



**Kantonsratsbeschluss
betreffend Landerwerb für kantonale Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone**

Bericht und Antrag des Regierungsrates
vom 20. Januar 2009

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen Bericht und Antrag zu einem Kantonsratsbeschluss mit dem Ziel, in der Landwirtschaftszone den Kauf von Land für kantonale Zwecke im freihändigen Verfahren zu erleichtern. Die neue gesetzliche Grundlage ermöglicht es dem Kanton, seine Kaufangebote deutlich zu verbessern. Er geht damit weiter als alle anderen Kantone.

1.	In Kürze	Seite	1
2.	Ausgangslage		
	a) Motion	Seite	2
	b) Verhältnisse im Kanton Zug	Seite	3
	c) Aussichten ohne neue Gesetzgebung	Seite	4
3.	Lösung mit neuer gesetzlicher Grundlage (Kantonsratsbeschluss)		
	a) Rahmenbedingungen	Seite	4
	b) Verhältnis zum Bundesrecht und zum übrigen kantonalen Recht	Seite	5
	c) Finanzielle Überlegungen	Seite	6
4.	Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens	Seite	7
5.	Zu den einzelnen Bestimmungen des Kantonsratsbeschlusses	Seite	8
6.	Motion von Thomas Rickenbacher betreffend Entschädigung für landwirtschaftlichen Boden bei freihändigem Kauf für Infrastrukturvorhaben	Seite	10
7.	Antrag	Seite	10

1. IN KÜRZE

Der Kanton Zug will Landwirtschaftsland für seine Bauvorhaben höher entschädigen

Beim Kauf von Landwirtschaftsland für Infrastrukturbauten will der Kanton Zug künftig höhere Preise zahlen als bis anhin. Damit soll die zügige Realisierung von kantonalen Strassen und Hochbauten erleichtert und einer angemessenen Entschädigung der bäuerlichen Grundeigentümer Rechnung getragen werden.

Der Kantonsrat hat am 12. Juni 2008 eine Motion von Thomas Rickenbacher erheblich erklärt, wonach der Kanton Zug beim Kauf von Landwirtschaftsland künftig Fr. 80.-- pro Quadratmeter zu entrichten habe (mit Abweichungen nach oben und unten von höchstens je 10 %). Der Regierungsrat will diesem Anliegen nun entsprechen und beantragt dem Kantonsrat, die neue Preisbasis mit Abweichungen nach oben und unten von höchstens je 10 Prozent zu genehmigen. Massgebend für den Entscheid der Regierung war vor allem ein Umstand: Wenn der Kanton an seiner bisherigen Praxis mit einem Landpreis von Fr. 20.-- pro Quadratmeter für Landwirtschaftsland weiterhin festhält, dann ist mit noch grösseren Verzögerungen beim Bau der kantonalen Infrastruktur zu rechnen, als sie sonst schon eintreten.

Rechtlich zulässig

Wenn unter Landwirtinnen und Landwirten Preise zwischen Fr. 10.-- und Fr. 20.-- pro Quadratmeter Land üblich sind, dann hat sich der Kanton in seiner bisherigen Praxis zwar daran orientieren können, er ist jedoch nach der Landwirtschaftsgesetzgebung nicht an Höchstpreise gebunden. Auch bei formeller Enteignung ist der Kanton nicht an Höchstpreise gebunden, sofern er eine spezielle Regelung getroffen hat und sofern er die Rechtsgleichheit beachtet.

Preisband

Der Landerwerb nimmt auf durchschnittliche Marktpreise für Liegenschaften innerhalb der Bauzonen Rücksicht, in dem ein Preisband festgelegt wird, das zwischen landwirtschaftlichen Preisen und solchen innerhalb der Bauzone, näher aber bei den Landwirtschaftspreisen liegt. Schliesslich geht es nicht um Land in einer Wohnbauzone, sondern in aller Regel um solches in einer Landwirtschaftszone.

Positive Vernehmlassung

Im Sinne des Motionärs waren die Einwohnergemeinden zur speziellen Regelung anzuhören. Diese und weitere Stellen haben dem Vorschlag des Regierungsrates grossmehrheitlich zugestimmt. Die Kantonsparteien der FDP und der Alternativen haben im Unterschied zur CVP den Vorschlag allerdings verworfen.

Finanzielle und weitere Folgen

Wenn der Kantonsrat dem Vorschlag zustimmt, wird der Kanton Zug die Baukredite für den Neu- oder Ausbau von Kantonsstrassen und anderen Infrastrukturanlagen darauf ausrichten müssen. Die Anteile für den Landerwerb werden stärker ins Gewicht fallen. Beim zurzeit grössten Strassenbauvorhaben, der „Umfahrung Cham-Hünenberg“ ergibt eine Schätzung, dass der Landerwerb statt 6,8 Mio. Franken rund 10 Mio. Franken ausmachen wird, dieses angesichts eines zur Verfügung stehenden Kredites von 230 Mio. Franken.

