

3. Verkauf der ortsbürgerlichen Waldparzelle Nr. 432 Mattenthal, Gemeinde Walterswil SO, an die Pro Natura Solothurn

I.

Ausgangslage

⁰¹ Die Ortschaftsgemeinde Aarburg besitzt im **Mattenthal, in der Gemeinde Walterswil SO**, ein **Waldgrundstück (Parzelle Nr. 432) von 1.4 ha**. Darin befindet sich eine Brunnstube, welche von einer Quelle im Waldstück und von zwei weiteren Quellen ausserhalb der Parzelle 432 gespeisen wird.

⁰² Das **Quellrecht und Wasserleitungsrecht** besitzt die Einwohnergemeinde Aarburg. Die Quellen im Mattenthal können für die EG Aarburg als Last bezeichnet werden. Eine Nutzung dieser Quellen für die Wasserversorgung Aarburg steht ausser Diskussion, da allein eine neue Verbindungsleitung zwischen Aarburg und Walterswil SO (Länge ca. 4 km) Kosten zwischen CHF 1.5 und 2.5 Mio. verursachen würde.

⁰³ Die **Eigenheit dieser Quellen** ist, dass wenn man am dringendsten auf das Wasser angewiesen ist (Trockenheit, Versorgung in Notlagen) in der Regel das Dargebot minimal ist. Im Weiteren müssten noch alle Brunnstuben und Fassungen mit den Zubringerleitungen saniert und die entsprechenden Schutzzonen ausgeschieden werden. Ein Ausscheiden von Schutzzonen ist oft mit Entschädigungszahlungen an die Landwirte verbunden. Deshalb verzichtet auch die TBA Energie AG auf eine Nutzung dieser Quellen.

⁰⁴ Dem Grundbuchauszug zur Liegenschaft Walterswil 432 kann man entnehmen, dass sowohl das **Quellenrecht** als auch das **Wasserleitungsrecht** immer noch zugunsten der EG Aarburg eingetragen ist. Für eine Übertragung von Quellenrecht und Wasserleitungsrecht ergäben sich demnach die folgenden **Möglichkeiten**:

^{04.a)} Übertragung von Quellenrecht und Wasserleitungsrecht durch die EG Aarburg an die EG Walterswil SO oder an Pro Natura Solothurn. Gemäss Art. 780 Abs. 2 ZGB sind Quellenrechte übertragbar, sofern bei der Begründung nicht etwas anderes vereinbart worden ist. Die Übertragbarkeit müsste somit durch Einsichtnahme in den Begründungsbeleg (Dienstbarkeitsvertrag) überprüft werden.

^{04.b)} Bei einem Verkauf der Waldparzelle 432 Walterswil SO durch die OG Aarburg an die EG Walterswil SO oder an Pro Natura gleichzeitige Löschung von Quellenrecht und Wasserleitungsrecht zugunsten der EG Aarburg.

⁰⁵ Die Gemeinde Walterswil SO ist seit längerer Zeit an diesen **Quellen** interessiert. An einer der vielen Besprechungen kam von Seiten Walterswil die Anfrage, ob nicht auch die **Waldparzelle** 432 zum Verkauf stehe. Nach Abklärungen mit dem Förster und der Forstkommission wurde beschlossen, sowohl die Quellenrechte und Wasserleitungsrechte als auch das Waldgrundstück 432 nicht nur Walterswil zum Verkauf anzubieten. **Interessenten für die Quellen** waren die umliegenden Landwirte; die Gemeinde Walterswil SO, Pro Natura Solothurn und der Kanton Solothurn.

II.

Bewirtschaftungsvarianten und Berechnungsgrundlagen (Stand 2019)

⁰⁶ Förster Jörg Villiger sah/sieht für das weitere Vorgehen drei Varianten:

Variante 1 Die Bewirtschaftung der (zu) kleinen Waldfläche ist nicht ideal. Eine Holzerei könnte noch einmal profitabel organisiert werden, wenn die Felder der umliegenden Landwirte zur Holzlagerung genutzt werden dürfen. Ein Holzlager im Wald ist wegen der mangelhaften Erschliessung nicht möglich. Sobald der Holzpreis wieder einigermaßen Profit abwirft, das restliche Altholz räumen und die Fläche während der nächsten 40 Jahre sich selber überlassen. Eventuell mit einigen Pflanzungen ergänzen. Anschliessend natürlicher Verjüngungsprozess mittels biologischer Rationalisierung im Pflegeverfahren. Einmaliger hoher Holzertrag mit geringen nachfolgenden Investitionskosten.

