daher zusätzlich zur erwähnten Vereinbarung über das Gebiet "Rössler-Bodenacker" diese vorliegende Vereinbarung ab.

II. Zusätzliche Arbeiten im Zug der Baulandumlegung

6. Entlang des heutigen Grenzverlaufes von GB Dulliken Nr. 1244 besteht eine Mauer. EWG verpflichtet sich, diese Mauer inkl. Fundament ohne Kostenfolge für Lässig zu entfernen und zu entsorgen. Ferner verpflichtet sich die EWG ohne Kostenfolge für Lässig das nach der Baulandumlegung neu entstandene Grundstück GB Dulliken Nr. 1244 entsprechend der heute bestehenden Geländetopographie und -situation auszubebenen, zu humusieren und mit Rasensamen anzusäen.

III. Kosten der Baulandumlegung, der Nutzungsplanung und der Groberschliessung

7. In Ergänzung zu Ziffer 19 der Vereinbarung zwischen der EWG und Lässig über das Gebiet "Rössler-Bodenacker" vereinbaren die Parteien, dass die von der EWG bevorschußten Kosten der Baulandumlegung, der Nutzungsplanung und der Groberschliessung (Ziffern 19.1, 19.2 und 19.3 der Vereinbarung) bei Zahlungsfälligkeit von Lässig nicht sofort beglichen werden müssen. Vielmehr gewährt ihm die

3

EWG für den jeweiligen Forderungsbetrag ein Darlehen mit einer festen Laufzeit von 10 Jahren zum jeweils gültigen Zinssatz, wie ihn die Raiffeisenbank Dulliken-Starrkirch für 1. Wohnhypotheken in Rechnung stellt. Dieser Zinssatz wird automatisch übernommen und jeweils am 31. Dezember jeden Jahres in Rechnung gestellt und zur Zahlung durch Lässig fällig. Spätestens bei Darlehensende hat Lässig der EWG die Darlehensforderungen zu bezahlen, soweit keine anderslautenden Regelungen zwischen den Parteien getroffen werden. Lässig ist es freigestellt, das Darlehen vorzeitig zu amortisieren. Als Sicherheit für die Darlehen dienen die im Grundbuch eingetragenen Grundpfandverschreibungen, die gemäss Ziffer 21 der Vereinbarung über das Gebiet "Rössler-Bodenacker" auf GB Dulliken Nr. 1244 einzutragen sind. Die Grundpfandverschreibungen dürfen erst nach Bezahlung der Darlehensforderungen gelöscht werden, womit Lässig ausdrücklich einverstanden ist.

IV. Allgemeine Bestimmungen

- 8. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam oder nichtig sein, so wird die Geltung der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. An die Stelle der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen soll eine dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung entsprechend wirksame Bestimmung treten.
- 9. Aenderungen dieser Vereinbarung sind nur in Schriftform gültig.

- 10. Die vorliegende Vereinbarung tritt nach Unterzeichnung durch Lässig in Kraft, wenn sie durch die zuständigen Behörden der EWG genehmigt ist. Wird die Vereinbarung durch die kommunalen Instanzen nicht genehmigt, fällt die Vereinbarung für beide Parteien entschädigungslos dahin.

* * *

Dulliken, _____	_____
Dulliken, _____	_____
	Manfred Lässig
	Einwohnergemeinde Dulliken