Vorteile für Zug

Der neue Kantonsratsbeschluss bietet den Vorteil, dass Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eher zu einvernehmlichen Lösungen Hand bieten und damit der Kanton langwierige Verfahren vermeiden kann. Zeitgerechte erstellte Infrastruktur ist ein Standortvorteil.

2. AUSGANGSLAGE**a) Motion**

In der Schweiz zahlen Bund, Kantone und Gemeinden für Landwirtschaftsland, das sie zum Ausbau der Infrastruktur benötigen, in aller Regel einen Preis, der nahe beim landwirtschaftlichen Ertragswert liegt. Kaum je übersteigt der Quadratmeterpreis Fr. 20.--. Allerdings kommen oft sogenannte Inkonvenienzentschädigungen hinzu, um besondere Nachteile auszugleichen, die eine Grundeigentümerin oder einen Grundeigentümer aus der Veräusserung von Land zusätzlich hinnehmen soll. Aber auch mit Inkonvenienzentschädigungen haben sich - auf den Quadratmeterpreis umgelegt - kaum je Preise ergeben, die ein Vielfaches des Ertragswertes ausgemacht hätten. Im Kanton Zug ist der Punkt erreicht, wo ein ganz neuer Weg nötig ist.

Am 7. Dezember 2007 hat Thomas Rickenbacher eine Motion betreffend Entschädigung für landwirtschaftlichen Boden eingereicht. Dem Motionär und den 26 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern geht es darum, das kantonale Recht - die Rede ist vom Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. November 1998 (BGS 721.11) - zu ergänzen. Der Kanton soll beim

Erwerb von Landwirtschaftsland mit einem Preisband von Fr. 70.-- bis Fr. 120.-- pro Quadratmeter zum Zuge kommen, je nach Lage des Grundstückes im Verhältnis zum Siedlungsgebiet, zu Erschliessungsanlagen usw. Für rechtsgleiche Anwendung sei eine Verordnung zu schaffen. Mit Bezug auf § 39^{bis} Abs. 3 des Kantonsratsbeschlusses über die Geschäftsordnung des Kantonsrates vom 1. Dezember 1932 (BGS 141.1) war die verlangte Vorlage innert einem Jahr seit Erheblicherklärung der Motion, d.h. seit dem 12. Juni 2008 zu unterbreiten. Diese Frist halten wir ein.

Der Kantonsrat hat sich gestützt auf unseren Bericht und Antrag vom 29. April 2008 (Vorlage Nr. 1618.2 - 12712) klar geäußert. Kantonsrat Thomas Rickenbacher hat in der Ratsdebatte im Sinne eines Kompromisses dem vom Regierungsrat anstelle des ursprünglichen Motionsbegehrens vorgeschlagenen Preis von Fr. 80.-- pro Quadratmeter, $\pm 10\%$, zugestimmt.

Mit dem neuen Kantonsratsbeschluss folgen wir gesetzestechnisch einem anderen Weg, als er in der Motion vorgezeichnet war. Statt mit einer Verordnung erfüllen wir die Motion mit einem separaten Kantonsratsbeschluss, der uns angemessen erscheint, weil es um staatliche Leistungen von erheblicher Tragweite geht. Blosses Verordnungsrecht würde nicht genügen (Häfelein/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Auflage, Zürich/ St. Gallen 2006, Randnummer 416).

b) Verhältnisse im Kanton Zug

Das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) will den Rechtsverkehr für landwirtschaftlichen Boden in geordneten Bahnen halten, wie weiter unten noch zu zeigen ist, es will jedoch im Interesse eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen Landwirtschaft auch die Weiterentwicklung bestehender Betriebe ermöglichen und damit auch eine zweckmässige Änderung von Besitzverhältnissen. Kauf und Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken sind unter bestimmten Voraussetzungen, namentlich eines angemessenen Preises, den Selbstbewirtschaftenden durchaus erlaubt. Nach Art. 61 BGBB bedarf der Erwerb eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstückes jedoch einer Bewilligung, es sei denn, es handle sich um eine Erb- oder Nachfolgeregelung, um eine Bereinigung von Mit- oder Gesamteigentum, eine Enteignung oder amtlich begleitete Bodenverbesserung, eine Grenzbereinigung, usw.