Variante 2 Mit dem Kanton Solothurn eine Vereinbarung für ein neues Naturschutzprogramm ausarbeiten. Anschliessend Altholzinsel mit jährlicher Zahlung abgelten. Berechnung vom 2019: Diese wird mit dem errechneten Reinertrag pro Jahr eher gering ausfallen. Ca. 16,8 m³ theoretischer Hiebsatz pro Jahr sehr gut gerechnet = ca. CHF 200.00.

Variante 3 Verkauf der Waldfläche an Walterswil SO oder an Pro Natura. Fläche für CHF 2.80/m² = CHF 39'200. Die Verhandlungen mit den Landwirten, Walterswil SO, Pro Natura und dem Kanton Solothurn wurden per 15.03.2021 abgeschlossen.

III.

Interessenten

⁰⁷ Umliegende Landwirte sind zwar an den Quellen interessiert, sind aber nicht bereit mehr als ein Zehntel des zu erwartenden Verkaufspreises zu bezahlen.

⁰⁸ Die Gemeinde Walterswil SO hat nach wie vor grosses Interesse an unserem Wald und den entsprechenden Quellenrechten. Der Wald und die Quellen wären für ihre zukünftigen Nutzungen als Wirtschaftsstandort angedacht. Walterswil's Preisvorstellung für den Wald beträgt CHF 1.69 pro m², was einen Gesamtpreis von CHF 24'336.00 entspricht. Für die Quellenrechte und Wasserleitungsrechte stellt sich Walterswil einen Kaufpreis von CHF 15'000.00 vor.

⁰⁹ Pro Natura Solothurn ist sehr stark an diesem ökologisch sehr wertvollen Standort mit seltenen Pflanzen interessiert. Dies als Ergänzung zu ihren Wiesen und Wäldern die sich bereits in ihrem Besitz befinden. Für Pro Natura Solothurn kommt jedoch nur ein Kauf des Waldes und der Quellenrechte und Wasserleitungsrechte in Frage. Also beides oder gar nichts. Der Wald würde mit einem Nutzungsverzicht belegt und die Quellen im Rahmen eines Schweizerischen Projektes renaturiert. Die Preisvorstellung von Pro Natura für den Wald beträgt pauschal CHF 42'000.00 (an die OG) und für die Quellenrechte und Wasserleitungsrechte würde max. CHF 15'000.00 (an die EG) bezahlt.

¹⁰ Der Kanton Solothurn ist bereit die Waldparzelle 432 in sein Förderprogramm für Altholzinseln aufzunehmen. Für dieses ökologisch wertvolle Naturwaldreservat bietet der Kanton Solothurn eine Vereinbarung an, die für den Nutzungsverzicht der betreffenden Parzelle während 50 Jahren eine jährliche Entschädigung von CHF 504 für die 1.4 ha Wald beinhaltet. Diese entspricht einer Summe von insgesamt CHF 25'200.00 über die ganze Laufzeit von 50 Jahren.

IV.

Vergleich Naturwaldreservate

¹¹ Naturwaldreservat Fetzholz (Beschluss OGV 17.11.2016) 50 Jahre; CHF 310'000; 53.05 ha; dies ergibt umgerechnet auf die Parzelle Mattenthal einen jährlichen Beitrag von CHF 163.60.

¹² Naturwaldreservat Heideloch, Hühnerweid und Schwarzhoor (Beschluss OGV 06.06.2013) 50 Jahre; CHF 72'000; 13.75 ha; dies ergibt umgerechnet auf die Parzelle Mattenthal einen jährlichen Beitrag von CHF 146.60.

V.

Varianten für die OG Aarburg

13 Unter Berücksichtigung aller vorstehenden Erwägungen ergeben sich für die Ortsbürgergemeinde Aarburg folgende Varianten:

13.a) Verkauf der Waldparzelle 432 durch die OG Aarburg zwecks Nutzung an die Gemeinde Walterswil SO zum Preis von CHF 24'336.00. Die EG Aarburg verkauft gleichzeitig auch die Quellrechte an Walterswil SO zum Preis von CHF 15'000.

13.b) Verkauf der Waldparzelle 432 zum Preis von CHF 42'000 an Pro Natura Solothurn zwecks Nutzungsverzicht und Renaturierung der Quellen zum Preis von CHF 15'000. Dies kann aber nur beschlossen werden, wenn die EG Aarburg die Quellenrechte und Wasserleitungsrechte ebenfalls an Pro Natura verkauft.

13.c) Vertrag mit dem Kanton Solothurn zwecks Nutzungsverzicht des Waldes für 50 Jahre zum Preis von jährlich CHF 504. Hier steht es der EG Aarburg frei, ihre Quellenrechte und Wasserleitungsrechte an Walterswil SO zu verkaufen.

13.d) Bewirtschaftung durch die Ortsbürgergemeinde Aarburg wie bisher und hoffen auf bessere Zeiten. Auch hier steht es der EG Aarburg frei, die Quellenrechte und Wasserleitungsrechte an Walterswil SO zu verkaufen.

VI.

Erwägungen von Förster und Forstkommission

14.a) Im Mattenthal ist das Eschensterben noch weiter fortgeschritten als in unseren übrigen Waldungen und die Eschen müssten innerhalb der nächsten zwei Jahre geerntet werden. Mit den aktuellen Holzpreisen und dem schwierigen Handling, auch Holzschnitzel müssten abgeführt und an einem andern Ort zwischengelagert werden, kann keine vernünftige Rendite erzielt werden. Die ganze Ökologie würde durch die Holzungen zerstört.

14.b) Bei einem Verkauf an Walterswil SO würde das ökologisch sehr wertvolle Waldgrundstück durch die vorgesehene Bewirtschaftung ebenfalls zerstört.

14.c) Altholzinsel für 50 Jahre: Für diese Zeit würden wir durch den Kanton Solothurn sehr grosszügig entschädigt. Nach 50 Jahren jedoch muss davon ausgegangen werden, dass bei einer anschliessenden Nutzung durch uns zuerst Pflegemassnahmen durchgeführt werden müssen. Wann eine Nutzung dann möglich ist, kann man im Moment nur abschätzen. Der Förster rechnet bis zu weiteren 50 Jahren für eine ertragreiche Nutzung. Wie es jedoch in 50 Jahren mit dem Klimawandel und Winterstürmen aussieht, weiss zum heutigen Zeitpunkt niemand.

14.d) Für Pro Natura Solothurn liegt die ortsbürgerliche Waldparzelle 432 Mattenthal in der Gemeinde Walterswil SO sehr günstig und passt in deren Konzept. Die ganze Ökologie mit den seltenen Pflanzen würde mit Sicherheit allen zukünftigen Generationen erhalten bleiben. Aus diesen Gründen ist Pro Natura auch bereit einen sehr hohen Preis für den Wald (CHF 42'000 z.G. OG) und für Abtretung der Dienstbarkeit Quellenrechte und Wasserleitungsrechte (CHF 15'000 z.G. EG) zu bezahlen.

VII.

Rechtliche Grundlagen

Betreffend Verkauf Waldparzelle

Gemäss § 7 Abs. 2 lit. d) **Ortsbürger-Gemeindegesezt** ist für den Erwerb, die Veräusserung und den Tausch von Grundstücken sowie die Einräumung von Rechten an solchen die OGV zuständig.

Betreffend Verkauf Quellenrechte und Wasserleitungsrechte

Gemäss § 4 Abs. 1 lit. b) der **Aarburger Gemeindeordnung** vom 01.09.2021 ist zur Veräusserung und dinglichen Belastung von Grundstücken und Liegenschaften bis CHF 0.75 Mio. sowie die Einräumung und der Erwerb von Bau-rechten bis zu einem Verkehrswert von CHF 0.75 Mio., mit Zustimmung der FGPK bis CHF 1,5 Mio. im Einzelfall, der Gemeinderat zuständig.

VIII.

Antrag

Dem Verkauf der ortsbürgerlichen Waldparzelle Nr. 432 Mattenthal, Gemeinde Walterswil SO, an Pro Natura Solothurn zum Pauschalpreis von CHF 42'000 zu Gunsten der OG Aarburg sei zuzustimmen unter der Voraussetzung, dass die EG Aarburg ihrerseits die als Dienstbarkeit eingetragenen Quellenrechte und Wasserleitungsrechte der betroffenen Parzelle auch an Pro Natura Solothurn verkauft.