Siedlungswachstum einerseits und Strukturwandel in der Landwirtschaft haben im Kanton Zug dazu geführt, dass nur noch in wenigen Fällen landwirtschaftliche Grundstücke andererseits auf den Markt gelangen; eher kommt es zu Handänderungen von ganzen Liegenschaften, d.h. von Land mit Gebäuden. Beispielsweise gab es im Jahr 2007 bloss vier Handänderungen an landwirtschaftlichen Grundstücken. Die dabei bezahlten Preise bewegten sich zwischen 39 Rappen pro Quadratmeter für Streuland und rund 12 Franken pro Quadratmeter für ackerfähiges Land. Die seltenen Handänderungen an landwirtschaftlichen Grundstücken stehen in einem scharfen Kontrast zu den zahlreichen Eigentumswechseln bei Liegenschaften innerhalb der Bauzonen.

Auf die raumplanerischen Verhältnisse im Kanton Zug sind wir im bereits erwähnten Bericht und Antrag vom 29. April 2008 eingegangen. In der kurzen Zwischenzeit hat sich nichts geändert, es sei denn, dass das bauliche Wachstum eher noch augenfälliger geworden ist. Abgesehen von der Nordzufahrt zwischen Zug und Baar als kombinierter National- und Kantonsstrasse ist noch keine neue Achse für den motorisierten Verkehr im Bau. Vorbereitungen für die Tangente Zug/Baar und für den Stadttunnel sowie für die Umfahrung von Unterägeri laufen zwar, Kredite für die Ausführungsprojekte liegen jedoch nicht vor, da erst generelle Planungen

durchzuführen sind. Weiter fortgeschritten ist der Planungsstand bei der Umfahrung Cham-Hünenberg, wo sowohl die Mittel für die Ausführungsprojektierung als auch für den Bau zur Verfügung stehen. Gerade dort ist jedoch der Landerwerb ins Stocken geraten.

Nach wie vor hinkt die kantonale Verkehrsinfrastruktur hinter der baulichen Entwicklung her. Die Zahl der Arbeitsplätze und der Bevölkerung nimmt laufend zu. Einzelheiten sind nun auch unserem Bericht vom 19. August 2008 über die Raumplanung zu entnehmen (Vorlage Nr. 1718.1/1564.2 - 12830). Der Motionär Thomas Rickenbacher hat im Kantonsrat zu Recht eine faire Zuger Lösung gefordert. Das Wachstum hat im wahrsten Sinne des Wortes auch seinen Preis. Wir wollen es jedoch ermöglichen, weil es gute Einkommensverhältnisse und der Jugend berufliche Chancen verspricht.

c) Aussichten ohne neue Gesetzgebung

Obschon die Gesetzgebung mit erheblich erklärter Motion eingeleitet ist, sei nochmals festgehalten, dass ohne neuen Weg der Kanton Zug zunehmend Schwierigkeiten hätte, seine Infrastruktur der Entwicklung entsprechend auszubauen. Darauf haben wir in unserer Motionsbeantwortung vom 29. April 2008 hingewiesen. Den Kantonen obliegt es, mit Raumplanung eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens zu gewährleisten. Ihre raumplanerische Zuständigkeit für Landwirtschaftsland müssen sie jedoch mit dem Bund teilen, der den bäuerlichen Grundbesitz festigen will. Schon auf dieser Verfassungsebene wären keine befriedigenden Ergebnisse herbeizuführen ohne Ausgleich der Interessen. Wenn sich der Kanton Zug weiterhin an Preise für Landwirtschaftsland binden wollte, die im bäuerlichen Umfeld unter Privaten gelten, würde er sich der Vorteile bedienen, die verfassungsgemäss der Landwirtschaft vorbehalten sind (Art. 104 Abs. 3 Bst. f der Bundesverfassung [BV], daraus abgeleitet das BGG). Der Kanton wäre sozusagen Trittbrettfahrer, wenn er für sich Sonderregelungen in Anspruch nehmen wollte, die für die Landwirtschaft gelten. Deshalb ist auch den an der Kantonsratssitzung vom 12. Juni 2008 geäusserten Bedenken entgegen zu treten, der Kanton gerate in Konflikt mit dem Gebot der Rechtsgleichheit, oder er belohne jene, die sonst von tiefen Landpreisen profitieren würden, in dem sie sich auf das bäuerliche Bodenrecht berufen könnten. Der Kanton wirke auch gegenüber anderen Kantonen preistreibend. - Nach wie vor sind wir der klaren Auffassung, dass die faire Zuger Lösung, um es mit den Worten des Motionärs zu sagen, unsere Raumplanung unterstützt, ohne den bäuerlichen Grundbesitz in Frage zu stellen. Gäbe es diese Lösung nicht, wären Landverhandlungen in den meisten Fällen blockiert. Der Kanton geriete in immer heftigere Konflikte mit seiner landwirtschaftlichen Bevölkerung, die zwar längst eine Minderheit darstellt, jedoch noch immer wesentlichen Anteil an der kulturellen Identität unserer Region hat.

3. LÖSUNG MIT NEUER GESETZLICHER GRUNDLAGE (KANTONSRATSBESCHLUSS)

a) Rahmenbedingungen

Die Landpreise sind in der Schweiz gespalten. Land innerhalb der Bauzonen ist in der Regel frei handelbar, Land ausserhalb dieser Zonen jedoch nicht. Nach Art. 104 Abs. 3 Bst. f BV kann der Bund Vorschriften zur Festigung des bäuerlichen Grundbesitzes erlassen. Das gestützt auf diese Verfassungsbestimmung erlassene BGG bezweckt unter anderem die Förderung des bäuerlichen Grundeigentums und die Bekämpfung übersetzter Preise für landwirtschaftlichen Boden. Es enthält Bestimmungen über den Erwerb von landwirtschaftlichen Gewerben und Grundstücken. Die Bewilligungspflicht für den Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe oder auch einzelner, zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörender Grundstücke ist streng. Wer

Selbstbewirtschafterin oder Selbstbewirtschafter ist, hat in der Regel den Vorrang. Sein Preisangebot darf die in den vorangegangenen fünf Jahren erzielten Preise in der Regel um höchstens 5 % übertreffen. Die Kantone können neuerdings den Prozentsatz auf maximal 15 % erhöhen (BGBB, Änderung vom 5. Oktober 2007, in Kraft seit 1. September 2008; Amtliche Sammlung der Bundesgesetze 2008, Seite 3586).

b) Verhältnis zum Bundesrecht und zum übrigen kantonalen Recht

Bundesrecht schränkt die Kantone bei der Preisgestaltung im Landerwerb nur insofern ein, als die allgemeinen verfassungsrechtlichen Grundsätze, namentlich die Rechtsgleichheit zu beachten sind. Soweit es um den Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken oder ganzer landwirtschaftlicher Gewerbe geht, sind nach Art. 65 Abs. 2 BGBB das Gemeinwesen oder seine Anstalten nicht vor die Hürde der Verweigerungsgründe für die Bewilligung eines Erwerbs gestellt, die in Art. 63 BGBB niedergelegt sind. Voraussetzung ist einzig, dass das Gemeinwesen oder seine Anstalten das landwirtschaftliche Grundstück oder Gewerbe „zur Erfüllung einer nach Plänen des Raumplanungsrechts vorgesehenen öffentlichen Aufgabe“ benötigen. Der Ausschluss von Verweigerungsgründen bedeutet, dass keine Preisgrenze besteht (Art. 63 Abs. 1 Bst. b BGBB). Daher spielt es für einen Kanton oder eine Einwohnergemeinde keine Rolle, wie die Statistiken über bezahlte Preise für landwirtschaftliche Grundstücke oder Gewerbe in den vergangenen fünf Jahren aussehen. Die Preisfindung kann sich zwar daran orientieren, wenn aber die vorliegend beantragte gesetzliche Grundlage besteht, so ist nach dieser zu handeln. Das kantonale Finanzhaushaltsgesetz (FHG) vom 31. August 2006 (BGS 611.1) ergibt keinen Widerspruch. Nach § 2 Abs. 1 FHG richtet sich die Haushaltsführung nach den Grundsätzen der Gesetzmässigkeit, der Sparsamkeit, der Wirtschaftlichkeit und der Wirksamkeit. Gesetzmässig im Sinne des neuen Kantonsratsbeschlusses festgelegte Landpreise halten sich im Rahmen des FHG.

Weder das Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. November 1998 (BGS 721.11) mit seinem 8. Abschnitt über Enteignung noch objektbezogene oder als Rahmenkredit gestaltete Kantonsratsbeschlüsse für den Landerwerb enthalten Vorgaben für die Preisgestaltung beim Landerwerb. Paragraph 63 Abs. 3 PBG legt für die Schätzungskommission fest, dass sich die Höhe der Entschädigung bei formeller Enteignung „nach den Verhältnissen im Zeitpunkt des Entscheides“ zu bemessen habe. Wie die Verhältnisse lauten, ist im Einzelfall zu bestimmen. Die kantonale Schätzungskommission hat sich jedoch nach diesem Kantonsratsbeschluss zu richten.

Allerdings könnte man sich fragen, ob die vorgesehene Preisgestaltung nicht zu einer Ungleichheit führt, in dem der Kanton beim Landerwerb innerhalb der Bauzonen den Verkehrswert zugrunde legt. Dieser spiegelt die mögliche Rendite. Ausserhalb der Bauzonen aber soll der Kanton auf ein Preisband verpflichtet sein, das vom Ertragswert des Bodens, der ebenfalls die Rendite ergibt und damit den Preis bestimmen müsste, weit abgehoben ist. Darin liegt jedoch kein Widerspruch, weil es um zwei völlig getrennte Bodenmärkte geht. Der eine ist der freien Preisgestaltung ausgesetzt, der andere staatlich reguliert. Im regulierten Teil gibt es die Bewilligungspflicht für den Landerwerb, die an eine Preiskontrolle gebunden ist, von der aber auch Ausnahmen bestehen. Die neue kantonale Preisregelung ändert daran nichts, sie respektiert das Bundesrecht. Nach wie vor werden die Preise für Landwirtschaftsland bei Handänderungen unter Selbstbewirtschaftenden kaum je über 15 Franken pro Quadratmeter hinausgehen.

Der Kanton zahlt beim Landerwerb innerhalb der Bauzonen Preise nach Verkehrswert, ausserhalb der Bauzonen, wo ein Verkehrswert im landläufigen Sinne wegen des regulierten Marktes nicht besteht, nimmt er das Preisband nach neuem Kantonsratsbeschluss zuhilfe. Der Kanton

handelt in beiden Fällen rechtsgleich nach Massnahme der jeweiligen Gleichheit der Verhältnisse.

c) Finanzielle Überlegungen

Der neue Kantonsratsbeschluss unterstützt zwar den Ausbau der kantonalen Infrastruktur, weil der Kanton höhere Preisangebote für benötigtes Land machen kann, er belastet jedoch den Staatshaushalt. Bei einem Haushaltvolumen von rund 1,2 Mia. Franken (Laufende Rechnung 2007) bzw. Nettoinvestitionen von rund 120 Mio. Franken (Investitionsrechnung 2007) geht es um Mehrbelastungen von jeweils einigen Millionen Franken bei grossen Investitionsvorhaben. Für die Umfahrung Cham-Hünenberg hatten wir in unserem Bericht und Antrag vom 29. April 2008 zur Motion von Thomas Rickenbacher einen Anstieg der Kosten für den Landerwerb von 6,8 Mio. Franken auf rund 14,8 Mio. Franken angenommen, allerdings inklusive die Realersatzleistungen von 4,8 Mio. Franken. Gerade in diesem Fall kann der Kanton grosse Realersatzflächen anbieten, so dass die Mehrkosten tiefer ausfallen. Gleich nutzbares Landwirtschaftsland wird mit gleicher Fläche getauscht werden. Im Falle der Tangente Zug/Baar als neuer Kantonsstrasse nach Richtplantext V 3.2 Nr. 2 (Kantonaler Richtplan vom 28. Januar 2004) beläuft sich der Landbedarf auf etwa 9 Hektaren, was Mehrkosten von etwa 6 Mio. Franken bei Annahme des vorliegenden Antrags ausmacht. Die neue Kantonsstrasse zwischen Grindel und Bibersee, Gemeinde Cham, erfordert etwa 5 Hektaren Land. Der Kanton kann hier fast vollständig Realersatz anbieten. Anders sieht es noch im Wasserbau aus, wo für eine Aufweitung der Lorze bei der Spinnerei in Baar und für eine zweite Etappe der Reussdammsanierung zusätzlicher Finanzbedarf in der Grössenordnung von 3 Mio. Franken ins Auge zu fassen ist (Richtplantext L 8.1.4, Nrn. 17 und 30; Kantonaler Richtplan, Fassung vom 28. August 2008).

Nach wie vor werden die eigentlichen Baukosten für Infrastrukturanlagen, auch für wasserbau-liche Projekte den Hauptteil eines Kredites ausmachen.

A	Investitionsrechnung	2009	2010	2011	2012
1.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Ausgaben				
	bereits geplante Einnahmen				
2.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Ausgaben			2'600'000	2'600'000
	effektive Einnahmen				

B	Laufende Rechnung	2009	2010	2011	2012
3.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplanter Aufwand				
	bereits geplanter Ertrag				
4.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektiver Aufwand				
	effektiver Ertrag				

Legende: Die Tabelle enthält die aufgrund der höheren Landpreise mutmasslich anfallenden Mehrkosten. Dargestellt sind jene für die Umfahrung Cham-Hünenberg von je 1,6 Mio. Franken sowie Mehrkosten für Wasserbauprojekte (Aufweitung Lorze in Baar und zweite Etappe der Reussdammsanierung) von je 1 Mio. Franken. Die Landerwerbskosten der weiteren in der Vorlage genannten Projekte fallen zu einem grossen Teil erst nach 2012 an.

4. ERGEBNIS DES VERNEHMLASSUNGSVERFAHRENS

Der Regierungsrat hat den Kantonsratsbeschluss bei den Einwohnergemeinden des Kantons Zug, den politischen Parteien und Gruppierungen im Kanton Zug sowie bei den Hauseigentümerverbänden, dem Verwaltungsgericht und der kantonalen Schätzungskommission in eine Vernehmlassung gegeben. Ausser Baar, Walchwil und Neuheim haben alle Einwohnergemeinden dem Beschlussesentwurf zugestimmt. Landverhandlungen seien erfolgversprechender und Verzögerungen liessen sich vermeiden, hiess es von dieser Gemeindeseite. Die kritischen Stellungnahmen machten auf die massive Preiserhöhung aufmerksam, die sich auch auf die Gemeinde auswirke. Diese werde ihre Aufgaben nur noch erschwert erfüllen können.

Von den politischen Parteien und Gruppierungen im Kanton Zug unterstützen die CVP, der Zuger Bauernverband und der Hauseigentümerverband Cham-Ennetsee die Vorlage. Die FDP des Kantons Zug und die Alternative des Kantons Zug lehnen ihn ab. Die FDP erwartet keine Beschleunigung der Verfahren, wohl aber rechtsungleiche Behandlung auf kantonaler und eidgenössischer Ebene. Der Alternativen fehlt es an einer objektiven Bemessungsgrundlage. Infrastrukturvorhaben würden verteuert und andere Gemeinwesen unter Zugzwang gebracht.

Die Zuger Wirtschaftskammer und mit ihr die WWZ Netze AG sieht sich nicht in der Lage, Mehrkosten den Verbraucherinnen und Verbrauchern weiter zu belasten. Das Verwaltungsgericht ist mit dem Entwurf für die Kantonsratsvorlage einverstanden und hat auf eine weitergehende Vernehmlassung verzichtet.

Der Regierungsrat hat diese Vorschläge aufgegriffen und im Antrag für den Kantonsratsbeschluss berücksichtigt. Den grundsätzlich negativen Stellungnahmen hält er entgegen, dass der Motionsauftrag klar war. Soweit es heisst, die Einwohnergemeinden müssten mit Mehrkosten rechnen, ist festzustellen, dass besonders auf gemeindlicher Ebene seit Jahren schon hohe Preise für Landwirtschaftsland bezahlt werden. Die angebliche Verteuerung der Infrastrukturbauten des Kantons ist zu relativieren. Der Landpreis macht in der Regel einen eher kleinen Teil der Gesamtkosten aus. Ob sich andere Kantone unter Zugzwang sehen, vermögen wir nicht zu beurteilen. Die Verhältnisse sind im Kanton Zug aussergewöhnlich, weil grosse Gegensätze bei den Landpreisen aufeinander prallen (zwischen Bauland und Landwirtschaftsland auf kleinstem Raum).

Insgesamt haben uns die Vernehmlassungen auf unserem Weg bestärkt, die erheblich erklärte Motion mit einer entsprechenden Kantonsratsvorlage zu erfüllen.

5. ZU DEN EINZELNEN BESTIMMUNGEN DES KANTONSRATSBESCHLUSSES

§ 1, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf Landwirtschaftszonen nach Art. 16 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700), bzw. nach § 24 PBG. Nach kantonalem Recht gemäss Art. 18 Abs. 1 RPG festgelegte Nutzungszonen, namentlich die Weilerzonen und die Übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften nach §§ 25 und 27 PBG fallen nicht darunter, auch wenn Flächen in diesen Zonen dem allgemeinen Geltungsbereich des BGGB unterworfen sein sollten. Hingegen sind Flächen innerhalb eines Baulinien- bzw. Strassenplans dann der neuen Regelung unterworfen, wenn diese Flächen vor der Planauflage einer Landwirtschaftszone angehört haben. Mit dem Sondernutzungsplan wird das

Land der Verkehrsnutzung gewidmet und verliert im Grunde seine Zugehörigkeit zur Landwirtschaftszone. Für die Preisgestaltung kann aus Gründen der Rechtsgleichheit jedoch nichts anderes gelten, als wenn der Kanton direkt auf Landwirtschaftsland greift.

Mit „Erwerb“ ist vorerst der freihändige Erwerb gemeint, d.h. der Landkauf nach vorgängigen Verhandlungen und im Rahmen des übereinstimmenden Willens der Vertragsparteien. Ebenso ist mit Erwerb derjenige im Rahmen eines formellen Enteignungsverfahrens nach kantonalem Recht gemeint. Die kantonale Schätzungskommission richtet somit ihre Entschädigungen nach diesem Kantonsratsbeschluss. Dies ist aus Gründen der Rechtsgleichheit notwendig. Es ist nicht zulässig, je nach Erwerbsart (freihändig oder im formellen Enteignungsverfahren) erheblich unterschiedliche Entschädigungen zu bezahlen. Die Regelung der Preisgestaltung ist eingeschränkt auf Land innerhalb der Landwirtschaftszone. Ausserhalb dieser Zone erfolgt die Preisgestaltung im Einzelfall, innerhalb aber gilt der Kantonsratsbeschluss mit dem nach § 2 festgelegten Preisband. Voraussetzung ist die Notwendigkeit des Erwerbs für den Bau und Ausbau der kantonalen Infrastruktur. Es muss um Strassen, Wege, um wasserbauliche Massnahmen und generell um Bauten und Anlagen gehen, die auf gesetzlicher Grundlage und gemäss den Ergebnissen kantonaler Planung erstellt, ausgebaut oder geändert werden sollen. Die Bildung allgemeiner Landreserven ohne engere Zweckbindung ist nicht Gegenstand des Kantonsratsbeschlusses. Sollte der Kanton in die Lage kommen, sich Land in einer Landwirtschaftszone verschaffen zu können, ohne dass darauf ein konkretes Projekt unmittelbar verwirklicht würde, dann erfolgt der Erwerb zu den bisherigen Preisen.

Dieser Kantonsratsbeschluss kommt bei der Bemessung von Entschädigungen nicht zur Anwendung, die wie bei materieller Enteignung ganz oder sonst überwiegend bundesrechtlich begründet sind und bei formeller Enteignung nach dem eidgenössischen Enteignungsrecht grundsätzlich dem Verkehrswert folgen, wie immer dieser ermittelt wird. Einerseits können für die Bemessung Bundesbehörden zuständig sein, so dass der Vorbehalt ohnehin gilt, dann aber auch kann es sich um den bundesrechtlichen Begriff der materiellen Enteignung handeln, die als Rechtsinstitut in ihren Auswirkungen keiner kantonalen Variante zugänglich ist. Beispielsweise gilt nach Art. 5 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (SR 700), dass für Eigentumsbeschränkungen wegen Planungen, die einer Enteignung gleichkommen, eine volle Entschädigung zu leisten ist, mehr jedoch in diesen Fällen nicht sein kann.

Insofern können sich ungleiche Massstäbe für finanzielle Leistungen des Kantons ergeben, die jedoch auch aus ungleicher Sachlage fließen. Im einen Fall geht es um zivilrechtliche, allenfalls um enteignungsrechtlich im Sinne von § 63 Abs. 1 in fine PBG begründete Vertragslösungen unter Zuhilfenahme des vorliegenden Kantonsratsbeschlusses, im anderen um die nahe bei einer Enteignung liegende Belastung von privaten Rechten, die im Sinne von Art. 5 Abs. 2 RPG zu entschädigen sind.

Kommt es nach einer materiellen Enteignung mit zeitlichem Abstand zu einer formellen nach kantonalem Recht, oder wird Eigentum danach freiwillig dem Kanton veräussert, wird dieser sein Preisangebot nach vorliegendem Kantonsratsbeschluss gestalten können.

Der Kantonsratsbeschluss gilt nicht, wenn der Kanton zwar Land beansprucht, die Fläche jedoch ohne wesentliche Einschränkung weiterhin landwirtschaftlich nutzbar ist. Das ist der Fall, wenn das Land für unterirdische Infrastrukturanlagen dienen muss und oberflächlich nach allfälligen baulichen Eingriffen die landwirtschaftliche Nutzung wiederhergestellt wird, oder wenn es um Vorland eines Gewässers geht (vgl. § 13 des Gesetzes über die Gewässer [GewG] vom 25. November 1999, BGS 731.1; Gewässerraum).

Ausser Betracht fällt der Kantonsratsbeschluss, wenn Realersatzland gegen Flächen in einem Projektperimeter eingetauscht wird. Der Tausch erfolgt nach landwirtschaftlichen Kriterien, d.h. nach Bewertung der landwirtschaftlichen Qualität der jeweiligen Fläche, bzw. der Bonität, um den landwirtschaftlichen Ausdruck zu verwenden. Analoges gilt für den Erwerb von Realersatz durch den Kanton.

§ 2, Preis

Absatz 1 legt wie schon in der Motionsbeantwortung vom 29. April 2008 vorgeschlagen den Preis für Land in der Landwirtschaftszone mit Fr. 80.-- pro Quadratmeter fest (Vorlage Nr. 1618.2 - 12712, Seite 8). Dieser Frankenbetrag bewegt sich innerhalb des in der Motion ursprünglich beantragten Preisbandes von Fr. 70.-- bis Fr. 120.--. Der Preis ist viermal höher als die bisher regelmässig bezahlten Fr. 20.-- pro Quadratmeter. Im Verhältnis zu den Preisen für Land in den Bauzonen ist der Preis nach wie vor betragsmässig sehr tief, allerdings ohne dass ein Grundeigentümer oder eine Grundeigentümerin einen solchen Preis am Markt je erzielen könnte, weil er unter der Herrschaft des Bundesrechts für Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer unzulässig wäre. Nur der Kanton kann einen solchen Preis von vornherein zum Massstab machen. Die Einwohnergemeinden sind frei, den Preisansatz zu übernehmen. Da sie heute schon - wie festgestellt - teilweise weit höhere Preise als die vom Kanton bezahlten Fr. 20.-- pro Quadratmeter zugestanden haben, ändert der Kantonsratsbeschluss für sie weniger als für den Kanton.

Absatz 2 verhilft dem Grundansatz von Fr. 80.-- pro Quadratmeter zur verhältnismässigen Anwendung je nach Qualität des Landes. Zur Qualität gehören die Nähe zu Bauzonen, zu Erschliessungsanlagen wie Strassen und Ver- sowie Entsorgungsleitungen, die Fruchtbarkeit des Bodens, usw. Der Preis von Fr. 80.-- pro Quadratmeter hat damit eine Spannweite von Fr. 72.-- bis Fr. 88.--. Diese mag gering erscheinen, sie dient jedoch sowohl der Rechtsgleichheit als auch dazu, in der Landwirtschaftszone nach Produktivität des Bodens zu differenzieren.

§ 3, Anpassung des Preises

Absatz 1: Die Marktverhältnisse ändern sich und damit auch die Landpreise. Der Kantonsratsbeschluss muss daher Gewähr bieten, der Preisentwicklung folgen zu können. Das wird mit der Befugnis des Kantonsrates erreicht, den Preis von Fr. 80.-- pro Quadratmeter mit einfachem Beschluss, d.h. nicht referendumsfähig, neu festzulegen. Der Kantonsrat muss sich dieser Pflicht unterziehen. Wegleitend ist auch die Teuerung, d.h. die Entwicklung der Preisindizes. Der Kantonsrat wird die gängigen Preisstatistiken gemäss bewährter Methodik heranziehen.

§ 4, Inkrafttreten

Der Kantonsratsbeschluss wird voraussichtlich gegen Ende 2009 in Kraft gesetzt werden können. Der Regierungsrat wird dazu den frühest möglichen Zeitpunkt wählen.

Übergangsrechtlich gilt folgendes: Der Kantonsratsbeschluss dürfte so für den gesamten Land-erwerb im Rahmen der Umfahrung Cham-Hünenberg gelten und überall dort, wo in bereits geschlossenen Vor- oder Kaufverträgen ein entsprechender Vorbehalt festgehalten ist. Sofern ein Vor- oder Kaufvertrag vor dem Inkrafttreten dieses Beschlusses ohne Vorbehalt abgeschlossen worden ist, kommt diese neue Rechtsgrundlage nicht zur Anwendung.

6. MOTION VON THOMAS RICKENBACHER BETREFFEND ENTSCHÄDIGUNG FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHEN BODEN BEI FREIHÄNDIGEM KAUF FÜR INFRASTRUKTURVORHABEN

Mit dem Kantonsratsbeschluss betreffend Landerwerb für kantonale Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone ist die Motion erfüllt. Sie kann als erledigt abgeschrieben werden.

7. ANTRAG

Wir unterbreiten Ihnen den Antrag,

- a) auf Vorlage Nr. 1773.2 - 12981 einzutreten und ihr zuzustimmen;
- b) die Motion von Thomas Rickenbacher betreffend Entschädigung für landwirtschaftlichen Boden bei freihändigem Kauf für Infrastrukturvorhaben (Vorlage Nr. 1618.1 - 12564) als erledigt abzuschreiben.

Zug, 20. Januar 2009

Mit vorzüglicher Hochachtung
Regierungsrat des Kantons Zug

Der Landammann: Peter Hegglin

Der Landschreiber: Tino Jorio